

# 保利房地产（集团）股份有限公司

600048

## 2013 年年度报告

## 重要提示

一、 公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

二、 公司全体董事出席董事会会议。

三、 立信会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

四、 公司负责人宋广菊、主管会计工作负责人朱铭新及会计机构负责人张曦声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

五、 经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案：以截至 2013 年 12 月 31 日公司 7,137,994,391 股总股本为基数，每 10 股派发现金红利 2.94 元（含税），并以资本公积金每 10 股转增 5 股。

六、 本年度报告涉及未来计划等前瞻性陈述，该等陈述不构成公司对投资者的实质承诺，请投资者注意投资风险。

七、 是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况？

否

八、 是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否

## 目录

第一节 释义及重大风险提示.....	3
第二节 公司简介 .....	4
第三节 会计数据和财务指标摘要.....	6
第四节 董事会报告 .....	7
第五节 重要事项 .....	26
第六节 股份变动及股东情况.....	31
第七节 董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	35
第八节 公司治理 .....	40
第九节 内部控制.....	42
第十节 财务报告.....	43
第十一节 备查文件目录.....	44

## 第一节 释义及重大风险提示

### 一、 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
国资委	指	国务院国有资产监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
广东证监局	指	中国证券监督管理委员会广东监管局
公司、本公司、保利地产	指	保利房地产（集团）股份有限公司
报告期、本报告期	指	2013 年度
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元

### 二、 重大风险提示：

公司已在本报告中描述了存在的风险事项，敬请查阅“第四节董事会报告”中的“公司的优势及挑战”部分的内容。

## 第二节 公司简介

### 一、公司信息

公司的中文名称	保利房地产（集团）股份有限公司
公司的中文名称简称	保利地产
公司的外文名称	POLY REAL ESTATE GROUP CO., LTD
公司的外文名称缩写	PRE
公司的法定代表人	宋广菊

### 二、联系人和联系方式

董事会秘书、证券事务代表	
姓名	黄海
联系地址	广东省广州市海珠区阅江中路 688 号保利国际广场北塔 30 层董事会办公室
电话	020-89898833
传真	020-89898666-8831
电子信箱	stock@polycn.com

### 三、基本情况简介

公司注册地址	广州市海珠区阅江中路 688 号保利国际广场 29-33 层
公司注册地址的邮政编码	510308
公司办公地址	广州市海珠区阅江中路 688 号保利国际广场北塔 29-33 层
公司办公地址的邮政编码	510308
公司网址	www.polycn.com;www.gzpoly.com
电子信箱	stock@polycn.com

### 四、信息披露及备置地点

公司选定的信息披露报纸名称	《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	www.sse.com.cn
公司年度报告备置地点	公司董事会办公室

### 五、公司股票简况

公司股票简况			
股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码
A 股	上海证券交易所	保利地产	600048

### 六、公司报告期内注册变更情况

#### （一）基本情况

公司报告期内注册情况未变更。

#### （二）公司首次注册情况的相关查询索引

公司首次注册情况详见 2011 年年度报告公司基本情况。

**（三）公司上市以来，主营业务的变化情况**

公司上市以来，主营业务无变化情况。

**（四）公司上市以来，历次控股股东的变更情况**

公司上市以来，控股股东无变更情况。

**七、其他有关资料**

公司聘请的会计师事务所 名称（境内）	名称	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
	办公地址	上海市南京东路 61 号 4 楼
	签字会计师姓名	祁涛 王世恩

### 第三节 会计数据和财务指标摘要

#### 一、报告期末公司近三年主要会计数据和财务指标

##### (一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2013 年	2012 年	本期比上年同期增减(%)	2011 年
营业收入	92,355,524,195.85	68,905,756,710.27	34.03	47,036,222,186.18
归属于上市公司股东的净利润	10,747,161,554.27	8,438,233,558.38	27.36	6,530,945,957.44
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	10,684,959,096.49	8,347,808,045.72	28.00	6,461,614,007.44
经营活动产生的现金流量净额	-9,754,106,777.99	3,092,581,274.99	-415.40	-7,921,907,455.97
	2013 年末	2012 年末	本期末比上年同期末增减(%)	2011 年末
归属于上市公司股东的净资产	51,762,869,363.42	42,486,380,748.20	21.83	35,257,660,615.91
总资产	313,939,854,320.52	251,168,617,582.24	24.99	195,014,565,272.62

##### (二) 主要财务数据

主要财务指标	2013 年	2012 年	本期比上年同期增减(%)	2011 年
基本每股收益(元/股)	1.51	1.18	27.36	0.91
稀释每股收益(元/股)	1.51	1.18	27.36	0.91
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	1.50	1.17	28.00	0.91
加权平均净资产收益率(%)	22.95	21.84	增加 1.11 个百分点	20.20
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	22.81	21.60	增加 1.21 个百分点	19.99

#### 二、非经常性损益项目和金额

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	2013 年金额	2012 年金额	2011 年金额
非流动资产处置损益	446,684.77	95,889.79	-4,533,692.77
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益			1,561,662.48
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	94,425,515.20	138,456,748.22	112,973,085.45
少数股东权益影响额	-5,012,037.81	-12,524,927.24	-9,508,870.19
所得税影响额	-27,657,704.38	-35,602,198.11	-31,160,234.97
合计	62,202,457.78	90,425,512.66	69,331,950.00

## 第四节 董事会报告

### 一、市场回顾及展望

2013 年房地产市场整体运行平稳，调控政策稳定，刚性购房需求仍为市场主流，并呈现出如下主要特征：

1、刚需释放推动市场成交活跃，量价平稳增长。2013 年全国商品房实现销售面积 13.06 亿平方米、销售金额 8.14 万亿元，同比分别增长 17.3%和 26.3%，商品房平均销售价格同比上涨 7.7%至 6237 元/平方米，而百城住宅价格指数则自 2012 年 6 月开始实现了连续 19 个月的环比上涨，累计增长 13.8%至 10833 元/平方米。

2、投资增速有所恢复，但仍维持在低位，供需矛盾依然存在。报告期内，房地产开发投资累计完成额 8.6 万亿元，同比增长 19.8%，增速较 2012 年有所提升，但仍处于近年来的较低水平。具体到新开工面积，报告期内累计实现 20.12 亿平方米，同比增长 13%，相比 2011 年 19.12 亿平方米的新开工面积仅增长 5.2%；土地购置面积结束了自 2012 年以来连续 21 个月的同比下降，全年成交同比增长 8.8%至 3.88 亿平方米，但仍低于 2011 年的 4.43 亿平方米，处于近年来的较低水平，土地购置费用 1.35 万亿元，同比增长 11.6%。

3、房地产市场在区域供求关系不平衡状态下出现了显著的分化：具有经济资源禀赋和强大人口集聚能力、土地稀缺的一二线城市成为商品房成交的主流市场，三四线城市则视其供求关系的不同出现了或面临着较大的分化风险。

报告期内，全国 40 大中城市中的一二线城市累计实现商品房销售额 3.89 万亿元，占全国商品房销售额的 47.8%；一二线城市总体供不应求，其商品房销售价格也呈现了显著高于三四线城市的上涨，报告期内百城住宅价格指数样本中的一二线城市住宅的平均价格分别为 27903 元/平方米、10365 元/平方米，同比增速分别为 23.4%、10.2%，而三线城市住宅的平均价格为 7243 元/平方米，同比仅增长 5.1%，不及 7.7%的全国商品房均价涨幅。

从土地市场来看，一二线城市土地资源的稀缺性随着经济的发展、人口的持续涌入和未来城市边界的逐步划定而日益突出，土地供求矛盾决定了成交价格的上涨。2013 年，全国 40 大中城市中，一线城市土地成交的规划建筑面积同比增长 19.5%，成交总价则同比增长了 158.2%，二三线城市土地成交的规划建筑面积同比分别下降 11.3%和增长 9.6%，成交总价则同比分别增长了 24.7%和 25.6%，一二线城市土地成交均价的涨幅显著高于三线城市。

展望未来，在新型城镇化过程中房地产市场供求矛盾仍将在较长时间内持续存在，我们依然坚定看好行业中长期发展；短期内，我们认为在宏观经济和政策面基本稳定的情况下，2014 年房地产市场预期仍将实现平稳发展。同时，受限于区域经济发展过程中不同城市功能定位和竞争力的变化，房地产市场城市分化的特征将持续深化；而市场流动性在宏观货币政策调控下的阶段性松紧变化也将对商品房销售产生一定的影响，因此，房地产市场在整体平稳发展的同时，出现局部、阶段性波动的可能性或不可避免。

### 二、2013 年公司经营情况回顾

#### 1、销售情况

报告期内，公司继续坚持普通住宅产品定位和快速周转开发策略，并抓住上半年供应偏紧而销售形势良好的窗口期，加大产品推售力度，全年累计实现销售签约面积 1064.37 万平方米，同比增长 18.11%；实现签约金额 1252.89 亿元，同比增长 23.15%，市场占有率为 1.54%。

从区域表现来看，广东区域实现销售签约 215 亿元，再次实现历史性突破，华南、成都、北京三个区域实现销售签约超过 100 亿元，上海、武汉两个区域销售签约超过 90 亿元，天津、江苏、重庆三

个区域实现销售签约超过 50 亿元。报告期内，公司“3+2+X”的城市群战略得到有效贯彻和落实，区域规模效应进一步显现，珠三角地区成为公司首个销售超 300 亿元的区域。

从产品结构来看，144 平方米以下的中小户型成交套数占比为 92.9%，刚需产品为主的供货结构决定了成交以首次购房客户为主流，全年公司成交客户中首次置业者占比达到 85.9%。

## 2、开发投资情况

报告期内，公司实现新开工面积 1692 万平方米，同比增长 19.94%；竣工面积 1264 万平方米，同比增长 33.98%；在建面积 4468 万平方米，同比增长 19.93%。

报告期内，公司继续坚持一二线城市为中心的“3+2+X”区域布局战略，实施等量拓展，新进入太原、遂宁、清远、湛江、韶关、肇庆等城市，已进入城市达 49 个，区域布局更加完善，城市群深耕得以不断推进。全年公司共新增 54 个房地产项目，新增容积率面积 1827 万平方米，总地价 568 亿元，平均楼面地价 3111 元/平方米，较 2012 年的 3386 元/平方米降低了 8.1%；新增权益容积率面积 1321 万平方米，权益比例 72.3%，较 2012 年提升 7 个百分点，权益地价 408.1 亿元。

从新增项目区域分布来看，公司仍以一二线城市布局为主，新增容积率面积 1338 万平方米，总地价 527 亿元，拓展面积和金额分别占到 73.2%和 92.8%，按面积计的权益比例为 75.6%；同时适度布局发展潜力较大的三四线城市，并通过加大合作比例分散经营风险。

截至报告期末，公司共有在建拟建项目 228 个，规划总建筑面积 11217 万平方米，其中待开发面积 4925 万平方米，一二线城市占比约为 78.7%；在建拟建项目可售容积率面积约 8330 万平方米，累计已签约面积约为 3333 万平方米，待售面积约为 4997 万平方米，其中一二线城市占比约为 83%。

## 3、财务情况

报告期内，公司实现营业收入 923.56 亿元，归属于上市公司股东的净利润 107.47 亿元，同比分别增长 34.03%和 27.36%；其中房地产业务结转收入 892.90 亿元，同比增长 34.65%；房地产业务结算毛利率为 31.25%，同比下降 3.99 个百分点，主要是由于部分在 2011 年市场严厉调控时期销售的高地价项目进入结算，以及部分项目首期销售结算价格较低所致，后续随着这些因素的消除，预计毛利率将回升至合理水平。

报告期内，公司共实现销售回笼 1112 亿元，新增银行借款 625 亿元，净增银行借款 191 亿元，完成房地产项目直接投资 998 亿元，期末资金余额 338 亿元，资金平衡情况良好。同时，公司获得国际三大评级机构给予的行业最高主体信用等级，并于 8 月份成功发行 5 亿美元高级债券，票面成本 4.5%，有效拓宽了公司的融资渠道。

截至报告期末，公司总资产 3139 亿元，净资产 692 亿元，归属母公司净资产 518 亿元，负债总额 2448 亿元，资产负债率为 77.97%，较 2012 年下降 0.22 个百分点；期末预收账款 1072 亿元，扣除预收账款后的其他负债占总资产的比例为 43.84%，负债水平较为合理；期末有息负债总额 991 亿元，有息负债的平均融资成本为 7.03%。

## 4、管理及其他业务经营情况

报告期内，公司继续大力推动商业地产、房地产基金和养老地产等业务发展。报告期末，公司持有集中商业物业约 84 万平方米，包括 2 个写字楼、4 家酒店、2 个购物中心、1 个展馆。报告期内公司商业租赁及经营收入约 11 亿元，同时，商业公司完成了自营商业零售业态研究，进一步深化了品牌战略联盟，为商业经营能力的持续提升奠定了基础。

公司房地产基金业务继续保持高速增长，资金管理规模突破 200 亿元，连续两年被基金排名权威机构清科集团评为“中国房地产基金十强”第一名。

报告期内，公司借助老博会平台，正式发布了“以全产业链方式进军养老产业，打造机构养老、社区养老和居家养老‘三位一体’的中国式养老体系”的养老产业战略。公司养老品牌“和熹会”经营情况良好，品牌影响不断扩大。北京西山林语乐龄中心入住率已接近 60%，上海西塘越积极筹备“一

地入会多地养老”平台的建立，成都两河颐养生态休闲示范基地已完成方案规划。

## 5、企业形象

报告期内，公司继续强化品牌建设，获得了客户、合作伙伴、员工和股东等利益相关方的高度认可，期末品牌价值达到 260.92 亿元，同比增长 23.4%，蝉联“中国房地产行业领导公司品牌”，连续四年荣获国务院发展研究中心企业研究所、清华大学房地产研究所和中国指数研究院联合评选的中国房地产百强企业综合实力第二名，并连续多年获评沪深上市房地产公司投资价值、财务稳健性、财富创造能力 TOP10 第二名。

报告期内，公司在内部管理和风险控制、社会责任、绿色建筑、物业管理等方面也取得了良好的成绩，获得了社会的广泛认可。在由中国房地产研究会、中国房地产业协会与中国房地产测评中心联合颁布的中国房地产上市公司测评中，保利地产位列榜单第二位，并在风险控制五强榜单中位居榜首；社会责任方面则荣获“2013 中国房地产年度社会责任感企业”、“2013 中国社会责任特别大奖”，公司 2012 年度的社会责任报告获人民日报整版刊发，充分肯定了公司在履行社会责任方面的成绩；公司在推动绿色建筑标准应用方面的努力也获得了社会的认可，荣获“中国城市可持续发展推动力-年度最佳绿色地产商”；保利物业则获评“2013 中国物业服务领先品牌企业”，中国物业管理行业综合实力第二名。

6、公司 2013 年度房地产项目汇总表（单位：万元、平方米）

序号	楼盘名称	地址	类别	项目状态	项目权益	项目计划投资	占地面积	总建筑面积	可售容积率面积	2013 年新开工	2013 年竣工	累计开工	累计竣工	本年在建面积	待开发面积	本年签约面积	累计签约面积
1	广州保利克洛维广场	广州市天河区	写字楼	在建	51.00%	252976	19276	264078	144519	0	77708	264078	77708	264078	0	8836	56491
2	广州保利中环广场	广州市越秀区	综合	在建	100.00%	179971	25181	279062	138257	0	81324	279062	279062	81324	0	448	138257
3	广州保利中汇广场	广州市天河区	综合	在建	60.00%	96745	10217	123589	92358	0	52827	123589	123589	52827	0	392	92358
4	广州保利中辰广场	广州市天河区	综合	在建	51.00%	58840	8682	79454	46112	0	0	79454	54872	24582	0	496	46112
5	广州保利中达广场	广州市天河区	综合	在建	100.00%	187089	12335	158647	108690	0	158647	158647	158647	158647	0	7430	99144
6	广州保利总部基地项目	广州市萝岗区	综合	在建	100.00%	47439	34678	89270	0	0	0	89270	0	89270	0	0	0
7	广州保利世界贸易中心	广州市海珠区	综合	在建	51.00%	467301	118613	537099	140047	0	0	508675	508675	0	28424	2729	140047
8	广州保利天悦	广州市海珠区	综合	在建	80.00%	1810718	288129	1509513	919097	84037	0	1489634	0	1489634	19879	163493	382748
9	广州保利西海岸 (含星海花园)	广州市白云区	住宅	在建	100.00%	1008558	259815	910518	715408	0	413719	889085	580036	722768	21433	182825	584957
10	广州保利云禧	广州市白云区	住宅	在建	51.00%	490078	66483	274351	171220	0	0	274351	0	274351	0	23482	23482
11	广州保利紫薇花园	广州市白云区	住宅	在建	50.00%	52294	60396	129774	105697	0	0	129774	129774	0	0	2140	105697
12	广州保利公园九里	广州市荔湾区	住宅	在建	100.00%	364466	103566	387200	274055	170971	38144	387200	38144	387200	0	116522	242285
13	广州保利塞纳维拉	广州市荔湾区	住宅	在建	100.00%	177494	63906	249412	147748	0	0	249412	0	249412	0	92200	92573
14	广州保利香槟公馆	广州市番禺区	住宅	在建	100.00%	52219	22978	73623	47119	0	73623	73623	73623	73623	0	0	47119
15	广州增城保利东江首府	广州增城市新塘镇	住宅	在建	100.00%	688503	312365	919579	631186	403164	261393	919579	303448	877524	0	92769	306579
16	广州保利越秀岭南林语	广州市萝岗区	住宅	在建	50.00%	370797	157152	460585	288445	22715	0	22715	0	22715	437870	0	0
17	广州保利松鹤街项目	广州市白云区	住宅	在建	100.00%	63714	8986	45643	29448	45643	0	45643	0	45643	0	0	0
18	广州保利大都汇	广州市番禺区	综合	在建	100.00%	371449	57025	315652	228951	17414	0	17414	0	17414	298238	13203	13203
19	广州保利番禺汉溪村项目	广州市番禺区	综合	拟建	50.00%	71209	10848	58512	43392	0	0	0	0	0	58512	0	0
20	广州从化保利温泉村项目	广州从化市	住宅	拟建	100.00%	166848	257121	338647	265860	0	0	0	0	0	338647	0	0
21	广州保利金融城 A005-2 项目*	广州市天河区	综合	拟建	100.00%	353794	14979	165299	106060	0	0	0	0	0	165299	0	0
22	广州保利金融城 A007-1 项目*	广州市天河区	综合	拟建	60.00%	361374	15122	163734	104733	0	0	0	0	0	163734	0	0
23	广州保利南沙金沙 7 号地项目*	广州市南沙区	综合	拟建	50.00%	74708	16666	90503	53331	0	0	0	0	0	90503	0	0
24	广州保利南沙金沙 9 号地项目*	广州市南沙区	综合	拟建	100.00%	59216	11035	59580	44140	0	0	0	0	0	59580	0	0
25	上海保利香槟花园	上海市杨浦区	住宅	在建	76.60%	188483	37279	136221	87945	0	0	126384	27516	98868	9837	32566	51535
26	上海保利海上五月花	上海市嘉定区	住宅	在建	100.00%	215622	234952	348559	286982	0	22846	348559	348559	22846	0	10541	276276
27	上海保利梧桐语	上海市嘉定区	住宅	在建	100.00%	97197	39106	80859	67312	0	19332	80859	80859	19332	0	9030	50864
28	上海保利叶上海	上海市宝山区	住宅	在建	100.00%	680468	408374	656753	553925	0	0	633379	633379	0	23374	13562	531994
29	上海保利叶语	上海市宝山区	住宅	在建	100.00%	430328	241796	477613	403913	0	306161	477613	477613	306161	0	32970	403126
30	上海保利叶之林	上海市宝山区	住宅	在建	100.00%	481727	98805	256171	195473	448	0	256171	0	256171	0	78188	81730
31	上海保利国际中心	上海市浦东新区	写字楼	在建	80.01%	651254	37015	166237	90541	0	0	166237	0	166237	0	2474	2474
32	上海保利蔚蓝林语	上海市浦东新区	住宅	在建	100.00%	252409	141692	176587	138982	0	0	176587	0	176587	0	33641	33641
33	上海保利茉莉公馆	上海市闵行区浦江镇	住宅	在建	100.00%	480382	199334	318968	211852	0	211598	211598	211598	211598	107370	43060	149352
34	上海保利马桥景城·雅苑	上海市闵行区	住宅	在建	100.00%	110241	64654	194986	161833	0	0	194986	0	194986	0	23282	23282
35	上海保利马桥景城·紫苑	上海市闵行区	住宅	在建	100.00%	73634	42109	110165	89725	0	0	110165	0	110165	0	13849	34192

保利房地产（集团）股份有限公司 2013 年年度报告

36	上海保利西岸	上海市徐汇区	综合	在建	51.00%	767784	66530	263591	162261	150644	0	150644	0	150644	112947	0	0
37	上海绿城御园	上海市浦东新区	住宅	在建	51.00%	385025	75091	167384	118121	167384	0	167384	0	167384	0	23395	23395
38	上海保利国际医学园区项目*	上海市周浦镇	住宅	拟建	100.00%	335044	82353	158797	114106	0	0	0	0	0	158797	0	0
39	北京保利西山林语	北京市海淀区	住宅	在建	100.00%	357446	311580	597020	423715	0	8762	507123	507123	8762	89897	181	415917
40	北京保利东郡	北京市朝阳区	住宅	在建	100.00%	430882	46188	172689	123739	0	0	172689	171054	1635	0	34390	119454
41	北京保利中央公园	北京市朝阳区	综合	在建	100.00%	879290	95018	390260	276031	0	215447	385257	215447	385257	5003	33350	175590
42	北京保利春天里	北京市大兴区	住宅	在建	100.00%	538925	156018	505907	398633	0	0	341499	0	341499	164408	165157	287550
43	北京保利罗兰香谷	北京市昌平区	住宅	在建	90.00%	157821	57753	145057	114973	0	145057	145057	145057	145057	0	1214	114973
44	北京保利芳华家园	北京市昌平区	住宅	在建	85.00%	52309	40239	118732	99780	3360	0	118732	0	118732	0	23829	23829
45	北京保利海德公园	北京市海淀区	综合	在建	100.00%	287194	34253	151611	69950	151611	0	151611	0	151611	0	4599	4599
46	北京保利熙悦春天	北京市大兴区	住宅	在建	51.00%	267401	110840	230332	177210	205291	0	205291	0	205291	25040	33318	33318
47	北京保利枫丹一号	北京市大兴区	住宅	在建	50.50%	537812	136855	386718	304049	138305	0	138305	0	138305	248413	160114	160114
48	北京保利通州项目*	北京市通州区	综合	拟建	65.00%	508832	47618	187600	186500	0	0	0	0	0	187600	0	0
49	北京保利旧宫项目*	北京市大兴区旧宫镇	住宅	拟建	49.00%	202410	27175	90639	67367	0	0	0	0	0	90639	0	0
50	北京保利昌平沙河项目*	北京市昌平区	住宅	拟建	100.00%	251730	76674	223304	165125	0	0	0	0	0	223304	0	0
51	北京保利东坝项目*	北京市朝阳区	住宅	拟建	50.00%	332439	47770	129564	84434	0	0	0	0	0	129564	0	0
52	太原保利香槟国际*	太原市小店区	住宅	拟建	70.00%	232248	126000	470789	372000	0	0	0	0	0	470789	0	0
53	佛山保利香槟花园	佛山市禅城区	住宅	在建	100.00%	187601	95298	353010	265438	0	217458	353010	353010	217458	0	34916	251960
54	佛山保利紫山花园	佛山市南海区	综合	在建	60.00%	180708	273333	457129	158400	89803	0	89803	0	89803	367326	45900	45900
55	佛山保利东湖林语	佛山市南海区	住宅	在建	100.00%	154169	117117	420640	327392	0	237448	420640	270683	387405	0	69259	254397
56	佛山保利公馆	佛山市南海区	住宅	在建	60.00%	514200	170642	825061	612334	192129	0	337078	0	337078	487982	145066	172132
57	佛山保利东湾一期	佛山市顺德区	综合	在建	100.00%	494468	127701	709207	501515	253282	45620	395406	45620	395406	313801	220116	592880
	佛山保利东湾二期	佛山市顺德区	综合	在建	100.00%	508192	128158	734661	481356	138463	238305	734661	329582	643384	0		
58	佛山保利外滩一号	佛山市顺德区	住宅	在建	100.00%	211317	120536	391943	322596	0	94662	391943	224326	262280	0	60024	161183
59	佛山保利中环	佛山市顺德区	综合	在建	51.00%	732204	228230	1081125	704265	355347	186026	805808	186026	805808	275317	96425	461198
60	佛山保利拉菲	佛山市顺德区	住宅	在建	100.00%	137104	47014	189176	140375	94505	0	189176	0	189176	0	28989	28989
61	佛山保利东滨花园	佛山市顺德区	综合	在建	50.00%	597092	252445	823973	247826	500891	0	500891	0	500891	323082	97890	97890
62	佛山保利西雅图	佛山市南海区	综合	在建	51.00%	379232	199051	817609	591947	106405	0	106405	0	106405	711204	37904	37904
63	佛山保利中悦花园*	佛山市顺德区	综合	拟建	51.00%	336223	92191	437878	287929	0	0	0	0	0	437878	0	0
64	佛山保利中央公园*	佛山市三水区	综合	拟建	51.00%	481563	276293	1020200	604492	0	0	0	0	0	1020200	0	0
65	佛山保利佛大狮山项目*	佛山市南海区	住宅	拟建	100.00%	170617	91371	357156	253058	0	0	0	0	0	357156	0	0
66	阳江保利罗兰香谷	阳江市江城区	住宅	在建	100.00%	91581	209102	322178	273028	0	48191	322178	322178	48191	0	21161	264001
67	阳江保利银滩	阳江市闸波镇	综合	在建	100.00%	695505	1623897	918061	631577	231615	220007	662698	308228	574476	255363	107428	278642
68	东莞保利红珊瑚	东莞市松山湖开发区	住宅	在建	100.00%	170826	121862	252430	212040	53533	90683	252430	90683	252430	0	108349	203657
69	东莞保利林语	东莞市樟木头镇	住宅	在建	80.00%	272116	332762	625437	458559	275470	0	275470	0	275470	349967	32191	32191
70	东莞保利清溪镇项目*	东莞市清溪镇	住宅	拟建	50.00%	89800	71208	191907	147649	0	0	0	0	0	191907	0	0
71	中山保利春天里	中山市火炬开发区	住宅	在建	51.00%	396560	461944	1105014	698420	126939	102725	229307	102725	229307	875707	48334	56384
72	中山保利国际广场	中山市港口镇	住宅	在建	100.00%	709949	425590	1536289	1302431	214663	120497	503168	120497	503168	1033121	160135	246036

保利房地产（集团）股份有限公司 2013 年年度报告

73	珠海保利香槟国际	珠海市金湾区	住宅	在建	100.00%	232789	109941	421564	320691	238457	183107	421564	183107	421564	0	184890	266316
74	珠海保利海上五月花	珠海市高新区	住宅	在建	60.00%	355600	123292	412400	281238	104341	0	104341	0	104341	308059	0	0
75	珠海保利横琴项目*	珠海市横琴新区	综合	拟建	100.00%	305427	95851	297001	227999	0	0	0	0	0	297001	0	0
76	江门保利大都会	江门市蓬江区	综合	在建	50.00%	763685	442237	1795707	1210834	129076	0	129076	0	129076	1666631	84006	84006
77	清远保利花园*	清远市清新县	住宅	在建	51.00%	357223	299067	986694	738674	280059	0	280059	0	280059	706635	13747	13747
78	韶关保利芙蓉新城*	韶关市武江区	综合	拟建	51.00%	687594	515692	1672106	1211942	0	0	0	0	0	1672106	0	0
79	湛江保利原点广场*	湛江市霞山区	综合	拟建	65.00%	1041426	345548	1893632	1237507	0	0	0	0	0	1893632	0	0
80	肇庆保利肇庆新区项目*	肇庆市肇庆新区	住宅	拟建	100.00%	212651	355751	516949	309899	0	0	0	0	0	516949	0	0
81	福州保利香槟国际	福州市晋安区	住宅	在建	40.00%	709897	213068	893724	688987	238807	204896	665774	204896	665774	227950	159951	331459
82	福州保利西江林语	福州市仓山区	住宅	在建	100.00%	289777	141301	344638	248869	113404	0	113404	0	113404	231234	0	0
83	厦门保利海上五月花	厦门市集美区	住宅	在建	50.00%	285480	143976	464931	340363	98021	84214	454945	129063	410096	9986	91710	227742
84	杭州保利东湾	杭州市下沙区	综合	在建	100.00%	598399	289666	885417	682635	0	275987	885417	885417	275987	0	25016	680997
85	杭州保利江语海	杭州市下沙区	住宅	在建	100.00%	179079	52655	180858	135637	0	180858	180858	180858	180858	0	12184	114080
86	杭州保利玫瑰湾	杭州市下沙区	住宅	在建	100.00%	138915	51228	169264	126348	0	0	169264	0	169264	0	34948	37433
87	杭州保利城市果岭	杭州市下沙区	住宅	在建	100.00%	129936	46063	187631	136477	0	0	187631	0	187631	0	70327	70327
88	杭州保利香槟国际	杭州市拱墅区	住宅	在建	100.00%	95497	20454	69742	52472	0	69742	69742	69742	69742	0	3550	47255
89	杭州保利霞飞郡	杭州市萧山区	住宅	在建	100.00%	214628	66920	198024	141025	0	0	198024	0	198024	0	43228	100629
90	绍兴保利湖畔林语	绍兴市绍兴县	住宅	在建	100.00%	172835	129110	209124	140664	161279	0	209124	0	209124	0	4661	4661
91	杭州保利梧桐语	杭州市江干区	住宅	在建	100.00%	159047	42415	142065	99811	142065	0	142065	0	142065	0	9919	9919
92	浙江保利罗兰香谷*	杭州市江干区	住宅	在建	100.00%	175639	81785	258445	193622	34148	0	34148	0	34148	224297	22063	22063
93	浙江金地格林格林*	杭州市江干区	住宅	在建	49.00%	118816	52701	162967	121212	162967	0	162967	0	162967	0	9903	9903
94	嘉兴保利西塘越	嘉兴市嘉善县	住宅	在建	70.00%	152978	267176	365546	243263	0	71782	125089	71782	125089	240458	35512	44300
95	宁波保利滨湖天地	慈溪市宗汉镇	综合	在建	100.00%	498366	293693	800107	372320	15314	0	623484	0	623484	176623	81571	177930
96	南京保利香槟国际	南京市建邺区	住宅	在建	100.00%	292631	95805	242114	209576	0	95894	242114	242114	95894	0	2240	203976
97	南京保利紫晶山	南京市栖霞区	住宅	在建	51.00%	333886	214444	372233	248687	0	117301	372233	266386	223148	0	38755	246185
98	南京保利罗兰香谷	南京市栖霞区	住宅	在建	100.00%	155256	75467	231564	165057	0	0	231564	0	231564	0	55361	163111
99	南京保利梧桐语	南京市江宁区	住宅	在建	51.00%	248244	155879	424449	320365	114586	0	329150	0	329150	95299	139919	245565
100	南京保利朗诗麓院*	南京市栖霞区	住宅	在建	25.50%	189584	118459	156145	75639	95659	0	95659	0	95659	60486	29964	29964
101	南京保利紫荆公馆	南京市建邺区	住宅	在建	100.00%	111515	61473	112924	84318	23022	0	23022	0	23022	89902	9361	9361
102	南京保利罗兰春天	南京市栖霞区	住宅	在建	100.00%	170365	70909	263490	175331	133983	0	133983	0	133983	129507	68992	68992
103	南京保利中央公园*	南京市江宁区	住宅	在建	100.00%	497585	113483	454667	355291	34050	0	34050	0	34050	420617	25754	25754
104	南京保利南部新城项目*	南京市南部新城	综合	拟建	51.00%	456330	73504	416125	290786	0	0	0	0	0	416125	0	0
105	无锡保利香槟国际	无锡市滨湖区	住宅	在建	100.00%	270094	149945	354527	261931	0	0	166790	98357	68433	187737	46304	100664
106	无锡保利中央公园	无锡市滨湖区	住宅	在建	51.00%	197006	93429	318557	229437	71761	0	71761	0	71761	246796	28720	28720
107	南通保利香槟国际	南通市港闸区	住宅	在建	100.00%	325405	180877	563853	448139	302887	129933	563853	129933	563853	0	53275	101342
108	连云港保利海上五月花	连云港市连云区	住宅	在建	100.00%	132597	145036	377685	310489	0	0	79832	0	79832	297852	21550	43230
109	常州保利公园九里	常州市钟楼区	住宅	在建	100.00%	143047	96780	281077	218163	51695	0	51695	0	51695	229382	7295	7295
110	合肥保利香槟国际	合肥市政务区	住宅	在建	75.99%	395769	181900	721475	546035	298379	0	471942	0	471942	249533	209534	351217

保利房地产（集团）股份有限公司 2013 年年度报告

111	合肥保利拉菲公馆	合肥市滨湖新区	住宅	在建	75.99%	282074	114300	532754	400050	217311	0	392919	0	392919	139835	179042	283560
112	合肥保利海上五月花*	合肥市滨湖区	综合	在建	75.99%	440459	195571	762177	578285	61267	0	61267	0	61267	700910	40834	40834
113	合肥保利东郡*	合肥市瑶海区	综合	在建	100.00%	349619	119327	612396	405984	57252	0	57252	0	57252	555144	10337	10337
114	合肥保利梧桐语*	合肥市高新区	住宅	在建	85.00%	75602	48714	191553	142137	49990	0	49990	0	49990	141563	30323	30323
115	合肥保利枫林路项目*	合肥市高新区	住宅	拟建	100.00%	337749	271820	381254	272850	0	0	0	0	0	381254	0	0
116	天津保利上河雅颂	天津市武清区	住宅	在建	100.00%	420441	304598	936846	720851	0	103864	936846	905940	134770	0	6756	344802
117	天津保利海棠湾	天津市武清区	住宅	在建	100.00%	190500	154281	375152	272395	0	116741	375152	170077	321816	0	115984	213851
118	天津保利香槟国际	天津市和平区	住宅	在建	100.00%	123789	14268	95296	70856	0	23995	95296	95296	23995	0	4843	62586
119	天津保利大都会	天津市和平区	综合	在建	50.00%	1039657	91569	879510	664261	119624	208265	502516	310874	399908	376994	48094	352454
120	天津保利玫瑰湾	天津市东丽区	综合	在建	100.00%	540630	247357	772762	579048	0	132476	659868	328698	463645	112894	144183	464321
121	天津保利海河大观	天津市河西区	综合	在建	51.00%	565446	111446	420000	301736	98884	0	236314	0	236314	183686	73190	107800
122	天津保利香颂湖*	天津市武清区	住宅	在建	51.00%	106429	133126	228948	182029	95988	0	95988	0	95988	132960	11640	11640
123	天津保利罗兰公馆*	天津市西青区	住宅	拟建	100.00%	174196	119012	166210	128493	0	0	0	0	0	166210	0	0
124	天津保利溪湖林语*	天津市武清区	住宅	拟建	70.00%	133181	142950	258060	203919	0	0	0	0	0	258060	0	0
125	包头保利花园	包头市青山区	住宅	在建	55.00%	288705	508362	1088410	888286	0	0	973154	973154	0	115256	2772	877713
126	包头保利百合花园	包头市东河区	住宅	在建	55.00%	47937	130225	224566	194691	0	0	138561	138561	0	86005	0	132199
127	包头保利南海公园	包头市东河区	住宅	在建	55.00%	175069	564579	458007	458007	32692	34520	80304	34520	80304	377703	170173	216702
128	包头保利拉菲公馆	包头市昆区	住宅	在建	55.00%	227342	254251	637492	539063	0	299529	579895	579895	299529	57597	3219	535702
129	包头保利香槟花园	包头市昆区	住宅	在建	55.00%	59049	68925	185691	158528	111263	0	185691	0	185691	0	55684	130012
130	石家庄保利花园	石家庄市长安区	综合	在建	90.00%	636679	304248	1280771	1069134	464194	0	719763	0	719763	561008	197133	301205
131	青岛保利百合花园西区	青岛市市北区	住宅	在建	100.00%	92725	48437	177998	150162	0	2471	177998	177998	2471	0	3468	144122
132	青岛保利里院里	青岛市市北区	住宅	在建	100.00%	161669	78020	273882	191343	0	115601	222818	219523	118896	51064	25838	179837
133	青岛保利香槟国际	青岛市市北区	住宅	在建	100.00%	162468	84127	223741	182791	83323	0	223741	0	223741	0	70791	70791
134	青岛保利海上罗兰	青岛市黄岛区	住宅	在建	100.00%	321698	398729	710087	553886	406857	223214	710087	279520	653781	0	153127	378886
135	青岛保利漫月山	青岛市崂山区	综合	在建	100.00%	137779	26920	94758	67637	94758	0	94758	0	94758	0	0	0
136	青岛保利叶公馆*	青岛市市北区	住宅	在建	50.00%	252301	62463	339459	224327	115299	0	115299	0	115299	224160	91937	91937
137	青岛保利茉莉公馆*	青岛市李沧区	综合	拟建	73.00%	201999	58450	327194	169645	0	0	0	0	0	327194	0	0
138	青岛保利十梅庵项目*	青岛市李沧区	住宅	拟建	80.00%	41469	50645	76874	56709	0	0	0	0	0	76874	0	0
139	沈阳保利上林湾	沈阳市于洪区	住宅	在建	92.00%	196260	292429	558210	501834	0	29430	558210	558210	29430	0	2479	500743
140	沈阳保利十二橡树庄园	沈阳市东陵区	住宅	在建	100.00%	100133	245589	164814	112027	24518	6644	127001	98403	35242	37813	4600	78172
141	沈阳保利心语花园	沈阳市铁西区	住宅	在建	100.00%	241175	320000	719400	604766	38072	50797	678203	604775	124225	41197	48526	593599
142	沈阳保利康桥	沈阳市沈河区	住宅	在建	92.00%	117010	31951	138110	107632	0	138110	138110	138110	138110	0	15402	37745
143	沈阳保利海上五月花	沈阳市沈河区	住宅	在建	60.00%	295231	390000	555200	405619	109582	124877	372529	222087	275319	182671	86532	221664
144	沈阳保利香槟花园	沈阳市沈河区	住宅	在建	55.00%	286565	187850	526015	461710	167317	0	167317	0	167317	358698	85333	85333
145	沈阳保利溪湖林语	沈阳市皇姑区	住宅	在建	92.00%	390514	500362	1030204	816714	225853	211020	790033	450245	550808	240171	130475	470562
146	沈阳保利茉莉公馆	沈阳市和平区	住宅	在建	100.00%	229601	180995	534784	446138	73790	0	73790	0	73790	460994	4035	4035
147	沈阳保利白沙林语*	沈阳市东陵区	住宅	拟建	100.00%	208928	284696	466056	392580	0	0	0	0	0	466056	0	0
148	沈阳保利紫荆公馆*	沈阳市东陵区	综合	拟建	100.00%	131711	90051	277620	232645	0	0	0	0	0	277620	0	0

保利房地产（集团）股份有限公司 2013 年年度报告

149	丹东保利锦江林语	丹东市振兴区	住宅	在建	46.92%	141375	457276	546931	440332	0	143711	381128	362752	162088	165803	57536	269612
150	丹东保利香滨国际*	丹东市振兴区	住宅	拟建	46.92%	64889	70280	170052	164152	0	0	0	0	0	170052	0	0
151	营口保利香滨花园	营口市老边区	住宅	在建	95.00%	295705	330062	1203823	673443	218979	194106	336022	194106	336022	867801	58887	138786
152	大连保利西山林语	大连市甘井子区	住宅	在建	50.00%	329419	171844	404322	305060	121195	0	376694	0	376694	27628	49376	133408
153	大连保利南关岭项目*	大连市甘井子区	住宅	拟建	100.00%	54549	24100	106649	72300	0	0	0	0	0	106649	0	0
154	大连保利天禧*	大连市东港区	综合	拟建	50.00%	1696003	343401	1268428	903640	0	0	0	0	0	1268428	0	0
155	长春保利香滨花园	长春市净月区	住宅	在建	100.00%	138132	168069	315030	276096	0	97639	245399	195278	147760	69631	45892	197200
156	长春保利净月项目	长春市净月区	综合	拟建	100.00%	43473	228096	250906	249949	0	0	0	0	0	250906	0	0
157	长春惠斯勒小镇	长春市净月区	住宅	在建	50.00%	361000	399715	550291	484714	68672	31803	267560	122449	176914	282731	78021	238240
158	长春保利罗兰香谷	长春市高新区	住宅	在建	80.00%	227912	422808	619328	519716	0	0	601849	599032	2817	17479	1029	74293
159	长春保利百合香湾	长春市二道区	住宅	在建	100.00%	186812	214481	504672	441083	0	249765	504672	423779	330658	0	45858	429595
160	长春保利林语	长春市南关区	住宅	在建	100.00%	233716	278255	349690	281234	0	91568	291873	224594	158847	57818	48429	217369
161	长春保利拉菲公馆	长春市绿园区	住宅	在建	100.00%	199984	157891	419114	329734	117764	0	247567	0	247567	171547	77652	101113
162	长春保利中央公园*	长春市绿园区	综合	拟建	100.00%	231419	182415	432109	338175	0	0	0	0	0	432109	0	0
163	长春保利春天里*	长春市高新区	住宅	在建	100.00%	95607	81811	201703	176991	39900	0	39900	0	39900	161803	31351	31351
164	长春保利八一水库项目*	长春市南关区	住宅	拟建	100.00%	125190	78297	228200	193595	0	0	0	0	0	228200	0	0
165	通化保利罗兰香谷	通化市江南新区	住宅	在建	100.00%	167627	297552	462458	303059	101600	0	101600	0	101600	360858	0	0
166	武汉保利心语	武汉市东湖开发区	住宅	在建	100.00%	308552	424773	767115	664653	85610	0	767115	680911	86205	0	9004	658272
167	武汉保利拉菲	武汉市洪山区	住宅	在建	100.00%	169307	93196	300328	260948	0	189788	300328	300328	189788	0	100764	241084
168	武汉保利中央公馆	武汉市洪山区	住宅	在建	51.00%	345299	203045	673535	602272	205945	310505	673535	508805	475235	0	196688	409328
169	武汉保利公园九里	武汉市洪山区	住宅	在建	50.00%	548489	248437	968552	867314	390847	210285	603678	210285	603678	364874	196756	237134
170	武汉保利马湖项目	武汉市东湖开发区	住宅	在建	100.00%	343729	199950	703068	607413	51740	76973	631280	275816	432437	71788	208893	479586
171	武汉保利圆梦城	武汉市新洲区	住宅	在建	70.00%	553826	711187	2158952	1864248	19357	205664	481881	445819	241726	1677071	90978	351835
172	武汉保利海上五月花	武汉市江夏区	住宅	在建	100.00%	184206	209339	567842	501454	0	118115	457444	330927	244632	110398	56289	386419
173	武汉保利香滨国际	武汉市硚口区	住宅	在建	88.00%	179820	51440	242820	207437	0	128466	242820	160437	210849	0	72031	166960
174	武汉保利关山村项目	武汉市东湖开发区	住宅	在建	80.00%	811315	268947	1338940	1135995	478167	0	478167	0	478167	860773	139912	139912
175	武汉保利西海岸*	武汉市江夏区	住宅	在建	50.00%	227601	246068	547095	467329	143467	0	143467	0	143467	403628	736	736
176	黄冈保利壹号公馆	黄冈市黄州区	住宅	在建	100.00%	34588	33021	83290	82641	0	26324	83290	83290	26324	0	9597	82641
177	长沙保利国际广场	长沙市天心区	综合	在建	86.00%	554281	80259	792450	552461	0	144011	770764	144011	770764	21687	73171	238627
178	长沙保利麓谷林语	长沙市岳麓区	住宅	在建	86.00%	549692	790004	1594748	1236567	221710	0	1582049	1216282	365767	12698	42966	153568
179	长沙保利西海岸	长沙市岳麓区	综合	在建	50.00%	901395	244807	1402070	1151551	280701	0	280701	0	280701	1121368	28321	30127
180	长沙保利香滨国际*	长沙市长沙县	住宅	在建	100.00%	413384	280000	1031871	827993	160150	0	160150	0	160150	871721	26252	26585
181	湖南保利洞庭东岸	岳阳市岳阳楼区	综合	在建	86.00%	40013	55300	103000	59185	0	0	63496	63496	0	39504	0	59185
182	郴州保利苏仙林语	郴州市苏仙区	住宅	在建	86.00%	86078	84575	201732	149531	200000	0	200000	0	200000	1732	34517	35138
183	南昌保利铭雅欧洲城	南昌市红谷滩区	住宅	在建	60.00%	201058	616975	410213	322296	0	58885	410213	398269	70829	0	22395	299923
184	南昌保利半山国际花园	南昌市湾里区	住宅	在建	75.00%	612647	1647730	1433579	922212	283649	64271	753637	243727	574180	679942	78345	160748
185	南昌保利东湾国际花园	南昌市高新区	住宅	在建	100.00%	165837	120880	333049	242918	0	181695	333049	330542	184203	0	11987	197172
186	南昌保利香滨国际	南昌市高新区	住宅	在建	100.00%	255599	191449	582847	407783	0	176578	582847	226427	532999	0	158812	370325
187	南昌保利百合花园	南昌市青山湖区	住宅	在建	100.00%	41040	20199	67524	54046	67524	0	67524	0	67524	0	0	0

保利房地产（集团）股份有限公司 2013 年年度报告

188	南昌保利心语花园*	南昌青山湖区	住宅	拟建	100.00%	130626	105558	243214	186504	0	0	0	0	0	243214	0	0
189	南昌保利金香槟*	南昌市高新区	住宅	拟建	100.00%	80817	39977	107868	87334	0	0	0	0	0	107868	0	0
190	郑州保利百合花园	郑州市中原区	住宅	在建	50.00%	103849	54503	251525	205569	0	0	251525	0	251525	0	85491	195153
191	郑州保利海上五月花	郑州市惠济区	住宅	在建	100.00%	161784	142739	286593	237428	60526	0	60526	0	60526	226066	0	0
192	重庆保利花园	重庆市北部新区	住宅	在建	100.00%	338788	807410	900451	671964	0	4574	900451	808072	96953	0	919	671964
193	重庆保利香槟花园	重庆市渝北区	住宅	在建	100.00%	176519	258222	635622	526288	42505	0	635622	586610	49013	0	0	514280
194	重庆保利椰风半岛	重庆市江北区	住宅	在建	100.00%	46624	16300	95529	76484	0	95529	95529	95529	95529	0	628	76398
195	重庆保利江上明珠	重庆市江北区	住宅	在建	100.00%	983537	596498	1572663	1245175	409944	279210	1078017	455303	901924	494645	182495	522352
196	重庆保利香雪花园	重庆市江北区	住宅	在建	100.00%	367425	141668	733389	594609	357806	492490	733389	723239	502640	0	162584	583945
197	重庆保利港湾国际	重庆市九龙坡区	住宅	在建	100.00%	124076	47970	236375	211180	0	84909	236375	236375	84909	0	38098	189289
198	重庆保利花半里	重庆市九龙坡区	住宅	在建	100.00%	325254	92780	615612	472690	295701	0	529224	0	529224	86388	142440	230910
199	重庆保利爱尚里	重庆市九龙坡区	住宅	在建	51.00%	586915	185717	1189832	899784	331114	0	331114	0	331114	858718	180698	180698
200	重庆保利林语溪	重庆市巴南区	住宅	在建	100.00%	112179	61123	184631	138977	88652	0	88652	0	88652	95978	32232	32232
201	重庆保利壹号公馆*	重庆市长寿区	住宅	在建	100.00%	109369	69332	263253	205153	15983	0	15983	0	15983	247270	0	0
202	重庆保利观澜*	重庆市江北区	住宅	拟建	50.00%	560117	153258	772672	577412	0	0	0	0	0	772672	0	0
203	重庆保利北碚项目*	重庆市北碚区	住宅	拟建	50.00%	158188	284873	284873	283296	0	0	0	0	0	284873	0	0
204	重庆保利观塘*	重庆市南岸区	综合	拟建	51.00%	633652	234069	1177019	879194	0	0	0	0	0	1177019	0	0
205	成都保利石象湖项目	成都市蒲江县	住宅	在建	90.00%	335076	542002	815662	592350	138014	41047	189186	41047	189186	626476	26477	65357
206	成都保利公园 198 一期	成都市新都区	住宅	在建	90.00%	278634	200000	691341	477448	0	0	691341	691341	0	0	142327	1240333
	成都保利公园 198 二期	成都市新都区	住宅	在建	90.00%	215024	200000	595958	542791	0	103147	457737	457737	103147	138221		
	成都保利公园 198 三期	成都市新都区	住宅	在建	90.00%	158412	100000	325505	246973	0	137099	325505	325505	137099	0		
	成都保利公园 198 四期(拉斐庄园)	成都市新都区	住宅	在建	90.00%	413809	299998	678233	469098	146690	25090	243715	78287	190518	434519		
207	成都保利狮山水库项目	成都市新都区	住宅	在建	51.00%	164292	133333	397603	319360	121778	0	121778	0	121778	275825	0	0
208	成都保利城	成都市新都区	住宅	在建	51.00%	292507	181006	716592	546837	251693	199610	634764	199610	634764	81828	206931	398843
209	成都保利花园	成都市武侯区	住宅	在建	100.00%	393237	173189	702329	493664	0	192207	702329	564628	329907	0	24107	490086
210	成都保利贝森公馆	成都市青羊区	住宅	在建	100.00%	105037	23136	128479	84555	0	128479	128479	128479	128479	0	25782	40509
211	成都保利香槟光华	成都市青羊区	住宅	在建	51.00%	124808	54081	230368	161407	0	0	230368	0	230368	0	97919	152885
212	成都保利康桥	成都市成华区	住宅	在建	100.00%	274683	82322	340405	235098	0	173043	340405	173043	340405	0	41633	75539
213	成都保利心语花园	成都市高新区	住宅	在建	100.00%	204510	132952	578429	426577	0	69973	578429	341119	307283	0	36802	404157
	成都保利国际广场	成都市高新区	写字楼	拟建	100.00%	280420	121414	286009	208103	0	0	0	0	0	286009	0	0
214	成都保利香雪	成都市高新区	住宅	在建	100.00%	146405	43822	280195	223603	0	280195	280195	280195	280195	0	18784	139163
215	成都保利香槟国际	成都市高新区	住宅	在建	51.00%	167839	122667	404101	306334	0	243928	404101	243928	404101	0	38333	243521
216	成都保利百合公馆	成都市高新区	住宅	在建	100.00%	157051	50531	207575	150827	2484	0	207575	0	207575	0	83377	104626
217	成都保利叶语	成都市双流县	住宅	在建	100.00%	193942	112893	461121	337834	233247	0	233247	0	233247	227874	87658	87658
218	成都保利梧桐语	成都市金牛区	住宅	在建	100.00%	94845	47567	164482	120927	164482	0	164482	0	164482	0	74869	74869
219	成都保利春天花语	成都市新都区	住宅	在建	51.00%	127648	53814	289847	214331	289847	0	289847	0	289847	0	141488	141488
220	成都保利玫瑰花语*	成都市龙泉驿区	住宅	在建	100.00%	225420	75803	466374	340557	290922	0	290922	0	290922	175452	97944	97944
221	成都保利锦湖林语*	成都市武侯区	住宅	拟建	100.00%	231259	69748	256807	187905	0	0	0	0	0	256807	0	0

222	成都保利林语溪*	成都市成华区	住宅	拟建	100.00%	216874	92368	387907	276639	0	0	0	0	0	387907	0	0
223	德阳保利国际城（含一、二期）	德阳市经济技术开发区	综合	在建	50.00%	780380	692813	2055371	1451614	81255	462615	886870	462615	886870	1168500	67698	221386
224	遂宁保利江语城*	遂宁市河东新区	住宅	在建	51.00%	152208	133367	432274	321902	219547	0	219547	0	219547	212727	112180	112180
225	西安保利拉菲公馆	西安市未央区	综合	在建	90.00%	340664	130521	631969	406403	146461	0	146461	0	146461	485508	62139	62139
226	西安保利春天里	西安市曲江新区	住宅	在建	100.00%	207237	83194	389345	286599	134454	0	134454	0	134454	254891	4185	4185
227	西安保利金香槟	西安市未央区	综合	在建	51.00%	145962	59240	321023	223515	150268	0	150268	0	150268	170755	26483	26483
228	三亚保利论坛项目	三亚市海棠湾镇	综合	拟建	50.00%	305387	164748	176700	78766	0	0	0	0	0	176700	0	0
	已完工项目合计															113807	
	公告合计					70957808	41938454	112169652	83298048	16916177	12636774	62922811	30880900	44678685	49246841	10643664	33332055

注 1：加“\*”为 2013 年公司新拓展项目。

注 2：2013 年公司销售签约均价约为 11771 元/平方米。

## 7、房地产出租情况表

出租物业类型	项目名称	总建面 (平方米)	可供出租面积(平方 米)/客房数(套)	出租率/入 住率(%)	经营收入 (万元)	每平方米年租金(平方 米/年)/平均房价(元)
酒店	佛山保利洲际酒店	63,795	445 套	69%	16,937	653
	成都保利公园皇冠假日酒店	59,190	345 套	32%	6,063	494
	广州保利山庄酒店	8,967	95 套	49%	732	280
	阳江海陵岛保利皇冠假日酒店	73,027	312 套	36%	2,024	626
酒店合计		204,979	1,197 套	-	25,755	-
购物中心	佛山保利水城	115,779	69,100	98%	7,666	799 注 1
	广州保利中环广场	58,741	47,101	99%	8,403	1,544 注 1
展馆	广州保利世贸中心	335,696	167,323	67%	32,077	2,464 注 1
写字楼	广州保利中心	66,370	61,767	100%	12,971	2,100
	广州保利国际广场	55,954	30,060	100%	4,231	1,408
商业物业合计		632,540	375,351	-	65,348	-

注 1：计算单位租金时未包含管理费等其他经营收入。

注 2：公司其他物业营业收入约 1.6 亿元。

### 三、公司的优势及挑战

#### 1、公司的竞争优势

##### (1) 优质的项目资源

公司一直以来坚持一二线城市中心城市为主及刚需产品定位,80%左右的待开发和待售资源位于一二线城市,且项目定位以中小户型刚需产品为主,具备优秀的抗风险能力,为公司持续健康发展提供了项目资源基础。

##### (2) 优秀的融资能力

务实规范的经营理念、优秀的经营业绩、良好的商业信用使得公司在银行贷款、境内外债券发行等债务性融资领域拥有融资规模大、融资成本低的突出优势,在资本市场股权融资和房地产基金融资等方面也有出色表现,为公司经营业绩增长提供了有力的资金保障。

##### (3) 优秀的综合经营能力

公司在“三个为主、三个结合”的战略指引下,不仅培养了住宅、商业、旅游、养老、会展等房地产综合开发能力,而且伴随着房地产主业的发展培育了商业经营、房地产基金管理、销售代理、建筑设计、展览运营、物业服务、建筑智能化和社区数码服务等专业公司,逐渐形成了优秀的综合经营能力,为公司顺应行业转型趋势、培育新的盈利增长点做好了铺垫。

#### 2、公司未来发展面临的挑战

随着房地产行业集中度的日渐提升,千亿级销售企业数量快速增加,同时市场也出现了房企重回一二线城市的态势,行业竞争日趋激烈。未来,对土地、资金、人才、渠道等综合资源的整合能力将成为企业市场竞争力的核心。

在经济转型、消费升级持续推进,移动互联网崛起并快速对社会产生影响的情况下,人们的行为习惯、消费模式正在潜移默化中改变,消费市场传统的竞争格局逐渐被颠覆。房地产作为不动产虽具有较为深厚的行业特性,但如何适应市场变化,持续保持行业地位和竞争优势是公司未来发展中面临的主要挑战。

### 四、2014 年经营计划

2014 年,公司将坚持以发展为主题,以经济效益为中心,坚持规模经营,坚持快速周转,稳中求进,持续提高品质,不断开拓创新,努力提升管理,在“品质、创新、管理三轮驱动”下,促进企业升级,提高持续发展能力。

(1) 2014 年,公司计划完成房地产直接投资 1166 亿元,计划新开工面积约 1750 万平方米,计划竣工面积约 1350 万平方米;

(2) 继续坚持等量拓展的原则,以完善和深耕一二线主流城市为重点,适度拓展有宏观发展战略支持、经济基础良好、位于经济圈与城市带中的三四线城市;

(3) 在不断强化标准化应用的基础上,加大集团采购力度,加强工程质量管控,以客户为中心升级全过程配套服务,多方位打造公司的产品竞争力,持续提升开发效益;

(4) 加大创新力度,在对宏观形势、行业发展、公司战略深入研究的基础上,积极推动房地产金融、养老地产、精装修、概念地产(旅游、文化、电商等)等各项业务的创新发展,高度重视和关注移动互联对房地产行业的影响,同时稳步推进海外拓展战略,激发公司增长潜力。

### 五、财务状况分析

**(一) 主营业务分析****1、利润表及现金流量表相关科目变动分析表**

(单位：元)

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
营业收入	92,355,524,195.85	68,905,756,710.27	34.03
营业成本	62,655,215,219.51	43,972,081,799.46	42.49
销售费用	2,185,176,436.97	1,645,610,859.05	32.79
管理费用	1,575,818,588.79	1,222,704,124.65	28.88
财务费用	985,531,951.77	892,093,421.02	10.47
经营活动产生的现金流量净额	-9,754,106,777.99	3,092,581,274.99	-415.40
投资活动产生的现金流量净额	-2,225,850,078.96	6,189,495.50	-36,061.74
筹资活动产生的现金流量净额	12,505,946,039.25	11,325,686,626.66	10.42

**2、收入****(1) 收入分析**

报告期内，公司实现营业收入 923.56 亿元，同比增长 34.03%，其中房地产业务结转收入 892.90 亿元，同比增长 34.65%，主要是由于本年竣工交楼面积同比大幅增长。

报告期末，公司已售未结算资源约 1200 万平方米，为未来营业收入的平稳增长奠定了坚实基础。

**(2) 主要销售客户的情况**

(单位：元)

前五名销售客户销售金额合计	3,214,123,524.00	占销售总额比重	3.48%
---------------	------------------	---------	-------

**3、成本****(1) 成本分析表**

(单位：万元)

分行业情况							
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)	情况说明
房地产	土地成本	2,698,612.89	43.07	1,640,075.28	37.31	64.54	结转规模扩大，相应的结转成本增加
	开发建设及其他成本	3,439,982.97	54.90	2,654,140.00	60.38	29.61	
其他	其他成本	126,892.68	2.03	101,405.42	2.31	25.13	
合计		6,265,488.54	100.00	4,395,620.70	100.00	42.54	

从成本明细来看，报告期内成本的增幅大于收入，单方土地、建安等成本有一定程度上涨，主要由于结转项目的区域和产品结构不同。

**(2) 主要供应商情况**

(单位：元)

前五名供应商金额合计	753,928,751.44	占采购总额比重	22.60%
------------	----------------	---------	--------

#### 4、费用

报告期内，公司发生销售费用支出 21.85 亿元，同比增长 32.79%，主要是因为在售项目和销售额增加，相应广告费、宣传活动费、人员薪酬等增加。

#### 5、现金流

(单位：万元)

项目	本期数	上年同期数	增减额	增减幅度 (%)	主要原因
经营活动产生的现金流量净额	-975,410.68	309,258.13	-1,284,668.81	-415.40	地价、工程款、税金支出及与联营、合营企业往来增加
投资活动产生的现金流量净额	-222,585.01	618.95	-223,203.96	-36,061.71	对外投资及取得子公司支付的现金增加
筹资活动产生的现金流量净额	1,250,594.60	1,132,568.66	118,025.94	10.42	净增银行借款增加

#### (二) 行业、产品或地区经营情况分析

##### 1、主营业务分行业情况

(单位：元)

分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
房地产	89,289,984,174.94	61,385,958,590.81	31.25	34.65	42.95	减少 3.99 个百分点
其他	3,050,711,875.06	1,268,926,832.33	58.41	19.19	25.13	减少 1.97 个百分点
合计	92,340,696,050.00	62,654,885,423.14	32.15	34.07	42.54	减少 4.03 个百分点

##### 2、主营业务分地区情况

(单位：元)

地区	营业收入	营业收入比上年增减 (%)	上年营业收入
中国广东	26,800,553,832.39	89.60	14,135,070,331.31
中国北京	10,378,851,673.83	121.91	4,677,116,144.50
中国四川	8,677,435,508.23	-9.06	9,542,275,136.19
中国湖北	7,559,748,474.92	76.31	4,287,860,578.00
中国上海	7,506,433,644.08	12.60	6,666,597,109.43
中国重庆	6,199,461,224.52	66.82	3,716,172,401.05
中国杭州	4,789,935,016.48	128.59	2,095,383,351.85
中国江苏	4,432,842,390.32	-10.54	4,954,937,981.57
中国辽宁	3,530,378,634.06	-20.93	4,464,968,976.51
中国湖南	2,817,439,525.65	29.43	2,176,847,904.18
中国天津	2,035,534,401.34	-57.47	4,785,651,029.60

中国长春	1,921,859,384.00	10.28	1,742,744,194.00
中国青岛	1,817,640,633.30	-38.01	2,931,962,542.60
中国南昌	1,797,311,737.36	33.46	1,346,695,358.89
中国包头	1,559,807,420.52	15.56	1,349,834,642.32
中国合肥	515,462,549.00		
<b>合计</b>	<b>92,340,696,050.00</b>	<b>34.07</b>	<b>68,874,117,682.00</b>

其中：占公司营业收入总额或营业利润总额 10%以上的地区

(单位：元)

分地区	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
中国广东	26,800,553,832.39	16,863,170,978.38	37.08	89.60	134.15	减少 11.97 个百分点
中国北京	10,378,851,673.83	7,498,871,459.12	27.75	121.91	150.35	减少 8.21 个百分点
中国四川	8,677,435,508.23	5,538,541,499.39	36.17	-9.06	-13.60	增加 3.35 个百分点
中国湖北	7,559,748,474.92	4,994,433,543.76	33.93	76.31	77.30	减少 0.37 个百分点
<b>合计</b>	<b>53,416,589,489.37</b>	<b>34,895,017,480.65</b>	<b>34.67</b>	<b>63.64</b>	<b>79.65</b>	<b>减少 5.82 个百分点</b>

### 3、房地产业务分地区情况表

(单位：元)

地区	结算收入 (元)	比例 (%)	结算面积 (平方米)	比例 (%)	累计结算面积 (平方米)	比例 (%)
中国广东	24,134,711,486.86	27.03	2,057,832.05	23.63	5,332,604.59	17.96
中国北京	10,378,578,033.00	11.62	348,131.21	4.00	1,927,399.84	6.49
中国四川	8,453,060,223.00	9.47	999,794.31	11.48	3,112,531.42	10.48
中国湖北	7,558,800,500.00	8.47	969,405.75	11.13	3,021,261.02	10.17
中国上海	7,504,197,827.19	8.40	445,412.22	5.11	1,730,662.32	5.83
中国重庆	6,129,632,718.00	6.86	851,239.98	9.77	2,361,937.71	7.95
中国杭州	4,789,805,649.98	5.36	402,694.02	4.62	851,917.07	2.87
中国江苏	4,432,842,390.32	4.96	313,752.24	3.60	605,594.81	2.04
中国辽宁	3,523,089,829.36	3.95	574,427.42	6.60	3,304,162.06	11.13
中国湖南	2,816,774,525.65	3.15	236,630.48	2.72	1,684,081.55	5.67
中国天津	2,035,001,068.00	2.28	202,158.06	2.32	1,237,083.05	4.17
中国长春	1,921,859,384.00	2.15	341,518.39	3.92	1,354,953.16	4.56
中国青岛	1,817,582,299.96	2.04	374,626.33	4.30	849,973.40	2.86
中国南昌	1,764,757,020.10	1.98	255,268.02	2.93	700,310.23	2.36
中国包头	1,513,828,670.52	1.70	257,288.47	2.95	1,542,006.81	5.19
中国合肥	515,462,549.00	0.58	78,225.20	0.90	78,225.20	0.26
<b>合计</b>	<b>89,289,984,174.94</b>	<b>100.00</b>	<b>8,708,404.15</b>	<b>100.00</b>	<b>29,694,704.24</b>	<b>100.00</b>

备注：累计结算面积仅限当年结转项目。

**(三) 资产、负债情况分析****1、资产负债情况分析**

(单位：万元)

项 目	期末数	占总资产的比例	期初数	占总资产的比例	变动幅度 (%)	主要原因
其他应收款	773,688.74	2.46%	251,221.94	1.00%	207.97	与联营、合营企业及子公司合作方股东的往来款增加
存货	23,990,729.60	76.42%	18,964,382.31	75.50%	26.5	房地产项目地价和工程款投入增加
长期股权投资	338,208.29	1.08%	135,079.42	0.54%	150.38	对联营、合营企业的投资及确认的损益调整增加
固定资产	198,503.95	0.63%	137,843.13	0.55%	44.01	自用、自营物业投入使用增加
应付账款	1,867,070.34	5.95%	1,279,288.76	5.09%	45.95	房地产预提成本、费用及应付工程款增加
应交税费	-621,852.52	-1.98%	-408,459.76	-1.63%	-52.24	预收房款对应预缴税金增加
其他应付款	2,583,519.58	8.23%	1,529,202.76	6.09%	68.95	子公司合作方对等投入资金增加
长期借款	7,510,130.06	23.92%	5,585,041.33	22.24%	34.47	根据经营规模扩大的资金需求,适当增加部分借款
少数股东权益	1,739,030.66	5.54%	1,229,313.97	4.89%	41.46	子公司少数股东增资及合作公司增加

**(四) 投资状况分析****1、对外股权投资总体分析****(1)持有非上市金融企业股权情况**

所持对象名称	最初投资成本 (元)	占该公司股权比例 (%)	期末账面价值 (元)	会计核算科目
保利财务有限公司	76,802,985	10	76,802,985	长期股权投资
韶山光大村镇银行股份有限公司	4,000,000	8	4,000,000	
合计	80,802,985	/	80,802,985	

**2、非金融类公司委托理财及衍生品投资的情况****(1)委托理财情况**

本年度公司无委托理财事项。

**(2)委托贷款情况**

本年度公司无委托贷款事项。

**3、募集资金使用情况**

报告期内，公司无募集资金或前期募集资金使用到本期的情况。

#### 4、主要子公司、参股公司分析

##### (1) 主要控股公司的经营情况和业绩

(单位：万元)

公司名称（均包含下属项目公司）	主要产品（均包含下属项目公司的运作项目）	业务性质	注册资本	总资产	净资产	净利润
保利（北京）房地产开发有限公司	北京保利东郡、北京保利中央公园等	房地产开发	30,000.00	3,231,140.16	661,875.05	136,311.86
保利（武汉）房地产开发有限公司	武汉保利香槟国际、武汉保利中央公馆等		10,000.00	1,486,929.20	271,277.17	126,914.18
保利（成都）实业有限公司	成都保利香槟国际、成都保利香雪等		20,000.00	2,627,630.04	332,420.97	114,985.23
上海保利建霖房地产有限公司	上海保利叶语、上海保利叶上海等		10,000.00	818,239.17	238,618.81	82,494.46
保利华南实业有限公司	佛山保利东湾二期、佛山保利中环等		10,000.00	3,065,870.40	392,765.82	72,645.11
浙江保利房地产开发有限公司	杭州保利江语海、杭州保利东湾等		10,000.00	1,343,609.96	147,816.47	52,658.82

其中，保利（北京）房地产开发有限公司实现净利润 13.63 亿元，占公司净利润的比例 11.49%，实现营业收入 103.35 亿元，对应的营业利润为 17.76 亿元；保利（武汉）房地产开发有限公司实现净利润 12.69 亿元，占公司净利润的比例 10.70%，实现营业收入 71.69 亿元，对应的营业利润为 16.57 亿元；保利（成都）实业有限公司实现净利润 11.50 亿元，占公司净利润的比例 9.69%，实现营业收入 84.62 亿元，对应的营业利润为 15.74 亿元。

##### (2) 本年度新取得主要子公司情况

(单位：万元)

公司全称	注册资本	直接持股比例	间接持股比例	运作或管理项目
广州越鸿房地产开发有限公司	10000		100%	广州保利南沙金州 7 号地项目
广州市思泰房地产开发有限公司	10000		100%	广州保利南沙金州 9 号地项目
广州市宏和房地产开发有限公司	5000		100%	广州保利大都汇
广州从化保利房地产开发有限公司	10000		100%	广州从化保利温泉村项目
广州市邦杰置业有限公司	10000		100%	广州保利金融城 A005-2 项目
守鸿置地（广州）有限公司	150000		100%	广州保利金融城 A007-1 项目
广州保利城改投资有限公司	10000	100%		拟作城市改造平台公司
辽宁保利实业有限公司	20000	100%		沈阳保利茉莉公馆
沈阳林海房地产开发有限公司	10000		100%	沈阳保利白沙林语、沈阳保利紫荆公馆
大连恒汇房地产开发有限公司	1000		100%	大连保利南关岭项目
大连保利东港房地产开发有限公司	30000		50%	大连保利天禧
大连盈盛房地产开发有限公司	20000		50%	
长春保利恒信房地产开发有限公司	2000		100%	长春保利春天里
北京保利通房地产开发有限公司	1000		65%	北京保利通州项目
北京润诚嘉信置业有限公司	2000		100%	北京保利昌平沙河项目
北京朗泰房地产开发有限公司	130000		50%	北京保利东坝项目

北京利通房地产开发有限公司	10000		60%	北京保利通州项目
山西万国商业广场开发有限公司	1000		70%	太原保利香槟国际
上海保利建憬房地产有限公司	10000		100%	上海保利国际医学园区项目
佛山保利恒升置业有限公司	10000		51%	佛山保利中环
清新兴海投资置业发展有限公司	10000		51%	清远保利花园
佛山三水保利鑫和房地产开发有限公司	10000		51%	佛山保利中央公园
保利（湛江）房地产开发有限公司	50000		65%	湛江保利原点广场
保利韶关房地产有限公司	50000		51%	韶关保利芙蓉新城
韶关市季华地产有限公司	1000		100%	韶关雷霆药厂
重庆葆盛房地产开发有限公司	10000		100%	重庆保利壹号公馆
重庆葆翔房地产开发有限公司	2000		25%	重庆保利观澜
重庆葆方房地产开发有限公司	116974		51%	重庆保利观塘
重庆葆昌房地产开发有限公司	37500		50%	重庆保利北碚项目
天津盛鑫隆茂投资发展有限公司	3000		51%	天津保利香颂湖
天津保利荣昌房地产开发有限公司	3000		100%	天津保利罗兰公馆
天津保利盛泰实业有限公司	14000		100%	天津保利溪湖林语
杭州保利建霖房地产开发有限公司	10000		100%	浙江保利罗兰香谷
成都保龙房地产开发有限公司	1000		100%	成都保利玫瑰花语
遂宁保信投资有限公司	10000		51%	遂宁保利江语城
保利（湖南）投资有限公司	50000	100%		拟作为湖南地区平台公司
保利（长沙）西海岸置业有限公司	20000		50%	长沙保利西海岸
长沙天骄房地产开发有限公司	15494.2708		100%	长沙保利香槟国际
江苏保利宁恒房地产开发有限公司	5000		100%	南京保利中央公园
无锡保利致远房地产开发有限公司	10000	51%		无锡保利中央公园
保利（江西）房地产开发有限公司	50000	100%		南昌保利心语花园
青岛保利广恒置业有限公司	1000		100%	青岛保利漫月山
青岛广瑞置业有限公司	USD8000		73%	青岛保利茉莉公馆
青岛保利双峰置业有限公司	95578.8		50%	青岛保利叶公馆
青岛保利二元置业有限公司	3732.48		50%	青岛保利叶公馆
陕西保利房地产开发有限公司	50000	100%		拟作为陕西地区平台公司
合肥保利和筑房地产有限公司	10000		100%	合肥保利海上五月花
合肥保利和新房地产有限公司	2000	85%		合肥保利梧桐语
合肥保利和恒房地产开发有限公司	65000	51%	49%	合肥保利东郡
合肥和融房地产有限公司	4000		100%	合肥保利东郡
郑州保利房地产开发有限公司	5000		100%	郑州保利海上五月花
Poly Real Estate Finance Ltd	USD0.0001		100%	公司美元债券的发行主体

### 5、非募集资金项目情况

单位:万元 币种:人民币

序号	项目名称	项目进度	开发主体	本年总投资	累计总投资
1	大连保利天禧	进行前期规划和报建工作	大连保利东港房地产开发有限公司 大连盈盛房地产开发有限公司	365085	365085

2	长沙保利西海岸	进行主体施工	保利（长沙）西海岸置业有限公司	307390	372824
3	重庆保利观澜	进行前期规划和报建工作	重庆葆翔房地产开发有限公司	254462	254462
4	南京保利中央公园	进行主体施工	江苏保利宁恒房地产开发有限公司	250651	250651
5	北京保利通州项目	进行前期规划和报建工作	北京保利通房地产开发有限公司 北京利通房地产开发有限公司	212533	212533
6	北京保利东坝项目	进行前期规划和报建工作	北京朗泰房地产开发有限公司	210000	210000
7	合肥保利海上五月花	进行主体施工	合肥保利和筑房地产有限公司	203042	203042
8	广州保利大都汇	进行主体施工	广州市宏和房地产开发有限公司	189674	189674
9	广州保利天悦	进行主体施工	保利房地产（集团）股份有限公司	189006	588750
10	上海保利国际医学园区项目	进行前期规划和报建工作	上海保利建憬房地产有限公司	174000	174000

#### （五）公司控制的特殊目的主体情况

名称	与公司主要业务往来	收益比例	在合并报表内确认的主要资产期末余额	在合并报表内确认的负债期末余额
广州保利紫薇花园项目	合作开发项目	50%	333,985,111.02	171,520,736.40
广州琶州项目部	合作开发项目	80%	13,909,548,650.02	14,399,881,550.43
通州项目部	合作开发项目	65%	975,850,000.00	975,850,000.00

## 二、董事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

### （一）董事会、监事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

√ 不适用

### （二）董事会对会计政策、会计估计或核算方法变更的原因和影响的分析说明

√ 不适用

### （三）董事会对重要前期差错更正的原因及影响的分析说明

√ 不适用

## 三、利润分配或资本公积金转增预案

### （一）现金分红政策的制定、执行或调整情况

公司已根据中国证监会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》和广东证监局《关于进一步落实上市公司分红相关规定的通知》等相关监管规定，修订完善了《公司章程》中有关利润分配的条款，同时制定了《分红管理制度》和《2012-2014 年股东回报规划》，并已经公司 2012 年第一次临时股东大会审议通过。

2013 年 6 月 3 日，公司实施了 2012 年度每 10 股派发现金红利 2.32 元（含税）的分配方案，具体情况详见公司于 2013 年 5 月 28 日在《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》和上海证券交易所网站上刊登的《2012 年度利润分配实施公告》（公告编号 2013-019 号）。报告期内，公司严格执行了有关分红原则及政策，分红标准及比例清晰明确，相关的决策程序和监督机制完备，独立董事履职尽责并发表意见，中小投资者有充分表达意见和诉求的机会，切实维护了中小投资者的合法权益。

2014 年 3 月 29 日，经公司第四届董事会第九次会议审议通过，同意以截至 2013 年 12 月 31 日公司 7,137,994,391 股总股本为基数，每 10 股派发现金红利 2.94 元（含税），并以资本公积金每 10 股

转增 5 股。公司独立董事已对该预案发表意见，尚需经公司 2013 年度股东大会审议通过。

（二）报告期内盈利且母公司未分配利润为正，但未提出现金红利分配预案的，公司应当详细披露原因以及未分配利润的用途和使用计划

√ 不适用

（三）公司近三年（含报告期）的利润分配方案或预案、资本公积金转增股本方案或预案

单位：元 币种：人民币

分红年度	每 10 股送红股数 (股)	每 10 股派息数 (元) (含税)	每 10 股转增数 (股)	现金分红的数额 (含税)	分红年度合并报表中归属于上市公司股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比率 (%)
2013 年	0	2.94	5	2,098,570,350.95	10,747,161,554.27	19.53
2012 年	0	2.32	0	1,656,014,698.71	8,438,233,558.38	19.63
2011 年	0	2.15	2	1,278,890,661.69	6,530,945,957.44	19.58

备注：公司 2013 年度利润分配及资本公积金转增股本方案已经公司第四届董事会第九次会议审议通过，尚需经公司 2013 年度股东大会审议通过。

#### 四、积极履行社会责任的工作情况

##### （一）社会责任工作情况

详见《保利房地产（集团）股份有限公司 2013 年度社会责任报告》。

## 第五节 重要事项

### 一、重大诉讼、仲裁和媒体普遍质疑的事项

本年度公司无重大诉讼、仲裁和媒体普遍质疑的事项。

### 二、报告期内资金被占用情况及清欠进展情况

√ 不适用

### 三、破产重整相关事项

本年度公司无破产重整相关事项。

### 四、资产交易、企业合并事项

√ 不适用

### 五、公司股权激励情况及其影响

#### （一）相关股权激励事项已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的

事项概述	查询索引
2013年3月23日,经公司第四届董事会第六次会议审议通过,本次股票期权激励计划的激励对象由175名相应调整为173名,公司向激励对象授予的股票期权由6680.4万份相应调整为6570万份。	详见2013年3月26日刊登于《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》和上海证券交易所网站的《保利房地产（集团）股份有限公司第四届董事会第六次会议决议公告》（公告编号2013-008）
2013年5月24日,经公司2013年第5次临时股东大会审议通过,本次股票期权激励计划的行权价格由8.13元调整为7.898元。	详见2013年5月28日刊登于《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》和上海证券交易所网站的《关于调整股票期权激励计划行权价格的公告》（公告编号2013-020）
2014年3月29日,经公司第四届董事会第九次会议审议通过,本次股票期权激励计划的激励对象由173名相应调整为169名,公司向激励对象授予的股票期权由6570万份相应调整为6466.8万份。	详见2014年4月1日刊登于《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》和上海证券交易所网站的《保利房地产（集团）股份有限公司第四届董事会第九次会议决议公告》（公告编号2014-012）

### 六、重大关联交易

#### （一）与日常经营相关的关联交易

##### 1、已在临时公告披露,但有后续实施的进展或变化的事项

2013年4月16日,经公司2012年度股东大会审议通过,同意公司向中国保利集团公司及其下属公司(不含保利财务有限公司)申请的借款和担保额度分别增加至不超过80亿元;同意公司继续与保利财务有限公司(以下简称“财务公司”)开展相关业务,具体业务额度为:(1)按照正常商业条件以及不差于公司可从独立第三方得到的条款,公司可在50亿元范围内接受财务公司提供的担保业务,以及可在50亿元范围内接受财务公司提供的贷款等资金支持业务。(2)公司在财务公司的日存款余额不超过上年度净资产的40%,按照正常商业条件以及不差于公司可从独立第三方得到的条款,与财务公司进行存款等结算业务。(3)公司在260亿元贷款余额范围内以财务公司为受托人办理各种委托贷款业务(含中国保利集团公司及财务公司外的其他下属公司向公司发放的委托贷款)。(4)除上述担保、贷款、存款、委托贷款等业务以外,授权公司在50亿元范围内,按照正常商业条件以及不差于公司可

从独立第三方得到的条款，可接受财务公司提供的营业范围内的其他业务。详见 2013 年 4 月 17 日刊登于《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》和上海证券交易所网站的《保利房地产（集团）股份有限公司 2012 年度股东大会决议公告》（公告编号 2013-016）。

报告期内，中国保利集团公司和保利财务有限公司向公司提供贷款共计 13 亿元，具体情况如下表所示：

关联方	拆借金额（元）	起始日	到期日	说明
保利财务有限公司	200,000,000	2013-02-05	2015-02-05	利率按同期贷款基准利率上浮 5%
	100,000,000	2013-03-26	2015-03-26	利率按同期贷款基准利率上浮 5%
	300,000,000	2013-04-23	2014-04-23	利率按同期贷款基准利率上浮 5%，由中国保利集团公司通过保利财务有限公司以委托贷款的形式借入。
	200,000,000	2013-08-07	2015-08-07	利率按同期贷款基准利率
	100,000,000	2013-12-02	2015-12-01	利率按同期贷款基准利率
	100,000,000	2013-12-11	2015-12-11	利率按同期贷款基准利率
	300,000,000	2013-12-31	2014-12-31	利率按同期贷款基准利率上浮 5%

截至 2013 年 12 月 31 日，公司存放于保利财务有限公司的存款余额共 1,739,422,879.69 元，存款利率按照人民银行的相关规定执行。

## 七、重大合同及其履行情况

### （一）托管、承包、租赁事项

√ 不适用

### （二）担保情况

单位:万元 币种:人民币

公司对外担保情况（不包括对控股子公司的担保）	
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）	4,975
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）	66,900
对控股子公司的担保情况	
报告期内对子公司担保发生额合计	1,793,477
报告期末对子公司担保余额合计（B）	7,108,895
公司担保总额情况（包括对控股子公司的担保）	
担保总额（A+B）	7,175,795
担保总额占公司净资产的比例（%）	138.63
其中：	
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）	0
直接或间接为资产负债率超过 70% 的被担保对象提供的债务担保金额（D）	6,518,575
担保总额超过净资产 50% 部分的金额（E）	4,587,652
上述三项担保金额合计（C+D+E）	6,518,575

注：公司按房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保，报告期内银行按揭担保发生额为 214,659 万元，截至 2013 年 12 月 31 日累计银行按揭担保余额为 3,340,657 万元。

### （三）其他重大合同

## 1、重大土地出让及合作开发合同

(单位：万元)

序号	合同性质	项目名称	地块名称	合同主体	出让方	签约日期	签约金额
1	国土 出让 合同	重庆保利南坪项目	重庆市南岸区南坪组团 M 分区 M10-3-9/06、M2-8-1/03 地块	重庆葆方房地产开发有限公司	重庆市国土资源和房屋管理局	2013 年 12 月 6 日	233948
2		南京保利中央公园	南京市江宁区江宁开发区双龙大道 NO. 2012G87 号地块	保利江苏房地产发展有限公司	南京市国土资源局江宁分局	2013 年 2 月 4 日	232000
3		北京保利东坝项目	北京市朝阳区东坝南区京土整储挂(朝) [2013]085 号地块	保利(北京)房地产开发有限公司和北京首都开发股份有限公司联合体	中华人民共和国北京市国土资源局	2013 年 11 月 29 日	210000
4		合肥保利枫林路项目	合肥市高新区枫林路南侧 SXH-2、SXH-3-1、SXH-3-2 地块	保利房地产(集团)股份有限公司	中华人民共和国安徽省合肥市国土资源局	2013 年 12 月 13 日	191875
5		南京保利南部新城项目	南京市秦淮区双龙大道东侧 NO. 2013G48 号地块	江苏保利宁晟房地产开发有限公司	南京市国土资源局	2013 年 8 月 30 日	185500
6		合肥保利海上五月花	合肥市滨湖新区南宁路与庐州大道交口西南 BH2013-1 号地块	合肥保利和筑房地产有限公司	中华人民共和国安徽省合肥市国土资源局	2013 年 6 月 7 日	179828
7		湛江保利原点广场	湛江市霞山区人民大道南 GGC2013009、GGC20130010 号地块	保利(湛江)房地产开发有限公司	湛江市国土资源局	2013 年 9 月 18 日	175280
8		上海保利国际医学园区项目	上海市浦东新区周浦镇 D2-03-09 号地块	上海保利建锦房地产有限公司	上海市浦东新区规划和土地管理局	2013 年 9 月 30 日	174000
9		合肥保利东郡	合肥市瑶海区郎溪路以东、新安江路以南 E1301 号地块	合肥保利和恒房地产开发有限公司、合肥和融房地产有限公司	合肥市国土资源局	2013 年 9 月 13 日	135137
10		珠海保利横琴项目	珠海市横琴新区综合服务区珠横国土储 2013-06 号地块	珠海横琴保利利和投资有限公司	珠海市国土资源局	2013 年 11 月 28 日	133508

2、重大借款合同

(单位：万元)

借款行	借款金额	合同主体	贷款期限	保证方式及保证方
浦发银行	180,000	北京世博宏业房地产开发有限公司	2013.8.8-2016.8.8	保证加抵押，保利房地产（集团）股份有限公司
建设银行	150,000	北京保利首开兴泰置业有限公司	2013.8.23-2016.8.23	保证加抵押，保利（北京）房地产开发有限公司，北京首都开发股份有限公司
光大银行	150,000	佛山保利弘盛房地产开发有限公司	2013.10.21-2016.10.20	保证加抵押，保利房地产（集团）股份有限公司
兴业银行	130,000	保利（福建）房地产投资有限公司	2013.11.22-2016.11.21	保证，保利房地产（集团）股份有限公司
中信银行	120,000	保利房地产（集团）股份有限公司	2013.3.11-2016.3.10	信用
农业银行	120,000	北京保利融创房地产开发有限公司	2013.7.25-2016.7.24	抵押
兴业银行	100,000	保利（重庆）投资实业有限公司	2013.4.22-2016.4.22	保证，保利房地产（集团）股份有限公司
交通信托	100,000	北京保利兴房地产开发有限公司	2013.8.23-2015.8.23	保证，保利房地产（集团）股份有限公司
中国银行	99,000	合肥保利房地产开发有限公司	2013.5.24-2016.5.24	保证加抵押，保利房地产（集团）股份有限公司
民生银行	90,000	慈溪保利建锦房地产开发有限公司	2013.6.4-2016.4.4	保证加抵押，保利房地产（集团）股份有限公司

八、承诺事项履行情况

截至目前，公司及相关方尚在履行中的承诺事项包括：

序号	承诺主体名称	承诺内容	承诺履行期限	履行情况
1	中国保利集团公司、保利南方集团有限公司、上海三利实业有限公司	中国保利集团公司、保利南方集团有限公司、上海三利实业有限公司分别与保利地产签署了《关于避免同业竞争的协议》，承诺避免与保利地产发生同业竞争。	长期有效	按承诺履行中
2	中国保利集团公司	如保利地产在经营业务中需要使用第 778875 号、第 779623 号商标两个商标时，中国保利集团公司将授权其无偿使用。	长期有效	按承诺履行中

## 九、聘任、解聘会计师事务所情况

单位:万元 币种:人民币

是否改聘会计师事务所:	否
	现聘任
境内会计师事务所名称	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬	170
境内会计师事务所审计年限（年）	2

	名称	报酬
内部控制审计会计师事务所	立信会计师事务所（特殊普通合伙）	60

## 十、上市公司及其董事、监事、高级管理人员、持有 5%以上股份的股东、实际控制人、收购人处罚及整改情况

本年度公司及其董事、监事、高级管理人员、持有 5%以上股份的股东、实际控制人、收购人均未受中国证监会的稽查、行政处罚、通报批评及证券交易所的公开谴责。

## 十一、其他重大事项的说明

1、2013 年 6 月，中诚信证券评估有限公司（简称“中诚信评估”）对本公司发行的“08 保利债”（债券交易代码：122012）进行了跟踪评级：中诚信评估维持本公司公司债券信用等级为 AAA，维持本公司主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定。2013 年 7 月 11 日“08 保利债”已完成兑付兑息。

2、2013 年 8 月，公司全资子公司恒利（香港）置业有限公司（以下简称“恒利置业”）通过其全资子公司 Poly Real Estate Finance Ltd 在境外发行 5 亿美元的五年期固息债券。债券票面利率为 4.50%，每 100 美元债券发行价 99.061 美元，折合年收益率 4.713%。债券起息日为 2013 年 8 月 6 日，到期日为 2018 年 8 月 6 日，每半年付息一次，债券已于香港联合交易所有限公司上市。恒利置业为债券本息提供了不可撤销的全额担保。

标准普尔公司、穆迪投资者服务公司和惠誉国际信用评级有限公司分别给予公司“BBB+”、“Baa2”、“BBB+”主体信用评级，并分别给予债券“BBB-”、“Baa3”、“BBB+”评级，评级展望为稳定。

3、2010 年因建设银行工作人员涉嫌与社会不法分子串通伪造印鉴、非法挪用保利博高华（武汉）房地产股份有限公司存放于建设银行武汉解放公园路支行账户的资金 9,000 万元，该事项已在 2010 年报中进行了披露。2010 年度追回被查封的 2,000 万元资金已解除查封并收回，尚有 7,000 万元未收回。根据已掌握的事实证据及相关司法文书，该笔存款依法应受到保护。公司一方面采取司法途径追款，另一方面也加强对银行的催款。现因司法机关对涉案人员的刑事审理仍在诉讼过程中，公司存款收回需等待刑事终审判决生效。

4、2014 年 2 月 25 日，公司实际控制人中国保利集团公司（简称“保利集团”）通过上海证券交易所交易系统，增持本公司股份 40 万股，并计划自 2014 年 2 月 25 日起的 12 个月内继续通过上海证券交易所交易系统增持公司股份，且累计增持比例不超过公司已发行总股份的 2%。保利集团同时承诺，在增持实施期间及法定期限内不减持所持有的公司股份，详见 2014 年 2 月 26 日刊登于《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》和上海证券交易所网站的《保利房地产（集团）股份有限公司关于实际控制人增持公司股份的公告》（公告编号 2014-007）。

## 第六节 股份变动及股东情况

### 一、股本变动情况

#### （一）股份变动情况表

##### 1、股份变动情况表

单位：股

	本次变动前		本次变动增 减（+，-）	本次变动后	
	数量	比例（%）		数量	数量
一、有限售条件股份	0	0	0	0	0
1、国家持股					
2、国有法人持股					
3、其他内资持股					
其中：境内非国有法人持股					
境内自然人持股					
4、外资持股					
其中：境外法人持股					
境外自然人持股					
二、无限售条件流通股份	7,137,994,391	100	0	7,137,994,391	100
1、人民币普通股	7,137,994,391	100	0	7,137,994,391	100
2、境内上市的外资股					
3、境外上市的外资股					
4、其他					
三、股份总数	7,137,994,391	100	0	7,137,994,391	100

##### 2、股份变动情况说明

报告期内，公司股份总数及股本结构未发生变化。

#### （二）限售股份变动情况

报告期内，本公司限售股份无变动情况。

### 二、证券发行与上市情况

#### （一）截至报告期末近3年历次证券发行情况

截至本报告期末至前三年，公司未有证券发行与上市情况。

#### （二）公司股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

报告期内，公司股份总数及结构未发生变动。

#### （三）现存的内部职工股情况

本报告期末公司无内部职工股。

### 三、股东和实际控制人情况

## (一) 股东数量和持股情况

单位：股

截至报告期末股东总数	156,255 户	年度报告披露日前第 5 个交易日末股东总数	173,361 户		
<b>前十名股东持股情况</b>					
股东名称	股东性质	持股比例 (%)	持股总数	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
保利南方集团有限公司	国有法人	42.14	3,007,916,449	0	0
广东华美国际投资集团有限公司	境内非国有法人	2.07	147,565,000	0	0
中国保利集团公司	国有法人	1.95	139,031,682	0	0
国信证券股份有限公司	其他	1.14	81,147,200	0	0
中国人寿保险股份有限公司一分红一个人分红-005L-FH002 沪	其他	0.80	57,243,464	0	0
朱前记	境内自然人	0.80	57,072,467	0	0
中国太平洋人寿保险股份有限公司一分红一个人分红	其他	0.74	52,961,008	0	0
张克强	境内自然人	0.69	49,247,000	0	0
中国工商银行-广发聚富开放式证券投资基金	其他	0.63	45,000,016	0	0
华信信托股份有限公司	其他	0.60	42,727,537	0	0
<b>前十名无限售条件股东持股情况</b>					
股东名称	持有无限售条件股份的数量		股份种类		
保利南方集团有限公司	3,007,916,449		人民币普通股		
广东华美国际投资集团有限公司	147,565,000		人民币普通股		
中国保利集团公司	139,031,682		人民币普通股		
国信证券股份有限公司	81,147,200		人民币普通股		
中国人寿保险股份有限公司一分红一个人分红-005L-FH002 沪	57,243,464		人民币普通股		
朱前记	57,072,467		人民币普通股		
中国太平洋人寿保险股份有限公司一分红一个人分红	52,961,008		人民币普通股		
张克强	49,247,000		人民币普通股		
中国工商银行-广发聚富开放式证券投资基金	45,000,016		人民币普通股		
华信信托股份有限公司	42,727,537		人民币普通股		
<b>上述股东关联关系或一致行动的说明</b>	本公司第三大股东中国保利集团公司持有本公司第一大股东保利南方集团有限公司 100% 的股权；本公司第八大股东张克强持有本公司第二大股东广东华美国际投资集团有限公司 90% 的股权；未知其它股东之间是否存在关联关系，也未知其它股东是否属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人。				

## 四、控股股东及实际控制人情况

## (一) 控股股东情况

单位：亿元 币种：人民币

名称	保利南方集团有限公司
单位负责人或法定代表人	张玲
成立日期	1992 年 7 月 9 日
组织机构代码	19047227-8

注册资本	1.005
主要经营业务	房地产开发经营、物业管理、房地产中介服务、自有资金投资与管理、企业管理服务、批发和零售贸易（国家专营专控商品除外）
经营成果	2013 年，实现营业收入 945 亿元、利润总额 163 亿元、净利润 120 亿元，归属于母公司净利润 47 亿元。
财务状况	截至 2013 年 12 月 31 日，总资产 3194 亿元、净资产 701 亿元，归属于母公司净资产 227 亿元。
现金流和未来发展策略	2013 年，经营活动产生的现金流量净额为-95 亿元，期末现金余额为 343 亿元。 保利南方集团有限公司致力于打造中国保利集团公司地产主业的融资平台，代表中国保利集团公司行使地产主业上市公司股权市值管理功能，充分发挥融资平台功能，支持地产主业发展。
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	截至 2013 年末，持有保利置业集团有限公司 (00119. HK) 股票约 2.54 亿股，持股比例为 6.96%。

备注：以上财务数据均为未经审计数。

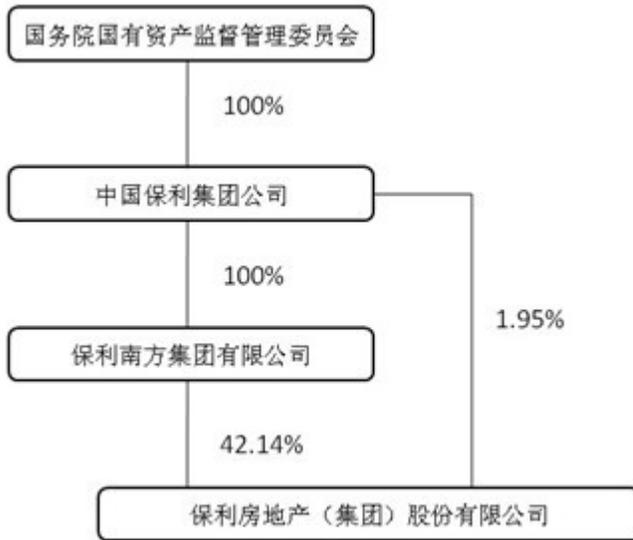
## （二）实际控制人情况

单位：亿元 币种：人民币

名称	中国保利集团公司
单位负责人或法定代表人	张振高
成立日期	1993 年 2 月 9 日
组织机构代码	10001288-5
注册资本	20
主要经营业务	军民品贸易、房地产开发、文化艺术经营、矿产资源领域投资开发、民爆器材生产与爆破服务等五项业务。
经营成果	2013 年，实现营业收入 1291 亿元，利润总额 201 亿元，净利润 147 亿元。
财务状况	截至 2013 年 12 月 31 日，总资产 4553 亿元，净资产 1054 亿元。
现金流和未来发展策略	2013 年，经营活动产生的现金流量净额-83 亿元，期末现金余额为 530 亿元。 中国保利集团公司致力于发展成为在主业领域具有行业领先地位、管控能力强、国际化程度高、公司治理优良、具有高度社会责任感、具备可持续发展能力、进入世界 500 强的大型跨国投资控股企业集团。
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	截至 2013 年末，通过全资子公司保利（香港）控股有限公司和保利南方集团有限公司合计持有保利置业集团有限公司 (00119. HK) 47.54% 的股份。

备注：以上财务数据均为未经审计数。

### 1、公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



#### 五、 其他持股在百分之十以上的法人股东

截至本报告期末公司无其他持股在百分之十以上的法人股东。

## 第七节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

### 一、持股变动及报酬情况

#### （一）现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

单位：股

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	年度内股份增减变动量	报告期内从公司领取的应付报酬总额（万元）（税前）
宋广菊	董事长	女	53	2012年4月26日	2015年4月25日	14,196,000	14,196,000	0	298
张振高	董事	男	51	2012年4月26日	2015年4月25日	0	0	0	-
王小朝	董事	男	60	2012年4月26日	2015年4月25日	16,451,136	16,451,136	0	-
彭碧宏	董事	男	50	2012年4月26日	2015年4月25日	0	0	0	-
张玲	董事	男	59	2012年4月26日	2015年4月25日	7,412,000	7,412,000	0	-
朱铭新	董事、 总经理	男	45	2012年4月26日	2015年4月25日	0	0	0	275
张恒山	独立董事	男	59	2012年4月26日	2015年4月25日	0	0	0	6
张礼卿	独立董事	男	50	2012年4月26日	2015年4月25日	0	0	0	6
谭劲松	独立董事	男	49	2012年4月26日	2015年4月25日	0	0	0	6
陈凯	监事会主席	男	59	2012年4月26日	2015年4月25日	8,260,000	8,260,000	0	256
刘军才	监事	男	48	2012年4月26日	2015年4月25日	0	0	0	-
余波	职工监事	男	41	2012年4月26日	2015年4月25日	0	0	0	117
张曦	副总经理兼 财务总监	男	51	2012年4月26日	2015年4月25日	0	0	0	261
刘平	副总经理	男	45	2012年4月26日	2015年4月25日	4,484,458	4,484,458	0	254
余英	副总经理	男	51	2012年4月26日	2015年4月25日	0	0	0	252
陈冬桔	副总经理	女	49	2012年4月26日	2015年4月25日	0	0	0	252
王健	副总经理	男	41	2012年4月26日	2015年4月25日	0	0	0	247
胡在新	副总经理	男	44	2012年4月26日	2015年4月25日	0	0	0	245
吴章焰	副总经理	男	41	2012年4月26日	2015年4月25日	0	0	0	245
张伟	副总经理	男	38	2012年4月26日	2015年4月25日	0	0	0	238
黄海	董事会秘书	男	38	2012年4月26日	2015年4月25日	0	0	0	238
合计	/	/	/	/	/	50,803,594	50,803,594	0	/

注1：根据公司董事会审定的薪酬体系，宋广菊董事长2013年度的报酬总额应为298万元，但根据国资委相关要求，2013年度实际领取薪酬税前118.63万元（含2010-2012年延期兑现绩效薪酬）。

董事、监事、高级管理人员的主要工作经历：

（1）宋广菊女士，本公司董事长，兼任保利南方集团有限公司董事。历任国防科工委、广州军区干部，1993年进入保利地产工作，历任办公室主任、副总经理、常务副总经理、总经理。

（2）张振高先生，本公司董事，经济学博士、高级经济师、高级会计师，现任中国保利集团公司董事、总经理。加入中国保利集团公司之前，曾在全国人大常委会办公厅工作；历任保利（香港）控股有限公司、保利南方集团有限公司、保利财务有限公司、保利能源控股有限公司等主要子公司领导、中国保利集团公司财务部主任、总会计师、总经理；2010年3月任现职。

（3）王小朝先生，本公司董事，现任中国保利集团公司董事，保利南方集团有限公司董事长。历任澳门兴龙行有限公司董事总经理，保利通信公司董事长，保利南方集团有限公司董事长，海南洋浦土地开发有限公司总经理，中国保利集团公司副总经理。

（4）彭碧宏先生，本公司董事，现任中国保利集团公司总会计师，兼任保利财务有限公司董事长，兼任保利投资控股有限公司董事长、总经理。历任中国保利集团公司财务部项目经理、财务会计处处长、财务部主任，保利财务有限公司总经理，保利地产财务总监，中国保利集团公司总经理助理。

(5) 张玲先生，本公司董事，现任保利南方集团有限公司董事、总经理。历任广州军区参谋，广东华顺工贸公司总经理，保利南方总公司总经办主任、总经理助理，广州保利房地产开发公司副总经理，保利南方集团有限公司副总经理。

(6) 朱铭新先生，本公司董事、总经理，兼任保利南方集团有限公司董事。历任保利科技有限公司项目经理，中国保利集团公司项目主管，保利应用技术有限责任公司总经理助理，中国保利集团公司企业经营处处长、项目管理处处长、企业发展部主任，中国保利集团公司职工监事，执业企业法律顾问，本公司副总经理。

(7) 张恒山先生，本公司独立董事，现任中共中央党校政法部主任、教授、博士生导师，兼任国务院学位委员会法学学科评议组成员，中国法理学会常务理事，北京市法理学会副会长，中国社会科学院法学研究所特聘研究员，国际关系学院和合肥工业大学等兼职教授。

(8) 张礼卿先生，本公司独立董事，现任中央财经大学金融学院院长、国际金融研究中心主任、教授、博士生导师，享受国务院政府特殊津贴，入选人事部等七部委“新世纪百千万人才工程（国家级）”、教育部“新世纪优秀人才支持计划”、财政部“跨世纪学科带头人”。兼任中国世界经济学会副会长，中国国际金融学会副秘书长，中国金融学会理事，中国人民银行金融研究所学位委员，刘鸿儒金融教育基金会常务理事、学术委员，中国证监会第 12 届发审会委员。

(9) 谭劲松先生，本公司独立董事，现任中山大学管理学院党委书记、教授、博士生导师，兼任全国会计专业学位研究生教育指导委员会委员，中国南方航空股份有限公司、新大洲控股股份有限公司、广东冠昊生物科技股份有限公司的独立董事。

(10) 陈凯先生，本公司监事会主席，历任广州保利房地产开发公司部门经理、副总经理，深圳保利城实业有限公司总经理，广州合利物业发展有限公司总经理，上海保利房地产开发有限公司总经理。

(11) 刘军才先生，本公司监事，现任中国保利集团公司办公厅主任，兼任保利文化集团股份有限公司监事会主席，保利化工控股有限公司监事，保利艺术博物馆馆长。历任保利房地产开发与工程建筑公司人事部主任、总经理助理兼办公室主任、副总经理，保利（北京）房地产开发有限公司副总经理，中国保利集团公司综合事务部副主任，国有企业监事会兼职监事。

(12) 余波先生，本公司职工监事，现任保利西安助理总经理，历任本公司法律事务部业务经理、人力资源中心组织监察部部门经理。

(13) 张曦先生，本公司副总经理兼财务总监。历任保利科技有限公司总会计师、副总经理，保利财务有限公司副总经理、总经理，保利能源控股有限公司董事长。

(14) 刘平先生，本公司副总经理，兼任北京保利董事长，包头保利董事长，河北保利董事长。历任本公司计划审计部经理、总经理助理、董事会秘书。

(15) 余英先生，本公司副总经理，兼任广东保利董事长。历任沈阳市城乡建设委员会副主任，沈阳市规划和国土资源局常务副局长，沈阳奥林匹克体育中心副总指挥。

(16) 陈冬桔女士，本公司副总经理，兼任上海保利董事长，浙江保利董事长。历任本公司计划部经理、物业产权部经理、销售部经理、助理总经理。

(17) 王健先生，本公司副总经理，历任广州市城市规划自动化中心、广州市城市规划设计所设计部部长、副所长、所长。

(18) 胡在新先生，本公司副总经理，历任本公司销售部经理、营销中心总经理、助理总经理。

(19) 吴章焰先生，本公司副总经理，兼任成都保利董事长，湖南保利董事长。历任武汉保利副总经理，本公司技术部负责人、助理总经理。

(20) 张伟先生，本公司副总经理，历任保利科技有限公司职员，中国保利集团公司综合事务部经理、高级经理、副主任级秘书。

(21) 黄海，本公司董事会秘书，兼任董事会办公室主任和证券事务代表。历任深圳沃发科技发展有限公司金融部业务经理，广州兴达通讯有限公司汕头分公司市场部经理，中山公用科技股份有限公司证券部经理兼证券事务代表。

## (二) 董事、监事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

单位：股

姓名	职务	年初持有股票期权数量	报告期新授予股票期权数量	报告期内可行权股份	报告期股票期权行权股份	股票期权行权价格（元）	期末持有股票期权数量	报告期末市价（元）
宋广菊	董事长	456,000	0	0	0	7.898	456,000	8.25
王小朝	董事	456,000	0	0	0	7.898	456,000	8.25
彭碧宏	董事	456,000	0	0	0	7.898	456,000	8.25
张玲	董事	456,000	0	0	0	7.898	456,000	8.25
朱铭新	董事、总经理	672,000	0	0	0	7.898	672,000	8.25
张曦	副总经理兼财务总监	576,000	0	0	0	7.898	576,000	8.25
刘平	副总经理	576,000	0	0	0	7.898	576,000	8.25
余英	副总经理	576,000	0	0	0	7.898	576,000	8.25
陈冬桔	副总经理	576,000	0	0	0	7.898	576,000	8.25
王健	副总经理	576,000	0	0	0	7.898	576,000	8.25
胡在新	副总经理	576,000	0	0	0	7.898	576,000	8.25
吴章焰	副总经理	576,000	0	0	0	7.898	576,000	8.25
黄海	董事会秘书	504,000	0	0	0	7.898	504,000	8.25
合计	/	7,032,000	0	0	0	/	7,032,000	/

2013 年 5 月 24 日，经公司 2013 年第 5 次临时董事会审议通过，根据公司 2012 年度利润分配方案的实施情况，对公司股票期权激励计划的行权价格进行了相应调整，具体情况详见 2013 年 5 月 28 日刊登于《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》和上海证券交易所网站的《关于调整股票期权激励计划行权价格的公告》（公告编号 2013-020）。

## 二、 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员的任职情况

### （一） 在股东单位任职情况

姓名	股东单位名称	担任的职务
宋广菊	中国保利集团公司	党委常委
	保利南方集团有限公司	董事
张振高	中国保利集团公司	董事、总经理
王小朝	中国保利集团公司	董事
	保利南方集团有限公司	董事长
彭碧宏	中国保利集团公司	总会计师
张玲	保利南方集团有限公司	董事、总经理
朱铭新	保利南方集团有限公司	董事
刘军才	中国保利集团公司	办公厅主任

### （二） 在其他单位任职情况

详见董事、监事、高级管理人员的主要工作经历。

## 三、 董事、监事、高级管理人员报酬情况

<b>董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序</b>	董事、监事报酬由公司股东大会确定，高级管理人员报酬依据董事会审议通过的公司薪酬制度确定。
<b>董事、监事、高级管理人员报酬确定依据</b>	（1）在本公司专职工作的董事、监事、高级管理人员的薪金标准按其在本公司实际担任的经营管理职务，参照本公司工资制度确定；（2）不在本公司专职工作的董事（除独立董事）、监事不在本公司领取报酬和津贴，因本公司业务发生的正常工作费用，在本公司每年的董事会费或监事会费中支出，董事每年不超过 6 万元，监事每年不超过 3 万元；（3）本公司独立

	董事由本公司聘任后，每年可领取 6 万元津贴，因本公司业务发生的正常工作费用，在本公司每年的董事会费中支出，每年不超过 6 万元。
董事、监事和高级管理人员报酬的应付报酬情况	详见董事、监事、高级管理人员相关情况表。
报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计	报告期内，公司董事、监事和高级管理人员从公司实际获得的报酬合计 2681 万元。

#### 四、 公司董事、监事、高级管理人员变动情况

本报告期内公司无董事、监事、高级管理人员变动。

#### 五、 公司核心技术团队或关键技术人员情况

公司核心技术团队素质过硬、结构合理、队伍稳定，为企业的长远健康发展奠定了坚实基础。报告期内，公司核心技术团队及关键技术人员情况无重大变动。

#### 六、 母公司和主要子公司的员工情况

##### （一） 员工情况

母公司在职员工的数量	239
子公司在职员工的数量	22928
在职员工的数量合计	23167
母公司及子公司需承担费用的离退休职工人数	29
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数（人）
建筑设计	885
工程管理	2075
财务管理	591
销售管理	2732
企业管理	423
综合管理	407
商业管理与经营	3115
物业服务	12939
教育程度（全公司）	
教育程度类别	数量（人）
研究生以上	1023
本科	4849
大专及其他	17295

##### （二） 薪酬政策

公司结合国家法律法规、行业特点和企业实际情况，建立了市场化的、有竞争力的、绩效导向的薪酬福利体系。公司尊重人才价值，将短期激励与长期激励相结合，有效实现关键人才的吸引、激励和保留。通过建立反映绩效与能力差异的奖酬文化，形成了以基薪、绩效、奖金、补贴津贴为主的现金薪酬体系，建立了多样化补充福利计划；通过建立股票期权激励计划，并于 2013 年正式启动企业年金计划，完善了长效激励机制，进一步增强了企业的凝聚力和竞争力。

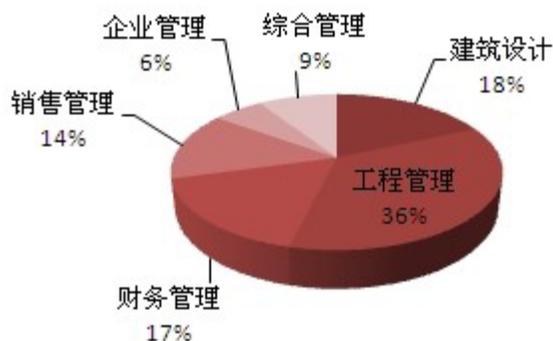
##### （三） 培训计划

公司致力于为员工提供培训发展机会，打造学习型组织，构建了新员工培训、专业培训、通用培训、交互式培训、高管培训的五轮驱动体系。2013 年公司校园招聘新员工提供系统性入职培训，帮助新人尽快融入公司；与知名院校合作，开展了高管人员研修班，开拓中高层管理人员视野、提升管理团队领导力；开通网络学院，为员工搭建随时随地的自助式培训平台。

2014 年公司将进一步拓展培训资源，深化管理人员培训，提升中高级管理人员领导力；加强专业业务培训，提升从业人员专业技能；优化新员工入职培训，帮助新人完成角色转变。

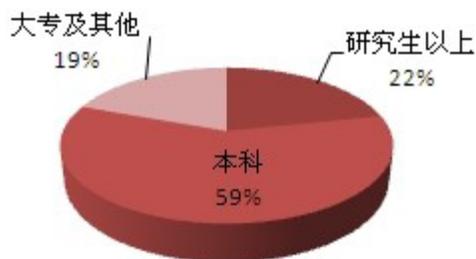
**(四) 专业构成统计图：**

报告期末，公司房地产子公司员工总数 3443 人，专业构成如下：



**(五) 教育程度统计图：**

报告期末，公司房地产子公司员工总数 3443 人，教育程度构成如下：



**(六) 劳务外包情况**

劳务外包的工时总数	0
劳务外包支付的报酬总额	0

## 第八节 公司治理

### 一、 公司治理及内幕知情人登记管理等相关情况说明

报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》和中国证监会、上交所的有关规定，规范运作，建立健全规章制度体系，有效落实各项规范管理，持续完善公司治理结构。报告期内，公司累计召开股东大会 1 次、董事会 25 次、监事会 4 次，针对战略发展、经营计划、项目立项及备案等重要方面进行了审议。

报告期内，根据广东证监局《关于印发〈关于进一步提高辖区上市公司治理水平的指导意见〉的通知》，公司针对自身治理情况开展了详尽自查，范围主要包括各治理层的职责分工与权力授予情况、股东大会议事规则及股东知情权和参与权保障情况、董事会选举程序及董事会成员结构、董事会运作机制、独立董事制度及履职情况、董事会专门委员会制度建设及专业指导情况、董事长履职情况、监事会建设及监事履职情况、有关公司治理的信息披露情况、相关激励约束机制等。经自查，公司已严格按照监管规定，建立并有效落实公司治理相关制度，保持了公司治理的规范性和有效性。

报告期内，公司迅速适应信息披露事后监管转型，全面梳理和完善信息披露内部管理流程，加大公司信息披露工作的审核和监督力度。全年共计披露临时公告 38 份和定期报告 4 份，继续保持“无一错漏、无一更正”的良好纪录。作为信息披露优秀单位，参加上交所“第十二届中国公司治理论坛”。

报告期内，公司累计接待国内外投资者访谈调研 50 余次，接听投资者热线电话近 4000 个，并通过证券邮箱、投资者关系网站、投资者大会和“上证 e 互动”等多种方式保持与投资者的广泛交流。

报告期内，公司严格执行公司《内幕信息及知情人管理制度》等相关规定，及时履行内幕信息及知情人的登记、备案以及限制交易期提示等事项，相关内幕信息保密措施健全得当，知情人登记报备工作规范有序，未发现公司内幕信息泄露、利用内幕信息违规买卖公司股票等情况。

### 二、 股东大会情况简介

会议届次	召开日期	会议议案名称	决议情况	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期
2012 年度股东大会	2013 年 4 月 16 日	关于 2012 年度董事会工作报告的议案、关于 2012 年度监事会工作报告的议案、关于 2013 年度投资计划的议案、关于 2012 年度财务决算的议案、关于 2012 年度利润分配及资本公积金转增股本方案的议案、关于 2012 年度报告及摘要的议案、关于公司 2013 年度对外担保的议案、关于续聘会计师事务所的议案、关于向中国保利集团公司申请借款及担保的议案、关于在保利财务有限公司办理相关业务的议案	全部审议通过	上海证券交易所网站： www.sse.com.cn，在网站首页输入“600048”后，点击“查公告”	2013 年 4 月 17 日

### 三、 董事履行职责情况

#### （一） 董事参加董事会和股东大会的情况

董事姓名	是否独立董事	参加董事会出席情况						参加股东大会情况
		本年应参加董事会次数	亲自出席现场会议次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议	
宋广菊	否	25	4	21	0	0	否	1
张振高	否	25	2	21	2	0	否	1

王小朝	否	25	3	21	1	0	否	0
彭碧宏	否	25	4	21	0	0	否	1
张玲	否	25	4	21	0	0	否	1
朱铭新	否	25	4	21	0	0	否	1
张恒山	是	25	2	21	2	0	否	0
张礼卿	是	25	4	21	0	0	否	1
谭劲松	是	25	4	21	0	0	否	1

年内召开董事会会议次数	25
其中：现场会议次数	4
通讯方式召开会议次数	21
现场结合通讯方式召开会议次数	0

#### （二）独立董事对公司有关事项提出异议的情况

报告期内，公司独立董事未对公司本年度的董事会议案及其他非董事会议案事项提出异议。

#### 四、监事会发现公司存在风险的说明

监事会对报告期内的监督事项无异议。

## 第九节 内部控制

### 一、内部控制责任声明及内部控制制度建设情况

在 2012 年全面开展内部控制规范建设的基础上，为了进一步推进内控体系建设的持续深入开展，2013 年初，公司制定了内部控制建设三年规划及 2013 年内控建设实施计划，明确了深入开展内部控制体系建设的总体思路，制定有效措施确保内部控制建设达到既定的目标。

通过对公司内部控制现状的认真梳理，在全面推进内部控制规范化的同时，强化评价和考核等关键环节，完善内控闭环管理，探索建立内控工作考核机制，注重以评促建，强调全员参与，力促将内控植入业务，同时内控文档的及时更新确保了内控要求与公司实际管理和业务流程的高度融合，提升了内部控制效率和效果。

公司选定股份公司本级以及广东、华南区域公司作为本年内控建设重点单位，聘请德勤华永会计师事务所协助增强内控体系文件的适用性建设。按照不推倒重来、不重复建设的原则，借鉴标杆企业或先进企业的成功经验，明确各业务线的管控边界，并予以整合、补充完善，形成适合本公司行之有效的制度体系。

公司将遵照内部控制规范的要求，稳步落实公司内部控制建设三年规划，切实防范经营风险，实现企业经营目标。

内部控制评价情况详见《保利房地产（集团）股份有限公司 2013 度内部控制评价报告》。

### 二、内部控制审计报告的相关情况说明

详见立信会计师事务所(特殊普通合伙)出具的《内部控制审计报告》(信会师报字[2014]第 710382 号)。

### 三、年度报告重大差错责任追究制度及相关执行情况说明

公司第三届董事会第五次会议审议通过了《关于制定〈年报信息披露重大差错责任追究制度〉的议案》，对年报信息责任追究做了具体规定，明确了对年报信息披露责任人的问责措施。报告期内，公司各相关部门及人员认真履行职责，未发生重大会计差错更正、重大遗漏信息补充以及业绩预告更正等年报信息披露重大差错。

## 第十节 财务报告

公司年度财务报告已经立信会计师事务所（特殊普通合伙）注册会计师祁涛、王世恩审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。

（一）审计报告（附后）

（二）财务报表（附后）

## 第十一节 备查文件目录

- 一、 载有法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的会计报表。
- 二、 会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。
- 三、 报告期内在中国证监会指定报纸上公开披露过的所有文件正文及公告原稿。

董事长：宋广菊  
保利房地产（集团）股份有限公司  
2014 年 4 月 1 日

# 审计报告

信会师报字[2014]第 710386 号

保利房地产（集团）股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的保利房地产（集团）股份有限公司（以下简称贵公司）财务报表，包括 2013 年 12 月 31 日的资产负债表和合并资产负债表、2013 年度的利润表和合并利润表、2013 年度的现金流量表和合并现金流量表、2013 年度的所有者权益变动表和合并所有者权益变动表以及财务报表附注。

## 一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是贵公司管理层的责任。这种责任包括：

- （1）按照企业会计准则的规定编制财务报表，并使其实现公允反映；
- （2）设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

## 二、注册会计师的责任

我们的责任是在执行审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守中国注册会计师职业道德守则，计划和执行审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

### 三、 审计意见

我们认为，贵公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了贵公司 2013 年 12 月 31 日的财务状况以及 2013 年度的经营成果和现金流量。

立信会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师：祁 涛

中国·上海

中国注册会计师：王世恩

二〇一四年三月二十九日

保利房地产（集团）股份有限公司  
 资产负债表  
 2013年12月31日  
 （除特别注明外，金额单位均为人民币元）

资产	附注十三	期末余额	年初余额
流动资产：			
货币资金		4,102,069,720.57	7,097,116,519.52
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款	（一）	8,363,184.16	90,222,729.82
预付款项		1,828,927,853.35	2,355,455,436.57
应收利息			
应收股利		526,906,936.33	16,416,469.00
其他应收款	（二）	49,448,567,701.54	29,200,630,539.96
存货		8,627,585,118.82	12,507,731,746.06
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
<b>流动资产合计</b>		<b>64,542,420,514.77</b>	<b>51,267,573,440.93</b>
非流动资产：			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	（三）	9,600,443,368.66	6,609,465,500.86
投资性房地产		658,810,146.58	686,491,730.31
固定资产		98,357,675.06	102,386,474.00
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		6,617,058.33	5,651,716.11
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		10,833.32	
递延所得税资产		28,671,331.15	2,852,171.09
其他非流动资产			
<b>非流动资产合计</b>		<b>10,392,910,413.10</b>	<b>7,406,847,592.37</b>
<b>资产总计</b>		<b>74,935,330,927.87</b>	<b>58,674,421,033.30</b>

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：宋广菊

主管会计工作负责人：朱铭新

会计机构负责人：张曦

保利房地产（集团）股份有限公司  
 资产负债表（续）  
 2013年12月31日  
 （除特别注明外，金额单位均为人民币元）

负债和所有者权益（或股东权益）	附注十三	期末余额	年初余额
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款		624,378,877.75	546,990,984.36
预收款项		9,416,182,037.19	9,371,231,185.78
应付职工薪酬		16,799,536.54	11,495,277.35
应交税费		-497,399,894.63	-778,571,453.78
应付利息			143,490,410.96
应付股利			
其他应付款		32,998,572,508.10	14,914,099,048.31
一年内到期的非流动负债		3,175,594,740.00	6,417,408,479.56
其他流动负债			
<b>流动负债合计</b>		<b>45,734,127,804.95</b>	<b>30,626,143,932.54</b>
非流动负债：			
长期借款		6,631,617,095.00	6,816,711,835.00
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
<b>非流动负债合计</b>		<b>6,631,617,095.00</b>	<b>6,816,711,835.00</b>
<b>负债合计</b>		<b>52,365,744,899.95</b>	<b>37,442,855,767.54</b>
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		7,137,994,391.00	7,137,994,391.00
资本公积		10,820,303,569.43	10,718,421,936.27
减：库存股			
专项储备			
盈余公积		1,100,917,160.02	811,701,777.25
一般风险准备			
未分配利润		3,510,370,907.47	2,563,447,161.24
所有者权益（或股东权益）合计		22,569,586,027.92	21,231,565,265.76
<b>负债和所有者权益（或股东权益）总计</b>		<b>74,935,330,927.87</b>	<b>58,674,421,033.30</b>

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：宋广菊

主管会计工作负责人：朱铭新

会计机构负责人：张曦

保利房地产（集团）股份有限公司  
合并资产负债表  
2013年12月31日  
(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

资产	附注五	期末余额	年初余额
流动资产：			
货币资金	(一)	33,752,969,830.80	32,672,702,564.71
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
应收票据	(二)	3,224,500.00	450,000.00
应收账款	(三)	2,331,813,449.76	1,880,283,617.10
预付款项	(四)	19,275,863,743.91	16,418,546,908.33
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息			
应收股利			
其他应收款	(五)	7,736,887,404.08	2,512,219,395.55
买入返售金融资产			
存货	(六)	239,907,295,955.86	189,643,823,082.97
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
<b>流动资产合计</b>		<b>303,008,054,884.41</b>	<b>243,128,025,568.66</b>
非流动资产：			
发放委托贷款及垫款			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	(七)	3,382,082,942.90	1,350,794,240.14
投资性房地产	(八)	4,714,890,472.13	4,717,957,237.12
固定资产	(九)	1,985,039,517.32	1,378,431,326.74
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	(十)	14,535,584.92	10,865,134.46
开发支出			
商誉	(十一)	10,342,507.30	10,342,507.30
长期待摊费用	(十二)	27,485,719.48	36,575,772.80
递延所得税资产	(十三)	797,422,692.06	535,625,795.02
其他非流动资产			
<b>非流动资产合计</b>		<b>10,931,799,436.11</b>	<b>8,040,592,013.58</b>
<b>资产总计</b>		<b>313,939,854,320.52</b>	<b>251,168,617,582.24</b>

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：宋广菊

主管会计工作负责人：朱铭新

会计机构负责人：张曦

保利房地产（集团）股份有限公司  
合并资产负债表（续）  
2013年12月31日  
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

负债和所有者权益（或股东权益）	附注五	期末余额	年初余额
流动负债：			
短期借款	（十五）	1,370,000,000.00	1,348,000,000.00
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款	（十六）	18,670,703,415.17	12,792,887,608.57
预收款项	（十七）	107,167,841,700.08	90,547,363,466.08
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	（十八）	124,633,442.34	94,122,306.35
应交税费	（十九）	-6,218,525,196.99	-4,084,597,633.60
应付利息	（二十）	55,170,317.97	151,141,842.94
应付股利	（二十一）	4,812,626.00	6,158,426.00
其他应付款	（二十二）	25,835,195,792.55	15,292,027,631.39
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
一年内到期的非流动负债	（二十三）	19,624,724,743.00	24,324,029,407.39
其他流动负债			
<b>流动负债合计</b>		<b>166,634,556,840.12</b>	<b>140,471,133,055.12</b>
非流动负债：			
长期借款	（二十四）	75,101,300,578.37	55,850,413,333.13
应付债券	（二十五）	2,989,548,695.82	
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债	（十三）	61,272,278.97	67,550,710.19
其他非流动负债			
<b>非流动负债合计</b>		<b>78,152,121,553.16</b>	<b>55,917,964,043.32</b>
<b>负债合计</b>		<b>244,786,678,393.28</b>	<b>196,389,097,098.44</b>
所有者权益（或股东权益）：			
股本	（二十六）	7,137,994,391.00	7,137,994,391.00
资本公积	（二十七）	10,963,716,587.11	10,776,925,472.63
减：库存股			
专项储备			
盈余公积	（二十八）	1,100,917,160.02	811,701,777.25
一般风险准备			
未分配利润	（二十九）	32,560,241,225.29	23,758,309,752.50
外币报表折算差额			1,449,354.82
归属于母公司所有者权益合计		51,762,869,363.42	42,486,380,748.20
少数股东权益		17,390,306,563.82	12,293,139,735.60
<b>所有者权益（或股东权益）合计</b>		<b>69,153,175,927.24</b>	<b>54,779,520,483.80</b>
<b>负债和所有者权益（或股东权益）总计</b>		<b>313,939,854,320.52</b>	<b>251,168,617,582.24</b>

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：宋广菊

主管会计工作负责人：朱铭新

会计机构负责人：张曦

保利房地产（集团）股份有限公司  
 利润表  
 2013 年度  
 （除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	附注十三	本期金额	上期金额
一、营业收入		9,151,433,041.21	2,361,370,940.29
减：营业成本	（四）	5,680,516,660.96	1,591,071,765.66
营业税金及附加		1,213,832,172.19	480,060,571.52
销售费用		180,207,718.71	130,127,693.19
管理费用		225,915,583.07	179,956,195.20
财务费用		-92,434,040.35	-147,075,209.40
资产减值损失		-5,084,885.18	1,606,064.01
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
投资收益（损失以“-”号填列）	（五）	1,477,449,917.99	1,672,880,850.57
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		110,086,933.20	82,464,084.02
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		3,425,929,749.80	1,798,504,710.68
加：营业外收入		15,191,002.25	59,793,872.53
减：营业外支出		22,265,987.39	4,016,800.09
其中：非流动资产处置损失		19,424.52	55,359.61
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		3,418,854,764.66	1,854,281,783.12
减：所得税费用		526,700,936.95	14,767,624.23
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		2,892,153,827.71	1,839,514,158.89
五、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			
六、其他综合收益			
七、综合收益总额		2,892,153,827.71	1,839,514,158.89

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：宋广菊

主管会计工作负责人：朱铭新

会计机构负责人：张曦

**保利房地产（集团）股份有限公司**  
**合并利润表**  
**2013 年度**  
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	附注五	本期金额	上期金额
一、营业总收入	(三十)	92,355,524,195.85	68,905,756,710.27
其中：营业收入		92,355,524,195.85	68,905,756,710.27
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本	(三十)	76,983,752,453.96	55,923,551,361.24
其中：营业成本		62,655,215,219.51	43,972,081,799.46
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	(三十一)	9,522,127,698.60	8,120,267,006.74
销售费用	(三十二)	2,185,176,436.97	1,645,610,859.05
管理费用	(三十三)	1,575,818,588.79	1,222,704,124.65
财务费用	(三十四)	985,531,951.77	892,093,421.02
资产减值损失	(三十六)	59,882,558.32	70,794,150.32
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
投资收益（损失以“-”号填列）	(三十五)	635,052,586.69	411,368,972.97
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		631,751,353.83	400,210,811.42
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		16,006,824,328.58	13,393,574,322.00
加：营业外收入	(三十七)	182,283,960.89	189,444,545.43
减：营业外支出	(三十八)	87,411,760.92	50,891,907.42
其中：非流动资产处置损失		158,318.88	100,774.77
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		16,101,696,528.55	13,532,126,960.01
减：所得税费用	(三十九)	4,237,234,223.24	3,553,528,684.65
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		11,864,462,305.31	9,978,598,275.36
其中：被合并方在合并前实现的净利润			
归属于母公司所有者的净利润		10,747,161,554.27	8,438,233,558.38
少数股东损益		1,117,300,751.04	1,540,364,716.98
六、每股收益：			
（一）基本每股收益	(四十)	1.51	1.18
（二）稀释每股收益	(四十)	1.51	1.18
七、其他综合收益	(四十一)	-1,449,354.82	16,459.42
八、综合收益总额		11,863,012,950.49	9,978,614,734.78
归属于母公司所有者的综合收益总额		10,745,712,199.45	8,438,250,017.80
归属于少数股东的综合收益总额		1,117,300,751.04	1,540,364,716.98

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：宋广菊

主管会计工作负责人：朱铭新

会计机构负责人：张曦

保利房地产（集团）股份有限公司  
现金流量表  
2013 年度  
(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

项目	本期金额	上期金额
<b>一、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	9,254,132,491.42	8,627,247,899.97
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	115,648,415,165.64	87,638,373,024.83
经营活动现金流入小计	124,902,547,657.06	96,265,620,924.80
购买商品、接受劳务支付的现金	1,859,818,411.41	3,184,628,291.13
支付给职工以及为职工支付的现金	77,287,875.86	67,757,067.24
支付的各项税费	1,173,878,441.63	953,171,136.27
支付其他与经营活动有关的现金	116,929,344,156.62	89,064,683,238.82
经营活动现金流出小计	120,040,328,885.52	93,270,239,733.46
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	4,862,218,771.54	2,995,381,191.34
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>		
收回投资收到的现金	120,000,000.00	70,264,029.34
取得投资收益所收到的现金	878,716,332.86	1,505,933,910.15
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	15,682.00	3,700.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	998,732,014.86	1,576,201,639.49
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	5,078,725.57	8,864,295.46
投资支付的现金	3,022,734,750.00	782,460,000.00
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	3,027,813,475.57	791,324,295.46
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	-2,029,081,460.71	784,877,344.03
<b>三、筹资活动产生的现金流量</b>		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	3,910,000,000.00	7,045,000,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	3,910,000,000.00	7,045,000,000.00
偿还债务支付的现金	7,343,094,740.00	3,340,694,740.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	2,985,693,862.03	2,207,947,002.88
支付其他与筹资活动有关的现金	21,895,507.75	36,808,657.75
筹资活动现金流出小计	10,350,684,109.78	5,585,450,400.63
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	-6,440,684,109.78	1,459,549,599.37
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	-3,607,546,798.95	5,239,808,134.74
加：期初现金及现金等价物余额	7,097,116,519.52	1,857,308,384.78
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	3,489,569,720.57	7,097,116,519.52

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：宋广菊

主管会计工作负责人：朱铭新

会计机构负责人：张曦

**保利房地产（集团）股份有限公司**  
**合并现金流量表**  
**2013 年度**  
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	附注五	本期金额	上期金额
<b>一、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		108,813,710,317.04	87,557,529,285.76
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			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
处置交易性金融资产净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	(四十二)	15,461,547,458.14	9,908,086,904.28
经营活动现金流入小计		124,275,257,775.18	97,465,616,190.04
购买商品、接受劳务支付的现金		98,055,416,580.85	74,198,622,524.73
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银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			
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		1,995,195,904.90	1,455,948,827.21
支付的各项税费		17,598,785,316.49	13,592,645,832.38
支付其他与经营活动有关的现金	(四十二)	16,379,966,750.93	5,125,817,730.73
经营活动现金流出小计		134,029,364,553.17	94,373,034,915.05
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		-9,754,106,777.99	3,092,581,274.99
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>			
收回投资收到的现金		120,000,000.00	177,932,000.00
取得投资收益所收到的现金		87,301,232.86	2,503,893.11
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		522,010.08	344,618.93
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			27,396,996.48
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		207,823,242.94	208,177,508.52
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		101,873,897.47	71,230,460.64
投资支付的现金		1,629,000,000.00	300,000.00
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		702,799,424.43	130,457,552.38
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		2,433,673,321.90	201,988,013.02
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		-2,225,850,078.96	6,189,495.50
<b>三、筹资活动产生的现金流量</b>			
吸收投资收到的现金		4,512,020,052.00	4,082,638,747.06
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		4,512,020,052.00	4,082,638,747.06
取得借款收到的现金		60,680,580,000.00	46,263,880,000.00
发行债券收到的现金		3,013,185,429.55	
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		68,205,785,481.55	50,346,518,747.06
偿还债务支付的现金		46,713,665,086.15	31,941,893,910.10
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		8,841,862,603.64	6,852,543,669.14
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		402,598,716.48	231,699,622.79
支付其他与筹资活动有关的现金	(四十二)	144,311,752.51	226,394,541.16
筹资活动现金流出小计		55,699,839,442.30	39,020,832,120.40
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		12,505,946,039.25	11,325,686,626.66
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		6,149,987.12	2,961,731.53
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		532,139,169.42	14,427,419,128.68
加：期初现金及现金等价物余额		32,580,034,779.81	18,152,615,651.13
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		33,112,173,949.23	32,580,034,779.81

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：宋广菊

主管会计工作负责人：朱铭新

会计机构负责人：张曦

保利房地产（集团）股份有限公司  
所有者权益变动表  
2013 年度  
(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

项目	本期金额							
	实收资本(或股本)	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	7,137,994,391.00	10,718,421,936.27			811,701,777.25		2,563,447,161.24	21,231,565,265.76
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	7,137,994,391.00	10,718,421,936.27			811,701,777.25		2,563,447,161.24	21,231,565,265.76
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）		101,881,633.16			289,215,382.77		946,923,746.23	1,338,020,762.16
（一）净利润							2,892,153,827.71	2,892,153,827.71
（二）其他综合收益								
上述（一）和（二）小计							2,892,153,827.71	2,892,153,827.71
（三）所有者投入和减少资本		101,881,633.16						101,881,633.16
1. 所有者投入资本								
2. 股份支付计入所有者权益的金额		101,881,633.16						101,881,633.16
3. 其他								
（四）利润分配					289,215,382.77		-1,945,230,081.48	-1,656,014,698.71
1. 提取盈余公积					289,215,382.77		-289,215,382.77	
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者（或股东）的分配							-1,656,014,698.71	-1,656,014,698.71
4. 其他								
（五）所有者权益内部结转								
1. 资本公积转增资本（或股本）								
2. 盈余公积转增资本（或股本）								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
（六）专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
（七）其他								
四、本期期末余额	7,137,994,391.00	10,820,303,569.43			1,100,917,160.02		3,510,370,907.47	22,569,586,027.92

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：宋广菊

主管会计工作负责人：朱铭新

会计机构负责人：张曦

保利房地产（集团）股份有限公司

所有者权益变动表（续）

2013 年度

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	上年同期金额							
	实收资本(或股本)	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	5,948,328,659.00	11,838,724,864.09			627,750,361.36		2,186,775,079.93	20,601,578,964.38
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年年初余额	5,948,328,659.00	11,838,724,864.09			627,750,361.36		2,186,775,079.93	20,601,578,964.38
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	1,189,665,732.00	-1,120,302,927.82			183,951,415.89		376,672,081.31	629,986,301.38
（一）净利润							1,839,514,158.89	1,839,514,158.89
（二）其他综合收益		2,028.00						2,028.00
上述（一）和（二）小计		2,028.00					1,839,514,158.89	1,839,516,186.89
（三）所有者投入和减少资本		69,360,776.18						69,360,776.18
1. 所有者投入资本								
2. 股份支付计入所有者权益的金额		69,360,776.18						69,360,776.18
3. 其他								
（四）利润分配					183,951,415.89		-1,462,842,077.58	-1,278,890,661.69
1. 提取盈余公积					183,951,415.89		-183,951,415.89	
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者（或股东）的分配							-1,278,890,661.69	-1,278,890,661.69
4. 其他								
（五）所有者权益内部结转	1,189,665,732.00	-1,189,665,732.00						
1. 资本公积转增资本（或股本）	1,189,665,732.00	-1,189,665,732.00						
2. 盈余公积转增资本（或股本）								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
（六）专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
（七）其他								
四、本期期末余额	7,137,994,391.00	10,718,421,936.27			811,701,777.25		2,563,447,161.24	21,231,565,265.76

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：宋广菊

主管会计工作负责人：朱铭新

会计机构负责人：张曦

保利房地产（集团）股份有限公司  
合并所有者权益变动表  
2013 年度  
(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

项目	本期金额									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本(或股本)	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	7,137,994,391.00	10,776,925,472.63			811,701,777.25		23,758,309,752.50	1,449,354.82	12,293,139,735.60	54,779,520,483.80
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年年初余额	7,137,994,391.00	10,776,925,472.63			811,701,777.25		23,758,309,752.50	1,449,354.82	12,293,139,735.60	54,779,520,483.80
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)		186,791,114.48			289,215,382.77		8,801,931,472.79	-1,449,354.82	5,097,166,828.22	14,373,655,443.44
(一) 净利润							10,747,161,554.27		1,117,300,751.04	11,864,462,305.31
(二) 其他综合收益								-1,449,354.82		-1,449,354.82
上述(一)和(二)小计							10,747,161,554.27	-1,449,354.82	1,117,300,751.04	11,863,012,950.49
(三) 所有者投入和减少资本		186,791,114.48							4,381,118,993.66	4,567,910,108.14
1. 所有者投入资本									4,381,118,993.66	4,381,118,993.66
2. 股份支付计入所有者权益的金额		101,881,633.16								101,881,633.16
3. 其他		84,909,481.32								84,909,481.32
(四) 利润分配					289,215,382.77		-1,945,230,081.48		-401,252,916.48	-2,057,267,615.19
1. 提取盈余公积					289,215,382.77		-289,215,382.77			
2. 提取一般风险准备										
3. 对所有者(或股东)的分配							-1,656,014,698.71		-401,252,916.48	-2,057,267,615.19
4. 其他										
(五) 所有者权益内部结转										
1. 资本公积转增资本(或股本)										
2. 盈余公积转增资本(或股本)										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 其他										
(六) 专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
(七) 其他										
四、本期期末余额	7,137,994,391.00	10,963,716,587.11			1,100,917,160.02		32,560,241,225.29		17,390,306,563.82	69,153,175,927.24

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：宋广菊

主管会计工作负责人：朱铭新

会计机构负责人：张曦

保利房地产（集团）股份有限公司  
合并所有者权益变动表（续）  
2013 年度  
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	上年同期金额									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本(或股本)	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	5,948,328,659.00	11,897,228,400.45			627,750,361.36		16,782,918,271.70	1,434,923.40	6,806,749,169.35	42,064,409,785.26
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年年初余额	5,948,328,659.00	11,897,228,400.45			627,750,361.36		16,782,918,271.70	1,434,923.40	6,806,749,169.35	42,064,409,785.26
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	1,189,665,732.00	-1,120,302,927.82			183,951,415.89		6,975,391,480.80	14,431.42	5,486,390,566.25	12,715,110,698.54
（一）净利润							8,438,233,558.38		1,540,364,716.98	9,978,598,275.36
（二）其他综合收益		2,028.00						14,431.42		16,459.42
上述（一）和（二）小计		2,028.00					8,438,233,558.38	14,431.42	1,540,364,716.98	9,978,614,734.78
（三）所有者投入和减少资本		69,360,776.18							4,161,071,272.06	4,230,432,048.24
1. 所有者投入资本									4,161,071,272.06	4,161,071,272.06
2. 股份支付计入所有者权益的金额		69,360,776.18								69,360,776.18
3. 其他										
（四）利润分配					183,951,415.89		-1,462,842,077.58		-215,045,422.79	-1,493,936,084.48
1. 提取盈余公积					183,951,415.89		-183,951,415.89			
2. 提取一般风险准备										
3. 对所有者（或股东）的分配							-1,278,890,661.69		-215,045,422.79	-1,493,936,084.48
4. 其他										
（五）所有者权益内部结转	1,189,665,732.00	-1,189,665,732.00								
1. 资本公积转增资本（或股本）	1,189,665,732.00	-1,189,665,732.00								
2. 盈余公积转增资本（或股本）										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 其他										
（六）专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
（七）其他										
四、本期末余额	7,137,994,391.00	10,776,925,472.63			811,701,777.25		23,758,309,752.50	1,449,354.82	12,293,139,735.60	54,779,520,483.80

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：宋广菊

主管会计工作负责人：朱铭新

会计机构负责人：张曦

## 保利房地产（集团）股份有限公司 二零一三年度财务报表附注

### 一、 公司的基本情况

保利房地产（集团）股份有限公司（以下简称“本公司”或“公司”）前身为广州保利房地产开发公司，是由中国保利集团公司（以下简称“保利集团”）全资子公司保利南方集团有限公司（原名为“保利科技南方公司”，以下简称“保利南方”）于 1992 年 9 月 14 日在广州市注册成立的全民所有制企业，成立时注册资本为 1,000 万元；1997 年 9 月，保利南方对本公司进行增资，其中以现金增资 4,959.72 万元，以盈余公积转增资本 40.28 万元，增资后注册资本为 6,000 万元。

2002 年 8 月 22 日，经中国国家经济贸易委员会以国经贸企改[2002]616 号文批准，由保利南方作为主发起人，联合广东华美国际投资集团有限公司（原名为“广东华美教育产业集团有限公司”，以下简称“华美集团”）和张克强等 16 位自然人，公司改制为股份有限公司，名称变更为“保利房地产股份有限公司”。2002 年 7 月 2 日，经财政部财企[2002]256 号文批复，保利南方以广州保利房地产开发公司以截止 2002 年 3 月 31 日经评估的净资产 225,172,141.84 元，其他股东以货币资金 74,827,858.16 元，按 66.67%的比例折为股本，合计折成股本 20,000 万元，其中：保利南方占总股本的 75.06%，华美集团占总股本的 15.19%，自然人出资占总股本的 9.75%。

2005 年 12 月，公司以截止 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。经本次派发红股及资本公积金转增股本后公司股本从 20,000 万元增加至 40,000 万元，折合 40,000 万股。

2006 年 3 月，公司更名为“保利房地产（集团）股份有限公司”。

经中国证券监督管理委员会证监发行字[2006]30 号文核准，本公司于 2006 年 7 月 19 日首次公开发行人民币普通股（A 股）15,000 万股，每股面值 1 元。2006 年 7 月 31 日，本公司股票在上海证券交易所上市交易，证券代码 600048，股票简称“保利地产”。本次股票发行后，本公司股本增至 55,000 万元，折合 55,000 万股。

2007 年 4 月 2 日，公司以截止 2006 年 12 月 31 日 55,000 万股总股本为基数，以资本公积金每 10 股转增 10 股，转增后总股数增加至 110,000 万股。

经中国证券监督管理委员会证监发行字[2007]202 号文核准，公司于 2007 年 8 月 1 日公开增发股票 126,171,593 股。本次发行后，公司股数增加至 1,226,171,593 股。

2008 年 3 月 11 日，公司以 2007 年 12 月 31 日股本为基数，以资本公积每 10 股转增 10 股，转增后总股数增加至 2,452,343,186 股。

2009 年 4 月 30 日，公司以 2008 年 12 月 31 日股本为基数，每 10 股派发 3 股股票

股利，经本次派发股票股利后公司总股数增加至 3,188,046,142 股。

经中国证券监督管理委员会证监许可[2009]573 号核准，2009 年 7 月 6 日公司非公开发行 331,674,958 股。本次非公开发行后公司总股数增加至 3,519,721,100 股。

2010 年 4 月 27 日，公司以 2009 年 12 月 31 日股本为基数，以资本公积金向全体股东每 10 股转增 3 股，共计转增 1,055,916,330 股。本次转增后总股本数为 4,575,637,430 股。

2011 年 5 月 17 日，公司以 2010 年 12 月 31 日股本为基数，以资本公积金向全体股东每 10 股转增 3 股，共计转增 1,372,691,229 股。本次转增后总股本数为 5,948,328,659 股。

2012 年 6 月 18 日，公司以 2011 年 12 月 31 日股本为基数，以资本公积金向全体股东每 10 股转增 2 股，共计向全体股东转增 1,189,665,732 股，本次转增后总股本为 7,137,994,391.00 股。

公司的注册地址：广州市海珠区阅江中路 688 号保利国际广场 29-33 层。本公司及子公司主要从事房地产开发和经营、物业管理等。

公司经批准的经营范围为：一级房地产开发，出租本公司开发商品房，房屋工程设计、旧楼拆迁、道路与土方工程施工，室内装修、冷气工程及管理安装，物业管理，酒店管理，批发和零售贸易（国家专营专控商品除外）。

## 二、 主要会计政策、会计估计和前期差错

### （一） 财务报表的编制基础

本公司财务报表以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则-基本准则》和 38 项具体会计准则、其后颁布的企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他规定（以下合称“企业会计准则”），并基于以下所述重要会计政策、会计估计进行编制。

### （二） 遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合《企业会计准则》的要求，真实、完整地反映了本公司 2013 年 12 月 31 日的财务状况、2013 年度的经营成果和现金流量等相关信息。

### （三） 会计期间

本公司会计年度为公历年度，即每年 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

#### **(四) 记账本位币**

本公司及境内子公司采用人民币作为记账本位币，境外子公司根据主要业务收支币种确定记账本位币，记账本位币为外币的，编制财务报表时折算为人民币。

恒利（香港）置业有限公司因所处经济环境、主要业务收支币种发生变化，本年度将其记账本位币由港币变更为人民币。

#### **(五) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法**

##### **1、 同一控制下企业合并**

对于同一控制下的企业合并，合并方在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方的账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

同一控制下的企业合并中，合并方发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。

##### **2、 非同一控制下的企业合并**

对于非同一控制下的企业合并，合并成本为购买方在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。通过多次交换交易分步实现的企业合并，合并成本为每一单项交易成本之和。在合并合同中对可能影响合并成本的未来事项作出约定的，购买日如果估计未来事项很可能发生并且对合并成本的影响金额能够可靠计量的，也计入合并成本。

非同一控制下企业合并中所取得的被购买方符合确认条件的可辨认资产、负债及或有负债，在购买日以公允价值计量。购买方对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。购买方对合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，经复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。

非同一控制下的企业合并中，购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益；购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

## **(六) 合并财务报表的编制方法**

本公司将拥有实际控制权的子公司和特殊目的主体纳入合并财务报表范围。

本公司合并财务报表按照《企业会计准则第 33 号—合并财务报表》及相关规定的要求编制，合并时抵销合并范围内的所有重大内部交易和往来。子公司的股东权益中不属于母公司所拥有的部分作为少数股东权益在合并财务报表中单独列示。

子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，在编制合并财务报表时，按照本公司的会计政策或会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。

对于非同一控制下企业合并取得的子公司，在编制合并财务报表时，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其个别财务报表进行调整；对于同一控制下企业合并取得的子公司，视同该企业合并于合并当期的年初已经发生，从合并当期的年初起将其资产、负债、经营成果和现金流量纳入合并财务报表。

## **(七) 现金及现金等价物的确定标准**

本公司在编制现金流量表时所确定的现金，是指本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款。

本公司在编制现金流量表时所确定的现金等价物，是指本公司持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

## **(八) 外币业务和外币报表折算**

### **1、 外币业务**

本公司对发生的外币交易，采用与交易发生日即期汇率折合本位币入账。

资产负债表日，外币货币性项目按资产负债表日即期汇率折算，因该日的即期汇率与初始确认时或者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，除符合资本化条件的外币专门借款的汇兑差额在资本化期间予以资本化计入相关资产的成本外，均计入当期损益。

以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动(含汇率变动)处理，计入当期损益或确认为其他综合收益并计入资本公积。

### **2、 外币财务报表的折算**

本公司的控股子公司、合营企业、联营企业等，若采用与本公司不同的记账本位币，需对其外币财务报表折算后，再进行会计核算及合并财务报表的编报。

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算，所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。折算产生的外币财务报表折算差额，在资产负债表中所有者权益项目下单独列示。

外币现金流量按照系统合理方法确定的，采用交易发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额，在现金流量表中单独列示。

处置境外经营时，与该境外经营有关的外币报表折算差额，全部或按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

## **(九) 金融工具**

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

### **1、 金融工具的分类、确认和计量**

金融工具划分为金融资产或金融负债。

金融资产于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（包括交易性金融资产和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产）、持有至到期投资、贷款和应收款项、可供出售金融资产。除应收款项以外的金融资产的分类取决于本公司及其子公司对金融资产的持有意图和持有能力等。

金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债（包括交易性金融负债和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债）以及其他金融负债。

本公司成为金融工具合同的一方时，确认为一项金融资产或金融负债。

本公司金融资产或金融负债初始确认按公允价值计量。后续计量则分类进行处理：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、可供出售金融资产及以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债按公允价值计量；财务担保合同及以低于市场利率贷款的贷款承诺，在初始确认后按照《企业会计准则第 13 号—或有事项》确定的金额和初始确认金额扣除按照《企业会计准则第 14 号—收入》的原则确定的累计摊销额后的余额之中的较高者进行后续计量；持有至到期投资、贷款和应收款项以及其他金融负债按摊余成本计量。

本公司金融资产或金融负债后续计量中公允价值变动形成的利得或损失，除与套期保值有关外，按照如下方法处理：（1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债公允价值变动形成的利得或损失，计入公允价值变动损益；在资产持有期间所取得的利息或现金股利，确认为投资收益；处置时，将实际收到的金额与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允

价值变动损益。(2)可供出售金融资产的公允价值变动计入资本公积；持有期间按实际利率法计算的利息，计入投资收益；可供出售权益工具投资的现金股利，于被投资单位宣告发放股利时计入投资收益；处置时，将实际收到的金额与账面价值扣除原直接计入资本公积的公允价值变动累计额之后的差额确认为投资收益。

## 2、 金融资产转移的确认依据和计量方法

本公司金融资产转移的确认依据：金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移时，或既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但放弃了对该金融资产控制的，应当终止确认该项金融资产。

本公司金融资产转移的计量：金融资产满足终止确认条件，应进行金融资产转移的计量，即将所转移金融资产的账面价值与因转移而收到的对价和原直接计入资本公积的公允价值变动累计额之和的差额部分，计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将终止确认部分的账面价值与终止确认部分的收到对价和原直接计入资本公积的公允价值变动累计额之和的差额部分，计入当期损益。

## 3、 金融负债终止确认条件

本公司金融负债终止确认条件：金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，则应终止确认该金融负债或其一部分。

## 4、 金融资产和金融负债公允价值的确定方法

本公司对金融资产和金融负债的公允价值的确认方法：如存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值；如不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。

估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融资产的当前公允价值、现金流量折现法等。采用估值技术时，优先最大程度使用市场参数，减少使用与本公司及其子公司特定相关的参数。

## 5、 金融资产（不含应收款项）减值准备计提

本公司在资产负债日对除以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产以外的金融资产的账面价值进行减值检查，当客观证据表明金融资产发生减值，

则应当对该金融资产进行减值测试，以根据测试结果计提减值准备。

本公司对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试；对单项金额不重大的金融资产，单独进行减值测试或包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单独测试未发生减值的金融资产（包括单项金额重大和不重大的金融资产），包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。已单项确认减值损失的金融资产，不包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

持有至到期投资、贷款和应收款项发生减值时，将其账面价值减记至预计未来现金流量现值，减记金额确认为减值损失，计入当期损益。可供出售金融资产发生减值时，将原直接计入资本公积的因公允价值下降形成的累计损失予以转出并计入当期损益，该转出的累计损失为该资产初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。

## 6、 金融资产重分类

尚未到期的持有至到期投资重分类为可供出售金融资产主要判断依据：

- （1）没有可利用的财务资源持续地为该金融资产投资提供资金支持，以使该金融资产投资持有至到期；
- （2）管理层没有意图持有至到期；
- （3）受法律、行政法规的限制或其他原因，难以将该金融资产持有至到期；
- （4）其他表明本公司没有能力持有至到期。

重大的尚未到期的持有至到期投资重分类为可供出售金融资产需经董事会审批后决定。

## (十) 应收款项

本公司应收款项主要包括应收账款、长期应收款和其他应收款。在资产负债表日有客观证据表明其发生了减值的，本公司根据其账面价值与预计未来现金流量现值之间差额确认减值损失。

### 1、 单项金额重大的应收款项坏账准备计提

确定组合的依据	
单项金额重大的判断依据或金额标准	单项应收款项账面余额超过 10,000.00 万元以上的款项
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	对于单项金额重大的应收款项，单独进行减值测试。有客观证据表明其发生了减值，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，计提坏账准备。

## 2、按组合计提坏账准备应收款项

确定组合的依据	
信用期及账龄	以信用期和账龄作为风险特征组成类似信用风险特征组合
按组合计提坏账准备的计提方法	余额百分比法

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的：

账龄	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
以信用期和账龄作为风险特征组成类似信用风险特征组合	5	5

## 3、单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

单项计提坏账准备的理由	有客观证据表明可能发生了减值，如债务人出现撤销、破产或死亡，以其破产财产或遗产清偿后，仍不能收回、现金流量严重不足等情况的。
坏账准备的计提方法	对有客观证据表明可能发生了减值的应收款项，将其从相关组合中分离出来，单独进行减值测试，确认减值损失。

## (十一) 存货

### 1、 存货的分类

存货是指本公司在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。主要包括开发成本、开发产品、库存商品、低值易耗品等。

开发用土地、维修基金、质量保证金、公共配套设施费用的核算方法：

开发用土地：本公司开发用土地列入“开发成本”科目核算；

维修基金：按照各地规定，应由公司承担的计入“开发成本”；

质量保证金：质量保证金按施工单位工程款的一定比例预留，列入“其他应付款”，待工程验收合格并在约定的保质期内无质量问题时，支付给施工单位；

公共配套设施费用：公共配套设施为公共配套项目如学校等，以及由政府部门收取的公共配套设施费，其所发生的支出列入“开发成本”，按成本核算对象和成本项目进行分摊和明细核算。

### 2、 发出存货的计价方法

存货发出时，采取个别认定法确定其发出的实际成本。

### 3、 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量，并按单个存货项目计提存货跌价准备，但对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备。

存货可变现净值的确定依据：①产成品可变现净值为估计售价减去估计的销售

费用和相关税费后金额；②为生产而持有的材料等，当用其生产的产成品的可变现净值高于成本时按照成本计量；当材料价格下降表明产成品的可变现净值低于成本时，可变现净值为估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额确定。③持有待售的材料等，可变现净值为市场售价。

#### 4、 存货的盘存制度

本公司的存货盘存制度为永续盘存制。

#### 5、 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品领用按一次摊销法摊销。

### (十二) 长期股权投资

#### 1、 投资成本的确定

(1) 对于企业合并取得的长期股权投资，如为同一控制下的企业合并，应当按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额确认为初始成本；非同一控制下的企业合并，应当按购买日确定的合并成本确认为初始成本；

(2) 以支付现金取得的长期股权投资，初始投资成本为实际支付的购买价款；

(3) 以发行权益性证券取得的长期股权投资，初始投资成本为发行权益性证券的公允价值；

(4) 投资者投入的长期股权投资，初始投资成本为合同或协议约定的价值；

(5) 非货币性资产交换取得或债务重组取得的，初始投资成本根据准则相关规定确定。

#### 2、 后续计量及损益确认

长期股权投资后续计量分别采用权益法或成本法。采用权益法核算的长期股权投资，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益的份额，确认投资收益并调整长期股权投资。当宣告分派的利润或现金股利计算应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。

采用成本法核算的长期股权投资，除追加或收回投资外，账面价值一般不变。当宣告分派的利润或现金股利计算应分得的部分，确认投资收益。

长期股权投资具有共同控制、重大影响的采用权益法核算，其他采用成本法核算。

#### 3、 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

确定对被投资单位具有共同控制的依据：两个或多个合营方通过合同或协议约定，对被投资单位的财务和经营政策必须由投资双方或若干方共同决定的情形。

确定对被投资单位具有重大影响的依据：当持有被投资单位 20%以上至 50%的表决权资本时，具有重大影响。或虽不足 20%，但符合下列条件之一时，具有重大影响：

- (1) 在被投资单位的董事会或类似的权力机构中派有代表；
- (2) 参与被投资单位的政策制定过程；
- (3) 向被投资单位派出管理人员；
- (4) 被投资单位依赖投资公司的技术或技术资料；
- (5) 其他能足以证明对被投资单位具有重大影响的情形。

#### 4、 减值测试方法及减值准备计提方法

资产负债表日，本公司对长期股权投资检查是否存在可能发生减值的迹象，当存在减值迹象时应进行减值测试确认其可收回金额，按账面价值与可收回金额孰低计提减值准备，减值损失一经计提，在以后会计期间不再转回。

可收回金额按照长期股权投资出售的公允价值净额与预计未来现金流量的现值之间孰高确定。长期股权投资出售的公允价值净额，如存在公平交易的协议价格，则按照协议价格减去相关税费；若不存在公平交易销售协议但存在资产活跃市场或同行业类似资产交易价格，按照市场价格减去相关税费。

### (十三) 投资性房地产

#### 1、 投资性房地产的种类和计量模式

本公司投资性房地产的种类：出租的土地使用权、出租的建筑物、持有并准备增值后转让的土地使用权。

本公司投资性房地产按照成本进行初始计量，采用成本模式进行后续计量。

#### 2、 采用成本模式核算政策

本公司投资性房地产中出租的建筑物采用年限平均法计提折旧。具体核算政策与固定资产部分相同。

本公司投资性房地产中出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权采用直线法摊销。具体核算政策与无形资产部分相同。

资产负债表日，本公司对投资性房地产检查是否存在可能发生减值的迹象，当存在减值迹象时应进行减值测试确认其可收回金额，按账面价值与可收回金额孰低计提减值准备，减值损失一经计提，在以后会计期间不再转回。

## (十四) 固定资产

### 1、 固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：

- (1) 与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；
- (2) 该固定资产的成本能够可靠地计量。

### 2、 固定资产分类和折旧方法

本公司固定资产主要分为：房屋及建筑物、运输工具、电子及办公设备、其他设备；折旧方法采用年限平均法。根据各类固定资产的性质和使用情况，确定固定资产的使用寿命和预计净残值。并在年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。除已提足折旧仍继续使用的固定资产和单独计价入账的土地之外，本公司对所有固定资产计提折旧。

各类固定资产折旧年限和年折旧率如下：

类别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	20-40	4	2.40-4.80
运输工具	5-10	4	9.60-19.20
电子及办公设备	3-5	4	19.20-32.00
其他设备	3-8	4	12.00-32.00

### 3、 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

资产负债表日，本公司对固定资产检查是否存在可能发生减值的迹象，当存在减值迹象时应进行减值测试确认其可收回金额，按账面价值与可收回金额孰低计提减值准备，减值损失一经计提，在以后会计期间不再转回。

固定资产可收回金额根据资产公允价值减去处置费用后净额与资产预计未来现金流量的现值两者孰高确定。固定资产的公允价值减去处置费用后净额，如存在公平交易中的销售协议价格，则按照销售协议价格减去可直接归属该资产处置费用的金额确定；或不存在公平交易销售协议但存在资产活跃市场或同行业类似资产交易价格，按照市场价格减去处置费用后的金额确定。

### 4、 融资租入固定资产的认定依据、计价方法

融资租入固定资产的认定依据：实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁。具体认定依据为符合下列一项或数项条件的：①在租赁期届满时，

租赁资产的所有权转移给承租人；②承租人有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定承租人会行使这种选择权；③即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分；④承租人在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值；⑤租赁资产性质特殊，如不作较大改造只有承租人才能使用。

融资租入固定资产的计价方法：融资租入固定资产初始计价为租赁期开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值较低者作为入账价值。

融资租入固定资产后续计价采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提折旧及减值准备。

## **(十五) 在建工程**

### **1、 在建工程的类别**

本公司在建工程分为自营方式建造和出包方式建造两种。

### **2、 在建工程结转为固定资产的标准和时点**

本公司在建工程在工程完工达到预定可使用状态时，结转固定资产。预定可使用状态的判断标准，应符合下列情况之一：

(1) 固定资产的实体建造（包括安装）工作已经全部完成或实质上已经全部完成；

(2) 已经试生产或试运行，并且其结果表明资产能够正常运行或能够稳定地生产出合格产品，或者试运行结果表明其能够正常运转或营业；

(3) 该项建造的固定资产上的支出金额很少或者几乎不再发生；

(4) 所购建的固定资产已经达到设计或合同要求，或与设计或合同要求基本相符。

### **3、 在建工程的减值测试方法、减值准备计提方法**

资产负债表日，本公司对在建工程检查是否存在可能发生减值的迹象，当存在减值迹象时应进行减值测试确认其可收回金额，按账面价值与可收回金额孰低计提减值准备，减值损失一经计提，在以后会计期间不再转回。

在建工程可收回金额根据资产公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者孰高确定。

## **(十六) 借款费用**

## 1、 借款费用资本化的确认原则

本公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

## 2、 借款费用资本化金额的计算方法

资本化期间：指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间。借款费用暂停资本化的期间不包括在内。

暂停资本化期间：在购建或生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过3个月的，应当暂停借款费用的资本化期间。

资本化金额计算：(1)借入专门借款，按照专门借款当期实际发生的利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定；(2)占用一般借款按照累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率计算确定，资本化率为一般借款的加权平均利率；(3)借款存在折价或溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或溢价金额，调整每期利息金额。

实际利率法是根据借款实际利率计算其摊余折价或溢价或利息费用的方法。其中实际利率是借款在预期存续期间的未来现金流量，折现为该借款当前账面价值所使用的利率。

## (十七) 无形资产

### 1、 无形资产的计价方法

本公司无形资产按照成本进行初始计量。购入的无形资产，按实际支付的价款和相关支出作为实际成本。投资者投入的无形资产，按投资合同或协议约定的价值确定实际成本，但合同或协议约定价值不公允的，按公允价值确定实际成本。自行开发的无形资产，其成本为达到预定用途前所发生的支出总额。

本公司无形资产后续计量，分别为(1)使用寿命有限无形资产采用直线法摊销，并在年度终了，对无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。(2)使用寿命不确定的无形资产不摊销，但在年度终了，对使用寿命进行复核，当有确凿证据表明其使用寿命是有限的，则估计其使用寿命，按直线法进行摊销。

### 2、 使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况

本公司对使用寿命有限的无形资产，估计其使用寿命时通常考虑以下因素：（1）运用该资产生产的产品通常的寿命周期、可获得的类似资产使用寿命的信息；（2）技术、工艺等方面的现阶段情况及对未来发展趋势的估计；（3）以该资产生产的产品或提供劳务的市场需求情况；（4）现在或潜在的竞争者预期采取的行动；（5）为维持该资产带来经济利益能力的预期维护支出，以及公司预计支付有关支出的能力；（6）对该资产控制期限的相关法律规定或类似限制，如特许使用期、租赁期等；（7）与公司持有其他资产使用寿命的关联性等。

### 3、 使用寿命不确定的无形资产的判断依据

本公司将无法预见该资产为公司带来经济利益的期限，或使用期限不确定等无形资产确定为使用寿命不确定的无形资产。

使用寿命不确定的判断依据：（1）来源于合同性权利或其他法定权利，但合同规定或法律规定无明确使用年限；（2）综合同行业情况或相关专家论证等，仍无法判断无形资产为公司带来经济利益的期限。

每年年末，对使用寿命不确定无形资产使用寿命进行复核，主要采取自下而上的方式，由无形资产使用相关部门进行基础复核，评价使用寿命不确定判断依据是否存在变化等。

### 4、 无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

资产负债表日，本公司对无形资产检查是否存在可能发生减值的迹象，当存在减值迹象时应进行减值测试确认其可收回金额，按账面价值与可收回金额孰低计提减值准备，减值损失一经计提，在以后会计期间不再转回。

无形资产可收回金额根据资产公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者孰高确定。

## (十八) 商誉及其他资产减值准备的确认方法

本公司在每一个资产负债表日检查除长期股权投资、投资性房地产、固定资产、在建工程、无形资产、金融工具外的其他资产是否存在可能发生减值的迹象。如果该等资产存在减值迹象，则对其按单个资产或资产组的可收回金额进行估计，如果估计的可收回金额低于其账面价值，则将可收回金额低于账面价值的差额计提资产减值准备，减值损失计入当期损益。

对商誉，无论是否存在减值迹象，在每个会计年均进行减值测试。在对商誉进行减值测试时，将其账面价值按照合理的方法分配到能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合，并对被分配了商誉的资产组或资产组组合每年均进行减值

测试。如资产组或资产组组合的可收回金额少于其账面价值，减值损失将首先冲减分配到该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，然后再按照该资产组或资产组组合的各项资产的账面价值的比例进行分配。资产减值损失一经确认，在以后期间不予转回。

### **(十九) 长期待摊费用**

本公司长期待摊费用是指已经支出，但受益期限在一年以上（不含一年）的各项费用，主要包括车位使用费、房屋装修费等。长期待摊费用按费用项目的受益期限分期摊销。若长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益，则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

### **(二十) 预计负债**

#### **1、 预计负债的确认标准**

当与或有事项相关的义务是公司承担的现时义务，且履行该义务很可能导致经济利益流出，同时其金额能够可靠地计量时确认该义务为预计负债。

#### **2、 预计负债的计量方法**

按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，如所需支出存在一个连续范围，且该范围内各种结果发生的可能性相同，最佳估计数按照该范围内的中间值确定；如涉及多个项目，按照各种可能结果及相关概率计算确定最佳估计数。

资产负债表日应当对预计负债账面价值进行复核，有确凿证据表明该账面价值不能真实反映当前最佳估计数，应当按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

### **(二十一) 股份支付及权益工具**

股份支付是指公司为获取职工和其他方提供服务而授予权益工具或者承担以权益工具为基础确定的负债的交易，包括以权益结算和以现金结算两种方式。以权益结算方式换取职工提供服务的，按照授予职工权益工具的公允价值计量；换取其他方服务的，按照其他方服务在取得日的公允价值计量，若其他方服务的公允价值不能可靠计量，按照权益工具在服务取得日的公允价值计量。权益工具的公允价值按照以下方法确定：

- (1) 存在活跃市场的，按照活跃市场中的报价确定；
- (2) 不存在活跃市场的，采用估值技术确定，包括参考熟悉情况并自愿交易的各方

最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具的当前公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

公司根据最新取得可行权职工数变动等后续信息进行估计确定可行权权益工具最佳估计数。

## **(二十二) 收入**

公司的收入主要包括房地产销售收入，物业出租收入，物业管理收入，其他商品和劳务收入，其确认原则为：

(1) 房地产销售收入：在房产完工并验收合格，签订了销售合同，取得了买方付款证明并交付使用时确认销售收入的实现。买方接到书面交房通知，无正当理由拒绝接收的，于书面交房通知确定的交付使用时限结束后即确认收入的实现。对于受托开发的项目，并符合《企业会计准则—建造合同》条件的开发项目，按完工百分比法确认相应的销售收入。完工百分比按照已完工程工作量的比例予以确定。

(2) 物业出租收入：按与承租方签定的合同或协议规定的承租方付租日期和金额，确认房屋出租收入的实现。

(3) 物业管理收入：在物业管理服务已经提供，与物业管理服务相关的经济利益能够流入企业，与物业管理服务相关的成本能够可靠计量时，确认物业管理收入的实现。

(4) 其他收入：

A. 销售商品，在同时满足已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入企业；相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量条件时，确认收入的实现。

B. 提供劳务，提供劳务交易的结果能够可靠估计的，采用完工百分比法确认收入。

C. 让渡资产使用权，在同时满足相关的经济利益很可能流入企业，收入的金额能够可靠地计量时确认收入。

## **(二十三) 政府补助**

### **1、 类型**

政府补助主要包括与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助两种类型。

### **2、 会计处理**

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内平均分配，计入当期损益；按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。与收益相关的政府补助，分别下列情况处理：（1）用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间，计入当期损益；（2）用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

#### **(二十四) 递延所得税资产和递延所得税负债**

本公司递延所得税资产和递延所得税负债的确认：

（1）根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额（未作为资产和负债确认的项目按照税法规定可以确定其计税基础的，确定该计税基础为其差额），按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。

（2）递延所得税资产的确认以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前会计期间未确认的递延所得税资产。如未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的，则减记递延所得税资产的账面价值。

（3）对与子公司及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，确认递延所得税负债，除非本公司能够控制暂时性差异转回的时间且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。对与子公司及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，当该暂时性差异在可预见的未来很可能转回且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额时，确认递延所得税资产。

#### **(二十五) 持有待售资产**

##### **1、 持有待售资产确认标准**

同时满足下列条件：公司已经就处置该资产作出决议；公司已经与受让方签订了不可撤消的转让协议；该项资产转让将在一年内完成。

##### **2、 持有待售资产的会计处理方法**

对于持有待售的固定资产，应当调整该项固定资产的预计净残值，使该固定资产的预计净残值反映其公允价值减去处置费用后的金额，但不得超过符合持有待售条件时该项固定资产的原账面价值，原账面价值高于调整后预计净残值的差额，应作为资产减值损失计入当期损益。

对于持有待售其他非流动资产，比照上述原则处理，持有待售的非流动资产包

括单项资产和处置组，处置组是指作为整体出售或其他方式一并处置的一组资产。

**(二十六) 主要会计政策、会计估计的变更**

**1、 会计政策变更**

无。

**2、 会计估计变更**

无。

**(二十七) 前期会计差错更正**

无。

**三、 税项**

**(一) 公司主要税种和税率**

税 种	计税依据	税率
企业所得税	应纳税所得额	25%
营业税	房地产销售收入、建筑服务收入等	3%、5%或 20%
城市维护建设税	营业税 (或已交增值税)	按公司所在地政策缴纳
教育费附加	营业税 (或已交增值税)	按公司所在地政策缴纳
土地增值税	房地产销售收入-扣除项目金额	按超率累进税率 30%-60%
契税	土地使用权的出售、出让金额	3%-5%

**(二) 税收优惠及批文**

无。

#### 四、 企业合并及合并财务报表

（本节下列表式数据中的金额单位，除非特别注明外均为人民币万元。）

本公司将拥有实际控制权的子公司和特殊目的主体纳入合并财务报表范围。

本公司合并财务报表按照《企业会计准则第 33 号—合并财务报表》及相关规定的要求编制，合并时抵销合并范围内的所有重大内部交易和往来。

子公司的股东权益中不属于母公司所拥有的部分作为少数股东权益在合并财务报表中股东权益项下单独列示。

子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，在编制合并财务报表时，按照本公司的会计政策或会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。

对于非同一控制下企业合并取得的子公司，在编制合并财务报表时，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其个别财务报表进行调整；对于同一控制下企业合并取得的子公司，视同该企业合并于合并当期的年初已经发生，从合并当期的年初起将其资产、负债、经营成果和现金流量纳入合并财务报表。

##### （一） 子公司情况

##### 1、 通过设立或投资等方式取得的子公司

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
1-1.保利广州房地产开发有限公司（“保利广州”）	控股子公司	广州市	房地产开发	2000	房地产开发、经营等	1020		51	51	是	114,566.02		
1-2.广州保利荔城房地产开发有限公司（“保利荔城”）	控股子公司	广州市	房地产开发	1000	房地产开发、经营等	1000		100	100	是			
1-3.中山祥誉实业有限公司（“中山祥誉”）	控股子公司	中山市	房地产开发	10000	房地产开发、经营等	10000		100	100	是			
2.保利增城房地产开发有限公司（“保利增城”）	全资子公司	广州市	房地产开发	5000	房地产开发经营等	5000		100	100	是			
3-1.广东保利房地产开发有限公司（“广东保利”）	全资子公司	广州市	房地产开发	20000	房地产开发与经营等	20000		100	100	是			
3-2.广州越禾房地产开发有限公司（“广东越禾”）	控股子公司	广州市	房地产开发	70000	房地产开发、经营等	35000		50	50	是	34,680.27		

保利房地产（集团）股份有限公司  
2013 年度  
财务报表附注

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其 他项目余额	持股比 例(%)	表决权 比例 (%)	是否 合并 报表	少数股东 权益	少数股东权益中 用于冲减少数股 东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担 的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有 者权益中所享有份额后的余额
3-3.珠海保利天悦投资控股有限公司（“珠海天悦”）	控股子公司	珠海市	房地产开发	160000	房地产开发经营等	96000		60	60	是	63,808.38		
3-4.广州从化保利房地产开发有限公司（“从化保利”）	全资子公司	广州市	房地产开发	10000	房地产开发经营等	10000		100	100	是			
3-5.广州市邦杰置业有限公司（“广州邦杰”）	控股子公司	广州市	房地产开发	10000	房地产开发物业管理等	10000		100	100	是			
3-6.广州市宏和房地产开发有限公司（“广州宏和”）	全资子公司	广州市	房地产开发	5000	房地产开发经营等	5000		100	100	是			
3-7.广州越鸿房地产开发有限公司（“广州越鸿”）	全资子公司	广州市	房地产开发	10000	房地产开发经营等	10000		100	100	是			
3-8.广州市思泰房地产开发有限公司（“广州思泰”）	全资子公司	广州市	房地产开发	10000	房地产开发经营等	10000		100	100	是			
4.广州科学城保利房地产有限公司（“科学城”）	全资子公司	广州市	房地产开发	5000	房地产开发、经营等	6015.6		100	100	是			
5-1.保利（东莞）房地产开发有限公司（“保利东莞”）	全资子公司	东莞市	房地产开发	5000	房地产开发与经营等	5000		100	100	是			
5-2.东莞市和宏投资有限公司（“东莞和宏”）	全资子公司	东莞市	房地产开发	1000	房地产开发与经营等	1000		100	100	是			
6.保利（东莞）投资有限公司（“东莞投资”）	控股子公司	东莞市	房地产开发	10000	房地产开发与经营等	8000		80	80	是	1,656.35		
7.保利（珠海）房地产开发有限公司（“珠海保利”）	全资子公司	珠海市	房地产开发	5000	房地产开发与经营等	5000		100	100	是			
8.保利（中山）房地产开发有限公司（“中山保利”）	全资子公司	中山市	房地产开发	5000	房地产开发与经营等	5000		100	100	是			
9-1.恒利（香港）置业有限公司（“恒利置业”）	全资子公司	香港	房地产销售及租赁代理	HKD100	房地产销售及租赁代理业务等	HKD100		100	100	是			
9-2.Poly Real Estate Finance Ltd	全资子公司	英属维京群岛	投资控股	USD0.0001	投资控股、企业管理	USD0.0001		100	100	是			
9-3.ABUNDANT CHOICE INVESTMENTS LIMITED	全资子公司	香港	投资控股	HKD0.0001	投资控股、企业管理	HKD0.0001		100	100	是			
9-4.ACTION DRAGON INVESTMENTS LIMITED	全资子公司	香港	投资控股	HKD0.0001	投资控股、企业管理	HKD0.0001		100	100	是			
9-5.PRIDE SOUTH HOLDINGS LIMITED	控股子公司	英属维京群岛	投资控股	USD0.0001	投资控股、企业管理	USD0.0001		65	65	是	-100.67		
9-6.盛鑫有限公司（“盛鑫公司”）	全资子公司	英属维京群岛	投资控股	USD0.0001	投资控股、企业管理	USD0.0001		100	100	是			

保利房地产（集团）股份有限公司  
2013 年度  
财务报表附注

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
9-7.合肥和融房地产有限公司(“合肥和融”)	全资子公司	合肥市	房地产开发	4000	房地产开发、销售等	4000		100	100	是			
9-8.守鸿置地(广州)有限公司(“守鸿置地”)	控股子公司	广州市	房地产开发	150000	房地产开发、销售等	149188		100	100	是			
10-1.广州市保利国贸投资有限公司(“保利国贸”)	控股子公司	广州市	房地产开发	10000	房地产开发经营等	5100		51	51	是	45,970.21		
10-2.广州市保利世贸物业管理有限公司(“世贸物业”)	控股子公司	广州市	物业管理	300	物业管理等	300		100	100	是			
11.广州市琶洲投资有限公司(“琶洲投资”)	控股子公司	广州市	房地产开发	13513.51	房地产开发与经营等	8000		59.2	59.2	是	255,089.07		
12-1.保利(沈阳)房地产开发有限公司(“保利沈阳”)	控股子公司	沈阳市	房地产开发	10000	房地产开发等	6000		60	60	是	16,004.03		
12-2.沈阳保利溪岸房地产开发有限公司(“沈阳溪岸”)	控股子公司	沈阳市	房地产开发	5000	房地产开发、销售等	2550		51	51	是	3,397.63		
13-1.辽宁保利实业有限公司(“辽宁实业”)	全资子公司	沈阳市	房地产开发	20000	房地产开发与经营	20000		100	100	是			
13-2.沈阳保利香槟房地产开发有限公司(“沈阳香槟”)	控股子公司	沈阳市	房地产开发	67000	房地产开发、经营等	36850		55	55	是	29,261.00		
13-3.保利(通化)房地产开发有限公司(“通化保利”)	全资子公司	通化市	房地产开发	5000	房地产开发、经营等	5000		100	100	是			
13-4.沈阳林海房地产开发有限公司(“沈阳林海”)	全资子公司	沈阳市	房地产开发	10000	房地产开发与经营等	10000		100	100	是			
14-1.辽宁保利房地产开发有限公司(“辽宁保利”)	控股子公司	沈阳市	房地产开发	10000	房地产开发、商品房销售等	10000		100	100	是			
14-2.沈阳保利溪湖房地产开发有限公司(“沈阳溪湖”)	控股子公司	沈阳市	房地产开发	5000	房地产开发、商品房销售等	5000		100	100	是			
15-1.保利(营口)房地产开发有限公司(“保利营口”)	控股子公司	营口市	房地产开发	5000	房地产开发与经营等	4750		95	95	是	326.58		
15-2.大连保利红旗房地产开发有限公司(“大连红旗”)	控股子公司	大连市	房地产开发	5000	房地产开发与经营等	2500		50	50	是	-1,293.92		
15-3.沈阳恒富房地产开发有限公司(“沈阳恒富”)	全资子公司	沈阳市	房地产开发	27687	房地产开发与经营	27687		100	100	是			
15-4.大连滨港房地产开发有限公司(“大连滨港”)	全资子公司	大连市	房地产开发	10000	房地产开发与经营等	10000		100	100	是			
16-1.保利(大连)房地产开发有限公司(“保利大连”)	全资子公司	大连市	房地产开发	10000	房地产开发与经营等	10000		100	100	是			

保利房地产（集团）股份有限公司  
2013 年度  
财务报表附注

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其 他项目余额	持股比 例(%)	表决权 比例 (%)	是否 合并 报表	少数股东 权益	少数股东权益中 用于冲减少数股 东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担 的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有 者权益中所享有份额后的余额
16-2.大连保利会展管理有限 公司(“大连会展”)	全资子公司	大连市	展览展示服 务	50	展览展示服 务等	50		100	100	是			
16-3.大连恒汇房地产开发有 限公司(“大连恒汇”)	全资子公司	大连市	房地产开发	1000	房地产开发 与经营等	1000		100	100	是			
16-4.大连保利东港房地产开 发有限公司(“大连东港”)	控股子公司	大连市	房地产开发	30000	房地产开发 与经营等	7500		50	50	是	7,152.84		
16-5.大连盈盛房地产开发有 限公司(“大连盈盛”)	控股子公司	大连市	房地产开发	20000	房地产开发 与经营等	5000		50	50	是	4,927.27		
17-1.保利(长春)恒富房地产 开发有限公司(“长春恒富”)	全资子公司	长春市	房地产开发	5000	房地产开发 与经营等	5000		100	100	是			
17-2.长春广田房地产开发有 限公司(“长春广田”)	全资子公司	长春市	房地产开发	5000	房地产开发 经营	5000		100	100	是			
17-2-1.长春保利房地产开发 有限公司(“长春保利”)	全资子公司	长春市	房地产开发	5000	房地产开发、 经营等	5000		100	100	是			
17-3.长春市东朗房地产开发 有限公司(“长春东朗”)	全资子公司	长春市	房地产开发	1000	房地产开发 与经营等	1000		100	100	是			
17-4.长春保利恒信房地产开 发有限公司(“长春恒信”)	全资子公司	长春市	房地产开发	2000	房地产开发 与经营等	2000		100	100	是			
18-1.保利(北京)房地产开发 有限公司(“保利北京”)	全资子公司	北京市	房地产开发	30000	房地产开发、 商品房销售 等	30493.24		100	100	是			
18-2.北京保利兴房地产开发 有限公司(“北京保利兴”)	全资子公司	北京市	房地产开发	1000	房地产开发 与经营	1000		100	100	是			
18-3.北京保利营房地产开发 有限公司(“北京保利营”)	全资子公司	北京市	房地产开发	1000	房地产开发 与经营	1000		100	100	是			
18-4.北京保利成房地产开发 有限公司(“北京保利成”)	控股子公司	北京市	房地产开发	1000	房地产开发 与经营	900		90	90	是	1,992.52		
18-5.河北保利房地产开发有 限公司(“河北保利”)	控股子公司	石家 庄市	房地产开发	10000	房地产开发 与经营等	9000		90	90	是	727.67		
18-6-1.北京保利安平养老产 业投资管理有限公司(“北京安 平”)	控股子公司	北京市	投资管理	2000	投资管理、投 资咨询	1020		51	51	是	487.81		
18-6-2.北京安平门诊部有限 公司(“北京安平门诊”)	全资子公司	北京市	医疗	500	预防保健、内 科、外科等	500		100	100	是			
18-7.北京保利融创房地产开 发有限公司(“北京保利融创”)	控股子公司	北京市	房地产开发	200000	房地产开发、 销售商品房 等	101000		50.5	50.5	是	97,550.34		
18-8.北京保利首开兴泰置业	控股子公司	北京市	房地产开发	50000	房地产开发、	25500		51	51	是	23,585.71		

保利房地产（集团）股份有限公司  
2013 年度  
财务报表附注

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
有限公司（“北京保利首开”）					物业管理等								
18-9.北京保利通房地产开发有限公司（“北京保利通”）	控股子公司	北京市	房地产开发	1000	房地产开发、物业管理等	650		65	65	是	324.75		
18-10.北京朗泰房地产开发有限公司（“北京朗泰”）	控股子公司	北京市	房地产开发	130000	房地产开发、物业管理等	65000		50	50	是	64,975.83		
18-11.北京利通房地产开发有限公司（“北京利通”）	控股子公司	北京市	房地产开发	10000	房地产开发、物业管理等	6000		60	60	是	3,998.51		
19-1.上海保利房地产开发有限公司（“上海保利”）	控股子公司	上海市	房地产开发	10000	房地产开发、经营等	6087		61	61	是	4,392.98		
19-2.上海君兰置业有限公司（“君兰置业”）	控股子公司	上海市	房地产开发	1000	房地产开发经营等	1000		100	100	是			
20-1.上海建锦房地产有限公司（“上海建锦”）	全资子公司	上海市	房地产开发	5000	房地产开发、经营等	5000		100	100	是			
20-2.上海保利建璿房地产有限公司（“上海建璿”）	全资子公司	上海市	房地产开发	5000	房地产开发、经营等	5000		100	100	是			
20-3.上海保利建晔房地产有限公司（“上海建晔”）	全资子公司	上海市	房地产开发	5000	房地产开发、经营等	5000		100	100	是			
20-4.上海保利建衡房地产有限公司（“上海建衡”）	全资子公司	上海市	房地产开发	10000	房地产开发、经营等	10000		100	100	是			
20-5.上海保利建臻房地产有限公司（“上海建臻”）	全资子公司	上海市	房地产开发	5000	房地产开发、经营等	5000		100	100	是			
20-6.上海保利建绩投资咨询有限公司（“上海建绩”）	全资子公司	上海市	商业开发	100	房地产开发、经营等	100		100	100	是			
20-7.上海保利建昊商业投资有限公司（“上海建昊”）	控股子公司	上海市	房地产开发	394676.4167	房地产开发、经营等	315781		80.01	80.01	是	79,538.43		
20-8.嘉善安平养生置业有限公司（“嘉善置业”）	控股子公司	嘉兴市	房地产开发	1000	房地产开发、经营等	700		70	70	是	-201.52		
20-9.保利地产南通房地产有限公司（“保利南通”）	全资子公司	南通市	房地产开发	10000	房地产开发、经营等	10000		100	100	是			
20-10.上海保利建融房地产有限公司（“上海建融”）	全资子公司	上海市	房地产开发	1000	房地产开发、经营等	1000		100	100	是			
20-11.上海保利建熹房地产有限公司（“上海建熹”）	控股子公司	上海市	房地产开发	100000	房地产开发、经营等	51000		51	51	是	48,595.03		
20-12.上海保利泓融房地产有限公司（“上海泓融”）	控股子公司	上海市	房地产开发	200000	房地产开发与经营等	102000		51	51	是	96,343.40		
20-13.上海保利建颖房地产有限公司（“上海建颖”）	控股子公司	上海市	房地产开发	10000	房地产开发、经营等	5100		51	51	是	4,817.44		

保利房地产（集团）股份有限公司  
2013 年度  
财务报表附注

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
20-14.上海保利建隰房地产有限公司(“上海建隰”)	全资子公司	上海市	房地产开发	10000	房地产开发经营	10000		100	100	是			
21-1.上海保利建霖房地产有限公司(“上海建霖”)	全资子公司	上海市	房地产开发	10000	房屋开发经营等	10000		100	100	是			
21-2.上海保利建轹房地产有限公司(“上海建轹”)	全资子公司	上海市	房地产开发	10000	房地产开发、经营等	10000		100	100	是			
21-3.上海保利建璫房地产有限公司(“上海建璫”)	全资子公司	上海市	房地产开发	10000	房地产开发、经营等	10000		100	100	是			
22-1.保利华南实业有限公司(“华南实业”)	全资子公司	佛山市	房地产开发	10000	房地产开发经营、物业管理等	10000		100	100	是			
22-2.佛山市顺德区保利房地产有限公司(“顺德保利”)	全资子公司	佛山市	房地产开发	5000	房地产开发经营	5000		100	100	是			
22-2-1.佛山市顺德区保利恒坤房地产开发有限公司(“佛山恒坤”)	全资子公司	佛山市	房地产开发	5000	房地产开发经营	5000		100	100	是			
22-3.保利(佛山)酒店有限公司(“佛山酒店”)	全资子公司	佛山市	酒店管理	100	旅业、餐饮、酒店管理服务等	100		100	100	是			
22-4.佛山保利房地产开发有限公司(“佛山保利”)	全资子公司	佛山市	房地产开发	2000	房地产开发经营	2000		100	100	是			
22-5.佛山保利正高房地产开发有限公司(“佛山正高”)	控股子公司	佛山市	房地产开发	1000	房地产开发经营	600		60	60	是	-373.01		
22-6.佛山保利恒顺置业有限公司(“佛山恒顺”)	控股子公司	佛山市	房地产开发	30000	房地产开发经营	15300		51	51	是	14,383.13		
22-7.佛山市保利恒信房地产有限公司(“佛山恒信”)	控股子公司	佛山市	房地产开发	30000	房地产开发经营	15300		51	51	是	18,676.82		
22-8.佛山南海保利海荣投资有限公司(“南海海荣”)	控股子公司	佛山市	房地产开发	80000	房地产开发经营等	48000		60	60	是	30,790.44		
22-9.佛山市保利鑫诚房地产开发有限公司(“佛山鑫诚”)	控股子公司	佛山市	房地产开发	20000	房地产经营、物业管理等	10000		50	50	是	9,040.29		
22-10.佛山保利弘盛房地产开发有限公司(“佛山弘盛”)	控股子公司	佛山市	房地产开发	10000	房地产开发经营等	5100		51	51	是	4,411.40		
22-11.江门保利宏信房地产开发有限公司(“江门宏信”)	控股子公司	江门市	房地产开发	10000	房地产开发经营等	5000		50	50	是	4,366.23		
22-12.江门保利滨江新城开发有限公司(“江门滨江”)	控股子公司	江门市	房地产开发	5000	房地产开发经营等	5000		100	100	是			
23-13.佛山保利恒升置业有限	控股子公司	佛山市	房地产开发	10000	房地产经营、	5100		51	51	是	4,896.96		

保利房地产（集团）股份有限公司  
2013 年度  
财务报表附注

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
公司（“佛山恒升”）					物业管理等								
22-14.佛山三水保利鑫和房地产开发有限公司（“佛山三水”）	控股子公司	佛山市	房地产开发	10000	房地产开发、物业管理等	1020		51	51	是	964.75		
22-15.保利（湛江）房地产开发有限公司（“保利湛江”）	控股子公司	湛江市	房地产开发	50000	房地产开发经营等	6500		65	65	是	3,384.44		
22-16.保利韶关房地产有限公司（“保利韶关”）	控股子公司	韶关市	房地产开发	50000	房地产开发经营等	5100		51	51	是	4,890.23		
23-1.保利(重庆)投资实业有限公司（“重庆投资”）	全资子公司	重庆市	房地产开发	50000	项目投资等	50000		100	100	是			
23-2.重庆保利中汇房地产开发有限公司（“重庆中汇”）	全资子公司	重庆市	房地产开发	5000	房地产开发经营等	5000		100	100	是			
23-3.重庆葆成房地产开发有限公司（“重庆葆成”）	控股子公司	重庆市	房地产开发	133000	房地产开发、销售等	67830		51	51	是	63,456.66		
23-4.重庆葆昌房地产开发有限公司（“重庆葆昌”）	控股子公司	重庆市	房地产开发	37500	房地产开发、销售等	9375		50	50	是	9,375.34		
23-5.重庆葆方房地产开发有限公司（“重庆葆方”）	控股子公司	重庆市	房地产开发	116974	房地产开发经营等	11931		51	51	是	11,438.07		
23-6.重庆葆翔房地产开发有限公司（“重庆葆翔”）（注）	控股子公司	重庆市	房地产开发	2000	房地产开发、物业管理等	500		25	50	是	1,496.39		
23-7.重庆葆盛房地产开发有限公司（“重庆葆盛”）	全资子公司	重庆市	房地产开发	10000	房地产开发经营等	10000		100	100	是			
24-1.保利（天津）房地产开发有限公司（“天津保利”）	全资子公司	天津市	房地产开发	20000	房地产开发等	20000		100	100	是			
24-2.天津保利香槟房地产开发有限公司（“天津香槟”）	全资子公司	天津市	房地产开发	10000	房地产开发经营等	10000		100	100	是			
24-3.天津保利昆仑房地产开发有限公司（“天津昆仑”）	全资子公司	天津市	房地产开发	10000	房地产开发经营等	10000		100	100	是			
24-4.天津保利融创投资有限公司（“天津融创”）	控股子公司	天津市	房地产开发	200000	房地产投资、开发	102000		51	51	是	94,950.47		
24-5.天津保利荣昌房地产开发有限公司（“保利荣昌”）	全资子公司	天津市	房地产开发	3000	房地产开发经营等	3000		100	100	是			
24-6.天津保利盛泰实业有限公司（“保利盛泰”）	全资子公司	天津市	建筑材料制造	14000	建筑材料制造、销售等	14000		100	100	是			
24-7.天津荣鸿盛隆实业有限公司（“荣鸿盛隆”）	全资子公司	天津市	建筑材料销售	5000	建筑材料技术研发、转让、建筑材料销售	1000		100	100	是			

保利房地产（集团）股份有限公司  
2013 年度  
财务报表附注

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其 他项目余额	持股比 例(%)	表决权 比例 (%)	是否 合并 报表	少数股东 权益	少数股东权益中 用于冲减少数股 东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担 的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有 者权益中所享有份额后的余额
25-1.保利（武汉）房地产开发 有限公司（“保利武汉”）	全资子公司	武汉市	房地产开发	10000	房地产开发 和商品房销 售等	10132		100	100	是			
25-2.武汉保利百合房地产开 发有限公司（“武汉百合”）	全资子公司	武汉市	房地产开发	5000	房地产开发 经营	5000		100	100	是			
25-3.黄冈保利房地产开发有 限公司（“黄冈保利”）	全资子公司	黄冈市	房地产开发	2000	房地产开发 等	2000		100	100	是			
25-4.武汉保利五月花房地 产开发有限公司（“武汉五月花”）	全资子公司	武汉市	房地产开发	2000	房地产开发 等	2000		100	100	是			
25-5.武汉保利金桥房地 产开发有限公司（“武汉金桥”）	控股子公司	武汉市	房地产开发	2000	房地产开发 等	2000		100	100	是			
25-6.武汉林宇房地 产开发有限公司（“武汉林宇”）	控股子公司	武汉市	房地产开发	9803.92	房地产开发 等	5000		51	51	是	22,576.22		
25-7.武汉林海房地 产开发有限公司（“武汉林海”）	全资子公司	武汉市	房地产开发	5000	房地产开发 等	5000		100	100	是			
25-8.武汉保利康桥房地 产开发有限公司（“武汉康桥”）	控股子公司	武汉市	房地产开发	10000	房地产开发 和商品房销 售等	5000		50	50	是	12,848.49		
25-9.武汉保利金谷房地 产开发有限公司（“武汉金谷”）	控股子公司	武汉市	房地产开发	5000	房地产开发 与销售	4000		80	80	是	512.67		
26.保利博高华(武汉)房地 产股份有限公司（“保利博高华”）	控股子公司	武汉市	房地产开发	15000	房屋开发等	10500		70	70	是	7,180.11		
27-1.浙江保利房地 产开发有限公司（“浙江保利”）	全资子公司	杭州市	房地产开发	10000	房地产开发 经营	10000		100	100	是			
27-2.浙江保利建屹房地 产发展有限公司（“杭州建屹”）	全资子公司	杭州市	房地产开发	10000	房地产开发 经营	10000		100	100	是			
27-3.杭州保利建嘉房地 产开发有限公司（“杭州建嘉”）	全资子公司	杭州市	房地产开发	10000	房地产开发 经营	10000		100	100	是			
27-4.杭州保利建锦房地 产开发有限公司（“杭州建锦”）	全资子公司	杭州市	房地产开发	10000	房地产开发 等	10000		100	100	是			
27-5.慈溪保利建锦房地 产开发有限公司（“慈溪保利”）	全资子公司	宁波市	房地产开发	10000	房地产开发 经营	10000		100	100	是			
27-6.绍兴保利房地 产开发有限公司（“绍兴保利”）	全资子公司	绍兴市	房地产开发	5000	房地产开发 与经营等	5000		100	100	是			
27-7.杭州保利建霖房地 产开发有限公司（“杭州建霖”）	全资子公司	杭州市	房地产开发	10000	房地产开发	10000		100	100	是			
27-8.杭州东良投资管理有 限公司（“杭州东良”）	全资子公司	杭州市	投资管理	10	投资管理与 咨询	10		100	100	是			

保利房地产（集团）股份有限公司  
2013 年度  
财务报表附注

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其 他项目余额	持股比 例(%)	表决权 比例 (%)	是否 合并 报表	少数股东 权益	少数股东权益中 用于冲减少数股 东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担 的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有 者权益中所享有份额后的余额
28-1.保利(成都)实业有限公司 ("保利成都")	全资子公司	成都市	房地产开发	20000	房地产开发 经营	20000		100	100	是	1,416.96		
28-2.成都市新都区保利投资 有限公司("新都保利")	控股子公司	成都市	房地产开发	10000	房地产开发 经营等	9000		90	90	是	4,766.61		
28-3.遂宁保信投资有限公司 ("遂宁保信")	控股子公司	遂宁市	房地产开发	10000	房地产开发 经营等	5100		51	51	是	4,396.32		
28-4.保利(成都)房地产开发 有限公司("成都房地产")	全资子公司	成都市	房地产开发	20000	房地产开发 经营	20000		100	100	是			
28-4-1.成都保龙房地产开发有 限公司("成都保龙")	全资子公司	成都市	房地产开发	1000	房地产开发 经营	1000		100	100	是			
28-5.成都市保华房地产开发 有限公司("成都保华")	全资子公司	成都市	房地产开发	10000	房地产开发 经营	10000		100	100	是			
28-6.成都市保丰投资有限公 司("成都保丰")	控股子公司	成都市	房地产开发	10000	房地产开发 经营	5100		51	51	是	7,202.59		
28-7.保利(德阳)实业有限公 司("保利德阳")	控股子公司	德阳市	房地产开发	10000	房地产开发 经营	5000		50	50	是	4,823.34		
28-8.保利(德阳)房地产开发 有限公司("德阳地产")	控股子公司	德阳市	房地产开发	10000	房地产开发 经营	5000		50	50	是	12,544.04		
28-9.成都保鑫投资有限公司 ("成都保鑫")	全资子公司	成都市	房地产开发	20000	房地产开发 经营	20402.18		100	100	是			
28-10.成都保利华阳投资有限 公司("成都华阳")	全资子公司	成都市	房地产开发	5000	房地产开发 与经营等	5000		100	100	是			
28-11.林芝保利旅游发展有限 公司("林芝保利")	全资子公司	林芝	酒店管理	2000	旅游纪念品 销售、酒店管 理等	2000		100	100	是			
29.成都市保蓉房地产开发有 限公司("成都保蓉")	控股子公司	成都市	房地产开发	5000	房地产开发 与经营等	2550		51	51	是	50,784.89		
30-1.湖南保利房地产开发有 限公司("湖南保利")	控股子公司	长沙市	房地产开发	5000	房地产开发 经营等	4300		86	86	是	19,069.97		
30-2.长沙永峰房地产开发有 限公司("长沙永峰")	控股子公司	长沙市	房地产开发	2000	房地产开发 等	1400		70	70	是	600.00		
30-3.长沙金利和泰房地产开 发有限公司("长沙金利和泰")	控股子公司	长沙市	房地产开发	1000	房地产开发 与经营	700		70	70	是	2,279.92		
30-4.长沙南湖广场置业有限 公司("南湖置业")	控股子公司	长沙市	房地产开发	1000	房地产开发 与经营	1000		100	100	是			
30-5.岳阳保利置业有限公司 ("岳阳保利")	控股子公司	岳阳市	房地产开发	2000	房地产开发、 经营等	2000		100	100	是			

保利房地产（集团）股份有限公司  
2013 年度  
财务报表附注

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其 他项目余额	持股比 例(%)	表决权 比例 (%)	是否 合并 报表	少数股东 权益	少数股东权益中 用于冲减少数股 东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担 的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有 者权益中所享有份额后的余额
30-6.郴州市乾嘉盛房地产有限公司（“郴州乾嘉盛”）	控股子公司	郴州市	房地产开发	2000	房地产开发经营	2000		100	100	是			
31.保利（湖南）投资有限公司（“湖南投资”）	全资子公司	长沙市	房地产开发	50000	房地产开发、经营等	50000		100	100	是			
31-1.保利（长沙）西海岸置业有限公司（“长沙西海岸”）	控股子公司	长沙市	房地产开发	20000	房地产开发	10000		50	50	是	9,455.26		
32-1.保利江苏房地产发展有限公司（“保利江苏”）	全资子公司	南京市	房地产开发	10000	房地产开发与经营等	10000		100	100	是			
32-2.江苏保利宁祥房地产有限公司（“江苏宁祥”）	全资子公司	南京市	房地产开发	5000	房地产开发与经营等	5000		100	100	是			
32-3.江苏保利宁晟房地产开发有限公司（“江苏宁晟”）	控股子公司	南京市	房地产开发	10000	房地产开发与经营等	5100		51	51	是	3,532.27		
32-4.保利宁远无锡房地产发展有限公司（“宁远无锡”）	全资子公司	无锡市	房地产开发	2000	房地产开发与经营等	2000		100	100	是			
32-5.保利连云港房地产开发有限公司（“保利连云港”）	全资子公司	连云港市	房地产开发	5000	房地产开发与经营等	5000		100	100	是			
32-6.保利常州房地产发展有限公司（“保利常州”）	全资子公司	常州市	房地产开发	2000	房地产开发与经营等	2000		100	100	是			
32-7.江苏保利宁恒房地产开发有限公司（“保利宁恒”）	全资子公司	南京市	房地产开发	5000	房地产开发与经营等	5000		100	100	是			
33.江苏保利宁远房地产开发有限公司（“江苏宁远”）	控股子公司	南京市	房地产开发	9803.92	房地产开发与经营等	5000		51	51	是	36,394.55		
34.无锡保利致远房地产开发有限公司（“无锡致远”）	控股子公司	无锡市	房地产开发	10000	房地产开发经营等	5100		51	51	是	4,483.99		
35.保利安信(青岛)房地产开发有限公司(“青岛安信”)	控股子公司	青岛市	房地产开发	10000	房屋开发等	6400		64	64	是	3,519.67		
36-1.保利（青岛）实业有限公司(“保利青岛”)	全资子公司	青岛市	房地产开发	50000	房地产开发、物业管理等	50000		100	100	是			
36-2.青岛保利广成置业有限公司(“青岛广成”)	全资子公司	青岛市	房地产开发	5000	房地产开发、物业管理等	5000		100	100	是			
36-3.青岛保利广惠置业有限公司(“青岛广惠”)	全资子公司	青岛市	房地产开发	10000	房地产开发、物业管理等	10000		100	100	是			
36-4.青岛保利广源有限公司(“青岛广源”)	全资子公司	青岛市	房地产开发	5000	房地产开发、物业管理等	5000		100	100	是			
36-5.青岛广升置业有限公司(“青岛广升”)	控股子公司	青岛市	房地产开发	1000	房地产开发、物业管理等	800		80	80	是	200.00		
36-6.青岛保利广恒置业有限公司(“青岛广恒”)	全资子公司	青岛市	房地产开发	1000	房地产开发、物业管理等	1000		100	100	是			

保利房地产（集团）股份有限公司  
2013 年度  
财务报表附注

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其 他项目余额	持股比 例(%)	表决权 比例 (%)	是否 合并 报表	少数股东 权益	少数股东权益中 用于冲减少数股 东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担 的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有 者权益中所享有份额后的余额
36-7.青岛保利双峰置业有限公司(“青岛双峰”)	控股子公司	青岛市	房地产开发	95578.8	房地产开发、 物业管理等	47789.4		50	50	是	47,090.84		
36-8.青岛保利双元置业有限公司(“青岛双元”)	控股子公司	青岛市	房地产开发	3732.48	房地产开发、 物业管理等	1866.24		50	50	是	1,850.08		
36-9.青岛广瑞置业有限公司(“青岛广瑞”)	控股子公司	青岛市	房地产开发	USD8000	房地产开发、 物业管理等	USD5840		73	73	是	13,351.59		
37-1.保利(阳江)房地产开发有限公司(“阳江保利”)	全资子公司	阳江市	房地产开发	6000	房地产开发 经营等	6000		100	100	是			
37-2.广东保利南海一号文化实业有限公司(“南海一号”)	控股子公司	阳江市	文化展览	6666	旅游服务,博 物馆经营等	3776.04		75.01	75.01	是	1,132.34		
38.保利(海陵岛)房地产开发有限公司(“保利海陵岛”)	全资子公司	阳江市	房地产开发	5000	房地产开发 与经营等	5000		100	100	是			
39.保利(西安)房地产开发有限公司(“保利西安”)	控股子公司	西安市	房地产开发	100	房地产开发 经营、物业管 理等	70		70	70	是	-888.53		
40.陕西保利民东房地产开发有限公司(“陕西民东”)	控股子公司	西安市	房地产开发	20000	房地产开发 经营等	10200		51	51	是	9,181.07		
41-1.陕西保利荣安房地产开发有限公司(“陕西荣安”)	控股子公司	西安市	房地产开发	3000	房地产开发 经营等	2700		90	90	是	46.97		
41-2.郑州保利房地产开发有限公司	全资子公司	郑州市	房地产开发	5000	房地产开发 经营等	5000		100	100	是			
42.陕西保利房地产开发有限公司(“陕西保利”)	全资子公司	西安市	房地产开发	50000	房地产开发、 经营等	50000		100	100	是			
43.保利(包头)房地产开发有限公司(“保利包头”)	控股子公司	包头市	房地产开发	8000	房地产开发 等	4400		55	55	是	34,610.26		
44-1.合肥保利房地产开发有限公司(“合肥保利”)	控股子公司	合肥市	房地产开发	10000	房地产开发 与经营等	10000		100	100	是			
44-2.合肥保利和盛房地产有限公司(“合肥和盛”)	控股子公司	合肥市	房地产开发	10000	房地产开发 与经营等	10000		100	100	是			
44-2-1.合肥保利和筑房地产有限公司(“合肥和筑”)	全资子公司	合肥市	房地产开发	10000	房地产开发、 销售等	10000		100	100	是			
45.合肥保利和新房地产有限公司(“合肥和新”)	控股子公司	合肥市	房地产开发	2000	房地产开发 与销售等	1700		85	85	是	250.58		
46.合肥保利和恒房地产有限公司(“合肥和恒”)	全资子公司	合肥市	房地产开发	65000	房地产开发 与销售等	65000		100	100	是			
47.保利(福建)房地产投资有限公司(“保利福建”)	全资子公司	福州市	房地产开发	10000	房地产开发、 销售等	10000		100	100	是			

保利房地产（集团）股份有限公司  
2013 年度  
财务报表附注

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
48.保利（江西）房地产开发有限公司(“保利江西”)	全资子公司	南昌市	房地产开发	50000	房地产开发、销售等	50000		100	100	是			
49-1.保利（三亚）房地产开发有限公司(“保利三亚”)	全资子公司	三亚市	房地产开发	20000	房地产开发与经营等	20000		100	100	是			
49-2.三亚论坛中心建设有限公司(“三亚论坛”)	控股子公司	三亚市	房地产开发	5000	房地产开发与经营等	2500		50	50	是	2,003.89		
49-3.海口保利房地产开发有限公司(“保利海口”)	全资子公司	海口市	房地产开发	5000	房地产开发经营等	5000		100	100	是			
50.三亚保信贤德房地产开发有限公司(“三亚保信”)	控股子公司	三亚市	房地产开发	30000	房地产开发与经营等	15000		50	50	是	14,836.91		
51-1.辽宁富利建筑安装工程 有限公司(“辽宁富利”)	全资子公司	沈阳市	土木工程建筑	2000	土木工程建筑、建筑设计等	2000		100	100	是			
51-2.大连富利建筑安装工程 有限公司(“大连富利”)	全资子公司	大连市	土木工程建筑	2000	土木工程建筑、建筑设计等	2000		100	100	是			
51-3.吉林富利建筑安装工程 有限公司(“吉林富利”)	全资子公司	长春市	土木工程建筑	2000	土木工程建筑、建筑设计等	2000		100	100	是			
51-4.珠海富利建筑安装工程 有限公司(“珠海富利”)	全资子公司	珠海市	土木工程建筑	1000	土木工程建筑、建筑设计等	1000		100	100	是			
52-1.广州保利商业地产投资管理 有限公司(“保利商业”)	全资子公司	广州市	企业管理服务、房地产开发等	10000	房地产开发、中介服务等	10000		100	100	是			
52-2.广州保利酒店管理有限公 司(“酒店管理”)	全资子公司	广州市	会所管理	300	酒店管理等	300		100	100	是			
52-3.广州保利商用管理有限公 司(“保利商用”)	全资子公司	广州市	自有物业出租	500	自有物业出租、物业管理等	500		100	100	是			
53-1.保利物业管理有限公司 (“保利物业”)	全资子公司	广州市	物业管理	5000	物业管理、室内外装饰等	5000		100	100	是			
53-2.保利（厦门）物业管理有 限公司(“厦门物业”)	全资子公司	厦门市	物业管理	50	物业管理等	50		100	100	是			
53-3.保利物业管理（北京）有 限公司(“北京物业”)	全资子公司	北京市	物业管理	500	物业管理、家居装饰等	500		100	100	是			
53-4.保利重庆物业管理有限公 司(“重庆物业”)	全资子公司	重庆市	物业管理	500	物业管理等	500		100	100	是			

保利房地产（集团）股份有限公司  
2013 年度  
财务报表附注

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其 他项目余额	持股比 例(%)	表决权 比例 (%)	是否 合并 报表	少数股东 权益	少数股东权益中 用于冲减少数股 东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担 的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有 者权益中所享有份额后的余额
53-5.保利物业管理沈阳有限公司(“沈阳物业”)	控股子公司	沈阳市	物业管理	500	物业管理等	500		100	100	是			
53-6.保利(武汉)物业管理有限公司(“武汉物业”)	全资子公司	武汉市	物业管理	508	物业管理等	508		100	100	是			
53-7.浙江保利物业管理有限公司(“浙江物业”)	全资子公司	杭州市	物业管理	500	物业管理等	500		100	100	是			
53-8.保利(包头)物业管理有限公司(“包头物业”)	控股子公司	包头市	物业管理	300	物业管理等	300		100	100	是			
53-9.阳江保利物业管理有限公司(“阳江物业”)	全资子公司	阳江市	物业管理	300	物业管理等	300		100	100	是			
53-10.江西保利物业管理有限公司(“江西物业”)	全资子公司	南昌市	物业管理	300	物业管理等	300		100	100	是			
53-11.保利(佛山)物业服务 有限公司(“佛山物业”)	全资子公司	佛山市	物业管理	500	物业管理	500		100	100	是			
53-12.湖南保利物业管理有限 公司(“湖南物业”)	控股子公司	长沙市	物业管理	500	物业管理等	500		100	100	是			
53-13.保利(长春)物业服务 有限公司(“长春物业”)	控股子公司	长春市	物业管理	300	物业管理等	300		100	100	是			
53-14.天津保利大都会物业服 务有限公司(“天津物业”)	全资子公司	天津市	物业管理	50	物业管理等	50		100	100	是			
53-15.上海保利翰物业有限公 司(“上海物业”)	全资子公司	上海市	物业管理	100	物业管理等	100		100	100	是			
53-16.保利(大连)物业管理 有限公司(“大连物业”)	全资子公司	大连市	物业管理	200	物业管理等	200		100	100	是			
54.广州保利城改投资有限公 司(“保利城改”)	全资子公司	广州市	房地产开发	10000	房地产开发 经营等	10000		100	100	是			
55.湛江兴晟投资有限有限公 司(“湛江兴晟”)	控股子公司	湛江市	房地产开发	10000	房地产开发 经营等	1400		70	70	是	599.87		
56.恒福(香港)置业有限公司 (“香港恒福”)	全资子公司	香港	房地 产 开 发、经营、 管理	USD100	房地产开发、 经营、管理	USD100		100	100	是			

注：根据合作协议和公司章程约定，重庆投资公司对其享有 50%的收益权和股东会表决权。

## 2、 通过同一控制下企业合并取得的子公司

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
重庆保利高尔夫球会有限公司 （“重庆高尔夫”）	全资子公司	重庆市	高尔夫球场经营	6000	高尔夫球场经营等	5075.10		100.00	100.00	是			

## 3、 通过非同一控制下企业合并取得的子公司

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
1.广州华储房地产开发有限公司（“华储公司”）	全资子公司	广州市	房地产开发	800	房地产经营、销售等	800		100	100	是			
2.广州天利房地产开发有限公司（“广州天利”）	控股子公司	广州市	房地产开发	11000	房地产开发经营	11071.08		51	51	是	26,497.33		
3.广州金地房地产开发有限公司（“广州金地”）	全资子公司	广州市	房地产开发	1000	房地产开发经营等	3993.97		100	100	是			
4.广州金诺房地产开发有限公司（“广州金诺”）	控股子公司	广州市	房地产开发	1500	房地产开发	900		60	60	是	22,276.56		
5.广州怡顺房地产开发有限公司（“广州怡顺”）	全资子公司	广州市	房地产开发	USD5,176	房屋开发等	USD5,176		100	100	是			
6.沈阳万怡房产置业有限公司（“沈阳万怡”）	控股子公司	沈阳市	房地产开发	21202.3	房地产开发	21202.3		100	100	是			
7.丹东保利天赐房地产开发有限公司（“丹东保利”）	控股子公司	丹东市	房地产开发	10000	房地产开发、商品房销售等	5100		51	51	是	8,943.09		
8.沈阳广田房地产开发有限公司（“沈阳广田”）	全资子公司	沈阳市	房地产开发	20000	房地产开发经营	20000		100	100	是			
9.长春市轻轨六合房地产开发有限公司（“长春六合”）	控股子公司	长春市	房地产开发	10000	房地产开发经营	8000		80	80	是	3,196.16		
10.北京源鑫房地产开发有限公司（“北京源鑫”）	全资子公司	北京市	房地产开发	2000	房地产开发与经营	2000		100	100	是			
10-1.山西万国商业广场开发有限公司（“山西万国”）	控股子公司	太原市	房地产开发	1000	房地产开发经营	700		70	70	是	282.50		
11.北京世博宏业房地产开发有限公司（“北京世博”）	全资子公司	北京市	土木工程建筑	5000	房地产开发经营	5113.32		100	100	是			

保利房地产（集团）股份有限公司  
2013 年度  
财务报表附注

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际 出资额	实质上构成对子 公司净投资的其 他项目余额	持股比 例(%)	表决权 比例(%)	是否合 并报表	少数股东 权益	少数股东权益中用 于冲减少数股东损 益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的 本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权 益中所享有份额后的余额
12.北京金成华房地产开发有限公司(“金成华”)	控股子公司	北京市	房地 产 开发	3000	房地产开发等	2550		85	85	是	1,659.63		
13.上海城乾房地产开发有限公司(“上海城乾”)	全资子公司	上海市	房地 产 开发	22500	房地产开发与 经营	27983.36		100	100	是			
14.上海建乔房地产有限公司(“上海建乔”)	控股子公司	上海市	房地 产 开发	2000	房地产开发经 营等	1800		90	90	是	361.41		
15.重庆盛创鑫浩房地产开发有限责任公司(“重庆盛创”)	全资子公司	重庆市	房地 产 开发	2000	房屋开发等	2000		100	100	是			
16.石象湖旅游发展有限公司(“成都石象湖”)	控股子公司	成都市	房地 产 开发	10000	房地产开发经 营	9000		90	90	是	1,618.14		
17.成都富通置业有限公司(“成都富通”)	全资子公司	成都市	房地 产 开发	10000	房地产开发经 营	26691.05		100	100	是			
18.成都市保新房地产开发有限公司(“成都保新”)	控股子公司	成都市	房地 产 开发	10000	房地产开发	5100		51	51	是	4,578.23		
19.成都雅驰置业有限公司(“成都雅驰”)	控股子公司	成都市	房地 产 开发	7000	房地产开发经 营	17164.05		51	51	是	17,827.03		
20.湖南华源房地产开发有限公司(“湖南华源”)	控股子公司	长沙市	房地 产 开发	800	房地产开发	1800		100	100	是			
21.南昌瑞达置业有限公司(“南昌瑞达”)	全资子公司	南昌市	房地 产 开发	10000	房地产开发等	63540		100	100	是			
22.保利江西金通泰置业有限公司(“江西金通泰”)	控股子公司	南昌市	房地 产 开发	3000	房地产开发经 营、物业管理 等	2250		75	75	是	1,072.97		
23-1.南昌铭雅欧洲城实业有限公司(“南昌铭雅”)	控股子公司	南昌市	房地 产 及体育	USD2500	房地产开发及 体育健身中 心、旅游景点 开发及餐饮	USD1500		60	60	是	24,426.39		
23-2.南昌保利物业管理有 限公司(“南昌物业”)	控股子公司	南昌市	物 业 管 理	300	物业管理	300		100	100	是			
23-3.南昌雅高实业有限公 司(“南昌雅高”)	控股子公司	南昌市	体 育 场 馆管理	60.68	体育场馆及健 身活动中心管 理	60.68		100	100	是			
24.青岛西海房地产开发有 限公司(“青岛西海”)	全资子公司	青岛市	房地 产 开发	1000	房地产开发、 物业管理等	1000		100	100	是			
25.郑州恒天兴华房地产有 限公司(“郑州恒天”)	控股子公司	郑州市	房地 产 开发	10000	房地产开发与 经营等	10000		50	50	是	8,425.93		
26.西安欣荣佳房地产开发	全资子公司	西安市	房地 产	2000	房地产开发、	13046		100	100	是			

保利房地产（集团）股份有限公司  
2013 年度  
财务报表附注

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际 出资额	实质上构成对子 公司净投资的其 他项目余额	持股比 例(%)	表决权 比例(%)	是否合 并报表	少数股东 权益	少数股东权益中用 于冲减少数股东损 益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的 本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权 益中所享有份额后的余额
有限公司（“西安欣荣佳”）			开发		经营等								
27.天津盛鑫隆茂投资发展 有限公司（“天津盛鑫”）	控股子公司	天津市	房地 产开 发	3000	房地产业、基 础设施投资	1530		51	51	是	1,168.24		
28.韶关市季华地产有限公 司（“韶关季华”）	全资子公司	韶关市	房地 产开 发	1000	房地产开发经 营等	1000		100	100	是			
29.清新兴海投资置业发展 有限公司（“清新兴海”）	控股子公司	清远市	房地 产开 发	10000	房地产开发经 营等	4779.57		51	51	是	4,250.71		
30.长沙天骄房地产开发有 限公司（“长沙天骄”）	全资子公司	长沙市	房地 产开 发	15494.2708	房地产开发、 咨询等	68000		100	100	是			
31.守鸿有限公司（“守鸿公 司”）	控股子公司	香港	投资 控 股	HKD0.0001	投资控股、企 业管理	HKD0.0001		60	60	是	-16.07		
32.CORSS FORTUNE HOLDINGS LIMITED （“CORSS FORTUNE”）	全资子公司	英属维 京群岛	投资 控 股	USD0.0001	投资控股、企 业管理	USD0.0001		100	100	是			
33.MEGA WISE HOLDINGS LIMITED （“MEGA WISE”）	全资子公司	英属维 京群岛	投资 控 股	USD0.0001	投资控股、企 业管理	USD0.0001		100	100	是			
34.TOTAL FAVOUR LIMITED	控股子公司	英属维 尔京群 岛	投资 控 股	USD0.0001	投资控股、企 业管理	20000		100	100	是			
35.诺达有限公司	控股子公司	香港	投资 控 股	HKD5	投资控股、企 业管理	HKD5		100	100	是			
36.佛山市南海区景元房地 产有限公司（“佛山景元”）	控股子公司	佛山市	房地 产开 发	USD1,209.30	房地产开发、 销售等	USD1,209.30		60	60	是	-3,923.96		
37.广州富利建筑安装工程 有限公司（“富利建安”）	全资子公司	广州市	土木 工程 建筑	40000	土木工程建 筑、建筑设计 等	43313.73		100	100	是			
38.广州市佳利装饰工程有 限公司（“佳利装饰”）	全资子公司	广州市	装饰、 设计	2400	室内装修、装 饰设计等	3593.57		100	100	是			
39.广州保利数码科技有限 公司（“保利数码”）	全资子公司	广州市	小区 智能	800	安装小区智能 化系统等	850		100	100	是			
40.广州保利地产代理有限 公司（“保利代理”）	全资子公司	广州市	房产 销售 代理	1000	房地产代理的 房地产中介服 务	1234.79		100	100	是			
41.广州市保利锦汉展览有 限公司（“保利锦汉”）	控股子公司	广州市	展览 服 务	320	展览服务、场 地出租等	163.2		51	51	是	5,286.83		
42.广东省重工建筑设计院 有限公司（“重工设计院”）	控股子公司	广州市	建筑 工 程	1672.78	建筑工程设计 等	1373.21		60	60	是	1,406.67		

保利房地产（集团）股份有限公司  
2013 年度  
财务报表附注

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际 出资额	实质上构成对子 公司净投资的其 他项目余额	持股比 例(%)	表决权 比例(%)	是否合 并报表	少数股东 权益	少数股东权益中用 于冲减少数股东损 益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的 本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权 益中所享有份额后的余额
43.广东重工建设监理有限公司(“重工监理”)	控股子公司	广州市	建设监 理	600	建设监理	647.88		100	100	是			
44.北京润诚嘉信置业有限公司(“北京润诚”)	全资子公司	北京市	房地 产开 发	2000	房地产开发、 销售等	2000		100	100	是			
45.杭州标凡投资管理有限 公司(“杭州标凡”)	全资子公司	杭州市	投资 管 理	10	投资管理与咨 询	10		100	100	是			

(二) 本公司拥有半数或半数以下表决权而纳入合并范围的子公司

名称	表决权比例	纳入合并范围的原因
郑州恒天	50%	董事会均有 5 名成员，我方均派有 3 名、在董事会中占有多数表决权，因而纳入本公司财务报表合并范围。
大连红旗	50%	
武汉康桥	50%	
保利德阳	50%	
德阳地产	50%	
北京朗泰	50%	
重庆葆昌	50%	
重庆葆翔	50%	
长沙西海岸	50%	
广东越禾	50%	
江门宏信	50%	
三亚论坛	50%	
佛山鑫诚	50%	
三亚保信	50%	
青岛双峰	50%	董事会有 7 名成员，我方派有 4 名、在董事会中占有多数表决权，因而纳入本公司财务报表合并范围。
青岛双元	50%	
大连东港	50%	
大连盈盛	50%	

(三) 特殊目的主体或通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体

单位：人民币元

名称	与公司主要业务往来	收益比例	在合并报表内确认的主要资产期末余额	在合并报表内确认的负债期末余额
广州保利紫薇花园项目(注)	合作开发项目	50%	333,985,111.02	171,520,736.40
广州琶州项目部	合作开发项目	80%	13,909,548,650.02	14,399,881,550.43
通州项目部	合作开发项目	65%	975,850,000.00	975,850,000.00

注：根据 2005 年 2 月公司和广州市地下铁道总公司（以下简称“广州地铁”）签订的合作协议，广州地铁以土地使用权作价 6,500 万元作为其在合作项目的投入，本公司投入 6,500 万元作为合作项目的启动资金，项目所需后续资金由本公司融资投入，融资成本计入项目开发成本。项目部独立核算，项目产生的所有收益均按双方各占 50% 的比例分成。该项目由本公司负责开发和销售，项目理由本公司委派，本公司对该合作项目拥有实际控制权，因而纳入本公司财务报表合并范围。

(四) 本期新纳入合并范围的主体和本期不再纳入合并范围的主体

1、 本期新纳入合并范围的子公司、特殊目的主体、通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体

单位：人民币元

名称	期末净资产	本期净利润
从化保利	99,739,048.43	-260,951.57
广州邦杰	99,218,929.99	-781,070.01
广州宏和	48,936,115.87	-1,063,884.13

保利房地产（集团）股份有限公司  
2013 年度  
财务报表附注

名称	期末净资产	本期净利润
广州越鸿	99,801,372.40	-198,627.60
广州思泰	99,775,093.50	-224,906.50
东莞和宏	10,000,000.00	-
盛鑫公司	-47,900,649.01	-47,900,655.25
守鸿置地	1,491,850,948.79	33,348.79
Poly Real Estate Finance Ltd	800.88	794.38
ABUNDANT CHOICE INVESTMENTS LIMITED	2,475,116.26	2,475,115.00
ACTION DRAGON INVESTMENTS LIMITED	308,723.94	308,723.16
PRIDE SOUTH HOLDINGS LIMITED	591.60	
合肥和融	39,525,807.11	-474,192.92
守鸿公司	-6,198,841.99	-6,157,625.32
CORSS FORTUNE	6.10	
MEGA WISE	6.10	
TOTAL FAVOUR LIMITED	-11,243.59	673.39
诺达有限公司	49,270,829.51	4,355,398.35
佛山景元	1,884,601.64	-7,036,209.02
辽宁实业	192,170,143.15	-7,308,619.92
沈阳林海	98,828,105.69	-1,171,894.31
大连恒汇	8,390,128.46	-1,609,871.54
大连东港	143,032,276.69	-6,967,723.31
大连盈盛	98,537,512.62	-1,462,487.38
长春恒信	16,848,737.77	-3,151,262.23
北京安平门诊	4,642,164.82	-357,835.18
北京保利通	9,275,814.13	-724,185.87
北京朗泰	1,299,516,695.21	-483,304.79
北京利通	99,962,751.24	-37,248.76
北京润诚	19,708,164.39	44,660.03
山西万国	9,214,281.50	-665,024.43
上海建憬	99,096,414.49	-938,816.99
佛山恒升	99,937,889.45	-62,110.55
佛山三水	19,688,126.61	-311,873.39
保利湛江	96,698,141.31	-3,301,858.69
保利韶关	99,800,181.34	-199,818.66
清新兴海	86,749,114.65	-6,968,026.82
韶关季华	9,879,142.35	64,255.26
重庆葆昌	187,506,775.29	6,775.29
重庆葆方	233,427,895.85	-520,104.15
重庆葆翔	19,927,871.65	-72,128.35
重庆葆盛	98,681,190.41	-1,318,809.59
保利荣昌	30,140,811.89	140,811.89
保利盛泰	139,799,968.08	-200,031.92
荣鸿盛隆	9,994,343.95	-5,656.05
天津盛鑫	23,292,889.12	-6,158,326.81
杭州建霖	95,583,505.57	-4,416,494.43
杭州东良	99,001.99	-998.01
杭州标凡	-4,215,923.09	-4,330,504.30
成都保龙	-1,061,575.37	-11,061,575.37
遂宁保信	89,720,705.61	-10,279,294.39
湖南投资	499,421,509.23	-578,490.77

名称	期末净资产	本期净利润
长沙西海岸	189,105,113.58	-10,894,886.42
长沙天骄	130,342,119.94	-5,989,380.55
江苏宁恒	42,370,553.26	-7,629,446.74
无锡致远	91,510,024.33	-8,489,975.67
青岛广升	10,000,000.00	-
青岛广恒	7,998,613.05	-2,001,386.95
青岛广瑞	494,503,426.48	-3,768,590.72
青岛双峰	941,750,882.37	-15,144,717.63
青岛双元	37,000,171.86	-328,228.14
陕西保利	499,957,410.72	-42,589.28
合肥和筑	94,689,726.76	-5,310,273.24
合肥和新	16,705,239.60	-3,294,760.40
合肥和恒	643,335,699.22	-6,664,300.78
保利海口	50,003,397.13	3,397.13
郑州保利	43,327,814.26	-6,672,185.74
珠海富利	11,158,675.42	1,158,675.42
大连物业	1,580,383.40	-419,616.60
香港恒福	6,096,900.00	-128,100.00
保利江西	499,830,615.86	-169,384.14
保利城改	100,000,000.00	-
湛江兴晟	19,995,627.99	-4,372.01
通州项目部	-	-

## 2、 本期不再纳入合并范围的子公司、特殊目的主体、通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体

单位：人民币元

名称	处置日净资产	期初至处置日净利润
北京市海淀区和熹会老年公寓（注 1）	-447,849.53	-1,391,871.03
杭州祥博投资咨询有限公司（注 1）	4,942,784.76	-18,780.02
成都市香槟房地产开发有限公司（注 1）	49,939,954.23	6,542.43

注 1：三家公司已经处置、注销。

注 2：本期购买上海君元置业有限公司，本期已注销。

### (五) 本期未发生同一控制下企业合并。

### (六) 本期发生的非同一控制下企业合并

被合并方	商誉金额	商誉计算方法
天津盛鑫	无商誉	合并成本等于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额
清新兴海	无商誉	合并成本等于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额
长沙天骄	无商誉	合并成本等于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额
守鸿公司	无商誉	合并成本等于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额
CORSS FORTUNE HOLDINGS LIMITED	无商誉	合并成本等于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额
MEGA WISE HOLDINGS LIMITED	无商誉	合并成本等于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额
TOTAL FAVOUR LIMITED	无商誉	合并成本等于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额

被合并方	商誉金额	商誉计算方法
诺达有限公司	无商誉	合并成本等于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额
佛山景元	无商誉	合并成本等于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额
山西万国	无商誉	合并成本等于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额
韶关季华	无商誉	合并成本等于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额
北京润诚	无商誉	合并成本等于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额
杭州标凡	无商誉	合并成本等于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额

注：(1) 2013 年 2 月 23 日，公司子公司天津保利收购天津盛鑫隆茂投资发展有限公司（简称“天津盛鑫”）51%的权益，收购成本 3,060,000.00 元；

(2) 2013 年 2 月 28 日，公司子公司华南实业收购清新兴海投资置业发展有限公司（简称“清新兴海”）51%的权益，收购成本 1,895,742.15 元；

(3) 2013 年 6 月 5 日，公司子公司湖南投资收购长沙天骄房地产开发有限公司（简称“长沙天骄”）100%的权益，收购成本 680,000,000.00 元；

(4) 2013 年 3 月 7 日，公司子公司恒利置业收购守鸿有限公司，收购成本 1 港元；

(5) 2013 年 6 月 7 日，公司子公司恒利置业收购 CORSS FORTUNE HOLDINGS LIMITED 及 MEGA WISE HOLDINGS LIMITED，收购成本分别为 1 美元；

(6) 2013 年 7 月 10 日，公司子公司恒利置业收购 TOTAL FAVOUR LIMITED 及其子公司诺达有限公司和佛山市南海区景元房地产有限公司（“佛山景元”），收购成本 200,000,000.00 元；

(7) 2013 年 7 月 29 日，公司子公司北京源鑫收购山西万国商业广场开发有限公司（简称“山西万国”）70%的权益，收购成本 7,000,000.00 元；

(8) 2013 年 11 月 28 日，公司子公司华南实业收购韶关市季华地产有限公司（简称“韶关季华”），收购成本 10,000,000.00 元；

(9) 2013 年 7 月 26 日，公司子公司北京保利收购北京润诚嘉信置业有限公司（简称“北京润诚”），收购成本 20,000,000.00 元；

(10) 2013 年 11 月 5 日，公司子公司浙江保利收购杭州标凡投资管理有限公司（简称“杭州标凡”），收购成本 100,000.00 元。

(七) 本期无出售丧失控制权的股权而减少子公司。

(八) 本期未发生反向购买。

(九) 本期未发生吸收合并。

(十) 境外经营实体主要报表项目的折算汇率

2013 年 12 月 31 日，对于使用外币作为记账本位币的境外子公司，公司采用资产负债表日的即期汇率进行折算，其中港币汇率 0.78623，美元汇率 6.0969，所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。

## 五、 合并财务报表主要项目注释

（以下金额单位若未特别注明者均为人民币元）

### （一） 货币资金

#### 1、 货币资金按类别列示如下：

项目	期末余额			年初余额		
	外币金额	折算率	人民币金额	外币金额	折算率	人民币金额
现金						
人民币			8,546,377.74			8,016,631.34
小计			8,546,377.74			8,016,631.34
银行存款						
人民币			30,738,321,912.72			32,434,511,384.75
港币	320,097,017.10	0.78623	251,669,877.75	134,779.20	0.81085	109,285.71
美元	345,521,830.34	6.0969	2,106,612,047.40	21,190,166.54	6.2855	133,190,791.79
小计			33,096,603,837.87			32,567,811,462.25
其他货币资金						
人民币			647,819,615.19			96,874,471.12
小计			647,819,615.19			96,874,471.12
合 计			33,752,969,830.80			32,672,702,564.71

#### 2、 其他货币资金按明细列示如下：

项目	期末余额	年初余额
保证金存款	647,819,615.19	96,874,471.12
合 计	647,819,615.19	96,874,471.12

注：保证金存款中 640,795,881.57 元为保函保证金存款，履约期间使用权受到限制，除此外不存在其他受限、质押的货币资金。

### （二） 应收票据

#### 应收票据的分类：

种类	期末余额	年初余额
银行承兑汇票	3,224,500.00	450,000.00
商业承兑汇票		
合 计	3,224,500.00	450,000.00

### （三） 应收账款

#### 1、 应收账款账龄分析：

账龄	期末余额				年初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	1,593,826,298.34	64.94	79,691,314.91	5.00	1,604,378,747.71	81.06	80,218,937.39	5.00
1-2 年 (含 2 年)	712,384,235.63	29.02	35,619,211.78	5.00	230,287,958.99	11.64	11,514,397.95	5.00
2-3 年 (含 3 年)	133,016,872.93	5.42	6,650,843.65	5.00	76,069,055.83	3.84	3,803,452.79	5.00

账龄	期末余额				年初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
3 年以上	15,313,066.53	0.62	765,653.33	5.00	68,510,150.21	3.46	3,425,507.51	5.00
合计	2,454,540,473.43	100.00	122,727,023.67	5.00	1,979,245,912.74	100.00	98,962,295.64	5.00

## 2、 应收账款按种类披露

种类	期末余额				年初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1. 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款								
2. 按组合计提坏账准备的应收账款：								
组合中按余额百分比法计提坏账准备的应收账款	2,454,540,473.43	100.00	122,727,023.67	5.00	1,979,245,912.74	100.00	98,962,295.64	5.00
组合小计	2,454,540,473.43	100.00	122,727,023.67	5.00	1,979,245,912.74	100.00	98,962,295.64	5.00
3. 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款								
合计	2,454,540,473.43	100.00	122,727,023.67	5.00	1,979,245,912.74	100.00	98,962,295.64	5.00

期末无单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款。

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款：

组合名称	账面余额	计提比例	坏账准备
1 年以内（含 1 年）	1,593,826,298.34	5.00	79,691,314.91
1-2 年（含 2 年）	712,384,235.63	5.00	35,619,211.78
2-3 年（含 3 年）	133,016,872.93	5.00	6,650,843.65
3 年以上	15,313,066.53	5.00	765,653.33
合计	2,454,540,473.43	5.00	122,727,023.67

期末无单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款。

- 3、 无本报告期前已全额计提坏账准备或计提坏账准备的比例较大，但在本期又全额收回或转回的应收账款。
- 4、 本报告期无实际核销的应收账款。
- 5、 期末应收账款中无持本公司 5% 以上（含 5%）表决权股份的股东单位欠款。

## 6、 应收账款中欠款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	账面余额	账龄	占应收账款总额的比例 (%)
交通银行股份有限公司广东省分行	客户	60,594,170.00	注	2.46
广州安尚物业管理有限公司	客户	41,882,742.00	1-2 年	1.71
骆骅	客户	33,859,268.00	1 年以内	1.38
天津博慕达机械设备有限公司	客户	20,449,934.00	1 年以内	0.83
杨帆	客户	10,716,940.00	1 年以内	0.44
合计		167,503,054.00		6.82

注：应收交通银行股份有限公司广东省分行售房款，其中账龄 1 至 2 年的金额 11,844,430.00 元，2 至 3 年（含 2 年）的金额为 48,749,740.00 元。

- 7、 期末无应收关联方账款。
- 8、 期末无因金融资产转移而终止确认的应收款项。
- 9、 本年度无全部终止确认的被转移的应收款项情况。
- 10、 本期无以应收款项为标的进行证券化的交易。

#### (四) 预付款项

##### 1、 预付款项按账龄列示：

账龄	期末余额		年初余额	
	账面余额	比例(%)	账面余额	比例(%)
1 年以内（含 1 年）	13,795,899,211.41	71.57	12,137,792,019.68	73.93
1-2 年（含 2 年）	3,084,841,208.99	16.00	3,106,711,609.97	18.92
2-3 年（含 3 年）	1,518,353,835.95	7.88	511,017,988.18	3.11
3 年以上	876,769,487.56	4.55	663,025,290.50	4.04
合计	19,275,863,743.91	100.00	16,418,546,908.33	100.00

注：预付超过 1 年的款项主要为房地产项目合作款、工程款等，因项目处于合作前期或未办理结算所致。

##### 2、 预付款项金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	账面余额	时间	未结算原因
1.广州市洗村实业有限公司	无关联	1,024,000,000.00	注 1	拆迁款
2.海口市土地储备整理中心	无关联	1,000,000,000.00	1 年以内	土地保证金
3.西安市国土资源局雁塔分局土地储备中心	无关联	941,930,000.00	注 2	土地开发费
4.南京市财政局	无关联	927,500,000.00	1 年以内	土地保证金
5.成都市鑫金农发投资有限公司	无关联	860,607,200.00	1 年以内	拆迁款
合计		4,754,037,200.00		

注 1：预付广州市洗村实业有限公司拆迁款，其中账龄 1 年以内金额 110,000,000.00 元，1 至 2 年（含 2 年）的金额为 914,000,000.00 元。

注 2：预付西安市国土资源局雁塔分局土地储备中心土地开发费，其中账龄 1 年以内金额 180,930,000.00 元，1 至 2 年（含 2 年）的金额为 761,000,000.00 元。

- 3、 期末预付款项中无持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位欠款。

(五) 其他应收款

1、 其他应收款账龄分析：

账龄	期末余额				年初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	6,278,991,177.24	79.87	72,581,162.45	1.16	1,338,083,984.22	51.49	43,101,427.21	3.22
1-2 年 (含 2 年)	651,444,600.02	8.29	28,330,807.59	4.35	950,695,258.88	36.58	28,125,224.13	2.96
2-3 年 (含 3 年)	697,327,259.36	8.87	12,120,069.15	1.74	164,049,325.31	6.31	8,202,466.27	5.00
3 年以上	233,848,849.11	2.97	11,692,442.46	5.00	146,126,257.63	5.62	7,306,312.88	5.00
合计	7,861,611,885.73	100.00	124,724,481.65	1.59	2,598,954,826.04	100.00	86,735,430.49	3.34

2、 其他应收款按种类披露：

种类	期末余额				年初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1. 单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	5,367,122,252.67	68.27			803,532,616.33	30.92		
2. 按组合计提坏账准备的其他应收款：								
组合中按余额百分比法计提坏账准备的其他应收款	2,494,489,633.06	31.73	124,724,481.65	5.00	1,734,708,609.71	66.74	86,735,430.49	5.00
组合小计	2,494,489,633.06	31.73	124,724,481.65	5.00	1,734,708,609.71	66.74	86,735,430.49	5.00
3. 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款					60,713,600.00	2.34		
合计	7,861,611,885.73	100.00	124,724,481.65		2,598,954,826.04	100.00	86,735,430.49	

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款：

其他应收款内容	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
1. 天津融创奥城投资有限公司 (“融创奥城”)	813,890,000.00			注 1
2. 东莞市万宏房地产有限公司 (“东莞万宏”)	647,286,000.00			注 2
3. 上海融创绿城投资控股有限公司 (“融创绿城”)	578,517,238.25			注 1
4. 信保高雅 (天津) 股权投资基金合伙企业 (有限合伙) (“信保高雅基金”)	476,681,100.00			注 1
5. 北京融创恒基地产有限公司 (“融创恒基”)	453,420,000.00			注 1
6. 北京首开保利仁泰置业有限公司 (“保利仁泰”)	406,925,400.00			注 2
7. 信保 (天津) 股权投资基金合伙企业 (有限合伙) (“信保有限合伙”)	397,219,519.86			注 1
8. 南京学尚置业有限公司 (“南京学尚”)	351,892,184.20			注 2
9. 上海绿地集团成都置业有限公司	327,361,417.90			注 1
10. 武汉清能意盛置业有限公司 (“武汉清能”)	230,700,000.00			注 2
11. 佛山南海恒城置业发展有限公司	212,430,369.01			注 1
12. 信保 (天津) 股权投资基金管理有限公司 (“信保基金管理”)	175,385,961.45			注 2
13. 天津融创置地有限公司	166,110,000.00			注 1
14. 杭州金睦房地产开发有限公司 (“杭州金睦”)	129,303,062.00			注 2
合计	5,367,122,252.67			

注 1：融创奥城、融创绿城、信保高雅基金、融创恒基、上海绿地集团成都置业有限公司、佛山南海恒城置业发展有限公司、信保有限合伙、天津融创置地有限公司均为本公司子公司的合作方股东，在子公司有资金结余的情况下，为提高资金使用效益，各方股东按股权比例调出资金使用，由于股东之间相互制约、权利义务对等，因而未计提坏账准备。

注 2：南京学尚、武汉清能为公司的合营企业，东莞万宏、保利仁泰、信保基金管理、杭州金睦为公司的联营企业，公司按照相关项目合作协议，按股权比例对等投入款项，期末采用个别认定法进行减值测试，由于公司能有效参与上述合营企业与联营企业的经营管理，且其开发的房地产项目具有较好的经济效益，经测算未发现存在减值迹象，因而未计提坏账准备。

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款：

组合名称	账面余额	计提比例(%)	坏账准备
1 年以内（含 1 年）	1,451,623,249.13	5.00	72,581,162.45
1-2 年（含 2 年）	566,616,151.79	5.00	28,330,807.59
2-3 年（含 3 年）	242,401,383.03	5.00	12,120,069.15
3 年以上	233,848,849.11	5.00	11,692,442.46
合计	2,494,489,633.06	5.00	124,724,481.65

期末无单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款。

- 3、 本期无转回或收回其他应收款情况。
- 4、 本报告期无实际核销的其他应收款情况。
- 5、 期末其他应收款中无持本公司 5% 以上(含 5%)表决权股份的股东单位欠款。

#### 6、 其他应收款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	账面余额	账龄	占其他应收款总额的比例(%)	性质或内容
融创奥城	无关联	813,890,000.00	1 年以内	10.36	与子公司合作方股东的往来款
东莞万宏	本公司的联营企业	647,286,000.00	1 年以内	8.23	投入联营企业的项目开发资金往来
融创绿城	无关联	578,517,238.25	1 年以内	7.36	与子公司合作方股东的往来款
信保高雅基金	无关联	476,681,100.00	1 年以内	6.06	与子公司合作方股东的往来款
融创恒基	无关联	453,420,000.00	1 年以内	5.77	与子公司合作方股东的往来款
合计		2,969,794,338.25		37.78	

#### 7、 应收关联方账款情况

单位名称	与本公司关系	账面余额	占其他应收款总额的比例(%)
东莞万宏	本公司的联营企业	647,286,000.00	8.23
保利仁泰	本公司的联营企业	406,925,400.00	5.18
信保有限合伙	注	397,219,519.86	5.05
南京学尚	本公司的合营企业	351,892,184.20	4.48
武汉清能	本公司的合营企业	230,700,000.00	2.93
信保基金管理	本公司的联营企业	175,385,961.45	2.23

单位名称	与本公司关系	账面余额	占其他应收款总额的比例(%)
杭州金睦	本公司的联营企业	129,303,062.00	1.64
广州中耀实业投资有限公司（“广州中耀”）	本公司的合营企业	90,000,410.40	1.15
天津盛世鑫和置业有限公司（“盛世鑫和”）	本公司的合营企业	8,319,611.02	0.11
广州保奥房地产开发有限公司（“广州保奥”）	本公司的合营企业	151,955.40	
合计		2,437,184,104.33	31.00

注：详见七、（四）本公司的其他关联方情况。

- 8、 期末无因金融资产转移而终止确认的其他应收款情况。
- 9、 本年无全部终止确认的被转移的其他应收款情况。
- 10、 本年无以其他应收款为标的进行证券化的交易。

## （六） 存货

### 1、 存货分类：

项目	期末余额			年初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	214,902,424,143.16		214,902,424,143.16	177,164,086,151.53		177,164,086,151.53
开发产品	24,954,589,229.09		24,954,589,229.09	12,452,671,938.43		12,452,671,938.43
原材料	42,497,672.18		42,497,672.18	20,960,876.86		20,960,876.86
库存商品	7,119,547.30		7,119,547.30	5,329,503.72		5,329,503.72
低值易耗品	665,364.13		665,364.13	774,612.43		774,612.43
合计	239,907,295,955.86		239,907,295,955.86	189,643,823,082.97		189,643,823,082.97

### （1） 开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资(万元)	期末余额	年初余额
广州保利西海岸（含星海花园）	2009年9月	2014年12月	1,008,557.87	3,322,004,083.98	5,997,599,769.89
广州保利公园九里	2011年11月	2015年12月	364,465.83	2,296,400,572.50	2,493,362,132.65
广州保利塞纳维拉（原芳村G地块）	2012年4月	2015年10月	177,493.70	1,398,466,366.56	1,005,704,642.18
广州保利香槟公馆	2011年11月		52,219.35		426,034,078.91
广州保利中达广场	2010年9月	2014年6月	187,088.51	359,581,283.73	1,108,782,418.52
广州保利总部基地项目	2010年10月	2014年12月	47,439.00	243,214,227.09	147,011,802.12
广州保利世界贸易中心	2006年12月	2015年12月	467,300.88	846,436.61	4,260,497.93
广州保利克洛维广场	2009年9月	2015年12月	252,975.72	670,674,123.07	1,195,920,176.69
中山保利春天里	2012年1月	2016年12月	396,560.26	1,280,952,337.03	1,191,142,953.54
中山保利国际广场	2012年5月	2016年12月	709,949.14	1,421,499,934.05	1,332,683,828.67
广州保利云禧（原白云新城项目）	2012年6月	2015年6月	490,078.15	4,261,839,694.81	3,902,919,629.80
广州保利紫薇花园	2006年4月		52,294.00		9,648,575.35
广州保利中汇广场	2010年9月		96,745.00		327,763,433.92
广州保利天悦	2010年12月	2015年12月	1,810,718.00	6,314,780,407.36	4,025,462,489.88
广州增城保利东江首府	2010年5月	2015年12月	688,503.07	2,326,390,808.22	3,028,723,848.42
广州保利中辰广场	2008年7月	2014年12月	58,839.93	79,722,392.78	83,157,746.31
广州保利越秀岭南林语（原科学城项目）	2013年9月	2017年12月	370,797.22	1,801,727,664.29	1,066,000,000.00
广州保利松鹤街项目	2013年9月	2015年12月	63,713.51	421,726,188.64	387,718,500.00
广州保利大都汇（原番禺汉溪村项目）	2013年9月	2017年12月	371,449.35	1,763,542,229.12	

保利房地产（集团）股份有限公司  
2013 年度  
财务报表附注

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资 (万元)	期末余额	年初余额
广州从化保利温泉村项目	2014年6月	2017年12月	166,847.61	258,109,499.11	
广州保利金融城A005-2项目	2014年12月	2018年12月	353,793.54	817,969,455.00	
广州保利金融城A007-1项目	2014年12月	2018年12月	361,373.66	650,003,000.00	
广州保利南沙金州7号地项目	2014年6月	2017年12月	74,708.29	230,753,831.97	
广州保利南沙金州9号地项目	2014年6月	2017年12月	59,215.56	292,534,411.50	
珠海保利海上五月花（原唐家湾项目）	2013年12月	2016年12月	355,599.54	1,916,267,842.87	868,767,970.00
佛山保利东湖林语	2010年6月	2014年12月	154,169.00	604,247,868.42	1,500,094,421.09
佛山保利香槟花园	2010年10月		187,600.80		614,032,174.98
佛山保利外滩一号	2010年6月	2014年12月	211,317.00	891,388,523.82	1,052,516,131.11
佛山保利东湾一期	2012年6月	2016年12月	494,468.00	2,797,827,756.59	2,629,027,537.62
佛山保利东湾二期	2010年9月	2015年12月	508,191.91	1,642,420,036.47	1,927,067,439.43
佛山保利紫山花园	2013年6月	2015年6月	180,708.27	779,799,317.41	593,105,561.95
佛山保利拉菲	2011年4月	2014年12月	137,103.61	934,911,479.27	838,728,881.71
佛山保利中环	2011年5月	2015年6月	732,204.06	2,296,663,743.92	2,396,083,573.68
佛山保利公馆	2012年9月	2015年12月	514,200.40	2,324,499,337.21	1,944,763,606.01
佛山保利东滨花园（原新城项目）	2013年6月	2015年12月	597,092.04	2,886,171,350.45	1,996,485,547.09
佛山保利中悦花园（原顺德新城A11地块）	2014年6月	2018年12月	336,222.65	957,780,777.56	
佛山保利西雅图（原三山大道项目）	2013年9月	2017年12月	379,232.38	1,160,470,382.35	472,598,500.00
江门保利大都会（滨江新区项目）	2013年6月	2020年12月	763,685.13	1,600,394,569.27	660,696,506.70
清远保利花园（原北江新城项目）	2013年7月	2020年12月	357,223.32	373,003,384.16	
佛山保利中央公园（原三水项目）	2014年3月	2018年6月	481,562.98	477,770,702.39	
佛山保利紫山国际	2014年12月	2019年12月	430,420.00	817,004,420.61	
佛山保利佛大狮山项目	2014年12月	2018年12月	170,617.43	120,000,000.00	
韶关保利芙蓉新城	2014年12月	2020年12月	687,594.09	528,930,565.40	
韶关保利雷霆药厂项目	2014年12月	2018年12月	134,061.18	260,416,506.66	
湛江保利原点广场	2014年6月	2020年12月	1,041,426.39	958,387,306.14	
沈阳保利海上五月花	2011年3月	2014年6月	295,230.61	709,305,853.10	987,510,011.68
沈阳保利上林湾	2007年5月		196,259.94		28,450,805.81
沈阳保利溪湖林语	2010年4月	2015年12月	390,513.65	847,670,450.26	768,687,465.21
沈阳保利康桥	2011年5月		117,009.90		719,046,057.96
丹东保利锦江林语	2009年3月	2015年12月	141,375.00	287,513,561.80	530,169,930.78
沈阳保利心语花园	2008年6月	2015年12月	241,174.76	154,143,960.84	325,133,364.70
营口保利香槟花园	2011年4月	2016年6月	295,705.12	514,273,099.99	440,649,889.42
沈阳保利十二橡树庄园	2009年3月	2014年12月	100,133.13	98,746,199.73	178,294,573.95
沈阳保利香槟花园	2013年5月	2017年12月	286,564.79	1,315,684,762.75	605,098,696.47
沈阳保利茉莉公馆（原满融项目）	2013年9月	2016年12月	229,601.32	653,290,673.59	
沈阳保利白沙林语（原东陵大桥项目）	2014年6月	2018年12月	208,928.47	230,811,170.79	
沈阳保利紫荆公馆（原华贸中心项目）	2014年6月	2018年12月	131,710.79	189,965,899.51	
丹东保利香槟国际	2014年6月	2017年12月	64,888.80	149,240,000.00	
大连保利西山林语	2012年9月	2015年11月	329,419.14	2,019,524,000.53	1,679,922,248.52
大连保利南关岭项目	2014年3月	2015年12月	54,548.52	173,207,710.23	
大连保利保利天禧（原东港项目）	2014年6月	2020年12月	1,696,003.21	3,652,945,199.69	
包头保利花园	2006年6月	2015年12月	288,704.61	216,515,432.34	45,625,141.81
包头保利南海公园	2012年5月	2015年6月	175,068.61	1,455,342,959.99	1,435,820,913.34
包头保利香槟花园	2012年9月	2014年12月	59,049.22	437,814,940.16	278,366,811.83
包头保利拉菲公馆	2009年4月		227,342.00		846,193,384.56
北京保利罗兰香谷	2011年10月		157,821.00		1,123,447,281.69
北京保利芳华家园	2012年6月	2014年6月	52,309.08	404,614,662.94	203,322,182.09

保利房地产（集团）股份有限公司  
2013 年度  
财务报表附注

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资 (万元)	期末余额	年初余额
北京保利西山林语	2007年4月	2014年12月	357,446.41	76,783,916.21	24,009,129.18
北京保利东郡	2010年9月	2014年12月	430,882.00	686,974,338.84	3,779,398,163.60
北京保利春天里	2011年10月	2015年3月	538,925.20	4,241,943,210.40	3,603,056,653.51
北京保利中央公园	2011年7月	2015年12月	879,289.71	5,211,407,147.46	6,063,911,080.60
北京保利枫丹一号（原亦庄项目）	2013年6月	2015年12月	537,812.46	3,376,134,148.05	3,082,874,563.00
北京保利海德公园（原蓟门桥项目）	2013年9月	2015年12月	287,194.03	2,089,861,760.64	1,853,892,813.40
北京保利熙悦春天（原生物医药基地项目）	2013年6月	2015年12月	267,400.82	1,612,227,263.85	1,380,005,600.00
北京保利昌平沙河项目	2014年6月	2018年12月	251,730.44	1,361,357,557.61	
北京保利东坝项目	2014年6月	2017年12月	332,438.91	2,100,000,000.00	
北京保利通州项目	2014年6月	2017年6月	508,831.73	2,126,755,015.01	
太原保利香槟国际	2014年6月	2018年12月	232,248.44	766,701,906.14	
上海保利香槟花园	2004年12月	2015年12月	188,483.16	938,110,732.77	751,187,762.04
上海保利海上五月花	2007年4月		215,621.55		14,441,395.70
上海保利梧桐语	2010年9月		97,196.79		253,754,186.03
上海保利国际中心	2012年8月	2015年12月	651,254.00	3,656,032,900.75	3,272,468,357.91
上海保利蔚蓝林语	2011年8月	2015年12月	252,409.00	1,628,251,348.23	1,491,941,478.15
嘉兴保利西塘越	2011年9月	2015年12月	152,978.00	123,005,321.58	237,794,333.51
南通保利香槟国际	2011年7月	2015年12月	325,404.88	710,334,437.73	1,908,537,748.08
上海保利茉莉公馆	2011年3月	2015年12月	480,382.35	617,009,874.39	3,253,568,034.62
上海保利马桥景城·雅苑	2012年7月	2014年12月	110,240.93	502,686,539.69	340,734,299.75
上海保利马桥景城·紫苑	2012年3月	2014年10月	73,633.97	461,019,211.30	316,779,389.35
上海保利西岸（原徐汇滨江项目）	2013年12月	2016年6月	767,784.44	4,856,240,729.38	3,608,922,170.00
上海绿城御园（原森兰外高桥项目）	2013年6月	2016年6月	385,025.40	2,571,353,696.51	2,127,719,150.00
上海保利国际医学园区项目	2014年6月	2018年12月	335,044.27	1,740,000,000.00	
武汉保利心语	2007年1月	2014年6月	308,551.89	212,700,734.13	51,328,303.40
武汉保利海上五月花	2009年6月	2014年12月	184,206.44	107,424,468.58	292,224,545.84
武汉保利拉菲	2011年1月		169,307.17		407,338,368.39
武汉保利香槟国际	2011年7月	2014年12月	179,819.88	438,326,737.29	1,142,028,544.58
武汉保利马湖项目	2011年6月	2015年6月	343,728.98	1,066,753,387.72	1,037,225,071.66
武汉保利中央公馆	2011年8月	2015年6月	345,298.74	461,307,356.98	1,049,595,273.34
黄冈保利壹号公馆	2011年6月		34,587.79		148,084,208.97
武汉保利公园九里	2012年6月	2016年6月	548,488.99	1,880,986,652.99	2,500,707,407.43
武汉保利关山村项目	2013年5月	2017年12月	811,315.00	3,014,180,490.76	1,917,141,338.40
武汉保利圆梦城	2008年4月	2015年12月	553,825.51	299,752,081.93	510,936,173.89
湖南保利洞庭东岸	2007年9月		40,013.46		46,094,921.63
长沙保利麓谷林语	2009年3月	2015年12月	549,692.14	415,200,074.34	528,097,599.15
长沙保利国际广场	2011年3月	2014年12月	554,281.29	2,442,687,701.69	2,695,609,573.50
长沙保利西海岸（原滨江B7项目）	2013年12月	2017年12月	901,395.29	3,735,589,307.87	
长沙保利香槟国际（原天骄项目）	2013年11月	2020年12月	413,384.36	1,045,027,107.35	
郴州保利苏仙林语（原苏仙岭项目）	2013年12月	2016年6月	86,078.31	296,807,790.60	
重庆保利花园	2004年8月	2014年12月	338,788.20	411,079,584.26	192,140,269.45
重庆保利香槟花园	2005年4月	2014年12月	176,519.00	117,708,165.42	75,030,592.83
重庆保利椰风半岛	2011年6月		46,623.91		316,719,220.93
重庆保利江上明珠	2010年8月	2015年12月	983,537.35	2,457,107,316.43	3,907,342,280.50
重庆保利香雪花园	2010年8月		367,425.00		1,689,303,566.96
重庆保利可爱岛	2011年3月		55,793.95		474,831,169.73
重庆保利港湾国际	2010年7月		124,075.63		9,547,014.03
重庆保利花半里	2012年6月	2015年12月	325,253.73	2,257,353,206.26	1,762,473,210.12

保利房地产（集团）股份有限公司  
2013 年度  
财务报表附注

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资 (万元)	期末余额	年初余额
重庆保利爱尚里	2013年6月	2017年6月	586,915.13	2,195,905,582.69	931,809,294.55
重庆保利林语溪（原巴南李家沱项目）	2013年9月	2015年12月	112,179.09	585,904,408.26	230,372,000.00
重庆保利壹号公馆（原长寿项目）	2013年12月	2016年6月	109,369.39	452,954,123.61	
重庆保利观澜	2014年6月	2018年12月	560,116.81	2,544,617,568.55	
重庆保利北碚项目	2014年6月	2018年12月	158,187.94	563,193,000.00	
重庆保利观塘	2014年6月	2020年12月	633,651.88	1,170,675,844.00	
长春保利罗兰香谷	2007年8月	2014年12月	227,911.98	46,084,336.43	50,816,252.57
长春保利百合湾	2010年6月		186,811.99		360,334,191.15
长春保利八一水库项目	2014年12月	2017年12月	125,190.26	221,158,728.00	
南昌保利铭雅欧洲城	-	2014年12月	201,057.70	37,429,009.27	146,824,913.28
南昌保利半山国际花园	2010年10月	2015年12月	612,646.90	910,233,887.28	705,980,111.61
南昌保利心语花园（原青山湖项目）	2014年6月	2017年12月	130,625.74	258,355,075.00	
南昌保利金香槟（原高新区项目）	2014年6月	2017年12月	80,816.70	201,433,752.00	
成都保利石象湖项目	2012年4月	2015年12月	335,075.78	799,275,903.06	818,457,597.44
成都保利心语花园	2010年4月	2015年6月	204,510.44	541,906,408.58	448,163,102.95
成都保利国际广场	2014年12月	2019年12月	280,419.84	343,890,882.96	305,462,352.98
成都保利香雪（原心语四期）	2011年3月		146,404.56		975,305,858.27
成都保利康桥	2011年8月	2014年12月	274,683.00	1,077,071,791.92	2,221,586,416.60
成都保利狮山水库项目	2013年12月	2016年6月	164,292.09	716,934,461.36	411,679,705.33
成都保利贝森公馆	2011年9月		105,037.45		750,801,167.18
成都保利花园	2010年5月	2014年12月	393,236.64	563,993,926.60	907,828,428.22
成都保利公园198	2008年4月	2014年12月	1,065,878.27	1,722,707,725.21	2,027,111,572.95
成都保利香槟国际	2011年5月	2014年6月	167,838.90	208,353,779.77	1,004,568,613.31
成都保利百合公馆	2013年3月	2015年12月	157,050.79	1,218,428,549.06	940,219,752.53
德阳保利国际城（含一、二期）	2011年6月	2016年12月	780,380.14	1,188,391,086.80	1,876,481,465.97
成都保利城	2011年9月	2015年12月	292,506.81	1,049,511,756.47	1,181,208,765.65
成都保利香槟光华	2012年12月	2014年12月	124,808.01	889,290,772.84	637,894,244.57
成都保利梧桐语	2013年6月	2015年12月	94,844.80	771,745,008.15	341,995,118.08
成都保利叶语	2013年6月	2017年6月	193,942.46	1,009,984,017.11	338,107,852.36
成都保利春天花语	2013年4月	2017年12月	127,647.91	528,761,679.05	27,066,022.16
成都保利玫瑰花语（原龙泉驿区项目）	2013年5月	2016年12月	225,419.59	979,942,722.33	
成都保利锦湖林语（原锦城大街项目）	2014年12月	2017年12月	231,258.84	680,505,043.87	
成都保利林语溪（原龙潭街道项目）	2014年9月	2018年12月	216,873.77	246,976,340.85	
遂宁保利江语城（原河东新区项目）	2013年6月	2016年12月	152,207.51	399,290,483.02	
保利林芝项目	2014年12月	2019年12月	63,600.00	66,627,317.00	
上海保利叶之林	2011年12月	2015年12月	481,727.00	3,276,750,786.37	2,952,586,843.25
上海保利叶语	2010年8月		430,327.78		1,527,278,863.10
杭州保利江语海	2010年6月		179,079.42		1,461,014,799.55
杭州保利香槟国际	2011年1月		95,496.95		760,710,742.51
杭州保利玫瑰湾	2011年6月	2014年12月	138,915.00	1,183,023,438.58	1,029,120,764.91
杭州保利城市果岭	2011年12月	2014年12月	129,936.32	969,372,475.15	848,821,856.46
杭州保利霞飞郡	2011年12月	2014年12月	214,628.46	1,912,375,238.69	1,720,201,447.21
杭州保利东湾	2008年3月		598,399.46		721,279,992.37
宁波保利滨湖天地	2012年4月	2016年12月	498,366.00	2,162,533,082.40	1,413,240,467.68
绍兴保利湖畔林语	2011年10月	2015年12月	172,834.94	1,393,177,907.18	1,251,181,646.46
杭州保利梧桐语（原普福项目）	2013年12月	2015年12月	159,046.96	1,033,525,626.24	155,045,000.00
浙江保利罗兰香谷（原长睦项目）	2013年12月	2016年12月	175,639.44	989,383,261.84	
天津保利玫瑰湾	2010年9月	2015年3月	540,629.59	1,504,856,195.87	1,762,812,547.14

保利房地产（集团）股份有限公司  
2013 年度  
财务报表附注

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资 (万元)	期末余额	年初余额
天津保利海棠湾	2011年1月	2014年6月	190,500.00	674,295,363.67	995,992,341.46
天津保利海河大观	2012年9月	2015年9月	565,445.86	3,503,238,833.82	3,181,716,480.24
天津保利香颂湖（原下朱庄项目）	2013年12月	2016年6月	106,429.29	358,103,361.20	
天津保利罗兰公馆（原张家窝项目）	2014年12月	2017年12月	174,196.23	690,026,861.66	
天津保利溪湖林语（原南湖项目）	2014年12月	2018年12月	133,180.76	334,260,327.84	
青岛保利海上罗兰	2011年6月	2015年12月	321,698.31	1,760,715,234.99	1,439,007,455.84
青岛保利香槟国际	2012年9月	2015年6月	162,467.95	1,125,220,345.06	869,440,680.75
青岛保利里院里	2010年8月	2015年12月	161,669.02	87,409,860.95	459,792,271.76
青岛保利漫月山（原香港东路项目）	2013年9月	2015年12月	137,779.39	1,042,237,893.44	
青岛保利叶公馆（双峰项目）	2013年9月	2016年12月	252,300.98	946,092,488.58	
青岛保利茉莉公馆（原东李项目）	2014年3月	2016年12月	201,999.01	735,764,451.95	
青岛保利十梅庵项目	2014年6月	2017年12月	41,468.68	113,240,000.00	
长春保利香槟花园	2011年11月	2014年12月	138,132.00	410,202,043.85	646,983,699.41
长春保利林语	2010年6月	2015年12月	233,715.81	664,667,617.87	594,834,923.63
长春保利拉菲公馆	2012年9月	2015年12月	199,984.00	969,958,229.99	694,957,053.02
长春保利净月项目	2014年6月	2015年12月	43,473.00	295,165,035.09	124,000,747.93
通化保利罗兰香谷（原吉林通化项目）	2013年12月	2016年12月	167,626.55	275,011,940.88	244,596,669.55
长春保利中央公园（原汽车公园项目）	2014年6月	2016年12月	231,419.18	923,145,188.07	
长春保利春天里（原平新路项目）	2013年9月	2016年6月	95,607.40	361,174,325.74	
阳江保利罗兰香谷	2009年9月	2014年12月	91,580.81	2,797,547.00	2,721,367.73
阳江保利银滩	2010年9月	2015年12月	695,505.40	905,289,774.75	1,256,775,073.73
南京保利香槟国际	2010年6月		292,631.31		813,320,625.54
无锡保利香槟国际	2010年11月	2015年6月	270,094.20	1,315,721,764.21	1,031,463,080.50
常州保利公园九里	2013年8月	2015年12月	143,047.07	692,307,864.18	533,700,514.40
南京保利罗兰香谷	2011年8月	2014年12月	155,255.94	966,732,190.01	1,031,681,731.97
连云港保利海上五月花	2011年6月	2015年12月	132,597.31	667,344,308.24	554,513,202.28
南京保利梧桐语	2011年12月	2014年12月	248,244.49	1,736,674,921.71	1,351,736,724.16
南京保利紫晶山	2010年9月	2014年12月	333,885.88	429,954,404.39	1,655,366,648.94
南京保利紫荆公馆（原江心洲项目）	2013年12月	2015年12月	111,515.21	707,770,567.02	439,138,849.80
南京保利罗兰春天（原仙林湖西北角项目）	2013年6月	2015年6月	170,364.58	971,880,942.53	407,158,862.35
南京保利中央公园（原同仁街项目）	2013年12月	2017年6月	497,585.03	2,484,986,875.59	
无锡保利中央公园（原飞马纺织项目）	2013年7月	2015年12月	197,005.63	844,682,731.85	
珠海保利香槟国际	2011年8月	2015年8月	232,788.83	785,114,666.60	1,208,757,647.01
东莞保利红珊瑚	2012年2月	2014年12月	170,826.38	640,441,479.05	1,196,180,244.12
东莞保利林语（原樟木头项目）	2013年6月	2016年12月	272,115.61	828,811,696.32	571,235,652.41
南昌保利香槟国际	2011年11月	2015年12月	255,599.16	689,470,182.08	839,231,952.18
南昌保利东湾国际花园	2010年8月		165,836.62		332,080,920.39
南昌保利百合花园	2013年12月	2015年12月	41,039.54	252,410,636.52	102,251,635.00
合肥保利香槟国际	2012年4月	2015年12月	395,768.76	2,260,677,093.86	1,749,010,009.12
合肥保利拉菲公馆	2012年10月	2015年7月	282,073.93	1,018,194,290.53	1,235,800,880.25
合肥保利海上五月花（原滨湖BH2013-1项目）	2013年10月	2018年6月	440,459.47	2,001,627,332.36	
合肥保利梧桐语（原高新区KMB-1项目）	2013年10月	2016年12月	75,602.00	254,365,472.36	
合肥保利东郡（原瑶海区E1301项目）	2013年10月	2018年6月	349,619.27	1,489,604,450.42	
郑州保利百合花园	2012年2月	2014年12月	103,849.46	916,454,994.93	608,406,102.16
郑州保利海上五月花（原惠济区项目）	2013年12月	2016年6月	161,783.58	771,441,002.64	
石家庄保利花园	2012年10月	2017年12月	636,679.01	2,631,781,719.95	2,162,266,361.13
三亚保利论坛项目	2014年6月	2016年6月	305,386.59	849,970,845.32	8,082,858.33

保利房地产（集团）股份有限公司  
2013 年度  
财务报表附注

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资 (万元)	期末余额	年初余额
福州保利西江林语	2013年8月	2015年12月	289,777.02	1,449,600,120.76	672,894,169.86
西安保利春天里（原曲江项目）	2013年9月	2016年6月	207,237.27	865,469,973.67	563,391,774.77
西安保利金香槟（原三桥项目）	2013年12月	2016年6月	145,961.62	393,832,603.75	130,019,409.00
西安保利拉菲公馆	2013年9月	2016年12月	340,663.54	1,024,660,724.72	669,809,661.33
合计				214,902,424,143.16	177,164,086,151.53

(2) 开发产品

项目名称	竣工时间	年初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
广州保利北京大厦	2001年9月	3,564,058.43			3,564,058.43
广州保利红棉花园	2001年12月	1,512,465.36			1,512,465.36
广州保利白云山庄	2002年12月	4,100,360.37		31,191.80	4,069,168.57
广州保利百合花园	2005年4月	4,045,533.80	26,853,016.00		30,898,549.80
广州保利百合花园二期	2007年4月	12,886,984.82		216,483.15	12,670,501.67
广州保利香槟花园	2005年11月	2,620,669.43	938,854.46	1,165,349.80	2,394,174.09
广州保利香雪山	2011年9月	123,598,212.12	91,113,154.58	8,941,992.11	205,769,374.59
广州保利西子湾	2010年12月	69,024,272.30	22,440,160.85	82,790,135.03	8,674,298.12
广州保利海棠花园	2006年6月	1,473,986.25			1,473,986.25
广州保利国际广场	2007年3月	238,254,314.83			238,254,314.83
广州保利林海山庄	2010年2月	112,581,995.46	5,373,040.15		117,955,035.61
广州保利中心	2010年7月	67,904,396.87	10,479,541.09	1,861,770.88	76,522,167.08
广州保利公馆 2010	2011年9月	82,920,565.48		11,056,336.85	71,864,228.63
广州保利春天里	2011年11月	11,781,249.19			11,781,249.19
广州保利香槟公馆	2013年6月		562,948,494.00	513,881,743.32	49,066,750.68
广州保利林语山庄	2011年6月		2,545,374.09		2,545,374.09
广州保利紫薇花园	2013年12月	15,111,696.90	27,178,622.85	38,163,390.64	4,126,929.11
广州保利心语花园	2010年6月	39,171,334.76	60,918.75	1,202,213.28	38,030,040.23
广州增城保利壹号公馆	2010年12月	34,929,921.90	53,969,462.83	298,495.80	88,600,888.93
广州保利 V 座	2012年6月	100,262,019.07	116,662,128.43		216,924,147.50
广州保利中宇广场	2011年4月	45,632,056.53	4,773,685.37	10,362,089.29	40,043,652.61
广州保利中环广场	2011年9月	101,128,404.73	45,740,816.62		146,869,221.35
广州保利中汇广场	2013年5月	83,418,662.40	393,280,956.94	288,065,668.55	188,633,950.79
广州保利中辰广场	2014年12月	40,010,019.54		29,339,372.08	10,670,647.46
广州保利西海岸（含星海花园）	2014年12月	142,212,634.16	3,192,071,254.67	3,327,554,836.20	6,729,052.63
广州增城保利东江首府	2015年12月		1,756,144,090.59	1,744,707,332.09	11,436,758.50
广州保利克洛维广场	2015年12月		931,365,164.60	752,573,287.20	178,791,877.40
广州保利中达广场	2014年6月		982,706,560.00	982,706,560.00	
广州保利公园九里	2015年12月		629,528,919.60	629,528,919.60	
广州保利世界贸易中心	2015年12月	76,947,000.17	12,125,276.91	65,960,641.18	23,111,635.90
东莞保利红珊瑚	2014年12月		794,386,460.59	699,359,466.90	95,026,993.69
中山保利春天里	2016年12月		368,733,998.60	218,333,772.40	150,400,226.20
中山保利国际广场	2016年12月		502,924,465.35	470,828,640.83	32,095,824.52
珠海保利香槟国际	2015年8月		976,147,698.22	976,147,698.22	
南海保利水城	2011年6月	222,817,446.27	14,309,600.26	1,484,763.58	235,642,282.95
南海保利花园	2011年6月	43,191,835.74	71,629,093.40	30,407,986.69	84,412,942.45

保利房地产（集团）股份有限公司  
2013 年度  
财务报表附注

项目名称	竣工时间	年初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
南海保利星座	2010 年 5 月	40,887,015.79		1,629,996.79	39,257,019.00
佛山保利东湖林语	2014 年 12 月	3,385,456.81	1,001,776,316.12	634,480,951.65	370,680,821.28
顺德保利百合花园	2011 年 7 月	4,554,062.98		308,731.93	4,245,331.05
佛山保利香槟花园	2013 年 12 月	156,598,905.39	1,082,946,980.38	711,880,646.92	527,665,238.85
阳江保利罗兰香谷	2014 年 12 月	129,871,534.98	103,183,887.54	123,256,715.74	109,798,706.78
阳江保利银滩	2015 年 12 月	551,098,921.59	819,189,340.00	914,232,881.40	456,055,380.19
佛山保利外滩一号	2014 年 12 月	231,757,261.79	460,733,581.86	401,466,920.02	291,023,923.63
佛山保利东湾二期	2015 年 12 月	87,059,568.90	1,093,341,484.01	1,171,289,191.66	9,111,861.25
佛山保利中环	2015 年 6 月		1,021,530,584.00	858,389,520.30	163,141,063.70
佛山保利东湾一期	2016 年 12 月		274,662,597.30	257,104,787.55	17,557,809.75
沈阳保利花园	2012 年 6 月	54,589,771.86		44,869,263.16	9,720,508.70
沈阳海棠花园	2007 年 7 月	4,210,878.12	616,111.74		4,826,989.86
沈阳保利海上五月花	2014 年 6 月	137,626,195.76	464,654,809.29	514,871,741.87	87,409,263.18
沈阳保利上林湾	2013 年 12 月	33,131,250.17	132,091,137.83	132,343,426.87	32,878,961.13
丹东保利锦江林语	2015 年 12 月	83,871,909.78	424,680,842.50	241,414,667.28	267,138,085.00
沈阳保利溪湖林语	2015 年 12 月	447,065,346.37	346,596,353.92	702,741,923.26	90,919,777.03
沈阳保利康桥	2013 年 12 月		1,050,085,964.38	327,276,433.41	722,809,530.97
沈阳保利心语花园	2015 年 12 月	86,047,607.28	237,696,992.53	299,390,933.69	24,353,666.12
沈阳保利十二橡树庄园	2014 年 12 月	76,106,157.44	120,031,696.29		196,137,853.73
大连保利西海岸	2012 年 12 月	577,152,938.68		58,858,720.40	518,294,218.28
营口保利香槟花园	2016 年 6 月	226,510,750.13	184,127,343.30	252,391,591.78	158,246,501.65
北京保利欣苑	2005 年 7 月	5,490,012.00			5,490,012.00
北京保利蔷薇花园	2010 年 3 月	11,601,553.73			11,601,553.73
北京保利西山林语	2014 年 12 月	82,226,891.32	4,594,945.82	14,812,479.38	72,009,357.76
北京保利茉莉公馆	2012 年 12 月	133,926,345.25	483,631.42	131,245,262.13	3,164,714.54
北京保利嘉园	2011 年 12 月	70,536,643.49	9,621,939.88	64,127,390.45	16,031,192.92
北京保利垄上	2012 年 12 月	18,692,953.66	3,564,408.31	18,496,361.08	3,761,000.89
北京保利东郡	2014 年 12 月		3,481,223,911.51	3,481,223,911.51	
北京保利罗兰香谷	2013 年 12 月		1,536,048,443.31	1,510,224,944.31	25,823,499.00
北京保利中央公园	2015 年 12 月		2,157,163,457.23	2,157,163,457.23	
武汉保利花园	2008 年 7 月	36,252,936.22		621,113.97	35,631,822.25
武汉保利十二橡树庄园	2012 年 12 月	135,592,763.01		57,892,756.00	77,700,007.01
武汉保利心语	2014 年 6 月	38,280,422.01		26,717,167.79	11,563,254.22
武汉保利海寓	2010 年 12 月		618,887.00	618,887.00	
武汉保利海上五月花	2014 年 12 月	47,380,958.68	432,113,774.52	312,135,813.53	167,358,919.67
武汉保利中央公馆	2015 年 6 月	237,617,514.79	1,404,890,812.90	836,414,320.74	806,094,006.95
武汉保利拉菲	2013 年 12 月	205,029,788.50	746,507,286.05	794,396,874.68	157,140,199.87
武汉保利圆梦城	2015 年 12 月	169,379,659.95	385,961,969.87	300,756,634.74	254,584,995.08
武汉保利香槟国际	2014 年 12 月	215,950,924.77	882,585,137.58	1,015,049,479.21	83,486,583.14
武汉保利马湖项目	2015 年 6 月	130,208,253.90	455,084,273.90	457,180,442.73	128,112,085.07
武汉保利公园九里	2016 年 6 月		1,184,821,763.28	1,002,943,174.61	181,878,588.67
黄冈保利壹号公馆	2013 年 5 月	30,022,448.98	281,464,232.96	304,303,918.20	7,182,763.74
长沙今利园	2002 年 12 月	3,495,925.23		70,000.00	3,425,925.23
长沙保利苑	2002 年 1 月	196,099.71			196,099.71
长沙保利花园一期	2010 年 1 月	12,881,681.24	180,131.90	3,142,661.55	9,919,151.59
长沙保利花园二期	2012 年 6 月	77,874,518.00		6,570,209.89	71,304,308.11
湖南保利洞庭东岸	2013 年 6 月	65,494,653.69		14,211,702.34	51,282,951.35

保利房地产（集团）股份有限公司  
2013 年度  
财务报表附注

项目名称	竣工时间	年初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
长沙保利麓谷林语	2015 年 12 月	664,643,858.57	286,470,644.26	676,579,950.45	274,534,552.38
长沙保利闽峰云墅	2012 年 12 月	119,657,776.81		83,889,282.24	35,768,494.57
长沙保利国际广场	2014 年 12 月		1,162,888,149.42	876,600,606.49	286,287,542.93
上海保利香槟花园	2015 年 12 月	27,497,744.36		2,929,678.90	24,568,065.46
上海保利西子湾	2010 年 11 月	54,366,284.96		54,366,284.96	
上海保利海上五月花	2013 年 12 月	10,383,751.96	84,017,980.28	70,038.46	94,331,693.78
上海保利林语溪	2011 年 5 月	26,320,026.98		1,192,165.81	25,127,861.17
上海保利叶上海	2013 年 12 月	144,254,032.57		108,236,831.13	36,017,201.44
上海保利梧桐语	2013 年 12 月	285,553,110.10	323,413,320.78	301,698,158.00	307,268,272.88
上海保利茉莉公馆	2015 年 12 月		3,221,901,018.99	1,815,497,444.93	1,406,403,574.06
上海保利叶语	2013 年 12 月	96,781,060.16	2,240,045,262.72	1,514,886,328.26	821,939,994.62
嘉兴保利西塘越	2015 年 12 月		433,041,599.56		433,041,599.56
南通保利香槟国际	2015 年 12 月		1,583,319,688.20	696,334,670.44	886,985,017.76
重庆保利花园	2014 年 12 月	142,319,203.88	6,462,354.32	15,121,572.66	133,659,985.54
重庆保利香槟花园	2014 年 12 月	122,842,809.59	24,392,825.96	8,550,163.02	138,685,472.53
重庆保利心语	2011 年 5 月	42,464,913.72	21,694,979.99	12,759,632.67	51,400,261.04
重庆保利康桥	2011 年 5 月	43,606,466.40	15,166,238.33	11,746,961.48	47,025,743.25
重庆保利江上明珠	2015 年 12 月	301,171,697.54	3,275,906,945.73	1,579,540,653.77	1,997,537,989.50
重庆国宾上院	2010 年 3 月	16,090,194.82	1,481,268.00		17,571,462.82
重庆保利港湾国际	2013 年 12 月	341,264,938.50	70,906,845.37	225,742,681.79	186,429,102.08
重庆保利香雪花园	2013 年 12 月	10,721,345.97	2,468,033,675.09	2,262,343,469.01	216,411,552.05
重庆保利椰风半岛	2013 年 6 月		440,648,297.54	416,247,264.30	24,401,033.24
重庆保利可爱岛	2013 年 1 月		547,872,369.49	516,173,586.72	31,698,782.77
包头保利百合花园	2013 年 12 月	2,160,077.37		518,063.00	1,642,014.37
包头保利拉菲公馆	2013 年 12 月	20,699,907.79	1,063,838,880.02	964,553,166.65	119,985,621.16
包头保利花园	2013 年 12 月	21,880,804.42		3,232,415.03	18,648,389.39
包头保利南海公园	2015 年 6 月		252,569,461.43	43,982,076.20	208,587,385.23
南昌保利铭雅欧洲城	2014 年 12 月	130,623,004.50	126,994,712.18	135,883,479.28	121,734,237.40
南昌保利东湾国际花园	2013 年 12 月	116,184,268.36	660,405,835.53	477,325,005.17	299,265,098.72
南昌保利半山国际花园	2015 年 12 月	144,695,823.06	328,377,066.59	54,942,395.39	418,130,494.26
南昌保利香槟国际	2015 年 12 月	257,092,291.56	671,201,742.72	796,602,055.24	131,691,979.04
长春保利罗兰香谷	2014 年 12 月	60,945,377.19	18,326,196.44	10,262,243.14	69,009,330.49
长春保利百合香湾	2013 年 12 月	75,858,143.46	679,080,626.65	743,664,689.36	11,274,080.75
长春保利林语	2015 年 12 月	11,040,357.61	254,893,187.96	224,051,216.14	41,882,329.43
长春保利香槟花园	2014 年 12 月	16,860,072.28	499,941,650.66	507,884,273.72	8,917,449.22
成都保利公园 198	2014 年 12 月	550,411,901.33	645,594,586.56	144,024,153.49	1,051,982,334.40
成都保利金香槟	2011 年 12 月	29,963,537.94	4,687,868.89		34,651,406.83
成都保利花园	2014 年 12 月	131,877,308.04	415,636,115.15	431,071,353.34	116,442,069.85
成都保利心语花园	2015 年 6 月	93,676,589.59	193,665,970.19	188,734,163.06	98,608,396.72
成都保利香雪（原心语四期）	2013 年 6 月		1,453,416,300.44	705,987,311.40	747,428,989.04
成都保利香槟国际	2014 年 6 月		1,036,290,809.73	914,611,687.21	121,679,122.52
成都保利中心	2012 年 6 月	394,945,956.07		168,227,304.60	226,718,651.47
成都保利石象湖项目	2015 年 12 月		406,589,782.10	402,993,737.40	3,596,044.70
成都保利贝森公馆	2013 年 12 月		939,501,585.03	433,662,245.79	505,839,339.24
成都保利康桥	2014 年 12 月		1,452,514,340.76	753,203,573.58	699,310,767.18
成都保利城	2015 年 12 月		791,829,015.85	716,556,863.62	75,272,152.23

保利房地产（集团）股份有限公司  
2013 年度  
财务报表附注

项目名称	竣工时间	年初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
德阳保利国际城（含一、二期）	2016 年 12 月		1,708,029,310.07	738,795,318.75	969,233,991.32
天津保利上河雅颂	2013 年 12 月	76,315,729.06		7,764,328.91	68,551,400.15
天津保利海棠湾	2014 年 6 月	69,268,528.08	774,654,789.86	497,789,374.23	346,133,943.71
天津保利玫瑰湾	2015 年 3 月	124,226,119.39	1,002,168,147.32	877,358,050.30	249,036,216.41
天津保利香槟国际	2013 年 12 月	25,087,951.84	328,926,657.03	260,066,699.28	93,947,909.59
青岛保利百合花园	2011 年 12 月	89,694,082.04		17,720,294.84	71,973,787.20
青岛保利百合花园西区	2013 年 4 月	114,945,439.61		56,992,844.22	57,952,595.39
青岛保利里院里	2015 年 12 月	55,433,222.00	589,098,614.36	528,023,748.32	116,508,088.04
青岛保利海上罗兰	2015 年 12 月	25,804,668.77	585,888,739.82	574,892,346.71	36,801,061.88
杭州保利东湾	2013 年 12 月	507,360,649.15	1,662,952,521.79	1,744,986,498.93	425,326,672.01
杭州保利江语海	2013 年 4 月		1,741,852,100.03	1,147,989,014.82	593,863,085.21
杭州保利香槟国际	2013 年 12 月		924,700,267.18	772,209,540.63	152,490,726.55
南京保利香槟国际	2013 年 12 月	22,727,406.00	1,006,747,008.50	962,146,518.42	67,327,896.08
南京保利罗兰香谷	2014 年 12 月		438,571,077.27	434,503,702.21	4,067,375.06
南京保利紫晶山	2014 年 12 月	88,848,057.85	1,607,719,603.83	1,628,875,706.79	67,691,954.89
无锡保利香槟国际	2015 年 6 月	403,344,868.35		172,916,935.66	230,427,932.69
合肥保利拉菲公馆	2015 年 7 月		557,769,482.20	440,486,101.20	117,283,381.00
合计		12,452,671,938.43	74,413,403,358.40	61,911,486,067.74	24,954,589,229.09

## 2、 资本化利息

报告期末资本化利息余额 9,328,080,064.04 元；本期利息资本化金额为 5,522,548,869.68 元，利息资本化比例为 84.15%。

## 3、 存货抵押

公司账面价值合计为 6,142,391.76 万元的北京保利东郡等存货项目已作抵押，具体见附注九、（六）资产抵押。

## （七） 长期股权投资

### 1、 长期股权投资分类如下：

项目	期末余额	年初余额
合营企业	2,203,363,567.90	530,886,078.88
联营企业	643,165,160.47	164,353,946.73
其他股权投资	535,554,214.53	655,554,214.53
小计	3,382,082,942.90	1,350,794,240.14
减：减值准备		
合计	3,382,082,942.90	1,350,794,240.14

## 2、 合营企业、联营企业相关信息：

被投资单位名称	本企业持股比例(%)	本企业在被投资单位表决权比例(%)	期末资产总额	期末负债总额	期末净资产总额	本期营业收入总额	本期净利润
一、合营企业							
1.广州保奥	50	50	10,001,066.10	151,955.40	9,849,110.70		-150,889.30
2.福建中联盛房地产开发有限公司(“福建中联盛”)	50	50	1,968,605,027.98	1,773,277,828.95	195,327,199.03	1,036,783,339.00	189,865,929.49
3.盛世鑫和	50	50	6,122,608,346.48	4,445,812,939.09	1,676,795,407.39	4,538,760,946.02	807,906,579.83
4.长春万科溪之谷房地产开发有限公司(“长春溪之谷”)	50	50	1,492,753,872.16	1,334,885,489.30	157,868,382.86	545,232,686.00	90,454,422.20
5.武汉清能	50	50	968,185,898.30	871,661,321.00	96,524,577.30		-3,475,422.70
6.佛山招商珑原房地产有限公司(“招商珑原”)	50	50	772,958,359.27	672,932,756.59	100,025,602.68		25,602.68
7.南京学尚	50	50	1,852,438,738.08	1,669,770,501.08	182,668,237.00		-17,331,763.00
8.广州中耀	50	50	2,179,210,183.05	180,000,410.40	1,999,209,772.65		-790,227.35
二、联营企业							
1.东莞万宏	20	20	3,891,393,446.80	3,881,415,869.05	9,977,577.75		-22,422.25
2.天津睦南秋实实业有限公司(“睦南秋实”)	33.33	33.33	51,000,000.00		51,000,000.00		
3.信保基金管理	40	40	3,448,355,866.02	2,716,742,022.05	731,613,843.97	269,243,812.55	275,217,333.01
4.福州中鼎投资有限公司(“福州中鼎”)	40	40	4,986,922,994.41	4,950,547,332.09	36,375,662.32		-19,740,355.01
5.杭州金陵	49	49	668,230,054.50	377,072,207.98	291,157,846.52		-8,842,153.48
6.保利仁泰	49	49	1,329,827,153.91	830,460,000.00	499,367,153.91		-632,846.09

## 3、 长期股权投资明细情况：

被投资单位	核算方法	投资成本	年初余额	增减变动	其中：联营及合营企业其他综合收益变动中享有的份额	期末余额	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
东莞万宏	权益法	2,000,000.00		1,995,515.55		1,995,515.55	20	20				
广州保奥	权益法	5,000,000.00		4,924,555.35		4,924,555.35	50	50				
睦南秋实	权益法	17,000,000.00		17,000,000.00		17,000,000.00	33.33	33.33				
长春溪之谷	权益法	25,000,000.00	93,706,980.34	-14,772,788.90		78,934,191.44	50	50				60,000,000.00
福建中联盛	权益法	25,000,000.00	2,730,634.76	94,932,964.76		97,663,599.52	50	50				
福州中鼎	权益法	40,000,000.00	22,446,406.92	-10,599,118.07		11,847,288.85	40	40				
信保基金管理	权益法	40,000,000.00	141,907,539.81	83,057,566.04		224,965,105.85	40	40				24,000,000.00

保利房地产（集团）股份有限公司  
2013 年度  
财务报表附注

被投资单位	核算方法	投资成本	年初余额	增减变动	其中：联营及合营企业其他综合收益变动中享有的份额	期末余额	在被投资单位持股比例 (%)	在被投资单位表决权比例 (%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
武汉清能	权益法	50,000,000.00		39,903,413.65		39,903,413.65	50	50				
招商珑原	权益法	50,000,000.00		50,012,801.34		50,012,801.34	50	50				
盛世鑫和	权益法	200,000,000.00	434,448,463.78	403,949,239.92		838,397,703.70	50	50				
南京学尚（注 1）	权益法	100,000,000.00		93,922,416.58		93,922,416.58	50	50				
杭州金睦	权益法	147,000,000.00		142,667,344.79		142,667,344.79	49	49				
保利仁泰	权益法	245,000,000.00		244,689,905.43		244,689,905.43	49	49				
广州中耀	权益法	1,000,000,000.00		999,604,886.32		999,604,886.32	50	50				
北京新保利大厦房地产开发有限公司（“新保利大厦”）	成本法	14,822,800.00	10,751,229.53			10,751,229.53	10.53	10.53				
保利财务有限公司（“保利财务”）	成本法	76,802,985.00	76,802,985.00			76,802,985.00	10	10				3,301,232.86
韶山光大村镇银行股份有限公司	成本法	4,000,000.00	4,000,000.00			4,000,000.00	8	8				
信保有限合伙（注 2）	成本法	444,000,000.00	564,000,000.00	-120,000,000.00		444,000,000.00						
合计		2,485,625,785.00	1,350,794,240.14	2,031,288,702.76		3,382,082,942.90						87,301,232.86

注 1：对于该合营企业，本企业与合作方按约定的方式核算、确认、分配各自享有的收益。

注 2：2010 年 8 月，公司之联营企业信保（天津）股权投资基金管理有限公司作为普通合伙人，发起设立了信保（天津）股权投资基金合伙企业（有限合伙），公司为有限合伙人，共认缴并实际出资 600,000,000.00 元，已累计收回投资 156,000,000.00 元，其中本期收回投资 120,000,000.00 元。

- 4、 本期无向投资企业转移资金的能力受到限制的有关情况。
- 5、 本期无以明显高于账面价值的价格出售长期股权投资的情况。

## (八) 投资性房地产

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1. 账面原值合计	5,245,230,980.07	181,956,376.06		5,427,187,356.13
(1) 房屋、建筑物	5,245,230,980.07	181,956,376.06		5,427,187,356.13
(2) 土地使用权				
2. 累计折旧和累计摊销合计	527,273,742.95	186,116,125.89	1,092,984.84	712,296,884.00
(1) 房屋、建筑物	527,273,742.95	186,116,125.89	1,092,984.84	712,296,884.00
(2) 土地使用权				
3. 投资性房地产净值合计	4,717,957,237.12	-4,159,749.83	-1,092,984.84	4,714,890,472.13
(1) 房屋、建筑物	4,717,957,237.12	-4,159,749.83	-1,092,984.84	4,714,890,472.13
(2) 土地使用权				
4. 投资性房地产减值准备累计金额合计				
(1) 房屋、建筑物				
(2) 土地使用权				
5. 投资性房地产账面价值合计	4,717,957,237.12	-4,159,749.83	-1,092,984.84	4,714,890,472.13
(1) 房屋、建筑物	4,717,957,237.12	-4,159,749.83	-1,092,984.84	4,714,890,472.13
(2) 土地使用权				

注：（1）本年折旧和摊销额人民币 186,116,125.89 元；本年未发生房产减值；

（2）账面价值为 379,342.51 万元的投资性房地产已作抵押，具体详见附注九、（六）资产抵押。

## (九) 固定资产

### 1、 固定资产情况：

项目	年初余额	本期增加		本期减少	期末余额
一、账面原值合计：	1,624,761,468.34	<b>819,555,256.72</b>		<b>104,058,544.18</b>	<b>2,340,258,180.88</b>
其中：房屋及建筑物	1,262,293,838.23	745,655,927.85		90,386,506.57	1,917,563,259.51
运输工具	154,940,138.60	28,607,670.49		7,494,605.05	176,053,204.04
电子及办公设备	110,602,960.23	33,787,969.61		3,814,625.40	140,576,304.44
其他设备	96,924,531.28	11,503,688.77		2,362,807.16	106,065,412.89
		本期新增	本期计提		
二、累计折旧合计：	246,330,141.60	2,627,006.80	119,590,326.62	13,328,811.46	355,218,663.56
其中：房屋及建筑物	63,800,095.90		70,114,681.06	2,599,665.64	131,315,111.32
运输工具	80,838,159.17	2,142,635.74	22,098,829.38	6,012,750.75	99,066,873.54
电子及办公设备	59,187,369.74	484,371.06	20,388,397.59	3,085,630.60	76,974,507.79
其他设备	42,504,516.79		6,988,418.59	1,630,764.47	47,862,170.91
三、固定资产账面净值合计	1,378,431,326.74				1,985,039,517.32
其中：房屋及建筑物	1,198,493,742.33				1,786,248,148.19
运输工具	74,101,979.43				76,986,330.50
电子及办公设备	51,415,590.49				63,601,796.65
其他设备	54,420,014.49				58,203,241.98
四、减值准备合计					
其中：房屋及建筑物					
运输工具					
电子及办公设备					
其他设备					
五、固定资产账面价值	1,378,431,326.74				1,985,039,517.32

保利房地产（集团）股份有限公司  
2013 年度  
财务报表附注

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
合计				
其中：房屋及建筑物	1,198,493,742.33			1,786,248,148.19
运输工具	74,101,979.43			76,986,330.50
电子及办公设备	51,415,590.49			63,601,796.65
其他设备	54,420,014.49			58,203,241.98

注：（1）本期折旧额 119,590,326.62 元，本期无由在建工程转入的固定资产。

（2）期末用于抵押的固定资产账面价值为 7,799.56 万元，详见附注九、（六）资产抵押。

- 2、 本期无通过经营租赁租出的固定资产。
- 3、 期末无持有待售的固定资产。
- 4、 期末无未办妥产权证书的固定资产。
- 5、 本期无以明显高于账面价值的价格出售固定资产。

（十） 无形资产

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、账面原值合计	20,847,640.74	8,078,351.98	163,823.41	28,762,169.31
软件	20,847,640.74	8,078,351.98	163,823.41	28,762,169.31
2、累计摊销合计	9,982,506.28	4,244,078.11		14,226,584.39
软件	9,982,506.28	4,244,078.11		14,226,584.39
3、无形资产账面净值合计	10,865,134.46	3,834,273.87	163,823.41	14,535,584.92
软件	10,865,134.46	3,834,273.87	163,823.41	14,535,584.92
4、减值准备合计				
软件				
5.无形资产账面价值合计	10,865,134.46	3,834,273.87	163,823.41	14,535,584.92
软件	10,865,134.46	3,834,273.87	163,823.41	14,535,584.92

注：本期摊销额 4,244,078.11 元。

（十一） 商誉

被投资单位名称或形成商誉的事项	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额	期末减值准备
上海保利	4,769.05			4,769.05	
上海建乔	518,996.21			518,996.21	
保利数码	1,779,460.75			1,779,460.75	
君兰置业	232,946.59			232,946.59	
岳阳保利	95,395.44			95,395.44	
重工监理	50,939.26			50,939.26	
南昌瑞达	7,660,000.00			7,660,000.00	
上海君元		4,313.73	4,313.73		
合计	10,342,507.30	4,313.73	4,313.73	10,342,507.30	

(十二) 长期待摊费用

项目	年初余额	本期增加	本期摊销	其他减少	期末余额	其他减少的原因
办公楼装修等	36,575,772.80	14,396,655.66	23,486,708.98		27,485,719.48	
合计	36,575,772.80	14,396,655.66	23,486,708.98		27,485,719.48	

(十三) 递延所得税资产和递延所得税负债

1、 递延所得税资产和递延所得税负债不以抵销后的净额列示

(1) 已确认的递延所得税资产和递延所得税负债

项目	期末余额	年初余额
<b>递延所得税资产：</b>		
坏账准备	61,862,876.33	46,424,431.53
股权投资差额	2,658,297.65	2,658,297.65
内部未实现收益	600,143,057.15	417,498,581.73
预提费用等	132,758,460.93	69,044,484.11
小计	797,422,692.06	535,625,795.02
<b>递延所得税负债：</b>		
被收购企业计税价值同公允价值差异的递延所得税负债	61,272,278.97	67,550,710.19
小计	61,272,278.97	67,550,710.19

2、 引起暂时性差异的资产或负债项目对应的暂时性差异

项目	金额
<b>应纳税差异项目：</b>	
被收购企业计税价值同公允价值差异的递延所得税负债	245,089,115.88
小计	245,089,115.88
<b>可抵扣差异项目：</b>	
坏账准备	247,451,505.32
股权投资差额	10,633,190.60
内部未实现收益	2,400,572,228.60
预提费用等	531,033,843.72
小计	3,189,690,768.24

(十四) 资产减值准备

项目	年初余额	本期增加	本期减少		期末余额
			转回	转销	
坏账准备	185,697,726.13	61,753,779.19			247,451,505.32
合计	185,697,726.13	61,753,779.19			247,451,505.32

(十五) 短期借款

1、 短期借款分类：

项目	期末余额	年初余额
质押借款		
抵押借款		

项目	期末余额	年初余额
保证借款	1,370,000,000.00	1,348,000,000.00
信用借款		
合计	1,370,000,000.00	1,348,000,000.00

注：保证借款详见附注九、（一）。

2、 以上借款不存在逾期未偿还情况。

(十六) 应付账款

1、 应付账款按账龄列示如下：

项目	期末余额		年初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	14,169,697,827.53	75.89	10,768,003,819.82	84.17
1 至 2 年	3,620,976,972.35	19.39	1,472,250,360.90	11.51
2 至 3 年	537,365,306.69	2.88	348,144,897.25	2.72
3 年以上	342,663,308.60	1.84	204,488,530.60	1.60
合计	18,670,703,415.17	100.00	12,792,887,608.57	100.00

注：应付账款主要为应付工程款及预提成本、费用等。

- 2、 期末数中无欠持本公司 5% 以上（含 5%）表决权股份的股东单位款项。
- 3、 期末数中无欠关联方款项。
- 4、 账龄超过一年的大额应付账款系房地产项目尚未支付的工程款、质保金等。

(十七) 预收款项

1、 预收款项按账龄列示如下：

项目	期末余额		年初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	81,500,524,812.48	76.05	71,030,393,475.02	78.44
1 至 2 年	24,874,903,319.94	23.21	18,965,451,574.33	20.95
2 至 3 年	679,475,766.04	0.63	549,875,304.73	0.61
3 年以上	112,937,801.62	0.11	1,643,112.00	
合计	107,167,841,700.08	100.00	90,547,363,466.08	100.00

2、 预收款项中，预收售房款明细如下：

项目名称	期末余额	年初余额	预计竣工时间	预售比例 (%)
广州保利西海岸（含星海花园）	3,209,753,978.25	4,159,452,696.67	2014 年 12 月	92.54
广州保利国际广场	18,328,313.90	18,328,313.90		90.00
广州保利中汇广场	3,611,796.00	740,061,391.00		99.35
广州保利中辰广场	40,487,600.00	2,404,890.00	2014 年 12 月	99.57
广州保利心语花园	2,004,247.75	542,247.75		100.00
广州保利林语山庄	52,281,004.36	46,711,004.36		100.00

保利房地产（集团）股份有限公司  
2013 年度  
财务报表附注

项目名称	期末余额	年初余额	预计竣工时间	预售比例（%）
广州保利紫薇花园	4,298,349.00	5,349,149.00		99.00
广州增城保利壹号公馆	155,000.00	255,000.00		100.00
广州保利 V 座	95,721,200.00	4,500,000.00		95.20
广州保利香雪山	190,238,317.86	92,623,780.86		100.00
广州保利西子湾	6,722,862.00	285,642.00		100.00
广州保利中环广场	35,702,067.01	33,498,744.01		99.85
广州保利中宇广场	1,282,000.00			100.00
广州保利春天里	12,886,844.00	1,744,844.00		100.00
广州保利中达广场	1,183,888,823.00	2,902,841,629.00	2014 年 6 月	97.54
广州保利中心	1,618,627.18	4,582,178.18		100.00
广州保利花园二期		600,500.00		100.00
广州保利北京大厦	817,369.00	16,992.00		100.00
广州保利世界贸易中心	1,500,000.00	81,480,736.83	2015 年 12 月	98.23
广州保利公馆 2010	139,817.00	535,239.00		100.00
广州保利香樟花园	20,000.00	2,415,911.00		100.00
广州保利香樟公馆	810,538.67	529,543,128.67		98.58
广州保利公园九里	3,300,814,240.00	1,558,825,194.90	2015 年 12 月	95.06
广州保利克洛维广场	288,279,236.00	1,355,246,051.18	2015 年 12 月	74.05
广州增城保利东江首府	860,644,956.60	1,362,816,125.00	2015 年 12 月	77.94
广州保利林海山庄	36,200,290.33	15,232,305.60		100.00
广州保利麓苑	300,000.00	300,000.00		100.00
广州保利白云山庄	419,451.00	419,451.00		100.00
广州保利红棉花园	124,015.00	68,000.00		100.00
广州保利百合花园二期	5,398,848.00			100.00
广州保利塞纳维拉（原芳村 G 地块）	1,447,999,702.00	83,715,379.00	2015 年 10 月	91.58
广州保利天悦	9,409,408,151.24	4,125,675,949.77	2015 年 12 月	88.59
广州保利云禧（原白云新城项目）	830,897,374.50		2015 年 6 月	55.42
广州保利大都汇（原番禺汉溪村项目）	54,207,884.00		2017 年 12 月	83.27
中山保利国际广场	632,540,465.00	439,624,998.00	2016 年 12 月	80.46
中山保利春天里	37,192,650.00	37,068,359.00	2016 年 12 月	52.67
东莞保利红珊瑚	1,192,014,348.00	921,528,801.00	2014 年 12 月	94.93
东莞保利林语（原樟木头项目）	431,413,534.00		2016 年 12 月	72.31
珠海保利香樟国际	845,424,574.50	541,069,805.00	2015 年 8 月	89.34
南海保利花园	2,167,555.08	13,126,305.08		100.00
顺德保利百合花园	6,821,294.00	3,034,019.00		100.00
佛山保利外滩一号	172,617,903.00	149,993,339.00	2014 年 12 月	84.14
佛山保利东湾一期	1,650,097,248.00	924,529,439.00	2016 年 12 月	94.52
佛山保利东湾二期	961,151,952.00	2,316,416,729.00	2015 年 12 月	80.49
佛山保利香樟花园	420,163,704.64	878,931,237.68		96.07
佛山保利东湖林语	526,233,675.00	1,008,195,643.00	2014 年 12 月	90.27
南海保利水城	147,750.00	303,752.11		100.00
佛山保利中环	1,429,880,237.00	926,340,456.00	2015 年 6 月	88.43
南海保利星座		1,836,250.00		100.00
佛山保利公馆	1,402,343,214.00	214,347,721.00	2015 年 12 月	93.36
佛山保利紫山花园	417,210,259.00		2015 年 6 月	78.70
佛山保利拉菲	221,483,147.00		2014 年 12 月	81.30
佛山保利东滨花园（原新城项目）	978,974,337.00		2015 年 12 月	76.72
佛山保利西雅图（原三山大道项	140,560,332.00		2017 年 12 月	70.76

保利房地产（集团）股份有限公司  
2013 年度  
财务报表附注

项目名称	期末余额	年初余额	预计竣工时间	预售比例（%）
目)				
江门保利大都会（滨江新区项目）	320,323,544.00		2020 年 12 月	84.79
清远保利花园（原北江新城项目）	18,142,826.00		2020 年 12 月	45.05
武汉保利花园	1,435,978.80	2,407,714.70		100.00
武汉保利十二橡树庄园	37,202,623.00	47,840,392.00		95.97
武汉保利心语	291,123,272.00	146,475,711.00	2014 年 6 月	99.45
武汉保利圆梦城	47,875,618.00	104,667,504.00	2015 年 12 月	90.99
武汉保利海上五月花	410,366,625.00	621,795,315.00	2014 年 12 月	98.30
武汉保利拉菲	2,644,493.00	282,559,308.00		96.71
武汉保利马湖项目	1,532,573,279.85	839,401,633.00	2015 年 6 月	96.53
武汉保利香槟国际	447,459,061.00	1,046,126,764.00	2014 年 12 月	81.43
武汉保利中央公馆	706,376,080.00	555,790,446.00	2015 年 6 月	94.73
武汉保利海寓		228,300.00		100.00
武汉保利公园九里	429,782,451.00	380,729,776.00	2016 年 6 月	88.76
武汉保利关山村项目	937,495,204.00		2017 年 12 月	75.84
黄冈保利壹号公馆	985,014.37	304,292,328.37		97.82
长沙保利花园一期	20,697.00	4,821,081.71		99.24
长沙保利花园二期	927,303.92	2,742,963.00		99.85
长沙保利麓谷林语	190,254,249.54	740,131,842.80	2015 年 12 月	88.39
长沙保利阔峰云墅	7,528,528.55	38,921,539.55		98.55
长沙保利国际广场	1,176,671,639.00	1,629,886,322.70	2014 年 12 月	85.66
长沙保利西海岸（原滨江 B7 项目）	204,478,509.00		2017 年 12 月	52.29
长沙保利香槟国际（原天骄项目）	65,620,619.00		2020 年 12 月	74.95
湖南保利洞庭东岸	10,638.26	10,638.26		100.00
郴州保利苏仙林语（原苏仙岭项目）	243,457,123.00		2016 年 6 月	56.25
沈阳保利海上五月花	501,745,100.00	439,713,981.00	2014 年 6 月	89.40
沈阳保利溪湖林语	345,386,771.00	442,000,382.38	2015 年 12 月	89.67
沈阳保利花园	563,941.69	623,779.69		96.72
沈阳海棠花园	64,000.00	120,000.00		98.62
沈阳保利上林湾	6,047,997.00	136,033,110.40		98.03
沈阳保利十二橡树庄园	32,975,522.00	13,029,506.00	2014 年 12 月	87.35
沈阳保利心语花园	161,892,151.00	334,837,768.00	2015 年 12 月	98.19
沈阳保利康桥	7,463,068.00	227,154,660.40		47.08
沈阳保利香槟花园	471,802,393.00		2017 年 12 月	72.76
沈阳保利茉莉公馆（原满融项目）	10,482,892.00		2016 年 12 月	31.77
营口保利香槟花园	64,411,079.00	84,883,906.00	2016 年 6 月	71.27
通化保利罗兰香谷（原吉林通化项目）	1,150,000.00		2016 年 12 月	
大连保利西山林语	1,299,432,530.00	513,519,701.00	2015 年 11 月	67.77
大连保利西海岸	5,933,774.00	24,366,664.00		76.70
北京保利茉莉公馆	1,345,552.00	159,234,077.80		100.00
北京保利垄上	3,132,569.00	33,406,053.00		100.00
北京保利香槟花园	50,000.00	50,000.00		100.00
北京保利百合花园	111,332.00	113,755.00		100.00
北京保利嘉园	1,769,033.79	21,400,538.23		99.27
北京保利西山林语	2,788,219.24	7,263,279.24	2014 年 12 月	99.15
北京保利花园	9,996,113.00	28,996,113.00		100.00
北京保利东郡	613,208,016.36	2,786,736,924.36	2014 年 12 月	97.14

保利房地产（集团）股份有限公司  
2013 年度  
财务报表附注

项目名称	期末余额	年初余额	预计竣工时间	预售比例（%）
北京保利中央公园	3,506,692,102.66	5,401,640,484.00	2015 年 12 月	98.66
北京保利罗兰香谷	70,000.00	1,403,478,645.00		100.00
北京保利春天里	3,109,765,245.00	489,567,749.00	2015 年 3 月	100.00
北京保利芳华家园	86,431,569.00		2014 年 6 月	100.00
北京保利海德公园（原蓟门桥项目）	23,400,000.00		2015 年 12 月	18.48
北京保利熙悦春天（原生物医药基地项目）	356,753,475.00		2015 年 12 月	99.86
北京保利枫丹一号（原亦庄项目）	1,330,638,576.00		2015 年 12 月	99.94
石家庄保利花园	1,882,889,989.00	513,247,186.00	2017 年 12 月	97.38
重庆保利香槟花园	75,211,320.19	71,631,987.19	2014 年 12 月	99.73
重庆保利花园	2,479,417.10	20,867,295.71	2014 年 12 月	99.95
重庆保利康桥	1,285,770.06	629,946.06		99.49
重庆保利心语	270,703.60	322,319.60		100.00
重庆国宾上院	19,004.24	130,004.24		99.80
重庆保利江上明珠	1,139,034,202.00	1,490,302,602.73	2015 年 12 月	83.57
重庆保利香雪花园	1,217,016.00	1,398,843,441.94		99.59
重庆保利港湾国际	2,166,123.00	7,279,493.00		92.91
重庆保利可爱岛	47,649.00	658,998,434.00		99.79
重庆保利椰风半岛	853,136.00	522,538,395.67		99.75
重庆保利花半里	1,800,795,453.00	686,914,989.00	2015 年 12 月	84.82
重庆保利爱尚里	1,089,936,091.00		2017 年 6 月	89.30
重庆保利林语溪（原巴南李家沱项目）	150,553,807.00		2015 年 12 月	83.34
南昌保利铭雅欧洲城	57,783,822.38	66,336,527.38	2014 年 12 月	92.00
南昌保利东湾国际花园	14,026,558.00	457,616,332.00		93.71
南昌保利半山国际花园	368,137,775.53	27,643,342.04	2015 年 12 月	70.39
南昌保利香槟国际	1,400,649,067.00	987,561,563.00	2015 年 12 月	92.54
南昌保利百合花园	75,313,771.00		2015 年 12 月	
上海保利叶语	1,493,525,693.00	3,838,273,996.71		99.09
上海十二橡树庄园	55,834.57	59,962.76		100.00
上海保利西子湾		5,029,802.00		99.25
上海保利海上五月花	80,287,263.11	5,151,319.11		96.06
上海保利林语溪	795,924.40	795,924.40		99.67
上海保利叶上海	64,560,653.56	77,674,361.39		94.31
上海保利梧桐语	34,210,974.49	200,149,654.00		74.29
上海保利茉莉公馆	1,011,898,924.00	2,127,132,962.00	2015 年 12 月	92.45
上海保利叶之林	1,512,362,491.00	56,311,214.00	2015 年 12 月	84.40
上海保利马桥景城·紫苑	183,931,624.00	67,640,076.00	2014 年 10 月	100.00
上海保利香槟花园	480,946,087.00		2015 年 12 月	81.38
上海保利国际中心	31,760,204.00		2015 年 12 月	11.11
上海保利蔚蓝林语	263,709,231.00		2015 年 12 月	72.93
上海保利马桥景城·雅苑	54,635,569.84		2014 年 12 月	24.38
上海绿城御园（原森兰外高桥项目）	718,069,065.00		2016 年 6 月	64.56
南通保利香槟国际	38,512,139.00	392,369,809.00	2015 年 12 月	60.01
嘉兴保利西塘越	296,776,817.00	41,788,935.00	2015 年 12 月	65.08
包头保利花园	300,034,992.12	5,330,329.88	2015 年 12 月	98.57
包头保利拉菲公馆	164,989,876.00	1,568,975,862.24		98.46
包头保利南海公园	329,038,121.00	126,945,341.00	2015 年 6 月	95.50
包头保利香槟花园	625,436,977.00	276,062,250.00	2014 年 12 月	94.90

保利房地产（集团）股份有限公司  
2013 年度  
财务报表附注

项目名称	期末余额	年初余额	预计竣工时间	预售比例（%）
长春保利罗兰香谷	31,533,638.39	29,393,779.39	2014 年 12 月	84.47
长春保利百合香湾	3,621,480.98	706,483,309.00		93.83
长春保利林语	329,748,442.93	233,127,877.03	2015 年 12 月	90.29
长春保利香槟花园	234,560,771.52	408,315,416.00	2014 年 12 月	94.47
长春保利净月项目	8,050,000.00	8,050,000.00	2015 年 12 月	
长春保利拉菲公馆	709,723,831.67	83,028,567.78	2015 年 12 月	78.78
长春保利春天里（原平新路项目）	67,426,769.25		2016 年 6 月	54.30
成都保利公园 198	1,010,745,877.00	299,781,064.00	2014 年 12 月	88.08
成都保利花园	809,593,680.00	1,131,877,430.00	2014 年 12 月	82.54
成都保利金香槟	254,298.00	269,298.00		81.87
成都保利心语花园	1,125,944,539.00	1,184,547,466.00	2015 年 6 月	84.54
成都保利中心	1,675,361.50	2,385,361.50		91.35
成都保利香槟国际	467,525,974.00	1,494,092,562.00	2014 年 6 月	83.92
成都保利贝森公馆	1,389,254.00	145,643,541.00		53.89
成都保利香雪（原心语四期）	195,984,502.00	1,050,084,724.00		82.39
成都保利康桥	104,962,339.00	393,021,155.00	2014 年 12 月	66.01
成都保利城	1,418,819,669.00	1,028,060,486.00	2015 年 12 月	83.07
成都保利石象湖项目	217,352,520.00	421,570,162.00	2015 年 12 月	93.34
成都保利百合公馆	1,320,575,978.00	159,563,065.00	2015 年 12 月	67.68
成都保利香槟光华	1,311,788,468.00	236,531,689.00	2014 年 12 月	82.31
成都保利叶语	441,477,199.00		2017 年 6 月	81.06
成都保利梧桐语	597,334,971.00		2015 年 12 月	84.72
成都保利春天花语	695,554,171.00		2017 年 12 月	85.54
成都保利玫瑰花语（原龙泉驿区项目）	558,844,791.00		2016 年 12 月	80.44
德阳保利国际城（含一、二期）	353,893,037.00	866,234,166.00	2016 年 12 月	66.77
遂宁保利江语城（原河东新区项目）	338,119,755.00		2016 年 12 月	85.17
杭州保利江语海	16,071,104.01	1,337,555,595.01		80.71
杭州保利东湾	174,008,239.85	1,836,555,152.62		95.69
杭州保利香槟国际	26,931,721.00	817,973,910.00		84.60
杭州保利玫瑰湾	291,992,595.00	20,952,097.00	2014 年 12 月	66.67
杭州保利霞飞郡	1,766,249,519.00	860,030,212.50	2014 年 12 月	75.46
杭州保利城市果岭	557,818,755.00	2,320,000.00	2014 年 12 月	76.18
杭州保利梧桐语（原普福项目）	64,845,734.00		2015 年 12 月	55.56
浙江保利罗兰香谷（原长睦项目）	87,214,472.00		2016 年 12 月	71.73
绍兴保利湖畔林语	28,310,056.00		2015 年 12 月	37.09
宁波保利滨湖天地	2,083,186,059.00	1,079,696,372.00	2016 年 12 月	88.13
天津保利香槟国际	8,212,484.37	179,796,628.37		85.46
天津保利玫瑰湾	2,118,632,755.00	1,356,957,632.95	2015 年 3 月	92.09
天津保利上河雅颂	11,619,441.50	8,599,623.62		84.44
天津保利海棠湾	649,487,720.56	369,600,754.06	2014 年 6 月	88.67
天津保利海河大观	2,829,238,051.00	814,588,812.00	2015 年 9 月	59.40
天津保利香颂湖（原下朱庄项目）	82,991,359.00		2016 年 6 月	70.78
丹东保利锦江林语	75,891,711.00	173,938,395.98	2015 年 12 月	90.13
青岛保利百合花园	334,231.55	1,955,211.55		97.66
青岛保利百合花园西区	4,514,082.40	24,047,420.54		94.63
青岛保利里院里	5,278,487.47	557,525,497.48	2015 年 12 月	91.26
青岛保利海上罗兰	2,402,920,839.30	1,766,311,310.00	2015 年 12 月	88.43
青岛保利香槟国际	314,237,426.00		2015 年 6 月	92.87

保利房地产（集团）股份有限公司  
2013 年度  
财务报表附注

项目名称	期末余额	年初余额	预计竣工时间	预售比例（%）
青岛保利叶公馆（双峰项目）	728,536,107.00		2016 年 12 月	95.58
阳江保利罗兰香谷	677,000.00	30,934,593.34	2014 年 12 月	86.54
阳江保利银滩	1,160,480,730.80	1,217,396,217.00	2015 年 12 月	78.38
南京保利紫晶山	754,814,070.99	2,032,844,498.23	2014 年 12 月	92.05
南京保利香槟国际	17,088,886.46	1,315,473,494.46		92.67
南京保利罗兰香谷	1,256,944,062.00	992,471,196.00	2014 年 12 月	99.50
南京保利梧桐语	2,062,766,760.00	670,001,993.00	2014 年 12 月	98.92
南京保利紫荆公馆（原江心洲项目）	6,500,000.00		2015 年 12 月	33.00
南京保利罗兰春天（原仙林湖西北角项目）	616,056,756.00		2015 年 6 月	86.04
南京保利中央公园（原同仁街项目）	193,634,786.00		2017 年 6 月	66.26
无锡保利香槟国际	297,711,883.01	5,400,130.01	2015 年 6 月	76.39
无锡保利中央公园（原飞马纺织项目）	139,295,972.00		2015 年 12 月	57.23
常州保利公园九里	29,030,821.00		2015 年 12 月	32.64
连云港保利海上五月花	176,435,607.00	106,827,201.20	2015 年 12 月	58.82
郑州保利百合花园	1,294,406,586.00	586,331,416.00	2014 年 12 月	98.93
合肥保利香槟国际	2,490,377,745.00	877,702,309.00	2015 年 12 月	94.60
合肥保利拉菲公馆	1,239,097,860.54	472,577,183.00	2015 年 7 月	89.54
合肥保利海上五月花（原滨湖 BH2013-1 项目）	223,003,422.00		2018 年 6 月	71.81
合肥保利东郡（原瑶海区 E1301 项目）	143,891,324.00		2018 年 6 月	20.47
合肥保利梧桐语（原高新区 KMB-1 项目）	87,054,084.00		2016 年 12 月	81.24
西安保利拉菲公馆	252,080,668.00		2016 年 12 月	59.95
西安保利春天里（原曲江项目）	17,105,033.00		2016 年 6 月	43.16
西安保利金香槟（原三桥项目）	75,284,337.00		2016 年 6 月	28.17
合计	106,560,631,282.14	89,902,401,620.81		

注：预收款项主要是未达到收入确认条件的预收房款。预售比例的计算基数为满足销售条件的房产，不包含该项目中未开发或正在开发但未达到销售条件的部分。

3、 期末数中无预收持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位款项。

4、 期末数中预收关联方款项

关联公司名称	期末余额	期初余额
1.盛世鑫和	47,735,150.30	65,424,002.73
2.福州中鼎	37,806,254.97	45,588,221.32
3.福建中联盛	380,158.00	27,402,595.24
4.南京学尚	15,530,516.63	
合计	101,452,079.90	138,414,819.29

5、 账龄超过一年的预收款项主要为尚未结算的预收房款。

### (十八) 应付职工薪酬

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	41,860,024.75	1,659,504,287.25	1,653,134,632.98	48,229,679.02
二、职工福利费		89,198,468.42	89,198,468.42	
三、社会保险费	28,761,519.77	194,690,843.17	171,333,130.64	52,119,232.30
其中：1.医疗保险费	478,470.33	48,811,595.48	48,702,977.15	587,088.66
2.基本养老保险费	1,087,192.43	106,082,688.70	105,747,492.11	1,422,389.02
3.年金缴费	27,079,864.04	23,164,249.92	275,059.79	49,969,054.17
4.失业保险费	61,053.96	8,380,261.57	8,367,257.49	74,058.04
5.工伤保险费	28,604.76	4,121,627.53	4,114,768.14	35,464.15
6.生育保险费	26,334.25	4,130,419.97	4,125,575.96	31,178.26
四、住房公积金	1,256,574.02	56,537,921.66	57,108,072.76	686,422.92
五、工会经费和职工教育经费	19,709,840.10	21,687,587.63	17,890,252.45	23,507,175.28
六、非货币性福利				
七、因解除劳动关系给予的补偿		595,428.22	595,428.22	
八、其他	2,534,347.71	3,492,504.54	5,935,919.43	90,932.82
其中：以现金结算的股份支付				
合计	94,122,306.35	2,025,707,040.89	1,995,195,904.90	124,633,442.34

期末应付职工薪酬中无属于拖欠性质的金额。

除“附注八”所述的股份支付外，本期无向职工提供的非货币性福利。

本期发生工会经费和职工教育经费金额 21,687,587.63 元，因解除劳动关系给予补偿 595,428.22 元。

年末应付职工薪酬中应付工资、奖金、津贴等主要系提取的工资、奖金，将于下一年度支付。

### (十九) 应交税费

税费项目	期末余额	年初余额
增值税	213,644.45	1,300,648.67
消费税		
营业税	-4,270,380,924.67	-3,429,768,315.73
企业所得税	-444,793,367.60	326,484,258.55
个人所得税	9,335,867.53	2,220,718.82
城市维护建设税	-287,812,704.36	-234,634,857.38
房产税	10,322,911.99	3,703,260.00
土地增值税	-1,052,729,904.88	-632,872,772.07
教育费附加	-127,547,427.02	-101,010,857.79
其他税金	-55,133,292.43	-20,019,716.67
合计	-6,218,525,196.99	-4,084,597,633.60

### (二十) 应付利息

项目	期末余额	年初余额
公司债券利息	55,170,317.97	143,490,410.96
银行借款利息		7,651,431.98
合计	55,170,317.97	151,141,842.94

## (二十一) 应付股利

单位名称	期末余额	年初余额	超过一年未支付原因
广东丰伟房地产开发有限公司	1,142,606.00	1,142,606.00	留存项目周转资金
深圳市友和置业有限公司	3,670,020.00	3,670,020.00	留存项目周转资金
广州市广业工程管理有限公司		1,345,800.00	
合计	4,812,626.00	6,158,426.00	

## (二十二) 其他应付款

### 1、 其他应付款情况

项目	期末余额		年初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	20,879,653,642.87	80.82	10,277,025,747.35	67.20
1 至 2 年	3,732,882,981.23	14.45	3,766,784,141.86	24.63
2 至 3 年	325,197,004.05	1.26	611,226,123.93	4.00
3 年以上	897,462,164.40	3.47	636,991,618.25	4.17
合计	25,835,195,792.55	100.00	15,292,027,631.39	100.00

注：其他应付款主要为少数股东投入、保证金、代收业主税费等。

### 2、 期末数中欠持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位情况

单位名称	期末余额	年初余额
1.保利集团	1,555,499,150.00	1,565,797,315.07
2.上海三利实业有限公司（“上海三利”）	41,589,979.17	43,094,729.17
合计	1,597,089,129.17	1,608,892,044.24

### 3、 期末数中欠关联方情况

单位名称	期末余额	年初余额
1. 中国保利集团公司（“保利集团”）	1,555,499,150.00	1,565,797,315.07
2.佛山永晟投资有限公司（“佛山永晟”）	1,274,843,500.00	
3.福建中联盛	199,701,468.97	
4.佛山顺德晟鸿投资有限公司（“顺德晟鸿”）	220,040,400.00	
5.佛山晟鑫投资有限公司（“佛山晟鑫”）	187,500,000.00	
6.上海三利	41,589,979.17	43,094,729.17
7.信保基金管理		38,195,186.90
8.信保有限合伙		1,011,003,349.32
9.盛世鑫和		1,415,116.63
10.睦南秋实	17,000,000.00	
11.福州中鼎	16,793,901.68	
12.江门信保康盛文化体育投资有限公司（“信保康盛”）	4,000,000.00	
合计	3,516,968,399.82	2,659,505,697.09

### 4、 账龄超过一年的大额其他应付款情况的说明

公司账龄一年以上的其他应付款主要系子公司合作方对等投入款项，由于房地产项目开发周期较长所致。

## 5、 金额较大的其他应付款

单位名称	期末余额	性质或内容	备注
1.佛山市新城开发建设有限公司	2,335,830,221.00	合作款	
2.长沙市万科西海岸置地有限公司	1,714,030,000.00	合作方对等投入款	
3.保利集团	1,555,499,150.00	资金支持及利息、担保费	
4.佛山永晟	1,274,843,500.00	合作方对等投入款	
5.佛山信保东信股权投资合伙企业(有限合伙)	1,105,180,300.00	合作方对等投入款	
合计	7,985,383,171.00	——	

## (二十三) 一年内到期的非流动负债

### 1、 一年内到期的非流动负债明细:

项目	期末余额	年初余额
一年内到期的长期借款	19,624,724,743.00	20,030,215,667.83
一年内到期的应付债券		4,293,813,739.56
一年内到期的长期应付款		
合计	19,624,724,743.00	24,324,029,407.39

### 2、 一年内到期的长期借款

#### 一年内到期的长期借款

项目	期末余额	年初余额
质押借款	800,000,000.00	80,993,227.83
抵押借款	2,808,764,740.00	1,892,594,740.00
保证借款	14,015,960,003.00	15,913,627,700.00
信用借款	2,000,000,000.00	2,143,000,000.00
合计	19,624,724,743.00	20,030,215,667.83

注：保证借款详见附注九、（一）至附注九、（三）；抵押借款主要由存货、投资性房地产作为抵押，详见附注九、（六）资产抵押；质押借款系以子公司华南实业股权作为质押取得借款。

（2）期末一年内到期的长期借款中无属于逾期借款获得展期的借款。

（3）金额前五名的一年内到期的长期借款：

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率（%）	期末余额		期初余额	
					外币余额	本币余额	外币余额	本币余额
保利财务	2012-04-20	2014-04-20	人民币	11.54		1,985,000,000.00		1,995,000,000.00
兴业银行佛山分行	2012-09-26	2014-03-25	人民币	7.07		800,000,000.00		800,000,000.00
紫金信托有限责任公司	2012-07-12	2014-07-12	人民币	9.10		800,000,000.00		800,000,000.00
中国邮政储蓄银行股份有限公司	2012-06-01	2014-11-30	人民币	7.257		600,000,000.00		650,000,000.00
中国建设银行北京保利支行	2011-07-29	2014-07-28	人民币	6.212		572,000,000.00		1,292,000,000.00
合计						4,757,000,000.00		5,537,000,000.00

（4）一年内到期的长期借款中无逾期借款。

### 3、 一年内到期的应付债券

无。

## (二十四) 长期借款

### 1、 长期借款分类：

借款类别	期末余额	年初余额
质押借款		800,000,000.00
抵押借款	15,105,487,631.37	13,619,963,333.13
保证借款	57,814,312,947.00	38,265,450,000.00
信用借款	2,181,500,000.00	3,165,000,000.00
合计	75,101,300,578.37	55,850,413,333.13

注：保证借款详见附注九、（一）至附注九、（三）；抵押借款主要由存货、投资性房地产作为抵押，详见附注九、（六）资产抵押。

## 2、 金额前五名的长期借款

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率（%）	期末余额		期初余额	
					外币余额	本币余额	外币余额	本币余额
浦发银行知春路支行	2013-08-08	2016-07-10	人民币	6.15		1,800,000,000.00		
国家开发银行广东省分行	2011-09-09	2016-09-08	人民币	6.72		1,423,000,000.00		1,623,000,000.00
中国农业银行北京经济技术开发区支行	2013-07-25	2016-07-16	人民币	6.15		1,200,000,000.00		
中国建设银行北京保利支行	2013-08-23	2016-08-22	人民币	6.15		1,200,000,000.00		
中信银行广州花城支行	2013-03-28	2016-03-28	人民币	6.765		1,039,000,000.00		
合计						6,662,000,000.00		1,623,000,000.00

## (二十五) 应付债券

债券名称	面值(美元)	发行日期	债券期限	实际发行金额	年初应付利息	本期应计利息	本期已付利息	期末应付利息	期末余额
公司债券	500,000,000.00	2013.8.6	5 年	3,057,319,643.00		55,170,317.97		55,170,317.97	2,989,548,695.82
合计	500,000,000.00			3,057,319,643.00		55,170,317.97		55,170,317.97	2,989,548,695.82

2013 年 8 月，公司全资子公司恒利（香港）置业有限公司通过其全资子公司 Poly Real Estate Finance Ltd 在境外发行 5 亿美元的五年期固息债券，债券票面利率为 4.50%，每半年付息一次。

(二十六) 股本

项目	年初余额	本期变动增 (+) 减 (-)					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
1. 有限售条件股份							
(1). 国家持股							
(2). 国有法人持股							
(3). 其他内资持股							
其中：							
境内法人持股							
境内自然人持股							
(4). 外资持股							
其中：							
境外法人持股							
境外自然人持股							
有限售条件股份合计							
2. 无限售条件流通股份							
(1). 人民币普通股	7,137,994,391.00						7,137,994,391.00
(2). 境内上市的外资股							
(3). 境外上市的外资股							
(4). 其他							
无限售条件流通股份合计	7,137,994,391.00						7,137,994,391.00
合计	7,137,994,391.00						7,137,994,391.00

(二十七) 资本公积

项目	年初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
资本溢价	10,646,312,357.69			10,646,312,357.69
以权益结算的股份支付 权益工具公允价值	69,360,776.18	101,881,633.16		171,242,409.34
其他资本公积	61,252,338.76	85,090,698.87	181,217.55	146,161,820.08
合计	10,776,925,472.63	186,972,332.03	181,217.55	10,963,716,587.11

注 1：公司于 2012 年 5 月 4 日完成股票期权授予，在等待期内的每个资产负债表日，公司根据预计行权数量与授予日每份股票期权的公允价值，计算并确认当期管理费用，同时计入资本公积。

注 2：本期其他资本公积增减变动系子公司购买少数股东股权、少数股东增资子公司形成。

(二十八) 盈余公积

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	811,701,777.25	289,215,382.77		1,100,917,160.02
任意盈余公积				
合计	811,701,777.25	289,215,382.77		1,100,917,160.02

(二十九) 未分配利润

项目	金额	提取或分配比例
年初未分配利润	23,758,309,752.50	
加：本期归属于母公司所有者的净利润	10,747,161,554.27	
减：提取法定盈余公积	289,215,382.77	母公司净利润的 10%
提取任意盈余公积		
提取储备基金		
提取企业发展基金		
提取职工奖福基金		
提取一般风险准备		
应付普通股股利	1,656,014,698.71	
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	32,560,241,225.29	

注：根据公司 2012 年度股东大会决议，公司以 2012 年 12 月 31 日总股本为基数，每 10 股派发现金红利 2.32 元（含税），共计分配利润 1,656,014,698.71 元。

(三十) 营业收入和营业成本

1、 营业收入、营业成本

项目	本期金额	上期金额
主营业务收入	92,340,696,050.00	68,874,117,682.00
其他业务收入	14,828,145.85	31,639,028.27
营业总收入	92,355,524,195.85	68,905,756,710.27
营业成本	62,655,215,219.51	43,972,081,799.46

## 2、 主营业务按行业分项列示如下：

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
房地产销售	89,289,984,174.94	61,385,958,590.81	66,314,473,691.67	42,942,152,860.46
其他	3,050,711,875.06	1,268,926,832.33	2,559,643,990.33	1,014,054,169.37
合计	92,340,696,050.00	62,654,885,423.14	68,874,117,682.00	43,956,207,029.83

注：其他收入系建筑、装饰、租赁、物业管理、销售代理、展览、酒店、服务费等收入。

## 3、 主营业务（分地区）

地区名称	本期金额		上期金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
中国广东	26,800,553,832.39	16,863,170,978.38	14,135,070,331.31	7,201,789,648.17
中国北京	10,378,851,673.83	7,498,871,459.12	4,677,116,144.50	2,995,412,434.03
中国四川	8,677,435,508.23	5,538,541,499.39	9,542,275,136.19	6,410,040,747.26
中国湖北	7,559,748,474.92	4,994,433,543.76	4,287,860,578.00	2,816,899,903.78
中国上海	7,506,433,644.08	4,413,877,624.53	6,666,597,109.43	3,540,053,605.25
中国重庆	6,199,461,224.52	5,065,598,908.95	3,716,172,401.05	2,706,244,653.78
中国杭州	4,789,935,016.48	3,665,185,054.38	2,095,383,351.85	1,182,524,986.87
中国江苏	4,432,842,390.32	3,181,052,707.16	4,954,937,981.57	3,442,386,311.58
中国辽宁	3,530,378,634.06	2,576,171,187.68	4,464,968,976.51	3,326,493,978.36
中国湖南	2,817,439,525.65	1,624,315,634.50	2,176,847,904.18	1,435,929,119.97
中国天津	2,035,534,401.34	1,643,444,223.88	4,785,651,029.60	3,897,069,171.27
中国长春	1,921,859,384.00	1,504,862,422.36	1,742,744,194.00	1,295,211,542.42
中国青岛	1,817,640,633.30	1,151,193,312.41	2,931,962,542.60	1,914,475,482.70
中国南昌	1,797,311,737.36	1,478,184,314.07	1,346,695,358.89	979,016,574.18
中国包头	1,559,807,420.52	1,015,496,451.37	1,349,834,642.32	812,658,870.21
中国合肥	515,462,549.00	440,486,101.20		
合计	92,340,696,050.00	62,654,885,423.14	68,874,117,682.00	43,956,207,029.83

## 4、 公司前五名客户的营业收入情况

客户名称	营业收入总额	占公司全部营业收入的比例(%)
广东省物资产业（集团）有限公司	1,567,718,000.00	1.69
广州汽车集团股份有限公司	1,318,672,000.00	1.43
广州市妇女儿童医疗中心	144,815,696.00	0.16
广东万里马投资实业有限公司	94,000,906.00	0.10
广州吉盛伟邦家居采购有限公司	88,916,922.00	0.10
合计	3,214,123,524.00	3.48

## (三十一) 营业税金及附加

项目	本期金额	上期金额	计缴标准
消费税			
营业税	4,916,544,870.48	3,767,947,299.83	3%、5%或 20%
城市维护建设税	330,471,554.80	250,180,632.17	按流转税的 1%-7%
教育费附加	150,139,572.78	120,643,612.57	按流转税的 3%
资源税	409,853.30	1,279,312.03	

项目	本期金额	上期金额	计缴标准
土地增值税	3,923,792,347.21	3,840,095,471.61	增值额的 30%-60%
其他	200,769,500.03	140,120,678.53	
合计	9,522,127,698.60	8,120,267,006.74	

### (三十二) 销售费用

项目	本期金额	上期金额
职工薪酬	275,670,097.55	206,600,522.42
广告费	669,558,865.57	544,647,303.79
销售代理费	374,272,941.10	327,493,805.77
销售现场费用	253,591,103.31	145,863,802.19
宣传活动费	291,580,939.99	211,439,110.72
其他	320,502,489.45	209,566,314.16
合计	2,185,176,436.97	1,645,610,859.05

### (三十三) 管理费用

项目	本期金额	上期金额
职工薪酬	764,952,281.16	562,856,410.92
差旅交通费	75,493,296.74	61,172,479.61
办公与租赁费	110,024,509.81	112,081,183.51
税费	325,129,081.67	202,163,110.71
折旧费	93,413,379.15	91,695,686.48
其他	206,806,040.26	192,735,253.42
合计	1,575,818,588.79	1,222,704,124.65

### (三十四) 财务费用

类别	本期金额	上期金额
利息支出	1,039,984,211.01	795,679,045.47
减：利息收入	293,370,406.30	141,840,512.34
汇兑损失	19,938,528.69	7,867,930.66
减：汇兑收益	12,081,400.50	154,703.03
其他支出	231,061,018.87	230,541,660.26
合计	985,531,951.77	892,093,421.02

### (三十五) 投资收益

#### 1、 投资收益明细情况：

项目	本期金额	上期金额
成本法核算的长期股权投资收益	3,301,232.86	2,503,893.11
权益法核算的长期股权投资收益	631,751,353.83	400,210,811.42
处置长期股权投资产生的投资收益		8,654,268.44
持有交易性金融资产期间取得的投资收益		
持有至到期投资期间取得的投资收益		
持有可供出售金融资产等期间取得的投资收益		

项目	本期金额	上期金额
处置交易性金融资产取得的投资收益		
处置持有至到期投资取得的投资收益		
处置可供出售金融资产等取得的投资收益		
其他		
合计	635,052,586.69	411,368,972.97

## 2、按成本法核算的长期股权投资收益

被投资单位	本期金额	上期金额	本期比上期增减变动的原因
保利财务	3,301,232.86	2,503,893.11	
合计	3,301,232.86	2,503,893.11	

## 3、按权益法核算的长期股权投资收益

被投资单位	本期金额	上期金额	本期比上期增减变动的原因
盛世鑫和	403,949,239.92	260,670,519.92	被投资单位本期盈利增加
福建中联盛	94,932,964.76	-15,361,306.18	被投资单位本期盈利增加
福州中鼎	-7,896,141.99	-12,386,170.86	被投资单位本期亏损减少
长春溪之谷	45,227,211.10	87,048,925.26	被投资单位本期盈利减少
信保基金管理	107,057,566.04	80,238,843.28	被投资单位本期盈利增加
东莞万宏	-4,484.45		被投资单位本期费用增加
广州保奥	-75,444.65		被投资单位本期费用增加
武汉清能	-1,737,711.35		被投资单位本期费用增加
招商珑原	12,801.34		被投资单位本期盈利增加
南京学尚	-4,676,783.42		被投资单位本期费用增加
杭州金睦	-4,332,655.21		被投资单位本期费用增加
保利仁泰	-310,094.58		被投资单位本期费用增加
广州中耀	-395,113.68		被投资单位本期费用增加
合计	631,751,353.83	400,210,811.42	

注：本期投资收益汇回不存在重大限制。

## (三十六) 资产减值损失

项目	本期金额	上期金额
坏账损失	59,882,558.32	70,794,150.32
存货跌价损失		
可供出售金融资产减值损失		
持有至到期投资减值损失		
长期股权投资减值损失		
投资性房地产减值损失		
固定资产减值损失		
工程物资减值损失		
在建工程减值损失		
生产性生物资产减值损失		
油气资产减值损失		
无形资产减值损失		
商誉减值损失		
其他		
合计	59,882,558.32	70,794,150.32

**(三十七) 营业外收入**

项目	本期金额	上期金额	计入本期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	605,003.65	196,664.56	605,003.65
其中：处置固定资产利得	605,003.65	196,664.56	605,003.65
处置无形资产利得			
非货币性资产交换利得			
债务重组利得			
接受捐赠			
罚款及违约金收入	91,108,038.71	122,304,890.41	91,108,038.71
政府补助			
其他	90,570,918.53	66,942,990.46	90,570,918.53
合计	182,283,960.89	189,444,545.43	182,283,960.89

**(三十八) 营业外支出**

项目	本期金额	上期金额	计入本期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	158,318.88	100,774.77	158,318.88
其中：固定资产处置损失	158,318.88	100,774.77	158,318.88
无形资产处置损失			
债务重组损失			
非货币性资产交换损失			
对外捐赠	531,076.20	2,369,951.00	531,076.20
罚款支出	9,263,500.61	11,791,175.79	9,263,500.61
其他	77,458,865.23	36,630,005.86	77,458,865.23
合计	87,411,760.92	50,891,907.42	87,411,760.92

**(三十九) 所得税费用**

项目	本期发生额	上期发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	4,484,450,864.03	3,860,002,729.36
递延所得税调整	-247,216,640.79	-306,474,044.71
其中：递延所得税资产	-240,938,209.57	-272,010,100.45
递延所得税负债	-6,278,431.22	-34,463,944.26
合计	4,237,234,223.24	3,553,528,684.65

**(四十) 基本每股收益和稀释每股收益的计算过程**

本公司按照中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 9 号——净资产收益率和每股收益的计算及披露（2010 年修订）》（中国证券监督管理委员会公告[2010]2 号）、《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益（2008）》（中国证券监督管理委员会公告[2008]43 号）要求计算每股收益，计算公式如下：

## 1、 基本每股收益

基本每股收益 =  $P0 \div S$

$S = S0 + S1 + Si \times Mi \div M0 - Sj \times Mj \div M0 - Sk$

其中：P0 为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普通股股东的净利润；S 为发行在外的普通股加权平均数；S0 为期初股份总数；S1 为报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数；Si 为报告期因发行新股或债转股等增加股份数；Sj 为报告期因回购等减少股份数；Sk 为报告期缩股数；M0 报告期月份数；Mi 为增加股份次月起至报告期期末的累计月数；Mj 为减少股份次月起至报告期期末的累计月数。

## 2、 稀释每股收益

稀释每股收益 =  $P1 / (S0 + S1 + Si \times Mi \div M0 - Sj \times Mj \div M0 - Sk + \text{认股权证、股份期权、可转换债券等增加的普通股加权平均数})$

其中，P1 为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，并考虑稀释性潜在普通股对其影响，按《企业会计准则》及有关规定进行调整。公司在计算稀释每股收益时，考虑所有稀释性潜在普通股对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和加权平均股数的影响，按照其稀释程度从大到小的顺序计入稀释每股收益，直至稀释每股收益达到最小值。

每股收益计算过程如下：

### (1) 基本每股收益

基本每股收益以归属于本公司普通股股东的合并净利润除以本公司发行在外普通股的加权平均数计算：

项目	本期金额	上期金额
归属于本公司普通股股东的合并净利润	10,747,161,554.27	8,438,233,558.38
本公司发行在外普通股的加权平均数	7,137,994,391.00	7,137,994,391.00
基本每股收益（元/股）	1.51	1.18

普通股的加权平均数计算过程如下：

项目	本期金额	上期金额
年初已发行普通股股数	7,137,994,391.00	5,948,328,659.00
加：报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数		1,189,665,732.00
本期发行的普通股加权数		
减：本期回购的普通股加权数		
年末发行在外的普通股加权数	7,137,994,391.00	7,137,994,391.00

(2) 稀释每股收益

稀释每股收益以调整后的归属于本公司普通股股东的合并净利润除以调整后的本公司发行在外普通股的加权平均数计算：

项目	本期金额	上期金额
归属于本公司普通股股东的合并净利润（稀释）	10,747,161,554.27	8,438,233,558.38
本公司发行在外普通股的加权平均数（稀释）	7,137,994,391.00	7,137,994,391.00
稀释每股收益（元/股）	1.51	1.18

普通股的加权平均数（稀释）计算过程如下：

项目	本期金额	上期金额
计算基本每股收益时年末发行在外的普通股加权平均数	7,137,994,391.00	7,137,994,391.00
[可转换债券的影响]		
[股份期权的影响]		
年末普通股的加权平均数（稀释）	7,137,994,391.00	7,137,994,391.00

公司已于 2012 年 5 月 4 日授予一项股票期权，截止本报告期末调整后的行权价格为 7.898 元，该期权计划可能导致以后期间存在具有稀释性的潜在普通股。

(四十一) 其他综合收益

项目	本期金额	上期金额
1.可供出售金融资产产生的利得（损失）金额		
减：可供出售金融资产产生的所得税影响		
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额		
小计		
2.按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份额		2,028.00
减：按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份额产生的所得税影响		
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额		
小计		2,028.00
3.现金流量套期工具产生的利得（或损失）金额		
减：现金流量套期工具产生的所得税影响		
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额		
转为被套期项目初始确认金额的调整		
小计		
4.外币财务报表折算差额	-1,449,354.82	14,431.42
减：处置境外经营当期转入损益的净额		
小计	-1,449,354.82	14,431.42
5.其他		
减：由其他计入其他综合收益产生的所得税影响		
前期其他计入其他综合收益当期转入损益的净额		
小计		
合计	-1,449,354.82	16,459.42

(四十二) 现金流量表项目注释

1、收到的其他与经营活动有关的现金

项目	本期金额
与有关单位往来	14,548,726,362.69
购房诚意金及代收业主款项	261,073,679.65
其他	651,747,415.80
合 计	15,461,547,458.14

2、支付的其他与经营活动有关的现金

项 目	本期金额
与有关单位往来	12,904,926,676.95
期间费用	2,457,566,060.70
其他	1,017,474,013.28
合 计	16,379,966,750.93

3、支付的其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期金额
融资费用等	144,311,752.51
合 计	144,311,752.51

(四十三) 现金流量表补充资料

1、现金流量表补充资料

项 目	本期金额	上期金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	11,864,462,305.31	9,978,598,275.36
加：资产减值准备	59,882,558.32	70,794,150.32
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	305,706,452.51	282,466,674.42
无形资产摊销	4,244,078.11	3,004,461.48
长期待摊费用摊销	23,486,708.98	12,626,622.70
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	-446,684.77	-95,889.79
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	1,039,984,211.01	795,679,045.47
投资损失（收益以“-”号填列）	-635,052,586.69	-411,368,972.97
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-261,796,897.04	-271,928,039.67
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-6,278,431.22	-34,463,944.26
存货的减少（增加以“-”号填列）	-50,263,472,872.89	-37,536,379,207.43
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-8,598,042,955.96	-3,080,021,937.12
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	36,713,217,336.34	33,283,670,036.48
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-9,754,106,777.99	3,092,581,274.99
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		

项 目	本期金额	上期金额
3、现金及现金等价物净变动情况		
现金的期末余额	33,112,173,949.23	32,580,034,779.81
减：现金的期初余额	32,580,034,779.81	18,152,615,651.13
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	532,139,169.42	14,427,419,128.68

## 2、 本期取得或处置子公司及其他营业单位的相关信息

项 目	本期金额	上期金额
一、取得子公司及其他营业单位的有关信息：		
1、取得子公司及其他营业单位的价格	927,055,742.15	130,460,000.00
2、取得子公司及其他营业单位支付的现金和现金等价物	743,255,742.15	130,460,000.00
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	40,456,317.72	2,447.62
3、取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	702,799,424.43	130,457,552.38
4、取得子公司的净资产	96,377,036.06	19,478,134.62
流动资产	3,631,943,982.45	452,398,057.01
非流动资产	175,287,356.23	
流动负债	3,710,854,302.62	432,919,922.39
非流动负债		
二、处置子公司及其他营业单位的有关信息：		
1、处置子公司及其他营业单位的价格		31,598,054.48
2、处置子公司及其他营业单位收到的现金和现金等价物		31,598,054.48
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物		4,201,058.00
3、处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		27,396,996.48
4、处置子公司的净资产		34,077,211.66
流动资产		184,601,999.22
非流动资产		55,705,108.54
流动负债		206,229,896.10
非流动负债		

## 3、 现金和现金等价物的构成：

项 目	期末余额	年初余额
一、现 金	33,112,173,949.23	32,580,034,779.81
其中：库存现金	8,546,377.74	8,016,631.34
可随时用于支付的银行存款	33,096,603,837.87	32,567,811,462.25
可随时用于支付的其他货币资金	7,023,733.62	4,206,686.22
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	33,112,173,949.23	32,580,034,779.81

## 六、 本期无资产证券化业务的会计处理。

## 七、 关联方及关联交易

（以下金额单位若未特别注明者均为人民币元）

### （一） 本公司的母公司情况

母公司名称	关联关系	企业类型	注册地	法定代 表人	业务性质	注册资 本	母公司对本公司的持 股比例(%)	对本公司的表决权比 例(%)	本公司最终控制方	组织机构代码
保利南方集团有限公司	控股股东	国有独资	广州	张玲	房地产开发经营、物业管理、房地 产中介服务、批发及零售贸易等	10050 万元	42.14	42.14	中国保利集团公司	190472278

注：保利南方系保利集团的全资子公司。

### （二） 本公司的子公司情况：

详见附注四、（一）子公司情况。

### （三） 本公司的合营和联营企业情况

详见附注五、（七）长期股权投资。

#### (四) 本公司的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系	组织机构代码证
上海三利实业有限公司（“上海三利”）	同受保利集团控制	13221596X
保利财务	同受保利集团控制	717881749
保利建设开发有限公司（“保利建设”）	同受保利南方控制	102034148
保利影业投资有限公司（“保利影业”）	同受保利集团控制	710930130
广东保利资产管理有限公司（“保利资产”）	同受保利集团控制	565999296
保利新能源科技（北京）有限公司（“保利新能源”）	同受保利集团控制	69637355X
北京保利国际拍卖有限公司（“保利拍卖”）	同受保利集团控制	777673773
佛山永晟	注 1	59902121
佛山晟鑫	注 1	77853757
佛山晟鸿	注 1	79532455
江门康盛	注 1	71860905
中鸿泰（香港）有限公司（“香港中鸿泰”）	注 1	
信保有限合伙	注 2	559470775

注 1：公司联营企业信保（天津）股权投资基金管理有限公司的子公司。

注 2：2010 年公司的联营企业信保（天津）股权投资基金管理有限公司作为普通合伙人，发起设立了信保（天津）股权投资基金合伙企业（有限合伙），公司为有限合伙人，共认缴并实际出资 6 亿元，期末尚有出资 4.44 亿元。

#### (五) 关联交易情况

1、 存在控制关系且已纳入本公司合并报表范围的子公司，其相互间交易及母子公司交易已作抵销。

#### 2、 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

关联方	关联交易内容	定价政策及决策程序	本期发生额		上期发生额	
			金额	占同类交易金额的比例%	金额	占同类交易金额的比例%
采购商品/接受劳务：						
保利建设	承建工程	按协议约定	19,742,614.17	0.02	1,589,175.00	0.0021
保利新能源	采购商品	按协议约定	482,760.00			
保利拍卖	采购商品	按协议约定	435,850.00			
销售商品/提供劳务：						
盛世鑫和	承接工程	按协议约定	90,668,912.93	0.10	142,525,358.24	0.21
福州中鼎	承接工程	按协议约定	181,298,839.42	0.20	112,091,303.44	0.16
福建中联盛	承接工程	按协议约定	114,217,637.60	0.12	90,632,845.71	0.13

#### 3、 关联租赁情况

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	租赁起始日	租赁终止日	租赁收益定价依据	年度确认的租赁收益
保利商用	保利影业	南海保利水城	2009-03-26	2029-03-25	按协议约定	2,889,326.39
广州怡顺	保利影业	广州中环广场	2010-08-31	2030-08-31	按协议约定	1,390,720.00
本公司	信保基金管理	广州保利中心	2011-04-01	2020-09-30	按协议约定	1,949,316.00
本公司	保利南方	广州保利中心	2011-12-01	2019-08-30	按协议约定	1,715,544.00
本公司	保利资产	广州保利中心	2011-12-01	2019-08-30	按协议约定	1,192,488.00

#### 4、 关联担保情况

公司内部之间以及公司为合营企业提供的担保详见附注九、或有事项。

#### 5、 关联方资金拆借

向关联方拆入资金

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
<b>本期借入:</b>				
保利财务	200,000,000.00	2013-02-05	2015-02-05	利率按同期贷款基准利率上浮 5%
保利财务	100,000,000.00	2013-03-26	2015-03-26	利率按同期贷款基准利率上浮 5%
保利财务（注）	300,000,000.00	2013-04-23	2014-04-23	利率按同期贷款基准利率上浮 5%
保利财务	200,000,000.00	2013-08-07	2015-08-07	利率按同期贷款基准利率
保利财务	100,000,000.00	2013-12-02	2015-12-01	利率按同期贷款基准利率
保利财务	100,000,000.00	2013-12-11	2015-12-11	利率按同期贷款基准利率
保利财务	300,000,000.00	2013-12-31	2014-12-31	利率按同期贷款基准利率上浮 5%
<b>本期归还:</b>				
保利财务	60,000,000.00	2011-01-19	2014-01-19	2011 年借款 1.9 亿元，部分本期偿还
保利财务	180,000,000.00	2011-01-19	2013-01-19	2011 年借款 2 亿元，本期偿清
保利财务	10,000,000.00	2012-04-20	2014-04-20	2012 年借款 20 亿元，部分本期偿还
保利财务	5,000,000.00	2012-10-24	2014-10-24	2012 年借款 1 亿元，部分本期偿还
保利财务	95,000,000.00	2011-10-13	2014-10-13	2011 年借款 1 亿元，本期偿清
保利财务	5,000,000.00	2012-11-20	2014-11-20	2012 年借款 1.5 亿元，部分本期偿还
保利财务	15,000,000.00	2012-06-27	2014-06-27	2012 年借款 1 亿元，部分本期偿还
保利财务	5,000,000.00	2013-02-05	2015-02-05	2013 年借款 2 亿元，部分本期偿还
保利财务	400,000,000.00	2011-10-28	2013-10-28	2011 年借款 4 亿元，本期偿清
保利财务	2,000,000.00	2013-03-26	2015-03-26	2013 年借款 1 亿元，部分本期偿还
保利财务	600,000,000.00	2012-01-05	2014-01-06	2012 年借款 6 亿元，本期偿清

注：本笔由保利集团通过保利财务以委托贷款的形式借入。

#### 6、 本期未发生关联方资产转让、债务重组情况

#### 7、 其他关联交易

关联方	交易类型	金额	占该项目比例（%）
保利财务（注）	存放存款	1,739,422,879.69	5.15
信保基金管理	接受股权投资	520,200,000.00	11.53
香港中鸿泰	接受股权投资	497,664,000.00	11.03
佛山永晟	接受股权投资	222,434,520.00	4.93
佛山晟鸿	接受股权投资	40,000,000.00	0.89
佛山晟鑫	接受股权投资	93,750,000.00	2.08
信保有限合伙	接受股权投资	75,000,000.00	1.66

注：截至 2013 年 12 月 31 日，公司存放于保利财务的存款余额共 1,739,422,879.69 元，存款利率按照人民银行的相关规定执行。

## 8、 关联方应收应付款项

往来项目	关联公司名称	期末余额	期初余额
其他应收款	福州中鼎		476,055,440.00
其他应收款	福建中联盛		200,900.25
其他应收款	长春溪之谷		60,713,600.00
其他应收款	盛世鑫和	8,319,611.02	
其他应收款	信保有限合伙	397,219,519.86	
其他应收款	信保基金管理	175,385,961.45	
其他应收款	南京学尚	351,892,184.20	
其他应收款	武汉清能	230,700,000.00	
其他应收款	保利仁泰	406,925,400.00	
其他应收款	广州保奥	151,955.40	
其他应收款	广州中耀	90,000,410.40	
其他应收款	东莞万宏	647,286,000.00	
其他应收款	杭州金睦	129,303,062.00	
其他应付款	福州中鼎	16,793,901.68	
其他应付款	保利集团	1,555,499,150.00	1,565,797,315.07
其他应付款	上海三利	41,589,979.17	43,094,729.17
其他应付款	信保基金管理		38,195,186.90
其他应付款	信保有限合伙		1,011,003,349.32
其他应付款	盛世鑫和		1,415,116.63
其他应付款	福建中联盛	199,701,468.97	
其他应付款	佛山永晟	1,274,843,500.00	
其他应付款	佛山晟鑫	187,500,000.00	
其他应付款	佛山晟鸿	220,040,400.00	
其他应付款	江门康盛	4,000,000.00	
其他应付款	天津睦南	17,000,000.00	
预收款项	盛世鑫和	47,735,150.30	65,424,002.73
预收款项	福州中鼎	37,806,254.97	45,588,221.32
预收款项	福建中联盛	380,158.00	27,402,595.24
预收款项	南京学尚	15,530,516.63	

## 9、 公司无关联方承诺。

## 八、 股份支付

### (一) 股份支付总体情况

公司本期授予的各项权益工具总额	
公司本期行权的各项权益工具总额	
公司本期失效的各项权益工具总额	1,032,000 份
公司期末发行在外的股份期权行权价格的范围和合同剩余期限	截至 2013 年 12 月 31 日, 本公司发行在外股份期权的行权价格 7.898 元, 合同剩余期限 4.34 年
公司期末其他权益工具行权价格的范围和合同剩余期限	无

2012 年 4 月 26 日, 公司 2011 年度股东大会审议通过了《保利房地产（集团）股份有限公司股票期权激励计划(草案修订稿)》, 同日公司第四届董事会第二次会议审议通过了《关于股票期权授予相关事项的议案》, 确定本次股票期权激励计划的授权日为 2012 年 5 月 4

日，公司已于授予日完成向激励对象授予股票期权。本次股票期权激励计划的期权数量为 5567 万份，行权价格为 9.97 元，公允价值为 31,044.93 万元，自授予日起 2 年为等待期，之后分为三个行权期进行行权，第一、第二、第三个行权期的行权数量分别为授予期权总数的 30%、30%、40%。

根据股东大会审议通过的公司 2011 年度利润分配及资本公积金转增股本方案，2012 年 6 月 18 日公司以 2011 年末总股本为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 2.15 元(含税)，并以资本公积金每 10 股转增 2 股，股票期权行权价格由 9.97 元调整为 8.13 元。

2013 年根据公司股东大会审议通过的 2012 年度利润分配方案，公司向全体股东每 10 股派发现金红利 2.32 元（含税），相应股票期权行权价格由 8.13 元调整为 7.898 元。

## (二) 以权益结算的股份支付情况

授予日权益工具公允价值的确定方法	B-S（布莱克-舒尔斯）期权定价模型
对可行权权益工具数量的最佳估计的确定方法	根据资产负债表日剩余可行权工具数量，及被授予职工离职情况，预计未来最可能的行权数量
本期估计与上期估计有重大差异的原因	无
资本公积中以权益结算的股份支付的累计金额	171,242,409.34
以权益结算的股份支付确认的费用总额	101,881,633.16

本公司按照《企业会计准则第 11 号—股份支付》对激励计划进行会计处理，在等待期内的每个资产负债表日，公司根据预计行权数量与授予日每份股票期权的公允价值，计算并确认当期管理费用，同时计入资本公积；在可行权期内，不再对已确认管理费用和资本公积进行调整；在行权日根据行权情况，确认股本和股本溢价，同时结转等待期内确认的资本公积(其他资本公积)。本期公司摊销股权激励成本 10,188.16 万元计入管理费用，同时增加资本公积 10,188.16 万元。

## (三) 本期无以现金结算的股份支付情况

## (四) 以股份支付服务情况

以股份支付换取的职工服务总额	101,881,633.16
以股份支付换取的其他服务总额	

## (五) 股份支付的修改、终止情况

本报告期内无修改、终止情况。

## 九、或有事项

### (一) 本公司为子公司担保情况

截至 2013 年 12 月 31 日，本公司对子公司担保余额合计 6,622,540.19 万元，本期增加

1,443,922.42 万元，具体担保情况如下：

被担保单位	债务类型	担保余额（万元）	借款期限	
			借款日	到期日
富利建安	短期借款	10,000.00	2013-03-28	2014-03-28
	短期借款	5,000.00	2013-06-28	2014-06-28
	短期借款	4,000.00	2013-03-28	2014-03-28
	短期借款	5,000.00	2013-04-12	2014-04-12
	短期借款	3,000.00	2013-05-09	2014-05-09
保利中山	短期借款	50,000.00	2013-12-31	2014-12-31
河北保利	短期借款	30,000.00	2013-04-23	2014-04-23
陕西荣安	短期借款	30,000.00	2013-12-31	2014-12-30
北京保利营	一年内到期的非流动负债	57,200.00	2011-07-29	2014-07-28
金成华	一年内到期的非流动负债	10,000.00	2012-06-21	2014-12-21
	一年内到期的非流动负债	1,500.00	2012-07-23	2014-07-31
世博宏业	一年内到期的非流动负债	500.00	2013-08-07	2014-08-21
保利成都	一年内到期的非流动负债	10,000.00	2011-04-06	2014-01-29
新都保利	一年内到期的非流动负债	15,000.00	2012-05-24	2014-03-30
	一年内到期的非流动负债	1,453.00	2012-08-15	2014-03-30
成都保华	一年内到期的非流动负债	37,500.00	2012-06-01	2014-11-30
	一年内到期的非流动负债	11,250.00	2012-07-27	2014-11-30
	一年内到期的非流动负债	3,750.00	2013-02-25	2014-11-30
	一年内到期的非流动负债	3,750.00	2013-03-12	2014-11-30
	一年内到期的非流动负债	3,750.00	2013-05-09	2014-11-30
大连滨港	一年内到期的非流动负债	6,000.00	2011-08-25	2014-08-22
	一年内到期的非流动负债	6,000.00	2011-09-01	2014-08-31
保利增城	一年内到期的非流动负债	93,500.00	2011-06-13	2014-06-13
	一年内到期的非流动负债	5,000.00	2012-07-30	2014-06-13
保利中山	一年内到期的非流动负债	3,000.00	2012-11-01	2014-04-01
	一年内到期的非流动负债	5,000.00	2012-11-01	2014-10-01
保利珠海	一年内到期的非流动负债	4,000.00	2012-02-28	2014-02-13
	一年内到期的非流动负债	17,000.00	2012-04-01	2014-02-13
	一年内到期的非流动负债	8,000.00	2012-04-01	2014-08-13
	一年内到期的非流动负债	13,000.00	2013-03-15	2014-08-13
	一年内到期的非流动负债	20.00	2013-07-19	2014-12-20
合肥保利	一年内到期的非流动负债	5,000.00	2012-07-12	2014-06-30
	一年内到期的非流动负债	10,000.00	2012-08-24	2014-06-30
	一年内到期的非流动负债	5,000.00	2012-10-15	2014-12-31
	一年内到期的非流动负债	5,000.00	2012-12-28	2014-06-15
	一年内到期的非流动负债	1,000.00	2012-12-28	2014-12-20
	一年内到期的非流动负债	4,000.00	2013-01-17	2014-12-20
	一年内到期的非流动负债	20,000.00	2013-05-29	2014-06-30
	一年内到期的非流动负债	10,000.00	2013-06-27	2014-06-30
	一年内到期的非流动负债	1,000.00	2013-06-27	2014-12-30
	一年内到期的非流动负债	4,900.00	2013-06-27	2014-12-31
河北保利	一年内到期的非流动负债	9,500.00	2012-10-24	2014-10-24
湖南保利	一年内到期的非流动负债	36,925.00	2011-04-08	2014-04-08
南湖置业	一年内到期的非流动负债	26,441.00	2011-10-31	2014-10-31

保利房地产（集团）股份有限公司  
2013 年度  
财务报表附注

被担保单位	债务类型	担保余额（万元）	借款期限	
			借款日	到期日
	一年内到期的非流动负债	17,625.00	2011-10-31	2014-10-31
顺德保利	一年内到期的非流动负债	5,000.00	2011-01-10	2014-01-10
	一年内到期的非流动负债	10,000.00	2012-01-21	2014-01-20
佛山恒顺	一年内到期的非流动负债	80,000.00	2012-09-26	2014-03-25
江苏宁远	一年内到期的非流动负债	1,000.00	2011-03-11	2014-03-11
	一年内到期的非流动负债	500.00	2011-03-14	2014-03-14
	一年内到期的非流动负债	4,000.00	2011-03-31	2014-03-31
	一年内到期的非流动负债	1,000.00	2011-04-26	2014-04-26
	一年内到期的非流动负债	1,000.00	2011-05-06	2014-05-06
	一年内到期的非流动负债	1,000.00	2011-06-21	2014-06-21
辽宁保利	一年内到期的非流动负债	14,000.00	2012-01-31	2014-12-31
沈阳香槟	一年内到期的非流动负债	8,000.00	2013-06-28	2014-07-20
保利青岛	一年内到期的非流动负债	4,000.00	2012-08-24	2014-08-24
青岛广惠	一年内到期的非流动负债	25,000.00	2012-07-04	2014-12-21
	一年内到期的非流动负债	12,000.00	2013-01-30	2014-12-20
	一年内到期的非流动负债	19,000.00	2012-10-10	2014-12-21
上海建锟	一年内到期的非流动负债	15,000.00	2011-01-19	2014-01-19
君兰置业	一年内到期的非流动负债	7,000.00	2012-09-29	2014-12-31
	一年内到期的非流动负债	15,000.00	2012-10-19	2014-12-31
	一年内到期的非流动负债	10,000.00	2013-09-18	2014-12-31
上海建瑾	一年内到期的非流动负债	200.00	2012-03-30	2014-03-31
上海建熹	一年内到期的非流动负债	200.00	2013-09-18	2014-09-30
	一年内到期的非流动负债	2,000.00	2013-09-18	2014-12-20
	一年内到期的非流动负债	7,000.00	2013-09-18	2014-09-25
上海建衡	一年内到期的非流动负债	14,800.00	2011-07-26	2014-07-26
上海泓融	一年内到期的非流动负债	5,000.00	2013-06-26	2014-07-15
	一年内到期的非流动负债	10,000.00	2013-06-28	2014-10-01
	一年内到期的非流动负债	200.00	2013-07-01	2014-12-31
保利天津	一年内到期的非流动负债	9,000.00	2011-03-16	2014-03-16
	一年内到期的非流动负债	20,404.00	2011-07-14	2014-07-13
天津昆仑	一年内到期的非流动负债	14,500.00	2012-11-30	2014-11-30
武汉金研	一年内到期的非流动负债	16,000.00	2012-04-06	2014-12-31
武汉林宇	一年内到期的非流动负债	20,000.00	2012-02-29	2014-12-31
	一年内到期的非流动负债	19,000.00	2011-05-30	2014-05-30
	一年内到期的非流动负债	50,000.00	2012-08-24	2014-08-24
武汉林海	一年内到期的非流动负债	6,000.00	2012-11-29	2014-11-30
	一年内到期的非流动负债	3,000.00	2013-05-29	2014-05-30
	一年内到期的非流动负债	20,000.00	2012-08-24	2014-08-24
	一年内到期的非流动负债	30,000.00	2012-10-31	2014-08-24
武汉康桥	一年内到期的非流动负债	10,000.00	2012-11-08	2014-11-08
	一年内到期的非流动负债	20,000.00	2012-10-25	2014-10-25
	一年内到期的非流动负债	8,000.00	2013-04-01	2014-12-31
武汉金谷	一年内到期的非流动负债	6,000.00	2013-04-28	2014-10-10
	一年内到期的非流动负债	100.00	2013-07-31	2014-09-21
	一年内到期的非流动负债	200.00	2013-08-27	2014-09-21
	一年内到期的非流动负债	500.00	2013-12-18	2014-12-31

保利房地产（集团）股份有限公司  
2013 年度  
财务报表附注

被担保单位	债务类型	担保余额（万元）	借款期限	
			借款日	到期日
	一年内到期的非流动负债	930.00	2013-12-21	2014-12-31
保利博高华	一年内到期的非流动负债	500.00	2012-06-27	2014-12-25
保利武汉	一年内到期的非流动负债	4,000.00	2011-08-15	2014-06-30
长春东朗	一年内到期的非流动负债	6,800.00	2011-01-21	2014-01-20
长春恒富	一年内到期的非流动负债	8,400.00	2012-02-24	2014-02-20
	一年内到期的非流动负债	500.00	2011-06-01	2014-02-24
长春东朗	一年内到期的非流动负债	25,000.00	2012-04-20	2014-04-20
	一年内到期的非流动负债	6,500.00	2011-06-01	2014-06-01
	一年内到期的非流动负债	500.00	2013-08-31	2014-09-30
长春恒富	一年内到期的非流动负债	3,500.00	2012-02-24	2014-08-20
	一年内到期的非流动负债	500.00	2013-08-31	2014-12-30
	一年内到期的非流动负债	3,750.00	2011-05-16	2014-03-24
	一年内到期的非流动负债	3,750.00	2011-06-09	2014-03-24
	一年内到期的非流动负债	750.00	2011-12-16	2014-03-24
杭州建屹	一年内到期的非流动负债	1,500.00	2012-02-09	2014-03-24
	一年内到期的非流动负债	3,000.00	2012-04-01	2014-03-24
	一年内到期的非流动负债	1,840.00	2012-11-12	2014-03-24
	一年内到期的非流动负债	30,000.00	2013-02-28	2014-03-24
	一年内到期的非流动负债	5,000.00	2012-07-20	2014-10-19
绍兴保利	一年内到期的非流动负债	6,000.00	2012-08-06	2014-10-19
	一年内到期的非流动负债	5,000.00	2012-08-31	2014-10-19
	一年内到期的非流动负债	30,000.00	2011-08-08	2014-08-08
	一年内到期的非流动负债	5,000.00	2011-12-29	2014-08-08
浙江保利	一年内到期的非流动负债	6,000.00	2012-01-13	2014-08-08
	一年内到期的非流动负债	8,000.00	2012-03-12	2014-08-08
	一年内到期的非流动负债	3,500.00	2012-05-31	2014-08-08
	一年内到期的非流动负债	7,500.00	2013-06-03	2014-08-08
	一年内到期的非流动负债	80,000.00	2012-07-12	2014-07-12
	一年内到期的非流动负债	15,000.00	2013-12-09	2014-12-31
	一年内到期的非流动负债	18,620.00	2011-12-16	2014-04-21
	一年内到期的非流动负债	8,200.00	2013-06-28	2014-12-21
	一年内到期的非流动负债	4,600.00	2012-09-26	2014-12-21
重庆投资	一年内到期的非流动负债	2,800.00	2012-09-25	2014-12-21
	一年内到期的非流动负债	2,300.00	2013-04-28	2014-12-21
	一年内到期的非流动负债	10,000.00	2013-04-23	2014-12-21
	一年内到期的非流动负债	11,000.00	2011-01-19	2014-01-19
	一年内到期的非流动负债	8,000.00	2012-06-27	2014-06-27
	一年内到期的非流动负债	30,000.00	2012-06-08	2014-05-10
重庆葆成	一年内到期的非流动负债	1,188.00	2013-12-18	2014-12-27
富利建安	一年内到期的非流动负债	40,000.00	2012-09-18	2014-09-18
	长期借款	80,000.00	2013-08-08	2016-07-10
	长期借款	35,000.00	2013-10-09	2016-07-10
世博宏业	长期借款	35,000.00	2013-11-12	2016-07-10
	长期借款	30,000.00	2013-12-04	2016-07-10
	长期借款	100,000.00	2013-08-23	2015-08-23
北京保利兴	长期借款	20,000.00	2013-12-31	2016-12-31

保利房地产（集团）股份有限公司  
2013 年度  
财务报表附注

被担保单位	债务类型	担保余额（万元）	借款期限	
			借款日	到期日
北京保利营	长期借款	80,000.00	2010-10-15	2015-09-16
世博宏业	长期借款	19,500.00	2013-08-07	2015-08-21
金成华	长期借款	17,000.00	2012-06-21	2015-06-21
	长期借款	3,500.00	2012-07-23	2015-07-23
成都石象湖	长期借款	17,670.00	2010-09-25	2015-09-20
保利成都	长期借款	6,000.00	2013-12-20	2016-05-15
	长期借款	60,000.00	2013-02-27	2015-02-27
	长期借款	18,700.00	2012-01-20	2015-01-19
	长期借款	5,000.00	2012-07-30	2015-01-19
	长期借款	1,000.00	2012-10-25	2015-01-19
	长期借款	8,900.00	2012-12-26	2015-06-25
	长期借款	11,000.00	2013-03-07	2015-06-25
新都保利	长期借款	10,000.00	2013-03-18	2015-06-25
	长期借款	29,500.00	2012-07-27	2015-07-26
	长期借款	20,000.00	2013-04-28	2016-04-27
	长期借款	10,000.00	2013-06-09	2016-06-08
保利德阳	长期借款	10,000.00	2013-08-14	2016-04-17
	长期借款	10,000.00	2013-12-20	2016-12-19
	长期借款	6,000.00	2012-06-29	2015-06-26
	长期借款	9,000.00	2012-07-05	2015-07-03
	长期借款	4,700.00	2012-11-16	2015-11-15
	长期借款	5,000.00	2013-04-16	2016-04-15
	长期借款	5,000.00	2013-04-27	2016-04-26
成都雅驰	长期借款	5,000.00	2013-05-20	2016-05-19
	长期借款	18,000.00	2013-01-18	2016-01-17
	长期借款	14,600.00	2013-02-28	2016-01-17
成都保鑫	长期借款	7,400.00	2013-04-24	2016-01-17
	长期借款	10,000.00	2013-08-05	2016-08-05
	长期借款	14,520.00	2013-08-13	2016-08-05
	长期借款	10,000.00	2013-09-09	2016-08-05
大连红旗	长期借款	10,000.00	2013-12-11	2016-08-05
保利福建	长期借款	48,000.00	2013-03-29	2015-03-28
保利广州	长期借款	27,000.00	2013-12-01	2015-12-01
	长期借款	29,990.00	2012-07-10	2015-07-09
	长期借款	3,042.00	2012-07-25	2015-07-09
	长期借款	16,030.00	2012-08-07	2015-07-09
	长期借款	4,500.00	2012-08-24	2015-07-09
	长期借款	6,428.00	2012-08-28	2015-07-09
	长期借款	25,000.00	2013-03-05	2016-03-04
	长期借款	10,000.00	2013-03-15	2016-03-04
	长期借款	5,000.00	2013-05-23	2016-03-04
	长期借款	5,000.00	2013-06-14	2016-03-04
	长期借款	5,000.00	2013-06-27	2016-03-04
长期借款	5,000.00	2013-08-28	2016-03-04	
长期借款	5,000.00	2013-09-12	2016-03-04	
长期借款	4,500.00	2012-11-21	2015-11-19	

保利房地产（集团）股份有限公司  
2013 年度  
财务报表附注

被担保单位	债务类型	担保余额（万元）	借款期限	
			借款日	到期日
	长期借款	5,000.00	2012-11-22	2015-11-19
	长期借款	2,000.00	2012-11-28	2015-11-19
	长期借款	10,000.00	2012-12-03	2015-11-19
	长期借款	10,000.00	2012-12-07	2015-11-19
	长期借款	8,000.00	2012-12-10	2015-11-19
	长期借款	29,950.00	2013-03-29	2015-03-28
	长期借款	19,500.00	2013-05-23	2016-05-22
保利增城	长期借款	30,000.00	2013-01-24	2016-01-23
	长期借款	10,000.00	2013-08-30	2016-08-29
	长期借款	10,000.00	2013-09-12	2016-08-29
	长期借款	10,000.00	2013-09-18	2016-08-29
	长期借款	10,000.00	2013-09-18	2016-08-29
	长期借款	10,000.00	2013-10-01	2016-08-29
保利中山	长期借款	10,000.00	2012-11-01	2015-10-31
	长期借款	44,800.00	2013-02-01	2016-01-31
保利东莞	长期借款	55,000.00	2013-12-31	2016-12-31
	长期借款	15,000.00	2012-12-22	2015-12-21
东莞投资	长期借款	15,000.00	2013-03-22	2015-03-21
	长期借款	10,000.00	2013-08-23	2016-08-22
	长期借款	100.00	2013-09-11	2016-09-10
	长期借款	1,000.00	2013-09-22	2016-09-10
	长期借款	2,000.00	2013-09-27	2016-09-10
	长期借款	8,000.00	2013-09-30	2016-09-10
	长期借款	18,900.00	2013-10-09	2016-09-10
保利珠海	长期借款	7,000.00	2013-03-15	2015-02-13
	长期借款	9,970.00	2013-07-19	2015-06-20
	长期借款	10.00	2013-07-19	2015-12-20
	长期借款	49,990.00	2013-07-19	2016-07-18
	长期借款	70,000.00	2013-03-26	2015-03-25
珠海保利	长期借款	20,000.00	2013-11-21	2016-11-21
合肥和盛	长期借款	2,300.00	2013-07-01	2016-06-27
	长期借款	5,000.00	2013-07-19	2016-06-27
	长期借款	5,000.00	2013-08-06	2016-06-27
	长期借款	3,000.00	2013-08-14	2016-06-27
	长期借款	4,000.00	2013-09-05	2016-06-27
	长期借款	3,000.00	2013-09-10	2016-06-27
	长期借款	10,000.00	2013-12-26	2016-12-26
	长期借款	10,000.00	2013-12-27	2016-12-26
合肥保利	长期借款	2,000.00	2012-10-15	2015-06-25
	长期借款	2,000.00	2013-02-06	2015-06-15
	长期借款	3,000.00	2013-03-15	2015-06-15
	长期借款	2,000.00	2013-03-15	2015-12-28
	长期借款	1,000.00	2013-06-27	2015-06-30
	长期借款	20,000.00	2013-08-30	2015-06-30
合肥和筑	长期借款	3,300.00	2013-12-31	2016-12-31
	长期借款	200.00	2013-12-25	2016-12-25

保利房地产（集团）股份有限公司  
2013 年度  
财务报表附注

被担保单位	债务类型	担保余额（万元）	借款期限	
			借款日	到期日
	长期借款	10,000.00	2013-12-02	2015-12-01
	长期借款	20,000.00	2012-11-19	2015-11-18
	长期借款	30,000.00	2012-12-12	2015-11-18
	长期借款	9,800.00	2013-03-26	2015-03-26
	长期借款	4,800.00	2013-03-27	2016-03-11
	长期借款	27,300.00	2013-03-28	2016-03-11
河北保利	长期借款	6,900.00	2013-04-02	2016-03-11
	长期借款	20,000.00	2013-04-03	2016-04-02
	长期借款	30,000.00	2013-06-07	2015-06-07
	长期借款	20,000.00	2013-09-23	2016-09-03
	长期借款	500.00	2013-09-29	2016-03-11
	长期借款	20,000.00	2013-11-05	2016-09-03
	长期借款	31,000.00	2012-12-25	2015-12-17
南湖置业	长期借款	12,625.00	2012-12-31	2015-12-17
	长期借款	9,000.00	2013-03-31	2015-12-17
	长期借款	2,375.00	2013-05-30	2015-12-17
郴州乾嘉盛	长期借款	15,000.00	2013-12-03	2016-10-13
	长期借款	17,000.00	2012-09-30	2015-09-23
湖南保利	长期借款	3,000.00	2012-10-11	2015-09-24
	长期借款	5,000.00	2013-01-30	2015-09-25
	长期借款	2,000.00	2013-08-16	2015-09-26
南湖置业	长期借款	30,000.00	2012-10-31	2016-04-30
	长期借款	10,000.00	2012-10-31	2016-04-30
华南实业	长期借款	75,350.00	2013-11-07	2025-11-06
	长期借款	55,600.00	2010-01-27	2022-01-26
	长期借款	54,000.00	2012-06-03	2015-06-03
	长期借款	18,000.00	2012-10-08	2015-02-07
	长期借款	5,000.00	2012-11-02	2015-11-02
	长期借款	10,000.00	2012-12-28	2015-12-28
	长期借款	35,000.00	2012-12-31	2015-12-31
	长期借款	10,000.00	2013-03-22	2016-03-22
	长期借款	15,000.00	2013-04-01	2016-04-01
顺德保利	长期借款	6,000.00	2013-08-02	2016-03-31
	长期借款	30,000.00	2013-05-20	2015-05-20
	长期借款	5,000.00	2013-05-24	2016-05-10
	长期借款	2,000.00	2013-05-28	2016-05-10
	长期借款	10,000.00	2013-05-30	2016-05-10
	长期借款	8,000.00	2013-06-01	2016-05-10
	长期借款	3,000.00	2013-11-06	2016-05-10
	长期借款	77,000.00	2013-07-01	2016-04-27
	长期借款	18,000.00	2012-03-13	2015-03-12
	长期借款	20,000.00	2013-04-12	2016-04-02
南海海荣	长期借款	30,000.00	2013-05-03	2016-04-02
	长期借款	30,000.00	2013-05-07	2016-04-02
	长期借款	10,000.00	2013-04-19	2016-04-18
	长期借款	15,000.00	2013-05-02	2016-04-18

保利房地产（集团）股份有限公司  
2013 年度  
财务报表附注

被担保单位	债务类型	担保余额（万元）	借款期限	
			借款日	到期日
	长期借款	17,000.00	2013-06-09	2016-04-18
	长期借款	5,000.00	2013-03-22	2016-03-22
佛山正高	长期借款	11,000.00	2013-04-01	2016-03-22
	长期借款	19,000.00	2013-09-04	2016-03-22
佛山恒顺	长期借款	20,000.00	2013-03-22	2016-03-14
	长期借款	7,000.00	2012-09-29	2016-09-28
	长期借款	4,000.00	2012-10-02	2016-09-28
	长期借款	13,000.00	2012-12-20	2016-09-28
佛山恒信	长期借款	3,000.00	2012-12-28	2016-09-28
	长期借款	3,000.00	2012-12-31	2016-09-28
	长期借款	10,000.00	2013-01-01	2016-09-28
	长期借款	15,000.00	2013-10-31	2015-10-30
	长期借款	2,500.00	2013-11-29	2015-11-28
	长期借款	2,500.00	2013-11-29	2015-11-28
佛山弘盛	长期借款	7,000.00	2013-11-04	2016-10-20
	长期借款	8,600.00	2013-11-21	2016-10-20
	长期借款	5,000.00	2013-12-25	2016-10-20
清新兴海	长期借款	15,000.00	2014-12-17	2016-12-16
	长期借款	15,000.00	2014-12-18	2016-12-16
佛山鑫诚	长期借款	40,000.00	2013-01-14	2016-01-13
	长期借款	10,000.00	2013-07-01	2016-06-30
	长期借款	6,000.00	2013-07-03	2016-06-30
江门宏信	长期借款	16,800.00	2013-08-09	2016-08-08
	长期借款	9,000.00	2013-11-01	2016-10-31
	长期借款	6,000.00	2013-11-08	2016-10-31
	长期借款	14,000.00	2012-04-09	2015-03-30
	长期借款	37,000.00	2012-10-15	2015-09-21
	长期借款	16,000.00	2013-07-16	2016-07-16
	长期借款	5,000.00	2013-08-21	2016-08-21
	长期借款	1,000.00	2013-08-23	2016-08-23
	长期借款	6,000.00	2013-09-02	2016-09-02
保利海陵岛	长期借款	2,000.00	2013-09-26	2016-09-26
	长期借款	1,000.00	2013-10-10	2015-10-10
	长期借款	4,000.00	2013-10-11	2016-10-11
	长期借款	2,000.00	2013-08-23	2016-08-23
	长期借款	2,000.00	2013-08-23	2016-08-23
	长期借款	2,000.00	2013-08-23	2016-08-23
	长期借款	2,000.00	2013-08-23	2016-08-23
	长期借款	4,000.00	2013-08-23	2016-08-23
	长期借款	2,130.00	2013-08-23	2016-08-23
保利江苏	长期借款	10,000.00	2013-09-04	2015-03-31
	长期借款	5,000.00	2013-11-01	2015-09-30
	长期借款	5,000.00	2013-12-03	2015-09-30
	长期借款	3,000.00	2013-07-16	2016-06-28
江苏宁祥	长期借款	27,000.00	2013-07-17	2016-06-28
	长期借款	14,000.00	2013-09-18	2015-09-09
	长期借款	5,000.00	2013-10-11	2015-09-09

保利房地产（集团）股份有限公司  
2013 年度  
财务报表附注

被担保单位	债务类型	担保余额（万元）	借款期限	
			借款日	到期日
	长期借款	10,000.00	2013-10-28	2015-09-09
	长期借款	11,000.00	2013-09-11	2016-09-11
	长期借款	10,000.00	2013-10-17	2016-09-11
	长期借款	10,000.00	2013-10-29	2016-09-11
江苏宁恒	长期借款	15,000.00	2013-11-22	2015-05-21
	长期借款	15,000.00	2012-05-29	2015-05-26
	长期借款	5,000.00	2013-04-01	2015-05-26
	长期借款	5,000.00	2013-04-01	2015-05-26
	长期借款	5,000.00	2013-04-02	2015-05-26
	长期借款	5,000.00	2013-04-02	2015-05-26
	长期借款	5,000.00	2013-04-24	2015-05-26
江苏宁晟	长期借款	10,000.00	2012-04-27	2015-04-26
	长期借款	2,000.00	2012-05-02	2015-04-26
	长期借款	18,000.00	2012-05-24	2015-04-26
	长期借款	5,000.00	2012-03-27	2015-03-26
	长期借款	7,100.00	2012-06-28	2015-06-27
	长期借款	5,600.00	2012-11-08	2015-11-07
	长期借款	7,200.00	2013-02-28	2016-02-28
	长期借款	10,000.00	2013-07-24	2016-06-28
江西金通泰	长期借款	14,900.00	2012-10-23	2015-10-21
	长期借款	5,000.00	2013-01-24	2015-10-21
	长期借款	14,000.00	2013-02-07	2016-02-06
	长期借款	10,000.00	2013-04-20	2016-04-19
南昌瑞达	长期借款	16,000.00	2013-03-15	2015-03-04
	长期借款	22,000.00	2013-11-08	2016-10-29
	长期借款	3,000.00	2013-12-24	2016-10-29
	长期借款	6,000.00	2012-11-18	2015-11-18
沈阳溪湖	长期借款	14,000.00	2013-04-19	2016-04-19
	长期借款	19,500.00	2013-02-05	2015-02-05
	长期借款	14,000.00	2013-10-21	2016-10-21
沈阳香槟	长期借款	2,000.00	2013-06-28	2016-06-28
	长期借款	25,000.00	2013-07-03	2016-06-28
	长期借款	18,000.00	2012-08-06	2015-07-10
沈阳万怡	长期借款	15,000.00	2013-12-24	2015-12-24
	长期借款	4,500.00	2013-12-30	2015-12-30
保利营口	长期借款	30,000.00	2013-01-16	2016-01-15
	长期借款	13,800.00	2013-04-02	2016-04-01
丹东保利	长期借款	3,200.00	2013-04-19	2016-04-01
	长期借款	17,000.00	2012-09-04	2016-08-26
青岛广惠	长期借款	8,900.00	2012-07-04	2015-07-05
保利青岛	长期借款	32,000.00	2012-08-24	2015-08-23
青岛广源	长期借款	27,700.00	2013-01-30	2016-01-30
青岛广恒	长期借款	10,000.00	2013-12-11	2015-12-11
陕西荣安	长期借款	48,000.00	2013-12-19	2016-12-18
	长期借款	9,633.90	2013-12-06	2016-12-05
陕西民东	长期借款	17,001.00	2013-10-29	2016-10-28

保利房地产（集团）股份有限公司  
2013 年度  
财务报表附注

被担保单位	债务类型	担保余额（万元）	借款期限		
			借款日	到期日	
西安欣荣佳	长期借款	26,500.00	2013-10-28	2016-10-27	
	长期借款	19,790.00	2013-02-28	2015-03-29	
上海建瓏	长期借款	10,000.00	2012-09-13	2015-07-31	
	长期借款	20,000.00	2013-01-24	2015-07-31	
	长期借款	12,980.00	2013-03-20	2015-03-20	
	长期借款	8,000.00	2013-12-27	2015-03-19	
	长期借款	15,450.00	2012-08-14	2016-08-12	
	长期借款	3,890.00	2012-08-28	2016-08-12	
	长期借款	6,370.00	2012-09-21	2016-08-12	
	长期借款	6,650.00	2012-10-19	2016-08-12	
	长期借款	4,520.00	2012-11-20	2016-08-12	
	长期借款	6,965.00	2012-12-21	2016-08-12	
	长期借款	4,510.00	2013-01-16	2016-08-12	
	长期借款	2,840.00	2013-02-27	2016-08-12	
	长期借款	763.00	2013-03-21	2016-08-12	
	长期借款	849.00	2013-06-21	2016-08-12	
	长期借款	863.00	2013-09-21	2016-08-12	
	长期借款	4,271.00	2013-11-12	2016-08-12	
	上海建瓏	长期借款	2,400.00	2013-11-20	2016-08-12
		长期借款	925.00	2013-12-16	2016-08-12
长期借款		19,000.00	2012-11-28	2015-11-27	
长期借款		4,000.00	2012-12-26	2015-11-27	
长期借款		6,500.00	2013-01-11	2015-11-27	
长期借款		3,200.00	2013-04-24	2015-11-27	
上海建融	长期借款	4,300.00	2013-07-16	2015-11-27	
	长期借款	7,000.00	2013-09-16	2015-11-27	
	长期借款	13,100.00	2012-08-14	2016-08-12	
	长期借款	1,800.00	2012-08-28	2016-08-12	
	长期借款	2,146.00	2012-09-21	2016-08-12	
	长期借款	2,100.00	2012-10-19	2016-08-12	
	长期借款	1,810.00	2012-11-20	2016-08-12	
	长期借款	2,359.00	2012-12-21	2016-08-12	
	长期借款	450.00	2013-01-16	2016-08-12	
	长期借款	3,628.00	2013-03-04	2016-08-12	
	长期借款	389.00	2013-03-21	2016-08-12	
	长期借款	454.00	2013-06-21	2016-08-12	
嘉善置业	长期借款	461.00	2013-09-21	2016-08-12	
	长期借款	475.00	2013-12-16	2016-08-12	
	长期借款	5,000.00	2012-12-26	2027-12-23	
	长期借款	1,895.00	2013-04-12	2027-12-23	
上海建锦	长期借款	16,000.00	2013-06-28	2015-06-28	
上海泓融	长期借款	5,400.00	2013-01-30	2016-01-30	
	长期借款	25,000.00	2013-06-26	2016-06-26	
	长期借款	25,000.00	2013-07-01	2016-06-25	
	长期借款	5,000.00	2013-06-26	2016-06-26	
	长期借款	18,000.00	2013-07-01	2016-06-25	

保利房地产（集团）股份有限公司  
2013 年度  
财务报表附注

被担保单位	债务类型	担保余额（万元）	借款期限	
			借款日	到期日
	长期借款	2,000.00	2013-06-28	2016-06-28
	长期借款	39,600.00	2013-07-01	2016-06-30
上海建熹	长期借款	49,800.00	2013-09-18	2016-09-17
	长期借款	50,000.00	2013-09-18	2016-09-17
	长期借款	23,000.00	2013-09-18	2016-09-17
	长期借款	18,000.00	2013-09-18	2016-09-17
	长期借款	750.00	2012-09-20	2015-09-26
天津昆仑	长期借款	10,000.00	2012-10-12	2015-09-20
	长期借款	15,000.00	2013-03-29	2015-09-20
盛鑫隆茂	长期借款	30,000.00	2013-07-19	2015-09-20
天津融创	长期借款	30,549.00	2013-09-06	2016-09-05
	长期借款	18,819.00	2012-12-18	2015-12-18
武汉金研	长期借款	1,200.00	2012-04-06	2015-04-06
	长期借款	2,000.00	2012-04-18	2015-04-06
	长期借款	3,200.00	2012-04-26	2015-04-06
	长期借款	1,600.00	2012-06-07	2015-04-06
武汉林宇	长期借款	9,000.00	2012-02-29	2015-02-28
	长期借款	18,000.00	2012-12-31	2015-12-28
武汉林海	长期借款	5,500.00	2012-11-29	2015-05-23
	长期借款	26,700.00	2013-05-29	2016-05-29
	长期借款	20,000.00	2013-01-04	2016-01-03
武汉康桥	长期借款	20,000.00	2013-03-12	2015-03-12
	长期借款	10,000.00	2013-03-29	2015-03-29
	长期借款	9,000.00	2013-04-01	2016-04-01
	长期借款	30,000.00	2013-06-06	2015-06-06
	长期借款	20,000.00	2013-12-25	2016-12-25
	长期借款	60,000.00	2012-10-31	2015-10-31
武汉金谷	长期借款	18,000.00	2013-04-12	2016-04-12
	长期借款	4,900.00	2013-07-31	2016-07-31
	长期借款	29,800.00	2013-08-27	2016-08-27
	长期借款	4,500.00	2013-12-18	2015-12-06
	长期借款	8,370.00	2013-12-31	2015-12-06
	长期借款	20,000.00	2013-05-24	2016-05-24
	长期借款	20,000.00	2013-09-12	2016-05-24
	长期借款	20,000.00	2013-05-21	2015-05-21
	长期借款	5,000.00	2013-08-14	2015-08-14
	长期借款	10,000.00	2013-12-03	2015-12-03
	长期借款	11,000.00	2013-12-27	2016-12-27
保利博高华	长期借款	1,000.00	2013-12-31	2016-12-31
	长期借款	9,908.99	2012-06-27	2015-06-30
	长期借款	20,000.00	2013-03-29	2016-03-29
长春保利	长期借款	42,000.00	2012-12-25	2015-12-24
	长期借款	30,000.00	2013-04-19	2016-04-18
长春恒富	长期借款	10,700.00	2012-02-24	2015-02-24
	长期借款	19,000.00	2013-08-31	2016-08-30
杭州建嘉	长期借款	3,800.00	2012-06-07	2015-03-01

被担保单位	债务类型	担保余额（万元）	借款期限	
			借款日	到期日
	长期借款	4,400.00	2012-06-19	2015-02-02
	长期借款	2,960.00	2012-07-12	2015-07-10
	长期借款	7,900.00	2012-08-31	2015-05-26
	长期借款	2,940.00	2012-10-24	2015-10-06
	长期借款	9,800.00	2012-11-29	2015-09-26
	长期借款	8,300.00	2012-12-14	2015-10-13
杭州建锦	长期借款	50,000.00	2013-07-26	2016-07-01
	长期借款	2,000.00	2013-12-23	2016-07-01
	长期借款	30,000.00	2013-10-29	2016-09-04
杭州建霖	长期借款	8,000.00	2013-11-20	2016-09-04
	长期借款	12,000.00	2013-11-28	2016-09-04
	长期借款	6,000.00	2013-12-20	2016-09-04
	长期借款	26,000.00	2013-06-28	2016-04-04
慈溪保利	长期借款	64,000.00	2013-07-31	2016-04-04
	长期借款	10,000.00	2013-07-31	2016-04-24
杭州建锦	长期借款	20,000.00	2013-09-10	2016-09-10
	长期借款	30,000.00	2013-07-03	2016-07-02
	长期借款	20,000.00	2013-07-11	2016-07-02
	长期借款	6,000.00	2013-09-25	2016-09-24
	长期借款	8,000.00	2013-11-18	2016-09-24
	长期借款	5,000.00	2013-10-10	2016-09-24
重庆投资	长期借款	3,000.00	2013-04-23	2015-04-23
	长期借款	299.90	2012-09-25	2015-03-21
	长期借款	2,500.00	2012-09-26	2015-03-21
	长期借款	5,767.40	2013-04-28	2015-10-22
	长期借款	8,000.00	2013-06-28	2015-12-24
	长期借款	10,000.00	2013-12-09	2016-06-08
	长期借款	41,400.00	2013-03-20	2016-03-20
重庆葆成	长期借款	26,300.00	2013-06-18	2016-03-20
	长期借款	28,812.00	2013-12-18	2016-11-30
	长期借款	3,000.00	2012-11-08	2015-10-29
	长期借款	10,000.00	2012-11-08	2015-10-29
	长期借款	9,500.00	2013-01-10	2015-10-29
重庆中汇	长期借款	5,500.00	2013-01-10	2015-10-29
	长期借款	4,000.00	2013-03-13	2015-10-29
	长期借款	1,500.00	2013-07-26	2015-10-29
	长期借款	6,800.00	2013-07-26	2015-10-29
	长期借款	4,250.00	2013-07-26	2015-10-29
合计		6,622,540.19		

## (二) 子公司为本公司担保情况

2013 年 12 月 31 日子公司对本公司担保余额合计 409,690 万元，本期增加 92,400 万元，具体担保情况如下：

担保单位	债务类型	担保余额（万元）	贷款期限	
			借款日	到期日
保利北京 上海建锦 重庆投资	一年内到期的非流动负债	30,000.00	2011-09-09	2014-03-21
保利北京 上海建锦 重庆投资	一年内到期的非流动负债	40,000.00	2011-09-09	2014-09-21
华南实业	长期借款	10,000.00	2013-04-26	2015-09-11
	长期借款	70,000.00	2012-07-17	2015-07-16
保利北京	长期借款	70,000.00	2012-10-19	2015-10-18
保利北京 上海建锦 重庆投资	长期借款	142,300.00	2011-09-09	2016-09-08
保利广州	长期借款	47,390.00	2012-04-25	2015-04-24
合计		409,690.00		

### (三) 子公司为子公司担保情况

截至 2013 年 12 月 31 日子公司对子公司担保余额合计 592,555.00 万元，本期增加 227,555 万元，具体担保情况如下：

提供担保单位	被担保单位	债务类型	担保余额（万元）	贷款期限	
				借款日	到期日
恒利香港	Poly Real Estate Finance Ltd	应付债券	304,845.00	2013-08-06	2018-08-06
保利武汉	武汉林宇	一年内到期的非流动负债	19,000.00	2011-05-30	2014-05-30
保利北京	北京保利营	一年内到期的非流动负债	57,200.00	2011-07-29	2014-07-28
保利北京	北京保利营	一年内到期的非流动负债	5,000.00	2013-08-20	2014-09-20
保利北京	北京首开	长期借款	38,250.00	2013-08-23	2016-08-22
			25,000.00	2013-08-20	2015-08-20
保利北京	北京保利营	长期借款	30,000.00	2013-09-03	2015-08-20
			13,260.00	2013-10-18	2016-09-18
重庆投资	成都华阳	长期借款	20,000.00	2013-05-30	2016-05-29
			20,000.00	2013-08-05	2016-08-04
湖南保利	南湖置业	长期借款	30,000.00	2013-03-31	2015-03-31
保利成都	江苏宁晟	长期借款	10,000.00	2012-04-27	2015-04-26
			2,000.00	2012-05-02	2015-04-26
			18,000.00	2012-05-24	2015-04-26
合计			592,555.00		

注：保利武汉为武汉林宇提供的担保由本公司与保利武汉共同提供；保利北京为北京保利营（5.72 亿）提供的担保由本公司与保利北京共同提供；保利成都为江苏宁晟提供的担保由本公司与保利成都共同提供。

### (四) 为合营企业提供的担保

截至 2013 年 12 月 31 日本公司对合营企业担保余额合计 66,900 万元，本期增加 4,975.37 万元，具体担保情况如下：

担保单位	被担保单位	债务类型	担保余额 (万元)	贷款期限	
				借款日	到期日
本公司	盛世鑫和	短期借款	26,500.00	2013-07-25	2014-07-24
长春恒富	长春溪之谷	一年内到期的非流动负债	7,500.00	2011-06-04	2014-06-03
本公司	盛世鑫和	一年内到期的非流动负债	10,400.00	2011-12-27	2014-12-27
本公司	盛世鑫和	一年内到期的非流动负债	2,500.00	2012-12-19	2014-06-11
本公司	南京学尚	长期借款	20,000.00	2013-12-03	2016-10-30
合计			66,900.00		

#### (五) 银行按揭贷款担保

本公司本部及下属地产子公司按房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保，截至 2013 年 12 月 31 日累计担保余额为人民币 3,340,657.41 万元。担保类型分阶段性担保和全程担保，阶段性担保期限为自保证合同生效之日起至商品房抵押登记办妥并交银行执管之日止。截至 2013 年 12 月 31 日，本公司承担阶段性担保额为人民币 3,339,544.41 万元，承担全程担保额为人民币 1,113.00 万元。

#### (六) 资产抵押

为取得银行贷款，报告期末本公司将下列资产用于抵押：

资产类型	项目名称	账面价值（万元）
存货	北京保利中央公园	289,483.82
	北京保利海德公园	205,523.09
	北京保利枫丹一号	75,176.13
	北京保利熙悦春天	138,344.31
	北京保利春天里	411,084.54
	北京保利东郡	69,581.46
	成都保利心语花园	24,978.73
	成都保利公园 198	129,660.86
	成都保利康桥	184,850.56
	成都保利贝森公馆	66,607.73
	成都保利花园	59,670.36
	成都保利石象湖项目	974.66
	成都保利心语花园	12,268.83
	成都保利百合公馆	84,133.73
	德阳保利国际城	85,716.63
	成都保利香槟国际	47,066.09
	成都保利城	40,923.96
	成都保利叶语	56,559.49
	成都保利梧桐语	56,523.47
	成都保利玫瑰花语	75,613.23
	中山保利春天里	12,409.42
	中山保利国际广场	9,019.04
	广州保利西海岸	9,911.76
	广州保利公园九里	963.58
	广州保利云禧	271,232.63

保利房地产（集团）股份有限公司  
2013 年度  
财务报表附注

资产类型	项目名称	账面价值（万元）
	广州保利克洛维广场	8,519.39
	东莞保利林语	35,170.43
	珠海保利海上五月花	99,199.56
	合肥保利拉菲公馆	97,156.89
	合肥保利梧桐语	17,716.91
	合肥保利香槟国际	83,500.00
	合肥保利海上五月花	197,300.65
	石家庄保利花园	116,258.65
	长沙保利国际广场	67,054.00
	郴州保利苏仙林语	23,760.00
	长沙保利麓谷林语	42,293.27
	南京保利紫荆公馆	44,500.00
	南京保利罗兰春天	63,879.24
	南京保利中央公园	82,173.54
	南京保利梧桐语	13,818.47
	无锡保利中央公园	31,386.63
	大连保利西山林语	50,235.00
	沈阳保利康桥	53,891.00
	沈阳保利香槟花园	33,291.00
	沈阳保利海上五月花	12,054.00
	丹东保利锦江林语	81,586.00
	上海保利香槟花园	86,079.26
	上海保利蔚蓝林语	163,103.15
	上海保利叶之林	328,160.13
	南通保利香槟国际	84,078.62
	天津保利海棠湾	29,785.00
	天津保利玫瑰湾	1,867.00
	天津保利香颂湖	36,234.00
	天津保利海河大观	20,913.00
	武汉保利香槟国际	17,325.39
	武汉保利中央公馆	1,803.94
	武汉保利马湖项目	67.20
	武汉保利公园九里	24,802.25
	武汉保利关山村项目	33,729.09
	武汉保利圆梦城	4,514.58
	武汉保利海上五月花	7,260.00
	杭州保利香槟国际	60,255.00
	绍兴保利湖畔林语	26,780.00
	杭州保利玫瑰湾	81,164.00
	杭州保利城市果岭	74,829.50
	杭州保利霞飞郡	144,200.00
	杭州保利梧桐语	96,970.84
	浙江保利罗兰香谷	91,103.95
	宁波保利滨湖天地	70,614.73
	重庆保利花半里	93,538.01
	重庆保利林语溪	23,410.65
	重庆保利江上明珠	24,090.09
	重庆保利香槟花园	1,956.89
	重庆保利爱尚里	72,755.98

资产类型	项目名称	账面价值（万元）
	南昌保利半山国际花园	18,072.82
	南昌保利百合花园	21,041.87
	青岛保利海上罗兰	162,481.68
	青岛保利香槟国际	94,776.62
	青岛保利叶公馆	92,217.70
	青岛保利漫月山	104,223.79
	佛山保利东湾	32,571.23
	清远保利花园	7,437.95
	阳江保利银滩	115,897.70
	西安保利金香槟	42,512.08
	西安保利春天里	76,743.33
	小计	6,142,391.76
	投资性房地产	广州保利中心
广州保利国际广场		20,900.76
广州保利世界贸易中心		210,507.81
南海保利水城		111,337.83
小计		379,342.51
固定资产	广州保利国际广场	7,799.56
合计		6,529,533.83

## 十、 承诺事项

### (一) 重大承诺事项

1、 无已签订的尚未履行或尚未完全履行的对外投资合同及有关财务支出。

2、 已签订的正在或准备履行的大额发包合同及财务影响。

截至 2013 年 12 月 31 日，本公司已签订合同（主要为土地和建安合同）但未付的约定资本项目支出共计人民币 6,431,775.74 万元，需在合同他方履行合同约定义务的同时，在若干年内支付，具体如下：

（单位：万元）：

项目	合同金额	累计已付款	期末余额	1 年内支付	1~2 年内支付额	2~3 年内支付额	3 年以上支付额
土地受让合同	4,971,717.02	2,638,947.70	2,332,769.32	1,830,800.63	315,000.00	186,968.69	0.00
建安工程合同	10,594,010.16	6,503,117.03	4,090,893.13	3,102,916.53	711,884.91	221,367.18	54,724.51
其他约定支出	19,640.16	11,526.87	8,113.29	7,316.11	523.62	268.08	5.48
合计	15,585,367.34	9,153,591.60	6,431,775.74	4,941,033.27	1,027,408.53	408,603.95	54,729.99

3、 本期无已签订的正在或准备履行的重大租赁合同及财务影响。

4、 本期无已签订的正在或准备履行的重大并购协议。

5、 本期无已签订的正在或准备履行的重大重组计划。

**(二) 前期承诺履行情况**

无需要披露的前期承诺事项。

**十一、资产负债表日后事项**

**(一) 无重要的资产负债表日后事项说明。**

**(二) 资产负债表日后利润分配情况说明**

本公司董事会于 2014 年 3 月 29 日表决通过了关于 2013 年度利润分配及资本公积转增股本的预案,该预案的主要内容为:公司拟以截至 2013 年 12 月 31 日总股数 7,137,994,391.00 股为基数,每 10 股派发现金红利 2.94 元(含税),共计分配利润 2,098,570,350.95 元,同时以资本公积每 10 股转增 5 股。该预案尚需提交公司股东大会审议表决。

**(三) 无其他资产负债表日后事项说明。**

**十二、其他重要事项说明**

2010 年因建设银行工作人员涉嫌与社会不法分子串通伪造印鉴、非法挪用保利博高华(武汉)房地产股份有限公司存放于建设银行武汉解放公园路支行账户的资金 9,000 万元,该事项已在 2010 年报中进行了披露。2010 年度追回被查封的 2,000 万元资金已解除查封并收回,尚有 7,000 万元未收回。根据已掌握的事实证据及相关司法文书,该笔存款依法应受到保护。公司一方面采取司法途径追款,另一方面也加强对银行的催款。现因司法机关对涉案人员的刑事审理仍在诉讼过程中,公司存款收回需等待刑事终审判决生效。

### 十三、 母公司财务报表主要项目注释

（以下金额单位若未特别注明者均为人民币元）

#### （一） 应收账款

##### 1、 应收账款账龄分析：

账龄	期末余额				年初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	5,240,000.00	59.52	262,000.00	5.00	27,926,383.18	29.40	1,396,319.16	5.00
1-2 年 (含 2 年)	2,722,762.20	30.93	136,138.11	5.00	3,539,292.55	3.73	176,964.63	5.00
2-3 年 (含 3 年)	840,589.55	9.55	42,029.48	5.00				
3 年以上					63,505,618.82	66.87	3,175,280.94	5.00
合计	8,803,351.75	100.00	440,167.59	5.00	94,971,294.55	100.00	4,748,564.73	5.00

##### 2、 应收账款按种类披露：

种类	期末余额				年初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1. 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款								
2. 按组合计提坏账准备的应收账款：								
组合中按余额百分比法计提坏账准备的应收账款	8,803,351.75	100.00	440,167.59	5.00	94,971,294.55	100.00	4,748,564.73	5.00
组合小计	8,803,351.75	100.00	440,167.59	5.00	94,971,294.55	100.00	4,748,564.73	5.00
3. 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款								
合计	8,803,351.75	100.00	440,167.59	5.00	94,971,294.55	100.00	4,748,564.73	5.00

期末无单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款。

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款：

组合名称	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备
1 年以内 (含 1 年)	5,240,000.00	5.00	262,000.00
1-2 年 (含 2 年)	2,722,762.20	5.00	136,138.11
2-3 年 (含 3 年)	840,589.55	5.00	42,029.48
3 年以上			
合计	8,803,351.75	5.00	440,167.59

期末无单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款。

3、 本期无转回或收回应收账款情况。

4、 本报告期无实际核销的应收账款情况。

5、 期末应收账款中无持本公司 5% 以上 (含 5%) 表决权股份的股东单位欠款。

#### 6、 应收账款中欠款金额前五名:

单位名称	与本公司关系	账面余额	账龄	占应收账款总额的比例(%)
1.招商银行股份有限公司广州分行	客户	2,722,762.20	1-2 年	30.94
2. 马铭兰	客户	576,000.00	2-3 年	6.54
3.许依钗、王瑞玉	客户	500,000.00	1 年以内	5.68
4.严维兴	客户	450,000.00	1 年以内	5.11
5.钟锦林	客户	400,000.00	1 年以内	4.54
合计		4,648,762.20		52.81

7、 期末无应收关联方账款情况。

8、 期末无因金融资产转移而终止确认的应收款项情况。

9、 本期无全部终止确认的被转移的应收账款情况。

10、 本期无以应收款项为标的进行证券化的交易。

## (二) 其他应收款

### 1、 其他应收款账龄分析:

账龄	期末余额				年初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	46,307,610,775.69	93.64	143,241.00		22,064,010,441.05	75.55	1,691,157.17	0.01
1-2 年 (含 2 年)	2,877,487,884.24	5.82	1,024,771.24	0.04	7,130,630,018.85	24.42	1,167,749.24	0.02
2-3 年 (含 3 年)	261,344,734.84	0.53	1,146,519.20	0.44	9,314,722.60	0.03	465,736.13	5.00
3 年以上	4,672,461.27	0.01	233,623.06	5.00				
合计	49,451,115,856.04	100.00	2,548,154.50		29,203,955,182.50	100.00	3,324,642.54	

### 2、 其他应收款按种类披露:

种类	期末余额				年初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1.单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	48,637,975,391.62	98.36			28,155,486,003.25	96.41		
2.按组合计提坏账准备的其他应收款								
组合中按余额百分比法计提坏账准备的其他应收款	50,963,090.00	0.10	2,548,154.50	5.00	66,492,850.80	0.23	3,324,642.54	5.00
组合小计	50,963,090.00	0.10	2,548,154.50	5.00	66,492,850.80	0.23	3,324,642.54	5.00
3.单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	762,177,374.42	1.54			981,976,328.45	3.36		
合计	49,451,115,856.04	100.00	2,548,154.50	5.00	29,203,955,182.50	100.00	3,324,642.54	5.00

期末单项金额重大的款项为母公司应收内部单位往来 48,637,975,391.62 元。

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款：

组合名称	账面余额	计提比例(%)	坏账准备
1 年以内（含 1 年）	2,864,819.93	5.00	143,241.00
1-2 年（含 2 年）	20,495,424.87	5.00	1,024,771.24
2-3 年（含 3 年）	22,930,383.93	5.00	1,146,519.20
3 年以上	4,672,461.27	5.00	233,623.06
合计	50,963,090.00	5.00	2,548,154.50

期末单项金额虽不重大的款项为母公司应收内部单位往来款。

3、 期末其他应收款中无持本公司 5% 以上(含 5%)表决权股份的股东单位欠款。

4、 其他应收款金额前五名情况：

单位名称	与本公司关系	账面余额	账龄	占其他应收款总额的比例(%)	性质或内容
1.广东保利	本公司子公司	9,009,019,890.82	2 年以内	18.21	往来款
2.上海建锦	本公司子公司	3,960,928,927.50	2 年以内	8.01	往来款
3.华南实业	本公司子公司	2,875,693,444.90	1 年以内	5.82	往来款
4.江苏宁恒	本公司子公司	2,250,200,225.10	1 年以内	4.55	往来款
5.浙江保利	本公司子公司	2,186,419,956.94	1 年以内	4.42	往来款
合计		20,282,262,445.26		41.01	

5、 金额较大的其他应收款的性质或内容：

单位名称	金额	其他应收款性质或内容
1.广东保利	9,009,019,890.82	往来款
2.上海建锦	3,960,928,927.50	往来款
3.华南实业	2,875,693,444.90	往来款
4.江苏宁恒	2,250,200,225.10	往来款
5.浙江保利	2,186,419,956.94	往来款
合计	20,282,262,445.26	——

6、 期末无因金融资产转移而终止确认的其他应收款项情况。

7、 本期无全部终止确认的被转移的其他应收款情况。

8、 本期无以应收款项为标的进行证券化的交易。

(三) 长期股权投资

1、 长期股权投资明细情况

被投资单位	核算方法	投资成本	年初余额	增减变动	其中：联营及合营企业其他综合收益变动中享有的份额	期末余额	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
联营企业：												
信保基金管理	权益法	40,000,000.00	144,132,780.55	86,086,933.20		230,219,713.75	40	40				24,000,000.00
权益法小计		40,000,000.00	144,132,780.55	86,086,933.20		230,219,713.75						24,000,000.00
子公司：												
保利广州	成本法	10,200,000.00	10,200,000.00			10,200,000.00	51	51				
保利增城	成本法	50,000,000.00	50,000,000.00			50,000,000.00	100	100				
广东保利	成本法	200,000,000.00	200,000,000.00			200,000,000.00	100	100				
科学城	成本法	60,151,633.08	60,151,633.08			60,151,633.08	100	100				
华储公司	成本法	5,513,643.69	5,513,643.69			5,513,643.69	87.5	87.5				
广州保利紫薇花园项目	成本法	65,000,000.00	65,000,000.00			65,000,000.00	50	50				
广州天利	成本法	110,710,800.00	110,710,800.00			110,710,800.00	51	51				
广州金地	成本法	39,939,666.56	39,939,666.56			39,939,666.56	100	100				
广州金诺	成本法	9,000,000.00	9,000,000.00			9,000,000.00	60	60				
保利东莞	成本法	50,000,000.00	50,000,000.00			50,000,000.00	100	100				
东莞投资	成本法	80,000,000.00	80,000,000.00			80,000,000.00	80	80				
珠海保利	成本法	50,000,000.00	50,000,000.00			50,000,000.00	100	100				
中山保利	成本法	50,000,000.00	50,000,000.00			50,000,000.00	100	100				
香港恒利	成本法	915,200.00	915,200.00			915,200.00	100	100				
保利国贸	成本法	51,000,000.00	51,000,000.00			51,000,000.00	51	51				
琶洲投资	成本法	80,000,000.00	80,000,000.00			80,000,000.00	59.2	59.2				
保利沈阳	成本法	60,000,000.00	60,000,000.00			60,000,000.00	60	60				144,000,000.00
辽宁保利	成本法	80,000,000.00	80,000,000.00			80,000,000.00	80	80				
沈阳广田	成本法	201,080,853.55	201,080,853.55			201,080,853.55	100	100				
保利大连	成本法	100,000,000.00	100,000,000.00			100,000,000.00	100	100				
长春恒富	成本法	50,000,000.00	50,000,000.00			50,000,000.00	100	100				
长春六合	成本法	80,000,000.00	80,000,000.00			80,000,000.00	80	80				128,000,000.00
保利北京	成本法	303,687,210.30	303,687,210.30			303,687,210.30	100	100				
金成华	成本法	22,500,000.00	22,500,000.00			22,500,000.00	75	75				135,000,000.00
上海保利	成本法	60,865,617.21	60,870,386.26			60,870,386.26	61	61				
君兰置业	成本法	4,000,000.00	4,000,000.00			4,000,000.00	40	40				

保利房地产（集团）股份有限公司  
2013 年度  
财务报表附注

被投资单位	核算方法	投资成本	年初余额	增减变动	其中：联营及合营企业其他综合收益变动中享有的份额	期末余额	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
上海建锦	成本法	50,000,000.00	50,000,000.00			50,000,000.00	100	100				
上海建霖	成本法	100,000,000.00	100,000,000.00			100,000,000.00	100	100				380,000,000.00
上海建乔	成本法	18,000,000.00	18,000,000.00			18,000,000.00	90	90				
华南实业	成本法	99,953,633.62	100,000,000.00			100,000,000.00	100	100				
佛山保利	成本法	200,000.00	200,000.00			200,000.00	1	1				
重庆投资	成本法	500,000,000.00	100,000,000.00	400,000,000.00		500,000,000.00	100	100				80,000,000.00
保利天津	成本法	200,000,000.00	200,000,000.00			200,000,000.00	100	100				
保利武汉	成本法	108,280,000.00	108,280,000.00			108,280,000.00	100	100				102,704,200.00
保利博高华	成本法	105,000,000.00	105,000,000.00			105,000,000.00	70	70				
浙江保利	成本法	100,000,000.00	100,000,000.00			100,000,000.00	100	100				
杭州建屹	成本法	49,000,000.00	49,000,000.00			49,000,000.00	49	49				
保利成都	成本法	200,000,000.00	200,000,000.00			200,000,000.00	100	100				8,417,700.00
成都保蓉	成本法	25,500,000.00	25,500,000.00			25,500,000.00	51	51				
湖南保利	成本法	43,017,582.83	39,603,534.61	3,000,000.00		42,603,534.61	86	86				
南昌瑞达	成本法	635,400,000.00	635,400,000.00			635,400,000.00	100	100				
江西金通泰	成本法	22,500,000.00	22,500,000.00			22,500,000.00	75	75				52,500,000.00
南昌铭雅	成本法	112,894,545.68	112,894,545.68			112,894,545.68	60	60				
保利江苏	成本法	100,000,000.00	100,000,000.00			100,000,000.00	100	100				
江苏宁远	成本法	50,000,000.00	50,000,000.00			50,000,000.00	51	51				
青岛安信	成本法	51,000,000.00	51,000,000.00			51,000,000.00	51	51				
青岛实业	成本法	500,000,000.00	100,000,000.00	400,000,000.00		500,000,000.00	100	100				132,509,167.33
保利阳江	成本法	60,000,000.00	60,000,000.00			60,000,000.00	100	100				
保利海陵岛	成本法	50,000,000.00	50,000,000.00			50,000,000.00	100	100				
保利西安	成本法	700,000.00	700,000.00			700,000.00	70	70				
保利包头	成本法	44,000,000.00	44,000,000.00			44,000,000.00	55	55				82,500,000.00
合肥保利	成本法	51,000,000.00	51,000,000.00			51,000,000.00	51	51				
郑州恒天	成本法	100,000,000.00	100,000,000.00			100,000,000.00	50	50				
富利建安	成本法	433,137,341.43	433,137,341.43			433,137,341.43	100	100				
佳利装饰	成本法	35,935,700.00	35,935,700.00			35,935,700.00	100	100				
保利数码	成本法	4,500,000.00	4,500,000.00			4,500,000.00	50	50				
广州物业	成本法	50,114,738.86	50,000,000.00			50,000,000.00	100	100				
保利代理	成本法	12,347,853.92	12,347,853.92			12,347,853.92	100	100				77,540,000.00
保利锦汉	成本法	1,632,000.00	1,632,000.00			1,632,000.00	51	51				38,734,500.00
重工设计院	成本法	12,724,024.60	10,567,840.00	2,156,184.60		12,724,024.60	60	60				2,156,184.60

保利房地产（集团）股份有限公司  
2013 年度  
财务报表附注

被投资单位	核算方法	投资成本	年初余额	增减变动	其中：联营及合营企业其他综合收益变动中享有的份额	期末余额	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
重庆高尔夫	成本法	46,301,526.23	46,301,526.23			46,301,526.23	90	90				
西安欣荣佳	成本法	130,460,000.00	130,460,000.00			130,460,000.00	100	100				
保利三亚	成本法	200,000,000.00	200,000,000.00			200,000,000.00	100	100				
保利福建	成本法	100,000,000.00	100,000,000.00			100,000,000.00	100	100				
三亚保信	成本法	150,000,000.00	150,000,000.00			150,000,000.00	50	50				
保利商业	成本法	100,000,000.00	100,000,000.00			100,000,000.00	100	100				
陕西民东	成本法	102,000,000.00	102,000,000.00			102,000,000.00	51	51				
陕西保利	成本法	500,000,000.00		500,000,000.00		500,000,000.00	100	100				
合肥和新	成本法	17,000,000.00		17,000,000.00		17,000,000.00	85	85				
香港恒福	成本法	6,225,000.00		6,225,000.00		6,225,000.00	100	100				
辽宁实业	成本法	200,000,000.00		200,000,000.00		200,000,000.00	100	100				
湖南投资	成本法	500,000,000.00		500,000,000.00		500,000,000.00	100	100				
无锡致远	成本法	51,000,000.00		51,000,000.00		51,000,000.00	51	51				
湛江兴晟	成本法	14,000,000.00		14,000,000.00		14,000,000.00	65	65				
保利江西	成本法	500,000,000.00		500,000,000.00		500,000,000.00	100	100				
合肥和恒	成本法	331,509,750.00		331,509,750.00		331,509,750.00	51	51				
广州城改	成本法	100,000,000.00		100,000,000.00		100,000,000.00	100	100				
其他被投资单位：												
保利财务	成本法	76,802,985.00	76,802,985.00			76,802,985.00	10	10				3,301,232.86
信保有限合伙	成本法	444,000,000.00	564,000,000.00	-120,000,000.00		444,000,000.00						
成本法小计		9,370,701,306.56	6,465,332,720.31	2,904,890,934.60		9,370,223,654.91						1,367,362,984.79
合计		9,410,701,306.56	6,609,465,500.86	2,990,977,867.80		9,600,443,368.66						1,391,362,984.79

2、 本期以明显高于账面价值的价格出售长期股权投资的情况

无。

(四) 营业收入和营业成本

1、 营业收入、营业成本

项 目	本期金额	上期金额
主营业务收入	8,962,516,965.30	2,196,616,062.00
其他业务收入	188,916,075.91	164,754,878.29
营业总收入	9,151,433,041.21	2,361,370,940.29
营业成本	5,680,516,660.96	1,591,071,765.66

2、 主营业务按行业分项列示如下：

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
房地产销售	8,962,516,965.30	5,652,516,110.15	2,196,616,062.00	1,561,928,608.04
合计	8,962,516,965.30	5,652,516,110.15	2,196,616,062.00	1,561,928,608.04

3、 主营业务按地区分项列示如下：

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
广州地区	8,962,516,965.30	5,652,516,110.15	2,196,616,062.00	1,561,928,608.04
合计	8,962,516,965.30	5,652,516,110.15	2,196,616,062.00	1,561,928,608.04

4、 公司前五名客户的营业收入情况：

客户名称	营业收入总额	占公司全部营业收入的比例(%)
广东省物资产业（集团）有限公司	1,567,718,000.00	17.13
广州汽车集团股份有限公司	1,318,672,000.00	14.41
梁嘉翔	18,300,000.00	0.20
洪翠屏	14,670,000.00	0.16
谢佩婷	14,600,000.00	0.16
合计	2,933,960,000.00	32.06

(五) 投资收益

1、 投资收益明细

项目	本期金额	上期金额
成本法核算的长期股权投资收益	1,367,362,984.79	1,568,441,376.11
权益法核算的长期股权投资收益	110,086,933.20	82,464,084.02
处置长期股权投资产生的投资收益		21,975,390.44
持有交易性金融资产期间取得的投资收益		
持有至到期投资期间取得的投资收益		
持有可供出售金融资产等期间取得的投资收益		
处置交易性金融资产取得的投资收益		
持有至到期投资取得的投资收益		
可供出售金融资产等取得的投资收益		
其他		
合 计	1,477,449,917.99	1,672,880,850.57

## 2、按成本法核算的长期股权投资收益

被投资单位	本期金额	上期金额	本期比上期增减变动的原因
富利建安		300,000,000.00	
广州金地		176,000,000.00	
保利北京		182,940,000.00	
上海建锦		160,000,000.00	
华南实业		134,600,000.00	
保利沈阳		120,000,000.00	
天津保利		102,568,000.00	
上海建霖	380,000,000.00		上期无分红
合计	380,000,000.00	1,176,108,000.00	

注：上述投资收益占利润总额的 5%以上。

## 3、按权益法核算的长期股权投资收益

被投资单位	本期金额	上期金额	本期比上期增减变动的原因
信保基金管理	110,086,933.20	82,464,084.02	该公司盈利增加

## 4、本期投资收益汇回不存在重大限制。

## (六) 现金流量表补充资料

项 目	本期金额	上期金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	2,892,153,827.71	1,839,514,158.89
加：资产减值准备	-5,084,885.18	1,606,064.01
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	35,457,412.12	39,553,607.92
无形资产摊销	2,283,357.78	1,822,467.55
长期待摊费用摊销	1,625.01	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“－”号填列）	19,424.52	54,915.28
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）		
财务费用（收益以“－”号填列）	354,219,885.94	-154,995,176.18
投资损失（收益以“－”号填列）	-1,477,449,917.99	-1,672,880,850.57
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	-25,819,160.06	-1,235,385.27
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）		
存货的减少（增加以“－”号填列）	3,880,146,627.24	-863,078,730.62
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	-19,634,465,147.52	-1,902,184,062.95
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	18,840,755,721.97	5,707,204,183.28
其他		
经营活动产生的现金流量净额	4,862,218,771.54	2,995,381,191.34
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3、现金及现金等价物净变动情况		
现金的期末余额	3,489,569,720.57	7,097,116,519.52
减：现金的期初余额	7,097,116,519.52	1,857,308,384.78
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-3,607,546,798.95	5,239,808,134.74

#### 十四、 补充资料

（以下金额单位若未特别注明者均为人民币元）

##### （一） 当期非经常性损益明细表

（1）根据中国证监会《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益（2008）》[证监会公告（2008）43 号]，本公司非经常性损益如下：

项目	金额	说明
1. 非流动资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	446,684.77	
2. 越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的的税收返还、减免		
3. 计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）		
4. 计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
5. 企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
6. 非货币性资产交换损益		
7. 委托他人投资或管理资产的损益		
8. 因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
9. 债务重组损益		
10. 企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
11. 交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
12. 同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
13. 与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
14. 除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益		
15. 单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
16. 对外委托贷款取得的损益		
17. 采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
18. 根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
19. 受托经营取得的托管费收入		
20. 除上述各项之外的其他营业外收入和支出	94,425,515.20	
21. 其他符合非经常性损益定义的损益项目		
22. 少数股东权益影响额	-5,012,037.81	
23. 所得税影响额	-27,657,704.38	
合计	62,202,457.78	

（2）本公司不存在对“其他符合非经常性损益定义的损益项目”以及根据自身正常经营业务的性质和特点将非经常性损益项目界定为经常性损益项目的情况。

##### （二） 净资产收益率及每股收益：

本公司按照中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 9 号——净资产收益率和每股收益的计算及披露（2010 年修订）》（中国证券监督管理委员会公告[2010]2 号）、《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》（“中国证券监督管理委员会公告[2008]43 号”）要求计算的净资产收益率和每股收益如下：

报告期利润	加权平均净资产 收益率（%）	每股收益（元）	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	22.95	1.51	1.51
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	22.81	1.50	1.50

### （三）公司主要会计报表项目的异常情况及原因的说明（单位：人民币万元）

#### （1）资产负债表

报表项目	期末余额	年初余额	变动金额	变动幅度(%)	变动原因
其他应收款	773,688.74	251,221.94	522,466.80	207.97	与联营、合营企业及子公司合作方股东的往来款增加
存货	23,990,729.60	18,964,382.31	5,026,347.29	26.50	房地产项目地价和工程款投入增加
长期股权投资	338,208.29	135,079.42	203,128.87	150.38	对联营、合营企业的投资及确认的损益调整增加
固定资产	198,503.95	137,843.13	60,660.82	44.01	自用、自营物业投入使用增加
应付账款	1,867,070.34	1,279,288.76	587,781.58	45.95	房地产预提成本、费用及应付工程款增加
应交税费	-621,852.52	-408,459.76	-213,392.76	-52.24	预收房款对应预缴税金增加
其他应付款	2,583,519.58	1,529,202.76	1,054,316.82	68.95	子公司合作方对等投入资金增加
长期借款	7,510,130.06	5,585,041.33	1,925,088.73	34.47	根据经营规模扩大的资金需求，适当增加部分借款
应付债券	298,954.87		298,954.87		新发行美元债券
少数股东权益	1,739,030.66	1,229,313.97	509,716.69	41.46	子公司少数股东增资及合作公司增加

#### （2）利润表

报表项目	本期发生额	上期发生额	变动金额	变动幅度(%)	变动原因
营业收入	9,235,552.42	6,890,575.67	2,344,976.75	34.03	房地产竣工交楼面积增加及其他业务增长
营业成本	6,265,521.52	4,397,208.18	1,868,313.34	42.49	营业收入增长，相应成本增加
销售费用	218,517.64	164,561.09	53,956.55	32.79	在售项目和销售额增加，相应广告费、宣传费、人员薪酬等增加
投资收益	63,505.26	41,136.90	22,368.36	54.38	联营与合营企业实现利润增加

### 十五、财务报表的批准报出

本财务报表已经本公司董事会于 2014 年 3 月 29 日决议批准。

保利房地产（集团）股份有限公司

二〇一四年三月二十九日