

公司代码：600048

公司简称：保利地产

保利房地产（集团）股份有限公司 2014 年年度报告

重要提示

一、本公司董事会、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周东利声明：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 2015 年 2 月 12 日公司 10,733,775,317 股总股本为基数，每 10 股派发现金红利 2.16 元（含税），不进行资本公积金转增股本。

六、前瞻性陈述的风险声明

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.....	3
第三节	会计数据和财务指标摘要.....	4
第四节	董事会报告.....	6
第五节	重要事项.....	26
第六节	股份变动及股东情况.....	33
第七节	董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	37
第八节	公司治理.....	43
第九节	内部控制.....	44
第十节	财务报告.....	45
第十一节	备查文件目录.....	45

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	2014 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“公司面临的挑战及应对”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33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30-33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30-33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

最近一次变更注册登记日期	2014年12月25日
最近一次变更注册登记地点	广州市海珠区阅江中路688号保利国际广场30-33层
企业法人营业执照注册号	440101000010262
税务登记号码	440102741884392
组织机构代码	74188439-2

(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 (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、邓艳明

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	2014年	2013年	本期比上年 同期增减 (%)	2012年
营业收入	109,056,497,066.48	92,355,524,195.85	18.08	68,905,756,710.27
归属于上市公司股东的净利润	12,200,315,103.96	10,747,161,554.27	13.52	8,438,233,558.38

归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	12,012,761,523.59	10,684,959,096.49	12.43	8,347,808,045.72
经营活动产生的现金流量净额	-10,458,366,565.00	-9,754,106,777.99	-7.22	3,092,581,274.99
	2014年末	2013年末	本期末比上年同期末增减(%)	2012年末
归属于上市公司股东的净资产	61,409,537,570.28	51,762,869,363.42	18.64	42,486,380,748.20
总资产	365,765,643,330.35	313,939,854,320.52	16.51	251,168,617,582.24

(二) 主要财务指标

主要财务指标	2014年	2013年	本期比上年同期增减(%)	2012年
基本每股收益(元/股)	1.14	1.00	13.47	0.79
稀释每股收益(元/股)	1.14	1.00	13.47	0.79
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	1.12	1.00	12.37	0.78
加权平均净资产收益率(%)	21.65	22.95	减少1.30个百分点	21.84
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	21.31	22.81	减少1.50个百分点	21.60

二、境内外会计准则下会计数据差异

(一) 同时按照国际会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和归属于上市公司股东的净资产差异情况

适用 不适用

(二) 同时按照境外会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和归属于上市公司股东的净资产差异情况

适用 不适用

三、非经常性损益项目和金额

适用 不适用

单位:元 币种:人民币

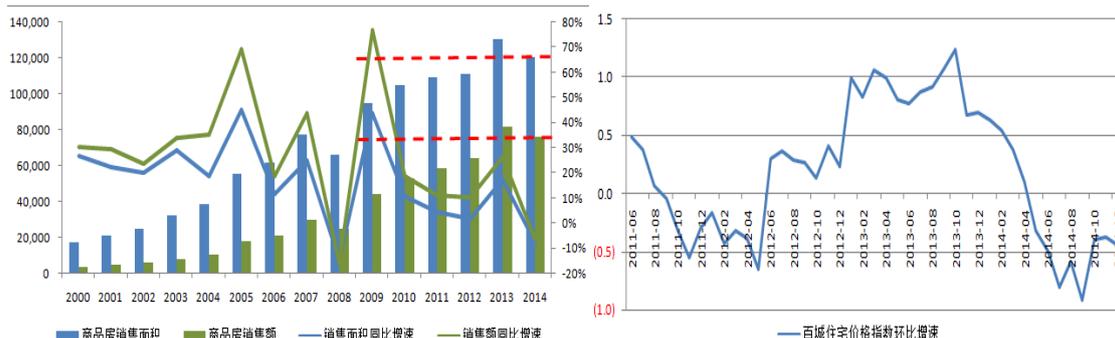
非经常性损益项目	2014年金额	2013年金额	2012年金额
非流动资产处置损益	157,560,692.73	446,684.77	95,889.79
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	655,826.41		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	51,433,276.72	94,425,515.20	138,456,748.22
少数股东权益影响额	-8,256,375.92	-5,012,037.81	-12,524,927.24
所得税影响额	-13,839,839.57	-27,657,704.38	-35,602,198.11
合计	187,553,580.37	62,202,457.78	90,425,512.66

第四节 董事会报告

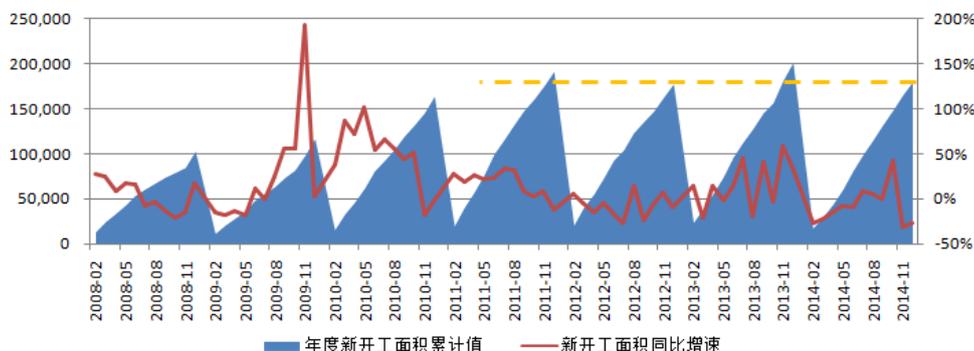
一、市场回顾及展望

2014 年房地产市场整体规模呈现高位回落的态势，行政性调控措施逐步淡出，行业渐入成熟发展的新常态。

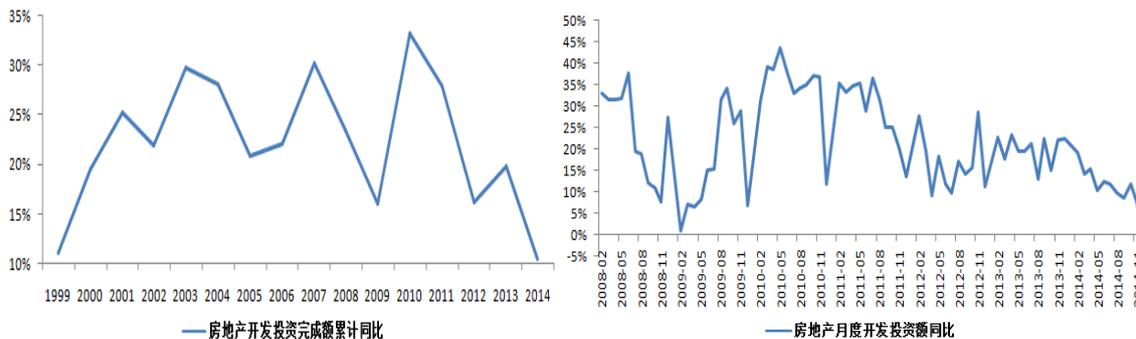
从商品房销售来看，量价同比均出现下降，但成交规模仍保持较高水平。2014 年全国实现商品房销售面积 12.06 亿平方米、销售金额 7.63 万亿元，虽同比分别下跌 7.6%和 6.3%，但仍是历史次高水平；百城住宅价格指数自 2014 年 5 月起连续 8 个月环比下跌，12 月百城住宅均价同比下跌 2.7%至 10542 元/平方米。



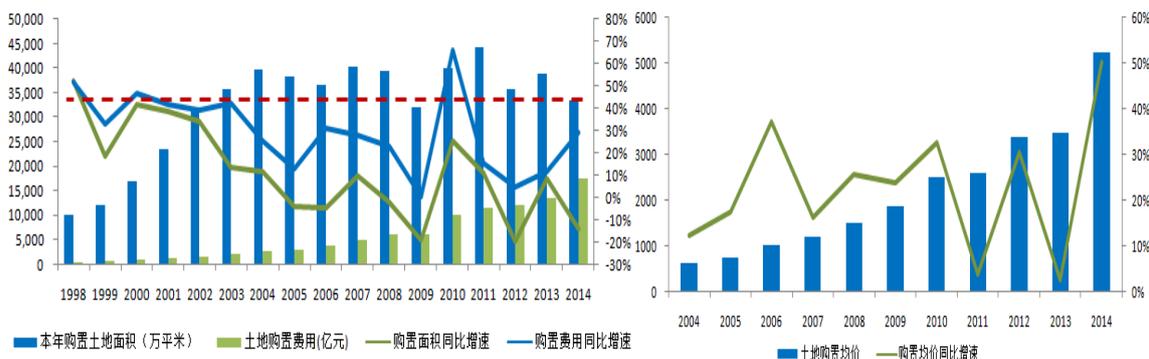
商品房新开工面积同比减少，投资增速大幅下降、创历史新低，但全国土地购置均价却逆势上涨。2014 年，全国完成商品房新开工面积 17.96 亿平方米，仅次于 2011 和 2013 年的商品房新开工量，同比减少 2.16 亿平方米，同比降幅为-10.7%；从月度商品房开工数据来看，2014 年末仍呈现同比下降的态势。



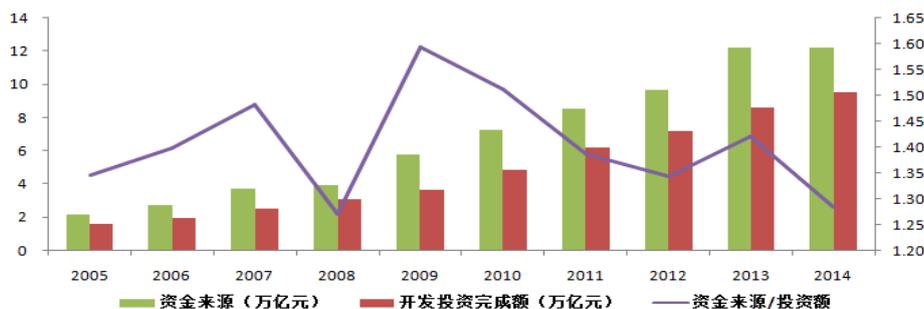
受此影响，全年房地产开发投资完成额同比增速大幅下降至 10.5%，创历史新低，年内房地产开发投资完成额仅为 9.5 万亿元；从月度房地产开发投资完成额数据来看，受新开工数据拖累，2014 年末月度房地产开发投资完成额同比增速仍呈下降趋势，并于 12 月份首次取得同比负增长，增幅为-1.9%。



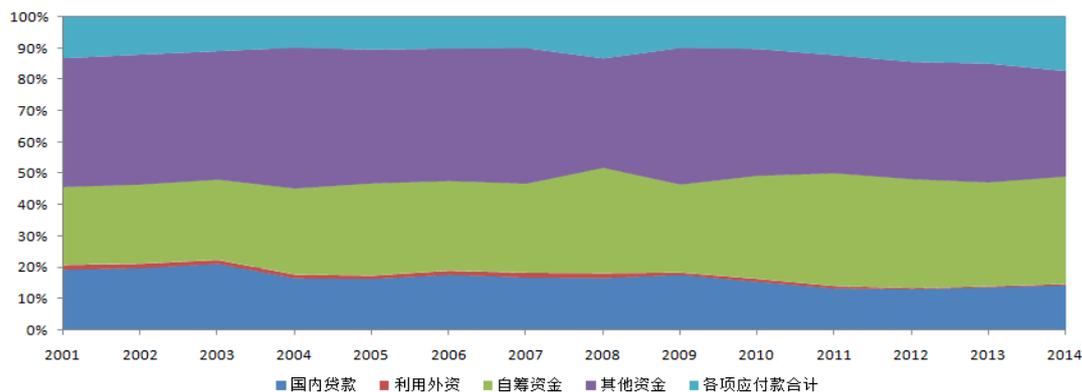
年内土地购置面积为 3.34 亿平方米，为近 5 年内的最低水平，同比下降 14%，而土地购置费用同比增长 29.3%至 1.75 万亿元，保持了持续增长态势，土地购置均价则逆市上涨逾 50%至 5230 元/平方米。在商品房销售量价同比下降的情况下，地价却未现调整，这也是抑制房企土地投资热情的一个重要因素。



从行业资金面来看，行业资金来源同比微降，整体偏紧。2014 年，房地产开发资金来源 12.20 万亿元，同比 2013 年的 12.21 万亿元，微幅下降 0.1 个百分点，相较房地产开发投资完成额 9.5 万亿元，同比增长 10.5%，行业资金面整体偏紧。单从房地产开发资金来源与开发投资完成额的比值来看，2014 年行业资金情况仅略好于 2008 年。

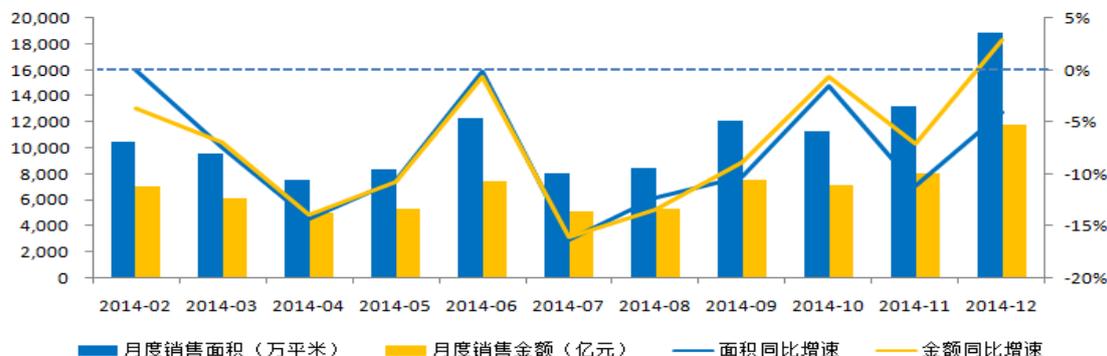


从资金来源构成来看，信贷支持力度不足、市场利率居高不下，商品房销售和资金回笼速度放缓，导致其他资金来源（主要为个人按揭贷款和定金及预收款）同比减少，在房地产开发资金来源中的占比下降。2014 年，房地产开发资金来源中仅个人按揭贷款和定金及预收款同比减少，降幅分别为-2.6%和-12.4%，这是行业资金来源同比下降的主要原因。



从行业政策面来看，全年处于行政调控手段逐步退出、政策环境整体渐趋宽松的过程中。2014 年 7 月 11 日住建部明确提出“千方百计消化库存”，30 多个城市随后陆续退出限购，截至年底除北上广深及三亚 5 个城市外，其他限购城市已全面取消限购。受信贷支持力度不足、按揭利率居高不下的影响，限购退出虽带来月度销售数据同比改善、降幅震荡收窄，但刺激效果并不理想。9 月底，央行、银监会出台了“930 房贷新政”，限贷全面松绑，并要求增强个人住房贷款和房企合理融资需求的支持力度，10 月份商品房销售大幅改善，同比降幅

大幅收窄至-1.6%。11月限贷松绑的刺激作用衰减，销售数据同比降幅反弹至-11.1%；在宏观经济疲弱、CPI屡创新低的情况下，央行于11月21日实施首次降息，带动12月销售再次改善，同比降幅收窄至-4.1%。总体而言，2014年商品房销售市场呈现随政策刺激而波动改善的局面，尚未形成明确的触底回升态势。



展望2015年，首先我们对流动性支持保持中性偏乐观判断。2014年底的中央经济工作会议把稳增长作为2015年五大任务之首，仍将实施积极的财政政策和稳健的货币政策，并强调“积极的财政政策要有力，货币政策要更加注重松紧适度”，因此除一季度的降准降息之外，我们预期年内货币政策仍将持续宽松，以对冲外汇占款下降，保持合理流动性。其次，各级政府对于房地产行业的态度已从过去的抑制房价上涨转向促商品房销售、促房地产开发投资，因此我们判断行业政策环境将持续友好，并存在进一步改善的可能。最后，我们认为新型城镇化的持续推进，仍将推动房地产行业中长期向好发展，但行业进入发展新常态也是一个不争的事实。新的发展阶段中，商品库存高企、宏观经济增速下台阶，整体上制约了房企的投资热情，消费者的购房态度也发生了微妙的变化；但随着支持政策的落地、流动性改善及商品库存水平的降低，市场将重新进入平稳增长。特别是对于以省会城市为主的一、二线中心城市，由于其经济发展动力和人口吸聚能力强劲，必将成为未来最具活力的商品房市场。

二、公司经营情况回顾

1、销售情况

销售业绩与市场占有率逆势实现“双增长”。报告期内，公司主动出击、积极拼抢市场，创新推广方式和销售模式，克服市场调整困难，实现签约销售面积1066.61万平方米，签约销售金额1366.76亿元，同比分别增长0.21%和9.09%，市场占有率逆势提升0.25个百分点至1.79%。

重点区域表现突出，“3+2+X”城市群战略效果持续凸显。珠三角城市群销售规模首次突破400亿元大关，长三角、环渤海城市群销售规模均突破200亿元，成渝及中部城市群销售规模分别超过150亿元。同时，珠三角城市群中首次出现广东和华南两个区域公司销售认购金额突破200亿元大关。

坚持中小户型普通产品定位，迎合市场需求，为销售的稳步增长奠定基础。报告期内，公司住宅产品占比超过80%，其中144平方米以下刚需产品占比超过90%。

2、开发投资情况

报告期内，公司坚持以销定产的原则，审慎控制开工节奏，全年实现房地产项目新开工面积1772万平方米，同比增长4.7%；竣工面积1363万平方米，同比增长7.9%；在建面积4968万平方米，同比增长11.2%。

报告期内，在市场销售低迷、土地价格居高不下的情况下，公司严格执行审慎的拓展原则，采取了差异化拓展策略、优化投资结构。全年新进入海口、乌鲁木齐、兰州、洛阳、莆田、茂名、汕尾、林芝等8个城市，累计进入全国57个城市，进一步完善和深化了城市群布

局。全年公司共新增 40 个房地产项目，新增容积率面积 1231 万平方米，总地价 429 亿元，同比分别下降 32.6%和 24.5%；平均楼面地价 3485 元/平方米，较 2013 年的 3111 元/平方米上涨了 12%；新增权益容积率面积 861 万平方米，权益比例 69.9%，权益地价 298 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。一、二线城市新增容积率面积 856 万平方米，总地价 383 亿元，拓展面积和金额占比分别 69.5%和 89.3%，一二线城市新增项目按容积率面积计的权益比例为 70%。

截至报告期末，公司共有在建拟建项目 245 个，规划总建筑面积 12458 万平方米，其中待开发面积 5069 万平方米，一、二线城市占比约为 73.2%；在建拟建项目可售容积率面积约 9240 万平方米，累计已签约面积约为 4024 万平方米，待售面积约为 5216 万平方米，其中一、二线城市占比约为 77.3%。

3、财务情况

营收和盈利规模稳步提升，利润率保持稳定。报告期内，公司实现营业收入 1091 亿元，归属于上市公司股东的净利润 122 亿元，同比分别增长 18.1%和 13.5%。年内公司结算毛利率为 32.03%，较去年下降 0.13 个百分点；公司销售净利率 13.05%较去年同期上涨 0.2 个百分点。在行业利润率水平趋势性下滑的大背景下，公司严控成本，提升管理效益，努力保持了利润率的稳定。

低成本多渠道补充资金，保持现金流平衡。报告期内，公司新增金融机构贷款 620 亿元，净增金融机构贷款 231 亿元；成功发行第二期 5 亿美元票面利率 5.25%的高级债券；完成 150 亿元人民币中期票据注册，年内成功完成首次 10 亿元人民币中期票据发行，票面利率 4.8%。全年，公司实现销售回笼 1176 亿元，完成房地产项目直接投资 992 亿元，年末账面资金 401 亿元，现金流平衡情况良好。

截至报告期末，公司总资产 3658 亿元，净资产 809 亿元、归属母公司净资产 614 亿元，负债总额 2849 亿元，资产负债率为 77.9%，较 2013 年下降 0.08 个百分点；期末预收账款 1133 亿元，扣除预收账款后的其他负债占总资产的比例为 46.9%，负债水平较为合理；期末公司有息负债总额为 1262 亿，综合成本为 6.5%，较去年同期下降 0.53 个百分点。

4、管理及其他业务经营情况

报告期内，公司一方面积极推进标准化成果落地、提升项目开发品质，另一方面持续推进商业运营、房地产基金、养老地产、海外拓展等业务的发展，进展良好。

在康居、善居、逸居、尊居四大品牌系列的定位指引下，公司的标准化工作已完成由“单一技术模块”向“产品线模块”的过渡，并实现分片区管理模式。集团采购紧跟标准化步伐，在不断增加采购规模的同时，积极推动工程服务实现集团采购。截至 2014 年末，公司集团采购已实现 41 个大项，涵盖材料、设备及工程服务等，拥有战略合作伙伴 106 个。此外，公司还积极推动 BIM 系统在项目设计中的应用，在提高设计精细度的同时，大大提高工程建设、物业管理的效率。

受到电商迅猛发展的影响，尽管整个商业运营大环境不景气，公司自持经营的酒店、购物中心、展馆、写字楼等商用物业仍实现租金收入 10.3 亿元、同比增长 13.1%。

公司房地产基金业务逆市保持高增长，2014 年末基金管理规模 280 亿元，同比增长 40%，连续三年被基金行业排名权威机构清科集团评为“中国房地产基金十强”第一名。

三位一体的养老战略逐步落地。居家养老方面，适老设计标准研究基本成熟，养老公寓实体样板房首次公开展示；社区养老方面，大力投入推动 51 个社区适老改造，《人民日报》给予高度评价；北京“和熹会”成为机构养老试点，本年入住率超过 64%，远高于业内水平；此外，首届老龄展在广州成功举办，彰显了公司在业内的影响力。

此外，公司海外事业部年初成立以来迅速推进海外项目拓展工作，先后实地考察了美国、澳大利亚、马来西亚等多个国家的房地产项目，并在澳大利亚取得了实质性进展。

5、企业形象

报告期内，公司继续奉行“和者筑善”的品牌理念，以“自然和美”的绿色建筑提升产品品质，以“亲情和院”、“和乐中国”的和谐文化推进社区建设和物业服务水平提升，以“和你成长”的诚恳态度实现公司与员工、股东和合作伙伴的共赢发展，获得了各利益相关方的高度认可。报告期末，公司品牌价值达到 306.8 亿元，同比增长 17.6%，蝉联“中国房地产行业领导公司品牌”，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“2014 中国房地产百强企业综合实力 TOP10 第二名”，并连续多年获评“沪深上市房地产公司综合实力 TOP10 第二名”，以及沪深上市房地产公司投资价值、财务稳健性和财富创造能力 TOP10 第二名等荣誉。

6、公司 2014 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	2014 年新开工	2014 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	0	264078	77708	186370	0	24984	81218
2	广州保利中科广场（原总部基地项目）	广州市萝岗区	综合	在建	100.00%	47439	34678	89270	0	0	0	89270	0	89270	0	0	0
3	广州保利世界贸易中心	广州市海珠区	综合	在建	51.00%	467301	118613	562006	180047	53331	0	562006	508675	53331	0	2348	142395
4	广州保利天悦	广州市海珠区	综合	在建	80.00%	1642364	288129	1509513	919097	0	253561	1489634	253561	1489634	19879	111301	481128
5	广州保利西海岸（含星海花园）	广州市白云区	住宅	在建	100.00%	979293	259815	908483	715408	19398	252518	908483	832554	328447	0	114352	699309
6	广州保利云禧	广州市白云区	住宅	在建	51.00%	571670	66483	274351	171220	0	77818	274351	77818	274351	0	38920	61604
7	广州保利公园九里	广州市荔湾区	住宅	在建	100.00%	364466	103566	387200	274055	0	211465	387200	249609	349056	0	21052	263337
8	广州保利塞纳维拉	广州市荔湾区	住宅	在建	100.00%	188765	63906	247729	147748	0	247729	247729	247729	247729	0	51587	144160
9	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	0	178743	919579	482191	616131	0	180472	487051
10	广州保利越秀岭南林语	广州市黄埔区	住宅	在建	50.00%	370797	157152	460585	288445	423436	0	446152	0	446152	14433	66668	66668
11	广州保利罗兰国际*	广州市黄埔区	住宅	拟建	60.00%	637705	170861	704517	462756	0	0	0	0	0	704517	0	0
12	广州保利珑熙（原松鹤街项目）	广州市白云区	住宅	在建	100.00%	63714	8986	45643	29448	0	0	45643	0	45643	0	8618	8618
13	广州保利大都汇	广州市番禺区	综合	在建	50.98%	371449	57025	315652	228951	225596	0	243010	0	243010	72642	79429	91004
14	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
15	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
16	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
17	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
18	广州保利绿地大都汇（原南沙金州 7 号地项目）	广州市南沙区	综合	在建	50.00%	74708	16666	90503	53331	23314	0	23314	0	23314	67189	0	0
19	广州保利南沙金州 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
20	广州越秀保利爱特（原云埔项目）*	广州市黄埔区	住宅	在建	50.00%	780331	189520	669203	452322	154501	0	154501	0	154501	514702	0	0
21	广州保利学府里（原阀门厂项目）*	广州市黄埔区	住宅	在建	100.00%	243604	32638	152056	96692	23332	0	23332	0	23332	128723	0	0
22	广州保利汉溪项目*	广州市番禺区	住宅	拟建	50.98%	115422	17117	67693	42413	0	0	0	0	0	67693	0	0
23	广州保利广钢 122 地块*	广州市荔湾区	住宅	拟建	50.00%	300607	22969	166530	104282	0	0	0	0	0	166530	0	0
24	广州保利广钢 140 地块*	广州市荔湾区	住宅	拟建	50.00%	381177	32691	192544	126744	0	0	0	0	0	192544	0	0
25	上海保利香槟花园	上海市杨浦区	住宅	在建	76.60%	247606	37279	136221	87945	0	76955	126384	104471	98868	9837	9988	60763
26	上海保利叶上海	上海市宝山区	住宅	在建	100.00%	680468	408374	652227	553925	18848	0	652227	633379	18848	0	149	532143
27	上海保利叶之林	上海市宝山区	住宅	在建	100.00%	455828	98805	256171	195473	0	98894	256171	98894	256171	0	16896	97908
28	上海保利国际中心	上海市浦东新区	写字楼	在建	80.01%	694553	37015	166237	90541	0	0	166237	0	166237	0	22930	25404
29	上海保利蔚蓝林语	上海市浦东新区	住宅	在建	100.00%	231407	141692	176587	138982	0	0	176587	0	176587	0	19905	52752
30	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	61871	0	273469	211598	61871	45499	31249	180439
31	上海保利马桥景城·雅苑	上海市闵行区	住宅	在建	100.00%	113641	64654	195192	161833	0	195192	195192	195192	195192	0	24532	47722
32	上海保利马桥景城·紫苑	上海市闵行区	住宅	在建	100.00%	76864	42109	110390	89725	0	110390	110390	110390	110390	0	54755	88947

保利房地产（集团）股份有限公司 2014 年年度报告

33	上海保利西岸	上海市徐汇区	综合	在建	51.00%	767784	66530	275713	162261	125069	0	275713	0	275713	0	39500	39500
34	上海绿城御园	上海市浦东新区	住宅	在建	51.00%	404891	75091	167384	118121	0	0	167384	0	167384	0	89685	111362
35	上海保利艾庐（原国际医学园区项目）	上海市周浦镇	住宅	在建	100.00%	335044	82353	165411	114106	165411	0	165411	0	165411	0	0	0
36	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	0	507123	507123	0	89897	534	412299
37	北京保利东郡	北京市朝阳区	住宅	在建	100.00%	430882	46188	172689	123739	0	1635	172689	172689	1635	0	3205	122659
38	北京保利中央公园	北京市朝阳区	综合	在建	100.00%	879290	95018	385257	276031	0	169810	385257	385257	169810	0	8123	181592
39	北京保利春天里	北京市大兴区	住宅	在建	100.00%	538925	156018	505907	398633	0	341499	341499	341499	341499	164408	41732	329282
40	北京保利芳华家园	北京市昌平区	住宅	在建	85.00%	52309	40239	118732	99780	0	118732	118732	118732	118732	0	56832	80661
41	北京保利海德公园	北京市海淀区	综合	在建	100.00%	287194	34253	151611	69950	0	0	151611	0	151611	0	32478	36573
42	北京保利首开熙悦春天	北京市大兴区	住宅	在建	51.00%	267401	110840	230332	177210	0	0	205291	0	205291	25040	106772	139736
43	北京保利枫丹一号	北京市大兴区	住宅	在建	50.50%	537812	136855	399378	304049	261073	40852	399378	40852	399378	0	58170	216303
44	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
45	北京首开保利熙悦城郡（原旧宫项目）	北京市大兴区旧宫镇	住宅	在建	49.00%	202410	27175	92812	67367	92812	0	92812	0	92812	0	10500	10500
46	北京保利罗兰香谷二期（原昌平沙河项目）	北京市昌平区	住宅	在建	100.00%	251730	76674	230215	165125	230215	0	230215	0	230215	0	72730	72730
47	北京保利首开丽湾家园（原东坝项目）	北京市朝阳区	住宅	在建	50.00%	332439	47770	129564	84434	66913	0	66913	0	66913	62651	45672	45672
48	北京保利门头沟项目*	北京市门头沟区永定镇	住宅	拟建	50.00%	600292	99142	291209	226195	0	0	0	0	0	291209	0	0
49	太原保利香槟国际	太原市小店区	住宅	在建	70.00%	232248	126000	470789	372000	166652	0	166652	0	166652	304137	38438	38438
50	佛山保利紫山花园	佛山市南海区	综合	在建	60.00%	201457	273333	457129	158400	59278	56268	149081	56268	149081	308048	48067	93967
51	佛山保利紫山国际	佛山市南海区	住宅	在建	39.00%	612901	612901	1093261	832715	0	0	113480	75113	38367	979781	0	0
52	佛山保利东湖林语	佛山市南海区	住宅	在建	100.00%	207187	117117	420660	327392	0	149977	420660	420660	149977	0	66926	320864
53	佛山保利公馆	佛山市南海区	住宅	在建	60.00%	514200	170642	825061	612334	293117	143213	630195	143213	630195	194865	189346	361370
54	佛山保利东湾一期	佛山市顺德区	综合	在建	100.00%	517186	127701	709207	501515	116600	173843	512005	219463	466385	197202	73717	665141
	佛山保利东湾二期	佛山市顺德区	综合	在建	100.00%	531540	128158	734661	481356	0	26146	734661	355729	405079	0		
55	佛山保利外滩一号	佛山市顺德区	住宅	在建	100.00%	257540	120536	391943	322596	0	133341	391943	357667	167618	0	66166	226916
56	佛山万科金域滨江广场	佛山市顺德区	综合	在建	25.50%	531635	113224	602819	450554	173208	0	173208	0	173208	429611	16350	16350
57	佛山保利中环	佛山市顺德区	综合	在建	51.00%	732204	228230	1079693	704265	273885	224050	1079693	410075	893667	0	99785	560105
58	佛山保利拉菲	佛山市顺德区	住宅	在建	50.00%	245771	76764	305205	228624	0	56247	189176	56247	189176	116029	5018	33887
59	佛山保利东滨花园	佛山市顺德区	综合	在建	50.00%	597092	252445	823973	596196	0	100992	500891	100992	500891	323082	376956	473116
60	佛山保利西雅图	佛山市南海区	综合	在建	51.00%	456047	199051	796476	591947	512656	0	619061	0	619061	177415	159910	197814
61	佛山保利中悦花园	佛山市顺德区	综合	在建	25.50%	314675	92191	437878	287929	322424	0	322424	0	322424	115454	7936	7936
62	佛山保利中央公园	佛山市三水区	综合	在建	51.00%	481563	276293	1020200	604492	200258	0	200258	0	200258	819942	155916	155916
63	佛山保利香槟国际（原佛大狮山项目）	佛山市南海区	住宅	拟建	100.00%	170617	91371	357156	253058	0	0	0	0	0	357156	0	0
64	佛山保利文瀚湖项目*	佛山市南海区	综合	拟建	50.00%	298524	86753	392054	239971	0	0	0	0	0	392054	0	0
65	阳江保利银滩	阳江市闸波镇	综合	在建	100.00%	695505	1623897	918061	631577	130360	173118	793057	481346	484829	125004	57819	334559
66	东莞保利红珊瑚	东莞市松山湖开发区	住宅	在建	100.00%	175968	121862	291536	217054	0	200853	291536	291536	200853	0	11564	214407

保利房地产（集团）股份有限公司 2014 年年度报告

67	东莞保利林语	东莞市樟木头镇	住宅	在建	80.00%	272116	332762	625437	458559	138867	0	414338	0	414338	211099	118195	150178
68	东莞保利中央公馆（原清溪镇项目）	东莞市清溪镇	住宅	在建	50.00%	89800	71208	197491	147649	151275	0	151275	0	151275	46216	0	0
69	东莞保利百合花园（原凤岗项目）*	东莞市凤岗镇	住宅	在建	100.00%	64639	33333	121272	99328	121272	0	121272	0	121272	0	28534	28534
70	东莞万科城	东莞市虎门镇	住宅	在建	20.00%	719711	349805	784136	768233	784136	0	784136	0	784136	0	98775	98775
71	东莞保利寮步镇项目*	东莞市寮步镇	住宅	拟建	50.00%	156831	83739	265870	204220	0	0	0	0	0	265870	0	0
72	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	166751	0	396058	102725	293332	708956	100005	155471
73	中山保利国际广场	中山市港口镇	住宅	在建	100.00%	718122	425590	1536289	1302431	143972	70153	647140	190650	526643	889149	104911	350416
74	珠海保利香槟国际	珠海市金湾区	住宅	在建	100.00%	225652	109941	421564	322707	0	0	421564	183107	238457	0	56690	321719
75	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	182930	0	287270	0	287270	125130	25642	25642
76	珠海保利国际广场（原横琴项目）	珠海市横琴新区	综合	在建	100.00%	398261	95536	306033	227999	102401	0	102401	0	102401	203632	75680	75680
77	南昆山保利锦里*	龙门县南昆山镇	综合	在建	51.00%	147938	153257	272944	166166	28156	0	28156	0	28156	244788	12857	12857
78	汕尾保利金町项目*	汕尾市城区	综合	拟建	100.00%	414431	342490	744430	629897	0	0	0	0	0	744430	0	0
79	茂名保利博贺项目*	茂名市电白县	住宅	拟建	80.00%	115087	142426	285487	224082	0	0	0	0	0	285487	0	0
80	江门保利大都会	江门市蓬江区	综合	在建	50.00%	843224	442237	1795707	1210834	308867	0	437943	0	437943	1357764	128960	212915
81	江门保利鹤山市项目*	江门市鹤山市	住宅	拟建	100.00%	262022	146868	613573	426853	0	0	0	0	0	613573	0	0
82	清远保利花园	清远市清新县	住宅	在建	51.00%	357223	299067	986694	738674	0	0	280059	0	280059	706635	48977	62724
83	清远保利天汇（原大都会项目）*	清远市清城区	综合	拟建	54.00%	861416	487107	1762198	1235531	0	0	0	0	0	1762198	0	0
84	韶关保利芙蓉新城	韶关市武江区	综合	在建	51.00%	756652	515692	1672106	1211942	193825	0	193825	0	193825	1478281	39299	39299
85	韶关保利心语花园（原雷霆药厂项目）*	韶关市浈江区	住宅	拟建	100.00%	134512	81666	325745	281500	0	0	0	0	0	325745	0	0
86	湛江保利原点广场	湛江市霞山区	综合	在建	65.00%	1036520	345548	1893632	1237507	351939	0	351939	0	351939	1541693	50640	50640
87	肇庆保利花园	肇庆市肇庆新区	住宅	拟建	51.00%	254118	355751	516949	309899	0	0	0	0	0	516949	0	0
88	福州保利香槟国际	福州市晋安区	住宅	在建	40.00%	695318	213068	893724	688987	0	174672	665774	379568	460877	227950	84297	415756
89	福州保利西江林语	福州市仓山区	住宅	在建	100.00%	300014	141301	325038	248869	0	0	113404	0	113404	211634	31804	31804
90	福州保利天悦花园*	福州市鼓楼区	综合	拟建	100.00%	334128	64808	403048	292674	0	0	0	0	0	403048	0	0
91	厦门保利海上五月花	厦门市集美区	住宅	在建	50.00%	274376	143976	464931	340363	0	149069	454945	278132	325882	9986	88274	315718
92	厦门保利叁仟栋（原同安区项目）*	厦门市同安区	住宅	拟建	100.00%	685654	152919	463661	320700	0	0	0	0	0	463661	0	0
93	莆田保利香槟国际*	莆田市荔城区	住宅	在建	40.00%	122214	50034	187522	159409	187522	0	187522	0	187522	0	42135	42135
94	莆田保利兴涵水都*	莆田市涵江区	综合	拟建	51.00%	268192	193890	587030	460890	0	0	0	0	0	587030	0	0
95	杭州保利玫瑰湾	杭州市下沙区	住宅	在建	100.00%	150141	51228	169264	126348	0	169264	169264	169264	169264	0	15283	52506
96	杭州保利城市果岭	杭州市下沙区	住宅	在建	100.00%	143559	46063	187613	136477	0	187613	187613	187613	187613	0	31160	101226
97	杭州保利霞飞郡	杭州市萧山区	住宅	在建	100.00%	233543	66920	198059	141025	0	198059	198059	198059	198059	0	4968	105156
98	绍兴保利湖畔林语	绍兴市绍兴县	住宅	在建	100.00%	206197	129110	209124	140664	0	47765	209124	47765	209124	0	1207	5868
99	杭州保利梧桐语	杭州市江干区	住宅	在建	100.00%	159047	42415	142065	99811	0	0	142065	0	142065	0	16590	25995
100	浙江保利罗兰香谷	杭州市江干区	住宅	在建	100.00%	192075	81785	258735	193622	224587	0	258735	0	258735	0	25834	47394
101	浙江金地格林格林	杭州市江干区	住宅	在建	49.00%	118816	52701	162967	121212	0	0	162967	0	162967	0	27734	37637

保利房地产（集团）股份有限公司 2014 年年度报告

102	嘉兴保利西塘越	嘉兴市嘉善县	住宅	在建	70.00%	152978	267176	348242	243263	163208	54471	288297	126252	216515	59945	6616	50508
103	宁波保利滨湖天地	慈溪市宗汉镇	综合	在建	100.00%	472417	293693	800107	372320	84229	132218	707713	132218	707713	92394	12289	187542
104	南京保利紫晶山	南京市栖霞区	住宅	在建	51.00%	333886	214444	365632	274143	0	99246	365632	365632	99246	0	24763	270948
105	南京保利罗兰香谷	南京市栖霞区	住宅	在建	100.00%	155256	75467	228153	165057	0	228153	228153	228153	228153	0	600	163710
106	南京保利梧桐语	南京市江宁区	住宅	在建	51.00%	248244	155879	424449	320365	3926	268820	333075	268820	333075	91373	72029	316761
107	南京保利朗诗麓院	南京市栖霞区	住宅	在建	25.50%	267611	118459	201584	140727	105925	81196	201584	81196	201584	0	51071	81035
108	南京保利紫荆公馆	南京市建邺区	住宅	在建	100.00%	154475	61473	124313	84318	101291	0	124313	0	124313	0	58795	66192
109	南京保利罗兰春天	南京市栖霞区	住宅	在建	100.00%	181928	70909	263490	175331	129507	57989	263490	57989	263490	0	93227	162034
110	南京保利中央公园	南京市江宁区	住宅	在建	100.00%	524415	113483	476232	355291	213563	0	247613	0	247613	228619	69879	95563
111	南京保利堂悦（原南部新城项目）	南京市南部新城	综合	拟建	51.00%	453455	73504	399312	290786	0	0	0	0	0	399312	0	0
112	南京保利浦口区项目*	南京市浦口区	住宅	拟建	100.00%	374799	78520	333786	248314	0	0	0	0	0	333786	0	0
113	南京保利合班村项目*	南京市栖霞区	住宅	拟建	50.00%	352603	66480	277891	196560	0	0	0	0	0	277891	0	0
114	无锡保利香槟国际	无锡市滨湖区	住宅	在建	100.00%	270094	149945	354527	261931	41241	44278	208031	142635	109674	146496	37048	137290
115	无锡保利中央公园	无锡市滨湖区	住宅	在建	51.00%	197006	93429	318557	229437	116169	0	187930	0	187930	130627	52708	81428
116	南通保利香槟国际	南通市港闸区	住宅	在建	100.00%	361308	180877	563853	448139	0	129933	563853	259866	433920	0	21094	122165
117	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	40874	78664	120706	78664	120706	256978	23628	66523
118	常州保利公园九里	常州市钟楼区	住宅	在建	100.00%	143047	96780	281077	218163	128310	0	180005	0	180005	101072	13624	20919
119	合肥保利香槟国际	合肥市政务区	住宅	在建	75.99%	423879	181900	721475	546035	194121	151007	666064	151007	666064	55412	143642	494239
120	合肥保利拉菲公馆	合肥市滨湖新区	住宅	在建	75.99%	289059	114300	532754	400050	74932	204262	467851	204262	467851	64903	109552	392865
121	合肥保利海上五月花	合肥市滨湖区	综合	在建	75.99%	491618	195571	725432	578285	280915	0	342181	0	342181	383251	97010	137737
122	合肥保利东郡	合肥市瑶海区	综合	在建	100.00%	349619	119327	612396	405984	276613	0	333865	0	333865	278531	214616	224953
123	合肥保利梧桐语	合肥市高新区	住宅	在建	85.00%	69879	48714	191553	142137	100286	0	150275	0	150275	41277	90303	120443
124	合肥保利西山林语（原枫林路项目）	合肥市高新区	住宅	拟建	100.00%	385905	271815	448035	272850	0	0	0	0	0	448035	0	0
125	天津保利上河雅颂	天津市武清区	住宅	在建	100.00%	420441	304598	936846	723436	0	0	936846	905940	30906	0	5017	723436
126	天津保利海棠湾	天津市武清区	住宅	在建	100.00%	190500	154281	374647	302924	0	204570	374647	374647	204570	0	79069	292669
127	天津保利大都会	天津市和平区	综合	在建	50.00%	1107529	91569	872388	664261	368484	199200	872388	510074	561514	0	24781	356876
128	天津保利玫瑰湾	天津市东丽区	综合	在建	100.00%	570088	247357	771199	579048	111331	211422	771199	540120	442500	0	28128	491946
129	天津保利海河大观	天津市河西区	综合	在建	51.00%	606012	111446	420000	301736	10614	171196	246928	171196	246928	173072	73225	179461
130	天津保利香颂湖	天津市武清区	住宅	在建	51.00%	106429	133126	228948	182029	124924	9643	220912	9643	220912	8036	46761	58401
131	天津保利罗兰公馆	天津市西青区	住宅	在建	100.00%	187934	119012	166210	128493	155150	0	155150	0	155150	11060	17645	17645
132	天津保利溪湖林语	天津市武清区	住宅	在建	70.00%	133181	142950	258060	203919	84921	0	84921	0	84921	173139	9346	9346
133	天津保利梧桐语*	天津市武清区	住宅	在建	51.00%	135466	134058	248338	196522	98142	0	98142	0	98142	150195	1860	1860
134	天津保利诺丁山（原张家窝项目）*	天津市西青区	住宅	在建	50.00%	176906	122845	248637	178825	50163	0	50163	0	50163	198474	1013	1013
135	包头保利花园	包头市青山区	住宅	在建	55.00%	288705	508362	1105446	979673	132292	2452	1105446	975606	132292	0	76834	954391
136	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

保利房地产（集团）股份有限公司 2014 年年度报告

137	包头保利南海公园	包头市东河区	住宅	在建	55.00%	175069	564579	458007	458007	249500	65417	329804	99937	295284	128203	82680	293153
138	包头保利拉菲公馆	包头市昆区	住宅	在建	55.00%	227342	254251	637492	539063	0	0	579895	579895	0	57597	666	535756
139	包头保利香槟花园	包头市昆区	住宅	在建	55.00%	82301	68925	185691	158528	0	145563	185691	145563	185691	0	3209	132429
140	石家庄保利花园	石家庄市长安区	综合	在建	90.00%	636679	304248	1280771	1069134	234966	272973	954729	272973	954729	326042	184722	485928
141	石家庄保利拉菲公馆*	石家庄市桥西区	住宅	拟建	65.00%	583825	170281	777633	317830	0	0	0	0	0	777633	0	0
142	青岛保利里院里	青岛市市北区	住宅	在建	100.00%	161669	78020	263971	191343	41855	2592	263971	222116	44447	0	21672	188500
143	青岛保利香槟国际	青岛市市北区	住宅	在建	100.00%	162470	84127	223741	182791	0	73277	223741	73277	223741	0	26200	96991
144	青岛保利海上罗兰	青岛市黄岛区	住宅	在建	100.00%	398535	398729	710087	553886	0	196708	710087	476228	430567	0	46930	425143
145	青岛保利漫月山	青岛市崂山区	综合	在建	100.00%	137779	26920	94758	67637	0	0	94758	0	94758	0	33569	33569
146	青岛保利叶公馆	青岛市市北区	住宅	在建	50.00%	263521	62463	352461	224327	237162	0	352461	0	352461	0	99400	190696
147	青岛保利茉莉公馆	青岛市李沧区	综合	在建	73.00%	201999	58450	340875	169645	340875	0	340875	0	340875	0	107918	107918
148	青岛保利香雪山	青岛市李沧区	住宅	在建	80.00%	41469	50645	89541	56709	89541	0	89541	0	89541	0	0	0
149	青岛保利金水路项目*	青岛市李沧区	综合	拟建	100.00%	366095	125090	545537	393974	0	0	0	0	0	545537	0	0
150	沈阳保利十二橡树庄园	沈阳市东陵区	住宅	在建	100.00%	105368	245589	164814	112027	0	0	127001	98403	28598	37813	3806	79550
151	沈阳保利心语花园	沈阳市铁西区	住宅	在建	100.00%	241175	320000	665940	606171	40319	61165	665940	665940	61165	0	11484	604914
152	沈阳保利海上五月花	沈阳市沈河区	住宅	在建	60.00%	300471	390000	555200	405619	103146	34930	475675	257017	253588	79525	63035	281584
153	沈阳保利香槟花园	沈阳市沈河区	住宅	在建	55.00%	286565	187850	526015	461710	273689	164437	441006	164437	441006	85009	59993	143423
154	沈阳保利溪湖林语	沈阳市皇姑区	住宅	在建	92.00%	390514	500362	1030204	816714	142284	198275	932317	648520	482072	97887	94270	560829
155	沈阳保利茉莉公馆	沈阳市和平区	住宅	在建	100.00%	229601	180995	534784	446138	0	0	73790	0	73790	460994	7128	10783
156	沈阳保利白沙林语	沈阳市东陵区	住宅	在建	100.00%	170832	284696	466056	392580	65259	0	65259	0	65259	400797	7557	7557
157	沈阳保利紫荆公馆	沈阳市东陵区	综合	在建	100.00%	131711	90051	277620	232645	47528	0	47528	0	47528	230092	0	0
158	沈阳保利大都会（原天地项目）*	沈阳市皇姑区	综合	拟建	80.00%	488306	80090	652593	440014	0	0	0	0	0	652593	0	0
159	丹东保利锦江林语	丹东市振兴区	住宅	在建	46.92%	199318	457276	546931	440332	40438	26778	421566	389530	58815	125365	36483	305911
160	丹东保利香槟国际	丹东市振兴区	住宅	在建	46.92%	63537	70280	170052	164152	28007	0	28007	0	28007	142045	0	0
161	营口保利香槟花园	营口市老边区	住宅	在建	95.00%	295703	330062	1203823	673443	0	0	336022	194106	141916	867801	22613	160996
162	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	0	0	376694	0	376694	27628	36595	160898
163	大连保利南关岭项目	大连市甘井子区	住宅	在建	100.00%	54549	24100	85219	72478	85219	0	85219	0	85219	0	72478	72478
164	大连保利天禧	大连市东港区	综合	在建	50.00%	1679036	343401	1268428	903640	186542	0	186542	0	186542	1081886	0	0
165	长春保利香槟花园	长春市净月区	住宅	在建	100.00%	172692	168069	315030	276096	43547	50125	288946	245403	93669	26084	3580	200780
166	长春保利净月项目	长春市净月区	综合	在建	100.00%	43473	228096	250906	249949	110044	0	110044	0	110044	140862	83386	83386
167	长春惠斯勒小镇	长春市净月区	住宅	在建	50.00%	361000	399715	596000	484714	85000	62000	352560	184449	230111	243440	61569	295775
168	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	1425	600456	600456	1425	18872	0	517774
169	长春保利百合香湾	长春市二道区	住宅	在建	100.00%	186812	214481	504672	448944	0	0	504672	423779	80893	0	18136	446062
170	长春保利林语	长春市南关区	住宅	在建	100.00%	225801	278255	349690	281234	0	52014	291873	276608	67279	57818	17774	220389
171	长春保利拉菲公馆	长春市绿园区	住宅	在建	100.00%	199984	157891	418774	329734	171207	120024	418774	120024	418774	0	85307	180200

保利房地产（集团）股份有限公司 2014 年年度报告

172	长春保利中央公园	长春市绿园区	综合	在建	100.00%	231419	182415	432109	338175	137031	0	137031	0	137031	295078	38735	38735
173	长春保利春天里	长春市高新区	住宅	在建	100.00%	103450	81811	211041	176991	171141	0	211041	0	211041	0	74949	106301
174	长春保利溪湖林语	长春市南关区	住宅	拟建	100.00%	125190	78297	228200	193595	0	0	0	0	0	228200	0	0
175	长春保利金香槟*	长春市南关区	综合	拟建	100.00%	130426	56148	225612	186072	0	0	0	0	0	225612	0	0
176	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	0	0	101600	0	101600	360858	55253	55253
177	武汉保利心语	武汉市东湖开发区	住宅	在建	100.00%	343729	424773	741971	664653	0	61061	741971	741971	61061	0	4539	659439
178	武汉保利中央公馆	武汉市洪山区	住宅	在建	51.00%	345299	203045	673535	602272	0	0	673535	508805	164730	0	146532	542979
179	武汉保利公园九里	武汉市洪山区	住宅	在建	50.00%	548489	248437	968552	867314	0	199789	603678	410074	393393	364874	120849	357488
180	武汉保利马湖项目	武汉市东湖开发区	住宅	在建	100.00%	343729	199950	686925	607413	55644	299028	686925	574844	411109	0	122991	598725
181	武汉保利圆梦城	武汉市新洲区	住宅	在建	70.00%	578975	711187	2158952	1864248	171003	0	652884	445819	207065	150606	106519	458144
182	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	80651	457444	411578	126516	110398	17620	403437
183	武汉保利香槟国际	武汉市硚口区	住宅	在建	88.00%	179820	51440	243222	207437	0	82785	243222	243222	82785	0	24732	191166
184	武汉保利关山村项目	武汉市东湖开发区	住宅	在建	80.00%	802167	268947	1338940	1135995	294743	140776	772910	140776	772910	566030	201669	341044
185	武汉保利西海岸	武汉市江夏区	住宅	在建	50.00%	249011	246068	547095	467329	130072	0	273539	0	273539	273556	96508	97245
186	武汉保利西海岸二期*	武汉市江夏区	住宅	拟建	50.00%	290700	247836	579910	438207	0	0	0	0	0	579910	0	0
187	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	439402	770764	583413	626753	21687	57341	289706
188	长沙保利麓谷林语	长沙市岳麓区	住宅	在建	86.00%	549692	790004	1594748	1236567	0	286586	1582049	1502868	365767	12698	21878	1109044
189	长沙保利西海岸	长沙市岳麓区	综合	在建	50.00%	947705	244807	1402070	1151551	0	0	280701	0	280701	1121368	69974	98462
190	长沙保利香槟国际	长沙市长沙县	住宅	在建	100.00%	393653	280000	1031871	827993	109425	0	269575	0	269575	762296	55146	81476
191	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
192	郴州保利苏仙林语	郴州市苏仙区	住宅	在建	86.00%	92631	84575	201732	149531	0	0	200000	0	200000	1732	30466	65069
193	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	0	410213	398269	11944	0	22236	322159
194	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	0	152829	753637	396556	509909	679942	56684	215029
195	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	2508	333049	333049	2508	0	29156	226329
196	南昌保利香槟国际	南昌市高新区	住宅	在建	100.00%	263974	191449	582847	407783	0	299738	582847	526164	356420	0	19014	388258
197	南昌保利百合花园	南昌市青山湖区	住宅	在建	100.00%	44455	20199	67524	54046	0	0	67524	0	67524	0	48161	48161
198	南昌保利心语花园	南昌青山湖区	住宅	拟建	100.00%	127302	105558	243214	186504	0	0	0	0	0	243214	0	0
199	南昌保利金香槟	南昌市高新区	住宅	在建	100.00%	75069	39977	105211	87334	105211	0	105211	0	105211	0	7185	7185
200	郑州保利百合花园	郑州市中原区	住宅	在建	50.00%	110468	54503	248728	205569	0	248728	248728	248728	248728	0	897	196050
201	郑州保利海上五月花	郑州市惠济区	住宅	在建	100.00%	193782	142739	361196	237428	300670	0	361196	0	361196	0	81039	81039
202	郑州保利西溪花园*	郑州市高新区	住宅	拟建	50.00%	158982	68490	335928	237103	0	0	0	0	0	335928	0	0
203	洛阳保利香槟国际（原卷烟厂项目）*	洛阳市洛龙区	住宅	拟建	49.00%	159472	65260	324756	264770	0	0	0	0	0	324756	0	0
204	重庆保利花园	重庆市北部新区	住宅	在建	100.00%	338788	807410	868927	671964	0	60855	868927	868927	60855	0	139	671964
205	重庆保利香槟花园	重庆市渝北区	住宅	在建	100.00%	176519	258222	635622	526288	0	0	635622	586610	49013	0	25169	519018
206	重庆保利江上明珠	重庆市江北区	住宅	在建	100.00%	983537	596498	1572663	1245175	37473	367979	1115490	823282	660187	457173	185853	703889

保利房地产（集团）股份有限公司 2014 年年度报告

207	重庆保利花半里	重庆市九龙坡区	住宅	在建	100.00%	364546	92780	615612	472690	0	267230	529224	267230	529224	86388	124562	352634
208	重庆保利爱尚里	重庆市九龙坡区	住宅	在建	51.00%	586915	185717	1189832	899784	277760	234228	608875	234228	608875	580957	115964	295027
209	重庆保利林语溪	重庆市巴南区	住宅	在建	100.00%	112179	61123	196417	138977	107764	0	196417	0	196417	0	39500	71629
210	重庆保利壹号公馆	重庆市长寿区	住宅	在建	100.00%	119005	69332	262376	205153	246393	0	262376	0	262376	0	36755	36755
211	重庆保利观澜	重庆市江北区	住宅	在建	50.00%	553102	153258	772672	577412	125990	0	125990	0	125990	646682	26596	26596
212	重庆保利茵梦湖（原北碚项目）	重庆市北碚区	住宅	在建	50.00%	158188	284873	284873	283296	52713	0	52713	0	52713	232160	0	0
213	重庆保利观塘	重庆市南岸区	综合	在建	51.00%	640643	234069	1177019	879194	101564	0	101564	0	101564	1075455	49606	49606
214	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	85374	10847	274560	51895	233513	541102	19729	84938
215	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	129506	1368990
	成都保利公园 198 二期	成都市新都区	住宅	在建	90.00%	173558	200000	457737	404570	0	0	457737	457737	0	0		
	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	0	325505	325505	0	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%	469245	299998	816454	607319	202990	120897	446704	199184	368418	369750		
216	成都保利狮子湖（原狮山水库项目）	成都市新都区	住宅	在建	51.00%	180335	133333	397603	319360	109036	0	230814	0	230814	166789	98160	98160
217	成都保利狮子湖二期*	成都市新都区	住宅	拟建	51.00%	264473	227262	504818	353471	0	0	0	0	0	504818	0	0
218	成都保利城	成都市新都区	住宅	在建	51.00%	297332	181006	716091	546837	81327	183752	716091	383361	516481	0	120625	519186
219	成都保利花园	成都市武侯区	住宅	在建	100.00%	393237	173189	701001	493664	0	136373	701001	701001	136373	0	3373	492441
220	成都保利香槟光华	成都市青羊区	住宅	在建	51.00%	122002	54081	230417	161407	0	230417	230417	230417	230417	0	6982	159764
221	成都保利康桥	成都市成华区	住宅	在建	100.00%	325544	82322	343855	235098	3450	148294	343855	321337	170812	0	48667	114483
222	成都保利心语花园	成都市高新区	住宅	在建	100.00%	204510	132952	577984	435277	0	236865	577984	577984	236865	0	28965	432388
	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		
223	成都保利香槟国际	成都市高新区	住宅	在建	51.00%	167839	122667	405148	306334	0	161220	405148	405148	161220	0	27443	270964
224	成都保利百合公馆	成都市高新区	住宅	在建	100.00%	191750	50531	207454	150827	0	207454	207454	207454	207454	0	43430	148056
225	成都保利叶语	成都市双流县	住宅	在建	100.00%	211710	112893	461121	337834	227874	0	461121	0	461121	0	80409	167937
226	成都保利梧桐语	成都市金牛区	住宅	在建	100.00%	114974	47567	164545	120927	0	164545	164545	164545	164545	0	43670	118539
227	成都保利春天花语	成都市新都区	住宅	在建	51.00%	128144	53814	289847	214331	0	0	289847	0	289847	0	65145	206559
228	成都保利玫瑰花语	成都市龙泉驿区	住宅	在建	100.00%	223540	75803	466374	340557	175452	0	466374	0	466374	0	112990	210934
229	成都保利锦湖林语	成都市武侯区	住宅	在建	100.00%	239486	69748	273925	187905	148989	0	148989	0	148989	124936	49672	49672
230	成都保利林语溪	成都市成华区	住宅	在建	100.00%	216572	92368	409913	276639	128931	0	128931	0	128931	280982	46364	46364
231	成都保利两河公园*	成都市金牛区	住宅	在建	100.00%	202785	137062	200488	138243	130306	0	130306	0	130306	70182	19433	19433
232	成都保利紫薇花语（原龙泉驿项目）*	成都市龙泉驿区	住宅	在建	100.00%	164116	70901	396877	282211	64249	0	64249	0	64249	332628	15676	15676
233	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%	788621	692813	2055371	1451614	0	139394	886870	602009	424256	1168500	23689	242478
234	遂宁保利江语城	遂宁市河东新区	住宅	在建	51.00%	169173	133367	446741	321902	157883	0	377430	0	377430	69311	159577	271522
235	西藏保利林芝项目*	林芝县鲁朗镇	综合	在建	100.00%	56869	113733	56867	44867	15900	0	15900	0	15900	40967	0	0
236	西安保利拉菲公馆	西安市未央区	综合	在建	90.00%	312288	130521	631969	406403	355080	0	501541	0	501541	130428	87731	148433
237	西安保利春天里	西安市曲江区	住宅	在建	100.00%	200570	83194	389345	286599	95196	0	229650	0	229650	159695	25004	28994

保利房地产（集团）股份有限公司 2014 年年度报告

238	西安保利金香槟	西安市未央区	综合	在建	51.00%	143622	59240	321023	223515	159933	0	310201	0	310201	10822	122834	149041
239	三亚保利论坛项目	三亚市海棠湾镇	综合	在建	50.00%	305387	164748	176700	78766	63176	0	63176	0	63176	113524	0	0
240	三亚保利中铁中环广场（原月川项目）*	三亚市月川片区	住宅	拟建	50.00%	95793	17111	93066	77001	0	0	0	0	0	93066	0	0
241	三亚保利海棠湾*	三亚市海棠湾片区	住宅	拟建	100.00%	110987	101766	58810	39525	0	0	0	0	0	58810	0	0
242	海口保利秀英港项目*	海口市秀英港片区	综合	拟建	100.00%	415859	123224	402026	307355	0	0	0	0	0	402026	0	0
243	兰州保利领秀山	兰州市安宁区	住宅	拟建	50.00%	282377	302879	555664	444689	0	0	0	0	0	555664	0	0
244	乌鲁木齐保利西山林语*	乌鲁木齐市沙依巴克区	住宅	拟建	51.00%	170826	170974	273884	223570	0	0	0	0	0	273884	0	0
245	乌鲁木齐保利海上五月花*	乌鲁木齐市头屯河区	住宅	拟建	57.00%	241172	310474	619448	461705	0	0	0	0	0	619448	0	0
	其他项目																246015
合计						82093385	46155952	124579608	92395137	17717063	13631089	73890887	37845081	49676896	50688721	10666070	40242912

注 1：加“*”为 2014 年公司新拓展项目。

注 2：2014 年公司销售签约均价约为 1.28 万元/平方米。

注 3：上述项目可能因引入合作方共同开发等原因导致公司在项目中的权益比例发生变化。

注 4：上述项目可能因规划调整等原因导致项目的计划投资及可售容积率面积等指标发生变化。

7、房地产出租情况表

出租物业类型	项目名称	总建筑面积 (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	55%	13,192	631
	成都保利公园皇冠假日酒店	59,190	345 套	39%	5,953	423
	广州保利山庄酒店	8,967	95 套	57%	828	272
	阳江海陵岛保利皇冠假日酒店	73,027	312 套	46%	7,267	844
	重庆皇冠假日酒店	60,855	326 套	36%	4,336	426
	广州科学城皇冠假日酒店	18,434	251 套	40%	962	349
酒店合计		284,268	1774 套		32,538	-
购物中心	佛山保利水城	115,779	69,100	99%	8,327	847 (注 1)
	广州保利中环广场	58,741	52,895	96%	10,311	1,687 (注 1)
展馆	广州保利世贸中心	335,696	167,323	70%	35,261	2,438 (注 1)
写字楼	广州保利中心	66,370	61,767	91%	12,573	1,862
	广州保利国际广场	55,954	30,060	100%	4,032	1,341
商业物业合计		632,540	381,145	-	70,504	

注 1：计算单位租金时未包含管理费等其他经营收入。

三、公司面临的挑战及应对

在行业步入发展新常态之后，公司将面临市场规模整体增速放缓、波动加剧，房地产项目开发盈利水平趋势性下降，区域市场分化加剧、投资风险加大，房地产行业发展模式转变和创新等方面的行业共性挑战。

同时，随着行业集中度的不断提升，2014 年销售规模 TOP10 房企的市场份额已达 17.2%，市场也出现了扎堆一、二线城市的现象，销售超千亿的房企也即将全部登陆资本市场。可以预见，房地产企业之间的竞争将更趋激烈，如何保持和提升行业竞争地位是公司面临的一大挑战。

面临系列挑战，公司一方面将依托已有的集中于一、二线城市的项目资源、低成本及多元化融资能力、优秀的管理团队和管理经验等优势，加快去库存、优化存量结构，持续推进项目投资和开发管理的精细化、降本增效；另一方面借助国企改革的契机，积极推进公司在管理机制和养老产业等增量业务上的改革创新，激发企业和管理团队活力，努力实现公司持续健康发展，保持行业竞争地位和优势。

四、2015 年经营计划

2015 年，公司将继续坚持以发展为主题，努力优化投资结构，提高运营效率，加强精细化管理，实现企业持续平稳健康发展。

1、2015 年，公司计划完成房地产直接投资 1200 亿元，计划新开工面积 1500 万平方米，计划竣工 1450 万平方米；

2、调结构、促发展。以结构调整为着眼点，保持企业平稳健康发展，一是调整产品结构，更好地贴近市场需求，促进销售业绩提升；二是调整资产和负债结构，大力去库存改善存量资产结构，严控投资优化增量资产结构，同时积极把握降息周期优化负债结构，降低综合融资成本；三是调整和优化组织架构，以便更好地贴近各区域市场，提升管理效率。

3、现金为王。以现金流管理为核心，切实提高项目开发计划管理的精细度，发挥好绩效考核指挥棒，重视各区域经营性现金流的平衡，保证经营指标有质量地完成。

4、立足主业、改革创新。在不断做强房地产主业的同时，把握资本市场机遇，创新融资方式、盘活存量资产；继续加强战略研究，扩大海外拓展成果，推进养老地产战略持续落地，丰富社区商业产品线建设；同时积极探索项目投资、管理模式和激励机制创新试点。

5、深化标准化建设提效益。梳理现有产品标准化成果，整合品牌定位、设计模块、集采部品、经验成本、工艺标准、物业管理等业务，切实向标准化要效果、要效率、要效益。

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 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
营业收入	109,056,497,066.48	92,355,524,195.85	18.08
营业成本	74,122,573,304.93	62,655,215,219.51	18.30
销售费用	2,401,924,852.47	2,185,176,436.97	9.92
管理费用	1,722,757,392.85	1,575,818,588.79	9.32
财务费用	1,271,224,134.26	985,531,951.77	28.99
经营活动产生的现金流量净额	-10,458,366,565.00	-9,754,106,777.99	-7.22
投资活动产生的现金流量净额	-3,168,813,682.68	-2,225,850,078.96	-42.36
筹资活动产生的现金流量净额	19,891,110,172.22	12,505,946,039.25	59.05

2 收入

(1) 收入分析

报告期内，公司实现营业收入 1,090.56 亿元，同比增长 18.08%，其中房地产业务结转收入 1,055.87 亿元，同比增长 18.25%，主要是由于本年竣工交楼面积同比增长。

(2) 主要销售客户的情况

单位：元 币种：人民币

前五名销售客户销售金额合计	1,405,961,159.27	占销售总额比重	1.29%
---------------	------------------	---------	-------

3 成本

(1) 成本分析表

单位：万元 币种：人民币

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	3,314,307.24	44.72	2,698,612.89	43.07	22.82	结转规模扩大，相应地结转成本增加
	开发建设及其他成本	3,936,724.65	53.12	3,439,982.97	54.90	14.44	
其他	其他成本	160,014.32	2.16	126,892.68	2.03	26.10	
合计		7,411,046.21	100.00	6,265,488.54	100.00	18.28	

从成本明细来看，土地成本占比有一定程度上涨，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 币种：人民币

前五名供应商金额合计	834,431,152.34	占采购总额比重	18.55%
------------	----------------	---------	--------

4 费用

报告期内，公司发生销售费用 24.02 亿元，同比增长 9.92%，管理费用 17.23 亿元，同比增长 9.32%，增长率均低于公司营业收入增幅。

5 现金流

单位：万元 币种：人民币

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	-1,045,836.66	-975,410.68	-70,425.98	-7.22	支付联营、合营企业往来款增加，收到子公司合作方股东往来款减少
投资活动产生的现金流量净额	-316,881.37	-222,585.01	-94,296.36	-42.36	收购子公司少数股权支出及对联营、合营企业投资增加
筹资活动产生的现金流量净额	1,989,111.02	1,250,594.60	738,516.41	59.05	净增借款及发行债券收到现金增加

2014 年公司经营活动的现金流量-104.58 亿元，净利润 142.31 亿元，两者差异主要系房地产项目开发周期较长，项目结转利润滞后于投入。

(二) 行业或地区经营情况分析

1、主营业务分行业情况

单位：元 币种：人民币

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	105,587,199,135.34	72,510,318,859.01	31.33	18.25	18.12	增加 0.08 个百分点
其他	3,445,786,492.49	1,600,143,210.84	53.56	12.95	26.10	减少 4.85 个百分点
合计	109,032,985,627.83	74,110,462,069.85	32.03	18.08	18.28	减少 0.12 个百分点

2、主营业务分地区情况

单位：元 币种：人民币

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	32,778,920,386.74	22.31	26,800,553,832.39
中国北京	10,040,484,297.66	-3.26	10,378,851,673.83
中国四川	9,388,297,931.10	8.19	8,677,435,508.23
中国上海	8,387,340,664.46	11.74	7,506,433,644.08
中国湖北	7,479,155,227.98	-1.07	7,559,748,474.92
中国重庆	5,862,908,935.75	-5.43	6,199,461,224.52
中国天津	5,653,407,561.22	177.74	2,035,534,401.34
中国江苏	5,436,843,781.88	22.65	4,432,842,390.32
中国浙江	5,082,660,416.23	6.11	4,789,935,016.48
中国辽宁	4,822,187,906.27	36.59	3,530,378,634.06
中国青岛	2,959,604,623.66	62.83	1,817,640,633.30
中国南昌	2,248,196,250.64	25.09	1,797,311,737.36
中国湖南	1,751,951,277.54	-37.82	2,817,439,525.65
中国长春	1,738,327,486.00	-9.55	1,921,859,384.00
中国河北	1,646,307,588.87	-	-
中国合肥	1,606,975,120.47	211.75	515,462,549.00
中国郑州	1,312,070,322.36	-	-
中国包头	837,345,849.00	-46.32	1,559,807,420.52
合计	109,032,985,627.83	18.08	92,340,696,050.00

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 币种：人民币

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	32,778,920,386.74	20,570,518,505.00	37.24	22.31	21.98	增加 0.16 个百分点
中国北京	10,040,484,297.66	7,033,850,716.65	29.95	-3.26	-6.20	增加 2.20 个百分点

中国四川	9,388,297,931.10	5,580,910,217.46	40.55	8.19	0.76	增加 4.38 个百分点
合计	52,207,702,615.50	33,185,279,439.11	36.44	13.85	10.99	增加 1.64 个百分点

3、房地产业务分地区情况表

单位：元 币种：人民币

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	29,823,797,319.54	28.25	2,045,642.47	21.42	7,723,897.84	19.52
中国北京	10,037,764,442.71	9.51	446,277.87	4.68	1,953,446.24	4.94
中国四川	9,061,563,956.00	8.58	1,107,286.10	11.59	4,219,817.52	10.67
中国上海	8,380,406,646.52	7.94	430,492.15	4.51	2,050,793.57	5.18
中国湖北	7,475,907,729.00	7.08	890,736.34	9.33	3,944,657.99	9.97
中国重庆	5,753,269,279.37	5.45	867,540.32	9.09	3,736,138.12	9.44
中国天津	5,652,009,045.11	5.35	413,904.41	4.34	1,650,987.46	4.17
中国江苏	5,436,843,781.88	5.15	527,603.62	5.53	1,133,198.43	2.86
中国浙江	5,082,255,596.83	4.81	392,186.40	4.11	1,244,103.47	3.15
中国辽宁	4,813,967,687.97	4.56	607,417.30	6.36	3,911,579.36	9.88
中国青岛	2,958,962,957.00	2.80	318,688.40	3.34	1,168,661.80	2.95
中国南昌	2,218,289,624.17	2.10	331,940.37	3.48	1,032,250.60	2.61
中国湖南	1,751,134,702.54	1.66	174,413.47	1.83	1,836,551.11	4.64
中国长春	1,738,327,486.00	1.65	213,481.10	2.24	1,568,434.26	3.96
中国河北	1,646,307,588.87	1.56	234,643.19	2.46	234,643.19	0.59
中国合肥	1,606,975,120.47	1.52	217,844.62	2.28	296,069.82	0.75
中国郑州	1,312,070,322.36	1.24	179,398.94	1.88	179,398.94	0.45
中国包头	837,345,849.00	0.79	145,668.38	1.53	1,687,675.19	4.27
合计	105,587,199,135.34	100.00	9,545,165.45	100.00	39,572,304.91	100.00

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 资产负债情况分析表

单位：万元 币种：人民币

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
应收账款	334,956.77	0.92	233,181.34	0.74	43.65	结转收入增加
其他应收款	1,767,806.30	4.83	773,688.74	2.46	128.49	与联营、合营企业及子公司合作方股东往来款增加
投资性房地产	703,884.04	1.92	471,489.05	1.50	49.29	写字楼等出租房产转入
递延所得税资产	138,560.27	0.38	79,742.27	0.25	73.76	预提费用、内部未实现利润等增加
短期借款	325,740.00	0.89	137,000.00	0.44	137.77	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	703,042.10	1.92	298,954.87	0.95	135.17	新发行美元债券及中期票据
股本	1,072,974.50	2.93	713,799.44	2.27	50.32	资本公积转增股本及股权激励行权

资本公积	691,693.04	1.89	1,096,371.46	3.49	-36.91	资本公积转增股本、收购少数股东股权等
盈余公积	171,447.54	0.47	110,091.72	0.35	55.73	本期计提盈余公积

(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	初始投资 (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	可供出售金融资产
韶山光大村镇银行股份有限公司	4,000,000	8	12,000,000	
合计	80,802,985	/	88,802,985	/

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

(1) 募集资金总体使用情况

适用 不适用

(2) 募集资金承诺项目情况

适用 不适用

(3) 募集资金变更项目情况

适用 不适用

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 币种：人民币

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	北京保利中央公园、北京保利春天里等	房地产开发	30,000.00	3,942,691.37	787,892.54	146,759.16
保利（成都）实业有限公司	成都保利香槟光华、成都保利心语花园等		20,000.00	3,100,793.70	435,500.04	142,601.14
保利（武汉）房地产开发有限公司	武汉保利马湖项目、武汉保利中央公馆等		10,000.00	1,426,001.90	364,050.46	133,368.69
保利华南实业有限公司	佛山保利公馆、佛山保利东湖林语等		10,000.00	4,014,752.89	496,779.24	94,756.42
保利（天津）房地产开发有限公司	天津保利海河大观、天津保利玫瑰湾等		20,000.00	1,126,405.01	353,673.42	89,030.02

其中，保利（北京）房地产开发有限公司实现净利润 14.68 亿元，占公司净利润的比例 10.31%，实现营业收入 111.82 亿元，对应的营业利润为 19.31 亿元；保利（成都）实业有限公司实现净利润 14.26 亿元，占公司净利润的比例 10.02%，实现营业收入 91.72 亿元，对应的营业利润为 19.34 亿元。

(2) 本年度新取得主要子公司情况

单位：万元 币种：人民币

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
广州市越隆房地产开发有限公司	1,000		100%	广州保利学府里
广州保利电商港有限公司	USD6,140		50%	广州南沙电商港项目
广州萝城房地产开发有限公司	10,000		60%	广州保利罗兰国际
广州市正林房地产开发有限公司	210,000		50%	广州保利广钢 140 地块
广州市如茂房地产开发有限公司	155,353		50%	广州保利广钢 122 地块
珠海横琴保利利和投资有限公司	5,000		100%	珠海保利国际广场
东莞市中骏房地产开发有限公司	200		100%	东莞保利百合花园
惠州生活之原旅游发展有限公司	USD2,000		100%	南昆山保利锦里
汕尾市保利房地产开发有限公司	1,000		100%	汕尾保利金町项目
沈阳中汇达房地产有限公司	USD14,94		100%	沈阳保利大都会
长春保利恒鑫房地产开发有限公司	1,000		100%	长春保利金香槟
清远鑫瑞房地产有限公司	50,000		54%	清远保利天汇
保利肇庆投资有限公司	10,000		51%	肇庆保利花园
肇庆鑫荣房地产有限公司	10,000		100%	
博大鸿伟（天津）置业有限公司	6,125		51%	天津保利梧桐语
江苏保利宁弘房地产开发有限公司	95,000		51%	南京保利堂悦
江苏保利宁成房地产开发有限公司	50,000		51%	南京保利浦口区项目
洛阳立业房地产开发有限公司	1,000		49%	洛阳保利香槟国际
河北银湖房地产开发有限公司	5,714.29		65%	石家庄保利拉菲公馆
安徽保利房地产开发有限公司	50,000	100%		合肥保利西山林语
莆田中辰房地产开发有限公司	2,000		40%	莆田保利香槟国际
福州中悦房地产开发有限公司	2,000		100%	福州保利天悦花园
厦门中璟房地产开发有限公司	350,000		100%	厦门保利叁仟栋
保利（甘肃）实业投资有限公司	20,000	100%		拟作为甘肃地区平台公司
甘肃升融房地产开发有限公司	10,000		50%	兰州保利领秀山
陕西尚润房地产开发有限公司	10,000		100%	
山西保利房地产开发有限公司	10,000	100%		拟作为山西地区平台公司
保利（新疆）投资有限公司	20,000	100%		拟作为新疆地区平台公司
新疆恒信雅居房地产开发有限公司	2,000		51%	乌鲁木齐保利西山林语
新疆保利天恒基房地产开发有限公司	5,000		57%	乌鲁木齐保利海上五月花
成都保利兴蓉实业有限公司	20,000		51%	

5、非募集资金项目情况

√适用 □不适用

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	进行主体施工	大连盈盛房地产开发有限公司 大连保利东港房地产开发有限公司	358154	723237

2	厦门保利叁仟栋	进行前期规划和报建工作	厦门中璟房地产开发有限公司	349091	349091
3	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	307835	936381
4	广州保利罗兰国际	进行前期规划和报建工作	广州萝城房地产开发有限公司	299155	299155
5	广州越秀保利爱特	进行主体施工	广州中耀实业投资有限公司	243514	461014
6	合肥保利西山林语	进行前期规划和报建工作	安徽保利房地产开发有限公司	206841	206841
7	福州保利天悦花园	进行前期规划和报建工作	福州中悦房地产开发有限公司	178032	178032
8	广州保利学府里	进行主体施工	广州市越隆房地产开发有限公司	176467	176467
9	北京保利门头沟项目	进行前期规划和报建工作	北京屹泰房地产开发有限公司	170735	170735
10	石家庄保利拉菲公馆	进行前期规划和报建工作	河北银湖房地产开发有限公司	140345	140345

六、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

适用 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

适用 不适用

根据财政部 2014 年发布的《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》的规定，对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的“长期股权投资”应按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认及计量》进行处理。因此，公司变更了对上述被投资单位的核算方式，由长期股权投资成本法核算变为按可供出售金融资产核算，并按要求追溯调整期初数，涉及金额 53,555.42 万元，从“长期股权投资”科目转出计入“可供出售金融资产”，有关调整仅对上述两个报表项目金额产生影响，对本公司 2013 年度合并财务报表其他项目金额未产生影响。上述会计政策变更事项已经公司 2014 年第 10 次临时董事会审议通过，具体对期初报表的影响金额如下：

被投资单位	交易基础信息	影响金额	
		长期股权投资	可供出售金融资产
北京新保利大厦房地产开发有限公司	初始投资 14,822,800.00 元，合并持股比例 10.53%	-10,751,229.53	10,751,229.53
保利财务有限公司	初始投资 76,802,985.00 元，合并持股比例 10%	-76,802,985.00	76,802,985.00
韶山光大村镇银行股份有限公司	初始投资 4,000,000.00 元，合并持股比例 8%	-4,000,000.00	4,000,000.00
信保（天津）股权投资基金合伙企业（有限合伙）	初始投资 444,000,000.00 元	-444,000,000.00	444,000,000.00
合计		-535,554,214.53	535,554,214.53

(三) 董事会对重要前期差错更正的原因及影响的分析说明

适用 不适用

七、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。

2014年5月22日，公司实施了2013年度每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股的分配方案。本次实施转股方案后，公司总股本增加至10,706,991,587股，具体情况详见公司于2014年5月16日在《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》和上交所网站上刊登的《保利房地产（集团）股份有限公司2013年度利润分配及资本公积金转增股本实施公告》（公告编号2014-025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，独立董事尽职履责并发表意见，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。

2015年3月15日，经公司第四届董事会第十五次会议审议通过，同意以截至2015年2月12日公司10,733,775,317股总股本为基数，每10股派发现金红利2.16元（含税），不进行资本公积金转增股本，公司独立董事已对该预案发表意见。在综合考虑公司战略发展目标、经营规划、盈利能力、股东回报、社会资金成本以及外部融资环境等因素基础上，公司制订了《2015-2017年股东回报规划》，并进一步修订完善了《公司章程》中有关利润分配的条款和《分红管理制度》，前述事项均须经公司2014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

适用 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(%)
2014年	0	2.16	0	2,318,495,468.47	12,200,315,103.96	19.00
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

备注：公司2014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十五次会议审议通过，尚须经公司2014年度股东大会审议通过。

八、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2014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

适用 不适用

二、报告期内资金被占用情况及清欠进展情况

适用 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

适用 不适用

五、公司股权激励情况及其影响

适用 不适用

(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
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数量由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》和上交所网站的《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)
2014年5月23日,经公司第四届董事会第十一次会议审议通过,本次股票期权激励计划的激励对象由169名相应调整为164名,对应的股票期权数量由6466.8万份调整为6262.8万份。同时针对公司2013年度利润分配及资本公积金转增股本方案的影响,股票期权数量由6262.8万份调整为9394.2万份,行权价格由7.898元调整为5.07元。根据《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)》等相关规定,公司激励计划已进入首个行权期,公司和激励对象均符合行权条件。首次可行权的激励对象为164名,对应可行权的股票期权数量为2804.868万份,行权价格为5.07元。	详见2014年5月27日刊登于《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》和上交所网站的《保利房地产(集团)股份有限公司关于调整股票期权激励计划期权数量及行权价格暨符合行权条件的公告》(公告编号2014-026)
截至2014年9月10日止,公司向133名激励对象定向发行股票新增股份19,633,320股人民币普通股,募集资金99,540,932.40元,行权股份已于2014年9月22日上市流通,行权后公司总股本增加至10,726,624,907股。	详见2014年9月17日刊登在《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》和上交所网站的《保利房地产(集团)股份有限公司股权激励计划行权结果暨股份上市公告》(公告编号2014-036)
截至2014年11月21日止,公司向37名激励对象定向发行股票新增股份3,120,120股人民币普通股,募集资金15,819,008.40元,行权股份已于2014年12月3日上市流通,行权后公司总股本增加至10,729,745,027股。	详见2014年11月28日刊登于《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》和上交所网站的《保利房地产(集团)股份有限公司股权激励计划首个行权期第二次行权结果暨股份上市公告》(公告编号2014-046)
截至2015年1月30日止,公司向39名激励对象定向发行股票新增股份4,030,290股人民币普通股,募集资金20,433,570.30元,行权股份已于2015年2月12日上市流通,行权后公司总股本增加至10,733,775,317股。	详见2015年2月9日刊登于《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》和上交所网站的《保利房地产(集团)股份有限公司股权激励计划首个行权期第三次行权结果暨股份上市公告》(公告编号2015-007)
2015年3月15日,经公司第四届董事会第十五次会议审议通过,本次股票期权激励计划的激励对象由164名相应调整为153名,对应的股票期权数量由6702.435万份调整为6252.615万份。	详见2015年3月17日刊登于《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》和上交所网站的《保利房地产(集团)股份有限公司第四届董事会第十五次会议决议公告》(公告编号2015-014)

六、重大关联交易

适用 不适用

(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》和上交所网站的《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）。

2014 年 4 月 21 日，经公司 2013 年度股东大会审议通过，同意公司向中国保利集团公司（以下简称“保利集团”）及其下属公司（不含财务公司）申请的借款和担保额度分别增加至不超过 100 亿元。详见 2014 年 4 月 22 日刊登于《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》和上交所网站的《保利房地产（集团）股份有限公司 2013 年度股东大会决议公告》（公告编号 2014-019）

报告期内，保利集团和财务公司向公司提供财务资助共计 34.5 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
财务公司	150,000,000.00	2014-05-13	2016-05-13	利率按同期贷款基准利率
	150,000,000.00	2014-05-13	2016-05-13	利率按同期贷款基准利率上浮 5%
	150,000,000.00	2014-08-14	2016-08-14	利率按同期贷款基准利率上浮 5%
	150,000,000.00	2014-09-30	2016-09-29	利率按同期贷款基准利率上浮 5%
	600,000,000.00	2014-09-09	2017-09-09	利率为 6.40%
	150,000,000.00	2014-11-24	2014-11-23	利率按同期贷款基准利率上浮 5%
	200,000,000.00	2014-12-09	2016-12-09	利率按同期贷款基准利率上浮 5%
保利集团	300,000,000.00	2014-12-31	2015-12-31	利率按同期贷款基准利率上浮 5%
	1,000,000,000.00	2014-12-31	2015-03-31	利率为 5.88%
	600,000,000.00	2014-03-24	2017-03-24	利率按七年期贷款基准利率下浮 3.5%

截至 2014 年 12 月 31 日，公司存放于财务公司的存款余额共 2,643,923,226.47 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

1 托管、承包、租赁事项

适用 不适用

2 担保情况

适用 不适用

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）	89,350
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）	156,250
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	2,026,469
报告期末对子公司担保余额合计（B）	9,135,364
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）	9,291,614

担保总额占公司净资产的比例(%)	151.31
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）	7,917,013
担保总额超过净资产50%部分的金额（E）	6,221,137
上述三项担保金额合计（C+D+E）	7,917,013

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 677,214 万元，截至 2014 年 12 月 31 日累计银行按揭担保余额为 4,017,871 万元。

3 其他重大合同

(1) 重大土地出让及合作开发合同

单位：万元 币种：人民币

序号	项目名称	地块名称	项目公司	出让方	签约日期	签约金额
1	厦门保利叁仟栋	厦门市同安区同安新城 2014TP04 地块	厦门中璟房地产开发有限公司	厦门市国土资源局与房产管理局	2014 年 10 月 17 日	338800
2	北京保利门头沟项目	北京市门头沟区永定镇 MC00-0015-0068 地块	北京屹泰房地产开发有限公司	中华人民共和国北京市国土资源局	2014 年 12 月 15 日	338000
3	广州保利罗兰国际	广州市黄埔区科学城开创大道 KXC-S-3 地块	广州萝城房地产开发有限公司	广州市国土资源和房屋管理局	2014 年 6 月 9 日	286090
4	清远保利天汇	清远市清城区 J26-1 号区 B23002、B23005、B23018、B23019、B23020 地块	清远鑫瑞房地产有限公司	清远市国土资源局	2014 年 3 月 5 日	241360
5	广州保利广钢 140 地块	广州市荔湾区广钢新城 AF040140 地块	广州市正林房地产开发有限公司	广州市国土资源和房屋管理局	2014 年 12 月 10 日	210000
6	福州保利天悦花园	福州市鼓楼区铜盘路 2014-01 地块	福州中悦房地产开发有限公司	福州市国土资源局	2014 年 6 月 17 日	178000
7	南京保利浦口区项目	南京市浦口区青奥体育公园 A 地块南侧 NO. 2014G47 号地块	江苏保利宁成房地产开发有限公司	南京市国土资源局	2014 年 12 月 9 日	176000
8	广州保利学府里	广州市黄埔区蟹山路 48 号 12003020110012 地块	广州市越隆房地产开发有限公司	广州市国土资源和房屋管理局	2014 年 3 月 31 日	166585
9	广州保利广钢 122 地块	广州市荔湾区广钢新城 AF040122 地块	广州市如茂房地产开发有限公司	广州市国土资源和房屋管理局	2014 年 12 月 10 日	155353
10	成都保利两河公园	成都市金牛区金泉街道淳风桥社区 JN07 (21/252) : 2014-056 号地块	成都保鑫投资有限公司	成都市国土资源局	2014 年 9 月 4 日	82229

(2) 重大借款合同

单位：万元 币种：人民币

序号	贷款单位	合同贷款金额	借款方	贷款期限	保证方式及保证方
1	农业银行	250,000	上海保利建昊商业投资有限公司	2014.1.22-2020.1.21	保证加质押, 保利地产, 上海保利建锦房地产有限公司
2	华能信托	250,000	保利房地产（集团）股份有限公司	2014.3.19-2016.3.19	信用
3	建设银行、农业银行	200,000	北京保利融创房地产开发有限公司	2014.1.17-2017.1.16	保证加抵押, 保利地产, 北京融创恒基地产有限公司
4	平安资管	200,000	上海保利建颖房地产有限公司	2014.7.16-2020.7.15	保证加抵押, 保利地产
5	中信信托	170,000	保利房地产（集团）股份有限公司	2014.4.11-2019.4.10	信用
6	中信信托	155,000	保利房地产（集团）股份有限公司	2014.4.11-2019.4.10	信用
7	中融国际信托	150,000	保利房地产（集团）股份有限公司	2014.3.5-2015.3.4	信用
8	中信银行	150,000	北京朗泰房地产开发有限公司	2014.11.26-2017.11.25	抵押
9	太平洋资产	139,100	保利（成都）房地产开发有限公司	2014.8.6-2020.8.5	保证, 保利地产
10	农业银行	120,000	北京润诚嘉信置业有限公司	2014.3.5-2017.3.4	保证加抵押, 保利地产

八、承诺事项履行情况

√适用 □不适用

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	220
境内会计师事务所审计年限	3

	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）	66

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、可转换公司债券情况

□适用 √不适用

十二、执行新会计准则对合并财务报表的影响

根据财政部要求，公司已于 2014 年 7 月 1 日开始执行《企业会计准则第 2 号-长期股权投资》、《企业会计准则第 9 号-职工薪酬》、《企业会计准则第 30 号-财务报表列报》、《企业会计准则第 33 号-合并财务报表》、《企业会计准则第 39 号-公允价值计量》、《企业会计准则第 40 号-合营安排》、《企业会计准则第 41 号-在其他主体中权益的披露》等新会计准则，具体影响说明如下：

1 长期股权投资准则变动对于合并财务报告影响（一）

单位：元 币种：人民币

被投资单位	交易基本信息	2013年1月1日归属于母公司股东权益	2013年12月31日		
			长期股权投资（+/-）	可供出售金融资产（+/-）	归属于母公司股东权益

		益 (+/-)			(+/-)
北京新保利大厦房地产开发有限公司	在被投资单位持股 10.53%	0	-10,751,229.53	10,751,229.53	0
保利财务有限公司	在被投资单位持股 10%	0	-76,802,985.00	76,802,985.00	0
韶山光大村镇银行股份有限公司	在被投资单位持股 8%	0	-4,000,000.00	4,000,000.00	0
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,截至 2013 年末已累计收回投资 1.56 亿元。	0	-444,000,000.00	444,000,000.00	0
合计	/	0	-535,554,214.53	535,554,214.53	0

长期股权投资准则变动对于合并财务报告影响的说明

根据最新的会计准则规定,对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响,并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的“长期股权投资”应按照《企业会计准则第 22 号—金融工具确认及计量》进行处理。因此,公司变更了上述被投资单位的核算方式,由长期股权投资成本法核算变为按可供出售金融资产核算,并按要求追溯调整期初数,涉及金额 53,555.42 万元,从“长期股权投资”科目转出计入“可供出售金融资产”,有关调整仅对上述两个报表项目金额产生影响,对本公司 2013 年度合并财务报表其他项目金额未产生影响。

十三、其他重大事项的说明

√适用 □不适用

1、2014 年 4 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 5.25%,每 100 美元债券发行价 99.415 美元,折合年收益率 5.385%。债券起息日为 2014 年 4 月 25 日,到期日为 2019 年 4 月 25 日,每半年付息一次,债券已于香港联合交易所上市。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,评级展望为稳定,并分别给予债券“BBB-”、“Baa3”、“BBB+”信用评级。该事项详见 2014 年 4 月 29 日刊登于《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》和上交所网站的《保利房地产(集团)股份有限公司关于公司全资子公司 Poly Real Estate Finance Ltd 发行债券的公告》(公告编号 2014-022)。

2、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。目前,司法机关正就此案所涉款项进行处理,相关法律文件最终生效后,公司存款将予收回。

3、2014 年 2 月 25 日,公司实际控制人中国保利集团公司(以下简称“保利集团”)通过上交所交易系统,增持本公司股份 40 万股,并计划自 2014 年 2 月 25 日起的 12 个月内继续通过上交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。该事项详见 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》和上交所网站的《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)。

2015 年 2 月 25 日,接到保利集团通知,保利集团增持本公司股份计划的实施期限已于 2015 年 2 月 24 日届满。2014 年 2 月 25 日至 2015 年 2 月 24 日,保利集团通过上交所交易系统累计增持本公司股份 270 万股,约占公司总股本的 0.0252%。同时保利集团未在增持实施期间及法定期限内减持其所

持本公司股份。该事项详见 2015 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》和上交所网站的《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实施期限届满的公告》（公告编号 2015-009）。

截至目前，保利集团与其全资子公司保利南方集团有限公司（本公司控股股东）合并持有本公司股份 4,723,122,196 股，占公司总股本的 44.0024%。

4、2014 年 12 月 15 日，公司收到中国银行间市场交易商协会（以下简称“交易商协会”）出具的《接受注册通知书》（中市协注[2014]MTN455 号），同意接受公司中期票据注册，注册金额为 150 亿元。公司分别于 2014 年 12 月 25 日和 2015 年 2 月 12 日发行 10 亿元和 30 亿元的两期中期票据，利率分别为 4.80%和 4.70%，具体发行结果详见 2014 年 12 月 29 日和 2015 年 2 月 16 日刊登于《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》和上交所网站的《保利房地产（集团）股份有限公司 2014 年度第一期中期票据发行结果公告》（公告编号 2014-050）和《保利房地产（集团）股份有限公司 2015 年度第一期中期票据发行结果公告》（公告编号 2015-008）。

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（%）	公积金转股	其他	小计	数量	比例（%）
一、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	7,137,994,391	100	3,568,997,196	22,753,440	3,591,750,636	10,729,745,027	100
1、人民币普通股	7,137,994,391	100	3,568,997,196	22,753,440	3,591,750,636	10,729,745,027	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	3,568,997,196	22,753,440	3,591,750,636	10,729,745,027	100

2、股份变动情况说明

(1) 2014 年 4 月 21 日，2013 年度资本公积金每 10 股转增 5 股的方案经公司 2013 年度股东大会批准，并于 2014 年 5 月 22 日由中国证券登记结算有限责任公司上海分公司通过计算机网络，根据股权登记日登记在册的股东持股数，按照每 10 股转增 5 股的转增比例直接记入公司股东账户，转增股份已于 2014 年 5 月 23 日上市流通。

(2) 截至 2014 年 9 月 10 日止，公司向 133 名激励对象定向发行股票新增股份 19,633,320 股人民币普通股，募集资金 99,540,932.40 元，行权股份已于 2014 年 9 月 16 日在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理完毕股份变更登记手续，并已于 2014 年 9 月 22 日上市流通。

(3)截至 2014 年 11 月 21 日止，公司向 37 名激励对象定向发行股票新增股份 3,120,120 股人民币普通股，募集资金 15,819,008.40 元，行权股份已于 2014 年 11 月 27 日在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理完毕股份变更登记手续，并已于 2014 年 12 月 3 日上市流通。

(二) 限售股份变动情况

报告期内，本公司无限售股份且不涉及变动情况。

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

1、2014 年 4 月 21 日，公司 2013 年度股东大会审议通过《关于 2013 年度利润分配及资本公积金转增股本方案的议案》，以 2013 年 12 月 31 日的总股本 7,137,994,391 股为基数，向全体股东实施每 10 股转增 5 股，共计转增 3,568,997,196 股，转增后公司总股本增加至 10,706,991,587 股。本方案实施未造成公司资产和负债结构的变动。

2、报告期内，公司实施股权激励计划行权共计新增股份 22,753,440 股，公司总股本增加至 10,729,745,027 股，募集资金增加公司货币资金约 1.15 亿元，相应增加公司净资产约 1.15 亿元，其中增加实收资本 22,753,440.00 元，增加资本公积 92,606,500.80 元。

3、截至 2014 年 12 月 31 日，公司总股本为 10,729,745,027 股，且均为无限售条件流通股。

(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) 股东总数：

截止报告期末股东总数(户)	146,377
年度报告披露日前第五个交易日末的股东总数(户)	291,623

(二) 截止报告期末前十名股东、前十名流通股（或无限售条件股东）持股情况表

单位：股

前十名股东持股情况						
股东名称 (全称)	期末持股数量	比例 (%)	持有有 限售条 件股 份 数量	质押或 冻结情况		股东 性质
				股 份 状 态	数 量	
保利南方集团有限公司	4,511,874,673	42.05	0	无	0	国有法人
广东华美国际投资集团有限公司	219,690,000	2.05	0	无	0	境内非国有法人
中国保利集团公司	211,247,523	1.97	0	无	0	国有法人
国信证券股份有限公司	121,686,100	1.13	0	无	0	其他
全国社保基金一零二组合	120,000,000	1.12	0	无	0	其他
香港中央结算有限公司	110,593,483	1.03	0	无	0	其他
朱前记	84,656,156	0.79	0	无	0	境内自然人
张克强	73,870,500	0.69	0	无	0	境内自然人
全国社保基金一零九组合	66,000,000	0.62	0	无	0	其他

中国工商银行－南方成份精选股票型证券投资基金	64,682,575	0.60	0	无	0	其他
前十名无限售条件股东持股情况						
股东名称	持有无限售条件流通股的数量	股份种类及数量				
		种类	数量			
保利南方集团有限公司	4,511,874,673	人民币普通股	4,511,874,673			
广东华美国际投资集团有限公司	219,690,000	人民币普通股	219,690,000			
中国保利集团公司	211,247,523	人民币普通股	211,247,523			
国信证券股份有限公司	121,686,100	人民币普通股	121,686,100			
全国社保基金一零二组合	120,000,000	人民币普通股	120,000,000			
香港中央结算有限公司	110,593,483	人民币普通股	110,593,483			
朱前记	84,656,156	人民币普通股	84,656,156			
张克强	73,870,500	人民币普通股	73,870,500			
全国社保基金一零九组合	66,000,000	人民币普通股	66,000,000			
中国工商银行－南方成份精选股票型证券投资基金	64,682,575	人民币普通股	64,682,575			
上述股东关联关系或一致行动的说明	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

1 法人

单位：亿元 币种：人民币

名称	保利南方集团有限公司
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）
未来发展战略	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 2014 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%。持有保利文化集团股份有限公司(03636.HK) 5019.79 万股，持股比例为 20.40%。
经营成果和财务状况	2014 年实现营业收入 1108 亿元，利润总额 190 亿元，净利润 142 亿元，归属于母公司净利润 51 亿元。截至 2014 年 12 月 31 日，总资产 3708 亿元，净资产 817 亿元，归属于母公司净资产 266 亿元。2014 年经营活动产生的现金流量净额为-79 亿元，期末现金余额 397 亿元。

备注：以上财务数据均为未经审计数。

(二) 实际控制人情况

1 法人

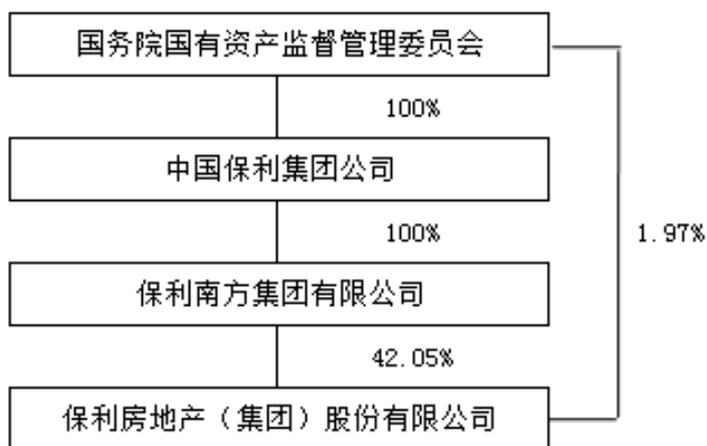
单位：亿元 币种：人民币

名称	中国保利集团公司
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、民用爆炸物品产销等五项业务。
未来发展战略	中国保利集团公司致力于发展成为在主业领域保持或取得行业领先地位、管控能力强、公司治理优良、国际化程度高、具有可持续发展能力和高度社会责任感、进入世界 500 强的大型企业。
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	间接持有保利置业集团有限公司（00119.HK）47.4%的股权；直接和间接持有保利文化集团股份有限公司（03636.HK）63.69%股权；间接持有贵州久联民爆器材发展股份有限公司（002037.SZ）30.26%股权；直接持有新加坡星雅集团（Straco Corporation Limited（SCL））22.46%股权。
经营成果和财务状况	2014 年实现营业收入 1605 亿元，利润总额 219 亿元，净利润 158 亿元。截至 2014 年 12 月 31 日，总资产 5467 亿元，净资产 1244 亿元。2014 年经营活动产生的现金流量净额-115 亿元，期末现金余额 636 亿元。

备注：以上财务数据均为未经审计数。

2 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、持股变动情况及报酬情况

(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	增减变动原因	报告期内从公司领取的应付报酬总额（万元）（税前）	报告期内是否在股东单位领薪
宋广菊	董事长	女	54	2012-04-26	2015-04-25	14,196,000	21,649,200	7,453,200	注 1、注 2、注 3	注 7	否
张振高	董事	男	52	2012-04-26	2015-04-25	0	0	0		-	是
王小朝	董事	男	61	2012-04-26	2015-03-06	16,451,136	24,881,904	8,430,768	注 2、注 3	-	是
彭碧宏	董事	男	51	2012-04-26	2015-04-25	0	205,200	205,200	注 3	-	是
张玲	董事	男	60	2012-04-26	2015-03-06	7,412,000	11,323,200	3,911,200	注 2、注 3	-	是
朱铭新	董事、总经理	男	46	2012-04-26	2015-04-25	0	362,400	362,400	注 1、注 2、注 3	262	否
张礼卿	独立董事	男	51	2012-04-26	2015-04-25	0	0	0		15	否
谭劲松	独立董事	男	50	2012-04-26	2015-04-25	0	0	0		15	否
朱征夫	独立董事	男	50	2014-04-21	2015-04-25	-	0	-	注 4	13	否
付俊	监事会主席	女	51	2014-04-21	2015-04-25	-	43,500	-	注 5	254	否
刘军才	监事	男	49	2012-04-26	2015-04-25	0	0	0		-	是
余波	职工监事	男	42	2012-04-26	2015-04-25	0	0	0		114	否
刘平	副总经理	男	46	2012-04-26	2015-04-25	4,484,458	6,856,287	2,371,829	注 2、注 3	239	否
余英	副总经理	男	52	2012-04-26	2015-04-25	0	259,200	259,200	注 3	268	否
陈冬桔	副总经理	女	50	2012-04-26	2015-04-25	0	129,600	129,600	注 3	229	否
王健	副总经理	男	42	2012-04-26	2015-04-25	0	129,600	129,600	注 3	234	否
胡在新	副总经理	男	45	2012-04-26	2015-04-25	0	259,200	259,200	注 3	230	否
吴章焰	副总经理	男	42	2012-04-26	2015-04-25	0	129,600	129,600	注 3	245	否
张伟	副总经理	男	39	2012-04-26	2015-04-25	0	0	0		225	否
周东利	财务总监	男	41	2014-10-27	2015-04-25	-	0	-	注 4	36	否
黄海	董事会秘书	男	39	2012-04-26	2015-04-25	0	271,800	271,800	注 1、注 2、注 3	225	否
张恒山	离任独立董事	男	60	2012-04-26	2014-04-21	0	-	-	注 6	2	否
陈凯	离任监事会主席	男	60	2012-04-26	2014-04-21	8,260,000	-	-	注 6	143	否

张曦	离任副总经理兼财务总监	男	52	2012-04-26	2014-10-27	0	274,200	274,200	注 1、注 2、注 3	237	注 8
合计	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/

注 1：二级市场增持公司股票；

注 2：资本公积金转增股本；

注 3：股权激励实施行权增持公司股票；

注 4：公司独立董事朱征夫先生和财务总监周东利先生自任职起未持有公司股票；

注 5：公司监事会主席付俊女士自任职起未在二级市场买卖公司股票，报告期末所持股数是其任职前所持公司股票经资本公积金转增股本得出。

注 6：截至 2014 年 12 月 31 日，公司离任独立董事张恒山先生和离任监事会主席陈凯先生的离职期限已满半年，其所持公司股票的管理不适用于公司《董事、监事和高级管理人员所持本公司股份及其变动管理办法》；

注 7：根据国资委有关规定，中央企业负责人年度薪酬实行“先考核、后兑现”原则，截至本报告公告时，2014 年度中央企业负责人经营业绩考核工作仍在进行中，国资委尚未对宋广菊同志 2014 年度薪酬进行核定，因此无法予以披露，特此说明；

注 8：张曦先生离任后从公司实际控制人中国保利集团公司领取报酬。

姓名	主要工作经历
宋广菊	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。
张振高	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。
王小朝	本公司董事，现任中国保利集团公司党委副书记、纪委书记。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，中国保利集团公司董事、副总经理。
彭碧宏	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。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，保利投资控股有限公司总经理，中国保利集团公司总经理助理。
张玲	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。
朱铭新	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。
张礼卿	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。
谭劲松	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、广州恒运企业集团股份有限公司的独立董事。
朱征夫	本公司独立董事，现任东方昆仑律师事务所主任、执行合伙人，全国政协委员，中华全国律师协会副会长，中国国际经济贸易仲裁委员会仲裁员，华南国际经济贸易仲裁委员会仲裁员，武汉大学法学院兼职教授，广东省法院立案信访窗口监督员。兼任佛山华新包装股份有限公司、易方达基金管理有限公司、广东广州日报传媒股份有限公司的独立董事，广州广船国际股份有限公司监事。
付俊	本公司监事会主席，现任保利地产党委副书记、纪委书记、工会主席。历任武汉军区、广州军区干部，1995 年进入保利地产工作，历任广州保利房地产开发公司工会干部、广州合利物业发展有限公司总经理、保利广州物业管理有限公司董事长、保利（青岛）实业有限公司董事长。
刘军才	本公司监事，现任中国保利集团公司职工董事、工会主席、办公厅主任，兼任保利文化集团股份有限公司监事会主席。历任保利房地产开发与工程建设公司人事部主任、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。
余波	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。
刘平	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。
余英	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。
陈冬桔	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。
王健	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。
胡在新	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。
吴章焰	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。
张伟	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。
周东利	本公司财务总监。历任保利建设开发总公司财务部副经理，保利（北京）房地产开发有限公司财务部经理，上海海洋水族馆内审部经理，保利文化艺术有限公司财务部副经理，旅游卫视财务总监兼运营中心总监，保利影业投资有限公司常务副总经理，中国保利集团公司财务部副主任，保利科技有限公司总会计师，保利投资控股有限公司总会计师。
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

√适用 □不适用

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	205,200	205,200	5.07	478,800	10.82
王小朝	董事	456,000	0	205,200	205,200	5.07	478,800	10.82
彭碧宏	董事	456,000	0	205,200	205,200	5.07	478,800	10.82
张玲	董事	456,000	0	205,200	205,200	5.07	478,800	10.82
朱铭新	董事、总经理	672,000	0	302,400	302,400	5.07	705,600	10.82
刘平	副总经理	576,000	0	259,200	129,600	5.07	734,400	10.82
余英	副总经理	576,000	0	259,200	259,200	5.07	604,800	10.82
陈冬桔	副总经理	576,000	0	259,200	129,600	5.07	734,400	10.82
王健	副总经理	576,000	0	259,200	129,600	5.07	734,400	10.82
胡在新	副总经理	576,000	0	259,200	259,200	5.07	604,800	10.82
吴章焰	副总经理	576,000	0	259,200	129,600	5.07	734,400	10.82
黄海	董事会秘书	504,000	0	226,800	226,800	5.07	529,200	10.82
合计	/	6,456,000	0	2,905,200	2,386,800	/	7,297,200	/

2014年5月23日,经公司第四届董事会第十一次会议审议通过,根据公司2013年度利润分配及资本公积金转增股本方案的实施情况,对公司股票期权激励计划的期权数量和行权价格进行了相应调整。同时根据《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)》等相关规定,公司激励计划已进入首个行权期,公司和激励对象均符合行权条件,首个行权期的行权比例为30%,具体情况详见2014年5月27日刊登于《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》和上交所网站的《保利房地产(集团)股份有限公司关于调整股票期权激励计划期权数量及行权价格暨符合行权条件的公告》(公告编号2014-026)。

报告期内,公司分别于2014年9月10日和2014年11月21日向激励对象定向发行股票新增股份19,633,320股和3,120,120股人民币普通股,其中参与行权的现任董事和高级管理人员行权新增股份2,386,800股人民币普通股。

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

√适用 □不适用

姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务
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	党委副书记、纪委书记
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	职工董事、工会主席、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

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	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。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	(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，因工作需要所发生的费用分别在本公司每年的董事会费和监事会费中据实支出；(3) 本公司独立董事由本公司聘任后，每年可领取 20 万元津贴。
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 2804 万元。

四、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

2014 年 4 月 21 日，经公司 2013 年度股东大会审议通过，同意选举朱征夫先生为公司第四届董事会独立董事，任期自 2014 年 4 月 21 日至 2015 年 4 月 25 日，张恒山先生不再担任公司独立董事职务；同意选举付俊女士为公司第四届监事会监事，任期自 2014 年 4 月 21 日至 2015 年 4 月 25 日，陈凯先生不再担任公司监事会主席和监事职务。

2014 年 4 月 21 日，经公司第四届监事会第九次会议审议通过，同意选举付俊女士为公司第四届监事会主席，任期自 2014 年 4 月 21 日至 2015 年 4 月 25 日。

2014 年 10 月 27 日，经公司 2014 年第 10 次临时董事会审议通过，同意张曦先生由于工作变动原因辞去公司副总经理、财务总监职务。经总经理朱铭新先生提名，同意聘任周东利先生担任公司财务总监，任期自 2014 年 10 月 27 日至 2015 年 4 月 25 日。

2015 年 3 月 6 日，公司董事王小朝先生和张玲先生分别因工作变动和退休原因，申请辞去公司董事及董事会专门委员会相关职务。根据《公司章程》的有关规定，上述董事辞职均于同日生效。

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	343
主要子公司在职员工的数量	26,947
在职员工的数量合计	27,290
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	1
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
建筑设计	994
工程管理	2,399
财务管理	493
销售管理	3,028
企业管理	449
综合管理	317

商业管理与经营	3,232
物业服务	16,378
合计	27,290
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
研究生以上	1,187
本科	5,525
大专及其他	20,578
合计	27,290

(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，在工资总额预算管理制度下建立了以绩效为导向的工资分配制度，既合理调动员工积极性，又确保薪酬水平与企业效益水平相适应。同时，公司通过建立企业年金计划、股权激励计划等长效激励机制加大优秀人才的吸引力度。在国家规定的法定福利之外，公司提供多样的福利项目，为员工提供保障，倡导快乐工作、健康生活的理念。

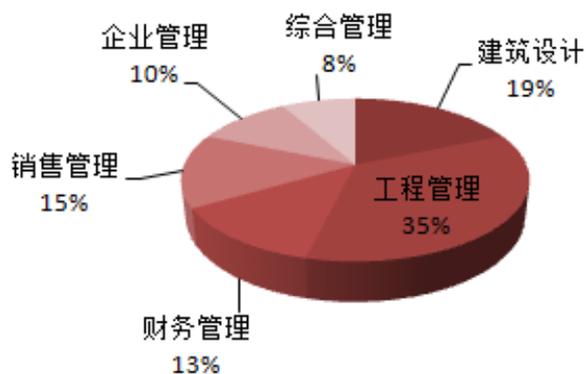
(三) 培训计划

公司鼓励员工自我学习与不断创新，在培训方面给员工以有力的支持。公司以提升员工能力为目标，通过授课、讲座、专题研讨、实践辅导、学习小组、网络学院等形式，提升员工专业知识、工作技能、管理能力，并结合时势开拓员工视野、激发创新意识。2014 年，公司开始逐步从员工中培养内训师，将知识和经验内化、推广。全方位、多层次的培训项目，在员工中营造了持续学习、不断成长的氛围。

2015 年公司将进一步加强管理人员培训，提升中高级管理人员领导力；推进内部培训师体系建设，促进专业知识和经验传承；优化新员工入职培训，帮助新人完成角色转变。

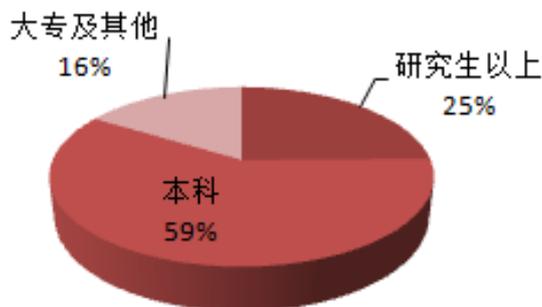
(四) 专业构成统计图

报告期末，公司房地产子公司员工总数 3785 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 3785 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，公司始终坚持规范的法人治理，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，切实完善公司治理结构。报告期内，针对经营计划、项目投资立项、股权激励、重大融资、规范建设等重要方面，公司累计召开股东大会 2 次、董事会 16 次、监事会 6 次。

报告期内，公司迅速适应监管机构逐步向事后监管转型的新特点，进一步完善信息披露流程及复核机制，积极拥护分行业监管转型，持续提高非财务信息披露的完整性和有效性，提升信息披露质量。全年共计披露临时公告 50 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，并在上交所 2013 年度信息披露工作评价中获评 A 类等级。

报告期内，公司累计接待国内外投资者访谈调研 60 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，持续提升投资者关系管理水平。

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
2013 年度股东大会	2014 年 4 月 21 日	关于 2013 年度董事会工作报告的议案（含 2013 年度独立董事述职报告）、关于 2013 年度监事会工作报告的议案、关于 2014 年度投资计划的议案、关于 2013 年度财务决算的议案、关于 2013 年度利润分配及资本公积金转增股本方案的议案、关于 2013 年度报告及摘要的议案、关于公司 2014 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、关于调整独立董事津贴及董事、	全部审核通过	上海证券交易所网站： www.sse.com.cn，在	2014 年 4 月 22 日

		监事工作费用的议案、关于更换独立董事的议案、关于更换监事的议案、关于修订《公司章程》的议案		网站首页输入“600048”后点击“查公告”	
2014年第一次临时股东大会	2014年10月27日	关于公司发行债务融资工具的议案			2014年10月28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	出席股东大会的次数
宋广菊	否	16	10	6	0	0	否	2
张振高	否	16	9	7	0	0	否	0
王小朝	否	16	7	7	2	0	否	0
彭碧宏	否	16	9	7	0	0	否	1
张玲	否	16	8	8	0	0	否	1
朱铭新	否	16	10	6	0	0	否	2
张礼卿	是	16	10	6	0	0	否	1
谭劲松	是	16	6	10	0	0	否	1
朱征夫	是	10	6	4	0	0	否	1

年内召开董事会会议次数	16
其中：现场会议次数	5
通讯方式召开会议次数	6
现场结合通讯方式召开会议次数	5

(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

报告期内，公司着手于建立健全风险评估和定期“体检”的工作机制，以风险评估、监督检查作为切入点，将风险防范意识和内控管理理念植入和贯穿到各层级、各环节的工作当中，充分发挥各职能部门功效。通过持续的自我评估、诊断和改进以及内控检查、监督与考评，健全内控制度体系和闭环管理机制，逐步实现公司内部控制目标。

在去年内控制度体系基础上，针对风险识别、内控自查评估结果，结合内部控制目标，进行制度整合和修订，梳理完善管理制度体系，使内部控制有机融入企业自身运营、管理之中。同时，开展内

部制度监督和评估工作，选择重点制度，跟踪检查执行情况，着力解决制度“失灵”和执行力弱化的问题。在此基础上，建立制度建设综合评估机制，根据业务发展要求和外部经营环境变化，从制度设计的科学性、合理性、全面性、有效性及持续性等方面剖析，不断完善制度体系。

根据风险变化、业务发展和管理需求对内控体系建设工作进行细化与深化，对现有各项成果进行更新和维护，定期开展内控自评、内控审计工作。

内部控制评价情况详见《保利房地产（集团）股份有限公司 2014 度内部控制评价报告》。

是否披露内部控制自我评价报告：是

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[2015]第 720298 号)。

是否披露内部控制审计报告：是

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、邓艳明审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。

一、审计报告（附后）

二、财务报表及附注（附后）

第十一节 备查文件目录

备查文件目录	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。
	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。
	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
2015 年 3 月 17 日

保利房地产（集团）股份有限公司

审计报告

信会师报字[2015]第 720297 号

保利房地产（集团）股份有限公司

审计报告

（2014年1月1日至2014年12月31日止）

	目 录	页次
一、	审计报告	1-2
二、	财务报表	
	资产负债表和合并资产负债表	1-4
	利润表和合并利润表	5-6
	现金流量表和合并现金流量表	7-8
	所有者权益变动表和合并所有者权益变动表	9-12
	财务报表附注	1-127

审计报告

信会师报字[2015]第 720297 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“保利地产”）财务报表，包括 2014 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表、2014 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司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保利地产管理层的责任。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，保利地产财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了保利地产 2014 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2014 年度的合并及公司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：邓艳明

二〇一五年三月十五日

保利房地产（集团）股份有限公司
 资产负债表
 2014年12月31日
 （除特别注明外，金额单位均为人民币元）

资产	附注十四	期末余额	年初余额
流动资产：			
货币资金		5,820,822,408.89	4,102,069,720.57
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	（一）	1,412,382.08	8,363,184.16
预付款项		3,396,230,366.39	1,828,927,853.35
应收利息			
应收股利		14,397,769.00	526,906,936.33
其他应收款	（二）	70,354,021,264.38	49,448,567,701.54
存货		5,589,462,412.76	8,627,585,118.82
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		85,176,346,603.50	64,542,420,514.77
非流动资产：			
可供出售金融资产		376,802,985.00	520,802,985.00
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	（三）	12,977,388,687.83	9,079,640,383.66
投资性房地产		719,713,013.42	658,810,146.58
固定资产		99,357,662.12	98,357,675.06
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		9,362,180.39	6,617,058.33
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			10,833.32
递延所得税资产		79,987,716.53	28,671,331.15
其他非流动资产			
非流动资产合计		14,262,612,245.29	10,392,910,413.10
资产总计		99,438,958,848.79	74,935,330,927.87

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：周东利

保利房地产（集团）股份有限公司
资产负债表（续）
2014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	附注十四	期末余额	年初余额
流动负债：			
短期借款		1,000,000,000.00	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据		3,893,254.77	
应付账款		1,713,149,730.09	624,378,877.75
预收款项		5,438,273,601.77	9,416,182,037.19
应付职工薪酬		10,037,248.74	16,799,536.54
应交税费		-581,151,447.46	-497,399,894.63
应付利息		666,666.67	
应付股利			
其他应付款		49,927,956,702.93	32,998,572,508.10
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债		3,464,294,740.00	3,175,594,740.00
其他流动负债			
流动负债合计		60,977,120,497.51	45,734,127,804.95
非流动负债：			
长期借款		10,678,122,355.00	6,631,617,095.00
应付债券		1,000,000,000.00	
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		11,678,122,355.00	6,631,617,095.00
负债合计		72,655,242,852.51	52,365,744,899.95
所有者权益：			
股本		10,729,745,027.00	7,137,994,391.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		7,405,712,174.72	10,820,301,541.43
减：库存股			
其他综合收益		-40,994.46	2,028.00
专项储备			
盈余公积		1,714,475,367.27	1,100,917,160.02
未分配利润		6,933,824,421.75	3,510,370,907.47
所有者权益合计		26,783,715,996.28	22,569,586,027.92
负债和所有者权益总计		99,438,958,848.79	74,935,330,927.87

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：周东利

保利房地产（集团）股份有限公司
合并资产负债表
2014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	期初余额
流动资产：			
货币资金	(一)	40,069,512,626.00	33,752,969,830.80
结算备付金			
拆出资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据	(二)	3,150,000.00	3,224,500.00
应收账款	(三)	3,349,567,715.28	2,331,813,449.76
预付款项	(四)	22,565,616,676.99	19,275,863,743.91
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)	17,678,063,008.80	7,736,887,404.08
买入返售金融资产			
存货	(六)	267,192,101,934.69	239,907,295,955.86
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		350,858,011,961.76	303,008,054,884.41
非流动资产：			
发放贷款及垫款			
可供出售金融资产	(七)	399,554,214.53	535,554,214.53
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	(八)	3,545,764,026.72	2,846,528,728.37
投资性房地产	(九)	7,038,840,353.40	4,714,890,472.13
固定资产	(十)	2,477,630,766.49	1,985,039,517.32
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	(十一)	18,488,958.62	14,535,584.92
开发支出			
商誉	(十二)	10,342,507.30	10,342,507.30
长期待摊费用	(十三)	31,407,816.22	27,485,719.48
递延所得税资产	(十四)	1,385,602,725.31	797,422,692.06
其他非流动资产			
非流动资产合计		14,907,631,368.59	10,931,799,436.11
资产总计		365,765,643,330.35	313,939,854,320.52

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：周东利

保利房地产（集团）股份有限公司
合并资产负债表（续）
2014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	附注五	期末余额	年初余额
流动负债：			
短期借款	（十五）	3,257,400,000.00	1,370,000,000.00
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	（十六）	25,720,679.77	
应付账款	（十七）	22,579,456,096.69	18,670,703,415.17
预收款项	（十八）	113,301,490,370.56	107,167,841,700.08
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	（十九）	96,397,774.43	124,633,442.34
应交税费	（二十）	-7,422,362,073.58	-6,218,525,196.99
应付利息	（二十一）	119,463,155.59	55,170,317.97
应付股利	（二十二）	228,905,375.03	4,812,626.00
其他应付款	（二十三）	29,715,269,658.05	25,835,195,792.55
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			
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债	（二十四）	25,411,752,181.00	19,624,724,743.00
其他流动负债			
流动负债合计		187,313,493,217.54	166,634,556,840.12
非流动负债：			
长期借款	（二十五）	90,494,984,084.52	75,101,300,578.37
应付债券	（二十六）	7,030,420,966.22	2,989,548,695.82
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债	（十四）	54,460,117.54	61,272,278.97
其他非流动负债			
非流动负债合计		97,579,865,168.28	78,152,121,553.16
负债合计		284,893,358,385.82	244,786,678,393.28
所有者权益：			
股本	（二十七）	10,729,745,027.00	7,137,994,391.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	（二十八）	6,916,930,399.42	10,963,714,559.11
减：库存股			
其他综合收益	（二十九）	-40,994.46	2,028.00
专项储备			
盈余公积	（三十）	1,714,475,367.27	1,100,917,160.02
一般风险准备			
未分配利润	（三十一）	42,048,427,771.05	32,560,241,225.29
归属于母公司所有者权益合计		61,409,537,570.28	51,762,869,363.42
少数股东权益		19,462,747,374.25	17,390,306,563.82
所有者权益合计		80,872,284,944.53	69,153,175,927.24
负债和所有者权益总计		365,765,643,330.35	313,939,854,320.52

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：周东利

保利房地产（集团）股份有限公司
利润表
2014 年度
(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

项目	附注十四	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	(四)	8,220,568,785.66	9,151,433,041.21
减：营业成本	(四)	4,973,428,559.06	5,680,516,660.96
营业税金及附加		1,248,315,068.91	1,213,832,172.19
销售费用		164,850,726.79	180,207,718.71
管理费用		165,667,959.15	225,915,583.07
财务费用		-37,641,261.38	-92,434,040.35
资产减值损失		-1,104,709.20	-5,084,885.18
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)	4,970,445,419.75	1,477,449,917.99
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		145,941,391.63	110,086,933.20
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		6,677,497,862.08	3,425,929,749.80
加：营业外收入		16,652,268.86	15,191,002.25
其中：非流动资产处置利得		147,902.92	
减：营业外支出		4,035,593.20	22,265,987.39
其中：非流动资产处置损失		310.80	19,424.52
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		6,690,114,537.74	3,418,854,764.66
减：所得税费用		554,532,465.26	526,700,936.95
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		6,135,582,072.48	2,892,153,827.71
五、其他综合收益的税后净额		-43,022.46	
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划净负债净资产的变动			
2. 权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益		-43,022.46	
1. 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		-43,022.46	
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益			
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4. 现金流量套期损益的有效部分			
5. 外币财务报表折算差额			
6. 其他			
六、综合收益总额		6,135,539,050.02	2,892,153,827.71
七、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）			
（二）稀释每股收益（元/股）			

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：周东利

保利房地产（集团）股份有限公司
合并利润表
2014 年度
(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

项目	附注五	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入	(三十二)	109,056,497,066.48	92,355,524,195.85
其中：营业收入	(三十二)	109,056,497,066.48	92,355,524,195.85
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本	(三十二)	91,228,756,524.61	76,983,752,453.96
其中：营业成本	(三十二)	74,122,573,304.93	62,655,215,219.51
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	(三十三)	11,147,738,612.05	9,522,127,698.60
销售费用	(三十四)	2,401,924,852.47	2,185,176,436.97
管理费用	(三十五)	1,722,757,392.85	1,575,818,588.79
财务费用	(三十六)	1,271,224,134.26	985,531,951.77
资产减值损失	(三十七)	562,538,228.05	59,882,558.32
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）	(三十八)	1,152,793,610.86	635,052,586.69
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		690,059,062.14	631,751,353.83
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		18,980,534,152.73	16,006,824,328.58
加：营业外收入	(三十九)	166,683,258.52	182,283,960.89
其中：非流动资产处置利得		391,989.16	605,003.65
减：营业外支出	(四十)	115,394,340.49	87,411,760.92
其中：非流动资产处置损失		1,192,174.26	158,318.88
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		19,031,823,070.76	16,101,696,528.55
减：所得税费用	(四十一)	4,800,461,725.57	4,237,234,223.24
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		14,231,361,345.19	11,864,462,305.31
归属于母公司所有者的净利润		12,200,315,103.96	10,747,161,554.27
少数股东损益		2,031,046,241.23	1,117,300,751.04
六、其他综合收益的税后净额		-43,022.46	-1,449,354.82
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-43,022.46	-1,449,354.82
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划净负债净资产的变动			
2. 权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益		-43,022.46	-1,449,354.82
1. 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		-43,022.46	
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益			
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4. 现金流量套期损益的有效部分			
5. 外币财务报表折算差额			-1,449,354.82
6. 其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		14,231,318,322.73	11,863,012,950.49
归属于母公司所有者的综合收益总额		12,200,272,081.50	10,745,712,199.45
归属于少数股东的综合收益总额		2,031,046,241.23	1,117,300,751.04
八、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）		1.14	1.00
（二）稀释每股收益（元/股）		1.14	1.00

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：周东利

保利房地产（集团）股份有限公司
现金流量表
2014 年度
(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

项目	附注十四	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金		4,186,368,030.93	9,254,132,491.42
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		103,265,536,293.62	115,648,415,165.64
经营活动现金流入小计		107,451,904,324.55	124,902,547,657.06
购买商品、接受劳务支付的现金		2,031,720,345.81	1,859,818,411.41
支付给职工以及为职工支付的现金		64,621,806.88	77,287,875.86
支付的各项税费		1,314,547,366.65	1,173,878,441.63
支付其他与经营活动有关的现金		107,684,918,498.17	116,929,344,156.62
经营活动现金流出小计		111,095,808,017.51	120,040,328,885.52
经营活动产生的现金流量净额		-3,643,903,692.96	4,862,218,771.54
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金		787,170,800.00	120,000,000.00
取得投资收益收到的现金		5,415,393,995.45	878,716,332.86
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		181,220.00	15,682.00
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		6,202,746,015.45	998,732,014.86
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		5,091,345.01	5,078,725.57
投资支付的现金		4,475,020,735.00	3,022,734,750.00
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		4,480,112,080.01	3,027,813,475.57
投资活动产生的现金流量净额		1,722,633,935.44	-2,029,081,460.71
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金		115,337,187.36	
取得借款收到的现金		11,000,000,000.00	3,910,000,000.00
发行债券收到的现金		1,000,000,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		12,115,337,187.36	3,910,000,000.00
偿还债务支付的现金		5,164,794,740.00	7,343,094,740.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		3,295,454,693.55	2,985,693,862.03
支付其他与筹资活动有关的现金		14,617,807.97	21,895,507.75
筹资活动现金流出小计		8,474,867,241.52	10,350,684,109.78
筹资活动产生的现金流量净额		3,640,469,945.84	-6,440,684,109.78
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额			
加：期初现金及现金等价物余额		1,719,200,188.32	-3,607,546,798.95
六、期末现金及现金等价物余额		3,489,569,720.57	7,097,116,519.52
		5,208,769,908.89	3,489,569,720.57

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：周东利

保利房地产（集团）股份有限公司
合并现金流量表
2014 年度
(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

项目	附注五	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金		111,842,833,751.60	108,813,710,317.04
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			
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额			
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)	10,607,179,267.83	15,461,547,458.14
经营活动现金流入小计		122,450,013,019.43	124,275,257,775.18
购买商品、接受劳务支付的现金		90,456,104,177.13	98,055,416,580.85
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		2,521,807,284.00	1,995,195,904.90
支付的各项税费		17,895,847,188.25	17,598,785,316.49
支付其他与经营活动有关的现金	(四十二)	22,034,620,935.05	16,379,966,750.93
经营活动现金流出小计		132,908,379,584.43	134,029,364,553.17
经营活动产生的现金流量净额		-10,458,366,565.00	-9,754,106,777.99
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金		444,000,000.00	120,000,000.00
取得投资收益收到的现金		474,373,670.89	87,301,232.86
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		2,300,326.64	522,010.08
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		920,673,997.53	207,823,242.94
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		80,502,350.24	101,873,897.47
投资支付的现金		3,617,725,735.00	1,629,000,000.00
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		356,984,066.75	702,799,424.43
支付其他与投资活动有关的现金	(四十二)	34,275,528.22	
投资活动现金流出小计		4,089,487,680.21	2,433,673,321.90
投资活动产生的现金流量净额		-3,168,813,682.68	-2,225,850,078.96
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金		3,955,658,354.36	4,512,020,052.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		3,840,321,167.00	4,512,020,052.00
取得借款收到的现金		63,576,658,092.90	60,680,580,000.00
发行债券收到的现金		4,042,069,916.00	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		71,574,386,363.26	68,205,785,481.55
偿还债务支付的现金		40,018,547,148.75	46,713,665,086.15
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		11,521,329,868.41	8,841,862,603.64
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		1,090,780,954.56	402,598,716.48
支付其他与筹资活动有关的现金	(四十二)	143,399,173.88	144,311,752.51
筹资活动现金流出小计		51,683,276,191.04	55,699,839,442.30
筹资活动产生的现金流量净额		19,891,110,172.22	12,505,946,039.25
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-24,234,575.11	6,149,987.12
五、现金及现金等价物净增加额		6,239,695,349.43	532,139,169.42
加：期初现金及现金等价物余额		33,112,173,949.23	32,580,034,779.81
六、期末现金及现金等价物余额		39,351,869,298.66	33,112,173,949.23

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：周东利

保利房地产(集团)股份有限公司
所有者权益变动表

2014年度

(除特别注明外,金额单位均为人民币元)

项目	本期						所有者权益合计			
	股本	其他权益工具		资本公积	减:库存股	其他综合收益		专项储备	盈余公积	未分配利润
		优先股	永续债							
四、本期末余额	7,137,994,391.00			10,820,301,541.43		2,028.00		1,100,917,160.02	3,510,370,907.47	22,569,586,027.92
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			10,820,301,541.43		2,028.00		1,100,917,160.02	3,510,370,907.47	22,569,586,027.92
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	3,591,750,636.00			-3,414,589,366.71		-43,022.46		613,558,207.25	3,423,453,514.28	4,214,129,968.36
(一) 综合收益总额						-43,022.46			6,135,582,072.48	6,135,539,050.02
(二) 所有者投入和减少资本	22,753,440.00			154,407,829.29						177,161,269.29
1. 股东投入的普通股	22,753,440.00			92,583,747.36						115,337,187.36
2. 其他权益工具持有者投入资本										
3. 股份支付计入所有者权益的金额				61,824,081.93						61,824,081.93
4. 其他										
(三) 利润分配								613,558,207.25	-2,712,128,558.20	-2,098,570,350.95
1. 提取盈余公积								613,558,207.25	-613,558,207.25	
2. 对所有者(或股东)的分配									-2,098,570,350.95	-2,098,570,350.95
3. 其他										
(四) 所有者权益内部结转	3,568,997,196.00			-3,568,997,196.00						
1. 资本公积转增资本(或股本)	3,568,997,196.00			-3,568,997,196.00						
2. 盈余公积转增资本(或股本)										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 其他										
(五) 专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
(六) 其他										
四、本期末余额	10,729,745,027.00			7,405,712,174.72		-40,994.46		1,714,475,367.27	6,933,824,421.75	26,783,715,996.28

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: 周东利

保利房地产(集团)股份有限公司
所有者权益变动表(续)

2014年度
(除特别注明外,金额单位均为人民币元)

项目	上期				资本公积	减:库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
	股本	其他权益工具		其他							
		优先股	永续债								
一、上年年末余额	7,137,994,391.00				10,718,419,908.27		2,028.00		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、本年期初余额	7,137,994,391.00				10,718,419,908.27		2,028.00		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)综合收益总额										2,892,153,827.71	2,892,153,827.71
(二)所有者投入和减少资本					101,881,633.16						101,881,633.16
1. 股东投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额					101,881,633.16						101,881,633.16
4. 其他											
(三)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. 对所有者(或股东)的分配										-1,656,014,698.71	-1,656,014,698.71
3. 其他											
(四)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											
(五)专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六)其他											
四、本期期末余额	7,137,994,391.00				10,820,301,541.43		2,028.00		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: 周东利

保利房地产（集团）股份有限公司
合并所有者权益变动表
2014 年度
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	所有者权益合计	
	股本		其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备			未分配利润
	优先股	永续债	其他	其他权益工具	其他	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润				
一、上年年末余额	7,137,994,391.00					10,963,714,559.11		2,028.00		1,100,917,160.02		32,560,241,225.29	17,390,306,563.82	69,153,175,927.24
加：会计政策变更														
前期差错更正														
同一控制下企业合并														
其他														
二、本年年初余额	7,137,994,391.00					10,963,714,559.11		2,028.00		1,100,917,160.02		32,560,241,225.29	17,390,306,563.82	69,153,175,927.24
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	3,591,750,656.00					-4,046,784,159.69		-43,022.46		613,558,207.25		9,488,186,545.76	2,072,440,810.43	11,719,109,017.29
（一）综合收益总额								-43,022.46				12,200,315,103.96	2,031,046,241.23	14,231,316,322.73
（二）所有者投入和减少资本	22,753,440.00					-477,786,963.69							1,356,268,272.79	901,254,739.10
1. 股东投入的普通股	22,753,440.00					92,583,747.36							1,356,268,272.79	1,471,605,460.15
2. 其他权益工具持有者投入资本														
3. 股份支付计入所有者权益的金额						61,824,081.93								61,824,081.93
4. 其他						-632,194,792.98								-632,194,792.98
（三）利润分配										613,558,207.25		-2,712,128,538.20	-1,314,873,703.59	-3,413,444,034.54
1. 提取盈余公积										613,558,207.25		-613,558,207.25		
2. 提取一般风险准备														
3. 对所有者（或股东）的分配												-2,098,570,590.95	-1,314,873,703.59	-3,413,444,034.54
4. 其他														
（四）所有者权益内部结转	3,568,997,196.00					-3,568,997,196.00								
1. 资本公积转增资本（或股本）	3,568,997,196.00					-3,568,997,196.00								
2. 盈余公积转增资本（或股本）														
3. 盈余公积弥补亏损														
4. 其他														
（五）专项储备														
1. 本期提取														
2. 本期使用														
（六）其他														
四、本期末余额	10,729,745,027.00					6,916,930,399.42		-40,994.46		1,714,475,367.27		42,048,427,771.05	19,462,747,374.25	80,872,284,944.53

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：周东利

保利房地产（集团）股份有限公司
合并所有者权益变动表（续）

2014年度

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计	
	股本		其他权益工具		资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备			未分配利润
	优先股	永续债	其他										
一、上年年末余额	7,137,994.391.00				10,776,923,444.63		1,451,382.82		811,701,777.25		23,758,309,752.50	12,293,139,735.60	54,779,520,483.80
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年年初余额	7,137,994.391.00				10,776,923,444.63		1,451,382.82		811,701,777.25		23,758,309,752.50	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		-1,449,354.82		289,215,382.77		8,801,931,472.79	5,097,166,828.22	14,375,655,443.44
（一）综合收益总额							-1,449,354.82				10,747,161,554.27	1,117,300,751.04	11,863,012,930.49
（二）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. 股东投入的普通股												4,381,118,993.66	4,381,118,993.66
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额													
4. 其他					101,881,633.16								101,881,633.16
（三）利润分配					84,909,481.32								84,909,481.32
1. 提取盈余公积													
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者（或股东）的分配													
4. 其他													
（四）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													
（五）专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
（六）其他													
四、本期末余额	7,137,994.391.00				10,963,714,559.11		2,028.00		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：周东利

保利房地产（集团）股份有限公司 二〇一四年度财务报表附注 (除特殊注明外，金额单位均为人民币元)

一、 公司基本情况

(一) 公司概况

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。

2014 年 5 月 23 日，公司以 2013 年 12 月 31 日股本为基数，以资本公积每 10 股转增 5 股，转增后总股数增加至 10,706,991,587 股。

2014 年 9 月 10 日，公司向股票期权激励计划的激励对象定向发行股票，新增股份 19,633,320 股，定向发行股票后总股数增加至 10,726,624,907 股。

2014 年 11 月 21 日，公司向股票期权激励计划的激励对象定向发行股票，新增股份 3,120,120 股，定向发行股票后总股数增加至 10,729,745,027 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 30-33 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：房地产业（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

本公司的母公司为保利南方集团有限公司，本公司的实际控制人为中国保利集团公司。

本财务报表业经公司全体董事于 2015 年 3 月 15 日批准报出。

（二）合并财务报表范围

本期合并财务报表范围及其变化情况详见本附注“六、合并范围的变更”和“七、在其他主体中的权益”。

二、财务报表的编制基础

（一）编制基础

公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会

计准则——基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”），以及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 15 号——财务报告的一般规定》的披露规定编制财务报表。

(二) 持续经营

公司自本报告期末至少 12 个月内具备持续经营能力，无影响持续经营能力的重大事项。

三、 重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

本公司会计政策和会计估计均按照会计准则的要求执行。以下披露内容已涵盖了本公司根据实际生产经营特点制定的具体会计政策和会计估计。详见本附注“三、（十二）存货”、“三、（二十五）收入”。

(一) 遵循企业会计准则的声明

本公司所编制的财务报表符合《企业会计准则》的要求，真实、完整地反映了报告期公司的财务状况、经营成果、现金流量等有关信息。

(二) 会计期间

自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止为一个会计年度。

(三) 营业周期

正常营业周期是指本公司从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间。本公司以 12 个月作为一个营业周期。

(四) 记账本位币

本公司采用人民币为记账本位币。

(五) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

同一控制下企业合并：本公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方资产、负债（包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉）在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。在合并中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，调整资本公积中的股本溢价，资本公积中

的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

非同一控制下企业合并：本公司在购买日对作为企业合并对价付出的资产、发生或承担的负债按照公允价值计量，公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。本公司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；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差额，经复核后，计入当期损益。

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直接相关费用，于发生时计入当期损益；为企业合并而发行权益性证券的交易费用，冲减权益。

(六) 合并财务报表的编制方法

1、 合并范围

本公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，所有子公司（包括本公司所控制的被投资方可分割的部分）均纳入合并财务报表。

2、 合并程序

本公司以自身和各子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，编制合并财务报表。本公司编制合并财务报表，将整个企业集团视为一个会计主体，依据相关企业会计准则的确认、计量和列报要求，按照统一的会计政策，反映本企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。

所有纳入合并财务报表合并范围的子公司所采用的会计政策、会计期间与本公司一致，如子公司采用的会计政策、会计期间与本公司不一致的，在编制合并财务报表时，按本公司的会计政策、会计期间进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。对于同一控制下企业合并取得的子公司，以其资产、负债（包括最终控制方收购该子公司而形成的商誉）在最终控制方财务报表中的账面价值为基础对其财务报表进行调整。

子公司所有者权益、当期净损益和当期综合收益中属于少数股东的份额分别在合并资产负债表中所有者权益项目下、合并利润表中净利润项目下和综合收益总额项目下单独列示。子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额而形成的余额，冲减少数股东权益。

(1) 增加子公司或业务

在报告期内，若因同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则调整合并资产负债表的期初数；将子公司或业务合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；将子公司或业务合并当期期初至报告期末的现金流量纳入

合并现金流量表，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

在报告期内，若因非同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则不调整合并资产负债表期初数；将该子公司或业务自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司或业务自购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

（2）处置子公司或业务

①一般处理方法

在报告期内，本公司处置子公司或业务，则该子公司或业务期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司或业务期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对被投资方控制权时，对于处置后的剩余股权投资，本公司按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额与商誉之和的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益或除净损益、其他综合收益及利润分配之外的其他所有者权益变动，在丧失控制权时转为当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

（七）合营安排分类及会计处理方法

合营安排分为共同经营和合营企业。

当本公司是合营安排的合营方，享有该安排相关资产且承担该安排相关负债时，为共同经营。

本公司确认与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：

- （1）确认本公司单独所持有的资产，以及按本公司份额确认共同持有的资产；
- （2）确认本公司单独所承担的负债，以及按本公司份额确认共同承担的负债；
- （3）确认出售本公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- （4）按本公司份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；
- （5）确认单独所发生的费用，以及按本公司份额确认共同经营发生的费用。

本公司对合营企业投资的会计政策见本附注“三、（十四）长期股权投资”。

(八) 现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。将同时具备期限短（从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知现金、价值变动风险很小四个条件的投资，确定为现金等价物。

(九) 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。

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，在其他综合收益列示。

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。

(十) 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

金融资产和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资产或金融负债，包括交易性金融资产或金融负债和直接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或金融负债；持有至到期投资；应收款项；可供出售金融资产；其他金融负债等。

2、 金融工具的确认依据和计量方法

（1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（金融负债）

取得时以公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）作为初始确认金额，相关的交易费用计入当期损益。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益，期末将公允价值变动计入当期损益。

处置时，其公允价值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）持有至到期投资

取得时按公允价值（扣除已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。

持有期间按照摊余成本和实际利率计算确认利息收入，计入投资收益。实际利率在取得时确定，在该预期存续期间或适用的更短期间内保持不变。

处置时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

（3）应收款项

公司对外销售商品或提供劳务形成的应收债权，以及公司持有的其他企业的不包括在活跃市场上有报价的债务工具的债权，包括应收账款、其他应收款等，以向购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额；具有融资性质的，按其现值进行初始确认。

收回或处置时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

（4）可供出售金融资产

取得时按公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益。期末以公允价值计量且将公允价值变动计入其他综合收益。但是，在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本计量。

处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额，计入投资损益；同

时，将原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入当期损益。

(5) 其他金融负债

按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。采用摊余成本进行后续计量。

3、 金融资产转移的确认依据和计量方法

公司发生金融资产转移时，如已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方，则终止确认该金融资产；如保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则不终止确认该金融资产。

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

- (1) 所转移金融资产的账面价值；
- (2) 因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

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，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

- (1) 终止确认部分的账面价值；
- (2) 终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该金融资产，所收到的对价确认为一项金融负债。

4、 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，则终止确认该金融负债或其一部分；本公司若与债权人签定协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，则终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

对现存金融负债全部或部分合同条款作出实质性修改的，则终止确认现存金融负债或其一部分，同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认时，终止确认的金融负债账面价值与支付对价

（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。本公司若回购部分金融负债的，在回购日按照继续确认部分与终止确认部分的相对公允价值，将该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

5、金融资产和金融负债的公允价值的确定方法

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。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。在估值时，本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并优先使用相关可观察输入值。只有在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

6、金融资产（不含应收款项）减值的测试方法及会计处理方法

除以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，本公司于资产负债表日对金融资产的账面价值进行检查，如果有客观证据表明某项金融资产发生减值的，计提减值准备。

（1）可供出售金融资产的减值准备：

期末如果可供出售金融资产的公允价值发生严重下降，或在综合考虑各种相关因素后，预期这种下降趋势属于非暂时性的，就认定其已发生减值，将原直接计入所有者权益的公允价值下降形成的累计损失一并转出，确认减值损失。

对于已确认减值损失的可供出售债务工具，在随后的会计期间公允价值已上升且客观上与确认原减值损失确认后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

可供出售权益工具投资发生的减值损失，不通过损益转回。

（2）持有至到期投资的减值准备：

持有至到期投资减值损失的计量比照应收款项减值损失计量方法处理。

（十一）应收款项坏账准备

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：

组合	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。

(十二) 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。

(十三) 划分为持有待售的资产

本公司将同时满足下列条件的组成部分（或非流动资产）确认为持有待售：

- （1）该组成部分必须在其当前状况下仅根据出售此类组成部分的惯常条款即可立即出售；
- （2）公司已经就处置该组成部分（或非流动资产）作出决议，如按规定需得到股东批准的，已经取得股东大会或相应权力机构的批准；
- （3）公司已与受让方签订了不可撤销的转让协议；
- （4）该项转让将在一年内完成。

(十四) 长期股权投资

1、 共同控制、重大影响的判断标准

共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。本公司与其他合营方一同对被投资单位实施共同控制且对被投资单位净资产享有权利的，被投资单位

为本公司的合营企业。

重大影响，是指对一个企业的财务和经营决策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。本公司能够对被投资单位施加重大影响的，被投资单位为本公司联营企业。

2、 初始投资成本的确定

（1）企业合并形成的长期股权投资

同一控制下的企业合并：公司以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式以及以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资单位实施控制的，在合并日根据合并后应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额，确定长期股权投资的初始投资成本。合并日长期股权投资的初始投资成本，与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整股本溢价，股本溢价不足冲减的，冲减留存收益。

非同一控制下的企业合并：公司按照购买日确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的，按照原持有的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本。

（2）其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。

以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的长期股权投资以换出资产的公允价值和应支付的相关税费确定其初始投资成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入长期股权投资的初始投资成本。

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

3、 后续计量及损益确认方法

（1）成本法核算的长期股权投资

公司对子公司的长期股权投资，采用成本法核算。除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，公司按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认当期投资收益。

（2）权益法核算的长期股权投资

对联营企业和合营企业的长期股权投资，采用权益法核算。初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。

公司按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位可辨认净资产的公允价值为基础，并按照公司的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润进行调整后确认。在持有投资期间，被投资单位编制合并财务报表的，以合并财务报表中的净利润、其他综合收益和其他所有者权益变动中归属于被投资单位的金额为基础进行核算。

公司与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于公司的部分，予以抵销，在此基础上确认投资收益。与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于资产减值损失的，全额确认。公司与联营企业、合营企业之间发生投出或出售资产的交易，该资产构成业务的，按照本附注“三、（五）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法”和“三、（六）合并财务报表的编制方法”中披露的相关政策进行会计处理。

在公司确认应分担被投资单位发生的亏损时，按照以下顺序进行处理：首先，冲减长期股权投资的账面价值。其次，长期股权投资的账面价值不足以冲减的，以其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益账面价值为限继续确认投资损失，冲减长期应收项目等的账面价值。最后，经过上述处理，按照投资合同或协议约定企业仍承担额外义务的，按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。

（3）长期股权投资的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，在处置该项投资时，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础，按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。因被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在终止采用权益法核算时全部转入当期损益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位控制权的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按金融工具确认和计量准则的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

处置的股权是因追加投资等原因通过企业合并取得的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权采用成本法或权益法核算的，购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

(十五) 投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物（含自行建造或开发活动完成后用于出租的建筑物以及正在建造或开发过程中将来用于出租的建筑物）。

公司对现有投资性房地产采用成本模式计量。对按照成本模式计量的投资性房地产—出租用建筑物采用与本公司固定资产相同的折旧政策，出租用土地使用权按与无形资产相同的摊销政策执行。

(十六) 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。

(十七) 在建工程

在建工程项目按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出，作为固定资产的入账价值。所建造的在建工程已达到预定可使用状态，但尚未办理竣工决算的，自达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或者工程实际成本等，按估计的价值转入固定资产，并按本公司固定资产折旧政策计提固定资产的折旧，待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

(十八) 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。

（十九）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。

(二十) 长期资产减值

长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、无形资产等长期资产，于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的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之间的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

商誉至少在每年年度终了进行减值测试。

本公司进行商誉减值测试，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。在将商誉的账面价值分摊至相关的资产组或者资产组组合时，按照各资产组或者资产组组合的公允价值占相关资产组或者资产组组合公允价值总额的比例进行分摊。公允价值难以可靠计量的，按照各资产组或者资产组组合的账面价值占相关资产组或者资产组组合账面价值总额的比例进行分摊。

在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较这些相关资产组或者资产组组合的账面价值（包括所分摊的商誉的账面价值部分）与其可收回金额，如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认商誉的减值损失。

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

(二十一) 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。

(二十二) 职工薪酬

1、 短期薪酬的会计处理方法

本公司在职工为本公司提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

本公司为职工缴纳的社会保险费和住房公积金，以及按规定提取的工会经费和职工教育经费，在职工为本公司提供服务的会计期间，根据规定的计提基础和计提比例计算确定相应的职工薪酬金额。

职工福利费为非货币性福利的，如能够可靠计量的，按照公允价值计量。

2、 离职后福利的会计处理方法

(1) 设定提存计划

本公司按当地政府的相关规定为职工缴纳基本养老保险和失业保险，在职工为本公司提供服务的会计期间，按以当地规定的缴纳基数和比例计算应缴纳金额，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

除基本养老保险外，本公司还依据国家企业年金制度的相关政策建立了企业年金缴费制度（补充养老保险）。本公司按职工工资总额的一定比例向当地社会保险机构缴费/年金计划缴费，相应支出计入当期损益或相关资产成本。

3、 辞退福利的会计处理方法

本公司在不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时，或确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时（两者孰早），确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。

(二十三) 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。

(二十四) 股份支付

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。

(二十五) 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。

(二十六) 政府补助

1、 类型

政府补助，是指本公司从政府无偿取得的货币性资产与非货币性资产。分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助，包括购买固定资产或无形资产的财政拨款、固定资产专门借款的财政贴息等。与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

2、 会计处理

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，按照所建造或购买的资产使用年限分期计入营业外收入；

与收益相关的政府补助，用于补偿本公司以后期间的相关费用或损失的，取得时确认为递延收益，在确认相关费用的期间计入当期营业外收入；用于补偿本公司已发生的相关费用或损失的，取得时直接计入当期营业外收入。

(二十七) 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。

(二十八) 租赁

1、 经营租赁会计处理

(1) 公司租入资产所支付的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，计入当期费用。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用。

资产出租方承担了应由公司承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分摊，计入当期费用。

(2) 公司出租资产所收取的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，确认为租赁相关收入。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用；如金额较大的，则予以资本化，在整个租赁期间内按照与租赁相关收入确认相同的基础分期计入当期收益。

公司承担了应由承租方承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金收入总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分配。

2、 融资租赁会计处理

(1) 融资租入资产：公司在承租开始日，将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认的融资费用。公司采用实际利率法对未确认的融资费用，在资产租赁期间内摊销，计入财务费用。公司发生的初始直接费用，计入租入资产价值。

(2) 融资租出资产：公司在租赁开始日，将应收融资租赁款，未担保余值之和与其现值的差额确认为未实现融资收益，在将来收到租金的各期间内确认为租赁收入。公司发生的与出租交易相关的初始直接费用，计入应收融资租赁款

的初始计量中，并减少租赁期内确认的收益金额。

(二十九) 重要会计政策和会计估计的变更

1、 重要会计政策变更

(1) 会计政策变更的性质、内容和原因

2014 年，财政部分别以财会[2014]6 号、7 号、8 号、10 号、14 号、16 号、23 号发布了《企业会计准则第 39 号——公允价值计量》、《企业会计准则第 30 号——财务报表列报》（修订）、《企业会计准则第 9 号——职工薪酬》（修订）、《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》（修订）、《企业会计准则第 40 号——合营安排》、《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》（修订）、《企业会计准则第 41 号——在其他主体中权益的披露》及《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》，要求自 2014 年 7 月 1 日起在所有执行企业会计准则的企业范围内施行，鼓励在境外上市的企业提前执行。

本公司自 2014 年 7 月 1 日起开始执行上述新的及修订的企业会计准则。

(2) 本公司执行上述企业会计准则的主要影响如下：

本公司根据《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》（修订）将本公司对被投资单位不具有共同控制或重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的投资从长期股权投资中分类至可供出售金融资产核算，并进行了追溯调整。具体对期初报表的影响金额如下：

被投资单位	交易基础信息	影响金额	
		长期股权投资	可供出售金融资产
北京新保利大厦房地产开发有限公司	初始投资 14,822,800.00 元，合并持股比例 10.53%	-10,751,229.53	10,751,229.53
保利财务有限公司	初始投资 76,802,985.00 元，合并持股比例 10%	-76,802,985.00	76,802,985.00
韶山光大村镇银行股份有限公司	初始投资 4,000,000.00 元，合并持股比例 8%	-4,000,000.00	4,000,000.00
信保（天津）股权投资基金合伙企业（有限合伙）	初始投资 444,000,000.00 元	-444,000,000.00	444,000,000.00
合计		-535,554,214.53	535,554,214.53

2、 重要会计估计变更

无。

四、 税项

(一) 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%

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

纳税主体名称	所得税税率
恒福（香港）置业有限公司	16.5%
诺达有限公司	16.5%
柏乔投资有限公司	16.5%
生活之原有限公司	16.5%
守鸿有限公司	16.5%
ABUNDANT CHOICE INVESTMENTS LIMITED	16.5%
ACTION DRAGON INVESTMENTS LIMITED	16.5%
泓泰有限公司	0%
盛鑫有限公司	0%
Poly Real Estate Finance Ltd	0%
CORSS FORTUNE HOLDINGS LIMITED	0%
MEGA WISE HOLDINGS LIMITED	0%
PRIDE SOUTH HOLDINGS LIMITED	0%
TOTAL FAVOUR LIMITED	0%

(二) 税收优惠

无。

五、 合并财务报表重要项目注释

(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
库存现金	8,923,274.07	8,546,377.74
银行存款	39,342,412,728.68	33,096,603,837.87
其他货币资金	718,176,623.25	647,819,615.19
合 计	40,069,512,626.00	33,752,969,830.80
其中：存放在境外的款项总额	601,476,987.88	2,117,456,004.81

其他说明：截至 2014 年 12 月 31 日，其他货币资金中人民币 717,643,327.34 元为本公司履约保证金存款，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

1、 应收票据分类列示

项目	期末余额	年初余额
银行承兑汇票	3,150,000.00	3,224,500.00
商业承兑汇票		
合计	3,150,000.00	3,224,500.00

(三) 应收账款

1、 应收账款分类披露

类别	期末余额					年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额虽大并单独计提坏账准备的应收账款										
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	3,525,860,752.93	100.00	176,293,037.65	5.00	3,349,567,715.28	2,454,540,473.43	100.00	122,727,023.67	5.00	2,331,813,449.76
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款										
合计	3,525,860,752.93	100.00	176,293,037.65		3,349,567,715.28	2,454,540,473.43	100.00	122,727,023.67		2,331,813,449.76

期末无单项金额重大并单独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：

余额百分比	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	3,118,737,179.00	155,936,858.95	5.00
1-2 年 (含 2 年)	242,527,590.93	12,126,379.55	5.00
2-3 年 (含 3 年)	90,216,057.60	4,510,802.88	5.00
3 年以上	74,379,925.40	3,718,996.27	5.00
合计	3,525,860,752.93	176,293,037.65	5.00

确定该组合依据的说明：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。

期末无单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的应收账款。

- 2、 本期计提坏账准备金额 54,213,452.12 元。
- 3、 本报告期无实际核销的应收账款。
- 4、 按欠款方归集的期末余额前五名应收账款汇总金额为 250,020,440.27 元，占应收账款期末余额合计数的比例为 7.09%，相应计提的坏账准备期末余额为 12,501,022.01 元。

(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	13,560,218,099.33	60.09	13,795,899,211.41	71.57
1 至 2 年	5,043,298,424.39	22.35	3,084,841,208.99	16.00
2 至 3 年	1,863,779,875.68	8.26	1,518,353,835.95	7.88
3 年以上	2,098,320,277.59	9.30	876,769,487.56	4.55
合计	22,565,616,676.99	100.00	19,275,863,743.91	100.00

其他说明：账龄超过一年且金额重大的预付款项为房地产项目合作款、工程款等，因项目处于合作前期或者未办理结算所致。

2、 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

预付对象	期末余额	占预付款期末余额合计数的比例 (%)
南方联合产权交易中心	2,020,176,000.00	8.96
青岛市土地储备整理中心	1,617,644,883.00	7.17
成都市新都区国土资源局	1,558,091,520.00	6.90
武汉二零四九投资发展有限公司	1,241,800,000.00	5.50
广州市冼村实业有限公司	1,024,000,000.00	4.54
合计	7,461,712,403.00	33.07

(五) 其他应收款

1、 其他应收款分类披露：

种类	期末余额					年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)		金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	14,450,613,450.19	80.97			14,450,613,450.19	5,367,122,252.67	68.27			5,367,122,252.67
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	3,397,315,324.85	19.03	169,865,766.24	5.00	3,227,449,558.61	2,494,489,633.06	31.73	124,724,481.65	5.00	2,369,765,151.41
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款										
合计	17,847,928,775.04	100.00	169,865,766.24		17,678,063,008.80	7,861,611,885.73	100.00	124,724,481.65		7,736,887,404.08

(1) 期末单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款：

其他应收款（按单位）	期末余额			
	其他应收款	坏账准备	计提比例	计提理由
北京融创恒基地产有限公司（“融创恒基”）	1,715,670,000.00			注 1
北京屹泰房地产开发有限公司（“北京屹泰”）	1,665,000,000.00			注 2
广州中耀实业投资有限公司（“广州中耀”）	1,339,152,396.73			注 2
上海融创绿城投资控股有限公司（“融创绿城”）	1,300,171,813.00			注 1
天津融创奥城投资有限公司（“融创奥城”）	1,107,890,000.00			注 1
佛山市顺德区万科房地产有限公司（“顺德万科”）	882,654,897.55			注 2
东莞市万宏房地产有限公司（“东莞万宏”）	675,281,164.00			注 2
北京首都开发股份有限公司（“首开股份”）	634,314,000.00			注 1
信保（天津）股权投资基金合伙企业（有限合伙）（“信保有限合伙”）	593,046,486.17			注 1
信保（天津）股权投资基金管理有限公司（“信保基金管理”）	495,998,155.00			注 2
武汉清能意盛置业有限公司（“武汉清能”）	404,900,466.67			注 2
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”）	346,630,950.10			注 1
天津鑫和隆昌置业有限公司（“天津鑫和隆昌”）	345,015,088.40			注 2
Chance King Investments Limited	323,100,000.00			注 1
东莞市和越投资有限公司（“东莞和越”）	286,834,450.50			注 2
洛阳利业房地产开发有限公司（“洛	265,807,841.53			注 2

其他应收款（按单位）	期末余额			
	其他应收款	坏账准备	计提比例	计提理由
阳利业”)				
上海绿地集团成都置业有限公司 （“绿地成都置业”）	241,811,980.65			注 1
佛山南海恒城置业发展有限公司 （“佛山恒城置业”）	240,293,628.44			注 1
Cloud Magic Holdings Limited	238,600,000.00			注 1
河南天之东置业有限公司（“河南天 之东”）	217,099,320.70			注 2
莆田中辰房地产开发有限公司（“莆 田中辰”）	207,071,619.50			注 2
深圳市恒地投资有限公司（“深圳恒 地”）	180,985,024.00			注 1
天津融创置地有限公司（“融创置 地”）	163,573,489.40			注 1
佛山顺德万嘉股权投资合伙企业（有 限合伙）（“佛山顺德万嘉”）	163,563,073.23			注 1
广州保奥房地产开发有限公司（“广 州保奥”）	157,428,468.60			注 2
三亚中铁保丰置业有限公司（“三 亚中铁”）	129,416,074.02			注 2
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	14,450,613,450.19			

注 1：融创恒基、融创绿城、融创奥城、首开股份、信保有限合伙、信保高雅基金、Chance King Investments Limited、绿地成都置业、佛山恒城置业、Cloud Magic Holdings Limited、深圳恒地、融创置地、佛山顺德万嘉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，各方股东按约定比例调出资金使用，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：北京屹泰、广州中耀、顺德万科、东莞万宏、信保基金管理、武汉清能、天津鑫和隆昌、东莞和越、洛阳利业、河南天之东、莆田中辰、广州保奥、三亚中铁、杭州金睦为公司的联营合营企业或其下属企业，公司按照相关项目合作协议，按约定比例投入款项，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，因而未计提坏账准备。

(2) 组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款：

余额百分比	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例（%）
1 年以内（含 1 年）	1,588,537,228.25	79,426,861.41	5.00
1-2 年（含 2 年）	893,366,053.80	44,668,302.69	5.00
2-3 年（含 3 年）	393,954,683.00	19,697,734.15	5.00
3 年以上	521,457,359.80	26,072,867.99	5.00
合计	3,397,315,324.85	169,865,766.24	5.00

确定该组合依据的说明：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。

期末无单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的其他应收款。

2、 本期计提、转回或收回坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 45,157,094.63 元。

3、 本期无实际核销的其他应收款情况。

4、 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	年初账面余额
合作方往来款	8,289,244,843.81	3,833,642,206.20
联营合营企业往来款	6,997,808,798.94	2,039,964,584.47
其他	2,560,875,132.29	1,988,005,095.06
合计	17,847,928,775.04	7,861,611,885.73

5、 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
融创恒基	与子公司合作方股东的往来款	1,715,670,000.00	1 年以内或 1-2 年	9.62	
北京屹泰	投入合营企业的项目开发资金往来	1,665,000,000.00	1 年以内	9.33	
广州中耀	投入合营企业的项目开发资金往来	1,339,152,396.73	1 年以内	7.50	
融创绿城	与子公司合作方股东的往来款	1,300,171,813.00	1 年以内或 1-2 年	7.28	
融创奥城	与子公司合作方股东的往来款	1,107,890,000.00	1 年以内或 1-2 年	6.21	
合计		7,127,884,209.73		39.94	

(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	231,268,239,431.70	322,823,920.33	230,945,415,511.37	214,902,424,143.16		214,902,424,143.16
开发产品	36,367,345,826.99	140,343,760.97	36,227,002,066.02	24,954,589,229.09		24,954,589,229.09
原材料	11,217,159.56		11,217,159.56	42,497,672.18		42,497,672.18
库存商品	7,190,740.12		7,190,740.12	7,119,547.30		7,119,547.30
低值易耗品	1,276,457.62		1,276,457.62	665,364.13		665,364.13
合计	267,655,269,615.99	463,167,681.30	267,192,101,934.69	239,907,295,955.86		239,907,295,955.86

(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	2015年6月	979,293.00	1,870,094,371.63	3,322,004,083.98
广州保利公园九里	2011年11月	2015年12月	364,465.83	775,818,740.63	2,296,400,572.50
广州保利塞纳维拉	2012年4月	2015年10月	188,765.00	1,583,446,971.65	1,398,466,366.56
广州保利中达广场	2010年9月		187,088.51		359,581,283.73
广州保利中科广场（原总部基地项目）	2010年10月	2015年6月	47,439.00	366,497,189.29	243,214,227.09
广州保利世界贸易中心	2006年12月	2015年12月	467,300.88	68,667,203.58	846,436.61
广州保利克洛维广场	2009年9月	2015年12月	252,975.72	886,857,935.08	670,674,123.07
中山保利春天里	2012年1月	2016年12月	396,560.26	1,555,963,117.45	1,280,952,337.03
中山保利国际广场	2012年5月	2016年12月	718,122.00	1,849,351,048.30	1,421,499,934.05
广州保利云禧	2012年6月	2015年6月	571,670.00	2,994,417,879.15	4,261,839,694.81
广州保利天悦	2010年12月	2015年12月	1,642,364.00	5,836,298,458.51	6,314,780,407.36
广州保利罗兰国际	2015年6月	2018年12月	637,705.06	2,991,801,487.21	
广州增城保利东江首府	2010年5月	2015年12月	688,503.07	1,830,327,614.80	2,326,390,808.22
广州保利中辰广场	2008年7月		58,839.93		79,722,392.78
广州保利越秀岭南林语	2013年9月	2017年12月	370,797.22	2,325,835,142.76	1,801,727,664.29
广州保利珑熙（原松鹤街项目）	2013年9月	2015年12月	63,713.51	485,496,162.94	421,726,188.64
广州保利大都汇	2013年9月	2017年12月	371,449.35	2,222,581,580.34	1,763,542,229.12
广州从化保利温泉村项目	2015年6月	2017年12月	166,847.61	271,819,480.74	258,109,499.11
广州保利金融城 A005-2 项目	2015年6月	2018年12月	353,793.54	1,469,032,331.93	817,969,455.00
广州保利金融城 A007-1 项目	2015年6月	2018年12月	361,373.66	1,471,695,631.94	650,003,000.00
广州保利绿地大都汇（原南沙金州7号地项目）	2014年12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	2015年6月	2017年12月	59,215.56	321,087,235.22	292,534,411.50
广州保利学府里（原澳门厂项目）	2014年12月	2017年6月	243,604.00	1,763,332,700.13	
广州保利汉溪项目	2015年6月	2017年12月	115,421.89	832,806,990.70	
广州保利广钢 122 地块	2016年6月	2018年12月	300,607.32	776,863,500.00	
广州保利广钢 140 地块	2016年6月	2018年12月	381,177.36	1,050,098,500.00	
珠海保利海上五月花	2013年12月	2016年12月	355,599.54	2,287,939,964.70	1,916,267,842.87
南昆山保利锦里	2014年6月	2018年6月	147,938.06	342,674,866.25	
汕尾保利金町项目	2015年12月	2020年12月	414,431.33	329,734,792.49	
广州南沙电商港项目	2015年12月	2020年12月	225,043.00	109,266,024.13	
佛山保利东湖林语	2010年6月		207,186.95		604,247,868.42
佛山保利外滩一号	2010年6月		257,539.80		891,388,523.82
佛山保利东湾一期	2012年6月	2016年12月	517,185.99	2,283,205,714.24	2,797,827,756.59
佛山保利东湾二期	2010年9月	2015年12月	531,540.44	1,802,217,257.76	1,642,420,036.47
佛山保利紫山花园	2013年6月	2015年6月	201,456.95	679,332,602.31	779,799,317.41
佛山保利拉菲	2011年4月	2015年6月	245,771.22	618,681,344.07	934,911,479.27
佛山保利中环	2011年5月	2015年6月	732,204.06	2,721,820,045.27	2,296,663,743.92
佛山保利公馆	2012年9月	2015年12月	514,200.40	2,007,189,414.92	2,324,499,337.21
佛山保利东滨花园	2013年6月	2015年12月	597,092.04	3,306,452,566.56	2,886,171,350.45
佛山保利中悦花园	2014年9月	2018年12月	314,674.64	1,097,655,242.89	957,780,777.56
佛山保利西雅图	2013年9月	2017年12月	456,047.00	1,885,411,832.95	1,160,470,382.35
佛山保利紫山国际	2015年12月	2018年12月	612,901.00	1,064,162,392.29	817,004,420.61
佛山保利中央公园	2014年3月	2018年6月	481,562.98	1,265,414,553.65	477,770,702.39

保利房地产（集团）股份有限公司
2014 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
佛山保利香槟国际（原佛大狮山项目）	2015年6月	2018年12月	170,617.43	593,455,262.28	120,000,000.00
江门保利大都会	2013年6月	2020年12月	843,224.17	2,089,482,892.76	1,600,394,569.27
清远保利花园	2013年7月	2020年12月	357,223.32	643,353,792.71	373,003,384.16
清远保利天汇（原大都会项目）	2014年12月	2020年12月	861,416.00	2,270,677,786.99	
韶关保利芙蓉新城	2014年6月	2020年12月	756,651.86	699,069,245.52	528,930,565.40
韶关保利心语花园（原雷霆药厂项目）	2015年6月	2018年12月	134,512.00	276,580,930.91	260,416,506.66
湛江保利原点广场	2014年6月	2020年12月	1,036,519.73	2,225,799,705.73	958,387,306.14
肇庆保利花园	2015年6月	2019年6月	254,118.00	356,084,001.08	
茂名保利博贺项目	2015年12月	2018年12月	115,086.76	69,117,755.00	
沈阳保利海上五月花	2011年3月	2016年6月	300,471.09	807,775,223.38	709,305,853.10
沈阳保利溪湖林语	2010年4月	2015年12月	390,513.65	624,145,513.66	847,670,450.26
丹东保利锦江林语	2009年3月	2015年12月	199,318.07	238,992,631.84	287,513,561.80
沈阳保利心语花园	2008年6月		241,174.76		154,143,960.84
营口保利香槟花园	2011年4月	2016年6月	295,703.20	234,105,264.40	514,273,099.99
沈阳保利十二橡树庄园	2009年3月	2015年12月	105,368.26	88,897,112.40	98,746,199.73
沈阳保利香槟花园	2013年5月	2017年12月	286,564.79	902,446,732.60	1,315,684,762.75
沈阳保利茉莉公馆	2013年9月	2016年12月	229,601.32	737,813,584.92	653,290,673.59
沈阳保利白沙林语	2014年9月	2018年12月	170,832.00	433,645,942.54	230,811,170.79
沈阳保利紫荆公馆	2014年9月	2018年12月	131,710.79	372,657,800.88	189,965,899.51
丹东保利香槟国际	2014年9月	2017年12月	63,536.93	160,052,082.90	149,240,000.00
沈阳保利大都会（原天地项目）	2015年6月	2019年6月	488,306.23	1,514,886,947.47	
大连保利西山林语	2012年9月	2015年11月	329,419.14	750,871,916.76	2,019,524,000.53
大连保利南关岭项目	2014年3月	2015年12月	54,548.52	316,654,750.86	173,207,710.23
大连保利天禧	2014年9月	2020年12月	1,679,036.00	7,315,242,098.59	3,652,945,199.69
包头保利花园	2006年6月	2015年12月	288,704.61	241,026,248.67	216,515,432.34
包头保利南海公园	2012年5月	2015年6月	175,068.61	1,669,640,447.70	1,455,342,959.99
包头保利香槟花园	2012年9月	2015年6月	82,301.04	49,282,037.51	437,814,940.16
北京保利芳华家园	2012年6月		52,309.08		404,614,662.94
北京保利西山林语	2007年4月	2015年12月	357,446.41	93,312,152.14	76,783,916.21
北京保利东郡	2010年9月		430,882.00		686,974,338.84
北京保利春天里	2011年10月	2015年3月	538,925.20	1,385,399,729.05	4,241,943,210.40
北京保利中央公园	2011年7月		879,289.71		5,211,407,147.46
北京保利枫丹一号	2013年6月	2015年12月	537,812.46	2,901,759,701.24	3,376,134,148.05
北京保利海德公园	2013年9月	2015年12月	287,194.03	2,410,764,648.98	2,089,861,760.64
北京保利首开熙悦春天	2013年6月	2015年12月	267,400.82	1,981,987,026.03	1,612,227,263.85
北京保利罗兰香谷二期（原昌平沙河项目）	2014年6月	2018年12月	251,730.44	1,622,067,522.10	1,361,357,557.61
北京保利首开丽湾家园（原东坝项目）	2014年12月	2017年12月	332,438.91	2,210,026,127.83	2,100,000,000.00
北京保利通州项目	2015年6月	2017年6月	508,831.73	2,383,002,354.39	2,126,755,015.01
太原保利香槟国际	2014年12月	2018年12月	232,248.44	1,049,566,809.89	766,701,906.14
上海保利香槟花园	2004年12月	2015年12月	247,605.88	204,354,858.21	938,110,732.77
上海保利叶上海	2008年2月	2015年12月	680,467.54	14,055,843.48	
上海保利国际中心	2012年8月	2015年12月	694,552.78	4,067,549,557.24	3,656,032,900.75
上海保利蔚蓝林语	2011年8月	2015年12月	231,406.73	1,767,843,569.89	1,628,251,348.23
上海保利茉莉公馆	2011年3月	2015年12月	480,382.35	699,030,082.71	617,009,874.39
上海保利马桥景城·雅苑	2012年7月		113,640.93		502,686,539.69

保利房地产（集团）股份有限公司
2014 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
上海保利马桥景城·紫苑	2012年3月		76,863.79		461,019,211.30
上海保利西岸	2013年12月	2016年6月	767,784.44	5,370,283,766.75	4,856,240,729.38
上海绿城御园	2013年6月	2016年6月	404,890.88	2,955,787,576.77	2,571,353,696.51
上海保利艾庐（原国际医学园区项目）	2014年12月	2018年12月	335,044.27	1,964,173,556.40	1,740,000,000.00
嘉兴保利西塘越	2011年9月	2015年12月	152,978.00	180,289,910.29	123,005,321.58
南通保利香槟国际	2011年7月	2015年12月	361,307.70	832,969,147.05	710,334,437.73
武汉保利心语	2007年1月		343,728.98		212,700,734.13
武汉保利海上五月花	2009年6月	2016年12月	184,206.44	71,723,039.06	107,424,468.58
武汉保利香槟国际	2011年7月		179,819.88		438,326,737.29
武汉保利马湖项目	2011年6月	2015年6月	343,728.98	154,667,313.05	1,066,753,387.72
武汉保利中央公馆	2011年8月	2015年6月	345,298.74	511,962,656.18	461,307,356.98
武汉保利公园九里	2012年6月	2016年6月	548,488.99	1,597,226,993.70	1,880,986,652.99
武汉保利关山村项目	2013年5月	2017年12月	802,167.00	3,638,244,738.73	3,014,180,490.76
武汉保利圆梦城	2008年4月	2015年12月	578,974.76	442,181,164.71	299,752,081.93
长沙保利麓谷林语	2009年3月	2015年12月	549,692.14	145,486,185.70	415,200,074.34
长沙保利国际广场	2011年3月	2015年12月	554,281.29	831,579,242.76	2,442,687,701.69
长沙保利西海岸	2013年12月	2017年12月	947,705.37	3,968,277,310.45	3,735,589,307.87
长沙保利香槟国际	2013年11月	2020年12月	393,652.73	1,239,237,888.79	1,045,027,107.35
郴州保利苏仙林语	2013年12月	2016年6月	92,631.00	387,939,624.56	296,807,790.60
重庆保利花园	2004年8月		338,788.20		411,079,584.26
重庆保利香槟花园	2005年4月	2015年12月	176,519.00	211,843,957.26	117,708,165.42
重庆保利江上明珠	2010年8月	2015年12月	983,537.35	2,111,968,538.58	2,457,107,316.43
重庆保利花半里	2012年6月	2015年12月	364,545.54	1,405,540,540.91	2,257,353,206.26
重庆保利爱尚里	2013年6月	2017年6月	586,915.13	1,937,216,738.10	2,195,905,582.69
重庆保利林语溪	2013年9月	2015年12月	112,179.09	790,439,539.83	585,904,408.26
重庆保利壹号公馆	2013年12月	2016年6月	119,005.00	664,297,297.01	452,954,123.61
重庆保利观澜	2014年6月	2018年12月	553,101.88	2,971,118,304.58	2,544,617,568.55
重庆保利茵梦湖（原北碚项目）	2014年12月	2018年12月	158,187.94	710,316,031.31	563,193,000.00
重庆保利观塘	2014年6月	2020年12月	640,642.52	1,495,560,000.52	1,170,675,844.00
长春保利罗兰香谷	2007年8月	2016年6月	227,911.98	85,502,735.89	46,084,336.43
长春保利溪湖林语	2015年6月	2017年12月	125,190.26	453,766,510.60	221,158,728.00
长春保利金香槟	2015年6月	2018年12月	130,425.97	310,894,747.00	
南昌保利铭雅欧洲城		2015年12月	201,057.70	50,298,719.80	37,429,009.27
南昌保利半山国际花园	2010年10月	2015年12月	612,646.90	939,593,517.76	910,233,887.28
南昌保利心语花园	2015年12月	2017年12月	127,302.00	266,359,628.16	258,355,075.00
南昌保利金香槟	2014年6月	2017年12月	75,069.00	455,940,232.99	201,433,752.00
成都保利石象湖项目	2012年4月	2015年12月	335,075.78	1,268,573,985.84	799,275,903.06
成都保利心语花园	2010年4月		204,510.44		541,906,408.58
成都保利国际广场	2014年12月	2019年12月	280,419.84	396,061,172.34	343,890,882.96
成都保利康桥	2011年8月	2015年6月	325,544.17	114,303,201.41	1,077,071,791.92
成都保利狮子湖（原狮山水库项目）	2013年12月	2016年6月	180,334.87	761,535,114.37	716,934,461.36
成都保利狮子湖二期	2015年12月	2018年12月	264,473.42	356,862,126.25	
成都保利花园	2010年5月		393,236.64		563,993,926.60
成都保利公园198	2008年4月	2018年12月	1,079,847.92	2,123,988,736.23	1,722,707,725.21
成都保利香槟国际	2011年5月	2015年12月	167,838.90	6,873,196.92	208,353,779.77

保利房地产（集团）股份有限公司
2014 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
成都保利百合公馆	2013 年 3 月	2015 年 12 月	191,749.84	1,469,753,412.03	1,218,428,549.06
德阳保利国际城（含一、二期）	2011 年 6 月	2016 年 12 月	788,620.72	1,130,454,396.59	1,188,391,086.80
成都保利城	2011 年 9 月	2015 年 12 月	297,331.64	807,491,503.56	1,049,511,756.47
成都保利香槟光华	2012 年 12 月		122,002.29		889,290,772.84
成都保利梧桐语	2013 年 6 月	2015 年 12 月	114,973.70	904,589,642.13	771,745,008.15
成都保利叶语	2013 年 6 月	2017 年 6 月	211,710.00	1,374,923,944.57	1,009,984,017.11
成都保利春天花语	2013 年 4 月	2017 年 12 月	128,143.91	811,062,776.41	528,761,679.05
成都保利玫瑰花语	2013 年 5 月	2016 年 12 月	223,540.00	1,446,878,350.43	979,942,722.33
成都保利锦湖林语	2014 年 6 月	2017 年 12 月	239,485.85	1,590,669,271.42	680,505,043.87
成都保利林语溪	2014 年 6 月	2018 年 12 月	216,572.00	1,031,000,889.89	246,976,340.85
成都保利两河公园	2014 年 9 月	2018 年 12 月	202,785.48	1,008,651,050.95	
成都保利紫薇花语（原龙泉驿项目）	2014 年 11 月	2018 年 12 月	164,116.00	533,986,172.49	
遂宁保利江语城	2013 年 6 月	2016 年 12 月	169,172.74	792,256,165.05	399,290,483.02
西藏保利林芝项目	2014 年 12 月	2019 年 12 月	56,868.62	80,800,409.04	66,627,317.00
上海保利叶之林	2011 年 12 月	2015 年 12 月	455,828.07	1,937,530,342.17	3,276,750,786.37
杭州保利玫瑰湾	2011 年 6 月		150,141.41		1,183,023,438.58
杭州保利城市果岭	2011 年 12 月		143,558.73		969,372,475.15
杭州保利霞飞郡	2011 年 12 月		233,542.53		1,912,375,238.69
宁波保利滨湖天地	2012 年 4 月	2016 年 12 月	472,416.67	2,262,961,379.57	2,162,533,082.40
绍兴保利湖畔林语	2011 年 10 月	2015 年 12 月	206,196.93	1,222,630,737.45	1,393,177,907.18
杭州保利梧桐语	2013 年 12 月	2015 年 12 月	159,046.96	1,207,952,118.60	1,033,525,626.24
浙江保利罗兰香谷	2013 年 12 月	2016 年 12 月	192,075.02	1,187,867,375.82	989,383,261.84
天津保利玫瑰湾	2010 年 9 月	2015 年 3 月	570,087.95	689,337,528.95	1,504,856,195.87
天津保利海棠湾	2011 年 1 月		190,500.00		674,295,363.67
天津保利海河大观	2012 年 9 月	2015 年 9 月	606,012.36	2,615,900,867.93	3,503,238,833.82
天津保利香颂湖	2013 年 12 月	2016 年 6 月	106,429.29	548,163,558.43	358,103,361.20
天津保利罗兰公馆	2014 年 9 月	2017 年 12 月	187,934.00	838,599,685.62	690,026,861.66
天津保利溪湖林语	2014 年 6 月	2018 年 12 月	133,180.76	378,326,071.93	334,260,327.84
天津保利梧桐语	2014 年 12 月	2017 年 6 月	135,465.70	347,503,773.26	
青岛保利海上罗兰	2011 年 6 月	2015 年 12 月	398,535.36	754,884,028.98	1,760,715,234.99
青岛保利香槟国际	2012 年 9 月	2015 年 6 月	162,470.39	1,014,807,304.63	1,125,220,345.06
青岛保利里院里	2010 年 8 月	2015 年 12 月	161,669.02	94,746,548.58	87,409,860.95
青岛保利漫月山	2013 年 9 月	2015 年 12 月	137,779.39	1,200,028,291.88	1,042,237,893.44
青岛保利叶公馆	2013 年 9 月	2016 年 12 月	263,521.04	1,302,291,758.80	946,092,488.58
青岛保利茉莉公馆	2014 年 3 月	2016 年 12 月	201,999.01	1,036,554,486.70	735,764,451.95
青岛保利香雪山	2014 年 9 月	2017 年 12 月	41,468.68	151,032,751.60	113,240,000.00
长春保利香槟花园	2011 年 11 月	2016 年 12 月	172,691.76	200,330,827.87	410,202,043.85
长春保利林语	2010 年 6 月	2015 年 12 月	225,801.17	238,007,637.27	664,667,617.87
长春保利拉菲公馆	2012 年 9 月	2015 年 12 月	199,984.00	848,951,313.71	969,958,229.99
长春保利净月项目	2014 年 6 月	2015 年 12 月	43,473.00	391,779,550.22	295,165,035.09
通化保利罗兰香谷	2013 年 12 月	2016 年 12 月	167,626.55	352,931,525.80	275,011,940.88
长春保利中央公园	2014 年 12 月	2016 年 12 月	231,419.18	1,143,753,118.67	923,145,188.07
长春保利春天里	2013 年 9 月	2016 年 6 月	103,450.27	584,926,319.38	361,174,325.74
阳江保利罗兰香谷	2009 年 9 月		91,580.81		2,797,547.00
阳江保利银滩	2010 年 9 月	2015 年 12 月	695,505.40	617,112,260.47	905,289,774.75

保利房地产（集团）股份有限公司
2014 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
无锡保利香槟国际	2010年11月	2015年6月	270,094.20	967,428,476.78	1,315,721,764.21
常州保利公园九里	2013年8月	2015年12月	143,047.07	785,089,071.39	692,307,864.18
南京保利罗兰香谷	2011年8月		155,255.94		966,732,190.01
连云港保利海上五月花	2011年6月	2015年12月	132,597.31	433,434,287.94	667,344,308.24
南京保利梧桐语	2011年12月	2015年6月	248,244.49	394,424,691.82	1,736,674,921.71
南京保利紫晶山	2010年9月		333,885.88		429,954,404.39
南京保利紫荆公馆	2013年12月	2015年12月	154,475.26	857,436,658.04	707,770,567.02
南京保利罗兰春天	2013年6月	2015年6月	181,928.48	825,532,095.16	971,880,942.53
南京保利中央公园	2013年12月	2017年6月	524,415.00	2,753,897,398.96	2,484,986,875.59
南京保利堂悦（原南部新城项目）	2015年6月	2018年12月	453,455.00	1,946,412,906.52	
南京保利浦口区项目	2015年12月	2018年12月	374,798.85	880,647,893.64	
无锡保利中央公园	2013年7月	2015年12月	197,005.63	1,023,918,993.84	844,682,731.85
珠海保利香槟国际	2011年8月	2015年8月	225,652.00	1,139,914,172.07	785,114,666.60
东莞保利红珊瑚	2012年2月	2015年12月	175,968.00	56,923,408.22	640,441,479.05
珠海保利国际广场（原横琴项目）	2014年9月	2018年12月	398,261.00	1,394,667,269.70	
东莞保利林语	2013年6月	2016年12月	272,115.61	1,311,277,680.72	828,811,696.32
东莞保利百合花园（原凤岗项目）	2014年6月	2017年3月	64,639.18	389,568,850.51	
南昌保利香槟国际	2011年11月	2015年12月	263,974.00	159,398,735.87	689,470,182.08
南昌保利百合花园	2013年12月	2015年12月	44,455.00	339,107,213.91	252,410,636.52
合肥保利香槟国际	2012年4月	2015年12月	423,879.00	2,162,773,447.87	2,260,677,093.86
合肥保利拉菲公馆	2012年10月	2015年7月	289,059.00	1,083,379,347.12	1,018,194,290.53
合肥保利海上五月花	2013年10月	2018年6月	491,618.00	2,459,407,194.20	2,001,627,332.36
合肥保利梧桐语	2013年10月	2016年12月	69,879.00	429,863,630.28	254,365,472.36
合肥保利东郡	2013年10月	2018年6月	349,619.27	1,730,596,054.35	1,489,604,450.42
合肥保利西山林语（原枫林路项目）	2014年12月	2018年12月	385,905.00	2,066,308,358.98	
郑州保利百合花园	2012年2月		110,468.00		916,454,994.93
郑州保利海上五月花	2013年12月	2016年6月	193,782.00	990,139,322.10	771,441,002.64
石家庄保利花园	2012年10月	2017年12月	636,679.01	2,333,478,053.62	2,631,781,719.95
石家庄保利拉菲公馆	2015年6月	2019年12月	583,825.47	1,657,778,091.05	
三亚保利论坛项目	2014年12月	2016年6月	305,386.59	1,346,664,272.07	849,970,845.32
三亚保利海棠湾	2015年6月	2017年12月	110,986.68	473,357,791.78	
海口保利秀英港项目	2015年12月	2019年12月	415,858.64	1,243,521,126.58	
福州保利西江林语	2013年8月	2015年12月	300,014.00	1,598,678,333.27	1,449,600,120.76
福州保利天悦花园	2015年6月	2018年12月	334,128.17	1,780,315,250.00	
厦门保利叁仟栋（原同安项目）	2015年12月	2019年6月	685,653.66	3,490,921,532.07	
西安保利春天里	2013年9月	2016年6月	200,570.00	1,013,238,014.52	865,469,973.67
西安保利金香槟	2013年12月	2016年6月	143,622.00	740,353,724.78	393,832,603.75
西安保利拉菲公馆	2013年9月	2016年12月	312,288.00	1,496,252,457.81	1,024,660,724.72
兰州保利领秀山	2015年12月	2019年12月	282,377.00	736,052,358.14	
乌鲁木齐保利西山林语	2015年12月	2018年12月	170,826.46	569,939,846.86	
合计				231,268,239,431.70	214,902,424,143.16

(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	550.00		3,564,608.43
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	4,069,168.57	80,000.00		4,149,168.57
广州保利百合花园	2005 年 4 月	30,898,549.80	1,280.00		30,899,829.80
广州保利百合花园二期	2007 年 4 月	12,670,501.67	216,483.15		12,886,984.82
广州保利香槟花园	2005 年 11 月	2,394,174.09			2,394,174.09
广州保利香雪山	2011 年 9 月	205,769,374.59	70,488,616.56		276,257,991.15
广州保利西子湾	2010 年 12 月	8,674,298.12		4,180,730.11	4,493,568.01
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		87,186,817.52	151,067,497.31
广州保利林海山庄	2010 年 2 月	117,955,035.61	2,233,311.20		120,188,346.81
广州保利中心	2010 年 7 月	76,522,167.08	3,558,262.67		80,080,429.75
广州保利公馆 2010	2011 年 9 月	71,864,228.63	10,563,470.33		82,427,698.96
广州保利春天里	2011 年 11 月	11,781,249.19		6,018,094.24	5,763,154.95
广州保利香槟公馆	2013 年 6 月	49,066,750.68	40,356,768.95		89,423,519.63
广州保利林语山庄	2011 年 6 月	2,545,374.09	38,027,641.83	38,027,641.83	2,545,374.09
广州保利紫薇花园	2013 年 12 月	4,126,929.11	8,986,393.95	7,136,197.23	5,977,125.83
广州保利心语花园	2010 年 6 月	38,030,040.23	1,028,974,457.00	1,035,210,961.79	31,793,535.44
广州增城保利壹号公馆	2010 年 12 月	88,600,888.93	954,576.25	43,768,892.36	45,786,572.82
广州保利 V 座	2012 年 6 月	216,924,147.50	1,133,054,896.75	1,145,093,294.73	204,885,749.52
广州保利中宇广场	2011 年 4 月	40,043,652.61		1,113,956.08	38,929,696.53
广州保利中环广场	2011 年 9 月	146,869,221.35		12,367,568.96	134,501,652.39
广州保利中汇广场	2013 年 5 月	188,633,950.79	42,882,705.90	1,829,259.99	229,687,396.70
广州保利中辰广场		10,670,647.46		10,670,647.46	
广州保利西海岸（含星海花园）	2015 年 6 月	6,729,052.63	2,413,237,573.58	2,418,604,866.69	1,361,759.52
广州增城保利东江首府	2015 年 12 月	11,436,758.50	1,196,733,315.82	672,519,733.40	535,650,340.92
广州保利克洛维广场	2015 年 12 月	178,791,877.40		151,897,397.73	26,894,479.67
广州保利云禧	2015 年 6 月		1,696,019,303.23	592,529,943.13	1,103,489,360.10
广州保利中达广场	2014 年 9 月		614,442,647.62	598,611,049.70	15,831,597.92
广州保利公园九里	2015 年 12 月		1,906,751,291.25	1,906,751,291.25	
广州保利世界贸易中心	2015 年 12 月	23,111,635.90		8,336,000.00	14,775,635.90
广州保利天悦	2015 年 12 月		3,457,287,137.74	3,271,126,793.74	186,160,344.00
东莞保利红珊瑚	2015 年 12 月	95,026,993.69	871,908,241.76	915,358,989.27	51,576,246.18
中山保利春天里	2016 年 12 月	150,400,226.20		101,769,756.34	48,630,469.86
中山保利国际广场	2016 年 12 月	32,095,824.52	308,247,710.75	308,311,804.00	32,031,731.27
珠海保利香槟国际	2015 年 8 月		27,198,288.66	27,198,288.66	
南海保利水城	2011 年 6 月	235,642,282.95	552,336.49		236,194,619.44
南海保利花园	2011 年 6 月	84,412,942.45	59,589,147.01	109,019,988.61	34,982,100.85
南海保利星座	2010 年 5 月	39,257,019.00	4,581,485.88	23,563,996.05	20,274,508.83
佛山保利东湖林语	2014 年 6 月	370,680,821.28	685,521,033.23	838,904,040.45	217,297,814.06
顺德保利百合花园	2011 年 7 月	4,245,331.05	297,285.60		4,542,616.65
佛山保利香槟花园	2013 年 12 月	527,665,238.85		426,199,867.42	101,465,371.43
阳江保利罗兰香谷	2014 年 5 月	109,798,706.78		48,867,037.45	60,931,669.33

保利房地产（集团）股份有限公司
2014 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
阳江保利银滩	2015 年 12 月	456,055,380.19	1,108,193,619.45	1,125,464,679.75	438,784,319.89
佛山保利外滩一号	2014 年 12 月	291,023,923.63	1,385,594,412.12	516,388,154.64	1,160,230,181.11
佛山保利东湾二期	2015 年 12 月	9,111,861.25	230,003,894.86	225,464,846.90	13,650,909.21
佛山保利中环	2015 年 6 月	163,141,063.70	380,118,864.82	404,062,367.68	139,197,560.84
佛山保利东湾一期	2016 年 12 月	17,557,809.75	1,143,743,809.05	466,853,352.75	694,448,266.05
佛山保利紫山国际	2018 年 12 月		4,903,589.69		4,903,589.69
佛山保利紫山花园	2015 年 6 月		471,684,585.31	362,902,937.91	108,781,647.40
佛山保利拉菲	2015 年 6 月		470,205,718.57	282,443,504.80	187,762,213.77
佛山保利公馆	2015 年 12 月		877,140,512.98	837,966,885.78	39,173,627.20
佛山保利东滨花园	2015 年 12 月		564,708,666.01	555,749,569.93	8,959,096.08
沈阳保利花园	2012 年 6 月	9,720,508.70	4,072,251.43	4,303,513.02	9,489,247.11
沈阳海棠花园	2007 年 7 月	4,826,989.86		1,207,746.82	3,619,243.04
沈阳保利海上五月花	2016 年 6 月	87,409,263.18	232,301,029.61	270,149,845.04	49,560,447.75
沈阳保利上林湾	2013 年 12 月	32,878,961.13	9,132,772.22	11,834,893.20	30,176,840.15
丹东保利锦江林语	2015 年 12 月	267,138,085.00	224,697,463.36	187,746,782.64	304,088,765.72
沈阳保利溪湖林语	2015 年 12 月	90,919,777.03	860,658,477.96	672,033,950.88	279,544,304.11
沈阳保利康桥	2013 年 12 月	722,809,530.97		90,762,044.23	632,047,486.74
沈阳保利心语花园	2014 年 11 月	24,353,666.12	270,582,156.00	223,470,769.79	71,465,052.33
沈阳保利十二橡树庄园	2015 年 12 月	196,137,853.73	10,400,324.44	35,143,680.08	171,394,498.09
沈阳保利香槟花园	2017 年 12 月		879,018,179.46	774,120,113.38	104,898,066.08
营口保利香槟花园	2016 年 6 月	158,246,501.65	157,110,011.87	103,315,611.91	212,040,901.61
大连保利西海岸	2012 年 12 月	518,294,218.28		182,401,248.87	335,892,969.41
大连保利西山林语	2015 年 11 月		1,809,074,916.09	1,383,874,174.39	425,200,741.70
北京保利欣苑	2005 年 7 月	5,490,012.00		4,802,186.26	687,825.74
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	2015 年 12 月	72,009,357.76		27,135,031.75	44,874,326.01
北京保利茉莉公馆	2012 年 12 月	3,164,714.54		664,795.44	2,499,919.10
北京保利嘉园	2011 年 12 月	16,031,192.92		3,065,147.29	12,966,045.63
北京保利垄上	2012 年 12 月	3,761,000.89			3,761,000.89
北京保利东郡	2014 年 12 月		953,121,411.52	871,966,093.80	81,155,317.72
北京保利罗兰香谷	2013 年 12 月	25,823,499.00		15,362,752.08	10,460,746.92
北京保利中央公园	2014 年 12 月		4,305,396,068.38	3,003,504,270.21	1,301,891,798.17
北京保利春天里	2015 年 3 月		4,039,192,974.39	2,700,469,986.38	1,338,722,988.01
北京保利芳华家园	2014 年 6 月		560,680,623.08	449,236,863.83	111,443,759.25
北京保利枫丹一号	2015 年 12 月		1,485,487,397.43		1,485,487,397.43
武汉保利花园	2008 年 7 月	35,631,822.25		651,497.07	34,980,325.18
武汉保利十二橡树庄园	2012 年 12 月	77,700,007.01	15,862,057.71	86,494,873.54	7,067,191.18
武汉保利心语	2014 年 6 月	11,563,254.22	289,372,794.65	208,753,010.33	92,183,038.54
武汉保利海上五月花	2016 年 12 月	167,358,919.67	82,861,199.71	229,730,542.12	20,489,577.26
武汉保利中央公馆	2015 年 6 月	806,094,006.95	7,605,568.31	685,658,038.35	128,041,536.91
武汉保利拉菲	2013 年 12 月	157,140,199.87	8,415,758.96	100,134,647.29	65,421,311.54
武汉保利圆梦城	2015 年 12 月	254,584,995.08	75,998,294.49	203,749,569.91	126,833,719.66
武汉保利香槟国际	2014 年 12 月	83,486,583.14	612,907,283.56	532,882,722.25	163,511,144.45
武汉保利马湖项目	2015 年 6 月	128,112,085.07	1,417,234,218.37	1,082,308,127.15	463,038,176.29
武汉保利公园九里	2016 年 6 月	181,878,588.67	1,192,390,469.29	835,300,326.64	538,968,731.32

保利房地产（集团）股份有限公司
2014 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
黄冈保利壹号公馆	2013 年 5 月	7,182,763.74		804,960.00	6,377,803.74
武汉保利关山村项目	2017 年 12 月		771,951,916.49	665,787,854.26	106,164,062.23
长沙今利园	2002 年 12 月	3,425,925.23			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	9,919,151.59		142,270.18	9,776,881.41
长沙保利花园二期	2012 年 6 月	71,304,308.11		3,864,882.25	67,439,425.86
湖南保利洞庭东岸	2013 年 6 月	51,282,951.35		147,393.61	51,135,557.74
长沙保利麓谷林语	2015 年 12 月	274,534,552.38	441,499,922.40	226,320,721.04	489,713,753.74
长沙保利阅峰云墅	2012 年 12 月	35,768,494.57		2,925,805.45	32,842,689.12
长沙保利国际广场	2015 年 12 月	286,287,542.93	2,465,180,323.71	803,140,358.39	1,948,327,508.25
上海保利香槟花园	2015 年 12 月	24,568,065.46	1,958,164,996.70	971,091,698.87	1,011,641,363.29
上海保利海上五月花	2013 年 12 月	94,331,693.78	47,275,931.90	58,750,012.02	82,857,613.66
上海保利林语溪	2011 年 5 月	25,127,861.17	422,152.26	4,010,356.06	21,539,657.37
上海保利叶上海	2015 年 12 月	36,017,201.44	201,429,030.72	155,885,597.38	81,560,634.78
上海保利梧桐语	2013 年 12 月	307,268,272.88	9,900,531.40	91,521,875.54	225,646,928.74
上海保利茉莉公馆	2015 年 12 月	1,406,403,574.06		828,648,522.16	577,755,051.90
上海保利叶语	2013 年 12 月	821,939,994.62	92,951,160.61	862,081,568.42	52,809,586.81
上海保利叶之林	2015 年 12 月		1,660,920,876.37	1,592,949,526.58	67,971,349.79
上海保利马桥景城·雅苑	2014 年 12 月		705,003,032.63	162,725,488.48	542,277,544.15
上海保利马桥景城·紫苑	2014 年 10 月		650,828,036.88	597,833,528.73	52,994,508.15
嘉兴保利西塘越	2015 年 12 月	433,041,599.56	118,314,377.15	273,905,922.26	277,450,054.45
南通保利香槟国际	2015 年 12 月	886,985,017.76		296,594,891.27	590,390,126.49
重庆保利花园	2014 年 12 月	133,659,985.54	122,825,818.82	31,294,353.04	225,191,451.32
重庆保利香槟花园	2015 年 12 月	138,685,472.53	2,244,299.78	45,871,181.10	95,058,591.21
重庆保利心语	2011 年 5 月	51,400,261.04	2,114,455.84	4,617,093.04	48,897,623.84
重庆保利康桥	2011 年 5 月	47,025,743.25	10,782,624.06	29,083,630.50	28,724,736.81
重庆保利江上明珠	2015 年 12 月	1,997,537,989.50	721,000,242.61	1,597,823,276.47	1,120,714,955.64
重庆国宾上院	2010 年 3 月	17,571,462.82		1,187,162.36	16,384,300.46
重庆保利港湾国际	2013 年 12 月	186,429,102.08	90,732.25	119,313,272.32	67,206,562.01
重庆保利香雪花园	2013 年 12 月	216,411,552.05		135,055,876.16	81,355,675.89
重庆保利椰风半岛	2013 年 6 月	24,401,033.24		7,386,917.75	17,014,115.49
重庆保利可爱岛	2013 年 1 月	31,698,782.77		16,524,116.17	15,174,666.60
重庆保利花半里	2015 年 12 月		1,455,085,086.70	1,375,190,230.72	79,894,855.98
重庆保利爱尚里	2017 年 6 月		1,326,714,278.85	1,218,319,202.91	108,395,075.94
包头保利百合花园	2014 年 12 月	1,642,014.37		26,395.78	1,615,618.59
包头保利拉菲公馆	2014 年 12 月	119,985,621.16		98,449,378.69	21,536,242.47
包头保利花园	2015 年 12 月	18,648,389.39		10,638,160.47	8,010,228.92
包头保利南海公园	2015 年 6 月	208,587,385.23	288,027,797.26	45,840,039.41	450,775,143.08
包头保利香槟花园	2015 年 6 月		514,259,084.65	427,788,942.78	86,470,141.87
南昌保利铭雅欧洲城	2015 年 12 月	121,734,237.40		24,754,099.24	96,980,138.16
南昌保利东湾国际花园	2014 年 12 月	299,265,098.72	37,467,294.05	94,565,844.93	242,166,547.84
南昌保利半山国际花园	2015 年 12 月	418,130,494.26	424,319,104.93	393,190,024.09	449,259,575.10
南昌保利香槟国际	2015 年 12 月	131,691,979.04	1,080,445,233.43	990,263,542.20	221,873,670.27
长春保利罗兰香谷	2016 年 6 月	69,009,330.49	1,085,779.21	7,990,371.09	62,104,738.61

保利房地产（集团）股份有限公司
2014 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
长春保利百合香湾	2015 年 12 月	11,274,080.75	96,399,170.21	72,485,602.53	35,187,648.43
长春保利林语	2015 年 12 月	41,882,329.43	540,629,619.09	422,696,877.72	159,815,070.80
长春保利香槟花园	2016 年 12 月	8,917,449.22	296,895,189.01	265,592,949.99	40,219,688.24
长春保利拉非公馆	2015 年 12 月		545,816,994.68	465,658,637.39	80,158,357.29
成都保利公园 198	2018 年 12 月	1,051,982,334.40	101,090,951.77	522,119,071.39	630,954,214.78
成都保利金香槟	2011 年 12 月	34,651,406.83		18,697,606.08	15,953,800.75
成都保利花园	2014 年 6 月	116,442,069.85	582,853,073.29	644,417,413.18	54,877,729.96
成都保利心语花园	2014 年 9 月	98,608,396.72	850,949,675.82	867,505,627.03	82,052,445.51
成都保利香雪（原心语四期）	2013 年 6 月	747,428,989.04		227,914,579.43	519,514,409.61
成都保利香槟国际	2015 年 12 月	121,679,122.52	450,215,927.66	289,578,445.31	282,316,604.87
成都保利中心	2012 年 6 月	226,718,651.47		93,209,355.48	133,509,295.99
成都保利石象湖项目	2015 年 12 月	3,596,044.70		1,911,503.90	1,684,540.80
成都保利贝森公馆	2013 年 12 月	505,839,339.24		391,384,199.65	114,455,139.59
成都保利康桥	2015 年 6 月	699,310,767.18	1,111,479,377.35	532,870,582.70	1,277,919,561.83
成都保利城	2015 年 12 月	75,272,152.23	673,075,969.14	668,612,620.72	79,735,500.65
成都保利香槟光华	2014 年 12 月		1,122,291,864.58	1,051,540,908.51	70,750,956.07
德阳保利国际城（含一、二期）	2016 年 12 月	969,233,991.32	391,776,701.87	346,991,272.49	1,014,019,420.70
天津保利上河雅颂	2015 年 6 月	68,551,400.15	11,423,462.30	38,215,795.35	41,759,067.10
天津保利海棠湾	2014 年 6 月	346,133,943.71	1,013,572,134.37	981,519,742.08	378,186,336.00
天津保利玫瑰湾	2015 年 3 月	249,036,216.41	1,378,190,491.18	1,378,520,187.39	248,706,520.20
天津保利香槟国际	2013 年 12 月	93,947,909.59	47,516,030.55	50,317,779.42	91,146,160.72
天津保利海河大观	2015 年 9 月		1,652,120,016.78	1,493,190,787.56	158,929,229.22
天津保利香颂湖	2016 年 6 月		63,879,960.72	58,367,228.02	5,512,732.70
青岛保利百合花园	2011 年 12 月	71,973,787.20	9,515,397.74	18,645,441.33	62,843,743.61
青岛保利百合花园西区	2013 年 4 月	57,952,595.39	19,743,183.52	45,261,666.18	32,434,112.73
青岛保利里院里	2015 年 12 月	116,508,088.04	14,344,325.25	37,999,565.76	92,852,847.53
青岛保利海上罗兰	2015 年 12 月	36,801,061.88	1,860,877,675.21	1,579,352,303.13	318,326,433.96
青岛保利香槟国际	2015 年 6 月		323,438,790.18	270,842,037.12	52,596,753.06
杭州保利东湾	2013 年 12 月	425,326,672.01		180,591,817.06	244,734,854.95
杭州保利江语海	2013 年 4 月	593,863,085.21		108,553,196.81	485,309,888.40
杭州保利香槟国际	2013 年 12 月	152,490,726.55		92,741,485.23	59,749,241.32
杭州保利玫瑰湾	2014 年 6 月		1,454,996,742.73	436,227,559.90	1,018,769,182.83
杭州保利城市果岭	2014 年 12 月		1,382,493,218.86	809,294,101.48	573,199,117.38
杭州保利霞飞郡	2014 年 12 月		2,199,924,827.22	1,541,308,050.68	658,616,776.54
宁波保利滨湖天地	2016 年 12 月		1,022,263,419.97	905,525,690.03	116,737,729.94
绍兴保利湖畔林语	2015 年 12 月		424,209,194.19	63,198,397.16	361,010,797.03
南京保利香槟国际	2013 年 12 月	67,327,896.08	47,670,222.50	19,084,463.26	95,913,655.32
南京保利罗兰香谷	2014 年 12 月	4,067,375.06	1,114,787,121.42	1,032,330,013.42	86,524,483.06
南京保利紫晶山	2014 年 6 月	67,691,954.89	563,593,009.48	574,967,264.77	56,317,699.60
南京保利梧桐语	2015 年 6 月		1,821,257,407.71	1,655,065,797.17	166,191,610.54
南京保利罗兰春天	2015 年 6 月		503,407,094.60	490,808,391.00	12,598,703.60
无锡保利香槟国际	2015 年 6 月	230,427,932.69	472,654,627.26	411,060,428.92	292,022,131.03
连云港保利海上五月花	2015 年 12 月		355,824,268.04	284,389,905.56	71,434,362.48
合肥保利香槟国际	2015 年 12 月		754,430,106.92	670,421,396.93	84,008,709.99

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
合肥保利拉菲公馆	2015 年 7 月	117,283,381.00	474,772,453.55	483,363,861.66	108,691,972.89
石家庄保利花园	2017 年 12 月		1,149,952,651.37	1,100,591,977.25	49,360,674.12
郑州保利百合花园	2014 年 12 月		1,128,891,898.54	948,433,367.13	180,458,531.41
合 计		24,954,589,229.09	84,902,145,956.60	73,489,389,358.70	36,367,345,826.99

2、 存货跌价准备

项目	年初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
开发成本		322,823,920.33				322,823,920.33
开发产品		140,343,760.97				140,343,760.97
合 计		463,167,681.30				463,167,681.30

其他说明：子公司绍兴保利房地产开发有限公司按照期末当地市场状况和项目实际销售情况，对“绍兴保利湖畔林语”项目可变现净值进行减值测试后计提存货跌价准备 392,872,183.81 元；子公司大连保利滨港房地产开发有限公司按照期末当地市场状况和项目实际销售情况，对“大连保利西海岸”项目可变现净值进行减值测试后计提存货跌价准备 70,295,497.49 元。

3、 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

报告期末存货资本化余额为 12,007,605,957.22 元。

(七) 可供出售金融资产

1、 可供出售金融资产情况

项目	期末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售债务工具						
可供出售权益工具	399,554,214.53		399,554,214.53	535,554,214.53		535,554,214.53
其中：按公允价值计量						
按成本计量	399,554,214.53		399,554,214.53	535,554,214.53		535,554,214.53
合 计	399,554,214.53		399,554,214.53	535,554,214.53		535,554,214.53

2、 期末按成本计量的可供出售金融资产

被投资单位	账面余额			减值准备			在被投资单位持股比例(%)	本期现金红利
	年初	本期增加	本期减少	年初	本期增加	本期减少		
北京新保利大厦房地产开发有限公司	10,751,229.53						10.53	
保利财务有限公司	76,802,985.00						10.00	4,373,670.89
韶山光大村镇银行股份有限公司	4,000,000.00	8,000,000.00					8.00	
信保(天津)股权投资基金合伙企业(有限合伙)	444,000,000.00		444,000,000.00				其他说明 1	300,000,000.00
西藏信保股权投资合伙企业(有限合伙)		300,000,000.00				300,000,000.00	其他说明 2	
合计	535,554,214.53	308,000,000.00	444,000,000.00			399,554,214.53	/	304,373,670.89

其他说明 1: 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, 截至期末投资成本已全部收回。

其他说明 2: 2014 年 12 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, 发起设立了西藏信保股权投资合伙企业(有限合伙), 公司为有限合伙人, 共认缴出资 600,000,000.00 元, 截至期末已出资 300,000,000.00 元。

(八) 长期股权投资

被投资单位	年初余额	本期增减变动						期末余额	减值准备
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润		
1. 合营企业									
(1) 北京屹泰		50,000,000.00		-869,400.37				49,130,599.63	
(2) 福建中联盛房地产开发有限公司(“福建中联盛”)	97,663,599.52			152,888,551.42			50,000,000.00	200,552,150.94	
(3) 河南天之东		5,005,000.00		-5,005,000.00					
(4) 天津盛世鑫和置业有限公司(“盛世鑫和”)	838,397,703.70			67,934,429.34				906,332,133.04	

保利房地产（集团）股份有限公司
2014 年度
财务报表附注

被投资单位	年初余额	本期增减变动					期末余额	本期计提减值准备	减值准备各期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动			
(5) 南京尚置业有限公司 (“南京尚”) (其他说明 1)	93,922,416.58			27,252,622.98			117,533,430.12		
(6) 武汉清能	39,903,413.65			-16,231,109.67			23,672,303.98		
(7) 长春万科溪之谷房地产开发有限公司 (“长春溪之谷”)	78,934,191.44			31,307,627.53		40,000,000.00	70,241,818.97		
(8) 佛山招商珑原房地产有限公司 (“招商珑原”)	50,012,801.34			-498.11			50,012,303.23		
(9) 顺德万科		5,000,000.00		-200,000.01			4,799,999.99		
(10) 广州越湾房地产开发有限公司 (“广州越湾”)		99,900,686.19		-1,307,980.89			98,540,175.30		
(11) 广州保奥	4,924,555.35			-742,411.21			4,182,144.14		
(12) 广州中耀	999,604,886.32			-1,559,421.07			997,313,531.25		
(13) 三亚中铁		25,000,000.00		-185,004.30			24,814,995.70		
小计	2,203,363,567.90	184,905,686.19		253,282,405.64		90,000,000.00	2,547,125,586.29		
2. 联营企业									
(1) 北京首开保利仁泰置业有限公司 (“保利仁泰”)	244,689,905.43			-176,558.13			243,942,674.19		
(2) 福州中鼎投资有限公司 (“福州中鼎”)	11,847,288.85			304,029,339.60			260,618,876.12		
(3) 洛阳利业		14,700,000.00		-933,623.43			13,766,376.57		
(4) 天津睦南秋实业有限公司 (“睦南秋实”)	17,000,000.00			-621.58			16,999,378.42		
(5) 杭州金隆	142,667,344.79			-4,824,588.83			137,842,755.96		
(6) 东莞和越		10,000,000.00		-237,027.79			9,762,972.21		
(7) 东莞万宏	1,995,515.55			-1,974,443.76			21,071.79		
(8) 莆田中辰		20,000,000.00		4,005,185.55			15,862,885.81		
(9) 信保基金管理	224,965,105.85			146,036,447.32	-43,022.46	80,000,000.00	290,958,530.71		

保利房地产（集团）股份有限公司
2014 年度
财务报表附注

被投资单位	年初余额	本期增减变动							期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	其他			
(10) 东莞市和宏投资有限公司 (“东莞和宏”)		10,000,000.00		-1,137,081.35							
小 计	643,165,160.47	54,700,000.00		436,776,656.50	-43,022.46			-55,960,354.08		998,638,440.43	
合 计	2,846,528,728.37	239,605,686.19		690,059,062.14	-43,022.46			-60,386,427.52		3,545,764,026.72	

其他说明 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。

(九) 投资性房地产

1、 采用成本计量模式的投资性房地产

项目	房屋、建筑物	合计
1. 账面原值		
(1) 年初余额	5,427,187,356.13	5,427,187,356.13
(2) 本期增加金额	2,581,414,722.13	2,581,414,722.13
—外购		
—存货\固定资产\在建工程转入	2,581,414,722.13	2,581,414,722.13
—企业合并增加		
(3) 本期减少金额	71,675,527.36	71,675,527.36
—处置		
—其他转出	39,825,687.88	39,825,687.88
—企业合并减少	31,849,839.48	31,849,839.48
(4) 期末余额	7,936,926,550.90	7,936,926,550.90
2. 累计折旧和累计摊销		
(1) 年初余额	712,296,884.00	712,296,884.00
(2) 本期增加金额	190,114,031.88	190,114,031.88
—计提或摊销	190,114,031.88	190,114,031.88
(3) 本期减少金额	4,324,718.38	4,324,718.38
—处置		
—其他转出	3,950,014.39	3,950,014.39
—企业合并减少	374,703.99	374,703.99
(4) 期末余额	898,086,197.50	898,086,197.50
3. 减值准备		
(1) 年初余额		
(2) 本期增加金额		
—计提		
(3) 本期减少金额		
—处置		
(4) 期末余额		
4. 账面价值		
(1) 期末账面价值	7,038,840,353.40	7,038,840,353.40
(2) 年初账面价值	4,714,890,472.13	4,714,890,472.13

(十) 固定资产

1、 固定资产情况

项目	房屋及建筑物	运输工具	电子及办公设备	其他设备	合计
1. 账面原值					
(1) 年初余额	1,917,563,259.51	176,053,204.04	140,576,304.44	106,065,412.89	2,340,258,180.88
(2) 本期增加金额	551,676,719.21	28,286,799.71	34,107,273.68	18,053,446.65	632,124,239.25
—购置	1,210,239.00	27,957,499.71	33,954,160.68	17,814,936.65	80,936,836.04
—在建工程转入					
—企业合并增加		329,300.00	153,113.00	238,510.00	720,923.00
—其他转入	550,466,480.21				550,466,480.21

项目	房屋及建筑物	运输工具	电子及办公设备	其他设备	合计
(3) 本期减少金额	2,109,021.85	8,521,219.32	5,025,713.36	4,828,248.23	20,484,202.76
—处置或报废	2,109,021.85	8,521,219.32	4,429,274.23	4,828,248.23	19,887,763.63
—企业合并减少			596,439.13		596,439.13
—其他转出					
(4) 期末余额	2,467,130,956.87	195,818,784.43	169,657,864.76	119,290,611.31	2,951,898,217.37
2. 累计折旧					
(1) 年初余额	131,315,111.32	99,066,873.54	76,974,507.79	47,862,170.91	355,218,663.56
(2) 本期增加金额	82,059,208.88	19,469,687.92	25,164,504.79	9,749,978.72	136,443,380.31
—计提	82,059,208.88	19,469,687.92	25,132,329.65	9,518,560.13	136,179,786.58
—企业合并增加			32,175.14	231,418.59	263,593.73
—其他转入					
(3) 本期减少金额	1,307,593.95	7,899,116.19	4,334,561.87	3,853,320.98	17,394,592.99
—处置或报废	1,307,593.95	7,899,116.19	3,776,287.49	3,853,320.98	16,836,318.61
—企业合并减少			558,274.38		558,274.38
—其他转出					
(4) 期末余额	212,066,726.25	110,637,445.27	97,804,450.71	53,758,828.65	474,267,450.88
3. 减值准备					
(1) 年初余额					
(2) 本期增加金额					
—计提					
—企业合并增加					
—其他转入					
(3) 本期减少金额					
—处置或报废					
—企业合并减少					
—其他转出					
(4) 期末余额					
4. 账面价值					
(1) 期末账面价值	2,255,064,230.62	85,181,339.16	71,853,414.05	65,531,782.66	2,477,630,766.49
(2) 年初账面价值	1,786,248,148.19	76,986,330.50	63,601,796.65	58,203,241.98	1,985,039,517.32

其他说明：本期折旧额为 136,179,786.58 元，本期无由在建工程转入的固定资产。

- 2、 无暂时闲置的固定资产。
- 3、 本期无经过融资租赁租出的固定资产。
- 4、 期末无持有待售的固定资产。
- 5、 期末无未办妥产权证书的固定资产。

(十一) 无形资产

1、 无形资产情况

项目	软件	合计
1. 账面原值		
(1) 年初余额	28,762,169.31	28,762,169.31
(2) 本期增加金额	9,617,332.83	9,617,332.83
—购置	9,617,332.83	9,617,332.83
—内部研发		
—企业合并增加		
(3) 本期减少金额	9,750.00	9,750.00
—处置		
—企业合并减少	9,750.00	9,750.00
(4) 期末余额	38,369,752.14	38,369,752.14
2. 累计摊销		
(1) 年初余额	14,226,584.39	14,226,584.39
(2) 本期增加金额	5,663,959.13	5,663,959.13
—计提	5,663,959.13	5,663,959.13
—企业合并增加		
(3) 本期减少金额	9,750.00	9,750.00
—处置		
—企业合并减少	9,750.00	9,750.00
(4) 期末余额	19,880,793.52	19,880,793.52
3. 减值准备		
(1) 年初余额		
(2) 本期增加金额		
—计提		
(3) 本期减少金额		
—处置		
(4) 期末余额		
4. 账面价值		
(1) 期末账面价值	18,488,958.62	18,488,958.62
(2) 年初账面价值	14,535,584.92	14,535,584.92

注：本期摊销额为 5,663,959.13 元。

(十二) 商誉

1、 商誉账面原值

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
		企业合并形成的	其他	处置	其他	
上海保利房地产开发有限公司	4,769.05					4,769.05
上海建乔房地产有限公司	518,996.21					518,996.21
广州保利数码科技有限公司	1,779,460.75					1,779,460.75
上海君兰置业有限公司	232,946.59					232,946.59

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
		企业合并形成的	其他	处置	其他	
岳阳保利置业有限公司	95,395.44					95,395.44
广东重工建设监理有限公司	50,939.26					50,939.26
南昌瑞达置业有限公司	7,660,000.00					7,660,000.00
合计	10,342,507.30					10,342,507.30

(十三) 长期待摊费用

项目	年初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
办公楼装修等	27,485,719.48	18,373,480.66	14,451,383.92		31,407,816.22
合计	27,485,719.48	18,373,480.66	14,451,383.92		31,407,816.22

(十四) 递延所得税资产和递延所得税负债

1、 未经抵销的递延所得税资产

项目	期末余额		年初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	809,326,485.19	202,331,621.30	247,451,505.32	61,862,876.33
股权投资差额	10,633,190.60	2,658,297.65	10,633,190.60	2,658,297.65
内部交易未实现利润	2,832,615,650.52	708,153,912.63	2,400,572,228.60	600,143,057.15
可抵扣亏损	320,146,439.56	80,036,609.89	157,138,805.12	39,284,701.28
预提费用等	1,569,689,135.36	392,422,283.84	373,895,038.60	93,473,759.65
合计	5,542,410,901.23	1,385,602,725.31	3,189,690,768.24	797,422,692.06

2、 未经抵销的递延所得税负债

项目	期末余额		年初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
非同一控制企业合并资产评估增值	217,840,470.16	54,460,117.54	245,089,115.88	61,272,278.97
合计	217,840,470.16	54,460,117.54	245,089,115.88	61,272,278.97

3、 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期：

年份	期末余额	年初余额	备注
2014 年		29,243,120.72	
2015 年	40,288,089.94	40,346,331.68	
2016 年	76,728,773.65	96,663,666.99	
2017 年	118,437,270.75	288,198,577.62	
2018 年	567,406,851.64	1,049,302,941.94	
2019 年	1,567,774,644.38		
合计	2,370,635,630.36	1,503,754,638.95	

(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		
保证借款	2,257,400,000.00	1,370,000,000.00
信用借款	1,000,000,000.00	
合计	3,257,400,000.00	1,370,000,000.00

2、 以上借款不存在逾期未偿还情况。

(十六) 应付票据

种类	期末余额	年初余额
银行承兑汇票	5,220,000.00	
商业承兑汇票	20,500,679.77	
合计	25,720,679.77	

注：本期末无已到期未支付的应付票据。

(十七) 应付账款

1、 应付账款列示：

项目	期末余额	年初余额
预提成本费用	19,574,068,874.83	15,738,592,626.23
应付工程款	2,833,670,929.43	2,799,033,046.22
其他	171,716,292.43	133,077,742.72
合计	22,579,456,096.69	18,670,703,415.17

2、 账龄超过一年的大额应付账款系尚未支付的工程款及预提成本费用等。

(十八) 预收款项

1、 预收款项列示：

项目	期末余额	年初余额
房款	112,492,064,664.27	106,560,631,282.14
其他	809,425,706.29	607,210,417.94
合计	113,301,490,370.56	107,167,841,700.08

2、 预收款项中，预收房款明细如下：

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）	1,609,830,541.78	3,209,753,978.25	2015 年 6 月	97.56
广州保利国际广场	18,328,313.90	18,328,313.90		90

项目名称	期末余额	年初余额	预计竣工时间	预售比例 (%)
广州保利中汇广场	60,071.00	3,611,796.00		99.49
广州保利中辰广场		40,487,600.00		100
广州保利心语花园	3,689,447.75	2,004,247.75		100
广州保利林语山庄	1,391,004.36	52,281,004.36		100
广州保利紫薇花园	332,149.00	4,298,349.00		99.3
广州增城保利壹号公馆	155,000.00	155,000.00		100
广州保利 V 座	135,271,001.00	95,721,200.00		99.3
广州保利香雪山	210,210,509.65	190,238,317.86		100
广州保利西子湾	3,386,930.00	6,722,862.00		100
广州保利中环广场	17,936,797.01	35,702,067.01		99.88
广州保利中宇广场	833,000.00	1,282,000.00		100
广州保利春天里	3,631,844.00	12,886,844.00		100
广州保利中达广场	107,582,638.00	1,183,888,823.00		99.08
广州保利中心	8,627,777.39	1,618,627.18		100
广州保利北京大厦	851,446.00	817,369.00		100
广州保利世界贸易中心	1,500,000.00	1,500,000.00	2015 年 12 月	99.48
广州保利公馆 2010	474,503.00	139,817.00		99.71
广州保利香槟花园	2,991,000.00	20,000.00		100
广州保利香槟公馆	810,538.67	810,538.67		98.37
广州保利公园九里	1,158,696,722.00	3,300,814,240.00	2015 年 12 月	99
广州保利克洛维广场	1,013,737,382.00	288,279,236.00	2015 年 12 月	86.72
广州增城保利东江首府	1,582,591,171.30	860,644,956.60	2015 年 12 月	89.12
广州保利林海山庄	130,615,988.63	36,200,290.33		100
广州保利麓苑	405,829.00	300,000.00		100
广州保利白云山庄	291,861.45	419,451.00		100
广州保利红棉花园	124,015.00	124,015.00		100
广州保利百合花园二期	7,165,848.00	5,398,848.00		100
广州保利塞纳维拉	2,173,982,708.00	1,447,999,702.00	2015 年 10 月	99.86
广州保利天悦	7,369,965,354.40	9,409,408,151.24	2015 年 12 月	74.45
广州保利云禧	1,165,382,392.65	830,897,374.50	2015 年 6 月	70.51
广州保利大都汇	1,494,355,036.20	54,207,884.00	2017 年 12 月	71.24
广州保利越秀岭南林语	534,177,419.55		2017 年 12 月	96.24
广州保利珑熙（原松鹤街项目）	129,414,600.00		2015 年 12 月	41.65
中山保利国际广场	905,967,272.00	632,540,465.00	2016 年 12 月	85.1
中山保利春天里	428,151,830.72	37,192,650.00	2016 年 12 月	72.49
东莞保利红珊瑚	23,405,682.00	1,192,014,348.00	2015 年 12 月	98.57
东莞保利林语	1,327,901,274.84	431,413,534.00	2016 年 12 月	87.55
东莞保利百合花园（原凤岗项目）	169,583,905.00		2017 年 3 月	54.81
珠海保利香槟国际	1,425,766,653.00	845,424,574.50	2015 年 8 月	99.57
珠海保利海上五月花	281,321,050.00		2016 年 12 月	63.1
南昆山保利锦里	35,842,698.00		2018 年 6 月	30.61
南海保利花园	2,862,155.08	2,167,555.08		100
顺德保利百合花园	7,111,294.00	6,821,294.00		100
佛山保利外滩一号	88,250,997.00	172,617,903.00		88.45
佛山保利东湾一期	1,837,920,934.90	1,650,097,248.00	2016 年 12 月	85.63

项目名称	期末余额	年初余额	预计竣工时间	预售比例（%）
佛山保利东湾二期	851,019,068.00	961,151,952.00	2015 年 12 月	95.39
佛山保利香槟花园	36,143,980.00	420,163,704.64		94.4
佛山保利东湖林语	42,324,419.00	526,233,675.00		90.95
南海保丽水城	1,081,800.00	147,750.00		100
佛山保利中环	2,065,993,691.12	1,429,880,237.00	2015 年 6 月	88.77
南海保利星座	5,453,665.26			100
佛山保利公馆	1,999,503,747.00	1,402,343,214.00	2015 年 12 月	87.9
佛山保利紫山花园	761,360,512.00	348,420,623.00	2015 年 6 月	76.31
佛山保利拉菲	16,912,815.00	221,483,147.00	2015 年 6 月	78.54
佛山保利东滨花园	1,305,534,751.00	978,974,337.00	2015 年 12 月	94.33
佛山保利西雅图	1,585,552,155.00	140,560,332.00	2017 年 12 月	82.79
佛山保利中央公园	895,753,954.00		2018 年 6 月	88.13
佛山保利紫山国际	350,600,686.00	68,789,636.00	2018 年 12 月	78.55
佛山保利中悦花园	27,453,180.00		2018 年 12 月	38.18
江门保利大都会	1,326,256,919.00	320,323,544.00	2020 年 12 月	76.56
清远保利花园	249,265,625.00	18,142,826.00	2020 年 12 月	75.73
清远保利天汇（原大都会项目）	24,553,364.00		2020 年 12 月	7.24
湛江保利原点广场	331,221,191.00		2020 年 12 月	42.36
韶关保利芙蓉新城	143,389,760.00		2020 年 12 月	39.67
武汉保利花园	1,347,978.80	1,435,978.80		100
武汉保利十二橡树庄园	823,892.00	37,202,623.00		99.99
武汉保利心语	6,923,257.00	291,123,272.00		99.63
武汉保利圆梦城	164,862,221.00	47,875,618.00	2015 年 12 月	94.33
武汉保利海上五月花	51,512,111.00	410,366,625.00	2016 年 12 月	97.46
武汉保利拉菲	3,381,358.00	2,644,493.00		98.67
武汉保利马湖项目	1,044,546,198.00	1,532,573,279.85	2015 年 6 月	98.52
武汉保利香槟国际	4,395,939.00	447,459,061.00		89.4
武汉保利中央公馆	699,568,926.00	706,376,080.00	2015 年 6 月	91.57
武汉保利公园九里	332,709,370.00	429,782,451.00	2016 年 6 月	88.34
武汉保利关山村项目	2,009,063,790.00	937,495,204.00	2017 年 12 月	83.75
黄冈保利壹号公馆	686,068.37	985,014.37		98.06
长沙保利花园一期	880,000.00	20,697.00		99.69
长沙保利花园二期	859,766.92	927,303.92		85.88
长沙保利麓谷林语	44,544,506.45	190,254,249.54	2015 年 12 月	92.43
长沙保利阅峰云墅	15,770,231.55	7,528,528.55		99.19
长沙保利国际广场	704,917,036.00	1,176,671,639.00	2015 年 12 月	84.35
长沙保利西海岸	775,445,649.00	204,478,509.00	2017 年 12 月	90.79
长沙保利香槟国际	374,601,508.00	65,620,619.00	2020 年 12 月	98.23
湖南保利洞庭东岸	10,638.26	10,638.26		100
郴州保利苏仙林语	449,937,120.00	243,457,123.00	2016 年 6 月	74.31
沈阳保利海上五月花	675,844,180.88	501,745,100.00	2016 年 6 月	88.92
沈阳保利溪湖林语	174,980,780.40	345,386,771.00	2015 年 12 月	90.07
沈阳保利花园	831,892.69	563,941.69		99.56
沈阳海棠花园	30,000.00	64,000.00		99.63
沈阳保利上林湾	3,843,924.00	6,047,997.00		99.78

项目名称	期末余额	年初余额	预计竣工时间	预售比例 (%)
沈阳保利十二橡树庄园	1,867,026.00	32,975,522.00	2015 年 12 月	85.7
沈阳保利心语花园	5,474,434.30	161,892,151.00		98.93
沈阳保利康桥	5,446,821.00	7,463,068.00		54.97
沈阳保利香槟花园	71,739,522.30	471,802,393.00	2017 年 12 月	77.25
沈阳保利茉莉公馆	44,178,228.00	10,482,892.00	2016 年 12 月	65.18
沈阳保利白沙林语	16,010,799.00		2018 年 12 月	51.42
沈阳保利大都会（原天地项目）	42,466,875.00		2019 年 6 月	100
营口保利香槟花园	25,218,571.00	64,411,079.00	2016 年 6 月	70.98
通化保利罗兰香谷	63,270,926.17	1,150,000.00	2016 年 12 月	79.28
大连保利西山林语	213,814,617.00	1,299,432,530.00	2015 年 11 月	75.11
大连保利西海岸	2,866,928.00	5,933,774.00		71.77
大连保利南关岭项目	150,000,000.00		2015 年 12 月	100
北京保利欣苑	50,000.00			99.48
北京保利茉莉公馆	264,039.00	1,345,552.00		99.9
北京保利垄上	3,132,569.00	3,132,569.00		100
北京保利香槟花园		50,000.00		100
北京保利百合花园	111,332.00	111,332.00		100
北京保利嘉园	3,290,621.79	1,769,033.79		99.5
北京保利西山林语	3,303,675.24	2,788,219.24	2015 年 12 月	96.3
北京保利花园		9,996,113.00		100
北京保利东郡	11,643,464.00	613,208,016.36		96.15
北京保利中央公园	30,632,739.10	3,506,692,102.66		85.88
北京保利罗兰香谷	747,500.00	70,000.00		100
北京保利春天里	343,215,101.00	3,109,765,245.00	2015 年 3 月	97.5
北京保利芳华家园		86,431,569.00		100
北京保利海德公园	1,586,350,143.00	23,400,000.00	2015 年 12 月	77.74
北京保利首开熙悦春天	2,473,481,815.00	356,753,475.00	2015 年 12 月	89.15
北京保利枫丹一号	3,842,160,641.84	1,330,638,576.00	2015 年 12 月	88.02
北京保利罗兰香谷二期（原昌平沙河项目）	502,044,561.00		2018 年 12 月	90.88
北京保利首开丽湾家园（原东坝项目）	377,266,782.00		2017 年 12 月	90.37
石家庄保利花园	2,075,798,732.00	1,882,889,989.00	2017 年 12 月	89.18
重庆保利香槟花园	203,131,804.42	75,211,320.19	2015 年 12 月	92.11
重庆保利花园	3,993,989.70	2,479,417.10		95.4
重庆保利康桥		1,285,770.06		96.74
重庆保利心语	45,005.60	270,703.60		100
重庆国宾上院	19,004.24	19,004.24		100
重庆保利江上明珠	952,016,884.60	1,139,034,202.00	2015 年 12 月	82.89
重庆保利香雪花园	2,237,452.41	1,217,016.00		96.81
重庆保利港湾国际	2,206,265.00	2,166,123.00		89.59
重庆保利可爱岛	48,064.00	47,649.00		98.12
重庆保利椰风半岛	66,353.11	853,136.00		94.3
重庆保利花半里	1,110,864,760.71	1,800,795,453.00	2015 年 12 月	89.21
重庆保利爱尚里	567,082,393.00	1,089,936,091.00	2017 年 6 月	90.98
重庆保利林语溪	529,077,621.00	150,553,807.00	2015 年 12 月	86.46

项目名称	期末余额	年初余额	预计竣工时间	预售比例 (%)
重庆保利壹号公馆	160,740,783.00		2016 年 6 月	60.29
重庆保利观塘	306,045,381.87		2020 年 12 月	64.69
重庆保利观澜	175,418,670.00		2018 年 12 月	56.69
南昌保利铭雅欧洲城	57,606,650.00	57,783,822.38	2015 年 12 月	97.68
南昌保利东湾国际花园	34,117,688.00	14,026,558.00		91.35
南昌保利半山国际花园	110,168,694.00	368,137,775.53	2015 年 12 月	78.85
南昌保利香槟国际	100,811,952.00	1,400,649,067.00	2015 年 12 月	93.13
南昌保利百合花园	424,496,209.00	75,313,771.00	2015 年 12 月	95.71
南昌保利金香槟	19,580,532.00		2017 年 12 月	43.67
上海保利叶语	34,395,601.00	1,493,525,693.00		99.52
上海十二橡树庄园	55,834.57	55,834.57		100
上海保利海上五月花	18,281,366.11	80,287,263.11		98.24
上海保利林语溪	2,105,924.40	795,924.40		94.08
上海保利叶上海	16,562,014.56	64,560,653.56	2015 年 12 月	96.38
上海保利梧桐语	20,879,079.00	34,210,974.49		84.58
上海保利茉莉公馆	129,764,677.40	1,011,898,924.00	2015 年 12 月	93.11
上海保利叶之林	655,662,231.46	1,512,362,491.00	2015 年 12 月	82.77
上海保利马桥景城·紫苑		183,931,624.00		100
上海保利香槟花园	63,620,033.00	480,946,087.00	2015 年 12 月	98.18
上海保利国际中心	1,862,473,318.00	31,760,204.00	2015 年 12 月	52.48
上海保利蔚蓝林语	727,327,597.00	263,709,231.00	2015 年 12 月	75.34
上海保利马桥景城·雅苑	43,079,498.69	54,635,569.84		50.04
上海绿城御园	4,327,431,657.67	718,069,065.00	2016 年 6 月	92.34
上海保利西岸	1,526,507,090.50		2016 年 6 月	75.04
南通保利香槟国际	8,840,852.00	38,512,139.00	2015 年 12 月	58.23
嘉兴保利西塘越	9,244,299.00	296,776,817.00	2015 年 12 月	62.64
包头保利花园	336,506,914.00	300,034,992.12	2015 年 12 月	99.15
包头保利拉菲公馆	12,283,233.12	164,989,876.00		99.82
包头保利南海公园	644,561,148.00	329,038,121.00	2015 年 6 月	94.94
包头保利香槟花园	131,899,725.00	625,436,977.00	2015 年 6 月	95.36
长春保利罗兰香谷	31,032,382.31	31,533,638.39	2016 年 6 月	96.82
长春保利百合香湾	2,767,759.72	3,621,480.98	2015 年 12 月	93.24
长春保利林语	35,427,457.51	329,748,442.93	2015 年 12 月	95.02
长春保利香槟花园	10,368,624.32	234,560,771.52	2016 年 12 月	92.04
长春保利净月项目	5,000,000.00	8,050,000.00	2015 年 12 月	100
长春保利拉菲公馆	624,353,209.15	709,723,831.67	2015 年 12 月	78.39
长春保利春天里	583,938,517.78	67,426,769.25	2016 年 6 月	78.55
长春保利中央公园	206,224,882.00		2016 年 12 月	50.71
成都保利公园 198	1,273,009,229.00	1,010,745,877.00	2018 年 12 月	89.96
成都保利花园	1,494,646.50	809,593,680.00		92.82
成都保利金香槟	29,298.00	254,298.00		85.4
成都保利心语花园	6,662,263.00	1,125,944,539.00		94.56
成都保利中心	15,314,606.95	1,675,361.50		95.57
成都保利香槟国际	5,309,114.00	467,525,974.00	2015 年 12 月	79.25
成都保利贝森公馆	8,933,326.00	1,389,254.00		81.77

保利房地产（集团）股份有限公司
2014 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（%）
成都保利香雪（原心语四期）	5,463,977.17	195,984,502.00		79.5
成都保利康桥	26,690,320.00	104,962,339.00	2015 年 6 月	70.94
成都保利城	1,394,555,918.00	1,418,819,669.00	2015 年 12 月	89.34
成都保利石象湖项目	486,907,551.00	217,352,520.00	2015 年 12 月	93.65
成都保利百合公馆	1,936,799,450.00	1,320,575,978.00	2015 年 12 月	93.44
成都保利香槟光华	5,803,903.30	1,311,788,468.00		96.31
成都保利叶语	966,880,521.00	441,477,199.00	2017 年 6 月	73.19
成都保利梧桐语	1,214,679,667.00	597,334,971.00	2015 年 12 月	88.14
成都保利春天花语	1,263,609,591.00	695,554,171.00	2017 年 12 月	93.42
成都保利玫瑰花语	1,179,868,573.00	558,844,791.00	2016 年 12 月	69.77
成都保利狮子湖（原狮山水库项目）	706,494,889.00		2016 年 6 月	69.61
成都保利锦湖林语	335,558,101.00		2017 年 12 月	61.72
成都保利林语溪	219,413,484.00		2018 年 12 月	61.02
成都保利紫薇花语（原龙泉驿项目）	32,867,212.00		2018 年 12 月	51.65
德阳保利国际城（含一、二期）	22,894,452.00	353,893,037.00	2016 年 12 月	71.33
遂宁保利江语城	1,262,121,798.00	338,119,755.00	2016 年 12 月	88.99
杭州保利江语海	29,339,153.01	16,071,104.01		95.05
杭州保利东湾	201,933,117.03	174,008,239.85		95.68
杭州保利香槟国际	26,584,190.20	26,931,721.00		99.53
杭州保利玫瑰湾	55,080,469.00	291,992,595.00		65.62
杭州保利霞飞郡	76,186,453.50	1,766,249,519.00		81.15
杭州保利城市果岭	85,378,370.00	557,818,755.00		82.87
杭州保利梧桐语	207,183,204.96	64,845,734.00	2015 年 12 月	65.92
浙江保利罗兰香谷	323,316,956.80	87,214,472.00	2016 年 12 月	77.14
绍兴保利湖畔林语	15,995,100.00	28,310,056.00	2015 年 12 月	43.42
宁波保利滨湖天地	967,084,481.85	2,083,186,059.00	2016 年 12 月	88.09
天津保利香槟国际	5,224,884.37	8,212,484.37		95.7
天津保利玫瑰湾	915,178,541.69	2,118,632,755.00	2015 年 3 月	95.22
天津保利上河雅颂	936,124.90	11,619,441.50	2015 年 6 月	97.61
天津保利海棠湾	128,219,893.87	649,487,720.56		98.89
天津保利海河大观	2,302,388,573.56	2,829,238,051.00	2015 年 9 月	85.26
天津保利香颂湖	295,322,158.84	82,991,359.00	2016 年 6 月	64.5
天津保利溪湖林语	16,826,316.72		2018 年 12 月	87.66
天津保利罗兰公馆	72,582,561.22		2017 年 12 月	73.72
天津保利梧桐语	5,143,100.11		2017 年 6 月	91
丹东保利锦江林语	62,473,349.60	75,891,711.00	2015 年 12 月	86.08
青岛保利百合花园	2,791,673.55	334,231.55		96.88
青岛保利百合花园西区	2,464,418.15	4,514,082.40		97.22
青岛保利里院里	44,007,927.03	5,278,487.47	2015 年 12 月	95.45
青岛保利海上罗兰	608,640,917.94	2,402,920,839.30	2015 年 12 月	94.02
青岛保利香槟国际	233,399,522.00	314,237,426.00	2015 年 6 月	96.77
青岛保利叶公馆	2,028,443,010.95	728,536,107.00	2016 年 12 月	94.27
青岛保利漫月山	681,317,444.30		2015 年 12 月	83.09
青岛保利茉莉公馆	601,593,416.00		2016 年 12 月	90.89

项目名称	期末余额	年初余额	预计竣工时间	预售比例（%）
阳江保利罗兰香谷	1,623,095.00	677,000.00		91.05
阳江保利银滩	279,295,064.00	1,160,480,730.80	2015 年 12 月	83.31
南京保利紫晶山	3,005,930.53	754,814,070.99		95.94
南京保利香槟国际	4,147,967.51	17,088,886.46		97.13
南京保利罗兰香谷	1,069,760.00	1,256,944,062.00		98.51
南京保利梧桐语	918,981,366.00	2,062,766,760.00	2015 年 6 月	96.11
南京保利紫荆公馆	1,399,474,581.01	6,500,000.00	2015 年 12 月	88.14
南京保利罗兰春天	1,190,722,446.14	616,056,756.00	2015 年 6 月	92.11
南京保利中央公园	996,553,486.00	193,634,786.00	2017 年 6 月	82.94
无锡保利香槟国际	174,743,214.00	297,711,883.01	2015 年 6 月	80.84
无锡保利中央公园	606,980,099.00	139,295,972.00	2015 年 12 月	81.15
常州保利公园九里	132,565,765.00	29,030,821.00	2015 年 12 月	80.66
连云港保利海上五月花	15,865,271.00	176,435,607.00	2015 年 12 月	71.4
郑州保利百合花园	67,251,484.00	1,294,406,586.00		98.66
郑州保利海上五月花	597,756,302.00		2016 年 6 月	76.58
合肥保利香槟国际	3,094,271,496.20	2,490,377,745.00	2015 年 12 月	94.7
合肥保利拉菲公馆	1,576,724,606.01	1,239,097,860.54	2015 年 7 月	96.04
合肥保利海上五月花	933,655,484.00	223,003,422.00	2018 年 6 月	76.38
合肥保利东郡	1,594,092,283.00	143,891,324.00	2018 年 6 月	90.44
合肥保利梧桐语	785,803,579.00	87,054,084.00	2016 年 12 月	93.93
西安保利拉菲公馆	776,606,248.00	252,080,668.00	2016 年 12 月	77.97
西安保利春天里	130,113,748.00	17,105,033.00	2016 年 6 月	43.53
西安保利金香槟	719,511,135.20	75,284,337.00	2016 年 6 月	76
太原保利香槟国际	196,876,049.00		2018 年 12 月	50.47
福州保利西江林语	217,177,221.00		2015 年 12 月	56.5
合计	112,492,064,664.27	106,560,631,282.14		

注：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、 账龄超过一年的预收款项主要为尚未结算的预收房款。

(十九) 应付职工薪酬

1、 应付职工薪酬列示

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
短期薪酬	73,167,941.11	2,331,085,757.53	2,315,380,741.68	88,872,956.96
离职后福利-设定提存计划	51,465,501.23	160,672,632.62	204,613,316.38	7,524,817.47
辞退福利		1,813,225.94	1,813,225.94	
一年内到期的其他福利				
合计	124,633,442.34	2,493,571,616.09	2,521,807,284.00	96,397,774.43

2、短期薪酬列示

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
(1) 工资、奖金、津贴和补贴	48,229,679.02	2,031,728,224.28	2,021,284,194.33	58,673,708.97
(2) 职工福利费		112,548,702.15	112,548,702.15	
(3) 社会保险费	653,731.07	75,640,451.11	75,649,724.34	644,457.84
其中：医疗保险费	587,088.66	65,186,746.93	65,196,606.19	577,229.40
工伤保险费	35,464.15	4,934,228.42	4,936,412.68	33,279.89
生育保险费	31,178.26	5,519,475.76	5,516,705.47	33,948.55
(4) 住房公积金	686,422.92	72,911,461.51	73,025,072.21	572,812.22
(5) 工会经费和职工教育经费	23,507,175.28	30,185,699.82	24,806,877.79	28,885,997.31
(6) 短期带薪缺勤				
(7) 短期利润分享计划				
(8) 其他	90,932.82	8,071,218.66	8,066,170.86	95,980.62
合计	73,167,941.11	2,331,085,757.53	2,315,380,741.68	88,872,956.96

3、设定提存计划列示

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
基本养老保险	1,422,389.02	134,180,804.02	134,443,096.50	1,160,096.54
失业保险费	74,058.04	9,787,232.64	9,818,771.95	42,518.73
企业年金缴费	49,969,054.17	16,704,595.96	60,351,447.93	6,322,202.20
合计	51,465,501.23	160,672,632.62	204,613,316.38	7,524,817.47

(二十) 应交税费

税费项目	期末余额	年初余额
增值税	-1,453,005.05	213,644.45
消费税		
营业税	-4,603,693,865.35	-4,270,380,924.67
企业所得税	-380,192,745.85	-444,793,367.60
个人所得税	8,549,108.45	9,335,867.53
城市维护建设税	-300,372,517.71	-287,812,704.36
房产税	14,016,203.55	10,322,911.99
土地增值税	-1,940,633,304.23	-1,052,729,904.88
教育费附加	-237,144,054.82	-127,547,427.02
其他税金	18,562,107.43	-55,133,292.43
合计	-7,422,362,073.58	-6,218,525,196.99

(二十一) 应付利息

项目	期末余额	年初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	33,419,555.56	
企业债券利息	86,043,600.03	55,170,317.97
短期借款应付利息		
划分为金融负债的优先股\永续债利息		
合计	119,463,155.59	55,170,317.97

(二十二) 应付股利

项目	期末余额	年初余额
普通股股利	228,905,375.03	4,812,626.00
划分为权益工具的优先股\永续债股利		
合计	228,905,375.03	4,812,626.00

(二十三) 其他应付款

1、 按款项性质列示其他应付款：

项目	期末余额	年初余额
合作方往来款	20,562,322,119.93	17,091,320,142.55
保利集团及联营合营企业往来款	2,816,530,135.74	1,788,994,520.65
保证金押金	2,537,552,504.48	2,085,375,798.42
其他	3,798,864,897.90	4,869,505,330.93
合计	29,715,269,658.05	25,835,195,792.55

2、 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。

(二十四) 一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	年初余额
一年内到期的长期借款	25,411,752,181.00	19,624,724,743.00
一年内到期的应付债券		
一年内到期的长期应付款		
合计	25,411,752,181.00	19,624,724,743.00

(二十五) 长期借款

1、 长期借款分类

项目	期末余额	年初余额	利率区间
质押借款			
抵押借款	11,008,783,521.62	15,105,487,631.37	5.895%-7.38%
保证借款	70,143,700,562.90	57,814,312,947.00	5.535%-7.5%
信用借款	9,342,500,000.00	2,181,500,000.00	6.0375%-8.5%
合计	90,494,984,084.52	75,101,300,578.37	

(二十六) 应付债券

1、 应付债券明细

项目	期末余额	年初余额
美元债	6,030,420,966.22	2,989,548,695.82
中期票据	1,000,000,000.00	
合计	7,030,420,966.22	2,989,548,695.82

2、 应付债券的增减变动：（不包括划分为金融负债的优先股、永续债等其他金融工具）

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	年初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
2013 年美元债	5 亿美元	2013 年 8 月	5 年	3,057,319,643.00	2,989,548,695.82		137,677,500.00	11,631,523.08		3,011,032,919.92
2014 年美元债	5 亿美元	2014 年 4 月	5 年	3,060,242,237.50		3,060,242,237.50	110,318,509.59	5,566,381.30		3,019,388,046.30
2014 年中期票据	10 亿人民币	2014 年 12 月	5 年	1,000,000,000.00		1,000,000,000.00	666,666.67			1,000,000,000.00
合计	/	/	/	7,117,561,880.50	2,989,548,695.82	4,060,242,237.50	248,662,676.26	17,197,904.38		7,030,420,966.22

应付债券说明：

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 亿美元的五年期固定息

债券，债券票面利率为 4.50%，每半年付息一次。

2014 年 4 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 亿美元的五年期固定息

债券，债券票面利率为 5.25%，每半年付息一次。

2014 年 12 月，公司发行第一期中期票据 10 亿元，期限为五年，利率 4.80%，每年付息一次。

(二十七) 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	
股份总额	7,137,994,391.00	22,753,440.00		3,568,997,196.00		10,729,745,027.00
					小计	3,591,750,636.00

其他说明：根据公司 2013 年度股东大会决议，公司以 2013 年 12 月 31 日总股本为基数，以资本公积金向全体股东每 10 股转增 5 股，共计转增 3,568,997,196 股；向股票期权激励对象定向发行股票，新增股份 22,753,440 股。

(二十八) 资本公积

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）（其他说明 1）	10,646,312,357.69	156,266,142.51	4,055,032,196.90	6,747,546,303.30
以权益结算的股份支付权益工具公允价值（其他说明 2）	171,242,409.34	61,824,081.93	63,682,395.15	169,384,096.12
其他资本公积（其他说明 3）	146,159,792.08	18,800,590.95	164,960,383.03	
合计	10,963,714,559.11	236,890,815.39	4,283,674,975.08	6,916,930,399.42

其他说明 1：资本溢价减少系资本公积转增股本及其他资本公积不足部分的抵减。

其他说明 2：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。

其他说明 3：本期其他资本公积增减变动主要系子公司购买少数股东股权、少数股东增资子公司形成。

(二十九) 其他综合收益

项目	年初余额	本期发生金额				期末余额
		本期所得税前 发生额	减：前期计入其他综合 收益当期转入损益	减：所得 税费用	税后归属于 母公司	
1. 以后不能重分类进损益的其他综合收益						
其中：重新计算设定受益计划净负债和净资产的变动						
权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他 综合收益中享有的份额						
2. 以后将重分类进损益的其他综合收益	2,028.00	-43,022.46			-43,022.46	-40,994.46
其中：权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他 综合收益中享有的份额	2,028.00	-43,022.46			-43,022.46	-40,994.46
可供出售金融资产公允价值变动损益						
持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益						
现金流量套期损益的有效部分						
外币财务报表折算差额						
其他综合收益合计	2,028.00	-43,022.46			-43,022.46	-40,994.46

(三十) 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	1,100,917,160.02	613,558,207.25		1,714,475,367.27
任意盈余公积				
合计	1,100,917,160.02	613,558,207.25		1,714,475,367.27

其他说明：盈余公积本期增加系按母公司本期净利润的 10% 计提盈余公积。

(三十一) 未分配利润

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	32,560,241,225.29	23,758,309,752.50
调整年初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后年初未分配利润	32,560,241,225.29	23,758,309,752.50
加：本期归属于母公司所有者的净利润	12,200,315,103.96	10,747,161,554.27
减：提取法定盈余公积	613,558,207.25	289,215,382.77
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利	2,098,570,350.95	1,656,014,698.71
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	42,048,427,771.05	32,560,241,225.29

其他说明：根据公司 2013 年度股东大会决议，公司以 2013 年 12 月 31 日总股本为基数，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。

(三十二) 营业收入和营业成本

1、 营业收入、营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	109,032,985,627.83	74,110,462,069.85	92,340,696,050.00	62,654,885,423.14
其他业务	23,511,438.65	12,111,235.08	14,828,145.85	329,796.37
合计	109,056,497,066.48	74,122,573,304.93	92,355,524,195.85	62,655,215,219.51

2、 主营业务分行业列示如下：

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	105,587,199,135.34	72,510,318,859.01	89,289,984,174.94	61,385,958,590.81
其他	3,445,786,492.49	1,600,143,210.84	3,050,711,875.06	1,268,926,832.33
合计	109,032,985,627.83	74,110,462,069.85	92,340,696,050.00	62,654,885,423.14

其他说明：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、 主营业务分地区列示如下：

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	32,778,920,386.74	20,570,518,505.00	26,800,553,832.39	16,863,170,978.38
中国北京	10,040,484,297.66	7,033,850,716.65	10,378,851,673.83	7,498,871,459.12
中国四川	9,388,297,931.10	5,580,910,217.46	8,677,435,508.23	5,538,541,499.39
中国上海	8,387,340,664.46	5,818,261,492.95	7,506,433,644.08	4,413,877,624.53
中国湖北	7,479,155,227.98	4,629,584,182.09	7,559,748,474.92	4,994,433,543.76
中国重庆	5,862,908,935.75	4,608,071,588.03	6,199,461,224.52	5,065,598,908.95
中国天津	5,653,407,561.22	4,000,936,299.34	2,035,534,401.34	1,643,444,223.88
中国江苏	5,436,843,781.88	4,467,706,264.10	4,432,842,390.32	3,181,052,707.16
中国浙江	5,082,660,416.23	4,007,845,903.48	4,789,935,016.48	3,665,185,054.38
中国辽宁	4,822,187,906.27	3,911,889,498.27	3,530,378,634.06	2,576,171,187.68
中国青岛	2,959,604,623.66	1,952,694,653.28	1,817,640,633.30	1,151,193,312.41
中国南昌	2,248,196,250.64	1,511,164,408.14	1,797,311,737.36	1,478,184,314.07
中国湖南	1,751,951,277.54	1,036,541,430.92	2,817,439,525.65	1,624,315,634.50
中国长春	1,738,327,486.00	1,234,424,438.72	1,921,859,384.00	1,504,862,422.36
中国河北	1,646,307,588.87	1,139,902,129.31		
中国合肥	1,606,975,120.47	1,153,785,258.59	515,462,549.00	440,486,101.20
中国郑州	1,312,070,322.36	948,433,367.13		
中国包头	837,345,849.00	503,941,716.39	1,559,807,420.52	1,015,496,451.37
合计	109,032,985,627.83	74,110,462,069.85	92,340,696,050.00	62,654,885,423.14

(三十三) 营业税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
营业税	5,655,919,682.69	4,916,544,870.48
城市维护建设税	382,369,895.50	330,471,554.80
教育费附加	277,048,723.00	150,139,572.78
资源税	433,345.40	409,853.30
土地增值税	4,678,369,180.67	3,923,792,347.21
其他税金	153,597,784.79	200,769,500.03
合计	11,147,738,612.05	9,522,127,698.60

(三十四) 销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	298,170,809.19	275,670,097.55
广告费	800,663,541.47	669,558,865.57
销售代理费	458,637,825.05	374,272,941.10
销售现场费用	195,188,886.80	253,591,103.31
宣传活动费	319,926,543.46	291,580,939.99
其他	329,337,246.50	320,502,489.45
合计	2,401,924,852.47	2,185,176,436.97

(三十五) 管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	886,077,785.34	764,952,281.16
差旅交通费	87,260,928.82	75,493,296.74
办公与租赁费	126,130,318.50	110,024,509.81
税费	320,820,375.04	325,129,081.67
折旧费	98,947,853.17	93,413,379.15
其他	203,520,131.98	206,806,040.26
合计	1,722,757,392.85	1,575,818,588.79

(三十六) 财务费用

类别	本期发生额	上期发生额
利息支出	1,554,086,633.22	1,039,984,211.01
减：利息收入	425,911,315.33	293,370,406.30
汇兑损益	-86,974.12	7,857,128.19
其他支出	143,135,790.49	231,061,018.87
合计	1,271,224,134.26	985,531,951.77

(三十七) 资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	99,370,546.75	59,882,558.32
存货跌价损失	463,167,681.30	
合计	562,538,228.05	59,882,558.32

其他说明：存货跌价损失具体情况见五、（六）存货。

(三十八) 投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	690,059,062.14	631,751,353.83
处置长期股权投资产生的投资收益	158,261,564.03	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益		
持有至到期投资在持有期间的投资收益		
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	304,373,670.89	3,301,232.86
处置可供出售金融资产取得的投资收益		
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得	99,313.80	
合计	1,152,793,610.86	635,052,586.69

其他说明：2013 年成本法核算的长期股权投资收益 3,301,232.86 元调整至可供出售金融资产在持有期间的投资收益。

(三十九) 营业外收入

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	391,989.16	605,003.65	391,989.16
其中：固定资产处置利得	391,989.16	605,003.65	391,989.16
无形资产处置利得			
债务重组利得			
非货币性资产交换利得			
接受捐赠			
政府补助			
罚款及违约金收入	106,951,697.85	91,108,038.71	106,951,697.85
其他	59,339,571.51	90,570,918.53	59,339,571.51
合计	166,683,258.52	182,283,960.89	166,683,258.52

(四十) 营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	1,192,174.26	158,318.88	1,192,174.26
其中：固定资产处置损失	1,192,174.26	158,318.88	1,192,174.26
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	827,400.00	531,076.20	827,400.00
罚款支出	7,506,219.82	9,263,500.61	7,506,219.82
其他	105,868,546.41	77,458,865.23	105,868,546.41
合计	115,394,340.49	87,411,760.92	115,394,340.49

(四十一) 所得税费用

1、 所得税费用表

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	5,389,793,573.41	4,484,450,864.03
递延所得税调整	-589,331,847.84	-247,216,640.79
合计	4,800,461,725.57	4,237,234,223.24

2、 会计利润与所得税费用调整过程

项目	本期发生额
利润总额	19,031,823,070.76
按法定[或适用]税率计算的所得税费用	4,757,955,767.69
子公司适用不同税率的影响	
调整以前期间所得税的影响	
非应税收入的影响	-260,665,332.46
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	46,805,943.28
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-169,145,698.49
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	374,918,076.73
其他	50,592,968.82
所得税费用	4,800,461,725.57

(四十二) 现金流量表项目

1、 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
与有关单位往来	9,584,707,433.43	14,548,726,362.69
购房诚意金及代收业主款项	389,477,397.38	261,073,679.65
其他	632,994,437.02	651,747,415.80
合计	10,607,179,267.83	15,461,547,458.14

2、 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
与有关单位往来	18,404,642,964.12	12,904,926,676.95
期间费用	2,696,049,724.31	2,457,566,060.70
其他	933,928,246.62	1,017,474,013.28
合计	22,034,620,935.05	16,379,966,750.93

3、 支付的其他与投资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
处置子公司	34,275,528.22	
合计	34,275,528.22	

4、 支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
融资费用等	143,399,173.88	144,311,752.51
合计	143,399,173.88	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

补充资料	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	14,231,361,345.19	11,864,462,305.31
加：资产减值准备	562,538,228.05	59,882,558.32
固定资产等折旧	326,293,818.46	305,706,452.51
无形资产摊销	5,663,959.13	4,244,078.11
长期待摊费用摊销	14,451,383.92	23,486,708.98
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)	800,185.10	-446,684.77
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)	1,554,086,633.22	1,039,984,211.01
投资损失(收益以“-”号填列)	-1,152,793,610.86	-635,052,586.69
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-588,345,845.30	-261,796,897.04
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	-986,002.54	-6,278,431.22

补充资料	本期金额	上期金额
存货的减少（增加以“-”号填列）	-25,068,447,766.95	-50,263,472,872.89
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-14,347,315,601.89	-8,598,042,955.96
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	14,004,326,709.47	36,713,217,336.34
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-10,458,366,565.00	-9,754,106,777.99
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		
3、现金及现金等价物净变动情况		
现金的期末余额	39,351,869,298.66	33,112,173,949.23
减：现金的年初余额	33,112,173,949.23	32,580,034,779.81
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的年初余额		
现金及现金等价物净增加额	6,239,695,349.43	532,139,169.42

2、 本期支付的取得子公司的现金净额

	金额
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	521,813,760.10
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	164,829,693.35
加：以前期间发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	
取得子公司支付的现金净额	356,984,066.75

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	39,351,869,298.66	33,112,173,949.23
其中：库存现金	8,923,274.07	8,546,377.74
可随时用于支付的银行存款	39,342,412,728.68	33,096,603,837.87
可随时用于支付的其他货币资金	533,295.91	7,023,733.62
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
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	39,351,869,298.66	33,112,173,949.23
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

(四十四) 所有权或使用权受到限制的资产

项 目	期末账面价值	年初账面价值
货币资金	717,643,327.34	640,795,881.57
存货	64,061,451,409.67	61,423,917,600.00
固定资产	764,258,427.78	77,995,600.00
投资性房地产	6,517,711,376.56	3,793,425,100.00
合计	72,061,064,541.35	65,936,134,181.57

(四十五) 外币货币性项目

项 目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金			608,983,851.33
其中：美元	99,518,187.65	6.1190	608,951,790.23
欧元			
港币	40,641.80	0.78887	32,061.10
应付债券			6,030,420,966.22
其中：美元	985,523,936.30	6.1190	6,030,420,966.22
欧元			
港币			

六、 合并范围的变更

(一) 非同一控制下企业合并

1、 本期发生的非同一控制下企业合并的情况

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例 (%)	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润
博大鸿伟(天津)置业有限公司(“博大鸿伟”)	2014年1月	31,237,500.00	51	增资 扩股	2014年1月	控制权移交		-848,440.93
东莞市中骏房地产开发有限公司(“东莞中骏”)	2014年1月	2,000,000.00	100	收购	2014年1月	控制权移交		-5,304,638.53
柏乔投资有限公司(“柏乔投资”)	2014年1月		80	收购	2014年1月	控制权移交		3,516,930.18
沈阳中汇达房地产有限公司(“沈阳中汇达”)	2014年1月	278,890,045.26	80	收购	2014年1月	控制权移交		-2,292,299.09
甘肃升融房地产开发有限公司(“甘肃升融”)	2014年2月	16,666,667.00	50	收购	2014年2月	控制权移交		-13,862,275.81
河北银湖房地产开发有限公司(“河北银湖”)	2014年4月	13,000,000.00	65	收购	2014年4月	控制权移交		-768,918.42
生活之原有限公司(“生活之原”)	2014年7月		51	收购	2014年7月	控制权移交		679,535.71
惠州生活之原旅游发展有限公司(“惠州生活之原”)	2014年7月	4,057.66	51	收购	2014年7月	控制权移交		-6,190,067.44
广州保利电商港有限公司(“电商港”)	2014年9月	50,015,490.18	50	收购	2014年9月	控制权移交		-28,700.75
新疆恒信雅居房地产开发有限公司(“新疆恒信雅居”)	2014年12月	130,000,000.00	51	收购	2014年12月	控制权移交		-1,386.47

2、 合并成本及商誉

合并成本	
—现金	521,813,760.10
—非现金资产的公允价值	
—发行或承担的债务的公允价值	
—发行的权益性证券的公允价值	
—或有对价的公允价值	
—购买日之前持有的股权于购买日的公允价值	
—其他	
合并成本合计	521,813,760.10
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	522,469,586.51
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	-655,826.41

3、 被购买方于购买日可辨认资产、负债

	博大鸿伟		东莞中骏	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值
资产总额	152,225,152.15	152,062,869.07	278,423,609.91	276,502,805.06
货币资金	61,253,573.24	61,253,573.24	1,742.23	1,742.23
预付账款	89,000,000.00	89,000,000.00		
其他应收款			1,802,067.16	1,802,067.16
存货	1,971,578.91	1,809,295.83	276,577,300.67	274,656,495.82
固定资产			42,499.85	42,499.85
无形资产				
负债：	90,975,152.15	90,975,152.15	276,423,609.91	276,423,609.91
借款			10,000,000.00	10,000,000.00
应付款项				
其他应付款	90,809,295.90	90,809,295.90	266,423,269.91	266,423,269.91
应交税费	165,856.25	165,856.25	340	340
净资产	61,250,000.00	61,087,716.92	2,000,000.00	79,195.15
减：少数股东权益	30,012,500.00	29,932,981.29		
取得的净资产	31,237,500.00	31,154,735.63	2,000,000.00	79,195.15

续表：

	柏乔投资		甘肃升融	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值
资产总额	1,441,208,960.18	1,193,763,036.40	572,574,047.76	570,228,820.67
货币资金	22,049.91	22,049.91	23,407,820.25	23,407,820.25
预付账款			125,028,578.11	125,028,578.11
其他应收款	6,033,813.82	6,033,813.82	38,875,648.29	38,875,648.29
存货	1,435,153,096.45	1,187,707,172.67	385,262,001.11	382,916,774.02
固定资产				
无形资产				
负债：	1,092,596,403.60	1,092,596,403.60	539,240,713.76	539,240,713.76
借款				
应付款项			262,665,584.30	262,665,584.30
其他应付款	1,092,596,403.60	1,092,596,403.60	276,410,949.26	276,410,949.26

	柏乔投资		甘肃升融	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值
应交税费			164,180.20	164,180.20
净资产	348,612,556.58	101,166,632.80	33,333,334.00	30,988,106.91
减：少数股东权益	69,722,511.32	20,233,326.56	16,666,667.00	15,494,053.45
取得的净资产	278,890,045.26	80,933,306.24	16,666,667.00	15,494,053.46

续表：

	河北银湖		新疆恒信雅居	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值
资产总额	1,085,000,000.00	1,085,000,000.00	589,725,131.12	354,787,977.31
货币资金			19,785,284.27	19,785,284.27
预付账款				
其他应收款				
存货	1,085,000,000.00	1,085,000,000.00	569,939,846.85	335,002,693.04
固定资产				
无形资产				
负债：	1,072,000,000.00	1,072,000,000.00	334,823,170.34	334,823,170.34
借款				
应付款项				
其他应付款	1,072,000,000.00	1,072,000,000.00	334,823,170.34	334,823,170.34
应交税费				
净资产	13,000,000.00	13,000,000.00	254,901,960.78	19,964,806.97
减：少数股东权益			124,901,960.78	9,782,755.42
取得的净资产	13,000,000.00	13,000,000.00	130,000,000.00	10,182,051.55

续表：

	生活之原		电商港	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值
资产总额	546,435,585.90	546,435,585.90	167,146,035.36	164,062,518.47
货币资金	2,069,212.22	2,069,212.22	58,290,011.23	58,290,011.23
预付账款	7,737,853.59	7,737,853.59		
其他应收款	350,232,057.14	350,232,057.14		
存货	185,981,633.53	185,981,633.53	4,802,008.00	1,718,491.11
固定资产	414,829.42	414,829.42		
无形资产			104,054,016.13	104,054,016.13
负债：	545,141,695.56	545,141,695.56	67,115,055.00	67,115,055.00
借款				
应付款项	12,812,716.02	12,812,716.02		
其他应付款	532,958,092.58	532,958,092.58	67,115,055.00	67,115,055.00
应交税费	-629,113.04	-629,113.04		
净资产	1,293,890.34	1,293,890.34	100,030,980.36	96,947,463.47
减：少数股东权益	634,006.27	634,006.27	50,015,490.18	48,473,731.73
取得的净资产	659,884.07	659,884.07	50,015,490.18	48,473,731.74

可辨认资产、负债公允价值的确定方法：评估价。

企业合并中承担的被购买方的或有负债：无。

其他说明：(1)2014 年 1 月 27 日，子公司收购柏乔投资 80%股权及其全资子公司沈阳中汇达，收购成本 278,890,045.26 元；

(2) 2014 年 7 月 31 日，子公司收购生活之原 51%股权及其全资子公司惠州生活之原，收购成本 4,057.66 元。

(二) 处置子公司

1、 单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例 (%)	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额	丧失控制权之日剩余股权的比例 (%)	丧失控制权之日剩余股权的账面价值	丧失控制权之日剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额
广州越鸿		50	增资扩股	2014年2月	控制权移交		50	99,900,686.20	100,000,000.00	99,313.80	参考交易价格	
东莞和宏		50	增资扩股	2014年1月	控制权移交		50	10,000,000.00	10,000,000.00		参考交易价格	
广州天利房地产开发有限公司 (“广州天利”)	112,330,000.00	51	转让	2014年3月	控制权移交	158,261,564.03						

(三) 其他原因的合并范围变动

1、本期新设子公司相关情况：

子公司名称	主要经营地	期末净资产	本期净利润
安徽保利房地产开发有限公司	安徽省	494,908,144.28	-5,091,855.72
江苏保利宁弘房地产开发有限公司	江苏省	946,443,833.89	-3,556,166.11
广州市越隆房地产开发有限公司	广州市	9,128,449.20	-871,550.80
泓泰有限公司	英属维尔京群岛	-5,284,132.94	-5,284,139.06
长春保利恒鑫房地产开发有限公司	长春市	9,667,689.03	-332,310.97
保利（甘肃）实业投资有限公司	甘肃省	196,008,950.46	-3,991,049.54
清远鑫瑞房地产有限公司	清远市	428,633,855.38	-11,366,144.62
珠海横琴保利利和投资有限公司	珠海市	49,171,323.79	-828,676.21
山西保利房地产开发有限公司	山西省	91,835,405.69	-29,474.35
保利肇庆投资有限公司	肇庆市	99,141,797.52	-858,202.48
肇庆鑫荣房地产有限公司	肇庆市	19,830,834.97	-169,165.03
广州市埔域房地产开发有限公司	广州市	9,924,437.53	-75,562.47
福州中悦房地产开发有限公司	福州市	19,281,488.81	-718,511.19
成都保利兴蓉实业有限公司	成都市	199,898,055.13	-101,944.87
陕西尚润房地产开发有限公司	陕西省	4,988,899.96	-11,100.04
保利（新疆）投资有限公司	新疆	197,879,269.65	-2,120,730.35
新疆保利天恒基房地产开发有限公司	新疆	47,090,171.57	-2,909,828.43
厦门中璟房地产开发有限公司	厦门市	3,487,799,527.32	-12,200,472.68
天津鑫和健身服务有限公司	天津市	208,684.91	108,684.91
广州萝城房地产开发有限公司	广州市	91,996,777.78	-8,003,222.22
汕尾市保利房地产开发有限公司	汕尾市	9,835,931.08	-164,068.92
广州市正林房地产开发有限公司	广州市	1,383,821,350.00	
广州市如茂房地产开发有限公司	广州市	1,001,200,000.00	
江苏保利宁成房地产开发有限公司	江苏省	518,726,840.24	-858,062.76
佛山市保利吴峰房地产有限公司	佛山市	-817.00	-817.00
茂名和信房地产开发有限公司	茂名市	-76,003.00	-76,003.00
佛山保利兴泰房地产开发有限公司	佛山市	-539.00	-539.00
佛山市保兴达房地产有限公司	佛山市	-231,039.01	-231,039.01
佛山市保恒达房地产有限公司	佛山市	-25,574.00	-25,574.00

2、本期清算的子公司

子公司名称	主要经营地	清算日净资产	期初至清算日净利润
杭州东良投资管理有限公司	杭州市	89,586.88	-9,415.11

七、 在其他主体中的权益

(一) 在子公司中的权益

1、 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
1-1.保利广州房地产开发有限公司(“保利广州”)	广州市	广州市	房地产开发、经营等	51		投资设立
1-2.广州保利荔城房地产开发有限公司(“保利荔城”)	广州市	广州市	房地产开发、经营等		100	投资设立
1-3.中山祥誉实业有限公司(“中山祥誉”)	中山市	中山市	房地产开发、经营等		100	投资设立
2.保利增城房地产开发有限公司(“保利增城”)	广州市	广州市	房地产开发、经营等	100		投资设立
3-1.广东保利房地产开发有限公司(“广东保利”)	广州市	广州市	房地产开发、经营等	100		投资设立
3-2.广州越禾房地产开发有限公司(“广州越禾”)	广州市	广州市	房地产开发、经营等		50	投资设立
3-3.珠海保利天悦投资控股有限公司(“珠海天悦”)	珠海市	珠海市	房地产开发、经营等		60	投资设立
3-4.广州从化保利房地产开发有限公司(“从化保利”)	广州市	广州市	房地产开发、经营等		100	投资设立
3-5.广州市邦杰置业有限公司(“广州邦杰”)	广州市	广州市	房地产开发、经营等		100	投资设立
3-6.广州市宏和房地产开发有限公司(“广州宏和”)	广州市	广州市	房地产开发、经营等		50.98	投资设立
3-7.广州市思泰房地产开发有限公司(“广州思泰”)	广州市	广州市	房地产开发、经营等		100	投资设立
3-8.东莞市中骏房地产开发有限公司(“东莞中骏”)	东莞市	东莞市	房地产开发、物业投资等		100	非同一控制下企业合并
3-9.广州市越隆房地产开发有限公司(“广州越隆”)	广州市	广州市	房地产开发、经营等		100	投资设立
3-10.珠海横琴保利和投资有限公司(“珠海横琴保利”)	珠海市	珠海市	租赁和商务服务业		100	投资设立
3-11.广州市埔城房地产开发有限公司(“广州埔城”)	广州市	广州市	房地产开发、经营等		100	投资设立
3-12.汕尾市保利房地产开发有限公司(“汕尾保利”)	汕尾市	汕尾市	房地产开发、经营等		100	投资设立
4.广州华储房地产开发有限公司(“华储公司”)	广州市	广州市	房地产开发、经营等	87.5	12.5	非同一控制下企业合并
5.广州科学城保利房地产有限公司(“科学城”)	广州市	广州市	房地产开发、经营等	100		投资设立
6-1.广州金地房地产开发有限公司(“广州金地”)	广州市	广州市	房地产开发、经营等	100		非同一控制下企业合并
6-2.郑州保利房地产开发有限公司(“郑州保利”)	郑州市	郑州市	房地产开发、经营等		100	投资设立
7.广州市金诺房地产开发有限公司(“广州金诺”)	广州市	广州市	房地产开发、经营等	60		非同一控制下企业合并
8.保利(东莞)房地产开发有限公司(“保利东莞”)	东莞市	东莞市	房地产开发、经营等	100		投资设立
9.保利(东莞)投资有限公司(“东莞投资”)	东莞市	东莞市	房地产开发、经营等	80		投资设立
10.保利(珠海)房地产开发有限公司(“珠海保利”)	珠海市	珠海市	房地产开发、经营等	100		投资设立
11.保利(中山)房地产开发有限公司(“中山保利”)	中山市	中山市	房地产开发、经营等	100		投资设立
12-1.恒利(香港)置业有限公司(“香港恒利”)	香港	香港	房地产销售、租赁代理等	100		投资设立
12-2.广州怡顺房地产开发有限公司(“广州怡顺”)	广州市	广州市	房地产开发、经营等		100	非同一控制下企业合并
12-3. Poly Real Estate Finance Ltd	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资控股、企业管理		100	投资设立

保利房地产（集团）股份有限公司
2014 年度
财务报表附注

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
12-4-1.CORSS FORTUNE HOLDINGS LIMITED (“CORSS FORTUNE”)	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资控股、企业管理		100	非同一控制下企业合并
12-4-2.ABUNDANT CHOICE INVESTMENTS LIMITED	香港	香港	投资控股、企业管理		100	投资设立
12-5-1.MEGA WISE HOLDINGS LIMITED (“MEGA WISE”)	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资控股、企业管理		100	非同一控制下企业合并
12-5-2-1.泓泰有限公司(“泓泰”)	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资控股、企业管理		100	投资设立
12-5-2-2-1.柏乔投资有限公司(“柏乔投资”)	香港	香港	投资控股、企业管理		80	非同一控制下企业合并
12-5-2-2-2.沈阳中汇达房地产有限公司(“沈阳中汇达”)	沈阳市	沈阳市	房地产开发、经营等		100	非同一控制下企业合并
12-5-3-1.ACTION DRAGON INVESTMENTS LIMITED (“ACTION DRAGON”)	香港	香港	投资控股、企业管理		100	投资设立
12-5-3-2.合肥和融房地产有限公司(“合肥和融”)	合肥市	合肥市	房地产开发、经营等		100	投资设立
12-6-1.PRIDE SOUTH HOLDINGS LIMITED (“PRIDE SOUTH”)	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资控股、企业管理		65	投资设立
12-6-2-1.TOTAL FAVOUR LIMITED (“TOTAL FAVOUR”)	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资控股、企业管理		100	非同一控制下企业合并
12-6-2-2-1.诺达有限公司(“诺达”)	香港	香港	投资控股、企业管理		100	非同一控制下企业合并
12-6-2-2-2.佛山市南海区景元房地产有限公司(“佛山景元”)	佛山市	佛山市	房地产开发、经营等		60	非同一控制下企业合并
12-7-1.盛鑫有限公司(“盛鑫公司”)	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资控股、企业管理		100	投资设立
12-7-2-1.生活之原有限公司(“生活之原”)	香港	香港	投资控股、企业管理		51	非同一控制下企业合并
12-7-2-2.惠州生活之原旅游发展有限公司(“惠州生活之原”)	惠州市	惠州市	房地产开发、经营等		100	非同一控制下企业合并
12-8-1.守鸿有限公司(“守鸿公司”)	香港	香港	投资控股、企业管理		60	非同一控制下企业合并
12-8-2.守鸿置地(广州)有限公司(“守鸿置地”)	广州市	广州市	房地产开发、经营等		100	投资设立
12-9.广州市正林房地产开发有限公司(“广州正林”)	广州市	广州市	房地产开发、经营等		50	投资设立
12-10.广州市如茂房地产开发有限公司(“广州如茂”)	广州市	广州市	房地产开发、经营等		50	投资设立
13-1.广州市保利国贸投资有限公司(“保利国贸”)	广州市	广州市	房地产开发、经营等	51		投资设立
13-2.广州市保利世贸物业管理有限公司(“世贸物业”)	广州市	广州市	物业管理等		100	投资设立
14.广州市琶洲投资有限公司(“琶洲投资”)	广州市	广州市	房地产开发、经营等	80		投资设立
15-1.广州保利城改投资有限公司(“保利城改”)	广州市	广州市	房地产开发经营等	100		投资设立
15-2.广州萝城房地产开发有限公司(“广州萝城”)	广州市	广州市	房地产业		60	投资设立
16-1.辽宁保利实业有限公司(“辽宁实业”)	沈阳市	沈阳市	房地产开发、经营等	100		投资设立
16-2.沈阳保利香榭房地产开发有限公司(“沈阳香榭”)	沈阳市	沈阳市	房地产开发、经营等		55	投资设立
16-3.保利(通化)房地产开发有限公司(“通化保利”)	通化市	通化市	房地产开发、经营等		100	投资设立
16-4.沈阳林海房地产开发有限公司	沈阳市	沈阳市	房地产开发、		100	投资设立

保利房地产（集团）股份有限公司
2014 年度
财务报表附注

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
限公司(“沈阳林海”)			经营等			
17-1.保利(沈阳)房地产开发有限公司(“保利沈阳”)	沈阳市	沈阳市	房地产开发、经营等	60		投资设立
17-2.沈阳保利溪岸房地产开发有限公司(“沈阳溪岸”)	沈阳市	沈阳市	房地产开发、销售等		51	投资设立
17-3.沈阳万怡房产置业有限公司(“沈阳万怡”)	沈阳市	沈阳市	房地产开发、销售等		100	非同一控制下企业合并
18-1.辽宁保利房地产开发有限公司(“辽宁保利”)	沈阳市	沈阳市	房地产开发、经营等	80	20	投资设立
18-2.丹东保利天赐房地产开发有限公司(“丹东保利”)	丹东市	丹东市	房地产开发、经营等		51	非同一控制下企业合并
18-3.沈阳保利溪湖房地产开发有限公司(“沈阳溪湖”)	沈阳市	沈阳市	房地产开发、经营等		100	投资设立
19-1.沈阳广田房地产开发有限公司(“沈阳广田”)	沈阳市	沈阳市	房地产开发、经营等	100		非同一控制下企业合并
19-2.保利(营口)房地产开发有限公司(“保利营口”)	营口市	营口市	房地产开发、经营等		95	投资设立
19-3.沈阳恒富房地产开发有限公司(“沈阳恒富”)	沈阳市	沈阳市	房地产开发、经营等		100	投资设立
19-4.大连保利红旗房地产开发有限公司(“大连红旗”)	大连市	大连市	房地产开发、经营等		50	投资设立
19-5.大连保利滨港房地产开发有限公司(“大连滨港”)	大连市	大连市	房地产开发、经营等		100	投资设立
20-1.保利(大连)房地产开发有限公司(“保利大连”)	大连市	大连市	房地产开发、经营等	100		投资设立
20-2.大连恒汇房地产开发有限公司(“大连恒汇”)	大连市	大连市	房地产开发、经营等		100	投资设立
20-3-1.大连保利东港房地产开发有限公司(“大连东港”)	大连市	大连市	房地产开发、经营等		50	投资设立
20-3-2.大连保利会展管理有限公司(“大连会展”)	大连市	大连市	展览展示服务等		100	投资设立
20-4.大连盈盛房地产开发有限公司(“大连盈盛”)	大连市	大连市	房地产开发、经营等		50	投资设立
21-1.保利(长春)恒富房地产开发有限公司(“长春恒富”)	长春市	长春市	房地产开发、经营等	100		投资设立
21-2-1.长春广田房地产开发有限公司(“长春广田”)	长春市	长春市	房地产开发、经营等		100	投资设立
21-2-2.长春保利房地产开发有限公司(“长春保利”)	长春市	长春市	房地产开发、经营等		100	投资设立
21-3.长春市东朗房地产开发有限公司(“长春东朗”)	长春市	长春市	房地产开发、经营等		100	投资设立
21-4.长春保利恒信房地产开发有限公司(“长春恒信”)	长春市	长春市	房地产开发、经营等		100	投资设立
21-5.长春保利恒鑫房地产开发有限公司(“长春恒鑫”)	长春市	长春市	房地产开发、经营等		100	投资设立
22.长春市轻轨六合房地产开发有限公司(“长春六合”)	长春市	长春市	房地产开发、经营等	80		非同一控制下企业合并
23.北京金成华房地产开发有限公司(“金成华”)	北京市	北京市	房地产开发、经营等	75	10	非同一控制下企业合并
24-1.保利(北京)房地产开发有限公司(“保利北京”)	北京市	北京市	房地产开发、经营等	100		投资设立
24-2.北京保利兴房地产开发有限公司(“北京保利兴”)	北京市	北京市	房地产开发、经营等		100	投资设立
24-3.北京保利营房地产开发有限公司(“北京保利营”)	北京市	北京市	房地产开发、经营等		100	投资设立
24-4.北京保利成房地产开发有限公司(“北京保利成”)	北京市	北京市	房地产开发、经营等		90	投资设立
24-5.北京世博宏业房地产开发有限公司(“北京世博”)	北京市	北京市	房地产开发、经营等		100	非同一控制下企业合并
24-6-1.北京保利安平养老产业投资管理有限公司(“北京	北京市	北京市	投资管理、投资咨询		51	投资设立

保利房地产（集团）股份有限公司
2014 年度
财务报表附注

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
安平”)						
24-6-2.北京安平门诊部有限公司(“北京安平门诊”)	北京市	北京市	预防保健、内科、外科等		100	投资设立
24-7.北京保利融创房地产开发有限公司(“北京保利融创”)	北京市	北京市	房地产开发、经营等		50.5	投资设立
24-8.北京保利首开兴泰置业有限公司(“北京保利首开”)	北京市	北京市	房地产开发、经营等		51	投资设立
24-9.北京保利通房地产开发有限公司(“北京保利通”)	北京市	北京市	房地产开发、经营等		65	投资设立
24-10.北京润诚嘉信置业有限公司(“北京润诚”)	北京市	北京市	房地产开发、销售等		100	非同一控制下企业合并
24-11.北京朗泰房地产开发有限公司(“北京朗泰”)	北京市	北京市	房地产开发、经营等		50	投资设立
24-12.北京利通房地产开发有限公司(“北京利通”)	北京市	北京市	房地产开发、经营等		65	投资设立
24-13.北京源鑫房地产开发有限公司(“北京源鑫”)	北京市	北京市	房地产开发、经营等		100	非同一控制下企业合并
24-14-1.河北保利房地产开发有限公司(“河北保利”)	石家庄市	石家庄市	房地产开发、经营等		90	投资设立
24-14-2.河北银湖房地产开发有限公司(“河北银湖”)(其他说明1)	石家庄市	石家庄市	房地产开发、销售等		65	非同一控制下企业合并
24-15.通州项目部	北京市	北京市	房地产开发、销售等		65	投资设立
25-1.上海保利房地产开发有限公司(“上海保利”)	上海市	上海市	房地产开发、经营等	61		投资设立
25-2.上海君兰置业有限公司(“君兰置业”)	上海市	上海市	房地产开发、经营等	40	60	投资设立
26-1.上海保利建锦房地产有限公司(“上海建锦”)	上海市	上海市	房地产开发、经营等	100		投资设立
26-2.上海保利建臻房地产有限公司(“上海建臻”)	上海市	上海市	房地产开发、经营等		100	投资设立
26-3.上海保利建晔房地产有限公司(“上海建晔”)	上海市	上海市	房地产开发、经营等		100	投资设立
26-4.上海城乾房地产开发有限公司(“上海城乾”)	上海市	上海市	房地产开发、经营等		100	非同一控制下企业合并
26-5.上海保利建衡房地产有限公司(“上海建衡”)	上海市	上海市	房地产开发、经营等		100	投资设立
26-6.上海保利建臻房地产有限公司(“上海建臻”)	上海市	上海市	房地产开发、经营等		100	投资设立
26-7.上海保利建绩投资咨询有限公司(“上海建绩”)	上海市	上海市	房地产开发、经营等		100	投资设立
26-8.上海保利建昊商业投资有限公司(“上海建昊”)	上海市	上海市	房地产开发、经营等		80.01	投资设立
26-9.嘉善安平养生置业有限公司(“嘉善置业”)	嘉兴市	嘉兴市	房地产开发、经营等		70	投资设立
26-10.保利地产南通有限公司(“保利南通”)	南通市	南通市	房地产开发、经营等		100	投资设立
26-11.上海保利建融房地产有限公司(“上海建融”)	上海市	上海市	房地产开发、经营等		100	投资设立
26-12.上海保利建熹房地产有限公司(“上海建熹”)	上海市	上海市	房地产开发、经营等		51	投资设立
26-13.上海保利泓融房地产有限公司(“上海泓融”)	上海市	上海市	房地产开发、经营等		51	投资设立
26-14.上海保利建颖房地产有限公司(“上海建颖”)	上海市	上海市	房地产开发、经营等		51	投资设立
26-15.上海保利建憬房地产有限公司(“上海建憬”)	上海市	上海市	房地产开发、经营等		100	投资设立
27.上海建乔房地产有限公司(“上海建乔”)	上海市	上海市	房地产开发、经营等	90		非同一控制下企业合并
28-1.保利华南实业有限公司	佛山市	佛山市	房地产开发、	100		投资设立

保利房地产（集团）股份有限公司
2014 年度
财务报表附注

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
(“华南实业”)			经营等			
28-2-1.佛山市顺德区保利房地产有限公司(“顺德保利”)	佛山市	佛山市	房地产开发、经营等		100	投资设立
28-2-2.佛山市顺德区保利恒坤房地产开发有限公司(“佛山恒坤”)	佛山市	佛山市	房地产开发、经营等		100	投资设立
28-3.保利(佛山)酒店有限公司(“佛山酒店”)	佛山市	佛山市	旅业、餐饮、酒店管理服务等		100	投资设立
28-4.佛山保利房地产开发有限公司(“佛山保利”)	佛山市	佛山市	房地产开发、经营等	1	99	投资设立
28-5.佛山保利正高房地产开发有限公司(“佛山正高”)	佛山市	佛山市	房地产开发、经营等		60	投资设立
28-6.佛山保利恒顺置业有限公司(“佛山恒顺”)	佛山市	佛山市	房地产开发、经营等		51	投资设立
28-7.佛山市保利恒信房地产有限公司(“佛山恒信”)	佛山市	佛山市	房地产开发、经营等		51	投资设立
28-8.佛山南海保利海棠投资有限公司(“南海海棠”)	佛山市	佛山市	房地产开发、经营等		60	投资设立
28-9.佛山市保利鑫诚房地产开发有限公司(“佛山鑫诚”)	佛山市	佛山市	房地产开发、经营等		50	投资设立
28-10.佛山保利弘盛房地产开发有限公司(“佛山弘盛”)	佛山市	佛山市	房地产开发、经营等		51	投资设立
28-11.江门保利宏信房地产开发有限公司(“江门宏信”)	江门市	江门市	房地产开发、经营等		50	投资设立
28-12.江门保利滨江新城开发有限公司(“江门滨江”)	江门市	江门市	房地产开发、经营等		100	投资设立
28-13-1.佛山市保恒达房地产有限公司(“佛山保恒达”)	佛山市	佛山市	房地产开发、经营等		51	投资设立
28-13-2.佛山保利恒升置业有限公司(“佛山恒升”)	佛山市	佛山市	房地产开发、经营等		50	投资设立
28-14.清新兴海投资置业发展有限公司(“清新兴海”)	清远市	清远市	房地产开发、经营等		51	非同一控制下企业合并
28-15.佛山三水保利鑫和房地产开发有限公司(“佛山三水”)	佛山市	佛山市	房地产开发、经营等		51	投资设立
28-16.保利(湛江)房地产开发有限公司(“保利湛江”)	湛江市	湛江市	房地产开发、经营等		65	投资设立
28-17.保利韶关房地产有限公司(“保利韶关”)	韶关市	韶关市	房地产开发、经营等		51	投资设立
28-18.韶关市季华地产有限公司(“韶关季华”)	韶关市	韶关市	房地产开发、经营等		100	非同一控制下企业合并
28-19.清远鑫瑞房地产有限公司(“清远鑫瑞”)	清远市	清远市	房地产开发、经营等		54	投资设立
28-20.保利肇庆投资有限公司(“保利肇庆”)	肇庆市	肇庆市	房地产开发、经营等		51	投资设立
28-21.肇庆鑫荣房地产有限公司(“肇庆鑫荣”)	肇庆市	肇庆市	房地产开发、经营等		100	投资设立
28-22.佛山市保兴达房地产有限公司(“佛山保兴达”)	佛山市	佛山市	房地产开发、经营等		51	投资设立
28-23.佛山保利兴泰房地产开发有限公司(“佛山兴泰”)	佛山市	佛山市	房地产开发、经营等		100	投资设立
28-24.茂名和信房地产开发有限公司(“茂名和信”)	茂名市	茂名市	房地产开发、经营等		80	投资设立
28-25.佛山市保利昊峰房地产有限公司(“佛山昊峰”)	佛山市	佛山市	房地产开发、经营等		100	投资设立
29-1.保利(重庆)投资实业有限公司(“重庆投资”)	重庆市	重庆市	项目投资等	100		投资设立
29-2.重庆盛创鑫浩房地产开发有限责任公司(“重庆盛创”)	重庆市	重庆市	房地产开发、经营等		100	非同一控制下企业合并
29-3.重庆保利中汇房地产开	重庆市	重庆市	房地产开发、		100	投资设立

保利房地产（集团）股份有限公司
2014 年度
财务报表附注

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
发有限公司（“重庆中汇”）			经营等			
29-4.重庆葆成房地产开发有限公司（“重庆葆成”）	重庆市	重庆市	房地产开发、销售等		51	投资设立
29-5.重庆葆昌房地产开发有限公司（“重庆葆昌”）	重庆市	重庆市	房地产开发、销售等		50	投资设立
29-6.重庆葆方房地产开发有限公司（“重庆葆方”）	重庆市	重庆市	房地产开发、经营等		51	投资设立
29-7.重庆葆翔房地产开发有限公司（“重庆葆翔”）（其他说明 2）	重庆市	重庆市	房地产开发、物业管理等		25	投资设立
29-8.重庆葆盛房地产开发有限公司（“重庆葆盛”）	重庆市	重庆市	房地产开发、经营等		100	投资设立
30-1.保利（天津）房地产开发有限公司（“天津保利”）	天津市	天津市	房地产开发、经营等	100		投资设立
30-2.天津保利香樟房地产开发有限公司（“天津香樟”）	天津市	天津市	房地产开发、经营等		100	投资设立
30-3.天津保利昆仑房地产开发有限公司（“天津昆仑”）	天津市	天津市	房地产开发、经营等		100	投资设立
30-4.天津保利融创投资有限公司（“天津融创”）	天津市	天津市	房地产投资、开发		51	投资设立
30-5.天津盛鑫隆茂投资发展有限公司（“天津盛鑫”）	天津市	天津市	房地产业、基础设施投资		51	非同一控制下企业合并
30-6.天津保利荣昌房地产开发有限公司（“保利荣昌”）	天津市	天津市	房地产开发、经营等		100	投资设立
30-7.天津保利盛泰实业有限公司（“保利盛泰”）	天津市	天津市	建筑材料制造、销售等		70	投资设立
30-8.天津荣鸿盛隆实业有限公司（“荣鸿盛隆”）	天津市	天津市	建筑材料技术研发、转让、建筑材料销售		100	投资设立
30-9.博大鸿伟（天津）置业有限公司（“博大鸿伟”）	天津市	天津市	房地产开发、经营等		51	非同一控制下企业合并
31-1.保利（武汉）房地产开发有限公司（“保利武汉”）	武汉市	武汉市	房地产开发、经营等	100		投资设立
31-2.武汉保利百合房地产开发有限公司（“武汉百合”）	武汉市	武汉市	房地产开发、经营等		100	投资设立
31-3.黄冈保利房地产开发有限公司（“黄冈保利”）	黄冈市	黄冈市	房地产开发、经营等		100	投资设立
31-4.武汉保利五月花房地产开发有限公司（“武汉五月花”）	武汉市	武汉市	房地产开发、经营等		100	投资设立
31-5.武汉保利金砺房地产开发有限公司（“武汉金砺”）	武汉市	武汉市	房地产开发、经营等		100	投资设立
31-6.武汉林宇房地产开发有限公司（“武汉林宇”）	武汉市	武汉市	房地产开发、经营等		51	投资设立
31-7.武汉林海房地产开发有限公司（“武汉林海”）	武汉市	武汉市	房地产开发、经营等		100	投资设立
31-8.武汉保利康桥房地产开发有限公司（“武汉康桥”）	武汉市	武汉市	房地产开发与销售		50	投资设立
31-9.武汉保利金谷房地产开发有限公司（“武汉金谷”）	武汉市	武汉市	房地产开发与销售		80	投资设立
32.保利博高华(武汉)房地产股份有限公司（“保利博高华”）	武汉市	武汉市	房地产开发、经营等	70		投资设立
33-1.浙江保利房地产开发有限公司（“浙江保利”）	杭州市	杭州市	房地产开发、经营等	100		投资设立
33-2.杭州保利建屹房地产发展有限公司（“杭州建屹”）	杭州市	杭州市	房地产开发、经营等	49	51	投资设立
33-3.杭州保利建嘉房地产开发有限公司（“杭州建嘉”）	杭州市	杭州市	房地产开发、经营等		100	投资设立
33-4.杭州保利建锦房地产开发有限公司（“杭州建锦”）	杭州市	杭州市	房地产开发、经营等		100	投资设立

保利房地产（集团）股份有限公司
2014 年度
财务报表附注

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
33-5.慈溪保利建锦房地产开发有限公司(“慈溪保利”)	宁波市	宁波市	房地产开发、经营等		100	投资设立
33-6.绍兴保利房地产开发有限公司(“绍兴保利”)	绍兴市	绍兴市	房地产开发、经营等		100	投资设立
33-7.杭州保利建霖房地产开发有限公司(“杭州建霖”)	杭州市	杭州市	房地产开发、经营等		100	投资设立
33-8.杭州标凡投资管理有限公司(“杭州标凡”)	杭州市	杭州市	投资管理与咨询		100	非同一控制下企业合并
34-1.保利(成都)实业有限公司(“保利成都”)	成都市	成都市	房地产开发、经营等	100		投资设立
34-2.成都市新都区保利投资有限公司(“新都保利”)	成都市	成都市	房地产开发、经营等		90	投资设立
34-3.遂宁保信投资有限公司(“遂宁保信”)	遂宁市	遂宁市	房地产开发、经营等		51	投资设立
34-4-1.保利(成都)房地产开发有限公司(“成都房地产”)	成都市	成都市	房地产开发、经营等		100	投资设立
34-4-2.成都保龙房地产开发有限公司(“成都保龙”)	成都市	成都市	房地产开发、经营等		100	投资设立
34-5.石象湖旅游发展有限公司(“成都石象湖”)	成都市	成都市	房地产开发、经营等		90	非同一控制下企业合并
34-6.成都富通置业有限公司(“成都富通”)	成都市	成都市	房地产开发、经营等		100	非同一控制下企业合并
34-7.成都市保华房地产开发有限公司(“成都保华”)	成都市	成都市	房地产开发、经营等		100	投资设立
34-8.成都市保新房地产开发有限公司(“成都保新”)	成都市	成都市	房地产开发、经营等		51	非同一控制下企业合并
34-9.成都市保丰投资有限公司(“成都保丰”)	成都市	成都市	房地产开发、经营等		51	投资设立
34-10.保利(德阳)实业有限公司(“保利德阳”)	德阳市	德阳市	房地产开发、经营等		50	投资设立
34-11.保利(德阳)房地产开发有限公司(“德阳地产”)	德阳市	德阳市	房地产开发、经营等		50	投资设立
34-12.成都雅驰置业有限公司(“成都雅驰”)	成都市	成都市	房地产开发、经营等		51	非同一控制下企业合并
34-13.成都保鑫投资有限公司(“成都保鑫”)	成都市	成都市	房地产开发、经营等		100	投资设立
34-14.成都保利华阳投资有限公司(“成都华阳”)	成都市	成都市	房地产开发、经营等		100	投资设立
34-15.林芝保利旅游发展有限公司(“林芝保利”)	林芝市	林芝市	旅游纪念品销售、酒店管理		100	投资设立
34-16.成都保利兴蓉实业有限公司(“成都兴蓉”)	成都市	成都市	房屋经纪、房屋出租等		51	投资设立
35.成都市保蓉房地产开发有限公司(“成都保蓉”)	成都市	成都市	房地产开发、经营等	51		投资设立
36-1.湖南保利房地产开发有限公司(“湖南保利”)	长沙市	长沙市	房地产开发、经营等	86		投资设立
36-2.长沙永峰房地产开发有限公司(“长沙永峰”)	长沙市	长沙市	房地产开发、经营等		70	投资设立
36-3.长沙金利和泰房地产开发有限公司(“长沙金利和泰”)	长沙市	长沙市	房地产开发、经营等		70	投资设立
36-4.长沙南湖广场置业有限公司(“南湖置业”)	长沙市	长沙市	房地产开发、经营等		100	投资设立
36-5.湖南华源房地产开发有限公司(“湖南华源”)	长沙市	长沙市	房地产开发、经营等		100	非同一控制下企业合并
36-6.岳阳保利置业有限公司(“岳阳保利”)	岳阳市	岳阳市	房地产开发、经营等		99	投资设立
36-7.郴州市乾嘉盛地产有限公司(“郴州乾嘉盛”)	郴州市	郴州市	房地产开发、经营等		100	投资设立
37-1.保利(湖南)投资有限公司(“湖南投资”)	长沙市	长沙市	房地产开发、经营等	100		投资设立

保利房地产（集团）股份有限公司
2014 年度
财务报表附注

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
37-2.长沙天骄房地产开发有限公司（“长沙天骄”）	长沙市	长沙市	房地产开发、咨询等		100	非同一控制下企业合并
37-3.保利（长沙）西海岸置业有限公司（“长沙西海岸”）	长沙市	长沙市	房地产开发		50	投资设立
38-1.保利江苏房地产发展有限公司（“保利江苏”）	南京市	南京市	房地产开发、经营等	100		投资设立
38-2.江苏保利宁祥房地产开发有限公司（“江苏宁祥”）	南京市	南京市	房地产开发、经营等		100	投资设立
38-3.江苏保利宁晟房地产开发有限公司（“江苏宁晟”）	南京市	南京市	房地产开发、经营等		51	投资设立
38-4.江苏保利宁弘房地产开发有限公司（“江苏宁弘”）	南京市	南京市	房地产开发、经营等		51	投资设立
38-5.保利宁远无锡房地产发展有限公司（“宁远无锡”）	无锡市	无锡市	房地产开发、经营等		100	投资设立
38-6.保利连云港房地产开发有限公司（“保利连云港”）	连云港市	连云港市	房地产开发、经营等		100	投资设立
38-7.保利常州房地产发展有限公司（“保利常州”）	常州市	常州市	房地产开发、经营等		100	投资设立
38-8.江苏保利宁恒房地产开发有限公司（“江苏宁恒”）	南京市	南京市	房地产开发、经营等		100	投资设立
38-9.江苏保利宁成房地产开发有限公司（“江苏宁成”）	南京市	南京市	房地产开发、经营等		51	投资设立
39.江苏保利宁远房地产开发有限公司（“江苏宁远”）	南京市	南京市	房地产开发、经营等	51		投资设立
40.无锡保利致远房地产开发有限公司（“无锡致远”）	无锡市	无锡市	房地产开发、经营等	51		投资设立
41.保利安信(青岛)房地产开发有限公司（“青岛安信”）	青岛市	青岛市	房地产开发、经营等	51	13	投资设立
42-1.保利（青岛）实业有限公司（“保利青岛”）	青岛市	青岛市	房地产开发、物业管理等	100		投资设立
42-2.青岛西海岸房地产开发有限公司（“青岛西海”）	青岛市	青岛市	房地产开发、物业管理等		100	非同一控制下企业合并
42-3.青岛保利广成置业有限公司（“青岛广成”）	青岛市	青岛市	房地产开发、物业管理等		100	投资设立
42-4.青岛保利广惠置业有限公司（“青岛广惠”）	青岛市	青岛市	房地产开发、物业管理等		100	投资设立
42-5.青岛保利广源置业有限公司（“青岛广源”）	青岛市	青岛市	房地产开发、物业管理等		100	投资设立
42-6.青岛广升置业有限公司（“青岛广升”）	青岛市	青岛市	房地产开发、物业管理等		80	投资设立
42-7.青岛保利广恒置业有限公司（“青岛广恒”）	青岛市	青岛市	房地产开发、物业管理等		100	投资设立
42-8.青岛保利双峰置业有限公司（“青岛双峰”）	青岛市	青岛市	房地产开发、物业管理等		50	投资设立
42-9.青岛保利双元置业有限公司（“青岛双元”）	青岛市	青岛市	房地产开发、物业管理等		50	投资设立
42-10.青岛广瑞置业有限公司（“青岛广瑞”）	青岛市	青岛市	房地产开发、物业管理等		73	投资设立
43-1.保利(阳江)房地产开发有限公司（“阳江保利”）	阳江市	阳江市	房地产开发、经营等	100		投资设立
43-2.广东保利南海一号文化实业有限公司（“南海一号”）	阳江市	阳江市	旅游服务、博物馆经营等		75.01	投资设立
44.保利（海陵岛）房地产开发有限公司（“保利海陵岛”）	阳江市	阳江市	房地产开发、经营等	100		投资设立
45.湛江兴晟投资有限公司（“湛江兴晟”）	湛江市	湛江市	房地产开发、经营等	70		投资设立
46.保利（西安）房地产开发有限公司（“保利西安”）	西安市	西安市	房地产开发、物业管理等	70		投资设立
47-1.陕西保利房地产开发有限公司（“陕西保利”）	西安市	西安市	房地产开发、经营等	100		投资设立
47-2.陕西保利民东房地产开发有限公司（“陕西民东”）	西安市	西安市	房地产开发、经营等		51	投资设立

保利房地产（集团）股份有限公司
2014 年度
财务报表附注

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
47-3.陕西保利荣安房地产开发有限公司("陕西荣安")	西安市	西安市	房地产开发、经营等		90	投资设立
47-4.西安欣荣佳房地产开发有限公司("西安欣荣佳")	西安市	西安市	房地产开发、经营等		100	非同一控制下企业合并
47-5.陕西高润房地产开发有限公司("陕西高润")	西安市	西安市	房地产开发、经营等		100	投资设立
48.郑州恒天兴华房产有限公司("郑州恒天")	郑州市	郑州市	房地产开发、经营等	50		非同一控制下企业合并
49.保利(包头)房地产开发有限公司("保利包头")	包头市	包头市	房地产开发、经营等	55		投资设立
50-1.合肥保利房地产开发有限公司("合肥保利")	合肥市	合肥市	房地产开发、经营等	51	49	投资设立
50-2-1.合肥保利和盛房产有限公司("合肥和盛")	合肥市	合肥市	房地产开发、经营等		100	投资设立
50-2-2.合肥保利和筑房产有限公司("合肥和筑")	合肥市	合肥市	房地产开发、销售等		100	投资设立
51.合肥保利和新房产有限公司("合肥和新")	合肥市	合肥市	房地产开发、销售等	85		投资设立
52.合肥保利和恒房地产开发有限公司("合肥和恒")	合肥市	合肥市	房地产开发、经营等	51	49	投资设立
53.安徽保利房地产开发有限公司("安徽保利")	合肥市	合肥市	房地产开发、销售等	100		投资设立
54-1.保利(福建)房地产投资有限公司("保利福建")	福州市	福州市	房地产开发、销售等	100		投资设立
54-2.福州中悦房地产开发有限公司("福州中悦")	福州市	福州市	房地产开发、销售等		100	投资设立
54-3.厦门中璟房地产开发有限公司("厦门中璟")	厦门市	厦门市	房地产开发、销售等		100	投资设立
55.南昌瑞达置业有限公司("南昌瑞达")	南昌市	南昌市	房地产开发、经营等	100		非同一控制下企业合并
56.保利(江西)金通泰置业有限公司("江西金通泰")	南昌市	南昌市	房地产开发、物业管理等	75		非同一控制下企业合并
57-1.南昌铭雅欧洲城实业有限公司("南昌铭雅")	南昌市	南昌市	房地产开发及体育健身中心、旅游景点开发及餐饮	60		非同一控制下企业合并
57-2.南昌保利物业管理有限公司("南昌物业")	南昌市	南昌市	物业管理		100	非同一控制下企业合并
57-3.南昌雅高实业有限公司("南昌雅高")	南昌市	南昌市	体育场馆及健身活动中心管理		100	非同一控制下企业合并
58.保利(江西)房地产开发有限公司("保利江西")	南昌市	南昌市	房地产开发、销售等	100		投资设立
59-1.保利(三亚)房地产开发有限公司("保利三亚")	三亚市	三亚市	房地产开发、经营等	100		投资设立
59-2.三亚论坛中心建设有限公司("三亚论坛")	三亚市	三亚市	房地产开发、经营等		50	投资设立
59-3.海口保利房地产开发有限公司("保利海口")	海口市	海口市	房地产开发、经营等		100	投资设立
60.三亚保信贤德房地产开发有限公司("三亚保信")	三亚市	三亚市	房地产开发、经营等	50		投资设立
61-1.保利(甘肃)实业投资有限公司("甘肃保利")	兰州市	兰州市	房地产开发、销售等	100		投资设立
61-2.甘肃升融房地产开发有限公司("甘肃升融")	兰州市	兰州市	房地产开发、销售等		50	非同一控制下企业合并
62-1.保利(新疆)投资有限公司("新疆保利")	乌鲁木齐市	乌鲁木齐市	投资业务、房地产开发经营等	100		投资设立
62-2.新疆恒信雅居房地产开发有限公司("新疆恒信雅居")	乌鲁木齐市	乌鲁木齐市	房地产开发、销售等		51	非同一控制下企业合并

保利房地产（集团）股份有限公司
2014 年度
财务报表附注

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
62-3.新疆保利天恒基房地产开发有限公司(“新疆天恒基”)	乌鲁木齐市	乌鲁木齐市	房地产开发、销售等		57	投资设立
63-1.山西保利房地产开发有限公司(“山西保利”)	太原市	太原市	房地产开发、销售等	100		投资设立
63-2.山西万国商业广场开发有限公司(“山西万国”)	太原市	太原市	房地产开发、经营等		70	非同一控制下企业合并
64.恒福(香港)置业有限公司(“香港恒福”)	香港	香港	房地产开发、经营、管理	100		投资设立
65-1.保利商业地产投资管理有限公司(“保利商业”)	广州市	广州市	房地产开发、中介服务等	100		投资设立
65-2.广州保利酒店管理有限公司(“酒店管理”)	广州市	广州市	酒店管理等		100	投资设立
65-3.广州保利商用管理有限公司(“保利商用”)	广州市	广州市	自有物业出租、物业管理等		100	投资设立
66-1.广州富利建筑安装工程有限责任公司(“富利建安”)	广州市	广州市	土木工程建筑、建筑设计等	100		非同一控制下企业合并
66-2.辽宁富利建筑安装工程有限责任公司(“辽宁富利”)	沈阳市	沈阳市	土木工程建筑、建筑设计等		100	投资设立
66-3.大连富利建筑安装工程有限责任公司(“大连富利”)	大连市	大连市	土木工程建筑、建筑设计等		100	投资设立
66-4.吉林富利建筑安装工程有限责任公司(“吉林富利”)	长春市	长春市	土木工程建筑、建筑设计等		100	投资设立
66-5.珠海富利建筑安装工程有限责任公司(“珠海富利”)	珠海市	珠海市	土木工程建筑、建筑设计等		100	投资设立
66-6.广州保利电商港有限公司(“电商港”)	广州市	广州市	仓储		50	非同一控制下企业合并
67.广州市佳利装饰工程有限公司(“佳利装饰”)	广州市	广州市	室内装修、装饰设计等	100		非同一控制下企业合并
68.广州保利数码科技有限公司(“保利数码”)	广州市	广州市	安装小区智能化系统等	50	50	非同一控制下企业合并
69-1.保利物业管理有限公司(“保利物业”)	广州市	广州市	物业管理、室内外装饰等	100		投资设立
69-2.保利(厦门)物业管理有限公司(“厦门物业”)	厦门市	厦门市	物业管理等		100	投资设立
69-3.保利物业管理(北京)有限公司(“北京物业”)	北京市	北京市	物业管理、家居装饰等		100	投资设立
69-4.保利重庆物业管理有限公司(“重庆物业”)	重庆市	重庆市	物业管理等		100	投资设立
69-5.辽宁保利物业管理有限公司(“辽宁物业”)	沈阳市	沈阳市	物业管理等		100	投资设立
69-6.保利(武汉)物业管理有限公司(“武汉物业”)	武汉市	武汉市	物业管理等		100	投资设立
69-7.浙江保利物业管理有限公司(“浙江物业”)	杭州市	杭州市	物业管理等		100	投资设立
69-8.保利(包头)物业服务有限责任公司(“包头物业”)	包头市	包头市	物业管理等		100	投资设立
69-9.阳江保利物业管理有限公司(“阳江物业”)	阳江市	阳江市	物业管理等		100	投资设立
69-10.江西保利物业管理有限公司(“江西物业”)	南昌市	南昌市	物业管理等		100	投资设立
69-11.保利(佛山)物业服务有限责任公司(“佛山物业”)	佛山市	佛山市	物业管理等		100	投资设立
69-12.湖南保利物业管理有限公司(“湖南物业”)	长沙市	长沙市	物业管理等		100	投资设立
69-13.保利(长春)物业服务有限责任公司(“长春物业”)	长春市	长春市	物业管理等		100	投资设立

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
69-14-1.天津保利大都会物业服务集团有限公司(“天津物业”)	天津市	天津市	物业管理等		100	投资设立
69-14-2.天津鑫和健身服务有限公司(“鑫和健身”)	天津市	天津市	健身服务		100	投资设立
69-15.上海保利翰物业有限公司(“上海物业”)	上海市	上海市	物业管理等		100	投资设立
69-16.保利(大连)物业管理有限公司(“大连物业”)	大连市	大连市	物业管理等		100	投资设立
70.广州保利地产代理有限公司(“保利代理”)	广州市	广州市	房地产代理的房地产中介服务	100		非同一控制下企业合并
71.广州市保利锦汉展览有限公司(“保利锦汉”)	广州市	广州市	展览服务、场地出租等	51		非同一控制下企业合并
72-1.广东省重工建筑设计院有限公司(“重工设计院”)	广州市	广州市	建筑工程设计等	60		非同一控制下企业合并
72-2.广东重工建设监理有限公司(“重工监理”)	广州市	广州市	建设监理		100	非同一控制下企业合并
73-1.上海保利建霖房地产有限公司(“上海建霖”)	上海市	上海市	房地产开发、经营等	100		投资设立
73-2.上海保利建锷房地产有限公司(“上海建锷”)	上海市	上海市	房地产开发、经营等		100	投资设立
73-3.上海保利建璠房地产有限公司(“上海建璠”)	上海市	上海市	房地产开发、经营等		100	投资设立
74.重庆保利高尔夫球会有限公司(“重庆高尔夫”)	重庆市	重庆市	高尔夫球场经营等	90	10	同一控制下企业合并
75.广州保利紫薇花园项目(其他说明 3)	广州市	广州市	房地产开发、销售等	50		投资设立
76.广州琶州项目部	广州市	广州市	房地产开发、销售等	80		投资设立

(1) 在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

其他说明 1：本集团依约仅享有该公司居住用地部分的权益。

其他说明 2：本公司通过重庆投资公司间接持有重庆葆翔 25%的股权，但根据合作协议和重庆葆翔公司章程约定，重庆投资公司享有重庆葆翔 50%的收益权和股东会表决权。

其他说明 3：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，项目经理由本公司委派，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。

(2) 持有半数或以下表决权但仍控制被投资单位、以及持有半数以上表决权但不控制被投资单位的依据：

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%	
广州越禾	50%	
江门宏信	50%	
三亚论坛	50%	
电商港	50%	
广州正林	50%	
佛山恒升	50%	
广州如茂	50%	
甘肃升融	50%	
佛山鑫诚	50%	
三亚保信	50%	
青岛双峰	50%	
青岛双元	50%	
大连东港	50%	
大连盈盛	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。

2、重要的非全资子公司

单位：万元

子公司名称	少数股东持股比例 (%)	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
保利广州	49	11,268.26		125,834.28
珠海天悦	40	-1,034.37		62,775.05
广州宏和	49.02	-1,512.68		73,435.77
北京保利融创	49.5	-1,729.44		95,820.89
北京朗泰	50	-179.09		64,796.75
上海建昊	19.99	437.36		79,975.79
上海建熹	49	-1,247.35		47,346.02
上海泓融	49	-1,847.53		94,495.87
重庆葆成	49	6,150.69		69,607.35
重庆葆方	49	-762.60		56,529.17
天津融创	49	27,750.38		122,700.85
广州正林	50			69,191.07
江苏宁弘	49	-174.25		46,375.75

3、重要非全资子公司的主要财务信息

单位：万元

子公司名称	期末余额					年初余额						
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
保利广州	808,336.64	13,339.41	821,676.05	435,391.40	129,480.00	564,871.40	747,846.22	155.51	748,001.73	305,253.52	208,940.00	514,193.52
珠海天悦	387,453.32	8.44	387,461.76	120,539.12	109,985.00	230,524.12	216,093.70	6.92	216,100.62	36,577.07	20,000.00	56,577.07
广州宏和	698,771.28	110.58	698,881.86	358,004.09	191,070.00	549,074.09	275,886.88	0.75	275,887.63	270,994.02		270,994.02
北京保利融创	872,652.11	1,420.42	874,072.53	377,494.97	303,000.00	680,494.97	447,584.53	269.92	447,854.45	130,783.06	120,000.00	250,783.06
北京朗泰	263,660.40	11.97	263,672.37	134,078.87		134,078.87	210,216.67	0.00	210,216.67	80,265.00		80,265.00
上海建昊	825,385.12	72.60	825,457.72	175,378.75	250,000.00	425,378.75	447,160.09	96.78	447,256.87	49,365.78		49,365.78
上海建燕	407,699.42	872.77	408,572.19	185,347.66	126,600.00	311,947.66	316,287.07	17.22	316,304.29	76,334.14	140,800.00	217,134.14
上海泓融	605,862.99	1,404.64	607,267.63	414,418.91		414,418.91	411,235.55	82.33	411,317.88	100,098.70	114,600.00	214,698.70
重庆葆成	304,587.90	164.98	304,752.88	78,367.81	84,329.26	162,697.07	331,203.90	125.35	331,329.25	105,313.86	96,512.00	201,825.86
重庆葆方	235,081.66	42.30	235,123.96	49,758.31	70,000.00	119,758.31	117,070.14	0.01	117,070.15	93,727.36		93,727.36
天津融创	591,263.73	236.67	591,500.40	263,490.51	77,600.00	341,090.51	604,325.20	207.86	604,533.06	256,656.60	154,100.00	410,756.60
广州正林	138,382.14		138,382.14									
江苏宁弘	244,583.77	20.49	244,604.26	149,959.87		149,959.87						

保利房地产（集团）股份有限公司
2014 年度
财务报表附注

续表：

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
保利广州	354,968.98	22,996.45	22,996.45	37,424.93		-106.39	-106.39	70,925.96
珠海天悦		-2,585.92	-2,585.92	-72,053.88	0.10	-479.04	-479.04	-128,025.61
广州宏和		-3,085.84	-3,085.84	-362,054.13		-106.39	-106.39	70,925.96
北京保利融创		-3,493.82	-3,493.82	-96,095.68		-2,627.25	-2,627.25	-99,292.35
北京朗泰		-358.17	-358.17	22,585.36		-48.33	-48.33	-129,783.33
上海建昊		2,187.88	2,187.88	-230,540.46		-777.93	-777.93	-330,111.36
上海建熹		-2,545.62	-2,545.62	55,795.36		-828.96	-828.96	-227,142.98
上海泓融		-3,770.46	-3,770.46	143,708.49		-3,155.91	-3,155.91	-127,899.89
重庆葆成	151,080.90	12,552.42	12,552.42	28,338.11		-2,990.44	-2,990.44	-145,056.12
重庆葆方		-1,556.34	-1,556.34	-142,812.13		-52.01	-52.01	-23,394.20
天津融创	258,724.70	56,633.43	56,633.43	60,791.61		-4,500.76	-4,500.76	-53,588.72
广州正林				-138,382.14				
江苏宁弘		-355.62	-355.62	-94,882.64				

(二) 在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

1、 在子公司所有者权益份额的变化情况的说明：

- (1) 保利盛泰：年初持有保利盛泰 100%股权，本期通过增资引进股东，转让 30% 股权。
- (2) 广州宏和：年初持有广州宏和 100%股权，本期通过增资引进股东，转让 49.0196% 股权。
- (3) 北京利通：年初持有北京利通 60%股权，本期收购少数股东 5%股权。
- (4) 大连会展：本公司的全资子公司年初持有大连会展 100%股权，本期将该 60% 股权转让给其持股 50%的控股公司，将该 40%股权转让给其持股 50%的控股公司。
- (5) 琶洲投资：年初持有琶洲投资 59.2%股权，本期收购少数股东 20.8%股权。
- (6) 佛山恒升：本公司的全资子公司年初持有佛山恒升 51%股权，本期将其 50% 股权转让给本公司持股 51%的子公司。

2、 交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响：

子公司名称	保利盛泰	广州宏和	北京利通
购买成本/处置对价			
—现金	60,000,000.00	750,000,000.00	5,000,000.00
—非现金资产的公允价值			
购买成本/处置对价合计	60,000,000.00	750,000,000.00	5,000,000.00
减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	59,939,990.42	749,488,891.93	4,998,137.55
差额	60,009.58	511,108.07	1,862.45
其中：调整资本公积	60,009.58	511,108.07	1,862.45
调整盈余公积			
调整未分配利润			

续表：

子公司名称	大连会展	琶洲投资	佛山恒升
购买成本/处置对价			
—现金	250,000.00	3,175,020,735.00	25,500,000.00
—非现金资产的公允价值			
购买成本/处置对价合计	250,000.00	3,175,020,735.00	25,500,000.00
减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	-7,975,334.58	2,524,027,213.52	25,484,161.81
差额	8,225,334.58	650,993,521.48	15,838.19
其中：调整资本公积	8,225,334.58	650,993,521.48	15,838.19
调整盈余公积			
调整未分配利润			

(三) 在合营安排或联营企业中的权益

1、 重要的合营企业或联营企业

合营企业或 联营企业名称	主要经营地	注册地	业务 性质	持股比例(%)		对合营企业 或联营企业 投资的会计 处理方法
				直接	间接	
合营企业						
福建中联盛	厦门市	厦门市	房地产开发		50.00	权益法
盛世鑫和	天津市	天津市	房地产开发		50.00	权益法
长春溪之谷	长春市	长春市	房地产开发		50.00	权益法
武汉清能	武汉市	武汉市	房地产开发		50.00	权益法
广州中耀	广州市	广州市	投资管理		50.00	权益法
联营企业						
信保基金管理	天津市	天津市	管理股权投资基金，投融资管理	40.00		权益法
福州中鼎	福州市	福州市	房地产业投资		40.00	权益法
杭州金睦	杭州市	杭州市	房地产开发		49.00	权益法

2、 重要合营企业的主要财务信息

单位：万元

项目	期末余额/ 本期发生额				
	福建中联盛	盛世鑫和	长春溪之谷	武汉清能	广州中耀
流动资产	256,211.13	409,630.04	150,223.81	219,175.77	466,554.67
其中：现金和现金等价物	47,410.89	48,075.05	30,515.94	28,523.07	3,780.31
非流动资产	121.78	5,188.85	27.68	19.21	5.38
资产合计	256,332.91	414,818.89	150,251.49	219,194.98	466,560.05
流动负债	216,222.48	133,552.46	136,203.13	128,998.70	266,950.96
非流动负债		100,000.00		82,300.00	
负债合计	216,222.48	233,552.46	136,203.13	211,298.70	266,950.96
少数股东权益					
归属于母公司股东权益	40,110.43	181,266.43	14,048.36	7,896.28	199,609.09
按持股比例计算的净资产份额	20,055.22	90,633.21	7,024.18	3,948.14	99,804.54
调整事项				-1,580.91	-73.19
—商誉					
—内部交易未实现利润				-1,580.91	-73.19
—其他					
对合营企业权益投资的账面价值	20,055.22	90,633.21	7,024.18	2,367.23	99,731.35
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值					
营业收入	121,968.06	85,589.58	62,819.79		
财务费用	-297.93	1,187.31	-171.77	-65.46	-9.93

项目	期末余额/ 本期发生额				
	福建中联盛	盛世鑫和	长春溪之谷	武汉清能	广州中耀
所得税费用	9,629.08	4,532.97	2,123.55	-0.02	-5.38
净利润	30,577.71	13,586.89	6,261.53	-1,756.18	-311.88
终止经营的净利润					
其他综合收益					
综合收益总额	30,577.71	13,586.89	6,261.53	-1,756.18	-311.88
本年度收到的来自合营企业的股利	5,000.00		4,000.00		

续表：

单位：万元

项目	期初余额/ 上期发生额				
	福建中联盛	盛世鑫和	长春溪之谷	武汉清能	广州中耀
流动资产	196,710.99	612,068.70	149,241.22	96,798.47	217,921.02
其中：现金和现金等价物	23,493.49	53,134.15	31,368.16	12,812.59	203.52
非流动资产	149.51	192.13	34.17	20.12	
资产合计	196,860.50	612,260.83	149,275.39	96,818.59	217,921.02
流动负债	177,327.78	444,581.29	118,488.55	47,766.13	18,000.04
非流动负债			15,000.00	39,400.00	
负债合计	177,327.78	444,581.29	133,488.55	87,166.13	18,000.04
少数股东权益					
归属于母公司股东权益	19,532.72	167,679.54	15,786.84	9,652.46	199,920.98
按持股比例计算的净资产份额	9,766.36	83,839.77	7,893.42	4,826.23	99,960.49
调整事项				-835.89	
—商誉					
—内部交易未实现利润				-835.89	
—其他					
对合营企业权益投资的账面价值	9,766.36	83,839.77	7,893.42	3,990.34	99,960.49
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值					
营业收入	103,678.33	453,876.09	54,523.27		
财务费用	-290.26	616.32	-149.21	-23.61	-29.42
所得税费用	5,407.73	27,054.71	3,033.21	-0.11	
净利润	18,986.86	81,140.61	9,045.44	-347.54	-79.02
终止经营的净利润					
其他综合收益					
综合收益总额	18,986.86	81,140.61	9,045.44	-347.54	-79.02
本年度收到的来自合营企业的股利			6,000.00		

3、重要联营企业的主要财务信息

单位：万元

项目	期末余额/ 本期发生额			年初余额/ 上期发生额		
	信保基金管理	福州中鼎	杭州金睦	信保基金管理	福州中鼎	杭州金睦
流动资产	226,257.74	359,677.99	84,340.18	239,471.72	484,857.80	66,514.40
非流动资产	105,506.42	99.00	635.84	105,363.87	13,834.50	308.61
资产合计	331,764.16	359,776.99	84,976.02	344,835.59	498,692.30	66,823.01
流动负债	87,282.49	267,822.27	56,844.85	200,781.70	401,792.73	37,707.23
非流动负债	155,885.85	26,800.00		70,892.50	93,262.00	
负债合计	243,168.34	294,622.27	56,844.85	271,674.20	495,054.73	37,707.23
少数股东权益	14,566.30			15,606.46		
归属于母公司股东权益	74,029.52	65,154.72	28,131.17	57,554.93	3,637.57	29,115.78
按持股比例计算的净资产份额	29,611.81	26,061.89	13,784.28	23,021.97	1,455.03	14,266.73
调整事项	-515.96			-525.46	-270.30	
—商誉						
—内部交易未实现利润	-515.96			-525.46	-270.30	
—其他						
对联营企业权益投资的账面价值	29,095.85	26,061.89	13,784.28	22,496.51	1,184.73	14,266.73
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值						
营业收入	39,381.32	346,291.13		26,924.38		
净利润	39,920.35	61,517.15	-984.61	30,298.87	-2,473.59	-884.22
终止经营的净利润						
其他综合收益	-10.76					
综合收益总额	39,909.59	61,517.15	-984.61	30,298.87	-2,473.59	-884.22
本年度收到的来自联营企业的股利	8,000.00			2,400.00		

4、不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

项目	期末余额/ 本期发生额	年初余额/ 上期发生额
合营企业：		
投资账面价值合计	349,013,648.11	148,859,773.27
下列各项按持股比例计算的合计数		
—净利润	18,942,328.09	-4,739,426.73
—其他综合收益		
—综合收益总额	18,942,328.09	-4,739,426.73
联营企业：		
投资账面价值合计	309,218,277.64	263,685,420.98
下列各项按持股比例计算的合计数		
—净利润	-8,464,541.59	-314,579.03
—其他综合收益		
—综合收益总额	-8,464,541.59	-314,579.03

- 5、 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明：
不适用。

6、 合营企业或联营企业发生的超额亏损

合营企业或联营企业名称	前期累积未确认的损失	本期末确认的损失 (或本期分享的净利润)	本期末累积未确认的损失
河南天之东		-2,677,275.72	-2,677,275.72

其他说明：河南天之东的地产项目尚在开发前期阶段。

八、 与金融工具相关的风险

1、 金融工具

公司现有的主要金融工具包括货币资金、应收款项、可供出售金融资产、金融机构借款、应付款项和应付债券等，各项金融工具的详细情况见各项目的附注。公司制定风险管理政策对金融工具的相关风险敞口进行管理和监控，确保将风险控制再限定的范围之内。

2、 金融风险管理

公司现有的金融工具可能存在利率风险、汇率风险、信用风险和流动性风险等金融风险。公司以风险和收益之间取得适当平衡为金融风险管理目标，通过辨别和分析所面临的各种金融风险，采用金融管理政策和实务控制金融风险，以降低其对公司经营业绩的潜在不利影响。

(1) 利率风险

公司面临的利率风险主要来自金融机构借款，金融机构借款主要为人民币借款，以浮动利率借款为主，将受到中国人民银行贷款基准利率调整的影响。

公司根据金融市场环境来合理配置固定利率和浮动利率的借款比例，短期借款和中长期借款的比例，以控制利率变动所产生的现金流量的利率风险。

敏感性分析：截止 2014 年 12 月 31 日，公司短期借款、一年内到期的长期借款、长期借款合计 1,191.64 亿元，其中浮动利率借款 1,086.70 亿元；假如其他因素不变，中国人民银行贷款基准利率每上升/下降 0.25 个百分点，将导致公司利息支出增加/减少 2.94 亿元。

(2) 汇率风险

公司面临的汇率风险主要来自以美元计价的应付债券和银行存款，上述金融工具的外汇风险敞口将受到美元汇率的变动影响。公司将持续密切关注美元汇率变动对公司外汇风险的影响，目前公司的外汇风险尚处于可控范围内。

敏感性分析：截止 2014 年 12 月 31 日，应付美元债券余额为 10 亿美元，美元

银行存款余额为 99,518,187.65 美元，假如其他因素不变，美元对人民币的汇率上升/下降 1%，对公司利润的影响分别为减少/增加人民币 5,510.05 万元。

（3）信用风险

公司面临的信用风险主要来自货币资金、应收账款、其他应收款。公司通过制定和执行信用风险管理政策，密切关注上述金融工具的信用风险敞口，将信用风险控制在此限定的范围内。

公司持有的货币资金，主要存放于信用评级较高、资产状况良好、信用风险较低的商业银行，通过限额存放和密切监控银行账户余额的变动等方式，规避商业银行的信用风险。

公司已经形成完善的应收账款风险管理和内控体系，通过严格审查客户信用，严格执行应收账款催收程序，降低应收账款的信用风险。公司尚未发生大额应收账款逾期的情况。

截止 2014 年 12 月 31 日，公司应收账款前五名金额合计 250,020,440.27 元，占应收账款总额的 7.09%。

公司的其他应收款主要为公司对联营合营公司的往来款、子公司合作方股东往来款以及押金、保证金和代垫款等项目。

公司能有效参与联营合营企业的经营管理，且其开发的房地产项目具有较好的经济效益，往来款项基本不存在无法收回的风险。子公司合作方股东往来款由于股东之间相互制约、权利义务对等，款项无法收回的可能性较低。公司对押金、保证金和代垫款实行专项管理，确保款项收回的及时性。

（4）流动性风险

公司通过执行资金预算管理，监控当前和未来一段时间的资金流动性需求，根据经营需要和借款合同期限分析，维持充足的货币资金储备，降低短期现金流量波动的影响。公司严格监控借款的使用情况，并确保银企双方均遵守借款协议，同时与金融机构开展授信合作，获取足够的授信承诺额度，以满足长短期的流动资金需求，降低资金流动性风险。

（5）公允价值

公司的金融资产和负债均未采用公允价值计量，不存在公允价值变动对公司经营业绩产生不利的影响。

九、 关联方及关联交易

(一) 本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	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(%)
保利南方集团有限公司	广州	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	42.05	42.05

本公司的母公司情况的说明：保利南方系保利集团的全资子公司。

本公司最终控制方是：保利集团。

(二) 本公司的子公司情况

本企业子公司的情况详见本附注“七、在其他主体中的权益”。

(三) 本公司的合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见本附注“七、在其他主体中的权益”。

本期与本公司发生关联方交易，或前期与本公司发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下：

合营或联营企业名称	与本公司关系
北京屹泰	合营企业
南京学尚	合营企业
广州越鸿	合营企业
广州保奥	合营企业
河南天之东	合营企业
洛阳利业	合营企业
三亚中铁	合营企业
顺德万科	合营企业
保利仁泰	联营企业
东莞和宏	联营企业
东莞和越	联营企业
东莞万宏	联营企业
莆田中辰	联营企业
睦南秋实	联营企业

(四) 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
上海三利实业有限公司（“上海三利”）	同受保利集团控制
保利财务有限公司（“保利财务”）	同受保利集团控制
保利建设开发有限公司（“保利建设”）	同受保利南方控制
保利影业投资有限公司（“保利影业”）	同受保利集团控制
广州保利国际影城有限公司（“广州保利影城”）	同受保利集团控制
广东保利资产管理有限公司（“保利资产”）	同受保利集团控制
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

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
北京保利国际拍卖有限公司（“保利拍卖”）	同受保利集团控制
佛山永晟投资有限公司（“佛山永晟”）	其他说明 1
佛山晟鑫投资有限公司（“佛山晟鑫”）	其他说明 1
佛山顺德晟鸿投资有限公司（“佛山晟鸿”）	其他说明 1
江门信保康盛文化体育投资有限公司（“江门康盛”）	其他说明 1
中鸿泰（香港）有限公司（“香港中鸿泰”）	其他说明 1
信保（天津）股权投资基金合伙企业（有限合伙）（“信保有限合伙”）	其他说明 2
西藏信保股权投资合伙企业（有限合伙）（“西藏信保”）	其他说明 3
佛山信保骏雅股权投资合伙企业（有限合伙）（“信保骏雅”）	其他说明 4
佛山信保晨雅股权投资合伙企业（有限合伙）（“信保晨雅”）	其他说明 4
天津鑫和隆昌	其他说明 5

其他说明 1：公司联营企业信保基金管理的子公司。

其他说明 2：2010 年公司的联营信保基金管理作为普通合伙人，发起设立了信保有限合伙，公司为有限合伙人，共认缴并实际出资 6 亿元，期末出资已全部收回。

其他说明 3：2014 年 12 月，公司联营企业信保基金管理作为普通合伙人，发起设立了西藏信保，公司为有限合伙人，共认缴出资 600,000,000.00 元，截至期末已出资 300,000,000.00 元。

其他说明 4：公司联营企业信保基金纳入合并的结构化主体。

其他说明 5：公司合营企业盛世鑫和的子公司。

（五） 关联交易情况

1、 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
保利建设	承建工程		19,742,614.17
保利新能源	采购商品	2,374,110.00	482,760.00
保利拍卖	采购商品	355,350.00	435,850.00

出售商品/提供劳务情况表

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
盛世鑫和	承接工程	73,137,260.94	90,668,912.93
福州中鼎	承接工程	149,537,923.68	181,298,839.42
福建中联盛	承接工程	71,462,039.90	114,217,637.60
广州越鸿	承接工程	1,751,000.00	
广州中耀	承接工程	9,640,000.00	
莆田中辰	承接工程	6,596,432.50	
保利仁泰	承接工程	633,726.00	

2、 关联租赁情况

本公司作为出租方：

承租方名称	承租资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
保利影业	南海保利水城影城	2,555,558.04	2,889,326.39
广州保利影城	广州中环广场影城	1,361,804.00	1,390,720.00
信保基金管理	广州保利中心写字楼	2,486,605.00	1,949,316.00
保利南方	广州保利中心写字楼	1,744,136.00	1,715,544.00
保利资产	广州保利中心写字楼	1,212,364.00	1,192,488.00

3、 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本附注十一、（二）或有事项。

4、 关联方资金拆借

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
本期借入：				
保利财务	150,000,000.00	2014-05-13	2016-05-13	利率按同期贷款基准利率
保利财务	150,000,000.00	2014-05-13	2016-05-13	利率按同期贷款基准利率上浮 5%
保利财务	150,000,000.00	2014-08-14	2016-08-14	利率按同期贷款基准利率上浮 5%
保利财务	150,000,000.00	2014-09-30	2016-09-29	利率按同期贷款基准利率上浮 5%
保利财务	600,000,000.00	2014-09-09	2017-09-09	6.40%
保利财务	150,000,000.00	2014-11-24	2014-11-23	利率按同期贷款基准利率上浮 5%
保利财务	200,000,000.00	2014-12-09	2016-12-09	利率按同期贷款基准利率上浮 5%
保利财务	300,000,000.00	2014-12-31	2015-12-31	利率按同期贷款基准利率上浮 5%
保利集团	1,000,000,000.00	2014-12-31	2015-03-31	5.88%
保利集团	600,000,000.00	2014-03-24	2017-03-24	利率按七年期贷款基准利率下浮 3.5%
本期归还：				
保利集团	500,000,000.00	2010-01-04	2014-05-04	2010 年借款 5 亿元，本期偿清
保利集团	600,000,000.00	2012-01-05	2015-03-10	2012 年借款 6 亿元，本期偿清
保利财务	1,985,000,000.00	2012-04-20	2014-04-20	2012 年借款 20 亿元，本期偿清
保利财务	110,000,000.00	2011-01-19	2014-01-19	2011 年借款 1.9 亿元，本期偿清
保利财务	80,000,000.00	2012-06-27	2014-06-27	2012 年借款 1 亿元，本期偿清
保利财务	10,000,000.00	2013-02-05	2015-02-05	2013 年借款 2 亿元，部分本期偿还
保利财务	5,000,000.00	2013-08-07	2015-08-07	2013 年借款 2 亿元，部分本期偿还
保利财务	5,000,000.00	2013-12-02	2015-12-01	2013 年借款 1 亿元，部分本期偿还
保利财务	8,000,000.00	2013-03-26	2015-03-26	2013 年借款 1 亿元，部分本期偿还
保利财务	95,000,000.00	2012-10-24	2014-10-24	2012 年借款 1 亿元，本期偿清
保利财务	300,000,000.00	2013-04-23	2014-04-23	2013 年借款 3 亿元，本期偿清
保利财务	145,000,000.00	2012-11-20	2014-11-20	2012 年借款 1.5 亿元，本期偿清
保利财务	2,000,000.00	2014-05-13	2016-05-13	2014 年借款 1.5 亿元，部分本期偿还
保利财务	20,000,000.00	2014-05-13	2016-05-13	2014 年借款 1.5 亿元，部分本期偿还
保利财务	5,000,000.00	2013-12-11	2015-12-10	2013 年借款 1 亿元，部分本期偿还
保利财务	300,000,000.00	2013-12-31	2014-12-31	2013 年借款 3 亿元，本期偿清

5、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	存放存款	2,643,923,226.47	6.60
佛山晟鑫	接受股权投资	93,750,000.00	2.44
信保骏雅	接受股权投资	49,000,000.00	1.28

其他说明：截至 2014 年 12 月 31 日，公司存放于保利财务的存款余额共 2,643,923,226.47 元，存款利率按照人民银行的相关规定执行。

(六) 关联方应收应付款项

1、 应收项目

项目名称	关联方	期末余额		年初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	北京屹泰	1,665,000,000.00			
其他应收款	顺德万科	882,654,897.55			
其他应收款	天津鑫和隆昌	345,015,088.40			
其他应收款	盛世鑫和			8,319,611.02	415,980.55
其他应收款	信保有限合伙	593,046,486.17		397,219,519.86	
其他应收款	信保晨雅	8,000,000.00	400,000.00		
其他应收款	信保基金管理	495,998,155.00		175,385,961.45	
其他应收款	南京学尚	94,170,930.40	4,708,546.52	351,892,184.20	
其他应收款	武汉清能	404,900,466.67		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	157,428,468.60		151,955.40	7,597.77
其他应收款	广州中耀	1,339,152,396.73		90,000,410.40	4,500,020.52
其他应收款	广州越鸿	47,689,951.74	2,384,497.59		
其他应收款	东莞万宏	675,281,164.00		647,286,000.00	
其他应收款	东莞和越	286,834,450.50			
其他应收款	杭州金睦	129,303,062.00		129,303,062.00	
其他应收款	河南天之东	217,099,320.70			
其他应收款	三亚中铁	129,416,074.02			
其他应收款	洛阳利业	265,807,841.53			
其他应收款	莆田中辰	207,071,619.50			

2、 应付项目

项目名称	关联方	期末账面余额	年初账面余额
其他应付款	保利集团	2,053,031,370.83	1,555,499,150.00
其他应付款	上海三利	40,906,070.83	41,589,979.17
其他应付款	福州中鼎	14,750,294.28	16,793,901.68
其他应付款	福建中联盛	496,401,245.64	199,701,468.97
其他应付款	佛山永晟	1,272,548,763.68	1,274,843,500.00
其他应付款	佛山晟鑫	249,073,137.60	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	208,333.33	4,000,000.00

项目名称	关联方	期末账面余额	年初账面余额
其他应付款	信保骏雅	57,878,824.50	
其他应付款	天津陆南	17,000,000.00	17,000,000.00
其他应付款	东莞和宏	89,123,448.83	
其他应付款	长春溪之谷	60,000,000.00	
其他应付款	保利仁泰	53,074,600.00	
其他应付款	盛世鑫和	33,149,176.16	
预收款项	盛世鑫和	30,862,059.33	47,735,150.30
预收款项	福州中鼎	5,535,785.22	37,806,254.97
预收款项	福建中联盛		380,158.00
预收款项	南京学尚	47,999,794.98	15,530,516.63
预收款项	广州中耀	22,360,000.00	
预收款项	莆田中辰	1,374,256.77	
预收款项	东莞和宏	2,000,000.00	
预收款项	河南天之东	1,183,546.88	
预收款项	保利仁泰	380,000.00	

十、 股份支付

(一) 股份支付总体情况

单位：股 币种：人民币

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	22,753,440 份
公司本期失效的各项权益工具总额	5,613,120 份
公司期末发行在外的股票期权行权价格的范围和合同剩余期限	截至 2014 年 12 月 31 日，本公司发行在外股份期权的行权价格 5.07 元，合同剩余期限 3.34 年
公司期末发行在外的其他权益工具行权价格的范围和合同剩余期限	

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 5,567 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。

2014 年根据股东大会审议通过的公司 2013 年度利润分配及资本公积金转增股本方案，公司向全体股东每 10 股派发现金红利 2.94 元（含税）以及资本公积每 10 股转增 5 股，相应股票期权行权价格由 7.898 元调整为 5.07 元。

（二）以权益结算的股份支付情况

单位：元 币种：人民币

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
可行权权益工具数量的确定依据	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
以权益结算的股份支付计入资本公积的累计金额	233,066,491.27
本期以权益结算的股份支付确认的费用总额	61,824,081.93

（三）股份支付的修改、终止情况

本报告期内无修改、终止情况。

十一、承诺及或有事项

（一）重要承诺事项

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 2014 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 7,856,827.94 万元，需在合同他方履行合同义务的同时，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	4,077,069.30	1,526,490.1	2,550,579.12	1,696,985.95	537,998.33	249,780.58	65,814.26
建安工程合同	13,884,810.75	8,943,307.53	4,941,503.22	3,325,222.86	1,136,405.27	362,538.27	117,336.82
其他约定支出	1,006,087.59	641,341.99	364,745.60	282,744.10	56,963.32	19,290.57	5,747.61
合计	18,967,967.64	11,111,139.70	7,856,827.94	5,304,952.91	1,731,366.92	631,609.42	188,898.69

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) 或有事项

1、 本公司为子公司担保情况

担保方	担保余额(万元)	担保期限		担保是否已经履行完毕
		担保起始日	担保到期日	
合肥和恒	500	2014-8-14	2015-8-14	尚未到期
	14,500	2014-8-14	2016-8-14	尚未到期
合肥和筑	9,500	2013-12-2	2015-12-1	尚未到期
	28,700	2014-3-28	2017-3-27	尚未到期
	50,000	2013-12-31	2016-12-31	尚未到期
合肥和盛	14,500	2013-8-6	2016-6-27	尚未到期
	37,500	2014-1-25	2017-1-23	尚未到期
合肥保利	67,000	2013-6-27	2016-5-29	尚未到期
保利包头	20,000	2014-7-16	2017-7-8	尚未到期
保利北京	5,000	2014-7-1	2023-12-23	尚未到期
	800	2014-6-23	2015-6-30	尚未到期
	3,450	2014-6-23	2024-6-23	尚未到期
	5,000	2014-7-7	2023-12-23	尚未到期
北京保利兴	99,800	2013-8-23	2015-8-23	尚未到期
	11,500	2013-12-31	2015-12-31	尚未到期
	7,500	2013-12-31	2016-12-31	尚未到期
	18,000	2014-1-16	2016-12-31	尚未到期
	8,000	2014-3-7	2016-12-31	尚未到期
	4,000	2014-3-21	2016-12-31	尚未到期
北京世博	19,000	2013-8-7	2015-8-21	尚未到期
	500	2013-8-7	2015-2-21	尚未到期
	50,000	2013-8-8	2015-2-1	尚未到期
	30,000	2013-8-8	2016-7-10	尚未到期
	35,000	2013-10-9	2016-7-10	尚未到期
	35,000	2013-11-12	2016-7-10	尚未到期
	30,000	2013-12-4	2016-7-10	尚未到期
北京润诚	8,000	2014-4-29	2015-10-28	尚未到期
	60,000	2014-4-10	2017-4-9	尚未到期
	5,000	2014-4-10	2015-4-30	尚未到期
	30,000	2014-3-1	2017-3-1	尚未到期
	20,000	2014-8-12	2017-2-24	尚未到期
	20,000	2014-9-9	2017-2-24	尚未到期
	10,000	2014-7-29	2017-2-24	尚未到期
	10,000	2014-7-24	2017-2-24	尚未到期
	10,000	2014-7-30	2017-2-24	尚未到期
	10,000	2014-10-22	2017-2-24	尚未到期
	5,000	2014-9-24	2017-2-24	尚未到期
	3,400	2012-1-20	2015-1-19	尚未到期
	5,000	2012-7-30	2015-1-19	尚未到期

担保方	担保余额(万元)	担保期限		担保是否已经履行完毕
		担保起始日	担保到期日	
	1,000	2012-10-25	2015-1-19	尚未到期
	5,900	2012-12-26	2015-6-25	尚未到期
	11,000	2013-3-7	2015-6-25	尚未到期
	10,000	2013-3-18	2015-6-25	尚未到期
新都保利	29,100	2012-7-27	2015-7-26	尚未到期
	5,500	2013-4-28	2016-4-27	尚未到期
	10,000	2013-6-9	2016-6-8	尚未到期
	10,000	2013-8-14	2016-4-17	尚未到期
	5,000	2014-1-14	2016-4-17	尚未到期
	5,000	2014-2-10	2016-4-17	尚未到期
	10,000	2014-2-27	2016-4-17	尚未到期
	12,500	2014-4-16	2016-4-17	尚未到期
成都石象湖	1,000	2010-9-21	2015-9-20	尚未到期
	500	2011-3-18	2015-9-20	尚未到期
	5,000	2010-10-11	2015-9-20	尚未到期
	1,170	2011-5-19	2015-9-20	尚未到期
成都房地产	6,000	2013-12-20	2016-5-15	尚未到期
	2,000	2014-3-4	2016-5-15	尚未到期
	2,000	2014-8-26	2016-5-15	尚未到期
	60,000	2013-2-27	2015-2-27	尚未到期
	139,100	2014-8-6	2020-8-5	尚未到期
德阳地产	3,000	2012-11-16	2015-11-15	尚未到期
	4,500	2013-4-16	2016-4-15	尚未到期
	4,500	2013-4-27	2016-4-26	尚未到期
	4,800	2013-5-20	2016-5-19	尚未到期
	6,000	2012-6-29	2015-6-26	尚未到期
	9,000	2012-7-5	2015-7-3	尚未到期
	8,000	2013-12-20	2016-12-19	尚未到期
成都雅驰	12,660	2013-1-18	2016-1-17	尚未到期
	14,600	2013-2-28	2016-1-17	尚未到期
	7,400	2013-4-24	2016-1-17	尚未到期
成都保华	20,000	2014-9-30	2017-8-21	尚未到期
	5,000	2014-12-15	2017-8-21	尚未到期
成都保丰	1,080	2014-6-26	2016-12-30	尚未到期
	3,800	2014-7-11	2016-12-30	尚未到期
成都保鑫	10,000	2013-8-5	2016-8-5	尚未到期
	14,520	2013-8-13	2016-8-5	尚未到期
	10,000	2013-9-9	2016-8-5	尚未到期
	10,000	2013-12-11	2016-8-5	尚未到期
	15,480	2014-1-6	2016-8-5	尚未到期
成都保龙	5,000	2014-2-12	2016-7-3	尚未到期
	15,000	2014-2-12	2016-7-3	尚未到期
	16,300	2014-3-7	2016-7-3	尚未到期
	4,000	2014-4-17	2016-7-3	尚未到期

担保方	担保余额(万元)	担保期限		担保是否已经履行完毕
		担保起始日	担保到期日	
	9,700	2014-4-24	2016-7-3	尚未到期
	3,300	2014-4-30	2016-7-3	尚未到期
遂宁保信	9,800	2014-1-6	2017-1-5	尚未到期
	10,000	2014-5-28	2017-1-5	尚未到期
	12,000	2014-6-18	2017-6-17	尚未到期
	5,000	2014-8-1	2017-6-17	尚未到期
	5,000	2014-8-28	2017-6-17	尚未到期
	2,000	2014-9-29	2017-6-17	尚未到期
	成都保新	3,250	2014-11-28	2017-5-22
大连红旗	48,000	2013-3-29	2015-3-28	尚未到期
大连恒汇	10,000	2014-5-13	2015-5-31	尚未到期
	3,000	2014-5-13	2015-11-3	尚未到期
保利福建	27,000	2013-12-1	2016-12-21	尚未到期
	13,000	2014-3-31	2017-3-30	尚未到期
	20,000	2014-12-9	2016-12-9	尚未到期
甘肃保利	11,700	2014-11-13	2019-11-11	尚未到期
广东保利	20,190	2014-1-17	2017-1-16	尚未到期
	4,800	2014-1-17	2017-1-17	尚未到期
广州宏和	80,000	2014-2-28	2016-12-27	尚未到期
	34,300	2014-4-23	2017-4-22	尚未到期
	13,620	2014-4-30	2015-4-30	尚未到期
	31,780	2014-4-30	2017-4-29	尚未到期
	44,990	2014-6-30	2017-6-30	尚未到期
保利广州	27,980	2012-7-10	2015-7-9	尚未到期
	3,042	2012-7-25	2015-7-9	尚未到期
	16,030	2012-8-7	2015-7-9	尚未到期
	4,500	2012-8-24	2015-7-9	尚未到期
	6,428	2012-8-28	2015-7-9	尚未到期
	4,500	2012-11-21	2015-11-19	尚未到期
	2,000	2012-11-28	2015-11-19	尚未到期
	10,000	2012-12-3	2015-11-19	尚未到期
	10,000	2012-12-7	2015-11-19	尚未到期
	8,000	2012-12-10	2015-11-19	尚未到期
	29,850	2013-3-29	2015-3-28	尚未到期
	24,980	2013-3-5	2016-3-4	尚未到期
	10,000	2013-3-15	2016-3-4	尚未到期
	5,000	2013-5-23	2016-3-4	尚未到期
	5,000	2013-6-14	2016-3-4	尚未到期
	5,000	2013-6-27	2016-3-4	尚未到期
	5,000	2013-8-28	2016-3-4	尚未到期
	5,000	2013-9-12	2016-3-4	尚未到期
	19,500	2013-5-23	2016-5-22	尚未到期
	保利增城	29,900	2013-1-24	2016-1-23
10,000		2013-8-30	2016-8-29	尚未到期

担保方	担保余额(万元)	担保期限		担保是否已经履行完毕
		担保起始日	担保到期日	
	10,000	2013-9-12	2016-8-29	尚未到期
	10,000	2013-9-18	2016-8-29	尚未到期
	10,000	2013-9-18	2016-8-29	尚未到期
	10,000	2013-10-1	2016-8-29	尚未到期
中山祥誉	50,000	2014-8-12	2017-8-12	尚未到期
中山保利	8,000	2012-11-1	2015-4-1	尚未到期
	30,000	2013-2-1	2016-1-31	尚未到期
	45,000	2014-12-30	2015-12-30	尚未到期
	55,000	2013-12-31	2016-12-31	尚未到期
	40,000	2014-3-28	2017-3-28	尚未到期
保利东莞	10,000	2012-12-22	2015-12-21	尚未到期
东莞投资	15,000	2013-3-22	2015-3-21	尚未到期
	9,000	2013-8-23	2016-8-22	尚未到期
	5,000	2014-4-28	2017-4-27	尚未到期
	900	2013-9-22	2016-9-10	尚未到期
	2,000	2013-9-27	2016-9-10	尚未到期
	8,000	2013-9-30	2016-9-10	尚未到期
	18,900	2013-9-30	2016-9-10	尚未到期
	57,000	2014-2-1	2017-1-31	尚未到期
珠海保利	9,980	2013-7-19	2015-6-20	尚未到期
	49,990	2013-7-19	2016-7-18	尚未到期
	70,000	2013-3-26	2015-3-25	尚未到期
珠海天悦	11,991	2013-11-21	2016-11-21	尚未到期
	6,000	2014-2-8	2016-11-21	尚未到期
	18,000	2014-5-23	2016-11-21	尚未到期
	6,000	2014-4-8	2016-11-20	尚未到期
	3,000	2014-4-8	2017-2-28	尚未到期
	6,000	2014-4-8	2016-2-28	尚未到期
	3,000	2014-4-8	2016-8-28	尚未到期
	3,000	2014-4-18	2016-8-28	尚未到期
	9,000	2014-4-18	2017-2-28	尚未到期
保利国贸	20,000	2014-9-23	2016-9-22	尚未到期
三亚论坛	5,000	2014-7-10	2017-7-10	尚未到期
	5,000	2014-7-30	2017-7-30	尚未到期
	5,000	2014-8-29	2017-8-29	尚未到期
	5,000	2014-10-8	2017-10-8	尚未到期
	2,000	2014-10-30	2017-10-30	尚未到期
	16,000	2014-12-3	2017-12-3	尚未到期
	50,000	2014-12-22	2017-12-22	尚未到期
	30,000	2012-11-19	2015-11-18	尚未到期
河北保利	30,000	2013-6-7	2015-6-7	尚未到期
	9,000	2013-3-26	2015-3-26	尚未到期
	34,000	2013-3-12	2016-3-11	尚未到期
	19,000	2013-4-3	2016-4-2	尚未到期

担保方	担保余额(万元)	担保期限		担保是否已经履行完毕
		担保起始日	担保到期日	
	50,000	2013-9-3	2016-9-3	尚未到期
	14,800	2014-5-13	2016-5-13	尚未到期
	25,000	2014-8-29	2017-8-20	尚未到期
	25,000	2014-8-29	2016-8-29	尚未到期
郑州保利	5,000	2014-2-21	2017-1-23	尚未到期
	7,000	2014-4-3	2017-1-23	尚未到期
	8,000	2014-4-22	2017-1-23	尚未到期
	650	2014-6-25	2017-6-24	尚未到期
	2,560	2014-6-30	2017-6-29	尚未到期
	1,300	2014-7-15	2017-7-14	尚未到期
	16,000	2014-7-28	2017-7-27	尚未到期
	7,000	2014-7-28	2017-7-27	尚未到期
	1,000	2014-11-25	2017-11-24	尚未到期
	6,000	2014-12-10	2017-12-9	尚未到期
保利海陵岛	23,000	2012-9-21	2015-9-21	尚未到期
	5,250	2012-4-9	2015-4-9	尚未到期
	37,000	2014-3-5	2022-3-5	尚未到期
	47,230	2013-7-16	2016-7-16	尚未到期
	11,000	2014-4-10	2017-4-9	尚未到期
保利湛江	20,000	2014-11-4	2015-5-3	尚未到期
	10,500	2014-11-28	2017-11-27	尚未到期
保利韶关	24,000	2014-11-28	2015-5-27	尚未到期
	15,000	2014-5-29	2017-5-28	尚未到期
佛山恒顺	20,000	2013-3-22	2016-3-14	尚未到期
佛山弘盛	9,995	2014-2-28	2015-2-27	尚未到期
	45,000	2013-10-21	2016-10-20	尚未到期
	35,000	2013-10-21	2016-10-20	尚未到期
	10,000	2013-10-21	2016-10-20	尚未到期
	10,000	2014-11-21	2016-11-20	尚未到期
	8,600	2013-10-21	2016-10-20	尚未到期
	8,000	2013-10-21	2016-10-20	尚未到期
	6,000	2013-10-21	2016-10-20	尚未到期
	5,000	2013-10-21	2016-10-20	尚未到期
	5,000	2013-10-21	2016-10-20	尚未到期
	4,900	2013-10-21	2016-10-20	尚未到期
	4,500	2013-10-21	2016-10-20	尚未到期
	3,000	2013-10-21	2016-10-20	尚未到期
	2,000	2013-10-21	2016-10-20	尚未到期
	1,485	2013-10-21	2016-10-20	尚未到期
	1,000	2013-10-21	2016-10-20	尚未到期
	1,000	2013-10-21	2016-10-20	尚未到期
	1,000	2013-10-21	2016-10-20	尚未到期
	500	2013-10-21	2016-10-20	尚未到期
	佛山正高	19,000	2013-9-4	2016-3-22

担保方	担保余额(万元)	担保期限		担保是否已经履行完毕
		担保起始日	担保到期日	
	14,000	2014-10-10	2016-3-14	尚未到期
	11,000	2013-4-1	2016-3-22	尚未到期
	5,000	2013-3-22	2016-3-22	尚未到期
	5,000	2014-4-2	2016-3-14	尚未到期
	5,000	2014-6-25	2016-3-14	尚未到期
南海海荣	30,000	2013-5-3	2016-4-2	尚未到期
	30,000	2013-5-7	2016-4-2	尚未到期
	17,500	2013-4-12	2016-4-2	尚未到期
	17,000	2013-6-9	2016-4-18	尚未到期
	15,000	2013-5-2	2016-4-18	尚未到期
	1,789	2013-4-19	2016-4-18	尚未到期
佛山三水	500	2014-9-11	2015-6-30	尚未到期
	500	2014-9-11	2015-12-30	尚未到期
	20,000	2014-9-11	2017-9-10	尚未到期
	15,500	2014-9-11	2017-9-10	尚未到期
	8,000	2014-9-11	2017-9-10	尚未到期
佛山恒信	20,000	2014-3-31	2015-3-30	尚未到期
	1,950	2014-2-28	2015-2-27	尚未到期
	1,950	2014-2-28	2015-2-27	尚未到期
	1,950	2014-2-28	2015-2-27	尚未到期
	1,950	2014-2-28	2015-2-27	尚未到期
	1,950	2014-2-28	2015-2-27	尚未到期
	14,850	2013-10-31	2015-10-30	尚未到期
	2,350	2013-11-29	2015-11-28	尚未到期
	2,350	2013-11-29	2015-11-28	尚未到期
	19,950	2014-1-26	2016-1-25	尚未到期
	13,000	2012-12-20	2016-9-28	尚未到期
	10,000	2013-1-1	2016-9-28	尚未到期
	6,950	2012-9-29	2016-9-28	尚未到期
	3,900	2012-10-2	2016-9-28	尚未到期
	3,000	2012-12-28	2016-9-28	尚未到期
3,000	2012-12-31	2016-9-28	尚未到期	
佛山鑫诚	35,000	2013-1-14	2016-1-13	尚未到期
佛山景元	10,000	2014-6-26	2015-6-25	尚未到期
	9,995	2014-7-10	2015-7-9	尚未到期
顺德保利	30,000	2013-5-20	2015-5-20	尚未到期
	28,000	2012-12-31	2015-12-31	尚未到期
	15,000	2012-6-4	2015-6-3	尚未到期
	11,460	2012-3-13	2015-3-13	尚未到期
	8,000	2012-12-28	2015-12-28	尚未到期
	5,000	2012-10-8	2015-2-7	尚未到期
	4,000	2012-11-2	2015-11-2	尚未到期
	39,000	2014-5-29	2017-5-29	尚未到期
	20,000	2014-5-29	2017-5-29	尚未到期

保利房地产（集团）股份有限公司
2014 年度
财务报表附注

担保方	担保余额(万元)	担保期限		担保是否已经履行完毕
		担保起始日	担保到期日	
	15,000	2013-3-22	2016-3-22	尚未到期
	15,000	2014-5-29	2017-5-29	尚未到期
	15,000	2014-5-29	2017-5-29	尚未到期
	10,000	2013-5-30	2016-5-10	尚未到期
	9,970	2013-3-22	2016-3-22	尚未到期
	8,000	2013-6-1	2016-5-10	尚未到期
	5,900	2014-1-6	2016-5-10	尚未到期
	4,950	2013-5-24	2016-5-23	尚未到期
	3,100	2014-5-18	2016-5-10	尚未到期
	3,000	2013-3-22	2016-3-22	尚未到期
	3,000	2013-3-22	2016-3-22	尚未到期
	3,000	2014-1-6	2016-5-10	尚未到期
	3,000	2013-11-6	2016-5-10	尚未到期
	2,000	2013-5-28	2016-5-23	尚未到期
	28,400	2014-7-11	2017-6-25	尚未到期
	27,000	2014-5-19	2017-5-18	尚未到期
	26,000	2014-6-26	2017-6-25	尚未到期
	16,800	2013-8-9	2016-8-8	尚未到期
	11,300	2014-5-30	2016-6-30	尚未到期
	10,000	2013-7-1	2016-6-30	尚未到期
	9,000	2013-11-1	2016-10-31	尚未到期
	7,000	2014-7-29	2016-7-28	尚未到期
	6,600	2014-9-25	2017-6-25	尚未到期
	6,500	2014-4-22	2016-10-31	尚未到期
	6,000	2013-7-3	2016-6-30	尚未到期
	6,000	2013-11-8	2016-10-31	尚未到期
	6,000	2014-1-14	2016-10-31	尚未到期
	5,000	2014-2-28	2016-10-31	尚未到期
	3,500	2014-4-8	2016-10-31	尚未到期
	3,000	2014-8-15	2016-7-28	尚未到期
	3,000	2014-7-7	2017-5-18	尚未到期
	1,000	2014-5-19	2016-10-31	尚未到期
	15,000	2013-12-17	2015-6-16	尚未到期
	5,000	2013-12-17	2015-12-16	尚未到期
	300	2014-3-26	2015-3-25	尚未到期
	500	2014-3-26	2015-3-30	尚未到期
	30,000	2013-12-17	2016-12-16	尚未到期
	14,000	2014-3-26	2017-3-25	尚未到期
	1,000	2010-1-27	2015-1-26	尚未到期
	1,100	2010-1-27	2015-4-26	尚未到期
	1,100	2010-1-27	2015-7-26	尚未到期
	1,100	2010-1-27	2015-10-26	尚未到期
	2,000	2013-11-7	2015-5-6	尚未到期
	2,000	2013-11-7	2015-11-6	尚未到期

担保方	担保余额(万元)	担保期限		担保是否已经履行完毕
		担保起始日	担保到期日	
	72,000	2013-11-7	2025-11-6	尚未到期
	47,600	2010-1-27	2022-1-26	尚未到期
江苏宁晟	8,000	2012-5-24	2015-4-26	尚未到期
	15,000	2012-5-29	2015-5-26	尚未到期
	10,000	2013-4-1	2015-5-26	尚未到期
	10,000	2013-4-2	2015-5-26	尚未到期
	4,000	2013-2-28	2016-2-28	尚未到期
	1,600	2013-2-28	2015-8-27	尚未到期
	5,100	2012-6-28	2015-6-27	尚未到期
	4,200	2012-11-8	2015-11-7	尚未到期
	8,000	2013-7-24	2015-6-28	尚未到期
	江苏宁祥	3,000	2013-7-16	2016-6-28
27,000		2013-7-17	2016-6-28	尚未到期
9,500		2013-9-18	2016-9-9	尚未到期
5,000		2013-10-11	2016-9-9	尚未到期
10,000		2013-10-28	2016-9-9	尚未到期
6,000		2013-10-17	2015-12-31	尚未到期
1,000		2013-10-29	2016-9-11	尚未到期
保利江苏	9,000	2014-2-13	2016-9-11	尚未到期
	8,390	2014-3-25	2017-1-16	尚未到期
	5,300	2014-4-24	2017-1-16	尚未到期
	3,310	2014-7-18	2017-1-16	尚未到期
	4,000	2013-9-4	2015-3-31	尚未到期
	5,000	2013-11-1	2015-9-30	尚未到期
	5,000	2013-12-3	2015-9-30	尚未到期
	2,000	2014-1-10	2015-9-30	尚未到期
	10,000	2014-1-10	2016-3-31	尚未到期
	5,000	2014-2-20	2016-9-4	尚未到期
江苏宁恒	3,000	2014-3-18	2016-9-4	尚未到期
	5,000	2013-11-22	2015-5-21	尚未到期
	15,000	2014-1-10	2015-5-21	尚未到期
	15,000	2014-1-10	2015-11-21	尚未到期
	13,000	2014-3-5	2016-5-21	尚未到期
	1,000	2014-3-20	2016-5-21	尚未到期
	1,000	2014-7-17	2016-5-21	尚未到期
	5,000	2014-7-17	2016-11-21	尚未到期
	5,000	2014-9-9	2016-11-21	尚未到期
	10,000	2014-5-27	2015-6-30	尚未到期
	5,000	2014-5-27	2015-12-31	尚未到期
	5,000	2014-6-26	2015-12-31	尚未到期
	15,000	2014-6-26	2016-6-30	尚未到期
	16,000	2014-12-4	2016-12-31	尚未到期
	3,000	2014-11-28	2015-5-28	尚未到期
3,000	2014-11-28	2015-11-28	尚未到期	

担保方	担保余额(万元)	担保期限		担保是否已经履行完毕
		担保起始日	担保到期日	
	3,000	2014-11-28	2016-5-28	尚未到期
	3,000	2014-11-28	2016-11-28	尚未到期
	3,000	2014-11-28	2017-5-28	尚未到期
	15,000	2014-11-28	2017-11-28	尚未到期
南昌瑞达	22,000	2013-11-8	2016-10-29	尚未到期
	3,000	2013-12-24	2016-10-29	尚未到期
	25,000	2014-7-22	2017-7-21	尚未到期
	25,000	2014-7-31	2017-7-30	尚未到期
	12,000	2013-3-15	2015-3-4	尚未到期
江西金通泰	15,000	2014-2-27	2016-12-31	尚未到期
江西金通泰	15,000	2014-3-6	2016-12-31	尚未到期
通化保利	10,000	2014-9-15	2017-9-15	尚未到期
保利营口	29,886	2013-1-16	2016-1-15	尚未到期
丹东保利	5,610	2012-9-4	2016-8-26	尚未到期
	510	2014-1-27	2016-8-26	尚未到期
	1,020	2014-1-29	2016-8-26	尚未到期
	6,324	2013-4-2	2016-4-1	尚未到期
	4,080	2014-7-30	2017-7-28	尚未到期
沈阳溪湖	18,500	2013-2-5	2015-2-5	尚未到期
沈阳万怡	14,800	2013-12-24	2015-12-24	尚未到期
	4,300	2013-12-30	2015-12-30	尚未到期
	10,500	2014-3-28	2016-3-28	尚未到期
辽宁实业	15,000	2014-1-27	2017-1-23	尚未到期
沈阳溪湖	4,400	2012-11-18	2015-11-18	尚未到期
	14,000	2013-4-19	2016-4-19	尚未到期
	11,500	2013-10-21	2016-10-21	尚未到期
	6,000	2014-1-14	2016-10-21	尚未到期
沈阳香槟	2,000	2013-6-28	2015-1-20	尚未到期
	8,000	2013-7-3	2015-1-20	尚未到期
	10,000	2013-7-3	2015-7-20	尚未到期
	12,000	2014-1-9	2016-6-28	尚未到期
	20,000	2014-6-27	2018-6-26	尚未到期
	10,000	2014-7-1	2018-6-26	尚未到期
	10,000	2014-7-30	2018-6-26	尚未到期
	20,000	2014-9-30	2018-6-26	尚未到期
5,000	2014-12-1	2018-6-26	尚未到期	
保利青岛	22,000	2012-8-24	2015-8-23	尚未到期
青岛广恒	9,500	2013-12-11	2015-12-11	尚未到期
青岛广源	22,700	2013-1-30	2016-1-30	尚未到期
青岛双峰	29,950	2014-8-21	2017-8-20	尚未到期
山西万国	15,000	2014-9-30	2016-9-30	尚未到期
陕西荣安	8,000	2013-12-19	2016-12-18	尚未到期
	20,000	2013-12-19	2015-12-31	尚未到期
	32,000	2014-3-25	2016-3-24	尚未到期

担保方	担保余额(万元)	担保期限		担保是否已经履行完毕	
		担保起始日	担保到期日		
	30,000	2014-12-31	2015-12-31	尚未到期	
	14,500	2014-11-24	2016-11-24	尚未到期	
	500	2014-11-24	2015-12-31	尚未到期	
	9,000	2014-11-26	2017-11-25	尚未到期	
	1,000	2014-11-26	2015-12-31	尚未到期	
陕西民东	1,133	2013-10-29	2016-10-28	尚未到期	
	3,967	2013-10-29	2015-12-31	尚未到期	
	3,967	2013-11-12	2016-11-11	尚未到期	
	1,700	2014-2-27	2015-12-31	尚未到期	
	2,267	2014-3-17	2015-12-31	尚未到期	
	2,834	2014-4-3	2017-4-2	尚未到期	
	5,100	2014-4-21	2017-4-20	尚未到期	
	15,301	2013-12-6	2016-12-5	尚未到期	
	1,133	2013-12-6	2015-12-31	尚未到期	
	4,250	2014-5-21	2017-5-20	尚未到期	
	1,133	2014-5-21	2015-12-31	尚未到期	
	西安欣荣佳	6,900	2013-10-28	2016-10-27	尚未到期
		8,100	2013-10-28	2015-12-31	尚未到期
5,000		2013-10-28	2016-10-27	尚未到期	
6,500		2013-10-28	2016-10-27	尚未到期	
上海建锦	1,000	2013-1-30	2015-6-20	尚未到期	
	2,400	2013-1-30	2015-11-25	尚未到期	
上海建瑾	5,876	2013-9-16	2015-11-27	尚未到期	
	12,980	2013-3-20	2016-3-20	尚未到期	
	8,000	2013-12-27	2016-3-19	尚未到期	
	2,000	2014-4-3	2016-3-19	尚未到期	
	2,500	2014-5-6	2016-3-19	尚未到期	
	5,000	2014-6-6	2016-3-19	尚未到期	
	4,500	2014-10-29	2016-3-19	尚未到期	
上海建融	7,293	2012-8-14	2015-5-31	尚未到期	
	7,293	2012-8-14	2015-11-30	尚未到期	
	16,372	2012-8-14	2015-5-31	尚未到期	
	16,373	2012-8-14	2015-11-30	尚未到期	
	2,680	2013-1-16	2016-8-12	尚未到期	
	2,840	2013-2-27	2016-8-12	尚未到期	
	763	2013-3-21	2016-8-12	尚未到期	
	849	2013-6-19	2016-8-12	尚未到期	
	863	2013-9-21	2016-8-12	尚未到期	
	2,330	2013-11-12	2016-8-12	尚未到期	
	1,941	2013-11-12	2016-8-12	尚未到期	
	2,400	2013-11-20	2016-8-12	尚未到期	
	925	2013-12-16	2016-8-12	尚未到期	
	449	2012-12-21	2016-8-12	尚未到期	
	450	2013-1-16	2016-8-12	尚未到期	

担保方	担保余额(万元)	担保期限		担保是否已经履行完毕
		担保起始日	担保到期日	
	3,628	2013-3-4	2016-8-12	尚未到期
	389	2013-3-21	2016-8-12	尚未到期
	454	2013-6-21	2016-8-12	尚未到期
	461	2013-9-21	2016-8-12	尚未到期
	475	2013-12-16	2016-8-12	尚未到期
嘉善置业	200	2012-12-26	2015-4-10	尚未到期
	200	2012-12-26	2015-10-10	尚未到期
	4,200	2012-12-26	2027-12-23	尚未到期
	1,895	2013-4-12	2027-12-23	尚未到期
	3,105	2014-12-5	2027-12-23	尚未到期
	16,000	2013-6-28	2016-6-28	尚未到期
上海建熹	100	2013-9-18	2015-3-17	尚未到期
	100	2013-9-18	2015-9-17	尚未到期
	5,000	2013-9-18	2015-2-25	尚未到期
	5,000	2013-9-18	2015-8-25	尚未到期
	2,000	2013-9-18	2015-6-20	尚未到期
	2,000	2013-9-18	2015-12-20	尚未到期
	49,500	2013-9-18	2016-9-17	尚未到期
	100	2013-9-18	2016-3-17	尚未到期
	50,000	2013-9-18	2016-9-17	尚未到期
	5,000	2013-9-18	2016-2-25	尚未到期
	8,000	2013-9-18	2016-8-16	尚未到期
	2,000	2013-9-18	2016-6-20	尚未到期
	12,000	2013-9-18	2016-9-16	尚未到期
上海建昊	250,000	2014-1-22	2020-1-21	尚未到期
上海建衡	5,000	2014-6-10	2015-6-30	尚未到期
	5,000	2014-6-10	2015-12-31	尚未到期
	5,000	2014-6-10	2016-6-30	尚未到期
	5,000	2014-6-10	2016-12-31	尚未到期
	5,000	2014-6-10	2017-6-10	尚未到期
	17,000	2014-7-15	2017-6-10	尚未到期
	6,000	2014-8-20	2017-6-10	尚未到期
上海建颖	20,000	2014-7-16	2017-6-30	尚未到期
	40,000	2014-7-16	2018-6-30	尚未到期
	70,000	2014-7-16	2019-6-30	尚未到期
	20,000	2014-7-16	2020-7-15	尚未到期
	50,000	2014-8-15	2020-7-15	尚未到期
上海建憬	100	2014-11-25	2015-5-24	尚未到期
	100	2014-11-25	2015-11-24	尚未到期
	444	2014-11-25	2015-11-1	尚未到期
	1,000	2014-11-25	2015-11-20	尚未到期
	1,000	2014-11-28	2015-12-20	尚未到期
	10	2014-11-28	2015-6-28	尚未到期
	10	2014-11-28	2015-12-28	尚未到期

担保方	担保余额(万元)	担保期限		担保是否已经履行完毕
		担保起始日	担保到期日	
	40,000	2014-11-25	2017-11-24	尚未到期
	100	2014-11-25	2016-5-24	尚未到期
	100	2014-11-25	2016-11-24	尚未到期
	100	2014-11-25	2017-5-24	尚未到期
	19,500	2014-11-25	2017-11-24	尚未到期
	10	2014-11-28	2016-6-28	尚未到期
	10	2014-11-28	2016-12-28	尚未到期
	10	2014-11-28	2017-6-28	尚未到期
	9,950	2014-11-28	2017-11-28	尚未到期
	8,000	2014-12-9	2017-11-28	尚未到期
	10,000	2014-12-16	2017-11-28	尚未到期
	12,000	2014-12-29	2017-11-28	尚未到期
	1,111	2014-11-25	2016-4-1	尚未到期
	2,222	2014-11-25	2016-8-1	尚未到期
	2,889	2014-11-25	2016-11-1	尚未到期
	4,444	2014-11-25	2017-7-2	尚未到期
	8,890	2014-11-25	2017-7-31	尚未到期
	2,000	2014-11-25	2016-4-21	尚未到期
	2,667	2014-11-25	2016-10-21	尚未到期
	2,667	2014-11-25	2017-4-21	尚未到期
	1,667	2014-11-25	2017-10-20	尚未到期
	1,000	2014-11-28	2016-6-20	尚未到期
	1,000	2014-11-28	2016-12-20	尚未到期
	1,000	2014-11-28	2017-6-20	尚未到期
	16,000	2014-11-28	2017-11-28	尚未到期
天津盛鑫	9,800	2013-8-16	2016-8-6	尚未到期
	19,600	2013-9-9	2016-8-6	尚未到期
	4,900	2014-1-20	2016-8-6	尚未到期
	1,950	2014-6-24	2016-8-6	尚未到期
保利荣昌	50,000	2014-12-4	2017-12-3	尚未到期
保利盛泰	10,000	2014-8-4	2017-8-4	尚未到期
天津融创	30,498	2013-9-6	2016-9-5	尚未到期
武汉林宇	7,000	2012-12-31	2015-12-28	尚未到期
武汉林海	5,500	2012-11-29	2015-5-23	尚未到期
	10,000	2013-3-12	2015-3-11	尚未到期
	20,000	2013-12-25	2016-12-25	尚未到期
	10,000	2014-4-15	2016-4-14	尚未到期
	4,000	2014-5-6	2016-5-5	尚未到期
武汉康桥	6,000	2014-9-23	2016-9-22	尚未到期
	4,000	2013-4-1	2015-6-21	尚未到期
	5,000	2013-4-1	2016-3-21	尚未到期
	6,000	2014-5-23	2015-12-31	尚未到期
	24,000	2014-5-23	2017-4-29	尚未到期
	6,000	2014-5-23	2015-5-25	尚未到期

担保方	担保余额(万元)	担保期限		担保是否已经履行完毕
		担保起始日	担保到期日	
	20,000	2014-5-23	2016-5-25	尚未到期
	10,000	2013-1-4	2015-10-31	尚未到期
	20,000	2013-2-28	2015-12-31	尚未到期
	20,000	2014-3-19	2017-3-18	尚未到期
	3,000	2014-10-24	2017-3-18	尚未到期
	20,000	2013-5-24	2016-5-23	尚未到期
	20,000	2013-9-12	2016-9-11	尚未到期
	6,000	2014-4-24	2017-4-23	尚未到期
	20,000	2013-5-21	2015-5-20	尚未到期
	5,000	2013-8-14	2015-8-13	尚未到期
	10,000	2013-12-3	2016-6-3	尚未到期
	10,000	2014-4-28	2016-4-27	尚未到期
	10,000	2014-6-24	2016-6-23	尚未到期
	2,000	2014-12-29	2017-12-29	尚未到期
	2,300	2014-8-26	2015-8-26	尚未到期
	20,700	2014-8-26	2017-2-26	尚未到期
	300	2013-7-31	2015-1-21	尚未到期
	4,700	2013-7-31	2016-7-31	尚未到期
	1,000	2013-8-27	2015-3-21	尚未到期
	28,800	2013-8-27	2016-8-27	尚未到期
	11,000	2013-12-27	2016-12-26	尚未到期
	1,000	2013-12-31	2016-12-1	尚未到期
	2,500	2014-1-3	2017-1-2	尚未到期
	9,000	2014-3-4	2017-3-3	尚未到期
	200	2014-3-30	2015-3-20	尚未到期
	200	2014-3-24	2015-3-24	尚未到期
	33,700	2014-3-24	2017-3-23	尚未到期
	5,000	2014-8-29	2015-11-30	尚未到期
	10,000	2014-8-29	2016-7-31	尚未到期
武汉五月花	9,000	2012-8-23	2015-8-5	尚未到期
保利博高华	20,000	2013-3-29	2016-3-28	尚未到期
	8,249	2012-6-27	2015-6-30	尚未到期
保利武汉	100,000	2014-3-11	2019-3-11	尚未到期
	49,000	2013-7-26	2016-7-1	尚未到期
	1,900	2013-12-23	2016-7-1	尚未到期
杭州建锦	14,390	2014-1-8	2016-7-1	尚未到期
	3,310	2014-2-13	2016-7-1	尚未到期
	19,800	2013-9-10	2016-9-10	尚未到期
	28,500	2013-10-29	2016-9-4	尚未到期
	8,000	2013-11-20	2016-9-4	尚未到期
杭州建霖	12,000	2013-11-28	2016-9-4	尚未到期
	6,000	2013-12-20	2016-9-4	尚未到期
	5,000	2014-1-15	2016-9-4	尚未到期
	3,000	2014-2-19	2016-9-4	尚未到期

担保方	担保余额(万元)	担保期限		担保是否已经履行完毕
		担保起始日	担保到期日	
	4,000	2014-6-20	2016-9-4	尚未到期
	12,000	2014-9-29	2016-9-4	尚未到期
慈溪保利	25,990	2013-6-28	2016-4-24	尚未到期
	64,000	2013-7-31	2016-4-24	尚未到期
	10,000	2013-7-31	2016-4-24	尚未到期
	3,000	2013-4-23	2015-3-18	尚未到期
	5,000	2014-3-20	2015-3-18	尚未到期
	2,500	2012-9-26	2015-3-21	尚未到期
	1,392	2013-4-28	2015-10-22	尚未到期
	4,000	2013-4-28	2015-6-21	尚未到期
	8,000	2013-6-28	2015-6-21	尚未到期
	10,000	2013-12-9	2015-6-30	尚未到期
	3,000	2014-2-20	2015-6-30	尚未到期
	7,000	2013-12-9	2015-12-31	尚未到期
	5,000	2014-3-13	2015-12-31	尚未到期
重庆投资	1,000	2014-4-16	2015-12-31	尚未到期
	17,000	2014-4-16	2016-6-8	尚未到期
	30,000	2013-7-3	2016-7-2	尚未到期
	20,000	2013-7-11	2016-7-2	尚未到期
	6,000	2013-9-25	2016-9-24	尚未到期
	8,000	2013-11-18	2016-9-24	尚未到期
	36,000	2014-5-29	2016-9-24	尚未到期
	5,000	2013-10-10	2016-9-24	尚未到期
	10,000	2014-5-29	2016-4-9	尚未到期
	10,000	2014-5-30	2016-4-9	尚未到期
	10,000	2014-11-11	2016-3-24	尚未到期
	10,000	2014-11-13	2016-3-24	尚未到期
	10,000	2012-11-8	2015-10-29	尚未到期
重庆中汇	9,500	2013-1-10	2015-10-29	尚未到期
	3,000	2012-11-8	2015-10-29	尚未到期
	50	2013-1-10	2015-10-29	尚未到期
	2,809	2013-12-27	2015-12-27	尚未到期
	26,003	2013-12-27	2016-11-30	尚未到期
	936	2014-3-11	2015-12-27	尚未到期
重庆葆成	8,668	2014-3-11	2016-11-30	尚未到期
	1,076	2014-4-21	2015-12-27	尚未到期
	9,959	2014-4-21	2016-11-30	尚未到期
	13,400	2013-3-20	2016-3-20	尚未到期
	26,300	2013-6-18	2016-3-20	尚未到期
	11,479	2014-3-28	2015-9-20	尚未到期
重庆葆盛	15,000	2014-3-28	2016-3-21	尚未到期
	6,000	2014-6-20	2015-12-21	尚未到期
	18,147	2014-6-20	2016-12-9	尚未到期
重庆葆翔	200	2014-9-29	2015-12-21	尚未到期

保利房地产（集团）股份有限公司
2014 年度
财务报表附注

担保方	担保余额(万元)	担保期限		担保是否已经履行完毕
		担保起始日	担保到期日	
	72,500	2014-9-29	2019-9-29	尚未到期
重庆葆方	10,000	2014-9-30	2017-9-25	尚未到期
	15,000	2014-9-30	2017-9-25	尚未到期
	8,000	2014-10-30	2017-9-25	尚未到期
	1,000	2014-12-16	2017-9-25	尚未到期
	4,000	2014-12-15	2015-12-15	尚未到期
	36,000	2014-12-15	2017-12-15	尚未到期
重庆葆昌	1,800	2014-12-23	2015-12-21	尚未到期
	8,200	2014-12-23	2017-6-22	尚未到期
富力建安	5,000	2014-6-26	2015-6-25	尚未到期
	9,000	2014-4-29	2015-4-29	尚未到期
	3,000	2014-6-25	2015-6-25	尚未到期
	15,000	2014-6-26	2015-6-26	尚未到期
	15,000	2014-3-13	2015-2-26	尚未到期
长春保利	42,000	2012-12-25	2015-12-24	尚未到期
	8,000	2014-1-3	2015-12-24	尚未到期
	30,000	2013-4-19	2016-4-18	尚未到期
长春恒富	10,700	2012-2-24	2015-2-24	尚未到期
	17,000	2013-8-31	2016-8-31	尚未到期
	2,000	2013-8-31	2015-8-30	尚未到期
	9,905	2014-5-20	2017-5-20	尚未到期
	95	2013-8-30	2015-6-30	尚未到期
	7,000	2014-7-28	2017-7-27	尚未到期
	3,000	2014-7-28	2015-7-27	尚未到期
长春恒信	28,000	2014-1-2	2016-12-12	尚未到期
	10,000	2014-3-28	2017-12-20	尚未到期
	8,500	2014-6-26	2017-6-27	尚未到期
	1,000	2014-6-26	2015-6-20	尚未到期
	10,000	2014-9-25	2017-9-25	尚未到期
	9,500	2014-9-25	2015-9-25	尚未到期
郴州乾嘉盛	13,000	2013-12-3	2016-10-13	尚未到期
湖南保利	9,291	2012-9-30	2015-9-23	尚未到期
湖南保利	3,000	2012-11-11	2015-9-24	尚未到期
湖南保利	5,000	2013-1-30	2015-9-25	尚未到期
湖南保利	2,000	2013-8-16	2015-9-26	尚未到期
南湖置业	25,598	2012-10-31	2016-4-30	尚未到期
	30,000	2013-3-29	2015-3-29	尚未到期
	21,000	2012-12-27	2015-12-17	尚未到期
	12,625	2012-12-25	2015-12-17	尚未到期
	9,000	2012-12-31	2015-12-17	尚未到期
	2,375	2013-3-31	2015-12-17	尚未到期
长沙西海岸	31,620	2013-5-30	2017-1-16	尚未到期
长沙天骄	59,900	2014-4-30	2017-4-29	尚未到期
合计	8,234,760			

2、 子公司为本公司担保情况

被担保方	担保余额(万元)	担保期限		担保是否已经履行完毕
		担保起始日	担保到期日	
保利广州	21,870.00	2012-4-25	2015-4-24	尚未到期
华南实业	10,000.00	2013-4-26	2015-9-11	尚未到期
保利北京	70,000.00	2012-10-19	2015-10-18	尚未到期
华南实业	70,000.00	2012-7-17	2015-7-16	尚未到期
保利北京、上海建锦、重庆投资	40,000.00	2011-9-9	2015-3-21	尚未到期
保利北京、上海建锦、重庆投资	40,000.00	2011-9-9	2015-9-21	尚未到期
保利北京、上海建锦、重庆投资	100,000.00	2011-9-9	2016-9-8	尚未到期
合计	351,870.00			

3、 子公司为子公司担保情况

提供担保方	被担保方	担保余额(万元)	担保期限		担保是否已经履行完毕
			担保起始日	担保到期日	
香港恒利	Poly Real Estate Finance Ltd	305,950	2013-08-06	2018-08-06	尚未到期
	Poly Real Estate Finance Ltd	305,950	2014-04-25	2019-04-25	尚未到期
保利北京	金成华	5,000	2014-8-20	2015-8-20	尚未到期
		5,000	2014-8-20	2016-2-20	尚未到期
	北京保利营	25,000	2013-8-20	2015-8-20	尚未到期
		30,000.00	2013-9-3	2015-8-20	尚未到期
	北京保利融创	505.00	2014-1-17	2015-7-16	尚未到期
		16,917.50	2014-1-17	2017-1-16	尚未到期
		7,575.00	2014-1-29	2017-1-16	尚未到期
		13,584.50	2014-1-24	2017-1-16	尚未到期
		27,775.00	2014-2-27	2017-1-16	尚未到期
		17,170.00	2014-4-4	2017-1-16	尚未到期
		17,220.50	2014-4-11	2017-1-16	尚未到期
	北京保利首开	38,250.00	2013-8-23	2015-8-22	尚未到期
		13,260.00	2013-10-18	2015-9-18	尚未到期
	重庆投资	成都华阳	20,000.00	2013-5-30	2016-5-29
20,000.00			2013-8-5	2016-5-29	尚未到期
3,000.00			2014-4-24	2016-5-29	尚未到期
3,000.00			2014-5-16	2016-5-29	尚未到期
4,000.00			2014-5-29	2016-5-29	尚未到期
广东保利	广州越禾	7,673.52	2014-1-15	2017-1-14	尚未到期
		3,657.97	2014-7-31	2017-1-14	尚未到期
		2,614.91	2014-7-6	2017-7-6	尚未到期
		2,500.00	2014-11-20	2017-11-16	尚未到期
青岛实业	青岛双元	5,000.00	2014-2-7	2017-2-6	尚未到期
华南实业	保利海陵岛	23,000.00	2012-9-21	2015-9-21	尚未到期
		47,230.00	2013-7-16	2016-7-16	尚未到期
成都实业	江苏宁晟	8,000.00	2012-5-24	2015-4-26	尚未到期
上海建锦	上海建昊	250,000.00	2014-1-22	2020-1-21	尚未到期
合计		1,228,833.90			

其他说明：华南实业为保利海陵岛提供的担保由本公司与华南实业共同提供，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，上海建锦为上海建昊提供的担保由本公司与上海建锦共同提供。

4、 为合营企业提供的担保

提供担保方	被担保方	担保余额(万元)	担保期限		担保是否已经履行完毕
			担保起始日	担保到期日	
本公司	东莞和宏	25,000.00	2014-6-17	2016-6-16	尚未到期
本公司	南京学尚	20,000.00	2013-12-3	2016-10-30	尚未到期
本公司	南京学尚	20,000.00	2014-2-27	2016-10-30	尚未到期
本公司	盛世鑫和	50,000.00	2014-7-21	2019-7-21	尚未到期
本公司	武汉清能	27,200.00	2014-2-12	2016-10-23	尚未到期
本公司	武汉清能	7,400.00	2014-7-4	2016-5-29	尚未到期
本公司	武汉清能	6,650.00	2014-12-30	2017-12-30	尚未到期
合计		156,250.00			

5、 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 2014 年 12 月 31 日累计担保余额为人民币 4,017,870.78 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 2014 年 12 月 31 日，本公司承担阶段性担保额为人民币 4,017,194.39 万元，承担全程担保额为人民币 676.39 万元。

6、 资产抵押

资产类型	项目名称	账面价值（万元）
存货	广州保利克洛维广场	13,181.08
	广州保利西海岸	10,093.45
	广州保利天悦	140,170.60
	广州保利越秀岭南林语	170,685.84
	广州保利大都汇	37,915.78
	北京保利西山林语	10,785.52
	北京保利中央公园	112,671.91
	北京保利春天里	179,961.85
	北京保利海德公园	249,328.78
	北京保利枫丹一号	430,524.98
	北京保利罗兰香谷二期	132,171.64
	北京保利首开丽湾家园	221,010.61
	上海保利蔚蓝林语	176,791.79
	上海保利叶之林	202,896.55

资产类型	项目名称	账面价值（万元）
	上海保利西岸	170,700.00
	武汉保利圆梦城	3,608.93
	武汉保利中央公馆	96.54
	武汉保利马湖项目	64.22
	武汉保利公园九里	51,746.61
	武汉保利关山村项目	38,695.77
	重庆保利花园	6,311.63
	重庆保利江上明珠	111,289.97
	重庆保利花半里	18,660.97
	重庆保利爱尚里	763.00
	重庆保利林语溪	12,117.87
	重庆保利观塘	18,369.79
	沈阳保利香槟花园	85,784.03
	沈阳保利茉莉公馆	49,598.97
	长沙保利麓谷林语	22,154.24
	长沙保利国际广场	101,540.20
	长沙保利西海岸	34,835.24
	长沙保利香槟国际	63,238.58
	成都保利石象湖项目	974.65
	成都保利公园 198	92,692.97
	成都保利花园	236.54
	成都保利贝森公馆	5,745.58
	成都保利狮子湖	29,900.49
	成都保利百合公馆	84,759.47
	成都保利城	40,923.95
	成都保利香槟光华	838.39
	成都保利叶语	56,559.49
	成都保利梧桐语	57,387.91
	成都保利春天花语	36,970.40
	成都保利玫瑰花语	88,330.00
	成都保利锦湖林语	69,807.77
	成都保利林语溪	86,456.45
	杭州保利城市果岭	27,896.43
	杭州保利梧桐语	94,119.91
	浙江保利罗兰香谷	88,399.00
	南昌保利半山国际花园	13,541.07
	南昌保利百合花园	20,209.43
	南昌保利金香槟	40,236.85
	天津保利海河大观	5,028.73
	天津保利香颂湖	30,361.70
	天津保利罗兰公馆	2,727.59
	天津保利溪湖林语	4,883.34
	青岛保利海上罗兰	87,009.51
	青岛保利香槟国际	56,201.82
	青岛保利漫月山	120,002.83

资产类型	项目名称	账面价值（万元）
	青岛保利叶公馆	81,943.12
	青岛保利茉莉公馆	103,655.45
	阳江保利银滩	13,738.40
	南京保利梧桐语	5,710.07
	南京保利紫荆公馆	1,712.91
	南京保利中央公园	104,445.49
	无锡保利中央公园	72,639.00
	中山保利国际广场	5,550.18
	南通保利香槟国际	130,624.18
	珠海保利海上五月花	44,165.12
	宁波保利滨湖天地	165,853.90
	佛山保利紫山国际	600.00
	丹东保利锦江林语	46,335.63
	东莞保利百合花园	16,350.00
	大连保利西山林语	40,058.91
	德阳保利国际城	105,780.09
	合肥保利香槟国际	162,572.04
	合肥保利拉菲公馆	65,561.21
	合肥保利海上五月花	104,156.22
	合肥保利东郡	84,545.88
	合肥保利梧桐语	17,716.91
	通化保利罗兰香谷	15,236.14
	郑州保利海上五月花	25,863.89
	石家庄保利花园	146,627.03
	西安保利拉菲公馆	156,180.96
	西安保利春天里	91,562.43
	西安保利金香槟	77,818.81
	江门保利大都会	78,812.95
	三亚保利论坛项目	56,851.67
	郴州保利苏仙林语	14,165.30
	遂宁保利江语城	34,946.53
	清远保利花园	13,320.08
	湛江保利原点广场	6,317.69
	北京保利首开熙悦春天	194,757.74
	小 计	6,406,145.14
投资性房地产	广州保利中心	35,915.66
	广州保利国际广场	14,757.44
	广州保利中环广场	30,668.94
	广州保利世界贸易中心	238,042.80
	南海保利水城	104,561.13
	北京保利中央公园	227,825.17
	小计	651,771.14
固定资产	广州保利国际广场	5,268.71
	南海保利水城	1,818.85
	北京盘古大观	19,561.76

资产类型	项目名称	账面价值（万元）
	阳江保利银滩	49,776.52
	小 计	76,425.84
	合 计	7,134,342.12

十二、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 2015 年 3 月 15 日表决通过了关于 2014 年度利润分配的预案，该预案的主要内容为：公司拟以截至 2015 年 2 月 12 日公司实际总股本 10,733,775,317 股为基数，每 10 股派发现金红利 2.16 元（含税），共计分配利润 2,318,495,468.47 元。

十三、其他重要事项

(一) 前期会计差错更正

本报告期未发生前期会计差错更正事项。

(二) 债务重组

无。

(三) 资产置换

无。

(四) 年金计划

公司依据国家政策制定了《企业年金方案实施细则》，并于 2012 年 12 月 13 日经公司第四次董事会第五次会议审议通过。年金缴费实行员工个人自愿参加、企业缴费和个人缴费相结合的原则，企业年金基金委托第三方法人机构进行管理。

(五) 分部信息

公司目前无明确的财务报告分部，公司主营业务收入、主营业务成本分行业及分地区情况见本附注五、（三十二）营业收入和营业成本。

(六) 其他

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。目前，司法机关正就此案所涉款项进行处理，相关法律文件最终生效后，公司存款将予收回。

十四、 母公司财务报表主要项目注释

(一) 应收账款

1、 应收账款分类披露

类别	期末余额					年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款										
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	1,486,717.98	100.00	74,335.90	5.00	1,412,382.08	8,803,351.75	100.00	440,167.59	5.00	8,363,184.16
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款										
合计	1,486,717.98	100.00	74,335.90		1,412,382.08	8,803,351.75	100.00	440,167.59		8,363,184.16

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款：

余额百分比	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	873,481.98	43,674.10	5.00
1-2 年 (含 2 年)	613,236.00	30,661.80	5.00
2-3 年 (含 3 年)			
3 年以上			
合计	1,486,717.98	74,335.90	5.00

2、 本期转回应收账款坏账准备金额 365,831.69 元。

3、 本期无实际核销的应收账款情况。

4、 按欠款方归集的期末余额前五名应收账款汇总金额 930,392.11 元，占应收账款期末余额合计数的比例 62.58%，相应计提的坏账准备期末余额汇总金额 46,519.61 元。

(二) 其他应收款

1、 其他应收款分类披露：

类别	期末余额					年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	68,856,442,215.97	97.87			68,856,442,215.97	48,637,975,391.62	98.36			48,637,975,391.62
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	36,185,539.80	0.05	1,809,276.99	5.00	34,376,262.81	50,963,090.00	0.10	2,548,154.50	5.00	48,414,935.50
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	1,463,202,785.60	2.08			1,463,202,785.60	762,177,374.42	1.54			762,177,374.42
合计	70,355,830,541.37	100.00	1,809,276.99		70,354,021,264.38	49,451,115,856.04	100.00	2,548,154.50		49,448,567,701.54

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款：

余额百分比	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	950,725.21	47,536.26	5.00
1-2 年 (含 2 年)	3,309,778.67	165,488.93	5.00
2-3 年 (含 3 年)	18,828,662.26	941,433.12	5.00
3 年以上	13,096,373.66	654,818.68	5.00
合计	36,185,539.80	1,809,276.99	5.00

2、 本期转回其他应收款坏账准备金额 738,877.51 元。

3、 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
广东保利	本公司子公司	12,568,529,891.65	1-2 年	17.86	往来款
保利福建	本公司子公司	5,532,015,591.88	1-3 年	7.86	往来款
华南实业	本公司子公司	4,479,825,900.00	1-3 年	6.37	往来款
重庆投资	本公司子公司	3,516,121,384.20	1-3 年	5.00	往来款
保利成都	本公司子公司	3,234,600,000.00	1-3 年	4.60	往来款
合计		29,331,092,767.73		41.69	

2、 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	年初账面余额
子公司往来款	69,969,645,001.57	49,400,152,766.04
合作方及联营合营企业往来款	361,077,521.82	2,820,822.13
其他	25,108,017.98	48,142,267.87
合计	70,355,830,541.37	49,451,115,856.04

(三) 长期股权投资

项目	期末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	12,681,270,604.91		12,681,270,604.91	8,849,420,669.91		8,849,420,669.91
对联营、合营企业投资	296,118,082.92		296,118,082.92	230,219,713.75		230,219,713.75
合计	12,977,388,687.83		12,977,388,687.83	9,079,640,383.66		9,079,640,383.66

1、 对子公司投资

被投资单位	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
1 保利北京	303,687,210.30			303,687,210.30		
2 金成华	22,500,000.00			22,500,000.00		
3 科学城	60,151,633.08			60,151,633.08		
4 保利广州	10,200,000.00			10,200,000.00		
5 华储公司	5,513,643.69			5,513,643.69		
6 保利国贸	51,000,000.00			51,000,000.00		
7 富利建安	433,137,341.43			433,137,341.43		
8 佳利装饰	35,935,700.00			35,935,700.00		
9 保利数码	4,500,000.00			4,500,000.00		
10 保利物业	50,000,000.00			50,000,000.00		
11 保利代理	12,347,853.92			12,347,853.92		
12 广州天利	110,710,800.00		110,710,800.00			
13 广州金地	39,939,666.56			39,939,666.56		
14 保利锦汉	1,632,000.00			1,632,000.00		
15 重工设计院	12,724,024.60			12,724,024.60		
16 琶洲投资	80,000,000.00	3,175,020,735.00		3,255,020,735.00		
17 广州金诺	9,000,000.00			9,000,000.00		
18 广州保利紫薇花园项目	65,000,000.00			65,000,000.00		
19 保利增城	50,000,000.00			50,000,000.00		
20 广东保利	200,000,000.00			200,000,000.00		
21 保利商业	100,000,000.00			100,000,000.00		
22 保利城改	100,000,000.00			100,000,000.00		
23 上海保利	60,870,386.26			60,870,386.26		
24 君兰置业	4,000,000.00			4,000,000.00		
25 上海建乔	18,000,000.00			18,000,000.00		
26 上海建锦	50,000,000.00			50,000,000.00		
27 上海建霖	100,000,000.00			100,000,000.00		
28 天津保利	200,000,000.00			200,000,000.00		

保利房地产（集团）股份有限公司
2014 年度
财务报表附注

被投资单位	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
29 重庆投资	500,000,000.00			500,000,000.00		
30 重庆高尔夫	46,301,526.23			46,301,526.23		
31 保利沈阳	60,000,000.00			60,000,000.00		
32 辽宁保利	80,000,000.00			80,000,000.00		
33 沈阳广田	201,080,853.55			201,080,853.55		
34 辽宁实业	200,000,000.00			200,000,000.00		
35 保利江苏	100,000,000.00			100,000,000.00		
36 江苏宁远	50,000,000.00			50,000,000.00		
37 无锡致远	51,000,000.00			51,000,000.00		
38 保利武汉	108,280,000.00			108,280,000.00		
39 保利博高华	105,000,000.00			105,000,000.00		
40 保利成都	200,000,000.00			200,000,000.00		
41 成都保睿	25,500,000.00			25,500,000.00		
42 保利西安	700,000.00			700,000.00		
43 陕西民东	102,000,000.00		102,000,000.00			
44 西安欣荣佳	130,460,000.00		130,460,000.00			
45 陕西保利	500,000,000.00			500,000,000.00		
46 山西保利		100,000,000.00		100,000,000.00		
47 郑州恒天	100,000,000.00			100,000,000.00		
48 保利大连	100,000,000.00			100,000,000.00		
49 长春六合	80,000,000.00			80,000,000.00		
50 长春恒富	50,000,000.00			50,000,000.00		
51 保利包头	44,000,000.00			44,000,000.00		
52 青岛安信	51,000,000.00			51,000,000.00		
53 保利青岛	500,000,000.00			500,000,000.00		
54 合肥保利	51,000,000.00			51,000,000.00		
55 合肥和新	17,000,000.00			17,000,000.00		
56 合肥利恒	331,509,750.00			331,509,750.00		
57 安徽保利		500,000,000.00		500,000,000.00		
58 浙江保利	100,000,000.00			100,000,000.00		
59 杭州建屹	49,000,000.00			49,000,000.00		
60 保利福建	100,000,000.00			100,000,000.00		
61 阳江保利	60,000,000.00			60,000,000.00		
62 保利海陵岛	50,000,000.00			50,000,000.00		
63 湖南保利	42,603,534.61			42,603,534.61		
64 湖南投资	500,000,000.00			500,000,000.00		
65 珠海保利	50,000,000.00			50,000,000.00		
66 华南实业	100,000,000.00			100,000,000.00		
67 佛山保利	200,000.00			200,000.00		
68 湛江兴晟	14,000,000.00			14,000,000.00		
69 中山保利	50,000,000.00			50,000,000.00		
70 清远鑫瑞		100,000,000.00	100,000,000.00			
71 保利东莞	50,000,000.00			50,000,000.00		
72 东莞投资	80,000,000.00			80,000,000.00		
73 江西金通泰	22,500,000.00			22,500,000.00		

保利房地产（集团）股份有限公司
2014 年度
财务报表附注

被投资 单位	年初余额	本期 增加	本期 减少	期末余额	本期计提 减值准备	减值准备期 末余额
74.南昌铭雅	112,894,545.68			112,894,545.68		
75.南昌瑞达	635,400,000.00			635,400,000.00		
76.保利江西	500,000,000.00			500,000,000.00		
77.香港恒利	915,200.00			915,200.00		
78.香港恒福	6,225,000.00			6,225,000.00		
79.保利三亚	200,000,000.00			200,000,000.00		
80.三亚保信	150,000,000.00			150,000,000.00		
81.甘肃保利		200,000,000.00		200,000,000.00		
82.新疆保利		200,000,000.00		200,000,000.00		
合 计	8,849,420,669.91	4,275,020,735.00	443,170,800.00	12,681,270,604.91		

2、 对联营、合营企业投资

被投资单位	年初余额	本期增减变动							期末余额	本期计提 减值准备	减值准备 期末余额
		追加 投资	减少 投资	权益法下确认的投 资损益	其他综合收益 调整	其他权 益变动	宣告发放现金 股利或利润	其他			
联营企业											
信保基金管理	230,219,713.75			145,941,391.63	-43,022.46		80,000,000.00		296,118,082.92		
小计	230,219,713.75			145,941,391.63	-43,022.46		80,000,000.00		296,118,082.92		
合计	230,219,713.75			145,941,391.63	-43,022.46		80,000,000.00		296,118,082.92		

(四) 营业收入和营业成本

项 目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	7,918,339,568.81	4,973,428,559.06	8,962,516,965.30	5,680,516,660.96
其他业务	302,229,216.85		188,916,075.91	
合计	8,220,568,785.66	4,973,428,559.06	9,151,433,041.21	5,680,516,660.96

(五) 投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	4,518,501,157.23	1,364,061,751.93
权益法核算的长期股权投资收益	145,941,391.63	110,086,933.20
处置长期股权投资产生的投资收益	1,629,200.00	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益		
持有至到期投资在持有期间的投资收益		
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	304,373,670.89	3,301,232.86
处置可供出售金融资产取得的投资收益		
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		
合 计	4,970,445,419.75	1,477,449,917.99

十五、 补充资料

(一) 当期非经常性损益明细表

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	157,560,692.73	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免		
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）		
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
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	655,826.41	
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
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		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
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		
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		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
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		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益		
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		
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		

项目	金额	说明
的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	51,433,276.72	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
所得税影响额	-8,256,375.92	
少数股东权益影响额	-13,839,839.57	
合计	187,553,580.37	

(二) 净资产收益率及每股收益:

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	21.65	1.14	1.14
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	21.31	1.12	1.12

其他说明：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 5.07 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。

(三) 境内外会计准则下会计数据差异

不适用。

(四) 会计政策变更相关补充资料

本公司根据财政部 2014 年发布的《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》等会计准则变更了相关会计政策并对比较财务报表进行了追溯重述，重述后的 2013 年 1 月 1 日、2013 年 12 月 31 日合并资产负债表如下：

项目	2013 年 1 月 1 日	2013 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	32,672,702,564.71	33,752,969,830.80	40,069,512,626.00
结算备付金			
拆出资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据	450,000.00	3,224,500.00	3,150,000.00
应收账款	1,880,283,617.10	2,331,813,449.76	3,349,567,715.28
预付款项	16,418,546,908.33	19,275,863,743.91	22,565,616,676.99
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	2,512,219,395.55	7,736,887,404.08	17,678,063,008.80
买入返售金融资产			

项目	2013 年 1 月 1 日	2013 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
存货	189,643,823,082.97	239,907,295,955.86	267,192,101,934.69
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计	243,128,025,568.66	303,008,054,884.41	350,858,011,961.76
非流动资产：			
发放贷款及垫款			
可供出售金融资产	655,554,214.53	535,554,214.53	399,554,214.53
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	695,240,025.61	2,846,528,728.37	3,545,764,026.72
投资性房地产	4,717,957,237.12	4,714,890,472.13	7,038,840,353.40
固定资产	1,378,431,326.74	1,985,039,517.32	2,477,630,766.49
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	10,865,134.46	14,535,584.92	18,488,958.62
开发支出			
商誉	10,342,507.30	10,342,507.30	10,342,507.30
长期待摊费用	36,575,772.80	27,485,719.48	31,407,816.22
递延所得税资产	535,625,795.02	797,422,692.06	1,385,602,725.31
其他非流动资产			
非流动资产合计	8,040,592,013.58	10,931,799,436.11	14,907,631,368.59
资产总计	251,168,617,582.24	313,939,854,320.52	365,765,643,330.35
流动负债：			
短期借款	1,348,000,000.00	1,370,000,000.00	3,257,400,000.00
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			25,720,679.77
应付账款	12,792,887,608.57	18,670,703,415.17	22,579,456,096.69
预收款项	90,547,363,466.08	107,167,841,700.08	113,301,490,370.56
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	94,122,306.35	124,633,442.34	96,397,774.43
应交税费	-4,084,597,633.60	-6,218,525,196.99	-7,422,362,073.58
应付利息	151,141,842.94	55,170,317.97	119,463,155.59
应付股利	6,158,426.00	4,812,626.00	228,905,375.03
其他应付款	15,292,027,631.39	25,835,195,792.55	29,715,269,658.05
应付分保账款			
保险合同准备金			

项目	2013 年 1 月 1 日	2013 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债	24,324,029,407.39	19,624,724,743.00	25,411,752,181.00
其他流动负债			
流动负债合计	140,471,133,055.12	166,634,556,840.12	187,313,493,217.54
非流动负债：			
长期借款	55,850,413,333.13	75,101,300,578.37	90,494,984,084.52
应付债券		2,989,548,695.82	7,030,420,966.22
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债	67,550,710.19	61,272,278.97	54,460,117.54
其他非流动负债			
非流动负债合计	55,917,964,043.32	78,152,121,553.16	97,579,865,168.28
负债合计	196,389,097,098.44	244,786,678,393.28	284,893,358,385.82
所有者权益：			
股本	7,137,994,391.00	7,137,994,391.00	10,729,745,027.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	10,776,925,472.63	10,963,714,559.11	6,916,930,399.42
减：库存股			
其他综合收益	1,449,354.82	2,028.00	-40,994.46
专项储备			
盈余公积	811,701,777.25	1,100,917,160.02	1,714,475,367.27
一般风险准备			
未分配利润	23,758,309,752.50	32,560,241,225.29	42,048,427,771.05
归属于母公司所有者权益合计	42,486,380,748.2	51,762,869,363.42	61,409,537,570.28
少数股东权益	12,293,139,735.60	17,390,306,563.82	19,462,747,374.25
所有者权益合计	54,779,520,483.80	69,153,175,927.24	80,872,284,944.53
负债和所有者权益总计	251,168,617,582.24	313,939,854,320.52	365,765,643,330.35

保利房地产(集团)股份有限公司

二〇一五年三月十五日