

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 2015 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2016年1月8日公司10,756,715,193股总股本为基数，每10股派发现金红利3.45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

九、重大风险提示

本年度报告涉及行业风险、市场风险等风险因素的详细描述，请投资者查阅“管理层讨论与分析”中的“行业面临的机遇与挑战”的相关内容。

## 目录

第一节	释义.....	3
第二节	公司简介和主要财务指标.....	3
第三节	公司业务概要.....	5
第四节	管理层讨论与分析.....	7
第五节	重要事项.....	25
第六节	普通股股份变动及股东情况.....	32
第七节	优先股相关情况.....	36
第八节	董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	37
第九节	公司治理.....	42
第十节	公司债券相关情况.....	44
第十一节	财务报告.....	47
第十二节	备查文件目录.....	47

## 第一节 释义

### 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	2015 年度
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元

## 第二节 公司简介和主要财务指标

### 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	尹超
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	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	020-89898833
传真	020-89898666-8831	020-89898666-8831
电子信箱	stock@polycn.com	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媒体名称	《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、其他相关资料

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

## 七、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	2015年	2014年	本期比上年 同期增减(%)	2013年
营业收入	123,428,784,172.05	109,056,497,066.48	13.18	92,355,524,195.85
归属于上市公司股东的 净利润	12,347,579,022.33	12,200,315,103.96	1.21	10,747,161,554.27
归属于上市公司股东的 扣除非经常性损益的 净利润	12,233,798,193.44	12,012,761,523.59	1.84	10,684,959,096.49
经营活动产生的现金流 量净额	17,784,647,744.43	-10,458,366,565.00	270.05	-9,754,106,777.99
	2015年末	2014年末	本期末比上 年同期末增 减(%)	2013年末
归属于上市公司股东的 净资产	71,522,559,909.98	61,409,537,570.28	16.47	51,762,869,363.42
总资产	403,833,203,006.96	365,765,643,330.35	10.41	313,939,854,320.52
总股本	10,756,715,193.00	10,729,745,027.00	0.25	7,137,994,391.00

备注：上表所示总股本中的10,755,245,943股已于报告期内完成股份登记，剩余1,469,250股已于2016年1月4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于2016年1月8日上市流通。

## (二) 主要财务指标

主要财务指标	2015年	2014年	本期比上年同期增 减(%)	2013年
基本每股收益（元/股）	1.15	1.14	0.91	1.00
稀释每股收益（元/股）	1.15	1.14	0.91	1.00
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元/股）	1.14	1.12	1.54	1.00
加权平均净资产收益率（%）	18.63	21.65	减少3.02 个百分点	22.95
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	18.45	21.31	减少2.86 个百分点	22.81

## 八、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

## 九、2015 年分季度主要财务数据

单位：元 币种：人民币

	第一季度 (1-3 月份)	第二季度 (4-6 月份)	第三季度 (7-9 月份)	第四季度 (10-12 月份)
营业收入	13,307,247,901.67	29,037,713,888.11	21,054,878,841.42	60,028,943,540.85
归属于上市公司股东的净利润	1,293,008,156.02	3,656,641,015.99	1,520,079,420.10	5,877,850,430.22
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	1,267,049,721.61	3,617,553,142.60	1,499,728,708.44	5,849,466,620.79
经营活动产生的现金流量净额	-6,385,030,295.93	16,234,355,424.39	9,843,628,812.74	-1,908,306,196.77

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

适用 不适用

## 十、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	2015 年金额	2014 年金额	2013 年金额
非流动资产处置损益	670,883.71	157,560,692.73	446,684.77
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	-	655,826.41	-
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	176,412,783.83	51,433,276.72	94,425,515.20
少数股东权益影响额	-19,231,262.01	-8,256,375.92	-5,012,037.81
所得税影响额	-44,071,576.64	-13,839,839.57	-27,657,704.38
合计	113,780,828.89	187,553,580.37	62,202,457.78

### 第三节 公司业务概要

#### 一、报告期内公司所从事的主要业务、经营模式及行业情况说明

公司是一家专注于房地产开发及销售的大型企业集团，拥有国家一级房地产开发资质。在 20 余年专业开发过程中，公司培养了以商品住宅开发销售为主、经营性物业开发持有为辅的综合开发能力；以“和者筑善”为价值理念，致力于创造自然、建筑、人文交融的人居生活，打造了康居、善居、逸居、尊居四大品牌系列，包含花园系、心语系、香槟系、公馆系、林语系、康桥系、十二橡树系等多种品类，

涵盖住宅、写字楼、星级酒店、购物中心、商贸会展、高端休闲地产等多种业态；形成了覆盖珠三角、长三角、环渤海、中部、西南主要经济圈、遍布全国 60 个主流城市的战略布局。在房地产开发主业快速发展的同时，公司还积极拓展了建筑设计、工程施工、销售代理、物业管理、商业运营、会展服务、健康养老、房地产金融等相关行业，形成了以房地产开发为主、相关行业稳步发展的业务格局。报告期内房地产开发业务营业收入占公司营业总收入的 96.14%。

针对房地产业发展情况，公司管理层讨论与分析进行了详细论述，详见本报告第四节。

## 二、报告期内公司主要资产发生重大变化情况的说明

报告期内，公司主营业务保持平稳增长，主要资产运营情况良好，无重大变化情况发生。

## 三、报告期内核心竞争力分析

### 1、卓越的战略管理能力

面对房地产行业复杂多变的发展形势，公司始终坚持“三个为主、三个结合”的战略方向不动摇，及时把握经营形势，迅速调整经营策略，灵活把握经营力度，始终保持稳定健康发展，体现了卓越的战略定力和管理能力。

### 2、突出的品牌影响力

公司是央企控股的大型房地产上市公司，坚持“和者筑善”的品牌理念，致力于“打造中国地产长城”，诚信、负责任的品牌形象得到社会的广泛认可，2015 年末公司品牌价值提升至 361.5 亿元。

### 3、优质、丰富的项目资源

公司具备多元化的项目拓展能力，除了公开市场招拍挂方式以外，还通过旧城改造、合作开发、兼并收购等灵活的拓展方式获取项目资源。截至报告期末，公司拥有在建、拟建项目 270 个，待开发土地总建筑面积 5482 万平方米，其中一二线城市占比约为 74%，项目储备优质、丰富，为公司的持续发展奠定坚实基础。

### 4、高效的管理能力和强大的执行力

公司管理团队人员稳定、项目运作经验丰富，具备在各种市场环境下实现企业平稳健康发展的能力。同时，公司将军旅文化与现代企业管理相融合，形成了独具特色的优秀企业文化，具备强大的凝聚力和高效的执行力。

### 5、健全的法人治理结构

公司一方面严格按照法律法规及监管要求，构建了健全的治理结构和完善的治理制度，充分发挥董事会及其专门委员会的决策和指导作用，不断强化监事会的监督机制，完善股东大会的操作流程，充分保障中小股东的知情权和决策权；另一方面部分核心管理层作为公司发起人股东，设置了长效激励机制，并随着公司首期股票期权激励计划的实施进一步扩大了激励对象范围，提升了公司持续发展能力。

### 6、多元化、低成本的融资渠道

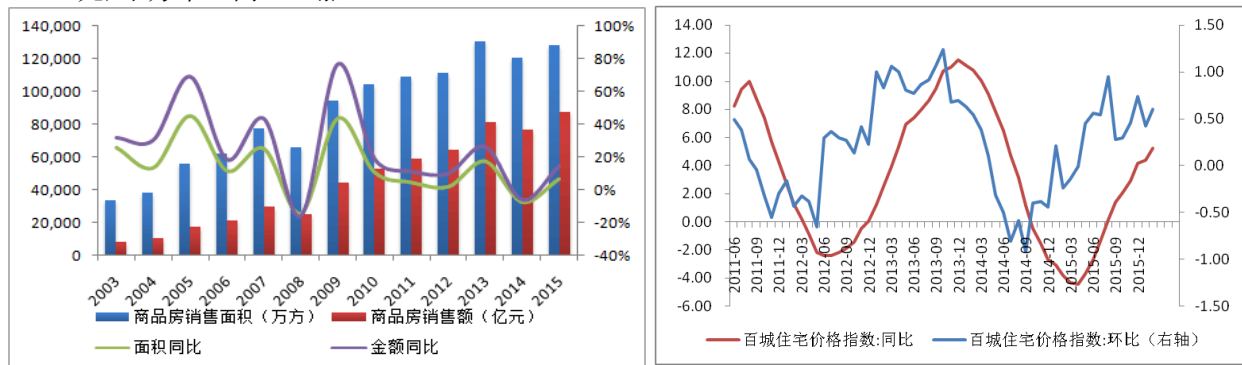
凭借雄厚的经营实力，在稳固传统银行合作渠道的同时，公司积极开拓中期票据、公司债等长周期、低成本的融资渠道。报告期内，公司注册并发行 5 年期中期票据 60 亿元，综合融资成本 4.65%；获批公司债券 150 亿元，并以 3.4%和 3.68%的行业超低成本成功发行 3+2 年期公司债 30 亿元和 5+2 年期公司债 20 亿元。

## 第四节 管理层讨论与分析

### 一、市场回顾及展望

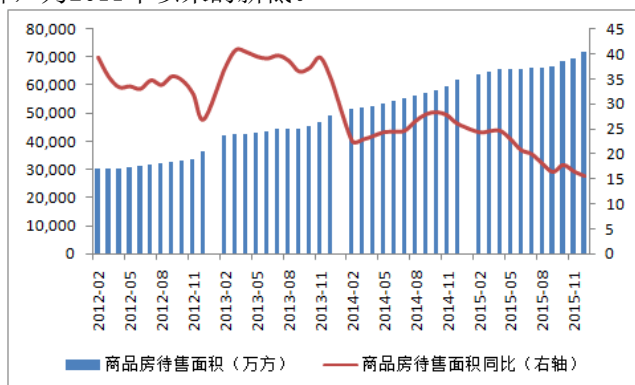
#### （一）市场温和复苏，销售额创历史新高

2015年，全国实现商品房销售面积12.85亿平方米，同比增长6.5%；实现商品房销售金额8.73万亿元，同比增长14.4%，创历史新高；全国百城价格指数2015年以来持续回升，12月百城住宅均价上涨至10980元/平方米，同比上涨4.2%。



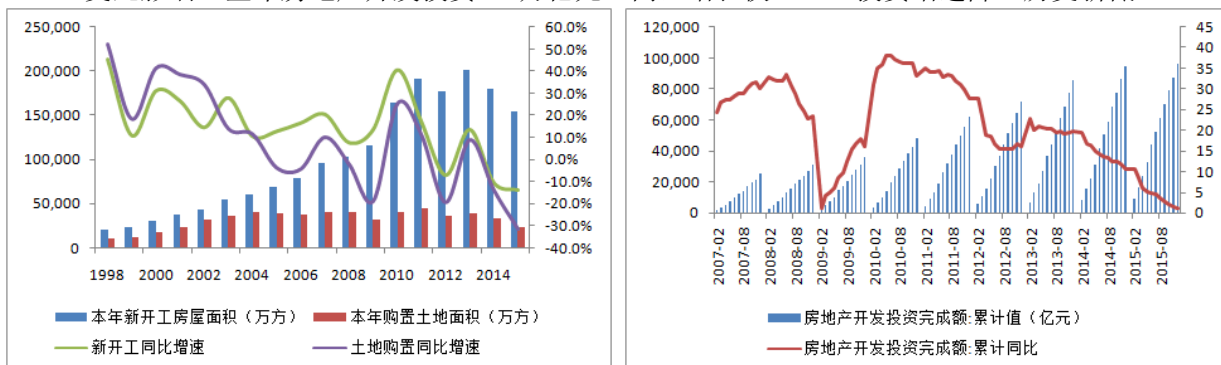
#### （二）行业库存仍居历史高位

2015年末商品房待售面积7.19亿平方米，较2014年末增加9684万平方米，同比上升15.6%，创历史新高。另一方面，在行业一系列利好政策的推动下，2015年去库存也取得一定成效，12月全国商品房待售面积同比增速持续下降，为2011年以来的新低。



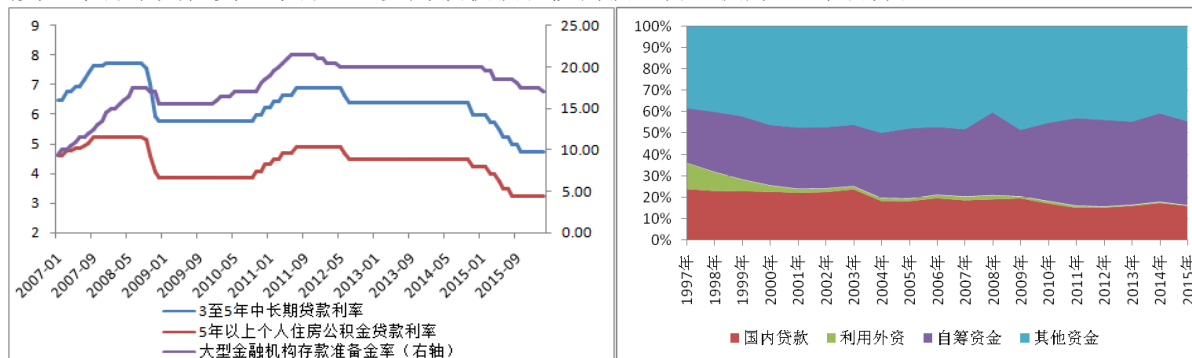
#### （三）新开工持续下滑，投资增速降至历史低

2015年，全国商品房新开工面积15.45亿平方米，同比下降14%，新开工增速已经连续22个月下滑；全年房地产开发企业土地购置面积22811万平方米，比上年下降31.7%；土地成交价款7622亿元，下降23.9%。受此影响，全年房地产开发投资9.6万亿元，同比增长仅1.0%，投资增速降至历史新低。



#### （四）货币政策稳健，行业资金面相对宽松

2015年，央行延续了稳健偏松的货币政策，全年5次降息，贷款利率降至4.9%的历史低位，存款准备金率也回落到2010年的宽松水平。从行业资金来源来看，房地产开发资金来源12.52万亿元，同比2014年上涨2.6%；从资金来源构成来看，国内贷款和自筹资金占比为14.6%和39.2%，分别较去年下降1.3和2.2个百分点，而信贷政策的放松、市场利率的持续下行，促进了销售市场的好转，从而导致房地产开发资金来源中其他资金来源（主要为预收款和按揭款）占比提升3.7个百分点至44.5%。



#### （五）2016年市场展望

展望2016年，去库存仍然是房地产市场的主题。2015年末的中央经济工作会议首次将房地产去库存作为2016年的五大任务之一，并在春节前后出台了降低最低首付比例至20%和降低交易税费的具体配套政策，有效的推动了房地产行业的库存消化。

我们认为，在宏观经济下行压力依然突出，投资在稳定经济增长中仍有着重要作用的背景下，不论是货币政策还是行业政策都将进一步宽松。而随着政策红利的持续释放，以及消费者信心的逐步恢复，商品房销售仍将延续2015年的回暖态势平稳增长，开工和投资也会随着市场的好转而逐渐改善。另一方面，目前区域市场分化严重、局部城市房价上涨过快等矛盾仍然存在，地方政府因城施策的调控思路将根据市场情况灵活调整。分类调控政策的推出将有效引导合理需求，有利于市场恢复理性，推动行业去库存的持续进行。

## 二、报告期内主要经营情况

### （一）公司经营特点

#### 1、聚焦核心城市，销售规模稳步提升

报告期内，公司紧跟中国区域经济发展战略，聚焦城市群发展。2015年，公司珠三角、长三角和环渤海三大城市群分别实现签约金额505、324和321亿元，成渝、中部地区也分别突破160亿元。同时，公司继续坚持一二线城市的发展策略，核心城市销售金额贡献占比超过90%，除北、上、广以及部分优质二线城市继续表现良好之外，南京、东莞、合肥以及海西经济群的销售也超过50亿元，具备成为销售百亿城市的潜质。

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

#### 2、坚持差异化拓展策略，优化提升拓展质量

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

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

#### 3、土地资源丰富且集中在核心城市



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

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

#### 4、持续稳定的盈利能力

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

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

#### 5、优化资产负债结构，降低负债成本

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

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

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

#### 6、多元化业务水平稳步提升

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

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

## （二）财务状况分析

### 1、主营业务分析

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	123,428,784,172.05	109,056,497,066.48	13.18
营业成本	82,453,305,721.09	74,122,573,304.93	11.24
销售费用	2,731,150,760.10	2,401,924,852.47	13.71
管理费用	1,871,516,542.06	1,722,757,392.85	8.63
财务费用	2,327,795,718.48	1,271,224,134.26	83.11
经营活动产生的现金流量净额	17,784,647,744.43	-10,458,366,565.00	270.05
投资活动产生的现金流量净额	-2,470,051,524.67	-3,168,813,682.68	22.05

筹资活动产生的现金流量净额	-17,743,962,652.59	19,891,110,172.22	-189.21
---------------	--------------------	-------------------	---------

## (1) 收入和成本分析

报告期内，公司实现营业收入 1,234.29 亿元，同比增长 13.18%，其中房地产业务结转收入 1,186.23 亿元，同比增长 12.35%，主要是由于本年竣工交楼面积同比增长。

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	3,677,760,535.00	占销售总额比重	2.98%
---------------	------------------	---------	-------

## ①主营业务分行业、分地区情况

单位：元 币种：人民币

主营业务分行业情况						
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	118,622,792,573.24	79,928,586,897.13	32.62	12.35	10.23	增加 1.29 个百分点
其他	4,763,548,061.65	2,524,502,290.34	47.00	38.24	57.77	减少 6.56 个百分点
合计	123,386,340,634.89	82,453,089,187.47	33.17	13.16	11.26	增加 1.14 个百分点
主营业务分地区情况						
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	40,894,666,035.53	24,170,100,381.81	40.90	24.76	17.50	增加 3.66 个百分点
中国上海	13,261,036,894.48	8,381,750,947.28	36.79	58.11	44.06	增加 6.16 个百分点
中国四川	13,202,307,385.16	9,580,343,907.83	27.43	40.63	71.66	减少 13.12 个百分点
中国北京	10,734,902,283.28	7,284,378,654.04	32.14	6.92	3.56	增加 2.19 个百分点
中国湖北	6,938,966,834.65	4,107,236,073.08	40.81	-7.22	-11.28	增加 2.71 个百分点
中国合肥	5,203,086,054.35	4,019,746,582.35	22.74	223.78	248.40	减少 5.46 个百分点
中国重庆	5,113,874,685.14	4,285,363,288.83	16.20	-12.78	-7.00	减少 5.20 个百分点
中国天津	3,936,521,652.80	2,700,438,424.96	31.40	-30.37	-32.50	增加 2.17 个百分点
中国浙江	3,498,296,560.63	2,719,554,880.52	22.26	-31.17	-32.14	增加 1.11 个百分点
中国辽宁	3,137,930,734.55	2,246,765,502.58	28.40	-34.93	-42.57	增加 9.52 个百分点
中国陕西	3,130,268,814.00	2,213,540,215.50	29.29	-	-	-
中国江苏	3,126,883,653.63	2,518,029,031.80	19.47	-42.49	-43.64	增加 1.64 个百分点
中国青岛	2,746,287,142.40	1,963,069,188.50	28.52	-7.21	0.53	减少 5.50 个百分点
中国长春	2,402,967,635.27	1,954,205,712.59	18.68	38.23	58.31	减少 10.31 个百分点
中国湖南	2,160,246,243.09	1,469,538,282.42	31.97	23.31	41.77	减少 8.87 个百分点
中国南昌	1,502,709,784.87	1,173,706,662.22	21.89	-33.16	-22.33	减少 10.89 个百分点
中国河北	1,246,916,447.00	810,602,946.56	34.99	-24.26	-28.89	增加 4.23 个百分点

中国包头	834,171,403.00	630,901,482.53	24.37	-0.38	25.19	减少 15.45 个百分点
中国福建	287,987,913.00	215,028,349.80	25.33	-	-	-
中国郑州	22,036,564.21	8,788,672.27	60.12	-98.32	-99.07	增加 32.41 个百分点
中国海南	4,275,913.85	-	100.00	-	-	-
<b>合计</b>	<b>123,386,340,634.89</b>	<b>82,453,089,187.47</b>	<b>33.17</b>	<b>13.16</b>	<b>11.26</b>	<b>增加 1.14 个百分点</b>

其中：占公司营业收入总额或营业利润总额 10%以上的地区

单位：元 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	40,894,666,035.53	24,170,100,381.81	40.90	24.76	17.50	增加 3.66 个百分点
中国上海	13,261,036,894.48	8,381,750,947.28	36.79	58.11	44.06	增加 6.16 个百分点
中国四川	13,202,307,385.16	9,580,343,907.83	27.43	40.63	71.66	减少 13.12 个百分点
<b>合计</b>	<b>67,358,010,315.17</b>	<b>42,132,195,236.92</b>	<b>37.45</b>	<b>33.24</b>	<b>31.79</b>	<b>增加 0.69 个百分点</b>

广东、上海、四川营业收入、营业成本增加，主要因为房地产项目交付结转增加；四川毛利率同比减少 13.12 个百分点，主要因结转项目结构的差异。

房地产业务分地区情况表

单位：元、平方米 币种：人民币

地区	结算收入	比例 (%)	结算面积	比例 (%)	累计结算面积	比例 (%)
中国广东	36,801,020,461.60	31.01	2,722,154.49	25.72	10,596,381.22	21.15
中国上海	13,210,802,653.88	11.14	430,499.11	4.07	2,481,292.68	4.96
中国四川	12,780,940,720.00	10.77	1,665,125.50	15.74	5,884,943.02	11.76
中国北京	10,730,214,744.02	9.05	305,620.06	2.89	3,977,091.07	7.95
中国湖北	6,933,475,938.37	5.84	734,187.58	6.94	4,258,204.43	8.51
中国合肥	5,202,797,069.35	4.39	629,354.19	5.95	925,424.01	1.85
中国重庆	4,987,365,623.68	4.20	745,394.36	7.04	4,481,532.48	8.95
中国天津	3,934,294,070.04	3.32	288,976.72	2.73	1,939,964.18	3.88
中国浙江	3,485,251,615.29	2.94	339,991.22	3.21	1,584,094.69	3.16
中国陕西	3,130,268,814.00	2.64	451,304.35	4.26	451,304.35	0.90
中国辽宁	3,126,974,916.41	2.64	465,547.52	4.40	4,341,277.43	8.67
中国江苏	3,126,883,653.63	2.64	340,461.77	3.22	1,473,660.20	2.94
中国青岛	2,746,287,142.40	2.32	266,782.35	2.52	1,435,444.15	2.87
中国长春	2,402,567,635.27	2.03	364,674.88	3.45	1,968,958.59	3.93
中国湖南	2,158,547,553.09	1.82	268,457.74	2.54	2,126,952.76	4.25
中国南昌	1,474,592,969.00	1.24	178,465.66	1.69	1,210,716.26	2.42

中国河北	1,246,916,447.00	1.05	154,914.50	1.46	389,557.69	0.78
中国包头	833,568,569.00	0.70	207,209.58	1.96	328,547.55	0.66
中国福建	287,985,413.00	0.24	18,995.84	0.18	18,995.84	0.04
中国郑州	22,036,564.21	0.02	3,523.79	0.03	182,922.73	0.37
<b>合计</b>	<b>118,622,792,573.24</b>	<b>100.00</b>	<b>10,581,641.21</b>	<b>100.00</b>	<b>50,057,265.33</b>	<b>100.00</b>

备注：累计结算面积仅限当年结转项目。

## ②成本分析表

单位：万元

分行业情况							
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例(%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例(%)	本期金额较上年同期变动比例(%)	情况说明
房地产	土地成本	3,538,670.71	42.92	3,314,307.24	44.72	6.77	结转规模扩大，相应地结转成本增加
	开发建设及其他成本	4,454,187.98	54.02	3,936,724.65	53.12	13.14	
其他	其他成本	252,450.23	3.06	160,014.32	2.16	57.77	
合计		8,245,308.92	100.00	7,411,046.21	100.00	11.24	

从成本明细来看，土地成本占比有一定程度的下降，主要由于结转项目的区域和产品结构不同。

### 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	912,766,296.76	占采购总额比重	18.37%
------------	----------------	---------	--------

## (2) 费用

报告期内，公司发生销售费用 27.31 亿元，同比增长 13.71%，增长率略高于公司营业收入增幅；管理费用 18.72 亿元，同比增长 8.63%，增长率低于公司营业收入增幅；财务费用 23.28 亿元，同比增长 83.11%，主要是因为不符合资本化条件的利息及汇兑损失增加。

## (3) 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	1,778,464.77	-1,045,836.66	2,824,301.43	270.05	销售回笼增加
投资活动产生的现金流量净额	-247,005.15	-316,881.37	69,876.22	22.05	投资支付的现金减少
筹资活动产生的现金流量净额	-1,774,396.27	1,989,111.02	-3,763,507.28	-189.21	净增银行借款减少

## 2、非主营业务导致利润重大变化的说明

□适用 √不适用

## 3、资产、负债情况分析

## 资产及负债状况

单位：万元

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例 (%)	上期期末数	上期期末数占总资产的比例 (%)	本期期末金额较上期期末变动比例 (%)	情况说明
其他应收款	3,033,495.61	7.51	1,767,806.30	4.83	71.60	与联营、合营企业及子公司合作方股东的往来款增加
长期股权投资	481,929.03	1.19	354,576.40	0.97	35.92	对联营、合营企业的投资及确认的损益调整增加
投资性房地产	943,161.30	2.34	703,884.04	1.92	33.99	新增写字楼物业
应付票据	178,499.54	0.44	2,572.07	0.01	6,839.92	票据支付增加
应付账款	3,247,840.84	8.04	2,257,945.61	6.17	43.84	房地产项目预提成本、费用及工程款增加
预收款项	13,254,765.45	32.82	11,330,149.04	30.98	16.99	预收房款增加
应交税费	-1,034,462.05	-2.56	-742,236.21	-2.03	-39.37	预收房款对应预缴税金增加
应付债券	1,839,329.79	4.55	703,042.10	1.92	161.62	新发行中期票据与公司债
少数股东权益	2,561,782.40	6.34	1,946,274.74	5.32	31.62	少数股东损益增加及吸收子公司少数股东投资

## (三) 行业经营性信息分析

公司 2015 年度房地产开发项目汇总表（单位：万元、平方米）

保利房地产（集团）股份有限公司 2015 年年度报告

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	2015年新开工	2015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	在建	51.00%	252976	19276	264388	144519	0	186680	264388	264388	186680	0	15815	96176
2	广州保利创融广场 (原金融城 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
3	广州保利中融广场 (原金融城 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
4	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	0	0	562006	508675	53331	0	11895	154032
5	广州保利天悦	广州市海珠区	综合	在建	80.00%	1642364	288129	1509513	919097	0	341784	1489634	595345	1236073	19879	143276	607271
6	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	925800	715408	0	93246	925800	925800	93246	0	19053	714446
7	广州保利云禧	广州市白云区	住宅	在建	51.00%	571670	66483	274351	171220	0	36833	274351	114651	196533	0	52733	113868
8	广州保利珑熙	广州市白云区	住宅	在建	100.00%	63714	8986	45643	29448	0	0	45643	0	45643	0	15402	24020
9	广州保利公园九里	广州市荔湾区	住宅	在建	100.00%	364466	103566	392730	274055	0	143121	392730	392730	143121	0	7169	269539
10	广州葛洲坝保利曼城 (原广钢 122 地块)	广州市荔湾区	住宅	在建	50.00%	275984	22969	166530	104282	5121	0	5121	0	5121	161409	0	0
11	广州葛洲坝保利海德公馆 (原广钢 140 地块)	广州市荔湾区	住宅	拟建	50.00%	354020	32691	192544	126744	0	0	0	0	0	192544	0	0
12	广州保利广钢 08/09 项目★	广州市荔湾区	住宅	拟建	100.00%	508035	38778	263307	176848	0	0	0	0	0	263307	0	0
13	广州保利中科广场	广州市黄埔区	综合	在建	100.00%	47439	34678	89270	0	0	0	89270	0	89270	0	0	0
14	广州保利越秀岭南林语	广州市黄埔区	住宅	在建	50.00%	370797	157152	446152	288445	0	19154	446152	19154	446152	0	68064	134732
15	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
16	广州越秀保利爱特	广州市黄埔区	住宅	在建	50.00%	780331	189520	669203	452322	90967	0	245469	0	245469	423734	27422	27422
17	广州保利学府里	广州市黄埔区	住宅	在建	100.00%	243604	32638	147651	96692	124319	0	147651	0	147651	0	22961	22961
18	广州保利大都汇	广州市番禺区	综合	在建	50.98%	371449	57025	315652	228951	0	155085	243010	155085	243010	72642	69012	150006
19	广州保利番禺汉溪村项目	广州市番禺区	综合	拟建	50.00%	71209	10848	58512	43392	0	0	0	0	0	58512	0	0
20	广州保利红馆(原汉溪项目)	广州市番禺区	住宅	在建	50.98%	115422	17117	71040	42413	71040	0	71040	0	71040	0	3599	3599
21	广州保利桃花源(原半山学府)	广州市从化区	住宅	拟建	100.00%	166848	257121	338647	265860	0	0	0	0	0	338647	0	0
22	广州增城保利东江首府	广州市增城区	住宅	在建	100.00%	684575	312365	919579	631186	0	122239	919579	604431	437388	0	83516	568976
23	广州增城保利永宁街项目★	广州市增城区	住宅	拟建	100.00%	137559	69946	227760	150138	0	0	0	0	0	227760	0	0
24	广州保利绿地大都汇	广州市南沙区	综合	在建	50.00%	74708	16666	90109	53331	66794	0	90109	0	90109	0	44624	44624
25	广州保利南沙大都汇	广州市南沙区	综合	在建	100.00%	59216	11035	62869	44140	62869	0	62869	0	62869	0	31249	31249
26	广州保利榄核镇项目★	广州市南沙区	住宅	拟建	100.00%	232787	120200	419579	289210	0	0	0	0	0	419579	0	0
27	上海保利香槟花园	上海市杨浦区	住宅	在建	76.60%	247606	37279	143725	87945	17341	22698	143725	127169	39255	0	31387	87945
28	上海保利叶上海	上海市宝山区	住宅	在建	100.00%	680468	408374	652227	553925	0	0	652227	633379	18848	0	244	531639
29	上海保利叶之林	上海市宝山区	住宅	在建	100.00%	455828	98805	256171	195473	0	74743	256171	173637	157277	0	87594	184781
30	上海保利大场镇项目★	上海市宝山区	住宅	拟建	100.00%	606651	65623	251058	160412	0	0	0	0	0	251058	0	0
31	上海保利国际中心	上海市浦东新区	写字	在建	80.01%	694553	37015	166237	90541	0	166237	166237	166237	166237	0	25608	47653
32	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	57514	176587	57514	176587	0	25909	67685
33	上海绿城御园	上海市浦东新区	住宅	在建	51.00%	404891	75091	167384	120602	0	167384	167384	167384	167384	0	18812	119165
34	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	273469	211852	0	0	273469	211598	61871	0	41461	206654

保利房地产（集团）股份有限公司 2015 年年度报告

35	上海保利西岸	上海市徐汇区	综合	在建	51.00%	832306	66530	275713	162261	0	117479	275713	117479	275713	0	39637	76374
36	上海保利艾庐	上海市周浦镇	住宅	在建	100.00%	344680	82353	165411	114106	0	0	165411	0	165411	0	15766	15766
37	上海保利赵巷镇项目★	上海市青浦区	住宅	拟建	49.50%	441550	115934	220496	109722	0	0	0	0	0	220496	0	0
38	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	54	412352
39	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	144999	151611	144999	151611	0	18750	51331
40	北京保利春天里	北京市大兴区	住宅	在建	100.00%	538925	156018	549203	398633	207704	46331	549203	387830	207704	0	67739	393305
41	北京保利首开熙悦春天	北京市大兴区	住宅	在建	51.00%	267401	110840	233848	177210	28556	205291	233848	205291	233848	0	29396	166860
42	北京保利枫丹一号	北京市大兴区	住宅	在建	50.50%	614748	136855	398604	304049	0	357752	398604	398604	357752	0	56507	265636
43	北京首开保利熙悦诚郡	北京市大兴区旧宫镇	住宅	在建	49.00%	202410	27175	92812	67367	0	0	92812	0	92812	0	14991	25491
44	北京保利大都汇 (原通州项目)	北京市通州区	综合	在建	65.00%	503914	47618	187600	186500	108293	0	108293	0	108293	79307	32397	32397
45	北京保利罗兰香谷二期	北京市昌平区	住宅	在建	100.00%	251730	76674	230215	165125	0	0	230215	0	230215	0	62260	134651
46	北京保利未来科技城项目★	北京市昌平区	综合	拟建	60.00%	1272522	74500	663520	236302	0	0	0	0	0	663520	0	0
47	北京保利首开丽湾家园/天誉	北京市朝阳区	住宅	在建	50.00%	332439	47770	129564	84434	51696	0	118609	0	118609	10955	17282	59017
48	北京保利孙河北项目★	北京市朝阳区	住宅	拟建	20.00%	834239	121096	222303	122148	0	0	0	0	0	222303	0	0
49	北京保利东坝南区项目★	北京市朝阳区	住宅	拟建	16.00%	575781	63913	205964	156935	0	0	0	0	0	205964	0	0
50	北京保利首开常营乡项目★	北京市朝阳区	住宅	拟建	50.00%	456665	41964	161388	108898	0	0	0	0	0	161388	0	0
51	北京保利首开四季怡园 (原门头沟项目)	北京市门头沟区永定镇	住宅	在建	50.00%	532618	99142	291209	226195	108926	0	108926	0	108926	182283	20811	20811
52	太原保利香槟国际	太原市小店区	住宅	在建	70.00%	334009	126000	470789	372000	226619	0	393272	0	393272	77517	105490	142730
53	太原保利百合花园★	太原市柏林区	住宅	在建	100.00%	89635	42307	190587	147575	183528	0	183528	0	183528	7059	0	0
54	太原保利梧桐语★	太原市晋源区	住宅	拟建	70.00%	118214	45647	200789	158655	0	0	0	0	0	200789	0	0
55	晋中保利壹号公馆★	晋中市榆次区	住宅	拟建	100.00%	293447	181400	704929	533286	0	0	0	0	0	704929	0	0
56	佛山保利紫山花园	佛山市南海区	综合	在建	60.00%	201457	273333	457129	158400	0	0	149081	56268	92813	308048	36842	129964
57	佛山保利紫山国际	佛山市南海区	住宅	在建	39.00%	612901	612901	1093261	832715	227846	0	341326	75113	266213	751935	336732	336732
58	佛山保利公馆	佛山市南海区	住宅	在建	60.00%	514200	170642	825061	612334	0	0	630195	143213	486982	194865	179448	534409
59	佛山保利雅苑 (原灯湖公馆)★	佛山市南海区	住宅	拟建	100.00%	69644	18527	73833	54080	0	0	0	0	0	73833	0	0
60	佛山保利西雅图	佛山市南海区	综合	在建	51.00%	456047	199051	796476	591947	0	0	619061	0	619061	177415	308763	505858
61	佛山保利香槟国际	佛山市南海区	住宅	拟建	100.00%	170617	91371	357156	253058	0	0	0	0	0	357156	0	0
62	佛山保利诺丁山 (原瀚湖一号)	佛山市南海区	综合	拟建	50.00%	260211	86753	392054	239971	0	0	0	0	0	392054	0	0
63	佛山保利狮山镇项目★	佛山市南海区	住宅	拟建	100.00%	143383	86226	292450	214965	0	0	0	0	0	292450	0	0
64	佛山保利绿岛花园 (原绿岛湖项目)★	佛山市禅城区	住宅	拟建	100.00%	255496	113481	455559	335803	0	0	0	0	0	455559	0	0
65	佛山保利碧桂园天汇花园★	佛山市禅城区	住宅	拟建	50.00%	471804	136354	668321	513045	0	0	0	0	0	668321	0	0
66	佛山保利东湾一期	佛山市顺德区	综合	在建	100.00%	517186	127701	709207	501515	0	34719	512005	254182	292543	197202	96118	761259
	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	35584	734661	391313	378932	0		
67	佛山保利外滩一号	佛山市顺德区	住宅	在建	100.00%	257540	120536	424410	322596	0	66744	424410	424410	66744	0	70044	295722
68	佛山万科金域滨江广场	佛山市顺德区	综合	在建	25.50%	491029	113224	603442	450554	277792	0	451000	0	451000	152442	47053	63403
69	佛山保利中环	佛山市顺德区	综合	在建	51.00%	732204	228230	1079693	704265	0	137491	1079693	547566	669618	0	63213	616806

保利房地产（集团）股份有限公司 2015 年年度报告

70	佛山保利拉菲	佛山市顺德区	住宅	在建	50.00%	245771	76764	305205	228624	32561	56247	221737	112494	165490	83468	24242	58129
71	佛山保利东滨花园	佛山市顺德区	综合	在建	50.00%	437350	252445	631363	596196	130472	0	631363	100992	530371	0	41038	512553
72	佛山保利中悦花园	佛山市顺德区	综合	在建	25.50%	314675	92191	437878	287929	0	0	322424	0	322424	115454	35765	43700
73	佛山保利碧桂园中滨花园★	佛山市顺德区	住宅	拟建	50.00%	296916	144962	480163	351584	0	0	0	0	0	480163	0	0
74	佛山保利大墩村项目★	佛山市顺德区	住宅	拟建	50.00%	430633	130259	661249	546190	0	0	0	0	0	661249	0	0
75	佛山信保广场	佛山市顺德区	综合	在建	40.00%	110000	18379	171666	135989	0	0	171666	0	171666	0	2439	2605
76	佛山保利中央公园	佛山市三水区	综合	在建	51.00%	481563	276293	1020200	604492	30000	0	230258	0	230258	789942	71355	227121
77	佛山保利中央公园二期★	佛山市三水区	综合	拟建	51.00%	403646	251107	890465	690702	0	0	0	0	0	890465	0	0
78	佛山保利云东海项目	佛山市三水区	住宅	拟建	51.00%	185766	712948	352624	342394	0	0	83159	83159	0	269465	0	56516
79	阳江保利银滩	阳江市闸波镇	综合	在建	100.00%	695505	1623897	918061	631577	0	15196	793057	496542	311711	125004	40054	361319
80	阳江保利共青湖项目★	阳江市江城区	住宅	拟建	100.00%	319528	271633	823248	634973	0	0	0	0	0	823248	0	0
81	东莞保利林语	东莞市樟木头镇	住宅	在建	80.00%	272116	332762	622319	458559	207982	176086	622319	176086	622319	0	192202	341328
82	东莞保利桃花源★	东莞市樟木头镇	住宅	拟建	100.00%	39652	27847	67477	53795	0	0	0	0	0	67477	0	0
83	东莞保利中央公馆	东莞市清溪镇	住宅	在建	50.00%	89800	71208	197491	147649	46216	0	197491	0	197491	0	114374	114374
84	东莞保利百合花园	东莞市凤岗镇	住宅	在建	100.00%	64639	33333	121272	99328	0	0	121272	0	121272	0	67184	95635
85	东莞万科城	东莞市虎门镇	住宅	在建	20.00%	679000	349805	971522	788070	187386	83737	971522	83737	971522	0	359252	457885
86	东莞保利中惠悦城 (原心语花园)	东莞市寮步镇	住宅	在建	50.00%	170301	83739	267938	204220	141483	0	141483	0	141483	126455	9782	9782
87	东莞保利茶溪公馆★	东莞市茶山镇	住宅	拟建	100.00%	72155	58195	151734	123378	0	0	0	0	0	151734	0	0
88	东莞保利东岸★	东莞市茶山镇	住宅	拟建	100.00%	69127	57339	148072	118211	0	0	0	0	0	148072	0	0
89	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	0	128058	396058	230783	293332	708956	151574	306639
90	中山保利国际广场	中山市港口镇	住宅	在建	100.00%	718122	425590	1536289	1302431	369528	390649	1016669	581299	826018	519620	156887	507004
91	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	238457	421564	421564	238457	0	1146	322647
92	珠海保利时代 (原航空新城项目)★	珠海市金湾区	住宅	在建	51.00%	178023	77206	246243	192176	75571	0	75571	0	75571	170672	0	0
93	珠海保利海上五月花	珠海市高新区	住宅	在建	60.00%	385383	123292	412400	281238	0	174301	287270	174301	287270	125130	79139	104324
94	珠海保利国际广场	珠海市横琴新区	综合	在建	100.00%	398261	95536	321543	227999	219142	0	321543	0	321543	0	62572	138252
95	珠海保利十字门项目★	珠海市香洲区	综合	拟建	50.00%	490572	60138	315681	254038	0	0	0	0	0	315681	0	0
96	南昆山保利锦里	龙门县南昆山镇	综合	在建	51.00%	147938	153257	272944	166166	154989	27414	183145	27414	183145	89799	38251	45471
97	汕尾保利金町湾	汕尾市城区	综合	在建	100.00%	414431	342490	744430	629897	247536	0	247536	0	247536	496894	108520	108520
98	茂名保利大都会 (原海湾城)	茂名市电白县	住宅	在建	80.00%	101729	142426	285487	224082	64701	0	64701	0	64701	220786	0	0
99	江门保利大都会	江门市蓬江区	综合	在建	50.00%	843224	442237	1795707	1210834	5477	138815	443420	138815	443420	1352287	120131	332895
100	江门鹤山保利中央花园	江门鹤山市	住宅	拟建	100.00%	217426	146868	613573	426853	0	0	0	0	0	613573	0	0
101	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	19802	82392
102	清远保利天汇	清远市清城区	综合	在建	54.00%	861416	487107	1762198	1235531	361379	0	361379	0	361379	1400819	126892	126892
103	韶关保利芙蓉新城	韶关市武江区	综合	在建	51.00%	756652	515692	1672106	1211942	119805	0	313630	0	313630	1358476	107314	146613
104	韶关保利心语花园	韶关市浚江区	住宅	在建	100.00%	134512	81666	325745	281500	9000	0	9000	0	9000	316745	0	0
105	湛江保利原点广场	湛江市霞山区	综合	在建	65.00%	1036520	345548	1893632	1237507	0	0	351939	0	351939	1541693	71150	121552
106	肇庆保利花园	肇庆市肇庆新区	住宅	在建	51.00%	254118	355751	516949	309899	89793	0	89793	0	89793	427156	0	0



保利房地产（集团）股份有限公司 2015 年年度报告

107	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	269299	665774	648867	286205	227950	85815	499436
108	福州保利西江林语	福州市仓山区	住宅	在建	100.00%	300014	141301	325038	248869	211635	113404	325038	113404	325038	0	108606	138996
109	福州保利天悦花园	福州市鼓楼区	综合	拟建	100.00%	337017	64808	403048	292674	0	0	0	0	0	403048	0	0
110	福州保利加洋项目★	福州市鼓楼区	综合	拟建	40.00%	493080	52167	280083	208533	0	0	0	0	0	280083	0	0
111	厦门保利海上五月花	厦门市集美区	住宅	在建	50.00%	274376	143976	454945	340363	0	89722	454945	367854	176813	0	26185	340090
112	厦门保利叁仟栋	厦门市同安区	住宅	在建	100.00%	616607	152919	463661	320700	71267	0	71267	0	71267	392394	47379	47379
113	莆田保利香槟国际	莆田市荔城区	住宅	在建	40.00%	124972	50034	187522	159409	0	0	187522	0	187522	0	72725	114860
114	莆田保利城	莆田市涵江区	综合	在建	51.00%	244132	193890	587030	460890	223600	0	223600	0	223600	363430	98008	98008
115	泉州保利丰泽项目★	泉州市丰泽区	住宅	拟建	100.00%	533120	154801	589154	423951	0	0	0	0	0	589154	0	0
116	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	0	209124	47765	161358	0	83050	88744
117	杭州保利梧桐语	杭州市江干区	住宅	在建	100.00%	159047	42415	142065	99811	0	142065	142065	142065	142065	0	25483	47612
118	杭州保利罗兰香谷	杭州市江干区	住宅	在建	100.00%	192075	81785	258735	193622	0	258735	258735	258735	258735	0	25504	65988
119	杭州金地格林格林	杭州市江干区	住宅	在建	49.00%	117564	52701	162967	119438	0	162967	162967	162967	162967	0	13859	51496
120	杭州保利中央公馆★	杭州市江干区	综合	在建	40.00%	477403	44103	278225	187529	131525	0	131525	0	131525	146700	13132	13132
121	嘉兴保利西塘越	嘉兴市嘉善县	住宅	在建	70.00%	152978	267176	348242	243263	59945	0	348242	126252	221989	0	5783	56291
122	宁波保利滨湖天地	慈溪市宗汉镇	综合	在建	100.00%	472417	293693	800107	372320	0	248377	707713	380595	575495	92394	79504	265746
123	南京保利梧桐语	南京市江宁区	住宅	在建	51.00%	248244	155879	430510	324488	97434	145569	430510	414389	161689	0	12989	323549
124	南京保利朗诗麓院	南京市栖霞区	住宅	在建	25.50%	267611	118459	201584	140727	0	29562	201584	110758	120388	0	45513	125811
125	南京保利罗兰春天	南京市栖霞区	住宅	在建	100.00%	181928	70909	263490	175331	0	17909	263490	75898	205501	0	14234	172932
126	南京保利蔚蓝 (原合班村项目)	南京市栖霞区	住宅	在建	50.10%	377869	66480	277891	196560	56806	0	56806	0	56806	221085	11364	11364
127	南京保利紫荆公馆	南京市建邺区	住宅	在建	100.00%	154475	61473	124313	84318	0	0	124313	0	124313	0	25678	84318
128	南京保利应天大街项目★	南京市建邺区	住宅	拟建	100.00%	342855	32108	119291	89100	0	0	0	0	0	119291	0	0
129	南京保利中央公园	南京市江宁区	住宅	在建	100.00%	524415	113483	482004	355291	234391	0	482004	0	482004	0	80722	170856
130	南京保利堂悦	南京市秦淮区	综合	在建	51.00%	453455	73504	399312	290786	232281	0	232281	0	232281	167031	72378	72378
131	南京保利西江月	南京市浦口区	住宅	在建	100.00%	340654	78520	333786	248314	185197	0	185197	0	185197	148589	63795	63795
132	无锡保利香槟国际	无锡市滨湖区	住宅	在建	100.00%	270094	149945	354527	261931	70817	63844	278848	206479	136213	75679	57971	193999
133	无锡保利中央公园	无锡市滨湖区	住宅	在建	51.00%	197006	93429	318557	229437	115325	117951	303255	117951	303255	15302	82915	163952
134	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	0	563853	259866	303987	0	31930	154008
135	连云港保利海上五月花	连云港市连云区	住宅	在建	100.00%	132597	145036	377685	310489	0	20962	120706	99626	42042	256978	24980	89993
136	常州保利公园九里	常州市钟楼区	住宅	在建	100.00%	143047	96780	281077	218163	0	41886	180005	41886	180005	101072	39268	59895
137	合肥保利香槟国际	合肥市政务区	住宅	在建	75.99%	423879	181900	708295	546035	42232	205813	708295	356820	557288	0	28788	519795
138	合肥保利拉菲公馆	合肥市滨湖新区	住宅	在建	75.99%	289059	114300	529387	400050	38926	273499	529387	477762	325125	0	15354	400050
139	合肥保利海上五月花	合肥市滨湖新区	综合	在建	75.99%	491618	195571	725432	578285	188791	0	530972	0	530972	194460	286203	422384
140	合肥保利东郡	合肥市瑶海区	综合	在建	100.00%	349619	119327	612396	405984	152515	109613	486381	109613	486381	126016	122689	345048
141	合肥保利罗兰春天★	合肥市瑶海区	住宅	拟建	100.00%	145574	67576	212023	164128	0	0	0	0	0	212023	0	0
142	合肥保利 E1506 项目★	合肥市瑶海区	综合	拟建	100.00%	164603	48383	160342	122563	0	0	0	0	0	160342	0	0
143	合肥保利梧桐语	合肥市高新区	住宅	在建	85.00%	69879	48714	181619	142137	31344	0	181619	0	181619	0	7742	128019
144	合肥保利西山林语	合肥市高新区	住宅	在建	100.00%	385905	271815	448035	272850	308751	0	308751	0	308751	139284	93449	93449
145	天津保利上河雅颂	天津市武清区	住宅	在建	100.00%	420441	304598	905940	723436	12029	0	905940	905940	0	0	6316	723436

保利房地产（集团）股份有限公司 2015 年年度报告

146	天津保利大都会	天津市和平区	综合	在建	50.00%	1107529	91569	872388	664261	0	0	872388	510074	362314	0	68369	420298
147	天津保利玫瑰湾	天津市东丽区	综合	在建	100.00%	570088	247357	771199	579048	0	112094	771199	652214	231078	0	25279	516055
148	天津海河大观	天津市河西区	综合	在建	51.00%	606012	111446	420000	301736	0	65352	246928	236548	75731	173072	52728	223589
149	天津保利香颂湖	天津市武清区	住宅	在建	51.00%	106429	133126	220912	182029	0	19287	220912	28930	211269	0	35146	92546
150	天津保利溪湖林语	天津市武清区	住宅	在建	70.00%	133181	142950	258060	203919	0	0	84921	0	84921	173139	32729	41347
151	天津保利梧桐语	天津市武清区	住宅	在建	51.00%	135466	134058	248338	196522	0	0	98142	0	98142	150195	9662	11168
152	天津保利罗兰公馆	天津市西青区	住宅	在建	100.00%	187934	119012	215030	128493	59880	0	215030	0	215030	0	22662	38328
153	天津保利金融街诺丁山	天津市西青区	住宅	在建	50.00%	176906	122845	248637	178825	96981	0	147144	0	147144	101493	35224	36237
154	包头保利花园	包头市青山区	住宅	在建	55.00%	288705	508362	1105446	979673	0	0	1105446	975606	129840	0	358	954749
155	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
156	包头保利南海公园	包头市东河区	住宅	在建	55.00%	274665	683589	705410	698843	285849	229868	615653	329804	515717	89757	54000	344027
157	包头保拉拉菲公馆	包头市昆区	住宅	在建	55.00%	227342	254251	637492	539063	0	0	579895	579895	0	57597	0	535720
158	包头保利香槟花园	包头市昆区	住宅	在建	55.00%	82301	68925	186689	158528	0	41126	186689	186689	41126	0	5392	137821
159	石家庄保利花园	石家庄市长安区	综合	在建	90.00%	636679	304248	1280771	1069134	197413	160036	1152142	433009	879169	128629	211040	694099
160	石家庄保拉拉菲公馆	石家庄市桥西区	住宅	在建	58.50%	583825	170281	777633	317830	258365	0	258365	0	258365	519268	87658	87658
161	石家庄保利橡胶厂项目★	石家庄市裕华区	住宅	拟建	90.00%	126192	55179	253322	186293	0	0	0	0	0	253322	0	0
162	石家庄保利西山御园★	石家庄市鹿泉区	住宅	在建	60.30%	353279	450000	649178	567444	12808	0	12808	0	12808	636370	0	0
163	青岛保利里院里	青岛市市北区	住宅	在建	100.00%	161669	78020	263971	191343	0	0	263971	222116	41855	0	8971	191343
164	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	83323	223741	156600	150465	0	37683	134079
165	青岛保利海上罗兰	青岛市黄岛区	住宅	在建	100.00%	398535	398729	732514	553886	0	256287	732514	732514	256287	0	72224	495471
166	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	11095	44084
167	青岛保利叶公馆	青岛市市北区	住宅	在建	50.00%	263521	62463	352461	224327	0	95862	352461	95862	352461	0	37823	224327
168	青岛保利茉莉公馆	青岛市李沧区	综合	在建	73.00%	201999	58450	340875	169645	0	0	340875	0	340875	0	41163	148635
169	青岛保利香雪山	青岛市李沧区	住宅	在建	80.00%	41469	50645	89541	56709	0	0	89541	0	89541	0	26576	26576
170	青岛保利中央公园	青岛市李沧区	综合	在建	100.00%	366095	125090	545537	393974	346081	0	346081	0	346081	199456	92413	92413
171	青岛保利林语镜 (原嘉陵江路项目)★	青岛市黄岛区	住宅	在建	100.00%	51232	42837	75412	59372	40043	0	40043	0	40043	35368	0	0
172	青岛保利蔷薇公馆★	青岛市城阳区	住宅	拟建	100.00%	63102	34272	114680	85054	0	0	0	0	0	114680	0	0
173	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	2704	79424
174	沈阳保利白沙林语	沈阳市东陵区	住宅	在建	100.00%	170832	284696	466056	392580	0	58815	65259	58815	65259	400797	16791	24019
175	沈阳保利紫荆公馆	沈阳市东陵区	综合	在建	100.00%	131711	90051	277620	232645	0	0	47528	0	47528	230092	0	0
176	沈阳保利海上五月花	沈阳市沈河区	住宅	在建	60.00%	300471	390000	577715	405619	102040	134076	577715	391093	320698	0	84721	362308
177	沈阳保利香槟花园	沈阳市沈河区	住宅	在建	55.00%	286565	187850	526015	461710	0	0	441006	164437	276569	85009	72836	214746
178	沈阳保利溪湖林语	沈阳市皇姑区	住宅	在建	92.00%	390514	500362	1030204	816714	0	52988	932317	701508	283797	97887	108877	665861
179	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	44227	73790	44227	73790	460994	356	11139
180	沈阳保利大都会	沈阳市皇姑区	综合	在建	80.00%	488306	80090	652593	440014	139967	0	139967	0	139967	512626	65626	65626
181	丹东保利锦江林语	丹东市振兴区	住宅	在建	46.92%	199318	457276	546931	440332	50675	70478	472241	460008	82711	74690	30574	335397
182	丹东保利香槟国际	丹东市振兴区	住宅	在建	46.92%	63537	70280	170052	164152	0	0	28007	0	28007	142045	0	0
183	营口保利香槟花园	营口市老边区	住宅	在建	95.00%	295703	330062	1203823	673443	32713	46560	368735	240665	174629	835088	36919	196817
184	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	269228	376694	269228	376694	27628	27419	184248

保利房地产（集团）股份有限公司 2015 年年度报告

185	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	0	82904	85219	82904	85219	0	0	72333
186	大连保利天禧	大连市东港区	综合	在建	100.00%	1679036	343401	1268428	903640	90850	0	277392	0	277392	991036	46496	46496
187	长春保利香槟花园	长春市净月区	住宅	在建	100.00%	172692	168069	332494	276096	0	0	288946	245403	43544	43547	0	199740
188	长春保利蔷薇（原净月项目）	长春市净月区	综合	在建	100.00%	43473	228096	250906	249949	67184	110025	177209	110025	177209	73697	0	69645
189	长春惠斯勒小镇	长春市净月区	住宅	在建	50.00%	361000	399715	596000	480000	128670	76751	481230	261200	296781	114770	57602	356749
190	长春保利罗兰香谷	长春市高新区	住宅	在建	80.00%	227912	422808	619328	519716	0	0	600456	600456	0	18872	830	518604
191	长春保利春天里	长春市高新区	住宅	在建	100.00%	103450	81811	211041	176991	0	118757	211041	118757	211041	0	64109	166832
192	长春保利百合香湾	长春市二道区	住宅	在建	100.00%	186812	214481	498411	448944	0	74632	498411	498411	74632	0	4207	448944
193	长春保利林语	长春市南关区	住宅	在建	100.00%	225801	278255	349147	281234	57777	14762	349147	291371	72539	0	17870	229916
194	长春保利拉菲公馆	长春市绿园区	住宅	在建	100.00%	199984	157891	418774	329734	0	153142	418774	273166	298751	0	93119	268902
195	长春保利中央公园	长春市绿园区	综合	在建	100.00%	231419	182415	432109	338175	88346	138924	225377	138924	225377	206732	71905	107876
196	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
197	长春保利金香槟	长春市南关区	综合	在建	100.00%	130426	56148	222656	186072	152853	0	152853	0	152853	69803	39755	39755
198	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	61337	101600	61337	101600	360858	8446	43989
199	武汉保利中央公馆	武汉市洪山区	住宅	在建	51.00%	345299	203045	671816	602272	0	163011	671816	671816	163011	0	61987	598899
200	武汉保利公园九里	武汉市洪山区	住宅	在建	50.00%	575344	248437	981939	867314	378261	0	981939	410074	571865	0	218394	571712
201	武汉保利陈家湾旧改项目★	武汉市洪山区	住宅	拟建	51.00%	362427	82205	427403	288885	0	0	0	0	0	427403	0	0
	武汉保利光霞村旧改项目★	武汉市洪山区	住宅	拟建	51.00%	500499	209793	953069	668337	0	0	0	0	0	953069	0	0
202	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	0	70345	686925	645189	112081	0	9739	607413
203	武汉保利时代/茉莉（原关山村项目）	武汉市东湖开发区	住宅	在建	80.00%	802167	268947	1338940	1135995	184956	442399	957866	583174	817090	381074	200526	541570
204	武汉保利圆梦城	武汉市新洲区	住宅	在建	70.00%	578975	711187	2158952	1864248	322940	120640	975824	566459	530005	1183128	121444	579426
205	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	33289	457444	444867	45866	110398	13701	417128
206	武汉保利西海岸	武汉市江夏区	住宅	在建	50.00%	249011	246068	547095	467329	206946	279921	480485	279921	480485	66610	125809	222418
207	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
208	宜昌保利时代★	宜昌市东山开发区	住宅	拟建	70.00%	198333	112948	450417	345594	0	0	0	0	0	450417	0	0
209	长沙保利国际广场	长沙市天心区	综合	在建	90.00%	554281	80259	770764	552461	0	164810	770764	748223	187351	0	47512	337218
210	长沙保利阅峰云墅五期	长沙市天心区	住宅	在建	90.00%	16254	17641	30152	22100	30152	0	30152	0	30152	0	0	0
211	长沙保利麓谷林语	长沙市岳麓区	住宅	在建	90.00%	549692	790004	1594748	1236567	0	21534	1582049	1524402	79182	12698	37632	1146676
212	长沙保利西海岸	长沙市岳麓区	综合	在建	50.00%	947705	244807	1402070	1151551	73385	0	354086	0	354086	1047984	113396	209017
213	长沙保利香槟国际	长沙市长沙县	住宅	在建	100.00%	393653	280000	1031871	827993	6578	139361	276153	139361	276153	755718	69547	150346
214	湖南保利洞庭东岸	岳阳市岳阳楼区	综合	在建	90.05%	40013	55300	103000	59185	0	0	63496	63496	0	39504	6108	59185
215	郴州保利苏仙林语	郴州市苏仙区	住宅	在建	90.00%	92631	84575	185779	149531	0	0	185779	0	185779	0	33938	96854
216	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	11169	305306
217	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	51137	41878	804774	438434	408218	628805	61968	276078
218	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	56683	582847	582847	56683	0	17509	405603
219	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	67524	67524	67524	67524	0	989	48964
220	南昌保利心语花园	南昌市青山湖区	住宅	在建	100.00%	127302	105558	229044	186504	77519	0	77519	0	77519	151525	54785	54785
221	南昌保利金香槟	南昌市高新区	住宅	在建	100.00%	75069	39977	105211	87334	0	105211	105211	105211	105211	0	64846	72031
222	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	0	0	361196	0	361196	0	69424	148245

保利房地产（集团）股份有限公司 2015 年年度报告

223	郑州保利永威西溪花园	郑州市高新区	住宅	在建	50.00%	153322	68490	335613	237103	335613	0	335613	0	335613	0	111109	111109
224	郑州保利罗兰香谷★	郑州市经开区	住宅	拟建	100.00%	59809	33678	172413	101696	0	0	0	0	172413	0	0	0
225	洛阳保利建业香槟国际	洛阳市洛龙区	住宅	在建	49.00%	159472	65260	324756	264770	169254	0	169254	0	169254	155502	65659	65659
226	重庆保利香槟花园	重庆市渝北区	住宅	在建	100.00%	176519	258222	647383	526288	0	60774	647383	647383	60774	0	4254	519011
227	重庆保利江上明珠	重庆市江北区	住宅	在建	100.00%	983537	596498	1572663	1245175	115458	214757	1230948	1038039	407666	341714	113414	808618
228	重庆保利观澜	重庆市江北区	住宅	在建	50.00%	553102	153258	772672	577412	214733	0	340723	0	340723	431949	83231	109484
229	重庆保利花半里	重庆市九龙坡区	住宅	在建	100.00%	364546	92780	628228	472690	99004	268202	628228	535433	360998	0	84231	431211
230	重庆保利爱尚里	重庆市九龙坡区	住宅	在建	51.00%	586915	185717	1189832	899784	177995	50000	786870	284228	552642	402962	126377	418224
231	重庆保利林语溪	重庆市巴南区	住宅	在建	100.00%	112179	61123	196417	138977	0	154595	196417	154595	196417	0	23655	94763
232	重庆保利壹号公馆	重庆市长寿区	住宅	在建	100.00%	119005	69332	262352	205153	0	262352	262352	262352	262352	0	77674	114429
233	重庆保利茵梦湖	重庆市北碚区	住宅	在建	50.00%	158188	284873	284873	283296	0	0	52713	0	52713	232160	7869	7869
234	重庆保利观塘	重庆市南岸区	综合	在建	51.00%	640643	234069	1177019	879194	143447	0	245011	0	245011	932008	113519	161652
235	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	0	85445	274560	137339	222665	541102	5917	89411
236	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	86826	1455162
	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	881321	607319	434616	324005	881321	523189	682137	0		
237	成都保利狮子湖	成都市新都区	住宅	在建	51.00%	373724	279961	825468	613833	0	29336	230814	29336	230814	594654	80962	178751
238	成都保利狮子湖二期	成都市新都区	住宅	在建	100.00%	264473	227262	504818	353471	197958	0	197958	0	197958	306860	45187	45187
239	成都保利城	成都市新都区	住宅	在建	51.00%	297332	181006	716091	546837	0	250038	716091	633400	332730	0	22034	541023
240	成都保利春天花语	成都市新都区	住宅	在建	51.00%	128144	53814	289831	214331	0	289831	289831	289831	289831	0	915	207373
241	成都保利中央都/爱尚里★	成都市新都区	综合	在建	100.00%	369472	159284	885766	638853	47019	0	47019	0	47019	838747	13651	13651
242	成都保利大都汇★	成都市新都区	综合	拟建	100.00%	355121	189024	744429	507402	0	0	0	0	0	744429	0	0
243	成都保利康桥	成都市成华区	住宅	在建	100.00%	325544	82322	343855	235098	0	0	343855	321337	22518	0	74346	187541
244	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	0	577984	577984	0	0	3400	434461
	成都保利国际广场	成都市高新区	写字		100.00%	280420	121414	286009	208103	0	0	0	0	0	286009	0	0
245	成都保利叶语	成都市双流县	住宅	在建	100.00%	211710	112893	461121	337834	0	170591	461121	170591	461121	0	66447	232799
246	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	0	290922	466374	290922	466374	0	97746	308443
247	成都保利紫薇花语	成都市龙泉驿区	住宅	在建	100.00%	164116	70901	396877	282211	125909	0	190158	0	190158	206719	76551	92227
248	成都保利锦湖林语	成都市武侯区	住宅	在建	100.00%	239486	69748	273925	187905	124936	0	273925	0	273925	0	73357	122316
249	成都保利花园五期★	成都市武侯区	住宅	在建	100.00%	101709	40602	150293	105235	150293	0	150293	0	150293	0	70390	70390
250	成都保利林语溪	成都市成华区	住宅	在建	100.00%	219874	92368	409913	276639	70539	0	199470	0	199470	210443	44672	90851
251	成都保利两河公园	成都市金牛区	住宅	在建	100.00%	186470	137062	201000	138243	70694	0	201000	0	201000	0	89832	108445
252	成都保利公园里 (原万圣社区项目)★	成都市金牛区	住宅	在建	100.00%	154828	95058	336794	241771	59509	0	59509	0	59509	277285	14033	14033
253	成都保利锦江区★	成都市天府新区	住宅	在建	100.00%	178376	80972	353140	235749	124381	0	124381	0	124381	228759	69689	69689
254	成都保利西子城★	成都市温江区	住宅	拟建	100.00%	87255	88085	258367	175296	0	0	0	0	258367	0	0	0
255	德阳保利国际城	德阳市经济技术开发区	综合	在建	50.00%	788621	692813	2055371	1451614	0	72687	886870	674696	284861	1168500	11506	252450
256	遂宁保利江语城	遂宁市河东新区	住宅	在建	51.00%	169173	133367	446741	321902	69311	237264	446741	237264	446741	0	23169	293494

保利房地产（集团）股份有限公司 2015 年年度报告

257	西藏保利林芝项目	林芝县鲁朗镇	综合	在建	100.00%	56869	113733	56867	44867	0	0	15900	0	15900	40967	0	0
258	西安保利拉菲公馆	西安市未央区	综合	在建	90.00%	312288	130521	631969	406403	18669	212398	520210	212398	520210	111759	131260	272017
259	西安保利金香槟	西安市未央区	综合	在建	51.00%	143622	59240	312531	223515	2330	201561	312531	201561	312531	0	48371	196018
260	西安保利春天里	西安市曲江新区	住宅	在建	100.00%	200570	83194	389345	286599	0	117164	229650	117164	229650	159695	88148	116085
261	西安保利丈八北路项目★	西安市高新区	住宅	拟建	100.00%	245834	43922	482145	357033	0	0	0	0	0	482145	0	0
262	三亚保利论坛项目	三亚市海棠湾镇	综合	在建	50.00%	305387	164748	213856	78766	139961	0	203137	0	203137	10719	8159	8159
263	三亚保利中铁中环广场	三亚市月川片区	住宅	在建	50.00%	95793	17111	99080	77001	99080	0	99080	0	99080	0	27021	27021
264	三亚保利海棠湾	三亚市海棠湾片区	住宅	在建	100.00%	96836	101766	49880	39525	49880	0	49880	0	49880	0	37907	37907
265	海口保利秀英港项目	海口市秀英港片区	综合	在建	100.00%	415859	123224	402026	307355	170989	0	170989	0	170989	231036	39883	39883
266	兰州保利领秀山	兰州市安宁区	住宅	在建	50.00%	252380	302879	555664	444689	302380	0	302380	0	302380	253284	164446	164446
267	乌鲁木齐保利西山林语	乌鲁木齐市沙依巴克	住宅	拟建	51.00%	170826	170974	273884	223570	0	0	0	0	0	273884	0	0
268	乌鲁木齐保利海上五月花	乌鲁木齐市头屯河区	住宅	在建	57.00%	218651	310474	619448	461705	117679	0	117679	0	117679	501770	11132	11132
	其他项目															402741	
	国内项目合计					90843151	48275600	134660309	99222625	13989248	14042614	79905954	43694899	50253669	54754355	12176944	45723675
1	墨尔本保利克莱蒙项目★	澳大利亚墨尔本	住宅	在建	51.00%	AUD15659	2168	37794	19328	37794	0	37794	0	37794	0	6079	6079
2	悉尼保利天际 (原埃平项目)★	澳大利亚悉尼	住宅	拟建	100.00%	AUD34357	8314	66484	33852	0	0	0	0	0	66484	0	0
	国外项目合计					AUD50016	10482	104278	53180	37794	0	37794	0	37794	66484	6079	6079
	项目总计						48286082	134764587	99275805	14027042	14042614	79943748	43694899	50291463	54820839	12183023	45729755

注 1：加“★”为 2015 年公司新拓展项目。

注 2：2015 年公司销售签约均价约为 1.26 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。

## 房地产行业经营性信息分析

### 1. 报告期内房地产储备情况

适用 不适用 详见公司 2015 年度房地产开发项目汇总表

### 2. 报告期内房地产开发投资情况

适用 不适用 详见公司 2015 年度房地产开发项目汇总表

### 3. 报告期内房地产销售情况

适用 不适用 详见公司 2015 年度房地产开发项目汇总表

## 4. 报告期内房地产出租情况

□适用√不适用

## 5. 报告期内公司财务融资情况

√适用□不适用

单位：万元 币种：人民币

期末融资余额	整体平均融资成本(%)	利息资本化金额
12,010,020.80	5.20%	601,731.88

## (四) 投资状况分析

## 1、 对外股权投资总体分析

## (1) 重大的股权投资

报告期内，公司无重大的股权投资。

## (2) 重大的非股权投资

单位：万元 币种：人民币

序号	项目名称	项目进度	开发主体	资金来源	本年项目权益总投资	项目权益累计总投资
1	上海保利大场镇项目	进行前期规划和报建工作	上海泓钧房地产开发有限公司	自筹资金	410002	410002
2	广州保利广钢 08/09 项目	进行前期规划和报建工作	广州市利凌房地产开发有限公司	自筹资金	343000	343000
3	北京保利未来科技城项目	进行前期规划和报建工作	北京未来科技城保昌置业有限公司	自筹资金	252000	252000
4	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	自筹资金	160362	984571
5	北京保利孙河北项目	进行前期规划和报建工作	北京昭泰房地产开发有限公司	自筹资金	135160	135160
6	上海保利赵巷镇项目	进行前期规划和报建工作	上海启贤置业有限公司	自筹资金	129492	129492
7	杭州保利中央公馆	进行主体施工	杭州安泽房地产开发有限公司	自筹资金	123029	123029
8	武汉保利时代/茉莉	进行主体施工	武汉保利金谷房地产开发有限公司	自筹资金	120724	520199
9	北京保利首开常营乡项目	进行前期规划和报建工作	北京致泰房地产开发有限公司	自筹资金	116685	116685
10	北京保利东坝南区项目	进行前期规划和报建工作	北京知泰房地产开发有限责任公司	自筹资金	68000	68000

## （五）主要控股参股公司分析

### 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	业务性质	注册资本	总资产	净资产	净利润
保利华南实业有限公司	佛山保利东滨花园、佛山保利东湾等	房地产开发	10,000.00	5,671,829.19	718,095.53	183,208.06
保利(北京)房地产开发有限公司	北京保利枫丹一号、北京保利春天里等		30,000.00	4,197,428.48	896,499.91	156,745.99
保利(成都)实业有限公司	成都保利百合公馆、成都保利城等		20,000.00	3,532,665.57	530,431.66	151,514.67
保利(武汉)房地产开发有限公司	武汉保利时代、武汉保利中央公馆等		10,000.00	1,516,087.28	473,772.22	138,694.67
上海保利建锦房地产有限公司	上海绿城御园、上海保利国际中心等		5,000.00	2,923,062.95	472,694.09	106,468.64

其中，保利华南实业有限公司实现净利润 18.32 亿元，占公司净利润比例 10.89%，实现营业收入 124.09 亿元，对应营业利润 24.11 亿元。

2、本年度取得和处置的控股参股公司的情况详见 2015 年度审计报告中的财务报表附注“五、合并财务报表重要项目注释-（八）长期股权投资”、“六、合并范围的变更”和“七、在其他主体中的权益”。

## （六）公司控制的结构化主体情况

报告期内，公司无重要的纳入合并财务报表的结构化主体。

## 三、关于公司未来发展的讨论与分析

### （一）行业面临的机遇与挑战

#### 1、行业发展的机遇

##### （1）新型城镇化支撑行业长期发展

中国新型城镇化仍在稳步推进，是中国最大的内需来源，必将带来长期的刚性住房需求。目前，我国常住人口城镇化率达到 56%，但户籍人口城镇化率仅为 35.9%，两者之间相差约 2.5 亿人，其中绝大部分是农民工。国家十三五规划建议明确提出，到 2020 年要户籍人口城镇化率达 45% 左右，要实现 1 亿左右农业转移人口在城镇落户。这部分新增的城镇人口，将成为城市住房及配套需求的重要支撑。

##### （2）城市更新换代也将带来增量住房需求

与发达国家已经处于存量房时代不同，我国目前正逐步转向新建房与存量房并重的阶段。对一线城市及部分较发达二线城市，城市中心的土地日渐稀缺，且不可再生。城市升级和人居提升，都会催生大量的旧城、棚户区、城中村改造等城市更新需求，这当中蕴藏巨大市场机会。

##### （3）并购重组将推升行业集中度

2015 年中央经济工作会议提出“促进房地产业兼并重组，提高产业集中度”。当年房地产并购次数达到 339 次，涉及金额 2871 亿元，同比分别增长 33% 和 36%。从国外成熟市场来看，1989 年美国房地产市场排名前五的开发商市场占有率为 7.13%，到 2006 年已迅速上升至 22.51%。因此，在我国前五大房地产商市场占有率仅 11.6% 的情况下，有专业开发能力和品牌优势的企业将从行业的整合并购中获得市场份额的提升。

#### （4）地产与金融的结合将带来新的发展机遇

地产与金融存在明显互补，参考欧美等国经验，房地产企业未来重心也将逐渐由开发运营向金融运作转移，这也是近几年房地产私募基金方兴未艾的原因。此外，险资向房企的渗透不断加强，双方可在商业地产、养老地产、医疗等领域开展合作。未来随着资产证券化相关条件的逐步放开，针对商办类物业的 REITs 将迎来全新的发展机遇。

### 2、行业面临的挑战

（1）房地产行业已经进入平稳发展期，增长速度开始放缓。而核心城市优势突出，房地产企业愈发聚焦一二线城市，市场竞争日趋激烈。

（2）土地资源日益稀缺，地价上涨幅度大于房价上涨幅度，行业利润空间受到挤压，依靠传统地产开发业务维持业绩的持续增长模式受到影响。如何适应行业新形势，培育新的经济增长点，是当前房企普遍面临的挑战。

## （二） 公司的发展战略

公司将基本形成以房地产开发经营为主，以房地产金融和社区消费服务为翼的“一主两翼”的业务板块布局。通过三者协同作用，逐步构建“多元”的利润增长模式。

### 1、深度聚焦发达城市群

公司坚持以北、上、广等国家中心城市为核心，完善珠三角、长三角、环渤海的城市群战略布点；努力做大中部经济圈、西南、海陝西岸经济区等国家经济发展重点区域的规模；结合国内经济战略走向，前瞻性地布局国家重点发展区域。

在城市的选择上，坚持以市场容量大、需求较为旺盛一二线城市为主，重点关注人口持续流入、有产业、政策支撑的区域。

在项目选择上，提炼城中村改造、城市综合开发、产业地产等的开发经验，实现异地复制。

### 2、加大收购兼并力度

在延续单项目并购的同时，积极参与行业整合，争取实现对全国或区域规模性房企的并购；另外，积极寻求产业链上下游的投资并购机会，尤其是在健康养老、物业管理、工程建设、智能家装、核心地段优质商用物业等领域。

### 3、坚定推进走出去战略

2015 年，公司海外战略正式落地，在澳大利亚的悉尼、墨尔本的房地产项目已成功实现销售，在伦敦核心区域实现写字楼收购。未来公司将继续在欧美等发达国家寻求拓展机会，通过核心资产收购与住宅开发并举的方式平衡海外资产结构。同时，公司将尽快完成境外投融资平台的搭建，利用境外资金开发境外项目。

### 4、完善公司房地产金融布局

十三五期间，公司将形成信保基金、保利资本、养老基金并驾齐驱的发展模式；增强专业基金对外资金募集能力，结合地产开发和基金投资方式，实现对更多外部资源的撬动，助力公司主业规模扩张及业绩增长；在行业监管政策允许的情况下，整合公司优质资产，利用 ABS、REITs、基金等手段，实现自持物业的融资功能。

### 5、加快养老及社区服务业发展

公司在健康养老产业已形成一定规模，未来将坚定实施居家、社区、机构养老“三位一体”的发展战略，逐步形成养老地产开发、养老服务、老年用品销售、介护培训等成熟商业盈利模式。在社区配套服务领域，公司将充分挖掘业户资源的消费能力和消费需求，形成涵盖物业管理、增值服务、社区商业的综合服务商。



### (三) 2016 年经营计划

2016 年，公司将坚持以发展为主题，以“稳增长”为总基调，以“实现有质量的增长”为目标，做强地产主业，深化结构调整，实现企业平稳健康发展。全年，公司计划完成房地产直接投资 1673 亿元，计划新开工面积 1750 万平方米，计划竣工面积 1650 万平方米。

### 四、公司因不适用准则规定或特殊原因，未按准则披露的情况和原因说明

适用 不适用

## 第五节 重要事项

### 一、普通股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

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》，并已经公司 2014 年年度股东大会审议通过。

2015 年 6 月 11 日，公司实施了 2014 年度每 10 股派发现金红利 2.16 元（含税）的分配方案，具体情况详见公司于 2015 年 6 月 4 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 2014 年度利润分配实施公告》（公告编号 2015-038 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。

2016 年 4 月 13 日，经公司第五届董事会第四次会议审议通过，同意以截至 2016 年 1 月 8 日公司 10,756,715,193 股总股本为基数，每 10 股派发现金红利 3.45 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。

#### (二) 公司近三年（含报告期）的普通股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（%）
2015 年	0	3.45	0	3,711,066,741.59	12,347,579,022.33	30.06
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

备注：公司 2015 年度利润分配及资本公积金转增股本方案已经公司第五届董事会第四次会议审议通过，尚须经公司 2015 年年度股东大会审议通过。

#### (三) 报告期内盈利且母公司可供普通股股东分配利润为正，但未提出普通股现金利润分配预案的，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

### 二、承诺事项履行情况

适用 不适用

**(一) 公司、股东、实际控制人、收购人、董事、监事、高级管理人员或其他关联方在报告期内或持续到报告期内的承诺事项**

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间及期限	是否有履行期限	是否及时严格履行
与首次公开发行相关的承诺	其他	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	否	是
与首次公开发行相关的承诺	其他	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	否	是
与再融资相关的承诺	其他	中国保利集团公司、保利南方集团有限公司	中国保利集团公司和保利南方集团有限公司在保利地产 2015 年非公开发行股票（以下简称“本次发行”）前持有的保利地产股份（包括但不限于送红股、资本公积转增股本等原因产生的股份），在本次发行的定价基准日（2015 年 3 月 17 日）前六个月内至本承诺函签署之日不存在减持情况；自本承诺函签署之日起至本次发行完成后六个月内不存在减持计划，不会进行减持，之后按中国证监会和上交所的有关规定执行。	2015 年 3 月 17 日前 6 个月至本次发行后 6 个月内	是	是
其他承诺	其他	中国保利集团公司	公司实际控制人保利集团计划自 2015 年 8 月 27 日起的 6 个月内通过上海证券交易所交易系统增持公司股份，且累计增持比例不超过公司已发行总股份的 2%。保利集团同时承诺，在增持实施期间及法定期限内不减持所持有的公司股份。	2015 年 8 月 27 日至 2016 年 2 月 26 日	是	是

**(二) 公司资产或项目存在盈利预测，且报告期仍处在盈利预测期间，公司就资产或项目**

适用 不适用

**三、报告期内资金被占用情况及清欠进展情况**

适用 不适用

**四、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

**(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

## 五、聘任、解聘会计师事务所情况

单位：万元 币种：人民币

	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	4

	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

聘任、解聘会计师事务所的情况说明

√适用 □不适用

经公司 2014 年度股东大会审议通过，同意续聘立信会计师事务所（特殊普通合伙）为公司（含下属子公司）2015 年度财务和内控审计机构，相关审计费用授权公司经营层根据会计师事务所全年工作量协商确定。

审计期间改聘会计师事务所的情况说明

不适用

## 六、面临暂停上市风险的情况

导致暂停上市的原因以及公司采取的消除暂停上市情形的措施

□适用 √不适用

## 七、破产重整相关事项

□适用 √不适用

## 八、重大诉讼、仲裁事项

□适用 √不适用

## 九、上市公司及其董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人、收购人处罚及整改情况

□适用 √不适用

## 十、报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况的说明

报告期内，公司及控股股东保利南方集团有限公司、实际控制人中国保利集团公司不存在未履行法院生效判决、所负数额较大的债务到期未清偿等情况。

## 十一、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励情况及其影响

√适用 □不适用

## (一) 相关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
2015 年 1 月 30 日，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，募集资金净额 20,429,540.01 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	详见 2015 年 3 月 17 日刊登于《中国证券报》、

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。	《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）
2015 年 5 月 6 日，经公司第四届董事会第十六次会议审议通过，本次股票期权激励计划的激励对象由 153 名相应调整为 150 名，对应的股票期权数量由 6252.615 万份调整为 6166.935 万份。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，公司和激励对象均符合第二个行权期的行权条件；第二个行权期可行权的激励对象为 150 名，对应可行权的股票期权数量为 2530.656 万份，行权价格为 5.07 元/股。	详见 2015 年 5 月 8 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十六次会议决议公告》（公告编号 2015-025）和《保利房地产（集团）股份有限公司关于股票期权激励计划第二个行权期符合行权条件的公告》（公告编号 2015-028）
2015 年 5 月 28 日，经公司第五届董事会第一次会议审议通过，针对公司 2014 年度利润分配及资本公积金转增股本方案的影响，行权价格由 5.07 元/股调整为 4.85 元/股。	详见 2015 年 5 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）股份有限公司关于调整股票期权激励计划行权价格的公告》（公告编号 2015-037）
2015 年 6 月 8 日，公司向 142 名激励对象定向发行股票新增股份 18,911,536 股人民币普通股，募集资金净额 91,702,038.06 元，行权股份已于 2015 年 6 月 23 日上市流通，行权后公司总股本增加至 10,752,686,853 股。	详见 2015 年 6 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）股份有限公司股权激励计划首个行权期第四次和第二个行权期第一次的行权结果暨股份上市公告》（公告编号 2015-043）
2015 年 9 月 2 日，公司向 46 名激励对象定向发行股票新增股份 2,559,090 股人民币普通股，募集资金净额 12,409,027.41 元，行权股份已于 2015 年 9 月 22 日上市流通，行权后公司总股本增加至 10,755,245,943 股。	详见 2015 年 9 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）股份有限公司股权激励计划首个行权期第五次和第二个行权期第二次的行权结果暨股份上市公告》（公告编号 2015-065）
2015 年 12 月 15 日，公司向 18 名激励对象定向发行股票新增股份 1,469,250 股人民币普通股，募集资金净额 7,124,393.25 元，行权股份已于 2016 年 1 月 8 日上市流通，行权后公司总股本增加至 10,756,715,193 股。	详见 2016 年 1 月 5 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六次和第二个行权期第三次的行权结果暨股份上市公告》（公告编号 2016-001）
2016 年 4 月 13 日，经公司第五届董事会第四次会议审议通过，公司股票期权激励计划第三个行权期股票期权 3462.48 万份由于未达到可行权条件而自动失效，并将由公司无偿收回并统一注销。	详见 2016 年 4 月 15 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）股份有限公司第五届董事会第四次会议决议公告》（公告编号 2016-021）

## （二）临时公告未披露或有后续进展的激励情况

股权激励情况

适用  不适用

员工持股计划情况

适用 不适用

其他激励措施

适用 不适用

## 十二、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

报告期内，公司主要关联交易事项如下表所示：

关联交易类别	关联人	本报告期末金额（亿元）
接受财务资助	中国保利集团公司	10.52
接受财务资助	保利财务有限公司	28.13
存放存款		66.09
提供担保	公司的合营、联营企业及其子企业等控制主体	21.59
接受股权投资		1.77
接受财务资助		76.78
提供财务资助		135.12

上述关联交易事项均已经公司 2012 年至 2014 年年度股东大会审议通过。除接受股权投资为发生额口径外，其他业务类别均为余额口径。

#### 2、临时公告未披露的事项

适用 不适用

## 十三、重大合同及其履行情况

### (一) 托管、承包、租赁事项

适用 不适用

### (二) 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）	59,692
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）	215,942
公司及其子公司对子公司的担保情况	
报告期内对子公司担保发生额合计	-964,680
报告期末对子公司担保余额合计（B）	8,170,684
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）	
担保总额（A+B）	8,386,626
担保总额占公司净资产的比例（%）	117.26
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）	7,007,318
担保总额超过净资产50%部分的金额（E）	4,810,498

上述三项担保金额合计 (C+D+E)		7,007,318
未到期担保可能承担连带清偿责任说明		无
担保情况说明	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 412,083 万元，截至 2015 年 12 月 31 日累计银行按揭担保余额为 4,429,954 万元。	

(三) 委托他人进行现金资产管理的情况

1、委托理财情况

适用  不适用

2、委托贷款情况

适用  不适用

3、其他投资理财及衍生品投资情况

适用  不适用

(四) 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	我方权益签约金额
1	上海保利大场镇项目	上海市宝山区大场镇 W121301 单元 08-02 地块	上海泓钧房地产开发有限公司	上海市宝山区规划和土地管理局	2015 年 11 月 3 日	410000	410000
2	泉州保利丰泽项目	泉州市城东片区 15 号、18 号地块	泉州中泽房地产开发有限公司	泉州市国土资源局	2015 年 12 月 31 日	282200	282200
3	北京保利未来科技城项目	北京市昌平区北七家镇地块	北京未来科技城保昌置业有限公司	北京市国土资源局	2015 年 12 月 16 日	420000	252000
4	南京保利应天大街项目	南京市建邺区兴隆街道应天大街北侧 21 号地块	保利江苏房地产发展有限公司	南京市国土资源局	2015 年 11 月 6 日	216000	216000
5	北京保利首开常营乡项目	北京市朝阳区常营乡地块	北京致泰房地产开发有限公司	北京市国土资源局	2015 年 12 月 16 日	330000	165000
6	珠海保利十字门项目	珠海市香洲区十字门商务区湾仔片区地块	广东保利房地产开发有限公司	珠海市国土资源局	2015 年 12 月 7 日	280436	140218
7	福州保利加洋项目	福州市鼓楼区斗西路南侧加洋巷旧屋区改造地块	福州中鼎投资有限公司	福州市国土资源局	2015 年 10 月 19 日	334000	133600
8	上海保利赵巷镇项目	上海市青浦区赵巷镇嘉松中路东侧 H3-02、H3-05 地块	上海启贤置业有限公司	上海市青浦区规划和土地管理局	2015 年 11 月 17 日	261600	129492
9	佛山保利绿岛花园	佛山市禅城区科海路南侧地块	佛山保利房地产开发有限公司	佛山市国土资源和城乡规划局	2015 年 6 月 24 日	103155	103155
10	南京保利蔚蓝	南京市栖霞区迈皋桥街道合班村 376 号地块	南京学衡置业有限公司	南京市国土资源局	2015 年 4 月 24 日	190000	95190

## 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	建设银行	200,000	北京保利营房地产开发有限公司	2015.5.15-2030.5.14	保证+抵押, 保利(北京)房地产开发有限公司
2	农业银行	200,000	江苏保利宁弘房地产开发有限公司	2015.6.27-2020.6.27	保证+抵押, 保利房地产(集团)股份有限公司
3	中国银行	200,000	保利房地产(集团)股份有限公司	2015.9.24-2018.9.24	保证, 广州富利建筑安装工程安装工程有限公司
4	中信银行	150,000	沈阳中汇达房地产有限公司	2015.4.23-2017.9.18	保证+抵押, 保利房地产(集团)股份有限公司
5	建设银行、兴业银行	150,000	厦门中璟房地产开发有限公司	2015.9.16-2018.9.16	保证, 保利房地产(集团)股份有限公司
6	兴业银行	150,000	保利房地产(集团)股份有限公司	2015.9.22-2016.3.22	信用
7	兴业银行	150,000	保利房地产(集团)股份有限公司	2015.12.18-2016.6.18	信用
8	兴业银行	120,000	山西万国商业广场开发有限公司	2015.8.10-2018.8.9	保证+抵押, 保利房地产(集团)股份有限公司
9	工商银行	100,000	保利房地产(集团)股份有限公司	2015.1.12-2017.12.28	保证+抵押, 保利增城房地产开发有限公司
10	浦发银行	100,000	广州市保利国贸投资有限公司	2015.1.30-2030.1.29	抵押

## 十四、其他重大事项的说明

√适用 □不适用

1、公司于 2015 年 2 月 12 日和 2015 年 5 月 22 日分别成功发行了 30 亿元的中期票据, 利率为 4.70% 和 4.60%, 具体发行结果详见 2015 年 2 月 16 日和 2015 年 5 月 26 日刊登于《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》和上海证券交易所网站的《保利房地产(集团)股份有限公司 2015 年度第一期中期票据发行结果公告》(公告编号 2015-008) 和《保利房地产(集团)股份有限公司 2015 年度第二期中期票据发行结果公告》(公告编号 2015-033)。截至本报告出具日, 公司累计发行三次中期票据, 发行金额合计 70 亿元。

2、公司实际控制人中国保利集团公司(以下简称“保利集团”)增持本公司股份计划的实施期限已分别于 2015 年 2 月 24 日和 2016 年 2 月 26 日届满, 其中 2014 年 2 月 25 日至 2015 年 2 月 24 日, 保利集团通过上海证券交易所交易系统累计增持本公司股份 270 万股, 约占当期公司总股本的 0.0252%; 2015 年 8 月 27 日至 2016 年 2 月 26 日, 保利集团通过上海证券交易所交易系统累计增持本公司股份 124 万股, 约占当期公司总股本的 0.0115%; 同时保利集团均未在各增持实施期间及法定期限内减持其所持本公司股份。上述事项分别详见 2015 年 2 月 26 日和 2016 年 2 月 27 日刊登于《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》和上海证券交易所网站的《保利房地产(集团)股份有限公司关于实际控制人增持公司股份实施期限届满的公告》(公告编号 2015-009、2016-014)

截至 2016 年 2 月 26 日, 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 4,724,362,196 股, 约占公司总股本的 43.9201%。

3、2010 年因建设银行工作人员涉嫌与社会不法分子串通伪造印鉴、非法挪用保利博高华(武汉)房地产股份有限公司存放于建设银行武汉解放公园路支行账户的资金 9000 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 2000 万元资金已解除查封并收回, 期初尚有 7000 万元未收回。

建设银行已分别于 2015 年 11 月 20 日和 2016 年 1 月 15 日各归还 3500 万元。至此，被非法挪用的资金 9000 万元已全部收回。

4、经中国证券监督管理委员会“证监许可[2015]2570号”批复核准，公司获准向合格投资者公开发行面值总额不超过 150 亿元（含 150 亿元）的公司债券。2015 年 12 月 11 日、2016 年 1 月 15 日和 2016 年 2 月 25 日，公司分别成功发行了 50 亿元的公司债券，具体情况详见公司 2015 年年度报告“第十节公司债券相关情况”。

5、2016 年 1 月 13 日，公司收到中国证监会出具的《关于核准保利房地产（集团）股份有限公司非公开发行股票批复》（证监许可〔2016〕42 号），公司目前正在积极推进非公开发行相关工作。

## 十五、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 2015 年度社会责任报告》。

## 十六、可转换公司债券情况

适用 不适用

## 第六节 普通股股份变动及股东情况

### 一、普通股股本变动情况

#### （一）普通股股份变动情况表

##### 1、普通股股份变动情况表

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）		本次变动后	
	数量	比例（%）	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、无限售条件流通股份	10,729,745,027	100	25,500,916	25,500,916	10,755,245,943	100
1、人民币普通股	10,729,745,027	100	25,500,916	25,500,916	10,755,245,943	100
2、境内上市的外资股						
3、境外上市的外资股						
4、其他						
三、普通股股份总数	10,729,745,027	100	25,500,916	25,500,916	10,755,245,943	100

##### 2、普通股股份变动情况说明

公司向激励对象发行股票新增股份合计 26,970,166 股，其中：2015 年 1 月 30 日、2015 年 6 月 8 日和 2015 年 9 月 2 日行权新增股份合计 25,500,916 股已于报告期内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上市流通；2015 年 12 月 15 日行权新增股份 1,469,250 股于 2016 年 1 月 4 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于 2016 年 1 月 8 日上市流通。



(二) 限售股份变动情况

□适用 √不适用

二、证券发行与上市情况

(一) 截至报告期内证券发行情况

单位：股 币种：人民币

股票及其衍生证券的种类	发行日期	发行价格(或利率)	发行数量	上市日期	获准上市交易数量	到期日
可转换公司债券、分离交易可转债、公司债类						
公司债券 “15 保利 01”	2015 年 12 月 11 日	3.40%	3,000,000,000	2016 年 1 月 22 日	3,000,000,000	2020 年 12 月 11 日
公司债券 “15 保利 02”	2015 年 12 月 11 日	3.68%	2,000,000,000	2016 年 1 月 22 日	2,000,000,000	2022 年 12 月 11 日

截至报告期内证券发行情况的说明：

2015 年 12 月 11 日，公司向合格投资者公开发发行 50 亿元的 2015 年公司债券（第一期），并已于 2016 年 1 月 22 日在上交所上市交易，本期债券分为两个品种，品种一为 5 年期，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权，发行规模 30 亿元，票面利率 3.40%，证券简称为“15 保利 01”，证券代码为“136087”；品种二为 7 年期，附第 5 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权，发行规模 20 亿元，票面利率 3.68%，证券简称为“15 保利 02”，证券代码为“136088”。

(二) 公司普通股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

截至 2015 年 12 月 31 日，公司总股本为 10,756,715,193 股，其中：10,755,245,943 股为无限售条件流通股，并已于报告期内完成股份登记；2015 年 12 月 15 日行权新增股份 1,469,250 股于 2016 年 1 月 4 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于 2016 年 1 月 8 日上市流通。

报告期内，公司实施股权激励计划行权共计新增股份 26,970,166 股，募集资金增加公司货币资金 131,664,998.73 元，相应增加公司净资产 131,664,998.73 元，其中增加股本 26,970,166.00 元，增加资本公积 104,694,832.73 元。

(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

截止报告期末普通股股东总数(户)	306,305
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	285,416

(二) 截止报告期末前十名股东、前十名流通股股东（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	41.95	0	无	0	国有法人
安邦财产保险股份有限公司—传统产品	404,738,023	3.76	0	无	0	其他
中国证券金融股份有限公司	283,349,054	2.63	0	无	0	国有法人
广东华美国际投资集团有限公司	219,690,000	2.04	0	质押	41,502,402	境内非国有法人
中国保利集团公司	212,487,523	1.98	0	无	0	国有法人
中央汇金资产管理有限责任公司	179,655,800	1.67	0	无	0	国有法人
朱前记	84,656,156	0.79	0	无	0	境内自然人
南方基金—农业银行—南方中证金融资产管理计划	82,970,600	0.77	0	无	0	其他
博时基金—农业银行—博时中证金融资产管理计划	82,970,600	0.77	0	无	0	其他
嘉实基金—农业银行—嘉实中证金融资产管理计划	82,970,600	0.77	0	无	0	其他
工银瑞信基金—农业银行—工银瑞信中证金融资产管理计划	82,970,600	0.77	0	无	0	其他
易方达基金—农业银行—易方达中证金融资产管理计划	82,970,600	0.77	0	无	0	其他
广发基金—农业银行—广发中证金融资产管理计划	82,970,600	0.77	0	无	0	其他
华夏基金—农业银行—华夏中证金融资产管理计划	82,970,600	0.77	0	无	0	其他
银华基金—农业银行—银华中证金融资产管理计划	82,970,600	0.77	0	无	0	其他
中欧基金—农业银行—中欧中证金融资产管理计划	82,970,600	0.77	0	无	0	其他
大成基金—农业银行—大成中证金融资产管理计划	82,970,600	0.77	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
安邦财产保险股份有限公司—传统产品	404,738,023	人民币普通股	404,738,023
中国证券金融股份有限公司	283,349,054	人民币普通股	283,349,054
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	212,487,523	人民币普通股	212,487,523
中央汇金资产管理有限责任公司	179,655,800	人民币普通股	179,655,800
朱前记	84,656,156	人民币普通股	84,656,156
南方基金—农业银行—南方中证金融资产管理计划	82,970,600	人民币普通股	82,970,600
博时基金—农业银行—博时中证金融资产管理计划	82,970,600	人民币普通股	82,970,600
嘉实基金—农业银行—嘉实中证金融资产管理计划	82,970,600	人民币普通股	82,970,600
工银瑞信基金—农业银行—工银瑞信中证金融资产管理计划	82,970,600	人民币普通股	82,970,600
易方达基金—农业银行—易方达中证金融资产管理计划	82,970,600	人民币普通股	82,970,600
广发基金—农业银行—广发中证金融资产管理计划	82,970,600	人民币普通股	82,970,600
华夏基金—农业银行—华夏中证金融资产管理计划	82,970,600	人民币普通股	82,970,600
银华基金—农业银行—银华中证金融资产管理计划	82,970,600	人民币普通股	82,970,600
中欧基金—农业银行—中欧中证金融资产管理计划	82,970,600	人民币普通股	82,970,600
大成基金—农业银行—大成中证金融资产管理计划	82,970,600	人民币普通股	82,970,600

上述股东关联关系或一致行动的说明	本公司第五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；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

名称	保利南方集团有限公司
法定代表人	张万顺
成立日期	1992 年 7 月 9 日
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）
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 2015 年末，直接持有香港联合交易所上市公司保利置业集团有限公司（0119.HK）约 6.93%的股权约 2.54 亿股。

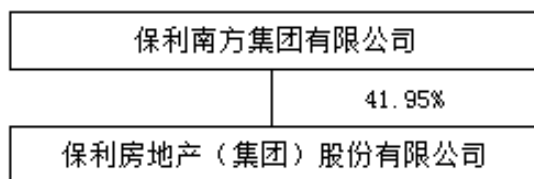
###### 2 公司不存在控股股东情况的特别说明

不适用

###### 3 报告期内控股股东变更情况索引及日期

不适用

###### 4 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图



##### (二) 实际控制人情况

###### 1 法人

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
主要经营业务	国际贸易、房地产开发、文化艺术经营、资源领域投资开发、民爆器材产销和爆破服务等。
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 2015 年末，间接持有香港联合交易所上市公司保利置业集团有限公司（0119.HK）约 47.32%的股权约 17.33 亿股；直接和间接持有香港联合交易所上市公司保利文化集团股份有限公司（3636.HK）约 63.69%的股权约 1.57 亿股；间接持有深圳证券交易所上市公司贵州久联民爆器材发展股份有限公司（002037.SZ）约 30.00%的股权约 0.98 亿股；直接持有新加坡证券交易所上市公司星雅集团（S85.SG）约 22.40%的股权约 1.90 亿股。

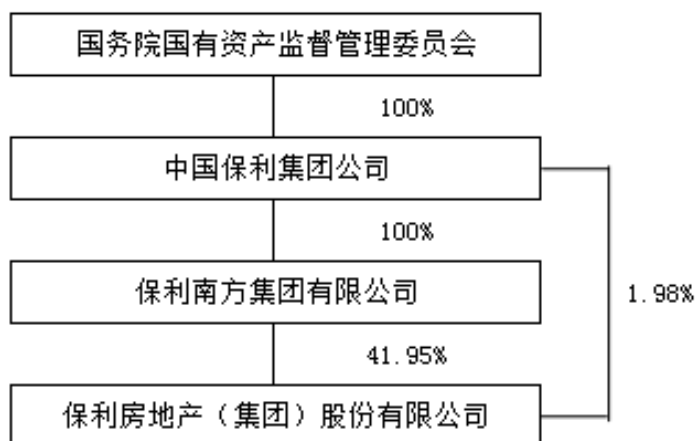
###### 2 公司不存在实际控制人情况的特别说明

不适用

3 报告期内实际控制人变更情况索引及日期

不适用

4 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



5 实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

不适用

五、股份限制减持情况说明

适用 不适用

## 第七节 优先股相关情况

适用 不适用

## 第八节 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

√适用 □不适用

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	报告期内从公司获得的税前报酬总额（万元）	是否在公司关联方获取报酬
宋广菊	董事长	女	55	2015年5月28日	2018年5月27日	21,649,200	19,070,600	-2,578,600	注1	注5	否
张振高	董事	男	53	2015年5月28日	2018年5月27日	0	0	0		-	是
彭碧宏	董事	男	52	2015年5月28日	2018年5月27日	205,200	410,400	205,200	注2	-	是
张万顺	董事	男	51	2015年5月28日	2018年5月27日	-	0	-	注3	-	是
朱铭新	董事、总经理	男	47	2015年5月28日	2018年5月27日	362,400	664,800	302,400	注2	285	否
刘平	董事、副总经理	男	47	2015年5月28日	2018年5月27日	6,856,287	6,506,287	-350,000	注1	276	否
张礼卿	独立董事	男	52	2015年5月28日	2018年5月27日	0	0	0		20	否
谭劲松	独立董事	男	51	2015年5月28日	2018年5月27日	0	0	0		20	否
朱征夫	独立董事	男	51	2015年5月28日	2018年5月27日	0	0	0		20	否
付俊	监事会主席	女	52	2015年5月28日	2018年5月27日	43,500	43,500	0		278	否
刘军才	监事	男	50	2015年5月28日	2018年5月27日	0	0	0		-	是
郭猛超	职工监事	男	30	2015年5月28日	2018年5月27日	-	0	-	注3	36	否
余英	副总经理	男	53	2015年5月28日	2018年5月27日	259,200	518,400	259,200	注2	270	否
陈冬桔	副总经理	女	51	2015年5月28日	2018年5月27日	129,600	129,600	0		275	否
王健	副总经理	男	43	2015年5月28日	2018年5月27日	129,600	324,000	194,400	注2	268	否
胡在新	副总经理	男	46	2015年5月28日	2018年5月27日	259,200	518,400	259,200	注2	250	否
吴章焰	副总经理	男	43	2015年5月28日	2018年5月27日	129,600	259,200	129,600	注2	247	否
张伟	副总经理	男	40	2015年5月28日	2018年5月27日	0	0	0		228	否
周东利	财务总监	男	41	2015年5月28日	2018年5月27日	0	0	0		238	否
黄海	董事会秘书	男	40	2015年5月28日	2018年5月27日	271,800	498,600	226,800	注2	238	否
王小朝	离任董事	男	62	2012年4月26日	2015年3月6日	24,881,904	-	-	注4	-	是
张玲	离任董事	男	61	2012年4月26日	2015年3月6日	11,323,200	-	-	注4	-	是
余波	离任职工监事	男	43	2012年4月26日	2015年5月28日	0	-	-	注4	126	否

合计	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
----	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

注 1：二级市场买卖；

注 2：股权激励实施行权增持公司股票；

注 3：公司董事张万顺先生和职工监事郭猛超先生自任职起未持有公司股票；

注 4：截至 2015 年 12 月 31 日，公司离任董事王小朝先生、张玲先生和离任职工监事余波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 5：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，2015 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 2015 年度薪酬进行核定，因此无法予以披露，特此说明；

注 6：上述期初和期末持股数均为已在中国证券登记结算有限公司上海分公司办理完毕股份登记手续的股份。

姓名	主要工作经历
宋广菊	研究生学历，中山大学 EMBA，工程师。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。现任本公司董事长，中国保利集团公司副总经理，保利南方集团有限公司董事长。
张振高	经济学博士，高级经济师、高级会计师。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、保利香港置业、保利南方集团、保利财务、保利能源控股等主要子公司领导、中国保利集团公司财务部主任、总会计师、总经理。现任本公司董事，中国保利集团公司董事、总经理。
彭碧宏	经济学硕士，注册会计师、讲师。2000 年进入中国保利集团公司工作，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，保利房地产（集团）股份有限公司财务总监，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。现任本公司董事，中国保利集团公司总会计师，保利财务有限公司董事长、保利投资控股有限公司董事长。
张万顺	工学硕士，工程师。历任广东省基础工程公司项目经理，1995 年进入保利地产工作，历任广州保利房地产开发公司工程部、计划部经理，保利地产副总经理，中国保利集团公司房地产部主任，保利（香港）控股有限公司常务副总经理，保利置业集团有限公司董事、常务副总经理。现任中国保利集团公司总经理助理、副总经济师，保利南方集团有限公司董事、总经理。
朱铭新	会计学学士，经济师。1992 年进入中国保利集团公司工作，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，保利地产副总经理。现任本公司董事、总经理，保利南方集团有限公司董事。
刘平	经济学学士，注册会计师、注册资产评估师、高级审计师。1989 年参加工作，历任广东省审计厅直属分局科长，保利地产计划审计部经理、总经理办公室主任、总经理助理、董事会秘书。现任本公司副总经理。
张礼卿	经济学博士。现任中央财经大学金融学院教授、博士生导师、院学术委员会主任、国际金融研究中心主任、全球金融治理协同创新中心主任，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，鸿儒金融教育基金会常务理事兼学术委员会副主任，中国证监会第 12 届发审会委员。
谭劲松	会计学博士。现任中山大学管理学院教授、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、广州

	恒运企业集团股份有限公司、珠海华发实业股份有限公司的独立董事。
朱征夫	法学博士，高级律师。现任广东东方昆仑律师事务所主任及执行合伙人、全国政协委员、中华全国律师协会副会长、最高人民法院特约监督员、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、广东省法官检察官遴选委员会委员、广东省人民检察院规范司法行为监督员、武汉大学董事。兼任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、江苏东光微电子股份有限公司、奥立仕控股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	本科学历，法律专业，高级政工师。历任武汉军区、广州军区干部，1993 年进入保利地产工作，历任广州保利房地产开发公司开发部及销售部经理、总经理助理，保利广州物业管理有限公司总经理、董事长，保利（青岛）实业有限公司董事长兼总经理。现任本公司监事会主席、党委副书记、纪委书记、工会主席。
刘军才	硕士研究生同等学力。历任保利房地产开发与工程建筑公司人事部主任、总经理助理兼办公室主任、副总经理，保利（北京）房地产开发有限公司副总经理，中国保利集团公司综合事务部副主任，国有企业监事会兼职监事。现任本公司监事，中国保利集团公司职工董事、工会主席、办公厅主任，保利文化集团股份有限公司监事会主席。
郭猛超	工学硕士。2011 年进入保利地产工作，现任保利房地产（集团）股份有限公司投资管理中心企业管理部高级经理。
余英	建筑学博士，高级规划师。1984 年参加工作，历任西北建筑工程学院讲师，广州市城市规划局总工室副主任、技术处副处长和城乡规划处处长，广州大学城建设指挥部办公室副主任，沈阳市城乡建设委员会副主任，沈阳市规划和国土资源局党组副书记、常务副局长，沈阳奥林匹克体育中心副总指挥。现任本公司副总经理。
陈冬桔	研究生学历。历任广州海军基地排长、指导员，广州利海房地产开发公司办公室主任、销售部经理，广州保利房地产开发公司计划部经理、物业产权部经理、销售部经理，思睿达公司总经理，公司助理总经理。现任本公司副总经理。
王健	研究生学历，高级工程师、一级注册建筑师。1996 年参加工作，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。现任本公司副总经理。
胡在新	传媒经济学博士，经济师。历任广州保利房地产开发公司销售部经理、营销中心总经理，本公司助理总经理兼品牌管理中心总经理。现任本公司副总经理。
吴章焰	建筑学学士，二级注册建筑师、高级工程师。1996 年参加工作，历任广东新南方设计工程有限公司及城泰环境工程设计公司建筑设计及项目负责人，广州保利房地产开发公司技术部负责人，保利（武汉）房地产开发有限公司副总经理，本公司助理总经理。现任本公司副总经理。
张伟	文学学士。1998 年参加工作，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。现任本公司副总经理。
周东利	工商管理硕士。1995 年参加工作，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。现任本公司财务总监。
黄海	工商管理硕士。1997 年参加工作，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。2002 年进入保利地产工作，现任本公司董事会秘书，兼任董事会办公室主任。

**(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	478,800	0	205,200	0	4.85	478,800	10.64
彭碧宏	董事	478,800	0	205,200	205,200	4.85	273,600	10.64
朱铭新	董事、总经理	705,600	0	302,400	302,400	4.85	403,200	10.64
刘平	董事、副总经理	734,400	0	388,800	0	4.85	734,400	10.64
余英	副总经理	604,800	0	259,200	259,200	4.85	345,600	10.64
陈冬桔	副总经理	734,400	0	388,800	0	4.85	734,400	10.64
王健	副总经理	734,400	0	388,800	194,400	4.85	540,000	10.64
胡在新	副总经理	604,800	0	259,200	259,200	4.85	345,600	10.64
吴章焰	副总经理	734,400	0	388,800	129,600	4.85	604,800	10.64
黄海	董事会秘书	529,200	0	226,800	226,800	4.85	302,400	10.64
合计	/	6,339,600	0	3,013,200	1,576,800	/	4,762,800	/

期后事项说明：

2015 年 12 月 15 日，参与行权的董事和高级管理人员行权新增股份 853,200 股，并于 2016 年 1 月 4 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于 2016 年 1 月 8 日上市流通。

**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

任职人员姓名	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	副总经理
宋广菊	保利南方集团有限公司	董事长
张振高	中国保利集团公司	董事、总经理
彭碧宏	中国保利集团公司	总会计师
张万顺	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**

□适用 √不适用

详见董事、监事、高级管理人员的主要工作经历。

**三、董事、监事、高级管理人员报酬情况**

<b>董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序</b>	董事、监事报酬由公司股东大会确定，高级管理人员报酬依据董事会审议通过的公司薪酬制度确定。
<b>董事、监事、高级管理人员报酬确定依据</b>	(1) 在本公司专职工作的董事、监事、高级管理人员的薪金标准按其在本公司实际担任的经营管理职务，参照本公司工资制度确定；(2) 不在本公司专职工作的董事（除独立董事）、监事不在本公司领取报酬和津贴，因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实际支付情况	详见“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”。
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 1751.97 万元。

#### 四、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

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。

2015 年 5 月 28 日，经公司 2014 年年度股东大会审议通过，同意选举宋广菊、张振高、彭碧宏、张万顺、朱铭新、刘平、张礼卿、谭劲松、朱征夫为公司第五届董事会董事，其中张礼卿、谭劲松、朱征夫为公司第五届董事会独立董事；同意选举付俊、刘军才为公司第五届监事会监事。经公司第三届职工代表大会第二次会议审议通过，同意选举郭猛超为公司职工监事，并与付俊、刘军才组成公司第五届监事会，余波先生不再担任公司职工监事。

2015 年 5 月 28 日，经公司第五届董事会第一次会议审议通过，同意选举宋广菊为公司董事长；经董事长提名，同意聘任朱铭新为公司总经理；经总经理提名，同意聘任刘平、余英、陈冬桔、王健、胡在新、吴章焰、张伟为公司副总经理，同意聘任周东利为公司财务总监；经董事长提名，同意聘任黄海为公司董事会秘书。

2015 年 5 月 28 日，经公司第五届监事会第一次会议审议通过，同意选举付俊为监事会主席。

上述人员的任期均为三年，自 2015 年 5 月 28 日至 2018 年 5 月 27 日。

#### 五、近三年受证券监管机构处罚的情况说明

适用 不适用

#### 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	358
主要子公司在职员工的数量	31,132
在职员工的数量合计	31,490
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	1
<b>专业构成</b>	
<b>专业构成类别</b>	<b>专业构成人数</b>
工程管理	2,537
销售管理	3,460
建筑设计	1,047
财务管理	566
企业管理	507
综合管理	370
商业管理与经营	4,053
物业服务	18,950
合计	31,490
<b>教育程度</b>	
<b>教育程度类别</b>	<b>数量（人）</b>
研究生以上	1,371
本科	6,894
大专及其他	23,225
合计	31,490

其中：公司房地产子公司员工总数 4007 人，其专业构成如下：建筑设计占 19%、工程管理占 35%、财务管理占 13%、销售管理占 15%、企业管理占 10%、综合管理占 8%；教育程度构成如下：研究生及以上占 25%、本科占 60%、大专及其他占 15%。

## （二）薪酬政策

公司根据国家法律法规、中央企业的相关规定，结合行业特点和企业实际情况，在工资总额预算管理制度的基础上建立了以绩效为导向的工资分配制度，并结合业务拓展持续进行薪酬激励机制优化，以激励员工、提高绩效。

在社会保险、住房公积金、带薪休假、劳动保护等法定福利之外，公司持续实施补充医疗保险计划，建立了企业年金计划、股权激励计划等长效激励机制，以激励和保留核心人才。

同时，公司提供工作午餐、年度体检等多样化的福利项目，组织开展各类兴趣运动小组、学习小组、拓展团队建设等员工活动，倡导快乐工作、健康生活的理念。

## （三）培训计划

公司重视员工培训，在培训方面给员工以有力的支持，鼓励员工持续学习、不断提升。公司逐步形成了管理人员培训、专业线培训、通用素质培训、入职培训、党员培训等多层次培训结构，并通过现场教学、视频培训、在线学习、研讨会等多种形式开展培训，帮助员工提高专业技能、管理能力和综合素质，开拓员工视野、拓展创新思维。

2015 年，公司继续与知名院校合作，开展中层、高层管理人员培训，帮助管理人员开拓视野、提升领导力；开设领导干部专题党课，举办新党员和发展对象培训班，提高政治意识、大局意识；各单位开展内部讲师培养计划，促进公司内的知识沉淀、经验推广，在员工中营造了持续学习、不断成长的氛围。

2016 年公司将进一步加强培训体系建设，完善培训机制；加强业务技能培训，提升专业技术能力；优化培训组织形式，提升培训效果；规范培训全流程管理，促进培训成果转化。

## （四）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

# 第九节 公司治理

## 一、公司治理相关情况说明

报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》和中国证监会、上交所的有关规定，建立健全规章制度体系，切实推进各项规范管理工作，持续完善公司治理结构。报告期内，公司累计召开股东大会 2 次、董事会 12 次、监事会 6 次，顺利完成公司新一届董事会、监事会和高级管理人员的换届工作，并针对公司发展规划、年度投资计划、房地产项目立项及备案、资本市场融资、利润分配及股东回报规划、股权激励和日常关联交易等重要事项进行了审议，同时公司进一步修订了《公司章程》、《股东大会议事规则》、《募集资金管理办法》、《分红管理制度》和制定了《2015-2017 年股东回报规划》。

报告期内，公司积极适应分行业信息披露监管模式的转变，不断完善信息披露内部机制和优化信息披露业务流程，切实保障披露质量，全年共计完成 4 项定期报告和 77 项临时公告，同时公司不断合理调整并完善定期报告的非财务经营性信息披露模式及内容，切实加大自主信息披露力度。

报告期内，公司持续提升投资者关系管理水平，累计接待国内外投资者访谈调研 50 余次、接听投资者热线电话达 3000 个，出席券商策略会近 40 场，还通过证券邮箱、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沟通与互动，聆听投资者意见并传递公司信息，切实维护投资者的合法权益。

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	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期
2014 年年度股东大会	2015 年 5 月 28 日	上海证券交易所网站：www.sse.com.cn，在网站首页输入“600048”后，点击“搜索”	2015 年 5 月 29 日
2015 年第一次临时股东大会	2015 年 9 月 11 日	上海证券交易所网站：www.sse.com.cn，在网站首页输入“600048”后，点击“搜索”	2015 年 9 月 12 日

股东大会情况说明

上述股东大会的议案全部审议通过，不存在否决议案的情况。

## 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	12	7	5	0	0	否	2
张振高	否	12	5	6	1	0	否	1
彭碧宏	否	12	7	5	0	0	否	1
张万顺	否	7	2	5	0	0	否	2
朱铭新	否	12	7	5	0	0	否	2
刘平	否	7	4	3	0	0	否	1
张礼卿	是	12	7	5	0	0	否	1
谭劲松	是	12	5	7	0	0	否	1
朱征夫	是	12	5	7	0	0	否	1

年内召开董事会会议次数	12
其中：现场会议次数	3
通讯方式召开会议次数	5
现场结合通讯方式召开会议次数	4

### (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、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责时所提出的重要意见和建议，存在异议事项的，应当披露具体情况

报告期内，公司累计召开战略委员会2次、审计委员会7次、薪酬与考核委员会3次、提名委员会2次，各专门委员会均能够严格履行前置审议程序，切实发挥专业指导优势，重点针对公司五年发展规划

及年度投计划、年度审计及财务报告、换届选举及高管聘任、股权激励及经营绩效考核等事项进行审议并发表意见，且不存在异议事项。

### 五、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。

### 六、公司就其与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面存在的不能保证独立性、不能保持自主经营能力的情况说明

公司不存在与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面不能保证独立性、不能保持自主经营能力的情况。

### 七、是否披露内部控制自我评价报告

适用  不适用

内部控制评价情况详见《保利房地产（集团）股份有限公司 2015 年度内部控制评价报告》。

报告期内内部控制存在重大缺陷情况的说明

适用  不适用

### 八、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[2016]第 723904 号）。

是否披露内部控制审计报告：是

## 第十节 公司债券相关情况

适用  不适用

### 一、公司债券基本情况

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	简称	代码	发行日	到期日	债券余额	利率	还本付息方式	交易场所	发行对象
保利房地产（集团）股份有限公司 2015 年公司债券（第一期）	15 保利 01	136087	2015 年 12 月 11 日	2020 年 12 月 11 日	30	3.40%	每年付息一次，到期一次还本	上海证券交易所	合格投资者
保利房地产（集团）股份有限公司 2015 年公司债券（第一期）	15 保利 02	136088	2015 年 12 月 11 日	2022 年 12 月 11 日	20	3.68%	每年付息一次，到期一次还本	上海证券交易所	合格投资者
保利房地产（集团）股份有限公司 2016 年公司债券（第一期）	16 保利 01	136151	2016 年 1 月 15 日	2021 年 1 月 15 日	25	2.95%	每年付息一次，到期一次还本	上海证券交易所	合格投资者
保利房地产（集团）股份有限公司 2016 年公司债券（第一期）	16 保利 02	136152	2016 年 1 月 15 日	2023 年 1 月 15 日	25	3.19%	每年付息一次，到期一次还本	上海证券交易所	合格投资者
保利房地产（集团）股份有限公司 2016 年公司债券（第二期）	16 保利 03	136233	2016 年 2 月 25 日	2021 年 2 月 25 日	20	2.96%	每年付息一次，到期一次还本	上海证券交易所	合格投资者
保利房地产（集团）	16 保利	136234	2016 年	2026 年	30	4.19%	每年付息	上海证	合格

股份有限公司 2016 年公司债券（第二期）	04		2 月 25 日	2 月 25 日			一次，到期 一次还本	券交易 所	投资 者
---------------------------	----	--	-------------	-------------	--	--	---------------	----------	---------

#### 公司债券其他情况的说明

报告期内，上述公司债券均未到付息兑付日期，无付息兑付情况发生。

“15 保利 01”为 5 年期，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权；“15 保利 02”为 7 年期，附第 5 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。“16 保利 01”为 5 年期，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权；“16 保利 02”为 7 年期，附第 5 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。“16 保利 03”为 5 年期，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权；“16 保利 04”未设置含权条款。报告期内，上述公司债券均未到债券含权条款行权期，未发生行权。

## 二、公司债券受托管理联系人、联系方式及资信评级机构联系方式

债券受托管理人	名称	中信证券股份有限公司
	办公地址	北京市朝阳区亮马桥路 48 号 22 层
	联系人	刘忠江、王艳艳
	联系电话	010-6083 3515、6083 3551
资信评级机构	名称	大公国际资信评估有限公司
	办公地址	北京市朝阳区霄云路 26 号鹏润大厦 A 做 29 层

其他说明：

报告期内，公司发行的各期公司债券受托管理人、资信评级机构均未发生变更。

## 三、公司债券募集资金使用情况

根据《保利房地产（集团）有限公司公开发行 2015 年公司债券（第一期）募集说明书》、《保利房地产（集团）有限公司公开发行 2016 年公司债券（第一期）募集说明书》和《保利房地产（集团）有限公司公开发行 2016 年公司债券（第二期）募集说明书》的相关内容，公司发行的各期公司债券募集资金均严格按照约定用于补充公司流动资金。

“15 保利 01/02”、“16 保利 01/02”和“16 保利 03/04”的募集资金已按时划入公司指定银行账户，并全部用于补充公司流动资金。截至 2015 年 12 月 31 日，15 保利 01/02 募集资金已使用完毕。

公司债券募集资金使用和募集资金专项账户运作情况均与募集说明书一致。

## 四、公司债券资信评级机构情况

大公国际资信评估有限公司将于本年度报告发布后两个月内根据公司报告期内情况出具跟踪评级，该评级结果和评级报告将在上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）和大公国际网站（<http://www.dagongcredit.com>）予以公布。

报告期内，中诚信国际信用评级有限责任公司因公司发行的“15 保利房产 MTN001”、“15 保利房产 MTN002”对公司进行了主体评级，给予公司 AAA 的主体信用等级，评级展望稳定。不存在评级差异的情况。

## 五、报告期内公司债券增信机制、偿债计划及其他相关情况

报告期内公司债券无担保情况，公司严格执行公司债券募集说明书中约定的偿债计划和其它偿债保障措施，相关计划和措施均未发生变化。

报告期内，公司对专项偿债账户的使用情况与募集说明书的相关承诺一致。

## 六、公司债券持有人会议召开情况

报告期内，公司未召开债券持有人会议。

## 七、公司债券受托管理人履职情况

中信证券股份有限公司作为“15 保利 01/02”、“16 保利 01/02”和“16 保利 03/04”的债券受托管理人，在报告期内，持续关注公司经营情况、财务状况及资信状况，严格按照《债券受托管理人协议》约定履行受托管理人职责。根据《债券受托管理人协议》约定，债券受托管理人应在每年六月三十日前向市场公告上一年度的受托管理事务报告，或在得知对债券持有人权益有重大影响的事项之日起五个工作日内向市场公告临时受托管理事务报告。目前未到约定公告时间，债券受托管理人亦未得知任何对债券持有人权益有重大影响的事项，因此尚未披露受托管理事务报告，预计其将通过上海证券交易所网站和中国证监会指定的报刊在规定时间内披露受托管理事务报告。

## 八、截至报告期末公司近 2 年的会计数据和财务指标

单位:万元 币种:人民币

主要指标	2015 年	2014 年	本期比上年 同期增减(%)	变动原因
息税折旧摊销前利润	2,557,399.55	2,093,231.89	22.17	-
投资活动产生的现金流量净额	-247,005.15	-316,881.37	22.05	-
筹资活动产生的现金流量净额	-1,774,396.27	1,989,111.02	-189.21	净增银行 借款减少
期末现金及现金等价物余额	3,694,701.98	3,935,186.93	-6.11	-
流动比率	1.73	1.87	-7.49	-
速动比率	0.43	0.45	-4.44	-
资产负债率	75.95%	77.89%	减少 1.94 个 百分点	-
EBITDA 全部债务比	20.98%	16.58%	增加 4.40 个 百分点	-
利息保障倍数	3.05	2.37	28.69	-
现金利息保障倍数	3.95	0.38	939.47	销售回笼增加
EBITDA 利息保障倍数	3.11	2.41	29.05	-
贷款偿还率	100%	100%	-	-
利息偿付率	100%	100%	-	-

## 九、报告期末公司资产情况

截至 2015 年 12 月 31 日，公司所有权受限资产主要是金融机构借款而设定的担保资产，包括存货、投资性房地产和固定资产等。此外，公司部分货币资金为履约保证金存款，在履约期间使用权受到限制。具体情况如下表所示：

单位:万元 币种:人民币

项 目	用 途	账面价值
货币资金	履约保证金存款	53,789.56
存货	抵押借款	5,301,021.27
投资性房地产	抵押借款	701,127.47
固定资产	抵押借款	81,754.12
合 计		6,137,692.42

## 十、公司其他债券和债务融资工具的付息兑付情况

报告期内，公司其他债券和债务融资工具按时付息兑付，不存在延期支付利息和本金以及无法支付利息和本金的情况。

## 十一、公司报告期内的银行授信情况

截至 2015 年 12 月 31 日，公司共获得的授信总额合计 2814 亿元。其中，已使用授信额度 1004 亿元，剩余未使用授信额度为 1810 亿元。报告期内，公司银行贷款按时偿还。

## 十二、公司报告期内执行公司债券募集说明书相关约定或承诺的情况

报告期内，公司严格执行公司债券募集说明书相关约定和承诺，为充分、有效地维护债券持有人的利益，公司已为公司债券的按时、足额偿付做出一系列安排，包括设置专门的部门与人员、安排偿债资金、严格执行资金管理计划、充分发挥债券受托管理人的作用和严格履行信息披露义务等，确保债券及时安全付息、兑付。

## 十三、公司发生重大事项及对公司经营情况和偿债能力的影响

截至报告期末，公司当年累计新增借款和对外担保（含对子公司担保）均超过上年末净资产的百分之二十，上述事项不会对公司正常经营情况和偿债能力产生重大不利影响。除上述事项外，截至报告期末公司未发生《公司债券发行与交易管理办法》第四十五条列示的相关重大事项。

# 第十一节 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）

# 第十二节 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。
备查文件目录	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。
备查文件目录	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  
2016 年 4 月 15 日

保利房地产（集团）股份有限公司

审计报告

信会师报字[2016]第 723903 号



# 保利房地产（集团）股份有限公司

## 审计报告

（2015年1月1日至2015年12月31日止）

	目 录	页次
一、	审计报告	1-2
二、	财务报表	
	合并资产负债表和公司资产负债表	1-4
	合并利润表和公司利润表	5-6
	合并现金流量表和公司现金流量表	7-8
	合并所有者权益变动表和公司所有者权益变动表	9-12
	财务报表附注	1-142

# 审计报告

信会师报字[2016]第 723903 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 2015 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表、2015 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。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 2015 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2015 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

二〇一六年四月十三日

**保利房地产（集团）股份有限公司**  
**合并资产负债表**  
**2015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）	37,484,915,370.82	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	（二）	65,910,097.33	3,150,000.00
应收账款	（三）	3,141,762,238.78	3,349,567,715.28
预付款项	（四）	25,381,802,239.38	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	（五）	30,334,956,145.95	17,678,063,008.80
买入返售金融资产			
存货	（六）	288,265,839,946.06	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			
<b>流动资产合计</b>		<b>384,675,186,038.32</b>	<b>350,858,011,961.76</b>
非流动资产：			
发放贷款及垫款		6,812,803.80	
可供出售金融资产	（七）	99,703,363.47	399,554,214.53
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	（八）	4,819,290,328.23	3,545,764,026.72
投资性房地产	（九）	9,431,613,049.62	7,038,840,353.40
固定资产	（十）	3,155,297,651.00	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	（十一）	28,380,815.56	18,488,958.62
开发支出			
商誉	（十二）	10,342,507.30	10,342,507.30
长期待摊费用	（十三）	45,231,045.50	31,407,816.22
递延所得税资产	（十四）	1,561,345,404.16	1,385,602,725.31
其他非流动资产			
<b>非流动资产合计</b>		<b>19,158,016,968.64</b>	<b>14,907,631,368.59</b>
<b>资产总计</b>		<b>403,833,203,006.96</b>	<b>365,765,643,330.35</b>

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：宋广菊

主管会计工作负责人：朱铭新

会计机构负责人：周东利

**保利房地产（集团）股份有限公司**  
**合并资产负债表（续）**  
**2015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）	3,100,899,970.00	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	（十六）	1,784,995,433.67	25,720,679.77
应付账款	（十七）	32,478,408,398.47	22,579,456,096.69
预收款项	（十八）	132,547,654,524.82	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	（十九）	122,677,701.18	96,397,774.43
应交税费	（二十）	-10,344,620,537.53	-7,422,362,073.58
应付利息	（二十一）	340,241,816.45	119,463,155.59
应付股利	（二十二）	9,318,020.00	228,905,375.03
其他应付款	（二十三）	29,599,895,799.01	29,715,269,658.05
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）	32,194,271,673.00	25,411,752,181.00
其他流动负债			
流动负债合计		221,833,742,799.07	187,313,493,217.54
非流动负债：			
长期借款	（二十五）	66,411,738,488.19	90,494,984,084.52
应付债券	（二十六）	18,393,297,869.73	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	（十四）	54,039,890.91	54,460,117.54
其他非流动负债			
非流动负债合计		84,859,076,248.83	97,579,865,168.28
负债合计		306,692,819,047.90	284,893,358,385.82
所有者权益：			
股本	（二十七）	10,756,715,193.00	10,729,745,027.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	（二十八）	6,954,597,662.34	6,916,930,399.42
减：库存股			
其他综合收益	（二十九）	19,260,362.47	-40,994.46
专项储备			
盈余公积	（三十）	2,151,236,540.48	1,714,475,367.27
一般风险准备			
未分配利润	（三十一）	51,640,750,151.69	42,048,427,771.05
归属于母公司所有者权益合计		71,522,559,909.98	61,409,537,570.28
少数股东权益		25,617,824,049.08	19,462,747,374.25
所有者权益合计		97,140,383,959.06	80,872,284,944.53
负债和所有者权益总计		403,833,203,006.96	365,765,643,330.35

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**  
**2015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
<b>流动资产：</b>			
货币资金		5,011,182,580.09	5,820,822,408.89
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）	738,158.17	1,412,382.08
预付款项		3,134,140,812.31	3,396,230,366.39
应收利息			
应收股利		124,397,769.00	14,397,769.00
其他应收款	（二）	91,667,314,955.91	70,354,021,264.38
存货		2,192,027,297.90	5,589,462,412.76
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			
<b>流动资产合计</b>		<b>102,129,801,573.38</b>	<b>85,176,346,603.50</b>
<b>非流动资产：</b>			
可供出售金融资产		76,802,985.00	376,802,985.00
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	（三）	14,642,011,180.14	12,977,388,687.83
投资性房地产		724,063,855.54	719,713,013.42
固定资产		329,968,085.39	99,357,662.12
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		11,240,459.90	9,362,180.39
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		12,009,603.48	79,987,716.53
其他非流动资产			
<b>非流动资产合计</b>		<b>15,796,096,169.45</b>	<b>14,262,612,245.29</b>
<b>资产总计</b>		<b>117,925,897,742.83</b>	<b>99,438,958,848.79</b>

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：宋广菊

主管会计工作负责人：朱铭新

会计机构负责人：周东利

**保利房地产（集团）股份有限公司**  
**资产负债表（续）**  
**2015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
<b>流动负债：</b>			
短期借款		3,000,000,000.00	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		27,119,016.90	3,893,254.77
应付账款		1,863,632,373.38	1,713,149,730.09
预收款项		1,011,647,399.60	5,438,273,601.77
应付职工薪酬		16,214,101.96	10,037,248.74
应交税费		-429,458,176.29	-581,151,447.46
应付利息		222,055,555.54	666,666.67
应付股利			
其他应付款		60,096,274,425.26	49,927,956,702.93
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债		4,392,500,000.00	3,464,294,740.00
其他流动负债			
<b>流动负债合计</b>		<b>70,199,984,696.35</b>	<b>60,977,120,497.51</b>
<b>非流动负债：</b>			
长期借款		6,855,000,000.00	10,678,122,355.00
应付债券		11,972,499,905.85	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			
<b>非流动负债合计</b>		<b>18,827,499,905.85</b>	<b>11,678,122,355.00</b>
<b>负债合计</b>		<b>89,027,484,602.20</b>	<b>72,655,242,852.51</b>
<b>所有者权益：</b>			
股本		10,756,715,193.00	10,729,745,027.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		7,444,373,556.79	7,405,712,174.72
减：库存股			
其他综合收益		-91,661.75	-40,994.46
专项储备			
盈余公积		2,151,236,540.48	1,714,475,367.27
未分配利润		8,546,179,512.11	6,933,824,421.75
<b>所有者权益合计</b>		<b>28,898,413,140.63</b>	<b>26,783,715,996.28</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>		<b>117,925,897,742.83</b>	<b>99,438,958,848.79</b>

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：宋广菊

主管会计工作负责人：朱铭新

会计机构负责人：周东利

**保利房地产（集团）股份有限公司**  
**合并利润表**  
**2015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）	123,428,784,172.05	109,056,497,066.48
其中：营业收入	（三十二）	123,428,784,172.05	109,056,497,066.48
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）	101,696,934,617.60	91,228,756,524.61
其中：营业成本	（三十二）	82,453,305,721.09	74,122,573,304.93
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）	12,156,910,342.35	11,147,738,612.05
销售费用	（三十四）	2,731,150,760.10	2,401,924,852.47
管理费用	（三十五）	1,871,516,542.06	1,722,757,392.85
财务费用	（三十六）	2,327,795,718.48	1,271,224,134.26
资产减值损失	（三十七）	156,255,533.52	562,538,228.05
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）	992,558,766.75	1,152,793,610.86
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		991,181,385.23	690,059,062.14
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		22,724,408,321.20	18,980,534,152.73
加：营业外收入	（三十九）	259,037,941.59	166,683,258.52
其中：非流动资产处置利得		343,092.65	391,989.16
减：营业外支出	（四十）	82,687,125.29	115,394,340.49
其中：非流动资产处置损失		405,060.18	1,192,174.26
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		22,900,759,137.50	19,031,823,070.76
减：所得税费用	（四十一）	6,073,041,272.11	4,800,461,725.57
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		16,827,717,865.39	14,231,361,345.19
归属于母公司所有者的净利润		12,347,579,022.33	12,200,315,103.96
少数股东损益		4,480,138,843.06	2,031,046,241.23
六、其他综合收益的税后净额		19,784,639.97	-43,022.46
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		19,301,356.93	-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		19,301,356.93	-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		-50,667.29	-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		19,352,024.22	
6. 其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		483,283.04	
七、综合收益总额		16,847,502,505.36	14,231,318,322.73
归属于母公司所有者的综合收益总额		12,366,880,379.26	12,200,272,081.50
归属于少数股东的综合收益总额		4,480,622,126.10	2,031,046,241.23
八、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）		1.15	1.14
（二）稀释每股收益（元/股）		1.15	1.14

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**  
**2015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）	6,975,680,676.53	8,220,568,785.66
减：营业成本	（四）	4,389,746,794.49	4,973,428,559.06
营业税金及附加		764,211,982.89	1,248,315,068.91
销售费用		97,104,602.13	164,850,726.79
管理费用		103,971,293.09	165,667,959.15
财务费用		-10,277,134.35	-37,641,261.38
资产减值损失		1,885,186.04	-1,104,709.20
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）	3,149,519,288.46	4,970,445,419.75
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		92,350,128.38	145,941,391.63
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		4,778,557,240.70	6,677,497,862.08
加：营业外收入		11,912,719.69	16,652,268.86
其中：非流动资产处置利得			147,902.92
减：营业外支出		3,967,105.10	4,035,593.20
其中：非流动资产处置损失		46,839.96	310.80
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		4,786,502,855.29	6,690,114,537.74
减：所得税费用		418,891,123.24	554,532,465.26
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		4,367,611,732.05	6,135,582,072.48
五、其他综合收益的税后净额		-50,667.29	-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		-50,667.29	-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		-50,667.29	-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		4,367,561,064.76	6,135,539,050.02
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**  
**合并现金流量表**  
**2015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
<b>一、经营活动产生的现金流量</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		142,976,406,564.74	111,842,833,751.60
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）	15,665,654,532.19	10,607,179,267.83
经营活动现金流入小计		158,642,061,096.93	122,450,013,019.43
购买商品、接受劳务支付的现金		86,672,667,522.82	90,456,104,177.13
客户贷款及垫款净增加额		6,881,620.00	
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		3,060,959,933.39	2,521,807,284.00
支付的各项税费		21,336,018,066.00	17,895,847,188.25
支付其他与经营活动有关的现金	（四十二）	29,780,886,210.29	22,034,620,935.05
经营活动现金流出小计		140,857,413,352.50	132,908,379,584.43
经营活动产生的现金流量净额		17,784,647,744.43	-10,458,366,565.00
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>			
收回投资收到的现金		56,023,633.56	444,000,000.00
取得投资收益收到的现金		546,974,582.82	474,373,670.89
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		680,457.19	2,300,326.64
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		13,026,740.40	
收到其他与投资活动有关的现金		119,697,336.19	
投资活动现金流入小计		736,402,750.16	920,673,997.53
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		62,848,627.52	80,502,350.24
投资支付的现金		960,748,304.04	3,617,725,735.00
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		1,921,790,703.12	356,984,066.75
支付其他与投资活动有关的现金	（四十二）	261,066,640.15	34,275,528.22
投资活动现金流出小计		3,206,454,274.83	4,089,487,680.21
投资活动产生的现金流量净额		-2,470,051,524.67	-3,168,813,682.68
<b>三、筹资活动产生的现金流量</b>			
吸收投资收到的现金		2,190,292,048.73	3,955,658,354.36
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		2,058,627,050.00	3,840,321,167.00
取得借款收到的现金		44,843,833,476.48	63,576,658,092.90
发行债券收到的现金		10,965,500,000.00	4,042,069,916.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		57,999,625,525.21	71,574,386,363.26
偿还债务支付的现金		63,956,570,654.63	40,018,547,148.75
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		11,686,889,101.93	11,521,329,868.41
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		1,209,669,704.60	1,090,780,954.56
支付其他与筹资活动有关的现金	（四十二）	100,128,421.24	143,399,173.88
筹资活动现金流出小计		75,743,588,177.80	51,683,276,191.04
筹资活动产生的现金流量净额		-17,743,962,652.59	19,891,110,172.22
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		24,516,904.16	-24,234,575.11
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		-2,404,849,528.67	6,239,695,349.43
加：期初现金及现金等价物余额		39,351,869,298.66	33,112,173,949.23
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		36,947,019,769.99	39,351,869,298.66

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**  
**2015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
<b>一、经营活动产生的现金流量</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		2,445,526,914.37	4,186,368,030.93
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		165,726,925,901.15	103,265,536,293.62
经营活动现金流入小计		168,172,452,815.52	107,451,904,324.55
购买商品、接受劳务支付的现金		1,021,330,215.80	2,031,720,345.81
支付给职工以及为职工支付的现金		105,959,216.02	64,621,806.88
支付的各项税费		1,061,988,344.04	1,314,547,366.65
支付其他与经营活动有关的现金		174,150,299,047.80	107,684,918,498.17
经营活动现金流出小计		176,339,576,823.66	111,095,808,017.51
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		-8,167,124,008.14	-3,643,903,692.96
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>			
收回投资收到的现金		9,000,000.00	787,170,800.00
取得投资收益收到的现金		2,947,169,160.08	5,415,393,995.45
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		7,674.88	181,220.00
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		2,956,176,834.96	6,202,746,015.45
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		6,162,812.57	5,091,345.01
投资支付的现金		1,272,845,308.28	4,475,020,735.00
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		1,279,008,120.85	4,480,112,080.01
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		1,677,168,714.11	1,722,633,935.44
<b>三、筹资活动产生的现金流量</b>			
吸收投资收到的现金		131,664,998.73	115,337,187.36
取得借款收到的现金		5,300,000,000.00	11,000,000,000.00
发行债券收到的现金		10,965,500,000.00	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		16,397,164,998.73	12,115,337,187.36
偿还债务支付的现金		7,194,917,095.00	5,164,794,740.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		3,372,474,669.27	3,295,454,693.55
支付其他与筹资活动有关的现金		9,804,329.93	14,617,807.97
筹资活动现金流出小计		10,577,196,094.20	8,474,867,241.52
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		5,819,968,904.53	3,640,469,945.84
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		-669,986,389.50	1,719,200,188.32
加：期初现金及现金等价物余额		5,208,769,908.89	3,489,569,720.57
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		4,538,783,519.39	5,208,769,908.89

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：宋广菊

主管会计工作负责人：朱铭新

会计机构负责人：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

2015年度

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	本期												
	归属于母公司所有者权益												
	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	少数股东权益	所有者权益合计
	优先股	永续债	其他										
一、上年年末余额	10,729,745,027.00				6,916,930,399.42			-40,994.46		1,714,475,367.27		19,462,747,374.25	80,872,284,944.53
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、本年期初余额	10,729,745,027.00				6,916,930,399.42			-40,994.46		1,714,475,367.27		19,462,747,374.25	80,872,284,944.53
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	26,970,166.00				37,667,262.92			19,301,356.93		436,761,173.21		6,155,076,674.83	16,268,099,014.53
（一）综合收益总额								19,301,356.93					
（二）所有者投入和减少资本	26,970,166.00				37,667,262.92								
1. 股东投入的普通股	26,970,166.00				104,694,832.73								
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					-77,049,081.88								-77,049,081.88
（三）利润分配					10,021,512.07								10,021,512.07
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	10,756,715,193.00				6,954,597,662.34			19,760,362.47		2,151,236,540.48		25,617,824,049.08	97,140,383,959.06

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：

朱皓新

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）

2015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				10,963,714,559.11		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）	3,591,750,636.00				-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	14,231,318,322.73
（二）所有者投入和减少资本	22,753,440.00				-477,786,963.69								
1. 股东投入的普通股	22,753,440.00				92,583,747.36								
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													
4. 其他					61,824,081.93								61,824,081.93
（三）利润分配					-632,194,792.98								
1. 提取盈余公积									613,558,207.25		-2,712,128,558.20	-1,314,873,703.59	-632,194,792.98
2. 提取一般风险准备									613,558,207.25		-613,558,207.25		-3,413,444,054.54
3. 对所有者（或股东）的分配													
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  
所有者权益变动表

2015年度

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	本期										
	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	所有者权益合计
	优先股	永续债	其他	其他							
一、上年年末余额	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
加: 会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年初余额	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
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	26,970,166.00				38,661,382.07			-50,667.29	436,761,173.21	1,612,355,090.36	2,114,697,144.35
(一) 综合收益总额								-50,667.29		4,367,611,732.05	4,367,561,064.76
(二) 所有者投入和减少资本	26,970,166.00				38,661,382.07						65,631,548.07
1. 股东投入的普通股	26,970,166.00				104,694,832.73						131,664,998.73
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					-77,049,081.88						-77,049,081.88
(三) 利润分配					11,015,631.22						11,015,631.22
1. 提取盈余公积									436,761,173.21	-2,755,256,641.69	-2,318,495,468.48
2. 对所有者(或股东)的分配									436,761,173.21	-436,761,173.21	
3. 其他										-2,318,495,468.48	-2,318,495,468.48
(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	10,756,715,193.00				7,444,373,556.79			-91,661.75	2,151,236,540.48	8,546,179,512.11	28,898,413,140.63

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）

2015年度

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	上期						所有者权益合计		
	股本		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	普通股							
一、上年年末余额	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、本年期初余额	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									
1. 提取盈余公积							613,558,207.25	-2,712,128,558.20	-2,098,570,350.95
2. 对所有者（或股东）的分配							613,558,207.25	-613,558,207.25	
3. 其他								-2,098,570,350.95	-2,098,570,350.95
（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 二〇一五年度财务报表附注 (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，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，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，公司股本增至 55,000 万元，折合 55,000 万股。

2007 年至 2014 年，以资本公积转增股本、增发股票等方式增加股本，截至 2014 年 12 月 31 日总股数为 10,729,745,027 股。

2015 年 1 月 30 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 4,030,290 股，定向发行股票后总股数增加至 10,733,775,317 股。

2015 年 6 月 8 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 18,911,536 股，定向发行股票后总股数增加至 10,752,686,853 股。



2015 年 9 月 2 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 2,559,090 股，定向发行股票后总股数增加至 10,755,245,943 股。

2015 年 12 月 15 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 1,469,250 股，定向发行股票后总股数增加至 10,756,715,193 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 2016 年 4 月 13 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**

本公司的记账本位币为人民币。部分子公司采用外币作为记账本位币，在编制本财务报告时根据附注“三、(九) 外币业务和外币报表折算”折算为人民币。

**(五) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法**

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。

因其他投资方对子公司增资而导致本公司持股比例下降从而丧失控制权的，按照上述原则进行会计处理。

#### **(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或即期汇率的近似汇率折算。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或即期汇率的近似汇率折算。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、因其他投资方对子公司增资而导致本公司持股比例下降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，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；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**

借款费用，包括借款利息、折价或者溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。

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。

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

- (1) 资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；
- (2) 借款费用已经发生；
- (3) 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

### **2、 借款费用资本化期间**

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。

当购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。

当购建或者生产符合资本化条件的资产中部分项目分别完工且可单独使用时，该部分资产借款费用停止资本化。

购建或者生产的资产的各部分分别完工，但必须等到整体完工后才可使用或对外销售的，在该资产整体完工时停止借款费用资本化。

### **3、 暂停资本化期间**

符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生的非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，则借款费用暂停资本化；该项中断如是所购建或生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态必要的程序，则借款费用继续资本化。在中断期间发生的借款费用确认为当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始后借款费用继续资本化。

#### 4、 借款费用资本化率、资本化金额的计算方法

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入的专门借款,以专门借款当期实际发生的借款费用,减去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,来确定借款费用的资本化金额。

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用的一般借款,根据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,计算确定一般借款应予资本化的借款费用金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

### (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、使用寿命有限的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。

商誉和使用寿命不确定的无形资产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。

#### **(2) 设定受益计划**

本公司根据预期累计福利单位法确定的公式将设定受益计划产生的福利义务归属于职工提供服务的期间，并计入当期损益或相关资产成本。

设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。设定受益计划存在盈余的，本公司以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产。

所有设定受益计划义务，包括预期在职工提供服务的年度报告期间结束后的十二个月内支付的义务，根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率予以折现。

设定受益计划产生的服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额计入当期损益或相关资产成本；重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动计入其他综合收益，并且在后续会计期间不转回至损益，在原设定受益计划终止时在权益范围内将原计入其他综合收益的部分全部结转至未分配利润。在设定受益计划结算时，按在结算日确定的设定受益计划义务现值和结算价格两者的差额，确认结算利得或损失。

### 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

本报告期内无重要会计政策变更。

### 2、 重要会计估计变更

本报告期内无重要会计估计变更。

## 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	16.50%
诺达有限公司	16.50%
柏乔投资有限公司	16.50%
生活之原有限公司	16.50%
守鸿有限公司	16.50%
ABUNDANT CHOICE INVESTMENTS LIMITED	16.50%
ACTION DRAGON INVESTMENTS LIMITED	16.50%
保英（香港）置业有限公司	16.50%
中保信（香港）有限公司	16.50%
中鸿泰（香港）有限公司	16.50%
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%
Hongtai Capital Limited	0%
保澳（香港）置业有限公司	30%
Yarra 048 Pty Ltd	30%
Jack&Judy Real Estate Pty Ltd	30%
Yarra 048 Real Estate Development Pty Ltd	30%
Poly & Southlink Development Pty Ltd	30%
Poly(Australia)Real Estate Development Pty Ltd	30%
Pacific Dragon Investments Company Limited	20%

(二) 税收优惠

本报告期内无税收优惠。

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

项目	期末余额	年初余额
库存现金	11,346,116.53	8,923,274.07
银行存款	36,935,309,038.03	39,342,412,728.68
其他货币资金	538,260,216.26	718,176,623.25
合计	37,484,915,370.82	40,069,512,626.00
其中：存放在境外的款项总额	324,782,019.82	601,476,987.88

其他说明：截至 2015 年 12 月 31 日，其他货币资金中人民币 537,895,600.83

元为本公司履约保证金存款，履约期间使用权受到限制，除此之外不存在其他受限、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	4,850,000.00	3,150,000.00
商业承兑汇票	61,060,097.33	
合计	65,910,097.33	3,150,000.00

(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	3,307,118,146.08	100.00	165,355,907.30	5.00	3,141,762,238.78	3,525,860,752.93	100.00	176,293,037.65	5.00	3,349,567,715.28
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款										
合计	3,307,118,146.08	/	165,355,907.30	/	3,141,762,238.78	3,525,860,752.93	/	176,293,037.65	/	3,349,567,715.28

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)	2,650,108,663.88	132,505,433.19	5.00
1-2 年 (含 2 年)	556,786,506.00	27,839,325.30	5.00
2-3 年 (含 3 年)	48,087,616.80	2,404,380.84	5.00
3 年以上	52,135,359.40	2,606,767.97	5.00
合计	3,307,118,146.08	165,355,907.30	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、 本期转回坏账准备金额 15,928,912.98 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 255,590,772.21 元，占应收账款期末余额合计数的比例为 7.73%，相应计提的坏账准备期末余额为 12,779,538.61 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	16,548,847,135.29	65.20	13,560,218,099.33	60.09
1 至 2 年	3,547,128,874.82	13.98	5,043,298,424.39	22.35
2 至 3 年	2,915,777,221.39	11.49	1,863,779,875.68	8.26
3 年以上	2,370,049,007.88	9.33	2,098,320,277.59	9.30
合计	25,381,802,239.38	100.00	22,565,616,676.99	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(%)
北京市土地整理储备中心	3,686,852,150.00	14.53
广州市国营新塘农工商联合公司	2,149,769,078.85	8.47
广东物资集团公司	1,500,000,000.00	5.91
广州市浣村实业有限公司	1,290,806,000.00	5.09
西安市国土资源局雁塔分局土地储备中心	1,281,101,492.17	5.04
合计	9,908,528,721.02	39.04

#### (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	26,191,614,402.13	85.73			26,191,614,402.13	14,450,613,450.19	80.97			14,450,613,450.19
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	4,261,412,261.92	14.27	218,070,618.10	5.00	4,143,341,643.82	3,297,215,224.93	100.00	169,865,766.24	5.00	3,227,449,558.61
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款										
合计	30,553,026,764.05	/	218,070,618.10	/	30,334,956,145.95	17,847,928,725.04	/	169,865,766.24	/	17,678,063,008.80

(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
北京昭泰房地产开发有限公司（“北京昭泰”）	3,379,000,000.00			注 2
信保（天津）股权投资基金合伙企业（有限合伙）（“信保有限合伙”）	1,762,240,557.42			注 1
北京融创恒基地产有限公司（“融创恒基”）	1,715,670,000.00			注 1
北京首都开发股份有限公司（“首开股份”）	1,536,051,016.93			注 1
北京屹泰房地产开发有限公司（“北京屹泰”）	1,517,096,834.77			注 2
上海融创房地产开发有限公司（“上海融创”）	1,505,481,813.00			注 1
广州中耀实业投资有限公司（“广州中耀”）	1,397,032,120.99			注 2
天津融创奥城投资有限公司（“融创奥城”）	1,347,500,000.00			注 1
上海启贤置业有限公司（“上海启贤”）	1,308,000,000.00			注 2
杭州安泽房地产开发有限公司（“杭州安泽”）	1,120,814,836.01			注 2
北京知泰房地产开发有限责任公司（“北京知泰”）	835,550,000.00			注 2
广州市保瑞房地产开发有限公司（“广州保瑞”）	744,191,400.00			注 2
佛山市顺德区万科房地产有限公司（“顺德万科”）	671,739,897.55			注 2
佛山顺德万嘉股权投资合伙企业（有限合伙）（“顺德万嘉”）	617,568,673.23			注 1
佛山信保东信股权投资合伙企业（有限合伙）（“信保东信”）	539,000,000.00			注 1
福州中鼎投资有限公司（“福州中鼎”）	467,482,589.40			注 2
佛山信雅房地产有限公司（“佛山信雅”）	427,070,295.00			注 2
佛山南海恒城置业发展有限公司（“佛山恒城置业”）	420,293,628.44			注 1
Chance King Investments Limited	403,340,000.00			注 1
深圳市恒地投资有限公司（“深圳恒地”）	378,985,024.00			注 1
佛山市南海区万扬房地产有限公司（“佛山万扬”）	305,890,177.32			注 1
武汉清能意盛置业有限公司（“武汉清能”）	276,911,253.42			注 2
天津鑫和隆昌置业有限公司（“鑫和隆昌”）	270,000,000.00			注 2
上海融创绿城投资控股有限公司（“融创绿城”）	254,800,000.00			注 1
佛山信保东利股权投资合伙企业（有限合伙）（“信保东利”）	237,499,844.00			注 1
Cloud Magic Holdings Limited	236,910,000.00			注 1
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”）	220,693,436.72			注 1
佛山信保鑫蓉股权投资合伙企业（有限合伙）（“信保鑫蓉”）	224,227,603.04			注 1
广州信保东宏股权投资基金合伙企业（有限合伙）（“信保东宏”）	196,000,000.00			注 1
洛阳利业房地产开发有限公司（“洛阳利业”）	192,306,904.01			注 2
佛山信保博雅股权投资合伙企业（有限合伙）（“信保博雅”）	181,273,387.48			注 1
广州保奥房地产开发有限公司（“广州保奥”）	166,765,389.54			注 2
成都市保利金蓉房地产开发有限公司（“成都金蓉”）	164,864,851.44			注 2
广州宏嘉房地产开发有限公司（“广州宏嘉”）	164,621,625.00			注 2
广东五原集团有限公司（“广东五原”）	152,219,968.82			注 1
广东华志达科技投资有限公司（“广东华志达”）	140,197,876.15			注 1
佛山信保鸿雅股权投资合伙企业（有限合伙）（“信	129,888,456.43			注 1

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
保鸿雅”)				
杭州金睦房地产开发有限公司(“杭州金睦”)	129,303,062.00			注 2
广东兴海投资集团有限公司(“广东兴海”)	127,689,644.49			注 1
武汉海合投资有限公司(“武汉海合”)	120,000,000.00			注 1
南京新城万嘉房地产有限公司(“南京新城”)	104,808,309.00			注 1
佛山顺德信保宁泰股权投资合伙企业(有限合伙) (“信保宁泰”)	100,633,926.53			注 1
合计	26,191,614,402.13			

注 1：融创恒基、首开股份、上海融创、融创奥城、佛山恒城置业、Chance King Investments Limited、深圳恒地、佛山万扬、融创绿城、Cloud Magic Holdings Limited、广东五原、广东华志达、广东兴海、武汉海合、南京新城均为本公司子公司的合作方股东；信保有限合伙、顺德万嘉、信保东信、信保东利、信保高雅基金、信保鑫蓉、信保东宏、信保博雅、信保鸿雅、信保宁泰为本公司子公司的合作方股东同时为联营企业；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：北京昭泰、北京屹泰、广州中耀、上海启贤、杭州安泽、北京知泰、广州保瑞、顺德万科、福州中鼎、佛山信雅、武汉清能、鑫和隆昌、洛阳利业、广州保奥、成都金蓉、广州宏嘉、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)	2,332,905,132.12	116,645,256.61	5.00
1-2 年 (含 2 年)	1,145,730,794.67	57,286,539.73	5.00
2-3 年 (含 3 年)	427,945,955.34	21,397,297.77	5.00
3 年以上	454,830,479.79	22,741,523.99	5.00
合计	4,361,412,361.92	218,070,618.10	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 36,431,331.51 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	9,520,564,296.86	8,289,244,843.81
联营合营企业往来款	17,785,623,130.31	6,997,808,798.94
其他	3,246,839,336.88	2,560,875,132.29
合计	30,553,026,764.05	17,847,928,775.04

### 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
北京昭泰	投入合营企业的项目开发资金往来	3,379,000,000.00	1 年以内	11.06	
信保有限合伙	与联营企业的往来款	1,762,240,557.42	1 年以内	5.77	
融创恒基	与子公司合作方股东的往来款	1,715,670,000.00	1-2 年或 2-3 年	5.62	
首开股份	与子公司合作方股东的往来款	1,536,051,016.93	1 年以内或 1-2 年	5.03	
北京屹泰	投入合营企业的项目开发资金往来	1,517,096,834.77	1 年以内	4.96	
合计	/	9,910,058,409.12	/	32.44	

## (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	236,611,695,726.13	450,382,732.44	236,161,312,993.69	231,268,239,431.70	322,823,920.33	230,945,415,511.37
开发产品	52,190,715,888.99	126,514,595.63	52,064,201,293.36	36,367,345,826.99	140,343,760.97	36,227,002,066.02
原材料	10,299,960.35		10,299,960.35	11,217,159.56		11,217,159.56
库存商品	11,838,731.96		11,838,731.96	7,190,740.12		7,190,740.12
低值易耗品	18,186,966.70		18,186,966.70	1,276,457.62		1,276,457.62
合计	288,842,737,274.13	576,897,328.07	288,265,839,946.06	267,655,269,615.99	463,167,681.30	267,192,101,934.69

#### (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		979,293.00		1,870,094,371.63
广州保利公园九里	2011 年 11 月		364,465.83		775,818,740.63
广州保利塞纳维拉	2012 年 4 月		188,765.00		1,583,446,971.65
广州保利中科广场	2010 年 10 月	2016 年 6 月	47,439.00	193,256,227.57	366,497,189.29
广州保利世界贸易中心	2006 年 12 月	2016 年 6 月	467,300.88	207,999,486.75	68,667,203.58
广州保利克洛维广场	2009 年 9 月		252,975.72		886,857,935.08
中山保利春天里	2012 年 1 月	2016 年 12 月	396,560.26	1,243,925,290.60	1,555,963,117.45
中山保利国际广场	2012 年 5 月	2016 年 12 月	718,122.00	1,701,538,091.18	1,849,351,048.30
广州保利云禧	2012 年 6 月	2016 年 6 月	571,670.00	2,527,500,658.34	2,994,417,879.15

保利房地产（集团）股份有限公司  
2015 年度  
财务报表附注

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资(万元)	期末余额	年初余额
广州保利天悦	2010年12月	2017年12月	1,642,364.00	4,916,379,155.10	5,836,298,458.51
广州保利罗兰国际	2016年6月	2018年12月	637,705.06	3,349,852,127.38	2,991,801,487.21
广州增城保利东江首府	2010年5月	2016年12月	684,575.00	913,471,526.69	1,830,327,614.80
广州保利越秀岭南林语	2013年9月	2017年12月	370,797.22	2,591,354,819.78	2,325,835,142.76
广州保利珑熙	2013年9月	2016年6月	63,713.51	568,857,531.72	485,496,162.94
广州保利大都汇	2013年9月	2017年12月	371,449.35	919,739,683.59	2,222,581,580.34
广州保利桃花源(原半山学府)	2016年6月	2017年12月	166,847.61	357,378,406.10	271,819,480.74
广州保利创融广场(原金融城A005-2项目)	2016年6月	2018年12月	353,793.54	1,577,709,956.65	1,469,032,331.93
广州保利中融广场(原金融城A007-1项目)	2016年6月	2018年12月	361,373.66	1,535,694,785.94	1,471,695,631.94
广州保利南沙大都汇	2015年6月	2017年12月	59,215.56	392,840,313.56	321,087,235.22
广州保利学府里	2014年12月	2017年6月	243,604.00	1,957,008,271.59	1,763,332,700.13
广州保利红馆(原汉溪项目)	2015年6月	2017年12月	115,421.89	939,767,753.90	832,806,990.70
广州葛洲坝保利曼城(原广钢122地块)	2015年8月	2018年12月	275,983.99	1,741,167,267.73	776,863,500.00
广州葛洲坝保利海德公馆(原广钢140地块)	2016年6月	2018年12月	354,019.88	2,201,412,801.10	1,050,098,500.00
广州南沙电商港项目	2016年6月	2020年12月	225,043.00	154,910,257.39	109,266,024.13
广州保利榄核镇项目	2016年12月	2019年12月	232,787.30	826,496,164.07	
广州增城保利永宁街项目	2016年12月	2018年12月	137,558.56	456,290,500.00	
广州保利广钢08/09项目	2017年6月	2019年12月	508,035.00	3,430,000,000.00	
广州小新塘项目	2016年12月	2025年12月	1,251,260.02	1,802,681,423.98	
珠海保利海上五月花	2013年12月	2016年12月	385,382.97	2,487,002,077.38	2,287,939,964.70
南昆山保利锦里	2014年6月	2018年6月	147,938.06	531,184,237.96	342,674,866.25
汕尾保利金町湾	2015年12月	2020年12月	414,431.33	716,205,087.37	329,734,792.49
佛山保利东湾一期	2012年6月	2016年12月	517,185.99	2,278,893,521.89	2,283,205,714.24
佛山保利东湾二期	2010年9月	2017年12月	531,540.44	1,845,175,698.22	1,802,217,257.76
佛山保利紫山花园	2013年6月	2018年12月	201,456.95	368,793,196.23	679,332,602.31
佛山保利拉菲	2011年4月	2018年12月	245,771.22	538,550,079.93	618,681,344.07
佛山保利中环	2011年5月	2016年12月	732,204.06	1,168,210,462.36	2,721,820,045.27
佛山保利公馆	2012年9月	2018年12月	514,200.40	2,078,826,928.57	2,007,189,414.92
佛山保利东滨花园	2013年6月	2018年12月	437,350.22	2,660,355,713.25	3,306,452,566.56
佛山保利中悦花园	2014年9月	2018年12月	314,674.64	1,343,649,314.42	1,097,655,242.89
佛山保利西雅图	2013年9月	2017年12月	456,047.00	1,747,600,458.50	1,885,411,832.95
佛山保利紫山国际	2015年3月	2018年12月	612,900.95	1,335,964,354.34	1,064,162,392.29
佛山保利中央公园	2014年3月	2018年6月	481,562.98	2,252,554,105.01	1,265,414,553.65
佛山保利香槟国际	2016年6月	2018年12月	170,617.43	623,236,144.88	593,455,262.28
江门保利大都会	2013年6月	2020年12月	843,224.17	1,963,619,348.05	2,089,482,892.76
清远保利花园	2013年7月	2020年12月	357,223.32	346,584,952.90	643,353,792.71
清远保利天汇	2014年12月	2020年12月	861,416.00	3,166,503,830.83	2,270,677,786.99

保利房地产（集团）股份有限公司  
2015 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
韶关保利芙蓉新城	2014 年 6 月	2020 年 12 月	756,651.86	976,378,599.88	699,069,245.52
韶关保利心语花园	2015 年 6 月	2018 年 12 月	134,512.00	280,154,920.59	276,580,930.91
湛江保利原点广场	2014 年 6 月	2020 年 12 月	1,036,519.73	2,611,265,494.47	2,225,799,705.73
肇庆保利花园	2015 年 6 月	2019 年 6 月	254,118.00	604,875,736.12	356,084,001.08
茂名保利大都会（原海湾城）	2015 年 12 月	2018 年 12 月	101,728.91	211,740,065.36	69,117,755.00
佛山保利雅苑（原灯湖公馆）	2016 年 6 月	2018 年 12 月	69,643.87	354,374,774.71	
佛山保利绿岛花园（原绿岛湖项目）	2016 年 6 月	2019 年 12 月	255,495.99	757,226,829.64	
佛山保利诺丁山（原瀚湖一号）	2016 年 6 月	2019 年 12 月	260,211.23	734,914,240.07	
佛山保利云东海项目		2019 年 12 月	185,766.00	92,128,670.05	
佛山保利大墩村项目	2016 年 12 月	2021 年 12 月	430,632.97	1,100,737,700.00	
佛山保利碧桂园天汇花园	2016 年 6 月	2020 年 12 月	471,804.14	1,039,500,991.08	
江门鹤山保利中央花园	2016 年 6 月	2020 年 12 月	217,426.25	518,320,415.10	
沈阳保利海上五月花	2011 年 3 月	2016 年 6 月	300,471.09	437,784,285.61	807,775,223.38
沈阳保利溪湖林语	2010 年 4 月	2018 年 12 月	390,513.65	543,463,295.21	624,145,513.66
丹东保利锦江林语	2009 年 3 月	2018 年 12 月	199,318.07	83,593,892.88	238,992,631.84
营口保利香槟花园	2011 年 4 月	2016 年 6 月	295,703.20	427,870,529.44	234,105,264.40
沈阳保利十二橡树庄园	2009 年 3 月	2017 年 12 月	105,368.26	88,898,484.87	88,897,112.40
沈阳保利香槟花园	2013 年 5 月	2017 年 12 月	286,564.79	1,116,680,913.43	902,446,732.60
沈阳保利茉莉公馆	2013 年 9 月	2016 年 12 月	229,601.32	617,277,079.56	737,813,584.92
沈阳保利白沙林语	2014 年 9 月	2018 年 12 月	170,832.00	342,664,013.17	433,645,942.54
沈阳保利紫荆公馆	2014 年 9 月	2018 年 12 月	131,710.79	395,227,216.22	372,657,800.88
丹东保利香槟国际	2014 年 9 月	2017 年 12 月	63,536.93	174,035,557.28	160,052,082.90
沈阳保利大都会	2015 年 6 月	2019 年 6 月	488,306.23	1,632,423,063.10	1,514,886,947.47
大连保利西山林语	2012 年 9 月	2018 年 12 月	329,419.14	719,897,940.45	750,871,916.76
大连保利南关岭项目	2014 年 3 月	2016 年 12 月	54,548.52	4,594,200.00	316,654,750.86
大连保利天禧	2014 年 9 月	2020 年 12 月	1,679,036.00	8,039,980,140.95	7,315,242,098.59
包头保利花园	2006 年 6 月	2016 年 12 月	288,704.61	346,874,625.54	241,026,248.67
包头保利南海公园	2012 年 5 月	2017 年 12 月	274,664.90	1,470,588,407.89	1,669,640,447.70
包头保利香槟花园	2012 年 9 月		82,301.04		49,282,037.51
北京保利西山林语	2007 年 4 月		357,446.41		93,312,152.14
北京保利春天里	2011 年 10 月	2016 年 12 月	538,925.20	941,402,563.91	1,385,399,729.05
北京保利枫丹一号	2013 年 6 月		614,748.00		2,901,759,701.24
北京保利海德公园	2013 年 9 月	2016 年 6 月	287,194.03	1,853,599,258.91	2,410,764,648.98
北京保利首开熙悦春天	2013 年 6 月	2016 年 12 月	267,400.82	1,811,131,177.26	1,981,987,026.03
北京保利罗兰香谷二期	2014 年 6 月	2018 年 12 月	251,730.44	1,953,508,969.52	1,622,067,522.10
北京保利首开丽湾家园/天誉	2014 年 12 月	2017 年 12 月	332,438.91	2,488,527,637.28	2,210,026,127.83
北京保利大都汇（原通州项目）	2015 年 9 月	2017 年 6 月	503,914.00	2,737,708,404.33	2,383,002,354.39
太原保利香槟国际	2014 年 12 月	2018 年 12 月	334,008.97	1,265,137,351.16	1,049,566,809.89
太原保利百合花园	2015 年 12 月	2019 年 12 月	89,634.67	330,549,292.24	

保利地产(集团)股份有限公司  
2015 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
晋中保利壹号公馆	2016年6月	2020年12月	293,447.30	657,519,040.98	
太原保利梧桐语	2016年6月	2019年12月	118,214.30	447,838,500.00	
上海保利香槟花园	2004年12月	2016年12月	247,605.88	125,227,594.29	204,354,858.21
上海保利叶上海	2008年2月	2016年6月	680,467.54	157,491,088.28	14,055,843.48
上海保利国际中心	2012年8月		694,552.78		4,067,549,557.24
上海保利蔚蓝林语	2011年8月	2016年12月	231,406.73	976,490,332.27	1,767,843,569.89
上海保利茉莉公馆	2011年3月	2016年12月	480,382.35	847,603,473.63	699,030,082.71
上海保利西岸	2013年12月	2016年6月	832,306.19	6,515,104,621.44	5,370,283,766.75
上海绿城御园	2013年6月		404,890.88		2,955,787,576.77
上海保利艾庐	2014年12月	2018年12月	344,680.00	2,649,916,475.11	1,964,173,556.40
上海保利大场镇项目	2016年6月	2019年12月	606,650.75	4,100,017,057.00	
嘉兴保利西塘越	2011年9月	2017年12月	152,978.00	455,355,807.67	180,289,910.29
南通保利香槟国际	2011年7月	2017年12月	361,307.70	872,956,855.92	832,969,147.05
武汉保利海上五月花	2009年6月	2016年12月	184,206.44	66,965,057.32	71,723,039.06
武汉保利马湖项目	2011年6月	2016年12月	343,728.98	199,505,118.25	154,667,313.05
武汉保利中央公馆	2011年8月		345,298.74		511,962,656.18
武汉保利公园九里	2012年6月	2016年6月	575,343.57	2,244,209,620.46	1,597,226,993.70
武汉保利时代/茉莉(原关山村项目)	2013年5月	2017年12月	802,167.00	2,521,289,177.02	3,638,244,738.73
武汉保利圆梦城	2008年4月	2018年12月	578,974.76	420,012,540.28	442,181,164.71
武汉保利陈家湾旧改项目	2016年12月	2019年12月	362,426.96	813,734,971.00	
武汉保利光霞村旧改项目	2016年12月	2022年12月	500,499.14	644,484,448.00	
宜昌保利时代	2016年6月	2017年8月	198,332.59	473,225,752.00	
长沙保利麓谷林语	2009年3月	2018年12月	549,692.14	28,963,207.54	145,486,185.70
长沙保利国际广场	2011年3月	2016年12月	554,281.29	288,474,403.75	831,579,242.76
长沙保利西海岸	2013年12月	2017年12月	947,705.37	4,218,884,565.13	3,968,277,310.45
长沙保利香槟国际	2013年11月	2020年12月	393,652.73	1,035,917,061.59	1,239,237,888.79
长沙浏峰云墅五期	2015年6月	2017年6月	16,254.39	64,749,099.15	
郴州保利苏仙林语	2013年12月	2016年6月	92,631.00	322,713,674.81	387,939,624.56
重庆保利香槟花园	2005年4月		176,519.00		211,843,957.26
重庆保利江上明珠	2010年8月	2018年12月	983,537.35	1,439,788,346.39	2,111,968,538.58
重庆保利花半里	2012年6月	2017年12月	364,545.54	348,950,674.62	1,405,540,540.91
重庆保利爱尚里	2013年6月	2017年6月	586,915.13	2,428,812,599.68	1,937,216,738.10
重庆保利林语溪	2013年9月	2016年12月	112,179.09	214,830,570.16	790,439,539.83
重庆保利壹号公馆	2013年12月		119,005.00		664,297,297.01
重庆保利观澜	2014年6月	2018年12月	553,101.88	3,400,061,558.40	2,971,118,304.58
重庆保利茵梦湖	2014年12月	2018年12月	158,187.94	820,045,486.86	710,316,031.31
重庆保利观塘	2014年6月	2020年12月	640,642.52	1,815,187,501.00	1,495,560,000.52
长春保利罗兰香谷	2007年8月	2016年6月	227,911.98	79,989,510.93	85,502,735.89
长春保利溪湖林语	2016年6月	2017年12月	125,190.26	471,595,842.60	453,766,510.60
长春保利金香槟	2015年12月	2018年12月	130,425.97	683,099,231.26	310,894,747.00
南昌保利铭雅欧洲城		2016年12月	201,057.70	46,171,613.22	50,298,719.80
南昌保利半山国际花园	2010年10月	2018年12月	612,646.90	1,002,676,082.68	939,593,517.76

保利房地产（集团）股份有限公司  
2015 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
南昌保利心语花园	2015 年 12 月	2017 年 12 月	127,302.00	641,471,972.42	266,359,628.16
南昌保利金香槟	2014 年 6 月		75,069.00		455,940,232.99
成都保利石象湖项目	2012 年 4 月	2018 年 12 月	335,075.78	918,070,343.71	1,268,573,985.84
成都保利国际广场	2016 年 6 月	2020 年 12 月	280,419.84	234,094,097.80	396,061,172.34
成都保利康桥	2011 年 8 月	2017 年 12 月	325,544.17	117,779,446.52	114,303,201.41
成都保利狮子湖	2013 年 12 月	2016 年 6 月	373,723.93	1,469,145,342.29	761,535,114.37
成都保利狮子湖二期	2015 年 6 月	2018 年 12 月	264,473.42	963,089,860.49	356,862,126.25
成都保利公园 198	2008 年 4 月	2018 年 12 月	1,079,847.92	1,711,707,719.06	2,123,988,736.23
成都保利香槟国际	2011 年 5 月		167,838.90		6,873,196.92
成都保利百合公馆	2013 年 3 月		191,749.84		1,469,753,412.03
德阳保利国际城	2011 年 6 月	2016 年 12 月	788,620.72	1,051,438,143.82	1,130,454,396.59
成都保利城	2011 年 9 月	2016 年 3 月	297,331.64	71,824,779.51	807,491,503.56
成都保利梧桐语	2013 年 6 月		114,973.70		904,589,642.13
成都保利叶语	2013 年 6 月	2017 年 6 月	211,710.00	859,806,059.57	1,374,923,944.57
成都保利春天花语	2013 年 4 月		128,143.91		811,062,776.41
成都保利玫瑰花语	2013 年 5 月	2016 年 12 月	223,540.00	638,651,095.22	1,446,878,350.43
成都保利锦湖林语	2014 年 6 月	2017 年 12 月	239,485.85	1,788,905,628.84	1,590,669,271.42
成都保利林语溪	2014 年 6 月	2018 年 12 月	219,874.34	1,320,046,955.82	1,031,000,889.89
成都保利两河公园	2014 年 9 月	2018 年 12 月	186,469.97	1,327,875,827.82	1,008,651,050.95
成都保利紫薇花语	2014 年 11 月	2018 年 12 月	164,116.00	781,619,615.15	533,986,172.49
成都保利花园五期	2015 年 6 月	2017 年 12 月	101,709.24	703,615,487.94	
成都保利锦江里	2015 年 12 月	2018 年 12 月	178,375.71	888,802,562.52	
成都保利西子城	2016 年 6 月	2019 年 12 月	87,254.70	310,715,341.59	
成都保利中央郡/爱尚里	2015 年 10 月	2021 年 12 月	369,471.91	1,146,946,080.05	
成都保利大都汇	2016 年 6 月	2022 年 12 月	355,121.43	472,683,540.04	
遂宁保利江语城	2013 年 6 月	2016 年 12 月	169,172.74	517,352,174.83	792,256,165.05
西藏保利林芝项目	2014 年 12 月	2019 年 12 月	56,868.62	95,147,194.50	80,800,409.04
上海保利叶之林	2011 年 12 月	2016 年 12 月	455,828.07	889,416,162.83	1,937,530,342.17
宁波保利滨湖天地	2012 年 4 月	2016 年 12 月	472,416.67	1,537,569,740.72	2,262,961,379.57
绍兴保利湖畔林语	2011 年 10 月	2017 年 12 月	206,196.93	1,348,430,662.04	1,222,630,737.45
杭州保利梧桐语	2013 年 12 月		159,046.96		1,207,952,118.60
杭州保利罗兰香谷	2013 年 12 月		192,075.02		1,187,867,375.82
天津保利玫瑰湾	2010 年 9 月	2016 年 12 月	570,087.95	216,418,871.66	689,337,528.95
天津海河大观	2012 年 9 月	2017 年 12 月	606,012.36	1,428,056,316.72	2,615,900,867.93
天津保利香颂湖	2013 年 12 月	2016 年 6 月	106,429.29	236,884,821.86	548,163,558.43
天津保利罗兰公馆	2014 年 9 月	2017 年 12 月	187,934.00	1,071,213,795.21	838,599,685.62
天津保利溪湖林语	2014 年 6 月	2018 年 12 月	133,180.76	484,769,141.73	378,326,071.93
天津保利梧桐语	2014 年 12 月	2017 年 6 月	135,465.70	402,128,579.57	347,503,773.26
青岛保利海上罗兰	2011 年 6 月		398,535.36		754,884,028.98
青岛保利香槟国际	2012 年 9 月	2016 年 12 月	162,470.39	515,159,904.56	1,014,807,304.63
青岛保利里院里	2010 年 8 月	2016 年 12 月	161,669.02	156,317,060.72	94,746,548.58
青岛保利漫月山	2013 年 9 月	2016 年 12 月	137,779.39	1,367,279,051.55	1,200,028,291.88
青岛保利叶公馆	2013 年 9 月	2016 年 12 月	263,521.04	1,006,918,512.30	1,302,291,758.80
青岛保利茉莉公馆	2014 年 3 月	2016 年 12 月	201,999.01	1,407,557,609.83	1,036,554,486.70



保利房地产（集团）股份有限公司  
2015 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
青岛保利香雪山	2014 年 9 月	2017 年 12 月	41,468.68	274,041,512.01	151,032,751.60
青岛保利中央公园	2015 年 6 月	2019 年 12 月	366,095.25	1,469,948,612.17	
青岛保利林语镜(原嘉陵江路项目)	2015 年 12 月	2018 年 12 月	51,232.44	221,700,051.78	
青岛保利蔷薇公馆	2016 年 6 月	2019 年 12 月	63,101.79	227,653,897.47	
长春保利香槟花园	2011 年 11 月	2016 年 12 月	172,691.76	279,551,070.67	200,330,827.87
长春保利林语	2010 年 6 月	2017 年 12 月	225,801.17	218,014,385.25	238,007,637.27
长春保利拉菲公馆	2012 年 9 月	2017 年 12 月	199,984.00	472,713,462.71	848,951,313.71
长春保利蔷薇(原净月项目)	2014 年 6 月	2018 年 12 月	43,473.00	90,943,584.13	391,779,550.22
通化保利罗兰香谷	2013 年 12 月	2016 年 12 月	167,626.55	210,496,418.29	352,931,525.80
长春保利中央公园	2014 年 12 月	2016 年 12 月	231,419.18	707,198,749.98	1,143,753,118.67
长春保利春天里	2013 年 9 月	2016 年 6 月	103,450.27	237,634,708.77	584,926,319.38
阳江保利银滩	2010 年 9 月	2018 年 12 月	695,505.40	772,106,465.75	617,112,260.47
阳江保利共青湖项目	2016 年 6 月	2022 年 12 月	319,528.43	672,790,867.82	
无锡保利香槟国际	2010 年 11 月	2016 年 12 月	270,094.20	712,029,246.90	967,428,476.78
常州保利公园九里	2013 年 8 月	2018 年 12 月	143,047.07	786,825,338.76	785,089,071.39
连云港保利海上五月花	2011 年 6 月	2018 年 12 月	132,597.31	422,788,206.89	433,434,287.94
南京保利梧桐语	2011 年 12 月	2016 年 6 月	248,244.49	77,885,970.58	394,424,691.82
南京保利紫荆公馆	2013 年 12 月	2018 年 12 月	154,475.26	1,179,977,921.83	857,436,658.04
南京保利罗兰春天	2013 年 6 月	2016 年 6 月	181,928.48	881,534,885.87	825,532,095.16
南京保利中央公园	2013 年 12 月	2017 年 6 月	524,415.00	3,365,516,018.58	2,753,897,398.96
南京保利堂悦	2015 年 6 月	2018 年 12 月	453,455.00	2,227,108,456.84	1,946,412,906.52
南京保利西江月	2015 年 6 月	2018 年 12 月	340,654.44	2,087,887,312.96	880,647,893.64
南京保利蔚蓝(原合班村项目)	2015 年 12 月	2018 年 12 月	377,868.87	2,067,625,970.29	
南京保利应天大街项目	2016 年 12 月	2019 年 12 月	342,854.76	1,080,000,000.00	
无锡保利中央公园	2013 年 7 月	2017 年 12 月	197,005.63	713,950,228.75	1,023,918,993.84
珠海保利香槟国际	2011 年 8 月		225,652.00		1,139,914,172.07
东莞保利红珊瑚	2012 年 2 月		175,968.00		56,923,408.22
珠海保利国际广场	2014 年 9 月	2018 年 12 月	398,261.00	1,701,922,966.60	1,394,667,269.70
珠海保利时代(原航空新城项目)	2015 年 12 月	2019 年 12 月	178,022.94	744,555,942.93	
东莞保利林语	2013 年 6 月	2016 年 12 月	272,115.61	1,488,697,204.76	1,311,277,680.72
东莞保利百合花园	2014 年 6 月	2017 年 3 月	64,639.18	517,341,501.27	389,568,850.51
东莞保利桃花源	2016 年 6 月	2018 年 12 月	39,652.31	118,172,400.00	
东莞保利茶溪公馆	2016 年 12 月	2018 年 12 月	72,154.64	226,598,096.38	
东莞保利东岸	2016 年 12 月	2018 年 12 月	69,126.92	173,040,500.00	
南昌保利香槟国际	2011 年 11 月		263,974.00		159,398,735.87
南昌保利百合花园	2013 年 12 月		44,455.00		339,107,213.91
合肥保利香槟国际	2012 年 4 月	2016 年 12 月	423,879.00	848,817,602.60	2,162,773,447.87
合肥保利拉菲公馆	2012 年 10 月	2016 年 12 月	289,059.00	59,082,459.34	1,083,379,347.12
合肥保利海上五月花	2013 年 10 月	2018 年 6 月	491,618.00	2,861,926,610.38	2,459,407,194.20
合肥保利梧桐语	2013 年 10 月	2016 年 12 月	69,879.00	554,894,322.92	429,863,630.28
合肥保利东郡	2013 年 10 月	2018 年 6 月	349,619.27	1,582,464,556.60	1,730,596,054.35
合肥保利西山林语	2014 年 12 月	2018 年 12 月	385,905.00	2,368,299,289.53	2,066,308,358.98

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
合肥保利罗兰春天	2016 年 6 月	2019 年 12 月	145,573.92	823,868,593.71	
郑州保利海上五月花	2013 年 12 月	2016 年 6 月	193,782.00	1,292,886,111.89	990,139,322.10
郑州保利罗兰香谷	2016 年 12 月	2019 年 12 月	59,808.61	95,788,101.70	
石家庄保利花园	2012 年 10 月	2017 年 12 月	636,679.01	2,302,946,320.30	2,333,478,053.62
石家庄保利拉菲公馆	2015 年 6 月	2019 年 12 月	583,825.47	1,869,436,241.13	1,657,778,091.05
石家庄保利橡胶厂项目	2016 年 12 月	2019 年 12 月	126,192.28	796,272,566.84	
三亚保利论坛项目	2014 年 12 月	2016 年 6 月	305,386.59	1,515,687,808.68	1,346,664,272.07
三亚保利海棠湾	2015 年 6 月	2017 年 12 月	96,836.00	594,009,674.87	473,357,791.78
海口保利秀英港项目	2015 年 6 月	2019 年 12 月	415,858.64	1,430,079,686.28	1,243,521,126.58
福州保利西江林语	2013 年 8 月	2018 年 12 月	300,014.00	1,303,328,884.37	1,598,678,333.27
福州保利天悦花园	2016 年 6 月	2018 年 12 月	337,016.82	1,793,056,170.85	1,780,315,250.00
厦门保利叁仟栋	2015 年 6 月	2019 年 6 月	616,606.99	3,658,360,044.18	3,490,921,532.07
莆田保利城	2015 年 7 月	2021 年 12 月	244,132.06	644,391,523.49	
西安保利春天里	2013 年 9 月	2016 年 6 月	200,570.00	602,662,884.63	1,013,238,014.52
西安保利金香槟	2013 年 12 月	2016 年 6 月	143,622.00	184,015,020.54	740,353,724.78
西安保利拉菲公馆	2013 年 9 月	2016 年 12 月	312,288.00	785,228,525.10	1,496,252,457.81
西安保利丈八北路项目	2016 年 6 月	2018 年 12 月	245,834.04	586,038,664.94	
兰州保利领秀山	2015 年 6 月	2019 年 12 月	252,379.53	1,082,849,630.44	736,052,358.14
乌鲁木齐保利西山林语	2016 年 6 月	2018 年 12 月	170,826.46	585,306,780.30	569,939,846.86
乌鲁木齐保利海上五月花	2015 年 6 月	2021 年 12 月	218,651.38	360,136,207.04	
广州鱼珠项目	2016 年 12 月	2025 年 12 月	2,824,561.91	920,577,476.76	
佛山信保广场	2013 年 6 月	2016 年 12 月	110,000.00	743,869,385.43	
悉尼保利天际(原埃平项目)	2016 年 2 月	2018 年 5 月	AUD 34,357.11	566,388,193.91	
墨尔本保利克莱蒙项目	2015 年 5 月	2017 年 8 月	AUD 15,659.00	306,827,618.81	
合计				236,611,695,726.13	231,268,239,431.70

(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	3,564,608.43			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	4,149,168.57			4,149,168.57
广州保利百合花园	2005 年 4 月	30,899,829.80	709,440.08		31,609,269.88
广州保利百合花园二期	2007 年 4 月	12,886,984.82			12,886,984.82
广州保利香樟花园	2005 年 11 月	2,394,174.09	99,330.00		2,493,504.09
广州保利香雪山	2011 年 9 月	276,257,991.15	37,961,311.86	253,955,515.90	60,263,787.11
广州保利西子湾	2010 年 12 月	4,493,568.01	1,012,373.99	4,745,138.51	760,803.49
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	151,067,497.31			151,067,497.31
广州保利林海山庄	2010 年 2 月	120,188,346.81	922,774.12	70,284,478.40	50,826,642.53
广州保利中心	2010 年 7 月	80,080,429.75		32,192,441.34	47,887,988.41
广州保利公馆 2010	2011 年 9 月	82,427,698.96			82,427,698.96

保利地产(集团)股份有限公司  
2015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
广州保利春天里	2011年11月	5,763,154.95			5,763,154.95
广州保利香槟公馆	2013年6月	89,423,519.63	822,276.08	39,638,078.81	50,607,716.90
广州保利林语山庄	2011年6月	2,545,374.09		2,545,374.09	
广州保利紫薇花园	2013年12月	5,977,125.83		1,230,270.65	4,746,855.18
广州保利心语花园	2010年6月	31,793,535.44		5,785,665.45	26,007,869.99
广州增城保利壹号公馆	2010年12月	45,786,572.82		10,283,910.55	35,502,662.27
广州保利V座	2012年6月	204,885,749.52	1,965,659.79	52,409,399.16	154,442,010.15
广州保利中宇广场	2011年4月	38,929,696.53	3,694,512.37	1,307,212.99	41,316,995.91
广州保利中环广场	2011年9月	134,501,652.39	17,713,738.31		152,215,390.70
广州保利中汇广场	2013年5月	229,687,396.70		229,687,396.70	
广州保利西海岸(含星海花园)	2015年6月	1,361,759.52	2,083,037,186.72	1,392,505,708.41	691,893,237.83
广州增城保利东江首府	2016年12月	535,650,340.92	1,089,354,961.79	656,036,190.51	968,969,112.20
广州保利克洛维广场	2015年6月	26,894,479.67	1,021,131,708.86	457,643,576.37	590,382,612.16
广州保利云禧	2016年6月	1,103,489,360.10	817,262,030.07	923,452,296.93	997,299,093.24
广州保利中达广场	2014年9月	15,831,597.92	73,989,861.35	54,038,470.33	35,782,988.94
广州保利公园九里	2015年6月		1,266,932,816.83	836,550,868.97	430,381,947.86
广州保利塞纳维拉	2015年6月		1,909,572,585.67	1,683,671,699.24	225,900,886.43
广州保利越秀岭南林语	2017年12月		209,933,135.31	82,803,976.14	127,129,159.17
广州保利大都汇	2017年12月		1,728,318,505.19	1,164,191,962.53	564,126,542.66
广州保利世界贸易中心	2016年6月	14,775,635.90	18,479,842.00	29,167,945.90	4,087,532.00
广州保利天悦	2017年12月	186,160,344.00	4,171,558,338.73	3,122,950,774.44	1,234,767,908.29
东莞保利红珊瑚	2015年6月	51,576,246.18	80,280,097.64	55,611,550.06	76,244,793.76
东莞保利林语	2016年12月		472,045,711.34	385,566,601.49	86,479,109.85
中山保利春天里	2016年12月	48,630,469.86	667,240,009.00	521,154,418.63	194,716,060.23
中山保利国际广场	2016年12月	32,031,731.27	878,209,981.81	872,074,745.60	38,166,967.48
珠海保利香槟国际	2015年6月		1,489,989,617.78	1,346,156,766.22	143,832,851.56
珠海保利海上五月花	2016年12月		118,520,997.89	115,378,957.88	3,142,040.01
南海保利水城	2011年6月	236,194,619.44	3,119,966.95	37,865,004.48	201,449,581.91
南海保利花园	2011年6月	34,982,100.85		18,690,111.43	16,291,989.42
南海保利星座	2010年5月	20,274,508.83	466,175.00	9,310,888.72	11,429,795.11
佛山保利东湖林语	2014年6月	217,297,814.06		120,048,676.50	97,249,137.56
顺德保利百合花园	2011年7月	4,542,616.65		3,424,768.99	1,117,847.66
佛山保利香槟花园	2013年12月	101,465,371.43		62,516,512.65	38,948,858.78
阳江保利罗兰香谷	2014年5月	60,931,669.33		5,577,999.53	55,353,669.80
阳江保利银滩	2018年12月	438,784,319.89	366,417,491.68	224,197,132.04	581,004,679.53
佛山保利外滩一号	2014年12月	1,160,230,181.11		545,724,942.25	614,505,238.86
佛山保利东湾二期	2017年12月	13,650,909.21	268,151,972.23	259,246,944.91	22,555,936.53
佛山保利中环	2016年12月	139,197,560.84	2,926,602,564.09	1,116,762,918.81	1,949,037,206.12
佛山保利东湾一期	2016年12月	694,448,266.05	532,580,450.53	1,131,886,909.94	95,141,806.64
佛山保利紫山国际	2018年12月	4,903,589.69	327,861,655.30	319,853,582.99	12,911,662.00
佛山保利紫山花园	2018年12月	108,781,647.40	568,230,110.54	527,242,103.70	149,769,654.24
佛山保利拉菲	2018年12月	187,762,213.77	251,629,420.74	31,755,091.23	407,636,543.28
佛山保利公馆	2018年12月	39,173,627.20	682,534,202.37	634,160,157.11	87,547,672.46
佛山保利东滨花园	2018年12月	8,959,096.08	1,400,350,689.62	1,003,613,501.85	405,696,283.85
佛山保利西雅图	2017年12月		1,026,044,178.15	517,441,577.11	508,602,601.04

保利地产（集团）股份有限公司  
2015 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
佛山保利中央公园	2018 年 6 月		243,782,305.28	240,087,845.42	3,694,459.86
佛山保利云东海项目	2019 年 12 月		159,094,961.74	15,022,841.50	144,072,120.24
清远保利花园	2020 年 12 月		569,506,154.54	315,251,064.44	254,255,090.10
江门保利大都会	2020 年 12 月		1,289,433,356.46	1,104,626,799.55	184,806,556.91
沈阳保利花园	2012 年 6 月	9,489,247.11	2,688,462.00	3,009,654.61	9,168,054.50
沈阳海棠花园	2007 年 7 月	3,619,243.04		994,730.05	2,624,512.99
沈阳保利海上五月花	2016 年 6 月	49,560,447.75	698,503,778.91	609,073,953.80	138,990,272.86
沈阳保利上林湾	2013 年 12 月	30,176,840.15	1,652,686.63	3,459,526.41	28,370,000.37
丹东保利锦江林语	2018 年 12 月	304,088,765.72	292,717,837.69	118,729,417.02	478,077,186.39
沈阳保利溪湖林语	2018 年 12 月	279,544,304.11	231,752,615.55	270,800,871.27	240,496,048.39
沈阳保利康桥	2013 年 12 月	632,047,486.74		217,534,008.08	414,513,478.66
沈阳保利心语花园	2014 年 11 月	71,465,052.33	7,720,666.10	10,677,711.02	68,508,007.41
沈阳保利十二橡树庄园	2017 年 12 月	171,394,498.09	14,352,108.70		185,746,606.79
沈阳保利香槟花园	2017 年 12 月	104,898,066.08		73,441,524.34	31,456,541.74
沈阳保利茉莉公馆	2016 年 12 月		178,963,218.39	35,050,093.92	143,913,124.47
沈阳保利白沙林语	2018 年 12 月		204,038,667.63	80,615,026.14	123,423,641.49
通化保利罗兰香谷	2016 年 12 月		228,806,760.64	129,481,126.84	99,325,633.80
营口保利香槟花园	2016 年 6 月	212,040,901.61	132,625,147.39	89,761,433.35	254,904,615.65
大连保利西海岸	2012 年 12 月	335,892,969.41	38,245,151.92	25,476,391.20	348,661,730.13
大连保利西山林语	2018 年 12 月	425,200,741.70	246,557,269.34	295,002,637.24	376,755,373.80
大连保利南关岭项目	2016 年 12 月		428,126,946.10	376,701,612.80	51,425,333.30
北京保利欣苑	2005 年 7 月	687,825.74		389,654.61	298,171.13
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	44,874,326.01	103,675,901.45	7,992,985.78	140,557,241.68
北京保利茉莉公馆	2012 年 12 月	2,499,919.10			2,499,919.10
北京保利嘉园	2011 年 12 月	12,966,045.63	400,000.00	3,989,205.54	9,376,840.09
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	81,155,317.72		37,921,264.96	43,234,052.76
北京保利罗兰香谷	2013 年 12 月	10,460,746.92	3,887,424.36	2,782,707.34	11,565,463.94
北京保利中央公园	2014 年 12 月	1,301,891,798.17		971,045,634.20	330,846,163.97
北京保利春天里	2016 年 12 月	1,338,722,988.01	647,794,005.99	1,570,714,969.28	415,802,024.72
北京保利芳华家园	2014 年 6 月	111,443,759.25		31,770,516.32	79,673,242.93
北京保利枫丹一号	2015 年 12 月	1,485,487,397.43	4,425,780,113.29	4,137,295,168.53	1,773,972,342.19
北京保利首开熙悦春天	2016 年 12 月		578,038,058.08	433,498,262.18	144,539,795.90
武汉保利花园	2008 年 7 月	34,980,325.18	1,022,664.00	1,787,901.22	34,215,087.96
武汉保利十二橡树庄园	2012 年 12 月	7,067,191.18		3,412,752.93	3,654,438.25
武汉保利心语	2014 年 6 月	92,183,038.54	5,221,205.14	23,187,435.53	74,216,808.15
武汉保利海上五月花	2016 年 12 月	20,489,577.26	62,564,727.30	77,677,600.76	5,376,703.80
武汉保利中央公馆	2015 年 12 月	128,041,536.91	721,598,495.95	810,417,391.39	39,222,641.47
武汉保利拉菲	2013 年 12 月	65,421,311.54		36,954,700.56	28,466,610.98
武汉保利圆梦城	2018 年 12 月	126,833,719.66	295,258,076.84	33,559,718.15	388,532,078.35
武汉保利香槟国际	2014 年 12 月	163,511,144.45		67,710,848.90	95,800,295.55
武汉保利马湖项目	2016 年 12 月	463,038,176.29	135,388,574.80	517,577,193.01	80,849,558.08
武汉保利公园九里	2016 年 6 月	538,968,731.32		214,889,082.98	324,079,648.34
黄冈保利壹号公馆	2013 年 5 月	6,377,803.74	621,008.24	3,628,662.32	3,370,149.66

保利房地产（集团）股份有限公司  
2015 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
武汉保利时代/茉莉（原关山村项目）	2017 年 12 月	106,164,062.23	2,453,927,192.73	2,370,260,584.46	189,830,670.50
长沙今利园	2002 年 12 月	3,425,925.23		130,000.00	3,295,925.23
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	9,776,881.41		2,185,850.58	7,591,030.83
长沙保利花园二期	2012 年 6 月	67,439,425.86		10,945,433.91	56,493,991.95
湖南保利洞庭东岸	2013 年 6 月	51,135,557.74		47,846,824.63	3,288,733.11
长沙保利麓谷林语	2018 年 12 月	489,713,753.74	193,904,951.26	119,061,439.95	564,557,265.05
长沙保利闻峰云墅	2012 年 12 月	32,842,689.12		4,223,066.17	28,619,622.95
长沙保利国际广场	2016 年 12 月	1,948,327,508.25	1,233,742,788.36	693,242,966.13	2,488,827,330.48
长沙保利香槟国际	2020 年 12 月		536,459,535.86	448,981,553.51	87,477,982.35
郴州保利苏仙林语	2016 年 6 月		279,214,214.43	144,458,522.78	134,755,691.65
上海保利香槟花园	2016 年 12 月	1,011,641,363.29	18,222,359.55	816,713,605.75	213,150,117.09
上海保利海上五月花	2013 年 12 月	82,857,613.66	17,546,074.25	53,122,705.72	47,280,982.19
上海保利林语溪	2011 年 5 月	21,539,657.37	275,465.00	7,927,431.07	13,887,691.30
上海保利叶上海	2016 年 6 月	81,560,634.78		24,260,394.84	57,300,239.94
上海保利梧桐语	2013 年 12 月	225,646,928.74	15,635,382.67	145,363,382.37	95,918,929.04
上海保利茉莉公馆	2016 年 12 月	577,755,051.90	113,042,136.99	452,448,272.48	238,348,916.41
上海保利叶语	2013 年 12 月	52,809,586.81	59,151,889.77	45,559,615.37	66,401,861.21
上海保利叶之林	2016 年 12 月	67,971,349.79	1,372,300,950.97	1,296,514,536.75	143,757,764.01
上海保利马桥景城·雅苑	2014 年 12 月	542,277,544.15	184,405,651.66	107,086,678.51	619,596,517.30
上海保利马桥景城·紫苑	2014 年 10 月	52,994,508.15	85,668,091.67	138,662,599.82	
上海保利国际中心	2015 年 6 月		4,881,501,155.74	920,217,421.65	3,961,283,734.09
上海保利蔚蓝林语	2016 年 12 月		1,028,105,963.41	686,532,565.24	341,573,398.17
嘉兴保利西塘越	2017 年 12 月	277,450,054.45	50,854,401.71	9,116,597.81	319,187,858.35
南通保利香槟国际	2017 年 12 月	590,390,126.49	36,332,460.38	174,316,823.08	452,405,763.79
上海绿城御园	2015 年 12 月		3,682,893,464.20	3,523,152,466.55	159,740,997.65
重庆保利花园	2014 年 12 月	225,191,451.32	4,229,164.86	14,512,105.58	214,908,510.60
重庆保利香槟花园	2015 年 6 月	95,058,591.21	357,865,142.85	401,069,312.55	51,854,421.51
重庆保利心语	2011 年 5 月	48,897,623.84	422,721.09	10,112,289.89	39,208,055.04
重庆保利康桥	2011 年 5 月	28,724,736.81		2,481,265.40	26,243,471.41
重庆保利江上明珠	2018 年 12 月	1,120,714,955.64	1,313,661,967.15	1,714,728,257.37	719,648,665.42
重庆国宾上院	2010 年 3 月	16,384,300.46		4,067,924.40	12,316,376.06
重庆保利港湾国际	2013 年 12 月	67,206,562.01		39,480,221.16	27,726,340.85
重庆保利香雪花园	2013 年 12 月	81,355,675.89	17,902,448.89	26,995,490.98	72,262,633.80
重庆保利椰风半岛	2013 年 6 月	17,014,115.49	5,060,324.56	3,573,813.50	18,500,626.55
重庆保利可爱岛	2013 年 1 月	15,174,666.60		2,926,262.70	12,248,403.90
重庆保利花半里	2017 年 12 月	79,894,855.98	1,515,732,512.70	1,418,358,232.25	177,269,136.43
重庆保利爱尚里	2017 年 6 月	108,395,075.94	4,964,112.32		113,359,188.26
重庆保利林语溪	2016 年 12 月		913,142,288.41	644,312,737.47	268,829,550.94
重庆保利壹号公馆	2015 年 12 月		1,053,171,851.48		1,053,171,851.48
包头保利百合花园	2014 年 12 月	1,615,618.59			1,615,618.59
包头保利拉菲公馆	2014 年 12 月	21,536,242.47		15,914,853.36	5,621,389.11
包头保利花园	2016 年 12 月	8,010,228.92	6,024,586.00	7,718,690.98	6,316,123.94
包头保利南海公园	2017 年 12 月	450,775,143.08	636,293,512.76	519,421,762.53	567,646,893.31
包头保利香槟花园	2015 年 10 月	86,470,141.87	228,390,210.94	89,799,101.04	225,061,251.77

保利地产(集团)股份有限公司  
2015 年度  
财务报表附注

项目名称	竣工时间	年初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
南昌保利铭雅欧洲城	2016 年 12 月	96,980,138.16	168,700,748.52	41,170,525.54	224,510,361.14
南昌保利东湾国际花园	2014 年 12 月	242,166,547.84	26,021,944.68	85,161,962.10	183,026,530.42
南昌保利半山国际花园	2018 年 12 月	449,259,575.10	430,119,816.51	398,834,967.86	480,544,423.75
南昌保利香槟国际	2015 年 6 月	221,873,670.27	363,193,226.90	275,738,858.36	309,328,038.81
南昌保利百合花园	2015 年 6 月		414,780,166.97	357,187,303.90	57,592,863.07
南昌保利金香槟	2015 年 12 月		661,350,911.69		661,350,911.69
长春保利罗兰香谷	2016 年 6 月	62,104,738.61	8,191,233.91	37,552,987.50	32,742,985.02
长春保利百合香湾	2015 年 6 月	35,187,648.43		8,057,280.46	27,130,367.97
长春保利林语	2017 年 12 月	159,815,070.80	74,221,027.98	77,408,710.37	156,627,388.41
长春保利香槟花园	2016 年 12 月	40,219,688.24	19,427,454.39	16,139,249.79	43,507,892.84
长春保利拉菲公馆	2017 年 12 月	80,158,357.29	871,720,222.91	624,133,170.36	327,745,409.84
长春保利蔷薇(原净月项目)	2018 年 12 月		437,223,454.97	220,226,504.01	216,996,950.96
长春保利中央公园	2016 年 12 月		769,507,587.91	429,001,107.35	340,506,480.56
长春保利春天里	2016 年 6 月		623,347,236.06	568,653,455.88	54,693,780.18
成都保利公园 198	2018 年 12 月	630,954,214.78	902,462,854.90	782,892,492.53	750,524,577.15
成都保利金香槟	2011 年 12 月	15,953,800.75		4,223,188.00	11,730,612.75
成都保利花园	2014 年 6 月	54,877,729.96	73,982,490.24	50,103,632.41	78,756,587.79
成都保利心语花园	2014 年 9 月	82,052,445.51	289,413,910.67	341,161,167.27	30,305,188.91
成都保利香雪	2013 年 6 月	519,514,409.61		151,389,922.70	368,124,486.91
成都保利香槟国际	2015 年 12 月	282,316,604.87		71,945,466.88	210,371,137.99
成都保利中心	2012 年 6 月	133,509,295.99	73,412,115.52	38,781,113.83	168,140,297.68
成都保利石象湖项目	2018 年 12 月	1,684,540.80	759,759,851.82	500,874,517.88	260,569,874.74
成都保利贝森公馆	2013 年 12 月	114,455,139.59	811,184.65	88,843,066.01	26,423,258.23
成都保利康桥	2017 年 12 月	1,277,919,561.83	50,090,233.97	603,220,369.42	724,789,426.38
成都保利城	2016 年 3 月	79,735,500.65	1,034,441,745.90	1,033,135,540.16	81,041,706.39
成都保利香槟光华	2014 年 12 月	70,750,956.07	39,165,378.78	51,561,065.22	58,355,269.63
成都保利百合公馆	2015 年 6 月		1,709,563,996.87	1,681,638,896.56	27,925,100.31
成都保利叶语	2017 年 6 月		854,698,464.78	775,846,857.74	78,851,607.04
成都保利梧桐语	2015 年 4 月		1,054,410,671.72	1,025,846,771.74	28,563,899.98
成都保利春天花语	2015 年 6 月		1,068,133,129.34	968,135,827.28	99,997,302.06
成都保利狮子湖	2016 年 6 月		177,451,960.88	175,731,919.62	1,720,041.26
成都保利玫瑰花语	2016 年 12 月		1,087,985,740.73	777,660,429.30	310,325,311.43
遂宁保利江语城	2016 年 12 月		768,230,340.12	349,089,420.51	419,140,919.61
德阳保利国际城	2016 年 12 月	1,014,019,420.70	265,647,235.96	63,590,223.12	1,216,076,433.54
天津保利上河雅颂	2015 年 6 月	41,759,067.10	100,059,603.98	117,747,187.71	24,071,483.37
天津保利海棠湾	2014 年 6 月	378,186,336.00	18,081,095.08	322,673,356.60	73,594,074.48
天津保利玫瑰湾	2016 年 12 月	248,706,520.20	726,392,583.70	641,668,095.51	333,431,008.39
天津保利香槟国际	2013 年 12 月	91,146,160.72		16,247,649.44	74,898,511.28
天津海河大观	2017 年 12 月	158,929,229.22	1,646,054,284.55	1,211,518,086.25	593,465,427.52
天津保利香颂湖	2016 年 6 月	5,512,732.70	650,396,921.22	398,545,013.48	257,364,640.44
青岛保利百合花园	2011 年 12 月	62,843,743.61	7,539,466.27	15,389,298.81	54,993,911.07
青岛保利百合花园西区	2013 年 4 月	32,434,112.73	12,298,385.87	11,398,775.23	33,333,723.37
青岛保利里院	2016 年 12 月	92,852,847.53	8,177,207.07	18,354,395.55	82,675,659.05
青岛保利海上罗兰	2015 年 12 月	318,326,433.96	1,028,119,841.26	642,453,743.71	703,992,531.51
青岛保利香槟国际	2016 年 12 月	52,596,753.06	668,232,998.13	580,888,632.57	139,941,118.62

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
青岛保利叶公馆	2016 年 12 月		726,587,082.41	693,865,122.75	32,721,959.66
杭州保利东湾	2013 年 12 月	244,734,854.95	82,981,231.83	44,957,412.82	282,758,673.96
杭州保利江语海	2013 年 4 月	485,309,888.40		167,674,430.45	317,635,457.95
杭州保利香槟国际	2013 年 12 月	59,749,241.32		33,510,617.93	26,238,623.39
杭州保利玫瑰湾	2014 年 6 月	1,018,769,182.83		489,230,929.27	529,538,253.56
杭州保利城市果岭	2014 年 12 月	573,199,117.38		338,581,175.24	234,617,942.14
杭州保利霞飞郡	2014 年 12 月	658,616,776.54		227,885,776.16	430,731,000.38
宁波保利滨湖天地	2016 年 12 月	116,737,729.94	997,270,975.83	515,264,483.36	598,744,222.41
绍兴保利湖畔林语	2017 年 12 月	361,010,797.03		232,299,915.12	128,710,881.91
杭州保利梧桐语	2015 年 12 月		1,574,717,913.18	337,143,312.78	1,237,574,600.40
杭州保利罗兰香谷	2015 年 12 月		1,778,415,787.00	465,795,306.19	1,312,620,480.81
南京保利香槟国际	2013 年 12 月	95,913,655.32		52,098,147.61	43,815,507.71
南京保利罗兰香谷	2014 年 12 月	86,524,483.06		35,093,614.91	51,430,868.15
南京保利紫晶山	2014 年 6 月	56,317,699.60	37,096,931.16		93,414,630.76
南京保利梧桐语	2016 年 6 月	166,191,610.54	542,669,883.41	647,947,944.87	60,913,549.08
南京保利罗兰春天	2016 年 6 月	12,598,703.60	177,600,477.12	175,907,113.05	14,292,067.67
无锡保利香槟国际	2016 年 12 月	292,022,131.03	499,787,065.96	706,455,379.29	85,353,817.70
无锡保利中央公园	2017 年 12 月		788,149,641.58	596,526,184.76	191,623,456.82
常州保利公园九里	2018 年 12 月		259,667,249.61	188,530,110.02	71,137,139.59
连云港保利海上五月花	2018 年 12 月	71,434,362.48	103,279,749.69	149,198,428.73	25,515,683.44
合肥保利香槟国际	2016 年 12 月	84,008,709.99	1,959,322,370.67	1,926,413,032.11	116,918,048.55
合肥保利拉菲公馆	2016 年 12 月	108,691,972.89	1,546,584,733.59	1,489,251,236.30	166,025,470.18
合肥保利东郡	2018 年 6 月		668,721,405.58	604,082,313.94	64,639,091.64
石家庄保利花园	2017 年 12 月	49,360,674.12	812,115,387.63	810,602,946.56	50,873,115.19
郑州保利百合花园	2014 年 12 月	180,458,531.41	4,740,113.77	8,788,672.27	176,409,972.91
福州保利西江林语	2018 年 12 月		779,330,311.62		779,330,311.62
西安保利春天里	2016 年 6 月		611,729,794.00	508,960,215.34	102,769,578.66
西安保利金香槟	2016 年 6 月		858,536,160.70	840,083,939.80	18,452,220.90
西安保利拉菲公馆	2016 年 12 月		1,257,610,446.78	864,496,060.36	393,114,386.42
合计		36,367,345,826.99	96,774,344,447.35	80,950,974,385.35	52,190,715,888.99

## 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	127,558,812.11				450,382,732.44
开发产品	140,343,760.97	8,125,486.68		21,954,652.02		126,514,595.63
合计	463,167,681.30	135,684,298.79		21,954,652.02		576,897,328.07

其他说明：子公司保利连云港房地产开发有限公司 2015 年末按照期末当地市场状况和项目实际销售情况，对“连云港保利海上五月花”项目可变现净值进行减值测试后计提存货跌价准备 135,684,298.79 元；因计提减值的绍兴保利湖畔林语项目、大连保利西海岸项目本期部分结转收入，转销存货跌价准备 21,954,652.02 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 12,998,336,982.27 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	99,703,363.47		99,703,363.47	399,554,214.53		399,554,214.53
其中：按公允价值计量						
按成本计量	99,703,363.47		99,703,363.47	399,554,214.53		399,554,214.53
合计	99,703,363.47		99,703,363.47	399,554,214.53		399,554,214.53



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	期末	年初	本期增加	本期减少	期末		
	北京新保利大厦房地产开发有限公司	10,751,229.53			10,751,229.53					
保利财务有限公司	76,802,985.00			76,802,985.00					10.00	
韶山光大村镇银行股份有限公司	12,000,000.00			12,000,000.00					8.00	800,112.00
佛山顺德智鑫投资有限公司		149,148.94		149,148.94					1.00	
西藏信保股权投资合伙企业(有限合伙)	300,000,000.00	300,000,000.00	600,000,000.00							
合计	399,554,214.53	300,149,148.94	600,000,000.00	99,703,363.47					/	1,960,112.00

(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 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
1. 合营企业										
(1) 北京乾泰房地产开发有限公司(“北京乾泰”)	49,130,599.63			-1,214,433.86					47,916,165.77	
(2) 福建中联盛房地产开发有限公司(“福建中联盛”)	200,552,150.94			173,890,877.13			150,000,000.00		224,443,028.07	
(3) 北京昭泰房地产开发有限公司(“北京昭泰”)		15,000,000.00		-13,947.42					14,986,052.58	
(4) 天津盛世鑫利置业有限公司(“盛世鑫和”)	906,332,133.04			210,593,611.98				-170,837,344.32	946,088,400.70	
(5) 南京学尚置业有限公司(“南京学尚”)	117,533,430.12			40,587,889.56					158,121,319.68	
(6) 武汉清能盛置业有限公司(“武汉清能”)	23,672,303.98			89,839,606.91					113,511,910.89	

保利房地产（集团）股份有限公司  
2015 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			
(7) 长春万科溪之谷房地产开发有限公司 (“长春溪之谷”)	70,241,818.97			65,107,811.77			92,500,000.00	42,849,650.74		
(8) 佛山招商珑原房地产有限公司 (“招商珑原”)	50,012,303.23			470,664.92			-111,563.61	50,371,404.54		
(9) 佛山市顺德区万科房地产有限公司 (“顺德万科”)	4,799,999.99	45,000,000.00		-8,251,663.95				41,548,336.04		
(10) 广州越鸿房地产开发有限公司 (“广州越鸿”)	98,540,175.30			-5,871,538.89			-597,171.86	92,071,464.55		
(11) 广州保典房地产开发有限公司 (“广州保典”)	4,182,144.14			-917,031.09				3,265,113.05		
(12) 广州中耀实业投资有限公司 (“广州中耀”)	997,313,531.25			-3,927,851.43			-6,255,122.79	987,130,557.03		
(13) 三亚中铁保丰置业有限公司 (“三亚中铁”)	24,814,995.70			-4,607,087.85			-6,960,926.11	13,246,981.74		
(14) 成都市保利金蓉房地产开发有限公司 (“成都金蓉”)		137,500,000.00		-959,648.14				136,540,351.86		
小计	2,547,125,586.29	197,500,000.00		554,727,259.64			-184,762,128.69	2,872,090,717.24		
2. 联营企业										
(1) 北京首开保利仁泰置业有限公司 (“保利仁泰”)	243,942,674.19			-5,627,970.06				238,314,704.13		
(2) 福州中鼎投资有限公司 (“福州中鼎”)	260,618,876.12			226,830,782.16			160,000,000.00	327,449,658.28		
(3) 洛阳利业房地产开发有限公司 (“洛阳利业”)	13,766,376.57			-8,093,928.37				5,672,448.20		
(4) 天津随南秋实业有限公司 (“随南秋”)	16,999,378.42	17,001,382.92		2,004.50						

保利房地产（集团）股份有限公司  
2015 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	
(5) 杭州金融房地产开发有限公司 (“杭州金耀”)	137,842,755.96			2,039,125.01						139,881,880.97		
(6) 东莞市和建投资有限公司 (“东莞和建”)	9,762,972.21			-1,504,697.22					-164,431.62	8,093,843.37		
(7) 东莞市万宏房地产有限公司 (“东莞万宏”)	21,071.79			26,456,997.33						26,478,069.12		
(8) 莆田中辰房地产开发有限公司 (“莆田中辰”)	15,862,885.81			-6,192,642.84					-2,018,254.13	7,651,988.84		
(9) 信保(天津)股权投资基金管理有限公司 (“信保基金管理”) (其他说明)	290,958,530.71			105,713,049.06				10,964,963.93				
(10) 东莞市和宏投资有限公司 (“东莞和宏”)	8,862,918.65			-8,862,918.65								
(11) 环球老龄(北京)投资有限公司 (“环球老龄”)		1,624,000.00		-46,414.04						1,577,585.96		
(12) 杭州安泽房地产开发有限公司 (“杭州安泽”)		40,000,000.00		-2,100,141.25					-26,750,029.20	11,149,829.55		
(13) 保利(横琴)资本管理有限公司 (“保利横琴资本”)		9,000,000.00								9,000,000.00		
(14) 西藏信保股权投资合伙企业(有限合伙) (“西藏信保”)		4,040,404.04		-8,204,733.95					635,695,724.38	631,531,394.47		
(15) 北京知泰房地产开发有限公司 (“北京知泰”)		4,800,000.00		-1,615.48						4,798,384.52		
(16) 南京新城广阔房地产有限公司 (“南京广阔”)		3,100,000.00		-3,797.50						3,096,202.50		

保利房地产（集团）股份有限公司  
2015 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			
(17) 成都广信雅置科技有限公司 (“成都广信雅置”)		6,880,000.00	6,880,000.00							
(13) 广州宏嘉房地产开发有限公司 (“广州宏嘉”)		49,980,000.00		-2,590.84						49,977,409.16
(19) 广州宏轩房地产开发有限公司 (“广州宏轩”)		49,980,000.00		-2,590.84						49,977,409.16
(20) 广州市保福房地产开发有限公司 (“广州保福”)		20,000,000.00								20,000,000.00
(21) 上海启辰置业有限公司 (“上海启辰”)		50,000,000.00		-656,862.75						49,343,137.25
(22) 珠海和乐教育有限公司 (“珠海和乐”)		3,500,000.00								3,500,000.00
(23) 信保 (天津) 股权投资基金合伙企业 (有限合伙) (“信保有聚合伙”)				29,232,415.09					4,333,687.12	7.13
(24) 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”)				6,146,150.44					54,448,155.09	12,462,639.47
(25) 佛山信保康居股权投资中心 (有限合伙) (“信保康居”)				2,303.76						2,303.76
(26) 佛山信保博雅股权投资合伙企业 (有限合伙) (“信保博雅”)				27,058,305.21					1,013,574.04	545,834.29
(27) 佛山鸿雅股权投资合伙企业 (有限合伙) (“鸿雅投资”)				24,668,035.47					915,836.74	669,454.07
(28) 信保弘康 (天津) 股权投资基金合伙企业 (有限合伙) (“信保弘康”)				-1,644,168.45					28,845,888.47	27,201,720.02

保利房地产（集团）股份有限公司  
2015 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	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		
(29) 信保弘盛(天津) 股权投资基金合伙企业 (有限合伙) (“信 保弘盛”)				-1,313,965.72			23,075,151.54	21,761,185.82	
(30) 信保弘耀(天津) 股权投资基金合伙企业 (有限合伙) (“信 保弘耀”)				-695,787.28			12,277,835.88	11,582,048.60	
(31) 佛山信保信盛股 权投资合伙企业(有限 合伙) (“信保信盛”)				11,623.47			2,148,567.63	2,160,191.10	
(32) 佛山信保保泰股 权投资合伙企业(有限 合伙) (“信保保泰”)				286,053.25			2,146,386.52	2,432,439.77	
(33) 佛山信保智盈股 权投资合伙企业(有限 合伙) (“信保智盈”)				285,893.94			2,212,095.94	2,497,989.88	
(34) 佛山信保保嘉股 权投资合伙企业(有限 合伙) (“信保保嘉”)				285,868.89			2,213,883.02	2,499,751.91	
(35) 佛山信保富智股 权投资合伙企业(有限 合伙) (“信保富智”)				285,811.53			2,292,712.24	2,578,523.77	
(36) 佛山信保中鸿股 权投资合伙企业(有限 合伙) (“信保中鸿”)				285,247.99			2,292,469.58	2,577,717.57	
(37) 佛山信保泰宏股 权投资合伙企业(有限 合伙) (“信保泰宏”)		386,440.00		280,465.84			315,710.44	209,736.28	
(38) 佛山信保保利股 权投资合伙企业(有限 合伙) (“信保保利”)		546,000.00		420,955.92			455,322.33	330,278.25	
(39) 深圳信保建弘股 权投资基金合伙企业 (合伙企业) (“信保 建弘”)				34,124.82			6,256,890.17	6,291,014.99	
(40) 佛山信保泰信股 权投资合伙企业(有限 合伙) (“信保泰信”)				-193,161.57			8,262,396.90	8,069,235.33	

保利房地产（集团）股份有限公司  
2015 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			
(41) 佛山信保光磊股权投资合伙企业(有限合伙) (“信保光磊”)				625,126.00				46,889,195.88		
(42) 佛山信保通源股权投资合伙企业(有限合伙) (“信保通源”)				132,269.42				2,864,641.48		
(43) 佛山信保通盈股权投资合伙企业(有限合伙) (“信保通盈”)				-42,730.61				2,710,892.30		
(44) 佛山信保鑫汇股权投资合伙企业(有限合伙) (“信保鑫汇”)			2,000,000.00	16,080,000.00				9,472,000.00		
(45) 佛山信保中港股权投资合伙企业(有限合伙) (“信保中港”)		18,000,000.00		47,009.77				20,029,449.91		
(46) 嘉兴德运股权投资合伙企业(有限合伙) (“嘉兴德运”)								11,250,000.00		
(47) 佛山信保鑫善股权投资合伙企业(有限合伙) (“信保鑫善”)				-13,719.18				55,315.72		
(48) 佛山信保思雅股权投资合伙企业(有限合伙) (“信保思雅”)			4,500,707.00	1,626,724.84				1,322,116.17		
(49) 佛山信保瀚雅股权投资合伙企业(有限合伙) (“信保瀚雅”)			2,241,297.86	3,760,476.56				5,496,598.13		
(50) 佛山信保通兴股权投资合伙企业(有限合伙) (“信保通兴”)				737,976.27				4,227,270.19		
(51) 佛山万盈嘉股权投资合伙企业(有限合伙) (“万盈嘉”)				-9,168.91				960,712.44		
(52) 佛山鑫盈嘉股权投资合伙企业(有限合伙) (“鑫盈嘉”)								2,000,000.00		

保利房地产（集团）股份有限公司  
2015 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			
(53) 佛山信保佳誉股权投资合伙企业(有限合伙) (“信保佳誉”)			1,095.78	6,074,349.53				67,600.46		6,140,854.21
(54) 嘉兴信保乾润股权投资合伙企业(有限合伙) (“信保乾润”)				-42,562.98				5,408,486.49		5,365,923.51
(55) 上海保运荣股权投资合伙企业(有限合伙) (“保运荣基金”)								10,530,000.00		10,530,000.00
(56) 莆田兴化湾开发有限公司 (“莆田兴化湾”)								46,550.00		46,550.00
(57) 信保诚 (天津) 股权投资基金合伙企业(有限合伙) (“信保诚基金”)				-18,825.91				7,788,743.58		7,769,917.67
(58) 佛山信保诚贤股权投资合伙企业(有限合伙) (“信保诚贤”)				-26,029.78				2,328,402.64		2,302,372.86
(59) 佛山信保诚智股权投资合伙企业(有限合伙) (“信保诚智”)				-45,419.83				4,307,527.11		4,262,107.28
(60) 佛山信保诚顺股权投资合伙企业(有限合伙) (“信保诚顺”)								2,060,000.00		2,060,000.00
(61) 佛山顺德万泰股权投资合伙企业(有限合伙) (“顺德万泰”)			8,549,710.00	773,938.58				8,213,450.28		437,678.86
(62) 佛山信保悦雅股权投资合伙企业(有限合伙) (“信保悦雅”)			3,240,000.00	-2,851.89				48,378,529.15		51,615,677.26
(63) 佛山信保佳奥股权投资合伙企业(有限合伙) (“信保佳奥”)			10,063,000.00	-66,005.13				35,524,778.62		25,395,773.49
(64) 嘉兴信保悦悦股权投资合伙企业 (“嘉兴悦悦”)			2,940,000.00							2,940,000.00

保利房地产（集团）股份有限公司  
2015 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			
(65) 嘉兴德业股权投资合伙企业(有限合伙) (“嘉兴德业”)				-39,932.81				859,865.17		
(66) 广州信保宜泰股权投资合伙企业(有限合伙) (“信保宜泰”)								627,555.49		
(67) 佛山顺德信保宁泰股权投资合伙企业(有限合伙) (“信保宁泰”)			3,800,000.00	745,356.03				7,474,354.42		
(68) 嘉兴华旭股权投资合伙企业(有限合伙) (“嘉兴华旭”)								1,439,285.71		
(69) 佛山顺德信保宁泰股权投资合伙企业(有限合伙) (“信保宁泰”)			54,000.00	611.27				34,771.28		
(70) 佛山信保晋雅股权投资合伙企业(有限合伙) (“信保晋雅”)				-125,347.22				9,730,498.02		
(71) 佛山信保朝隆股权投资合伙企业(有限合伙) (“信保朝隆”)								1,000,000.00		
(72) 佛山朝悦股权投资合伙企业(有限合伙) (“佛山朝悦”)								714,182.66		
(73) 佛山信保骏雅股权投资合伙企业(有限合伙) (“佛山骏雅”)								6,829,725.91		
小计	998,638,440.43	267,084,404.04	56,023,633.56	436,454,125.59			10,964,963.93	302,514,470.82	592,595,781.38	1,947,199,610.99
合计	3,545,764,026.72	464,584,404.04	56,023,633.56	991,181,385.23			10,964,963.93	545,014,470.82	407,833,652.69	4,819,290,328.23

其他说明：期末已转为子公司，具体详见六（三）其他原因的合并范围变动。



(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	房屋及建筑物	合计
<b>1. 账面原值</b>		
(1) 年初余额	7,936,926,550.90	7,936,926,550.90
(2) 本期增加金额	2,741,638,182.40	2,741,638,182.40
—外购		
—存货\固定资产\在建工程转入	1,330,022,296.30	1,330,022,296.30
—企业合并增加	1,411,615,886.10	1,411,615,886.10
(3) 本期减少金额	81,241,938.29	81,241,938.29
—处置		
—其他转出	59,557,918.16	59,557,918.16
—企业合并减少	21,684,020.13	21,684,020.13
(4) 期末余额	10,597,322,795.01	10,597,322,795.01
<b>2. 累计折旧和累计摊销</b>		
(1) 年初余额	898,086,197.50	898,086,197.50
(2) 本期增加金额	273,554,999.51	273,554,999.51
—计提或摊销	273,554,999.51	273,554,999.51
(3) 本期减少金额	5,931,451.62	5,931,451.62
—处置		
—其他转出	4,138,905.79	4,138,905.79
—企业合并减少	1,792,545.83	1,792,545.83
(4) 期末余额	1,165,709,745.39	1,165,709,745.39
<b>3. 减值准备</b>		
(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		
<b>4. 账面价值</b>		
(1) 期末账面价值	9,431,613,049.62	9,431,613,049.62
(2) 年初账面价值	7,038,840,353.40	7,038,840,353.40

2、 未办妥产权证书的投资性房地产情况

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
房屋及建筑物	249,631,192.71	办理过程中

(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
<b>1. 账面原值</b>					
(1) 年初余额	2,467,130,956.87	195,818,784.43	169,657,864.76	119,290,611.31	2,951,898,217.37

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
(2) 本期增加金额	781,183,399.47	19,563,820.15	32,062,754.48	121,190,559.89	954,000,533.99
—购置	4,126,132.00	10,319,040.69	28,892,829.11	13,376,217.18	56,714,218.98
—在建工程转入					
—企业合并增加	30,456,489.99	9,244,779.46	3,169,925.37	107,814,342.71	150,685,537.53
—其他转入	746,600,777.48				746,600,777.48
(3) 本期减少金额	81,676,127.70	7,436,329.85	4,264,998.24	1,807,972.20	95,185,427.99
—处置或报废		7,134,529.85	4,159,954.24	1,795,742.20	13,090,226.29
—企业合并减少	33,979,343.18	301,800.00	105,044.00	12,230.00	34,398,417.18
—其他转出	47,696,784.52				47,696,784.52
(4) 期末余额	3,166,638,228.64	207,946,274.73	197,455,621.00	238,673,199.00	3,810,713,323.37
<b>2. 累计折旧</b>					
(1) 年初余额	212,066,726.25	110,637,445.27	97,804,450.71	53,758,828.65	474,267,450.88
(2) 本期增加金额	106,857,102.67	29,450,980.18	30,072,224.66	33,672,155.16	200,052,462.67
—计提	102,940,474.51	21,894,179.15	28,206,029.52	14,146,139.53	167,186,822.71
—企业合并增加	3,916,628.16	7,556,801.03	1,866,195.14	19,526,015.63	32,865,639.96
—其他转入					
(3) 本期减少金额	6,306,197.82	6,869,268.94	3,928,131.36	1,800,643.06	18,904,241.18
—处置或报废		6,636,327.64	3,839,272.43	1,788,902.26	12,264,502.33
—企业合并减少	2,808,959.01	232,941.30	88,858.93	11,740.80	3,142,500.04
—其他转出	3,497,238.81				3,497,238.81
(4) 期末余额	312,617,631.10	133,219,156.51	123,948,544.01	85,630,340.75	655,415,672.37
<b>3. 减值准备</b>					
(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					
<b>4. 账面价值</b>					
(1) 期末账面价值	2,854,020,597.54	74,727,118.22	73,507,076.99	153,042,858.25	3,155,297,651.00
(2) 年初账面价值	2,255,064,230.62	85,181,339.16	71,853,414.05	65,531,782.66	2,477,630,766.49

其他说明：本期折旧额为 167,186,822.71 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、 期末未办妥产权证书的固定资产。

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
房屋及建筑物	963,163,810.03	办理过程中

(十一) 无形资产

1、 无形资产情况

项目	软件	其他	合计
<b>1. 账面原值</b>			
(1) 年初余额	38,369,752.14		38,369,752.14
(2) 本期增加金额	16,451,822.21	1,430,000.00	17,881,822.21
—购置	15,259,738.88	1,430,000.00	16,689,738.88
—内部研发			
—企业合并增加	1,192,083.33		1,192,083.33
(3) 本期减少金额	16,272.70		16,272.70
—处置	6,552.70		6,552.70
—企业合并减少	9,720.00		9,720.00
(4) 期末余额	54,805,301.65	1,430,000.00	56,235,301.65
<b>2. 累计摊销</b>			
(1) 年初余额	19,880,793.52		19,880,793.52
(2) 本期增加金额	7,943,074.72	35,750.01	7,978,824.73
—计提	7,419,413.61	35,750.01	7,455,163.62
—企业合并增加	523,661.11		523,661.11
(3) 本期减少金额	5,132.16		5,132.16
—处置			
—企业合并减少	5,132.16		5,132.16
(4) 期末余额	27,818,736.08	35,750.01	27,854,486.09
<b>3. 减值准备</b>			
(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			
<b>4. 账面价值</b>			
(1) 期末账面价值	26,986,565.57	1,394,249.99	28,380,815.56
(2) 年初账面价值	18,488,958.62		18,488,958.62

注：本期摊销额为 7,455,163.62 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
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	31,407,816.22	28,148,973.36	14,325,744.08		45,231,045.50
合计	31,407,816.22	28,148,973.36	14,325,744.08		45,231,045.50

(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	824,708,370.88	206,177,092.72	809,326,485.19	202,331,621.30
内部交易未实现利润	3,141,883,156.04	785,470,789.01	2,832,615,650.52	708,153,912.63
可抵扣亏损	429,264,824.20	107,316,206.05	320,146,439.56	80,036,609.89
预提费用等	1,849,525,265.52	462,381,316.38	1,580,322,325.96	395,080,581.49
合计	6,245,381,616.64	1,561,345,404.16	5,542,410,901.23	1,385,602,725.31

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	216,159,563.64	54,039,890.91	217,840,470.16	54,460,117.54
合计	216,159,563.64	54,039,890.91	217,840,470.16	54,460,117.54

3、 未确认递延所得税资产明细

项目	期末余额	年初余额
可抵扣暂时性差异	135,684,298.79	
可抵扣亏损	4,073,715,843.50	2,370,635,630.36
合计	4,209,400,142.29	2,370,635,630.36

**4、 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
2015 年		40,288,089.94	
2016 年	59,429,751.35	76,728,773.65	
2017 年	74,636,499.48	118,437,270.75	
2018 年	299,450,680.07	567,406,851.64	
2019 年	966,633,368.87	1,567,774,644.38	
2020 年	2,673,565,543.73		
合计	4,073,715,843.50	2,370,635,630.36	

**(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	70,000,000.00	2,257,400,000.00
信用借款	3,030,899,970.00	1,000,000,000.00
合计	3,100,899,970.00	3,257,400,000.00

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	1,316,801,567.07	5,220,000.00
商业承兑汇票	468,193,866.60	20,500,679.77
合计	1,784,995,433.67	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	27,037,288,788.80	19,574,068,874.83
应付工程款	5,215,432,202.47	2,833,670,929.43
其他	225,687,407.20	171,716,292.43
合计	32,478,408,398.47	22,579,456,096.69

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	131,115,363,551.24	112,492,064,664.27
其他	1,432,290,973.58	809,425,706.29
合计	132,547,654,524.82	113,301,490,370.56

2、 预收款项中，预收房款明细如下：

项目名称	期末余额	期初余额	预计竣工时间	预售比例(%)
广州保利西海岸(含星海花园)	588,287,213.93	1,609,830,541.78		87.17
广州保利国际广场	18,328,313.90	18,328,313.90		90.00
广州保利中汇广场		60,071.00		100.00
广州保利心语花园	5,688,547.75	3,689,447.75		100.00
广州保利林语山庄		1,391,004.36		100.00
广州保利紫薇花园	332,149.00	332,149.00		99.51
广州增城保利壹号公馆		155,000.00		100.00
广州保利V座	115,788,200.00	135,271,001.00		93.54
广州保利香雪山	10,145,531.40	210,210,509.65		100.00
广州保利西子湾	890,390.00	3,386,930.00		100.00
广州保利中环广场	20,304,488.01	17,936,797.01		99.88
广州保利中宇广场	7,304,400.00	833,000.00		100.00
广州保利春天里	9,246,839.00	3,631,844.00		100.00
广州保利中达广场	115,708,786.00	107,582,638.00		95.86
广州保利中心	8,627,777.39	8,627,777.39		100.00
广州保利北京大厦	10,063,034.00	851,446.00		100.00
广州保利世界贸易中心	206,515,334.00	1,500,000.00	2016年6月	86.88
广州保利公馆2010	18,118,563.00	474,503.00		91.15
广州保利香槟花园	6,127,100.00	2,991,000.00		100.00
广州保利香槟公馆	11,973,140.67	810,538.67		95.38
广州保利公园九里	68,771,157.00	1,158,696,722.00		99.20
广州保利克洛维广场	143,892,237.00	1,013,737,382.00		87.60
广州增城保利东江首府	1,996,412,558.00	1,582,591,171.30	2016年12月	94.42
广州保利林海山庄	14,934,429.63	130,615,988.63		100.00
广州保利麓苑		405,829.00		100.00
广州保利白云山庄	291,861.45	291,861.45		100.00
广州保利红棉花园	124,015.00	124,015.00		100.00
广州保利百合花园	66,942,133.00			100.00
广州保利百合花园二期	6,555,848.00	7,165,848.00		100.00
广州保利塞纳维拉	55,595,550.00	2,173,982,708.00		98.63
广州保利天悦	6,093,258,846.98	7,369,965,354.40	2017年12月	79.36
广州保利云禧	1,955,198,562.50	1,165,382,392.65	2016年6月	88.66
广州保利大都汇	1,132,926,773.23	1,494,355,036.20	2017年12月	89.43
广州保利越秀岭南林语	2,240,287,372.83	534,177,419.55	2017年12月	97.95
广州保利珑熙	511,072,073.00	129,414,600.00	2016年6月	85.83

项目名称	期末余额	期初余额	预计竣工时间	预售比例(%)
广州保利南沙大都汇	380,104,886.00		2017 年 12 月	91.04
广州保利学府里	488,828,993.00		2017 年 6 月	71.18
广州保利红馆（原汉溪项目）	33,438,373.00		2017 年 12 月	41.59
中山保利国际广场	735,453,732.00	905,967,272.00	2016 年 12 月	92.41
中山保利春天里	1,244,760,907.72	428,151,830.72	2016 年 12 月	85.62
东莞保利红珊瑚	26,246,274.00	23,405,682.00		96.19
东莞保利林语	2,469,004,373.84	1,327,901,274.84	2016 年 12 月	97.76
东莞保利百合花园	799,934,690.00	169,583,905.00	2017 年 3 月	97.29
珠海保利香槟国际	48,247,859.44	1,425,766,653.00		96.63
珠海保利海上五月花	1,435,434,936.40	281,321,050.00	2016 年 12 月	81.14
珠海保利国际广场	859,631,209.80		2018 年 12 月	94.61
汕尾保利金町湾	375,114,731.00		2020 年 12 月	48.43
南昆山保利锦里	180,839,758.46	35,842,698.00	2018 年 6 月	61.03
南海保利花园	1,819,555.08	2,862,155.08		100.00
顺德保利百合花园	9,187,258.00	7,111,294.00		100.00
佛山保利外滩一号	167,947,271.00	88,250,997.00		87.29
佛山保利东湾一期	1,346,423,192.34	1,837,920,934.90	2016 年 12 月	93.12
佛山保利东湾二期	593,469,052.00	851,019,068.00	2017 年 12 月	95.48
佛山保利香槟花园	7,884,464.97	36,143,980.00		95.34
佛山保利东湖林语	18,174,466.00	42,324,419.00		95.31
南海保利水城	147,750.00	1,081,800.00		100.00
佛山保利中环	1,017,337,372.20	2,065,993,691.12	2016 年 12 月	90.81
南海保利星座	2,100,660.00	5,453,665.26		100.00
佛山保利公馆	3,300,523,442.00	1,999,503,747.00	2018 年 12 月	88.22
佛山保利紫山花园	864,149,829.01	761,360,512.00	2018 年 12 月	84.56
佛山保利拉菲	138,236,586.00	16,912,815.00	2018 年 12 月	81.75
佛山保利东滨花园	162,101,589.00	1,305,534,751.00	2018 年 12 月	92.06
佛山保利西雅图	4,189,276,482.00	1,585,552,155.00	2017 年 12 月	97.63
佛山保利中央公园	1,201,201,613.00	895,753,954.00	2018 年 6 月	92.74
佛山保利紫山国际	2,120,069,266.85	350,600,686.00	2018 年 12 月	84.52
佛山保利中悦花园	360,019,380.83	27,453,180.00	2018 年 12 月	67.02
佛山保利云东海项目	8,427,058.00		2019 年 12 月	71.18
佛山信保广场	30,226,415.00		2016 年 12 月	2.07
江门保利大都会	853,116,678.00	1,326,256,919.00	2020 年 12 月	80.90
江门鹤山保利中央花园	54,066,915.00		2020 年 12 月	
清远保利花园	19,926,420.00	249,265,625.00	2020 年 12 月	79.34
清远保利天汇	871,886,838.00	24,553,364.00	2020 年 12 月	55.35
湛江保利原点广场	883,736,769.00	331,221,191.00	2020 年 12 月	56.53
韶关保利芙蓉新城	850,711,918.00	143,389,760.00	2020 年 12 月	70.47
武汉保利花园	1,458,778.80	1,347,978.80		100.00
武汉保利十二橡树庄园		823,892.00		99.99
武汉保利心语	3,283,466.00	6,923,257.00		99.93
武汉保利圆梦城	583,789,381.00	164,862,221.00	2018 年 12 月	95.18
武汉保利海上五月花	15,098,305.00	51,512,111.00	2016 年 12 月	97.97
武汉保利拉菲	12,032,593.72	3,381,358.00		99.70

项目名称	期末余额	期初余额	预计竣工时间	预售比例(%)
武汉保利马湖项目	371,339,869.10	1,044,546,198.00	2016 年 12 月	99.94
武汉保利香槟国际	8,004,458.00	4,395,939.00		94.12
武汉保利中央公馆	7,469,285.00	699,568,926.00		98.68
武汉保利公园九里	2,114,091,140.50	332,709,370.00	2016 年 6 月	93.92
武汉保利时代/茉莉（原关山村项目）	1,008,432,801.39	2,009,063,790.00	2017 年 12 月	85.44
黄冈保利壹号公馆		686,068.37		99.18
长沙保利花园一期		880,000.00		99.93
长沙保利花园二期	1,211,849.84	859,766.92		88.52
长沙保利麓谷林语	34,213,156.44	44,544,506.45	2018 年 12 月	95.07
长沙保利闽峰云墅	22,516,904.00	15,770,231.55		99.32
长沙保利国际广场	261,597,166.20	704,917,036.00	2016 年 12 月	85.54
长沙保利西海岸	1,715,713,728.26	775,445,649.00	2017 年 12 月	93.42
长沙保利香槟国际	232,962,293.00	374,601,508.00	2020 年 12 月	98.98
湖南保利洞庭东岸	22,082.26	10,638.26		100.00
郴州保利苏仙林语	513,133,202.00	449,937,120.00	2016 年 6 月	89.17
沈阳保利海上五月花	535,269,061.08	675,844,180.88	2016 年 6 月	88.50
沈阳保利溪湖林语	269,250,495.54	174,980,780.40	2018 年 12 月	92.52
沈阳保利花园	3,619,785.69	831,892.69		99.45
沈阳海棠花园	170,000.00	30,000.00		99.22
沈阳保利上林湾	9,338,058.00	3,843,924.00		98.35
沈阳保利十二橡树庄园	4,404,967.00	1,867,026.00	2017 年 12 月	85.57
沈阳保利心语花园	4,344,848.00	5,474,434.30		97.07
沈阳保利康桥	16,925,371.00	5,446,821.00		62.38
沈阳保利香槟花园	334,322,880.90	71,739,522.30	2017 年 12 月	83.34
沈阳保利茉莉公馆	3,564,900.00	44,178,228.00	2016 年 12 月	64.94
沈阳保利白沙林语	1,335,834.00	16,010,799.00	2018 年 12 月	66.94
沈阳保利大都会	486,875,659.00	42,466,875.00	2019 年 6 月	66.37
营口保利香槟花园	30,163,940.00	25,218,571.00	2016 年 6 月	75.84
丹东保利锦江林语	44,296,981.22	62,473,349.60	2018 年 12 月	87.41
丹东保利香槟国际	537,764.00		2017 年 12 月	
通化保利罗兰香谷	18,018,555.00	63,270,926.17	2016 年 12 月	71.85
大连保利西山林语	165,486,999.00	213,814,617.00	2018 年 12 月	81.81
大连保利西海岸	1,615,111.00	2,866,928.00		74.51
大连保利南关岭项目		150,000,000.00	2016 年 12 月	100.00
大连保利天禧	625,162,037.00		2020 年 12 月	38.53
北京保利欣苑	50,000.00	50,000.00		99.77
北京保利茉莉公馆	264,039.00	264,039.00		99.90
北京保利垄上	0.00	3,132,569.00		100.00
北京保利百合花园	111,332.00	111,332.00		100.00
北京保利嘉园	3,484,501.79	3,290,621.79		99.50
北京保利西山林语	3,210,576.24	3,303,675.24		99.60
北京保利东郡	21,145,764.00	11,643,464.00		96.44
北京保利中央公园	35,297,056.00	30,632,739.10		96.08
北京保利罗兰香谷	70,000.00	747,500.00		100.00
北京保利春天里	130,159,008.62	343,215,101.00	2016 年 12 月	98.71



项目名称	期末余额	期初余额	预计竣工时间	预售比例(%)
北京保利海德公园	3,713,786,910.00	1,586,350,143.00	2016年6月	97.35
北京保利首开熙悦春天	2,935,707,643.00	2,473,481,815.00	2016年12月	98.12
北京保利枫丹一号	378,001,085.00	3,842,160,641.84		95.29
北京保利罗兰香谷二期	1,623,811,514.00	502,044,561.00	2018年12月	95.71
北京保利首开丽湾家园/天誉	1,009,537,865.00	377,266,782.00	2017年12月	99.66
北京保利大都汇(原通州项目)	628,270,008.00		2017年6月	89.54
石家庄保利花园	3,030,633,170.00	2,075,798,732.00	2017年12月	94.58
石家庄保利拉菲公馆	974,983,338.00		2019年12月	65.68
重庆保利香槟花园	2,531,052.08	203,131,804.42		100.00
重庆保利花园	449,565.49	3,993,989.70		93.74
重庆保利康桥	2,054,130.06			94.98
重庆保利心语	1,260,005.60	45,005.60		100.00
重庆国宾上院	799,004.24	19,004.24		100.00
重庆保利江上明珠	121,956,381.03	952,016,884.60	2018年12月	90.02
重庆保利香雪花园	2,218,906.41	2,237,452.41		94.18
重庆保利港湾国际	331,923.00	2,206,265.00		93.46
重庆保利可爱岛	126,464.00	48,064.00		94.25
重庆保利椰风半岛	139,928.11	66,353.11		95.57
重庆保利花半里	118,272,941.62	1,110,864,760.71	2017年12月	91.85
重庆保利爱尚里	1,142,895,958.00	567,082,393.00	2017年6月	87.22
重庆保利林语溪	7,705,334.06	529,077,621.00	2016年12月	86.71
重庆保利壹号公馆	399,419,191.00	160,740,783.00		86.33
重庆保利观塘	935,887,812.00	306,045,381.87	2020年12月	94.93
重庆保利观澜	638,109,513.00	175,418,670.00	2018年12月	82.40
重庆保利茵梦湖	53,373,892.00		2018年12月	41.75
南昌保利铭雅欧洲城	61,378,579.00	57,606,650.00	2016年12月	93.94
南昌保利东湾国际花园	14,005,010.00	34,117,688.00		90.62
南昌保利半山国际花园	116,886,161.00	110,168,694.00	2018年12月	84.53
南昌保利香槟国际	26,016,091.00	100,811,952.00		95.37
南昌保利百合花园	348,000.00	424,496,209.00		100.00
南昌保利金香槟	487,266,474.00	19,580,532.00		97.81
南昌保利心语花园	109,471,949.00		2017年12月	76.97
上海保利叶语	22,936,649.50	34,395,601.00		99.76
上海十二橡树庄园		55,834.57		100.00
上海保利海上五月花	1,764,080.11	18,281,366.11		99.51
上海保利林语溪	2,580,078.00	2,105,924.40		95.63
上海保利叶上海	12,055,983.56	16,562,014.56	2016年6月	100.00
上海保利梧桐语	4,134,789.00	20,879,079.00		88.53
上海保利茉莉公馆	1,128,607,137.00	129,764,677.40	2016年12月	93.50
上海保利叶之林	1,082,181,815.00	655,662,231.46	2016年12月	96.68
上海保利香槟花园	125,422,551.00	63,620,033.00	2016年12月	96.96
上海保利国际中心	2,162,777,759.00	1,862,473,318.00		72.24
上海保利蔚蓝林语	141,613,060.00	727,327,597.00	2016年12月	79.65
上海保利马桥景城·雅苑	66,019,286.61	43,079,498.69		43.00
上海绿城御园	105,089,385.00	4,327,431,657.67		98.91

项目名称	期末余额	期初余额	预计竣工时间	预售比例(%)
上海保利西岸	5,413,228,776.00	1,526,507,090.50	2016 年 6 月	74.39
上海保利艾庐	322,066,801.00		2018 年 12 月	48.75
南通保利香槟国际	29,323,301.00	8,840,852.00	2017 年 12 月	69.78
嘉兴保利西塘越	28,918,278.00	9,244,299.00	2017 年 12 月	46.94
包头保利花园	371,549,782.00	336,506,914.00	2016 年 12 月	99.32
包头保利拉菲公馆	2,100,974.12	12,283,233.12		99.87
包头保利南海公园	328,855,683.00	644,561,148.00	2017 年 12 月	95.78
包头保利香槟花园	53,867,567.00	131,899,725.00		96.83
长春保利罗兰香谷	31,162,742.14	31,032,382.31	2016 年 6 月	98.55
长春保利百合香湾	2,990,618.54	2,767,759.72		94.26
长春保利林语	46,650,751.57	35,427,457.51	2017 年 12 月	92.43
长春保利香槟花园	429,136.14	10,368,624.32	2016 年 12 月	89.33
长春保利蔷薇（原净月项目）	43,044,410.00	5,000,000.00	2018 年 12 月	70.96
长春保利拉菲公馆	552,871,227.00	624,353,209.15	2017 年 12 月	85.89
长春保利春天里	373,173,132.78	583,938,517.78	2016 年 6 月	89.57
长春保利中央公园	221,677,682.00	206,224,882.00	2016 年 12 月	69.12
长春保利金香槟	148,122,521.00		2018 年 12 月	64.75
成都保利公园 198	782,722,666.00	1,273,009,229.00	2018 年 12 月	91.10
成都保利花园	2,825,360.50	1,494,646.50		95.22
成都保利金香槟	174,200.00	29,298.00		100.00
成都保利心语花园	1,797,551.00	6,662,263.00		97.78
成都保利中心	20,800,116.00	15,314,606.95		95.49
成都保利香槟国际	2,588,528.00	5,309,114.00		84.18
成都保利贝森公馆	726,000.00	8,933,326.00		94.93
成都保利香雪	17,682,665.00	5,463,977.17		82.37
成都保利康桥	179,422,697.00	26,690,320.00	2017 年 12 月	88.14
成都保利城	3,544,528.00	1,394,555,918.00	2016 年 3 月	93.43
成都保利石象湖项目	20,195,760.07	486,907,551.00	2018 年 12 月	92.90
成都保利百合公馆	1,277,216.00	1,936,799,450.00		97.31
成都保利香槟光华	14,322,038.00	5,803,903.30		88.26
成都保利叶语	513,182,430.00	966,880,521.00	2017 年 6 月	81.91
成都保利梧桐语	1,271,345.00	1,214,679,667.00		90.11
成都保利春天花语	354,700.00	1,263,609,591.00		91.81
成都保利玫瑰花语	899,003,056.00	1,179,868,573.00	2016 年 12 月	84.44
成都保利狮子湖	946,179,656.00	706,494,889.00	2016 年 6 月	77.27
成都保利锦湖林语	1,308,684,820.00	335,558,101.00	2017 年 12 月	80.98
成都保利林语溪	573,390,247.00	219,413,484.00	2018 年 12 月	86.24
成都保利紫薇花语	456,946,875.00	32,867,212.00	2018 年 12 月	74.85
成都保利两河公园	1,371,601,636.00		2018 年 12 月	76.42
成都保利狮子湖二期	338,238,673.00		2018 年 12 月	82.89
成都保利花园五期	608,015,200.00		2017 年 12 月	79.18
成都保利锦江里	488,624,043.80		2018 年 12 月	78.56
成都保利中央郡/爱尚里	58,488,058.00		2021 年 12 月	40.28
德阳保利国际城	21,452,968.00	22,894,452.00	2016 年 12 月	65.97
遂宁保利江语城	1,235,436,577.00	1,262,121,798.00	2016 年 12 月	88.68

项目名称	期末余额	期初余额	预计竣工时间	预售比例(%)
杭州保利江语海	51,150,271.33	29,339,153.01		93.86
杭州保利东湾	190,603,349.45	201,933,117.03		95.42
杭州保利香槟国际	12,966,138.70	26,584,190.20		99.89
杭州保利玫瑰湾	107,714,751.00	55,080,469.00		82.36
杭州保利霞飞郡	71,824,984.47	76,186,453.50		87.96
杭州保利城市果岭	65,189,101.95	85,378,370.00		85.61
杭州保利梧桐语	358,922,319.96	207,183,204.96		66.96
杭州保利罗兰香谷	91,980,411.00	323,316,956.80		60.13
绍兴保利湖畔林语	495,061,938.00	15,995,100.00	2017 年 12 月	63.45
宁波保利滨湖天地	442,442,327.05	967,084,481.85	2016 年 12 月	78.69
天津保利香槟国际	445,000.00	5,224,884.37		94.02
天津保利玫瑰湾	239,150,866.54	915,178,541.69	2016 年 12 月	94.86
天津保利上河雅颂	2,020,000.00	936,124.90		98.72
天津保利海棠湾	33,675,106.43	128,219,893.87		99.60
天津海河大观	1,312,601,761.18	2,302,388,573.56	2017 年 12 月	87.86
天津保利香颂湖	81,825,693.60	295,322,158.84	2016 年 6 月	82.64
天津保利溪湖林语	180,904,853.00	16,826,316.72	2018 年 12 月	67.64
天津保利罗兰公馆	306,652,277.85	72,582,561.22	2017 年 12 月	80.22
天津保利梧桐语	82,767,220.03	5,143,100.11	2017 年 6 月	74.52
青岛保利百合花园	2,935,880.55	2,791,673.55		98.54
青岛保利百合花园西区	3,854,541.15	2,464,418.15		99.17
青岛保利里院里	82,327,718.53	44,007,927.03	2016 年 12 月	98.61
青岛保利海上罗兰	220,631,392.44	608,640,917.94		92.89
青岛保利香槟国际	104,996,983.00	233,399,522.00	2016 年 12 月	97.60
青岛保利叶公馆	1,904,791,319.20	2,028,443,010.95	2016 年 12 月	99.42
青岛保利漫月山	1,106,227,542.10	681,317,444.30	2016 年 12 月	92.66
青岛保利茉莉公馆	1,258,102,915.00	601,593,416.00	2016 年 12 月	98.67
青岛保利香雪山	177,062,092.00		2017 年 12 月	90.44
青岛保利中央公园	653,169,538.00		2019 年 12 月	93.65
阳江保利罗兰香谷	4,554,202.45	1,623,095.00		91.62
阳江保利银滩	228,803,190.40	279,295,064.00	2018 年 12 月	82.64
南京保利紫晶山	3,785,446.13	3,005,930.53		96.07
南京保利香槟国际	13,160,034.51	4,147,967.51		99.72
南京保利罗兰香谷	238,335.00	1,069,760.00		91.62
南京保利梧桐语	262,476,793.00	918,981,366.00	2016 年 6 月	99.58
南京保利紫荆公馆	2,310,663,937.01	1,399,474,581.01	2018 年 12 月	98.98
南京保利罗兰春天	1,465,748,008.40	1,190,722,446.14	2016 年 6 月	99.37
南京保利中央公园	2,564,486,907.00	996,553,486.00	2017 年 6 月	75.20
南京保利堂悦	1,571,004,544.40		2018 年 12 月	71.10
南京保利西江月	894,707,557.80		2018 年 12 月	72.97
南京保利蔚蓝（原合班村项目）	312,731,714.00		2018 年 12 月	20.04
无锡保利香槟国际	231,945,557.00	174,743,214.00	2016 年 12 月	87.23
无锡保利中央公园	640,509,767.00	606,980,099.00	2017 年 12 月	86.52
常州保利公园九里	197,726,485.00	132,565,765.00	2018 年 12 月	65.48
连云港保利海上五月花	4,634,822.00	15,865,271.00	2018 年 12 月	64.72

项目名称	期末余额	期初余额	预计竣工时间	预售比例(%)
郑州保利百合花园	87,822,184.73	67,251,484.00		99.43
郑州保利海上五月花	1,713,376,269.00	597,756,302.00	2016年6月	83.95
合肥保利香槟国际	1,176,778,279.00	3,094,271,496.20	2016年12月	95.24
合肥保利拉菲公馆	16,629,927.33	1,576,724,606.01	2016年12月	94.64
合肥保利海上五月花	3,511,555,078.00	933,655,484.00	2018年6月	95.80
合肥保利东郡	1,783,852,370.00	1,594,092,283.00	2018年6月	92.35
合肥保利梧桐语	882,877,352.00	785,803,579.00	2016年12月	99.63
合肥保利西山林语	788,576,257.00		2018年12月	81.44
西安保利拉菲公馆	685,559,324.87	776,606,248.00	2016年12月	91.08
西安保利春天里	42,482,253.00	130,113,748.00	2016年6月	98.38
西安保利金香槟	60,279,573.90	719,511,135.20	2016年6月	97.97
太原保利香槟国际	1,199,347,825.00	196,876,049.00	2018年12月	75.45
福州保利西江林语	1,002,146,653.60	217,177,221.00	2018年12月	83.32
厦门保利叁仟栋	890,880,136.00		2019年6月	54.81
莆田保利城	287,050,629.00		2021年12月	66.68
三亚保利论坛项目	132,567,287.00		2016年6月	86.19
三亚保利海棠湾	763,484,550.13		2017年12月	92.33
海口保利秀英港项目	229,938,331.00		2019年12月	48.35
太原保利百合花园	4,952,657.00		2019年12月	
兰州保利领秀山	958,852,412.03		2019年12月	88.45
乌鲁木齐保利海上五月花	71,589,063.70		2021年12月	37.48
合计	131,115,363,551.24	112,492,064,664.27		

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	88,872,956.96	2,889,555,032.41	2,863,081,849.50	115,346,139.87
离职后福利-设定提存计划	7,524,817.47	196,382,393.62	196,693,028.52	7,214,182.57
辞退福利		1,302,434.11	1,185,055.37	117,378.74
一年内到期的其他福利				
合计	96,397,774.43	3,087,239,860.14	3,060,959,933.39	122,677,701.18

##### 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	58,673,708.97	2,488,432,514.65	2,471,044,059.68	76,062,163.94
(2) 职工福利费		161,648,234.93	161,648,234.93	
(3) 社会保险费	644,457.84	97,702,215.91	97,710,276.53	636,397.22
其中：医疗保险费	577,229.40	84,104,403.52	84,095,337.21	586,295.71

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
工伤保险费	33,279.89	6,212,090.43	6,220,841.36	24,528.96
生育保险费	33,948.55	7,385,721.96	7,394,097.96	25,572.55
(4) 住房公积金	572,812.22	88,814,003.75	87,922,714.64	1,464,101.33
(5) 工会经费和职工教育经费	28,885,997.31	38,689,695.32	30,852,000.49	36,723,692.14
(6) 短期带薪缺勤				
(7) 短期利润分享计划				
(8) 其他	95,980.62	14,268,367.85	13,904,563.23	459,785.24
合计	88,872,956.96	2,889,555,032.41	2,863,081,849.50	115,346,139.87

### 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	1,160,096.54	162,394,584.21	162,276,026.81	1,278,653.94
失业保险费	42,518.73	10,409,505.83	10,422,560.44	29,464.12
企业年金缴费	6,322,202.20	23,578,303.58	23,994,441.27	5,906,064.51
合计	7,524,817.47	196,382,393.62	196,693,028.52	7,214,182.57

### (二十) 应交税费

税费项目	期末余额	年初余额
增值税	-466,755.24	-1,453,005.05
消费税		
营业税	-5,388,949,300.45	-4,603,693,865.35
企业所得税	-378,852,214.65	-380,192,745.85
个人所得税	13,953,426.71	8,549,108.45
城市维护建设税	-368,262,185.47	-300,372,517.71
房产税	13,919,551.58	14,016,203.55
土地增值税	-3,939,510,385.91	-1,940,633,304.23
教育费附加	-259,768,165.60	-237,144,054.82
其他税金	-36,684,508.50	18,562,107.43
合计	-10,344,620,537.53	-7,422,362,073.58

### (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	27,064,777.77	33,419,555.56
企业债券利息	312,500,537.22	86,043,600.03
短期借款应付利息	676,501.46	
划分为金融负债的优先股\永续债利息		
合计	340,241,816.45	119,463,155.59

### (二十二) 应付股利

项目	期末余额	年初余额
普通股股利	9,318,020.00	228,905,375.03
划分为权益工具的优先股\永续债股利		
合计	9,318,020.00	228,905,375.03

(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	12,154,069,016.31	20,562,322,119.93
保利集团及联合营企业往来款	8,652,111,125.44	2,816,530,135.74
保证金押金	3,238,335,981.45	2,537,552,504.48
其他	5,555,379,675.81	3,798,864,897.90
合计	29,599,895,799.01	29,715,269,658.05

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	32,194,271,673.00	25,411,752,181.00
一年内到期的应付债券		
一年内到期的长期应付款		
合计	32,194,271,673.00	25,411,752,181.00

(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	8,398,283,587.21	11,008,783,521.62	4.75%-7.04%
保证借款	54,233,454,900.98	70,143,700,562.90	1.2%-7.28%
信用借款	3,780,000,000.00	9,342,500,000.00	5.46%-7.95%
合计	66,411,738,488.19	90,494,984,084.52	

(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	6,420,797,963.88	6,030,420,966.22
中期票据	6,972,499,905.85	1,000,000,000.00
公司债券	5,000,000,000.00	
合计	18,393,297,869.73	7,030,420,966.22

2、 应付债券的增减变动:

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	3,011,032,919.92		146,106,000.00	12,372,975.38		3,207,677,031.32
2014 年美元债	5 亿美元	2014 年 4 月	5 年	3,060,242,237.50	3,019,388,046.30		170,298,344.92	8,766,528.44		3,213,120,932.56
2014 年第一期中期票据	10 亿人民币	2014 年 12 月	5 年	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00		49,466,666.67	956,091.63		996,456,091.63
2015 年第一期中期票据	30 亿人民币	2015 年 2 月	5 年	3,000,000,000.00		3,000,000,000.00	126,116,666.67	2,484,703.23		2,987,484,703.23
2015 年第二期中期票据	30 亿人民币	2015 年 5 月	5 年	3,000,000,000.00		3,000,000,000.00	84,716,666.67	3,559,110.99		2,988,559,110.99
2015 年第一期公司债券	30 亿人民币	2015 年 12 月	5 年	3,000,000,000.00		3,000,000,000.00	5,666,666.67			3,000,000,000.00
2015 年第一期公司债券	20 亿人民币	2015 年 12 月	7 年	2,000,000,000.00		2,000,000,000.00	4,088,888.89			2,000,000,000.00
合计	/	/	/	18,117,561,880.50	7,030,420,966.22	11,000,000,000.00	586,459,900.49	28,139,409.67		18,393,297,869.73

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 5 年期固定利率债券, 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 5 年期固定利率债券, 债券票面利率为 5.25%, 每半年付息一次。

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

2015 年 2 月, 公司发行 2015 年第一期中期票据 30 亿元, 期限为五年, 利率为 4.70%, 每年付息一次。

2015 年 5 月，公司发行 2015 年第二期中期票据 30 亿元，期限为五年，利率 4.60%，每年付息一次。  
2015 年 12 月，公司发行 2015 年第一期公司债券 30 亿元，期限为五年，利率 3.40%，每年付息一次。  
2015 年 12 月，公司发行 2015 年第一期公司债券 20 亿元，期限为七年，利率 3.68%，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	10,729,745,027.00	26,970,166.00				10,756,715,193.00
					小计	26,970,166.00

其他说明：向股票期权激励对象定向发行股票，新增股份 26,970,166 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）	6,747,546,303.30	186,428,402.22		6,933,974,705.52
以权益结算的股份支付权益工具公允价值（其他说明 2）	169,384,096.12		158,782,651.37	10,601,444.75
其他资本公积（其他说明 3）		65,785,155.91	55,763,643.84	10,021,512.07
合计	6,916,930,399.42	252,213,558.13	214,546,295.21	6,954,597,662.34

其他说明 1：股本溢价增加系向股票激励对象定向发行股票形成的股本溢价。

其他说明 2：减少系行权后转入资本溢价及根据最新预计行权数量确认管理费用和资本公积。

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				归属于母公司股东的其他综合收益期末余额
		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	-40,994.46	19,784,639.97		19,301,356.93	483,283.04	19,260,362.47
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	-40,994.46	-50,667.29		-50,667.29		-91,661.75
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		19,835,307.26		19,352,024.22	483,283.04	19,352,024.22
其他综合收益合计	-40,994.46	19,784,639.97		19,301,356.93	483,283.04	19,260,362.47

(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	1,714,475,367.27	436,761,173.21		2,151,236,540.48
任意盈余公积				
合计	1,714,475,367.27	436,761,173.21		2,151,236,540.48

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	42,048,427,771.05	32,560,241,225.29
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	42,048,427,771.05	32,560,241,225.29
加：本期归属于母公司所有者的净利润	12,347,579,022.33	12,200,315,103.96
减：提取法定盈余公积	436,761,173.21	613,558,207.25
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利	2,318,495,468.48	2,098,570,350.95
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	51,640,750,151.69	42,048,427,771.05

其他说明：根据公司 2014 年度股东大会决议，公司以 2015 年 2 月 12 日总股本为基数，每 10 股派发现金红利 2.16 元（含税），共计分配利润 2,318,495,468.48 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	123,386,340,634.89	82,453,089,187.47	109,032,985,627.83	74,110,462,069.85
其他业务	42,443,537.16	216,533.62	23,511,438.65	12,111,235.08
合计	123,428,784,172.05	82,453,305,721.09	109,056,497,066.48	74,122,573,304.93

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	118,622,792,573.24	79,928,586,897.13	105,587,199,135.34	72,510,318,859.01
其他	4,763,548,061.65	2,524,502,290.34	3,445,786,492.49	1,600,143,210.84
合计	123,386,340,634.89	82,453,089,187.47	109,032,985,627.83	74,110,462,069.85

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	40,894,666,035.53	24,170,100,381.81	32,778,920,386.74	20,570,518,505.00
中国上海	13,261,036,894.48	8,381,750,947.28	8,387,340,664.46	5,818,261,492.95
中国四川	13,202,307,385.16	9,580,343,907.83	9,388,297,931.10	5,580,910,217.46
中国北京	10,734,902,283.28	7,284,378,654.04	10,040,484,297.66	7,033,850,716.65
中国湖北	6,938,966,834.65	4,107,236,073.08	7,479,155,227.98	4,629,584,182.09
中国合肥	5,203,086,054.35	4,019,746,582.35	1,606,975,120.47	1,153,785,258.59
中国重庆	5,113,874,685.14	4,285,363,288.83	5,862,908,935.75	4,608,071,588.03
中国天津	3,936,521,652.80	2,700,438,424.96	5,653,407,561.22	4,000,936,299.34
中国浙江	3,498,296,560.63	2,719,554,880.52	5,082,660,416.23	4,007,845,903.48
中国辽宁	3,137,930,734.55	2,246,765,502.58	4,822,187,906.27	3,911,889,498.27
中国陕西	3,130,268,814.00	2,213,540,215.50		
中国江苏	3,126,883,653.63	2,518,029,031.80	5,436,843,781.88	4,467,706,264.10
中国青岛	2,746,287,142.40	1,963,069,188.50	2,959,604,623.66	1,952,694,653.28
中国长春	2,402,967,635.27	1,954,205,712.59	1,738,327,486.00	1,234,424,438.72
中国湖南	2,160,246,243.09	1,469,538,282.42	1,751,951,277.54	1,036,541,430.92
中国南昌	1,502,709,784.87	1,173,706,662.22	2,248,196,250.64	1,511,164,408.14
中国河北	1,246,916,447.00	810,602,946.56	1,646,307,588.87	1,139,902,129.31
中国包头	834,171,403.00	630,901,482.53	837,345,849.00	503,941,716.39
中国福建	287,987,913.00	215,028,349.80		
中国郑州	22,036,564.21	8,788,672.27	1,312,070,322.36	948,433,367.13
中国海南	4,275,913.85			
合计	123,386,340,634.89	82,453,089,187.47	109,032,985,627.83	74,110,462,069.85

(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	6,498,248,139.08	5,655,919,682.69
城市维护建设税	419,070,617.96	382,369,895.50
教育费附加	322,637,896.95	277,048,723.00
资源税	181,666.94	433,345.40
土地增值税	4,778,037,099.80	4,678,369,180.67
其他税金	138,734,921.62	153,597,784.79
合计	12,156,910,342.35	11,147,738,612.05

(三十四) 销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	371,202,047.05	298,170,809.19
广告费	833,954,768.89	800,663,541.47
销售代理费	550,615,626.30	458,637,825.05
销售现场费用	203,403,002.34	195,188,886.80
宣传活动费	405,678,847.65	319,926,543.46
其他	366,296,467.87	329,337,246.50
合计	2,731,150,760.10	2,401,924,852.47

### (三十五) 管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	960,585,672.38	886,077,785.34
差旅交通费	64,131,033.97	87,260,928.82
办公与租赁费	130,105,000.26	126,130,318.50
税费	294,407,609.61	320,820,375.04
折旧费	133,103,575.50	98,947,853.17
其他	289,183,650.34	203,520,131.98
合计	1,871,516,542.06	1,722,757,392.85

### (三十六) 财务费用

类别	本期发生额	上期发生额
利息支出	2,210,713,676.14	1,554,086,633.22
减：利息收入	451,499,789.87	425,911,315.33
汇兑损益	486,790,953.71	-86,974.12
其他支出	81,790,878.50	143,135,790.49
合计	2,327,795,718.48	1,271,224,134.26

其他说明：本期汇兑损益主要系美元债券受汇率变化产生。

### (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	20,502,418.53	99,370,546.75
存货跌价损失	135,684,298.79	463,167,681.30
其他	68,816.20	
合计	156,255,533.52	562,538,228.05

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	991,181,385.23	690,059,062.14
处置长期股权投资产生的投资收益	-582,730.48	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	1,960,112.00	304,373,670.89
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	992,558,766.75	1,152,793,610.86

### (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	343,092.65	391,989.16	343,092.65
其中：固定资产处置利得	343,092.65	391,989.16	343,092.65
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	191,746,932.50	106,951,697.85	191,746,932.50
其他	66,947,916.44	59,339,571.51	66,947,916.44
合计	259,037,941.59	166,683,258.52	259,037,941.59

### (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	405,060.18	1,192,174.26	405,060.18
其中：固定资产处置损失	405,060.18	1,192,174.26	405,060.18
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	1,220,419.00	827,400.00	1,220,419.00
罚款支出	25,218,857.13	7,506,219.82	25,218,857.13
其他	55,842,788.98	105,868,546.41	55,842,788.98
合计	82,687,125.29	115,394,340.49	82,687,125.29

### (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	6,297,144,470.20	5,389,793,573.41
递延所得税调整	-224,103,198.09	-589,331,847.84
合计	6,073,041,272.11	4,800,461,725.57

#### 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	22,900,759,137.50
按法定[或适用]税率计算的所得税费用	5,725,189,784.38
子公司适用不同税率的影响	4,802,294.25
调整以前期间所得税的影响	10,764,352.47
非应税收入的影响	-205,750,209.08
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	34,758,928.46
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-214,832,733.01

项 目	本期发生额
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	663,030,323.71
其他	55,078,530.93
所得税费用	6,073,041,272.11

#### (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	12,979,377,936.17	9,584,707,433.43
购房诚意金及代收业主款项	1,441,969,314.38	389,477,397.38
其他	1,244,307,281.64	632,994,437.02
合 计	15,665,654,532.19	10,607,179,267.83

##### 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	24,944,475,496.53	18,404,642,964.12
期间费用	3,095,806,305.46	2,696,049,724.31
其他	1,740,604,408.30	933,928,246.62
合 计	29,780,886,210.29	22,034,620,935.05

##### 3、 收到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
合并增加子公司	119,697,336.19	
合 计	119,697,336.19	

##### 4、 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	261,066,640.15	34,275,528.22
合 计	261,066,640.15	34,275,528.22

##### 5、 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	100,128,421.24	143,399,173.88
合 计	100,128,421.24	143,399,173.88

#### (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	16,827,717,865.39	14,231,361,345.19

补充资料	本期金额	上期金额
加：资产减值准备	156,255,533.52	562,538,228.05
固定资产等折旧	440,741,822.22	326,293,818.46
无形资产摊销	7,455,163.62	5,663,959.13
长期待摊费用摊销	14,325,744.08	14,451,383.92
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)	61,967.53	800,185.10
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)	2,210,713,676.14	1,554,086,633.22
投资损失 (收益以“-”号填列)	-992,558,766.75	-1,152,793,610.86
递延所得税资产减少 (增加以“-”号填列)	-223,682,971.46	-588,345,845.30
递延所得税负债增加 (减少以“-”号填列)	-420,226.63	-986,002.54
存货的减少 (增加以“-”号填列)	-20,250,591,224.79	-25,068,447,766.95
经营性应收项目的减少 (增加以“-”号填列)	-15,365,301,041.88	-14,347,315,601.89
经营性应付项目的增加 (减少以“-”号填列)	34,959,930,203.44	14,004,326,709.47
其他		
经营活动产生的现金流量净额	17,784,647,744.43	-10,458,366,565.00
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	36,947,019,769.99	39,351,869,298.66
减：现金的年初余额	39,351,869,298.66	33,112,173,949.23
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	-2,404,849,528.67	6,239,695,349.43

## 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	1,947,363,948.95
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	25,573,245.83
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	1,921,790,703.12

## 3、 本期收到的处置子公司的现金净额

	金额
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	13,090,272.00
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	63,531.60
加：以前期间处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	



	金额
处置子公司收到的现金净额	13,026,740.40

#### 4、 现金和现金等价物的构成

项 目	期末余额	年初余额
一、现 金	36,947,019,769.99	39,351,869,298.66
其中：库存现金	11,346,116.53	8,923,274.07
可随时用于支付的银行存款	36,935,309,038.03	39,342,412,728.68
可随时用于支付的其他货币资金	364,615.43	533,295.91
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	36,947,019,769.99	39,351,869,298.66
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	537,895,600.83	717,643,327.34
存货	53,010,212,712.56	64,061,451,409.67
固定资产	817,541,203.96	764,258,427.78
投资性房地产	7,011,274,655.23	6,517,711,376.56
合计	61,376,924,172.58	72,061,064,541.35

#### (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			393,533,286.25
其中：美元	53,972,653.33	6.4936	350,476,821.66
港币	55,511.29	0.83778	46,506.25
英镑	2,351,329.69	9.6159	22,610,151.17
澳元	4,315,045.09	4.7276	20,399,807.17
长期借款			636,760,444.00
其中：澳元	134,690,000.00	4.7276	636,760,444.00
应付债券			6,420,797,963.88
其中：美元	988,788,647.88	6.4936	6,420,797,963.88

## 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	股权取得	购买日	购买日的确	购买日至期末被	购买日至期末被购买
--------	--------	--------	------	------	-----	-------	---------	-----------

保利房地产（集团）股份有限公司  
2015 年度  
财务报表附注

			比例 (%)	方式		定依据	购买方的收入	方的净利润
广州物产美通贸易有限公司	2015 年 1 月	247,510,800.00	50	收购	2015 年 1 月	控制权移交		-345,707.99
广州物产前通贸易有限公司	2015 年 1 月	104,066,400.00	50	收购	2015 年 1 月	控制权移交		-14,755.20
深圳市安棉投资管理有限公司	2015 年 3 月	1.00	100	收购	2015 年 3 月	控制权移交		-1,575,630.90
Jack&Judy Real Estate Pty Ltd	2015 年 4 月	22,164,404.40	51	收购	2015 年 4 月	控制权移交	117,550,605.30	1,044,729.31
Poly & Southlink Development Pty Ltd	2015 年 4 月	353,217.60	51	收购	2015 年 4 月	控制权移交		-3,117,058.32
佛山市三水海都房地产有限公司	2015 年 7 月	45,900,000.00	51	收购	2015 年 7 月	控制权移交	29,797,060.00	4,934,187.70
佛山市三水海都资产管理服务有限公司	2015 年 7 月	10,200,000.00	51	收购	2015 年 7 月	控制权移交		-59,495.65
佛山市三水云都房地产有限公司	2015 年 7 月	5,100,000.00	51	收购	2015 年 7 月	控制权移交	12,595,881.07	-7,406,292.43
河北省省直纪元房地产开发有限公司	2015 年 7 月	80,400,000.00	67	收购	2015 年 7 月	控制权移交		-4,430,987.93
广州市新源房地产开发有限公司	2015 年 9 月	100,000,000.00	100	收购	2015 年 9 月	控制权移交		-184,578.46
上海友登实业有限公司	2015 年 10 月		99	收购	2015 年 10 月	控制权移交		-653,611.05
四川华宇房地产开发有限公司	2015 年 11 月	1,086,980,000.00	100	收购	2015 年 11 月	控制权移交		-734,594.99
石家庄德盛房地产开发有限公司	2015 年 11 月	9,500,000.00	100	收购	2015 年 11 月	控制权移交		-217,816.72
Pacific Dragon Investments Company Limited	2015 年 12 月	709,283,948.95	100	收购	2015 年 12 月	控制权移交	1,878,808.05	1,874,846.60

## 2、 合并成本及商誉

合并成本	
— 现金	2,421,458,771.95
— 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	2,421,458,771.95
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	2,421,458,771.95
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	

## 3、 被购买方于购买日可辨认资产、负债

	广州物产美通贸易有限公司		广州物产前通贸易有限公司	
	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：	495,021,600.00	494,135,781.06	208,132,800.00	207,340,705.55
货币资金	248,699,803.72	248,699,803.72	105,282,447.05	105,282,447.05
应收款项				
存货	246,321,796.28	245,435,977.34	102,850,352.95	102,058,258.50
固定资产				
无形资产				

	广州物产美通贸易有限公司		广州物产前通贸易有限公司	
	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
投资性房地产				
负债：				
借款				
应付款项				
净资产	495,021,600.00	494,135,781.06	208,132,800.00	207,340,705.55
减：少数股东权益	247,510,800.00	247,067,890.53	104,066,400.00	103,670,352.77
取得的净资产	247,510,800.00	247,067,890.53	104,066,400.00	103,670,352.78

续表：

	深圳市安锦投资管理有限 公司		Jack&Judy Real Estate Pty Ltd		Poly & Southlink Development Pty Ltd	
	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	购买日公允价值	购买日账面价值
资产总额：	1.00	1.00	226,213,326.66	170,962,339.89	6,037,590.26	4,430,641.96
货币资金	1.00	1.00	32,546,929.59	32,546,929.59	445,898.35	445,898.35
应收款项			2,672,267.24	2,672,267.24	5,546,655.29	3,939,706.99
存货			190,337,699.84	135,086,713.07		
固定资产			656,429.99	656,429.99	45,036.62	45,036.62
无形资产						
投资性房地产						
负债：			182,753,710.19	182,753,710.19	5,345,006.73	5,345,006.73
借款						
应付款项			182,753,710.19	182,753,710.19	5,345,006.73	5,345,006.73
净资产	1.00	1.00	43,459,616.47	-11,791,370.30	692,583.53	-914,364.77
减：少数股东权益			21,295,212.07	-5,777,771.45	339,365.93	-448,038.74
取得的净资产	1.00	1.00	22,164,404.40	-6,013,598.85	353,217.60	-466,326.03

续表：

	佛山市三水海都房地产有限公司		佛山市三水银都房地产有限公司	
	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：	266,225,902.25	253,629,695.24	105,788,851.77	90,709,043.97
货币资金	187,433.26	187,433.26	2,911,478.74	2,911,478.74
应收款项	24,094,598.09	24,094,598.09	7,273,037.58	7,273,037.58
存货	204,490,064.56	191,893,857.55	17,117,448.03	2,037,640.23
固定资产	37,453,806.34	37,453,806.34	78,486,887.42	78,486,887.42
无形资产				
投资性房地产				
负债：	176,225,902.25	176,225,902.25	85,788,851.77	85,788,851.77
借款				
应付款项	176,225,902.25	176,225,902.25	85,788,851.77	85,788,851.77
净资产	90,000,000.00	77,403,792.99	20,000,000.00	4,920,192.20
减：少数股东权益	44,100,000.00	37,927,858.57	9,800,000.00	2,410,894.18
取得的净资产	45,900,000.00	39,475,934.42	10,200,000.00	2,509,298.02

续表：

	佛山市三水云都房地产有限公司		河北省省直元房地产开发有限公司	
	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：	46,125,582.06	46,125,582.06	313,571,406.30	313,571,406.30
货币资金	31,142.52	31,142.52		
应收款项				
存货	46,092,951.03	46,092,951.03	313,571,406.30	313,571,406.30
固定资产	1,488.51	1,488.51		
无形资产				
投资性房地产				
负债：	36,125,582.06	36,125,582.06	193,571,406.30	193,571,406.30
借款				
应付款项	36,125,582.06	36,125,582.06	193,571,406.30	193,571,406.30
净资产	10,000,000.00	10,000,000.00	120,000,000.00	120,000,000.00
减：少数股东权益	4,900,000.00	4,900,000.00	39,600,000.00	39,600,000.00
取得的净资产	5,100,000.00	5,100,000.00	80,400,000.00	80,400,000.00

续表：

	广州市新谭房地产开发有限公司		四川华宇房地产开发有限公司	
	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：	4,350,993,049.97	4,343,605,733.90	1,135,138,503.78	1,132,096,231.57
货币资金	142,892,797.08	142,892,797.08	735,728.13	735,728.13
应收款项	2,437,420,490.21	2,437,420,490.21	1,558,800.00	1,558,800.00
存货	1,770,669,051.20	1,763,281,735.13	1,132,843,975.65	1,129,801,703.44
固定资产	10,711.48	10,711.48		
无形资产				
投资性房地产				
负债：	4,250,993,049.97	4,250,993,049.97	48,158,503.78	48,158,503.78
借款				
应付款项	4,250,993,049.97	4,250,993,049.97	48,158,503.78	48,158,503.78
净资产	100,000,000.00	92,612,683.93	1,086,980,000.00	1,083,937,727.79
减：少数股东权益				
取得的净资产	100,000,000.00	92,612,683.93	1,086,980,000.00	1,083,937,727.79

续表：

	石家庄德盛房地产开发有限公司		Pacific Dragon Investments Company Limited	
	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：	380,237,339.83	369,818,810.08	1,433,471,871.05	1,433,471,871.05
货币资金	32,323.78	32,323.78	21,675,139.40	21,675,139.40
应收款项			180,845.55	180,845.55
存货	380,205,016.05	369,786,486.30		
固定资产				
无形资产				
投资性房地产			1,411,615,886.10	1,411,615,886.10

	石家庄德盛房地产开发有限公司		Pacific Dragon Investments Company Limited	
	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
负债：	370,737,339.83	370,737,339.83	724,187,922.10	724,187,922.10
借款				
应付款项	370,737,339.83	370,737,339.83	724,187,922.10	724,187,922.10
净资产	9,500,000.00	-918,529.75	709,283,948.95	709,283,948.95
减：少数股东权益				
取得的净资产	9,500,000.00	-918,529.75	709,283,948.95	709,283,948.95

可辨认资产、负债公允价值的确定方法：参考评估价值。

企业合并中承担的被购买方的或有负债：无。

(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
广东保利南海一号文化实业有限公司	37,760,400.00	75.01	转让	2015 年 2 月	控制权移交	6,883,039.10						
广州市金诺房地产开发有限公司	9,000,000.00	60	转让	2015 年 4 月	控制权移交	-8,246,079.08						

(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
鹤山市保利投资有限公司	鹤山市	97,380,890.58	-2,619,109.42
青岛保利广盛置业有限公司	青岛市	3,305,949.03	-6,694,050.97
青岛广利置业有限公司	青岛市	621,023,775.00	-532,720.00
珠海祥越投资有限公司	珠海市	337,156,513.51	-623,486.49
成都保利天新房地产开发有限公司	成都市	42,343,766.28	-7,656,233.72
晋中保利房地产开发有限公司	晋中市	48,516,545.60	-1,483,454.40
清远鑫富工程开发有限公司	清远市	9,951,725.55	-48,274.45
莆田中保实业有限公司	莆田市	221,726,363.60	-8,273,636.40
成都市保都房地产开发有限公司	成都市	641,739,677.14	-8,260,322.86
南京学衡置业有限公司	南京市	694,525,360.39	-5,474,639.61
佛山三水昊和投资有限公司	佛山市	99,954,896.51	-45,103.49
武汉二零四九保利房地产开发有限公司	武汉市	99,707,760.57	-292,239.43
成都保利资产管理有限公司	成都市	8,898,099.26	-1101900.74
合肥保利和众房地产有限公司	合肥市	97,420,055.73	-2579944.27
保澳（香港）置业有限公司	香港	-10368184.76	-56876783.31
Yarra 048 Pty Ltd	墨尔本	-7085161.98	-6977872.42
Yarra 048 Real Estate Development Pty Ltd	墨尔本	-167,277.80	-165,199.32
Poly(Australia)Real Estate Development Pty Ltd	悉尼	-10,749,969.89	-10,570,799.66
成都保利永兴房地产开发有限公司	成都市	49,845,464.45	-154,535.55
阳江保利弘盛房地产有限公司	阳江市	49,280,314.69	-719,685.31
广州保利小额贷款股份有限公司	广州市	199,787,035.64	-212,964.36
青岛保利广翔置业有限公司	青岛市	9,918,502.35	-81,497.65
郑州保利永和房地产开发有限公司	郑州市	11,363,476.00	-236,524.00
郑州腾利房地产开发有限公司	郑州市	5,335,207.61	-64,792.39
东莞市和成房地产开发有限公司	东莞市	-82,488.75	-82,488.75
武汉林云房地产开发有限公司	武汉市	499,659,765.92	-340,234.08
宜昌保利金盛房地产开发有限公司	宜昌市	29,829,314.42	-170,685.58
上海泓钧房地产开发有限公司	上海市	-549.25	-549.25
佛山保利源泰房地产有限公司	佛山市	99,998,999.06	-1,000.94
广州保鑫房地产开发有限公司	广州市	-135,648.20	-135,648.20
广州市保辉房地产开发有限公司	广州市	-10,240.00	-10,240.00
青岛保恒利贸易有限公司	青岛市	97,125,000.00	
保英（香港）置业有限公司	香港	-16,879,087.01	-9,710,685.67
成都市保利兴北房地产开发有限公司	成都市	50,000,000.00	
河北保利联创房地产开发有限公司	石家庄市	-34,170.00	-34,170.00
佛山市保利顺源房地产有限公司	佛山市	74,999,866.79	-133.21
珠海和品健康科技有限公司	珠海市	1,734,955.92	-1,765,044.08
北京和筑房地产开发有限公司	北京市	9,995,214.68	-4,785.32
南京启皓置业有限公司	南京市	3,996,132.50	-3,867.50
保利（横琴）创新产业投资管理有限公司	珠海市	99,843,679.46	-156,320.54

## 2、 本期其他原因纳入合并范围的企业

子公司名称	主要经营地	期末净资产	本期净利润
信保（天津）股权投资基金管理有限公司 （“信保基金管理”）	天津市	689,617,473.32	107,031,770.31
信保诚（天津）股权投资基金管理有限公司	天津市	146,822,875.92	9,120,714.80
上海保运股权投资基金管理有限公司	上海市	70,930,113.11	2,439,607.75
中保信（香港）有限公司	香港	33,214,907.52	-11,652.58
Hongtai Capital Limited	英属维尔京群岛	-81,940.33	-5,065.82
中鸿泰（香港）有限公司	香港	2,711,702.55	-71,552.48
佛山永晟投资有限公司	佛山市	218,946,582.25	-4,461,618.76
佛山晟鑫投资有限公司	佛山市	-6,174.23	7.27
佛山顺德晟鸿投资有限公司	佛山市	2,532.34	909.75
广东风神建设投资有限公司	佛山市	104,677,118.21	-1,626,333.53
拉萨开发区凰朝投资有限公司	拉萨市	417,254,147.52	13,307,093.97
江门信保康盛文化体育投资有限公司	江门市	311,317,432.19	-585,391.08
佛山信保航宸股权投资合伙企业（有限合伙）	佛山市	141,674,206.91	173.92

其他说明：金石投资有限公司正与公司协商将持有信保基金管理的部分股权转让给公司或公司的关联方，并同意在信保基金管理股东会及董事会决策过程中与保利地产投票结果保持一致，公司将信保基金管理及其下属 12 家公司从 2015 年 12 月起纳入合并范围。

## 3、 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
上海城乾房地产开发有限公司	上海市	305,854,177.58	631,564.86

## 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



保利房地产（集团）股份有限公司  
2015 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	
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
3-13.珠海祥越投资有限公司(“珠海祥越”)	珠海市	珠海市	房地产开发、经营等		51	投资设立
3-14.广州保鑫房地产开发有限公司(“广州保鑫”)	广州市	广州市	房地产开发、经营等		100	投资设立
3-15.广州市保辉房地产开发有限公司(“广州保辉”)	广州市	广州市	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
7-1.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
7-2.郑州保利永和房地产开发有限公司(“郑州永和”)	郑州市	郑州市	房地产开发、经营等		85	投资设立
7-3.郑州腾利房地产开发有限公司(“郑州腾利”)	郑州市	郑州市	房地产开发、经营等		100	投资设立
8-1.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
8-2.东莞市和成房地产开发有限公司(“东莞和成”)	东莞市	东莞市	房地产开发、经营等		100	投资设立
9.广州琶洲项目部	广州市	广州市	房地产开发、销售等	80		投资设立
10.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
11.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
12.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
13-1.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
13-2.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
13-3.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
13-4-1.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
13-4-2.ABUNDANT CHOICE INVESTMENTS LIMITED	香港	香港	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  
2015 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	
13-5-1.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
13-5-2-1.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
13-5-2-2-1.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
13-5-2-2-2.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
13-5-3-1.ACTION DRAGON HOLDINGS LIMITED (“ACTION DRAGON”)	香港	香港	投资控股、企业管理		100	投资设立
13-5-3-2.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
13-6-1.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
13-6-2-1.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
13-6-2-2-1.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
13-6-2-2-2.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
13-7-1.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
13-7-2-1.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
13-7-2-2.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
13-7-3-1.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
13-7-3-2.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
13-8.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
13-9.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
13-10.青岛保恒利贸易有限公司(“青岛恒利”)	青岛市	青岛市	房地产开发、经营等		100	投资设立
14-1.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
14-2.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
15.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
16-1.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
16-2.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
17-1.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
17-2.沈阳保利香槟房地产开发有限公司(“沈阳香槟”)	沈阳市	沈阳市	房地产开发、经营等		55	投资设立
17-3.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

保利地产（集团）股份有限公司  
2015 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	
17-4.沈阳林海房地产开发有限公司(“沈阳林海”)	沈阳市	沈阳市	房地产开发、经营等		100	投资设立
18-1.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
18-2.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
18-3.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
19-1.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
19-2.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
19-3.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
20-1.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
20-2.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
20-3.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
20-4.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
20-5.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
21-1.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
21-2.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
21-3-1.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		100	投资设立
21-3-2.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
21-4.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		100	投资设立
22-1.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
22-2-1.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
22-2-2.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
22-3.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
22-4.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
22-5.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
23.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
24.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
25-1.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
25-2.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
25-3.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
25-4.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		100	投资设立

保利地产(集团)股份有限公司  
2015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	
25-5.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
25-6-1.北京保利安平养老产业投资管理有限公司(“北京安平”)	北京市	北京市	投资管理、投资咨询		51	投资设立
25-6-2.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
25-6-3.珠海和品健康科技有限公司(“珠海和品”)	珠海市	珠海市	老年用品设计、研发、生产等		55	投资设立
25-7.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
25-8.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
25-9.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
25-10.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
25-11.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
25-12.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
25-13.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
25-14-1.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
25-14-2.河北银湖房地产开发有限公司(“河北银湖”)	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
25-14-3.河北省省直元房地产开发有限公司(“河北省直”)	石家庄市	石家庄市	房地产开发、销售等		67	非同一控制下企业合并
25-14-4.石家庄德盛房地产开发有限公司(“石家庄德盛”)	石家庄市	石家庄市	房地产开发、销售等		100	非同一控制下企业合并
25-14-5.河北保利联创房地产开发有限公司(“河北联创”)	石家庄市	石家庄市	房地产开发、销售等		70	投资设立
25-15.通州项目部	北京市	北京市	房地产开发、销售等		65	投资设立
25-16.北京和筑房地产开发有限公司(“北京和筑”)	北京市	北京市	房地产开发、销售等		100	投资设立
26-1.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
26-2.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
27-1.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
27-2.上海保利建璽房地产有限公司(“上海建璽”)	上海市	上海市	房地产开发、经营等		100	投资设立
27-3.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
27-4.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
27-5.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
27-6.上海保利建璿投资咨询有限公司(“上海建璿”)	上海市	上海市	房地产开发、经营等		100	投资设立
27-7.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
27-8.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

保利地产(集团)股份有限公司  
2015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	
27-9.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
27-10.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
27-11.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
27-12.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
27-13.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
27-14.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
27-15.上海友登实业有限公司(“上海友登”)	上海市	上海市	房地产开发、经营等		99	非同一控制下企业合并
28.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
29-1.保利华南实业有限公司(“华南实业”)	佛山市	佛山市	房地产开发、经营等	100		投资设立
29-2-1.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
29-2-2.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
29-3.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		100	投资设立
29-4.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
29-5.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
29-6.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
29-7.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
29-8.佛山南海保利海荣投资有限公司(“南海海荣”)	佛山市	佛山市	房地产开发、经营等		60	投资设立
29-9.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		57	投资设立
29-10.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
29-11.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
29-12.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
29-13-1.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
29-13-2.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
29-14.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
29-15-1.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
29-15-2.佛山三水昊和投资有限公司(“三水昊和”)	佛山市	佛山市	房地产开发、经营等		51	投资设立
29-16.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
29-17.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
29-18.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

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	
29-19-1.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
29-19-2.清远鑫富工程开发有限公司 ("清远鑫富")	清远市	清远市	土木工程建筑、建筑设计等		100	投资设立
29-20.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
29-21.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
29-22.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
29-23.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
29-24.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
29-25.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		50	投资设立
29-26.鹤山市保利投资有限公司 ("鹤山保利")	江门市	江门市	房地产开发、经营等		100	投资设立
29-27.阳江保利弘盛房地产有限公司 ("阳江弘盛")	阳江市	阳江市	房地产开发、经营等		100	投资设立
29-28.佛山保利源泰房地产有限公司 ("佛山源泰")	佛山市	佛山市	房地产开发、经营等		100	投资设立
29-29.佛山市保利顺源房地产有限公司 ("佛山顺源")	佛山市	佛山市	房地产开发、经营等		50	投资设立
29-30.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
29-31.佛山市三水海都房地产有限公司 ("三水海都")	佛山市	佛山市	房地产开发、经营等		51	非同一控制下企业合并
29-32.佛山市三水云都房地产有限公司 ("三水云都")	佛山市	佛山市	房地产开发、经营等		51	非同一控制下企业合并
29-33.佛山市三水银都资产管理有限 公司("三水银都")	佛山市	佛山市	房地产开发、经营等		51	非同一控制下企业合并
30-1.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
30-2.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
30-3.重庆保利中汇房地产开发有 限公司("重庆中汇")	重庆市	重庆市	房地产开发、经营等		100	投资设立
30-4.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
30-5.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
30-6.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
30-7.重庆葆翔房地产开发有限公司 ("重庆葆翔") (其他说明 1)	重庆市	重庆市	房地产开发、物业管理等		25	投资设立
30-8.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
31-1.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
31-2.天津保利香槟房地产开发有 限公司("天津香槟")	天津市	天津市	房地产开发、经营等		100	投资设立
31-3.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
31-4.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
31-5.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

保利房地产（集团）股份有限公司  
2015 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	
						合并
31-6.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
31-7.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
31-8.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
31-9.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
32-1.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
32-2.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
32-3.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
32-4.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
32-5.武汉保利金研房地产开发有 限公司 (“武汉金研”)	武汉市	武汉市	房地产开发、经 营等		100	投资设立
32-6.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
32-7.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
32-8.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
32-9.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
32-10.武汉二零四九保利房地产开 发有限公司 (“武汉二零四九”)	武汉市	武汉市	房地产开发与销 售		90	投资设立
32-11.武汉林云房地产开发有限公 司 (“武汉林云”)	武汉市	武汉市	房地产开发与销 售		51	投资设立
32-12.宜昌保利金盛房地产开发有 限公司 (“宜昌保利”)	宜昌市	宜昌市	房地产开发与销 售		70.1	投资设立
33.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
34-1.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
34-2.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
34-3.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
34-4.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
34-5.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
34-6.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
34-7.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
34-8.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
34-9.深圳市安锦投资管理有限公司 (“深圳安锦”)	深圳市	深圳市	投资管理与咨询		100	非同一控 制下企业 合并
35-1.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
35-2.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
35-3.遂宁保信投资有限公司 (“遂	遂宁市	遂宁市	房地产开发、经		51	投资设立

保利地产(集团)股份有限公司  
2015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	
宁保信)			营等			
35-4-1.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
35-4-2.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
35-5.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
35-6.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
35-7.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
35-8.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
35-9.成都市保都房地产开发有限公司(“成都保都”)	成都市	成都市	房地产开发、经营等		100	投资设立
35-10.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
35-11.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
35-12.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
35-13.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
35-14.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
35-15.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
35-16.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、酒店管理等		100	投资设立
35-17.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		100	投资设立
35-18.成都保利资产管理有限公司(“成都资产管理”)	成都市	成都市	项目投资等		100	投资设立
35-19.成都保利天新房地产开发有限公司(“成都天新”)	成都市	成都市	房地产开发、经营等		100	投资设立
35-20.成都保利永兴房地产开发有限公司(“成都永兴”)	成都市	成都市	房地产开发、经营等		100	投资设立
35-21.四川华宇房地产开发有限公司(“四川华宇”)	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
35-22.成都市保利兴北房地产开发有限公司(“成都兴北”)	成都市	成都市	房地产开发、经营等		100	投资设立
36.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
37-1.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	90		投资设立
37-2.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		100	投资设立
37-3.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
37-4.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
37-5.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
37-6.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
37-7.郴州市乾嘉盛房地产有限公	郴州市	郴州市	房地产开发、经		100	投资设立



保利房地产(集团)股份有限公司  
2015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	
司(“郴州乾嘉盛”)			营等			
38-1.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
38-2.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
38-3.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
39-1.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
39-2.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
39-3.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
39-4.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
39-5.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
39-6.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
39-7.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
39-8.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
39-9.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
39-10.南京学衡置业有限公司(“南京学衡”)	南京市	南京市	房地产开发、经营等		50.1	投资设立
39-11.南京启皓置业有限公司(“南京启皓”)	南京市	南京市	房地产开发、经营等		100	投资设立
40.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
41.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
42.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
43-1.保利(青岛)实业有限公司(“青岛实业”)	青岛市	青岛市	房地产开发、物业管理等	100		投资设立
43-2.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
43-3.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
43-4.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
43-5.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
43-6.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
43-7.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
43-8.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
43-9.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
43-10.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
43-11.青岛保利广盛置业有限公司(“青岛广盛”)	青岛市	青岛市	房地产开发、物业管理等		100	投资设立
43-12.青岛保利广翔置业有限公司(“青岛广翔”)	青岛市	青岛市	房地产开发、物业管理等		100	投资设立
43-13.青岛广利置业有限公司(“青	青岛市	青岛市	房地产开发、物		100	投资设立

保利地产（集团）股份有限公司  
2015 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	
岛广利”)			业管理等			
44.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
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
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.陕西尚润房地产开发有限公司(“陕西尚润”)	西安市	西安市	房地产开发、经营等		100	投资设立
48.郑州恒天兴华房地产有限公司(“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.合肥保利和盛房地产有限公司(“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.合肥保利和筑房地产有限公司(“合肥和筑”)	合肥市	合肥市	房地产开发、销售等		100	投资设立
51.合肥保利和新房地产有限公司(“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
53-1.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
53-2.合肥保利和众房地产有限公司(“合肥和众”)	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
54-4.莆田中保实业有限公司(“莆田中保”)	莆田市	莆田市	房地产开发、销售等		51	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、旅游景点开发等	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

保利地产（集团）股份有限公司  
2015 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	
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	20	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
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
63-3.晋中保利房地产开发有限公司（“晋中保利”）	晋中市	晋中市	房地产开发、经营等		100	投资设立
64-1.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
64-2-1.保澳（香港）置业有限公司（“保澳香港”）	香港	香港	房地产开发、经营、管理		100	投资设立
64-2-2-1.Yarra 048 Pty Ltd	澳大利亚	澳大利亚	房地产开发、经营、管理		100	投资设立
64-2-2-2.Jack&Judy Real Estate Pty Ltd	澳大利亚	澳大利亚	房地产开发、经营、管理		51	非同一控制下企业合并
64-2-3-1.Yarra 048 Real Estate Development Pty Ltd	澳大利亚	澳大利亚	房地产开发、经营、管理		100	投资设立
64-2-3-2.Poly & Southlink Development Pty Ltd	澳大利亚	澳大利亚	房地产开发、经营、管理		51	非同一控制下企业合并
64-2-4.Poly(Australia)Real Estate Development Pty Ltd	澳大利亚	澳大利亚	房地产开发、经营、管理		100	投资设立
64-3-1.保英（香港）置业有限公司（“保英香港”）	香港	香港	投资控股、企业管理		100	投资设立
64-3-2.Pacific Dragon Investments Company Limited	英国	英国	房地产租赁		100	非同一控制下企业合并
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	100		投资设立
65-2.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.广州富力建筑安装工程有限公司（“富力建安”）	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.辽宁富力建筑安装工程有限公司（“辽宁富力”）	沈阳市	沈阳市	土木工程建筑、建筑设计等		100	投资设立
66-3.大连富力建筑安装工程有限公司（“大连富力”）	大连市	大连市	土木工程建筑、建筑设计等		100	投资设立
66-4.吉林富力建筑安装有限公司（“吉林富力”）	长春市	长春市	土木工程建筑、建筑设计等		100	投资设立

保利地产（集团）股份有限公司  
2015 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	
66-5.珠海富利建筑安装工程有限 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 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 公司(“长春物业”)	长春市	长春市	物业管理等		100	投资设立
69-14-1.天津保利大都会物业服 务有限公司(“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.保利地产投资顾问有限公司 (“保利投资顾问”)	广州市	广州市	房地产代理、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.上海保利建锟房地产有限公 司(“上海建锟”)	上海市	上海市	房地产开发、经 营等		100	投资设立
73-3-1.上海保利建理房地产有限 公司(“上海建理”)	上海市	上海市	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  
2015 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	
73-3-2.上海泓钧房地产开发有限公司（“上海泓钧”）	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	广州市	广州市	房地产开发、销售等	50		投资设立
76.广州市新谭房地产开发有限公司（“广州新谭”）	广州市	广州市	房地产开发、销售等		100	非同一控制下企业合并
77-1.信保（天津）股权投资基金管理有限公司（“信保基金管理”）（其他说明2）	天津市	天津市	投资控股	40		非同一控制下企业合并
77-2.信保诚（天津）股权投资基金管理有限公司（“信保诚”）	天津市	天津市	投资控股		70	非同一控制下企业合并
77-3.上海保运股权投资基金管理有限公司（“上海保运”）	上海市	上海市	投资控股		52	非同一控制下企业合并
77-4-1.中保信（香港）有限公司（“中保信”）	香港	香港	投资控股		100	非同一控制下企业合并
77-4-2.Hongtai Capital Limited	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
77-5.中鸿泰（香港）有限公司（“中鸿泰”）	香港	香港	投资控股		100	非同一控制下企业合并
77-6-1.佛山永晟投资有限公司（“佛山永晟投”）	佛山市	佛山市	投资控股		100	非同一控制下企业合并
77-6-2.佛山晟鑫投资有限公司（“佛山晟鑫”）	佛山市	佛山市	投资控股		100	非同一控制下企业合并
77-6-3.佛山顺德晟鸿投资有限公司（“佛山晟鸿”）	佛山市	佛山市	投资控股		100	非同一控制下企业合并
77-6-4.广东风神建设投资有限公司（“广东风神”）	佛山市	佛山市	投资控股		60	非同一控制下企业合并
77-6-5.拉萨开发区凰朝投资有限公司（“拉萨凰朝投资”）	拉萨市	拉萨市	投资控股		100	非同一控制下企业合并
77-6-6.江门信保康盛文化体育投资有限公司（“江门康盛”）	江门市	江门市	投资控股		100	非同一控制下企业合并
77-6-7.佛山信保航宸股权投资合伙企业（有限合伙）（“航宸有限合伙”）	佛山市	佛山市	投资控股		100	非同一控制下企业合并
78.广州保利小额贷款股份有限公司（“保利小贷”）	广州市	广州市	货币金融服务	40	30	投资设立
79.保利（横琴）创新产业投资管理有限公司（“横琴创投”）	珠海市	珠海市	投资管理	100		投资设立
80.广州物产美通贸易有限公司（“物产美通”）	广州市	广州市	房地产开发、销售等	50		非同一控制下企业合并
81.广州物产前通贸易有限公司（“物产前通”）	广州市	广州市	房地产开发、销售等	50		非同一控制下企业合并

(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 2：根据与信保基金管理股东金石投资有限公司签署的一致行动文件，公司对信保基金管理的表决权比例为 80%。

(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%	
佛山昊峰	50%	
广州如茂	50%	
佛山顺源	50%	
甘肃升融	50%	
青岛双峰	50%	董事会有 7 名成员，我方派有 4 名、在董事会中占有多数表决权，因而纳入本公司财务报表合并范围。
青岛双元	50%	
广州保利紫薇花园项目	50%	其他说明
物产前通	50%	项目由我方负责开发且我方利润分配比例超过 70%，因而纳入本公司财务报表合并范围。
物产美通	50%	

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

## 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	49.00	27,256.21		153,090.49
珠海天悦	40.00	-26.55		62,748.51
广州宏和	49.02	14,062.97		87,498.73
北京保利融创	49.50	49,222.76		145,043.66
北京朗泰	50.00	-753.89		64,042.86
上海建昊	19.99	3,356.10		83,331.89
上海建熹	49.00	-3,124.83		44,221.19
上海泓融	49.00	46,261.67		140,757.54
重庆葆成	49.00	1,847.35		71,454.69
重庆葆方	49.00	-691.50		55,837.67
天津融创	49.00	24,670.39	22,230.32	125,140.92
广州正林	50.00	-9.50		103,940.50
江苏宁弘	49.00	-1,158.32		45,217.43







(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) 长沙永峰：年初持有长沙永峰 70%股权，本期收购少数股东 30%股权。
- (2) 湖南保利：年初持有湖南保利 86%股权，本期收购少数股东 4%股权。
- (3) 北京保利成：年初持有北京保利成 90%股权，本期收购少数股东 10%股权。
- (4) 大连会展：年初持有大连会展 50%股权，本期收购少数股东 50%股权。
- (5) 大连盈盛：年初持有大连盈盛 50%股权，本期收购少数股东 50%股权。
- (6) 大连东港：年初持有大连东港 50%股权，本期收购少数股东 50%股权。
- (7) 成都保都：本期成立成都保都时持有 51%股权，本期收购少数股东 49%股权。

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	长沙永峰	湖南保利	北京保利成
购买成本/处置对价			
—现金	6,000,000.00	12,200,000.00	6,986,200.00
—非现金资产的公允价值			
购买成本/处置对价合计	6,000,000.00	12,200,000.00	6,986,200.00
减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	6,000,000.00	66,969,524.69	1,504,612.58
差额		-54,769,524.69	5,481,587.42
其中：调整资本公积		-54,769,524.69	5,481,587.42
调整盈余公积			
调整未分配利润			

续表：

子公司名称	大连会展	大连盈盛	大连东港	成都保都
购买成本/处置对价				
—现金		50,393,000.00	120,584,700.00	318,500,000.00
—非现金资产的公允价值				
购买成本/处置对价合计		50,393,000.00	120,584,700.00	318,500,000.00
减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	-12,587,141.79	47,779,312.80	87,751,041.93	316,252,430.64
差额	12,587,141.79	2,613,687.20	32,833,658.07	2,247,569.36
其中：调整资本公积	12,587,141.79	2,613,687.20	32,833,658.07	2,247,569.36
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
顺德万科	佛山市	佛山市	房地产开发		50.00	权益法
北京屹泰	北京市	北京市	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						
保利仁泰	北京市	北京市	房地产开发		49.00	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	顺德万科	北京屹泰	广州中耀
流动资产	196,558.63	512,845.74	240,313.80	391,561.37	508,506.39
其中：现金和现金等价物	32,044.89	104,324.88	10,630.75	12,392.56	21,881.85
非流动资产	100.24	464.96	497.39	146.73	9.51
资产合计	196,658.87	513,310.70	240,811.19	391,708.10	508,515.90
流动负债	151,770.26	197,037.14	232,501.52	312,124.87	299,692.38
非流动负债		126,800.00		70,000.00	10,000.00
负债合计	151,770.26	323,837.14	232,501.52	382,124.87	309,692.38
少数股东权益					
归属于母公司股东权益	44,888.61	189,473.56	8,309.67	9,583.23	198,823.52
按持股比例计算的净资产份 额	22,444.30	94,736.78	4,154.83	4,791.62	99,411.77
调整事项		-127.94			-698.71
—商誉					
—内部交易未实现利润		-127.94			-698.71
—其他					
对合营企业权益投资的账面 价值	22,444.30	94,608.84	4,154.83	4,791.62	98,713.06
存在公开报价的合营企业权 益投资的公允价值					
营业收入	128,125.61	93,777.85			
财务费用	-423.55	-702.50	-4.99	1.18	-6.66
所得税费用	11,592.73	2,766.04	-185.88	-95.24	-0.12

项目	期末余额/ 本期发生额				
	福建中联盛	盛世鑫和	顺德万科	北京屹泰	广州中耀
净利润	34,778.18	8,207.14	-1,650.33	-242.89	-785.57
终止经营的净利润					
其他综合收益					
综合收益总额	34,778.18	8,207.14	-1,650.33	-242.89	-785.57
本年度收到的来自合营企业的股利	15,000.00				

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	顺德万科	北京屹泰	广州中耀
流动资产	256,211.13	409,630.04	259,183.47	345,285.97	466,554.67
其中：现金和现金等价物	47,410.89	48,075.05	13,846.56	891.17	3,780.31
非流动资产	121.78	5,188.85	86.43	53.63	5.38
资产合计	256,332.91	414,818.89	259,269.90	345,339.60	466,560.05
流动负债	216,222.48	133,552.46	258,309.90	335,513.48	266,950.96
非流动负债		100,000.00			
负债合计	216,222.48	233,552.46	258,309.90	335,513.48	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	960.00	9,826.12	199,609.09
按持股比例计算的净资产份额	20,055.22	90,633.21	480.00	4,913.06	99,804.54
调整事项					-73.19
—商誉					
—内部交易未实现利润					-73.19
—其他					
对合营企业权益投资的账面价值	20,055.22	90,633.21	480.00	4,913.06	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			
财务费用	-297.93	1,187.31	-2.78		-9.93
所得税费用	9,629.08	4,532.97			-5.38
净利润	30,577.71	13,586.89	-40.00	-173.88	-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	-40.00	-173.88	-311.88
本年度收到的来自合营企业的股利	5,000.00				

### 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		
	保利仁泰	福州中鼎	杭州金睦	保利仁泰	福州中鼎	杭州金睦
流动资产	200,950.27	412,568.51	64,698.08	166,267.84	359,677.99	84,340.18
非流动资产	416.03	155.06	96.73	32.84	99.00	635.84
资产合计	201,366.30	412,723.57	64,794.81	166,300.68	359,776.99	84,976.02
流动负债	47,614.18	330,861.16	36,247.49	3,000.00	267,822.27	56,844.85
非流动负债	105,000.00			113,400.00	26,800.00	
负债合计	152,614.18	330,861.16	36,247.49	116,400.00	294,622.27	56,844.85
少数股东权益						
归属于母公司股东权益	48,752.12	81,862.41	28,547.32	49,900.68	65,154.72	28,131.17
按持股比例计算的净资产份额	23,888.54	32,744.97	13,988.19	24,451.34	26,061.89	13,784.28
调整事项	-57.07			-57.07		
—商誉						
—内部交易未实现利润	-57.07			-57.07		
—其他						
对联营企业权益投资的账面价值	23,831.47	32,744.97	13,988.19	24,394.27	26,061.89	13,784.28
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值						
营业收入		259,547.48	59,938.45		346,291.13	
净利润	-1,148.57	56,707.70	416.15	-36.03	61,517.15	-984.61
终止经营的净利润						
其他综合收益						
综合收益总额	-1,148.57	56,707.70	416.15	-36.03	61,517.15	-984.61
本年度收到的来自联营企业的股利		16,000.00				

### 4、不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

单位：万元

项目	期末余额/ 本期发生额	年初余额/ 上期发生额
合营企业：		
投资账面价值合计	62,496.42	38,899.72
下列各项按持股比例计算的合计数		
—净利润	18,363.67	3,508.82
—其他综合收益		
—综合收益总额	18,363.67	3,508.82
联营企业：		

项目	期末余额/ 本期发生额	年初余额/ 上期发生额
投资账面价值合计	124,155.33	35,623.40
下列各项按持股比例计算的合计数		
—净利润	21,321.22	13,774.85
—其他综合收益		
—综合收益总额	21,321.22	13,774.85

其他说明：由于本期重要合营企业、联营企业发生了变化，上期披露的不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息相应发生了变化。

#### 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	本期未确认的损失 (或本期分享的净利润)	本期末累积未确认的损失
东莞和宏		-175,628.86	-175,628.86
河南天之东	-2,677,275.72	-10,806,312.33	-13,483,588.05

其他说明：东莞和宏、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，确保将风险控制限定在限定的范围之内。

### 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 2015 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 1,017.07 亿元，其中浮动利率借款 860.32 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 2.40 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 2015 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 5,397.27 万美元，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 6,143.12 万元；澳元借款 1.35 亿澳元，假如其他因素不变，澳币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 636.76 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 2015 年 12 月 31 日，公司应收账款前五名金额合计 255,590,772.21 元，占应收账款总额的 7.73%。

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	10,050 万元	41.94	41.94

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
北京昭泰	合营企业
长春溪之谷	合营企业
成都金蓉	合营企业
福建中联盛	合营企业
广州保奥	合营企业
广州越鸿	合营企业
广州中耀	合营企业
河南天之东	合营企业
南京学尚	合营企业
三亚中铁	合营企业
盛世鑫和	合营企业
顺德万科	合营企业
武汉清能	合营企业
招商珑原	合营企业



合营或联营企业名称	与本公司关系
保利仁泰	联营企业
北京知泰	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
佛山信雅	联营企业
福州中鼎	联营企业
广州保瑞	联营企业
广州宏嘉	联营企业
广州宏轩	联营企业
杭州安泽	联营企业
杭州金睦	联营企业
洛阳利业	联营企业
莆田中辰	联营企业
上海启贤	联营企业
珠海和乐	联营企业
西藏信保	联营企业
万盈嘉晟	联营企业
顺德万嘉	联营企业
鸿雅投资	联营企业
嘉兴德业	联营企业
嘉兴德运	联营企业
嘉兴华灿	联营企业
嘉兴惠悦	联营企业
嘉兴同达	联营企业
佛山凯悦	联营企业
鑫盈嘉晟	联营企业
信保保嘉	联营企业
信保葆华	联营企业
信保博雅	联营企业
信保诚赐	联营企业
信保诚基金	联营企业
信保诚韬	联营企业
信保诚贤	联营企业
信保淳雅	联营企业
信保东宏	联营企业
信保东利	联营企业
信保东信	联营企业
信保富翎	联营企业
信保高雅基金	联营企业
信保光晟	联营企业
信保瀚雅	联营企业
信保弘康	联营企业
信保弘盛	联营企业
信保弘耀	联营企业

合营或联营企业名称	与本公司关系
信保佳昊	联营企业
信保佳誉	联营企业
信保建弘	联营企业
信保凯隆	联营企业
信保康居	联营企业
信保铭润	联营企业
信保宁建	联营企业
信保宁泰	联营企业
信保思雅	联营企业
信保通德	联营企业
信保通兴	联营企业
信保通盈	联营企业
信保鑫汇	联营企业
信保鑫蓉	联营企业
信保信盛	联营企业
信保银泰	联营企业
信保有限合伙	联营企业
信保悦雅	联营企业
信保智盈	联营企业
信保中港	联营企业
信保中鸿	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
北京保利国际拍卖有限公司（“保利拍卖”）	同受保利集团控制
广东保利拍卖有限公司（“广东保利拍卖”）	同受保利集团控制
保利投资控股有限公司（“保利投资”）	同受保利集团控制
保利融资租赁有限公司（“保利融资”）	同受保利集团控制
鑫和隆昌	其他说明

其他说明：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
保利新能源	采购商品	304,800.00	2,374,110.00

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
保利拍卖	采购商品		355,350.00

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	65,288,272.75	73,137,260.94
福州中鼎	承接工程	53,350,964.60	149,537,923.68
福建中联盛	承接工程	37,757,570.56	71,462,039.90
广州越鸿	承接工程	18,693,895.50	1,751,000.00
广州中耀	承接工程	73,782,876.00	9,640,000.00
莆田中辰	承接工程	100,912,706.86	6,596,432.50
保利仁泰	承接工程	641,784.00	633,726.00
武汉清能	承接工程	39,300,000.00	
河南天之东	承接工程	1,211,823.44	
东莞和宏	承接工程	91,933,687.58	
东莞和越	承接工程	5,481,053.87	
招商珑原	承接工程	3,582,647.14	
鑫和隆昌	承接工程	21,767,230.19	
信保保嘉	管理服务	361,586.30	
信保诚赐	管理服务	7,057,534.25	
信保诚韬	管理服务	4,510,273.98	
信保诚贤	管理服务	2,597,979.18	
信保淳雅	管理服务	1,930,882.20	
信保东宏	管理服务	16,602.69	
信保东利	管理服务	24,904.16	
信保富翎	管理服务	350,128.77	
信保瀚雅	管理服务	1,493,023.86	
信保思雅	管理服务	1,623,542.74	
信保通德	管理服务	514,684.94	
信保通兴	管理服务	600,465.70	
信保通盈	管理服务	514,684.94	
信保鑫汇	管理服务	1,194,986.38	
信保信盛	管理服务	369,336.99	
信保银泰	管理服务	331,594.52	
信保智盈	管理服务	339,345.21	
信保中鸿	管理服务	350,802.74	
嘉兴德运	管理服务	27,397.27	
嘉兴华灿	管理服务	123,287.68	
嘉兴惠悦	管理服务	34,405.48	
信保铭润	管理服务	1,429,863.02	
西藏信保	管理服务	5,894,246.57	
信保诚基金	管理服务	5,176,197.26	

## 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	2,029,796.24	2,555,558.04
广州保利影城	广州中环广场影城	1,555,472.00	1,361,804.00
信保基金管理	广州保利中心写字楼	2,712,660.00	2,486,605.00
保利南方	广州保利中心写字楼	1,801,320.00	1,744,136.00
保利资产	广州保利中心写字楼	794,956.00	1,212,364.00
广东保利拍卖	广州保利中心写字楼	457,160.00	

## 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
<b>本期借入：</b>				
保利财务	200,000,000.00	2015-06-15	2017-06-15	利率按同期贷款基准利率上浮 5%
保利财务	400,000,000.00	2015-07-22	2017-07-21	利率按同期贷款基准利率上浮 5%
保利财务	200,000,000.00	2015-07-24	2017-07-24	利率按同期贷款基准利率上浮 5%
保利财务	200,000,000.00	2015-08-20	2017-08-20	利率按同期贷款基准利率上浮 5%
保利财务	300,000,000.00	2015-09-25	2017-09-25	利率按同期贷款基准利率上浮 5%
保利财务	150,000,000.00	2015-10-13	2017-10-12	利率按同期贷款基准利率上浮 5%
保利融资	50,000,000.00	2015-09-10	2017-09-10	利率按同期贷款基准利率上浮 8%
<b>本期归还：</b>				
保利集团	1,000,000,000.00	2014-12-31	2015-03-31	2014 年借款 10 亿元，本期偿清
保利财务	185,000,000.00	2013-02-05	2015-02-05	2013 年借款 2 亿元，本期偿清
保利财务	195,000,000.00	2013-08-07	2015-08-07	2013 年借款 2 亿元，本期偿清
保利财务	5,000,000.00	2014-08-14	2016-08-13	2014 年借款 1.5 亿元，部分本期偿还
保利财务	90,000,000.00	2013-03-26	2015-03-26	2013 年借款 1 亿元，本期偿清
保利财务	8,000,000.00	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	2014-09-30	2016-09-30	2014 年借款 1.5 亿元，部分本期偿还
保利财务	130,000,000.00	2014-05-13	2015-11-13	2014 年借款 1.5 亿元，本期偿清
保利财务	5,000,000.00	2014-11-24	2016-11-24	2014 年借款 1.5 亿元，部分本期偿还
保利财务	95,000,000.00	2013-12-02	2015-12-01	2013 年借款 1 亿元，本期偿清
保利财务	10,000,000.00	2014-12-09	2016-12-09	2014 年借款 2 亿元，部分本期偿还
保利财务	300,000,000.00	2014-12-31	2015-12-31	2014 年借款 3 亿元，本期偿清
保利财务	2,000,000.00	2015-06-15	2017-06-15	2015 年借款 2 亿元，部分本期偿还
保利财务	300,000,000.00	2012-10-26	2015-10-26	2012 年借款 3 亿元，本期偿清
保利财务	95,000,000.00	2013-12-11	2015-12-11	2013 年借款 1 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（其他说明 1）	存放存款	6,608,931,739.14	17.63
保利投资	吸收股权投资	60,000,000.00	2.91
嘉兴德业	吸收股权投资	72,000,000.00	3.50
嘉兴华灿	吸收股权投资	72,500,000.00	3.52
信保诚韬	吸收股权投资	4,900,000.00	0.24
佛山凯悦	吸收股权投资	25,000,000.00	1.21
嘉兴惠悦	吸收股权投资	2,500,000.00	0.12
嘉兴惠悦（其他说明 2）	共同投资	3,500,000.00	0.37
保利投资（其他说明 3）	共同投资	9,000,000.00	0.94

其他说明 1：截至 2015 年 12 月 31 日，公司存放于保利财务的存款余额共 6,608,931,739.14 元，存款利率按照人民银行的相关规定执行。

其他说明 2：2015 年 12 月，公司下属保利物业、横琴创投与嘉兴惠悦及其他方共同设立珠海和乐教育有限公司，保利物业、横琴创投合计认缴并实缴出资 350 万元，占 35%；嘉兴惠悦认缴并实缴出资 450 万元，占 45%；其他方认缴出资 200 万元，占 20%。

其他说明 3：2015 年 12 月，公司与保利投资及其他方等共同设立保利（横琴）资本管理有限公司，公司认缴出资 2,400 万元，占 30%，期末已出资 900 万元；保利投资认缴出资 2,400 万元，占 30%，期末暂未出资；其他方认缴出资 3,200 万元，占 40%，期末已出资 1,050 万元。

## (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	北京昭泰	3,379,000,000.00			
其他应收款	信保有限合伙	1,762,240,557.42		593,046,486.17	
其他应收款	信保基金管理			495,998,155.00	
其他应收款	北京屹泰	1,517,096,834.77		1,665,000,000.00	
其他应收款	广州中耀	1,397,032,120.99		1,339,152,396.73	
其他应收款	上海启贤	1,308,000,000.00			
其他应收款	杭州安泽	1,120,814,836.01			
其他应收款	北京知泰	835,550,000.00			
其他应收款	广州保瑞	744,191,400.00			
其他应收款	顺德万科	671,739,897.55		882,654,897.55	
其他应收款	顺德万嘉	617,568,673.23			
其他应收款	信保东信	539,000,000.00			
其他应收款	福州中鼎	467,482,589.40			
其他应收款	东莞万宏			675,281,164.00	

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	佛山信雅	427,070,295.00			
其他应收款	武汉清能	276,911,253.42		404,900,466.67	
其他应收款	鑫和隆昌	270,000,000.00		345,015,088.40	
其他应收款	东莞和越			286,834,450.50	
其他应收款	信保东利	237,499,844.00			
其他应收款	信保鑫蓉	224,227,603.04			
其他应收款	信保高雅基金	220,693,436.72			
其他应收款	莆田中辰			207,071,619.50	
其他应收款	信保东宏	196,000,000.00			
其他应收款	洛阳利业	192,306,904.01		265,807,841.53	
其他应收款	信保博雅	181,273,387.48			
其他应收款	广州保奥	166,765,389.54		157,428,468.60	
其他应收款	成都金蓉	164,864,851.44			
其他应收款	广州宏嘉	164,621,625.00			
其他应收款	鸿雅投资	129,888,456.43			
其他应收款	杭州金睦	129,303,062.00		129,303,062.00	
其他应收款	信保宁泰	100,633,926.53			
其他应收款	广州宏轩	94,232,292.00	4,711,614.60		
其他应收款	三亚中铁	86,464,710.74	4,323,235.54	129,416,074.02	
其他应收款	信保佳普	78,000,000.00	3,900,000.00		
其他应收款	信保建弘	66,397,729.35	3,319,886.47		
其他应收款	信保佳昊	49,599,405.00	2,479,970.25		
其他应收款	广州越鸿			47,689,951.74	2,384,497.59
其他应收款	鸿雅投资	34,491,282.41	1,724,564.12		
其他应收款	信保鑫汇	33,844,567.33	1,692,228.37		
其他应收款	南京学尚	30,868,076.96	1,543,403.85	94,170,930.40	4,708,546.52
其他应收款	河南天之东	28,691,800.00	1,434,590.00	217,099,320.70	
其他应收款	西藏信保	23,498,204.30	1,174,910.22		
其他应收款	盛世鑫和	14,846,512.09	742,325.60		
其他应收款	信保中鸿	14,741,410.70	737,070.54		
其他应收款	信保富翎	14,718,988.95	735,949.45		
其他应收款	信保弘康	10,104,955.00	505,247.75		
其他应收款	信保弘盛	8,095,000.00	404,750.00		
其他应收款	信保晨雅			8,000,000.00	400,000.00
其他应收款	信保保嘉	6,762,415.73	338,120.79		
其他应收款	信保智盈	6,352,155.14	317,607.76		
其他应收款	信保诚基金	6,255,598.00	312,779.90		
其他应收款	信保弘耀	4,300,000.00	215,000.00		
其他应收款	信保思雅	1,059,487.72	52,974.39		
其他应收款	招商珑原	248,988.98	12,449.45		
其他应收款	信保光晟	93,778.00	4,688.90		
其他应收款	信保诚贤	55,000.00	2,750.00		
其他应收款	信保葆华	50,809.00	2,540.45		
其他应收款	信保宁建	46,261.47	2,313.07		

保利地产（集团）股份有限公司  
2015 年度  
财务报表附注

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	信保诚赐	5,687.50	284.38		
其他应收款	信保诚韬	5,000.00	250.00		
其他应收款	信保佳誉	3,820.50	191.03		
其他应收款	嘉兴华灿	3,379.46	168.97		
其他应收款	信保通兴	2,125.00	106.25		
其他应收款	信保凯隆	1,445.00	72.25		
其他应收款	信保淳雅	1,131.00	56.55		
其他应收款	珠海和乐	700.00	35.00		
其他应收款	嘉兴同达	670.00	33.50		
其他应收款	信保铭润	670.00	33.50		
其他应收款	佛山凯悦	609.00	30.45		
其他应收款	嘉兴德业	550.00	27.50		
其他应收款	嘉兴惠悦	550.00	27.50		
其他应收款	信保康居	420.00	21.00		
应收账款	信保光晟	30,769,438.38	1,538,471.92		
应收账款	信保诚贤	15,260,274.00	763,013.70		
应收账款	信保中港	14,980,821.94	749,041.10		
应收账款	西藏信保	14,950,835.62	747,541.78		
应收账款	信保诚韬	7,889,841.10	394,492.06		
应收账款	信保通兴	7,094,212.32	354,710.62		
应收账款	信保诚赐	5,567,473.96	278,373.70		
应收账款	信保诚基金	4,510,273.98	225,513.70		
应收账款	信保中鸿	3,072,314.41	153,615.72		
应收账款	信保富翎	3,066,315.80	153,315.79		
应收账款	信保保嘉	2,392,264.40	119,613.22		
应收账款	信保智盈	2,243,900.05	112,195.00		
应收账款	顺德万嘉	2,064,668.50	103,233.43		
应收账款	信保淳雅	1,930,882.20	96,544.11		
应收账款	信保信盛	1,638,854.81	81,942.74		
应收账款	信保通德	1,527,452.11	76,372.61		
应收账款	信保通盈	1,527,452.11	76,372.61		
应收账款	信保银泰	1,471,391.80	73,569.59		
应收账款	信保佳昊	513,842.37	25,692.12		
应收账款	信保鑫蓉	269,680.09	13,484.00		
应收账款	信保弘康	200,000.21	10,000.01		
应收账款	信保弘盛	200,000.00	10,000.00		
应收账款	信保弘耀	200,000.00	10,000.00		
应收账款	信保宁建	183,493.15	9,174.66		
应收账款	信保铭润	158,904.13	7,945.21		
应收账款	嘉兴惠悦	34,405.48	1,720.27		
应收账款	嘉兴德运	27,397.27	1,369.86		
应收账款	信保东利	24,904.16	1,245.21		
应收账款	信保东宏	16,602.69	830.13		

## 2、 应付项目

往来项目	关联方	期末余额	期初余额
其他应付款	保利集团	1,051,532,875.00	2,053,031,370.83
其他应付款	上海三利		40,906,070.83
其他应付款	嘉兴同达	1,937,470,885.55	
其他应付款	信保葆华	1,054,151,740.40	
其他应付款	信保光晟	624,910,686.47	
其他应付款	福建中联盛	596,252,054.03	496,401,245.64
其他应付款	信保淳雅	432,101,287.00	
其他应付款	信保诚韬	385,945,899.80	
其他应付款	信保通兴	343,267,953.05	
其他应付款	佛山凯悦	342,061,891.00	
其他应付款	西藏信保	279,652,974.70	
其他应付款	信保诚贤	274,286,950.00	
其他应付款	信保通德	148,480,484.96	
其他应付款	信保通盈	148,480,484.96	
其他应付款	信保悦雅	148,286,815.79	
其他应付款	嘉兴华灿	141,290,536.54	
其他应付款	嘉兴德业	140,318,925.20	
其他应付款	信保诚赐	87,498,456.94	
其他应付款	广州越鸿	72,856,884.47	
其他应付款	保利仁泰	71,256,952.94	53,074,600.00
其他应付款	信保东利	56,500,156.00	
其他应付款	长春溪之谷	47,500,000.00	60,000,000.00
其他应付款	万盈嘉晟	46,485,640.16	
其他应付款	东莞和宏	45,261,068.70	89,123,448.83
其他应付款	鑫盈嘉晟	42,198,846.45	
其他应付款	信保东宏	37,644,388.00	
其他应付款	东莞万宏	36,718,836.00	
其他应付款	莆田中辰	33,827,960.66	
其他应付款	东莞和越	16,709,839.68	
其他应付款	信保鑫蓉	7,826,470.62	
其他应付款	信保瀚雅	1,324,523.37	
其他应付款	信保宁建	8,612.00	
其他应付款	信保弘康	45.00	
其他应付款	佛山永晟		1,272,548,763.68
其他应付款	佛山晟鑫		249,073,137.60
其他应付款	信保骏雅		57,878,824.50
其他应付款	盛世鑫和		33,149,176.16
其他应付款	天津陆南		17,000,000.00
其他应付款	福州中鼎		14,750,294.28
其他应付款	江门康盛		208,333.33
预收款项	杭州安泽	30,500,000.00	
预收款项	成都金蓉	22,631,357.86	
预收款项	广州越鸿	8,560,000.00	



往来项目	关联方	期末余额	期初余额
预收款项	广州中耀	7,249,616.36	22,360,000.00
预收款项	福州中鼎	5,535,785.22	5,535,785.22
预收款项	福建中联盛	2,925,372.00	
预收款项	南京学尚		47,999,794.98
预收款项	盛世鑫和		30,862,059.33
预收款项	东莞和宏		2,000,000.00
预收款项	莆田中辰		1,374,256.77
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	26,970,166 份
公司本期失效的各项权益工具总额	38,222,640 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 2015 年 12 月 31 日，本公司发行在外股份期权的行权价格 4.85 元，合同剩余期限 1.34 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。

2015 年根据股东大会审议通过的公司 2014 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 2.16 元（含税），相应股票期权行权价格由 5.07 元调整为 4.85 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	156,017,409.39
本期以权益结算的股份支付确认的费用总额	-77,049,081.88

其他说明：公司第三期股权激励未达到行权条件，本期根据最佳估计行权数对股权激励费用进行调整。

## (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 2015 年 12 月 31 日，本公司已签订合同（主要为土地和建安合同）但未付的约定资本项目支出共计人民币 6,912,730.48 万元，需在合同他方履行合同约定义务的同时，在若干年内支付，具体如下：

（单位：万元）：

项目	合同金额	累计已付款	期末余额	1 年内支付	1~2 年内支付 付额	2~3 年内支付 付额	3 年以上 支付额
土地受让合同	3,589,262.01	1,837,490.41	1,751,771.60	1,142,816.96	328,670.26	140,549.87	139,734.51
建安工程合同	16,607,345.82	11,557,511.45	5,049,834.37	3,204,236.56	1,298,171.18	458,882.75	88,543.88
其他约定支出	272,760.02	161,635.51	111,124.51	78,074.41	25,030.61	6,646.80	1,372.69
合计	20,469,367.85	13,556,637.37	6,912,730.48	4,425,127.93	1,651,872.05	606,079.42	229,651.08

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	
保利北京	2,000.00	2015-7-22	2016-7-22	尚未到期
	38,000.00	2015-7-22	2017-7-22	尚未到期
北京世博	35,000.00	2013-10-9	2016-2-1	尚未到期
	35,000.00	2013-11-12	2016-7-10	尚未到期
	30,000.00	2013-12-4	2016-7-10	尚未到期
北京润诚	50,000.00	2014-4-10	2017-4-9	尚未到期
	3,000.00	2014-3-1	2016-4-29	尚未到期
	20,000.00	2014-4-10	2016-11-29	尚未到期
	12,000.00	2014-4-10	2016-4-29	尚未到期
	25,000.00	2014-4-10	2017-3-1	尚未到期
保利广州	50,000.00	2015-1-23	2018-1-19	尚未到期
	19,960.00	2013-3-5	2016-3-4	尚未到期
	10,000.00	2013-3-15	2016-3-4	尚未到期
	5,000.00	2013-5-23	2016-3-4	尚未到期
	5,000.00	2013-6-14	2016-3-4	尚未到期
	5,000.00	2013-6-27	2016-3-4	尚未到期
	5,000.00	2013-8-28	2016-3-4	尚未到期
	5,000.00	2013-9-12	2016-3-4	尚未到期
保利增城	29,900.00	2013-1-24	2016-1-23	尚未到期
	9,500.00	2013-8-30	2016-8-29	尚未到期
	10,000.00	2013-9-12	2016-8-29	尚未到期
	10,000.00	2013-9-18	2016-8-29	尚未到期
	10,000.00	2013-9-18	2016-8-29	尚未到期
	10,000.00	2013-10-1	2016-8-29	尚未到期
中山祥誉	50,000.00	2014-8-12	2017-8-12	尚未到期
东莞投资	14,700.00	2013-9-30	2016-9-10	尚未到期
	2,000.00	2013-8-23	2016-8-22	尚未到期
	5,000.00	2014-4-28	2017-4-27	尚未到期
	47,000.00	2014-2-1	2017-1-31	尚未到期
	20,000.00	2015-9-25	2018-9-24	尚未到期
珠海保利	29,990.00	2013-7-19	2016-7-18	尚未到期
中山保利	10,000.00	2015-3-25	2018-3-24	尚未到期
	14,000.00	2014-3-28	2017-3-27	尚未到期
	30,000.00	2015-9-17	2018-3-24	尚未到期
	70,000.00	2015-12-21	2018-12-21	尚未到期
广东保利	20,170.00	2014-1-17	2017-1-16	尚未到期
	4,800.00	2014-1-17	2017-1-17	尚未到期
珠海天悦	5,970.00	2013-11-21	2016-11-21	尚未到期
	6,000.00	2014-2-8	2016-11-21	尚未到期
	18,000.00	2014-5-23	2016-11-21	尚未到期
	6,000.00	2014-4-8	2016-2-28	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	
	3,000.00	2014-4-8	2016-8-28	尚未到期
	3,000.00	2014-4-18	2016-8-28	尚未到期
	9,000.00	2014-4-18	2017-2-28	尚未到期
广州宏和	69,689.00	2014-2-28	2016-12-27	尚未到期
	31,300.00	2014-4-23	2017-4-22	尚未到期
	44,970.00	2014-6-30	2017-6-30	尚未到期
	40,000.00	2015-12-18	2018-12-17	尚未到期
广州思泰	23,000.00	2015-3-6	2018-3-6	尚未到期
守鸿置地	10,000.00	2015-9-6	2018-8-31	尚未到期
	70,000.00	2015-11-17	2018-8-31	尚未到期
珠海横琴保利	31,000.00	2015-1-4	2018-1-3	尚未到期
	10,000.00	2015-7-30	2018-1-3	尚未到期
	6,000.00	2015-9-16	2018-1-3	尚未到期
	23,000.00	2015-11-13	2018-1-3	尚未到期
珠海祥越	510.00	2015-12-29	2016-6-30	尚未到期
	510.00	2015-12-29	2016-12-31	尚未到期
	1,020.00	2015-12-29	2017-6-30	尚未到期
	510.00	2015-12-29	2018-12-28	尚未到期
东莞中骏	3,000.00	2014-12-8	2017-12-7	尚未到期
	7,000.00	2015-1-4	2017-12-7	尚未到期
广州越隆	9,480.00	2015-3-20	2018-3-19	尚未到期
	40,000.00	2015-3-20	2018-3-19	尚未到期
	40,000.00	2015-7-31	2018-3-19	尚未到期
重庆投资	30,000.00	2013-7-3	2016-7-2	尚未到期
	15,000.00	2013-7-11	2016-7-2	尚未到期
	6,000.00	2013-9-25	2016-9-22	尚未到期
	8,000.00	2013-11-18	2016-9-22	尚未到期
	4,000.00	2014-4-16	2016-6-8	尚未到期
	34,000.00	2014-5-29	2016-9-24	尚未到期
	2,000.00	2015-9-28	2016-2-25	尚未到期
	4,000.00	2015-9-28	2016-12-25	尚未到期
	8,114.00	2015-9-28	2018-3-23	尚未到期
9,000.00	2015-12-11	2018-3-23	尚未到期	
重庆葆成	23,671.00	2013-12-27	2016-11-30	尚未到期
	1,300.00	2013-12-27	2016-6-27	尚未到期
	8,714.43	2014-3-11	2016-11-30	尚未到期
	433.38	2014-3-11	2016-6-27	尚未到期
	1,075.89	2014-4-21	2016-11-30	尚未到期
	9,434.00	2014-4-21	2016-11-30	尚未到期
	28,000.00	2015-6-10	2018-6-9	尚未到期
	2,000.00	2015-11-20	2018-6-9	尚未到期
30,000.00	2015-9-18	2018-7-5	尚未到期	
重庆葆翔	22,600.00	2014-9-29	2016-12-20	尚未到期
	49,900.00	2014-9-29	2019-9-29	尚未到期
	35,000.00	2015-3-27	2018-3-26	尚未到期
	30,000.00	2015-3-30	2018-3-29	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	
重庆葆方	500.00	2014-9-30	2017-9-25	尚未到期
	15,000.00	2014-9-30	2017-9-25	尚未到期
	8,000.00	2014-10-30	2017-9-25	尚未到期
	1,000.00	2014-12-15	2016-6-15	尚未到期
	7,000.00	2014-12-15	2016-12-15	尚未到期
	28,760.00	2014-12-15	2017-12-15	尚未到期
	9,680.00	2015-1-29	2017-12-15	尚未到期
	8,560.00	2015-4-17	2017-12-15	尚未到期
	9,000.00	2015-5-28	2016-5-18	尚未到期
	15,000.00	2015-5-28	2016-12-22	尚未到期
	5,000.00	2015-6-4	2016-12-22	尚未到期
	29,209.00	2015-6-4	2017-5-18	尚未到期
重庆葆昌	2,800.00	2014-12-23	2016-3-21	尚未到期
	500.00	2014-12-23	2016-6-21	尚未到期
	2,500.00	2014-12-23	2016-9-21	尚未到期
	700.00	2014-12-23	2016-12-21	尚未到期
	1,119.70	2014-12-23	2017-6-22	尚未到期
	3,000.00	2015-6-23	2017-6-22	尚未到期
	5,000.00	2015-6-24	2017-6-22	尚未到期
大连东港	31,000.00	2015-1-26	2017-12-30	尚未到期
	10,000.00	2015-12-22	2017-12-30	尚未到期
大连红旗	11,000.00	2015-4-30	2018-4-29	尚未到期
厦门中璟	200.00	2015-8-20	2016-2-20	尚未到期
	300.00	2015-8-20	2016-8-20	尚未到期
	500.00	2015-8-20	2017-2-20	尚未到期
	19,000.00	2015-8-20	2017-8-20	尚未到期
	20,000.00	2015-9-16	2018-9-16	尚未到期
	30,000.00	2015-11-16	2018-11-16	尚未到期
	30,000.00	2015-12-25	2018-12-25	尚未到期
保利福建	17,000.00	2013-12-1	2016-11-21	尚未到期
	13,000.00	2014-3-31	2016-11-21	尚未到期
	19,000.00	2014-12-9	2016-12-9	尚未到期
	13,500.00	2015-3-30	2018-3-30	尚未到期
	16,500.00	2015-4-3	2018-3-30	尚未到期
	10,000.00	2015-7-21	2018-3-30	尚未到期
	15,500.00	2015-12-21	2018-3-30	尚未到期
	4,500.00	2015-12-24	2018-3-30	尚未到期
30,000.00	2015-12-21	2016-11-21	尚未到期	
莆田中保	20,000.00	2015-9-30	2018-9-28	尚未到期
	5,000.00	2015-10-8	2018-9-28	尚未到期
	5,000.00	2015-10-30	2018-9-28	尚未到期
保利江苏	10,000.00	2014-1-10	2016-3-31	尚未到期
	5,000.00	2014-2-20	2016-7-19	尚未到期
	3,000.00	2014-3-18	2016-7-19	尚未到期
	6,390.00	2014-3-25	2017-1-16	尚未到期
	5,300.00	2014-4-24	2017-1-16	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	
	3,310.00	2014-7-18	2017-1-16	尚未到期
江苏宁恒	13,000.00	2014-3-5	2016-5-21	尚未到期
	1,000.00	2014-3-20	2016-5-21	尚未到期
	15,000.00	2014-6-26	2016-6-30	尚未到期
	1,000.00	2014-7-17	2016-5-21	尚未到期
	5,000.00	2014-7-17	2016-11-21	尚未到期
	5,000.00	2014-9-9	2016-11-21	尚未到期
	3,000.00	2014-11-28	2016-5-28	尚未到期
	3,000.00	2014-11-28	2016-11-28	尚未到期
	3,000.00	2014-11-28	2017-5-28	尚未到期
	15,000.00	2014-11-28	2017-11-28	尚未到期
	16,000.00	2014-12-4	2016-12-31	尚未到期
	4,000.00	2015-3-25	2016-12-31	尚未到期
	10,000.00	2015-3-25	2017-6-30	尚未到期
	500.00	2015-11-13	2016-5-13	尚未到期
	500.00	2015-11-13	2016-11-13	尚未到期
	5,000.00	2015-11-13	2017-5-13	尚未到期
	5,000.00	2015-11-13	2017-11-13	尚未到期
	10,000.00	2015-11-13	2018-5-13	尚未到期
	29,000.00	2015-11-13	2018-11-13	尚未到期
	江苏宁弘	5,000.00	2015-6-27	2016-6-27
5,000.00		2015-6-27	2016-12-27	尚未到期
10,000.00		2015-6-27	2017-6-27	尚未到期
5,000.00		2015-7-22	2018-6-27	尚未到期
15,000.00		2015-7-22	2018-6-27	尚未到期
5,000.00		2015-7-27	2016-6-27	尚未到期
5,000.00		2015-7-27	2016-12-27	尚未到期
10,000.00		2015-7-27	2017-6-27	尚未到期
江苏宁成	5,000.00	2015-7-20	2016-7-20	尚未到期
	5,000.00	2015-7-20	2016-12-20	尚未到期
	4,000.00	2015-7-20	2016-12-20	尚未到期
	6,000.00	2015-7-20	2017-7-20	尚未到期
南京学衡	5,000.00	2015-12-7	2016-12-7	尚未到期
	5,000.00	2015-11-20	2016-12-7	尚未到期
辽宁实业	15,000.00	2014-1-27	2017-1-23	尚未到期
沈阳中汇达	39,990.00	2015-4-23	2017-9-18	尚未到期
	10,000.00	2015-9-23	2017-9-18	尚未到期
沈阳溪湖	10,000.00	2013-4-19	2016-4-19	尚未到期
沈阳香槟	12,000.00	2014-1-9	2016-6-28	尚未到期
	5,000.00	2015-1-9	2018-6-26	尚未到期
	20,000.00	2014-6-27	2018-6-26	尚未到期
	10,000.00	2014-7-1	2018-6-26	尚未到期
	10,000.00	2014-7-30	2016-12-26	尚未到期
	20,000.00	2014-9-30	2016-12-26	尚未到期
	2,000.00	2014-12-1	2016-12-26	尚未到期
通化保利	8,900.00	2014-9-15	2017-9-15	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	
丹东保利	10,000.00	2012-9-4	2016-8-26	尚未到期
	1,000.00	2014-1-27	2016-8-26	尚未到期
	2,000.00	2014-1-29	2016-8-26	尚未到期
	3,750.00	2013-4-2	2016-4-1	尚未到期
	8,000.00	2014-7-30	2017-7-28	尚未到期
沈阳万怡	20,000.00	2015-11-16	2017-11-16	尚未到期
保利三亚	30,000.00	2015-3-30	2020-3-30	尚未到期
三亚论坛	5,000.00	2014-7-10	2017-7-10	尚未到期
	5,000.00	2014-7-30	2017-7-10	尚未到期
	5,000.00	2014-8-29	2017-7-10	尚未到期
	5,000.00	2014-10-8	2017-7-10	尚未到期
	2,000.00	2014-10-30	2017-7-10	尚未到期
	2,000.00	2015-1-9	2017-7-10	尚未到期
	2,000.00	2015-3-30	2017-7-10	尚未到期
	50,000.00	2014-12-22	2019-12-22	尚未到期
	32,000.00	2015-3-27	2018-3-27	尚未到期
	10,000.00	2015-7-16	2025-7-16	尚未到期
	3,000.00	2015-8-28	2025-7-16	尚未到期
	2,000.00	2015-8-31	2025-7-16	尚未到期
	5,000.00	2015-10-27	2025-7-16	尚未到期
	2,000.00	2015-12-17	2025-7-16	尚未到期
保利海口	15,000.00	2015-9-25	2018-9-25	尚未到期
青岛广升	3,315.00	2015-5-13	2016-11-13	尚未到期
	18,785.00	2015-5-13	2018-4-28	尚未到期
青岛广盛	2,000.00	2015-9-24	2016-6-20	尚未到期
	2,000.00	2015-9-24	2016-12-20	尚未到期
	2,000.00	2015-9-24	2017-6-20	尚未到期
	2,000.00	2015-9-24	2017-9-20	尚未到期
	2,000.00	2015-9-24	2017-12-20	尚未到期
	5,000.00	2015-9-24	2018-3-20	尚未到期
	5,000.00	2015-9-24	2018-7-27	尚未到期
青岛广利	2,100.00	2015-9-2	2016-9-2	尚未到期
	2,100.00	2015-9-2	2017-9-2	尚未到期
	16,800.00	2015-9-2	2018-8-12	尚未到期
山西万国	14,500.00	2014-9-30	2016-9-30	尚未到期
	30,000.00	2015-9-25	2017-9-25	尚未到期
	10,000.00	2015-10-23	2018-8-9	尚未到期
嘉善置业	600.00	2012-12-26	2016-10-10	尚未到期
	5,000.00	2013-6-28	2016-6-28	尚未到期
	3,600.00	2012-12-26	2027-12-23	尚未到期
	1,895.00	2013-4-12	2027-12-23	尚未到期
	3,105.00	2014-12-5	2027-12-23	尚未到期
上海建瓏	12,980.00	2013-3-20	2016-3-19	尚未到期
	8,000.00	2013-12-27	2016-3-19	尚未到期
	2,000.00	2014-4-3	2016-3-19	尚未到期
	2,500.00	2014-5-6	2016-3-19	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	
	5,000.00	2014-6-6	2016-3-19	尚未到期
	4,500.00	2014-10-29	2016-3-19	尚未到期
上海建衡	5,000.00	2014-6-10	2016-6-30	尚未到期
	5,000.00	2014-6-10	2016-12-31	尚未到期
	5,000.00	2014-6-10	2017-6-10	尚未到期
	17,000.00	2014-7-15	2017-6-10	尚未到期
	6,000.00	2014-8-20	2017-6-10	尚未到期
	100.00	2014-11-25	2016-5-24	尚未到期
上海建憬	1,111.00	2014-11-25	2016-4-1	尚未到期
	2,000.00	2014-11-25	2016-4-21	尚未到期
	1,000.00	2014-11-28	2016-6-20	尚未到期
	10.00	2014-11-28	2016-6-28	尚未到期
	40,000.00	2014-11-25	2017-11-24	尚未到期
	100.00	2014-11-25	2016-11-24	尚未到期
	100.00	2014-11-25	2017-5-24	尚未到期
	19,500.00	2014-11-25	2017-11-24	尚未到期
	10.00	2014-11-28	2016-12-28	尚未到期
	10.00	2014-11-28	2017-6-28	尚未到期
	9,950.00	2014-11-28	2017-11-28	尚未到期
	8,000.00	2014-12-9	2017-11-28	尚未到期
	10,000.00	2014-12-16	2017-11-28	尚未到期
	12,000.00	2014-12-29	2017-11-28	尚未到期
	2,222.00	2014-11-25	2016-8-1	尚未到期
	2,889.00	2014-11-25	2016-11-1	尚未到期
	4,444.00	2014-11-25	2017-7-2	尚未到期
	8,890.00	2014-11-25	2017-7-31	尚未到期
	2,666.67	2014-11-25	2016-10-21	尚未到期
	2,666.67	2014-11-25	2017-4-21	尚未到期
	1,666.66	2014-11-25	2017-10-20	尚未到期
	1,000.00	2014-11-28	2016-12-20	尚未到期
	1,000.00	2014-11-28	2017-6-20	尚未到期
16,000.00	2014-11-28	2017-11-28	尚未到期	
上海建融	2,044.00	2013-1-16	2016-8-12	尚未到期
	2,840.00	2013-2-27	2016-8-12	尚未到期
	763.00	2013-3-21	2016-8-12	尚未到期
	849.00	2013-6-19	2016-8-12	尚未到期
	863.00	2013-9-21	2016-8-12	尚未到期
	2,330.00	2013-11-12	2016-8-12	尚未到期
	1,941.00	2013-11-12	2016-8-12	尚未到期
	2,400.00	2013-11-20	2016-8-12	尚未到期
	925.00	2013-12-16	2016-8-12	尚未到期
	2,825.00	2013-3-4	2016-7-30	尚未到期
	389.00	2013-3-21	2016-7-30	尚未到期
	218.00	2013-6-21	2016-7-30	尚未到期
	236.00	2013-6-21	2016-7-30	尚未到期
	461.00	2013-9-21	2016-7-30	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	
	475.00	2013-12-16	2016-7-30	尚未到期
上海建昊	250,000.00	2014-1-22	2020-1-21	尚未到期
上海建颖	20,000.00	2014-7-16	2017-6-30	尚未到期
	40,000.00	2014-7-16	2018-6-30	尚未到期
	70,000.00	2014-7-16	2019-6-30	尚未到期
	20,000.00	2014-7-16	2020-7-15	尚未到期
	50,000.00	2014-8-15	2020-7-15	尚未到期
天津盛鑫	6,000.00	2013-8-16	2016-8-6	尚未到期
	12,000.00	2013-9-9	2016-8-6	尚未到期
	3,000.00	2014-1-20	2016-8-6	尚未到期
	1,700.00	2014-6-24	2016-8-6	尚未到期
保利盛泰	9,000.00	2014-8-4	2017-8-4	尚未到期
保利荣昌	30,000.00	2014-12-4	2017-12-3	尚未到期
	20,000.00	2015-7-24	2017-7-24	尚未到期
天津融创	44,880.00	2014-1-26	2017-12-29	尚未到期
	2,550.00	2015-5-15	2017-12-29	尚未到期
	18,393.66	2013-9-6	2016-9-6	尚未到期
博大鸿伟	7,624.50	2015-10-30	2018-10-29	尚未到期
长春恒富	10,000.00	2013-8-31	2016-8-30	尚未到期
	6,000.00	2013-8-31	2016-6-30	尚未到期
	9,810.00	2014-5-20	2017-7-20	尚未到期
	95.00	2013-8-30	2016-5-20	尚未到期
	4,000.00	2014-7-28	2017-7-27	尚未到期
	3,000.00	2014-7-28	2016-1-30	尚未到期
长春保利	10,000.00	2013-4-19	2016-4-18	尚未到期
	20,000.00	2015-3-2	2018-2-9	尚未到期
	19,500.00	2015-1-30	2018-1-29	尚未到期
	20,000.00	2015-9-28	2018-9-27	尚未到期
长春恒信	28,000.00	2014-1-2	2017-3-30	尚未到期
	15,000.00	2015-5-15	2017-3-30	尚未到期
	7,500.00	2014-3-28	2017-3-19	尚未到期
	2,000.00	2014-3-28	2016-1-27	尚未到期
	7,500.00	2014-6-26	2017-6-20	尚未到期
	1,000.00	2014-6-26	2016-6-20	尚未到期
	8,000.00	2014-9-25	2017-9-25	尚未到期
	2,000.00	2014-9-25	2016-6-30	尚未到期
合肥和筑	16,700.00	2014-3-28	2017-3-27	尚未到期
	50,000.00	2013-12-31	2016-12-31	尚未到期
	10,000.00	2015-1-29	2018-1-28	尚未到期
	10,000.00	2015-3-20	2018-1-28	尚未到期
	10,000.00	2015-3-31	2018-1-28	尚未到期
	1,000.00	2015-1-16	2016-1-16	尚未到期
	3,000.00	2015-1-16	2016-7-16	尚未到期
	5,800.00	2015-1-16	2017-1-16	尚未到期
	15,000.00	2015-1-16	2017-7-16	尚未到期
200.00	2015-10-13	2016-4-13	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	
	300.00	2015-10-13	2016-10-13	尚未到期
	500.00	2015-10-13	2017-4-13	尚未到期
	14,000.00	2015-10-13	2017-10-13	尚未到期
	500.00	2014-8-14	2016-2-14	尚未到期
	14,000.00	2014-8-14	2016-8-14	尚未到期
	2,500.00	2015-1-5	2016-6-21	尚未到期
	2,500.00	2015-1-5	2016-12-21	尚未到期
	1,500.00	2015-1-5	2017-6-21	尚未到期
	1,500.00	2015-1-5	2018-1-5	尚未到期
	2,500.00	2015-1-15	2016-6-21	尚未到期
	2,500.00	2015-1-15	2016-12-21	尚未到期
	1,500.00	2015-1-15	2017-6-21	尚未到期
	1,500.00	2015-1-15	2018-1-14	尚未到期
	3,000.00	2015-1-29	2016-1-29	尚未到期
	200.00	2015-1-29	2016-7-29	尚未到期
	6,000.00	2015-1-29	2017-1-29	尚未到期
	200.00	2015-1-29	2017-7-29	尚未到期
	10,400.00	2015-1-29	2018-1-29	尚未到期
	1,500.00	2015-4-1	2016-4-1	尚未到期
	100.00	2015-4-1	2016-10-1	尚未到期
	3,000.00	2015-4-1	2017-4-1	尚未到期
	100.00	2015-4-1	2017-10-1	尚未到期
	5,200.00	2015-4-1	2018-4-1	尚未到期
	100.00	2015-9-18	2016-3-18	尚未到期
	1,500.00	2015-9-18	2016-9-18	尚未到期
	200.00	2015-9-18	2017-3-18	尚未到期
	3,000.00	2015-9-18	2017-9-18	尚未到期
	200.00	2015-9-18	2018-3-18	尚未到期
	20,000.00	2015-9-18	2018-9-18	尚未到期
	10,000.00	2015-7-30	2018-7-29	尚未到期
	333.33	2015-7-28	2016-6-30	尚未到期
	2,166.67	2015-7-28	2016-12-31	尚未到期
	416.67	2015-7-28	2017-6-30	尚未到期
	3,333.33	2015-7-28	2017-12-31	尚未到期
	416.67	2015-7-28	2018-6-30	尚未到期
	3,333.33	2015-7-28	2018-7-6	尚未到期
保利包头	20,000.00	2014-7-16	2017-7-8	尚未到期
	4,000.00	2014-4-3	2017-1-22	尚未到期
郑州保利	1,000.00	2014-7-15	2017-7-14	尚未到期
	8,940.00	2014-7-28	2017-7-27	尚未到期
	2,500.00	2014-7-28	2017-7-27	尚未到期
新都保利	6,832.00	2014-2-27	2016-4-17	尚未到期
	12,500.00	2014-4-16	2016-4-17	尚未到期
成都石象湖	20,000.00	2015-3-16	2021-9-16	尚未到期
	8,000.00	2015-5-29	2021-9-16	尚未到期
成都保丰	10,000.00	2015-1-19	2016-5-23	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	
成都房地产	200.00	2013-12-30	2016-5-15	尚未到期
	2,000.00	2014-3-4	2016-5-15	尚未到期
	2,000.00	2014-8-26	2016-5-15	尚未到期
	139,100.00	2014-8-6	2020-8-5	尚未到期
成都雅驰	5,866.00	2013-4-24	2016-1-17	尚未到期
德阳地产	4,000.00	2013-4-16	2016-4-15	尚未到期
	4,000.00	2013-4-27	2016-4-26	尚未到期
	4,500.00	2013-5-20	2016-5-19	尚未到期
	4,600.00	2013-12-20	2016-12-19	尚未到期
	5,300.00	2015-7-1	2016-12-19	尚未到期
成都保华	20,000.00	2014-9-30	2017-8-21	尚未到期
	5,000.00	2014-12-15	2017-8-21	尚未到期
	10,000.00	2015-3-9	2017-8-21	尚未到期
	20,000.00	2015-9-14	2017-8-21	尚未到期
成都保鑫	2,666.67	2013-8-5	2016-8-5	尚未到期
	9,680.00	2013-8-13	2016-8-5	尚未到期
	1,653.33	2013-9-9	2016-8-5	尚未到期
	1,840.00	2013-12-11	2016-8-5	尚未到期
	5,160.00	2013-12-11	2016-8-5	尚未到期
	39,000.00	2015-3-25	2018-3-19	尚未到期
成都保龙	3,000.00	2014-2-12	2016-7-3	尚未到期
	4,000.00	2014-4-17	2016-7-3	尚未到期
	8,900.00	2015-2-28	2016-7-3	尚未到期
	4,500.00	2014-4-24	2017-1-5	尚未到期
	3,300.00	2014-4-30	2017-1-5	尚未到期
	10,400.00	2015-2-28	2017-1-5	尚未到期
遂宁保信	10,000.00	2014-5-28	2017-1-5	尚未到期
	6,800.00	2014-1-6	2017-1-5	尚未到期
	6,900.00	2014-6-18	2017-6-17	尚未到期
	5,000.00	2014-8-1	2017-6-17	尚未到期
	5,000.00	2014-8-28	2017-6-17	尚未到期
	2,000.00	2014-9-29	2017-6-17	尚未到期
成都保新	3,250.00	2014-11-28	2017-5-12	尚未到期
	7,150.00	2015-3-13	2017-5-12	尚未到期
	3,500.00	2015-3-16	2017-5-12	尚未到期
	2,000.00	2015-3-16	2017-5-12	尚未到期
林芝保利	12,780.00	2015-3-31	2022-3-30	尚未到期
	19,000.00	2015-3-31	2023-12-15	尚未到期
	1,000.00	2015-6-29	2023-12-15	尚未到期
成都保都	20,000.00	2015-9-15	2018-9-14	尚未到期
	40,000.00	2015-11-13	2018-9-14	尚未到期
甘肃保利	11,700.00	2014-11-13	2019-11-11	尚未到期
	5,300.00	2015-3-31	2019-11-12	尚未到期
河北保利	20,000.00	2013-3-12	2016-3-11	尚未到期
	10,000.00	2013-4-3	2016-4-2	尚未到期
	14,000.00	2014-5-13	2016-5-13	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	
	20,000.00	2014-8-29	2016-8-29	尚未到期
	30,000.00	2013-9-3	2016-9-3	尚未到期
	18,750.00	2014-8-29	2017-8-20	尚未到期
	20,000.00	2015-3-31	2017-12-30	尚未到期
河北银湖	19,800.00	2015-6-15	2017-6-15	尚未到期
	4,000.00	2015-8-10	2018-6-19	尚未到期
	40,000.00	2015-9-11	2018-6-19	尚未到期
	15,000.00	2015-12-23	2018-6-19	尚未到期
南湖置业	15,000.00	2012-10-31	2016-4-30	尚未到期
长沙西海岸	29,477.00	2014-1-17	2017-1-16	尚未到期
	14,000.00	2015-2-7	2017-1-9	尚未到期
	11,000.00	2015-2-15	2017-1-9	尚未到期
长沙天骄	47,366.67	2015-2-15	2017-1-9	尚未到期
郴州乾嘉盛	8,000.00	2013-12-23	2016-10-13	尚未到期
	18,000.00	2015-12-30	2016-10-13	尚未到期
华南实业	2,000.00	2013-11-7	2016-5-6	尚未到期
	2,000.00	2013-11-7	2016-11-6	尚未到期
	1,100.00	2010-1-27	2016-1-26	尚未到期
	1,250.00	2010-1-27	2016-4-26	尚未到期
	1,250.00	2010-1-27	2016-7-26	尚未到期
	1,250.00	2010-1-27	2016-10-26	尚未到期
	41,850.00	2010-1-27	2022-1-26	尚未到期
	68,000.00	2013-11-7	2025-11-6	尚未到期
顺德保利	8,970.00	2013-3-22	2016-3-22	尚未到期
	15,000.00	2013-3-22	2016-3-22	尚未到期
	3,000.00	2013-3-22	2016-3-22	尚未到期
	3,000.00	2013-3-22	2016-3-22	尚未到期
	3,000.00	2013-11-6	2016-5-10	尚未到期
	3,000.00	2014-1-6	2016-5-10	尚未到期
	5,900.00	2014-1-6	2016-5-10	尚未到期
	3,100.00	2014-5-18	2016-5-10	尚未到期
	37,000.00	2014-5-29	2017-5-29	尚未到期
	20,000.00	2014-5-29	2017-5-29	尚未到期
	15,000.00	2014-5-29	2017-5-29	尚未到期
	15,000.00	2014-5-29	2017-5-29	尚未到期
南海海荣	5,000.00	2013-4-12	2016-4-2	尚未到期
	30,000.00	2013-5-3	2016-4-2	尚未到期
	30,000.00	2013-5-7	2016-4-2	尚未到期
	500.00	2015-3-30	2016-3-30	尚未到期
	500.00	2015-3-30	2016-9-30	尚未到期
	35,572.00	2015-3-30	2018-3-30	尚未到期
	35,000.00	2015-9-22	2018-3-31	尚未到期
佛山正高	2,500.00	2013-3-22	2016-3-14	尚未到期
	1,000.00	2013-4-1	2016-3-14	尚未到期
	19,000.00	2013-9-4	2016-3-14	尚未到期
	5,000.00	2014-4-2	2016-3-14	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	
	5,000.00	2014-6-25	2016-3-14	尚未到期
	14,000.00	2014-10-10	2016-3-14	尚未到期
	19,700.00	2014-1-27	2016-1-25	尚未到期
佛山恒信	5,950.00	2012-9-29	2016-9-28	尚未到期
	3,900.00	2012-10-2	2016-9-9	尚未到期
	13,000.00	2012-12-20	2016-9-24	尚未到期
	3,000.00	2012-12-28	2016-12-5	尚未到期
	3,000.00	2012-12-31	2016-9-9	尚未到期
	佛山恒顺	10,000.00	2013-3-22	2016-3-14
佛山弘盛	6,000.00	2013-10-21	2016-10-20	尚未到期
	8,600.00	2013-10-21	2016-10-20	尚未到期
	5,000.00	2013-10-21	2016-10-20	尚未到期
	8,000.00	2013-10-21	2016-10-20	尚未到期
	2,000.00	2013-10-21	2016-10-20	尚未到期
	1,485.00	2013-10-21	2016-10-20	尚未到期
	3,000.00	2013-10-21	2016-10-20	尚未到期
	12,900.00	2013-10-21	2016-10-20	尚未到期
	45,000.00	2013-10-21	2016-10-20	尚未到期
	19,500.00	2015-3-20	2018-3-18	尚未到期
佛山景元	24,000.00	2015-3-31	2018-3-18	尚未到期
	15,595.00	2015-5-22	2017-5-21	尚未到期
佛山三水	14,500.00	2014-9-11	2017-9-10	尚未到期
	500.00	2014-9-11	2016-12-30	尚未到期
	8,000.00	2014-9-11	2017-9-10	尚未到期
	20,000.00	2014-9-11	2017-9-10	尚未到期
	500.00	2014-9-11	2016-6-30	尚未到期
保利韶关	8,100.00	2014-5-29	2017-5-28	尚未到期
	15,000.00	2015-9-24	2018-9-23	尚未到期
	24,500.00	2015-9-18	2018-9-17	尚未到期
清新兴海	30,000.00	2013-12-17	2016-12-16	尚未到期
	500.00	2014-3-26	2016-3-25	尚未到期
	500.00	2014-3-26	2016-9-25	尚未到期
	13,000.00	2014-3-26	2017-3-25	尚未到期
清远鑫瑞	31,500.00	2015-2-16	2018-2-15	尚未到期
	3,500.00	2015-2-16	2016-2-15	尚未到期
	10,000.00	2015-5-5	2016-11-4	尚未到期
	5,870.00	2015-3-13	2018-3-13	尚未到期
	5,000.00	2015-7-21	2018-3-12	尚未到期
	20,000.00	2015-7-27	2018-5-4	尚未到期
	4,000.00	2015-9-8	2018-3-12	尚未到期
保利湛江	39,000.00	2014-11-28	2017-11-27	尚未到期
	5,000.00	2014-11-28	2016-3-15	尚未到期
	4,000.00	2014-11-28	2016-6-15	尚未到期
	10,800.00	2015-5-5	2020-5-4	尚未到期
	20,000.00	2014-11-4	2017-11-4	尚未到期
	20,000.00	2015-7-2	2020-5-4	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	
保利海陵岛	35,500.00	2014-3-5	2022-3-5	尚未到期
	8,800.00	2014-4-10	2017-4-9	尚未到期
	46,230.00	2013-7-16	2016-7-16	尚未到期
	10,000.00	2015-12-17	2018-12-17	尚未到期
江门宏信	6,000.00	2013-7-3	2016-6-30	尚未到期
	11,300.00	2014-5-30	2016-6-30	尚未到期
	4,050.00	2013-11-1	2016-10-31	尚未到期
	2,700.00	2013-11-8	2016-9-30	尚未到期
	2,700.00	2014-1-14	2016-9-30	尚未到期
	2,250.00	2014-2-28	2016-9-30	尚未到期
	1,575.00	2014-4-8	2016-9-30	尚未到期
	2,925.00	2014-4-22	2016-9-30	尚未到期
	450.00	2014-5-19	2016-9-30	尚未到期
	6,000.00	2014-7-29	2017-7-28	尚未到期
	3,000.00	2014-8-15	2017-7-28	尚未到期
	18,900.00	2014-5-19	2017-5-18	尚未到期
	2,100.00	2014-7-7	2017-5-18	尚未到期
	28,400.00	2014-7-11	2017-6-25	尚未到期
	3,500.00	2015-2-7	2017-7-28	尚未到期
	4,000.00	2015-1-1	2017-7-28	尚未到期
	100.00	2015-2-7	2017-7-28	尚未到期
	10,000.00	2015-7-30	2018-7-30	尚未到期
	10,000.00	2015-8-31	2018-8-31	尚未到期
	5,000.00	2015-9-16	2018-9-16	尚未到期
三水云都	9,000.00	2015-11-3	2018-11-3	尚未到期
	500.00	2015-11-3	2016-5-21	尚未到期
	500.00	2015-11-3	2016-11-21	尚未到期
鹤山保利	20,000.00	2015-11-17	2018-11-16	尚未到期
	10,000.00	2015-10-18	2018-10-17	尚未到期
南昌瑞达	19,000.00	2014-7-22	2017-7-21	尚未到期
	13,000.00	2014-7-31	2016-7-30	尚未到期
江西金通泰	6,000.00	2014-2-27	2016-12-31	尚未到期
	6,000.00	2014-3-6	2017-2-12	尚未到期
陕西民东	2,000.00	2013-10-29	2016-10-28	尚未到期
	10,000.00	2013-12-6	2016-12-5	尚未到期
	10,500.00	2013-11-12	2016-11-11	尚未到期
	10,000.00	2013-12-6	2016-6-6	尚未到期
	1,500.00	2014-5-21	2016-12-25	尚未到期
	5,000.00	2014-5-21	2017-5-20	尚未到期
	5,000.00	2014-4-3	2017-4-2	尚未到期
	5,000.00	2014-4-21	2017-4-20	尚未到期
	4,000.00	2014-4-21	2016-2-26	尚未到期
1,000.00	2014-5-21	2016-6-25	尚未到期	
陕西荣安	500.00	2014-11-26	2016-6-26	尚未到期
	500.00	2014-11-26	2016-12-26	尚未到期
	500.00	2014-11-24	2016-5-24	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	
	14,000.00	2014-11-24	2016-11-24	尚未到期
	500.00	2014-11-26	2017-6-26	尚未到期
	7,500.00	2014-11-26	2017-11-25	尚未到期
	5,000.00	2014-3-25	2016-12-31	尚未到期
	5,250.00	2015-6-29	2016-6-29	尚未到期
	1,000.00	2015-11-11	2016-6-29	尚未到期
	3,750.00	2015-11-11	2016-11-8	尚未到期
	20,000.00	2014-3-25	2017-3-25	尚未到期
	1,000.00	2015-6-29	2017-1-15	尚未到期
	5,250.00	2015-6-29	2017-6-29	尚未到期
	1,000.00	2015-6-29	2018-1-15	尚未到期
	11,500.00	2015-6-29	2018-6-29	尚未到期
	1,000.00	2015-11-11	2017-6-29	尚未到期
	3,750.00	2015-11-11	2017-11-8	尚未到期
	1,000.00	2015-11-11	2018-6-29	尚未到期
	8,500.00	2015-11-11	2018-11-8	尚未到期
西安欣荣佳	3,566.67	2013-10-28	2016-5-30	尚未到期
	14,833.33	2013-10-28	2016-10-17	尚未到期
	900.00	2014-12-9	2016-6-22	尚未到期
	5,400.00	2014-12-9	2016-12-30	尚未到期
	560.00	2015-11-16	2016-6-22	尚未到期
	3,360.00	2015-11-16	2016-12-30	尚未到期
武汉康桥	20,000.00	2014-3-19	2017-3-18	尚未到期
	3,000.00	2014-10-24	2017-10-23	尚未到期
	30,000.00	2015-2-15	2018-2-14	尚未到期
	10,000.00	2014-4-15	2016-4-14	尚未到期
	4,000.00	2014-5-6	2016-5-5	尚未到期
	6,000.00	2014-9-23	2016-9-22	尚未到期
	12,000.00	2014-5-23	2016-4-29	尚未到期
	6,000.00	2014-5-23	2016-6-30	尚未到期
	6,000.00	2014-5-23	2016-12-31	尚未到期
	6,000.00	2014-5-23	2017-4-29	尚未到期
	29,600.00	2015-1-28	2018-1-27	尚未到期
	20,000.00	2015-11-11	2017-11-10	尚未到期
	20,000.00	2015-12-9	2017-12-8	尚未到期
武汉金谷	6,000.00	2014-4-24	2017-4-23	尚未到期
	10,000.00	2014-4-28	2016-4-27	尚未到期
	10,000.00	2014-6-24	2016-6-23	尚未到期
	800.00	2013-8-27	2016-3-21	尚未到期
	15,400.00	2013-8-27	2016-8-27	尚未到期
	19,700.00	2014-3-24	2016-8-30	尚未到期
	14,000.00	2014-3-31	2016-8-30	尚未到期
	10,000.00	2014-8-29	2016-7-31	尚未到期
	10,000.00	2015-2-16	2018-2-15	尚未到期
	4,000.00	2015-3-2	2018-3-1	尚未到期
	20,000.00	2015-1-16	2017-1-8	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	
	4,200.00	2015-1-7	2016-12-21	尚未到期
	6,250.00	2015-1-6	2016-3-31	尚未到期
	6,250.00	2015-1-6	2016-9-30	尚未到期
	12,500.00	2015-1-6	2018-1-5	尚未到期
	30,000.00	2015-12-28	2018-12-27	尚未到期
保利博高华	6,920.00	2015-8-31	2016-12-25	尚未到期
	8,000.00	2015-3-27	2018-3-26	尚未到期
	19,000.00	2015-9-18	2018-3-26	尚未到期
	5,640.00	2015-8-31	2017-6-30	尚未到期
	4,740.00	2015-12-24	2017-6-30	尚未到期
保利武汉	100,000.00	2014-3-11	2019-3-11	尚未到期
新疆天恒基	7,700.00	2015-6-30	2018-6-29	尚未到期
	13,300.00	2015-6-30	2016-12-31	尚未到期
富利建安	5,000.00	2015-12-30	2025-12-29	尚未到期
合计	7,034,072.23			

## 2、 子公司为本公司担保情况

提供担保方	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	
保利北京、上海建锦、重庆投资	40,000.00	2011-9-9	2016-3-8	尚未到期
保利北京、上海建锦、重庆投资	60,000.00	2011-9-9	2016-9-8	尚未到期
保利增城	50,000.00	2015-1-12	2017-12-28	尚未到期
富利建安	20,000.00	2015-9-24	2018-9-24	尚未到期
富利建安	10,000.00	2015-11-1	2018-9-24	尚未到期
合计	180,000.00			

## 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	
保利北京	北京保利营	95,000.00	2015-11-3	2030-5-14	尚未到期
		105,000.00	2015-5-15	2030-5-14	尚未到期
		2,500.00	2015-9-10	2016-9-10	尚未到期
		2,500.00	2015-9-10	2017-9-10	尚未到期
	北京保利首开	3,060.00	2014-2-27	2016-8-22	尚未到期
		5,855.00	2014-4-4	2016-8-22	尚未到期
		5,872.00	2014-4-11	2016-8-22	尚未到期
	北京保利融创	4,747.35	2014-1-29	2017-1-16	尚未到期
		3,797.88	2014-1-17	2017-1-16	尚未到期
		4,082.72	2014-1-24	2017-1-16	尚未到期
		10,760.66	2014-1-24	2017-1-16	尚未到期
		10,792.32	2014-1-24	2017-1-16	尚未到期
广东保利	广州越禾	500.00	2015-7-30	2017-10-15	尚未到期
		2,500.00	2014-11-20	2017-11-16	尚未到期
		13,792.87	2014-1-14	2017-1-13	尚未到期



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	
青岛实业	青岛二元	250.00	2014-2-14	2016-2-5	尚未到期
	青岛二元	1,565.00	2014-2-14	2017-1-26	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
重庆投资	成都华阳	20,000.00	2013-5-30	2016-5-29	尚未到期
		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
保利成都	成都保鑫	21,000.00	2015-5-29	2016-8-5	尚未到期
成都房地产	成都保龙	25,000.00	2015-5-29	2018-5-28	尚未到期
		20,000.00	2015-9-14	2018-5-28	尚未到期
华南实业	保利海陵岛	46,230.00	2013-7-16	2016-7-16	尚未到期
广东保利	保澳香港	35,310.44	2015-7-14	2018-7-11	尚未到期
		19,553.35	2015-7-14	2019-7-14	尚未到期
		8,812.25	2015-10-14	2019-7-14	尚未到期
信保基金管理	佛山永晟	49,000.00	2013-10-21	2016-10-20	尚未到期
拉萨凰朝投资	信保基金管理	2,300.00	2015-4-30	2016-4-29	尚未到期
		4,700.00	2015-5-25	2016-5-24	尚未到期
香港恒利	Poly Real Estate Finance Ltd	324,680.00	2013-8-6	2018-8-6	尚未到期
		324,680.00	2014-4-25	2019-4-25	尚未到期
合计		1,453,841.84			

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公司共同提供，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，保利成都为成都保鑫提供的担保由本公司与保利成都共同提供。

#### 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	广州中耀	5,000.00	2015-11-26	2018-11-25	尚未到期
本公司	广州越鸿	4,987.50	2015-3-25	2018-3-24	尚未到期
本公司	东莞和宏	25,000.00	2014-6-17	2016-6-16	尚未到期
本公司	东莞和越	25,000.00	2015-1-16	2017-1-15	尚未到期
本公司	东莞和越	10,000.00	2015-1-16	2016-1-15	尚未到期
保利福建	莆田中辰	11,000.00	2015-1-21	2018-1-21	尚未到期
保利福建	莆田中辰	960.00	2015-4-28	2017-11-28	尚未到期
本公司	南京学尚	3,000.00	2013-12-3	2016-10-30	尚未到期
本公司	南京学尚	5,000.00	2014-2-27	2016-10-30	尚未到期
本公司	三亚中铁	10,000.00	2015-8-6	2018-8-6	尚未到期
本公司	三亚中铁	5,000.00	2015-12-31	2018-12-31	尚未到期
本公司	盛世鑫和	48,400.00	2014-7-21	2019-7-21	尚未到期
本公司	鑫和隆昌	10,000.00	2015-3-31	2018-3-30	尚未到期
本公司	鑫和隆昌	5,000.00	2015-7-31	2018-3-30	尚未到期
本公司	武汉清能	17,550.00	2014-2-12	2016-10-23	尚未到期

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	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
本公司	武汉清能	8,350.00	2015-1-29	2017-12-30	尚未到期
本公司	河南天之东	3,724.00	2015-3-12	2018-3-2	尚未到期
本公司	洛阳利业	3,920.00	2015-4-3	2018-4-2	尚未到期
合计		215,941.50			

## 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 2015 年 12 月 31 日累计担保余额为人民币 4,429,954.33 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 2015 年 12 月 31 日，本公司承担阶段性担保额为人民币 4,429,666.56 万元，承担全程担保额为人民币 287.77 万元。

## 6、 资产抵押

项目	项目	金额
存货	北京保利大都汇（原通州项目）	130,911.84
	北京保利枫丹一号	177,397.23
	北京保利海德公园	194,058.24
	北京保利罗兰香谷二期	189,980.71
	北京保利首开丽湾家园/天誉	249,158.48
	北京保利首开熙悦春天	140,398.86
	长沙保利国际广场	15,120.00
	长沙保利西海岸	86,650.00
	长沙保利香槟国际	48,123.00
	郴州保利苏仙林语	27,000.00
	成都保利百合公馆	3,026.30
	成都保利城	25,444.50
	成都保利公园 198	18,805.11
	成都保利锦湖林语	128,128.78
	成都保利两河公园	82,229.11
	成都保利林语溪	86,456.45
	成都保利玫瑰花语	75,613.23
	成都保利狮子湖	23,000.00
	成都保利狮子湖二期	50,604.47
	成都保利梧桐语	3,674.62
	成都保利香槟光华	6,277.86
	成都保利叶语	56,559.49
	成都保利紫薇花语	44,667.42
	大连保利天禧	155,089.61

项目	项目	金额
	大连保利西山林语	24,996.07
	丹东保利锦江林语	40,182.75
	德阳保利国际城	97,166.02
	佛山保利云东海项目	3,955.57
	广州保利中融广场（原金融城 A007-1 项目）	153,655.48
	海口保利秀英港项目	32,845.13
	合肥保利东郡	52,900.33
	合肥保利海上五月花	197,300.65
	合肥保利西山林语	166,591.81
	江门保利大都会	80,029.20
	南昌保利半山国际花园	12,133.14
	南昌保利金香槟	47,028.60
	南昌保利心语花园	51,616.70
	南京保利堂悦	96,259.91
	南京保利蔚蓝（原合班村项目）	103,891.84
	南京保利西江月	24,519.61
	南京保利中央公园	58,572.08
	莆田保利城	39,740.06
	青岛保利漫月山	22,532.76
	青岛保利茉莉公馆	82,777.96
	青岛保利香雪山	15,977.14
	青岛保利叶公馆	1,537.09
	青岛保利中央公园	82,824.77
	清远保利花园	11,810.90
	清远保利天汇	149,630.00
	三亚保利论坛项目	143,924.66
	上海保利西岸	170,700.00
	上海保利叶之林	22,341.11
	沈阳保利大都会	54,125.90
	沈阳保利茉莉公馆	49,598.97
	沈阳保利香槟花园	72,287.66
	石家庄保利花园	131,057.28
	石家庄保利拉菲公馆	88,987.88
	遂宁保利江语城	36,886.28
	太原保利香槟国际	4,757.48
	天津保利罗兰公馆	19,611.14
	天津保利梧桐语	34,325.20
	天津保利香颂湖	11,546.03
	天津海河大观	212,298.70
	通化保利罗兰香谷	14,854.11
	乌鲁木齐保利海上五月花	16,642.60
	无锡保利中央公园	41,252.37
	武汉保利公园九里	165.97
	武汉保利时代/茉莉（原关山村项目）	40,510.36
	武汉保利圆梦城	18,816.96

项目	项目	金额
	西安保利春天里	52,078.60
	西安保利金香槟	18,401.50
	西安保利拉菲公馆	78,522.85
	西藏保利林芝项目	6,641.73
	阳江保利银滩	13,738.40
	湛江保利原点广场	66,738.00
	郑州保利海上五月花	10,906.55
	重庆保利爱尚里	32,527.30
	重庆保利观塘	39,717.55
	重庆保利江上明珠	12,071.29
	重庆保利林语溪	23,971.96
	重庆保利茵梦湖	16,127.86
	珠海保利时代（原航空新城项目）	76,036.14
	小计	5,301,021.27
投资性房地产	北京保利国际广场	220,533.86
	广州保利中心	35,915.66
	广州保利中环广场	47,306.70
	广州保利世界贸易中心	199,081.76
	南海保利水城	97,302.31
	佛山保利云东海项目	1,481.81
	北京保利海德公园	99,505.37
	小计	701,127.47
固定资产	成都保利公园 198 酒店	31,615.85
	阳江保利银滩酒店	48,386.11
	南海保利水城	1,752.16
	小计	81,754.12
合计		6,083,902.86

## 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 2016 年 4 月 13 日表决通过了关于 2015 年度利润分配的预案，该预案的主要内容为：公司拟以截至 2016 年 1 月 8 日公司实际总股本 10,756,715,193 股为基数，每 10 股派发现金红利 3.45 元（含税），共计分配利润 3,711,066,741.59 元，本年拟不进行资本公积金转增股本。

### (三) 其他资产负债表日后事项情况说明

1、经中国证券监督管理委员会“证监许可【2015】2570号”批复核准，保利地产获准向合格投资者公开发行面值总额不超过150亿元（含150亿元）的公司债券。

2016年第一期债券分为两个品种，品种一为5年期，附第3年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权；品种二为7年期，附第5年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。本期债券发行工作已于2016年1月15日结束，品种一最终发行规模为25亿元，最终票面利率为2.95%；品种二最终发行规模为25亿元，最终票面利率为3.19%。

2016年第二期债券分为两个品种，品种一为5年期，附第3年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权；品种二为10年期。本期债券发行工作已于2016年2月25日结束，品种一最终发行规模为20亿元，最终票面利率为2.96%；品种二最终发行规模为30亿元，最终票面利率为4.19%。

2、2016年1月13日，公司收到中国证监会出具的《关于核准保利房地产（集团）股份有限公司非公开发行股票的批复》（证监许可【2016】42号），公司目前正在积极推进相关工作。

3、除上述事项外，本公司无需要披露的其他资产负债表日后事项。

## 十三、其他重要事项

### (一) 前期会计差错更正

本报告期内未发生前期会计差错更正事项。

### (二) 债务重组

本报告期内未发生债务重组事项。

### (三) 资产置换

本报告期内未发生资产置换事项。

### (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，期初尚有 7,000 万元未收回。建设银行已分别于 2015 年 11 月 20 日和 2016 年 1 月 15 日各归还 3,500 万元。至本报告披露日，被非法挪用的资金已全部收回。

### 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	777,008.60	100.00	38,850.43	5.00	738,158.17	1,486,717.98	100.00	74,335.90	5.00	1,412,382.08
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款										
合计	777,008.60	/	38,850.43	/	738,158.17	1,486,717.98	/	74,335.90	/	1,412,382.08

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)	777,008.60	38,850.43	5.00
1-2 年 (含 2 年)			
2-3 年 (含 3 年)			
3 年以上			
合计	777,008.60	38,850.43	5.00

2、 本期转回应收账款坏账准备金额 35,485.47 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 235,948.89 元，占应收账款期末余额合计数的比例 30.37%，相应计提的坏账准备期末余额汇总金额 11,797.44 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	90,997,750,152.38	99.27			90,997,750,152.38	68,856,442,215.97	97.87			68,856,442,215.97
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	74,598,970.05	0.08	3,729,948.50	5.00	70,869,021.55	36,185,539.80	0.05	1,809,276.99	5.00	34,376,262.81
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	598,695,781.98	0.65			598,695,781.98	1,463,202,785.60	2.08			1,463,202,785.60
合计	91,671,044,904.41		3,729,948.50		91,667,314,955.91	70,355,830,541.37		1,809,276.99		70,158,021,264.88

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
广东保利	17,522,512,805.55			子公司未计提
保利华南	7,463,890,116.59			子公司未计提
保利成都	6,278,625,322.36			子公司未计提
浙江保利	4,278,789,024.45			子公司未计提
重庆投资	3,980,585,591.45			子公司未计提
其他子公司	50,722,967,174.65			子公司未计提
福州中鼎	480,380,117.33			未计提理由见“五、(五)”
鑫和隆昌	270,000,000.00			未计提理由见“五、(五)”
合计	90,997,750,152.38			

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）	56,505,490.29	2,825,274.51	5.00
1-2 年（含 2 年）	950,725.21	47,536.26	5.00
2-3 年（含 3 年）	2,984,117.49	149,205.88	5.00
3 年以上	14,158,637.06	707,931.85	5.00

余额百分比	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例(%)
合计	74,598,970.05	3,729,948.50	5.00

2、 本期计提其他应收款坏账准备金额 1,920,671.51 元。

### 3、 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	90,854,470,721.69	69,969,645,001.57
合作方及联营合营企业往来款	505,867,514.11	361,077,521.82
其他	310,706,668.61	25,108,017.98
合计	91,671,044,904.41	70,355,830,541.37

### 4、 其他应收款金额前五名情况：

单位名称	与本公司关系	账面余额	账龄	占其他应收款总额的比例(%)	性质或内容
广东保利	本公司子公司	17,522,512,805.55	1-3 年	19.12	往来款
保利华南	本公司子公司	7,463,890,116.59	1-3 年	8.14	往来款
保利成都	本公司子公司	6,278,625,322.36	1-2 年	6.85	往来款
浙江保利	本公司子公司	4,278,789,024.45	1-3 年	4.67	往来款
重庆投资	本公司子公司	3,980,585,591.45	1-3 年	4.34	往来款
合计		39,524,402,860.40		43.12	

## (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	14,039,590,548.61		14,039,590,548.61	12,681,270,604.91		12,681,270,604.91
对联营、合营企业投资	602,420,631.53		602,420,631.53	296,118,082.92		296,118,082.92
合计	14,642,011,180.14		14,642,011,180.14	12,977,388,687.83		12,977,388,687.83

### 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		



保利房地产（集团）股份有限公司  
2015 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
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.保利投资顾问	12,347,853.92			12,347,853.92		
12.广州新谭		100,000,000.00		100,000,000.00		
13.广州金地	39,939,666.56	115,000,000.00	90,000,000.00	64,939,666.56		
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	3,255,020,735.00			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		
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.成都保蓉	25,500,000.00			25,500,000.00		
42.保利西安	700,000.00			700,000.00		
43.郑州保利		50,000,000.00		50,000,000.00		
44.保利小贷		80,000,000.00		80,000,000.00		
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		

保利房地产（集团）股份有限公司  
2015 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
53.青岛实业	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.合肥和恒	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	40,000,000.00		140,000,000.00		
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	12,200,000.00		54,803,534.61		
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	50,000,000.00		150,000,000.00		
67.佛山保利	200,000.00			200,000.00		
68.湛江兴晨	14,000,000.00			14,000,000.00		
69.中山保利	50,000,000.00			50,000,000.00		
70.横琴创投		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.江西金运泰	22,500,000.00			22,500,000.00		
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	200,906,200.00		201,821,400.00		
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		
83.物产美通		247,510,800.00		247,510,800.00		
84.物产前通		104,066,400.00		104,066,400.00		
85.信保基金管理		407,636,543.70		407,636,543.70		
合计	12,681,270,604.91	1,507,319,943.70	149,000,000.00	14,039,590,548.61		

## 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（其他说明）	296,118,082.92			100,553,496.85			10,964,963.93		-407,636,543.70		
保利钢琴资本		9,000,000.00								9,000,000.00	
环球老齡		1,624,000.00		-46,414.04						1,577,585.96	
西瀾信保				-8,156,954.43					600,000,000.00	591,843,045.57	
小计	296,118,082.92	10,624,000.00		92,350,128.38			10,964,963.93		192,363,456.30	602,420,631.53	
合计	296,118,082.92	10,624,000.00		92,350,128.38			10,964,963.93		192,363,456.30	602,420,631.53	

其他说明：期末已转为子公司，具体详见六、（三）其他原因的合并范围变动。

(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	6,582,778,284.12	4,389,746,794.49	7,918,339,568.81	4,973,428,559.06
其他业务	392,902,392.41		302,229,216.85	
合计	6,975,680,676.53	4,389,746,794.49	8,220,568,785.66	4,973,428,559.06

(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	3,057,169,160.08	4,518,501,157.23
权益法核算的长期股权投资收益	92,350,128.38	145,941,391.63
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
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	3,149,519,288.46	4,970,445,419.75

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	670,883.71	
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		
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	176,412,783.83	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
所得税影响额	-44,071,576.64	
少数股东权益影响额	-19,231,262.01	
合计	113,780,828.89	

(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	18.63	1.15	1.15
扣除非经常性损益后归属于公司普通股 股东的净利润	18.45	1.14	1.14

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 4.85 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。

保利房地产(集团)股份有限公司

二〇一六年四月十三日