

公司代码：600048

公司简称：保利发展

保利发展控股集团股份有限公司 2024 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性、准确性、完整性，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、董事长 刘平，董事、总经理潘志华，主管会计工作负责人王一夫及会计机构负责人陈贤锦声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

五、董事会决议通过的本报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

根据中国证监会《证券发行与承销管理办法》第三十三条规定，“上市公司发行证券，存在利润分配方案、公积金转增股本方案尚未提交股东大会表决或者虽经股东大会表决通过但未实施的，应当在方案实施后发行。”鉴于公司已取得中国证监会出具的向特定对象发行可转换公司债券注册批复，为确保相关工作顺利推进，董事会决定延迟审议2024年度利润分配方案，待发行完成后，尽快按照法律法规与《公司章程》的相关规定，推进2024年度利润分配方案的审议和落实。

六、前瞻性陈述的风险声明

适用 不适用

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他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、是否存在半数以上董事无法保证公司所披露年度报告的真实性、准确性和完整性

否

十、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“风险与机遇”的相关内容。

十一、其他

适用 不适用

目录

第一节	释义	4
第二节	公司简介和主要财务指标	4
第三节	管理层讨论与分析	7
第四节	公司治理	56
第五节	环境与社会责任	72
第六节	重要事项	75
第七节	股份变动及股东情况	85
第八节	优先股相关情况	89
第九节	债券相关情况	90
第十节	财务报告	114

备查文件目录	载有公司董事长签名的2024年年度报告文本
	载有公司法定代表人、董事长刘平，董事、总经理潘志华，主管会计工作负责人王一夫，会计机构负责人陈贤锦签名并盖章的2024年年度财务报告文本
	报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有文件正文及公告原稿

董事长：刘平
 董事会批准报送日期：2025年4月27日

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		
国资委	指	国务院国有资产监督管理委员会
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
公司、本公司、保利地产、保利发展	指	保利发展控股集团股份有限公司
保利物业	指	保利物业服务股份有限公司
报告期、本报告期	指	2024 年 1-12 月
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	保利发展控股集团股份有限公司
公司的中文简称	保利发展
公司的外文名称	Poly Developments and Holdings Group Co., Ltd.
公司的外文名称缩写	PDH
公司的法定代表人	刘平

二、 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	黄海	旷煜、黄承琰
联系地址	广东省广州市海珠区阅江中路832号保利发展广场53层董事会办公室	
电话	020-89898833	
电子信箱	stock@polycn.com	

三、 基本情况简介

公司注册地址	广州市海珠区阅江中路832号保利发展广场53-59层
公司注册地址的历史变更情况	2006年7月，公司注册地址为广东省广州市执信南路3号通建大楼第三、四层； 2007年5月，公司注册地址变更为广州市海珠区阅江中路688号保利国际广场29-33层； 2014年4月，公司注册地址变更为广州市海珠区阅江中路688号保利国际广场30-33层； 2021年8月，公司注册地址变更为广州市海珠区阅江中路832号保利发展广场53-59层。
公司办公地址	广州市海珠区阅江中路832号保利发展广场53-59层
公司办公地址的邮政编码	510308
公司网址	www.polycn.com
电子信箱	stock@polycn.com

四、 信息披露及备置地点

公司披露年度报告的媒体名称及网址	《中国证券报》《上海证券报》《证券时报》
公司披露年度报告的证券交易所网址	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	变更前股票简称
A股	上海证券交易所	保利发展	600048	保利地产

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	上海市黄浦区南京东路61号四楼
	签字会计师姓名	张帆、李飞

七、近三年主要会计数据和财务指标

(一) 主要会计数据

单位：万元 币种：人民币

主要会计数据	2024年	2023年	本期比上年同期增减(%)	2022年
营业收入	31,166,631.99	34,682,813.29	-10.14	28,101,669.82
归属于上市公司股东的净利润	500,118.33	1,206,715.68	-58.56	1,832,016.20
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	425,665.86	1,179,013.40	-63.90	1,794,134.07
经营活动产生的现金流量净额	625,731.06	1,393,000.75	-55.08	742,237.71
	2024年末	2023年末	本期末比上年同期末增减(%)	2022年末
归属于上市公司股东的净资产	19,759,649.41	19,854,309.69	-0.48	19,622,760.52
总资产	133,510,801.56	143,691,179.03	-7.08	147,135,297.39

(二) 主要财务指标

主要财务指标	2024年	2023年	本期比上年同期增减(%)	2022年
基本每股收益(元/股)	0.42	1.01	-58.32	1.53
稀释每股收益(元/股)	0.42	1.01	-58.32	1.53
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.36	0.98	-63.27	1.50
加权平均净资产收益率(%)	2.53	6.13	减少3.60个百分点	9.16
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	2.16	5.99	减少3.83个百分点	8.97

报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标的说明

√适用 □不适用

截至2024年12月31日，公司回购专用证券账户持有回购股份10,503.16万股。在计算每股收益等相关指标时，均考虑了回购股份的影响。

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

(三) 境内外会计准则差异的说明：

适用 不适用

九、2024 年分季度主要财务数据

单位：万元 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	4,974,849.75	8,950,068.32	4,352,520.65	12,889,193.27
归属于上市公司股东的净利润	222,360.66	519,626.87	39,267.22	-281,136.42
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	211,610.76	511,362.88	25,521.02	-322,828.80
经营活动产生的现金流量净额	-3,330,586.76	1,615,785.70	116,623.37	2,223,908.75

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	2024 年金额	2023 年金额	2022 年金额
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	428,834,982.60	137,250,875.16	8,407,100.63
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关、符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外	127,486,043.76	46,912,788.11	126,359,185.36
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益	97,098,768.49	4,345,825.32	-141,848,854.61
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		1,508,266.40	56,099,974.38
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	380,094,115.34	303,531,359.63	534,144,839.86
其他符合非经常性损益定义的损益项目	17,243,781.20	3,157,225.05	53,239,786.36
减：所得税影响额	196,062,915.55	154,901,885.10	163,806,182.66
少数股东权益影响额（税后）	110,170,030.44	64,781,718.89	93,774,608.49
合计	744,524,745.40	277,022,735.68	378,821,240.83

对公司将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号—非经常性损益》未列举的项目认定为非经常性损益项目且金额重大的，以及将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号—非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因。

适用 不适用

十一、采用公允价值计量的项目

适用 不适用

详见第三节“管理层讨论与分析”第五部分“投资状况分析”。

十二、其他

适用 不适用

第三节 管理层讨论与分析

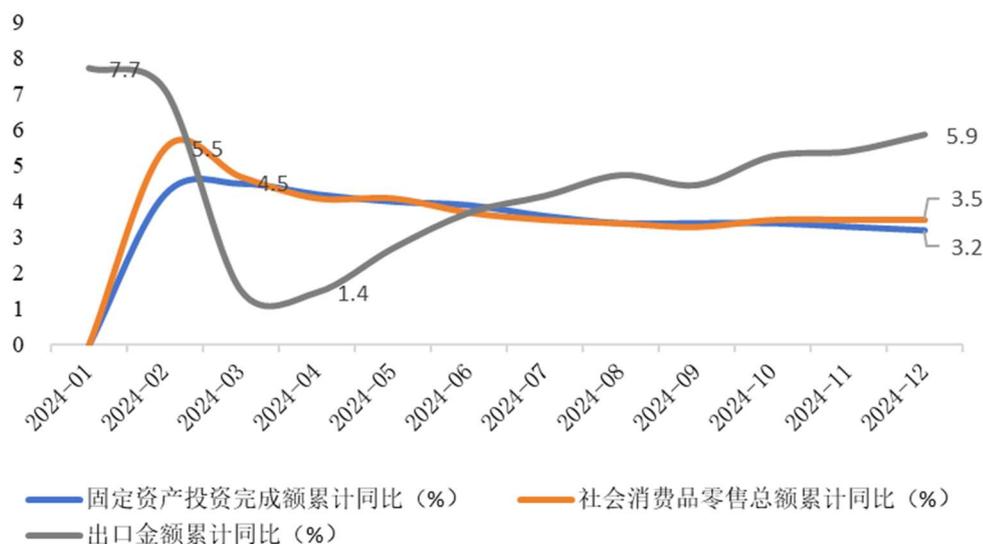
一、经营情况讨论与分析

在行业严峻复杂形势面前，公司紧紧围绕“稳经营、调结构、化风险、促发展”中心任务，统筹安全与发展，全年实现了良好的经营业绩，资产和资源结构不断优化，可持续发展能力不断增强。关于报告期内行业发展形势和公司经营情况详见本节其他部分。

二、报告期内公司所处行业情况

（一）宏观经济形势

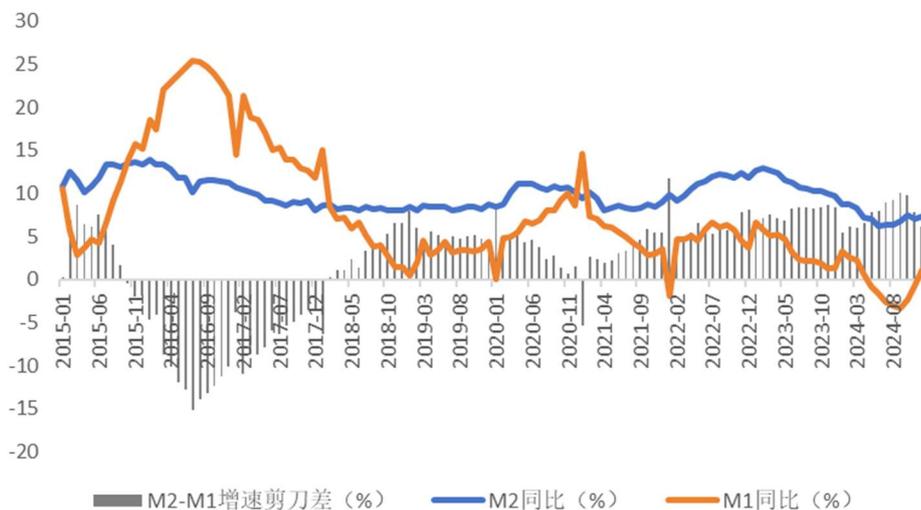
统计局数据显示，2024 年我国国内生产总值同比增长 5.0%，其中前三季度 GDP 同比分别增长 5.3%、4.7%、4.6%，呈现下降趋势，其中，受上年度高基数影响，出口金额同比增速由年初 7.7% 快速回落至 4 月的 1.4%；固定资产投资完成额、社会消费品零售总额同比增速也分别从年初高点的 4.5% 和 5.5% 回落至三季度末的 3.4%。针对年中经济增速放缓的情况，中央因时因势加强宏观调控，一揽子政策及时出台，有效提振了社会信心，四季度国内生产总值同比增长 5.4%，出口金额、社会消费品零售总额同比分别回升至 5.9% 和 3.5%，固定资产投资仍承压。



注：数据来源：国家统计局，海关总署；后文除另行说明外，数据来源均为国家统计局。

2024 年末，我国 M2 同比增长 7.3% 至 313.53 万亿元，全年两次降准共 100 BP，释放长期流动性超过 2 万亿元，货币供给充足，市场流动性保持充裕。

年末调整后的 M1 余额 111.3 万亿元，增速 1.2%，较三季度末的-3.3%回升 4.5 个百分点；M2-M1 增速剪刀差在 9 月达到近年新高 10.1 个百分点，年末收窄至 6.1 个百分点，显示四季度经济边际改善。

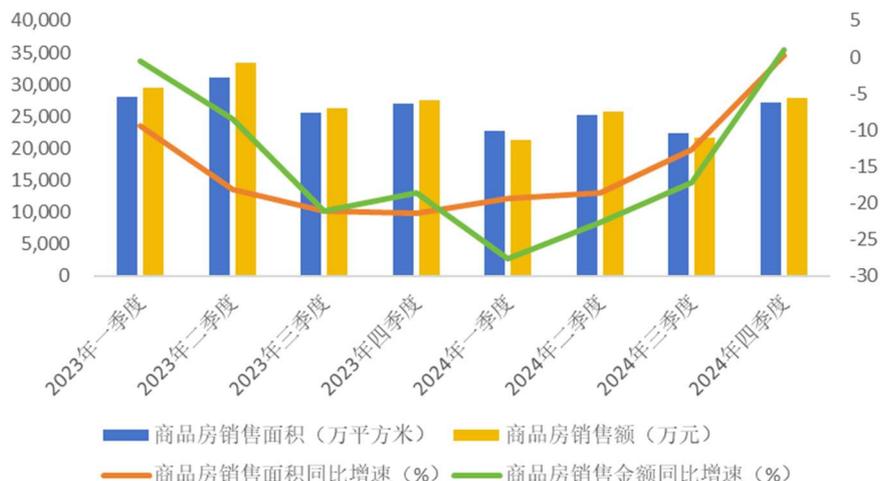


(二) 行业政策及市场运行情况

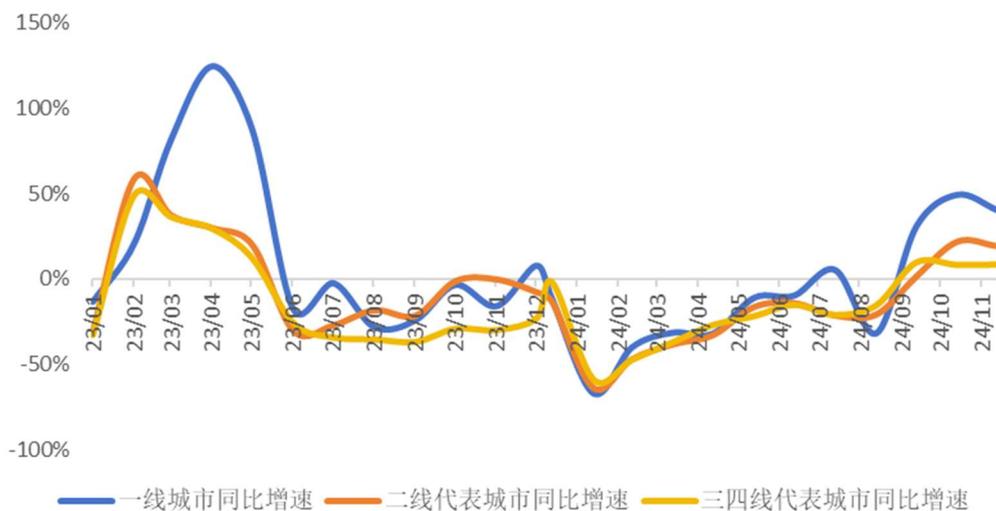
作为国民经济的重要支柱，房地产行业关联度高、带动力强，行业的稳定发展对于防范化解系统性风险、推动经济平稳发展至关重要。2024 年，房地产行业政策支持力度持续加强，7 月中央政治局会议提出促进房地产市场平稳健康发展，9 月中央定调“止跌回稳”，12 月明确“稳住楼市股市”，稳定行业发展的态度明朗。行业政策空间进一步打开，货币、财政、产业端政策接续出台，协同发力。

货币和产业支持政策包含如“四个取消”：取消限售、取消限价、取消普通住宅和非普通住宅标准、全国大部分城市全面取消限购，促进提高市场活力；“四个降低”：降低公积金贷款利率、绝大多数城市首套房首付比例降至 15%、降低“卖旧买新”换购住房的税费负担、符合条件的存量房贷利率统一降至 LPR 减 30 个基点，全方位降低购房成本；“两个增加”：新增百万套城中村与危旧房货币化改造，增加“白名单”项目信贷规模至 4 万亿，扩大资金来源支持。财政政策在房地产领域的主动性也显著增强，通过发行专项债券支持收购已建成未出售的商品房、符合条件的闲置土地，通过加大住房交易环节契税优惠力度，降低土地增值税预征率下限等税收优惠方式等直接参与市场调节。

在政策支持下，四季度市场成交出现边际改善。全年全国商品房销售面积 9.7 亿平方米，销售金额 9.7 万亿元，分别同比下降 12.9% 和 17.1%；但四季度销售面积 2.7 亿平方米，同环比分别提升 0.3% 和 21.2%，销售金额 2.8 万亿元，同环比分别提升 1.0% 和 28.2%。

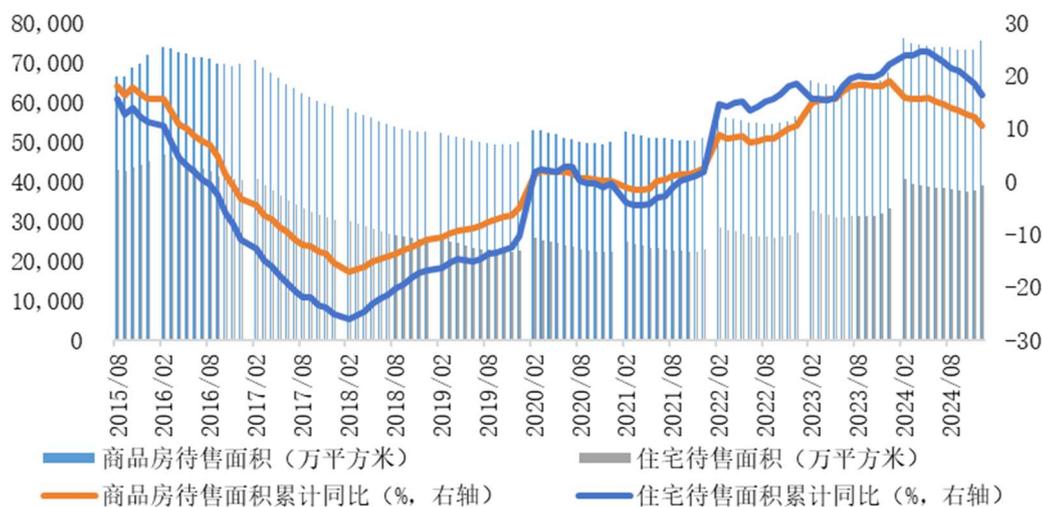


城市仍在分化，核心城市及城市群的市场表现相对较好。根据中指研究院统计，一线城市 2024 年新建商品住宅月度成交面积同比下降约 11%，其中四季度同环比分别增长 40%和 58%；二线代表城市 2024 年月度成交面积同比下降约 22%，其中四季度同环比分别增长 14%和 57%；三四线代表城市 2024 年月度成交面积同比下降约 23%，四季度同环比分别增长 9%和 36%。

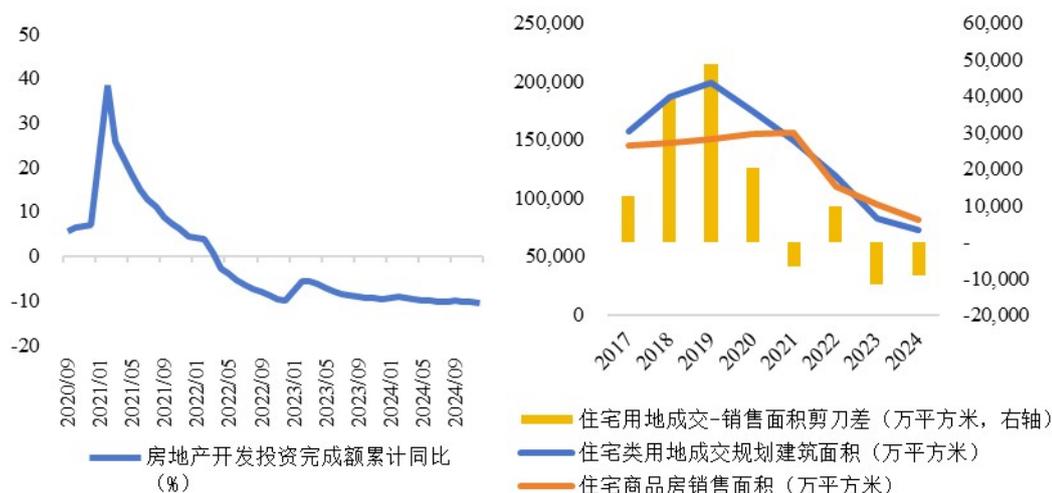


数据来源：中国指数研究院，一线城市包括北京、上海、广州、深圳 4 个城市；二线代表城市包括杭州、成都、南京、石家庄等 34 个城市；三线代表城市包括唐山、邯郸、保定、烟台等 62 个城市。

在严控增量、优化存量的行业政策推动下，市场库存有所降低。2024 年末，全国商品房待售面积 7.5 亿平方米，同比增速 10.6%，较年初下降 5.3 个百分点；住宅待售面积 3.9 亿平方米，同比增速 16.2%，较年初下降 7.6 个百分点。



企业投资意愿较弱，土地成交和新开工规模仍下降。2024 年房地产开发投资完成额 10.03 万亿元，同比下降 10.6%，其中，住宅投资 7.60 万亿元，同比下降 10.5%。年内，全国住宅土地成交规划建筑面积 7.22 亿平方米，商品房住宅销售面积 8.15 亿平方米，住宅土地成交已连续两年低于住宅销售。房屋新开工面积 7.39 亿平方米，同比下降 23.0%，企业开工意愿较低；房屋竣工面积 7.37 亿平方米，同比下降 27.7%。



数据来源：WIND

2024 年房地产开发资金来源 10.77 万亿元，同比下降 17.0%。受到销售降幅收窄的影响，定金及预收款 3.36 万亿元，个人按揭贷款 1.57 万亿元，分别同比下降 23.0%和 27.9%，较年内最高点降幅分别收窄 14.5 和 13.1 个百分点。在“房地产融资协调机制”和“经营性物业贷款”等信贷政策的支持下，2024 年国内贷款为 1.52 万亿元，同比下降 6.1%，较年初收窄 4.2 个百分点；自筹资金 3.77 万亿元，同比下降 11.6%，较年初收窄 3.6 个百分点。

报告期内，房地产市场整体承压，全国商品房销售面积、金额仍在下降。在政策刺激下，四季度全国成交同环比显著改善，且一线及核心二线城市回升更快，整体呈现更多元的结构性分化特征。政策层面，中央明确“止跌回稳”政策基调，为行业平稳健康发展打开政策空间，产业、货币、财政政策齐发力，政策主动性显著增强。

当下全球政治、经济形势错综复杂，贸易摩擦加剧。2025 年两会政府工作报告重申实施适度宽松的货币政策，提到“适时降准降息”，以及“实施更加积极的财政政策”。2025 年以来，行业市场也出现积极变化，核心城市二手房市场成交量率先实现同比恢复，全国新建商品房销售额同比降幅收窄，居民购房需求正在逐步释放。展望未来，在宽货币、宽财政的政策背景下，相关行业支持政策细则的落地将进一步支持行业“止跌回稳”。

三、报告期内公司从事的业务情况

公司深耕不动产行业，提供不动产投资开发、不动产经营业务、不动产综合服务等综合性服务，持续打造具有卓越竞争力的不动产生态平台。

公司始终坚持稳健经营，积极践行国家战略，服务民生福祉。不动产投资开发方面，公司聚焦国家重点发展区域和核心城市，助力国家新型城镇化建设；坚持商品住宅开发为主，满足客户差异化需求，打造“天悦人和”三大产品系。同时，公司不断做大经营业务，积极发展保障性租赁住房，提升写字楼、酒店、购物中心、展馆、产业园等资产经营质量；持续做强综合服务，从客户和社区需求出发，打造商业服务、酒店服务、公寓服务、养老服务精品服务体系，为美好生活提供一站式综合解决方案。

凭借出色的建设、运营、服务实力，公司连续十四年获得“中国房地产行业领导公司品牌”殊荣，地产开发、物业服务长年稳居央企龙头，商业运营、经纪服务连续多年被评为行业 TOP10，为推动行业创新、城市发展、人民美好生活做出了长足贡献。

四、报告期内核心竞争力分析

√适用 □不适用

1、卓越的战略管理及市场应变能力

房地产是一个政策高度敏感的行业，在过往 30 余年的发展过程中，行业始终在波动调整中发展前行。“精于战略，长于执行”是保利发展的核心竞争力之一，公司一贯以卓越的战略规划和执行力赢得竞争优势、把握发展机遇，实现了持续快速的成长。2021 年下半年以来，行业持续深度调整、供求关系也发生了重大变化，过程中公司管理层时刻保持对宏观经济、行业政策、市场环境的密切关注，凭借多年积累的经验敏锐洞察形势、保持清醒的行业认知，并及时有效的调整经营策略，依托扁平的两级架构高效落地执行，始终保持优秀的市场应变能力，从而赢得了复杂形势下的竞争先机，实现了行业领先和高质量发展。

2、诚信经营、稳健发展构建起的强大信用优势

公司是大型中央企业中国保利集团控股的房地产上市公司，优质的房地产央企是公司特色鲜明的品牌符号，公司在 30 多年的发展过程中构筑起以诚信经营、稳健发展为企业特色的信誉基础，强大的品牌和信誉进一步提升了市场对于公司的信赖度与认可度，使公司在市场竞争中具备更强的信用比较优势。

3、稳健的财务管理能力

公司坚持安全与发展并重，在发展中铸就稳健经营优势。公司始终坚持稳健的财务管理政策，不断夯实资产，强化风险防范和应对能力。公司在收入确认和资产计量等方面一直坚持严格保守的会计政策，确保资产质量扎实，并在此基础上长期保持合理健康的负债水平，坚守“三道红线”绿档企业标准，稳健的财务结构兼顾风险防范与规模扩张，保障公司穿越行业周期变化。

公司现金流管理能力突出，销售回笼率长期保持行业较高水平；公司债务期限及类型结构合理，且持续保持多元、畅通的融资渠道，可根据业务需要对资金和有息债务规模进行动态管理，有效保障了公司的资金安全、合理灵活的资产负债结构和低成本优势。

4、专业的开发运营能力和行业领先的产品力

公司深耕房地产行业 30 余年，积累了丰富的项目开发经验，形成了强大的业务体系与专业开发能力。公司始终以客户需求为中心，开发产品涵盖了住宅、公寓、写字楼、购物中心、星级酒店、展馆、体育场馆、旅游地产等，业态多样、产品系不断迭代升级，形成了从前端设计、开发、建设、销售、物业服务、资产运营等全链条闭环管理能力，还有与之相适应的完备的供应链体系、综合的成本管控能力、卓越的开发效率。

多年积淀铸就了公司高效的专业开发优势，也锻造了公司强大的产品力。公司已构建完善的“人文社区”产品品牌服务体系，形成“天悦人和”三大产品系十二大子品牌，致力于打造绿色、健康、安全、便捷的生活体验，引领高质量发展的品质时代。

5、拼搏进取的管理团队和规范高效的管理体系

在公司 30 多年的发展过程中，公司锻造了一支久经市场考验、敢打硬仗、能打胜仗的保利铁军，这也是公司保持基业长青的核心优势之一。公司管理团队能长期保持拼搏进取的企业家精神，在行业下行周期中更加充分展现出能动优势和韧性优势，不断根据市场变化进行自我创新与突破，助力公司克服行业波动，实现平稳健康发展；公司员工对企业文化高度认可，与企业价值判断高度一致，团队成员间同心协力，乐于奉献，形成了强大的团队凝聚力。

公司作为国资央企，严格按照国资委管理要求和考核导向开展经营管理，规范透明的管理体系可有效强内控、防风险，为公司安全发展保驾护航。公司多年管理经验沉淀出“总部+城市平台”扁平的两级管理架构，并得以长期稳定和坚持，既保障了总部敏锐的市场触觉和对公司业务全局的把控，有效降低信息不对称、提高决策和管理效率，又保障了公司上下步调一致的强大执行力和快速的应变调整能力，成为行业头部企业中少有的组织架构，是公司能有效应对历次市场调控、穿越周期保持稳健经营的一个重要优势。

五、报告期内主要经营情况

在行业严峻复杂形势面前，公司紧紧围绕“稳经营、调结构、化风险、促发展”中心任务，统筹安全与发展，全年实现了良好的经营业绩，资产和资源结构不断优化，可持续发展能力不断增强。

1、保持销售规模行业领先，核心城市市占率再提升

2024 年，公司全年共实现签约面积 1796.61 万平方米，同比下降 24.7%；实现销售签约 3230.29 亿元，同比下降 23.5%，销售金额连续两年稳居行业第一。实现归属于股东的权益销售金额相对稳定，约 2465 亿元，同比下降 14.5%。

积极作为，抢抓销售，稳住经营基本盘。为应对年初市场下滑，二季度公司果断开展去化攻坚行动，推动存量焕新、动态调整推盘安排，实现销售 1104 亿元，环比一季度提升 75%，同比降幅较一季度收窄 35 个百分点，扭转了销售持续下滑的不利局面。四季度公司紧抓中央“止跌回稳”定调，把握政策集中出台和市场信心修复的窗口期，打响“保价”政策第一枪，坚定消费者信心，十月单月实现销售额 423 亿元，同比提升 28%，为全年销售 3230 亿元打下基础，进一步巩固了领先优势。

综合施策加大存量去化。公司针对存量项目实施焕新组合拳，通过完善教育交通等配套资源、定制交付、展示焕新等方式提高项目市场竞争力，全年 2022 年以前获取的存量项目签约面积 1078 万平方米，推动在手存量项目面积下降超过 20%。

加快增量项目销售，持续提升销售质量。得益于近三年较高的增量投资储备和高效的开发销售安排，报告期内，公司 2022 年及以后获取的增量项目销售金额贡献近 2000 亿元，占全年销售金额六成，有力支撑了公司销售规模，进一步优化了销售结构。

深耕策略效果进一步凸显。全年公司坚持深耕的 38 个核心城市，销售占比达到 90%，同比提升 2 个百分点；38 个核心城市销售市占率达 7.1%，较 2023 年进一步提升 0.3 个百分点，其中 14 个核心城市取得 10%以上市占率，16 个城市连续三年排名前三。

2、开源节流，实现经营现金流良性循环

报告期内，公司以现金流安全为中心，综合实施“销支融盘化”五大战术，多种方式回收现金，精准管控现金开支，实现经营性现金流入 63 亿元，连续第 7 年为正；年末公司在手现金 1342 亿元，并表口径已售待回笼资金（含销项税）832 亿元，未来可动用资金充裕。

持续做大回笼基数，加快销售资金回笼。报告期内，公司大力抢抓资金回收，实现销售回笼 3277 亿元，签约回笼率超过 100%。在全国首付比例下降的背景下，公司提高按揭回款效率，加快资金回笼，实现当年销售当年回笼率 79.6%，较去年进一步提升 1.3 个百分点。

多种方式盘活受限资金约 475 亿。公司通过加速参股项目投资回收、多种方式盘活预售监管资金、加快退税等，累计增加可动用资金 313 亿元。同时，通过存量土地收储、应收账款盘活、投资占压盘活等多种方式累计增加可动用资金 162 亿元，实现实质性优化与改善。

以销定产，实现资金支出的动态平衡。报告期内，公司进一步做精做细开工管理，存量项目在充分论证市场条件的情况下，精准开工，减少低效建安投资。公司全年新开工面积 1276 万平方米，同比下降 24%，在保障了销售供货的前提下，实现了资金支出的动态平衡。

3、综合运用多种融资工具，债务结构进一步优化

报告期内，公司在保持稳健发展的同时，主动降负债，逐步向高质量发展模式转型。年末公司有息负债规模压降 54 亿元至 3488 亿元，连续两年实现债务规模压降；资产负债率同比下降 2.2 个百分点至 74.3%，实现了连续四年下降。

直接融资占比提升。公司全年新增有息负债 1664 亿元，其中直接融资新发行 359 亿，占比达到 21.6%，为历年最高；年末公司直接融资余额 699 亿，占有息负债比重 20.03%，较上年提升 3.72 个百分点。公司加大创新融资工具探讨，市场首单纯现金融资的定向可转换公司债券已获证监会同意注册批复，计划融资规模 85 亿元。

期限结构持续优化。三年以上到期债务金额 1381 亿元，占比较年初大幅提升 8 个百分点至 39.6%，连续 4 年提升。同时，公司年内把握经营性物业融资支持政策，新增持有资产经营性物业贷款 130 亿元，年末经营贷余额 310 亿元，通过长周期、低成本资金优化债务结构。

融资成本不断下降。年内公司新增有息负债综合成本同比下降 22BP 至 2.92%，有息负债综合融资成本同比下降 46BP 至 3.1%，均创历史新低。其中，公司债利率最低至 2.20%，中期票据利率最低至 2.30%，短期融资券利率最低 2.02%，均创公司直接融资同期限历史新低。

4、营收规模力求稳定，持续降本对冲利润压力

2024 年，公司竣工面积 3257 万平方米，高质量交付 16.5 万套。为保障项目交付效率，公司年内推进精细化运营，并在海南地区试点快速建造体系，拿地到竣备周期缩短至 14 个月。全年实现房地产开发结算收入 2873.5 亿元，同比下降 11%。多元业务板块协同发力，实现营业收入 243 亿元；物业管理服务全年实现收入 163 亿元，同比增长 8.5%。

加强集采改革和科技应用，持续降本。2024 年，公司改革采购模式，统筹开展多项重点工程类、材料设备类集采，还搭建了智能化供应链管理系统，应用 AIGC 等先进技术，实现设计、采购、结算等全过程一体化管理，通过积极降本减少市场下行对销售毛利率的影响。

公司全年实现营业收入 3116.7 亿元，同比下降 10%；结算毛利率 14%，较去年同期下降 2 个百分点，降幅同比收窄 4 个百分点。出于谨慎性原则，公司结合项目情况，对存货、长期股权投资、其他应收款计提减值准备合计约 55 亿元。全年共实现净利润 97.4 亿元，同比下降 45.6%；归母净利润 50.0 亿元，同比下降 58.6%。

5、多管齐下优化土储结构，提升发展能力

报告期末，公司在手土地储备计容面积约 6258 万平方米，其中增量项目约 1000 万平方米，基本集中在核心 38 城；存量项目约 5280 万平方米，较年初下降 20%，在手资源结构不断优化。

增量投资规模居行业前列。2024 年公司全年新增拓展总地价 683 亿元，权益地价 602 亿元，位居行业第二，新拓展项目权益比提升至 88%，创近十年新高。2022-2024 年三年内，合计拓展项目总地价近 4000 亿，总货值约 7350 亿元，居行业第一。

增量投资质量有保障。公司进一步迭代客研体系，强化投资定位一体化，聚焦投资确定性，2024 年 99%投资金额位于 38 个核心城市，74%投资金额位于北上广一线城市的核心区域核心板块。2024 年当年拓展当年开盘项目 23 个，销售金额 172 亿元，动态销净率超过 9%。

多种方式处置存量资源。近年来，公司积极谋划推进存量土地“调转换退”，即通过“调规转性、换地、退地”等多种方式，优化存量用地，降低资金占压。近年来，已完成约 270 万方存量未开工土地资源盘活，盘活资金超百亿。多个换地项目首开兑现度良好，换地效果达到预期。

6、深化产品体系化建设，产品市场竞争力更加凸显

2024 年公司以客户为中心，不断提升产品核心竞争力。“天悦人和”产品品牌得到行业高度认可，在克而瑞中国房地产产品力榜单中大幅跃升至第二名，物业服务力位居央企首位，公司品牌价值连续十五年蝉联行业第一。

深化产品体系化建设。围绕“好产品、好服务、好生活”导向，公司以住宅“天悦人和”三大产品系十二大子品牌为基础，同步搭建相应的物业服务、社区商业服务产品体系，做到市场、客户、产品、服务、配套的一体适配，为业主打造丰富生活场景，优化消费体验。

品质管理体系更加健全。报告期内，公司加强品质管理的体系化和标准化，编制了品质全流程管理制度，制定了设计、施工、查验、交付的全流程品质标准，强化全过程品质提升，确保前端展示和最终交付效果匹配一致，产品服务美誉度和客户认可度不断增强。

产品市场竞争力获市场认可。公司 2024 年首开的产品系项目中，七成销售流速达到板块前 2 名。通过实景展示提升项目打动力，成都花照天珺、西安云谷和著等多个项目首开去化率超 70%。

7、资产经营稳固提升，多业态资产运营齐头并进

报告期末，公司租赁住房、购物中心、酒店、写字楼等商业经营类资产项目累计开业 534 万方，全年实现收入约 40 亿元。年内规划 34 个可售项目转经营，并通过经营性物业贷等方式实现融资 37 亿元。

大力发展租赁住房业态。结合国家“租购并举”发展规划，公司重点发力租赁住房业态，结合主流客户群体喜好，焕新构建“和寓”公寓品牌。报告期末公司在管租赁住房规模超过 4.5 万间，在营租赁住房规模超过 2.2 万间，同比增长 47%，主要位于上海、广州、杭州、成都等核心城市。

商业经营稳步提升。2024 年，完善构建“时光里、时光汇、X 时光”三大购物中心产品系，提高市场识别度，在租购物中心出租率实现连续三年提升。社区商业方面，通过提升租赁经营盘活资产、提高项目价值，报告期内以租促售成交近 3 亿元。

会展经营实力凸显。公司持有经营的保利世贸博览馆，位于广州琶洲会展经济圈，年均办展 70 场，2024 年出租率排名全国第二名。依托展馆运营，公司还持续拓展“会展+”业务，已落地动漫游戏、电子竞技、潮流艺术、科技青创等系列活动，提升专业化资产经营能力。

8、持续扩大物业服务规模，提升服务品质

保利物业持续扩大物业服务规模和提升服务品质。报告期末，保利物业合同管理及在管面积分别约为 9.9 亿平方米与 8.0 亿平方米，同比分别增长 0.7 亿平方米、0.8 亿平方米。

收入结构持续优化。2024 年，保利物业的物业管理服务收入 116.7 亿元，同比增速达 15.0%；毛利 16.7 亿元，毛利率 14.3%，与去年同期基本持平，基础物业服务基本盘稳固。年内第三方的物业管理服务实现收入约为人民币 49.87 亿元，较 2023 年同期增长约 19.6%。

拓展质量进一步提升。2024 年新拓展单年合同金额 30.1 亿元，再创历史新高，非居拓展领域的优势持续巩固。商办业态新拓展合同 11.1 亿元，同比增长 17.9%，金融客户的拓展优势进一步凸显，年内新增获取了中国工商银行总行、中国建设银行总行等优质项目；高端制造业与战略新兴产业客户的拓展上卓有成效，获取了网易（杭州）二园区、青岛海尔（开发区）工业园等头部客户项目。

社区增值服务结构优化。在社区消费景气度波动的背景下，全年实现社区增值服务收入 27.08 亿元，同比基本持平。保利物业积极推进业务结构优化调整，聚焦具备场景优势的差异化机会，集中发力社区零售、家政服务、房屋租售经纪与美居服务，加强核心单品打造，提升服务竞争力。

9、重视股东回报、强化可持续发展

强化央企责任担当。2024 年初，公司首次完成 10 亿元回购，年内推动保利集团完成 2.5 亿元增持，创历史之最，彰显公司对安全发展的信心、对股东利益的重视。作为央企龙头，首批发布估值提升计划，系统性梳理估值提升的措施、手段，稳定股东信心，保障股东回报。

积极代表行业发声。作为行业龙头，公司秉持担当态度，积极参与行业发声，通过国家相关部委及监管机构调研，主动呼吁、建言献策，不断推动行业政策环境改善。同时，年内组织参加业绩说明会、投资者交流等超 150 次、通过 e 互动、证券热线、电子邮箱等回复投资者咨询 1300 余个，积极向市场传递发展信心。

可持续发展势能稳步提升。公司在绿色建筑、客户与员工、公司治理等领域持续改善，ESG 绩效得到认可，2024 年，公司 MSCI、S&P、国新、Wind 等国内外主流 ESG 评级全面提升，并入选多个权威机构的“最佳案例”“优秀案例”。

(一) 主营业务分析

1、利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位：万元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
营业收入	31,166,631.99	34,682,813.29	-10.14
营业成本	26,825,981.67	29,130,801.98	-7.91

销售费用	889,260.41	887,602.46	0.19
管理费用	508,139.16	515,948.82	-1.51
财务费用	464,257.28	439,127.11	5.72
研发费用	5,631.31	8,587.49	-34.42
经营活动产生的现金流量净额	625,731.06	1,393,000.75	-55.08
投资活动产生的现金流量净额	-133,086.31	726,572.08	-118.32
筹资活动产生的现金流量净额	-1,898,963.84	-4,996,168.11	-

营业收入变动原因说明：合并范围内房地产项目结转规模下降

营业成本变动原因说明：合并范围内房地产项目结转规模下降

销售费用变动原因说明：结转项目对应代理及渠道费用同比提升，报告期内公司主动控制当期宣传及现场费用开支，实现费用基本持平

管理费用变动原因说明：深化体系化建设，提高管理效率，管理费用同比有所下降

财务费用变动原因说明：利息收入减少

研发费用变动原因说明：研发项目投入减少

经营活动产生的现金流量净额变动原因说明：受销售规模影响，报告期内销售回笼同比减少

投资活动产生的现金流量净额变动原因说明：处置子公司收到的现金净额降低，取得子公司支付的现金净额增加

筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明：取得借款收到的现金增加

本期公司业务类型、利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明

适用 不适用

2、收入和成本分析

适用 不适用

报告期内，公司实现营业收入 3117 亿元，同比下降 10.14%；营业成本 2683 亿元，同比下降 7.91%。

(1). 主营业务分行业、分地区情况

单位：万元 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 (%)
房地产销售	28,735,412.94	24,755,123.65	13.85	-10.90	-8.27	减少 2.47 个百分点
其他	2,294,455.60	2,020,464.30	11.94	0.48	-3.67	增加 3.79 个百分点
合计	31,029,868.54	26,775,587.95	13.71	-10.15	-7.94	减少 2.07 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 (%)
华南片区	11,831,695.38	9,754,761.42	17.55	20.25	19.42	增加 0.58 个百分点
华东片区	8,073,078.48	7,166,829.48	11.23	-23.98	-19.72	减少 4.71 个百分点
华北片区	4,800,619.56	4,149,544.29	13.56	-20.54	-17.23	减少 3.45 个百分点
西部片区	2,831,455.42	2,430,045.78	14.18	15.44	13.21	增加 1.69 个百分点
中部片区	2,701,926.52	2,506,791.78	7.22	-31.11	-25.65	减少 6.82 个百分点

注：其他主营业务为物业管理、建筑、租赁、酒店、商业、设计、展览等。

主营业务分行业、分地区情况的说明

其中，占公司营业收入或营业利润总额 10%以上的地区

单位：万元 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 (%)
华南片区	11,831,695.38	9,754,761.42	17.55	20.25	19.42	增加 0.58 个百分点
华东片区	8,073,078.48	7,166,829.48	11.23	-23.98	-19.72	减少 4.71 个百分点
华北片区	4,800,619.56	4,149,544.29	13.56	-20.54	-17.23	减少 3.45 个百分点

房地产业务分地区情况表

单位：万元、平方米 币种：人民币

分地区	结算收入	比例 (%)	结算面积	比例 (%)	累计结算面积	比例 (%)
华南片区	9,677,360.59	33.68	5,578,145.56	27.34	46,205,089.31	25.41
华东片区	8,045,550.39	28.00	4,590,846.21	22.50	32,490,938.11	17.87
华北片区	4,771,309.76	16.60	4,015,915.07	19.68	24,919,202.67	13.70
中部片区	2,681,655.66	9.33	2,947,139.22	14.44	29,289,658.05	16.11
西部片区	2,798,089.65	9.74	2,491,835.87	12.21	35,039,108.72	19.27
东北片区	627,649.05	2.18	743,431.09	3.64	13,835,649.14	7.61
海外片区	133,797.85	0.47	35,848.20	0.18	56,748.80	0.03
合计	28,735,412.94	100.00	20,403,161.22	100.00	181,836,394.80	100.00

注：累计结算面积仅限当年结转项目。

(2). 产销量情况分析表

□适用 √不适用

(3). 重大采购合同、重大销售合同的履行情况

□适用 √不适用

(4). 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	14,173,254.52	52.93	14,205,732.59	48.84	-0.23	受房地产项目竣工交楼结转规模减少影响，相应结转成本规模减少，其中土地成本占比较去年同期有所上升。
	开发建设及其他成本	10,581,869.12	39.52	12,781,724.88	43.95	-17.21	
其他	其他成本	2,020,464.30	7.55	2,097,348.56	7.21	-3.67	
合计	/	26,775,587.95	100.00	29,084,806.03	100.00	-7.94	

成本分析其他情况说明

无

(5). 报告期主要子公司股权变动导致合并范围变化

□适用 √不适用

(6). 公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况

适用 不适用

(7). 主要销售客户及主要供应商情况**A. 公司主要销售客户情况**

适用 不适用

前五名客户销售额 147,754.60 万元，占年度销售总额 0.47%；其中前五名客户销售额中关联方销售额 0 万元，占年度销售总额 0%。

报告期内向单个客户的销售比例超过总额的 50%、前 5 名客户中存在新增客户的或严重依赖于少数客户的情形

适用 不适用

B. 公司主要供应商情况

适用 不适用

前五名供应商采购额 93,641.44 万元，占年度采购总额 3.74%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额 0 万元，占年度采购总额 0%。

报告期内向单个供应商的采购比例超过总额的 50%、前 5 名供应商中存在新增供应商的或严重依赖于少数供应商的情形

适用 不适用

其他说明：

公司前五名客户、供应商占年度销售总额、年度采购总额比例较小，不存在依赖于少数客户或少数供应商的情形。

3、费用

适用 不适用

报告期内，公司持续推进提质增效，严格控制费用开支，公司发生销售费用 88.93 亿元，同比增长 0.19%；管理费用 50.81 亿元，同比下降 1.51%；财务费用 46.43 亿元，同比增长 5.72%；研发费用 0.56 亿元，同比下降 34.42%。

4、研发投入**(1). 研发投入情况表**

适用 不适用

(2). 研发人员情况表

适用 不适用

(3). 情况说明

适用 不适用

(4). 研发人员构成发生重大变化的原因及对公司未来发展的影响

适用 不适用

5、现金流

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

	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	625,731.06	1,393,000.75	-767,269.70	-55.08%	受销售规模影响,报告期销售回笼减少
投资活动产生的现金流量净额	-133,086.31	726,572.08	-859,658.39	-118.32%	处置子公司收到的现金净额降低,取得子公司支付的现金净额增加
筹资活动产生的现金流量净额	-1,898,963.84	-4,996,168.11	3,097,204.27	-	取得借款收到的现金增加

(二) 非主营业务导致利润重大变化的说明

适用 不适用

(三) 资产、负债情况分析

适用 不适用

1、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
其他非流动金融资产	28,140.65	0.02	110,294.41	0.08	-74.49	出售持有的其他上市公司股票
固定资产	558,597.61	0.42	836,236.49	0.58	-33.20	部分持有物业用途由自用转为经营租赁
应交税费	1,357,520.21	1.02	2,364,453.71	1.65	-42.59	应交增值税、应交土增税余额减少
库存股	100,100.15	0.07	25,228.41	0.02	296.78	回购公司股份

其他说明：
无

2、境外资产情况

适用 不适用

(1) 资产规模

其中：境外资产 941,392.43（单位：万元 币种：人民币），占总资产的比例为 0.71%。

(2) 境外资产占比较高的相关说明

适用 不适用

3、截至报告期末主要资产受限情况

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

项目	受限原因	期末账面价值
货币资金	履约保证金等	166,946.35
存货	借款抵押	9,865,098.38
固定资产	借款抵押	59,040.62
投资性房地产	借款抵押	1,788,759.51
合计		11,879,844.85

注：公司受到监管的预售房款为 472 亿元。

4、其他说明

适用 不适用

(四) 行业经营性信息分析

√适用 □不适用

公司 2024 年度房地产开发项目汇总表

单位：平方米、万元

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	2024 年新开工	2024 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	本年结转面积	本年结转收入	累计结转面积
1	广州保利金融大都汇二期	广州市天河区	综合	在建	50.00%	220461	8826	109224	41447	0	0	109224	109224	0	0	267	38542	27559	105484	38473
2	广州保利天汇	广州市天河区	住宅	在建	70.00%	2161752	190526	1305247	573750	0	292969	1305247	620561	977655	0	41398	437363	141404	826818	360246
3	广州侨鑫保利汇景台	广州市天河区	住宅	在建	41.67%	640826	55096	153793	80351	0	48813	153793	92465	110141	0	8101	42141	38458	413059	38458
4	广州保利天瑞	广州市天河区	住宅	在建	100.00%	1308183	71207	338990	199755	0	6375	338990	6375	338990	0	63660	158310	0	0	0
5	广州保利华创·都荟天珺（原广州市天河区员村一横路 AT080523 项目）	广州市天河区	住宅	在建	80.00%	301110	11270	60932	35054	0	0	60932	0	60932	0	13123	13123	0	0	0
6	广州市天河区临江大道北侧地块★	广州市天河区	住宅	拟建	100.00%	1653291	47449	284132	161508	0	0	0	0	0	284132	0	0	0	0	0
7	广州保利阅江台	广州市海珠区	住宅	在建	100.00%	86190	2301	25874	13924	0	25874	25874	25874	25874	0	1422	9427	9026	73478	9026
8	广州海珠天珺	广州市海珠区	综合	在建	50.00%	640234	15446	142187	84151	0	95789	142187	95789	142187	0	2262	74427	0	0	0
9	广州保利湖光悦色	广州市海珠区	住宅	在建	100.00%	530442	33581	133315	84581	0	98709	133315	130270	101754	0	4465	61999	58131	436635	58131
10	广州保利琶洲四季（原广州市海珠区新港东路南侧项目）	广州市海珠区	综合	在建	80.00%	330783	26017	133262	96081	0	0	133262	0	133262	0	67533	96081	0	0	0
11	广州保利四季和颂	广州市海珠区	住宅	在建	100.00%	178873	10245	44817	35823	0	0	44817	0	44817	0	5345	19149	0	0	0
12	广州保利燕语堂悦（原广州市海珠区东方红印刷厂项目）	广州市海珠区	住宅	在建	100.00%	673594	26196	200423	111244	200423	0	200423	0	200423	0	62269	60125	0	0	0
13	广州保利阅云台	广州市白云区	住宅	在建	50.00%	895427	47450	466680	277392	0	0	441651	375417	66234	25029	2670	183583	93509	404670	182081
14	广州保利珑玥公馆	广州市白云区	住宅	在建	25.00%	727807	126606	468217	306379	0	1053	382557	257281	126329	85660	28321	199046	66300	42914	156215
15	广州保利锦绣公馆	广州市白云区	综合	在建	100.00%	592795	62327	337369	217113	0	166528	337369	289229	214667	0	11240	113913	65091	94297	107587
16	广州首开保利云湖壹号	广州市白云区	住宅	在建	50.00%	503430	44431	202566	135042	0	52203	202566	200439	54330	0	23924	89872	0	0	0
17	广州保利云境	广州市白云区	住宅	在建	100.00%	224553	26147	113565	73024	0	0	113565	0	113565	0	68949	68949	0	0	0

保利发展控股集团股份有限公司 2024 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	2024年新开工	2024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	本年结转面积	本年结转收入	累计结转面积
18	广州保利越秀天启	广州市荔湾区	综合	在建	50.00%	437471	23511	159524	107613	0	103741	159524	159524	103741	0	3042	90110	33080	122550	84463
19	广州保利和悦滨江	广州市荔湾区	住宅	在建	100.00%	333469	27686	141291	95653	0	62297	141291	62297	141291	0	14545	89568	0	0	0
20	广州中海保利朗阅	广州市荔湾区	综合	在建	50.00%	1150698	50911	473126	215919	0	158981	473126	158981	473126	0	44814	131036	80858	484673	88221
21	广州保利和颂(原广州市荔湾区浣花路南侧项目)	广州市荔湾区	住宅	在建	100.00%	210138	11057	77334	50747	26342	0	77334	0	77334	0	36403	47633	0	0	0
22	广州市武汉城建保利花语和岸	广州市荔湾区	住宅	在建	50.00%	257934	20780	88980	57377	28127	0	88980	0	88980	0	25585	42761	0	0	0
23	广州保利珠江天悦(原广州市荔湾区东沙项目)	广州市荔湾区	住宅	在建	100.00%	1373615	80013	562718	315939	339739	0	339739	0	339739	222980	59727	58623	0	0	0
24	广州市保利雅郡(原广州市荔湾区鹤洞路南侧项目)	广州市荔湾区	住宅	在建	100.00%	98501	10711	40523	24028	40404	0	40404	0	40404	119	22780	22780	0	0	0
25	广州保利鱼珠项目	广州市黄埔区	综合	在建	50.00%	1921507	115763	1282756	579493	319714	78576	1098775	955638	221712	183981	111	400400	615	1503	394943
26	广州保利翔龙天汇	广州市黄埔区	住宅	在建	51.00%	1503881	114933	584575	428333	0	332308	584575	332308	584575	0	34295	187848	110120	456889	110120
27	广州保利锦上	广州市黄埔区	住宅	在建	100.00%	256696	46909	143190	89472	0	89013	143190	89013	143190	0	20254	43978	0	0	0
28	广州保利萝壘悦居	广州市黄埔区	住宅	在建	60.00%	686419	130483	760984	200751	0	355453	760984	666657	449780	0	13063	191744	110134	418736	156379
29	广州保利招商华发中央公馆(原广州市黄埔区图书馆北侧HPG-DS-26项目)	广州市黄埔区	住宅	在建	100.00%	610247	37711	255340	146791	192914	0	192914	0	192914	62426	56482	54778	0	0	0
30	广州市番禺区黄金海岸项目	广州市番禺区	住宅	拟建	49.00%	177739	99368	154458	106127	0	0	0	0	0	154458	0	0	0	0	0
31	广州汽车小镇	广州市番禺区	综合	在建	25.00%	355504	83169	310490	212306	0	0	310490	273902	36588	0	1732	207740	3677	7353	182894
32	广州保利悦公馆	广州市番禺区	住宅	在建	100.00%	893481	105748	352700	237840	0	2923	352700	309011	46612	0	14743	187405	44662	102048	182192
33	广州保利领秀海	广州市番禺区	住宅	在建	100.00%	669782	114724	408643	289537	32785	138092	345189	138092	345189	63454	38172	153370	77029	167836	77029
34	广州保利滨江和著(原广州市番禺区大石街新光快速西侧项目)	广州市番禺区	住宅	在建	70.00%	164317	15935	71472	44116	46164	0	71472	0	71472	0	16185	16185	0	0	0
35	广州保利桃花源	广州市从化区	住宅	在建	100.00%	166848	257121	343689	265860	0	0	343689	156725	186964	0	0	110836	0	0	109510
36	广州保利花城纪	广州市从化区	住宅	在建	100.00%	977825	199955	800734	527883	0	0	800734	315192	485542	0	20714	106147	14652	20569	82620
37	广州保利花城纪二期	广州市从化区	住宅	在建	100.00%	309023	63508	264617	169806	0	67238	264617	264617	67238	0	13741	142394	43024	47548	130462

保利发展控股集团股份有限公司 2024 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	2024年新开工	2024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	本年结转面积	本年结转收入	累计结转面积
38	广州招商金茂保利和府	广州市从化区	住宅	在建	50.00%	499733	94824	435307	282191	0	158725	435307	433703	160329	0	33248	255110	64170	86404	236993
39	广州保利天际	广州市增城区	综合	在建	100.00%	607476	43269	473335	150038	0	0	257183	158499	98684	216152	1135	82899	503	733	82258
40	广州保利中海金地大国璟	广州市增城区	住宅	在建	25.00%	837430	133319	590432	389697	0	0	590432	363191	227241	0	25331	257001	26643	31876	242965
41	广州润府	广州市增城区	住宅	在建	20.00%	532007	85336	368800	248877	0	0	368800	368800	0	0	50591	171760	32511	33323	136499
42	广州保利水木芳华	广州市增城区	住宅	在建	100.00%	391949	75569	336554	219801	48278	179491	336554	194730	321315	0	42591	158594	90632	139602	90632
43	广州合锦嘉泓天宇广场	广州市南沙区	住宅	在建	15.00%	163682	31334	134479	92969	0	0	83571	83571	0	50909	77	44458	675	1377	43620
44	广州保利南沙天汇	广州市南沙区	住宅	在建	58.00%	1059666	99595	719765	487995	0	262008	719765	565568	416205	0	31503	450625	46024	81561	192779
45	广州亭角村旧村项目	广州市南沙区	住宅	在建	51.00%	343335	120803	489204	146036	42788	24730	303755	24730	303755	185449	0	0	0	0	0
46	广州保利时光印象	广州市南沙区	住宅	在建	100.00%	172220	34571	147655	101035	0	70032	147655	70032	147655	0	9270	84407	36766	62566	36766
47	广州保利国际金融中心	广州市花都区	写字楼	在建	100.00%	445543	49716	511511	190948	0	0	511511	438546	72965	0	5220	139740	3437	4944	134732
48	广州保利琅悦	广州市花都区	住宅	在建	100.00%	115860	22021	79982	52853	79982	0	79982	0	79982	0	27017	27017	0	0	0
49	广州市海珠区凤浦中路南侧地块★	广州市海珠区	住宅	拟建	100.00%	815756	66596	212577	134097	0	0	0	0	0	212577	0	0	0	0	0
50	广州保利天曜★	广州市天河区	住宅	拟建	100.00%	1004249	75813	235243	128903	0	0	0	0	0	235243	0	0	0	0	0
51	广州市海珠区赤沙路北侧地块★	广州市海珠区	教育	拟建	70.00%	64875	50474	70532	0	0	0	0	0	0	70532	0	0	0	0	0
52	上海云上浔光	上海市宝山区	住宅	在建	50.00%	303485	41077	116107	80001	0	116107	116107	116107	116107	0	0	80001	80001	340553	80001
53	上海保利中企和颂	上海市宝山区	住宅	在建	51.00%	305186	39642	118814	76806	0	74923	118814	74923	118814	0	0	76950	0	0	0
54	上海保利海上臻悦	上海市宝山区	住宅	在建	100.00%	720968	57239	210017	141564	0	0	210017	0	210017	0	89864	104324	0	0	0
55	上海保利天汇	上海市杨浦区	住宅	在建	100.00%	632460	31090	143080	73086	0	5879	143080	136891	12068	0	339	79540	309	1371	21322
56	上海保利和樾天汇	上海市杨浦区	住宅	在建	50.00%	641873	35976	124198	80590	0	0	124198	0	124198	0	0	68060	0	0	0
57	上海保利海玥天汇	上海市杨浦区	住宅	在建	51.00%	371053	22487	69400	42401	0	69400	69400	69400	69400	0	0	37201	37201	392487	37201
58	上海保利江麓里	上海市杨浦区	住宅	在建	90.00%	206846	14064	30070	15870	30070	0	30070	0	30070	0	7916	7916	0	0	0
59	上海保利外滩序88Bund★	上海市杨浦区	住宅	在建	100.00%	284636	13834	39154	23438	39154	0	39154	0	39154	0	5175	5175	0	0	0
60	上海保利世博项目	上海市浦东新区	住宅	在建	50.00%	2647658	83676	270842	164562	0	0	270842	0	270842	0	91822	88123	0	0	0
61	上海保利浦开金融中心	上海市浦东新区	综合	在建	58.00%	1381430	43141	389244	270555	0	107934	389244	389244	107934	0	0	0	0	0	0

保利发展控股集团股份有限公司 2024 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	2024年新开工	2024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	本年结转面积	本年结转收入	累计结转面积
62	上海嘉悦云上	上海市嘉定区	住宅	在建	50.00%	729390	73521	276265	182788	0	0	276265	0	276265	0	0	182788	0	0	0
63	上海保利建发璟玥府 (原上海市嘉定区菊园新区城北路202402404项目)	上海市嘉定区	住宅	在建	51.00%	197452	26637	82985	48347	82985	0	82985	0	82985	0	33910	33910	0	0	0
64	上海静安天汇世纪玺	上海市静安区	住宅	在建	33.00%	706579	24378	116577	72718	0	116577	116577	116577	116577	0	0	72718	72718	600782	72718
65	上海静安天悦	上海市静安区	综合	在建	65.00%	1459247	71019	320751	201141	0	150466	320751	150466	320751	0	618	144231	0	0	0
66	上海保利永兴里(原上海市静安区不夜城永兴路202309502项目)	上海市静安区	住宅	在建	100.00%	205663	7617	33012	17971	33012	0	33012	0	33012	0	12189	11985	0	0	0
67	上海保利云湖壹号	上海市金山区	住宅	在建	51.00%	249417	79859	207878	134750	0	86102	207878	207878	86102	0	36587	126144	15407	9141	83318
68	上海天汇玺	上海市普陀区	住宅	在建	35.00%	455480	20741	80361	52207	0	0	80361	0	80361	0	1714	52208	0	0	0
69	上海保利光合臻园	上海市闵行区	住宅	在建	49.00%	308885	24718	97941	61646	0	97941	97941	97941	97941	0	579	60831	0	0	0
70	上海保利光合上城	上海市闵行区	住宅	在建	50.00%	1285580	272711	571315	367229	338303	99556	488754	99556	488754	82561	73549	136384	0	0	0
71	上海保利海玥锦上 (原上海市闵行区秀涟路西侧项目)	上海市闵行区	住宅	在建	51.00%	182988	12958	45455	25498	0	0	45455	0	45455	0	7454	25399	0	0	0
72	上海保利滨江天珺	上海市徐汇区	住宅	在建	60.00%	466004	19729	75356	43012	0	0	75356	0	75356	0	5523	41491	0	0	0
73	上海保利虹桥和颂	上海市青浦区	住宅	在建	100.00%	146601	25514	73068	47706	0	0	73068	0	73068	0	44292	47707	0	0	0
74	上海保利虹桥和颂·IN255★	上海市青浦区	住宅	在建	100.00%	79716	14008	40842	26012	40842	0	40842	0	40842	0	16062	16062	0	0	0
75	上海保利西郊和煦	上海市松江区	住宅	在建	100.00%	244147	40262	98369	55980	98369	0	98369	0	98369	0	46772	46772	0	0	0
76	上海市杨浦区江浦街道77街坊地块★	上海市杨浦区	住宅	拟建	100.00%	203817	8193	29708	17080	0	0	0	0	0	29708	0	0	0	0	0
77	上海市杨浦区大桥街道98街坊地块★	上海市杨浦区	住宅	拟建	51.00%	381850	19463	60561	34143	0	0	0	0	0	60561	0	0	0	0	0
78	上海市浦东新区佑仁路西侧地块★	上海市浦东新区	住宅	拟建	100.00%	480365	29930	117673	66352	0	0	0	0	0	117673	0	0	0	0	0
79	上海保利虹桥和著★	上海市嘉定区	住宅	在建	50.00%	314527	27567	102619	66378	102619	0	102619	0	102619	0	0	10385	0	0	0
80	常熟保利首开云璟	苏州市常熟市	住宅	在建	67.00%	381520	102603	281049	195331	36651	9777	263448	143514	129711	17601	31623	93473	25027	31883	82665
81	昆山保利堂悦	苏州市昆山市	住宅	在建	50.00%	471750	103259	341241	229550	0	196752	341241	341241	196752	0	354	229185	0	0	96216
82	昆山九方城市花园	苏州市昆山市	综合	在建	100.00%	253039	140630	548632	400473	0	0	548632	391594	157038	0	0	304249	3792	1505	153873

保利发展控股集团股份有限公司 2024 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	2024年新开工	2024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	本年结转面积	本年结转收入	累计结转面积
83	苏州昆山和光璀璨（原昆山市高新区虹桥路东侧项目）	苏州市昆山市	住宅	在建	51.00%	284359	49029	142497	95874	0	0	142497	0	142497	0	39378	62516	0	0	0
84	苏州昆山保利拾锦东方（原苏州市昆山市高新区花园路北项目）	苏州市昆山市	住宅	在建	100.00%	222466	45555	118856	80487	118856	0	118856	0	118856	0	43603	43603	0	0	0
85	苏州保利时光印象	苏州市高新区	住宅	在建	100.00%	406244	104858	303336	206684	90698	29966	258281	167583	120664	45055	46207	122493	45387	60682	108804
86	苏州保利横塘琅悦	苏州市高新区	住宅	在建	100.00%	69906	13826	38050	24091	0	0	38050	0	38050	0	21687	22493	0	0	0
87	苏州海纳品汇	苏州市高新区	住宅	在建	41.86%	301339	57164	163467	111558	0	86287	163467	158717	91038	0	21150	83781	28047	55047	73589
88	苏州云上流光	苏州市相城区	住宅	在建	60.00%	321292	60292	183203	129866	59130	75894	183203	75894	183203	0	56442	113515	0	0	0
89	太仓御湖上品	苏州市太仓市	住宅	在建	40.00%	252266	55209	157001	107949	0	157001	157001	157001	157001	0	34312	125585	124014	234395	124014
90	苏州保利天汇	苏州市工业园区	住宅	在建	65.10%	398423	63829	185323	131010	0	0	185323	0	185323	0	49670	110470	0	0	0
91	苏州保利天和珺庭	苏州市工业园区	住宅	在建	100.00%	226553	30998	90885	63787	0	0	90885	0	90885	0	22705	68368	0	0	0
92	苏州园区保利天朗汇庭（原苏州市工业园区跨塘葑亭大道北侧项目）	苏州市工业园区	住宅	在建	100.00%	140344	21279	62630	41158	0	0	62630	0	62630	0	22854	21619	0	0	0
93	苏州观云华庭（原苏州市工业园区星港街西侧项目）	苏州市工业园区	住宅	在建	49.00%	483750	56766	149929	99840	0	0	149929	0	149929	0	4342	103164	0	0	0
94	苏州保利臻悦（原苏州市市辖区金门路北项目）	苏州市姑苏区	住宅	在建	100.00%	173815	27556	64390	43204	0	0	64390	0	64390	0	23561	23561	0	0	0
95	北京四季盛景园	北京市大兴区	住宅	在建	50.00%	569077	95947	304433	209985	0	0	304433	0	304433	0	0	0	0	0	0
96	北京和悦春风	北京市大兴区	住宅	在建	50.00%	577061	88404	252669	168540	0	50537	252669	252669	50537	0	11361	134016	0	0	128562
97	北京和悦璞云	北京市大兴区	住宅	在建	40.00%	252385	48408	148331	94280	0	76335	148331	148331	76335	0	3062	53308	50022	125715	50022
98	北京保利未来科技城项目	北京市昌平区	综合	在建	60.00%	1272522	74500	666290	236302	0	0	666290	246888	419402	0	0	0	0	0	0
99	北京市门头沟区潭柘寺项目	北京市门头沟区	综合	在建	10.00%	1037663	180851	369992	237646	0	0	86711	0	86711	283281	0	0	0	0	0
100	北京永定府	北京市东城区	住宅	在建	17.00%	529805	29270	116257	51646	0	65039	65039	65039	65039	51218	0	45899	0	0	0
101	北京和锦华宸	北京市顺义区	住宅	在建	50.00%	323202	57209	131734	90852	0	0	131734	127173	4561	0	12902	111698	59337	177969	94388
102	北京保利颐璟和煦	北京市顺义区	住宅	在建	100.00%	367857	64793	147703	101957	147703	0	147703	0	147703	0	33343	33343	0	0	0

保利发展控股集团股份有限公司 2024 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	2024年新开工	2024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	本年结转面积	本年结转收入	累计结转面积
103	北京星宸和煦	北京市顺义区	住宅	在建	50.00%	177827	16910	49065	33370	49065	0	49065	0	49065	0	24518	24518	0	0	0
104	北京保利和光煦境	北京市朝阳区	住宅	在建	50.00%	350841	19604	72679	48517	0	32359	72679	32359	72679	0	14073	51650	0	0	0
105	北京保利锦上二期	北京市朝阳区	住宅	在建	50.00%	580169	36849	142362	91467	0	142362	142362	142362	142362	0	21995	78988	62407	396226	62407
106	北京保利天汇	北京市朝阳区	住宅	在建	100.00%	748611	43244	149664	98944	0	0	149664	0	149664	0	57470	91253	0	0	0
107	北京保利朝央和煦	北京市朝阳区	住宅	在建	77.50%	387228	19800	80850	56001	0	0	80850	0	80850	0	60232	60232	0	0	0
108	北京熙悦云上	北京市大兴区	住宅	在建	33.00%	249556	38698	129638	82224	0	36126	129638	129638	36126	0	48618	79168	0	0	0
109	北京保利璟山和煦 (原北京市石景山区阜石路北侧项目)	北京市石景山区	住宅	在建	80.00%	530800	60453	170879	105845	32919	0	170879	0	170879	0	33847	39782	0	0	0
110	北京嘉华天珺★	北京市海淀区	住宅	在建	60.00%	1187963	85585	246579	160146	226612	0	226612	0	226612	19967	0	0	0	0	0
111	太原保利和光尘樾	太原市小店区	住宅	在建	70.00%	539565	288501	755813	568770	0	185210	755813	636157	304865	0	76869	521032	140318	118577	476578
112	太原保利珑樾	太原市小店区	住宅	在建	60.00%	178911	73416	248269	195512	0	147790	248269	248269	147790	0	13478	183038	87720	75875	180090
113	太原保利时代	太原市小店区	住宅	在建	70.00%	255911	83103	367957	328074	0	244133	352401	348442	248092	15556	50693	276332	173948	131503	273988
114	太原保利大都汇	太原市小店区	住宅	在建	70.00%	224895	40334	234715	180649	0	0	234715	0	234715	0	44556	122755	0	0	0
115	太原保利龙城璞悦 (原太原市小店区小马项目)	太原市小店区	住宅	在建	60.00%	282178	62618	248713	203922	144026	0	144026	0	144026	104687	26712	25847	0	0	0
116	太原保利龙城天珺	太原市小店区	住宅	在建	34.80%	159228	43267	173945	129358	171746	0	171746	0	171746	2200	30834	30834	0	0	0
117	太原保利天悦	太原市万柏林区	住宅	在建	70.00%	470935	83700	372885	273794	0	163699	372885	163699	372885	0	45320	269529	163755	266944	163755
118	太原保利云上	太原市晋源区	综合	在建	51.10%	334276	119244	446177	347168	0	125883	446177	125883	446177	0	96437	233151	125570	106386	125570
119	太原保利璞悦	太原市晋源区	住宅	在建	60.00%	188346	53074	244058	198322	72741	0	223266	0	223266	20792	109268	150779	0	0	0
120	太原保利金地迎泽上品	太原市迎泽区	住宅	在建	35.00%	233829	75860	312288	230674	0	17880	308919	308919	17880	3368	11800	235826	8008	2489	166738
121	太原保利滨河上院	太原市尖草坪区	综合	在建	60.00%	351377	135356	570422	446045	0	0	255209	134731	120478	315213	13814	172853	10598	9769	91910
122	太原保利天珺	太原市小店区	住宅	在建	51.10%	190379	46044	171821	134327	0	171821	171821	171821	171821	0	8593	141951	141074	195850	141074
123	晋中保利时光印象	晋中市榆次区	住宅	在建	70.00%	217440	117182	359848	261816	0	68658	359848	355656	72850	0	40952	239847	42087	25365	236003
124	晋中保利锦上(东地块)	晋中市榆次区	综合	在建	70.00%	147089	64665	195247	150168	0	107965	195247	192945	110267	0	35902	120816	47515	32709	116561
125	晋中保利金地水木芳华	晋中市榆次区	住宅	在建	42.00%	86240	42937	152311	116711	0	47218	152311	152311	47218	0	15935	95262	29240	16048	94533
126	晋中保利朗阅	晋中市榆次区	综合	在建	55.00%	166120	82954	288126	213882	0	20214	219679	113056	126837	68447	9533	95824	10674	5422	94723

保利发展控股集团股份有限公司 2024 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	2024年新开工	2024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	本年结转面积	本年结转收入	累计结转面积
127	大同保利和光尘樾	大同市云州区	综合	在建	70.00%	241381	192154	372977	287698	0	51479	186301	90987	146794	186676	1954	40526	11934	8546	40213
128	临汾保利时光印象	临汾市尧都区	住宅	在建	70.00%	217458	101722	367250	289477	0	190387	367250	190387	367250	0	46200	253938	145365	100775	145365
129	长治保利和光尘樾	长治市潞州区	住宅	在建	51.00%	227811	91315	324258	264814	0	143882	324258	324258	143882	0	20073	283018	126171	106201	281284
130	晋城保利和光尘樾	晋城市城区	住宅	在建	51.00%	121726	56588	178662	133069	0	0	178662	0	178662	0	3021	134704	0	0	0
131	佛山保利紫山国际	佛山市南海区	住宅	在建	39.00%	586645	612901	1093261	832715	0	4058	981565	981565	4058	111696	15425	902203	259	220	843507
132	佛山保利玥上	佛山市南海区	综合	在建	51.00%	97061	51236	175773	133213	0	0	175773	91804	83969	0	399	53052	0	0	0
133	佛山保利和光花园	佛山市南海区	住宅	在建	100.00%	712479	130212	454149	278509	0	0	454149	447610	6539	0	5146	307531	47679	43716	307001
134	佛山保利天悦	佛山市南海区	综合	在建	79.50%	1427417	143028	769333	551931	0	73804	613187	515229	171762	156146	5063	328820	101278	281674	326887
135	佛山保利华侨城云禧	佛山市南海区	住宅	在建	50.00%	846908	111401	481583	329685	0	0	423290	423290	0	58293	42047	243982	0	0	183012
136	佛山保利天珺·映月湖	佛山市南海区	综合	在建	50.00%	1215852	125972	602044	413039	0	154145	486692	322494	318344	115352	40940	271904	0	0	28594
137	佛山保利维塔一期	佛山市南海区	综合	在建	51.00%	116781	17996	127883	97535	0	110384	127883	127883	110384	0	27547	118207	66249	123521	82983
138	佛山保利碧桂园学府里	佛山市南海区	综合	在建	50.00%	218258	97098	256621	174851	23726	73599	256621	156863	173357	0	30873	120025	38417	38485	83421
139	佛山保利维塔二期	佛山市南海区	住宅	在建	51.00%	216076	25200	121710	78582	0	101825	121710	101825	121710	0	631	96612	48971	193079	48971
140	佛山保利和府	佛山市南海区	住宅	在建	100.00%	422311	83206	346655	241751	0	88771	163041	88771	163041	183614	20393	90474	63806	75762	63806
141	佛山保利天汇	佛山市南海区	住宅	在建	100.00%	870159	104947	462245	282143	0	169339	421406	169339	421406	40839	38653	192394	92130	285235	92130
142	佛山保利锦上	佛山市南海区	综合	在建	100.00%	143929	22573	84159	56130	0	84159	84159	84159	84159	0	19398	57364	50227	119204	50227
143	佛山保利灯湖天珺	佛山市南海区	住宅	在建	100.00%	1063230	129355	589595	407608	16246	18947	177335	18947	177335	412260	32673	110445	0	0	0
144	佛山保利广佛湾堂悦	佛山市南海区	住宅	在建	100.00%	175466	30610	105306	75047	22282	0	105306	0	105306	0	48426	67599	0	0	0
145	佛山保利琅悦	佛山市南海区	住宅	在建	100.00%	495913	75062	312849	221941	96378	0	196529	0	196529	116320	63186	77113	0	0	0
146	佛山保利和著	佛山市南海区	住宅	在建	60.00%	100328	17840	57915	43986	0	0	57915	0	57915	0	30121	27741	0	0	0
147	佛山保利天璜（原佛山市南海区大沥镇南海之眼 4-D、5-A 项目）	佛山市南海区	住宅	在建	75.50%	889924	102773	408624	282255	120468	0	120468	0	120468	288156	27551	23764	0	0	0
148	佛山保利湖光臻悦	佛山市南海区	住宅	在建	100.00%	120832	48696	99800	52841	58531	0	58531	0	58531	41269	31339	29273	0	0	0
149	佛山保利新汇城	佛山市禅城区	住宅	在建	100.00%	355553	54383	275610	189911	0	68035	124690	68035	124690	150920	39176	71935	44441	59086	44441
150	佛山保利芳华苑	佛山市禅城区	住宅	在建	100.00%	363067	57327	278093	200106	0	0	151499	103459	48041	126593	10833	99362	8931	8647	92709
151	佛山保利碧桂园天汇花园	佛山市禅城区	住宅	在建	50.00%	505687	136354	660059	513045	0	0	660059	660059	0	0	15002	521263	10929	24044	449791

保利发展控股集团股份有限公司 2024 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	2024年新开工	2024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	本年结转面积	本年结转收入	累计结转面积
152	佛山保利中交大都汇	佛山市禅城区	住宅	在建	50.00%	562376	172909	684448	457890	0	63936	612315	407968	268282	72133	76144	313429	125588	155313	278057
153	佛山保利时代天铂	佛山市禅城区	住宅	在建	50.00%	701348	120487	507183	380049	0	1008	507183	507183	1008	0	32816	426848	45147	51605	383503
154	佛山保利秀台天珺	佛山市禅城区	综合	在建	50.00%	585990	35346	390305	231526	0	122399	390305	122399	390305	0	14999	107278	72469	300022	72469
155	佛山三龙湾保利和颂	佛山市禅城区	住宅	在建	100.00%	196682	28942	121879	95310	0	75047	121879	75047	121879	0	46581	102835	0	0	0
156	佛山保利三龙湾天珺	佛山市禅城区	综合	在建	100.00%	112778	12829	50695	40884	0	0	50695	0	50695	0	9876	41440	0	0	0
157	佛山保利中悦花园	佛山市顺德区	综合	在建	25.50%	275494	92191	393267	287929	0	0	393267	393267	0	0	2044	321517	52366	41217	303278
158	佛山保利中睿名苑	佛山市顺德区	住宅	在建	100.00%	206661	47900	239842	197145	0	0	239842	206031	33810	0	16129	153632	21722	17516	150625
159	佛山保利阅江台	佛山市顺德区	综合	在建	51.00%	628965	91887	354488	273304	0	116391	354488	288120	182758	0	39716	200473	79816	157091	177991
160	佛山保利珺悦府	佛山市顺德区	住宅	在建	100.00%	438887	58647	306939	203567	66190	0	306939	0	306939	0	76994	102664	0	0	0
161	佛山保利德胜天汇	佛山市顺德区	住宅	在建	75.01%	426817	76166	298115	218206	58046	0	163295	0	163295	134820	44254	52103	0	0	0
162	佛山保利阅江台·江漫	佛山市顺德区	住宅	在建	100.00%	330750	63167	254842	187543	66530	0	117114	0	117114	137729	29807	26806	0	0	0
163	佛山保利云上	佛山市三水区	住宅	在建	51.00%	217588	712948	352624	258005	13491	22215	331591	295481	58325	21033	37230	232951	18394	21654	194498
164	佛山保利清能和府	佛山市三水区	综合	在建	50.00%	226602	71503	261459	197465	23305	17063	261459	96196	182326	0	26500	110384	19987	17270	82181
165	佛山保利御江南	佛山市三水区	住宅	在建	95.00%	755743	1156290	1232509	968783	418061	6104	809506	244491	571119	423003	52066	195258	42842	31706	165668
166	佛山保利湖映琅悦	佛山市三水区	住宅	在建	51.00%	172401	68476	213242	163062	123739	0	123739	0	123739	89503	54049	54049	0	0	0
167	佛山保利锦鲤堂悦★	佛山市禅城区	住宅	拟建	100.00%	240028	52269	223438	161473	0	0	0	0	0	223438	0	0	0	0	0
168	阳江保利银滩	阳江市闸波镇	综合	在建	100.00%	695505	1623897	918061	631577	0	12151	809247	808644	12754	108814	8518	690652	1473	1559	599370
169	阳江保利中央公馆	阳江市江城区	综合	在建	100.00%	139857	110814	262500	200391	0	0	234044	234044	0	28456	1792	155712	3395	1610	148750
170	河源保利林语花园	河源市源城区	住宅	在建	75.00%	184874	145025	360897	256106	0	0	335183	307831	27353	25714	4987	181996	13752	6052	165665
171	河源保利林语花园四五六期	河源市源城区	住宅	在建	75.00%	249428	209017	437643	305734	0	0	108582	0	108582	329061	0	0	0	0	0
172	河源保利阅江台	河源市江东新区	住宅	在建	100.00%	269443	106220	386247	262816	0	70636	97997	70636	97997	288250	11112	61845	47738	33451	47738
173	河源市源城区沿江西路西侧项目	河源市江东新区	综合	拟建	100.00%	44510	11905	59484	46998	0	0	0	0	0	59484	0	0	0	0	0
174	东莞市南城街道国际商务区 2023WR010 项目	东莞市南城街道	住宅	在建	100.00%	273867	17193	91210	60667	91210	0	91210	0	91210	0	17853	17000	0	0	0
175	东莞保利天际	东莞市万江镇	综合	在建	70.00%	504399	42343	323180	210653	0	125535	323180	307282	141432	0	1388	153988	3183	4827	39754
176	东莞保利天际二期	东莞市万江镇	住宅	在建	60.00%	260132	31071	134433	72998	0	0	134433	0	134433	0	15990	37041	0	0	0

保利发展控股集团股份有限公司 2024 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	2024年新开工	2024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	本年结转面积	本年结转收入	累计结转面积
177	东莞保利卓越中环广场	东莞市寮步镇	住宅	在建	50.00%	355636	46177	266448	186840	0	47950	266448	219283	95115	0	13793	183624	42779	86856	138457
178	东莞保利金地领峯	东莞市寮步镇	住宅	在建	50.00%	371487	48728	235670	169586	0	0	235670	175407	60263	0	0	177602	0	0	75418
179	东莞保利时区	东莞市虎门镇	综合	在建	51.25%	2136185	183010	1503346	1025203	0	355596	865135	482930	737801	638211	36130	287806	168929	386325	217157
180	东莞保利锦上	东莞市凤岗镇	综合	在建	50.00%	286442	32419	124377	73573	0	35254	124377	124377	35254	0	8280	36271	14671	26756	32313
181	东莞招商保利依城大观	东莞市谢岗镇	综合	在建	40.00%	317052	76630	284881	185766	0	19745	284881	284881	19745	0	36475	206297	26589	26566	140869
182	东莞保利堂悦	东莞市清溪镇	住宅	在建	100.00%	240801	30194	119992	80910	0	13774	119992	78710	55056	0	1186	47458	9262	17171	44252
183	东莞未来时区花园	东莞市黄江镇	住宅	在建	40.00%	1088601	76576	541877	328996	0	70244	541877	70244	541877	0	15019	51942	23842	58431	23842
184	东莞保利阅江台	东莞市望牛墩镇	住宅	在建	100.00%	261827	64619	193946	121147	0	69138	193946	69138	193946	0	730	32388	30452	52419	30452
185	东莞保利紫云	东莞市桥头镇	住宅	在建	100.00%	204477	47722	158805	101039	0	55915	158805	78461	136259	0	14188	47395	23939	42119	35815
186	东莞保利武汉城建林语峯境	东莞市樟木头镇	住宅	在建	50.00%	178150	25138	105042	64293	0	61934	105042	61934	105042	0	16318	43028	33428	66964	33428
187	东莞保利越秀金茂松湖云禧	东莞市寮步镇	住宅	在建	36.00%	188574	26039	87909	57254	0	52643	87909	86652	53899	0	429	56019	31335	78831	54799
188	东莞保利和悦滨江	东莞市横沥镇	综合	在建	100.00%	174883	38816	135705	101249	0	33947	135705	33947	135705	0	37828	94569	29858	49474	29858
189	东莞和悦春风	东莞市厚街镇	住宅	在建	50.00%	161870	20978	84472	61787	0	0	84472	0	84472	0	32087	54332	0	0	0
190	东莞厚街镇和颂花园（原东莞市厚街镇莞太路东侧项目）	东莞市厚街镇	住宅	在建	100.00%	150201	22688	93840	62247	0	0	93840	0	93840	0	27464	27464	0	0	0
191	东莞保利长安府（原东莞市长安镇锦厦社区 2023WR007 项目）	东莞市长安镇	住宅	在建	100.00%	75030	9212	34366	23425	34366	0	34366	0	34366	0	18678	15695	0	0	0
192	中山保利林语	中山市火炬开发区	住宅	在建	51.00%	396560	461944	1022303	787482	0	10376	1022303	1014406	18273	0	2374	890489	10136	11211	565093
193	中山保利国际广场	中山市港口镇	住宅	在建	100.00%	731482	425590	1701763	1342455	0	55337	1701763	1701763	55337	0	2878	1486860	33509	19146	903139
194	中山保利天汇	中山市翠亨新区	住宅	在建	100.00%	486121	83597	345250	238692	0	39300	345250	345250	39300	0	18609	234865	28737	50651	182396
195	中山保利天汇 左岸	中山市翠亨新区	住宅	在建	100.00%	301565	57719	228273	163056	0	94825	228273	228273	94825	0	9010	166620	74505	142899	145713
196	中山保利和光尘樾	中山市古镇镇	住宅	在建	100.00%	294090	60987	244528	172219	36164	162091	244528	162091	244528	0	45691	112433	78844	98701	78844
197	珠海九州保利天和	珠海市金湾区	住宅	在建	50.00%	1746203	2354470	1543352	950980	0	0	1348895	1123119	225776	194457	58504	657923	0	0	526802
198	中山保利天珺	中山市东区	住宅	在建	100.00%	500044	82943	336369	242564	0	26199	336369	245633	116935	0	46674	148110	97774	155266	119953

保利发展控股集团股份有限公司 2024 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	2024年新开工	2024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	本年结转面积	本年结转收入	累计结转面积
199	中山保利臻悦（原中山市东区博爱路南侧项目）	中山市东区	住宅	在建	100.00%	89158	18986	79007	55129	0	0	79007	0	79007	0	56230	65486	0	0	0
200	中山保利香山臻悦府	中山市东区	住宅	在建	100.00%	38039	8794	32759	21664	32759	0	32759	0	32759	0	18920	18920	0	0	0
201	中山市东区起湾道东侧地块★	中山市东区	住宅	拟建	100.00%	169827	41656	149470	103449	0	0	0	0	0	149470	0	0	0	0	0
202	珠海保利华南总部大厦	珠海市横琴新区	写字楼	在建	100.00%	212423	19586	176054	117837	0	0	176054	0	176054	0	0	0	0	0	0
203	珠海保利琴澳大都汇	珠海市香洲区	写字楼	在建	70.00%	102097	16906	111436	87480	0	0	111436	0	111436	0	0	0	0	0	0
204	汕尾保利金町湾二期	汕尾市城区	综合	在建	80.00%	463605	534966	1001893	736298	0	0	526728	507105	19623	475165	25078	310028	12852	16069	288323
205	汕尾保利金町湾三期	汕尾市城区	住宅	在建	100.00%	890025	341165	1512821	1084078	117145	161504	319857	161504	319857	1192963	40058	150170	98012	72633	98012
206	汕尾保利时代	汕尾市城区	住宅	在建	100.00%	552229	198610	830387	603824	178920	0	426328	134043	292286	404059	58692	216021	45929	33753	96472
207	汕尾保利海德公馆	汕尾市海丰县	住宅	在建	85.00%	256940	90000	484714	357054	0	0	484714	483009	1705	0	1051	376695	1500	1179	350061
208	汕尾保利林语花园	汕尾市陆河县	住宅	在建	45.00%	191750	103840	386845	307504	0	0	244550	69047	175504	142295	3102	40797	5828	2525	37299
209	深圳保利青谷项目	深圳市龙岗区	综合	在建	40.00%	378460	63129	318641	208732	0	0	225026	132580	92446	93615	744	17323	0	0	8590
210	汕头保利宜华城项目	汕头市龙湖区	住宅	在建	51.00%	496798	347087	469410	334772	0	0	469410	0	469410	0	0	0	0	0	0
211	汕头保利天汇（东地块）	汕头市龙湖区	住宅	在建	100.00%	421023	78414	416736	311357	67443	157501	287719	157501	287719	129017	58610	153718	114664	119552	114664
212	汕头保利天汇（西地块）	汕头市龙湖区	住宅	拟建	100.00%	156938	30568	191258	121112	0	0	0	0	0	191258	0	0	0	0	0
213	梅州保利江南苑二期	梅州市梅江区	住宅	在建	100.00%	257613	100199	374070	261109	0	28393	374070	234862	167601	0	49853	253323	35847	26195	193429
214	揭阳保利和府	揭阳市普宁市	住宅	在建	80.00%	210605	138799	478128	360538	3905	0	478128	317290	160838	0	16159	236504	26004	10551	210738
215	揭阳保利西海岸	揭阳市渔湖镇	住宅	在建	50.00%	333936	137617	489120	380393	0	0	193744	193744	0	295376	7418	71704	9324	4292	71243
216	揭阳保利榕江悦府	揭阳市渔湖镇	住宅	在建	50.00%	291149	117334	411275	324111	0	0	210500	210500	0	200775	3218	41424	3569	1539	41275
217	揭阳保利金都花园	揭阳市榕城区	住宅	拟建	51.00%	123046	74187	201075	147374	0	0	0	0	0	201075	0	0	0	0	0
218	揭阳保利大都汇	揭阳市揭东区	住宅	在建	68.00%	438651	185439	732164	488607	77978	75205	423523	316373	182354	308641	51216	240907	55071	41777	205959
219	惠州保利锦城	惠州市惠城区	住宅	在建	51.00%	166565	72510	373888	300095	0	0	320479	271946	48534	53409	0	184928	0	0	184429
220	惠州保利万象天汇广场	惠州市惠城区	综合	在建	33.00%	758122	191933	891975	637781	0	0	741728	485641	256087	150247	360	352110	5039	3776	351680
221	惠州保利云山堂悦二期	惠州市博罗县	住宅	在建	100.00%	85922	40769	130172	97654	0	38719	130172	70575	98317	0	16842	60770	20575	14760	44465
222	惠州保利堂悦	惠州市博罗县	住宅	在建	100.00%	126573	30939	124523	90562	0	49206	124523	49206	124523	0	458	29083	25715	26093	25715

保利发展控股集团股份有限公司 2024 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	2024年新开工	2024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	本年结转面积	本年结转收入	累计结转面积
223	茂名保利大都会	茂名市电白县	住宅	在建	80.00%	204312	214141	520435	335510	0	0	392007	391311	696	128428	18929	345167	19451	9876	334552
224	茂名保利奥体大都汇	茂名市电白县	住宅	在建	65.00%	936961	490710	1964495	1332227	218374	0	763598	518556	245043	1200896	106435	409881	69628	42033	291915
225	茂名保利天寰	茂名市茂南区	住宅	在建	51.00%	235342	105637	507740	348500	0	0	412888	391165	21723	94852	4185	294942	13842	7617	284216
226	茂名保利云禧	茂名市茂南区	综合	在建	100.00%	523245	187543	804958	562240	25633	94285	384473	295660	183098	420485	47705	232798	66612	57314	202108
227	江门保利大都会	江门市蓬江区	综合	在建	50.00%	810110	442237	1596745	1210834	0	134061	1596745	1414504	316302	0	4238	1243444	21888	19188	372559
228	江门保利云上西棠	江门市蓬江区	住宅	在建	100.00%	305711	240476	502573	355369	0	44873	280437	106622	218688	222136	6779	56836	18332	15224	52715
229	江门保利天汇	江门市蓬江区	综合	在建	100.00%	110283	33939	133696	100645	0	0	133696	94657	39039	0	761	61130	2722	2479	49552
230	江门保利琅悦(原江门蓬江区院士路项目)	江门市蓬江区	住宅	在建	100.00%	153928	47008	165722	116872	125532	0	125532	0	125532	40190	46454	45111	0	0	0
231	江门保利中央公馆三四期	江门市台山市	住宅	在建	100.00%	208083	120132	379249	297031	0	71366	379249	379249	71366	0	10933	313091	9163	3844	218422
232	江门保利西海岸	江门市新会区	住宅	在建	51.00%	861208	1140203	1539115	1205643	79074	79073	1161038	959520	280591	378077	46948	787264	55189	36188	747012
233	江门保利玥府	江门市新会区	住宅	在建	100.00%	85898	50153	149703	122922	0	38788	149703	149703	38788	0	3852	120901	21730	11132	113190
234	江门保利江海大都汇	江门市江海区	综合	在建	60.00%	335233	113011	440637	312818	40509	79221	440637	260880	258978	0	61317	248718	115326	83027	180473
235	茂名保利高州奥体项目	茂名市高州市	住宅	在建	65.00%	517223	271910	1072822	808276	0	11018	340662	216338	135342	732160	26992	182366	19718	10094	131136
236	清远保利碧桂园学府里	清远市清新区	住宅	在建	50.00%	104745	44983	211243	157439	0	0	211243	104257	106986	0	10007	90051	8983	4925	83983
237	清远保利麓湖	清远市清城区	住宅	在建	100.00%	326141	136557	467549	367322	0	14747	467549	334495	147801	0	9081	221039	13027	7440	217479
238	清远保利奥体大都汇	清远市清城区	住宅	在建	65.00%	818309	293725	1182428	863637	0	0	681735	407418	274317	500693	39480	197852	27261	15380	177564
239	清远雅居乐保利锦城	清远市清城区	住宅	在建	50.00%	105802	53331	148240	104260	0	46205	148240	148240	46205	0	5766	104777	0	0	71121
240	清远保利和悦滨江	清远市清城区	住宅	在建	90.00%	369227	181920	513563	381046	0	22476	236869	93672	165673	276694	31191	89781	20458	17607	56345
241	韶关保利芙蓉新城	韶关市武江区	综合	在建	51.00%	756652	515692	1672106	1211942	0	14746	1347391	1346976	15161	324715	5928	1033012	26551	15374	1001422
242	韶关保利时光印象	韶关市武江区	住宅	在建	51.00%	402053	265439	900382	678505	49279	84461	631550	524363	191647	268833	60474	453794	37419	21351	312239
243	韶关保利东湾	韶关市浈江区	住宅	在建	65.00%	147893	73611	298112	241665	30562	14386	288347	227163	75570	9765	24131	203030	30738	15747	175350
244	湛江保利原点广场	湛江市霞山区	综合	在建	65.00%	1036520	345548	1893632	1237507	7835	116124	1405335	1323261	198198	488297	41544	1011314	70531	63219	947631
245	湛江保利西海岸	湛江市赤坎区	综合	在建	70.00%	443067	146700	634413	471601	0	65458	137657	137657	65458	496756	11354	112579	41657	73943	107551
246	肇庆保利爱乐小镇	肇庆市高新区	住宅	在建	51.00%	516920	209399	948164	721190	0	0	675368	569981	105388	272796	15623	472140	53752	27511	466234
247	肇庆保利时光印象花园	肇庆市高新区	住宅	在建	100.00%	143268	43087	188958	150054	0	18129	188958	118189	88898	0	22265	59993	20918	12129	52618

保利发展控股集团股份有限公司 2024 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	2024年新开工	2024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	本年结转面积	本年结转收入	累计结转面积
248	肇庆保利梦想城(原肇庆保利珑湾花园)	肇庆市高新区	住宅	在建	85.00%	245797	277086	467371	384582	0	22911	374042	343400	53553	93329	31204	232918	29898	16448	219161
249	肇庆保利云禧	肇庆市端州区	住宅	在建	100.00%	209548	93373	280800	220135	50564	83980	280800	110225	254556	0	66931	146181	35351	41556	50517
250	肇庆保利琅悦★	肇庆市端州区	住宅	在建	100.00%	102928	36140	147441	110414	53762	0	89155	0	89155	58285	19226	19226	0	0	0
251	肇庆保利云禧御湖★	肇庆市端州区	住宅	拟建	100.00%	22407	8185	29808	22458	0	0	0	0	0	29808		0	0	0	0
252	福州保利国贸天琴湖	福州市晋安区	住宅	在建	40.00%	355689	38736	136234	106974	0	136234	136234	136234	136234	0	49791	113614	68976	224780	68976
253	福州中泰中心	福州市鼓楼区	综合	在建	60.00%	63006	11570	41608	29667	0	0	41608	0	41608	0	303	303	0	0	0
254	福州保利天珺	福州市鼓楼区	住宅	在建	100.00%	80598	9479	28164	20178	0	0	28164	0	28164	0	7315	20265	0	0	0
255	福州保利屏西天悦(原福州市鼓楼区北二环北路北侧屏西项目)	福州市鼓楼区	住宅	在建	100.00%	466603	44951	159274	115596	159274	0	159274	0	159274	0	38383	36668	0	0	0
256	福州保利天瓏★	福州市鼓楼区	住宅	在建	100.00%	118401	10182	39863	30090	39863	0	39863	0	39863	0	5354	5354	0	0	0
257	福州保利和光屿湖	福州市闽侯县	综合	在建	40.00%	314307	382266	510489	345127		40368	240649	171309	109708	269840	6438	57036	10174	6603	43309
258	福州保利阅江台	福州市闽侯县	住宅	在建	100.00%	195823	48927	148032	105447	0	77358	148032	77358	148032	0	20881	94985	55193	76763	55193
259	福州市高新区广兴路东侧项目	福州市闽侯县	住宅	在建	34.00%	105027	26796	88792	65245	0	0	88792	0	88792	0	49254	52810	0	0	0
260	福州永泰保利堂悦	福州市永泰县	综合	在建	60.00%	102112	48155	174694	127657	0	0	174694	97291	77403	0	26156	103006	2143	1048	72871
261	福州长乐保利阅江台	福州市长乐区	住宅	在建	100.00%	390680	167630	361181	255234	0	0	70473	0	70473	290708	0	0	0	0	0
262	福州和樾风华	福州市晋安区	住宅	在建	51.00%	214178	25147	91535	69581	0	91535	91535	91535	91535	0	2198	75310	74537	217539	74537
263	福州保利云上	福州市晋安区	住宅	在建	100.00%	224260	31860	103807	78650	0	103807	103807	103807	103807	0	17652	78328	77631	184905	77631
264	福州保利和寓公馆	福州市晋安区	综合	在建	100.00%	17355	8934	23126	2800	0	23126	23126	23126	23126	0	0	0	0	0	0
265	福州保利锦上	福州市晋安区	住宅	在建	100.00%	108231	16096	46589	34371	0	46589	46589	46589	46589	0	543	38674	38634	110698	38634
266	福州保利国贸和颂锦原	福州市晋安区	住宅	在建	49.00%	126631	25778	80949	57884	0	0	80949	0	80949	0	58120	69281	0	0	0
267	厦门云禧	厦门市海沧区	住宅	在建	51.00%	665083	64117	250976	176046	3781	87293	164048	87293	164048	86928	36294	67716	46216	114157	46216
268	厦门天琴	厦门市湖里区	综合	在建	40.00%	1296662	72476	379588	198856	0	379588	379588	379588	379588	0	87663	218613	185772	949514	185772
269	厦门臻樾	厦门市湖里区	住宅	在建	40.00%	98040	5981	24892	14806	0	24892	24892	24892	24892	0	5333	15065	0	0	0
270	厦门保利天悦	厦门市湖里区	住宅	在建	40.00%	322799	16117	70469	51014	0	0	70469	0	70469	0	37322	56156	0	0	0
271	厦门和悦东方	厦门市思明区	住宅	在建	33.00%	191818	10974	41967	28670	0	41967	41967	41967	41967	0	178	32848	32731	192782	32731
272	厦门锦上	厦门市集美区	综合	在建	35.00%	148188	15203	62213	44075	0	62213	62213	62213	62213	0	0	50267	12994	39867	12994

保利发展控股集团股份有限公司 2024 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	2024年新开工	2024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	本年结转面积	本年结转收入	累计结转面积
273	厦门保利国贸沁原	厦门市翔安区	综合	在建	51.00%	293184	42568	181554	122704	0	181554	181554	181554	181554	0	30427	139966	133924	256618	133924
274	厦门沁原二期	厦门市翔安区	住宅	在建	46.00%	210637	43208	128023	89301	0	0	128023	0	128023	0	57487	79082	0	0	0
275	莆田保利堂悦	莆田市涵江区	综合	在建	100.00%	294869	121822	380652	300592	0	162224	380652	380652	162224	0	39781	299075	121607	114305	287396
276	莆田保利建发棠颂和府	莆田市荔城区	住宅	在建	51.00%	416492	69288	355427	278875	0	225123	355427	225123	355427	0	61002	252695	16211	21287	16211
277	莆田建发保利玖华府	莆田市荔城区	住宅	在建	49.00%	91210	25447	99499	77856	0	99499	99499	99499	99499	0	1203	83186	80566	90536	80566
278	莆田玉湖和悦	莆田市荔城区	住宅	在建	51.00%	113657	20471	88202	67269	0	88202	88202	88202	88202	0	0	72746	0	0	0
279	莆田保利臻悦	莆田市荔城区	住宅	在建	100.00%	258692	58453	232515	173068	190543	0	190543	0	190543	41972	89783	89783	0	0	0
280	宁德保利阅云台	宁德市蕉城区	住宅	在建	100.00%	74595	22889	75783	57990	0	75783	75783	75783	75783	0	144	56572	56547	70403	56547
281	泉州保利华创云上	泉州市丰泽区	综合	在建	50.00%	145948	44073	191904	138568	0	191904	191904	191904	191904	0	1450	138121	138121	114307	138121
282	泉州保利隆恩和光尘樾	泉州市丰泽区	住宅	在建	51.00%	262742	57654	174673	126259	0	174673	174673	174673	174673	0	300	125523	123283	257193	123283
283	泉州清源臻悦（原泉州市丰泽区毓才街北侧项目）	泉州市丰泽区	住宅	在建	51.00%	222760	87517	156448	111368	0	0	156448	0	156448	0	72008	91592	0	0	0
284	泉州保利天瓏	泉州市丰泽区	住宅	在建	90.00%	145283	20123	77839	59060	77839	0	77839	0	77839	0	67288	63081	0	0	0
285	南安悦公馆	泉州市南安市	综合	在建	33.00%	121608	55770	184546	142667	0	137409	184546	184546	137409	0	919	126265	69423	64530	124039
286	泉州保利自在海	泉州市晋江市	综合	在建	50.00%	331287	262733	666976	507023	0	0	319450	319450	0	347526	3584	181042	31232	30718	126058
287	泉州保利海上银滩项目	泉州市晋江市	住宅	拟建	50.00%	137362	84121	270802	199875	0	0	0	0	0	270802	0	0	0	0	0
288	晋江中航城	泉州市晋江市	住宅	#N/A	80.00%	1146653	476790	2038121	1556379	0	0	2038121	2038121	0	0	58472	1777914	0	0	132560
289	泉州保利·湖心璞悦（原泉州市晋江区鞋纺大道东侧项目）	泉州市晋江市	住宅	在建	100.00%	120384	44385	116590	83466	0	0	116590	0	116590	0	60637	76225	0	0	0
290	泉州保利时光印象	泉州市台商区	住宅	在建	100.00%	352125	124586	479258	365248	0	158020	479258	479258	158020	0	2057	369786	124662	141031	367293
291	泉州保利宝龙和光悦湖二期	泉州市洛江区	住宅	拟建	25.00%	70480	58085	153035	110482	0	0	0	0	0	153035	0	0	0	0	0
292	泉州保利宝龙和光悦湖一期	泉州市洛江区	住宅	在建	25.00%	67002	54265	140888	106805	0	138455	140888	138455	140888	0	3614	75488	70921	46019	70921
293	泉州朗阅公馆	泉州市南安市	住宅	在建	40.00%	84805	48456	154109	116865	0	154109	154109	154109	154109	0	13936	69218	62810	41457	62810
294	泉州锦上	泉州市丰泽区	综合	在建	51.00%	142381	35671	122652	84476	0	122652	122652	122652	122652	0	318	88759	0	0	0
295	漳州保利古湖小镇	漳州市长泰县	住宅	在建	40.00%	134999	100547	231000	177675	0	0	208870	149082	59788	22130	5249	45950	0	0	27381

保利发展控股集团股份有限公司 2024 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	2024年新开工	2024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	本年结转面积	本年结转收入	累计结转面积
296	漳州璀璨滨江	漳州市龙文区	住宅	在建	49.00%	540366	111275	457419	316625	0	0	397103	304035	93067	60316	16988	288467	0	0	105223
297	杭州保利潮河阅江台轩	杭州市拱墅区	住宅	在建	100.00%	364122	49432	181167	99777	0	181167	181167	181167	181167	0	181	103363	117635	304991	102886
298	杭州和颂春风里	杭州市拱墅区	住宅	在建	49.50%	216161	34025	114206	75355	0	114206	114206	114206	114206	0	1161	93927	0	0	0
299	杭州联发保利臻和雅颂	杭州市拱墅区	住宅	在建	49.00%	299959	29766	97488	65389	0	97488	97488	97488	97488	0	3429	79363	53046	216282	53046
300	杭州保利和著风华里	杭州市拱墅区	住宅	在建	100.00%	137102	19455	78070	44869	0	0	78070	0	78070	0	1969	51030	0	0	0
301	杭州保利和著文华轩	杭州市拱墅区	住宅	在建	100.00%	104337	18411	60081	38888	0	0	60081	0	60081	0	37493	52823	0	0	0
302	杭州栖江揽月轩	杭州市上城区	住宅	在建	20.00%	607370	45439	164194	80107	0	164194	164194	164194	164194	0	0	85192	99380	488599	84579
303	杭州观翠揽月轩	杭州市上城区	住宅	在建	10.00%	1012996	71966	263250	132310	0	263250	263250	263250	263250	0	42	167655	0	0	0
304	杭州保利恒尊崇璟和颂府	杭州市萧山区	住宅	在建	70.00%	106873	21041	53759	35163	0	0	53759	0	53759	0	22310	22923	0	0	0
305	杭州保利和著薇棠轩	杭州市余杭区	住宅	在建	99.00%	233470	62893	134795	91881	0	0	134795	0	134795	0	49830	100267	0	0	0
306	杭州保利云城臻悦府	杭州市余杭区	住宅	在建	100.00%	344154	37053	152715	104783	152715	0	152715	0	152715	0	119897	116203	0	0	0
307	宁波保利和颂望悦	宁波市海曙区	住宅	在建	100.00%	166579	31247	95061	81841	0	95061	95061	95061	95061	0	27249	66379	0	0	0
308	宁波保利明州臻悦府	宁波市海曙区	住宅	在建	100.00%	313328	55062	183975	123748	0	0	183975	0	183975	0	62972	58720	0	0	0
309	宁波保利和颂文华	宁波市镇海区	住宅	在建	100.00%	271579	55411	155441	134017	0	155441	155441	155441	155441	0	60767	113701	0	0	0
310	宁波保利汀澜臻悦府	宁波市鄞州区	住宅	在建	100.00%	361528	45734	159875	110547	0	0	159875	0	159875	0	62558	60483	0	0	0
311	宁波保利海晏天珺	宁波市鄞州区	住宅	在建	100.00%	375589	45190	143006	97290	0	0	143006	0	143006	0	63129	58232	0	0	0
312	绍兴保利和樾府	绍兴市越城区	综合	在建	26.00%	648993	152834	388777	267184	0	0	388777	167807	220969	0	3936	112830	8623	14518	109941
313	绍兴保利和光屿湖	绍兴市镜湖新区	住宅	在建	100.00%	533344	64991	237431	156674	0	0	237431	0	237431	0	20911	43855	0	0	0
314	绍兴保利都会云上府	绍兴市上虞区	住宅	在建	100.00%	328422	78901	224822	141127	0	0	224822	0	224822	0	44906	155999	0	0	0
315	绍兴市越城区城南街道东光村B、E地块	绍兴市越城区	综合	拟建	100.00%	205226	78203	239009	125316	0	0	0	0	0	239009	0	0	0	0	0
316	舟山保利自在海	舟山市普陀区	综合	在建	85.00%	807170	644153	1416611	700000	0	257703	599110	373749	483064	817501	12836	150859	54866	61109	143807
317	舟山保利云上	舟山市定海区	住宅	在建	100.00%	228058	53274	169569	116818	0	169569	169569	169569	169569	0	27971	67835	44330	58917	44330
318	舟山保利锦上	舟山市定海区	住宅	在建	70.00%	144866	32550	114928	82917	0	114928	114928	114928	114928	0	21702	91824	106053	134381	91824
319	台州保利凤起云城	台州市路桥区	住宅	在建	100.00%	726409	221083	823447	435813	0	321919	823447	321919	823447	0	61065	256205	17220	29474	17220
320	温州保利天珺	温州市瓯海区	住宅	在建	51.00%	116545	14186	51856	38779	51856	0	51856	0	51856	0	28323	27479	0	0	0
321	温州滨江云谷	温州市鹿城区	住宅	在建	50.00%	1117917	115733	614803	419863	0	0	614190	0	614190	612	38127	365728	0	0	0

保利发展控股集团股份有限公司 2024 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	2024年新开工	2024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	本年结转面积	本年结转收入	累计结转面积
322	温州保利国际广场	温州市鹿城区	综合	在建	60.00%	174754	20062	142448	87160	0	142448	142448	142448	142448	0	6749	40063	33105	44391	33105
323	温州保利和府	温州市龙湾区	住宅	在建	100.00%	288031	74194	207718	126687	0	0	207718	0	207718	0	30541	82949	0	0	0
324	温州保利招商天樾玺 玺上	温州市鹿城区	综合	在建	33.00%	479391	57669	269623	173722	0	0	269623	0	269623	0	44066	132101	0	0	0
325	金华保利堂悦	金华市婺城区	住宅	在建	100.00%	239359	51687	152396	104175	0	0	152396	152396	0	0	1638	103734	101975	193239	101975
326	金华保利阅云台	金华市金东区	住宅	在建	100.00%	225757	45301	135381	93251	0	135381	135381	135381	135381	0	13107	92978	86621	172358	86621
327	金华潮起城央	金华市金东区	住宅	在建	50.00%	270770	72058	202305	138222	0	202305	202305	202305	202305	0	6058	161635	0	0	0
328	南京翠语江岚	南京市栖霞区	住宅	在建	49.00%	207624	33349	116930	81976	0	18794	116930	42643	93081	0	1692	20241	0	0	16167
329	南京山和九著府	南京市栖霞区	住宅	在建	40.00%	213532	35250	124606	86709	0	0	124606	59684	64922	0	3518	45862	619	1097	39667
330	南京保利燕璟和颂	南京市栖霞区	住宅	在建	76.40%	522964	61125	222464	156612	0	79041	222464	79041	222464	0	65414	156710	0	0	0
331	南京璟上(原南京市栖霞区和燕路东侧项目)	南京市栖霞区	住宅	在建	49.00%	500228	53773	209942	148211	0	0	209942	0	209942	0	54941	56724	0	0	0
332	南京颐和云台源筑	南京市建邺区	住宅	在建	50.00%	284686	22402	83525	62270	0	58752	83525	83525	58752	0	1840	57984	34165	149788	56768
333	南京枫璟雅园	南京市建邺区	住宅	在建	28.50%	207023	19275	64106	45332	0	0	64106	0	64106	0	4999	31405	0	0	0
334	南京保利云上	南京市秦淮区	住宅	在建	51.00%	152034	15273	64652	41485	0	43668	64652	64652	43668	0	3691	30193	12641	49200	29391
335	南京保利文华	南京市秦淮区	住宅	在建	60.00%	295683	27376	89105	67369	0	88094	89105	88094	89105	0	23777	63500	0	0	0
336	南京保利招商文璟和颂	南京市秦淮区	住宅	在建	51.00%	336501	29215	99092	74701	0	0	99092	0	99092	0	55995	75169	0	0	0
337	南京保利博雅和著(原南京市秦淮区汇秀路南侧项目)	南京市秦淮区	住宅	在建	80.00%	345102	28037	94983	69014	0	0	94983	0	94983	0	56153	56153	0	0	0
338	南京保利扬子萃云台	南京市浦口区	住宅	在建	70.00%	383332	41532	143669	106438	0	57572	143669	57572	143669	0	32616	87286	0	0	0
339	南京扬子保利江韵臻悦(原南京市浦口区江北新区广西埂大街北G14、G15、G17、G18)	南京市浦口区	住宅	在建	10.00%	485977	83988	202743	143867	76380	0	76380	0	76380	126362	26661	26546	0	0	0
340	南京保利和光晨樾	南京市鼓楼区	综合	在建	51.00%	236630	32755	217834	146498	0	132619	217834	217834	132619	0	193	35489	685	1182	35487
341	南京保利观棠和府	南京市六合区	住宅	在建	100.00%	393882	111688	322676	242481	0	104597	322676	298933	128340	0	47824	198054	27099	46474	151611
342	南京锦云台	南京市秦淮区	住宅	在建	67.00%	327857	36501	89365	67565	0	1959	89365	89365	1959	0	3164	68940	67839	302694	67839
343	南京保利阅云台	南京市江北新区	住宅	在建	100.00%	485964	64102	207680	150907	0	120472	207680	207680	120472	0	4223	148230	145443	449945	145443

保利发展控股集团股份有限公司 2024 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	2024年新开工	2024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	本年结转面积	本年结转收入	累计结转面积
344	南京云锦四季	南京市秦淮区	住宅	在建	25.00%	203922	16416	57330	41623	0	832	57330	57330	832	0	9153	40115	38782	164071	38782
345	南京云辰原麓	南京市江宁区	住宅	在建	34.00%	240078	68029	187121	127315	6872	26120	93049	26120	93048	94072	7652	25226	20553	27131	20553
346	南京保利·合肥城建琥珀云台	南京市秦淮区	住宅	在建	50.00%	217641	16515	61886	44501	0	60345	61886	60345	61886	0	1150	45472	0	0	0
347	南京保利·合肥城建风起云台	南京市雨花台区	住宅	在建	50.00%	383087	34941	137099	96210	0	56477	137099	56477	137099	0	25242	92107	0	0	0
348	南京保利荷雨臻悦	南京市雨花台区	住宅	在建	100.00%	442186	42610	170173	117318	50810	0	170173	0	170173	0	86340	83069	0	0	0
349	南京保利江汇	南京市江北新区	综合	在建	27.20%	402592	71723	284251	207940	0	88915	284251	88915	284251	0	0	94838	63005	196406	63005
350	无锡山河九里	无锡市锡山区	住宅	在建	33.00%	780313	157337	428819	273532	0	98722	195766	98722	195766	233053	39420	117682	63926	135804	63926
351	扬州天珺源璟	扬州市广陵区	住宅	在建	35.00%	199026	53568	125155	85709	8656	0	125155	53762	71393	0	22279	65089	7205	11630	44471
352	扬州保利堂悦	扬州市广陵区	住宅	在建	100.00%	208045	85063	208284	149147	0	48077	108710	48077	108710	99574	32970	52704	20187	20627	20187
353	连云港保利通银时光印象	连云港市海州区	住宅	在建	70.00%	183894	76306	224277	166296	0	95458	224277	95458	224277	0	39628	105796	84339	71869	84339
354	常州保利天珺	常州市天宁区	住宅	在建	85.00%	172470	43219	98676	70324	0	98676	98676	98676	98676	0	29030	68018	64106	123328	64106
355	常州保利大都汇	常州市经开区	住宅	在建	100.00%	256179	78139	205112	153523	53552	97534	151086	97534	151086	54026	37561	84064	35170	45493	35170
356	常州保利天汇	常州市新北区	住宅	在建	100.00%	387694	74180	199817	146280	30000	93944	123944	93944	123944	75873	22661	66926	62912	132120	62912
357	盐城和光尘樾	盐城市盐都区	住宅	在建	34.00%	225292	45011	173393	132504	40947	0	40947	0	40947	132446	12259	12259	0	0	0
358	徐州梧桐公馆	徐州市铜山区	住宅	在建	25.00%	206356	166471	289397	195065	0	79198	289397	275345	93250	0	7298	178765	49667	49769	157900
359	徐州保利万科时代之光	徐州市铜山区	住宅	在建	50.00%	298122	162807	549038	396292	0	0	549038	0	549038	0	-20000	184557	0	0	0
360	徐州荷风印月	徐州市泉山区	住宅	在建	50.00%	79604	60987	118146	75327	0	0	118146	0	118146	0	1531	18224	0	0	0
361	徐州保利建发天瑞	徐州市泉山区	住宅	在建	51.00%	296137	65615	170481	118219	0	0	170481	0	170481	0	77696	110268	0	0	0
362	徐州保利云上	徐州市铜山区	住宅	在建	80.00%	94425	30041	107750	73097	0	49862	107750	49862	107750	0	28486	79923	45234	43956	45234
363	徐州保利学府	徐州市铜山区	住宅	在建	85.04%	119416	69241	191485	142604	71760	0	71760	0	71760	119725	18616	18616	0	0	0
364	徐州保利水利玖悦府	徐州市云龙区	住宅	在建	34.00%	291108	79221	230991	162728	0	0	230991	0	230991	0	32704	101439	0	0	0
365	淮安保利国联和府	淮安市清江浦区	住宅	在建	51.00%	441064	122650	465110	353062	0	360743	465110	360743	465110	0	7187	384694	292865	364906	292865
366	淮安保利通银时光印象	淮安市清江浦区	住宅	在建	60.00%	179124	54963	176434	135165	0	44746	176434	44746	176434	0	20300	40637	37327	30176	37327
367	淮安保利国联里院	淮安市清江浦区	住宅	在建	51.00%	210155	68910	202852	155656	0	0	72293	0	72293	130559	0	0	0	0	0
368	合肥保利和光尘樾	合肥市滨湖新区	住宅	在建	100.00%	801799	203607	582307	367858	0	8597	582307	582307	8597	0	1049	400719	1863	2072	400227
369	合肥保利和光逸境	合肥市滨湖新区	综合	在建	67.00%	206522	89103	153974	95529	0	153974	153974	153974	153974	0	1428	98304	97127	207142	97127

保利发展控股集团股份有限公司 2024 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	2024年新开工	2024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	本年结转面积	本年结转收入	累计结转面积
370	合肥保利海上明悦	合肥市瑶海区	住宅	在建	100.00%	326119	63856	203934	158409	0	12156	203934	203934	12156	0	3805	170794	11187	17063	168344
371	合肥瑶海时光印象	合肥市瑶海区	住宅	在建	51.00%	128136	43445	107429	82407	0	107429	107429	107429	107429	0	2657	89128	88432	140509	88432
372	合肥和光峯境	合肥市瑶海区	住宅	在建	45.00%	189583	49837	148654	99735	0	0	148654	0	148654	0	51322	55420	0	0	0
373	合肥保利溪湖林语	合肥市庐江县	住宅	在建	100.00%	95588	70640	149461	108802	0	23295	149461	101780	70976	0	22301	71969	28009	11079	63604
374	合肥保利拾光年	合肥市经开区	住宅	在建	100.00%	255498	69953	249998	147898	0	235343	249998	245087	240254	0	7183	171025	160147	246741	160147
375	合肥臻境	合肥市滨湖新区	住宅	在建	33.00%	129776	31648	78933	60710	0	78933	78933	78933	78933	0	0	63443	63275	134726	63275
376	合肥天珺	合肥市滨湖新区	住宅	在建	34.00%	287706	61182	170851	125257	0	122000	170851	122000	170851	0	1396	131659	0	0	0
377	合肥保利紫云	合肥市肥西县	住宅	在建	60.00%	139371	51922	151387	120544	0	151387	151387	151387	151387	0	16173	134704	128178	145913	128178
378	合肥紫云云起	合肥市肥西县	住宅	在建	55.00%	122562	48947	147971	102564	9425	81178	147971	81178	147971	0	51415	113319	53155	68146	53155
379	合肥锦上（原合肥市肥西县云谷路南侧项目）	合肥市肥西县	住宅	在建	50.00%	84143	29953	76833	52225	4087	0	76833	0	76833	0	37304	41724	0	0	0
380	合肥和悦云锦二期	合肥市肥西县	住宅	在建	33.00%	275870	69333	210547	152167	0	0	210547	0	210547	0	47178	164912	0	0	0
381	合肥和悦云锦一期	合肥市肥西县	住宅	在建	33.00%	209808	53251	165153	115067	0	54628	165153	54628	165153	0	11827	121497	54797	99155	54797
382	合肥琅悦	合肥市肥西县	住宅	在建	40.00%	199270	69977	168874	108911	0	0	168874	0	168874	0	32258	36035	0	0	0
383	合肥保利珺悦	合肥市包河区	住宅	在建	100.00%	151373	35619	95352	65291	0	0	95352	0	95352	0	2600	68275	0	0	0
384	合肥保利和光熙悦	合肥市包河区	住宅	在建	100.00%	306540	63441	217966	156203	0	14355	217966	14355	217966	0	21408	163567	0	0	0
385	合肥臻悦	合肥市包河区	住宅	在建	49.00%	224300	44516	157901	116780	0	114470	157901	114470	157901	0	11118	126387	0	0	0
386	合肥保利海上臻悦	合肥市包河区	住宅	在建	100.00%	218051	50588	145274	102448	145274	0	145274	0	145274	0	83969	83969	0	0	0
387	合肥保利龙川臻悦	合肥市包河区	住宅	在建	100.00%	228509	48655	138190	99130	138190	0	138190	0	138190	0	61882	61882	0	0	0
388	芜湖保利和光瑞府	芜湖市鸠江区	住宅	在建	50.00%	202101	98991	230594	186309	0	97890	230594	97890	230594	0	50943	141957	81263	83523	81263
389	芜湖保利文华和颂（原芜湖市弋江区马仁山路南侧项目）	芜湖市弋江区	住宅	在建	100.00%	154606	65522	189620	133059	66550	0	189620	0	189620	0	78929	92095	0	0	0
390	阜阳保利大国璟	阜阳市颍州区	住宅	在建	100.00%	275155	106229	304184	228748	0	141253	304184	141253	304184	0	53514	166874	125125	100657	125125
391	天津保利梧桐大道项目	天津市武清区	住宅	在建	33.00%	364168	199750	405666	296097	0	109754	405666	302047	213373	0	15940	280394	71432	78324	201275
392	天津保利和光尘樾	天津市西青区	住宅	在建	100.00%	687585	178317	481858	341993	0	143097	481858	481858	143097	0	34525	319990	95629	163319	289714
393	天津保利拾光年	天津市滨海新区	住宅	在建	100.00%	451837	112422	312841	217406	0	8777	312841	312841	8777	0	25548	231420	24439	22389	227714
394	天津保利云庐	天津市宁河区	住宅	在建	60.00%	266439	145236	257233	207242	0	0	252559	252559	0	4674	17942	178000	27567	24509	174999

保利发展控股集团股份有限公司 2024 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	2024年新开工	2024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	本年结转面积	本年结转收入	累计结转面积
395	天津保利天汇	天津市宁河区	住宅	在建	60.00%	269663	216095	449789	350920	0	28538	449789	449789	28538	0	23	337238	10263	9529	325037
396	天津保利公元大观	天津市红桥区	住宅	在建	50.00%	803784	110416	422719	326970	0	0	355753	208891	146862	66966	3597	138205	0	0	129097
397	天津保利云禧	天津市南开区	住宅	在建	100.00%	800299	63797	226000	142569	0	0	187097	187097	0	38904	28001	125080	34073	88071	122855
398	天津市津南区白万路项目	天津市津南区	住宅	在建	50.00%	346970	117470	316676	226871	0	0	316676	0	316676	0	0	291497	41477	75988	108875
399	天津保利时代	天津市津南区	住宅	在建	100.00%	144912	81679	162546	109383	0	84242	162546	84242	162546	0	29047	103827	56858	68714	56858
400	天津保利西棠和煦一期（原天津市津南区同德路北侧项目）	天津市津南区	住宅	在建	100.00%	103948	47178	85055	60622	0	0	85055	0	85055	0	39473	63408	0	0	0
401	天津保利西棠和煦二期	天津市津南区	住宅	在建	100.00%	223941	105899	189052	128582	130920	0	130920	0	130920	58132	41019	41019	0	0	0
402	天津保利朗阅	天津市武清区	住宅	在建	100.00%	183484	67135	147604	103678	0	84629	147604	84629	147604	0	28709	77495	54513	86290	54513
403	天津保利锦上	天津市武清区	住宅	在建	100.00%	91807	26879	76384	50294	0	76384	76384	76384	76384	0	18202	51157	41110	72852	41110
404	秦皇岛保利海公园项目	秦皇岛市北戴河新区	住宅	在建	51.00%	206261	252852	410125	325010	0	0	20139	20139	0	389986	0	17320	0	0	0
405	秦皇岛保利和堂	秦皇岛市北戴河新区	综合	在建	51.00%	72100	90000	84582	66428	0	0	84582	0	84582	0	0	6394	4337	10317	4337
406	包头保利百合花园	包头市东河区	住宅	在建	55.00%	37507	130225	138561	133761	0	0	138561	138561	0	0	0	134316	0	0	44671
407	包头保利南海公园	包头市东河区	住宅	在建	55.00%	284665	683589	705410	698843	0	0	661231	639562	21669	44179	157	590010	72	98	557934
408	包头保利云上	包头市昆都仑区	住宅	在建	100.00%	139276	90398	224651	174647	0	224651	224651	224651	224651	0	35056	181348	166756	122516	166756
409	包头保利公园壹号	包头市九原区	住宅	在建	100.00%	314196	161072	401905	318027	50085	0	401905	351819	50086	0	70224	268134	36156	27100	210378
410	石家庄保利花园	石家庄市长安区	综合	在建	90.00%	669456	304248	1317790	1069134	0	0	1233451	1233451	0	84340	606	1088543	9055	1566	1087036
411	石家庄保利天珺	石家庄市长安区	住宅	在建	100.00%	322035	80481	217952	156502	0	0	217952	0	217952	0	88018	150929	0	0	0
412	石家庄保利文华天珺（原石家庄市长安区华药南厂【2023】052号项目）	石家庄市长安区	住宅	在建	100.00%	127997	32920	85518	61668	0	0	85518	0	85518	0	53097	50891	0	0	0
413	石家庄保利名人山庄项目	石家庄市鹿泉区	住宅	拟建	45.90%	95147	101733	131444	101166	0	0	0	0	0	131444	0	0	0	0	0
414	石家庄保利城（北地块）	石家庄市鹿泉区	住宅	在建	63.00%	243288	126656	391497	262224	0	0	306354	306354	0	85143	7819	229574	7573	3737	225027
415	石家庄保利城（南地块）	石家庄市鹿泉区	住宅	在建	100.00%	194564	113191	304557	218974	40406	52396	177787	137381	92802	126770	29441	89896	44973	35758	70853
416	石家庄保利堂悦	石家庄市藁城区	住宅	在建	67.50%	164019	106517	272845	186827	0	0	272845	243785	29060	0	2127	205762	0	0	204060

保利发展控股集团股份有限公司 2024 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	2024年新开工	2024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	本年结转面积	本年结转收入	累计结转面积
417	石家庄保利锦上	石家庄市藁城区	住宅	在建	100.00%	113747	53769	153095	110883	0	98925	153095	98925	153095	0	12799	117389	52649	46720	52649
418	石家庄保利阅云台	石家庄市桥西区	住宅	在建	60.00%	261673	72846	241698	183219	0	241698	241698	241698	241698	0	6538	195905	194004	246075	194004
419	石家庄保利天汇	石家庄市桥西区	住宅	在建	60.00%	314381	67271	276754	187401	50308	79007	276754	79007	276754	0	45500	165124	41229	77555	41229
420	石家庄保利维明天珺 (原石家庄市桥西区塑料厂【2023】066号项目)	石家庄市桥西区	住宅	在建	100.00%	82030	19195	51116	36345	51116	0	51116	0	51116	0	23307	22321	0	0	0
421	石家庄市桥西区中华大街东侧地块★	石家庄市桥西区	住宅	在建	100.00%	69321	15440	46799	33609	46799	0	46799	0	46799	0	0	0	0	0	0
422	石家庄市桥西区维明大街西侧地块★	石家庄市桥西区	住宅	在建	100.00%	209516	47443	144144	103624	84327	0	84327	0	84327	59817	0	0	0	0	0
423	石家庄保利珑堂里院	石家庄市元氏县	住宅	在建	51.00%	267399	266180	414085	267356	0	18456	116539	18456	116539	297546	7541	19390	7277	5706	7277
424	石家庄市元氏县蟠龙湖项目	石家庄市元氏县	住宅	拟建	60.00%	318926	907337	520995	491324	0	0	0	0	0	520995	0	0	0	0	0
425	石家庄保利裕华和颂 (原石家庄市裕华区槐北路二十里铺项目)	石家庄市裕华区	住宅	在建	60.00%	102493	33759	106894	82876	0	0	106894	0	106894	0	54601	81670	0	0	0
426	沧州保利拉菲公馆	沧州市高新区	住宅	在建	50.00%	183722	66399	218467	160852	0	0	217501	141739	75761	966	3535	165606	0	0	131728
427	沧州荣盛名邸	沧州市高新区	住宅	在建	50.00%	198880	58801	194689	127138	0	0	194689	194689	0	0	0	156240	1540	1236	149893
428	德州保利黄河国际生态城	德州市齐河县	住宅	在建	90.00%	250945	244406	488524	367330	0	0	336585	304245	32340	151939	14360	200770	9098	4545	191513
429	固安保利云上	廊坊市固安县	综合	在建	100.00%	362769	137840	396279	267779	0	93061	356200	331293	117968	40079	23007	120631	20648	17248	104113
430	衡水保利拉菲公馆	衡水市桃城区	住宅	在建	90.00%	376053	136307	452198	337310	0	111652	452198	452198	111652	0	30352	325417	54062	38446	313918
431	衡水保利时光印象	衡水市桃城区	住宅	在建	100.00%	88259	63477	165903	119726	0	109342	165903	165903	109342	0	45841	114928	57027	34095	109292
432	邢台保利时光印象	邢台市桥西区	住宅	在建	51.00%	189786	79117	377087	283297	0	136404	377087	377087	136404	0	31686	294367	100769	57543	278685
433	邯郸保利云上	邯郸市复兴区	住宅	在建	51.00%	69499	31249	98199	67937	0	98199	98199	98199	98199	0	3642	74359	71759	65625	71759
434	邯郸保利阅云台	邯郸市经开区	住宅	在建	100.00%	333901	150454	480201	344354	0	306544	480201	306544	480201	0	97286	348427	202659	168904	202659
435	邯郸保利和光尘樾	邯郸市经开区	住宅	在建	100.00%	150525	75811	208255	139995	0	208255	208255	208255	208255	0	16129	142355	99559	87208	99559
436	青岛保利天珺	青岛市市北区	综合	在建	60.00%	230958	40982	191221	137649	0	75016	191221	191221	75016	0	16470	140692	41817	41976	100269
437	青岛保利悦公馆	青岛市市北区	住宅	在建	20.00%	188395	32044	161623	118109	0	161623	161623	161623	161623	0	40606	60234	0	0	0
438	青岛胶州保利叁仟栋	青岛市胶州市	住宅	在建	100.00%	214727	251844	371036	302212	0	38078	310774	310774	38078	60262	3338	239513	41037	27923	237290

保利发展控股集团股份有限公司 2024 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	2024年新开工	2024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	本年结转面积	本年结转收入	累计结转面积
439	青岛胶州保利云禧	青岛市胶州市	住宅	在建	100.00%	482514	187801	470291	330537	52864	0	414613	291131	123482	55678	69628	285326	0	0	122813
440	青岛保利胶东机场项目	青岛市胶州市	住宅	在建	47.50%	450239	258454	946331	617627	0	35875	946331	946331	35875	0	0	816687	0	0	728758
441	青岛保利和光尘樾	青岛市胶州市	住宅	在建	60.00%	184477	84957	302766	219684	0	0	116645	101473	15172	186121	10458	49413	2621	1025	40977
442	青岛保利领秀山	青岛市黄岛区	住宅	在建	51.00%	461373	180329	688487	502592	0	77819	540033	455119	162733	148454	11714	331511	70258	73964	324878
443	青岛保利领秀山二期	青岛市黄岛区	住宅	在建	51.00%	192743	68584	277570	198740	0	0	93223	93223	0	184347	12140	49188	16082	15810	46554
444	青岛保利锦上	青岛市黄岛区	住宅	在建	99.00%	77147	25115	87464	59860	0	0	87464	0	87464	0	24047	82519	0	0	0
445	青岛保利青铁和著理想地（原青岛市黄岛区奋进路扒山项目）	青岛市黄岛区	住宅	在建	51.00%	125599	45006	125495	88852	79731	0	79731	0	79731	45765	41134	41134	0	0	0
446	青岛保利香颂	青岛市即墨区	住宅	在建	51.00%	83262	69332	105994	75282	0	0	105994	42327	63667	0	4796	26021	5988	5107	21579
447	青岛保利科创	青岛市高新区	综合	在建	40.00%	481979	439297	858977	655678	0	0	736904	454712	282193	122073	5074	337128	5011	2677	301868
448	青岛市保利和颂	青岛市市北区	住宅	在建	33.00%	303823	61660	249390	185135	0	0	249390	0	249390	0	47483	164659	0	0	0
449	青岛保利红岛湾	青岛市红岛经济区	综合	在建	30.00%	1189854	747593	1636752	1227732	0	0	1250368	1250368	0	386384	0	1036394	0	0	623087
450	青岛保利大国璟（未来之城）	青岛市城阳区	住宅	在建	85.00%	254902	99076	323734	201687	0	82581	264565	82581	264565	59169	48743	110969	52971	67368	52971
451	济宁保利城	济宁市高新区	住宅	在建	40.00%	235347	135103	416538	300931	0	252686	416538	416538	252686	0	2670	341352	195744	137935	339216
452	济宁保利和光屿湖（天博）	济宁市高新区	综合	在建	40.00%	399995	236142	630707	478457	0	236927	384062	236927	384062	246645	14912	144843	136593	87112	136593
453	济宁保利和光屿湖（麒麟岛）	济宁市高新区	综合	在建	35.00%	112197	64902	176069	134244	0	176069	176069	176069	176069	0	8705	113119	107505	78719	107505
454	济宁邹城保利·公园1971	济宁市邹城区	住宅	在建	57.00%	47966	91852	84660	60494	0	64830	82975	64830	82975	1685	461	53643	53546	36332	53546
455	济宁任城保利·堂悦	济宁市任城区	综合	在建	40.00%	59642	33147	86706	65354	0	86706	86706	86706	86706	0	30253	64666	61357	46073	61357
456	潍坊保利海棠	潍坊市寒亭区	住宅	在建	51.00%	83422	77480	164066	111907	0	0	140266	140266	0	23800	3262	132928	4036	569	121051
457	济南保利和唐悦色	济南市历城区	住宅	在建	100.00%	467580	118933	371508	219406	0	140027	371508	371508	140027	0	13091	242099	107071	133655	241912
458	济南百脉悦府	济南市章丘区	住宅	在建	24.75%	462926	201116	564214	399232	0	132028	564214	564214	132028	0	50163	410105	98041	84573	349333
459	济南博睿城	济南市槐荫区	住宅	在建	33.00%	199549	65212	198398	140755	0	0	130413	75519	54895	67985	8902	60687	50096	49237	50096
460	济南保利琅悦（原济南市槐荫区经十路段店项目）	济南市槐荫区	住宅	在建	99.00%	231955	58047	194356	135915	0	0	194356	0	194356	0	86200	90497	0	0	0
461	济南市中·国岳城	济南市市中区	住宅	在建	34.00%	361809	134698	428308	274423	0	0	192815	95812	97003	235493	26255	119981	63319	54284	63319

保利发展控股集团股份有限公司 2024 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	2024年新开工	2024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	本年结转面积	本年结转收入	累计结转面积
462	烟台保利堂悦	烟台市高新区	住宅	在建	85.00%	156669	75405	262462	187390	0	0	262462	237034	25429	0	39283	164399	46249	26116	156264
463	沈阳保利天汇	沈阳市沈河区	住宅	在建	100.00%	359957	105009	285447	231020	0	61721	285447	253230	93937	0	22188	186777	41872	49505	162480
464	沈阳保利大都会	沈阳市皇姑区	综合	在建	100.00%	488306	80090	652593	440014	0	0	519073	345621	173453	133519	19851	407059	753	237	287426
465	沈阳保利和光屿湖	沈阳市于洪区	住宅	在建	100.00%	425118	122356	311474	244713	0	0	297571	185355	112216	13903	44916	165606	13933	18707	129100
466	沈阳保利云上	沈阳市浑南区	住宅	在建	100.00%	294328	95835	220344	172504	0	65222	220344	149020	136545	0	31094	114508	53126	61138	99126
467	沈阳保利城	沈阳市沈抚新区	住宅	在建	50.00%	152077	134414	264015	201621	0	39184	122251	64227	97208	141764	11655	44848	9613	4702	25815
468	沈阳保利时光印象	沈阳市苏家屯区	住宅	在建	80.00%	174821	83906	209671	167811	0	42390	209671	42390	209671	0	19588	42582	25497	17722	25497
469	沈阳保利天汇（公园壹号）	沈阳市沈河区	住宅	在建	60.00%	391042	113934	289380	217614	112261	35934	265476	35934	265476	23904	30621	47797	26407	30197	26407
470	沈阳保利拾光年	沈阳市苏家屯区	住宅	在建	80.00%	138860	57747	146068	111993	0	0	146068	0	146068	0	0	0	0	0	0
471	营口保利香槟花园	营口市老边区	住宅	#N/A	95.00%	295703	330062	1203823	673443	16178	0	511639	495461	16178	692184	9395	423019	613	195	4766
472	大连保利西山林语	大连市甘井子区	住宅	在建	100.00%	329419	171844	418677	305060	0	4542	418677	411186	12033	0	1126	335061	2703	2575	335061
473	大连星光照澜	大连市甘井子区	综合	在建	36.00%	307846	96753	231728	164915	0	0	231728	227606	4122	0	11001	211156	15826	11339	195374
474	大连保利时代金地城	大连市甘井子区	综合	在建	50.00%	2133683	607545	1864212	1313120	0	214168	1153821	902595	465394	710391	55003	664914	101350	119136	557982
475	大连湖光山语一期三期	大连市金普新区	住宅	在建	50.00%	145459	137923	202384	156654	27239	0	104010	72265	31745	98374	3168	56524	1217	594	51343
476	大连保利金地湖光山语	大连市金普新区	住宅	在建	50.00%	64670	59526	80984	70002	0	0	80984	80984	0	0	11015	74092	12195	6582	69641
477	大连保利碧桂园招商凤栖台	大连市旅顺口区	住宅	在建	40.00%	88005	56867	132567	95831	0	0	132567	132567	0	0	162	66463	1898	1487	62868
478	大连保利拾光年	大连市旅顺口区	住宅	在建	50.00%	76180	52829	101829	81600	0	26704	101829	101829	26704	0	16332	69994	10358	7048	49600
479	大连保利天禧	大连市东港区	综合	在建	100.00%	1584074	343401	1143443	903640	0	71473	1143443	1143443	71473	0	17819	944258	47866	58307	899857
480	大连保利城	大连市金州区	住宅	在建	100.00%	321844	185448	433700	361691	100024	48697	349074	180654	217118	84626	46016	163583	74139	47669	151445
481	大连保利东港天汇（原大连市中山区长江东路南侧项目）	大连市中山区	住宅	在建	100.00%	110025	16425	60406	46110	0	60406	60406	60406	60406	0	25214	43542	0	0	0
482	大连保利东港天珺	大连市中山区	住宅	在建	100.00%	158609	25459	76160	57800	0	0	76160	0	76160	0	39352	39352	0	0	0
483	长春惠斯勒小镇	长春市净月区	住宅	在建	50.00%	361000	399715	595968	480000	0	0	595968	558000	37968	0	0	552078	20409	9339	521699
484	长春保利和光尘樾	长春市净月区	住宅	在建	75.00%	307701	139829	399910	319201	0	2688	399910	399910	2688	0	7685	344853	7691	3326	343271
485	长春保利天汇	长春市净月区	住宅	在建	60.00%	368324	125928	402880	308602	0	54874	390179	203487	241566	12701	40485	131570	28111	22350	109613
486	长春保利朗阅	长春市净月区	综合	在建	100.00%	253569	105052	272073	206803	24	113429	272073	272048	113453	0	41895	192579	60510	60195	167419

保利发展控股集团股份有限公司 2024 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	2024年新开工	2024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	本年结转面积	本年结转收入	累计结转面积
487	长春保利城一期	长春市朝阳区	综合	在建	60.00%	77000	58750	133990	103813	0	0	133990	121647	12343	0	11897	82663	10492	5849	57720
488	长春保利云上	长春市绿园区	住宅	在建	100.00%	145746	47392	145731	115911	0	0	145731	143584	2147	0	2660	125736	3564	1834	124205
489	长春保利阅云台	长春市绿园区	住宅	在建	100.00%	434159	196983	491171	389589	74353	0	307213	230910	76302	183958	20740	145532	16296	10333	135608
490	长春保利朗阅三期	长春市净月区	住宅	在建	100.00%	211751	89864	214530	170742	0	25440	214530	101867	138103	0	54591	119445	24033	19032	71338
491	长春保利城二期	长春市朝阳区	住宅	在建	60.00%	97651	69291	167127	120864	0	0	167127	61192	105935	0	11887	60120	9783	5413	42206
492	长春保利和煦	长春市经开区	住宅	在建	100.00%	197899	91414	241082	195236	153261	0	153261	0	153261	87821	114533	114533	0	0	0
493	长春保利景阳和煦★	长春市汽开区	住宅	拟建	100.00%	185876	91757	227924	182121	0	0	0	0	0	227924	0	0	0	0	0
494	武汉保利滨江中心	武汉市洪山区	综合	在建	80.00%	289079	25174	210186	145060	0	94207	210186	210186	94207	0	1539	50165	35949	75506	35949
495	武汉万科保利理想城市	武汉市洪山区	住宅	在建	25.50%	1430414	341380	1604966	1136308	0	0	1604966	460142	1144824	0	13136	327098	7499	10239	162924
496	武汉保利锦上	武汉市洪山区	住宅	在建	100.00%	81360	13735	64552	45730	0	0	64552	0	64552	0	14180	45114	0	0	0
497	武汉保利润山观奕 (原武汉市洪山区虎泉地铁上盖137号项目)	武汉市洪山区	住宅	在建	100.00%	134198	28343	80878	59256	80878	0	80878	0	80878	0	40280	40280	0	0	0
498	武汉保利新武昌·锦园 (原武汉市洪山区白沙洲农行干部学校P(2023)129号项目)	武汉市洪山区	住宅	在建	100.00%	49433	20194	55620	41680	55620	0	55620	0	55620	0	41129	41129	0	0	0
499	武汉保利关山村K26项目	武汉市东湖高新区	综合	在建	64.00%	216906	18506	242265	166424	0	0	242265	0	242265	0	0	0	0	0	0
500	武汉中轻光谷东商办项目★	武汉市东湖高新区	写字楼	在建	50.00%	25445	8144	40179	26812	0	0	40179	0	40179	0	0	0	0	0	0
501	武汉保利圆梦城	武汉市新洲区	住宅	在建	70.00%	578975	711187	2037250	1860525	0	0	2037250	970569	1066681	0	0	896497	0	0	493610
502	武汉万科保利理想星光(东地块)	武汉市江夏区	住宅	在建	20.00%	227473	64726	251103	176579	0	0	251103	196115	54988	0	1466	125507	1303	1093	123154
503	武汉万科保利理想星光(西地块)	武汉市江夏区	住宅	在建	24.00%	242412	65548	261799	186050	0	32120	261799	241039	52880	0	10469	148562	16957	15925	146512
504	武汉保利和光晨樾	武汉市江夏区	住宅	在建	42.72%	237294	192590	595211	417760	0	0	595211	392048	203163	0	13740	188075	10023	7834	157883
505	武汉保利时光印象	武汉市江夏区	住宅	在建	51.00%	439902	133762	461328	310963	0	69600	461328	322589	208339	0	28797	193742	37122	34780	187455
506	武汉保利香颂	武汉市汉阳区	综合	在建	50.00%	1463272	740010	3025081	2102229	0	0	2004340	1906301	98039	1020741	69069	1404459	26012	21769	1322244
507	武汉绿城金地凤起听澜	武汉市汉阳区	住宅	在建	36.00%	800203	78609	462621	333075	0	76583	462621	357612	181593	0	12915	173671	57256	94535	172308

保利发展控股集团股份有限公司 2024 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	2024年新开工	2024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	本年结转面积	本年结转收入	累计结转面积
508	武汉保利庭瑞阅江台A	武汉市汉阳区	住宅	在建	40.80%	678337	103786	720129	517740	0	0	559779	559779	0	160351	66500	254221	56326	65975	229934
509	武汉保利庭瑞阅江台B	武汉市汉阳区	住宅	在建	40.80%	608336	106526	672268	476337	0	0	374543	374543	0	297724	3891	236061	5717	7343	222534
510	武汉保利云璟	武汉市江岸区	住宅	在建	60.00%	221135	49654	249758	174642	0	130499	249758	130499	249758	0	11810	17291	10164	14325	10164
511	武汉保利清能·拾光年	武汉市东西湖区	住宅	在建	55.00%	170556	45628	208175	142025	0	208175	208175	208175	208175	0	35190	130588	118545	100059	118545
512	武汉保利·维塔	武汉市武昌区	综合	拟建	99.00%	147296	15609	106092	77412	0	0	0	0	0	106092	0	0	0	0	0
513	武汉保利天珺	武汉市江岸区	综合	在建	70.00%	336546	35710	209094	130489	0	20258	209094	20258	209094	0	10355	38905	0	0	0
514	宜昌保利山海大观	宜昌市夷陵区	住宅	在建	80.00%	269654	163001	570683	412130	0	6417	455879	367084	95212	114804	53744	288965	28692	17077	228681
515	荆州保利武汉公园壹号	荆州市荆北新区	住宅	在建	100.00%	565207	303419	959034	689746	0	87495	694589	584757	197326	264445	49239	451252	68627	39452	413384
516	孝感保利香颂	孝感市孝南区	住宅	在建	70.00%	167665	75081	258040	197814	0	105384	258040	258040	105384	0	30710	216218	92209	46241	211285
517	孝感市临空经济区孝汉大道西侧项目	孝感市临空经济区	综合	在建	100.00%	325155	333336	598327	475877	0	0	598327	0	598327	0	0	0	0	0	0
518	长沙保利西海岸	长沙市岳麓区	综合	在建	50.00%	947705	244807	1402070	1151551	0	0	1390142	1278174	111968	11928	4878	922733	5452	2916	625528
519	长沙保利时光印象	长沙市岳麓区	综合	在建	50.00%	483346	173870	662482	503642	0	0	524449	524449	0	138033	5285	398563	3791	3733	391627
520	长沙保利天汇	长沙市岳麓区	综合	在建	60.00%	609554	165623	573186	460526	0	246319	573186	440216	379289	0	6723	332139	171699	238191	324512
521	长沙保利锦上	长沙市岳麓区	住宅	在建	50.00%	257387	90024	252623	202455	0	108030	252623	108030	252623	0	43300	205849	0	0	0
522	长沙保利天珺	长沙市岳麓区	住宅	在建	100.00%	296791	59856	254543	197185	72297	0	186449	0	186449	68094	39099	74716	0	0	0
523	长沙保利天瑞	长沙市岳麓区	住宅	在建	75.00%	344829	143100	202990	153840	150617	0	150617	0	150617	52373	61147	57169	0	0	0
524	长沙保利檀樾	长沙市长沙县	住宅	在建	80.00%	117914	86684	211384	153837	0	0	211384	68313	143071	0	1196	23632	4825	3672	20557
525	长沙保利中环广场	长沙市芙蓉区	综合	在建	95.00%	391091	76703	408812	301908	0	3022	408812	408812	3022	0	3016	233816	17114	13980	186096
526	长沙保利北中心保利时代	长沙市开福区	住宅	在建	89.99%	1043864	314102	1415646	1010131	120464	450848	936336	450848	936336	479310	137591	621222	352570	335092	352570
527	长沙保利和光尘樾	长沙市开福区	住宅	在建	100.00%	558364	181464	836203	435807	171324	230663	665292	230663	665292	170911	73219	170922	147687	155187	147687
528	常德保利时代	常德市武陵区	综合	在建	100.00%	206141	139305	408786	314738	0	31463	408786	240028	200221	0	28924	211371	37069	17497	196510
529	益阳保利时光印象	益阳市高新区	综合	在建	51.00%	191179	133064	428673	325668	0	35570	211251	211251	35570	217422	14393	155345	18763	6869	148544
530	湘潭湘江保利时代	湘潭市经开区	住宅	在建	70.00%	428706	285720	913005	722300	0	0	477076	441543	35533	435929	7951	401660	12158	6033	387335
531	湘潭湘江保利时代二期	湘潭市经开区	住宅	在建	70.00%	530696	328009	1109845	865482	0	78770	115031	78770	115031	994814	17889	55337	24164	11973	24164
532	衡阳保利阅江台	衡阳市珠晖区	住宅	在建	51.00%	383311	171373	731915	589393	0	173053	297523	173053	297523	434392	62114	157313	120694	65861	120694

保利发展控股集团股份有限公司 2024 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	2024年新开工	2024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	本年结转面积	本年结转收入	累计结转面积
533	南昌保利半山国际花园	南昌市湾里区	住宅	在建	75.00%	674544	1647730	1433579	922212	0	0	1146777	1079478	67300	286802	11386	752592	27275	19351	706264
534	南昌保利紫云项目	南昌市新建区	住宅	在建	100.00%	258657	80400	290689	226570	0	0	290689	128656	162033	0	36698	176000	12265	10717	117703
535	江西航都（和光、时光、洪都里）	南昌市青云谱区	住宅	在建	51.00%	591525	197135	678529	533610	48852	0	528120	479268	48852	150409	12567	347744	4047	1189	324948
536	南昌航飞（和光、时光）	南昌市青云谱区	住宅	在建	51.00%	510117	151625	556991	442350	0	63946	556991	459837	161100	0	5434	397484	63975	60073	390114
537	南昌航行（洪都里项目）	南昌市青云谱区	住宅	在建	51.00%	663055	210727	700808	538584	8932	0	700808	539083	161726	0	16371	522140	34600	28763	429304
538	南昌保利大都汇	南昌市青云谱区	综合	在建	70.00%	88904	25202	101566	79935	0	0	101566	101566	0	0	3234	63533	4555	3241	59367
539	南昌保利天汇	南昌市青云谱区	综合	在建	100.00%	356340	122497	418322	319023	0	144071	341300	240310	245061	77022	20597	267165	144302	142284	185006
540	南昌保利天汇三期	南昌市青云谱区	住宅	在建	100.00%	109674	49732	155849	104657	155849	0	155849	0	155849	0	39673	38609	0	0	0
541	南昌保利和府	南昌市南昌县	住宅	在建	100.00%	97022	53333	162884	106394	0	61788	162884	61788	162884	0	4077	21694	18545	10931	18545
542	南昌保利堂悦	南昌市南昌县	住宅	在建	60.00%	83465	57676	127185	91546	0	0	127185	43710	83474	0	3161	12808	757	532	3480
543	南昌保利天珺	南昌市红谷滩区	综合	在建	51.00%	395807	196141	471827	328845	0	72308	363364	215718	219954	108463	18488	186325	70154	88638	160057
544	南昌市新建区青石路南侧项目	南昌市新建区	住宅	拟建	100.00%	226294	76220	253669	192311	0	0	0	0	0	253669	0	0	0	0	0
545	南昌保利和光璞悦	南昌市青云谱区	住宅	在建	100.00%	143208	48434	148543	110854	0	53882	148543	53882	148543	0	9401	114077	49040	55418	49040
546	南昌保利艾溪湖	南昌市青山湖区	住宅	在建	100.00%	156337	56881	157408	110584	0	0	157408	0	157408	0	21324	127689	0	0	0
547	南昌保利琅悦（原南昌市西湖区云天路南侧项目）	南昌市西湖区	住宅	在建	100.00%	115932	34911	109845	74816	0	0	109845	0	109845	0	62982	73533	0	0	0
548	赣州市章江新区长征大道西侧项目	赣州市章江新区	综合	拟建	70.00%	60000	63728	448000	356900	0	0	0	0	0	448000	0	0	0	0	0
549	赣州保利嘉福领秀山	赣州市赣县区	住宅	在建	35.70%	312976	245889	632261	405006	0	0	512412	471175	41238	119849	8131	333169	8232	1224	306549
550	赣州保利天汇	赣州市经开区	住宅	在建	100.00%	323541	181489	470304	303842	0	174202	470304	470304	174202	0	3688	309794	94226	98833	305767
551	赣州保利堂悦	赣州市蓉江新区	综合	在建	70.00%	164785	103056	307172	197806	0	0	307172	307172	0	0	34869	170589	60485	59815	158944
552	赣州保利和府	赣州市蓉江新区	综合	在建	70.00%	74543	50124	138232	89699	0	51271	138232	101856	87647	0	17021	85776	27112	28061	77906
553	赣州保利堂悦锦尚	赣州市蓉江新区	综合	在建	100.00%	44153	26148	62399	42060	0	62399	62399	62399	62399	0	593	42034	41441	44159	41441
554	九江保利天汇	九江市八里湖区	住宅	在建	45.00%	327574	118702	515638	406307	0	137056	515638	338468	314226	0	50358	287308	114815	78530	222794
555	抚州保利香颂	抚州市站前新区	住宅	在建	50.00%	305369	316160	624718	415786	0	45584	624718	477184	193117	0	22691	284137	21144	13007	214227
556	宜春保利明月川	宜春市袁州区	住宅	在建	51.00%	335654	391077	590846	387078	0	15352	135984	50285	101051	454862	17635	68318	0	0	0

保利发展控股集团股份有限公司 2024 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	2024年新开工	2024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	本年结转面积	本年结转收入	累计结转面积
557	郑州保利天汇	郑州市经开区	住宅	在建	50.00%	374158	74496	289768	218592	0	1780	289768	289768	1780	0	5340	236840	7500	5858	235625
558	郑州保利天珺	郑州市经开区	住宅	在建	100.00%	145692	27636	111185	80687	0	0	111185	111185	0	0	892	81276	9131	9829	79560
559	郑州保利心语花园	郑州市中原区	住宅	在建	100.00%	487080	100439	799366	541882	0	44239	799366	799366	44239	0	4097	655881	35209	33961	606320
560	郑州保利杓袁项目	郑州市金水区	住宅	在建	70.00%	1503795	279447	1381532	781815	70131	0	1381532	789387	592145	0	63258	678719	4998	5498	374881
561	郑州保利和光屿湖	郑州市高新区	住宅	在建	100.00%	232430	88140	246424	170272	0	0	246424	244928	1496	0	19697	181043	178132	203688	178132
562	郑州保利上城（东地块）	郑州市二七区	住宅	在建	100.00%	137454	36959	166891	110078	0	0	166891	0	166891	0	0	0	0	0	0
563	郑州保利上城（西地块）	郑州市二七区	住宅	在建	100.00%	138124	37801	157155	112953	0	0	157155	155040	2115	0	48556	105998	70611	63670	70611
564	郑州保利拾光年	郑州市中牟县	住宅	在建	100.00%	79956	35917	118552	87610	0	0	118552	0	118552	0	0	0	0	0	0
565	郑州保利璞岸	郑州市郑东新区	住宅	在建	33.00%	307758	48488	125842	81067	0	125842	125842	125842	125842	0	10509	87489	0	0	0
566	郑州保利大都汇	郑州市金水区	住宅	在建	70.00%	495895	128635	584448	297430	0	99862	584448	99862	584448	0	14885	249913	0	0	0
567	郑州保利文化广场项目三期	郑州市高新区	综合	在建	60.00%	214339	49755	308963	205530	0	166943	253350	166943	253350	55613	57436	170298	0	0	0
568	郑州保利璞悦	郑州市郑东新区	住宅	在建	100.00%	224893	37264	96918	62570	0	96918	96918	96918	96918	0	10157	70876	0	0	0
569	洛阳保利和园项目	洛阳市老城区	住宅	在建	80.00%	233390	202248	384553	299525	0	0	384553	374210	10343	0	2746	296807	2342	2236	293397
570	洛阳保利堂悦	洛阳市老城区	住宅	在建	100.00%	351917	108942	457630	313544	0	206291	207331	206291	207331	250299	38463	93951	59240	44543	59240
571	洛阳保利和府	洛阳市伊滨区	住宅	在建	100.00%	227391	72993	260067	187857	0	133133	260067	133133	260067	0	38105	85658	67964	55694	67964
572	开封保利城	开封市龙亭区	住宅	在建	15.30%	429994	264008	866976	647666	0	43146	493990	333044	204092	372986	0	332497	0	0	0
573	重庆保利阅江台	重庆市江北区	住宅	在建	100.00%	256120	47489	172247	126448	0	2938	172247	172247	2938	0	8906	126167	18761	32477	102590
574	重庆中央雲璟	重庆市两江新区	住宅	在建	40.00%	417876	150048	385823	258500	0	49041	328445	316454	61031	57378	8058	209134	29940	42352	208531
575	重庆保利和光尘樾	重庆市两江新区	住宅	在建	100.00%	470034	124185	377897	271225	0	110496	377897	377897	110496	0	29129	260135	56212	76792	234274
576	重庆保利天珺	重庆市两江新区	住宅	在建	100.00%	193408	81406	165986	120704	0	90622	165986	164873	91735	0	12889	117930	61178	100186	111570
577	重庆保利拾光年	重庆市两江新区	住宅	在建	100.00%	347366	108975	294846	215082	85196	114337	294846	208491	200693	0	20136	151064	47879	67774	106692
578	重庆中粮保利天玺壹号（南地块）	重庆市两江新区	住宅	在建	51.00%	377624	112000	220860	157169	0	0	74024	0	74024	146836	7774	10146	0	0	0
579	重庆保利中交云上雅集	重庆市九龙坡区	住宅	在建	51.00%	265663	62153	172995	124502	0	43726	172995	43726	172995	0	32770	60423	37360	55889	37360
580	重庆保利堂悦	重庆市南岸区	住宅	在建	100.00%	287265	161804	313240	234697	0	0	313240	311330	1910	0	4419	254562	3167	601	221544
581	重庆保利堂悦北项目	重庆市南岸区	住宅	在建	100.00%	212826	132214	256992	180011	0	0	223450	223450	0	33542	4010	182344	2507	281	171107
582	重庆保利麓谷林语	重庆市南岸区	住宅	在建	100.00%	225162	187147	378012	270642	0	43402	209501	128478	124425	168511	17215	67179	32725	34482	50972

保利发展控股集团股份有限公司 2024 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	2024年新开工	2024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	本年结转面积	本年结转收入	累计结转面积
583	重庆保利时区	重庆市两江新区	住宅	在建	70.00%	606803	148330	550336	375714	30736	54178	172331	141595	84914	378005	42389	120631	69805	98266	69805
584	重庆中粮保利天玺壹号(北地块)	重庆市两江新区	住宅	在建	49.00%	257675	89023	169858	127064	26223	87277	169858	87277	169858	0	20429	95190	0	0	0
585	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	0	239101	239101	0	576561	206	165456	0	0	163607
586	成都湖光里院	成都市新都区	住宅	在建	33.00%	147578	64522	156025	77050	0	29658	156025	156025	29658	0	8866	61315	9583	12142	58155
587	成都保利北新时区花园	成都市新都区	住宅	在建	66.00%	201763	100737	314468	203128	0	164416	314468	164416	314468	0	12524	167944	0	0	0
588	成都保利北新学府(原成都市新都区踏水路北侧项目)	成都市新都区	住宅	在建	100.00%	87701	35296	101758	70373	0	0	101758	0	101758	0	50201	64455	0	0	0
589	成都保利国际广场	成都市高新区	写字楼	在建	100.00%	280420	121414	316302	208103	0	0	250628	250628	0	65673	3445	39171	0	0	36385
590	成都保利天珺	成都市高新区	住宅	在建	100.00%	415402	51949	196452	128623	196452	0	196452	0	196452	0	70391	66466	0	0	0
591	成都保利中环广场	成都市成华区	综合	在建	50.00%	451286	145236	454681	306975	0	85640	152960	85640	152960	301721	150	68503	0	0	0
592	成都保利时代	成都市金牛区	综合	在建	60.00%	909591	153422	1095773	779922	0	156961	883784	843427	197318	211989	9590	466704	0	0	94190
593	成都保利樾实·九里和颂	成都市金牛区	住宅	在建	51.00%	214041	39506	126318	85896	0	0	126318	0	126318	0	68272	88678	0	0	0
594	成都保利创展国宾和煦花园	成都市金牛区	住宅	在建	51.00%	67959	14789	44833	29444	0	0	44833	0	44833	0	25712	26773	0	0	0
595	成都保利西堂和煦	成都市金牛区	住宅	在建	100.00%	184684	42705	125007	85179	125007	0	125007	0	125007	0	76220	76093	0	0	0
596	成都保利花照天珺★	成都市金牛区	住宅	在建	100.00%	357745	52794	182439	131690	149757	0	149757	0	149757	32682	47810	47810	0	0	0
597	成都保利天空之城	成都市天府新区	综合	在建	100.00%	602465	522916	853167	336149	0	0	501170	501170	0	351997	1207	394538	1065	140	394436
598	成都中粮保利天府时区	成都市天府新区	综合	在建	33.66%	546477	138748	463659	354193	0	393382	463659	393382	463659	0	27542	272425	44547	92340	44547
599	成都保利·天府和颂	成都市天府新区	住宅	在建	100.00%	185190	30917	117046	76810	0	0	117046	0	117046	0	67902	75007	0	0	0
600	成都保利·天府和颂二期	成都市天府新区	住宅	在建	100.00%	177380	29169	111443	72590	61728	0	111443	0	111443	0	15754	15093	0	0	0
601	成都保利天府臻悦	成都市天府新区	住宅	在建	60.00%	199622	31778	110883	72550	110883	0	110883	0	110883	0	51697	50867	0	0	0
602	成都保利西汇智慧云城	成都市郫都区	住宅	在建	50.00%	366826	125120	358141	251315	0	56090	358141	291649	122582	0	25545	235319	0	0	158618
603	成都保利青江和府	成都市青白江区	住宅	在建	80.00%	313847	131776	431129	302254	0	0	431129	386924	44205	0	12166	254810	1949	1903	109314
604	成都保利云上	成都市龙泉驿区	综合	在建	50.00%	779859	250522	876793	409640	0	386238	699149	605994	479393	177644	57309	311253	222608	348016	268670
605	成都保利青江花园	成都市青白江区	住宅	在建	100.00%	137296	72543	206825	143703	0	0	206825	71643	135182	0	4599	38008	0	0	29728

保利发展控股集团股份有限公司 2024 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	2024年新开工	2024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	本年结转面积	本年结转收入	累计结转面积
606	成都湖光锦云	成都市东部新区	住宅	在建	49.00%	143112	42917	160042	95134	0	14734	160042	14734	160042	0	0	8056	0	0	0
607	成都保利璟园	成都市天府新区	住宅	在建	100.00%	122495	27071	80873	53825	0	80873	80873	80873	80873	0	27854	51586	45758	82723	45758
608	成都保利和颂	成都市双流区	住宅	在建	100.00%	485496	90117	346957	224603	0	107665	346957	107665	346957	0	88533	180857	0	0	0
609	成都保利锦城和颂	成都市武侯区	住宅	在建	100.00%	136895	26862	77270	53558	0	77270	77270	77270	77270	0	135	57791	0	0	0
610	德阳保利国际城	德阳市经济技术开发区	综合	在建	100.00%	788621	692813	2055371	1451614	167522	0	1879984	1620854	259130	175387	126226	1459058	0	0	1327674
611	西藏保利林芝项目	林芝市巴宜区	综合	在建	100.00%	56869	113733	17289	0	0	0	17289	17289	0	0	0	0	0	0	0
612	遂宁保利养生谷三期	遂宁市河东新区	综合	在建	51.00%	104825	126673	186782	130024	0	0	186782	70322	116461	0	7110	31054	0	0	0
613	宜宾保利阅江台	宜宾市三江新区	住宅	在建	51.00%	297949	165330	437816	307199	112140	25107	373714	168083	230738	64102	25828	125643	0	0	75143
614	西安保利天悦悦峯	西安市高新区	综合	在建	100.00%	570551	137775	580995	365616	0	40586	475590	331427	184748	105405	8499	234823	33000	55267	214157
615	西安保利天汇	西安市高新区	住宅	在建	100.00%	558010	99560	390311	270957	0	210000	390311	210000	390311	0	24985	279316	0	0	0
616	西安保利云谷天汇 (原西安市高新区富鱼路南侧项目)	西安市高新区	住宅	在建	100.00%	427188	79218	277111	189247	0	0	277111	0	277111	0	78276	193351	0	0	0
617	西安保利天瓏	西安市高新区	住宅	在建	100.00%	204941	37110	134004	88397	134004	0	134004	0	134004	0	87353	87353	0	0	0
618	西安保利国际广场	西安市西咸新区	综合	在建	100.00%	210109	21591	224830	173000	0	0	224830	0	224830	0	0	0	0	0	0
619	西安保利锦上	西安市国际港务区	住宅	在建	100.00%	311323	96158	329069	231824	0	295217	329069	329069	295217	0	10767	238733	205649	272478	205649
620	西安三一云城	西安市西咸新区	住宅	在建	48.00%	437706	153760	541651	363244	0	0	193720	0	193720	347931	545	26554	0	0	0
621	西安保利阅云台	西安市长安区	住宅	在建	60.00%	157041	38932	179615	130573	0	0	179615	0	179615	0	68359	106086	0	0	0
622	西安保利咏山和颂 (原西安市长安区鱼包头改造项目二期DK1北)	西安市长安区	住宅	在建	60.00%	442403	109416	522758	379688	140805	0	140805	0	140805	381953	37348	37348	0	0	0
623	西安保利天珺二期	西安市长安区	住宅	在建	100.00%	434118	81965	305436	224340	305436	0	305436	0	305436	0	57331	57331	0	0	0
624	西安保利天珺(原西安市长安区航天基地北侧项目)	西安市航天基地	住宅	在建	100.00%	343455	62140	259696	186068	193151	0	259696	0	259696	0	124852	177571	0	0	0
625	西安保利星河天汇 (原西安市航天基地神舟大道东侧HT01-5-46-3项目)	西安市长安区	住宅	在建	51.00%	133561	25906	102483	69687	100238	0	100238	0	100238	2245	81092	79439	0	0	0

保利发展控股集团股份有限公司 2024 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	2024 年新开工	2024 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	本年结转面积	本年结转收入	累计结转面积
626	西安保利璞悦（原西安未央区凤城八路242亩二期项目）	西安市未央区	住宅	在建	62.00%	687921	117279	574791	407680	574791	0	574791	0	574791	0	72462	67962	0	0	0
627	西安保利云谷和著★	西安高新区	住宅	在建	100.00%	146476	40174	129378	96615	129378	0	129378	0	129378	0	0	22324	0	0	0
628	三亚保利海棠湾项目	三亚市海棠区	综合	在建	100.00%	245092	149261	177562	133035	0	14159	165013	108454	70717	12549	0	60657	0	0	12108
629	三亚海上大都会	三亚市天涯区	住宅	在建	17.00%	999202	153624	568459	343706	0	0	504548	471840	32707	63911	5593	425813	0	0	187864
630	三亚保利·栖澜海（原三亚市天涯区海田路北侧项目）	三亚市天涯区	住宅	在建	100.00%	92297	28650	110240	81852	0	110240	110240	110240	110240	0	81764	81764	44035	55701	44035
631	三亚保利·海晏（原三亚市海棠区林旺大道西侧项目）	三亚市海棠区	住宅	在建	100.00%	294819	57886	119199	82562	49471	45737	119199	45737	119199	0	29122	29122	0	0	0
632	三亚保利·棠隐（原三亚市海棠区海棠北路西侧项目）	三亚市海棠区	综合	在建	50.00%	82805	43460	39067	15111	39067	0	39067	0	39067	0	6186	6186	0	0	0
633	三亚保利崖州湾项目	三亚市崖州区	住宅	在建	75.00%	217653	123872	257546	167899	0	2208	169657	169657	2208	87889	6312	143751	2437	6373	113187
634	三亚保利·汀澜和著	三亚市崖州区	住宅	在建	100.00%	109749	27561	95608	67897	0	71254	95608	71254	95608	0	36685	36685	0	0	0
635	三亚保利伴山臻悦、栖山雨著	三亚市吉阳区	住宅	在建	100.00%	624757	126799	477829	346019	477829	76840	477829	76840	477829	0	165671	165671	0	0	0
636	三亚保利·天珺	三亚市吉阳区	住宅	在建	100.00%	551477	62285	262305	179894	246562	0	246562	0	246562	15743	36860	36860	0	0	0
637	三亚市吉阳区月川中路南侧地块二期★	三亚市吉阳区	住宅	拟建	100.00%	343631	40659	160351	118209	0	0	0	0	0	160351	0	0	0	0	0
638	海口保利六千树	海口市琼山区	综合	在建	51.00%	325187	317624	533784	415240	0	36408	337992	204753	169647	195792	14741	156642	22477	30246	143291
639	海口保利和颂	海口市琼山区	住宅	在建	100.00%	66580	12548	50603	38933	0	50603	50603	50603	50603	0	44366	44366	43457	78848	43457
640	琼海保利·时代	琼海市嘉积镇	综合	在建	70.00%	90586	41176	99038	73779	0	16184	99038	47524	67697	0	4381	34113	9233	8416	31704
641	琼海保利时代·人才公寓二期	琼海市嘉积镇	住宅	在建	70.00%	59355	38188	89789	75952	0	42465	89789	89789	42465	0	32398	63794	43861	35539	53084
642	儋州洋浦·保利中心	儋州市开发区	综合	在建	100.00%	69416	25046	82771	64292	0	20552	82771	82771	20552	0	8460	64239	26272	21239	62231
643	兰州保利领秀山	兰州市安宁区	住宅	在建	50.00%	1208187	1011380	2874191	2272762	0	52493	2548237	2469921	130809	325954	92924	2099735	84133	37636	1745396
644	兰州保利时代	兰州市安宁区	住宅	在建	50.00%	750035	465644	1150842	835982	0	0	55901	0	55901	1094941	13668	12079	0	0	0
645	兰州保利大都汇	兰州市七里河区	住宅	在建	100.00%	476784	191678	712217	512238	0	75426	464517	258971	280972	247700	44294	205381	47183	29583	169894
646	兰州保利天汇	兰州市七里河区	综合	在建	98.78%	317464	97302	399114	279549	61700	186745	360152	186745	360152	38962	28614	217340	139789	169897	139789
647	兰州保利和光尘樾	兰州市城关区	住宅	在建	50.35%	164023	45248	228935	168112	0	109648	228935	149030	189553	0	17451	146747	99389	112107	134589

保利发展控股集团股份有限公司 2024 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	2024年新开工	2024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	本年结转面积	本年结转收入	累计结转面积
648	天水保利时光印象	天水市秦州区	综合	在建	60.00%	109202	40320	184228	139235	0	156155	184228	156155	184228	0	50559	114377	74368	54626	74368
649	天水保利和光尘樾	天水市秦州区	住宅	在建	100.00%	174691	36725	174730	144681	0	41604	174730	120706	95628	0	51299	101052	44380	40337	71735
650	乌鲁木齐保利西山林语	乌鲁木齐市沙依巴克区	住宅	在建	51.00%	170826	170974	270962	223570	0	31865	270962	249905	52922	0	6217	229006	54866	24074	213022
651	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	0	28831	373354	329517	72668	246095	25198	229635	0	0	200349
652	乌鲁木齐保利翡翠城	乌鲁木齐市新市区	综合	在建	100.00%	273000	717161	467170	294904	0	0	280367	239536	40830	186803	5887	178229	4873	1979	31671
653	乌鲁木齐保利堂悦	乌鲁木齐市高新区	住宅	在建	100.00%	195617	140726	286021	217966	0	100531	286021	261289	125263	0	31603	226406	89400	69142	210690
654	库尔勒保利石化佳园	巴州库尔勒市	住宅	在建	100.00%	53363	68873	126468	102979	0	126468	126468	126468	126468	0	0	124521	124369	59562	124369
655	昆明保利堂悦	昆明市官渡区	住宅	在建	70.00%	660595	118651	712780	513106	0	0	712780	547002	165778	0	11088	438133	7016	2547	383736
656	昆明保利天珺（原昆明保利天珺项目）	昆明市官渡区	住宅	在建	65.00%	226757	44913	195844	133927	121771	0	195844	0	195844	0	73353	88821	0	0	0
657	昆明保利春湖国际项目	昆明市五华区	住宅	在建	55.00%	440160	372681	707604	467684	0	0	414293	297712	116581	293311	13093	166221	30707	18381	119496
658	昆明市五华区春湖国际二期项目	昆明市五华区	综合	拟建	55.00%	302752	208637	478552	346053	0	0	0	0	0	478552	0	0	0	0	0
659	昆明保利和光屿湖	昆明市晋宁区	综合	在建	90.00%	1513782	833310	2710284	1440545	0	31352	635108	554475	111985	2075176	25712	177911	16161	8059	155498
660	西双版纳保利雨林澜山	西双版纳景洪市	综合	在建	90.00%	533355	563951	963343	752011	0	0	472461	148267	324194	490881	143738	343586	9935	4980	126324
661	西双版纳保利曼飞龙国际康养小镇项目	西双版纳景洪市	住宅	在建	60.00%	186779	158010	256698	196599	0	54687	256698	185746	125639	0	32925	113358	34288	24462	85916
662	贵阳保利大国璟	贵阳市观山湖区	住宅	在建	100.00%	758835	188858	690581	508610	0	901	690581	272534	418947	0	76918	311826	14633	6182	226980
	国内项目合计					243188100	78955877	229286128	160732478	12764247	32566692	184065953	122781667	93850978	45220175	16332605	104064188	18929270	29672234	69840500
	海外项目合计						421203	570368	426745	0	0	81466	34356	47110	488902	355	56950	4825	133798	56749
	其他项目合计															1633164		5891300	8858302	0
	全部项目合计						79377080	229856496	161159222	12764247	32566692	184147419	122816023	93898088	45709078	17966124	104121138	24825396	38664330	69897248

注 1：加“★”为 2024 年新拓展项目；

注 2：2024 年公司签约均价约为 1.80 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；

注 5：上述项目可能因开发计划调整等原因导致开工面积及竣工面积等指标发生变化；

注 6：上述项目可能因签约变动等原因导致累计签约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

报告期内,公司在建拟建项目可售容积率面积合计 16,116 万平方米、待开发面积合计 4,571 万平方米。详见公司 2024 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

报告期内,公司在建拟建项目占地面积 7,938 万平方米、总建筑面积 22,986 万平方米、2024 年在建面积 9,390 万平方米、2024 年新开工面积 1,276 万平方米、竣工面积 3,257 万平方米。

详见公司 2024 年度房地产开发项目汇总表。

3、报告期内房地产销售和结转情况

√适用 □不适用

报告期内,公司共计实现销售金额 3,230 亿元,销售面积 1,797 万平方米,实现结转收入金额 3,866 亿元(含合并报表范围外的项目),结转面积 2,483 万平方米(含合并报表范围外的项目)。

详见公司 2024 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

单位:万元 币种:人民币

经营业态	项目数量 (个)	总建筑面积 (平方米)	可供出租面 积(平方米)/ 客房数(套)	经营收入	是否采用公允价值 计量模式
租赁住房	54	539,725	13,133	24,619	否
购物中心	34	1,497,085	922,948	67,956	否
酒店	19	753,881	4,081	107,978	否
写字楼	30	1,343,312	1,343,312	73,783	否
展馆	1	165,140	158,423	32,831	否

注:以上资产由公司及其控股子公司持有。

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

期末融资总额	整体平均融资成本(%)	利息资本化金额
34,881,594.92	3.10	831,836.26

6、其他说明

□适用 √不适用

(五) 投资状况分析

对外股权投资总体分析

适用 不适用

1、重大的股权投资

适用 不适用

2、重大的非股权投资

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	项目名称	项目进度	开发主体	资金来源	本年项目 权益总投资	累计项目 权益总投资
1	广州市天河区临江大道 北侧项目	进行前期规划和报建工作	广州保鸿置业有限公司	自筹资金	1,212,998	1,212,998
2	广州保利珠江天悦	进行主体施工	广州市埔域房地产开发有限公司	自筹资金	733,361	898,954
3	北京嘉华天珺	进行主体施工	北京建保丰筑置业有限公司	自筹资金	550,954	550,954
4	广州市海珠区凤浦中路 南侧项目	进行前期规划和报建工作	广东保利城市发展有限公司	自筹资金	439,153	439,153
5	上海市浦东新区佑仁路 西侧项目	进行前期规划和报建工作	上海保翎房地产有限公司	自筹资金	329,293	329,293
6	西安保利天珺二期	进行主体施工	西安中珺盛置业有限公司	自筹资金	245,803	245,803
7	西安保利璞悦	进行主体施工	陕西荣泉房地产开发有限公司	自筹资金	237,524	285,876
8	上海保利外滩序 88Bund	进行主体施工	上海保硕置业有限公司	自筹资金	232,637	232,637
9	成都保利花照天珺	进行主体施工	成都保鑫投资有限公司	自筹资金	231,926	231,926
10	上海市杨浦区大桥街道 98 街坊项目	进行前期规划和报建工作	上海锦协置业有限公司	自筹资金	146,436	146,436

注：自筹资金包括公司自有资金、银行贷款等。

3、以公允价值计量的金融资产

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

资产类别	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	本期购买金额	本期出售/赎回金额	其他变动	期末数
股票	75,626.32	7,633.67	-	-	-	83,259.99	-	0.00
私募基金	27,314.76	-164.19	-	-	-	12,586.05	-	14,564.53
信托产品	100.00	-	-	-	-	-	-	100.00
其他	81,349.74	309.93	-	-	22,520.00	5,976.48	-	98,203.20
合计	184,390.83	7,779.41	-	-	22,520.00	101,822.52	-	112,867.73

证券投资情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

证券品种	证券代码	证券简称	最初投资成本	资金来源	期初账面价值	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期购买金额	本期出售金额	本期投资损益	期末账面价值	会计核算科目
股票	000429.SZ	粤高速 A	29,343.72	自有资金	50,252.61	11,444.11	-	-	61,696.72	993.74	0.00	其他非流动金融资产
股票	001914.SZ	招商积余	13,340.90	自有资金	20,403.73	-2,721.09	-	-	17,682.64	1,256.57	0.00	其他非流动金融资产
股票	002949.SZ	华阳国际	894.04	自有资金	1,784.25	-300.14	-	-	1,484.11	91.33	0.00	其他非流动金融资产
股票	605287.SH	德才股份	983.33	自有资金	3,185.74	-789.20	-	-	2,396.54	190.24	0.00	其他非流动金融资产
合计	/	/	44,562.00	/	75,626.33	7,633.68	-	-	83,260.01	2,531.88	0.00	/

证券投资情况的说明

□适用 √不适用

私募基金投资情况

√适用 □不适用

公司所持有私募基金主要为发起设立资产证券化相关产品而持有的次级份额，以及信保（广州）私募基金管理有限公司或下属子公司担任有限合伙企业普通合伙人持有的部分份额，期末账面价值合计 14,564.53 万元，占公司总资产的比例为 0.01%。

衍生品投资情况

适用 不适用

4、报告期内重大资产重组整合的具体进展情况

适用 不适用

(六) 重大资产和股权出售

适用 不适用

(七) 主要控股参股公司分析

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

公司名称	主要产品	业务性质	注册资本	总资产	净资产	净利润	净利润占比 (%)	营业收入	营业利润
广东保利城市发展有限公司	广州保利燕语堂悦 广州市保利雅郡	房地产开发	20,000	17,186,485.05	1,760,167.27	259,664.66	26.67%	2,816,397.36	327,115.83
保利物业服务股份有限公司	物业服务	物业服务	55,333.34	1,678,123.69	987,134.79	148,943.50	15.30%	1,634,231.20	196,464.64
保利发展(山西)有限公司	太原保利西湖林语 太原保利东郡	房地产开发	10,000	3,214,906.45	715,293.30	123,017.64	12.63%	1,270,937.34	160,619.20
广州市新谭房地产开发有限公司	广州保利天汇	房地产开发	10,000	955,287.12	294,842.99	121,212.90	12.45%	826,852.57	161,548.55
上海保利城市发展有限公司	上海海玥天汇 太仓御湖上品	房地产开发	10,000	9,605,183.92	1,749,144.36	109,217.83	11.22%	734,846.75	133,876.05
保利(三亚)房地产开发有限公司	三亚保利·海晏	房地产开发	20,000	2,093,102.92	394,946.88	97,786.20	10.04%	581,825.82	114,513.32

本年度取得和处置的控股参股公司情况详见 2024 年度财务报表附注“五、合并财务报表项目注释-(十一)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”。

(八) 公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

六、公司关于公司未来发展的讨论与分析

(一) 行业格局和趋势

适用 不适用

详见本节第一部分“经营情况讨论与分析”。

(二) 公司发展战略

适用 不适用

公司以“打造具有卓越竞争力的不动产生态平台”为战略愿景，坚持不动产投资开发主业，立足行业新旧发展模式转变的关键时期，积极探索新发展模式，加快构建起“一个新的保利发展、三大主业支撑”的业务格局。一是做优不动产投资开发业务，巩固行业龙头地位。二是做大不动产经营业务，创新资产管理机制，大力发展租赁住房，提高持有资产经营收益。三是做强不动产综合服务，持续推动“大物业”战略落地，提高综合服务的专业化市场化水平，探索第二增长曲线。

(三) 经营计划

适用 不适用

全年公司计划完成房地产及相关产业直接投资 2,010 亿元，计划新开工面积 800 万平方米，计划竣工面积 2,540 万平方米。

(四) 风险与机遇

适用 不适用

目前，我国居民收入预期下降、有效客户需求仍然不足，市场仍未完成筑底；短期看，房地产市场的企稳回升仍依赖于经济复苏和居民信心恢复的进程，而国内外错综复杂的经济形势也给这一进程带来了较多的不确定性。与此同时，二手房市场热度有所提高，超过 28 个重点城市的二手房成交占比超过新房，二手房市场主导力量对新房市场形成一定扰动。

中长期看，行业将在发展中步入结构性转型与品质升级新阶段。总量上，行业仍有广阔的发展空间。2035 年，中国式现代化将基本实现，过程中新型城镇化持续推进，国务院发布的新型城镇化战略五年行动计划提出，5 年常住人口城镇化率将提升至接近 70%；住建部也明确提出，2000 年以前建成的城市老旧小区都要纳入城市更新改造范围。结构上，住房需求已经从“有房住”转向“住好房”，居民的改善性需求将继续支撑行业发展，“好产品就有好价格”的时代已然来临。与此同时，购房者对房企的产品品质、品牌信用、服务水平提出更高要求，企业间的竞争格局也更加激烈，未来具备全面开发能力、产品创新能力、综合服务能力的房企将拥有更大的发展机会，行业引领者的护城河也将越来越宽。

(五) 其他

适用 不适用

七、公司因不适用准则规定或国家秘密、商业秘密等特殊原因，未按准则披露的情况和原因说明

适用 不适用

第四节 公司治理

一、公司治理相关情况说明

√适用 □不适用

公司严格按照《公司法》《证券法》《上市公司治理准则》等法律法规及《公司章程》的要求，不断夯实公司治理基础，构建了以股东大会、董事会、监事会及经营管理层为核心的决策与经营管理体系，确保权责明确、各司其职，实现科学决策与高效协调运作的治理机制，已连续 11 年获上交所上市公司信息披露 A 类评价。报告期内，公司紧密围绕“稳经营、调结构、化风险、促发展”经营工作目标，结合行业调整波动带来的新挑战，主动优化总部与子公司法人治理，着力提升决策质量，防范经营风险。

在保利发展董事会建设层面，**一是确保法人治理规范有效运行，推动经营提质。**报告期内，公司累计召开股东大会 6 次、董事会 14 次、监事会 5 次，合计审议议案 122 项，确保程序规范与决策高效。董事会聚焦发展质量提升，按照“管理体系化、体系制度化、制度流程化”的管理提升三年规划，全面修订十项基本管理制度，提高经营动作对市场变化的适应力；创新性提出向特定对象发行可转换公司债券方案，是积极把握行业融资政策支持、储备中长期资金的战略性考量。**二是强化独立董事履职支持，提升治理实效。**公司贯彻落实独立董事制度改革的监管要求和政策导向，年初修订《独立董事工作制度》，建立独立董事专门会议机制，全年召开会议 5 次，聚焦关联交易等事项，加大合规性审查。切实执行专门委员会会议机制，增加现场或视频会议比例，落实对审计执行情况、管理层绩效考核等重要事项的事前审议。**三是畅通信息披露和交流渠道，提振市场信心。**公司及时修订《信息披露管理制度》，严格规范信息披露工作，报告期内累计披露 4 项定期报告和 101 项临时公告，系统展示公司应对行业变化、主动改善资源结构的举措和成效，重塑市场投资信心。全面提升可持续发展报告质量，首次披露气候变化应对的评估和行动计划，提高碳排放统计覆盖面，为建立中长期 ESG 管理战略奠定基础。同时，公司持续健全立体式投资者互动渠道，全年组织召开投资者大会、接待调研及开展路演等超 100 次、出席券商策略会 60 余场，通过 e 互动和证券热线等回复咨询 1300 多项，积极听取投资者建议。**四是高度重视市值管理，保障股东回报。**报告期内，公司积极响应提高上市公司质量和加强投资者关系管理的要求，足额完成回购与增持方案、明确调高利润分配比例。在此基础上，董事会先后制定《“提质增效重回报”行动方案》《估值提升计划》，系统提出改善经营质量、提升投资回报的工作规划，得到市场普遍认可。

在深化下属企业法人治理方面，**一是组建首批专职外部董事队伍，充实专业力量。**公司建立了子公司专职外部董事全套管理细则，截至本报告披露日，选拔 6 名具备一线经营管理经验干部，担任子公司专职外部董事，负责履行战略管控、计划纠偏、治理完善、风险防控和整改监督五大职责。**二是开实董事会现场会议，加强上下联动。**公司编制董事会运作制度模板和操作指引，指导子公司规范召开现场会议，研讨年度经营预算编制、风险管理重点事项，在两级管控模式下，推动子公司担起经营责任，切实提升经营质效。

公司治理与法律、行政法规和中国证监会关于上市公司治理的规定是否存在重大差异；如有重大差异，应当说明原因

□适用 √不适用

二、公司控股股东、实际控制人在保证公司资产、人员、财务、机构、业务等方面独立性的具体措施，以及影响公司独立性而采取的解决方案、工作进度及后续工作计划

√适用 □不适用

公司严格按照《公司法》《证券法》等相关法律法规要求规范运作，具有完整的业务体系和直接面向市场独立经营的能力，在资产、人员、财务、机构、业务等方面均独立于控股股东、实际控制人及其控制的其他企业。控股股东、实际控制人依照法律法规的要求通过董事会、股东大会等治理机构行使权利并履行义务，中国保利集团作为国有资本投资公司试点，不断健全法人治理体系、完善管理决策机制，持续保障上市公司的独立性。

控股股东、实际控制人及其控制的其他单位从事与公司相同或者相近业务的情况，以及同业竞争或者同业竞争情况发生较大变化对公司的影响、已采取的解决措施、解决进展以及后续解决计划

√适用 □不适用

公司与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业不存在实质性的同业竞争。

三、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	会议决议
2024 年第一次临时股东大会	2024 年 3 月 29 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”	2024 年 3 月 30 日	审议通过《关于修订〈独立董事工作制度〉的议案》《关于修订〈2023-2025 年股东回报规划〉的议案》《关于选举公司董事的议案》《关于符合发行公司债券条件的议案》《关于发行公司债券方案的议案》《关于授权董事会全权办理本次发行公司债券相关事宜的议案》，具体详见会议决议公告（公告编号 2024-022）。
2024 年第二次临时股东大会	2024 年 6 月 3 日		2024 年 6 月 4 日	审议通过《关于 2023 年度财务决算的议案》《关于 2023 年度利润分配方案的议案》，具体详见会议决议公告（公告编号 2024-044）。
2023 年年度股东大会	2024 年 6 月 28 日		2024 年 6 月 29 日	审议通过《关于 2023 年度董事会工作报告的议案》《关于 2023 年度监事会工作报告的议案》《关于 2023 年年度报告及摘要的议案》《关于 2024 年度投资计划的议案》《关于 2024 年度对外担保的议案》《关于 2024 年度对外提供财务资助的议案》《关于与公司高管兼任董事的关联合营联营企业的关联交易的议案》《关于与关联合伙企业及相关主体开展关联交易的议案》《关于注册发行 100 亿元中期票据的议案》，具体详见会议决议公告（公告编号 2024-051）。
2024 年第三次临时股东大会	2024 年 9 月 5 日		2024 年 9 月 6 日	审议通过《关于公司符合向特定对象发行可转换公司债券条件的议案》《关于公司向特定对象发行可转换公司债券方案的议案》《关于公司向特定对象发行可转换公司债券预案的议案》《关于公司向特定对象发行可转换公司债券方案的论证分析报告的议案》《关于公司向特定对象发行可转换公司债券募集资金运用可行性分析报告的议案》《关于公司向特定对象发行可转换公司债券摊薄即期回报、采取填补措施及相关主体承诺的议案》《关于公司无需编制前次募集资金使用情况报告的议案》《关于公司与特定对象签订附条件生效的可转换公司债券认购协议暨关联交易的议案》《关于制定公司〈可转换公司债券持有人会议规则〉的议案》《关于提请股东大会授权董事会全权办理本次向特定对象发行可转换公司债券有关事宜的议案》，具体详见会议决议公告（公告编号 2024-075）。
2024 年第四次临时股东大会	2024 年 11 月 4 日		2024 年 11 月 5 日	审议通过《关于选举独立董事的议案》，具体详见会议决议公告（公告编号 2024-086）。
2024 年第五次临时股东大会	2024 年 11 月 21 日		2024 年 11 月 22 日	审议通过《关于选聘会计师事务所的议案》《关于注册发行自持商用物业资产支持专项

				计划的议案》，具体详见会议决议公告（公告编号 2024-095）。
--	--	--	--	-----------------------------------

表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

适用 不适用

股东大会情况说明

适用 不适用

四、董事、监事和高级管理人员的情况

(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
刘平	董事长	男	56	2021年7月29日	/	7,723,184	7,723,184	0	/	296	否
陈关中	董事	男	56	2021年10月28日	/	0	0	0	/	/	是
潘志华	董事、 总经理	男	45	2025年3月31日 2025年3月14日	/	302,622	302,622	0	/	257	否
於骁冬	董事	男	44	2023年4月20日	/	0	0	0	/	/	是
童云翔	董事	男	59	2025年3月14日	/	/	/	/	/	/	/
张方斌	董事	男	52	2024年3月29日	/	/	0	注1	/	54	否
章靖忠	独立董事	男	62	2022年5月10日	/	0	0	0	/	40	否
张峥	独立董事	男	52	2024年11月4日	/	0	0	0	/	3	/
张俊生	独立董事	男	49	2024年11月4日	/	0	0	0	/	3	/
孔峻峰	监事会主席	男	52	2022年1月14日	/	33,400	33,400	0	/	256	否
龚健	监事	男	55	2021年9月15日	/	0	0	0	/	/	是
李红亮	职工监事	男	43	2023年4月20日	/	0	0	0	/	192	否
王一夫	财务总监	男	52	2021年8月17日	/	0	0	0	/	257	否
黄海	董事会秘书	男	49	2012年4月26日	/	1,115,697	1,115,697	0	/	249	否
张艳华	副总经理	女	50	2019年11月19日	/	32,500	32,500	0	/	246	否
唐翔	副总经理	男	50	2022年3月9日	/	80,000	80,000	0	/	247	否
陈刚	副总经理	男	50	2022年12月13日	/	0	0	0	/	247	否
周东利	离任董事、 总经理	男	51	2021年9月15日 2021年8月17日	2024年12月26日	642,197	/	注1	/	292	否
胡在新	离任董事	男	56	2021年10月28日	2024年3月12日	925,497	/	注1	/	205	否

陈育文	离任董事	男	60	2022年12月29日	2025年1月24日	0	/	/	/	/	是
李非	离任独立董事	男	68	2018年9月28日	2024年11月4日	0	/	/	/	37	否
戴德明	离任独立董事	男	62	2018年9月28日	2024年11月4日	0	/	/	/	37	否
张伟	离任副总经理	男	49	2012年4月26日	2024年11月18日	598,597	/	注1	/	232	否
刘颖川	离任副总经理	男	52	2020年5月19日	2024年8月8日	171,519	/	注1	/	222	否
合计	/	/	/	/	/	11,625,213	9,287,403	/	/	3,373	/

注 1：张方斌先生于报告期内任职，自任职期初至报告期末股份增减变动量为 0；周东利先生、胡在新先生、张伟先生、刘颖川先生于报告期内离任，自报告期初至任职期末股份增减变动量为 0。

注 2：公司董事、监事、高级管理人员报告期内从公司获取的税前报酬中，归属 2023 年度税前报酬并递延至 2024 年发放的金额分别为：刘平 180 万元，孔峻峰 185 万元，李红亮 116 万元，王一夫 180 万元，黄海 174 万元，潘志华 185 万元，张艳华 181 万元，唐翔 180 万元，陈刚 182 万元，周东利 205 万元，胡在新 184 万元，张伟 158 万元，刘颖川 169 万元。

姓名	主要工作经历
刘平	经济学学士，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，保利发展计划审计部经理、总经理办公室主任、总经理助理、董事会秘书、副总经理、总经理。现任本公司董事长、保利南方集团董事长。
陈关中	经济学学士，正高级会计师。1990 年参加工作，历任中国化学工程第六建设公司财务部副主任、主任、审计室主任、副总会计师、总会计师，中国电力工程顾问集团公司总会计师，中国能源建设集团有限公司副总会计师、总会计师。现任本公司董事、中国保利集团有限公司总会计师。
潘志华	管理学博士，正高级经济师。2001 年参加工作，历任河北保利房地产开发有限公司总经理，山西保利房地产开发有限公司总经理，国铁保利设计院有限公司副董事长，保利发展战略投资管理中心总经理、助理总经理、副总经理。现任本公司董事、总经理。
於骁冬	法学硕士。毕业于中国政法大学，2003 年参加工作，历任华海房地产开发公司副总经理，中国海洋航空集团公司纪委委员、企业管理处处长，中国海洋航空集团有限公司航运航空事业部副总监，中海航凯姆莱(北京)国际船舶管理有限公司总经理，中国保利集团有限公司保利战略研究院院长助理、战略投资中心投资管理部部长、战略投资中心（改革办）副主任。现任本公司董事、中国保利集团有限公司战略投资中心（改革办、研究院）主任。
童云翔	硕士研究生，教授级高级工程师。历任中国轻工业北京设计院副总会计师，中国海诚国际工程投资总院总会计师，中国轻工集团有限公司党委委员、副总经理，中国海诚国际工程投资总院临时党委书记、董事长，中国中轻国际控股有限公司党委书记、董事长。现任本公司董事、保利国际控股有限公司董事、中国工艺集团有限公司董事、中国华信邮电科技有限公司董事、保利联合化工控股集团股份有限公司董事。
张方斌	曾在海军东海舰队、海军司令部、海军后勤学院、海军论证中心、海军装备研究院等单位工作。2011 年 9 月转业进入保利系统工作，历任保利置业集团有限公司党群工作部副总监、总监、工会副主席、团委书记，中国保利集团有限公司人力资源管理中心薪酬管理部部长、中心

	副主任、主任、党委组织部长。现任本公司董事。
章靖忠	高级工商管理硕士，高级律师。毕业于美国亚利桑那州立大学，曾任职于浙江省委政法委员会研究室。现任浙江天册律师事务所主任，浙江省人大法制委员会委员，杭州仲裁委员会主任。现任本公司独立董事。
张峥	经济学博士。现任北京大学光华管理学院副院长、教授、博士生导师，北京大学国家金融研究中心主任，中国管理科学学会金融管理专业委员会副主任委员，中国管理现代化研究会股权投资专业委员会副主任委员，北大光华 REITs 研究课题组、国家发展改革委和中国证监会基础设施 REITs 联合调研小组等成员。现任本公司独立董事，兼任中信建投证券股份有限公司独立董事。
张俊生	管理学博士。现任中山大学管理学院院长、教授、博士生导师，中山大学企业研究院院长，中山大学大数据管理行为与决策实验室（教育部哲学社会科学实验室）执行主任，全国会计专业研究生教育指导委员会委员，中国企业管理研究会“社会责任与可持续发展专委会”副理事长，China Journal of Accounting Research 主编，广东省审计学会理事。现任本公司独立董事，兼任中国南方航空股份有限公司独立董事。
孔峻峰	法学博士，正高级经济师、高级会计师。1996 年参加工作，历任保利建设开发总公司总经济师、总会计师，保利山东置业集团有限公司总经理、董事长，保利置业集团黑龙江有限公司董事长，中国保利集团有限公司行政管理中心主任，本公司副总经理。现任本公司监事会主席、纪委书记。
龚健	经济学硕士。1986 年参加工作，历任保利文化艺术有限公司办公室主任，中国保利集团有限公司房地产部副主任、战略投资中心副总监。现任本公司监事，中国保利集团有限公司子公司专职外部董事、保利（香港）控股有限公司董事、保利置业集团有限公司（上海）董事、中国工艺集团有限公司董事、保利联合化工控股集团股份有限公司监事、北京新保利大厦房地产开发有限公司董事。
李红亮	管理学硕士。2008 年参加工作。历任保利发展证券研究部部门经理，董事会办公室助理总经理，广东保利城市发展有限公司助理总经理、副总经理，保利发展董事会办公室副总经理（主持工作）。现任本公司职工监事、保利（北京）房地产开发有限公司总经理。
王一夫	经济学硕士，中国注册会计师协会非执业会员及英国特许公认会计师协会资深会员，并持有中国法律职业资格证书。1998 年参加工作，历任中国水利投资公司项目经理，中国保利集团有限公司财务部项目经理、高级经理，保利财务有限公司总审计师、副总经理、董事，保利国际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，历任深圳沃发医学新技术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及证券事务代表，保利发展证券部副总经理、董秘办主任，保利物业董事长。现任公司董事会秘书、广州市保利国贸投资有限公司董事长、广州市保利锦汉展览有限公司董事长、保利（重庆）文化旅游产业发展管理有限公司董事长。
张艳华	工学博士，正高级工程师，国家一级注册建筑师，注册城市规划师。2001 年参加工作，历任上海黄海建筑设计有限公司建筑师，同济大学国家历史文化名城研究中心规划师，上海同济城市规划设计研究院四所规划师，美国 GETTY 研究所高级访问学者，联合国教科文组织亚太地区世界遗产培训与研究中心（上海）助理主任，保利置业集团运营管理中心、产品管理中心总经理。现任本公司副总经理、保利江苏房地产发展有限公司董事长、保利苏通实业发展有限公司董事长、保利商旅产业发展有限公司董事长、国铁保利设计院有限公司副董事长。
唐翔	建筑学学士。2006 年进入保利发展工作，历任保利发展技术研发中心副总经理、总经理，保利华南实业有限公司常务副总经理、总经理、董事长，浙江保利城市发展有限公司董事长，保利浙南房地产开发有限公司董事长。现任本公司副总经理。
陈刚	工商管理硕士。2007 年进入保利发展工作，历任浙江保利房地产开发有限公司副总经理、常务副总经理、总经理、董事长，保利浙南房地

产开发有限公司董事长，保利华南实业有限公司董事长，保利粤中发展有限公司董事长。现任本公司副总经理。

其它情况说明

适用 不适用

(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**1、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
陈关中	中国保利集团有限公司	总会计师
於晓冬	中国保利集团有限公司	战略投资中心（改革办、研究院）主任
童云翔	中国保利集团有限公司	子公司专职外部董事
	保利国际控股有限公司	董事
	中国工艺集团有限公司	董事
	保利联合化工控股集团股份有限公司	董事
	中国华信邮电科技有限公司	董事
龚健	中国保利集团有限公司	子公司专职外部董事
	保利（香港）控股有限公司	董事
	保利置业集团有限公司（上海）	董事
	保利置业集团有限公司（香港）	董事
	中国工艺集团有限公司	董事
	保利联合化工控股集团股份有限公司	监事
陈育文	北京新保利大厦房地产开发有限公司	董事
	中国保利集团有限公司	子公司专职外部董事
	保利投资控股有限公司	董事
	保利置业集团有限公司（上海）	董事
	保利置业集团有限公司（香港）	董事
	中国工艺集团有限公司	董事

注：上述担任职务包括在股东单位及其下属单位的任职情况。

2、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

√适用 □不适用

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	董事、监事报酬由公司股东大会确定，高级管理人员报酬依据董事会审议通过的公司薪酬管理制度确定。
董事在董事会讨论本人薪酬事项时是否回避	是
薪酬与考核委员会或独立董事专门会议关于董事、监事、高级管理人员报酬事项发表建议的具体情况	2024年11月4日，公司召开2024年第一次董事会薪酬与考核委员会，审议《关于〈2024年度保利发展控股集团企业负责人年度经营业绩考核方案〉的议案》；2024年12月12日，公司召开2024年第二次董事会薪酬与考核委员会，审议《关于〈2023年度、2021-2023年任期保利发展控股集团企业负责人考核结果及企业负责人年度薪酬、任期激励兑现方案〉的议案》，薪酬与考核委员会认真审议了上述议案并同意提交董事会审议。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	（1）在本公司专职工作的董事、监事、高级管理人员的薪金标准按其在本公司实际担任的经营管理职务，参照本公司薪酬管理制度确定；（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 40 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、高级管理人员从公司实际获得的报酬合计 3373 万元。

(四)公司董事、监事、高级管理人员变动情况

√适用 □不适用

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
潘志华	董事	选举	股东大会选举
	总经理	聘任	董事会聘任
童云翔	董事	选举	股东大会选举
张方斌	董事	选举	股东大会选举
张峥	独立董事	选举	股东大会选举
张俊生	独立董事	选举	股东大会选举
周东利	原董事	离任	工作调整
	原总经理		
胡在新	原董事	离任	工作调整
陈育文	原董事	离任	退休
李非	原独立董事	离任	任职期限届满
戴德明	原独立董事	离任	任职期限届满
张伟	原副总经理	离任	工作调整
刘颖川	原副总经理	离任	工作调整

(五)近三年受证券监管机构处罚的情况说明

□适用 √不适用

(六)其他

□适用 √不适用

五、报告期内召开的董事会有关情况

会议届次	召开日期	会议决议
2024 年第 1 次临时董事会	2024 年 1 月 18 日	审议通过《关于修订〈2023-2025 年股东回报规划〉的议案》
2024 年第 2 次临时董事会	2024 年 3 月 13 日	审议通过《关于选举公司董事的议案》《关于符合发行公司债券条件的议案》《关于发行公司债券方案的议案》《关于授权董事会全权办理本次发行公司债券相关事宜的议案》《关于收购保利（横琴）资本管理有限公司股权暨关联交易的议案》《关于召开 2024 年第一次临时股东大会的议案》
第七届董事会第五次会议	2024 年 4 月 20 日	审议通过《关于 2023 年度董事会工作报告的议案》《关于 2023 年度财务决算的议案》《关于 2023 年度计提资产减值准备的议案》《关于 2023 年年度报告及摘要的议案》《关于 2023 年度利润分配预案的议案》《关于 2024 年度投资计划的议案》《关于 2023 年度审计委员会履职情况相关报告的议案》《关于 2023 年度可持续发展报告的议案》《关于 2023 年度内部控制评价报告的议案》《关于 2023 年度募集资金存放与实际使用情况专项报

		告的议案》《关于保利财务有限公司关联交易的风险持续评估报告的议案》《关于 2024 年度对外担保的议案》《关于 2024 年度对外提供财务资助的议案》《关于 2024 年度套期保值业务计划的议案》《关于与公司高管兼任董事的关联合营联营企业的关联交易的议案》《关于与联合合伙企业及相关主体开展关联交易的议案》《关于改选公司董事会专门委员会委员的议案》《关于制订及修订公司基本管理制度的议案》
第七届董事会第六次会议	2024 年 4 月 20 日	审议通过《关于 2024 年度财务预算的议案》《关于 2024 年度重大风险评估报告的议案》《关于捐赠 2024 年定点帮扶资金的议案》《关于近期已取得项目备案的议案》
2024 年第 3 次临时董事会	2024 年 4 月 29 日	审议通过《关于 2024 年第一季度报告全文的议案》
2024 年第 4 次临时董事会	2024 年 5 月 17 日	审议通过《关于召开 2024 年第二次临时股东大会的议案》
2024 年第 5 次临时董事会	2024 年 6 月 7 日	审议通过《关于注册发行 100 亿元中期票据的议案》《关于增资取得海诚武汉置业有限公司 50%股权暨关联交易的议案》《关于召开 2023 年年度股东大会的议案》
第七届董事会第七次会议	2024 年 8 月 16 日	审议通过《关于 2024 年半年度报告及摘要的议案》《关于对保利财务有限公司关联交易的风险持续评估报告的议案》《关于近期已取得项目备案的议案》《关于公司符合向特定对象发行可转换公司债券条件的议案》《关于公司向特定对象发行可转换公司债券方案的议案》《关于公司向特定对象发行可转换公司债券预案的议案》《关于公司向特定对象发行可转换公司债券方案的论证分析报告的议案》《关于公司向特定对象发行可转换公司债券募集资金运用可行性分析报告的议案》《关于公司向特定对象发行可转换公司债券摊薄即期回报、采取填补措施及相关主体承诺的议案》《关于公司无需编制前次募集资金使用情况报告的议案》《关于公司与特定对象签订附条件生效的可转换公司债券认购协议暨关联交易的议案》《关于制定公司〈可转换公司债券持有人会议规则〉的议案》《关于提请股东大会授权董事会全权办理本次向特定对象发行可转换公司债券有关事宜的议案》《关于召开 2024 年第三次临时股东大会的议案》《关于制定 2024 年度“提质增效重回报”行动方案的议案》
2024 年第 6 次临时董事会	2024 年 10 月 18 日	审议通过《关于更换独立董事的议案》《关于召开 2024 年第四次临时股东大会的议案》
2024 年第 7 次临时董事会	2024 年 10 月 28 日	审议通过《关于 2024 年度第三季度报告的议案》
2024 年第 8 次临时董事会	2024 年 11 月 4 日	审议通过《关于改选董事会专门委员会委员的议案》
2024 年第 9 次临时董事会	2024 年 11 月 4 日	审议通过《关于选聘会计师事务所的议案》《关于注册发行自持商用物业资产支持专项计划的议案》《关于总部组织机构调整的议案》《关于聘任公司总法律顾问的议案》《关于〈2024 年度保利发展控股集团企业负责人年度经营业绩考核方案〉的议案》《关于召开 2024 年第五次临时股东大会的议案》
2024 年第 10 次临时董事会	2024 年 12 月 20 日	审议通过《关于〈2023 年度、2021-2023 年任期保利发展控股集团企业负责人考核结果及企业负责人年度薪酬、任期激励兑现方案〉的议案》《关于修订〈保利发展控股集团股份有限公司企业年金方案〉的议案》
2024 年第 11 次临时董事会	2024 年 12 月 30 日	审议通过《关于公司向特定对象发行可转换公司债券方案（修订稿）的议案》《关于公司向特定对象发行可转换公司债券预案（修

		订稿)的议案》《关于公司向特定对象发行可转换公司债券方案的论证分析报告(修订稿)的议案》《关于公司向特定对象发行可转换公司债券募集资金运用可行性分析报告(修订稿)的议案》《关于公司向特定对象发行可转换公司债券摊薄即期回报、采取填补措施及相关主体承诺(修订稿)的议案》
--	--	---

六、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
刘平	否	14	14	9	0	0	否	3
陈关中	否	14	14	10	0	0	否	4
周东利	否	13	13	8	0	0	否	2
於骁冬	否	14	14	10	0	0	否	1
胡在新	否	1	1	1	0	0	否	0
陈育文	否	14	14	10	0	0	否	4
张方斌	否	12	12	8	0	0	否	5
李非	是	10	10	7	0	0	否	5
戴德明	是	10	10	10	0	0	否	5
章靖忠	是	14	14	12	0	0	否	3
张峥	是	4	4	2	0	0	否	1
张俊生	是	4	4	2	0	0	否	1

连续两次未亲自出席董事会会议的说明

适用 不适用

年内召开董事会会议次数	14
其中：现场会议次数	2
通讯方式召开会议次数	9
现场结合通讯方式召开会议次数	3

(二) 董事对公司有关事项提出异议的情况

适用 不适用

(三) 其他

适用 不适用

七、董事会下设专门委员会情况

适用 不适用

(一) 董事会下设专门委员会成员情况

专门委员会类别	成员姓名
战略委员会	刘平、陈关中、於骁冬、张峥
提名委员会	章靖忠、刘平、张方斌、张峥、张俊生

审计委员会	张俊生、陈关中、陈育文、章靖忠、张峥
薪酬与考核委员会	张峥、章靖忠、张俊生

注 1：2025 年 1 月 24 日，陈育文先生因退休辞去公司董事（含相关专门委员会委员）职务。

注 2：截至本报告披露日，公司第七届董事会第八次会议审议通过《关于改选董事会审计委员会委员的议案》，审计委员会由张俊生先生、陈关中先生、童云翔先生、章靖忠先生、张峥先生组成，张俊生先生为召集人；公司第七届董事会第九次会议审议通过《关于改选董事会战略委员会委员的议案》，战略委员会由刘平先生、陈关中先生、潘志华先生、於骁冬先生、张峥先生组成，刘平先生为召集人。提名委员会、薪酬与考核委员会组成不变。

(二) 报告期内战略委员会召开一次会议

召开日期	会议届次	会议内容	重要意见和建议	其他履行 职责情况
2024 年 4 月 20 日	2024 年第一次 战略委员会	审议通过《关于 2024 年 度投资计划的议案》	董事会战略委员会同意将相关事 项提交董事会审议。	-

(三) 报告期内提名委员会召开二次会议

召开日期	会议届次	会议内容	重要意见和建议	其他履行 职责情况
2024 年 3 月 13 日	2024 年第一次 提名委员会	审议通过《关于审查非 独立董事候选人任职资 格的议案》	董事会提名委员会认为有关人员 任职资格符合要求，同意提交董 事会审议。	-
2024 年 10 月 18 日	2024 年第二次 提名委员会	审议通过《关于审查独 立董事候选人任职资格 的议案》	董事会提名委员会认为有关人员 任职资格符合要求，同意提交董 事会审议。	-

(四) 报告期内审计委员会召开九次会议

召开日期	会议届次	会议内容	重要意见和建议	其他履行 职责情况
2024 年 1 月 9 日	2024 年第一次 审计委员会	审议通过《关于 2023 年度审 计计划的议案》	董事会审计委员会同意相关 事项。	-
2024 年 4 月 3 日	2024 年第二次 审计委员会	审议通过《关于公司 2023 年 度审计进展情况的汇报》《关于 公司 2023 年度财务报表（未审） 的汇报》	董事会审计委员会认为相 关汇报客观反映出公司年 度审计及内控建设工作的 进展情况。	-
2024 年 4 月 12 日	2024 年第三次 审计委员会	审议通过《关于公司 2023 年 度审计计划执行情况和初步审 计意见的汇报》	董事会审计委员会认为天 职国际会计师事务所（特 殊普通合伙）按照审计计 划要求推进各项审计工 作。	-
2024 年 4 月 20 日	2024 年第四次 审计委员会	审议通过《关于 2023 年度财 务报告的议案》《关于 2023 年 度计提资产减值准备的议案》《 关于天职国际会计师事务所（特 殊普通合伙）2023 年度审计工 作总结的议案》《关于 2023 年 度募集资金存放与实际使用情 况专项报告的议案》《关于 2023 年度内部控制评价报告的议案》	董事会审计委员会同意相 关事项，并将其中需董 事会审议的议案按程序 提交。	-

		《关于 2023 年内部审计工作总结与 2024 年工作计划的议案》 《关于制定〈保利发展控股集团股份有限公司内部审计制度〉的议案》		
2024 年 4 月 29 日	2024 年第五次 审计委员会	审议通过《关于公司 2024 年第一季度报告全文的议案》	董事会审计委员会同意将相关事项提交董事会审议。	-
2024 年 8 月 16 日	2024 年第六次 审计委员会	审议通过《关于 2024 年半年度报告的议案》	董事会审计委员会同意将相关事项提交董事会审议。	-
2024 年 10 月 28 日	2024 年第七次 审计委员会	审议通过《关于 2024 年第三季度报告的议案》《关于启动 2024 年度审计机构选聘工作的议案》	董事会审计委员会同意相关事项，并将其中需董事会审议的议案按程序提交。	-
2024 年 11 月 4 日	2024 年第八次 审计委员会	审议通过《关于选聘会计师事务所的议案》	董事会审计委员会同意将该议案提交董事会审议。	-
2024 年 12 月 23 日	2024 年第九次 审计委员会	审议通过《关于 2024 年度审计计划的议案》	董事会审计委员会同意相关事项。	-

(五) 报告期内薪酬与考核委员会召开二次会议

召开日期	会议届次	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2024 年 11 月 4 日	2024 年第一次 薪酬与考核委员会	审议通过《关于〈2024 年度保利发展控股集团企业负责人年度经营业绩考核方案〉的议案》	董事会薪酬与考核委员会同意将相关事项提交董事会审议。	-
2024 年 12 月 12 日	2024 年第二次 薪酬与考核委员会	审议通过《关于〈2023 年度、2021-2023 年任期保利发展控股集团企业负责人考核结果及企业负责人年度薪酬、任期激励兑现方案〉的议案》《关于修订〈保利发展控股集团股份有限公司企业年金方案〉的议案》	董事会薪酬与考核委员会同意将相关事项提交董事会审议。	-

(六) 存在异议事项的具体情况

适用 不适用

八、监事会发现公司存在风险的说明

适用 不适用

监事会对报告期内的监督事项无异议。

九、报告期末母公司和主要子公司的员工情况

(一) 员工情况

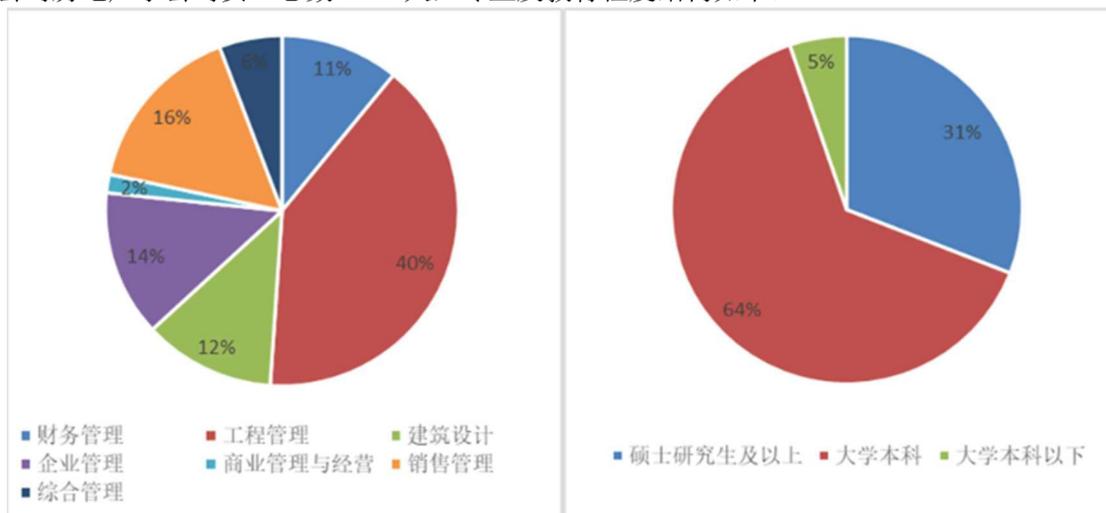
母公司在职员工的数量	205
主要子公司在职员工的数量	49,585
在职员工的数量合计	49,790
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	1

专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
企业管理	940
财务管理	939
综合管理	364
工程管理	3,702
建筑设计	1,641
销售管理	7,147
商业管理与经营	4,932
物业服务	30,125
合计	49,790
教育程度	
教育程度类别	数量(人)
研究生及以上	3,125
本科	16,378
大专及其他	30,287
合计	49,790

注 1：母公司在职工指保利发展控股总部的员工。

注 2：报告期末公司员工人数 49,790 人，年平均员工人数 54,120 人。

其中：公司房地产子公司员工总数 6223 人，专业及教育程度结构如下：



(二) 薪酬政策

√适用 □不适用

公司基于实际发展情况及多元化业务布局，密切关注多个领域的行业发展动态和薪酬变化趋势，建立健全薪酬分配体系，构建与职责能力相匹配、与市场竞争相兼顾、与经营业绩相挂钩的差异化薪酬激励策略。在公司涉及的多个业务领域下，均提供业内具有竞争力的薪酬待遇，不断吸引、保留和激励各类核心人才，增强团队的凝聚力、向心力。

同时持续完善与公司发展战略相匹配的薪酬管控机制，鼓励提高运作效率，提升经营效益，提高人均效能，助力公司可持续发展。公司公平地对待每一位员工，依法为员工缴纳“五险一金”，办理生育、稳岗、工伤、异地转移、退休养老等待遇，提供企业年金、商业保险、带薪休假、员工宿舍、免费班车、工作餐、节日福利、生日祝福等福利项目组合。

(三) 培训计划

√适用 □不适用

报告期内，根据公司战略和组织发展需要，公司以保利商研院为平台，以“致力于企业文化传播，致力于人才梯队建设，致力于公司智慧沉淀”为宗旨，持续完善员工培养体系，分层分类开展“领军”“点将”等人才梯队培训和岗位胜任力培训。保利商研院在线学习平台运营水平持续提升，开展精品课程认证和专业岗位认证考试；在线学习平台累计沉淀课程超 1.4 万门，覆盖企业文化宣贯、专业能力提升、领导力训练、通用能力建设等模块，累计超 940 万学习人次，为员工管理及业务能力提升提供支撑保障。

(四) 劳务外包情况

□适用 √不适用

十、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

√适用 □不适用

报告期内，公司高度重视市值管理工作，切实提升投资者回报能力和水平，修订《2023-2025 年股东回报规划》，明确 2023 年度至 2025 年度现金分红占当年归属上市公司股东净利润的比例不低于 40%。同时，公司制定了《2024 年度“提质增效重回报”行动方案》，并经董事会审议通过《市值管理制度》《估值提升计划》，在制度层面加强市值管理工作要求，明确公司将积极尝试中期分红，切实保障股东回报。

2024 年 4 月 20 日，经公司第七届董事会第五次会议审议通过，同意以实施权益分派股权登记日总股本扣减公司回购专用证券账户的股数为基数，每 10 股派发现金红利 4.10 元（含税），不进行资本公积金转增股本。具体情况详见公司于 2024 年 7 月 24 日在《中国证券报》《上海证券报》《证券时报》和上交所网站刊登的《2023 年年度权益分派实施公告》（公告编号 2024-055）。该方案的决策程序合规，监督机制完备，符合公司章程、《股东回报规划》等相关规定，切实维护了中小投资者的合法权益。

鉴于公司向特定对象发行可转换公司债券方案已取得中国证监会同意注册批复，为确保相关发行工作顺利推进，董事会决定延迟审议 2024 年度利润分配方案。待公司本次向特定对象发行可转换公司债券发行完成后，尽快按照法律法规与《公司章程》的相关规定，推进 2024 年度利润分配方案的审议和落实。

(二) 现金分红政策的专项说明

√适用 □不适用

是否符合公司章程的规定或股东大会决议的要求	√是 □否
分红标准和比例是否明确和清晰	√是 □否
相关的决策程序和机制是否完备	√是 □否
独立董事是否履职尽责并发挥了应有的作用	√是 □否
中小股东是否有充分表达意见和诉求的机会，其合法权益是否得到了充分保护	√是 □否

(三)报告期内盈利且母公司可供股东分配利润为正，但未提出现金利润分配方案预案的，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

报告期内盈利且母公司可供股东分配利润为正，但未提出现金利润分配方案预案的原因	未分配利润的用途和使用计划
公司向特定对象发行可转换公司债券申请近日取得中国证监会同意注册批复。为确保相关发行工作顺利推进，董事会决定延迟审议 2024 年度利润分配方案，待发行完成后尽快进行 2024 年度利润分配。	公司将向特定对象发行可转换公司债券发行完成后，尽快进行 2024 年度利润分配。

(四) 本报告期利润分配及资本公积金转增股本预案

□适用 √不适用

(五) 最近三个会计年度现金分红情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

最近三个会计年度累计现金分红金额（含税）(1)	1,025,151.84
最近三个会计年度累计回购并注销金额(2)	0
最近三个会计年度现金分红和回购并注销累计金额(3)=(1)+(2)	1,025,151.84
最近三个会计年度年均净利润金额(4)	1,179,616.73
最近三个会计年度现金分红比例(%) (5)=(3)/(4)	86.91%
最近一个会计年度合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润	500,118.33
最近一个会计年度母公司报表年度末未分配利润	1,360,741.93

十一、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的情况及其影响**(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**

□适用 √不适用

(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

其他说明：

□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

(三) 董事、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

(四) 报告期内对高级管理人员的考评机制，以及激励机制的建立、实施情况

√适用 □不适用

公司按国资监管要求，对领导人员全面实施任期制和契约化管理。报告期内，公司严格执行考核激励约束机制，董事会及薪酬与考核委员会和董事会，审议通过《关于〈2024 年度保利发展控股集团企业负责人年度经营业绩考核方案〉的议案》《关于〈2023 年度、2021-2023 年任期保利发展控股集团企业负责人考核结果及企业负责人年度薪酬、任期激励兑现方案〉的议案》。

十二、报告期内的内部控制制度建设及实施情况

√适用 □不适用

公司已按照企业内部控制规范体系和相关规定要求，建设内部控制体系，并继续完善内部控制制度建设，压实制度执行情况，提升内控管理水平，整体运行状况良好。

公司每年开展内部控制管理评审工作，结合房地产开发及相关产业关键管理节点和标准动作，定期进行企业体检，不断强化风控合规意识，实现优化提升。根据公司《2024 年度内部控制评价报告》，公司不存在财务报告、非财务报告内部控制重大缺陷，已按照企业内部控制规范体系和相关规定的要求在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。立信会计师事务所（特殊普通合伙）在《2024 年度内部控制审计报告》对公司出具审计意见，认为公司在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。

报告期内内部控制存在重大缺陷情况的说明

适用 不适用

十三、报告期内对子公司的管理控制情况

适用 不适用

公司根据《公司法》等法律法规和实际经营需要，持续健全建强总部和主要子公司的两级现代企业法人治理，对子公司重大经营事项实施有效管控。

报告期内，公司始终保持对经营形势的清醒认识，坚定推进“稳经营、调结构、化风险、促发展”经营中心任务，通过加强市场研判、夯实成本水平、优化开发节奏、调整操盘策略，并形成措施办法、节点计划与保障机制，对当前经营工作形成指导。面对市场快速变化，指导子公司保持韧劲，树牢自主经营意识，坚持自我改善，持续提升发展质量。在此基础上，公司进一步建立健全专职董事机制，指导子公司加强形势研判和工作铺排，以法人治理为抓手推进子公司科学决策和风险防范。

十四、内部控制审计报告的相关情况说明

适用 不适用

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[2025]第 ZG11532 号）。

是否披露内部控制审计报告：是

内部控制审计报告意见类型：标准的无保留意见

十五、上市公司治理专项行动自查问题整改情况

经自查，公司已按照相关法律法规要求，建立了各项基础制度并有效执行，公司运作规范高效。报告期内，公司持续提升治理水平，并已完成多项优化提升工作。

十六、其他

适用 不适用

第五节 环境与社会 responsibility

一、环境信息情况

是否建立环境保护相关机制	是
报告期内投入环保资金（单位：万元）	2,735.10

注：环保投入主要为新增废气、废水等废弃物治理设备的购买支出，以及设备运营维护投入等，统计范围为公司总部、地产子公司本部行政办公范围、相关产业公司。

（一）属于环境保护部门公布的重点排污单位的公司及其主要子公司的环保情况说明

适用 不适用

(二) 重点排污单位之外的公司环保情况说明

√适用 □不适用

1、 因环境问题受到行政处罚的情况

√适用 □不适用

公司个别子公司在项目开发运营过程中，存在因污水排放、生活垃圾处置等原因受到行政处罚的情况，均已缴纳罚款并整改完毕，对公司生产经营不构成重大影响。

2、 参照重点排污单位披露其他环境信息

□适用 √不适用

3、 未披露其他环境信息的原因

□适用 √不适用

(三) 有利于保护生态、防治污染、履行环境责任的相关信息

√适用 □不适用

公司积极响应国家“碳达峰、碳中和”的号召，大力推进绿色建筑技术实施落地。公司 2024 年新开工项目 100%符合绿色建筑设计标准，520 万平方米项目绿色建筑二星级以上。持续优化 ALC 墙板、预制 PC 外墙或构件、装配式内隔墙等装配式部件的应用和施工工艺，2024 年在建装配式建筑超 1500 万 m²，在实践落地过程中不断深化装配式建筑质量监管模式。此外，公司还通过完善环保低碳产品技术标准、推广节能环保措施、开展节能环保宣传教育活动等措施，持续推进绿色低碳文化建设，厚植公司高质量发展的绿色底色。具体措施及效果详见《2024 年度可持续发展报告》。

(四) 在报告期内为减少其碳排放所采取的措施及效果

是否采取减碳措施	是
减少排放二氧化碳当量（单位：吨）	-
减碳措施类型（如使用清洁能源发电、在生产过程中使用减碳技术、研发生产助于减碳的新产品等）	公司制定“碳达峰”行动方案工作计划，通过完善环保低碳产品技术标准、深入应用环保低碳材料、建造工艺和固废利用措施、高标准落实人居环境品质交付、加快高能耗设备节能改造、深入开展产业链绿色合作与研究等方式，降低二氧化碳排放当量。

注：公司业务覆盖范围较广，子公司数量较多，碳排放数据的统计范围和标准仍在持续完善。

具体说明

√适用 □不适用

公司秉持可持续发展理念，积极推进绿色建筑、智能家居系统、装配式建筑、节能减排等技术的应用，通过创新驱动和科技赋能，将能源节约与生态环境保护要求层层落实到项目一线。在生产运营方面，保利发展秉持“安全耐久、健康舒适、生活便利、资源节约、环境宜居”的理念，打造可感知的绿色建造体系，从业务全环节考量低碳管理。在重大工程改造方面，保利发展积极响应节能低碳政策要求，通过技术革新的手段，从源头上推动节能减排工作。全年在上海、广州等地成功落地超低能耗、近零能耗建筑、零碳建筑等节能低碳建设项目，在物管商管项目重点开展高效机房节能改造、高耗能电机变频改造、灯具改造等，提升项目节能能效。

二、社会责任工作情况

(一) 是否单独披露社会责任报告、可持续发展报告或 ESG 报告

√适用 □不适用

公司紧跟国家政策导向，以“满足人民美好生活需求”为责任与使命，通过携手股东、员工、供应商等相关方共同成长，提升可持续发展能力。具体举措详见《2024 年度可持续发展报告》。

(二) 社会责任工作具体情况

√适用 □不适用

对外捐赠、公益项目	数量/内容	情况说明
总投入（万元）	1,583	-
其中：资金（万元）	1,583	-
物资折款（万元）	-	-
惠及人数（人）	超 8,500 人	-

具体说明

□适用 √不适用

三、巩固拓展脱贫攻坚成果、乡村振兴等工作具体情况

√适用 □不适用

扶贫及乡村振兴项目	数量/内容	情况说明
总投入（万元）	1,558	主要包含山西省河曲县、五台县，云南省巧家县、鲁甸县，广东省普宁市等定点帮扶，“保利星火班”人才振兴等相关投入
其中：资金（万元）	1,558	-
物资折款（万元）	-	-
惠及人数（人）	超 8,500 人	-
帮扶形式（如产业扶贫、就业扶贫、教育扶贫等）	产业帮扶、就业帮扶 教育帮扶、消费帮扶	-

具体说明

√适用 □不适用

1、立足地区长周期发展目标要求，找准发力点

保利发展依托五台县独特的文旅资源和自然地貌，携手中国乡村发展基金会建设“百美村庄”项目，打造以避暑康养、深度文化体验、精神疗愈为主的文旅度假地，实现标杆示范作用和农文旅带动效应。

2、打造乡村振兴消费品牌，保障村民创收

培育“南溪水乡”IP 打造保利乡村振兴产品，保利发展从引进广东省农科院专家到改良村土壤土质，每年春秋两季丰收数款产品，让乡村美味走上餐桌的同时，实实在在为村民的口袋创收。

3、整合内部综合资源，积极开展消费帮扶

公司发挥地产、物业、租赁领域的优势，向基层工会、小区和大厦楼宇业户推广定点帮扶地区优质农特产品，同时充分挖掘内部消费需求，带动帮扶消费约 233 万元。

4、坚持“公益为本，服务民生”，把“教育”作为长期事业

筹集专项资金，利用南溪镇钟堂村 200 余平空置场地捐建南溪镇保利和乐书馆，除了满足镇上中小学生学习阅读、学习、交流的活动需求，更是定期举办南溪镇少先队活动、专家讲座活动、公益展览活动，为南溪镇中小学生学习提供获取知识、交流思想、“走出乡村”的知识平台，同时，和乐书馆积极探索数字化阅读新路径。

5、依岗因材施教，聚焦就业改善

举办第九期“保利星火班”，对 5 个定点帮扶地区适龄青年进行为期 1 个月的定向招生和入学选拔，经笔试初试与面试复试后最终录取 46 人，截至 2024 年已顺利毕业 580 名学员。

第六节 重要事项

一、承诺事项履行情况

(一) 公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

√适用 □不适用

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	中国保利集团有限公司、保利南方集团有限公司、上海三利实业有限公司	中国保利集团有限公司、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。	2003年5月26日，长期有效	否	是
	其他	中国保利集团有限公司	如保利地产在经营业务中需要使用第778875号、第779623号商标时，中国保利集团有限公司将授权其无偿使用。	2002年12月15日，长期有效	否	是
其他	其他	中国保利集团有限公司	保利集团及其下属企业未来境内新增的房地产开发项目均由保利发展为主进行开发，并在符合相关监管要求及不损害中小股东利益的基础上，保利集团将进一步推进业务整合，有效防止保利置业和保利发展未来的潜在同业竞争。	2023年1月16日，长期有效	否	是
与再融资相关的承诺	其他	中国保利集团有限公司	以现金方式认购保利发展本次向特定对象发行股份金额不低于人民币1亿元且不超过10亿元，并接受根据竞价结果确定的最终发行价格且不参与竞价。	2022年12月30日，至公司本次发行股票完成之日	是	注
	股份限售	中国保利集团有限公司	自本承诺出具日至本次发行的股票上市之日起六个月内不存在减持计划，不会进行减持。	2023年1月16日，至本次发行股票上市之日起六个月	是	
	股份限售	中国保利集团有限公司	自保利发展本次发行的股份发行结束之日起18个月内，不转让本公司新增股份。本次发行完成后，由于保利发展送红股、资本公积金转增股本等原因增加的保利发展股份，亦应遵守上述限售期安排。在本次发行完成后，本公司及本公司一致行动人(如有)持有发行人股份的转让将严格遵守上市公司收购相关规则的监管要求。	2023年6月2日，至本次发行股份发行结束之日起18个月内	是	

	股份限售	保利南方集团有限公司	自本承诺出具日至本次发行的股票上市之日起六个月内不存在减持计划，不会进行减持。上述锁定期满后，如涉及减持事项，本公司将按中国证监会和上海证券交易所的有关规定执行。	2023年6月2日，至本次发行股票上市之日起六个月	是	
与向特定对象发行可转换公司债券相关的承诺	股份限售	中国保利集团有限公司	自本承诺出具日至本次发行的可转换公司债券挂牌之日起六个月内不存在减持计划，不会进行减持。上述锁定期满后，如涉及减持事项，本公司将按中国证监会和上海证券交易所的有关规定执行。	2024年8月16日，本次发行的可转换公司债券挂牌之日起六个月	是	是
	股份限售	保利南方集团有限公司	自本承诺出具日至本次发行的可转换公司债券挂牌之日起六个月内不存在减持计划，不会进行减持。上述锁定期满后，如涉及减持事项，本公司将按中国证监会和上海证券交易所的有关规定执行。	2024年8月16日，本次发行的可转换公司债券挂牌之日起六个月	是	是

注：鉴于公司在批文有效期内未向特定对象发行股份，承诺构成要件未实现，相关承诺未生效。

(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，公司就资产或项目是否达到原盈利预测及其原因作出说明

已达到 未达到 不适用

(三) 业绩承诺的完成情况及其对商誉减值测试的影响

适用 不适用

二、报告期内控股股东及其他关联方非经营性占用资金情况

适用 不适用

三、违规担保情况

适用 不适用

四、公司董事会对会计师事务所“非标准意见审计报告”的说明

适用 不适用

五、公司对会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正原因和影响的分析说明

(一) 公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明

适用 不适用

(二) 公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明

适用 不适用

(三) 与前任会计师事务所进行的沟通情况

适用 不适用

(四) 审批程序及其他说明

适用 不适用

六、聘任、解聘会计师事务所情况

单位：万元 币种：人民币

	原聘任	现聘任
境内会计师事务所名称	天职国际会计师事务所 (特殊普通合伙)	立信会计师事务所 (特殊普通合伙)
境内会计师事务所报酬	650	待根据会计师事务所全年工 作量协商确定
境内会计师事务所审计年限	4	1
境内会计师事务所注册会计师姓名	颜艳飞、张小勤	张帆、李飞
境内会计师事务所注册会计师审计服务的累计年限	4、2	1

	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)	待根据会计师事务所全年工 作量协商确定

聘任、解聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

天职国际自 2020 年担任公司年度财务报告和内部控制审计机构，已连续为公司服务 4 年。2023 年度审计意见为标准无保留意见。

2024 年 11 月 4 日、2024 年 11 月 21 日，经公司 2024 年第七次董事会审计委员会、2024 年第 9 次临时股东大会、2024 年第五次临时股东大会审议，同意聘请立信会计师事务所（特殊普通合伙）担任公司 2024 年度的财务报表审计及内部控制审计的审计机构。

审计期间改聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

审计费用较上一年度下降 20%以上（含 20%）的情况说明

适用 不适用

七、面临退市风险的情况

(一) 导致退市风险警示的原因

适用 不适用

(二) 公司拟采取的应对措施

适用 不适用

(三) 面临终止上市的情况和原因

适用 不适用

八、破产重整相关事项

适用 不适用

九、重大诉讼、仲裁事项

本年度公司有重大诉讼、仲裁事项 本年度公司无重大诉讼、仲裁事项

十、上市公司及其董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人涉嫌违法违规、受到处罚及整改情况

适用 不适用

十一、报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况的说明

适用 不适用

本报告期内，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有限公司不存在未履行法院生效法律文书确定的义务、所负数额较大的债务到期未清偿等情况。

十二、重大关联交易

(一) 与日常经营相关的关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

关联人	关联交易类型	报告期末余额/ 报告期发生金额
中国保利集团有限公司	接受财务资助	0
保利财务有限公司	接受财务资助	272.30
	存放存款	424.03
由公司高管兼任董事或高	提供担保	0

管的关联合营联营企业	调用其富余资金	19.97
	提供股东借款	0.03
	提供租赁、物业管理服务等	0.12
	采购商品与接受租赁、销售代理服务	0
关联合伙企业及相关主体	共同投资	0
	接受股东借款	44.80
	富余资金调用	193.81
	提供或接受租赁、资产管理、物业管理服务等	0.96
其他受中国保利集团有限公司控制的关联方	提供租赁、资产管理、物业管理服务等	0.57
	采购商品、接受劳务等	2.30

上述关联交易事项分别经公司 2021 年年度股东大会、2022 年年度股东大会、2023 年年度股东大会审议通过。提供担保、提供股东借款、富余资金调用的交易金额为余额，其他交易类别均为发生额。

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

(二) 资产或股权收购、出售发生的关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

4、涉及业绩约定的，应当披露报告期内的业绩实现情况

适用 不适用

(三) 共同对外投资的重大关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

(四) 关联债权债务往来

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、 临时公告未披露的事项

适用 不适用

(五) 公司与存在关联关系的财务公司、公司控股财务公司与关联方之间的金融业务

适用 不适用

1、 存款业务

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

关联方	关联关系	每日最高存款限额	存款利率范围	期初余额	本期发生额		期末余额
					本期合计存入金额	本期合计取出金额	
保利财务有限公司	同受中国保利集团控制	日存款余额不超过上年度净资产的40%	1.05%-1.25%	4,713,712	22,730,058	23,203,422	4,240,348
合计	/	/	/	4,713,712	22,730,058	23,203,422	4,240,348

2、 贷款业务

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

关联方	关联关系	贷款额度	贷款利率范围	期初余额	本期发生额		期末余额
					本期合计贷款金额	本期合计还款金额	
保利财务有限公司	同受中国保利集团控制	2,950,180	2.03%-3.70%	2,257,750	898,280	433,017	2,723,013
合计	/	/	/	2,257,750	898,280	433,017	2,723,013

3、 授信业务或其他金融业务

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

关联方	关联关系	业务类型	总额	实际发生额
保利财务有限公司	同受中国保利集团控制	非融资性保函	380,000	6.82

注：截至报告披露日，6.82 万元非融资性保函已结清。

4、 其他说明

适用 不适用

(六)其他

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

1、 托管情况

适用 不适用

2、 承包情况

适用 不适用

3、 租赁情况

适用 不适用

(二) 担保情况

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）	
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）	-74.23
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）	52.28
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	-164.77
报告期末对子公司担保余额合计（B）	1,062.10
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）	
担保总额（A+B）	1,114.37
担保总额占公司净资产的比例（%）	56.40%
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）	1,012.75
担保总额超过净资产50%部分的金额（E）	126.48
上述三项担保金额合计（C+D+E）	1,139.23
未到期担保可能承担连带清偿责任说明	不适用
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，截至2024年12月31日累计银行按揭担保余额为1,472.50亿元，较2023年末净减少566.85亿元。

注：公司对外担保情况详见 2024 年年度财务报表附注“十二、承诺及或有事项-（二）或有事项”。

(三) 委托他人进行现金资产管理的情况**1、委托理财情况****(1) 委托理财总体情况**

□适用 √不适用

其他情况

□适用 √不适用

(2) 单项委托理财情况

□适用 √不适用

其他情况

□适用 √不适用

(3) 委托理财减值准备

□适用 √不适用

2、委托贷款情况**(1) 委托贷款总体情况**

□适用 √不适用

其他情况

□适用 √不适用

(2) 单项委托贷款情况

□适用 √不适用

其他情况

□适用 √不适用

(3) 委托贷款减值准备

□适用 √不适用

3、其他情况

□适用 √不适用

(四) 其他重大合同

√适用 □不适用

(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	项目公司	出让方	签约日期	签约金额	我方签约金额
1	广州市天河区临江大道北侧项目	广州保鸿置业有限公司	广州市规划和自然资源局	2024年10月14日	1,175,509	1,175,509
2	北京嘉华天珺	北京建保丰筑置业有限公司	北京市规划和自然资源委员会	2024年7月30日	890,100	534,060
3	广州保利珠江天悦	广州市埔域房地产开发有限公司	广州市规划和自然资源局	2024年1月12日	827,963	827,963
4	广州市海珠区凤浦中路南侧项目	广东保利城市发展有限公司	广州市规划和自然资源局	2024年11月8日	590,045	590,045
5	上海市浦东新区佑仁路西侧项目	上海保翎房地产有限公司	上海市浦东新区自然资源和规划局	2024年11月29日	329,293	329,293
6	上海市杨浦区大桥街道98街坊项目	上海锦协置业有限公司	北京市规划和自然资源委员会	2024年12月10日	287,130	146,436
7	上海保利外滩序88Bund	上海保硕置业有限公司	上海市杨浦区自然资源和规划局	2024年7月12日	220,272	220,272
8	西安保利天珺二期	西安中珺盛置业有限公司	西安市自然资源和规划局	2024年2月28日	218,000	218,000
9	上海保利虹桥和著	上海垣璟企业发展有限公司	上海市嘉定区自然资源和规划局	2024年8月7日	217,012	108,506
10	成都保利花照天珺	成都保鑫投资有限公司	成都市自然资源和规划局	2024年8月2日	211,174	211,174

(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	工商银行、兴业银行、招商银行、光大银行、交通银行、广州银行	700,000	广州市埔域房地产开发有限公司	2024年9月27日-2029年9月26日	质押
2	交通银行、农业银行、农商银行、招商银行	450,000	广州市邦杰置业有限公司	2024年5月30日-2029年5月30日	质押
3	建设银行、华夏银行、交通银行、农业银行、	370,000	陕西荣泉房地产开发有限公司	2024年5月10日-2027年5月9日	质押

	中国银行				
4	中国银行、华夏银行、交通银行、昆仑银行、民生银行、长安银行	260,000	西安中珺盛置业有限公司	2024年11月1日-2029年10月31日	质押
5	邮储银行	232,000	上海保利城市发展有限公司	2024年11月22日-2039年11月13日	保证；抵押
6	中信银行、浦发银行	200,000	广州穗隆置业有限公司	2024年12月6日-2027年5月29日	保证
7	工商银行	180,000	广州保泰实业发展有限公司	2024年6月25日-2037年6月24日	保证
8	工商银行、光大银行	180,000	广州穗皇置业有限公司	2024年3月5日-2029年3月4日	质押
9	建设银行、农业银行	130,000	南京盛昕房地产开发有限公司	2024年1月29日-2027年12月21日	质押
10	光大银行、浦发银行、兴业银行、招商银行、建设银行、农业银行、中国银行	130,000	合肥和颂房地产开发有限公司	2024年10月12日-2027年10月9日	保证

十四、募集资金使用进展说明

适用 不适用

十五、其他对投资者作出价值判断和投资决策有重大影响的重大事项的说明

适用 不适用

第七节 股份变动及股东情况

一、股本变动情况

(一) 股份变动情况表

1、股份变动情况表

报告期内，公司股份总数及股本结构未发生变化。

2、股份变动情况说明

适用 不适用

3、股份变动对最近一年和最近一期每股收益、每股净资产等财务指标的影响（如有）

适用 不适用

4、公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用 不适用

(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

适用 不适用

截至报告期内证券发行情况的说明（存续期内利率不同的债券，请分别说明）：

适用 不适用

(二) 公司股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

适用 不适用

(三) 现存的内部职工股情况

适用 不适用

三、股东和实际控制人情况

(一) 股东总数

截至报告期末普通股股东总数(户)	217,191
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	218,192

(二) 截至报告期末前十名股东、前十名流通股东（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（不含通过转融通出借股份）						
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、标记或冻结情 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	37.69	0	无		国有法人
香港中央结算有限公司	454,530,712	3.80	0	无		境外法人
中国保利集团有限公司	363,067,789	3.03	0	无		国有法人
中国证券金融股份有限公司	357,138,810	2.98	0	无		国有法人
华美国际投资集团有限公司	202,472,515	1.69	0	质押	162,670,000	境内非国有法人
中央汇金资产管理有限责任公司	175,821,300	1.47	0	无		国有法人
中国工商银行—上证 50 交易型开放式指数证券投资基金	134,942,544	1.13	0	无		其他
中国工商银行股份有限公司—华泰柏瑞沪深 300 交易型开放式指数证券投资基金	123,920,173	1.04	0	无		其他
全国社保基金四一三组合	90,717,512	0.76	0	无		其他
中国建设银行股份有限公司—易方达沪深 300 交易型开放式指数发起式证券投资基金	85,547,073	0.71	0	无		其他
前十名无限售条件股东持股情况（不含通过转融通出借股份）						
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			
香港中央结算有限公司	454,530,712	人民币普通股	454,530,712			
中国保利集团有限公司	363,067,789	人民币普通股	363,067,789			
中国证券金融股份有限公司	357,138,810	人民币普通股	357,138,810			
华美国际投资集团有限公司	202,472,515	人民币普通股	202,472,515			
中央汇金资产管理有限责任公司	175,821,300	人民币普通股	175,821,300			
中国工商银行—上证 50 交易型开放式指数证券投资基金	134,942,544	人民币普通股	134,942,544			
中国工商银行股份有限公司—华泰柏瑞沪深 300 交易型开放式指数证券投资基金	123,920,173	人民币普通股	123,920,173			
全国社保基金四一三组合	90,717,512	人民币普通股	90,717,512			
中国建设银行股份有限公司—易方达沪深 300 交易型开放式指数发起式证券投资基金	85,547,073	人民币普通股	85,547,073			
前十名股东中回购专户情况说明	截至 2024 年 12 月 31 日，公司回购专用证券账户持有公司股份 105,031,578 股，占公司总股本的 0.88%。					

上述股东关联关系或一致行动的说明	本公司第三大股东中国保利集团有限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《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。
-------------------------	---

持股 5% 以上股东、前十名股东及前十名无限售流通股股东参与转融通业务出借股份情况

适用 不适用

单位：股

持股 5% 以上股东、前十名股东及前十名无限售流通股股东参与转融通业务出借股份情况								
股东名称（全称）	期初普通账户、信用账户持股		期初转融通出借股份且尚未归还		期末普通账户、信用账户持股		期末转融通出借股份且尚未归还	
	数量合计	比例（%）	数量合计	比例（%）	数量合计	比例（%）	数量合计	比例（%）
中国工商银行—上证 50 交易型开放式指数证券投资基金	86,959,027	0.73	1,204,200	0.01	134,942,544	1.13	0	0
中国工商银行股份有限公司—华泰柏瑞沪深 300 交易型开放式指数证券投资基金	49,163,985	0.41	4,442,600	0.04	123,920,173	1.04	0	0

前十名股东及前十名无限售流通股股东因转融通出借/归还原因导致较上期发生变化

适用 不适用

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

适用 不适用

(三) 战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东

适用 不适用

四、控股股东及实际控制人情况

(一) 控股股东情况

1、法人

适用 不适用

名称	保利南方集团有限公司
单位负责人或法定代表人	任其明
成立日期	1992 年 7 月 9 日
主要经营业务	企业自有资金投资、企业管理服务等。
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	无
其他情况说明	无

2、自然人

适用 不适用

3、公司不存在控股股东情况的特别说明

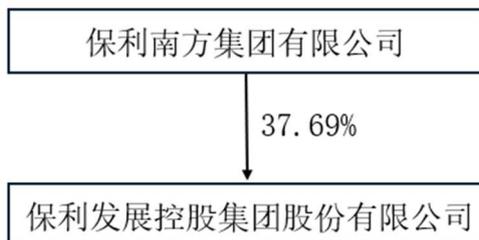
适用 不适用

4、 报告期内控股股东变更情况的说明

适用 不适用

5、 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用



(二) 实际控制人情况

1、 法人

适用 不适用

名称	中国保利集团有限公司
单位负责人或法定代表人	刘化龙
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、轻工业务、工艺业务、文化艺术经营、民爆器材产销和爆破服务、丝绸业务、信息和通信技术业务等。
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 2024 年末，直接和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 48.09%的股权约 18.38 亿股；间接持有深圳证券交易所上市公司保利联合化工控股集团股份有限公司（002037.SZ）约 44.49%的股权约 2.15 亿股；间接持有深圳证券交易所上市公司中国海诚工程科技股份有限公司（002116.SZ）约 46.51%的股权约 2.17 亿股；间接持有香港联合交易所上市公司数字王国集团有限公司（00547.HK）约 6.67%的股权约 5.32 亿股；间接持有上海证券交易所上市公司长飞光纤光缆股份有限公司（601869.SH）约 23.73%的股权约 1.80 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 22.19%的股权约 1.90 亿股。
其他情况说明	无

2、 自然人

适用 不适用

3、 公司不存在实际控制人情况的特别说明

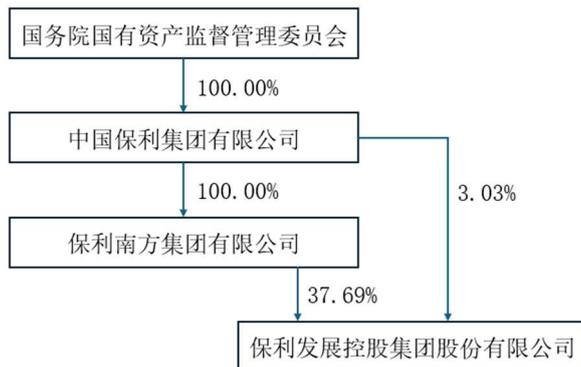
适用 不适用

4、 报告期内公司控制权发生变更的情况说明

适用 不适用

5、 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用



6、实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

(三) 控股股东及实际控制人其他情况介绍

适用 不适用

五、公司控股股东或第一大股东及其一致行动人累计质押股份数量占其所持公司股份数量比例达到 80%以上

适用 不适用

六、其他持股在百分之十以上的法人股东

适用 不适用

七、股份限制减持情况说明

适用 不适用

八、股份回购在报告期的具体实施情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

回购股份方案名称	以集中竞价交易方式回购公司 A 股股份方案
回购股份方案披露时间	2023 年 12 月 12 日
拟回购股份数量及占总股本的比例(%)	按股份回购价格上限计算，拟回购 65,832,785 至 131,665,570 股，占总股本比例为 0.55%-1.10%
拟回购金额	不低于人民币 10 亿元（含）且不超过人民币 20 亿元（含）
拟回购期间	2023 年 12 月 8 日-2024 年 3 月 7 日
回购用途	用于维护公司价值及股东权益
已回购数量(股)	10,503.16 万股
已回购数量占股权激励计划所涉及的标的股票的比例(%)（如有）	不涉及
公司采用集中竞价交易方式减持回购股份的进展情况	不涉及

注：截至 2024 年 3 月 7 日，本次回购期限届满，公司通过集中竞价交易方式累计回购公司股份 10,503.16 万股，支付的资金总额为人民币 100,084.13 万元，公司已按披露的方案完成回购。

第八节 优先股相关情况

适用 不适用

第九节 债券相关情况

一、公司债券（含企业债券）和非金融企业债务融资工具

√适用 □不适用

（一）公司债券（含企业债券）

√适用 □不适用

1、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	起息日	2025年4月30日后的最近回售日	到期日	债券余额	利率(%)	还本付息方式	交易场所	主承销商	受托管理人	投资者适当性安排(如有)	交易机制	是否存在终止上市交易的风险
保利房地产（集团）股份有限公司2016年公司债券（第二期）（品种二）	16 保利 04	136234	2016/2/25	2016/2/25	-	2026/2/25	30.00	4.19	每年付息一次，到期一次还本	上交所	中信证券、中金公司	中信证券	交易对象均为专业机构投资者	匹配成交，点击成交，询价成交，竞买成交	否
保利发展控股集团股份有限公司公开发行2020年公司债券（第一期）（品种一）	20 保利 01	163301	2020/4/1	2020/4/1	-	2025/4/1	0.00	-			中信证券、中金公司、广发证				否
	20 保利 03	163633	2020/6/22	2020/6/22	-	2025/6/22	0.10	2.80			否				

保利发展控股集团股份有限公司公开发行 2020 年公司债券（第二期）	20 保利 04	163634	2020/6/22	2020/6/22	2025/6/22	2027/6/22	5.00	3.78	券、华泰联合	交，协商成交	否	
保利发展控股集团股份有限公司公开发行 2020 年公司债券（第三期）（品种二）	20 保利 06	175181	2020/9/29	2020/9/29	2025/9/29	2027/9/29	16.10	4.18			否	
保利发展控股集团股份有限公司公开发行 2021 年公司债券（第一期）	21 保利 01	175726	2021/1/29	2021/1/29	-	2024/1/29	0.00	-			否	
	21 保利 02	175727	2021/1/29	2021/1/29	2026/1/29	2028/1/29	9.00	3.98			否	
保利发展控股集团股份有限公司公开发行 2021 年公司债券（第二期）	21 保利 03	175858	2021/3/16	2021/3/16	-	2026/3/16	7.663	3.10			中信证券、中金公司、华泰联合	否
	21 保利 04	175859	2021/3/16	2021/3/16	2026/3/16	2028/3/16	9.40	3.90				否
保利发展控股集团股份有限公司公开发行 2021 年公司债券（第三期）	21 保利 05	188171	2021/6/1	2021/6/1	-	2026/6/1	20.00	2.95				否
	21 保利 06	188172	2021/6/1	2021/6/1	2026/6/1	2028/6/1	5.30	3.70				否
保利发展控股集团股份有限公司公开发行 2021 年住房租赁专项公司债券（第一期）	21 保利 07	188371	2021/7/16	2021/7/16	-	2026/7/16	6.00	2.66				否
	21 保利 08	188372	2021/7/16	2021/7/16	2026/7/16	2028/7/16	5.90	3.45				否
保利发展控股集团股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（专项用于并购）	22 保利 01	185693	2022/4/21	2022/4/21	-	2025/4/21	0	-	中信证券、中金公司、广发证券、华	否		
	22 保利 02	185694	2022/4/21	2022/4/21	2027/4/21	2029/4/21	10.00	3.59		否		

保利发展控股集团股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）	22 保利 03	185826	2022/6/1	2022/6/1	2025/6/1	2027/6/1	15.00	2.89	泰联合、中信建投						否
	22 保利 04	185827	2022/6/1	2022/6/1	2027/6/1	2029/6/1	15.00	3.40							否
保利发展控股集团股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）	22 保利 05	185913	2022/6/28	2022/6/28	2025/6/28	2027/6/28	10.00	3.00							否
	22 保利 06	185914	2022/6/28	2022/6/28	2027/6/28	2029/6/28	10.00	3.40							否
保利发展控股集团股份有限公司 2022 年面向专业机构投资者公开发行公司债券（第四期）	22 保利 07	137528	2022/7/22	2022/7/22	2025/7/22	2027/7/22	15.00	2.89							否
	22 保利 08	137529	2022/7/22	2022/7/22	2027/7/22	2029/7/22	5.00	3.28							否
保利发展控股集团股份有限公司 2022 年面向专业机构投资者公开发行公司债券（第五期）	22 保利 09	137622	2022/8/26	2022/8/26	2025/8/26	2027/8/26	10.00	2.80							否
	22 保利 10	137623	2022/8/26	2022/8/26	2027/8/26	2029/8/26	3.00	3.40							否
保利发展控股集团股份有限公司 2022 年面向专业机构投资者公开发行公司债券（第六期）（品种一）	22 保利 11	138718	2022/12/14	2022/12/14	2025/12/14	2027/12/14	15.00	2.30							否
保利发展控股集团股份有限公司 2023 年面向专业机构投资者公开发行公司债券（第一期）	23 保利 01	115141	2023/3/28	2023/3/28	2026/3/28	2028/3/28	15.00	3.20							否

保利发展控股集团股份有限公司 2023 年面向专业机构投资者公开发行公司债券（第二期）	23 保利 02	115422	2023/5/29	2023/5/29	2026/5/29	2028/5/29	15.00	3.00											否
保利发展控股集团股份有限公司 2024 年面向专业机构投资者公开发行公司债券（第一期）	24 保利 01	240584	2024/2/2	2024/2/2	2027/2/2	2029/2/2	15.00	2.90											否
保利发展控股集团股份有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）	24 保利 02	240759	2024/3/21	2024/3/21	2027/3/21	2029/3/21	12.00	2.99											否
	24 保利 03	240760	2024/3/21	2024/3/21	2029/3/21	2031/3/21	8.00	3.20											否
保利发展控股集团股份有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）	24 保利 04	240819	2024/4/2	2024/4/2	2027/4/2	2029/4/2	9.00	2.99											否
	24 保利 05	240820	2024/4/2	2024/4/2	2029/4/2	2031/4/2	10.00	3.20											否
保利发展控股集团股份有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券（第四期）	24 保利 06	241546	2024/9/10	2024/9/10	2027/9/10	2029/9/10	15.00	2.39											否
	24 保利 07	241547	2024/9/10	2024/9/10	2029/9/10	2031/9/10	5.00	2.50											否
保利发展控股集团股份有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券（第五期）	24 保利 08	242087	2024/12/5	2024/12/5	2027/12/5	2029/12/5	5.00	2.27											否
	24 保利 09	242088	2024/12/5	2024/12/5	2029/12/5	2031/12/5	10.00	2.57											否

保利发展控股集团股份有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券（第六期）	24 保利 10	242157	2024/12/16	2024/12/16	2027/12/16	2029/12/16	5.00	2.20								否
	24 保利 11	242158	2024/12/16	2024/12/16	2029/12/16	2031/12/16	15.00	2.49								否
保利发展控股集团股份有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）	25 保利 01	242788	2025/04/17	2025/04/17	2028/04/17	2030/04/17	7.00	2.39								否

注 1：报告期内上述债券若涉及发行人行使调整票面利率选择权，债券利率为调整后的当期利率。

注 2：“22 保利 01”为 5 年期，附第 3 年末发行人赎回选择权、发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。2025 年 3 月 3 日，公司决定放弃行使发行人赎回选择权。2025 年 3 月 3 日，公司决定将后 2 年（即 2025 年 4 月 21 日至 2027 年 4 月 20 日）票面利率由 2.96% 下调至 2.35%。2025 年 4 月 21 日，发行人完成回售资金兑付。

注 3：“22 保利 03”为 5 年期，附第 3 年末发行人赎回选择权、发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。2025 年 4 月 16 日，公司决定放弃行使发行人赎回选择权。2025 年 4 月 16 日，公司决定将后 2 年（即 2025 年 6 月 1 日至 2027 年 5 月 31 日）票面利率由 2.89% 下调至 2.06%。

公司对债券终止上市交易风险的应对措施

适用 不适用

报告期内债券付息兑付情况

适用 不适用

债券名称	付息兑付情况的说明
保利房地产（集团）股份有限公司 2016 年公司债券（第二期）（品种二）	2024 年 2 月 26 日，公司按期支付公司债券“16 保利 04”存续期内第八年的利息。
保利发展控股集团股份有限公司公开发行 2020 年公司债券（第一期）（品种一）	2024 年 4 月 1 日，公司按期支付公司债券“20 保利 01”存续期内第四年的利息。
保利发展控股集团股份有限公司公开发行 2020 年公司债券（第二期）	2024 年 6 月 24 日，公司按期支付公司债券“20 保利 03”和“20 保利 04”存续期内第四年的利息。
保利发展控股集团股份有限公司公开发行 2020 年公司债券（第三期）	2024 年 9 月 30 日，公司按期支付公司债券“20 保利 06”存续期内第四年的利

(品种二)	息。
保利发展控股集团股份有限公司公开发行 2021 年公司债券(第一期)	2024 年 1 月 29 日, 公司按期支付公司债券“21 保利 01”和“21 保利 02”存续期内第三年的利息, 以及“21 保利 01”回售资金。
保利发展控股集团股份有限公司公开发行 2021 年公司债券(第二期)	2024 年 3 月 18 日, 公司按期支付公司债券“21 保利 03”和“21 保利 04”存续期内第三年的利息, 以及“21 保利 03”回售资金。
保利发展控股集团股份有限公司公开发行 2021 年公司债券(第三期)	2024 年 6 月 3 日, 公司按期支付公司债券“21 保利 05”和“21 保利 06”存续期内第三年的利息, 以及“21 保利 05”回售资金。
保利发展控股集团股份有限公司公开发行 2021 年住房租赁专项公司债券(第一期)	2024 年 7 月 16 日, 公司按期支付公司债券“21 保利 07”和“21 保利 08”存续期内第三年的利息, 以及“21 保利 07”回售资金。
保利发展控股集团股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(专项用于并购)	2024 年 4 月 22 日, 公司按期支付公司债券“22 保利 01”和“22 保利 02”存续期内第二年的利息。
保利发展控股集团股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)	2024 年 6 月 3 日, 公司按期支付公司债券“22 保利 03”和“22 保利 04”存续期内第二年的利息。
保利发展控股集团股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第三期)	2024 年 6 月 28 日, 公司按期支付公司债券“22 保利 05”和“22 保利 06”存续期内第二年的利息。
保利发展控股集团股份有限公司 2022 年面向专业机构投资者公开发行公司债券(第四期)	2024 年 7 月 22 日, 公司按期支付公司债券“22 保利 07”和“22 保利 08”存续期内第二年的利息。
保利发展控股集团股份有限公司 2022 年面向专业机构投资者公开发行公司债券(第五期)	2024 年 8 月 26 日, 公司按期支付公司债券“22 保利 09”和“22 保利 10”存续期内第二年的利息。
保利发展控股集团股份有限公司 2022 年面向专业机构投资者公开发行公司债券(第六期)(品种一)	2024 年 12 月 16 日, 公司按期支付公司债券“22 保利 11”存续期内第二年的利息。
保利发展控股集团股份有限公司 2023 年面向专业机构投资者公开发行公司债券(第一期)	2024 年 3 月 28 日, 公司按期支付公司债券“23 保利 01”存续期内第一年的利息。
保利发展控股集团股份有限公司 2023 年面向专业机构投资者公开发行公司债券(第二期)	2024 年 5 月 29 日, 公司按期支付公司债券“23 保利 02”存续期内第一年的利息。
保利发展控股集团股份有限公司 2024 年面向专业机构投资者公开发行公司债券(第一期)	报告期内, “24 保利 01”“24 保利 02”“24 保利 03”“24 保利 04”“24 保利 05”“24 保利 06”“24 保利 07”“24 保利 08”“24 保利 09”“24 保利 10”和“24 保利 11”未到付息兑付日期, 无付息兑付情况发生。
保利发展控股集团股份有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)	
保利发展控股集团股份有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券(第三期)	

保利发展控股集团股份有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券（第四期）	
保利发展控股集团股份有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券（第五期）	
保利发展控股集团股份有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券（第六期）	

2、公司或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况

√适用 □不适用

“16 保利 04”未设置含权条款。

“21 保利 01”期限为 5 年期，附第 3 年末发行人赎回选择权、发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。2023 年 12 月 15 日，公司决定放弃行使发行人赎回选择权。2023 年 12 月 15 日，公司决定将后 2 年票面利率由 3.68%下调至 3.00%。2024 年 1 月 29 日回售实施完毕后，“21 保利 01”余额为零，2024 年 2 月 8 日在上海证券交易所摘牌。

“21 保利 03”期限为 5 年期，附第 3 年末发行人赎回选择权、发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。2024 年 1 月 26 日，公司决定放弃行使发行人赎回选择权，并决定将后 2 年票面利率由 3.65%下调至 3.10%。2024 年 3 月 18 日回售实施完毕后，“21 保利 03”在上海证券交易所上市并交易的总面值为人民币 766,300,000 元。

“21 保利 05”期限为 5 年期，附第 3 年末发行人赎回选择权、发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。2024 年 4 月 17 日，公司决定放弃行使发行人赎回选择权，并决定将后 2 年票面利率由 3.39%下调至 2.95%。2024 年 6 月 3 日回售实施完毕后，“21 保利 05”在上海证券交易所上市并交易的总面值为人民币 2,000,000,000 元。

“21 保利 07”期限为 5 年期，附第 3 年末发行人赎回选择权、发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。2024 年 6 月 3 日，公司决定放弃行使发行人赎回选择权，并决定将后 2 年票面利率由 3.17%下调至 2.66%。2024 年 7 月 16 日回售和转售实施完毕后，“21 保利 07”在上海证券交易所上市并交易的总面值不变，为人民币 600,000,000 元。

“22 保利 01”期限为 5 年期，附第 3 年末发行人赎回选择权、发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。2025 年 3 月 3 日，公司决定放弃行使发行人赎回选择权，并决定将后 2 年票面利率由 2.96%下调至 2.35%。2025 年 4 月 21 日回售实施完毕后，“22 保利 01”余额为零，将于 2025 年 5 月 6 日在上海证券交易所摘牌。

“22 保利 03”期限为 5 年期，附第 3 年末发行人赎回选择权、发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。2025 年 4 月 16 日，公司决定放弃行使发行人赎回选择权，并决定将后 2 年票面利率由 2.89%下调至 2.06%。截至本报告出具日，“22 保利 03”尚未完成回售程序。

“20 保利 01/03”期限为 5 年期，附第 3 年末发行人赎回选择权、发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权，发行人已于 2023 年放弃行使发行人赎回选择权、行使调整票面利率选择权，并已于 2023 年回售实施完毕。

“22 保利 05/07/09/11”、“23 保利 01/02”和“24 保利 01/02/04/06/08/10”期限均为 5 年期，附第 3 年末发行人赎回选择权、发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权，“20 保利 04/06”、“21 保利 02/04/06/08”、“22 保利 02/04/06/08/10”、“24 保利 03/05/07/09/11”均为 7 年期，附第 5 年末发行人赎回选择权、调整票面利率选择权和投资者回售选择权。前述公司债券报告期内未到债券含权条款行权期，未发生行权。

3、为债券发行及存续期业务提供服务的中介机构

中介机构名称	办公地址	签字会计师姓名	联系人	联系电话
中信证券股份有限公司	北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦	-	肖芳	010-60834477
中国国际金融股份有限公司	北京市朝阳区建外街道建国门外大街 1 号国贸写字楼 2 座 28 层	-	裘索夫	010-65051166
广发证券股份有限公司	广东省广州市天河区马场路 26 号广发证券大厦 43 楼	-	李添运	020-66338888
华泰联合证券有限责任公司	北京市西城区丰盛胡同 22 号丰铭国际大厦 B 座 7 层	-	王文青	010-56839300
中信建投证券股份有限公司	北京市朝阳区景辉街 16 号院 1 号楼泰康集团大厦 9 楼	-	张海虹	010-56051948
北京德恒律师事务所	北京西城区金融街 19 号富凯大厦 B 座 12 层	-	荣秋立	010-58682826
立信会计师事务所 (特殊普通合伙)	北京市朝阳区安定路 5 号院 7 号楼中海国际中心 A 座 17 层	赵斌、祁涛、金华、 邓艳明、常姗	金华	010-56730227
天职国际会计师事务所 (特殊普通合伙)	北京市海淀区车公庄西路 19 号外文文化创意园 12 号楼	颜艳飞、张小勤	张小勤	020-88521909
大公国际资信评估有限公司	北京市海淀区西三环北路 89 号中国外文大厦 A 座 3 层	-	张行行	010-67413300
中诚信国际信用评级有限公司	北京市东城区朝阳门内大街南竹杆胡同 2 号银河 SOHO5 号楼	-	黄旭峻	010-66428877

上述中介机构发生变更的情况

√适用 □不适用

中介机构名称	变更原因	履行程序	对债券投资者权益的影响
变更前：天职国际会计师事务所（特殊普通合伙） 变更后：立信会计师事务所（特殊普通合伙）	天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）自 2020 年担任公司年度财务报告和内部控制审计机构，已连续为公司服务 4 年。综合考虑公司发展需要、会计师事务所人员	1、董事会审计委员会的履职情况 根据《国有企业、上市公司选聘会计师事务所管理办法》（财会〔2023〕4 号）的有关规定，公司召开 2024 年第七次董事会审计委员会会议，经审议，同意公司启动 2024 年度审计机构选聘工作，并通过了《保利发展 2024 年度审计机构主要选聘标准》。 2、董事会审议及表决情况	会计师事务所变更不会对发行人的经营管理及偿债能力、债券投资者权益产生重大不利影响。

	<p>安排及工作计划等情况，公司将 2024 年度财务报告和内部控制审计机构变更为立信会计师事务所（特殊普通合伙）。</p>	<p>2024 年 11 月 4 日，公司 2024 年第 9 次临时董事会以 9 票赞成、0 票反对、0 票弃权，审议通过了《关于选聘会计师事务所的议案》，同意聘任立信为公司 2024 年度审计机构。</p> <p>3、股东会审议及表决情况</p> <p>2024 年 11 月 21 日，公司召开 2024 年第五次临时股东大会，审议通过《关于选聘会计师事务所的议案》。</p>	
--	--	---	--

4、信用评级结果调整情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

5、担保情况、偿债计划及其他偿债保障措施在报告期内的变更、变化和执行情况及其影响

适用 不适用

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，募集专项偿债账户资金的提取严格履行内部相关审批程序，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。

(二) 公司债券募集资金情况

- √ 公司债券在报告期内涉及募集资金使用或者整改
 □ 本公司所有公司债券在报告期内均不涉及募集资金使用或者整改

1、基本情况

单位：亿元 币种：人民币

债券代码	债券简称	是否为专项品种债券	专项品种债券的具体类型	募集资金总额	报告期末募集资金余额	报告期末募集资金专项账户余额
240584	24 保利 01	否	-	15.00	0.00	165,306.75 元
240759	24 保利 02	否	-	12.00	0.00	
240760	24 保利 03	否	-	8.00		
240819	24 保利 04	否	-	9.00	0.00	
240820	24 保利 05	否	-	10.00		
241546	24 保利 06	否	-	15.00	0.00	
241547	24 保利 07	否	-	5.00		
242087	24 保利 08	否	-	5.00	13.00	
242088	24 保利 09	否	-	10.00		
242157	24 保利 10	否	-	5.00	20.00	
242158	24 保利 11	否	-	15.00		

注：报告期末募集资金专项账户余额系正常结息所致，不含临时补流金额。

2、募集资金用途变更调整情况

- 适用 √ 不适用

3、募集资金的使用情况

(1). 实际使用情况（此处不含临时补流）

单位：亿元 币种：人民币

债券代码	债券简称	报告期内募集资金实际使用金额	偿还有息债务（不含公司债券）情况及所涉金额	偿还公司债券情况及所涉金额	补充流动资金情况及所涉金额	固定资产项目投资情况及所涉金额	其他用途及所涉金额
240584	24 保利 01	15.00	-	-	15.00	-	-
240759	24 保利 02	20.00	-	16.30	3.70	-	-
240760	24 保利 03						
240819	24 保利 04	19.00	-	-	19.00	-	-
240820	24 保利 05						
241546	24 保利 06	20.00	15.00	5.00	-	-	-
241547	24 保利 07						
242087	24 保利 08	2.00	2.00	-	-	-	-
242088	24 保利 09						
242157	24 保利 10	0.00	0.00	-	-	-	-
242158	24 保利 11						

(2). 募集资金用于特定项目

□适用 √不适用

(3). 临时补流

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码	债券简称	报告期内临时补流金额	临时补流的具体情况，包括但不限于临时补流用途、开始和归还时间、履行的程序
241546	24 保利 06	15.00	<p>2024 年 9 月 18 日，为提高募集资金的使用效率，在不影响偿债计划的前提下，经发行人董事会授权人士批准，发行人将闲置的 15.00 亿元募集资金临时补充流动资金。</p> <p>2024 年 9 月 27 日，发行人将 4.14 亿元临时补流募集资金归集于募集资金专项账户，并按照募集说明书约定用途使用。</p> <p>2024 年 11 月 5 日，发行人将 5.55 亿元临时补流募集资金归集于募集资金专项账户，并按照募集说明书约定用途使用。</p>
241547	24 保利 07		<p>2024 年 11 月 29 日，发行人将 1.41 亿元临时补流募集资金归集于募集资金专项账户，并按照募集说明书约定用途使用。</p> <p>2024 年 12 月 27 日，发行人将 3.90 亿元临时补流募集资金归集于募集资金专项账户，并按照募集说明书约定用途使用。</p> <p>截至 2024 年 12 月 31 日，“24 保利 06”和“24 保利 07”20 亿元募集资金已按照募集说明书约定用途全部使用完毕</p>
242087	24 保利 08	15.00	<p>2024 年 12 月 11 日，为提高募集资金的使用效率，在不影响偿债计划的前提下，经发行人董事会授权人士批准，发行人拟将闲置的 15.00 亿元募集资金临时补充流动资金，用于与主营业务相关的生产经营使用，不用于股权投资、购置土地。</p>
242088	24 保利 09		<p>2024 年 12 月 26 日，发行人将 2.00 亿元临时补流募集资金归集于募集资金专项账户，并按照募集说明书约定用途使用。</p> <p>截至 2024 年 12 月 31 日，“24 保利 08”和“24 保利 09”15 亿元募集资金已按照募集说明书约定用途使用 2.00 亿元，尚有 13.00 亿元用于临时补充流动资金。</p>
242157	24 保利 10	20.00	<p>2024 年 12 月 20 日，为提高募集资金的使用效率，在不影响偿债计划的前提下，经发行人董事会授权人士批准，发行人拟将闲置的 20.00 亿元募集资金临时补充流动资金，用于与主营业务相关的生产经营使用，不用于股权投资、购置土地。</p>
242158	24 保利 11		<p>截至 2024 年 12 月 31 日，“24 保利 10”和“24 保利 11”20 亿元募集资金用于临时补充流动资金。</p>

4、募集资金使用的合规性

债券代码	债券简称	截至报告期末募集资金实际用途（包括实际使用和临时补流）	实际用途与约定用途（含募集说明书约定用途和合规变更后的用途）是否一致	报告期内募集资金使用和募集资金专项账户管理是否合规	募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定
240584	24 保利 01	截至报告期末，“24 保利 01” 15 亿元募集资金已按照募集说明书约定用途使用完毕，全部用于补充流动资金。	是	是	不适用
240759	24 保利 02	截至报告期末，“24 保利 02” “24 保利 03” 20 亿元募集资金已按照募集说明书约定用途使用完毕，其中 16.30 亿元用于偿还公司债券本金，3.70 亿元用于补充流动资金。	是	是	不适用
240760	24 保利 03		是	是	不适用
240819	24 保利 04	截至报告期末，“24 保利 04” 和 “24 保利 05” 19 亿元募集资金已按照募集说明书约定用途使用完毕，全部用于补充流动资金。	是	是	不适用
240820	24 保利 05		是	是	不适用
241546	24 保利 06	截至报告期末，“24 保利 06” 和 “24 保利 07” 20 亿元募集资金已按照募集说明书约定用途使用完毕，其中 5 亿元用于偿还公司债券本金，15 亿元用于偿还银行借款。	是	是	不适用
241547	24 保利 07		是	是	不适用

242087	24 保利 08	截至报告期末，“24 保利 09”和“24 保利 10”15 亿元募集资金已按照募集说明书约定用途使用	是	是	不适用
242088	24 保利 09	2.00 亿元，用于偿还银行借款；剩余 13.00 亿元闲置募集资金发行人用于临时补充流动资金。	是	是	不适用
242157	24 保利 10	截至报告期末，“24 保利 10”和“24 保利 11”20 亿元募集资金尚未使用；截至报告期末，20.00 亿元闲置募集资金发行人用于临时补充流动资金。	是	是	不适用
242158	24 保利 11		是	是	不适用

募集资金使用和募集资金账户管理存在违法违规情况

适用 不适用

因募集资金违规使用行为被处罚处分

适用 不适用

(三) 专项品种债券应当披露的其他事项

适用 不适用

(四) 报告期内公司债券相关重要事项

适用 不适用

1、非经营性往来占款和资金拆借

(1). 非经营性往来占款和资金拆借余额

报告期初，公司合并口径应收的非因生产经营直接产生的对其他方的往来占款和资金拆借（以下简称非经营性往来占款和资金拆借）余额：0 亿元；

报告期内，非经营性往来占款或资金拆借情形是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

是 否

报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：0 亿元

(2). 非经营性往来占款和资金拆借明细

报告期末，公司合并口径未收回的非经营性往来占款和资金拆借占合并口径净资产的比例：0%

是否超过合并口径净资产的 10%：□是 √否

(3). 以前报告期内披露的回款安排的执行情况

√完全执行 □未完全执行

注：公司不涉及非经营性往来占款和资金拆借及相关回款安排事项。

2、负债情况

(1). 有息债务及其变动情况

1.1 公司债务结构情况

报告期初和报告期末,公司(非公司合并范围口径)有息债务余额分别为 771.89 亿元和 870.25 亿元,报告期内有息债务余额同比变动 12.74%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间			金额合计	金额占有息债务的占比 (%)
	已逾期	1 年以内 (含)	超过 1 年 (不含)		
公司信用类债券	-	137.93	560.73	698.66	80.28%
银行贷款	-	41.51	127.78	169.29	19.45%
非银行金融机构贷款	-	2.30	-	2.30	0.26%
其他有息债务	-	-	-	-	-
合计	-	181.74	688.51	870.25	100.00%

报告期末公司存续的公司信用类债券中,公司债券余额 375.05 亿元,企业债券余额 0 亿元,非金融企业债务融资工具余额 323.61 亿元,且共有 196.20 亿元公司信用类债券在 2025 年 5 至 12 月内到期或回售偿付。

1.2 公司合并口径有息债务结构情况

报告期初和报告期末,公司合并报表范围内公司有息债务余额分别为 3,542.56 亿元和 3,488.16 亿元,报告期内有息债务余额同比变动-1.54%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间			金额合计	金额占有息债务的占比 (%)
	已逾期	1 年以内 (含)	超过 1 年 (不含)		
公司信用类债券	-	137.93	560.73	698.66	20.03%
银行贷款	-	639.93	1,917.80	2,557.73	73.33%
非银行金融机构贷款	-	68.25	163.52	231.77	6.64%
其他有息债务	-	-	-	-	-
合计	-	846.11	2,642.05	3,488.16	100.00%

报告期末,公司合并口径存续的公司信用类债券中,公司债券余额 375.05 亿元,企业债券余额 0 亿元,非金融企业债务融资工具余额 323.61 亿元,且共有 196.20 亿元公司信用类债券在 2025 年 5 至 12 月内到期或回售偿付。

1.3 境外债券情况

截止报告期末,公司合并报表范围内发行的境外债券余额 0 亿元人民币,且在 2025 年 5 至 12 月内到期的境外债券余额为 0 亿元人民币。

(2). 报告期末公司及其子公司存在逾期金额超过 1000 万元的有息债务或者公司信用类债券逾期情况

□适用 √不适用

(3). 主要负债情况及其变动原因

单位：万元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	2023 年余额	变动比例 (%)	变动比例超过 30%的, 说明原因
应交税费	1,357,520.21	2,364,453.71	-42.59	应交增值税、应交土增税余额减少

(4). 可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末, 公司合并报表范围内存在可对抗第三人的优先偿付负债:

□适用 √不适用

(五) 银行间债券市场非金融企业债务融资工具

√适用 □不适用

1、非金融企业债务融资工具基本情况

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	简称	代码	发行日	起息日	到期日	债券余额	利率 (%)	还本付息方式	交易场所	投资者适当性安排 (如有)	交易机制	是否存在终止上市交易的风险
保利发展控股集团股份有限公司 2020 年度第三期中期票据	20 保利发展 MTN003	102000761	2020/04/22	2020/04/22	注	6	3.49	每年付息一次，到期一次还本	银行间债券市场	交易对象均为合格投资者	竞价交易	否
保利发展控股集团股份有限公司 2021 年度第一期中期票据	21 保利发展 MTN001	102100596	2021/03/31	2021/03/31	2024/04/01	0	3.63					否
保利发展控股集团股份有限公司 2021 年度第二期中期票据	21 保利发展 MTN002	102100763	2021/04/22	2021/04/22	2024/04/22	0	3.55					否
保利发展控股集团股份有限公司 2021 年度第三期中期票据	21 保利发展 MTN003	102102252	2021/11/04	2021/11/04	2024/11/04	0	3.25					否
保利发展控股集团股份有限公司 2021 年度第四期中期票据	21 保利发展 MTN004	102102331	2021/11/17	2021/11/17	2026/11/17	20	3.55					否
保利发展控股集团股份有限公司 2022 年度第一期中期票据	22 保利发展 MTN001A	102281007	2022/04/28	2022/04/28	2025/04/28	15	2.95					否
	22 保利发展 MTN001B	102281008	2022/04/28	2022/04/28	2027/04/28	5	3.51					否
保利发展控股集团股份有限公司 2022 年度第二期绿色中期票据	22 保利发展 MTN002 (绿色)	102281121	2022/05/26	2022/05/26	2025/05/26	30	2.80					否

保利发展控股集团股份有限公司 2024 年年度报告

保利发展控股集团股份有限公司 2022 年度第三期中期票据	22 保利发展 MTN003A	102281293	2022/06/17	2022/06/17	2025/06/17	15	2.95						否
	22 保利发展 MTN003B	102281294	2022/06/17	2022/06/17	2027/06/17	10	3.38						否
保利发展控股集团股份有限公司 2022 年度第四期中期票据	22 保利发展 MTN004	102281528	2022/07/13	2022/07/13	2025/07/13	20	2.90						否
保利发展控股集团股份有限公司 2022 年度第五期绿色中期票据	22 保利发展 MTN005 (绿 色)	102281993	2022/08/31	2022/08/31	2025/08/31	5	2.75						否
保利发展控股集团股份有限公司 2022 年度第六期中期票据	22 保利发展 MTN006A	102282619	2022/12/01	2022/12/01	2025/12/01	20	2.30						否
	22 保利发展 MTN006B	102282620	2022/12/01	2022/12/01	2027/12/01	5	2.80						否
保利发展控股集团股份有限公司 2022 年度第七期中期票据	22 保利发展 MTN007A	102282643	2022/12/07	2022/12/07	2025/12/07	20	2.35						否
	22 保利发展 MTN007B	102282644	2022/12/07	2022/12/07	2027/12/07	5	2.80						否
保利发展控股集团股份有限公司 2024 年度第一期短期融资券	24 保利发展 CP001	042480028	2024/01/15	2024/01/15	2024/10/11	0	2.49						否
保利发展控股集团股份有限公司 2024 年度第一期中期票据	24 保利发展 MTN001A	102480267	2024/01/24	2024/01/24	2027/01/24	20	3.00						否
	24 保利发展 MTN001B	102480268	2024/01/24	2024/01/24	2029/01/24	5	3.20						否
保利发展控股集团股份有限公司 2024 年度第二期短期融资券	24 保利发展 CP002	042480063	2024/02/02	2024/02/02	2024/07/30	0	2.43						否
保利发展控股集团股份有限公司 2024 年度第二期中期票据	24 保利发展 MTN002	102480782	2024/03/08	2024/03/08	2027/03/08	19	2.78						否
保利发展控股集团股份有限公司 2024 年度第三期中期票据	24 保利发展 MTN003	102481215	2024/03/27	2024/03/27	2027/03/27	25	2.95						否
保利发展控股集团股份有限公司 2024 年度第四期中期票据	24 保利发展 MTN004	102482095	2024/05/30	2024/05/30	2027/05/30	20	2.52						否

保利发展控股集团股份有限公司 2024 年度第五期绿色中期票据	24 保利发展 MTN005 (绿色)	102482699	2024/06/24	2024/06/24	2027/06/24	6	2.34							否
保利发展控股集团股份有限公司 2024 年度第三期短期融资券	24 保利发展 CP003	042480412	2024/08/16	2024/08/16	2024/11/14	0	2.02							否
保利发展控股集团股份有限公司 2024 年度第六期中期票据	24 保利发展 MTN006	102484638	2024/10/25	2024/10/25	2027/10/25	5	2.65							否
保利发展控股集团股份有限公司 2024 年度第四期短期融资券	24 保利发展 CP004	042480554	2024/10/31	2024/10/31	2024/12/27	0	2.21							否
保利发展控股集团股份有限公司 2024 年度第七期中期票据	24 保利发展 MTN007	102485283	2024/12/06	2024/12/06	2027/12/06	50	2.30							否
保利发展控股集团股份有限公司 2025 年度第一期中期票据	25 保利发展 MTN001	102580781	2025/02/06	2025/02/06	2030/02/06	20	2.60							否

注：为 5+N 年期永续中票，依据发行条款约定赎回时到期。

公司对债券终止上市交易风险的应对措施

适用 不适用

逾期未偿还债券

适用 不适用

报告期内债券付息兑付情况

适用 不适用

债券名称	付息兑付情况的说明
保利发展控股集团股份有限公司 2020 年度第三期中期票据	2024 年 4 月 22 日，公司按期支付中期票据“20 保利发展 MTN003”存续期第四年的利息。
保利发展控股集团股份有限公司 2021 年度第一期中期票据	2024 年 4 月 1 日，公司按期支付中期票据“21 保利发展 MTN001”本金和存续期第三年的利息。
保利发展控股集团股份有限公司 2021 年度第二期中期票据	2024 年 4 月 22 日，公司按期支付中期票据“21 保利发展 MTN002”本金和存续期第三年的利息。
保利发展控股集团股份有限公司	2024 年 11 月 4 日，公司按期支付中期票据“21 保利发展 MTN003”本金和存续期第三年的利息。

2021 年度第三期中期票据	
保利发展控股集团股份有限公司 2021 年度第四期中期票据	2024 年 11 月 18 日，公司按期支付中期票据“21 保利发展 MTN004”存续期第三年的利息。
保利发展控股集团股份有限公司 2022 年度第一期中期票据	2024 年 4 月 29 日，公司按期支付中期票据“22 保利发展 MTN001A”“22 保利发展 MTN001B”存续期第二年的利息。
保利发展控股集团股份有限公司 2022 年度第二期绿色中期票据	2024 年 5 月 27 日，公司按期支付中期票据“22 保利发展 MTN002（绿色）”存续期第二年的利息。
保利发展控股集团股份有限公司 2022 年度第三期中期票据	2024 年 6 月 17 日，公司按期支付中期票据“22 保利发展 MTN003A”“22 保利发展 MTN003B”存续期第二年的利息。
保利发展控股集团股份有限公司 2022 年度第四期中期票据	2024 年 7 月 15 日，公司按期支付中期票据“22 保利发展 MTN004”存续期第二年的利息。
保利发展控股集团股份有限公司 2022 年度第五期绿色中期票据	2024 年 9 月 1 日，公司按期支付中期票据“22 保利发展 MTN005（绿色）”存续期第二年的利息。
保利发展控股集团股份有限公司 2022 年度第六期中期票据	2024 年 12 月 2 日，公司按期支付中期票据“22 保利发展 MTN006A”“22 保利发展 MTN006B”存续期第二年的利息。
保利发展控股集团股份有限公司 2022 年度第七期中期票据	2024 年 12 月 8 日，公司按期支付中期票据“22 保利发展 MTN007A”“22 保利发展 MTN007B”存续期第二年的利息。
保利发展控股集团股份有限公司 2024 年度第一期中期票据	报告期内，“24 保利发展 MTN001A”、“24 保利发展 MTN001B”、“24 保利发展 MTN002”、“24 保利发展 MTN003”、“24 保利发展 MTN004”、“24 保利发展 MTN005（绿色）”、“24 保利发展 MTN006”、“24 保利发展 MTN007”、未到付息兑付日期，无付息兑付情况发生。
保利发展控股集团股份有限公司 2024 年度第二期中期票据	
保利发展控股集团股份有限公司 2024 年度第三期中期票据	
保利发展控股集团股份有限公司 2024 年度第四期中期票据	
保利发展控股集团股份有限公司 2024 年度第五期中期票据	
保利发展控股集团股份有限公司 2024 年度第六期中期票据	
保利发展控股集团股份有限公司 2024 年度第七期中期票据	

保利发展控股集团股份有限公司 2024 年度第一期短期融资券	2024 年 10 月 11 日，公司按期支付短期融资券“24 保利发展 CP001”本金和利息。
保利发展控股集团股份有限公司 2024 年度第二期短期融资券	2024 年 7 月 30 日，公司按期支付短期融资券“24 保利发展 CP002”本金和利息。
保利发展控股集团股份有限公司 2024 年度第三期短期融资券	2024 年 11 月 14 日，公司按期支付短期融资券“24 保利发展 CP003”本金和利息。
保利发展控股集团股份有限公司 2024 年度第四期短期融资券	2024 年 12 月 27 日，公司按期支付短期融资券“24 保利发展 CP004”本金和利息。

2、 公司或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况

√适用 □不适用

20 保利发展 MTN003 期限为 5+N 年期，附第 5 个和其后每个付息日发行人赎回选择权，报告期内未达到行权期，未发生行权。

3、 为债券发行及存续期业务提供服务的中介机构

中介机构名称	办公地址	签字会计师姓名	联系人	联系电话
中国建设银行股份有限公司	北京市西城区金融大街 25 号	-	周鹏	010-67596478
中国银行股份有限公司	北京市西城区复兴门内大街 1 号	-	张舜	010-66595482
交通银行股份有限公司	上海市陆家嘴环路 333 号金砖大厦 30 楼	-	郑嘉俊	021-38873286
招商银行股份有限公司	深圳市深南大道 2016 号招商银行深圳分行大厦	-	胡潜雨	0755-88026140
兴业银行股份有限公司	福建省福州市台江区江滨中大道 398 号兴业银行大厦	-	陈晓强	020-38160153
平安银行股份有限公司	广东省深圳市福田区益田路 5023 号平安金融中心南塔	-	董凯琳	020-89270673
中国邮政储蓄银行股份有限公司	北京市西城区金融大街 3 号	-	宋佳琦	18719362915
中国农业银行股份有限公司	北京市东城区建国门内大街 69 号	-	刘兆莹	010-85109688
中国工商银行股份有限公司	北京市西城区复兴门内大街 55 号	-	吴思怡	010-81012556
北京金诚同达律师事务所	北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸三期 A 座 10 层	-	王明凯	010-57068585
北京德恒律师事务所	北京西城区金融街 19 号富凯大厦 B 座 12 层	-	荣秋立	010-58682826
中诚信国际信用评级有限责任公司	北京市东城区朝阳门内大街南竹杆胡同 2 号银河 SOHO6 号楼	-	闫衍	010-66428877
立信会计师事务所(特殊普通合伙)	上海市南京东路 61 号 4 楼	-	杨志国	010-56730227
上海浦东发展银行股份有限公司	上海市中山东一路 12 号	-	梁兆莉	020-38156127

中国光大银行股份有限公司	北京市西城区太平桥大街 25 号光大中心	-	曹翔	010-63639308
中信银行股份有限公司	北京市朝阳区光华路 10 号院 1 号楼	-	袁善超	010-66635929

上述中介机构发生变更的情况

适用 不适用

4、报告期末募集资金使用情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

债券名称	募集资金 总金额	已使用 金额	未使用 金额	募集资金专项 账户运作情况 (如有)	募集资金违规 使用的整改情 况(如有)	是否与募集说明 书承诺的用途、 使用计划及其他 约定一致
保利发展控股集团股份有限公司 2020 年度第三期中期票据	6	6	0	与募集说明书 一致	不适用	是
保利发展控股集团股份有限公司 2021 年度第一期中期票据	25	25	0			是
保利发展控股集团股份有限公司 2021 年度第二期中期票据	25	25	0			是
保利发展控股集团股份有限公司 2021 年度第三期中期票据	30	30	0			是
保利发展控股集团股份有限公司 2021 年度第四期中期票据	20	20	0			是
保利发展控股集团股份有限公司 2022 年度第一期中期票据	20	20	0			是
保利发展控股集团股份有限公司 2022 年度第二期绿色中期票据	30	30	0			是
保利发展控股集团股份有限公司 2022 年度第三期中期票据	25	25	0			是
保利发展控股集团股份有限公司 2022 年度第四期中期票据	20	20	0			是
保利发展控股集团股份有限公司 2022 年度第五期绿色中期票据	5	5	0			是
保利发展控股集团股份有限公司 2022 年度第六期中期票据	25	25	0			是
保利发展控股集团股份有限公司 2022 年度第七期中期票据	25	25	0			是
保利发展控股集团股份有限公司 2024 年度第一期短期融资券	25	25	0			是
保利发展控股集团股份有限公司 2024 年度第一期中期票据	25	25	0			是
保利发展控股集团股份有限公司 2024 年度第二期短期融资券	25	25	0			是
保利发展控股集团股份有限公司 2024 年度第二期中期票据	19	19	0			是
保利发展控股集团股份有限公司 2024 年度第三期中期票据	25	25	0			是

保利发展控股集团股份有限公司 2024 年度第四期中期票据	20	20	0		是
保利发展控股集团股份有限公司 2024 年度第五期绿色中期票据	6	6	0		是
保利发展控股集团股份有限公司 2024 年度第三期短期融资券	25	25	0		是
保利发展控股集团股份有限公司 2024 年度第六期中期票据	5	5	0		是
保利发展控股集团股份有限公司 2024 年度第四期短期融资券	25	25	0		是
保利发展控股集团股份有限公司 2024 年度第七期中期票据	50	50	0		是

募集资金用于建设项目的进展情况及运营效益

适用 不适用

根据募集说明书的承诺，保利发展控股集团股份有限公司 2020 年度第三期中期票据、2022 年度第一期中期票据、2022 年度第二期绿色中期票据、2022 年度第三期中期票据、2022 年度第四期中期票据、2022 年度第五期绿色中期票据、2022 年度第六期中期票据、2022 年度第七期中期票据、2024 年度第一期中期票据、2024 年第五期绿色中期票据、2024 年第六期中期票据的募集资金将用于项目开发建设，目前相关项目均按项目进度建设或开业筹备中，项目进展正常。

报告期内变更上述债券募集资金用途的说明

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

5、信用评级结果调整情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

6、担保情况、偿债计划及其他偿债保障措施在报告期内的执行和变化情况及影响

适用 不适用

报告期内中期票据、短期融资券无担保情况，公司严格执行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。

7、非金融企业债务融资工具其他情况的说明

适用 不适用

(六) 公司报告期内合并报表范围亏损超过上年末净资产 10%

适用 不适用

(七) 报告期末除债券外的有息债务逾期情况

适用 不适用

(八) 报告期内违反法律法规、公司章程、信息披露事务管理制度规定的情况以及债券募集说明书约定或承诺的情况对债券投资者权益的影响

适用 不适用

(九) 截至报告期末公司近 2 年的会计数据和财务指标

适用 不适用

二、可转换公司债券情况

适用 不适用

(一) 转债发行情况

适用 不适用

(二) 报告期转债持有人及担保人情况

适用 不适用

(三) 报告期转债变动情况

适用 不适用

报告期转债累计转股情况

适用 不适用

(四) 转股价格历次调整情况

适用 不适用

(五) 公司的负债情况、资信变化情况及在未来年度还债的现金安排

适用 不适用

(六) 转债其他情况说明

适用 不适用

2024 年 9 月 5 日，公司召开 2024 年第三次临时股东大会，审议通过向特定对象发行可转换公司债券方案。截至本报告披露日，方案已取得中国证监会同意注册批复。详见公司公告《保利发展控股集团股份有限公司关于向特定对象发行可转换公司债券申请获得中国证券监督管理委员会同意注册批复的公告》（公告编号：2025-027）。

保利发展控股集团股份有限公司

审计报告及财务报表

二〇二四年度

信会师报字[2025]第 ZG11531 号

保利发展控股集团股份有限公司

审计报告及财务报表

(2024年01月01日至2024年12月31日止)

	目录	页次
一、	审计报告	1-6
二、	财务报表	
	合并资产负债表和母公司资产负债表	1-4
	合并利润表和母公司利润表	5-6
	合并现金流量表和母公司现金流量表	7-8
	合并所有者权益变动表和母公司所有者权益变动表	9-12
	财务报表附注	1-227



审计报告

信会师报字[2025]第 ZG11531 号

保利发展控股集团股份有限公司全体股东：

一、 审计意见

我们审计了保利发展控股集团股份有限公司（以下简称“保利发展”）财务报表，包括 2024 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2024 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了保利发展 2024 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2024 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、 形成审计意见的基础

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。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于保利发展，并履行了职业道德方面的其他责任。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、 关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断，认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。

我们在审计中识别出的关键审计事项汇总如下：

关键审计事项	该事项在审计中是如何应对的
(一) 存货的可变现净值的评估	
<p>事项描述</p> <p>请参阅财务报表附注“三、重要会计政策及会计估计（十一）存货”及“五、合并财务报表项目注释（七）存货”。</p> <p>2024年12月31日，保利发展开发成本、开发产品等（以下统称“存货”）总金额为人民币 79,855,941.92 万元，占保利发展总资产的 59.81%，存货按照成本与可变现净值孰低计量。在确定存货可变现净值过程中，管理层需要对每个拟开发项目和在建项目至完工时将要发生的建造成本作出最新估计，并估算每个开发项目的预期未来售价和未来销售费用以及相关销售税金等，该过程涉及重大的管理层判断和估计。我们已识别保利发展存货的可变现净值的评估为关键审计事项，原因是估计开发成本及各开发项目的未来售价涉及固有风险，以及计算可变现净值使用的估计和判断中存在管理层偏向的风险。</p>	<p>审计应对</p> <p>我们就评估存货的可变现净值实施的审计程序中包括以下程序：</p> <p>（1）评价管理层与编制和监督管理预算及预测各存货项目的建造和其他成本相关的关键内部控制的设计和运行有效性；</p> <p>（2）在抽样的基础上对存货项目进行实地观察，并询问管理层这些存货项目的进度和各项目最新预测所反映的总开发成本预算；</p> <p>（3）评价管理层所采用的估值方法，并将估值中采用的关键估计和假设，包括与平均净售价有关的关键估计和假设，与市场可获取数据和保利发展的销售预算计划进行比较；</p> <p>（4）将各存货项目的估计建造成本与保利发展的最新预算进行比较，并将截至2024年12月31日发生的成本与预算进行比较，以评价管理层预测的准确性和预算过程。</p>
(二) 土地增值税的计提	
<p>事项描述</p> <p>请参阅财务报表附注“四、税项”及“五、合并财务报表项目注释（三十一）应交税费”及“五、合并财务报表项目注释（四十九）税金及附加”。</p> <p>保利发展应缴纳的主要税项之一为土地增值税。保利发展销售开发的房地产需要就土地增值额按照超率累进税率 30%-60%缴纳土地增值税。在每个财务报告期末，管理层需要对土地增值税的</p>	<p>审计应对</p> <p>与土地增值税的计提相关的审计程序中包括以下程序：</p> <p>（1）评价管理层与计量预计的土地增值税相关的关键内部控制的设计和运行有效性；</p> <p>（2）评价保利发展于 2024 年 12 月 31 日的土地增值税的计提以及管理层对预计销售房产取得的收入及可扣除成本费用金额的估计，评估管理层的假设和判</p>

关键审计事项	该事项在审计中是如何应对的
<p>计提金额进行估算，在作出估算的判断时，主要考虑的要素包括相关税务法律法规的规定，预计的销售房地产取得的收入减去预计可扣除的土地成本、房地产开发成本、利息费用、开发费用等。保利发展在土地增值税汇算清缴时，实际应付税金可能与保利发展预估的金额存在差异。</p> <p>由于土地增值税的计提对合并财务报表的重要性，且管理层作出估计时的判断包括对相关税务法律法规和实务做法的理解等考虑要素，所以，我们将保利发展土地增值税的计提识别为关键审计事项。</p>	<p>断；</p> <p>(3)在抽样的基础上重新计算保利发展计提的土地增值税，并将重新计算结果与保利发展所记录的金额进行核对。</p>
<p>(三) 收入确认</p>	
<p>事项描述</p> <p>收入确认的具体会计政策及收入的分类请参阅财务报表附注“三、重要会计政策和会计估计(二十七)收入”及“五、合并财务报表项目注释(四十八)营业收入和营业成本”。</p> <p>2024年度，保利发展的房地产开发项目收入为人民币 28,735,412.94 万元，占保利发展 2024 年度营业收入总额的 92.20%。由于房地产开发项目的收入对保利发展的重要性，以及单个房地产开发项目销售收入确认上的细小错误汇总起来可能对保利发展的利润产生重大影响，因此，我们将保利发展房地产开发项目的收入确认识别为关键审计事项。</p>	<p>审计应对</p> <p>与房地产开发项目的收入确认的评价相关的审计程序中包括以下程序：</p> <p>(1)评价与房地产开发项目的收入确认相关的关键内部控制的设计和运行有效性；</p> <p>(2)检查保利发展的房产标准销售合同条款，以评价保利发展有关房地产开发项目的销售收入确认政策是否符合相关会计准则的要求；</p> <p>(3)就 2024 年确认房产销售收入的项目，选取样本，检查销售合同、竣工备案表及可以证明房产已交付的支持性文件，在抽样的基础上对存货项目进行实地观察，并通过网上房地产网进行信息验证，询问管理层项目进度，以评价相关房产销售收入是否符合公司的收入政策；</p>

关键审计事项	该事项在审计中是如何应对的
	(4)检查资产负债表日前后确认房产销售收入的项目，选取样本，检查销售合同、竣工备案表及可以证明房产已交付的支持性文件，以评价相关房产销售收入是否在恰当的期间确认。

四、 其他信息

保利发展管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括保利发展 2024 年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

基于我们对审计报告日前获取的其他信息已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。

五、 管理层和治理层对财务报表的责任

管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、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。

在编制财务报表时，管理层负责评估保利发展的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督保利发展的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

（一）识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

（二）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（四）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能对保利发展持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致保利发展不能持续经营。

（五）评价财务报表的总体列报（包括披露）、结构和内容，并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

（六）就保利发展中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对合并财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

我们还就已遵守与独立性相关的职业道德要求向治理层提供声明，并与治理层沟通可能被合理认为影响我们独立性的所有关系和其他事项，以及相关的防范措施（如适用）。

从与治理层沟通过的事项中，我们确定哪些事项对本期财务报表审计最为重要，因而构成关键审计事项。我们在审计报告中描述这些事项，除非法律法规禁止公开披露这些事项，或在极少数情形下，如果合理预期在审计报告中沟通某事项造成的负面后果超过在公众利益方面产生的益处，我们确定不应在审计报告中沟通该事项。

立信会计师事务所
(特殊普通合伙)

中国注册会计师：
(项目合伙人)

中国注册会计师：

中国·上海

2025年4月27日

保利发展控股集团股份有限公司
合并资产负债表
2024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	期末余额	上年年末余额
流动资产:			
货币资金	五、(一)	134,167,475,994.87	147,982,171,940.42
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	五、(二)	515,581,404.19	409,274,800.00
衍生金融资产			
应收票据	五、(三)	21,745,417.18	464,411.27
应收账款	五、(四)	4,932,340,665.81	3,821,376,507.73
应收款项融资			
预付款项	五、(五)	24,094,487,248.46	21,635,197,558.26
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	五、(六)	143,141,367,679.70	150,388,045,288.80
买入返售金融资产			
存货	五、(七)	798,559,419,241.70	869,508,464,155.03
其中: 数据资源			
合同资产	五、(八)	246,791,554.62	229,562,214.70
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	五、(九)	61,389,247,208.10	74,564,170,356.97
流动资产合计		1,167,068,456,414.63	1,268,538,727,233.18
非流动资产:			
发放贷款和垫款			
债权投资	五、(十)	1,993,543,388.89	
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	五、(十一)	101,287,728,623.34	104,296,495,698.04
其他权益工具投资	五、(十二)	331,689,391.66	331,689,391.66
其他非流动金融资产	五、(十三)	281,406,457.94	1,102,944,126.89
投资性房地产	五、(十四)	35,651,128,062.55	32,635,340,611.63
固定资产	五、(十五)	5,585,976,072.67	8,362,364,877.89
在建工程	五、(十六)	602,583,432.20	590,234,585.77
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	五、(十七)	3,897,008,080.14	4,046,511,588.49
无形资产	五、(十八)	346,103,386.90	373,482,291.48
其中: 数据资源			
开发支出			
其中: 数据资源			
商誉	五、(十九)	65,919,863.36	65,919,863.36
长期待摊费用	五、(二十)	237,394,079.51	284,418,456.66
递延所得税资产	五、(二十一)	17,750,685,754.95	16,273,864,991.27
其他非流动资产	五、(二十二)	8,392,590.95	9,796,604.77
非流动资产合计		168,039,559,185.06	168,373,063,087.91
资产总计		1,335,108,015,599.69	1,436,911,790,321.09

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

董事长: 刘平 总经理: 潘志华 主管会计工作负责人: 王一夫 会计机构负责人: 陈贤锦

保利发展控股集团股份有限公司
合并资产负债表（续）
2024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	期末余额	上年年末余额
流动负债：			
短期借款	五、（二十四）	4,827,319,059.36	5,213,223,520.72
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债	五、（二十五）	3,845,763.54	2,233,409.76
衍生金融负债			
应付票据	五、（二十六）		295,399,640.41
应付账款	五、（二十七）	145,837,633,871.33	173,438,515,159.40
预收款项	五、（二十八）	903,288,334.13	816,862,304.13
合同负债	五、（二十九）	334,482,053,760.81	377,215,008,556.58
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	五、（三十）	579,889,174.71	764,018,118.42
应交税费	五、（三十一）	13,575,202,078.66	23,644,537,132.79
其他应付款	五、（三十二）	113,113,687,931.33	130,494,441,528.94
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	五、（三十三）	79,783,390,198.61	68,526,738,266.42
其他流动负债	五、（三十四）	29,492,341,048.79	33,320,317,803.57
流动负债合计		722,598,651,221.27	813,731,295,441.14
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	五、（三十五）	208,132,329,770.47	235,251,412,085.61
应付债券	五、（三十六）	56,072,910,201.35	45,264,952,156.84
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	五、（三十七）	3,987,463,875.53	3,867,874,841.52
长期应付款	五、（三十八）	200,043,210.37	
长期应付职工薪酬	五、（三十九）	23,463,329.53	21,924,535.46
预计负债			
递延收益	五、（四十）	66,306,326.44	61,559,027.68
递延所得税负债	五、（二十一）	1,497,020,512.42	1,686,128,012.05
其他非流动负债			
非流动负债合计		269,979,537,226.11	286,153,850,659.16
负债合计		992,578,188,447.38	1,099,885,146,100.30
所有者权益：			
股本	五、（四十一）	11,970,443,418.00	11,970,443,418.00
其他权益工具	五、（四十二）	5,101,000,000.00	5,101,000,000.00
其中：优先股			
永续债		5,101,000,000.00	5,101,000,000.00
资本公积	五、（四十三）	17,871,998,602.76	17,488,203,245.40
减：库存股	五、（四十四）	1,001,001,496.51	252,284,054.53
其他综合收益	五、（四十五）	-239,700,641.26	242,331,713.77
专项储备			
盈余公积	五、（四十六）	6,074,373,454.50	6,074,373,454.50
一般风险准备			
未分配利润	五、（四十七）	157,819,380,804.54	157,919,029,102.06
归属于母公司所有者权益合计		197,596,494,142.03	198,543,096,879.20
少数股东权益		144,933,333,010.28	138,483,547,341.59
所有者权益合计		342,529,827,152.31	337,026,644,220.79
负债和所有者权益总计		1,335,108,015,599.69	1,436,911,790,321.09

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

董事长：刘平 总经理：潘志华 主管会计工作负责人：王一夫 会计机构负责人：陈贤锦

保利发展控股集团股份有限公司
 母公司资产负债表
 2024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	期末余额	上年年末余额
流动资产:			
货币资金		11,226,028,043.70	11,570,949,041.74
交易性金融资产		514,581,404.19	408,274,800.00
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十五、(一)	38,014,856.08	38,255,710.71
应收款项融资			
预付款项		689,727,657.02	729,563,501.06
其他应收款	十五、(二)	303,477,771,639.45	280,106,080,996.75
存货		2,207,936,597.47	1,926,646,086.40
其中: 数据资源			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		239,892,678.23	773,468,964.62
流动资产合计		318,393,952,876.14	295,553,239,101.28
非流动资产:			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	十五、(三)	28,512,253,057.45	29,097,495,700.70
其他权益工具投资		330,000,000.00	330,000,000.00
其他非流动金融资产		12,981,973.88	27,937,108.14
投资性房地产		2,018,571,556.52	2,100,040,527.80
固定资产		408,913,557.45	425,737,833.17
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产		12,408,301.23	22,887,141.56
其中: 数据资源			
开发支出			
其中: 数据资源			
商誉			
长期待摊费用		4,059,649.02	3,760,578.88
递延所得税资产		140,242,629.36	25,378,405.94
其他非流动资产			
非流动资产合计		31,439,430,724.91	32,033,237,296.19
资产总计		349,833,383,601.05	327,586,476,397.47

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

董事长: 刘平 总经理: 潘志华 主管会计工作负责人: 王一夫 会计机构负责人: 陈贤锦

保利发展控股集团股份有限公司
 母公司资产负债表（续）
 2024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	期末余额	上年年末余额
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		231,326,770.15	236,085,242.60
预收款项		343,724,763.32	116,495,207.24
合同负债		28,257,945.19	26,414,009.16
应付职工薪酬		19,705,126.30	20,531,775.89
应交税费		109,307,028.53	590,878,143.47
其他应付款		210,822,701,861.60	197,884,051,576.31
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		18,174,213,011.73	13,831,070,794.22
其他流动负债		1,587,743.30	1,342,074.64
流动负债合计		229,730,824,250.12	212,706,868,823.53
非流动负债：			
长期借款		12,778,000,000.00	18,093,000,000.00
应付债券		56,072,910,201.35	45,264,952,156.84
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬		9,956,033.90	9,046,033.90
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		68,860,866,235.25	63,366,998,190.74
负债合计		298,591,690,485.37	276,073,867,014.27
所有者权益：			
股本		11,970,443,418.00	11,970,443,418.00
其他权益工具		5,101,000,000.00	5,101,000,000.00
其中：优先股			
永续债		5,101,000,000.00	5,101,000,000.00
资本公积		15,581,970,548.32	15,582,764,094.78
减：库存股		1,001,001,496.51	252,284,054.53
其他综合收益		-92,512,155.92	-72,344,998.48
专项储备			
盈余公积		6,074,373,454.50	6,074,373,454.50
未分配利润		13,607,419,347.29	13,108,657,468.93
所有者权益合计		51,241,693,115.68	51,512,609,383.20
负债和所有者权益总计		349,833,383,601.05	327,586,476,397.47

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

董事长：刘平 总经理：潘志华 主管会计工作负责人：王一夫 会计机构负责人：陈贤锦

保利发展控股集团股份有限公司
合并利润表
2024 年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入		311,666,319,879.14	346,893,530,782.05
其中: 营业收入	五、(四十八)	311,666,319,879.14	346,828,132,945.99
利息收入			21,399,150.30
已赚保费			
手续费及佣金收入			43,998,685.76
二、营业总成本		292,836,365,177.87	320,079,294,809.96
其中: 营业成本	五、(四十八)	268,259,816,732.83	291,308,019,829.57
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险责任准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	五、(四十九)	5,903,666,812.10	10,258,616,179.56
销售费用	五、(五十)	8,892,604,131.07	8,876,024,574.76
管理费用	五、(五十一)	5,081,391,571.04	5,159,488,221.07
研发费用	五、(五十二)	56,313,136.32	85,874,903.47
财务费用	五、(五十三)	4,642,572,794.51	4,391,271,101.53
其中: 利息费用		5,763,283,843.73	6,572,757,755.67
利息收入		1,767,008,989.15	2,748,167,680.06
加: 其他收益	五、(五十四)	86,389,866.33	131,686,723.09
投资收益(损失以“-”号填列)	五、(五十五)	1,790,334,882.67	2,211,887,971.61
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益		1,217,878,299.12	1,989,618,492.37
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
汇兑收益(损失以“-”号填列)			
净敞口套期收益(损失以“-”号填列)			
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	五、(五十六)	76,181,740.21	15,848,423.55
信用减值损失(损失以“-”号填列)	五、(五十七)	-667,232,547.13	-42,522,937.53
资产减值损失(损失以“-”号填列)	五、(五十八)	-5,056,214,232.34	-5,045,088,774.41
资产处置收益(损失以“-”号填列)	五、(五十九)	81,683,125.98	231,971,257.33
三、营业利润(亏损以“-”号填列)		15,141,097,536.99	24,318,018,635.73
加: 营业外收入	五、(六十)	583,273,581.78	572,095,683.79
减: 营业外支出	五、(六十一)	143,414,730.00	263,983,402.76
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		15,580,956,388.77	24,626,130,916.76
减: 所得税费用	五、(六十二)	5,843,068,261.05	6,726,910,299.73
五、净利润(净亏损以“-”号填列)		9,737,888,127.72	17,899,220,617.03
(一) 按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)		9,737,888,127.72	17,899,220,617.03
2. 终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)			
(二) 按所有权归属分类			
1. 归属于母公司股东的净利润(净亏损以“-”号填列)		5,001,183,340.24	12,067,156,751.87
2. 少数股东损益(净亏损以“-”号填列)		4,736,704,787.48	5,832,063,865.16
六、其他综合收益的税后净额	五、(四十五)	-482,001,813.53	193,797,130.01
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	五、(四十五)	-482,032,355.03	193,744,479.11
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益	五、(四十五)	-608,041.50	3,859,849.10
1. 重新计量设定受益计划变动额	五、(四十五)	-608,041.50	3,859,849.10
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益	五、(四十五)		
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
(二) 将重分类进损益的其他综合收益	五、(四十五)	-481,424,313.53	189,884,630.01
1. 权益法下可转损益的其他综合收益	五、(四十五)	-19,507,157.44	-18,820,333.70
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4. 其他债权投资信用减值准备			
5. 现金流量套期储备	五、(四十五)		42,348,600.44
6. 外币财务报表折算差额	五、(四十五)	-461,917,156.09	166,356,363.27
7. 其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	五、(四十五)	30,541.50	52,650.90
七、综合收益总额		9,255,886,314.19	18,093,017,747.04
归属于母公司所有者的综合收益总额		4,519,150,985.21	12,260,901,230.98
归属于少数股东的综合收益总额		4,736,735,328.98	5,832,116,516.06
八、每股收益:			
(一) 基本每股收益(元/股)		0.42	1.01
(二) 稀释每股收益(元/股)		0.42	1.01

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

董事长: 刘平

总经理: 潘志华

主管会计工作负责人: 王一夫

会计机构负责人: 陈贤锦

保利发展控股集团股份有限公司
母公司利润表
2024 年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入	十五、(四)	928,239,353.09	942,995,974.55
减：营业成本	十五、(四)	165,285,051.37	108,543,441.55
税金及附加		26,364,265.00	26,535,958.24
销售费用		30,023,572.97	33,695,845.45
管理费用		285,350,031.19	283,243,592.98
研发费用			
财务费用		844,859,914.18	215,875,696.67
其中：利息费用		2,706,023,300.24	2,688,811,447.65
利息收入		2,207,731,717.13	2,733,296,359.65
加：其他收益		2,315,828.84	3,678,317.36
投资收益（损失以“-”号填列）	十五、(五)	6,045,749,931.94	8,950,595,957.57
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		141,779,195.00	-69,394,424.48
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-7,988,046.82	-2,032,593.61
信用减值损失（损失以“-”号填列）		6,185,084.13	-36,759,939.08
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）		107,766.55	74,140.60
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		5,622,727,083.02	9,190,657,322.50
加：营业外收入		-66,060.10	5,265,179.95
减：营业外支出		12,255,277.88	16,107,569.36
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		5,610,405,745.04	9,179,814,933.09
减：所得税费用		10,812,228.92	-249,229,019.31
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		5,599,593,516.12	9,429,043,952.40
(一)持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		5,599,593,516.12	9,429,043,952.40
(二)终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额		-20,167,157.44	-17,380,333.70
(一)不能重分类进损益的其他综合收益		-660,000.00	1,440,000.00
1.重新计量设定受益计划变动额		-660,000.00	1,440,000.00
2.权益法下不能转损益的其他综合收益			
3.其他权益工具投资公允价值变动			
4.企业自身信用风险公允价值变动			
(二)将重分类进损益的其他综合收益		-19,507,157.44	-18,820,333.70
1.权益法下可转损益的其他综合收益		-19,507,157.44	-18,820,333.70
2.其他债权投资公允价值变动			
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4.其他债权投资信用减值准备			
5.现金流量套期储备			
6.外币财务报表折算差额			
7.其他			
六、综合收益总额		5,579,426,358.68	9,411,663,618.70
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。

董事长：刘平 总经理：潘志华 主管会计工作负责人：王一夫 会计机构负责人：陈贤锦

保利发展控股集团股份有限公司
合并现金流量表
2024 年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金		291,283,876,780.29	338,461,019,236.70
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			
收到再保业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			65,620,481.93
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
代理买卖证券收到的现金净额			
收到的税费返还		1,848,171,713.55	2,782,978,375.32
收到其他与经营活动有关的现金	五、(六十三)	79,858,154,517.37	79,820,514,235.84
经营活动现金流入小计		372,990,203,011.21	421,130,132,329.79
购买商品、接受劳务支付的现金		236,760,620,701.88	255,166,106,310.04
客户贷款及垫款净增加额			353,372,425.48
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			
拆出资金净增加额			
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		9,304,841,628.01	10,020,569,645.95
支付的各项税费		28,974,354,172.87	40,649,896,997.81
支付其他与经营活动有关的现金	五、(六十三)	91,693,075,918.22	101,010,179,408.21
经营活动现金流出小计		366,732,892,420.98	407,200,124,787.49
经营活动产生的现金流量净额		6,257,310,590.23	13,930,007,542.30
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金		1,415,399,449.78	4,092,942,445.52
取得投资收益收到的现金		467,532,897.98	833,778,558.92
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		7,803,791.75	18,778,006.35
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	五、(六十四)	973,775,269.53	2,858,621,673.03
收到其他与投资活动有关的现金	五、(六十三)		2,623,675,467.98
投资活动现金流入小计		2,864,511,409.04	10,427,796,151.80
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		179,473,755.36	179,324,532.69
投资支付的现金		1,457,584,779.87	805,992,358.95
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	五、(六十四)	549,404,439.66	2,815,193.71
支付其他与投资活动有关的现金	五、(六十三)	2,008,911,551.26	2,173,943,284.58
投资活动现金流出小计		4,195,374,526.15	3,162,075,369.93
投资活动产生的现金流量净额		-1,330,863,117.11	7,265,720,781.87
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金		7,727,906,626.33	11,048,702,942.15
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		7,727,906,626.33	11,045,872,442.15
取得借款收到的现金		167,857,978,554.86	132,102,773,718.82
收到其他与筹资活动有关的现金	五、(六十三)		
筹资活动现金流入小计		175,585,885,181.19	143,151,476,660.97
偿还债务支付的现金		172,213,004,101.55	163,174,635,873.27
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		19,876,516,665.57	24,128,878,373.82
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		844,961,548.80	3,325,260,256.51
支付其他与筹资活动有关的现金	五、(六十三)	2,486,002,772.01	5,809,643,503.35
筹资活动现金流出小计		194,575,523,539.13	193,113,157,750.44
筹资活动产生的现金流量净额		-18,989,638,357.94	-49,961,681,089.47
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-54,679,269.25	-60,411,263.09
五、现金及现金等价物净增加额	五、(六十四)	-14,117,870,154.07	-28,826,364,028.39
加：期初现金及现金等价物余额	五、(六十四)	146,615,882,679.48	175,442,246,707.87
六、期末现金及现金等价物余额	五、(六十四)	132,498,012,525.41	146,615,882,679.48

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

董事长：刘平 总经理：潘志华 主管会计工作负责人：王一夫 会计机构负责人：陈贤锦

保利发展控股集团股份有限公司
 母公司现金流量表
 2024 年度
 (除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金		554,137,695.04	211,108,610.96
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		401,931,437,497.99	678,398,705,756.56
经营活动现金流入小计		402,485,575,193.03	678,609,814,367.52
购买商品、接受劳务支付的现金		50,702,509.57	52,202,378.44
支付给职工以及为职工支付的现金		184,826,872.96	213,576,012.20
支付的各项税费		196,629,280.36	113,598,273.12
支付其他与经营活动有关的现金		409,135,312,372.75	687,613,179,107.98
经营活动现金流出小计		409,567,471,035.64	687,992,555,771.74
经营活动产生的现金流量净额		-7,081,895,842.61	-9,382,741,404.22
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金		198,490,783.25	516,265,205.39
取得投资收益收到的现金		5,862,039,158.64	8,476,544,774.02
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		218,084.00	251,952.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		6,060,748,025.89	8,993,061,931.41
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		728,042.03	1,704,613.13
投资支付的现金		227,249,900.00	611,259,307.50
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		227,977,942.03	612,963,920.63
投资活动产生的现金流量净额		5,832,770,083.86	8,380,098,010.78
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金			2,830,500.00
取得借款收到的现金		40,298,000,000.00	11,900,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		40,298,000,000.00	11,902,830,500.00
偿还债务支付的现金		30,676,997,185.94	16,516,750,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		7,762,371,556.43	8,743,442,612.59
支付其他与筹资活动有关的现金		914,410,128.44	4,269,714,237.42
筹资活动现金流出小计		39,353,778,870.81	29,529,906,850.01
筹资活动产生的现金流量净额		944,221,129.19	-17,627,076,350.01
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-304,904,629.56	-18,629,719,743.45
加: 期初现金及现金等价物余额		11,520,309,041.74	30,150,028,785.19
六、期末现金及现金等价物余额		11,215,404,412.18	11,520,309,041.74

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

董事长: 刘平

总经理: 潘志华

主管会计工作负责人: 王一夫

会计机构负责人: 陈贤锦

保利发展控股集团股份有限公司
合并所有者权益变动表
2024 年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	本期金额												少数股东权益	所有者权益合计
	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	小计		
	优先股	永续债	其他											
一、上年年末余额	11,970,443,418.00		5,101,000,000.00		17,488,203,245.40	252,284,054.53	242,331,713.77		6,074,373,454.50		157,919,029,102.06	198,543,096,879.20	138,483,547,341.59	337,026,644,220.79
加: 会计政策变更														
前期差错更正														
同一控制下企业合并														
其他														
二、本年年初余额	11,970,443,418.00		5,101,000,000.00		17,488,203,245.40	252,284,054.53	242,331,713.77		6,074,373,454.50		157,919,029,102.06	198,543,096,879.20	138,483,547,341.59	337,026,644,220.79
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)					383,795,357.36	748,717,441.98	-482,032,355.03				-99,648,297.52	-946,602,737.17	6,449,785,668.69	5,503,182,931.52
(一) 综合收益总额							-482,032,355.03				5,001,183,340.24	4,519,150,985.21	4,736,735,328.98	9,255,886,314.19
(二) 所有者投入和减少资本					383,795,357.36	748,717,441.98						-364,922,084.62	2,712,675,269.25	2,347,753,184.63
1. 所有者投入的普通股					342,753,993.92	748,717,441.98						-405,963,448.06	7,891,164,140.08	7,485,200,692.02
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					19,037,661.64							19,037,661.64		19,037,661.64
4. 其他					22,003,701.80							22,003,701.80	-5,178,488,870.83	-5,156,485,169.03
(三) 利润分配											-5,100,831,637.76	-5,100,831,637.76	-999,624,929.54	-6,100,456,567.30
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											-5,100,831,637.76	-5,100,831,637.76	-999,624,929.54	-6,100,456,567.30
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. 设定受益计划变动额结转留存收益														
5. 其他综合收益结转留存收益														
6. 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	11,970,443,418.00		5,101,000,000.00		17,871,998,602.76	1,001,001,496.51	-239,700,641.26		6,074,373,454.50		157,819,380,804.54	197,596,494,142.03	144,933,333,010.28	342,529,827,152.31

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

董事长: 刘平

总经理: 潘志华

主管会计工作负责人: 王一夫

会计机构负责人: 陈贤锦

保利发展控股集团股份有限公司
合并所有者权益变动表（续）
2024 年度
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	上期金额												少数股东权益	所有者权益合计
	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	小计		
	优先股	永续债	其他											
一、上年年末余额	11,970,443,418.00		9,001,000,000.00		17,626,249,842.94		48,587,234.66		6,074,373,454.50		151,506,951,277.19	196,227,605,227.29	125,921,506,718.52	322,149,111,945.81
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	11,970,443,418.00		9,001,000,000.00		17,626,249,842.94		48,587,234.66		6,074,373,454.50		151,506,951,277.19	196,227,605,227.29	125,921,506,718.52	322,149,111,945.81
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）			-3,900,000,000.00		-138,046,597.54	252,284,054.53	193,744,479.11				6,412,077,824.87	2,315,491,651.91	12,562,040,623.07	14,877,532,274.98
（一）综合收益总额							193,744,479.11				12,067,156,751.87	12,260,901,230.98	5,832,116,516.06	18,093,017,747.04
（二）所有者投入和减少资本			-3,900,000,000.00		-138,046,597.54	252,284,054.53						-4,290,330,652.07	10,423,434,612.14	6,133,103,960.07
1. 所有者投入的普通股					35,597,209.29	252,284,054.53							9,780,849,193.63	9,564,162,348.39
2. 其他权益工具持有者投入资本			-3,900,000,000.00									-3,900,000,000.00		-3,900,000,000.00
3. 股份支付计入所有者权益的金额					28,181,933.68							28,181,933.68		28,181,933.68
4. 其他					-201,825,740.51							-201,825,740.51	642,585,418.51	440,759,678.00
（三）利润分配											-5,655,078,927.00	-5,655,078,927.00	-3,693,510,505.13	-9,348,589,432.13
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											-5,655,078,927.00	-5,655,078,927.00	-3,693,510,505.13	-9,348,589,432.13
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. 设定受益计划变动额结转留存收益														
5. 其他综合收益结转留存收益														
6. 其他														
（五）专项储备														
1. 本期提取														
2. 本期使用														
（六）其他														
四、本期期末余额	11,970,443,418.00		5,101,000,000.00		17,488,203,245.40	252,284,054.53	242,331,713.77		6,074,373,454.50		157,919,029,102.06	198,543,096,879.20	138,483,547,341.59	337,026,644,220.79

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

董事长：刘平

总经理：潘志华

主管会计工作负责人：王一夫

会计机构负责人：陈贤锦

保利发展控股集团股份有限公司
 母公司所有者权益变动表
 2024 年度
 (除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	本期金额										
	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							
一、上年年末余额	11,970,443,418.00		5,101,000,000.00		15,582,764,094.78	252,284,054.53	-72,344,998.48		6,074,373,454.50	13,108,657,468.93	51,512,609,383.20
加: 会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年年初余额	11,970,443,418.00		5,101,000,000.00		15,582,764,094.78	252,284,054.53	-72,344,998.48		6,074,373,454.50	13,108,657,468.93	51,512,609,383.20
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)					-793,546.46	748,717,441.98	-20,167,157.44			498,761,878.36	-270,916,267.52
(一) 综合收益总额							-20,167,157.44			5,599,593,516.12	5,579,426,358.68
(二) 所有者投入和减少资本					-793,546.46	748,717,441.98					-749,510,988.44
1. 所有者投入的普通股						748,717,441.98					-748,717,441.98
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					-793,546.46						-793,546.46
(三) 利润分配										-5,100,831,637.76	-5,100,831,637.76
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者(或股东)的分配										-5,100,831,637.76	-5,100,831,637.76
3. 其他											
(四) 所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本(或股本)											
2. 盈余公积转增资本(或股本)											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期期末余额	11,970,443,418.00		5,101,000,000.00		15,581,970,548.32	1,001,001,496.51	-92,512,155.92		6,074,373,454.50	13,607,419,347.29	51,241,693,115.68

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

董事长: 刘平

总经理: 潘志华

主管会计工作负责人: 王一夫

会计机构负责人: 陈贤锦

保利发展控股集团股份有限公司
 母公司所有者权益变动表（续）
 2024 年度
 （除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	上期金额										
	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							
一、上年年末余额	11,970,443,418.00		9,001,000,000.00		15,657,977,535.44		-54,964,664.78		6,074,373,454.50	9,334,692,443.53	51,983,522,186.69
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年初余额	11,970,443,418.00		9,001,000,000.00		15,657,977,535.44		-54,964,664.78		6,074,373,454.50	9,334,692,443.53	51,983,522,186.69
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）			-3,900,000,000.00		-75,213,440.66	252,284,054.53	-17,380,333.70			3,773,965,025.40	-470,912,803.49
（一）综合收益总额							-17,380,333.70			9,429,043,952.40	9,411,663,618.70
（二）所有者投入和减少资本			-3,900,000,000.00		-75,213,440.66	252,284,054.53					-4,227,497,495.19
1. 所有者投入的普通股						252,284,054.53					-252,284,054.53
2. 其他权益工具持有者投入资本			-3,900,000,000.00								-3,900,000,000.00
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他					-75,213,440.66						-75,213,440.66
（三）利润分配										-5,655,078,927.00	-5,655,078,927.00
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者（或股东）的分配										-5,655,078,927.00	-5,655,078,927.00
3. 其他											
（四）所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本（或股本）											
2. 盈余公积转增资本（或股本）											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
（五）专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
（六）其他											
四、本期期末余额	11,970,443,418.00		5,101,000,000.00		15,582,764,094.78	252,284,054.53	-72,344,998.48		6,074,373,454.50	13,108,657,468.93	51,512,609,383.20

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

董事长：刘平

总经理：潘志华

主管会计工作负责人：王一夫

会计机构负责人：陈贤锦

保利发展控股集团股份有限公司

二〇二四年度财务报表附注

(除特殊注明外, 金额单位均为人民币元)

一、 公司基本情况

保利发展控股集团股份有限公司(以下简称“公司”或“本公司”)前身为广州保利房地产开发公司,是由中国保利集团有限公司(原名为“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。2002年8月22日,经中国国家经济贸易委员会国经贸企改[2002]616号文批准,由保利南方作为主发起人,联合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”、“广东华美国际投资集团有限公司”、“广东华美泰富科技投资有限公司”、“广东华美教育投资集团有限公司”,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”。2006年3月,保利房地产股份有限公司更名为“保利房地产(集团)股份有限公司”。2018年10月,保利房地产(集团)股份有限公司更名为“保利发展控股集团股份有限公司”。

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“保利发展”。公司的企业法人营业执照注册号:91440101741884392G。所属行业为房地产业。

截至2024年12月31日止,本公司累计发行股本总数1,197,044.34万股,注册资本为1,197,044.34万元,注册地:广州市海珠区阅江中路832号保利发展广场53-59层,总部地址:广州市海珠区保利发展广场。

本公司主要经营活动为:房地产开发和经营、物业管理等。

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有限公司。

二、 财务报表的编制基础

(一) 编制基础

本财务报表按照财政部颁布的《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》的相关规定编制。

(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

(一) 遵循企业会计准则的声明

本公司基于上述编制基础编制的财务报表符合财政部已颁布的最新企业会计准则及其应用指南、解释以及其他相关规定（统称“企业会计准则”）的要求，真实完整地反映了公司的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

纳入合并范围内的境外子公司根据实际发生的交易和事项，按照国际会计准则委员会颁布的《国际会计准则》编制财务报表。本财务报表的编制未对纳入合并范围的境外子公司的财务报表按照财政部颁布的《企业会计准则》进行调整。

此外，本财务报告编制参照了证监会发布的《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》（2023 年修订）的列报和披露要求。

(二) 会计期间

自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止为一个会计年度。

(三) 营业周期

本公司营业周期为 12 个月。

(四) 记账本位币

本公司采用人民币作为记账本位币。编制合并财务报表采用的货币为人民币。本公司及子公司选定记账本位币的依据是主要业务收支的计价和结算币种。本公司的部分子公司采用本公司记账本位币以外的货币作为记账本位币，在编制本财务报表时，这些子公司的外币财务报表按照附注“三、（九）外币业务和外币报表折算”进行了折算。本财务报表以人民币列示。

(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：本公司在一次交易取得或通过多次交易分步实现同一控制下企业合并，企业合并中取得的资产和负债，按照合并日被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。本公司取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

非同一控制下企业合并：本公司在购买日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；如果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，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，经复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并，应按以下顺序处理：

（1）调整长期股权投资初始投资成本。购买日之前持有股权采用权益法核算的，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益、其他所有者权益变动的，转为购买日所属当期收益，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以及持有的其他权益工具投资公允价值变动而产生的其他综合收益除外。

（2）确认商誉（或计入当期损益的金额）。将第一步调整后长期股权投资初始投资成本与购买日应享有子公司可辨认净资产公允价值份额比较，前者大于后者，差额确认为商誉；前者小于后者，差额计入当期损益。

通过多次交易分步处置股权至丧失对子公司控制权的情形

（1）判断分步处置股权至丧失对子公司控制权过程中的各项交易是否属于“一揽子交易”的原则

处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：

- 1）这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- 2）这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- 3）一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- 4）一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

（2）分步处置股权至丧失对子公司控制权过程中的各项交易属于“一揽子交易”的会计处理方法

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，应当将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中应当确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

在合并财务报表中，对于剩余股权，应当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子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权

当期的投资收益。与原子公司股权投资相关的其他综合收益，应当在丧失控制权时转为当期投资收益或留存收益。

(3) 分步处置股权至丧失对子公司控制权过程中的各项交易不属于“一揽子交易”的会计处理方法

处置对子公司的投资未丧失控制权的，合并财务报表中处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额计入资本公积（资本溢价或股本溢价），资本溢价不足冲减的，应当调整留存收益。

处置对子公司的投资丧失控制权的，在合并财务报表中，对于剩余股权，应当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开始持续计算的净资产的份额之间的差额，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，应当在丧失控制权时转为当期投资收益或留存收益。

(六) 控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

本公司合并财务报表的合并范围应当以控制为基础予以确定。

控制，是指本公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。相关活动，是指对被投资方的回报产生重大影响的活动。被投资方的相关活动应当根据具体情况进行判断，通常包括商品或劳务的销售和购买、金融资产的管理、资产的购买和处置、研究与开发活动以及融资活动等。

本公司在综合考虑所有相关事实和情况的基础上对是否控制被投资方进行判断。一旦相关事实和情况的变化导致对控制定义所涉及的相关要素发生变化的，本公司进行重新评估。

合并财务报表以母公司及其子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，由本公司按照《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》编制。

(七) 合营安排分类及共同经营会计处理方法

1、 合营安排的认定和分类

合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。合营安排具有下列特征：（1）各参与方均受到该安排的约束；（2）两个或两个以上的参与方对该安排实施共同控制。任何一个参与方都不能够单独控制该安排，对该安排具有共同控制的任何一个参与方均能够阻止其他参与方或参与方组合单独控制该安排。

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。

合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营，是指合营方享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业，是指合营方仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

2、 合营安排的会计处理

共同经营参与方应当确认其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）确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；（2）确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；（3）确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；（4）按其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，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

合营企业参与方应当按照《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》的规定对合营企业的投资进行会计处理。

(八) 现金及现金等价物的确定标准

现金流量表的现金指企业库存现金及可以随时用于支付的存款。现金等价物指持有的期限短（一般是指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

(九) 外币业务和外币报表折算

1、 外币业务

外币交易在初始确认时，采用交易发生日的即期汇率折算为人民币金额。资产负债表日，外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算，因汇率不同而产生的汇兑差额，除与购建符合资本化条件资产有关的外币专门借款本金及利息的汇兑差额外，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，不改变其人民币金额；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，差额计入当期损益或其他综合收益。

2、 外币财务报表的折算

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，其他项目采用交易发生日的即期汇率折算；利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。按照上述折算

产生的外币财务报表折算差额，确认为其他综合收益。

(十) 金融工具

1、 金融工具的确认和终止确认

本公司于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

以常规方式买卖金融资产，按交易日会计进行确认和终止确认。常规方式买卖金融资产，是指按照合同条款的约定，在法规或通行惯例规定的期限内收取或交付金融资产。交易日，是指本公司承诺买入或卖出金融资产的日期。

满足下列条件的，终止确认金融资产（或金融资产的一部分，或一组类似金融资产的一部分），即从其账户和资产负债表内予以转销：

（1）收取金融资产现金流量的权利届满；

（2）转移了收取金融资产现金流量的权利，或在“过手协议”下承担了及时将收取的现金流量全额支付给第三方的义务；并且（a）实质上转让了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，或（b）虽然实质上既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但放弃了对该金融资产的控制。

2、 金融资产分类和计量

本公司的金融资产于初始确认时根据本公司管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征分类为：以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产以及以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。金融资产的后续计量取决于其分类。

本公司对金融资产的分类，依据本公司管理金融资产的业务模式和金融资产的现金流量特征进行分类。

（1）以摊余成本计量的金融资产

金融资产同时符合下列条件的，分类为以摊余成本计量的金融资产：本公司管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值产生的利得或损失，均计入当期损益。

（2）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

金融资产同时符合下列条件的，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产：本公司管理该金融资产的业务模式是既以收取合同现金流量为目标又以出售金融资产为目标；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量。其折价或溢价采用实际利率法进行

摊销并确认为利息收入或费用。除减值损失及外币货币性金融资产的汇兑差额确认为当期损益外，此类金融资产的公允价值变动作为其他综合收益确认，直到该金融资产终止确认时，其累计利得或损失转入当期损益。与此类金融资产相关利息收入，计入当期损益。

(3) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

本公司不可撤销地选择将部分非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，仅将相关股利收入计入当期损益，公允价值变动作为其他综合收益确认，直到该金融资产终止确认时，其累计利得或损失转入留存收益。

(4) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

上述以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产，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。在初始确认时，为了能够消除或显著减少会计错配，可以将金融资产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。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量，所有公允价值变动计入当期损益。

当且仅当本公司改变管理金融资产的业务模式时，才对所有受影响的相关金融资产进行重分类。

对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益，其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。

3、金融负债分类和计量

本公司的金融负债于初始确认时分类为：以摊余成本计量的金融负债与以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

符合以下条件之一的金融负债可在初始计量时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债：(1) 该项指定能够消除或显著减少会计错配；(2) 根据正式书面文件载明的集团风险管理或投资策略，以公允价值为基础对金融负债组合或金融资产和金融负债组合进行管理和业绩评价，并在集团内部以此为基础向关键管理人员报告；(3) 该金融负债包含需单独分拆的嵌入衍生工具。本公司在初始确认时确定金融负债的分类。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益，其他金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

金融负债的后续计量取决于其分类：

(1) 以摊余成本计量的金融负债

对于此类金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

(2) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

4、 金融工具抵销

同时满足下列条件的，金融资产和金融负债以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

5、 金融资产减值

本公司对于以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资和财务担保合同等，以预期信用损失为基础确认损失准备。信用损失，是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。

本公司考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，以单项或组合的方式对以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）的预期信用损失进行估计。

（1）预期信用损失一般模型

如果该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加，本公司按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备；如果该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，本公司按照相当于该金融工具未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备。由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。本公司对信用风险的具体评估，详见附注“八、与金融工具相关的风险”。

通常逾期超过 30 日，本公司即认为该金融工具的信用风险已显著增加，除非有确凿证据证明该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

如果有客观证据表明某项金融资产已经发生信用减值，则本公司在单项基础上对该金融资产计提减值准备。

具体来说，本公司将购买或源生时未发生信用减值的金融工具发生信用减值的过程分为三个阶段，对于不同阶段的金融工具的减值有不同的会计处理方法：

第一阶段：信用风险自初始确认后未显著增加

对于处于该阶段的金融工具，企业应当按照未来 12 个月的预期信用损失计量损失准备，并按其账面余额（即未扣除减值准备）和实际利率计算利息收入（若该工具为金融资产，下同）。

第二阶段：信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值

对于处于该阶段的金融工具，企业应当按照该工具整个存续期的预期信用损失

计量损失准备，并按其账面余额和实际利率计算利息收入。

第三阶段：初始确认后发生信用减值

对于处于该阶段的金融工具，企业应当按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备，但对利息收入的计算不同于处于前两阶段的金融资产。对于已发生信用减值的金融资产，企业应当按其摊余成本（账面余额减已计提减值准备，也即账面价值）和实际利率计算利息收入。

对于购买或源生时已发生信用减值的金融资产，企业应当仅将初始确认后整个存续期内预期信用损失的变动确认为损失准备，并按其摊余成本和经信用调整的实际利率计算利息收入。

（2）本公司对在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，选择不与其初始确认时的信用风险进行比较，而直接做出该工具的信用风险自初始确认后未显著增加的假定。

如果企业确定金融工具的违约风险较低，借款人在短期内履行其支付合同现金流量义务的能力很强，并且即使较长时期内经济形势和经营环境存在不利变化，也不一定会降低借款人履行其支付合同现金流量义务的能力，那么该金融工具可被视为具有较低的信用风险。

（3）应收款项及租赁应收款

本公司对于《企业会计准则第 14 号——收入》所规定的、不含重大融资成分（包括根据该准则不考虑不超过一年的合同中融资成分的情况）的应收款项，采用预期信用损失的简化模型，始终按照整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

本公司对包含重大融资成分的应收款项和《企业会计准则第 21 号——租赁》规范的租赁应收款，本公司作出会计政策选择，选择采用预期信用损失的简化模型，即按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

6、 金融资产转移

本公司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的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产。

本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分为下列情况处理：放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债；未放弃对该金融资产控制的，按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

通过对所转移金融资产提供财务担保方式继续涉入的，按照金融资产的账面价值和财务担保金额两者之中的较低者，确认继续涉入形成的资产。财务担保金

额，是指所收到的对价中，将被要求偿还的最高金额。

(十一) 存货

1、 存货的分类

存货主要包括开发成本、开发产品、库存商品、原材料、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

发出存货采用个别计价法。

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，存货采用成本与可变现净值孰低计量，按照单项存货成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备。直接用于出售的存货，在正常生产经营过程中以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；需要经过加工的存货，在正常生产经营过程中以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；资产负债表日，同一项存货中一部分有合同价格约定、其他部分不存在合同价格的，分别确定其可变现净值，并与其对应的成本进行比较，分别确定存货跌价准备的计提或转回的金额。

4、 存货的盘存制度

存货的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

(1) 低值易耗品

按照一次转销法进行摊销。

(2) 包装物

按照一次转销法进行摊销。

(十二) 合同资产

1、 合同资产的确认方法及标准

本公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。本公司已向客户转让商品或提供服务而有权收取的对价（除应收款项）列示为合同资产。

2、 合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法

对于不包含重大融资成分的合同资产，本公司采用预期信用损失的简化模型，即始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备，由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

对于包含重大融资成分的合同资产，本公司选择采用预期信用损失的简化模型，即始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备，由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

(十三) 持有待售和终止经营

1、 划分为持有待售的非流动资产或处置组的确认标准和会计处理方法

本公司将同时满足下列条件的集团组成部分(或非流动资产)划分为持有待售：

(1) 根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；(2) 出售极可能发生，已经就一项出售计划作出决议且获得确定的购买承诺(确定的购买承诺，是指企业与其他方签订的具有法律约束力的购买协议，该协议包含交易价格、时间和足够严厉的违约惩罚等重要条款，使协议出现重大调整或者撤销的可能性极小。预计出售将在一年内完成。已经获得按照有关规定需得到相关权力机构或者监管部门的批准。

本公司将持有待售的预计净残值调整为反映其公允价值减去出售费用后的净额（但不得超过该项持有待售的原账面价值），原账面价值高于调整后预计净残值的差额，作为资产减值损失计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。对于持有待售的处置组确认的资产减值损失金额，应当先抵减处置组中商誉的账面价值，再根据处置组中适用本准则计量规定的各项非流动资产账面价值所占比重，按比例抵减其账面价值。

后续资产负债表日持有待售的非流动资产公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额应当予以恢复，并在划分为持有待售类别后确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。后续资产负债表日持有待售的处置组公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额应当予以恢复，并在划分为持有待售类别后适用本准则计量规定的非流动资产确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。已抵减的商誉账面价值，以及适用本准则计量规定的非

流动资产在划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。持有待售的处置组确认的资产减值损失后续转回金额,应当根据处置组中除商誉外适用本准则计量规定的各项非流动资产账面价值所占比重,按比例增加其账面价值。企业因出售对子公司的投资等原因导致其丧失对子公司控制权的,无论出售后企业是否保留部分权益性投资,应当在拟出售的对子公司投资满足持有待售类别划分条件时,在母公司个别财务报表中将对子公司投资整体划分为持有待售类别,在合并财务报表中将子公司所有资产和负债划分为持有待售类别。

2、 终止经营的认定标准和列报方法

终止经营,是指企业满足下列条件之一的、能够单独区分的组成部分,且该组成部分已经处置或划分为持有待售类别:(1)该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区;(2)该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分;(3)该组成部分是专为转售而取得的子公司。

终止经营的定义包含以下三方面含义:

(1)终止经营应当是企业能够单独区分的组成部分。该组成部分的经营和现金流量在企业经营和编制财务报表时是能够与企业的其他部分清楚区分的。

(2)终止经营应当具有一定的规模。终止经营应当代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区,或者是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分。

(3)终止经营应当满足一定的时点要求。符合终止经营定义的组成部分应当属于以下两种情况之一,该组成部分在资产负债表日之前已经处置,包括已经出售和结束使用(如关停或报废等);该组成部分在资产负债表日之前已经划分为持有待售类别。

(十四) 长期股权投资

1、 投资成本的确定

(1)同一控制下的企业合并形成的,合并方以支付现金、转让非现金资产、承担债务或发行权益性证券作为合并对价的,在合并日按照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其初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的合并对价的账面价值或发行股份的面值总额之间的差额调整资本公积(资本溢价或股本溢价);资本公积不足冲减的,调整留存收益。

分步实现同一控制下企业合并的,应当以持股比例计算的合并日应享有被合并方账面所有者权益份额作为该项投资的初始投资成本。初始投资成本与其原长

期股权投资账面价值加上合并日取得进一步股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积不足冲减的，冲减留存收益。

（2）非同一控制下的企业合并形成的，在购买日按照支付的合并对价的公允价值作为其初始投资成本。

（3）除企业合并形成以外的：以支付现金取得的，按照实际支付的购买价款作为其初始投资成本；以发行权益性证券取得的，按照发行权益性证券的公允价值作为其初始投资成本；投资者投入的，按照投资合同或协议约定的价值作为其初始投资成本（合同或协议约定价值不公允的除外）。

2、 后续计量及损益确认方法

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资，在本公司个别财务报表中采用成本法核算；对具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。

采用成本法时，长期股权投资按初始投资成本计价，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，按享有被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为当期投资收益，并同时根据有关资产减值政策考虑长期投资是否减值。

采用权益法时，长期股权投资的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，归入长期股权投资的初始投资成本；长期股权投资的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，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

采用权益法时，取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益的份额，确认投资损益并调整长期股权投资的账面价值。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各项可辨认资产等的公允价值为基础，按照本公司的会计政策及会计期间，并抵销与联营企业及合营企业之间发生的内部交易损益按照持股比例计算归属于投资企业的部分（但内部交易损失属于资产减值损失的，应全额确认），对被投资单位的净利润进行调整后确认。按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。本公司确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，本公司负有承担额外损失义务的除外。对于被投资单位除净损益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。

3、 确定对被投资单位具有控制、重大影响的依据

控制，是指拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响回报金额；重大影响，是指投资方对被投资单位的财务和经营政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。

4、 长期股权投资的处置

(1) 部分处置对子公司的长期股权投资，但不丧失控制权的情形
部分处置对子公司的长期股权投资，但不丧失控制权时，应当将处置价款与处置投资对应的账面价值的差额确认为当期投资收益。

(2) 部分处置股权投资或其他原因丧失了对子公司控制权的情形
部分处置股权投资或其他原因丧失了对子公司控制权的，对于处置的股权，应结转与所售股权相对应的长期股权投资的账面价值，出售所得价款与处置长期股权投资账面价值之间差额，确认为投资收益（损失）；同时，对于剩余股权，应当按其账面价值确认为长期股权投资或其它相关金融资产。处置后的剩余股权能够对子公司实施共同控制或重大影响的，应按有关成本法转为权益法的相关规定进行会计处理。

5、 减值测试方法及减值准备计提方法

对子公司、联营企业及合营企业的投资，在资产负债表日有客观证据表明其发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备。

(十五) 投资性房地产

投资性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和已出租的建筑物。

投资性房地产按照成本进行初始计量，采用成本模式进行后续计量，并采用与固定资产和无形资产相同的方法计提折旧或进行摊销。资产负债表日，有迹象表明投资性房地产发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备。

(十六) 固定资产

1、 固定资产确认条件、计价和折旧方法

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限超过一个会计年度的有形资产。

固定资产以取得时的实际成本入账，并从其达到预定可使用状态的次月起采用年限平均法计提折旧。

2、 各类固定资产的折旧方法

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	年限平均法	20-40	4	2.40-4.80
运输工具	年限平均法	5-10	4	9.60-19.20
电子及办公设备	年限平均法	3-5	4	19.20-32.00
其他设备	年限平均法	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，有迹象表明固定资产发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备。

(十七) 在建工程

在建工程达到预定可使用状态时，按工程实际成本转入固定资产。已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算的，先按估计价值转入固定资产，待办理竣工决算后再按实际成本调整原暂估价值，但不再调整原已计提的折旧。

资产负债表日，有迹象表明在建工程发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备。

(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。

本公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时确认为费用，计入当期损益。

2、 借款费用资本化期间

（1）当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；2）借款费用已经发生；3）为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

（2）若符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断，并且中断时间连续超过3个月，暂停借款费用的资本化；中断期间发生的借款费用确认为当期费用，直至资产的购建或者生产活动重新开始。

（3）当所购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或可销售状态时，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。

当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

可对外销售的，在该资产整体完工时停止借款费用资本化。

3、 借款费用资本化金额

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用（包括按照实际利率法确定的折价或溢价的摊销），减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，确定应予资本化的利息金额；为购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款的资产支出加权平均数乘以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利息金额。

(十九) 无形资产

无形资产包括软件、土地使用权、其他等，按成本进行初始计量。

使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内按照与该项无形资产有关的经济利益的预期实现方式系统合理地摊销，无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销。具体年限如下：

项目	摊销年限（年）
土地使用权	50
软件	2-10
其他	2-10

使用寿命确定的无形资产，在资产负债表日有迹象表明发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备；使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

(二十) 长期资产减值

企业应当在资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象。

因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年都应当进行减值测试。

存在下列迹象的，表明资产可能发生了减值：

（1）资产的市价当期大幅度下跌，其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌；（2）企业经营所处的经济、技术或者法律等环境以及资产所处的市场在当期或者将在近期发生重大变化，从而对企业产生不利影响；（3）市场利率或者其他市场投资报酬率在当期已经提高，从而影响企业计算资产预计未来现金流量现值的折现率，导致资产可收回金额大幅度降低；（4）有证据表明资产已经陈旧过时或者其实体已经损坏；（5）资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置；（6）企业内部报告的证据表明资产的经济绩效已经低于或者将低于预期，如资产所创造的净现金流量或者实现的营业利润（或者亏损）远远低于（或者高于）预计金额等；

(7) 其他表明资产可能已经发生减值的迹象。

资产存在减值迹象的，应当估计其可收回金额。

可收回金额应当根据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较高者确定。

处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用等。

资产预计未来现金流量的现值，应当按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。预计资产未来现金流量的现值，应当综合考虑资产的预计未来现金流量、使用寿命和折现率等因素。

可收回金额的计量结果表明，资产的可收回金额低于其账面价值的，应当将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

(二十一) 长期待摊费用

长期待摊费用按实际发生额入账，在受益期或规定的期限内分期平均摊销。如果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。

本公司长期待摊费用包括房屋装修费、车位使用费等。

1、 摊销方法

长期待摊费用在受益期内平均摊销。

2、 摊销年限

房屋装修费摊销年限为 5-10 年，车位使用费摊销年限 10-20 年。

(二十二) 合同负债

本公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或提供服务的义务列示为合同负债。

(二十三) 职工薪酬

职工薪酬，是指本公司为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的除股份支付以外各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。本公司提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利，也属于职工薪酬。

1、 短期薪酬

本公司在职工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。其中，非货币性福利按照公允价值计量。

对于利润分享计划的，在同时满足下列条件时确认相关的应付职工薪酬：（1）本公司因过去事项导致现在具有支付职工薪酬的法定义务或推定义务；（2）因利润分享计划所产生的应付职工薪酬义务金额能够可靠估计。

如果本公司在职工为其提供相关服务的年度报告期间结束后十二个月内，不需要全部支付利润分享计划产生的应付职工薪酬，该利润分享计划适用其他长期职工福利的有关规定。本公司根据经营业绩或职工贡献等情况提取的奖金，属于奖金计划，比照短期利润分享计划进行处理。

2、 辞退福利

本公司在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系、或者为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿，在本公司不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议时和确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本费用时两者孰早，确认因解除与职工的劳动关系给予补偿而产生的负债，同时计入当期损益。

3、 设定提存计划

本公司职工参加了由当地劳动和社会保障部门组织实施的社会基本养老保险。本公司以当地规定的社会基本养老保险缴纳基数和比例，按月向当地社会基本养老保险经办机构缴纳养老保险费。职工退休后，当地劳动及社会保障部门有责任向已退休员工支付社会基本养老金。本公司在职工提供服务的会计期间，将根据上述社保规定计算应缴纳的金额确认为负债，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）/企业年金计划。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。

4、 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。

(二十四) 预计负债

因对外提供担保、诉讼事项、产品质量保证、亏损合同等或有事项形成的义务成为本公司承担的现时义务，履行该义务很可能导致经济利益流出本公司，且该义务的金额能够可靠的计量时，本公司将该项义务确认为预计负债。

本公司按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行初始计量，并在资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。

(二十五) 股份支付

1、 股份支付的种类

包括以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

2、 权益工具公允价值的确定方法

(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。

3、 确认可行权权益工具最佳估计的依据

根据最新取得的可行权职工数变动等后续信息进行估计。

4、 实施、修改、终止股份支付计划的相关会计处理

(1) 以权益结算的股份支付

授予后立即可行权的换取职工服务的以权益结算的股份支付，在授予日按照权益工具的公允价值计入相关成本或费用，相应调整资本公积。完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的换取职工服务的以权益结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按权益工具授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用，相应调整资本公积。

换取其他方服务的权益结算的股份支付，如果其他方服务的公允价值能够可靠

计量的，按照其他方服务在取得日的公允价值计量；如果其他方服务的公允价值不能可靠计量，但权益工具的公允价值能够可靠计量的，按照权益工具在服务取得日的公允价值计量，计入相关成本或费用，相应增加所有者权益。

（2）以现金结算的股份支付

授予后立即可行权的换取职工服务的以现金结算的股份支付，在授予日按本公司承担负债的公允价值计入相关成本或费用，相应增加负债。完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的换取职工服务的以现金结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权情况的最佳估计为基础，按本公司承担负债的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用和相应的负债。

（3）修改、终止股份支付计划

如果修改增加了所授予的权益工具的公允价值，本公司按照权益工具公允价值的增加相应地确认取得服务的增加；如果修改增加了所授予的权益工具的数量，本公司将增加的权益工具的公允价值相应地确认为取得服务的增加；如果本公司按照有利于职工的方式修改可行权条件，公司在处理可行权条件时，考虑修改后的可行权条件。

如果修改减少了授予的权益工具的公允价值，本公司继续以权益工具在授予日的公允价值为基础，确认取得服务的金额，而不考虑权益工具公允价值的减少；如果修改减少了授予的权益工具的数量，本公司将减少部分作为已授予的权益工具的取消来进行处理；如果以不利于职工的方式修改了可行权条件，在处理可行权条件时，不考虑修改后的可行权条件。

如果本公司在等待期内取消了所授予的权益工具或结算了所授予的权益工具（因未满足可行权条件而被取消的除外），则将取消或结算作为加速可行权处理，立即确认原本在剩余等待期内确认的金额。

（二十六）优先股、永续债等其他金融工具

本公司根据所发行的永续债的合同条款以及所反映的经济实质，结合金融资产、金融负债和权益工具的定义，在初始确认时将这些金融工具或其组成部分分类为金融资产、金融负债或权益工具。

本公司对于其发行的同时包含权益成份和负债成份的永续债，按照与含权益成份的可转换工具相同的会计政策进行处理。本公司对于其发行的不包含权益成份的永续债，按照与不含权益成份的可转换工具相同的会计政策进行处理。

本公司对于其发行的应归类为权益工具的永续债，按照实际收到金额，计入权益工具。存续期间分配利息的，应作利润分配处理。

(二十七) 收入

1、 收入确认和计量所采用的会计政策

本公司依据收入准则相关规定判断相关履约义务性质属于“在某一时段内履行的履约义务”或“某一时点履行的履约义务”，分别按以下原则进行收入确认。

(1) 本公司满足下列条件之一的，属于在某一时段内履行履约义务：

- 1) 客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益。
- 2) 客户能够控制本公司履约过程中在建的资产。
- 3) 本公司履约过程中所产出的资产具有不可替代用途，且本公司在整个合同期内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，本公司在该段时间内按照履约进度确认收入，但是，履约进度不能合理确定的除外。本公司考虑商品的性质，采用产出法或投入法确定恰当的履约进度。

(2) 对于不属于在某一时段内履行的履约义务，属于在某一时点履行的履约义务，本公司在客户取得相关商品控制权时点确认收入。

在判断客户是否已取得商品控制权时，本公司考虑下列几项：

- 1) 本公司就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务。
- 2) 本公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权。
- 3) 本公司已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品。
- 4) 本公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬。
- 5) 客户已接受该商品。
- 6) 其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

2、 收入的计量

本公司按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。在确定交易价格时，本公司考虑可变对价、合同中存在的重大融资成分、非现金对价、应付客户对价等因素的影响。

(1) 可变对价

本公司按照期望值或最可能发生金额确定可变对价的最佳估计数，但包含可变对价的交易价格，不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。企业在评估累计已确认收入是否极可能不会发生重大转回时，应当同时考虑收入转回的可能性及其比重。

(2) 重大融资成分

合同中存在重大融资成分的，本公司应当按照假定客户在取得商品控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额，应当在合同期间内采用实际利率法摊销。

（3）非现金对价

客户支付非现金对价的，本公司按照非现金对价的公允价值确定交易价格。非现金对价的公允价值不能合理估计的，本公司参照其承诺向客户转让商品的单独售价间接确定交易价格。

（4）应付客户对价

针对应付客户对价的，应当将该应付对价冲减交易价格，并在确认相关收入与支付（或承诺支付）客户对价二者孰晚的时点冲减当期收入，但应付客户对价是为了向客户取得其他可明确区分商品的除外。

企业应付客户对价是为了向客户取得其他可明确区分商品的，应当采用与本企业其他采购相一致的方式确认所购买的商品。企业应付客户对价超过向客户取得可明确区分商品公允价值的，超过金额冲减交易价格。向客户取得的可明确区分商品公允价值不能合理估计的，企业应当将应付客户对价全额冲减交易价格。

3、 收入的确认

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品控制权时确认收入。取得相关商品控制权是指能够主导该商品的使用并从中获得几乎全部的经济利益。

公司的收入主要包括房地产销售收入、劳务收入、物业出租收入和物业管理收入等，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。

（2）劳务收入：对于受托开发的项目，并符合《企业会计准则第 14 号—收入》在某一时段内履行履约义务的开发项目，按履约进度确认相应的劳务收入。履约进度采用投入法确定。

（3）物业出租收入：按与承租方签订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。

（二十八）合同成本

合同成本分为合同履约成本与合同取得成本。

本公司企业为履行合同发生的成本同时满足下列条件的，作为合同履约成本确认为一项资产：

- 1、该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；
- 2、该成本增加了企业未来用于履行履约义务的资源；
- 3、该成本预期能够收回。

本公司为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产；但是，该资产摊销不超过一年的可以在发生时计入当期损益。

与合同成本有关的资产采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销。

与合同成本有关的资产，其账面价值高于下列两项的差额的，本公司将对于超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失：

- 1、因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价；
- 2、为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

上述资产减值准备后续发生转回的，转回后的资产账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

(二十九) 政府补助

- 1、政府补助包括与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。
- 2、政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量；政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量，公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。
- 3、政府补助采用总额法：

（1）与资产相关的政府补助，确认为递延收益，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

（2）与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，在确认相关费用的期间，计入当期损益；用于补偿已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

4、对于同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，区分不同部分分别进行会计处理；难以区分的，整体归类为与收益相关的政府补助。

5、本公司将与本公司日常活动相关的政府补助按照经济业务实质计入其他收益或冲减相关成本费用；将与本公司日常活动无关的政府补助，应当计入营业外收支。

(三十) 递延所得税资产和递延所得税负债

- 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，该计税基础与其账面数之间的差额），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、确认递延所得税资产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。

3、资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果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利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，转回减记的金额。

4、本公司当期所得税和递延所得税作为所得税费用或收益计入当期损益，但不包括下列情况产生的所得税：（1）企业合并；（2）直接在所有者权益中确认的交易或者事项。

(三十一) 租赁

1、 作为承租方对短期租赁和低价值资产租赁进行简化处理的判断依据和会计处理方法

（1）判断依据

短期租赁，是指在租赁期开始日，租赁期不超过 12 个月的租赁。包含购买选择权的租赁不属于短期租赁。

低价值资产租赁，是指单项租赁资产为全新资产时价值较低的租赁。

承租人在判断是否是低价值资产租赁时，应基于租赁资产的全新状态下的价值进行评估，不应考虑资产已被使用的年限。

（2）会计处理方法

本公司对于短期租赁和低价值资产租赁，选择不确认使用权资产和租赁负债，将短期租赁和低价值资产租赁的租赁付款额，在租赁期内各个期间按照直线法的方法计入相关资产成本或当期损益。

2、 作为出租方的租赁分类标准和会计处理方法

（1）融资租赁

本公司作为出租人的，在租赁期开始日，对融资租赁确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产，并按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。

（2）经营租赁

本公司作为出租人的，在租赁期内各个期间，采用直线法的方法，将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入。将发生的与经营租赁有关的初始直接费用进行

资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。

对于经营租赁资产中的固定资产，本公司应当采用类似资产的折旧政策计提折旧；对于其他经营租赁资产，应当根据该资产适用的企业会计准则，采用系统合理的方法进行摊销。本公司按照《企业会计准则第8号——资产减值》的规定，确定经营租赁资产是否发生减值，并进行相应会计处理。

(三十二) 套期会计

1、 套期保值的分类

(1) 公允价值套期，是指对已确认资产或负债，尚未确认的确定承诺（除外汇风险外）的公允价值变动风险进行的套期。

(2) 现金流量套期，是指对现金流量变动风险进行的套期，此现金流量变动源于与已确认资产或负债、很可能发生的预期交易有关的某类特定风险，或一项未确认的确定承诺包含的外汇风险。

(3) 境外经营净投资套期，是指对境外经营净投资外汇风险进行的套期。境外经营净投资，是指企业在境外经营净资产中的权益份额。

2、 套期关系的指定及套期有效性的认定

在套期关系开始时，本公司对套期关系有正式的指定，并准备了关于套期关系、风险管理目标和套期策略的正式书面文件。该文件载明了套期工具性质及其数量、被套期项目性质及其数量、被套期风险的性质、套期类型、以及本公司对套期工具有效性的评估。套期有效性，是指套期工具的公允价值或现金流量变动能够抵销被套期风险引起的被套期项目公允价值或现金流量变动的程度。本公司持续地对套期有效性进行评价，判断该套期在套期关系被指定的会计期间内是否满足运用套期会计对于有效性的要求。如果不满足，则终止运用套期关系。

运用套期会计，应当符合下列套期有效性的要求：

(1) 被套期项目与套期工具之间存在经济关系。

(2) 被套期项目与套期工具经济关系产生的价值变动中，信用风险的影响不占主导地位。

(3) 采用适当的套期比率，该套期比率不会形成被套期项目与套期工具相对权重的失衡，从而产生与套期会计目标不一致的会计结果。如果套期比率不再适当，但套期风险管理目标没有改变的，应当对被套期项目或套期工具的数量进行调整，以使得套期比率重新满足有效性的要求。

3、 套期会计处理方法

(1) 公允价值套期

套期衍生工具的公允价值变动计入当期损益。被套期项目的公允价值因套期风险而形成的变动，计入当期损益，同时调整被套期项目的账面价值。

就与按摊余成本计量的金融工具有关的公允价值套期而言，对被套期项目账面价值所作的调整，在调整日至到期日之间的剩余期间内进行摊销，计入当期损益。按照实际利率法的摊销可于账面价值调整后随即开始，并不得晚于被套期项目终止针对套期风险产生的公允价值变动而进行的调整。

如果被套期项目终止确认，则将未摊销的公允价值确认为当期损益。

被套期项目为尚未确认的确定承诺的，该确定承诺的公允价值因被套期风险引起的累计公允价值变动确认为一项资产或负债，相关的利得或损失计入当期损益。套期工具的公允价值变动亦计入当期损益。

(2) 现金流量套期

套期工具利得或损失中属于有效套期的部分，直接确认为其他综合收益，属于无效套期的部分，计入当期损益。

如果被套期交易影响当期损益的，如当被套期财务收入或财务费用被确认或预期销售发生时，则将其他综合收益中确认的金额转入当期损益。如果被套期项目是一项非金融资产或非金融负债的成本，则原在其他综合收益中确认的金额转出，计入该非金融资产或非金融负债的初始确认金额（或则原在其他综合收益中确认的，在该非金融资产或非金融负债影响损益的相同期间转出，计入当期损益）。

如果预期交易或确定承诺预计不会发生，则以前计入股东权益中的套期工具累计利得或损失转出，计入当期损益。如果套期工具已到期、被出售、合同终止或已行使（但并未被替换或展期），或者撤销了对套期关系的指定，则以前计入其他综合收益的金额不转出，直至预期交易或确定承诺影响当期损益。

(3) 境外经营净投资套期

对境外经营净投资的套期，包括作为净投资的一部分的货币性项目的套期，其处理与现金流量套期类似。套期工具的利得或损失中被确定为有效套期的部分计入其他综合收益，而无效套期的部分确认为当期损益。处置境外经营时，任何计入股东权益的累计利得或损失转出，计入当期损益。

(三十三) 重要性标准确定方法和选择依据

项目	重要性标准
重大的单项计提坏账准备的应收款项	金额超过 10,000 万元
重要的长期股权投资减值准备	金额超过 10,000 万元

项目	重要性标准
重要的非全资子公司	子公司总资产占保利发展合并报表总资产的 5%以上
重要的合营或联营企业	对单个被投资单位的长期股权投资账面价值占保利发展合并报表总资产的 1%以上

(三十四) 重要会计政策和会计估计的变更

1、 重要会计政策变更

(1) 执行《企业会计准则解释第 17 号》

财政部于 2023 年 10 月 25 日公布了《企业会计准则解释第 17 号》(财会〔2023〕21 号，以下简称“解释第 17 号”)。

1) 关于流动负债与非流动负债的划分

解释第 17 号明确：

- 企业在资产负债表日没有将负债清偿推迟至资产负债表日后一年以上的实质性权利的，该负债应当归类为流动负债。
- 对于企业贷款安排产生的负债，企业将负债清偿推迟至资产负债表日后一年以上的权利可能取决于企业是否遵循了贷款安排中规定的条件（以下简称契约条件），企业在判断其推迟债务清偿的实质性权利是否存在时，仅应考虑在资产负债表日或者之前应遵循的契约条件，不应考虑企业在资产负债表日之后应遵循的契约条件。
- 对负债的流动性进行划分时的负债清偿是指，企业向交易对手方以转移现金、其他经济资源（如商品或服务）或企业自身权益工具的方式解除负债。负债的条款导致企业在交易对手方选择的情况下通过交付自身权益工具进行清偿的，如果企业按照《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》的规定将上述选择权分类为权益工具并将其作为复合金融工具的权益组成部分单独确认，则该条款不影响该项负债的流动性划分。

该解释规定自 2024 年 1 月 1 日起施行，企业在首次执行该解释规定时，应当按照该解释规定对可比期间信息进行调整。执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

2) 关于供应商融资安排的披露

解释第 17 号要求企业在进行附注披露时，应当汇总披露与供应商融资安排有关的信息，以有助于报表使用者评估这些安排对该企业负债、现金流量以及该企业流动性风险敞口的影响。在识别和披露流动性风险信息时也应考虑供应商融资安排的影响。该披露规定仅适用于供应商融资安排。供应商融资安排是指具有下列特征的交易：一个或多个融资提供方提供资金，为企业支付其应付供应商的款项，并约定该企业根据安排的条款和条件，在其供应商收到款项的

当天或之后向融资提供方还款。与原付款到期日相比，供应商融资安排延长了该企业的付款期，或者提前了该企业供应商的收款期。

该解释规定自 2024 年 1 月 1 日起施行，企业在首次执行该解释规定时，无需披露可比期间相关信息及部分期初信息。执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

3) 关于售后租回交易的会计处理

解释第 17 号规定，承租人在对售后租回所形成的租赁负债进行后续计量时，确定租赁付款额或变更后租赁付款额的方式不得导致其确认与租回所获得的使用权有关的利得或损失。企业在首次执行该规定时，应当对《企业会计准则第 21 号——租赁》首次执行日后开展的售后租回交易进行追溯调整。

该解释规定自 2024 年 1 月 1 日起施行，允许企业自发布年度提前执行。本公司自 2024 年 1 月 1 日起执行该规定，执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

(2) 执行《企业数据资源相关会计处理暂行规定》

财政部于 2023 年 8 月 1 日发布了《企业数据资源相关会计处理暂行规定》(财会〔2023〕11 号)，适用于符合企业会计准则相关规定确认为无形资产或存货等资产的数据资源，以及企业合法拥有或控制的、预期会给企业带来经济利益的、但不满足资产确认条件而未予确认的数据资源的相关会计处理，并对数据资源的披露提出了具体要求。

该规定自 2024 年 1 月 1 日起施行，企业应当采用未来适用法，该规定施行前已经费用化计入损益的数据资源相关支出不再调整。执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

(3) 执行《企业会计准则解释第 18 号》“关于不属于单项履约义务的保证类质量保证的会计处理”的规定

财政部于 2024 年 12 月 6 日发布了《企业会计准则解释第 18 号》(财会〔2024〕24 号，以下简称“解释第 18 号”)，该解释自印发之日起施行，允许企业自发布年度提前执行。

解释第 18 号规定，在对因不属于单项履约义务的保证类质量保证产生的预计负债进行会计核算时，应当根据《企业会计准则第 13 号——或有事项》有关规定，按确定的预计负债金额，借记“主营业务成本”、“其他业务成本”等科目，贷记“预计负债”科目，并相应在利润表中的“营业成本”和资产负债表中的“其他流动负债”、“一年内到期的非流动负债”、“预计负债”等项目列示。

企业在首次执行该解释内容时，如原计提保证类质量保证时计入“销售费用”等的，应当按照会计政策变更进行追溯调整。执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

2、 重要会计估计变更

本公司本期无重大会计估计变更。

3、 重要前期会计差错更正

本公司本期无重大前期会计差错更正。

四、 税项

(一) 主要税种和税率

税种	计税依据	税率
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	3%、5%、6%、9%、13%
城市维护建设税	按实际缴纳的增值税计缴	按公司所在地政策缴纳
教育费附加	按实际缴纳的增值税计缴	按公司所在地政策缴纳
企业所得税	按应纳税所得额计缴	见注释：
土地增值税	按转让房地产所取得的增值额和规定的税率计缴	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%

注：根据《中华人民共和国企业所得税法》以及《中华人民共和国企业所得税法实施条例》，除个别享受优惠税率的子公司外，本公司及设立于中国境内的其余子公司适用企业所得税税率为 25%。

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
Poly (USA) Real Estate Development Corporation	按公司所在地政策缴纳
B1 Treasure Island 048 Holdings LLC	按公司所在地政策缴纳
C23 Treasure Island 048 Holdings LLC	按公司所在地政策缴纳
Wynyard 048 Service Pty Ltd. ATF Wynyard 048 Trust	30.00%
Poly (Australia) Real Estate Development Pty Ltd.	30.00%
Epping 048 Service Pty Ltd. ATF Epping 048 Trust	30.00%
Poly (Australia) United Development Pty Ltd.	30.00%
Kogarah 048 Service Pty Ltd. ATF Kogarah 048 Trust	30.00%

纳税主体名称	所得税税率
Kitchener 048 Service Pty Ltd. ATF Kitchener 048 Trust	30.00%
Millennium 048 Service Pty Ltd. ATF Millennium 048 Trust	30.00%
Richmond 048 Service Pty Ltd. ATF Richmond 048 Trust	30.00%
Goulburn 048 Service Pty Ltd. ATF Goulburn 048 Target Trust	30.00%
Goulburn 048 Service Pty Ltd. ATF Goulburn 048 Trust	30.00%
Buckingham 048 Service Pty Ltd. ATF Buckingham 048 Trust	30.00%
Doncaster 048 Service Pty Ltd. ATF Doncaster 048 Trust	30.00%
Terry 048 Service Pty Ltd. ATF Terry 048 Trust	30.00%
Cudgegong 048 Service Pty Ltd. ATF Cudgegong 048 Trust	30.00%
Poly (NSW) Development Pty Ltd.	30.00%
Ascot 048 Service Pty Ltd.	30.00%
Whitehorse 048 Service Pty Ltd. ATF Whitehorse 048 Trust	30.00%
Wentworthville 048 Service Pty Ltd. ATF Wentworthville 048 Trust	30.00%
Poly (Australia) Investment Management Pty Ltd.	30.00%
Poly (UK) Real Estate Development Limited	19.00%
Kingston 048 Limited	19.00%
Poly (UK) Real Estate Management Limited	19.00%
恒福(香港)发展有限公司	16.50%
保澳(香港)置业有限公司	16.50%
保英(香港)置业有限公司	16.50%
Grantwell Limited	16.50%
Real Heng Global Investment AUS Limited	16.50%
中保信(香港)有限公司	16.50%
诺达有限公司	16.50%
生活之原有限公司	16.50%
黄金海岸(香港)置业有限公司	16.50%
恒远(香港)服务有限公司	16.50%
Real Heng Investment GP Limited	0.00%
泓泰有限公司	0.00%
Poly Real Estate Finance Ltd.	0.00%
盛鑫有限公司	0.00%
Pride South Holdings Limited	0.00%
Total Favour Limited	0.00%

(二) 税收优惠
企业所得税

税收政策	纳税主体名称	所得税税率
《财政部税务总局国家发展改革委关于延续西部大开发企业所得税政策的公告》（财政部公告 2020 年第 23 号）	贵阳保成企业管理有限责任公司	15.00%
	保利重庆物业管理有限公司	
	成都华昌物业发展有限责任公司	
	保利陕西物业服务服务有限公司	
	四川保利物业服务服务有限公司	
	成都锦华悦投资有限公司	
	成都保双置业有限公司	
	成都市保椿置业有限公司	
	成都市保新成天置业有限公司	
高新技术企业所得税优惠政策	广东省重工建筑设计院有限公司	15.00%
	广东重工建设监理有限公司	
	湖南保利天创物业发展有限公司	
《财政部税务总局关于海南自由贸易港企业所得税优惠政策的通知》（财税〔2020〕31 号）	琼海保合实业发展有限公司	15.00%
	三亚保锦实业发展有限公司	
	三亚合俊实业发展有限公司	
	三亚保鸿实业发展有限公司	
	三亚保岭投资发展有限公司	
	保利（海南经济特区）物业服务服务有限公司	

五、合并财务报表项目注释

(一) 货币资金

项目	期末余额	上年年末余额
库存现金	991,825.93	4,385,267.79
数字货币		
银行存款	90,845,012,017.56	99,503,811,038.55
其他货币资金	917,994,965.58	1,336,856,805.60
存放财务公司款项	42,403,477,185.80	47,137,118,828.48
合计	134,167,475,994.87	147,982,171,940.42
其中：存放在境外的款项总额	732,672,709.91	196,827,799.66
存放在境外且资金汇回受到限制的款项		

注：期末存在抵押、质押、冻结等对使用有限制款项 1,669,463,469.46 元。

(二) 交易性金融资产

项目	期末余额	上年年末余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	515,581,404.19	409,274,800.00
其中：债务工具投资		
权益工具投资	515,581,404.19	409,274,800.00
合计	515,581,404.19	409,274,800.00

(三) 应收票据

1、 应收票据分类列示

项目	期末余额	上年年末余额
银行承兑汇票	10,975,000.00	11,056.78
商业承兑汇票	10,770,417.18	453,354.49
合计	21,745,417.18	464,411.27

- 2、 期末无已质押的应收票据。
- 3、 期末无重大已背书或贴现且在资产负债表日但尚未到期的应收票据。
- 4、 期末无因出票人履约而将其转为应收账款的票据。
- 5、 本期无实际核销的应收票据。

(四) 应收账款

1、 应收账款按账龄披露

账龄	期末余额	上年年末余额
1 年以内	4,138,787,095.62	3,074,592,672.37
其中：1 年以内分项		
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	4,138,787,095.62	3,074,592,672.37
1 年以内小计	4,138,787,095.62	3,074,592,672.37
1 至 2 年	585,194,263.86	652,961,277.69
2 至 3 年	398,790,188.79	153,452,175.69
3 年以上	151,818,141.51	141,495,461.33
小计	5,274,589,689.78	4,022,501,587.08
减：坏账准备	342,249,023.97	201,125,079.35
合计	4,932,340,665.81	3,821,376,507.73

2、 应收账款按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备	82,654,594.54	1.57	82,652,269.40	99.99	2,325.14
按组合计提坏账准备	5,191,935,095.24	98.43	259,596,754.57	5.00	4,932,338,340.67
其中：按信用风险特征组合计提坏账准备	5,191,935,095.24	98.43	259,596,754.57	5.00	4,932,338,340.67
合计	5,274,589,689.78	100.00	342,249,023.97		4,932,340,665.81

(续)

类别	上年年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	4,022,501,587.08	100.00	201,125,079.35	5.00	3,821,376,507.73
其中：按信用风险特征组合计提坏账准备	4,022,501,587.08	100.00	201,125,079.35	5.00	3,821,376,507.73
合计	4,022,501,587.08	100.00	201,125,079.35		3,821,376,507.73

3、 本期计提、转回或收回的坏账准备情况

类别	上年年末余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按单项计提坏账准备的应收账款		82,652,269.40				82,652,269.40
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	201,125,079.35	58,437,637.44			34,037.78	259,596,754.57
合计	201,125,079.35	141,089,906.84			34,037.78	342,249,023.97

4、 本期实际核销的应收账款情况

本期无实际核销的应收账款。

5、 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

单位名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额	占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例(%)	应收账款坏账准备和合同资产减值准备期末余额
泉州丰泽城建鑫丰投资有限公司	311,756,389.00		311,756,389.00	5.64	15,587,819.45
金华市婺城区住房和城乡建设局	237,642,471.70		237,642,471.70	4.30	11,882,123.59
北京市怀柔区住房和城乡建设委员会	221,308,355.67		221,308,355.67	4.00	11,065,417.78
泉州市东海投资管理有限公司	97,309,998.40		97,309,998.40	1.76	4,865,499.92
广州市白云区土地开发中心	63,460,000.00		63,460,000.00	1.15	3,173,000.00
合计	931,477,214.77		931,477,214.77	16.85	46,573,860.74

(五) 预付款项

1、 预付款项按账龄列示

账龄	期末余额		上年年末余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	9,342,487,445.18	38.77	6,150,687,987.33	28.43
1至2年	1,963,189,214.69	8.15	6,479,258,431.37	29.95
2至3年	6,138,837,478.85	25.48	2,909,871,356.55	13.45
3年以上	6,649,973,109.74	27.60	6,095,379,783.01	28.17
合计	24,094,487,248.46	100.00	21,635,197,558.26	100.00

账龄超过一年且金额重大的预付款项主要为房地产项目合作款、预付土地款、工程款等，因项目处于前期开发阶段或者未完成结算所致。

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	占预付款项期末余额合计数的比例(%)
郑州市金水区城市改造办公室	3,244,139,520.28	13.46
北京市土地储备中心	3,026,000,000.00	12.56
广州交易所集团有限公司	1,404,380,000.00	5.83
广州市国营新塘农工商联合公司	1,005,861,645.44	4.17
上海市规划和自然资源局	976,570,000.00	4.05
合计	9,656,951,165.72	40.07

(六) 其他应收款

项目	期末余额	上年年末余额
应收利息		
应收股利	28,852,859.00	6,588,859.00
其他应收款项	143,112,514,820.70	150,381,456,429.80
合计	143,141,367,679.70	150,388,045,288.80

1、 应收股利

(1) 应收股利明细

项目（或被投资单位）	期末余额	上年年末余额
保利（横琴）资本管理有限公司	20,000,000.00	
佛山市高明区美玖房地产开发有限公司	3,464,000.00	
北京新保利大厦房地产开发有限公司	5,388,859.00	5,388,859.00
广州市保轩展览有限公司		1,200,000.00
小计	28,852,859.00	6,588,859.00
减：坏账准备		
合计	28,852,859.00	6,588,859.00

2、 其他应收款项

(1) 按账龄披露

账龄	期末余额	上年年末余额
1 年以内	32,914,033,463.07	42,756,235,504.10
其中：1 年以内分项		
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	32,914,033,463.07	42,756,235,504.10
1 年以内小计	32,914,033,463.07	42,756,235,504.10
1 至 2 年	27,510,259,412.03	34,756,294,321.91
2 至 3 年	23,917,816,719.23	27,223,039,729.23
3 年以上	60,155,573,564.77	46,506,199,578.73
小计	144,497,683,159.10	151,241,769,133.97
减：坏账准备	1,385,168,338.40	860,312,704.17
合计	143,112,514,820.70	150,381,456,429.80

(2) 坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
上年年末余额	860,312,704.17			860,312,704.17
上年年末余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段	-112,166,558.18		112,166,558.18	
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	49,014,870.67		477,127,769.62	526,142,640.29
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动	-1,287,006.06			-1,287,006.06
期末余额	795,874,010.60		589,294,327.80	1,385,168,338.40

(3) 本期计提、转回或收回的坏账准备情况

类别	上年年末余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	112,166,558.18	477,127,769.62				589,294,327.80
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	748,146,145.99	49,014,870.67			-1,287,006.06	795,874,010.60
合计	860,312,704.17	526,142,640.29			-1,287,006.06	1,385,168,338.40

(4) 按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	上年年末账面余额
外部单位往来款	84,179,008,082.11	87,335,336,361.46
关联方往来款	56,278,203,792.30	58,974,279,951.84
保证金押金等	4,040,471,284.69	4,932,152,820.67
合计	144,497,683,159.10	151,241,769,133.97

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款项情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款项期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
广州福兴房地产开发有限公司	项目开发资金投入	9,108,861,154.52	1年以内、1-2年、2-3年、3年以上	6.30	
上海华轶实业有限公司	项目开发资金投入	3,677,508,883.56	1年以内、1-2年、2-3年、3年以上	2.55	
西藏信昇股权投资合伙企业(有限合伙)	合作方股东往来款	2,145,378,590.72	1年以内、1-2年、2-3年、3年以上	1.48	
广东葛洲坝房地产开发有限公司	合作方股东往来款	1,912,515,000.00	1年以内、1-2年、3年以上	1.32	
金茂华东企业管理有限公司	合作方股东往来款	1,705,025,000.00	1年以内、1-2年、2-3年	1.18	
合计		18,549,288,628.80		12.83	

(七) 存货

1、 存货分类

类别	期末余额		
	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值
开发成本	602,774,225,835.17	4,487,933,766.48	598,286,292,068.69
开发产品	202,861,967,693.79	3,438,384,299.52	199,423,583,394.27
原材料	7,823,373.41		7,823,373.41
库存商品	179,247,571.38		179,247,571.38
低值易耗品	2,142,581.22		2,142,581.22
合同履约成本	660,330,252.73		660,330,252.73
合计	806,485,737,307.70	7,926,318,066.00	798,559,419,241.70

(续)

类别	上年年末余额		
	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值
开发成本	706,975,118,125.74	3,475,705,804.70	703,499,412,321.04
开发产品	166,112,153,932.76	1,565,879,645.94	164,546,274,286.82
原材料	6,648,667.34		6,648,667.34
库存商品	440,361,397.46		440,361,397.46
低值易耗品	2,129,507.87		2,129,507.87
合同履约成本	1,013,637,974.50		1,013,637,974.50
合计	874,550,049,605.67	5,041,585,450.64	869,508,464,155.03

(1) 开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工	预计总投资(万元)	期末余额	上年年末余额
包头保利南海公园	2012年5月	2026年9月	284,665	639,351,536.34	637,646,487.84
北京保利朝央和煦	2023年12月	2025年12月	387,228	3,313,223,498.01	2,993,994,546.18
北京保利和光煦境	2023年3月	2025年1月	350,841	2,490,297,606.76	2,783,864,227.45
北京保利璟山和煦	2023年9月	2025年11月	530,800	4,448,550,447.61	3,819,353,911.32
北京保利天汇	2023年9月	2025年11月	748,611	6,573,359,977.39	6,032,918,747.80
北京保利未来科技城项目	2017年12月	2025年6月	1,272,522	6,157,596,401.92	5,292,920,583.84
北京保利颐璟和煦	2024年3月	2027年6月	367,857	2,530,191,340.94	
北京市海淀区宏丰渠东路东侧地块	2024年12月	2027年6月	1,187,963	9,490,051,120.08	
常熟保利首开云璟	2020年8月	2028年3月	381,520	1,165,642,175.25	1,160,851,675.31
常州保利大都汇	2022年1月	2027年1月	256,179	790,579,338.04	1,736,158,622.24
常州保利天汇	2022年1月	2028年7月	387,694	1,381,429,597.46	2,713,834,196.72
成都保利·天府和颂	2023年8月	2025年9月	185,190	1,462,407,244.78	1,336,990,425.29
成都保利·天府和颂二期	2023年11月	2026年6月	177,380	1,215,429,019.78	767,964,041.38
成都保利北新市区花园	2021年8月	2028年12月	201,763	797,804,672.25	1,828,148,646.48
成都保利北新学府	2023年7月	2025年10月	87,701	597,687,291.39	524,451,572.45
成都保利创展国宾和煦花园	2023年9月	2025年6月	67,959	518,765,585.34	437,900,624.28
成都保利樾实·九里和颂	2023年5月	2025年8月	214,041	1,669,502,977.73	1,582,978,990.99
成都保利和颂	2022年7月	2025年10月	485,496	2,515,823,370.90	3,629,915,043.10
成都保利青江花园	2021年9月	2026年8月	137,296	458,326,104.61	443,820,039.89
成都保利石象湖项目	2012年4月	2029年11月	335,076	626,111,554.40	624,528,350.21
成都保利天府臻悦	2024年1月	2026年3月	199,622	1,355,587,079.31	587,350,310.00
成都保利天珺	2024年1月	2026年10月	415,402	3,068,108,025.82	1,876,545,695.32
成都保利西堂和煦	2024年1月	2026年9月	184,684	1,292,843,130.07	534,547,171.08
成都保利云上	2021年9月	2027年3月	779,859	924,496,777.94	3,285,781,128.93
成都市金牛区花照壁中横街西侧地块	2024年9月	2027年1月	357,745	2,378,893,453.71	
大连保利城	2021年9月	2028年11月	321,844	994,206,054.51	1,102,188,874.75
大连保利东港天珺	2023年12月	2025年10月	158,609	1,063,624,107.31	874,938,629.57
大连保利时代金地城	2021年5月	2029年10月	2,133,683	3,870,100,873.44	4,665,193,056.82
大同保利和光尘樾	2021年4月	2032年10月	241,381	571,178,602.16	817,500,111.74
东莞保利和悦滨江	2022年7月	2025年7月	174,883	822,616,795.73	1,149,619,062.87
东莞保利时区	2021年1月	2035年12月	2,136,185	5,958,344,077.98	7,847,372,643.64
东莞保利天际	2020年2月	2025年2月	504,399	719,973,047.39	447,856,623.79
东莞保利天际二期	2022年11月	2025年2月	260,132	1,900,092,939.23	1,708,633,065.08
东莞保利阅江台	2022年3月	2031年6月	261,827	948,860,485.79	1,690,692,100.95

项目名称	开工时间	预计竣工	预计总投资(万元)	期末余额	上年年末余额
东莞保利长安府	2024年1月	2025年8月	75,030	523,761,429.99	467,936,266.05
东莞保利紫云	2021年12月	2026年8月	204,477	551,074,493.13	1,158,721,821.64
东莞厚街镇和颂花园	2023年10月	2025年12月	150,201	962,487,121.28	857,588,326.27
东莞市南城街道国际商务区 2023WR010 项目	2024年4月	2026年11月	273,867	1,832,003,817.44	
东莞未来时区花园	2021年12月	2031年9月	1,088,601	5,946,837,120.73	6,571,164,585.73
佛山保利碧桂园学府里	2021年2月	2028年1月	218,258	842,998,156.36	1,002,117,551.11
佛山保利德胜天汇	2023年7月	2027年5月	426,817	2,790,418,139.74	2,475,061,544.61
佛山保利灯湖天珺	2022年11月	2030年3月	1,063,230	7,250,460,925.95	6,784,971,844.72
佛山保利芳华苑	2018年9月	2027年12月	363,067	1,392,803,897.60	1,309,214,414.31
佛山保利广佛湾堂悦	2023年8月	2026年7月	175,466	1,350,349,653.98	1,141,263,384.26
佛山保利和府	2021年9月	2027年12月	422,311	1,821,996,921.50	2,575,648,670.52
佛山保利和著	2023年12月	2025年9月	100,328	761,516,385.35	601,621,019.24
佛山保利湖光臻悦	2024年5月	2027年1月	120,832	611,596,045.65	93,376,146.79
佛山保利湖映琅悦	2024年2月	2028年8月	172,401	764,601,201.42	
佛山保利珺悦府	2023年5月	2027年6月	438,887	3,194,153,172.59	2,859,883,783.00
佛山保利琅悦	2023年8月	2027年6月	495,913	3,208,903,486.24	1,516,320,524.04
佛山保利清能和府	2020年10月	2027年7月	226,602	743,160,689.09	767,233,737.13
佛山保利三龙湾天珺	2022年10月	2025年1月	112,778	974,017,267.19	843,673,616.85
佛山保利天汇	2022年2月	2027年6月	870,159	3,407,136,302.67	6,036,440,984.15
佛山保利天悦	2019年6月	2029年1月	1,427,417	2,169,300,506.61	4,048,666,913.55
佛山保利天瓚	2024年3月	2029年3月	889,924	5,383,328,503.97	2,166,513,761.47
佛山保利新汇城	2021年11月	2027年1月	355,553	1,840,939,017.61	2,520,307,176.76
佛山保利秀台天珺	2021年6月	2026年8月	585,990	1,743,604,984.46	3,395,777,439.28
佛山保利御江南	2020年12月	2028年8月	755,743	1,320,342,497.43	1,274,115,247.06
佛山保利阅江台	2020年10月	2026年9月	628,965	968,527,141.89	3,054,187,215.78
佛山保利阅江台·江夔	2023年10月	2028年4月	330,750	1,991,348,426.95	863,702,450.44
佛山保利智慧云城	2021年11月	2027年8月	244,820	1,027,527,631.03	224,444,714.86
佛山保利中交大都汇	2019年6月	2027年12月	562,376	1,134,344,466.98	2,847,812,963.68
佛山三龙湾保利和颂	2022年11月	2025年9月	196,682	681,823,658.99	1,300,786,630.05
佛山市禅城区文沙南路北侧地块	2024年12月	2028年7月	240,028	608,360,000.00	
福州保利屏西天悦	2024年2月	2026年5月	466,603	3,618,988,359.82	1,624,981,921.99
福州保利天珺	2023年4月	2025年10月	80,598	581,472,799.81	522,411,502.01
福州保利阅江台	2021年9月	2025年3月	195,823	683,861,325.17	1,519,352,985.19
福州市高新区广兴路东侧项目	2023年9月	2025年9月	105,027	830,435,242.13	690,957,855.18
福州市鼓楼区六一中路北侧地块	2024年9月	2026年9月	118,401	851,121,763.08	

项目名称	开工时间	预计竣工	预计总投资(万元)	期末余额	上年年末余额
福州长乐保利阅江台	2023年8月	2028年11月	390,680	2,081,535,401.86	2,055,927,101.26
福州中泰中心	2023年1月	2025年5月	63,006	469,973,330.43	327,094,961.69
阜阳保利大国璟	2021年9月	2028年4月	275,155	632,723,229.69	1,605,171,199.90
固安保利云上	2021年4月	2035年12月	362,769	522,486,759.40	1,285,972,603.77
广州保利滨江和著	2023年11月	2026年3月	164,317	1,256,711,854.31	540,696,394.64
广州保利国际金融中心	2018年6月	2025年1月	445,543	1,321,728,963.53	1,258,095,410.64
广州保利和颂	2023年9月	2025年12月	210,138	1,626,907,434.73	1,536,410,056.95
广州保利和悦滨江	2022年8月	2025年1月	333,469	2,392,963,396.27	2,852,885,356.76
广州保利花城纪	2018年6月	2029年12月	977,825	3,571,090,455.20	4,452,094,874.79
广州保利华创·都荟天珺	2023年9月	2026年3月	301,110	2,441,069,072.61	1,102,217,068.10
广州保利锦上	2022年8月	2025年7月	256,696	835,714,662.47	1,902,903,595.06
广州保利锦绣公馆	2021年1月	2025年6月	592,795	849,050,324.62	2,237,311,446.13
广州保利琅悦	2024年2月	2026年8月	115,860	680,822,750.74	453,280,000.00
广州保利领秀海	2022年4月	2027年12月	669,782	3,354,538,221.09	4,759,607,730.38
广州保利南沙天汇	2020年5月	2025年9月	1,059,666	3,445,853,190.95	4,927,897,486.75
广州保利琶洲四季	2023年9月	2026年7月	330,783	2,282,840,154.45	2,065,042,849.06
广州保利时光印象	2022年9月	2025年4月	172,220	803,225,030.95	1,312,229,633.25
广州保利水木芳华	2022年2月	2026年3月	391,949	1,535,273,575.69	2,622,683,077.88
广州保利四季和颂	2023年2月	2025年1月	178,873	1,585,150,142.14	1,517,198,058.01
广州保利桃花源	2016年6月	2029年12月	166,848	686,291,483.52	679,237,050.72
广州保利天汇	2018年6月	2029年12月	1,872,795	3,926,113,991.65	9,059,776,572.00
广州保利天际	2019年6月	2028年9月	607,476	2,530,614,670.60	2,443,486,870.02
广州保利天瑞	2023年1月	2025年5月	1,308,183	11,163,674,596.96	10,716,723,426.43
广州保利翔龙天汇	2021年4月	2027年10月	1,654,075	5,406,297,674.08	9,801,050,817.90
广州保利燕语堂悦	2024年2月	2027年5月	673,594	2,590,766,802.31	1,015,889,875.00
广州保利鱼珠项目	2016年12月	2028年4月	1,562,409	2,471,463,666.30	2,431,903,306.46
广州保利阅云台	2019年6月	2028年12月	895,427	565,627,851.84	4,180,476,844.97
广州保利悦公馆	2020年6月	2025年10月	893,481	1,701,559,152.99	2,029,547,622.92
广州保利云境	2023年11月	2025年12月	224,553	1,769,703,824.33	1,576,337,061.25
广州保利珠江天悦	2024年6月	2029年12月	1,373,615	9,102,343,874.23	1,655,930,000.00
广州侨鑫保利汇景台	2021年5月	2025年12月	640,826	714,410,780.14	2,984,497,861.31
广州市海珠区凤浦中路南侧地块	2024年11月	2027年12月	815,756	4,548,325,876.03	
广州市荔湾区鹤洞路南侧项目	2024年7月	2026年12月	98,501	810,459,069.86	
广州市天河区面粉厂地块	2025年1月	2027年9月	1,653,291	12,531,394,839.81	
广州亭角村旧村项目	2021年9月	2029年12月	343,335	1,348,475,650.65	1,181,519,310.11
广州洗村项目	2025年6月	2028年12月	2,414,092	1,927,518,329.48	1,606,409,059.39

项目名称	开工时间	预计竣工	预计总投资(万元)	期末余额	上年年末余额
贵阳保利大国璟	2018年12月	2028年7月	758,835	2,760,591,707.85	2,506,922,764.40
海口保利六千树	2019年12月	2029年5月	325,187	801,643,282.65	815,235,593.78
邯郸保利阅云台	2021年6月	2026年5月	333,901	1,059,377,156.77	2,257,298,142.48
杭州保利和著风华里	2022年12月	2025年10月	137,102	1,270,672,189.51	1,186,125,015.14
杭州保利和著薇棠轩	2023年7月	2025年10月	233,470	2,100,945,620.63	1,763,497,527.44
杭州保利和著文华轩	2023年7月	2025年10月	104,337	910,393,150.57	765,730,281.50
杭州保利恒尊崇璟和颂府	2023年7月	2025年11月	106,873	929,797,980.95	794,321,718.35
杭州保利云城臻悦府	2024年1月	2026年3月	344,154	2,881,087,129.69	1,231,213,467.16
合肥保利海上臻悦	2024年5月	2026年10月	218,051	1,330,916,409.17	
合肥保利和光熙悦	2022年11月	2025年9月	306,540	2,715,199,109.65	2,321,222,253.54
合肥保利珺悦	2022年11月	2025年5月	151,373	1,318,934,629.75	1,125,671,115.63
合肥保利龙川臻悦	2024年9月	2026年11月	228,509	1,301,527,424.08	
合肥锦上	2023年9月	2025年5月	84,143	633,999,059.79	501,681,787.26
合肥琅悦	2023年8月	2027年1月	199,270	1,464,263,240.38	1,170,538,905.70
合肥天珺	2022年7月	2025年4月	287,706	2,488,530,342.66	2,140,938,285.05
合肥紫云云起	2022年12月	2025年9月	122,562	424,343,201.05	773,614,298.41
河源保利林语花园四五六期	2021年10月	2027年10月	249,428	536,237,818.41	494,646,241.61
河源保利阅江台	2022年4月	2031年6月	269,443	459,100,142.50	705,318,485.31
衡阳保利阅江台	2021年11月	2030年4月	383,311	970,677,919.04	1,518,488,024.07
淮安保利国联和府	2020年9月	2025年4月	441,064	545,402,123.15	3,285,538,896.34
淮安保利国联里院	2021年4月	2028年7月	210,155	1,141,365,105.94	1,136,126,488.34
淮安保利通银时光印象	2021年7月	2027年10月	179,124	673,129,836.86	1,090,955,903.95
济南保利琅悦	2023年9月	2026年9月	231,955	1,230,760,228.30	1,064,839,040.62
江门保利江海大都汇	2020年8月	2027年5月	335,233	806,357,580.00	1,137,806,419.73
江门保利琅悦	2024年2月	2027年4月	153,928	744,813,971.15	405,450,000.00
江门保利西海岸	2017年12月	2030年9月	861,208	1,232,554,560.30	1,089,849,375.80
江门保利云上西棠	2019年6月	2030年7月	305,711	1,727,233,061.31	1,746,462,724.57
江西航都(和光、时光、洪都里)	2019年3月	2029年12月	591,525	705,897,107.62	684,383,100.24
揭阳保利大都汇	2020年4月	2029年11月	438,651	642,952,747.78	709,086,089.26
揭阳保利金都花园	2029年3月	2030年12月	123,046	414,788,622.71	414,788,622.71
揭阳保利西海岸	2019年7月	2030年8月	333,936	977,694,388.71	977,694,388.71
晋城保利和光尘樾	2022年4月	2025年5月	121,726	968,516,204.34	758,894,829.76
荆州保利武汉公园壹号	2019年6月	2028年10月	565,207	1,199,955,728.34	1,401,890,445.66
九江保利天汇	2021年1月	2028年6月	327,574	569,560,177.38	1,066,383,078.70
昆明保利春湖国际项目	2019年6月	2028年12月	440,160	868,227,733.69	813,088,611.16
昆明保利和光屿湖	2019年8月	2030年12月	1,513,782	3,495,593,857.11	3,629,113,210.54

项目名称	开工时间	预计竣工	预计总投资(万元)	期末余额	上年年末余额
昆明保利堂悦	2018年9月	2029年11月	660,595	813,543,146.12	811,980,283.02
昆明保利天珺	2023年10月	2026年3月	226,757	1,373,638,482.61	1,180,349,476.20
兰州保利大都汇	2020年4月	2035年5月	476,784	1,675,168,938.21	1,741,616,057.26
兰州保利时代	2023年10月	2031年1月	750,035	1,685,610,830.11	1,570,748,310.39
兰州保利天汇	2021年9月	2027年7月	317,464	887,984,345.92	2,204,672,313.34
临汾保利时光印象	2021年12月	2025年11月	217,458	659,409,718.39	1,218,097,000.78
洛阳保利和府	2021年10月	2027年4月	227,391	552,668,362.40	1,187,530,157.00
洛阳保利堂悦	2021年7月	2029年9月	351,917	654,850,838.73	1,528,157,999.88
茂名保利奥体大都汇	2020年4月	2029年6月	936,961	1,236,349,633.53	901,513,239.87
茂名保利高州奥体项目	2021年3月	2030年7月	517,223	781,857,090.42	729,103,081.56
茂名保利云禧	2021年2月	2028年12月	523,245	1,300,200,894.38	1,778,985,519.06
梅州保利江南苑二期	2019年5月	2025年9月	257,613	524,268,418.77	645,031,091.40
南昌保利艾溪湖	2022年9月	2025年4月	156,337	1,224,114,367.88	1,071,054,020.30
南昌保利和光璞悦	2021年12月	2025年2月	143,208	658,251,369.21	987,340,398.41
南昌保利琅悦	2023年8月	2025年12月	115,932	757,191,217.09	666,327,379.09
南昌保利天汇	2021年4月	2029年11月	356,340	745,861,213.55	1,796,103,836.97
南昌保利天汇三期	2024年1月	2026年5月	109,674	500,614,194.86	218,957,064.68
南昌保利天珺	2021年5月	2030年12月	395,807	580,580,671.32	1,077,535,381.98
南昌保利紫云项目	2020年8月	2026年2月	258,657	1,012,790,683.38	894,789,648.54
南昌航空(洪都里项目)	2017年1月	2028年11月	663,055	977,101,977.15	883,270,537.35
南京·保利荷雨臻悦	2023年10月	2027年4月	442,186	3,219,002,222.50	1,532,849,511.62
南京保利博雅和著	2023年7月	2026年9月	345,102	2,713,837,741.98	2,573,024,151.34
南京保利江汇	2021年8月	2027年11月	402,592	864,935,781.05	2,321,845,834.44
南京保利燕璟和颂	2022年9月	2025年9月	522,964	504,398,341.43	3,808,078,685.15
南京保利招商文璟和颂	2023年5月	2025年9月	336,501	2,844,823,075.79	2,719,931,952.02
宁波保利海晏天珺	2023年11月	2026年1月	375,589	2,771,286,977.17	2,416,273,738.81
宁波保利明州臻悦府	2023年10月	2025年12月	313,328	2,284,316,208.51	983,216,792.51
宁波保利汀澜臻悦府	2023年12月	2025年12月	361,528	2,869,710,632.80	1,213,625,091.74
莆田保利建发棠颂和府	2022年2月	2025年5月	416,492	1,454,530,641.96	3,126,754,442.36
莆田保利臻悦	2024年1月	2027年1月	258,692	1,922,489,799.40	1,621,999,027.21
青岛保利大国璟(未来之城)	2021年12月	2030年10月	254,902	819,615,033.37	1,060,621,379.01
青岛保利和光尘樾	2020年6月	2031年8月	184,477	411,051,476.98	401,440,043.98
青岛保利锦上	2022年9月	2025年4月	77,147	554,093,914.79	462,870,091.45
青岛保利领秀山	2019年4月	2029年10月	461,373	573,475,973.06	899,002,946.37
青岛保利领秀山二期	2019年11月	2029年6月	192,743	418,885,944.93	415,022,255.77
青岛保利青铁和著理想地	2024年4月	2026年3月	125,599	616,081,101.76	

项目名称	开工时间	预计竣工	预计总投资(万元)	期末余额	上年年末余额
青岛保利香颂	2019年11月	2025年5月	83,262	445,738,489.27	448,855,336.58
青岛胶州保利云禧	2019年1月	2028年12月	316,037	909,929,297.07	742,504,521.47
清远保利奥体大都汇	2019年8月	2029年12月	818,309	2,575,188,298.97	2,406,862,727.00
清远保利和悦滨江	2021年2月	2028年6月	369,227	1,297,417,676.54	1,251,896,457.95
清远保利麓湖	2018年6月	2028年12月	326,141	835,817,181.49	867,871,181.22
泉州保利·湖心璞悦	2023年11月	2025年10月	120,384	808,257,205.05	649,836,132.33
泉州保利天瓚	2024年3月	2026年4月	145,283	1,067,766,958.35	460,655,353.13
泉州清源臻悦	2023年9月	2025年5月	222,760	1,780,509,692.64	1,508,267,035.43
三亚保利·汀澜和著	2024年1月	2025年5月	109,749	445,996,389.39	414,216,680.26
三亚保利·海晏	2023年12月	2025年12月	294,819	612,996,355.43	1,257,797,876.04
三亚保利·棠隐	2024年2月	2026年12月	82,805	444,230,392.77	246,574,462.39
三亚保利·天珺	2024年8月	2026年12月	551,477	1,471,282,129.65	
三亚保利伴山臻悦、 栖山雨茗	2024年4月	2027年9月	613,300	3,159,377,375.30	2,845,630,797.31
三亚保利海棠湾项目	2019年6月	2025年12月	187,108	403,355,711.41	664,265,320.55
厦门保利天悦	2023年8月	2025年7月	322,799	2,541,172,199.49	2,403,011,185.78
厦门云禧	2021年10月	2028年4月	665,083	3,416,304,492.41	5,312,696,243.45
汕头保利天汇(东地块)	2021年9月	2029年9月	421,023	1,248,767,347.54	2,206,146,291.48
汕头保利天汇(西地块)	2027年2月	2030年7月	156,938	483,219,600.92	484,204,477.24
汕头保利宜华城项目	2020年7月	2026年10月	496,798	3,141,648,739.84	3,137,298,270.42
汕尾保利金町湾三期	2021年5月	2031年10月	890,025	2,072,312,486.15	2,604,524,802.96
汕尾保利时代	2021年5月	2032年6月	552,229	1,557,538,086.35	1,219,755,759.33
上海保利滨江天珺	2023年2月	2025年6月	466,004	4,107,880,900.07	3,871,348,502.47
上海保利光合上城	2022年11月	2027年4月	1,285,580	7,242,906,928.30	8,290,979,007.09
上海保利海上臻悦	2023年7月	2026年5月	720,967	5,943,897,398.46	5,281,912,769.83
上海保利海玥锦上	2023年7月	2025年12月	182,988	1,560,170,068.91	1,452,928,060.27
上海保利虹桥和颂	2023年9月	2026年3月	146,601	1,145,675,621.64	982,984,623.46
上海保利江馥里	2024年9月	2026年7月	211,233	1,609,198,756.07	
上海保利西郊和煦	2024年3月	2026年6月	244,147	1,843,082,134.89	744,000,000.00
上海保利永兴里	2024年4月	2026年10月	205,663	1,693,092,997.52	1,546,120,000.00
上海保利中企和颂	2022年12月	2025年1月	305,186	1,389,335,255.49	2,455,790,787.66
上海嘉悦云上	2022年9月	2025年6月	729,390	6,107,193,969.66	5,641,943,077.01
上海静安天悦	2021年12月	2026年12月	1,459,247	6,482,496,851.45	11,743,521,011.43
上海市嘉定区菊园新 区城北路 202402404 项目	2024年6月	2027年2月	197,452	1,340,635,219.93	
上海市浦东新区佑仁 路西侧地块	2025年3月	2027年5月	480,365	3,292,930,000.00	
上海市青浦区福店路 东侧地块	2024年9月	2026年11月	79,716	512,913,757.44	

项目名称	开工时间	预计竣工	预计总投资(万元)	期末余额	上年年末余额
上海市杨浦区大桥街道98街坊地块	2025年2月	2027年4月	381,850	2,871,300,000.00	
上海市杨浦区江浦街道77街坊地块	2025年1月	2027年5月	203,817	1,510,231,905.12	
上海市杨浦区渭南路西侧地块	2024年10月	2026年11月	284,636	2,345,749,142.32	
韶关保利时光印象	2019年6月	2028年10月	402,053	477,514,826.10	667,398,457.98
绍兴保利都会云上府	2022年4月	2025年4月	328,422	2,734,070,815.87	2,450,669,478.85
绍兴保利和光屿湖	2022年1月	2025年8月	533,344	4,113,535,571.10	3,821,793,049.83
深圳保利青谷项目	2020年7月	2028年11月	378,460	571,232,968.89	806,825,477.55
沈阳保利城	2021年8月	2030年10月	152,077	432,198,403.59	474,507,434.87
沈阳保利大都会	2015年6月	2032年11月	488,306	1,067,662,979.10	907,200,246.78
沈阳保利和光屿湖	2019年12月	2030年8月	425,118	997,416,553.86	902,813,971.69
沈阳保利时光印象	2021年8月	2031年6月	174,821	719,470,843.09	920,534,734.99
沈阳保利拾光年	2021年8月	2028年10月	138,860	746,114,229.18	742,914,531.05
沈阳保利天汇(公园壹号)	2021年9月	2030年9月	391,042	1,965,147,981.92	2,251,195,963.62
沈阳保利云上	2021年2月	2028年9月	294,328	719,045,856.83	1,315,726,229.89
石家庄保利锦上	2022年4月	2025年6月	113,747	401,563,322.22	877,567,719.01
石家庄保利珑堂里院	2021年8月	2035年12月	267,399	477,596,727.17	445,033,881.92
石家庄保利天汇	2022年4月	2027年7月	314,381	1,510,337,528.88	1,566,345,386.80
石家庄保利天珺	2023年4月	2026年9月	322,035	2,269,829,160.92	1,920,208,189.97
石家庄保利维明天珺	2024年1月	2026年7月	82,030	556,222,289.63	334,170,000.00
石家庄保利文华天珺	2023年12月	2026年7月	127,997	761,075,127.74	660,316,326.61
石家庄保利裕华和颂	2023年7月	2026年6月	102,493	700,344,356.65	524,218,185.67
石家庄市桥西区维明大街西三教地块	2024年12月	2028年3月	209,516	1,081,186,081.17	
苏州保利横塘琅悦	2023年5月	2025年7月	69,906	561,445,114.41	541,407,894.89
苏州保利时光印象	2021年5月	2027年11月	406,244	924,601,586.59	1,339,124,216.29
苏州保利天和珺庭	2022年12月	2025年1月	226,553	2,011,163,136.74	1,666,248,823.10
苏州保利天汇	2022年9月	2025年6月	398,423	3,129,475,801.74	2,819,074,341.15
苏州保利臻悦	2023年10月	2026年3月	173,815	1,454,165,082.68	1,260,487,590.08
苏州昆山保利拾锦东方	2024年1月	2026年6月	222,466	1,631,192,460.25	273,330,000.00
苏州昆山和光璀璨	2023年9月	2025年11月	284,359	2,418,053,096.72	2,056,122,424.91
苏州园区保利天朗汇庭	2023年8月	2025年11月	140,344	1,176,990,674.24	1,027,460,937.99
台州保利凤起云城	2021年11月	2027年6月	726,409	2,473,370,297.05	4,297,316,939.15
太原保利滨河上院	2020年9月	2030年6月	351,377	898,795,422.11	826,141,626.72
太原保利大都汇	2022年10月	2026年4月	224,895	1,549,595,422.24	1,384,832,798.28
太原保利和光尘樾	2020年3月	2025年10月	539,565	490,083,689.22	960,388,259.05
太原保利龙城璞悦	2024年4月	2028年11月	282,178	1,465,462,737.90	1,220,877,516.06

项目名称	开工时间	预计竣工	预计总投资(万元)	期末余额	上年年末余额
太原保利璞悦	2023年7月	2028年10月	188,346	882,317,485.90	686,713,128.10
太原保利天悦	2020年11月	2025年9月	470,935	1,387,500,635.21	3,332,904,469.21
太原保利云上	2022年3月	2026年8月	334,276	1,026,500,772.41	1,393,845,250.37
天津保利朗阅	2021年12月	2025年5月	183,484	561,831,149.27	1,245,924,910.28
天津保利时代	2021年12月	2025年10月	144,912	493,513,579.02	960,853,259.34
天津保利西棠和煦二期	2024年4月	2027年1月	223,942	1,194,578,858.23	
天津保利西棠和煦一期	2023年8月	2025年5月	103,948	769,812,763.89	593,032,148.27
天津保利云禧	2018年6月	2031年8月	800,299	1,593,063,498.78	1,556,772,218.45
天水保利和光尘樾	2021年5月	2025年6月	174,691	470,950,170.64	806,991,075.13
温州保利和府	2021年8月	2025年12月	288,031	2,165,608,682.16	1,833,566,339.18
温州保利天珺	2024年3月	2026年9月	116,545	918,028,537.82	317,821,100.92
温州滨江云谷	2021年11月	2025年6月	1,117,917	8,540,853,486.88	7,774,310,685.36
芜湖保利文华和颂	2023年7月	2026年6月	154,606	981,670,491.88	776,334,583.80
武汉保利·维塔	2026年11月	2030年1月	147,296	690,980,643.60	690,980,643.60
武汉保利关山村 K26 项目	2019年6月	2025年3月	216,906	1,941,093,636.20	1,377,420,716.91
武汉保利润山观奕	2024年6月	2026年10月	134,198	871,204,208.87	143,000,000.00
武汉保利锦上	2022年9月	2025年5月	81,360	641,155,541.97	622,869,816.23
武汉保利时光印象	2020年7月	2027年4月	439,902	753,840,821.47	1,130,801,680.80
武汉保利天珺	2022年7月	2029年4月	336,546	2,455,668,209.88	2,087,160,830.62
武汉保利庭瑞阅江台 A	2018年12月	2029年12月	678,337	1,853,755,763.74	1,997,839,024.72
武汉保利庭瑞阅江台 B	2018年12月	2029年12月	608,336	2,961,912,815.75	2,942,863,008.98
武汉保利香颂	2017年6月	2031年5月	1,463,272	2,484,229,747.57	2,482,901,357.19
武汉保利云璟	2021年5月	2027年8月	221,135	951,326,305.88	1,550,635,185.56
武汉万科保利理想星光(东地块)	2018年6月	2025年12月	227,473	483,574,227.15	526,635,794.87
西安保利国际广场	2022年5月	2029年2月	210,109	411,415,945.73	407,785,187.52
西安保利璞悦	2024年4月	2026年10月	687,921	4,472,953,909.98	779,913,052.47
西安保利天汇	2022年10月	2025年6月	558,010	5,018,788,763.64	4,709,081,548.23
西安保利天珺	2023年5月	2026年10月	343,455	2,099,822,478.62	1,764,936,455.90
西安保利天珺二期	2024年8月	2026年9月	434,118	2,448,181,376.06	
西安保利天悦悦峯	2020年10月	2028年10月	570,551	1,275,956,848.77	1,475,109,550.88
西安保利天瓏	2024年6月	2026年9月	204,941	1,567,589,456.42	
西安保利星河天汇	2024年3月	2026年3月	133,561	1,023,860,811.37	380,000,000.00
西安保利咏山和颂	2024年4月	2027年10月	442,403	1,614,646,360.71	160,000,000.00
西安保利阅云台	2023年10月	2025年10月	157,041	860,685,689.71	618,960,243.84
西安保利云谷和著	2024年12月	2027年4月	146,476	407,433,840.25	
西安保利云谷天汇	2023年8月	2025年11月	427,188	3,453,179,301.82	3,049,146,450.63

项目名称	开工时间	预计竣工	预计总投资(万元)	期末余额	上年年末余额
西安三一云城	2021年12月	2026年7月	437,706	1,706,581,813.22	1,566,304,907.01
西双版纳保利雨林澜山	2012年9月	2030年6月	533,355	1,827,352,782.10	1,447,513,347.80
湘潭湘江保利时代	2020年6月	2029年4月	428,706	538,178,222.85	526,419,747.07
湘潭湘江保利时代二期	2022年2月	2032年11月	530,696	1,455,892,414.26	1,711,136,512.74
孝感市临空经济区孝汉大道西侧项目	2021年3月	2030年3月	325,155	1,174,008,035.16	1,159,927,865.39
徐州保利建发天瑞	2023年10月	2026年6月	296,137	2,217,940,619.21	1,976,337,850.16
徐州保利万科时代之光	2018年10月	2026年12月	183,287	1,016,272,131.92	1,009,956,373.53
徐州保利学府	2024年9月	2027年11月	119,416	437,904,556.22	
扬州保利堂悦	2022年3月	2029年6月	208,045	644,306,859.60	1,102,610,000.19
宜宾保利阅江台	2021年9月	2027年9月	297,949	759,332,871.97	829,756,597.95
宜昌保利山海大观	2018年9月	2028年7月	269,654	666,450,469.15	461,166,788.38
宜春保利明月川	2021年10月	2030年12月	335,654	643,990,870.02	685,514,144.61
湛江保利西海岸	2017年6月	2029年1月	443,067	1,098,549,376.53	1,588,922,132.14
湛江保利原点广场	2014年6月	2032年10月	1,036,520	677,958,545.85	1,029,908,754.52
长春保利城·和琰、和焜	2021年10月	2032年2月	284,399	1,005,645,734.89	980,939,927.41
长春保利和煦	2024年3月	2027年5月	197,899	971,508,638.84	752,538,088.08
长春保利朗阅三期	2021年10月	2026年12月	211,751	624,891,356.06	582,631,405.82
长春保利天汇	2020年6月	2029年11月	368,324	842,567,556.14	1,553,891,583.71
长春保利阅云台	2021年1月	2028年10月	434,159	987,056,978.98	1,816,864,691.82
长沙保利北中心保利时代	2021年9月	2032年7月	1,043,864	4,134,336,258.15	5,356,344,189.57
长沙保利和光尘樾	2022年7月	2029年5月	558,364	1,530,229,793.00	2,907,042,885.23
长沙保利天汇	2020年12月	2032年10月	609,554	765,628,320.75	2,974,943,326.25
长沙保利天珺	2023年5月	2027年12月	296,791	1,723,128,141.57	1,477,775,919.82
长沙保利天瑞	2024年3月	2026年12月	344,829	2,335,946,669.77	1,135,304,514.65
长沙保利西海岸	2013年12月	2028年5月	947,705	444,038,766.31	1,393,071,003.77
肇庆保利爱乐小镇	2017年12月	2031年9月	516,920	510,954,332.21	463,002,781.95
肇庆保利理想城	2019年6月	2028年1月	374,026	441,107,003.54	765,076,459.00
肇庆保利云禧	2022年5月	2026年7月	209,548	873,504,228.06	1,226,323,132.59
郑州保利杓袁项目	2019年6月	2028年6月	1,275,843	4,924,070,538.11	3,838,439,934.97
郑州保利大都汇	2022年3月	2030年5月	495,895	3,951,110,317.05	3,407,229,977.66
郑州保利上城(东地块)	2021年5月	2028年7月	137,454	785,131,005.19	745,632,786.51
郑州保利拾光年	2021年9月	2028年6月	79,956	425,393,800.82	383,756,643.09
中山保利和光尘樾	2021年11月	2027年4月	294,090	800,187,125.91	1,914,518,071.46
中山保利天珺	2021年5月	2027年9月	500,044	1,638,931,245.90	1,844,510,009.96
中山保利臻悦	2023年6月	2025年8月	89,158	717,318,097.77	555,936,019.62

项目名称	开工时间	预计竣工	预计总投资(万元)	期末余额	上年年末余额
重庆保利麓谷林语	2021年10月	2030年10月	225,162	1,141,860,282.51	1,351,513,052.90
重庆保利时区	2021年8月	2030年4月	606,803	2,898,369,839.73	4,293,998,403.64
重庆保利拾光年	2021年5月	2027年12月	347,366	616,441,112.08	1,736,237,107.14
重庆保利中交云上雅集	2021年12月	2028年8月	265,663	1,220,255,754.51	1,948,576,628.97
重庆保利中央雲璟	2018年12月	2027年12月	417,876	448,212,566.31	1,001,206,094.49
重庆中粮保利天玺壹号(南地块)	2022年7月	2028年5月	377,624	2,555,681,164.57	2,517,704,126.53
舟山保利自在海	2020年5月	2028年10月	807,170	1,858,840,865.70	2,943,728,311.09
珠海保利华南总部大厦	2019年6月	2025年10月	212,423	1,682,277,732.26	1,335,891,647.75
珠海保利琴澳大都汇	2020年3月	2026年8月	102,097	610,055,128.76	474,373,504.34
其他				36,202,871,172.90	163,252,125,108.50
合计				602,774,225,835.17	706,975,118,125.74

(2) 开发产品

项目名称	竣工时间	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
包头保利公园壹号	2026年6月	931,918,462.17		268,041,999.33	663,876,462.84
包头保利花园	2017年12月	182,146,369.00			182,146,369.00
包头保利南海公园	2026年9月	431,108,390.72		2,682,823.23	428,425,567.49
包头保利云上	2024年6月		1,242,865,854.32	1,144,863,889.38	98,001,964.94
北京保利和光煦境	2025年1月		621,672,922.36		621,672,922.36
北京保利锦上	2023年12月	3,916,530,600.74		3,405,414,972.01	511,115,628.73
北京保利锦上二期	2024年5月		4,975,504,448.73	3,181,698,346.96	1,793,806,101.77
北京保利未来科技城项目	2025年6月	4,270,816,352.84	78,165,066.17		4,348,981,419.01
北京和锦诚园	2023年9月	2,143,568,774.72		1,327,572,968.16	815,995,806.56
北京和锦华宸	2025年7月	1,843,255,086.05		1,510,294,259.49	332,960,826.56
北京和悦璞云	2024年1月	1,091,346,876.11	1,321,615,175.85	1,174,322,932.80	1,238,639,119.16
北京西山林语	2015年12月	103,942,183.56		2,039,090.24	101,903,093.32
北京瀛海府	2020年6月	1,185,568,047.06		268,483,227.83	917,084,819.23
常德保利时代	2025年12月	199,805,329.46	410,118,205.14	213,084,032.48	396,839,502.12
常德保利中央公园	2020年12月	93,584,609.99		8,297,227.05	85,287,382.94
常德保利中央公园二期	2021年6月	116,056,870.51		8,811,752.10	107,245,118.41

项目名称	竣工时间	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
常德保利中央公园三期	2022年11月	157,288,944.36		15,839,960.35	141,448,984.01
常熟保利首开云璟	2028年3月	486,325,750.34		401,271,454.28	85,054,296.06
常州保利大都汇	2027年1月		1,075,452,767.37	490,624,638.53	584,828,128.84
常州保利天汇	2028年7月		1,528,099,769.04	1,421,089,110.60	107,010,658.44
常州保利天珺	2024年7月		1,552,803,581.16	1,227,796,540.99	325,007,040.17
成都保利大都汇	2022年7月	79,141,419.72		14,777,914.99	64,363,504.73
成都保利国际广场	2030年2月	82,107,798.42	1,977,141,855.86	324,028,565.37	1,735,221,088.91
成都保利和光逸境	2022年12月	206,403,430.33		11,150,181.42	195,253,248.91
成都保利和颂	2025年10月		1,427,360,548.09	1,340,700,471.95	86,660,076.14
成都保利璟园	2024年5月		1,010,251,778.44	836,169,099.06	174,082,679.38
成都保利拉斐庄园三期	2023年11月	1,222,627,045.45		629,454,550.49	593,172,494.96
成都保利青江和府	2026年6月	1,381,903,649.59		1,194,022,093.05	187,881,556.54
成都保利青江花园	2026年8月	174,709,779.70	118,222.45	58,135,185.83	116,692,816.32
成都保利狮子湖二期	2023年7月	75,085,679.88		4,998,388.86	70,087,291.02
成都保利西汇智慧云城	2024年7月	170,025,680.51	525,624,522.57	553,299,970.21	142,350,232.87
成都保利熙园	2021年11月	117,251,314.34		7,676,883.00	109,574,431.34
成都保利云上	2027年3月	629,748,814.58	2,973,474,930.35	2,350,772,114.24	1,252,451,630.69
成都市龙泉驿LQ2020-11(大面44亩)地块	2023年6月	324,357,368.54		214,030,729.39	110,326,639.15
大连保利城	2028年11月	321,086,846.96	327,233,183.52	518,119,831.52	130,200,198.96
大连保利东港天汇	2024年12月		1,020,107,761.52	746,722.11	1,019,361,039.41
大连保利罗兰	2021年12月	175,861,017.34		65,576,880.87	110,284,136.47
大连保利时代金地城	2029年10月	366,989,011.94	1,366,802,014.37	1,182,607,582.74	551,183,443.57
大连保利拾光年	2024年4月	158,127,653.30	181,946,336.06	56,686,813.43	283,387,175.93
大连保利天禧	2024年1月	1,399,692,674.09	550,023,735.70	807,629,200.97	1,142,087,208.82
大连熙悦	2021年10月	84,864,691.09		10,021,736.79	74,842,954.30
大同保利和光尘樾	2032年10月	66,910,425.27	364,855,807.41	78,017,731.32	353,748,501.36
丹东保利锦江林语	2022年1月	196,272,843.31		23,320,255.61	172,952,587.70

项目名称	竣工时间	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
儋州保利云上	2022年8月	521,203,243.38		266,781,644.09	254,421,599.29
德阳保利国际城	2027年6月	352,641,752.93	363,461,806.70	87,784,447.83	628,319,111.80
德州保利黄河国际生态城	2029年9月	299,602,282.29		49,458,672.83	250,143,609.46
东莞保利滨湖堂悦	2022年12月	553,212,414.35		45,038,199.83	508,174,214.52
东莞保利时区	2035年12月	1,717,888,342.26	3,119,969,026.34	3,326,178,003.75	1,511,679,364.85
东莞保利松湖18	2020年8月	115,439,011.85		15,127,322.28	100,311,689.57
东莞保利堂悦	2024年7月	462,808,132.97	350,442,805.80	220,082,828.10	593,168,110.67
东莞保利天际	2025年2月	474,022,104.45	221,065,855.79	55,589,071.63	639,498,888.61
东莞保利武汉城建林语峯境	2025年7月		1,154,698,787.99	741,904,507.53	412,794,280.46
东莞保利阅江台	2031年6月		884,185,580.47	552,330,166.13	331,855,414.34
东莞保利卓越中环广场	2025年1月	5,644,706.82	1,105,067,615.66	1,020,654,900.06	90,057,422.42
东莞保利紫云	2026年8月	185,562,977.17	745,621,928.60	449,012,390.03	482,172,515.74
东莞未来时区花园	2031年9月		965,223,956.93	669,492,042.46	295,731,914.47
佛山保利东湾项目	2020年9月	441,859,906.55		106,794,524.50	335,065,382.05
佛山保利芳华苑	2027年12月	259,172,772.71	28,011,702.27	106,502,560.95	180,681,914.03
佛山保利和府	2027年12月		1,035,341,838.54	929,516,650.44	105,825,188.10
佛山保利和光花园	2025年3月	330,288,173.46	12,705,414.45	241,282,245.73	101,711,342.18
佛山保利和乐花园	2022年7月	96,839,574.42		4,740,620.71	92,098,953.71
佛山保利集成金融广场	2021年12月	886,845,195.62		65,038,422.67	821,806,772.95
佛山保利锦上	2024年5月		1,176,179,281.69	1,079,084,574.74	97,094,706.95
佛山保利龙光集成和光尘樾	2023年5月	838,842,490.97	16,508,927.99	47,871,603.44	807,479,815.52
佛山保利珑门广场	2023年12月	329,912,940.49		126,734,512.95	203,178,427.54
佛山保利美华中心项目	2021年3月	464,510,262.84	40,412,185.70	57,863,807.80	447,058,640.74
佛山保利青年荟项目	2022年7月	572,128,113.95		28,795,448.04	543,332,665.91
佛山保利清能和府	2027年7月	112,199,617.28	207,918,364.80	205,816,639.61	114,301,342.47
佛山保利天汇	2027年6月		3,253,352,627.63	2,477,894,145.59	775,458,482.04

项目名称	竣工时间	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
佛山保利天悦	2029年1月	248,197,766.56	2,399,338,443.52	1,719,688,145.17	927,848,064.91
佛山保利维塔二期	2025年12月		1,601,083,293.82	1,155,117,121.24	445,966,172.58
佛山保利维塔一期	2024年4月	1,170,191.77	805,668,672.80	643,974,333.24	162,864,531.33
佛山保利翔海国际	2021年12月	366,821,767.99		90,661,666.22	276,160,101.77
佛山保利新汇城	2027年1月		810,310,457.09	705,500,699.45	104,809,757.64
佛山保利秀台天珺	2026年8月		2,087,657,070.16	1,563,425,621.56	524,231,448.60
佛山保利御江南	2028年8月	395,287,534.45	54,784,343.36	309,560,372.00	140,511,505.81
佛山保利阅江台	2026年9月	373,009,090.62	2,142,184,178.83	1,589,006,923.83	926,186,345.62
佛山保利云上	2024年8月	139,759,834.83	129,177,677.09	139,870,044.21	129,067,467.71
佛山保利中环	2021年4月	779,744,990.02		459,799,507.27	319,945,482.75
佛山保利中交大都汇	2027年12月	132,001,032.30	1,958,193,784.29	1,729,203,442.18	360,991,374.41
佛山保利中睿名苑	2025年7月	317,329,051.52	54,432,672.28	244,844,003.70	126,917,720.10
佛山保利中央公园	2023年10月	136,516,357.17		59,258,680.98	77,257,676.19
佛山保利中央公园二期	2022年7月	72,310,917.12	26,939,796.20	23,857,071.08	75,393,642.24
佛山保利中悦花园	2024年1月	104,789,446.43	565,901,293.36	527,043,516.72	143,647,223.07
佛山保利紫宸花园	2022年10月	332,303,969.86		226,926,726.16	105,377,243.70
佛山南海之眼	2023年6月	408,447,911.05	70,351,591.40		478,799,502.45
佛山三龙湾保利和颂	2025年9月		869,309,060.03		869,309,060.03
佛山信保广场	2017年6月	93,282,079.03		23,435,700.42	69,846,378.61
福州保利和光屿湖	2024年12月	558,609,938.45	432,397,034.19	74,790,874.27	916,216,098.37
福州保利天悦二期	2022年11月	348,036,738.56		42,748,709.82	305,288,028.74
福州保利云上	2024年6月		1,963,543,734.49	1,867,977,845.45	95,565,889.04
福州融创保利公园壹号	2023年8月	369,419,854.45		18,011,663.72	351,408,190.73
福州源溪里山	2020年8月	826,584,045.16		4,989,560.57	821,594,484.59
福州长乐保利招商海玥公馆	2023年5月	463,366,413.47		238,235,063.26	225,131,350.21
抚州保利香颂	2024年9月	363,097,371.24	262,945,876.87	375,612,481.29	250,430,766.82
阜阳保利大国璟	2028年4月		1,332,573,027.54	1,176,269,372.99	156,303,654.55

项目名称	竣工时间	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
阜阳保利堂悦	2023年9月	199,277,100.29		28,272,278.61	171,004,821.68
赣州保利和府	2024年10月	4,925,155.33	295,371,892.17	211,703,403.97	88,593,643.53
赣州保利嘉福领秀山	2028年6月	302,080,433.57		22,862,672.65	279,217,760.92
赣州保利堂悦	2024年1月	23,905,403.19	803,042,285.46	481,706,479.15	345,241,209.50
赣州保利天汇	2024年6月	71,724,761.69	1,037,996,334.52	934,647,951.25	175,073,144.96
固安保利云上	2035年12月	277,755,153.65	967,518,497.98	166,969,639.37	1,078,304,012.26
广州白云新城项目	2016年6月	58,997,664.76	11,326,084.97		70,323,749.73
广州保利半岛和屿	2022年6月	447,835,979.98		211,754,984.55	236,080,995.43
广州保利融创广场	2022年7月	97,191,768.09			97,191,768.09
广州保利大都汇	2022年6月	364,092,917.97		132,277,123.90	231,815,794.07
广州保利东江首府	2016年12月	80,514,749.74		2,735,501.21	77,779,248.53
广州保利葛洲坝海德公馆	2018年12月	129,385,597.82		10,168,614.79	119,216,983.03
广州保利公园九里	2015年6月	89,920,737.14		12,207,133.78	77,713,603.36
广州保利国际金融中心	2025年1月	1,087,224,023.23	67,790,317.13	40,712,886.82	1,114,301,453.54
广州保利和光晨樾二期	2022年8月	114,734,806.82		15,024,574.39	99,710,232.43
广州保利和悦滨江	2025年1月		692,067,677.04		692,067,677.04
广州保利湖光悦色	2024年7月		4,562,823,918.99	3,316,694,826.34	1,246,129,092.65
广州保利花城纪	2029年12月	639,051,017.92	1,201,735,703.73	174,042,408.20	1,666,744,313.45
广州保利花城纪二期	2024年10月	378,458,693.05	984,532,360.84	586,159,331.36	776,831,722.53
广州保利锦上	2025年7月		1,294,177,139.15		1,294,177,139.15
广州保利锦绣公馆	2025年6月	941,299,347.72	1,576,351,735.82	1,029,484,248.73	1,488,166,834.81
广州保利罗兰国际	2022年6月	342,329,980.82		25,868,807.59	316,461,173.23
广州保利萝壘悦居	2025年4月	25,469,004.43	3,438,579,172.33	3,257,782,437.56	206,265,739.20
广州保利曼语花园	2020年12月	162,212,330.75		89,760,137.49	72,452,193.26
广州保利南沙天汇	2025年9月	645,833,519.81	1,564,809,555.60	918,668,537.19	1,291,974,538.22
广州保利塞纳维拉	2015年6月	80,546,474.29		6,931,329.26	73,615,145.03
广州保利时光印象	2025年4月		655,486,445.95	556,348,737.17	99,137,708.78

项目名称	竣工时间	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
广州保利堂悦	2021年7月	116,700,947.91	62,612,440.81	70,444,123.37	108,869,265.35
广州保利桃花源	2029年12月	431,931,942.38		37,886,032.61	394,045,909.77
广州保利天汇	2029年12月	182,589,573.21	6,936,351,810.89	6,121,033,462.17	997,907,921.93
广州保利翔龙天汇	2027年10月		4,638,753,183.56	3,349,643,317.10	1,289,109,866.46
广州保利鱼珠项目	2028年4月	426,924,988.24	26,055,163.94	29,792,414.71	423,187,737.47
广州保利阅江台	2024年4月		819,876,499.18	499,897,671.67	319,978,827.51
广州保利阅云台	2028年12月	74,254,666.65	3,836,732,760.04	3,422,566,993.51	488,420,433.18
广州保利悦公馆	2025年10月	1,182,610,594.29	439,889,447.98	1,275,223,502.09	347,276,540.18
广州保利越秀天启	2024年7月	19,476,210.55	2,002,850,529.05	1,081,280,528.48	941,046,211.12
广州保利中航城	2020年12月	299,716,759.13		3,046,207.99	296,670,551.14
广州保利中融广场	2022年7月	92,540,087.20			92,540,087.20
广州葛洲坝保利曼城	2017年12月	71,063,798.08		2,361,877.79	68,701,920.29
广州萝岗云埔项目	2020年10月	191,315,394.95		15,108,089.43	176,207,305.52
广州南沙大都汇	2017年6月	326,192,292.42		254,440,778.30	71,751,514.12
广州侨鑫保利汇景台	2025年12月	1,525,281,699.01	2,837,709,676.25	2,454,868,557.66	1,908,122,817.60
广州市南沙区蕉门岛北地块	2022年6月	202,566,727.51		54,626,530.24	147,940,197.27
广州招商金茂保利和府	2024年5月	416,161,558.92	1,485,163,765.71	987,853,245.56	913,472,079.07
海口保利六千树	2029年5月	11,282,703.22	262,511,802.58	162,368,881.01	111,425,624.79
海口保利中央海岸	2023年5月	159,332,073.55		75,273,823.39	84,058,250.16
邯郸保利和光尘樾	2024年10月		1,239,650,330.13	843,268,380.75	396,381,949.38
邯郸保利阅云台	2026年5月		1,670,232,894.75	1,570,427,752.57	99,805,142.18
杭州保利潮河阅江台轩	2024年1月		3,474,255,439.79	3,314,002,094.66	160,253,345.13
杭州保利潮起云上府	2022年9月	101,086,646.23		20,946,052.85	80,140,593.38
杭州保利都和轩	2023年12月	2,551,440,043.41		2,311,297,984.91	240,142,058.50
杭州保利时光印象	2022年12月	99,052,275.85		29,082,894.26	69,969,381.59
杭州保利欣品华庭	2022年9月	264,333,088.84		166,571,572.92	97,761,515.92
合肥保利公元天下	2021年11月	452,147,591.27		36,780,503.34	415,367,087.93

项目名称	竣工时间	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
合肥保利海上明悦	2024年10月	38,553,326.69	131,094,455.03	95,572,662.49	74,075,119.23
合肥保利和光尘樾	2024年4月	155,549,948.78		25,052,518.72	130,497,430.06
合肥保利罗兰香谷	2022年12月	81,362,837.18		4,856,923.26	76,505,913.92
合肥保利拾光年	2024年10月		2,331,191,077.21	2,178,022,406.56	153,168,670.65
合肥保利紫云	2024年9月		1,232,516,221.68	1,146,927,335.79	85,588,885.89
河源保利林语花园	2027年11月	540,021,007.10		78,842,665.55	461,178,341.55
衡水保利率菲公馆	2024年6月	292,401,568.66	758,655,667.00	443,157,498.95	607,899,736.71
衡水保利时光印象	2024年5月	59,487,446.05	368,305,345.01	322,855,288.10	104,937,502.96
衡阳保利阅江台	2030年4月		777,918,965.65	619,825,267.05	158,093,698.60
淮安保利国联和府	2025年4月		3,461,018,267.48	3,072,911,766.39	388,106,501.09
淮安保利通银时光印象	2027年10月		422,000,432.18	331,015,621.76	90,984,810.42
惠州保利和悦华锦	2023年1月	142,027,687.30	15,141,755.46	31,286,703.25	125,882,739.51
惠州保利堂悦	2029年6月		536,061,895.64	306,606,575.73	229,455,319.91
惠州保利云山堂悦二期	2024年1月	30,028,173.96	284,438,273.74	157,456,861.02	157,009,586.68
惠州长宁保利云山堂悦	2022年9月	68,399,700.11		2,339,808.67	66,059,891.44
济南保利和唐悦色	2024年3月	242,843,171.10	1,365,570,420.94	1,311,621,098.84	296,792,493.20
济宁任城保利·堂悦	2024年11月		508,382,524.92	402,429,218.70	105,953,306.22
江门保利大都会	2024年10月	328,218,643.43	415,239,240.60	12,677,490.52	730,780,393.51
江门保利江海大都汇	2027年5月	72,688,163.80	946,363,704.73	739,800,039.34	279,251,829.19
江门保利西海岸	2030年9月	501,939,001.16	376,803,101.17	307,452,810.42	571,289,291.91
江门保利玥府	2024年4月	66,388,295.83	219,654,402.34	125,834,460.44	160,208,237.73
江门保利云上西棠	2030年7月	226,724,700.08	156,260,885.18	161,067,520.85	221,918,064.41
江门保利中央公馆三四期	2024年9月	143,103,571.08		73,124,630.52	69,978,940.56
江西航都(和光、时光、洪都里)	2029年12月	732,641,516.16		70,148,379.33	662,493,136.83
揭阳保利大都汇	2029年11月	298,455,552.44	245,141,620.65	316,060,390.83	227,536,782.26
揭阳保利和府	2028年11月	233,157,740.30		131,750,335.38	101,407,404.92
揭阳保利西海岸	2030年8月	780,671,832.63	25,196,471.94	68,039,115.83	737,829,188.74

项目名称	竣工时间	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
金华保利堂悦	2024年1月		2,084,183,838.05	1,935,026,435.88	149,157,402.17
金华保利阅江台	2023年5月	1,780,559,487.15	46,281,385.78	1,745,323,316.11	81,517,556.82
金华保利阅云台	2024年4月		1,969,794,337.99	1,746,427,589.66	223,366,748.33
晋江中航城	2024年11月	631,905,058.35		66,299,123.35	565,605,935.00
晋中保利金地水木芳华	2024年7月	69,235,124.81	262,770,766.24	140,693,174.83	191,312,716.22
晋中保利锦上(东地块)	2024年9月	146,375,290.35	536,863,219.76	312,438,692.69	370,799,817.42
晋中保利时光印象	2024年8月	240,172,891.56	306,710,561.31	233,991,814.75	312,891,638.12
晋中保利心语	2022年1月	112,909,143.82		10,379,018.22	102,530,125.60
晋中保利壹号公馆	2022年1月	88,256,610.19	5,697,760.64		93,954,370.83
荆州保利武汉公园壹号	2028年10月	116,861,625.31	380,031,774.74	338,844,655.51	158,048,744.54
九江保利八里翡翠	2023年5月	160,289,888.38		57,550,363.83	102,739,524.55
九江保利庐山林语	2022年12月	210,935,806.51	38,561,952.45		249,497,758.96
九江保利天汇	2028年6月	424,492,974.33	665,880,998.38	686,018,888.66	404,355,084.05
昆明保利春湖国际项目	2028年12月	947,573,194.35	123,273,763.19	274,910,830.67	795,936,126.87
昆明保利和光屿湖	2030年12月	1,194,601,850.48	297,413,625.45	103,410,098.51	1,388,605,377.42
昆明保利堂悦	2029年11月	573,208,834.06		32,035,121.05	541,173,713.01
莱阳保利堂悦	2023年5月	153,982,034.72		64,766,035.72	89,215,999.00
兰州保利大都汇	2035年5月	194,385,876.63	220,594,838.10	339,224,055.94	75,756,658.79
兰州保利领秀山	2031年3月	793,297,110.26	262,164,654.69	367,240,983.02	688,220,781.93
兰州保利天宸湾	2023年8月	542,076,563.96		86,486,139.31	455,590,424.65
连云港保利通银时光印象	2027年11月		874,282,532.43	792,767,414.05	81,515,118.38
龙岩保利和府	2023年9月	411,139,552.15		76,247,069.69	334,892,482.46
洛阳保利和府	2027年4月		808,878,519.48	547,360,746.51	261,517,772.97
洛阳保利和园项目	2025年1月	75,462,024.22		3,075,302.85	72,386,721.37
洛阳保利堂悦	2029年9月		1,221,835,125.37	478,624,210.99	743,210,914.38
茂名保利奥体大都汇	2029年6月	756,807,894.11		375,922,803.17	380,885,090.94
茂名保利大都会	2027年8月	167,337,997.72		86,754,285.39	80,583,712.33
茂名保利东湾	2023年10月	389,485,507.71		47,419,800.26	342,065,707.45

项目名称	竣工时间	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
茂名保利高州奥体项目	2030年7月	326,900,664.37		112,619,796.32	214,280,868.05
茂名保利天寰	2030年12月	164,690,291.71	24,947,205.78	63,535,538.37	126,101,959.12
茂名保利云禧	2028年12月	67,172,733.99	774,246,036.69	445,718,266.56	395,700,504.12
茂名保利中环广场	2022年9月	205,900,898.65		61,966,751.13	143,934,147.52
南昌保利半山国际花园	2027年9月	797,164,993.72		176,687,081.59	620,477,912.13
南昌保利大都汇	2024年1月	241,947,210.83	1,225,500.38	36,002,316.43	207,170,394.78
南昌保利和府	2028年12月		368,964,867.78	134,434,489.74	234,530,378.04
南昌保利时光印象	2023年9月	161,850,279.04		4,886,778.61	156,963,500.43
南昌保利堂悦	2026年3月	308,061,050.22		8,551,841.18	299,509,209.04
南昌保利天珺	2030年12月	261,270,469.90	828,401,557.38	836,037,274.19	253,634,753.09
南昌航飞(和光、时光)	2024年11月	110,273,531.79	836,150,962.10	559,038,050.59	387,386,443.30
南昌航行(洪都里项目)	2028年11月	813,393,078.66		319,889,746.46	493,503,332.20
南昌洪都瑶湖北区安置房项目	2019年12月	91,995,550.42		11,792.45	91,983,757.97
南昌洪都瑶湖南区安置房项目	2022年5月	93,081,745.87	5,700,815.44		98,782,561.31
南京保利·文华	2024年12月		2,791,675,517.30		2,791,675,517.30
南京保利观棠和府	2024年12月	77,280,931.18	1,173,793,775.76	370,249,966.23	880,824,740.71
南京保利和光宸樾	2024年3月		1,809,104,064.08	1,312,527,926.02	496,576,138.06
南京保利堂悦	2019年12月	279,544,090.27		3,232,436.86	276,311,653.41
南京保利燕璟和颂	2025年9月		3,985,101,542.11		3,985,101,542.11
南京保利扬子萃云台	2025年9月		3,052,180,808.35		3,052,180,808.35
南京保利阅云台	2024年11月	2,374,949,109.27	1,928,319,188.70	4,125,537,351.02	177,730,946.95
南京保利云上	2024年4月	30,512,067.67	744,299,696.42	393,112,673.71	381,699,090.38
南京樾山林语园	2022年11月	597,700,761.53		47,523,250.25	550,177,511.28
南京中航樾广场	2019年12月	164,444,043.62	3,031,908.02		167,475,951.64
南昆山保利锦里	2020年12月	280,414,303.87		12,554,973.87	267,859,330.00
宁波保利和光城樾二期	2023年11月	1,588,155,458.56		1,040,111,066.37	548,044,392.19
宁波保利和颂望悦	2024年11月		1,564,715,794.61		1,564,715,794.61

项目名称	竣工时间	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
宁波保利和颂文华	2024年12月		2,510,419,018.33		2,510,419,018.33
宁波保利天悦	2023年5月	1,606,653,514.28		1,537,257,833.92	69,395,680.36
莆田保利建发棠颂和府	2025年5月		2,149,341,517.84	199,448,135.98	1,949,893,381.86
莆田保利堂悦	2024年4月	137,107,365.06	1,106,024,096.65	961,793,592.97	281,337,868.74
莆田保利天汇	2023年9月	5,816,210,677.17		2,052,490,464.89	3,763,720,212.28
莆田玉湖和悦	2024年4月		977,855,667.02		977,855,667.02
秦皇岛保利观潮	2023年7月	477,034,613.71		5,084,418.03	471,950,195.68
秦皇岛保利和堂	2029年5月		236,917,469.83	55,711,219.93	181,206,249.90
青岛保利和府	2022年7月	153,240,190.99		29,855,497.90	123,384,693.09
青岛保利和光尘樾	2031年8月	185,743,168.39		13,130,011.75	172,613,156.64
青岛保利领秀山	2029年10月	354,651,813.81	475,181,572.35	529,113,513.67	300,719,872.49
青岛保利领秀山二期	2029年6月	314,102,198.01	4,696,718.15	146,331,949.16	172,466,967.00
青岛保利时代	2023年6月	884,797,289.67		241,604,754.66	643,192,535.01
青岛保利天汇	2022年5月	337,204,316.00		124,853,192.56	212,351,123.44
青岛保利天珺	2024年4月	247,454,267.19	683,520,211.08	389,349,743.54	541,624,734.73
青岛保利香颂	2025年5月	158,248,113.29		56,530,876.97	101,717,236.32
青岛胶州保利叁仟栋	2024年3月	65,051,986.47	299,830,553.35	244,319,255.44	120,563,284.38
青岛市胶东机场宿舍李哥庄一期地块	2021年6月	250,345,265.00		17,488,738.05	232,856,526.95
清远保利奥体大都汇	2029年12月	450,309,792.97		341,491,407.16	108,818,385.81
清远保利和悦滨江	2028年6月	135,410,894.83	124,277,689.81	127,130,571.41	132,558,013.23
清远保利花园	2023年1月	174,347,490.27		8,761,181.67	165,586,308.60
清远保利麓湖	2028年12月	156,541,650.46	155,453,529.27	101,252,757.08	210,742,422.65
清远保利天汇	2023年10月	301,028,591.47		80,842,866.05	220,185,725.42
琼海保利·时代	2024年6月	41,143,206.29	139,714,536.79	72,929,106.00	107,928,637.08
琼海保利时代·人才公寓	2022年7月	324,295,683.02		142,007,977.19	182,287,705.83
琼海保利时代·人才公寓二期	2024年6月	127,251,191.18	266,503,195.78	244,590,775.45	149,163,611.51

项目名称	竣工时间	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
泉州保利隆恩和光尘樾	2024年9月		2,309,611,182.37	2,165,497,413.87	144,113,768.50
泉州保利时光印象	2024年1月	16,031,906.97	1,089,735,993.31	989,507,244.87	116,260,655.41
泉州保利天汇	2022年12月	161,902,714.44		2,168,372.79	159,734,341.65
泉州保利自在海	2027年4月	514,835,761.43	649,204,761.52	226,627,056.59	937,413,466.36
泉州锦上	2024年11月		1,237,921,683.56		1,237,921,683.56
泉州朗阅公馆	2024年6月		696,220,339.71	363,617,198.72	332,603,140.99
三亚保利·汀澜和著	2025年5月		413,057,036.64		413,057,036.64
三亚保利·海晏	2025年12月		1,069,203,679.42	21,481,474.32	1,047,722,205.10
三亚保利·栖澜海	2024年8月		799,038,119.17	429,872,435.52	369,165,683.65
三亚保利伴山臻悦、栖山雨茗	2027年9月		1,166,802,529.06		1,166,802,529.06
三亚保利海棠湾项目	2025年12月	187,060,624.47	313,550,047.11	398,652,435.12	101,958,236.46
三亚保利崖州湾太阳城项目	2023年4月	638,863,982.00	75,364,491.84	440,047,321.54	274,181,152.30
三亚保利崖州湾项目	2024年6月	83,340,509.29	29,299,953.84	27,979,283.17	84,661,179.96
厦门保利国贸沁原	2024年8月		2,461,908,160.47	2,033,919,177.38	427,988,983.09
厦门保利时光印象	2023年9月	286,081,192.20		209,732,023.54	76,349,168.66
厦门保利天汇	2022年8月	769,738,254.93		523,462,027.01	246,276,227.92
厦门锦上	2024年10月		1,288,317,299.09	317,080,840.56	971,236,458.53
厦门云禧	2028年4月		2,119,271,848.91	1,432,692,852.45	686,578,996.46
汕头保利和府	2021年2月	229,127,769.59		82,008,411.66	147,119,357.93
汕头保利天汇(东地块)	2029年9月		1,354,059,511.83	1,257,335,513.29	96,723,998.54
汕头保利宜华林语苑	2023年8月	748,686,725.61		191,578,021.50	557,108,704.11
汕尾保利海德公馆	2024年9月	148,491,806.00		67,704,351.26	80,787,454.74
汕尾保利金町湾二期	2028年12月	687,301,741.22	236,022.70	138,210,630.39	549,327,133.53
汕尾保利金町湾三期	2031年10月		767,605,622.16	653,736,551.59	113,869,070.57
汕尾保利林语花园	2028年6月	128,862,454.99		29,503,721.28	99,358,733.71
上海保利光合上城	2027年4月		2,107,445,701.65	3,653,057.67	2,103,792,643.98
上海保利国际中心	2015年6月	101,503,493.39			101,503,493.39
上海保利海玥天汇	2024年12月		3,206,857,516.14	3,048,421,443.80	158,436,072.34

项目名称	竣工时间	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
上海保利锦上	2021年12月	59,904,072.66		4,747,959.67	55,156,112.99
上海保利云湖壹号	2024年10月	173,465,302.20	965,152,406.46	74,273,601.36	1,064,344,107.30
上海保利中企和颂	2025年1月		1,257,608,957.79		1,257,608,957.79
上海静安天悦	2026年12月		6,505,643,374.72		6,505,643,374.72
上海徐汇滨江项目	2018年6月	108,135,354.89		1,448,223.37	106,687,131.52
韶关保利东湾	2024年11月	192,922,236.29	88,138,355.39	177,902,128.06	103,158,463.62
韶关保利芙蓉新城	2024年8月	259,210,011.16	38,519,115.37	138,286,406.83	159,442,719.70
韶关保利时光印象	2028年10月	192,754,118.08	406,896,533.95	187,263,163.31	412,387,488.72
绍兴保利湖畔林语	2016年12月	149,161,276.74		51,710,613.11	97,450,663.63
深圳保利青谷项目	2028年11月	1,698,944,403.67	60,228.70	11,699,230.76	1,687,305,401.61
沈阳保利城	2030年10月	49,851,252.04	90,308,144.80	60,302,494.86	79,856,901.98
沈阳保利和光屿湖	2030年8月	488,495,390.94		205,504,931.56	282,990,459.38
沈阳保利十二橡树庄园	2022年5月	110,873,732.98		9,393,948.55	101,479,784.43
沈阳保利时光印象	2031年6月		327,181,166.57	209,375,714.82	117,805,451.75
沈阳保利天汇	2024年10月	596,149,706.60	519,275,907.89	520,717,533.22	594,708,081.27
沈阳保利天汇(公园壹号)	2030年9月		575,223,132.34	372,208,916.68	203,014,215.66
沈阳保利云上	2028年9月	193,145,389.64	746,985,804.53	644,652,110.22	295,479,083.95
沈阳保利紫荆公馆	2022年1月	102,633,753.62		25,923,362.89	76,710,390.73
石家庄保利城(北地块)	2028年4月	111,586,429.54		31,499,610.69	80,086,818.85
石家庄保利城(南地块)	2024年6月	147,597,009.30	495,931,956.52	350,369,784.50	293,159,181.32
石家庄保利珑堂里院	2035年12月		153,921,045.97	56,055,773.43	97,865,272.54
石家庄保利阅云台	2024年5月		2,171,099,137.58	2,089,722,863.94	81,376,273.64
苏州保利时光印象	2027年11月	417,916,191.22	484,209,783.62	710,632,569.16	191,493,405.68
遂宁保利养生谷三期	2025年6月	384,729,782.45	4,521,648.71	50,087,393.10	339,164,038.06
台州保利大国璟	2022年7月	295,995,217.93		200,445,301.75	95,549,916.18
台州保利风起云城	2027年6月		2,675,803,966.07	187,898,636.38	2,487,905,329.69
太仓御湖上品	2024年1月		2,193,193,544.23	2,110,361,398.25	82,832,145.98
太原保利滨河上院	2030年6月	194,206,023.42	33,066,428.61	100,324,028.69	126,948,423.34

项目名称	竣工时间	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
太原保利东郡	2023年10月	275,743,229.17		156,237,412.72	119,505,816.45
太原保利和光尘樾	2025年10月	215,698,366.37	1,019,696,381.82	964,505,921.42	270,888,826.77
太原保利珑樾	2024年12月	49,791,781.00	839,881,624.70	693,593,768.78	196,079,636.92
太原保利时代	2024年10月	14,194,335.83	1,310,736,697.20	1,205,127,474.98	119,803,558.05
太原保利天珺	2024年10月		1,662,426,883.08	1,541,751,382.74	120,675,500.34
天府新区170亩地块整体	2023年10月	153,242,752.42		9,270,701.82	143,972,050.60
天津保利和光尘樾	2024年9月	875,831,959.14	1,822,267,702.84	1,461,134,879.63	1,236,964,782.35
天津保利和山正院	2022年4月	190,367,097.79		801,140.75	189,565,957.04
天津保利锦上	2024年12月		803,534,505.98	627,461,961.27	176,072,544.71
天津保利朗阅	2025年5月		877,444,372.55	807,757,163.26	69,687,209.29
天津保利玫瑰湾	2017年11月	233,643,725.56		11,948,578.21	221,695,147.35
天津保利拾光年	2024年11月	414,976,751.03	121,780,428.56	209,096,618.09	327,660,561.50
天津保利天汇	2024年2月	196,576,449.97	213,615,915.68	98,469,643.48	311,722,722.17
天津保利云庐	2028年7月	540,017,498.36		304,268,366.97	235,749,131.39
天津保利云禧	2031年8月	1,095,643,009.72		904,699,104.24	190,943,905.48
天津海河大观	2018年12月	94,098,843.32		866,844.48	93,231,998.84
天水保利和光尘樾	2025年6月	238,874,122.42	450,226,505.51	459,291,997.10	229,808,630.83
温州保利大国璟	2022年12月	411,311,194.22		269,768,081.37	141,543,112.85
温州保利国际广场	2024年4月		1,396,310,110.21	446,600,711.19	949,709,399.02
温州保利天悦	2023年11月	929,238,415.05		338,324,665.28	590,913,749.77
乌鲁木齐保利翡翠城	2030年8月	119,503,434.87	42,438,268.72	26,938,318.41	135,003,385.18
乌鲁木齐保利海上五月花	2024年6月	122,176,259.25		6,489,047.54	115,687,211.71
乌鲁木齐保利堂悦	2024年11月	104,359,529.94	615,501,226.67	579,370,303.75	140,490,452.86
武汉保利·大都会	2021年7月	71,560,879.62		1,568,926.07	69,991,953.55
武汉保利滨江中心	2024年12月		2,621,525,181.55	599,368,618.55	2,022,156,563.00
武汉保利清能·拾光年	2024年3月		1,370,134,226.41	1,011,877,248.97	358,256,977.44
武汉保利时光印象	2027年4月	488,480,251.87	585,973,716.26	367,435,044.18	707,018,923.95

项目名称	竣工时间	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
武汉保利庭瑞阅江台A	2029年12月	2,917,164,003.96	110,351,837.58	670,507,723.90	2,357,008,117.64
武汉保利庭瑞阅江台B	2029年12月	590,145,031.86	82,818,349.34	99,901,480.20	573,061,901.00
武汉保利香颂	2031年5月	1,110,854,290.21	83,367,868.07	179,233,829.79	1,014,988,328.49
武汉保利云璟	2027年8月		794,410,905.09	105,538,194.53	688,872,710.56
武汉保利云上	2023年8月	607,901,410.11		40,911,686.19	566,989,723.92
武汉万科保利理想星光(东地块)	2025年12月	165,470,565.70	37,650,051.55	53,354,134.32	149,766,482.93
西安保利锦上	2024年9月	915,338,728.62	1,773,029,575.71	2,272,541,561.40	415,826,742.93
西双版纳保利曼飞龙国际康养小镇项目	2024年10月	337,558,045.08	322,822,934.51	226,366,542.72	434,014,436.87
湘潭湘江保利时代	2029年4月	83,832,598.35	114,776,907.73	112,061,460.38	86,548,045.70
湘潭湘江保利时代二期	2032年11月		352,257,148.34	122,396,090.33	229,861,058.01
邢台保利时光印象	2024年4月	85,131,002.95	489,809,084.23	449,631,316.89	125,308,770.29
邢台保利云上	2023年11月	199,279,231.40		131,333,128.05	67,946,103.35
徐州保利观澜别苑	2021年7月	214,745,554.04		7,152,216.45	207,593,337.59
烟台保利悦尚海	2026年3月	297,965,783.14	188,074,159.69	255,619,070.79	230,420,872.04
扬州保利堂悦	2029年6月		629,688,992.09	238,232,919.58	391,456,072.51
阳江保利中央公馆	2029年6月	247,638,791.36	1,769,838.19	15,562,921.57	233,845,707.98
阳江保利中央公园	2023年7月	175,005,302.53		60,917,080.01	114,088,222.52
宜宾保利阅江台	2027年9月	282,591,388.38	188,390,271.60	273,888,618.16	197,093,041.82
宜昌保利山海大观	2028年7月	193,982,044.31	35,712,693.24	117,936,630.10	111,758,107.45
宜春保利明月川	2030年12月		178,029,375.88		178,029,375.88
益阳保利时光印象	2024年5月	182,054,536.37	118,253,297.68	117,425,933.18	182,881,900.87
营口保利香槟花园	2027年6月	131,368,429.55		1,790,990.34	129,577,439.21
岳阳保利堂悦	2023年11月	592,365,752.26	60,594,214.46	179,877,014.10	473,082,952.62
湛江保利原点广场	2032年10月	392,420,744.70	631,300,072.74	535,732,968.97	487,987,848.47
张家口保利中央公园	2023年7月	774,802,754.65		664,464,536.99	110,338,217.66
漳州保利大国璟	2021年7月	255,487,384.26		173,260,038.01	82,227,346.25

项目名称	竣工时间	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
漳州保利时光印象	2023年5月	343,343,516.93		273,381,179.54	69,962,337.39
长春保利城二期	2028年11月	174,548,382.16	1,809,794.30	67,254,229.29	109,103,947.17
长春保利城一期	2026年8月	259,015,735.70		63,609,549.58	195,406,186.12
长春保利和光尘樾	2024年9月	88,572,244.49	11,001,999.58		99,574,244.07
长春保利朗阅	2024年11月	273,860,262.39	703,204,393.31	572,390,654.04	404,674,001.66
长春保利朗阅三期	2026年12月	264,758,237.29	148,156,268.82	198,621,681.43	214,292,824.68
长春保利时光印象	2022年11月	241,465,862.52		39,437,452.05	202,028,410.47
长春保利拾光年	2023年5月	353,773,257.28		74,314,173.21	279,459,084.07
长春保利天汇	2029年11月	336,253,088.85	502,009,649.50	234,562,922.25	603,699,816.10
长春保利阅云台	2028年10月	268,464,186.87	373,330,613.28	481,759,122.82	160,035,677.33
长春保利云上	2025年11月	113,159,204.85		19,207,192.06	93,952,012.79
长春保利中央公园	2022年7月	94,336,197.95	14,901,604.76	40,030,948.29	69,206,854.42
长沙保利北中心保利时代	2032年7月		2,835,395,851.46	2,723,957,874.36	111,437,977.10
长沙保利国际广场	2017年12月	828,708,533.87		86,339,704.23	742,368,829.64
长沙保利和光尘樾	2029年5月		1,934,970,105.06	1,686,796,341.43	248,173,763.63
长沙保利檀樾	2027年12月	355,484,710.08	7,648,352.26	45,238,925.46	317,894,136.88
长沙保利天汇	2032年10月	69,550,301.88	2,274,741,049.30	1,850,178,922.61	494,112,428.57
长沙保利西海岸	2028年5月	169,143,989.41	1,010,583,466.88	25,637,954.13	1,154,089,502.16
长沙保利香槟国际	2021年11月	119,464,814.44		48,339,032.25	71,125,782.19
长沙保利中环广场	2024年6月	1,238,194,610.01		704,438,958.98	533,755,651.03
长沙市岳麓区咸嘉湖熊家湾路1号地块	2022年10月	71,432,823.97	84,457,282.42	62,597,609.77	93,292,496.62
长沙中航城	2023年8月	317,228,462.06		53,991,933.98	263,236,528.08
肇庆保利爱乐小镇	2031年9月	444,437,581.32		241,110,704.53	203,326,876.79
肇庆保利梦想城	2028年1月	252,770,013.43	473,844,647.88	286,446,454.63	440,168,206.68
肇庆保利时光印象花园	2024年10月	469,255,754.64	18,738,824.00	153,741,112.20	334,253,466.44
肇庆保利云禧	2026年7月	68,848,388.12	637,577,346.01	332,278,853.06	374,146,881.07
郑州保利杓袁项目	2028年6月	81,889,481.47	143,412,370.02	3,388,011.89	221,913,839.60

项目名称	竣工时间	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
郑州保利和光屿湖	2025年12月	2,037,481,523.52		1,906,804,861.83	130,676,661.69
郑州保利和光屿湖二期	2023年10月	1,059,292,037.51		827,034,332.76	232,257,704.75
郑州保利金茂时光悦	2023年12月	522,081,940.81		89,816,878.04	432,265,062.77
郑州保利珑熙	2021年5月	171,030,572.02		98,189,955.56	72,840,616.46
郑州保利璞悦	2024年9月		1,979,510,385.55		1,979,510,385.55
郑州保利上城(西地块)	2026年2月	1,226,472,028.09		744,350,657.30	482,121,370.79
郑州保利天汇	2024年5月	128,247,781.79		30,338,317.30	97,909,464.49
郑州保利天珺	2024年12月	196,982,967.68		102,447,933.19	94,535,034.49
郑州保利文化广场二期	2023年10月	869,389,438.89		172,726,231.11	696,663,207.78
郑州保利文化广场项目三期	2028年8月		1,439,034,299.98		1,439,034,299.98
郑州保利心语花园	2024年1月	250,833,299.05	218,147,106.94	323,394,852.28	145,585,553.71
中山保利国际广场	2024年5月	138,048,703.65	432,267,417.33	251,629,162.08	318,686,958.90
中山保利和光尘樾	2027年4月		1,468,779,731.36	1,063,889,460.09	404,890,271.27
中山保利林语	2024年3月	127,551,325.43		16,488,560.10	111,062,765.33
中山保利天汇	2024年7月	884,803,578.84	711,733,574.78	444,055,548.13	1,152,481,605.49
中山保利天汇左岸	2024年8月	232,733,042.14	1,300,576,191.67	1,081,774,683.85	451,534,549.96
中山保利天珺	2027年9月	1,767,034,747.01	596,416,270.86	1,612,239,126.44	751,211,891.43
重庆保利爱尚里	2022年9月	218,101,788.38		45,141,829.05	172,959,959.33
重庆保利大国璟二期	2023年9月	237,285,280.03		151,987,077.82	85,298,202.21
重庆保利高尔夫花园	2014年8月	51,468,075.34		15,069,660.65	36,398,414.69
重庆保利观塘	2022年4月	108,349,323.01		29,899,641.52	78,449,681.49
重庆保利和光尘樾	2024年4月	274,902,795.10	1,177,811,467.69	712,008,941.41	740,705,321.38
重庆保利江上明珠	2023年12月	260,905,318.12		15,692,098.00	245,213,220.12
重庆保利麓谷林语	2030年10月	252,239,149.92	252,828,565.85	267,753,077.23	237,314,638.54
重庆保利时区	2030年4月		1,694,018,432.89	1,108,049,263.02	585,969,169.87
重庆保利拾光年	2027年12月	189,869,385.42	1,353,536,298.32	747,338,711.77	796,066,971.97
重庆保利堂悦	2025年4月	297,821,802.30	6,053,403.37	10,912,115.32	292,963,090.35

项目名称	竣工时间	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
重庆保利堂悦北项目	2027年3月	94,564,358.38	6,286,178.21	8,801,361.74	92,049,174.85
重庆保利天珺	2024年5月	75,607,190.36	1,056,781,137.94	902,833,445.57	229,554,882.73
重庆保利壹号公馆	2015年12月	197,200,337.34		7,552,575.31	189,647,762.03
重庆保利阅江台	2024年5月	465,939,990.42	22,658,064.89	329,265,409.30	159,332,646.01
重庆保利中交云上雅集	2028年8月		840,866,049.40	718,909,243.75	121,956,805.65
重庆保利中央雲璟	2027年12月	166,831,277.48	572,170,866.84	376,521,079.94	362,481,064.38
重庆中航九悦荟	2018年12月	339,651,181.35		55,466,751.38	284,184,429.97
舟山保利云上	2024年10月		2,046,638,242.90	529,594,902.30	1,517,043,340.60
舟山保利自在海	2028年10月	68,117,084.32	1,879,061,325.65	1,330,511,320.34	616,667,089.63
珠海保利茉莉花园	2022年8月	245,008,212.35		7,610,915.12	237,397,297.23
其他		24,489,608,736.80	54,323,236,591.16	65,616,746,221.98	13,196,099,105.98
合计		166,112,153,932.76	308,756,471,155.44	272,006,657,394.41	202,861,967,693.79

2、 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

类别	上年年末余额	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	3,475,705,804.70	2,832,541,433.29		444,787,177.79	1,375,526,293.72	4,487,933,766.48
开发产品	1,565,879,645.94	2,132,911,646.61	1,375,526,293.72	1,635,933,286.75		3,438,384,299.52
合计	5,041,585,450.64	4,965,453,079.90	1,375,526,293.72	2,080,720,464.54	1,375,526,293.72	7,926,318,066.00

注 1：本公司参考目前市场价格状况，对开发项目可变现净值进行了测试。厦门云禧、昆明保利春湖国际项目、东莞未来时区花园、武汉保利时光印象、德阳保利国际城、昆明保利堂悦、佛山保利维塔二期等项目因存货的可变现净值低于账面金额，于本期合计计提存货跌价准备 4,965,453,079.90 元；

注 2：存货跌价准备本期减少主要为济南保利和唐悦色、南京保利观棠和府、宁波保利和光城樾二期、杭州保利都和轩、孝感保利香颂、重庆保利和光尘樾、淮安保利通银时光印象等项目，因实现收入而转销存货跌价准备合计 2,080,720,464.54 元。

3、 存货期末余额中含有资本化的借款费用 10,318,675,544.23 元

(八) 合同资产

1、 合同资产情况

项目	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
已完工未结算项目	57,381,072.99		57,381,072.99	1,164,459.99		1,164,459.99
工程质保金	199,379,454.35	9,968,972.72	189,410,481.63	240,418,689.16	12,020,934.45	228,397,754.71
合计	256,760,527.34	9,968,972.72	246,791,554.62	241,583,149.15	12,020,934.45	229,562,214.70

2、 本期合同资产计提减值准备情况

项目	上年年末余额	本期变动金额				期末余额
		本期计提	本期转回	本期转销/核销	其他变动	
工程质保金	12,020,934.45	-2,051,961.73				9,968,972.72
合计	12,020,934.45	-2,051,961.73				9,968,972.72

(九) 其他流动资产

项目	期末余额	上年年末余额
预缴税金、待转及可抵扣增值税	54,599,796,519.25	67,534,173,472.19
合同取得成本	6,789,450,688.85	7,029,996,884.78
合计	61,389,247,208.10	74,564,170,356.97

(十) 债权投资

项目	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
一年期以上的大额存单本金	1,976,000,000.00		1,976,000,000.00			
一年期以上的大额存单利息	17,543,388.89		17,543,388.89			
小计	1,993,543,388.89		1,993,543,388.89			
减：一年内到期部分						
合计	1,993,543,388.89		1,993,543,388.89			

(十一) 长期股权投资

1、 长期股权投资情况

项目	期末余额	上年年末余额
对合营企业的投资	29,506,958,061.12	30,958,353,284.72
对联营企业的投资	72,819,293,222.15	74,287,915,284.25
小计	102,326,251,283.27	105,246,268,568.97
减：减值准备	1,038,522,659.93	949,772,870.93
合计	101,287,728,623.34	104,296,495,698.04

2、 长期股权投资本年变动情况分析

项目	联营企业	合营企业	合计
年初余额	73,709,846,873.29	30,586,648,824.75	104,296,495,698.04
本年变动			
——追加投资	3,166,405,312.22	852,883,702.84	4,019,289,015.06
——减少投资	3,713,909,774.44	713,399,237.65	4,427,309,012.09
——权益法下确认的投资收益	769,933,456.03	447,944,843.09	1,217,878,299.12
——权益法下确认的其他综合收益及其他权益变动	-17,916,903.90		-17,916,903.90
——宣告发放现金股利或利润	1,659,790,806.62	1,739,877,681.28	3,399,668,487.90
——计提减值		92,813,114.17	92,813,114.17
——其他	-9,280,020.22	-298,946,850.60	-308,226,870.82
年末余额	72,245,288,136.36	29,042,440,486.98	101,287,728,623.34
减值准备年末余额	574,005,085.79	464,517,574.14	1,038,522,659.93

3、 重要的长期股权投资减值准备

项目	上年年末余额	合并范围影响	本期增加	本期减少	期末余额
金华市金卓房地产开发有限公司	300,000,000.00				300,000,000.00
天津保创房地产开发有限公司	272,705,291.76				272,705,291.76

(十二) 其他权益工具投资

1、 其他权益工具投资情况

项目名称	期末余额	上年年末余额
中央企业乡村产业投资基金股份有限公司	330,000,000.00	330,000,000.00

项目名称	期末余额	上年年末余额
北京市石景山区鲁谷和悦会养老照料中心	1,689,391.66	1,689,391.66
合计	331,689,391.66	331,689,391.66

(十三) 其他非流动金融资产

项目	期末余额	上年年末余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	281,406,457.94	1,102,944,126.89
其中：权益工具投资	281,406,457.94	1,102,944,126.89
合计	281,406,457.94	1,102,944,126.89

(十四) 投资性房地产

1、 采用成本计量模式的投资性房地产

项目	房屋、建筑物	合计
1. 账面原值		
(1) 上年年末余额	39,406,570,252.76	39,406,570,252.76
(2) 本期增加金额	9,710,019,724.16	9,710,019,724.16
—外购	18,001,585.59	18,001,585.59
—存货\固定资产\在建工程转入	7,552,045,096.26	7,552,045,096.26
—企业合并增加	2,139,973,042.31	2,139,973,042.31
(3) 本期减少金额	5,621,250,262.02	5,621,250,262.02
—处置		
—其他转出	678,493,868.02	678,493,868.02
—企业合并减少	4,942,756,394.00	4,942,756,394.00
(4) 期末余额	43,495,339,714.90	43,495,339,714.90
2. 累计折旧和累计摊销		
(1) 上年年末余额	6,766,510,330.43	6,766,510,330.43
(2) 本期增加金额	1,547,383,262.15	1,547,383,262.15
—计提或摊销	1,069,455,942.04	1,069,455,942.04
—存货\固定资产\其他转入	373,180,481.12	373,180,481.12
—企业合并增加	104,746,838.99	104,746,838.99
(3) 本期减少金额	476,380,402.07	476,380,402.07
—处置		
—其他转出	55,232,380.24	55,232,380.24
—企业合并减少	421,148,021.83	421,148,021.83
(4) 期末余额	7,837,513,190.51	7,837,513,190.51
3. 减值准备		

项目	房屋、建筑物	合计
(1) 上年年末余额	4,719,310.70	4,719,310.70
(2) 本期增加金额	1,979,151.14	1,979,151.14
—企业合并增加	1,979,151.14	1,979,151.14
(3) 本期减少金额		
—处置		
(4) 期末余额	6,698,461.84	6,698,461.84
4. 账面价值		
(1) 期末账面价值	35,651,128,062.55	35,651,128,062.55
(2) 上年年末账面价值	32,635,340,611.63	32,635,340,611.63

2、 未办妥产权证书的投资性房地产情况

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
房屋、建筑物	2,205,832,745.67	办理过程中
合计	2,205,832,745.67	

(十五) 固定资产

1、 固定资产及固定资产清理

项目	期末余额	上年年末余额
固定资产	5,585,976,072.67	8,362,364,877.89
固定资产清理		
合计	5,585,976,072.67	8,362,364,877.89

2、 固定资产情况

项目	房屋及建筑物	运输工具	电子及办公设备	其他设备	合计
1. 账面原值					
(1) 上年年末余额	9,657,894,169.13	275,207,759.77	547,112,648.53	481,413,582.23	10,961,628,159.66
(2) 本期增加金额	847,260,237.21	13,408,519.91	86,343,418.61	81,772,205.11	1,028,784,380.84
—购置		13,408,519.91	64,102,129.99	81,720,407.89	159,231,057.79
—在建工程转入					
—企业合并增加	18,413,610.21		22,241,288.62	51,797.22	40,706,696.05
—其他转入	828,846,627.00				828,846,627.00
(3) 本期减少金额	3,681,063,583.59	23,908,242.55	36,381,690.09	10,077,425.83	3,751,430,942.06
—处置或报废		23,908,242.55	36,226,364.27	10,077,425.83	70,212,032.65

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
—企业合并减少	97,120,975.22		155,325.82		97,276,301.04
—其他转出	3,583,942,608.37				3,583,942,608.37
(4) 期末余额	6,824,090,822.75	264,708,037.13	597,074,377.05	553,108,361.51	8,238,981,598.44
2. 累计折旧					
(1) 上年年末余额	1,686,423,846.78	181,184,870.63	453,402,461.95	278,252,102.41	2,599,263,281.77
(2) 本期增加金额	359,193,073.21	21,438,806.34	73,262,839.95	47,078,561.88	500,973,281.38
—计提	348,413,222.73	21,438,806.34	62,015,908.56	47,046,990.64	478,914,928.27
—企业合并增加	3,805,036.28		11,246,931.39	31,571.24	15,083,538.91
—其他转入	6,974,814.20				6,974,814.20
(3) 本期减少金额	386,441,444.62	22,050,761.80	33,852,573.20	8,235,702.90	450,580,482.52
—处置或报废		22,050,761.80	33,767,411.34	8,235,702.90	64,053,876.04
—企业合并减少	7,771,522.94		85,161.86		7,856,684.80
—其他转出	378,669,921.68				378,669,921.68
(4) 期末余额	1,659,175,475.37	180,572,915.17	492,812,728.70	317,094,961.39	2,649,656,080.63
3. 减值准备					
(1) 上年年末余额					
(2) 本期增加金额	3,349,445.14				3,349,445.14
—计提					
—企业合并增加	3,349,445.14				3,349,445.14
—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	3,349,445.14				3,349,445.14
4. 账面价值					
(1) 期末账面价值	5,161,565,902.24	84,135,121.96	104,261,648.35	236,013,400.12	5,585,976,072.67
(2) 上年年末账面价值	7,971,470,322.35	94,022,889.14	93,710,186.58	203,161,479.82	8,362,364,877.89

3、 未办妥产权证书的固定资产情况

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
房屋及建筑物	1,445,154,232.75	办理过程中
总计	1,445,154,232.75	

(十六) 在建工程

1、 在建工程及工程物资

项目	期末余额	上年末余额
在建工程	602,583,432.20	590,234,585.77
合计	602,583,432.20	590,234,585.77

2、 在建工程情况

项目	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
成都航空大世界	602,583,432.20		602,583,432.20	590,234,585.77		590,234,585.77
合计	602,583,432.20		602,583,432.20	590,234,585.77		590,234,585.77

3、 重要的在建工程项目本期变动情况

项目名称	预算数	上年年末余额	本期增加金额	本期转入 固定资产 金额	本期 其他 减少 金额	期末余额
成都航空大世界	2,653,245,156.07	590,234,585.77	12,348,846.43			602,583,432.20
合计	2,653,245,156.07	590,234,585.77	12,348,846.43			602,583,432.20

(续)

项目名称	工程累计投入占 预算比例(%)	工程进度	利息资本化累 计金额	其中：本期利 息资本化金额	本期利息资 本化率(%)	资金来源
成都航空大世界	38.15	38.15	3,416,455.70			其他来源
合计	38.15	38.15	3,416,455.70			

(十七) 使用权资产

项目	房屋建筑物	土地	合计
1. 账面原值			
(1) 上年年末余额	4,840,004,642.03	282,307,706.97	5,122,312,349.00
(2) 本期增加金额	922,580,261.67		922,580,261.67
— 新增租赁	922,580,261.67		922,580,261.67
— 企业合并增加			
(3) 本期减少金额	798,992,482.82		798,992,482.82
— 处置	619,932,492.40		619,932,492.40
— 企业合并减少	179,059,990.42		179,059,990.42

项目	房屋建筑物	土地	合计
(4) 期末余额	4,963,592,420.88	282,307,706.97	5,245,900,127.85
2. 累计折旧			
(1) 上年年末余额	1,053,064,569.26	22,736,191.25	1,075,800,760.51
(2) 本期增加金额	562,174,323.17	7,578,730.44	569,753,053.61
—计提	562,174,323.17	7,578,730.44	569,753,053.61
(3) 本期减少金额	296,661,766.41		296,661,766.41
—处置	248,393,421.23		248,393,421.23
—企业合并减少	48,268,345.18		48,268,345.18
(4) 期末余额	1,318,577,126.02	30,314,921.69	1,348,892,047.71
3. 减值准备			
(1) 上年年末余额			
(2) 本期增加金额			
—计提			
(3) 本期减少金额			
—转出至固定资产			
—处置			
(4) 期末余额			
4. 账面价值			
(1) 期末账面价值	3,645,015,294.86	251,992,785.28	3,897,008,080.14
(2) 上年年末账面价值	3,786,940,072.77	259,571,515.72	4,046,511,588.49

(十八) 无形资产

项目	软件	土地使用权	其他	合计
1. 账面原值				
(1) 上年年末余额	271,770,142.87	259,340,575.77	88,289,407.78	619,400,126.42
(2) 本期增加金额	43,350,010.00		730,303.77	44,080,313.77
—购置	20,251,858.64		730,303.77	20,982,162.41
—内部研发				
—企业合并增加	23,021,255.30			23,021,255.30
—其他增加	76,896.06			76,896.06
(3) 本期减少金额	2,541,726.94		111,781.10	2,653,508.04
—处置	2,534,852.24		101,753.74	2,636,605.98
—企业合并减少				
—其他减少	6,874.70		10,027.36	16,902.06
(4) 期末余额	312,578,425.93	259,340,575.77	88,907,930.45	660,826,932.15
2. 累计摊销				

项目	软件	土地使用权	其他	合计
(1) 上年年末余额	186,106,093.43	14,151,509.29	45,660,232.22	245,917,834.94
(2) 本期增加金额	53,869,140.22	5,590,033.20	11,785,629.76	71,244,803.18
—计提	30,771,709.96	5,590,033.20	11,785,629.76	48,147,372.92
—企业合并增加	23,021,255.30			23,021,255.30
—其他增加	76,174.96			76,174.96
(3) 本期减少金额	2,328,116.14		110,976.73	2,439,092.87
—处置	2,321,241.44		100,949.37	2,422,190.81
—企业合并减少				
—其他减少	6,874.70		10,027.36	16,902.06
(4) 期末余额	237,647,117.51	19,741,542.49	57,334,885.25	314,723,545.25
3. 减值准备				
(1) 上年年末余额				
(2) 本期增加金额				
—计提				
(3) 本期减少金额				
—处置				
—失效且终止确认的部分				
(4) 期末余额				
4. 账面价值				
(1) 期末账面价值	74,931,308.42	239,599,033.28	31,573,045.20	346,103,386.90
(2) 上年年末账面价值	85,664,049.44	245,189,066.48	42,629,175.56	373,482,291.48

(十九) 商誉

1、 商誉变动情况

被投资单位名称或形成商誉的事项	上年年末余额	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	
湖南保利天创物业发展有限公司	46,129,067.92					46,129,067.92
成都华昌物业发展有限责任公司	17,864,999.99					17,864,999.99
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
上海保利城市发展有限公司	4,769.05					4,769.05
南昌瑞达置业有限公司	7,660,000.00				7,660,000.00	
合计	73,817,579.00				7,660,000.00	66,157,579.00

2、 商誉减值准备

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		计提	其他	处置	其他	
南昌瑞达置业有限公司	7,660,000.00				7,660,000.00	
上海君兰置业有限公司	232,946.59					232,946.59
上海保利城市发展有限公司	4,769.05					4,769.05
合计	7,897,715.64				7,660,000.00	237,715.64

(二十) 长期待摊费用

项目	上年年末余额	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	284,418,456.66	84,907,995.27	130,551,957.73	1,380,414.69	237,394,079.51
合计	284,418,456.66	84,907,995.27	130,551,957.73	1,380,414.69	237,394,079.51

(二十一) 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		上年年末余额	
	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
减值损失	5,318,919,701.73	1,326,008,027.78	5,564,620,291.57	1,389,151,088.95
可抵扣亏损	30,961,501,351.89	7,724,858,622.92	22,419,956,789.14	5,602,429,045.17
未实现内部利润	12,969,770,022.80	3,242,442,505.70	12,956,639,953.87	3,240,696,257.19
租赁负债	4,453,115,479.12	1,105,008,597.01	2,882,663,519.48	720,665,879.87
预提费用等	17,415,977,352.37	4,352,368,001.54	21,321,551,433.44	5,320,922,720.09
合计	71,119,283,907.91	17,750,685,754.95	65,145,431,987.50	16,273,864,991.27

2、 未经抵销的递延所得税负债

项目	期末余额		上年年末余额	
	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	255,028,128.92	63,757,032.23	431,898,236.20	107,974,559.05
交易性金融工具、衍生金融工具的估值	444,876,371.08	111,219,092.77	1,198,519,160.55	299,146,698.92
使用权资产	3,860,655,984.60	958,085,140.35	3,621,439,264.12	905,359,816.03
其他	1,640,784,644.62	363,959,247.07	1,494,587,752.20	373,646,938.05

项目	期末余额		上年年末余额	
	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
合计	6,201,345,129.22	1,497,020,512.42	6,746,444,413.07	1,686,128,012.05

3、 未确认递延所得税资产明细

项目	期末余额	上年年末余额
可抵扣暂时性差异	5,618,373,439.90	1,653,379,549.38
可抵扣亏损	6,484,252,017.78	3,442,307,561.85
合计	12,102,625,457.68	5,095,687,111.23

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	上年年末余额	备注
2024 年度		191,774,009.92	
2025 年度	79,294,065.07	84,522,970.17	
2026 年度	179,890,810.86	193,981,849.08	
2027 年度	311,923,430.53	457,951,766.21	
2028 年度	1,916,945,255.27	2,514,076,966.47	
2029 年度	3,996,198,456.05		
合计	6,484,252,017.78	3,442,307,561.85	

(二十二) 其他非流动资产

项目	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
临时设施等	8,392,590.95		8,392,590.95	9,796,604.77		9,796,604.77
合计	8,392,590.95		8,392,590.95	9,796,604.77		9,796,604.77

(二十三) 所有权或使用权受到限制的资产

项目	期末余额	受限情况
货币资金	1,669,463,469.46	履约保证金等
存货	98,650,983,809.73	借款抵押
固定资产	590,406,264.36	借款抵押
投资性房地产	17,887,594,908.24	借款抵押
合计	118,798,448,451.79	

(二十四) 短期借款

项目	期末余额	上年年末余额
保证借款	696,050,000.00	3,560,011,919.91
信用借款	4,131,269,059.36	1,653,211,600.81
合计	4,827,319,059.36	5,213,223,520.72

(二十五) 交易性金融负债

项目	期末余额	上年年末余额
交易性金融负债		
其中：		
指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	3,845,763.54	2,233,409.76
其中：		
股权收购或有对价	3,845,763.54	2,233,409.76
合计	3,845,763.54	2,233,409.76

(二十六) 应付票据

种类	期末余额	上年年末余额
商业承兑汇票		295,399,640.41
银行承兑汇票		
合计		295,399,640.41

本期末无已到期未支付的应付票据。

(二十七) 应付账款

项目	期末余额	上年年末余额
预提成本费用	75,555,793,100.97	87,657,233,799.96
应付工程款	69,361,516,398.54	85,076,338,714.09
其他	920,324,371.82	704,942,645.35
合计	145,837,633,871.33	173,438,515,159.40

注：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。

(二十八) 预收款项

项目	期末余额	上年年末余额
租金	903,288,334.13	816,862,304.13
合计	903,288,334.13	816,862,304.13

注：账龄超过一年的预收款项主要为预收租金。

(二十九) 合同负债

项目	期末余额	上年年末余额
预收房款	331,333,402,191.12	373,776,292,740.87
其他	3,148,651,569.69	3,438,715,815.71
合计	334,482,053,760.81	377,215,008,556.58

合同负债中，房款明细如下：

项目名称	期末余额	上年年末余额	预计竣工时间	预售比例 (%)
北京保利朝央和煦	3,078,569,020.33		2025年12月	98.42
北京保利和光煦境	3,396,640,739.27	1,738,000,072.52	2025年1月	99.76
北京保利璟山和煦	1,651,536,128.04	297,074,408.56	2025年11月	37.59
北京保利天汇	5,162,966,634.69	1,081,094,869.50	2025年11月	87.44
成都保利·天府和颂	1,305,950,539.83	104,255,726.66	2025年9月	97.06
成都保利北新时区花园	616,476,852.29	1,845,157,494.48	2028年12月	80.46
成都保利北新学府	703,690,769.91	101,533,046.23	2025年10月	91.22
成都保利樾实·九里和颂	1,915,117,329.26	450,308,158.73	2025年8月	96.35
成都保利和颂	1,766,844,860.79	1,897,934,684.66	2025年10月	80.52
成都保利天府臻悦	877,608,494.19		2026年3月	70.11
成都保利天珺	1,474,184,446.22		2026年10月	51.68
成都保利西堂和煦	1,198,022,103.33		2026年9月	89.33
大连保利东港天汇	1,026,349,084.90	402,991,676.34		81.63
大连保利东港天珺	982,723,988.17		2025年10月	57.53
大连保利时代金地城	744,082,489.27	1,147,214,484.20	2029年10月	48.70
东莞保利和悦滨江	885,877,578.19	852,715,955.83	2025年7月	87.05
东莞保利时区	2,039,663,889.63	5,051,937,694.64	2035年12月	28.00
东莞保利天际二期	1,133,375,423.44	664,201,493.49	2025年2月	48.25
佛山保利德胜天汇	678,445,115.10	93,006,493.03	2027年5月	23.47

项目名称	期末余额	上年年末余额	预计竣工时间	预售比例 (%)
佛山保利灯湖天珺	2,499,855,753.47	1,821,953,022.14	2030年3月	25.45
佛山保利广佛湾堂悦	1,305,122,569.51	247,103,553.79	2026年7月	86.01
佛山保利珺悦府	1,595,679,853.93	414,799,982.48	2027年6月	48.54
佛山保利琅悦	1,359,477,982.59		2027年6月	32.98
佛山保利三龙湾天珺	1,013,107,506.66	827,819,551.28	2025年1月	85.92
佛山保利天汇	2,539,228,057.98	4,541,863,272.91	2027年6月	61.57
佛山保利秀台天珺	626,017,694.53	3,264,275,843.76	2026年8月	43.29
佛山三龙湾保利和颂	1,629,479,478.70	869,407,239.21	2025年9月	94.68
福州保利天珺	645,889,986.44	49,310,510.08	2025年10月	89.04
广州保利和颂	1,681,606,621.75	108,746,235.70	2025年12月	93.86
广州保利和悦滨江	3,228,241,573.98	2,691,932,374.85	2025年1月	93.64
广州保利华创·都荟天珺	1,060,326,508.39		2026年3月	33.74
广州保利锦上	1,028,414,350.46	536,602,132.91	2025年7月	49.15
广州保利领秀海	1,280,170,827.63	2,252,583,929.55	2027年12月	52.97
广州保利萝塿悦居	1,078,393,701.04	4,531,586,947.76	2025年4月	95.51
广州保利南沙天汇	3,184,517,163.37	2,548,179,124.39	2025年9月	78.74
广州保利琶洲四季	3,321,575,217.17		2026年7月	41.81
广州保利时光印象	763,980,466.17	1,011,281,408.81	2025年4月	83.54
广州保利水木芳华	680,481,429.55	1,564,655,061.33	2026年3月	72.15
广州保利四季和颂	1,303,801,771.59	961,644,847.80	2025年1月	53.45
广州保利天汇	3,067,008,024.06	9,401,897,052.28	2029年12月	74.60
广州保利天瑞	11,220,547,995.79	6,341,630,098.61	2025年5月	79.25
广州保利翔龙天汇	2,377,484,265.83	5,351,625,350.06	2027年10月	43.86
广州保利燕语堂悦	2,050,538,373.96		2027年5月	54.05
广州保利云境	1,610,131,414.47		2025年12月	94.42
广州保利珠江天悦	2,026,388,485.05		2029年12月	18.56
广州市荔湾区鹤洞路南侧项目	809,640,447.78		2026年12月	94.81
邯郸保利阅云台	1,011,400,459.19	1,759,226,371.64	2026年5月	97.66
杭州保利和著风华里	1,411,340,561.45	1,336,180,949.53	2025年10月	100.00
杭州保利和著薇棠轩	2,369,129,404.84	1,045,238,709.55	2025年10月	100.00
杭州保利和著文华轩	1,004,855,559.13	265,850,869.97	2025年10月	100.00
杭州保利云城臻悦府	2,642,920,860.76		2026年3月	97.14
合肥保利海上臻悦	664,415,043.15		2026年10月	74.20
合肥保利和光熙悦	3,042,018,456.79	2,755,309,990.05	2025年9月	100.00
合肥保利珺悦	1,487,414,750.91	1,416,225,651.02	2025年5月	100.00
合肥保利龙川臻悦	867,125,325.68		2026年11月	59.62
合肥天珺	2,992,325,890.60	2,988,634,275.90	2025年4月	99.67
淮安保利国联和府	794,162,660.76	4,339,156,619.83	2025年4月	99.94

项目名称	期末余额	上年年末余额	预计竣工时间	预售比例 (%)
济南保利琅悦	1,375,902,720.08	42,835,133.05	2026年9月	65.57
江西航都(和光、时光、洪都里)	672,755,915.64	6,095,933.69	2029年12月	61.58
晋城保利和光尘樾	1,192,208,262.39	1,100,486,939.89	2025年5月	96.05
昆明保利天珺	1,144,411,504.18	116,178,513.84	2026年3月	66.32
临汾保利时光印象	708,073,649.14	1,319,265,241.13	2025年11月	85.87
南昌保利艾溪湖	1,539,027,770.63	1,010,890,338.74	2025年4月	99.19
南昌保利和光璞悦	632,818,375.63	1,071,004,131.12	2025年2月	97.86
南昌保利琅悦	900,532,052.38	87,530,957.87	2025年12月	94.81
南京·保利荷雨臻悦	1,976,834,901.59		2027年4月	70.81
南京保利·文华	2,594,507,942.89	1,840,219,885.96		93.20
南京保利博雅和著	1,596,476,330.76		2026年9月	79.42
南京保利燕璟和颂	4,674,765,018.39	2,848,939,717.83	2025年9月	98.93
南京保利扬子萃云台	2,550,675,319.87	1,857,443,935.45	2025年9月	82.01
南京保利招商文璟和颂	3,023,944,263.01	803,177,971.55	2025年9月	98.48
宁波保利海晏天珺	1,757,516,614.86		2026年1月	59.85
宁波保利和颂望悦	1,463,335,631.02	902,114,886.82		76.48
宁波保利和颂文华	2,495,140,989.12	1,185,823,336.19		79.50
宁波保利明州臻悦府	1,077,278,821.03		2025年12月	47.45
宁波保利汀澜臻悦府	1,080,028,862.40		2025年12月	54.71
莆田保利建发棠颂和府	3,335,094,714.56	2,532,794,494.09	2025年5月	84.32
莆田保利天汇	2,661,162,905.84	4,957,687,710.49		99.00
莆田保利臻悦	949,220,915.16		2027年1月	48.24
莆田玉湖和悦	1,185,263,135.66	1,183,515,116.58		99.84
青岛保利锦上	808,911,445.18	471,008,809.73	2025年4月	96.76
泉州保利天瓚	1,031,329,927.71		2026年4月	99.85
泉州锦上	1,519,363,331.24	1,509,407,398.90		99.87
泉州清源臻悦	1,264,402,627.44	126,898,940.53	2025年5月	76.68
三亚保利·海晏	696,603,796.36		2025年12月	35.27
厦门保利天悦	2,753,076,350.84	430,851,525.32	2025年7月	89.41
厦门锦上	1,157,730,566.88	1,548,966,421.71		100.00
汕尾保利时代	775,956,016.89	449,121,906.16	2032年6月	35.78
上海保利滨江天珺	4,673,479,748.54	2,685,505,038.47	2025年6月	96.46
上海保利光合上城	7,143,468,124.90	2,859,473,111.51	2027年4月	37.14
上海保利海上臻悦	4,509,082,276.35	438,032,818.70	2026年5月	73.69
上海保利海玥锦上	1,861,964,461.19	750,660,798.84	2025年12月	99.61
上海保利虹桥和颂	1,450,318,002.37	48,237,387.21	2026年3月	100.00
上海保利西郊和煦	1,852,667,170.57		2026年6月	83.55
上海保利云湖壹号	652,850,678.66	289,803,827.18		85.07

项目名称	期末余额	上年年末余额	预计竣工时间	预售比例 (%)
上海保利中企和颂	3,358,766,672.72	3,353,377,612.17	2025年1月	100.00
上海嘉悦云上	8,351,217,838.01	7,478,519,672.93	2025年6月	100.00
上海静安天悦	13,894,114,942.28	13,796,264,805.56	2026年12月	71.71
上海市嘉定区菊园新区城北路202402404项目	648,829,888.75		2027年2月	70.14
绍兴保利都会云上府	2,310,451,953.77	1,861,532,251.58	2025年4月	84.63
绍兴保利和光屿湖	727,342,104.92	402,844,890.05	2025年8月	23.53
沈阳保利大都会	1,464,923,977.43	1,119,211,371.10	2032年11月	81.88
石家庄保利锦上	605,160,571.61	899,703,106.67	2025年6月	99.89
石家庄保利天汇	1,530,488,106.17	1,643,640,213.35	2027年7月	81.31
石家庄保利天珺	3,160,652,109.33	1,261,844,796.98	2026年9月	96.44
石家庄保利文华天珺	935,473,023.93		2026年7月	82.52
石家庄保利裕华和颂	1,020,564,433.01	312,991,141.60	2026年6月	98.54
苏州保利天和珺庭	2,425,368,504.58	1,631,570,555.63	2025年1月	99.31
苏州保利天汇	2,914,061,672.34	1,722,533,177.65	2025年6月	84.32
苏州保利臻悦	725,882,507.60		2026年3月	54.53
苏州昆山保利拾锦东方	924,704,747.62		2026年6月	54.17
苏州昆山和光璀璨	1,590,166,267.39	396,804,419.30	2025年11月	65.21
台州保利凤起云城	1,641,934,174.73	1,107,458,987.66	2027年6月	56.77
太原保利大都汇	1,497,793,329.41	909,261,003.11	2026年4月	64.08
太原保利璞悦	1,335,629,220.92	214,691,317.19	2028年10月	72.90
太原保利天悦	1,687,552,554.18	3,459,867,443.93	2025年9月	95.13
太原保利云上	851,897,262.58	1,101,594,759.93	2026年8月	66.62
天津保利西棠和煦二期	605,731,085.97		2027年1月	31.90
天津保利西棠和煦一期	1,118,822,252.93	253,758,647.02	2025年5月	98.12
温州保利和府	811,885,768.42	392,560,809.08	2025年12月	62.41
温州滨江云谷	6,349,743,340.29	5,384,887,047.73	2025年6月	75.76
芜湖保利文华和颂	764,274,538.35	111,473,537.78	2026年6月	64.61
武汉保利润山观奕	929,193,442.34		2026年10月	67.98
武汉保利锦上	746,234,281.01	463,850,485.91	2025年5月	98.65
武汉保利天珺	1,361,766,158.55	427,893,249.30	2029年4月	29.81
西安保利天汇	5,813,488,795.79	5,140,292,523.63	2025年6月	99.71
西安保利天珺	2,844,396,886.17	747,282,063.50	2026年10月	87.63
西安保利天珺二期	656,351,616.70		2026年9月	25.56
西安保利天瓏	1,212,009,905.53		2026年9月	84.68
西安保利星河天汇	1,293,489,668.49		2026年3月	99.99
西安保利阅云台	1,161,162,801.73	313,514,303.25	2025年10月	79.25
西安保利云谷天汇	4,319,078,894.37	189,779,901.20	2025年11月	99.95
西双版纳保利雨林澜山	1,085,937,206.06	489,298,722.63	2030年6月	43.43

项目名称	期末余额	上年年末余额	预计竣工时间	预售比例 (%)
徐州保利建发天瑞	2,537,304,607.43	862,418,767.53	2026年6月	84.15
长春保利和煦	1,035,481,258.12		2027年5月	52.08
长沙保利北中心保利时代	2,560,319,757.17	4,403,947,274.58	2032年7月	60.16
长沙保利天珺	928,296,679.28	479,684,512.01	2027年12月	37.89
长沙保利天瑞	1,109,393,537.96		2026年12月	32.42
肇庆保利云禧	847,870,148.11	597,264,886.06	2026年7月	57.74
郑州保利杓袁项目	1,133,656,370.06	250,326,536.75	2028年6月	53.50
郑州保利大都汇	1,968,531,149.44	1,785,495,065.79	2030年5月	82.03
郑州保利璞悦	2,440,765,946.23	2,065,180,146.06		99.71
郑州保利文化广场项目三期	1,531,669,428.14	1,435,668,871.97	2028年8月	79.89
中山保利臻悦	783,263,070.12	97,950,437.69	2025年8月	91.68
其他	53,129,784,609.77	189,763,933,960.40		
合计	331,333,402,191.12	373,776,292,740.87		

(三十) 应付职工薪酬

1、 应付职工薪酬列示

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
短期薪酬	753,489,036.72	8,334,728,941.03	8,521,625,269.18	566,592,708.57
离职后福利-设定提存计划	7,433,841.63	687,095,268.58	684,873,475.05	9,655,635.16
辞退福利	3,095,240.07	98,057,268.76	97,511,677.85	3,640,830.98
一年内到期的其他福利				
其他				
合计	764,018,118.42	9,119,881,478.37	9,304,010,422.08	579,889,174.71

2、 短期薪酬列示

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
(1) 工资、奖金、津贴和补贴	633,942,316.71	7,001,704,770.77	7,190,719,990.11	444,927,097.37
(2) 职工福利费		394,136,075.38	394,136,075.38	
(3) 社会保险费	1,920,778.34	290,931,880.04	291,400,521.09	1,452,137.29
其中：医疗保险费及生育保险	1,857,166.85	275,388,772.23	275,850,504.22	1,395,434.86
工伤保险费	63,611.49	15,543,107.81	15,550,016.87	56,702.43
(4) 住房公积金	3,421,460.19	360,548,016.17	360,266,521.65	3,702,954.71
(5) 工会经费和职工教育经费	109,157,099.58	165,099,241.75	160,728,927.76	113,527,413.57
(6) 短期带薪缺勤				

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
(7) 短期利润分享计划				
(8) 其他短期薪酬	5,047,381.90	122,308,956.92	124,373,233.19	2,983,105.63
合计	753,489,036.72	8,334,728,941.03	8,521,625,269.18	566,592,708.57

3、 设定提存计划列示

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
基本养老保险	3,891,612.00	545,395,548.46	546,495,154.53	2,792,005.93
失业保险费	186,732.04	19,851,993.63	19,901,016.08	137,709.59
企业年金缴费	3,355,497.59	121,847,726.49	118,477,304.44	6,725,919.64
合计	7,433,841.63	687,095,268.58	684,873,475.05	9,655,635.16

(三十一) 应交税费

税费项目	期末余额	上年年末余额
增值税	1,460,609,548.12	4,803,189,047.86
企业所得税	5,532,347,776.86	4,909,714,435.93
城市维护建设税	413,900,091.65	372,967,982.11
房产税	70,101,506.03	74,847,373.30
个人所得税	93,926,659.57	64,378,472.92
教育费附加（含地方教育附加）	327,766,245.33	292,649,151.57
土地增值税	5,611,317,995.83	13,044,306,790.25
其他税费	65,232,255.27	82,483,878.85
合计	13,575,202,078.66	23,644,537,132.79

(三十二) 其他应付款

项目	期末余额	上年年末余额
应付利息		
应付股利	284,404,875.75	2,576,472,008.83
其他应付款项	112,829,283,055.58	127,917,969,520.11
合计	113,113,687,931.33	130,494,441,528.94

1、 应付股利

项目	期末余额	上年年末余额
普通股股利	263,870,570.19	2,555,937,703.27
划分为权益工具的优先股\永续债股利	20,534,305.56	20,534,305.56
合计	284,404,875.75	2,576,472,008.83

2、 其他应付款项

(1) 按款项性质列示

项目	期末余额	上年年末余额
保证金	9,758,598,727.33	10,597,161,708.29
联营合营企业及其他关联方往来款	54,167,207,356.15	60,099,465,222.58
房地产合作方往来款	31,350,092,738.95	42,631,261,440.36
其他	17,553,384,233.15	14,590,081,148.88
合计	112,829,283,055.58	127,917,969,520.11

(2) 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。

(三十三) 一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	上年年末余额
一年内到期的长期借款	65,460,642,200.43	55,616,795,572.41
一年内到期的应付债券	13,793,110,328.13	12,496,755,736.48
一年内到期的租赁负债	529,637,670.05	413,186,957.53
合计	79,783,390,198.61	68,526,738,266.42

一年内到期的应付债券：

债券名称	面值	票面利率	发行日期	债券期限	发行金额	上年年末余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额	是否违约
2019年美元债	1,000美元	3.88%	2019年3月	5年	3,329,369,868.00	3,539,425,387.26		32,504,172.68	10,774,612.74	3,550,200,000.00		否
2020年第一期公司债券	100	3.00%	2020年4月	5年	2,000,000,000.00			6,390,000.00			213,000,000.00	否
2020年第二期公司债券(品种一)	100	3.14%	2020年6月	5年	1,500,000,000.00			314,000.00			10,000,000.00	否
2021年第一期中期票据	100	3.63%	2021年3月	3年	2,500,000,000.00	2,499,351,931.12		22,687,500.00	648,068.88	2,500,000,000.00		否
2021年第二期中期票据	100	3.55%	2021年4月	3年	2,500,000,000.00	2,499,136,559.74		29,583,333.33	863,440.26	2,500,000,000.00		否
2021年第三期中期票据	100	3.25%	2021年11月	3年	3,000,000,000.00	2,997,409,679.18		81,250,000.00	2,590,320.82	3,000,000,000.00		否
2022年第一期中期票据(品种一)	100	2.95%	2022年4月	3年	1,500,000,000.00			44,250,000.00	1,438,235.32		1,499,515,811.65	否
2022年第二期中期票据	100	2.80%	2022年5月	3年	3,000,000,000.00			84,000,000.00	2,866,916.04		2,998,791,260.02	否
2022年第三期中期票据(品种一)	100	2.95%	2022年6月	3年	1,500,000,000.00			44,250,000.00	1,522,461.36		1,499,227,312.14	否
2022年第四期中期票据	100	2.90%	2022年7月	3年	2,000,000,000.00			58,000,000.00	2,024,458.60		1,998,798,613.83	否
2022年第五期绿色中期票据	100	2.75%	2022年8月	3年	500,000,000.00			13,750,000.00	504,626.24		499,657,238.05	否
2022年第六期中期票据(品种一)	100	2.30%	2022年12月	3年	2,000,000,000.00			46,000,000.00	1,202,144.30		1,998,874,213.25	否
2022年第七期中期票据(品种一)	100	2.35%	2022年12月	3年	2,000,000,000.00			47,000,000.00	1,202,185.10		1,998,873,671.34	否
加：重分类至一年内到期的应付债券的利息						961,432,179.18					1,076,372,207.85	否
合计					27,329,369,868.00	12,496,755,736.48		509,979,006.01	25,637,469.66	11,550,200,000.00	13,793,110,328.13	

(三十四) 其他流动负债

项目	期末余额	上年年末余额
税金	29,492,341,048.79	33,320,317,803.57
合计	29,492,341,048.79	33,320,317,803.57

(三十五) 长期借款

项目	期末余额	上年年末余额	利率区间
质押借款	38,536,827,234.61	37,698,912,017.30	1.90%-3.70%
抵押借款	41,034,077,615.67	59,517,319,484.92	2.10%-4.55%
保证借款	81,871,329,870.60	85,334,694,804.34	1.20%-4.60%
信用借款	46,690,095,049.59	52,700,485,779.05	1.93%-4.67%
合计	208,132,329,770.47	235,251,412,085.61	

(三十六) 应付债券

1、 应付债券明细

项目	期末余额	上年年末余额
中期票据	19,470,867,511.35	16,969,370,639.32
公司债券	36,602,042,690.00	28,295,581,517.52
合计	56,072,910,201.35	45,264,952,156.84

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

债券名称	面值	票面利率	发行日期	债券期限	发行金额	上年年末余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额	是否违约
2016年第二期公司债券（品种二）	100	4.19%	2016年2月	10年	3,000,000,000.00	2,997,854,007.88		125,700,000.00	967,908.58		2,998,821,916.46	否
2020年第一期公司债券	100	3.00%	2020年4月	5年	2,000,000,000.00	213,000,000.00						否
2020年第二期公司债券（品种一）	100	2.80%	2020年6月	5年	1,500,000,000.00	10,000,000.00						否
2020年第二期公司债券（品种二）	100	3.78%	2020年6月	7年	500,000,000.00	500,000,000.00		18,900,000.00			500,000,000.00	否
2020年第三期公司债券（品种二）	100	4.18%	2020年9月	7年	1,610,000,000.00	1,610,000,000.00		67,298,000.00			1,610,000,000.00	否
2021年第一期公司债券（品种一）	100	3.00%	2021年1月	5年	1,630,000,000.00	1,628,569,822.71		4,998,666.67	1,430,177.29	1,630,000,000.00		否
2021年第一期公司债券（品种二）	100	3.98%	2021年1月	7年	900,000,000.00	898,890,671.76		35,820,000.00	255,524.04		899,146,195.80	否
2021年第二期公司债券（品种一）	100	3.10%	2021年3月	5年	1,000,000,000.00	999,056,362.00		29,391,625.00	490,339.30	233,700,000.00	765,846,701.30	否
2021年第二期公司债券（品种二）	100	3.90%	2021年3月	7年	940,000,000.00	938,799,628.89		36,660,000.00	265,240.28		939,064,869.17	否

债券名称	面值	票面利率	发行日期	债券期限	发行金额	上年年末余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额	是否违约
2021年第三期公司债券(品种一)	100	2.95%	2021年6月	5年	2,500,000,000.00	2,497,481,999.29		74,862,500.00	1,449,785.94	500,000,000.00	1,998,931,785.23	否
2021年第三期公司债券(品种二)	100	3.70%	2021年6月	7年	530,000,000.00	529,300,572.65		19,610,000.00	148,758.06		529,449,330.71	否
2021年第一期住房租赁专项公司债券(品种一)	100	2.66%	2021年7月	5年	600,000,000.00	599,357,255.11	218,000,000.00	19,020,000.00	242,970.74	218,000,000.00	599,600,225.85	否
2021年第一期住房租赁专项公司债券(品种二)	100	3.45%	2021年7月	7年	590,000,000.00	589,196,525.08		20,355,000.00	164,875.32		589,361,400.40	否
2021年第四期中期票据	100	3.55%	2021年11月	5年	2,000,000,000.00	1,993,973,990.45		71,000,000.00	1,981,653.76		1,995,955,644.21	否
2022年第一期公司债券(品种一)	100	2.96%	2022年4月	5年	500,000,000.00	499,488,296.25		14,800,000.00	148,418.02		499,636,714.27	否
2022年第一期公司债券(品种二)	100	3.59%	2022年4月	7年	1,000,000,000.00	998,824,876.55		35,900,000.00	203,890.86		999,028,767.41	否
2022年第一期中期票据(品种一)	100	2.95%	2022年4月	3年	1,500,000,000.00	1,498,077,576.33						否
2022年第一期中期票据(品种二)	100	3.51%	2022年4月	5年	500,000,000.00	498,389,252.30		17,550,000.00	463,949.80		498,853,202.10	否

债券名称	面值	票面利率	发行日期	债券期限	发行金额	上年年末余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额	是否违约
2022年第二期中期票据	100	2.80%	2022年5月	3年	3,000,000,000.00	2,995,924,343.98						否
2022年第二期公司债券(品种一)	100	2.89%	2022年6月	5年	1,500,000,000.00	1,498,429,287.65		43,350,000.00	444,306.78		1,498,873,594.43	否
2022年第二期公司债券(品种二)	100	3.40%	2022年6月	7年	1,500,000,000.00	1,498,214,780.27		51,000,000.00	305,804.30		1,498,520,584.57	否
2022年第三期中期票据(品种一)	100	2.95%	2022年6月	3年	1,500,000,000.00	1,497,704,850.78						否
2022年第三期中期票据(品种二)	100	3.38%	2022年6月	5年	1,000,000,000.00	996,415,146.84		33,800,000.00	981,978.68		997,397,125.52	否
2022年第三期公司债券(品种一)	100	3.00%	2022年6月	5年	1,000,000,000.00	998,927,801.61		30,000,000.00	295,321.04		999,223,122.65	否
2022年第三期公司债券(品种二)	100	3.40%	2022年6月	7年	1,000,000,000.00	998,793,197.11		34,000,000.00	203,299.14		998,996,496.25	否
2022年第四期中期票据	100	2.90%	2022年7月	3年	2,000,000,000.00	1,996,774,155.23						否
2022年第四期公司债券(品种一)	100	2.89%	2022年7月	5年	1,500,000,000.00	1,498,356,477.85		43,350,000.00	442,178.78		1,498,798,656.63	否
2022年第四期公司债券(品种二)	100	3.28%	2022年7月	7年	500,000,000.00	499,388,726.00		16,400,000.00	101,565.70		499,490,291.70	否

债券名称	面值	票面利率	发行日期	债券期限	发行金额	上年年末余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额	是否违约
2022年第五期公司债券(品种一)	100	2.80%	2022年8月	5年	1,000,000,000.00	998,880,648.58		28,000,000.00	294,261.22		999,174,909.80	否
2022年第五期公司债券(品种二)	100	3.40%	2022年8月	7年	300,000,000.00	299,627,965.30		10,200,000.00	60,647.50		299,688,612.80	否
2022年第五期绿色中期票据	100	2.75%	2022年8月	3年	500,000,000.00	499,152,611.81						否
2022年第六期中期票据(品种一)	100	2.30%	2022年12月	3年	2,000,000,000.00	1,997,672,068.95						否
2022年第六期中期票据(品种二)	100	2.80%	2022年12月	5年	500,000,000.00	498,807,578.21		14,000,000.00	292,106.86		499,099,685.07	否
2022年第七期中期票据(品种一)	100	2.35%	2022年12月	3年	2,000,000,000.00	1,997,671,486.24						否
2022年第七期中期票据(品种二)	100	2.80%	2022年12月	5年	500,000,000.00	498,807,578.20		14,000,000.00	292,106.86		499,099,685.06	否
2022年第六期公司债券(品种一)	100	2.30%	2022年12月	5年	1,500,000,000.00	1,498,216,120.49		34,500,000.00	440,365.12		1,498,656,485.61	否
2023年第一期公司债券	100	3.20%	2023年3月	5年	1,500,000,000.00	1,498,498,428.35		48,000,000.00			1,498,498,428.35	否
2023年第二期公司债券	100	3.00%	2023年5月	5年	1,500,000,000.00	1,498,428,066.14		45,000,000.00			1,498,428,066.14	否

债券名称	面值	票面利率	发行日期	债券期限	发行金额	上年年末余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额	是否违约
2024年第一期中期票据(品种一)	100	3.00%	2024年1月	3年	2,000,000,000.00		2,000,000,000.00	55,000,000.00	-2,110,758.91		1,997,889,241.09	否
2024年第一期中期票据(品种二)	100	3.20%	2024年1月	5年	500,000,000.00		500,000,000.00	14,666,666.67	-1,035,274.37		498,964,725.63	否
2024年第一期公司债券	100	2.90%	2024年2月	5年	1,500,000,000.00		1,500,000,000.00	39,875,000.00	-1,896,359.64		1,498,103,640.36	否
2024年第二期中期票据	100	2.78%	2024年3月	3年	1,900,000,000.00		1,900,000,000.00	44,016,666.67	-2,157,308.28		1,897,842,691.72	否
2024年第二期公司债券(品种一)	100	2.99%	2024年3月	5年	1,200,000,000.00		1,200,000,000.00	26,910,000.00	-1,545,837.08		1,198,454,162.92	否
2024年第二期公司债券(品种二)	100	3.20%	2024年3月	7年	800,000,000.00		800,000,000.00	19,200,000.00	-1,083,339.31		798,916,660.69	否
2024年第三期中期票据	100	2.95%	2024年3月	3年	2,500,000,000.00		2,500,000,000.00	55,312,500.00	-2,840,098.17		2,497,159,901.83	否
2024年第三期公司债券(品种一)	100	2.99%	2024年4月	5年	900,000,000.00		900,000,000.00	20,182,500.00	-1,180,558.05		898,819,441.95	否
2024年第三期公司债券(品种二)	100	3.20%	2024年4月	7年	1,000,000,000.00		1,000,000,000.00	24,000,000.00	-1,370,377.01		998,629,622.99	否
2024年第四期中期票据	100	2.52%	2024年5月	3年	2,000,000,000.00		2,000,000,000.00	29,400,000.00	-2,431,419.37		1,997,568,580.63	否

债券名称	面值	票面利率	发行日期	债券期限	发行金额	上年年末余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额	是否违约
2024年第五期绿色中期票据	100	2.34%	2024年6月	3年	600,000,000.00		600,000,000.00	7,020,000.00	-753,532.06		599,246,467.94	否
2024年第四期公司债券(品种一)	100	2.39%	2024年9月	5年	1,500,000,000.00		1,500,000,000.00	11,950,000.00	-2,142,819.58		1,497,857,180.42	否
2024年第四期公司债券(品种二)	100	2.50%	2024年9月	7年	500,000,000.00		500,000,000.00	4,166,666.67	-725,174.86		499,274,825.14	否
2024年第六期中期票据	100	2.65%	2024年10月	3年	500,000,000.00		500,000,000.00	2,208,333.33	-709,439.45		499,290,560.55	否
2024年第五期公司债券(品种一)	100	2.27%	2024年12月	5年	500,000,000.00		500,000,000.00	945,833.33	-750,000.00		499,250,000.00	否
2024年第五期公司债券(品种二)	100	2.57%	2024年12月	7年	1,000,000,000.00		1,000,000,000.00	2,141,666.67	-1,500,000.00		998,500,000.00	否
2024年第七期中期票据	100	2.30%	2024年12月	3年	5,000,000,000.00		5,000,000,000.00	9,583,333.33	-7,500,000.00		4,992,500,000.00	否
2024年第六期公司债券(品种一)	100	2.20%	2024年12月	5年	500,000,000.00		500,000,000.00		-750,000.00		499,250,000.00	否
2024年第六期公司债券(品种二)	100	2.49%	2024年12月	7年	1,500,000,000.00		1,500,000,000.00		-2,250,000.00		1,497,750,000.00	否
合计					74,500,000,000.00	45,264,952,156.84	26,118,000,000.00	1,404,044,958.34	-22,364,862.17	2,581,700,000.00	56,072,910,201.35	

(三十七) 租赁负债

项目	期末余额	上年年末余额
租赁付款额	6,341,279,835.32	5,936,100,116.82
减：未确认的融资费用	1,824,178,289.74	1,655,038,317.77
重分类至一年内到期的非流动负债	529,637,670.05	413,186,957.53
租赁负债净额	3,987,463,875.53	3,867,874,841.52

(三十八) 长期应付款

项目	期末余额	上年年末余额
长期应付款	200,043,210.37	
合计	200,043,210.37	

(三十九) 长期应付职工薪酬

1、 长期应付职工薪酬明细表

项目	期末余额	上年年末余额
一、离职后福利-设定受益计划净负债	23,463,329.53	21,924,535.46
二、辞退福利		
三、其他长期福利		
合计	23,463,329.53	21,924,535.46

(四十) 递延收益

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
政府补助	61,559,027.68	16,776,772.94	12,029,474.18	66,306,326.44	收到政府补助
合计	61,559,027.68	16,776,772.94	12,029,474.18	66,306,326.44	

政府补助明细：

负债项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	本期计入其他收益金额	其他变动	期末余额	与资产相关/与收益相关
保障性租赁住房补助	60,173,027.86	14,781,772.94		10,809,807.86		64,144,992.94	与收益相关
其他	1,385,999.82	1,995,000.00		1,219,666.32		2,161,333.50	与收益相关
合计	61,559,027.68	16,776,772.94		12,029,474.18		66,306,326.44	

(四十一) 股本

项目	上年年末余额	本期变动增（+）减（-）					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总额	11,970,443,418.00						11,970,443,418.00

(四十二) 其他权益工具

1、 期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

2017年，本公司分别发行2017年度第一期、第二期中期票据（永续中票）共计50亿元，发行期限均为5+N。

2018年，本公司发行2018年度第四期中期票据（永续中票）15亿元，发行期限为3+N。

2019年，本公司发行信托计划永续债91.8亿元，投资期限均为3+N。

2020年，本公司分别发行2020年度第一期、第二期、第四期中期票据（永续中票）共计39亿元，发行期限均为3+N。发行2020年度第三期中期票据（永续中票）6亿元，发行期限为5+N。

2021年，本公司赎回2018年度第四期中期票据（永续中票）15亿元。

2022年，本公司赎回2017年度第一期、第二期中期票据（永续中票）共计50亿元。赎回信托计划永续债46.79亿元。

2023年，本公司赎回2020年度第一期、第二期、第四期中期票据（永续中票）39亿元。

2、 期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

发行在外的金融工具	上年年末		本期增加		本期减少		期末	
	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值
永续债		5,101,000,000.00						5,101,000,000.00
合计		5,101,000,000.00						5,101,000,000.00

相关会计处理的依据：上述永续债权没有明确的到期期限，在本公司行使赎回权之前可以长期存续，本公司拥有递延支付本金及递延支付利息的权益，因此根据财政部2017年修订的《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》和《企业会计准则第37号——金融工具列报》、《金融负债与权益工具的区分

及相关会计处理规定》、《关于印发<永续债相关会计处理的规定>的通知（财会【2019】2号）》相关规定，本公司将该永续债权计入其他权益工具。

(四十三) 资本公积

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	18,116,765,800.95	352,418,917.40	9,664,923.48	18,459,519,794.87
以权益结算的股份支付权益工具公允价值	75,365,931.75	19,037,661.64		94,403,593.39
其他资本公积	-703,928,487.30	25,645,614.37	3,641,912.57	-681,924,785.50
合计	17,488,203,245.40	397,102,193.41	13,306,836.05	17,871,998,602.76

注 1：股本溢价增减变动主要系收购子公司少数股权净资产和对价的差异产生。

注 2：权益结算的股份支付权益工具公允价值增加变动主要系根据最新预计行权数量确认管理费用和资本公积。

注 3：其他资本公积增减变动主要系员工跟投款变动、子公司回购自身股票形成库存股以及联营合营企业净资产变动形成的影响。

(四十四) 库存股

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
回购股份	252,284,054.53	748,717,441.98		1,001,001,496.51
合计	252,284,054.53	748,717,441.98		1,001,001,496.51

注：根据 2023 年第 7 次临时董事会审议通过的《关于以集中竞价交易方式回购公司 A 股股份的方案》，在报告期内通过集中竞价交易方式累计回购公司股份 7,984.50 万股，支付的资金总额为人民币 74,871.74 万元（含印花税、交易佣金等交易费用）。截至 2024 年 12 月 31 日累计回购公司股份 10,503.16 万股，累计支付的资金总额为人民币 100,100.15 万元（含印花税、交易佣金等交易费用）。

(四十五) 其他综合收益

项目	上年年末余额	本期金额						期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	减：其他综合收益当期转入留存收益	
1. 不能重分类进损益的其他综合收益	5,778,306.00	-770,000.00		-192,500.00	-608,041.50	30,541.50		5,170,264.50
其中：重新计量设定受益计划变动额	5,778,306.00	-770,000.00		-192,500.00	-608,041.50	30,541.50		5,170,264.50
权益法下不能转损益的其他综合收益								
其他权益工具投资公允价值变动								
企业自身信用风险公允价值变动								
2. 将重分类进损益的其他综合收益	236,553,407.77	-481,424,313.53			-481,424,313.53			-244,870,905.76
其中：权益法下可转损益的其他综合收益	-73,250,836.73	-19,507,157.44			-19,507,157.44			-92,757,994.17
其他债权投资公允价值变动								
金融资产重分类计入其他综合收益的金额								
其他债权投资信用减值准备								
现金流量套期储备	193,786,798.08							193,786,798.08
外币财务报表折算差额	116,017,446.42	-461,917,156.09			-461,917,156.09			-345,899,709.67
其他综合收益合计	242,331,713.77	-482,194,313.53		-192,500.00	-482,032,355.03	30,541.50		-239,700,641.26

(四十六) 盈余公积

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	6,074,373,454.50			6,074,373,454.50
任意盈余公积				
合计	6,074,373,454.50			6,074,373,454.50

(四十七) 未分配利润

项目	本期金额	上期金额
调整前上年年末未分配利润	157,919,029,102.06	151,506,951,277.19
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	157,919,029,102.06	151,506,951,277.19
加：本期归属于母公司所有者的净利润	5,001,183,340.24	12,067,156,751.87
减：提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利	4,864,818,854.40	5,386,699,538.10
应付其他权益工具股利	236,012,783.36	268,379,388.90
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	157,819,380,804.54	157,919,029,102.06

(四十八) 营业收入和营业成本

1、 营业收入和营业成本情况

项目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	310,298,685,430.17	267,755,879,491.77	345,336,282,246.63	290,848,060,344.13
其中：房地产销售收入	287,354,129,407.60	247,551,236,471.10	322,501,734,320.42	269,874,574,704.17
其他	22,944,556,022.57	20,204,643,020.67	22,834,547,926.21	20,973,485,639.96
其他业务	1,367,634,448.97	503,937,241.06	1,491,850,699.36	459,959,485.44
合计	311,666,319,879.14	268,259,816,732.83	346,828,132,945.99	291,308,019,829.57

注：其他收入系物业管理、建筑、装饰、酒店、展览、设计费、租赁等收入。

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	107,630,688,238.97	90,107,773,286.52	88,126,544,720.07	73,876,364,601.81
中国江苏	22,773,460,918.98	21,215,724,051.47	21,210,828,186.70	18,608,309,135.76
中国福建	22,521,151,600.01	20,099,288,614.84	25,468,696,589.15	22,633,099,770.20
中国浙江	18,218,538,187.89	16,267,527,341.56	31,790,212,876.57	27,662,122,298.13
中国四川	13,137,060,375.93	10,763,541,105.93	8,933,837,706.87	7,756,043,943.60
中国北京	12,818,963,911.52	10,840,170,718.73	10,960,436,668.59	8,848,720,390.09
中国山西	12,704,220,037.76	10,537,499,583.27	17,401,334,345.91	13,774,548,301.84
中国海南	10,089,266,984.90	6,749,354,772.27	8,375,621,402.29	5,833,045,192.31
中国河北	9,879,322,981.83	8,752,831,304.78	11,577,134,904.95	10,592,669,129.26
中国安徽	9,529,309,033.89	8,246,004,376.32	10,538,368,193.80	9,060,515,351.65
中国湖南	8,984,400,609.87	8,271,739,457.31	8,137,321,076.21	7,222,918,428.52
中国江西	7,845,194,556.51	7,489,666,405.49	10,865,986,177.61	9,782,110,342.14
中国上海	7,688,325,061.16	5,839,750,395.19	17,189,417,652.47	11,310,045,768.47
中国山东	5,724,938,154.84	5,016,971,248.32	13,006,441,826.85	9,826,141,943.11
中国河南	5,687,590,707.70	5,143,398,065.38	13,414,213,286.65	11,534,949,459.16
中国重庆	5,601,264,603.57	5,379,941,188.66	5,218,117,260.94	4,735,574,449.24
中国天津	5,380,221,199.60	4,938,287,040.95	6,732,757,177.05	6,388,110,924.30
中国甘肃	4,626,869,112.60	3,958,807,567.13	3,722,948,152.10	3,302,469,553.84
中国辽宁	4,547,576,946.30	4,462,907,064.23	10,301,809,840.65	8,911,079,736.75
中国湖北	4,502,079,289.47	4,163,113,892.82	6,804,064,557.68	5,175,882,855.92
中国陕西	3,399,005,629.41	2,883,204,447.44	4,964,414,825.24	3,992,087,381.51
其他区域	7,009,237,287.46	6,628,377,563.16	10,595,774,818.28	10,021,251,386.53
合计	310,298,685,430.17	267,755,879,491.77	345,336,282,246.63	290,848,060,344.13

(四十九) 税金及附加

项目	本期金额	上期金额
土地增值税	3,865,117,760.43	8,083,611,603.04
城建税	572,462,684.77	671,288,704.87
教育费附加	431,852,071.17	501,771,427.26
房产税	449,032,232.32	365,352,884.36
城镇土地使用税	284,459,598.34	310,702,084.57
其他	300,742,465.07	325,889,475.46
合计	5,903,666,812.10	10,258,616,179.56

(五十) 销售费用

项目	本期金额	上期金额
销售代理及渠道费	5,331,910,293.46	4,317,976,830.61
广告宣传费	1,660,866,484.82	1,666,024,224.31
销售现场费用	1,118,373,164.28	1,905,453,519.97
职工薪酬	351,319,261.33	337,014,766.27
其他	430,134,927.18	649,555,233.60
合计	8,892,604,131.07	8,876,024,574.76

(五十一) 管理费用

项目	本期金额	上期金额
职工薪酬	3,529,822,353.71	3,720,598,557.81
折旧摊销	365,201,522.10	430,027,138.41
办公费	117,337,904.86	127,470,221.83
差旅交通费	62,883,755.17	63,826,877.37
其他	1,006,146,035.20	817,565,425.65
合计	5,081,391,571.04	5,159,488,221.07

(五十二) 研发费用

项目	本期金额	上期金额
研究开发费	56,313,136.32	85,874,903.47
合计	56,313,136.32	85,874,903.47

(五十三) 财务费用

项目	本期金额	上期金额
利息费用	5,763,283,843.73	6,572,757,755.67
减：利息收入	1,767,008,989.15	2,748,167,680.06
汇兑损益	154,259,981.38	77,492,518.68
其他	492,037,958.55	489,188,507.24
合计	4,642,572,794.51	4,391,271,101.53

(五十四) 其他收益

项目	本期金额	上期金额
政府补助	69,146,085.13	66,130,966.55
进项税加计抵减	5,290,113.32	57,981,708.11
其他	11,953,667.88	7,574,048.43
合计	86,389,866.33	131,686,723.09

其中政府补助明细:

项目	本期发生额	上期发生额	与资产相关/收益相关
稳岗补贴	14,566,610.41	13,015,555.00	与收益相关
产业扶持资金	10,177,140.95	17,501,222.85	与收益相关
租赁房屋补贴	16,095,217.86	10,602,022.37	与收益相关
其他	28,307,115.91	25,012,166.33	与收益相关
合计	69,146,085.13	66,130,966.55	

(五十五) 投资收益

项目	本期金额	上期金额
权益法核算的长期股权投资收益	1,217,878,299.12	1,989,618,492.37
处置长期股权投资产生的投资收益	347,080,756.70	5,757,554.93
交易性金融资产在持有期间的投资收益	72,051,506.07	9,672,520.78
处置交易性金融资产取得的投资收益		220,944.14
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得	2,777,211.35	
其他非流动金融资产在持有期间的投资收益	82,391,238.65	53,442,724.32
处置其他非流动金融资产取得的投资收益	18,139,816.93	44,107,565.02
债权投资持有期间的利息收益	17,543,388.89	
其他	32,472,664.96	109,068,170.05
合计	1,790,334,882.67	2,211,887,971.61

(五十六) 公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本期金额	上期金额
交易性金融资产	-6,518,595.81	-3,314,229.84
其中：衍生金融工具产生的公允价值变动收益		
其他非流动金融资产	84,312,689.80	21,396,063.15
交易性金融负债	-1,612,353.78	-2,233,409.76

产生公允价值变动收益的来源	本期金额	上期金额
合计	76,181,740.21	15,848,423.55

(五十七) 信用减值损失

项目	本期金额	上期金额
应收账款坏账损失	-141,089,906.84	5,621,112.64
其他应收款坏账损失	-526,142,640.29	-41,778,874.56
发放贷款和垫款		-6,365,175.61
合计	-667,232,547.13	-42,522,937.53

(五十八) 资产减值损失

项目	本期金额	上期金额
存货跌价损失及合同履约成本减值损失	-4,965,453,079.90	-4,363,435,216.22
合同资产减值损失	2,051,961.73	-4,585,979.02
长期股权投资减值损失	-92,813,114.17	-677,067,579.17
合计	-5,056,214,232.34	-5,045,088,774.41

(五十九) 资产处置收益

项目	本期金额	上期金额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得	86,091,337.75	275,417,002.41	84,737,659.86
非流动资产处置损失	-4,408,211.77	-43,445,745.08	-4,408,211.77
合计	81,683,125.98	231,971,257.33	80,329,448.09

(六十) 营业外收入

项目	本期金额	上期金额	计入当期非经常性损益的金额
罚款及违约金收入	422,020,297.57	479,401,832.96	422,020,297.57
非流动资产毁损报废利得	2,873,814.43	240,370.11	2,873,814.43
盘盈利得	64,881.77	47,866.21	64,881.77
政府补助	58,339,958.63	5,081,531.98	58,339,958.63
其他	99,974,629.38	87,324,082.53	99,974,629.38
合计	583,273,581.78	572,095,683.79	583,273,581.78

政府补助明细:

项目	本期金额	上期金额	计入当期非经常性损益的金额
奖励款	6,000.00	1,240,000.00	与收益相关
政府补贴	101,000.00	1,744,041.98	与收益相关
财政扶持资金	57,622,958.63	380,000.00	与收益相关
大气污染防治返还款	610,000.00	1,000,000.00	与收益相关
其他		717,490.00	与收益相关
合计	58,339,958.63	5,081,531.98	

(六十一) 营业外支出

项目	本期金额	上期金额	计入当期非经常性损益的金额
违约金及赔偿款	44,211,333.84	72,052,353.02	44,211,333.84
罚款支出	25,849,122.11	13,859,652.07	25,849,122.11
对外捐赠	12,295,000.00	15,887,369.80	12,295,000.00
非流动资产毁损报废损失	1,449,036.62	2,249,247.09	1,449,036.62
其他	59,610,237.43	159,934,780.78	59,610,237.43
合计	143,414,730.00	263,983,402.76	143,414,730.00

(六十二) 所得税费用

1、 所得税费用表

项目	本期金额	上期金额
当期所得税费用	7,612,520,080.38	9,136,773,089.74
递延所得税费用	-1,769,451,819.33	-2,409,862,790.01
合计	5,843,068,261.05	6,726,910,299.73

2、 会计利润与所得税费用调整过程

项目	本期金额
利润总额	15,580,956,388.77
按法定[或适用]税率计算的所得税费用	3,895,239,097.19
子公司适用不同税率的影响	-231,044,190.74
调整以前期间所得税的影响	285,564,750.69
非应税收入的影响	-343,080,260.96
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	408,510,846.56
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-238,563,500.03

项目	本期金额
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	1,292,993,550.06
其他	773,447,968.28
所得税费用	5,843,068,261.05

(六十三) 现金流量表项目

1、 与经营活动有关的现金

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
与有关单位往来	77,321,362,959.62	76,590,016,045.94
购房诚意金及代收业主款项	613,786,493.40	846,041,601.69
其他	1,923,005,064.35	2,384,456,588.21
合计	79,858,154,517.37	79,820,514,235.84

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
与有关单位往来	82,096,833,813.85	90,083,544,681.86
期间费用	9,452,880,345.63	10,665,030,570.68
其他	143,361,758.74	261,604,155.67
合计	91,693,075,918.22	101,010,179,408.21

2、 与投资活动有关的现金

(1) 收到的其他与投资活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
收购子公司		2,623,675,467.98
合计		2,623,675,467.98

(2) 支付的其他与投资活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
处置子公司	32,911,551.26	2,173,943,284.58
拟持有到期的定期存款本金	1,976,000,000.00	
合计	2,008,911,551.26	2,173,943,284.58

3、与筹资活动有关的现金

(1) 支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
赎回永续债		3,900,000,000.00
购买少数股东股权等	2,486,002,772.01	1,909,643,503.35
合计	2,486,002,772.01	5,809,643,503.35

(2) 筹资活动产生的各项负债的变动

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	非现金变动	期末余额
短期借款	5,213,223,520.72	13,094,144,726.06	13,646,788,966.07	166,739,778.65	4,827,319,059.36
长期借款（含一年以内到期的金额）	290,868,207,658.02	128,645,833,828.80	145,188,076,719.21	-732,992,796.71	273,592,971,970.90
应付债券（含一年以内到期的金额）	57,761,707,893.32	26,118,000,000.00	15,901,617,000.00	1,887,929,636.16	69,866,020,529.48
租赁负债（含一年以内到期的金额）	4,281,061,799.05		582,694,292.00	818,734,038.53	4,517,101,545.58
合计	358,124,200,871.11	167,857,978,554.86	175,319,176,977.28	2,140,410,656.63	352,803,413,105.32

(六十四) 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	9,737,888,127.72	17,899,220,617.03
加：信用减值损失	667,232,547.13	42,522,937.53
资产减值准备	5,056,214,232.34	5,045,088,774.41
固定资产、投资性房地产折旧	1,548,370,870.31	1,578,846,877.50
使用权资产折旧	569,753,053.61	616,666,719.70
无形资产摊销	48,147,372.92	48,619,715.20
长期待摊费用摊销	130,551,957.73	130,673,772.04
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）	-81,683,125.98	-231,971,257.33
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	-1,424,777.81	2,008,876.98
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-76,181,740.21	-15,848,423.55
财务费用（收益以“-”号填列）	5,917,543,825.11	6,512,346,492.58
投资损失（收益以“-”号填列）	-1,790,334,882.67	-2,211,887,971.61
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-1,590,944,765.32	-2,525,652,203.10
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-178,507,054.01	115,789,413.09
存货的减少（增加以“-”号填列）	69,968,241,729.61	29,998,381,274.74
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	16,169,919,978.46	-17,340,483,585.14
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-99,837,476,758.71	-25,734,314,487.77
其他		
经营活动产生的现金流量净额	6,257,310,590.23	13,930,007,542.30
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		
承担租赁负债方式取得使用权资产		
3、现金及现金等价物净变动情况		
现金的期末余额	132,498,012,525.41	146,615,882,679.48
减：现金的期初余额	146,615,882,679.48	175,442,246,707.87
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-14,117,870,154.07	-28,826,364,028.39

2、 本期支付的取得子公司的现金净额

项目	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	609,081,330.31
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	59,676,890.65
加：重分类至收到其他与投资活动有关的现金	
取得子公司支付的现金净额	549,404,439.66

3、 本期收到的处置子公司的现金净额

项目	金额
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	1,014,951,765.98
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	74,088,047.71
加：重分类至支付其他与投资活动有关的现金	32,911,551.26
处置子公司收到的现金净额	973,775,269.53

4、 现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	上年年末余额
一、现金	132,498,012,525.41	146,615,882,679.48
其中：库存现金	991,825.93	4,385,267.79
可随时用于支付的数字货币		
可随时用于支付的银行存款	131,947,013,332.95	145,842,015,552.44
可随时用于支付的其他货币资金	550,007,366.53	769,481,859.25
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	132,498,012,525.41	146,615,882,679.48
其中：持有但不能由母公司或集团内其他子公司使用的现金和现金等价物		

5、 不属于现金及现金等价物的货币资金

本期期末不属于现金及现金等价物的货币资金主要为履约保证金等。

6、 供应商融资安排

(1) 供应商融资安排的条款和条件

供应商将其对本公司及下属子公司的应收账款转让给金融机构，金融机构依据审核后的应收账款信息，向供应商提供融资款项。应收账款到期时（一般为供应商收到转让债权款之日起1年），由本公司及下属子公司按照实际应付供应商的款项金额支付给相关金融机构。本公司将上述供应商融资安排所对应的金融负债列报于应付账款项目，截至2024年末的账面余额为37,579,230,088.45元。

(2) 属于供应商融资安排的金融负债

列报项目	期末余额	上年年末余额
应付账款	37,579,230,088.45	不适用
其中：供应商已从融资提供方收到的款项	37,579,230,088.45	不适用

(3) 付款到期日区间

	期末
属于供应商融资安排的金融负债	自收到发票后的320天至365天
不属于供应商融资安排的可比金融负债	自收到发票后的30天至90天

(六十五) 外币货币性项目

1、 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			303,207,223.21
其中：美元	629,628.34	7.1884	4,526,020.36
澳元	55,786,126.08	4.5070	251,428,070.24
港币	40,484,131.01	0.92604	37,489,924.68
英镑	1,075,657.79	9.0765	9,763,207.93
应收账款			10,763,249.61
其中：澳元	2,358,752.71	4.5070	10,630,898.45
英镑	14,581.74	9.0765	132,351.16
短期借款			4,807,319,059.36
其中：澳元	150,000,000.00	4.5070	676,050,000.00
港币	4,461,220,961.69	0.92604	4,131,269,059.36

(六十六) 租赁

1、 作为承租人

项目	本期金额	上期金额
简化处理的短期租赁或低价值资产的租赁费用	74,974,201.00	78,809,065.73
与租赁相关的总现金流出	582,694,292.00	807,241,810.20

2、 作为出租人

(1) 经营租赁

项目	本期金额	上期金额
经营租赁收入	1,049,793,299.81	875,160,438.72

于资产负债表日后将收到的未折现的租赁收款额如下：

剩余租赁期	本期金额	上期金额
1 年以内	632,023,918.40	693,080,869.11
1 至 2 年	608,953,135.51	614,830,438.18
2 至 3 年	570,296,631.02	524,425,209.02
3 至 4 年	544,134,575.60	393,815,609.12
4 至 5 年	521,602,350.92	383,991,633.19
5 年以上	1,363,976,506.87	1,442,100,621.55
合计	4,240,987,118.32	4,052,244,380.17

六、 合并范围的变更

(一) 非同一控制下企业合并

1、 本期发生的非同一控制下企业合并的情况

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例(%)	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润	购买日至期末被购买方的现金流量
保利地产投资顾问有限公司	2024年5月	50,163,600.00	100.00	收购	2024年5月	取得控制权	13,466,088.67	-14,444,018.31	-42,109,326.16

2、 合并成本及商誉

项目	保利地产投资顾问有限公司
合并成本	
—现金	50,163,600.00
—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	50,163,600.00
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	50,163,600.00
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

项目	保利地产投资顾问有限公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：	169,630,838.70	157,863,185.95
货币资金	42,573,363.87	42,573,363.87
应收款项	37,021,821.68	37,021,821.68
预付款项	420.00	420.00
其他流动资产	20,936,201.01	20,936,201.01
长期股权投资	29,302,272.98	29,302,272.98
投资性房地产	8,364,860.78	7,348,982.04
固定资产	30,563,181.10	19,811,407.09
其他非流动资产	868,717.28	868,717.28
负债：	87,918,873.56	87,918,873.56
应付款项	68,921,068.85	68,921,068.85
合同负债	623,207.55	623,207.55
应付职工薪酬	1,865,146.50	1,865,146.50
应交税费	16,472,058.21	16,472,058.21
其他流动负债	37,392.45	37,392.45
净资产	81,711,965.14	69,944,312.39
减：少数股东权益	31,548,365.14	31,548,365.14
取得的净资产	50,163,600.00	38,395,947.25

(二) 处置子公司

1、 本期丧失子公司控制权的交易或事项

子公司名称	丧失控制权时点的处置价款	丧失控制权时点的处置比例(%)	丧失控制权时点的处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的判断依据	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(%)	丧失控制权之日合并财务报表层面剩余股权的账面价值	丧失控制权之日合并财务报表层面剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日合并财务报表层面剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益/留存收益的金额
北京利通房地产开发有限公司	754,822,274.37	100.00	转让	2024年10月	控制权转让	213,645,506.97						
慈溪保骏企业管理有限公司	2,331,370.00	74.00	转让	2024年12月	控制权转让	7,904,412.75	26.00	-1,958,096.10	819,115.25	2,777,211.35		
长春中金华泰房地产开发有限公司	1,297,758.61	51.00	转让	2024年11月	控制权转让	8,523,290.29						
长沙湘保中悦咨询有限公司	240,000,000.00	100.00	转让	2024年9月	控制权转让	5,307,566.52						
广州穗信置业有限公司	16,500,363.00	33.00	转让	2024年5月	控制权转让	652,088.21	34.00	16,328,525.54	16,328,525.54			
南京东之合房地产开发有限公司			转让	2024年5月	控制权转让		40.00	358,462,495.16	358,462,495.16			
合计	1,014,951,765.98					236,032,864.74		372,832,924.60	375,610,135.95	2,777,211.35		

(三) 其他原因的合并范围变动

1、 本期新设立的子公司

序号	子公司名称	持股比例 (%)
1	成都市保源泰和房地产开发有限公司	100.00
2	长春和寓公寓管理有限公司	100.00
3	广州奥港置业有限公司	70.00
4	佛山三水利兴琅悦地产发展有限公司	100.00
5	上海保硕置业有限公司	100.00
6	上海保昱置业有限公司	90.00
7	上海锦兆利置业有限公司	51.00
8	西安中珺盛置业有限公司	95.00
9	西安中耀盛置业有限公司	51.00
10	东莞市和寓企业管理有限公司	100.00
11	郑州利盛置业有限公司	100.00
12	山西保珺房地产开发有限公司	60.00
13	太原保营投资有限公司	100.00
14	广州保鸿置业有限公司	100.00
15	广州穗原企业管理有限公司	100.00
16	广州市新谭企业管理有限公司	100.00
17	青岛青铁广驰置业有限公司	51.00
18	深圳龙华保民城市运营服务有限公司	100.00
19	宁波保甬物业管理有限公司	100.00
20	山西保阳物业服务有限公司	100.00
21	北京建保丰筑置业有限公司	60.00
22	广州白云商保物业管理有限公司	100.00
23	广州穗怡企业管理有限公司	100.00

2、 本期收购的子公司

公司名称	期末净资产	本期净利润
徐州和瑞置业有限公司	15,092,188.64	-4,907,811.36
北京保利通房地产开发有限公司	3,895,252.97	-5,591,655.85
长沙湘保茉莉咨询有限公司	7,843,176.32	97,102.57
长沙湘保中环咨询有限公司	49,940,737.41	-1,167,076.55
佛山市正高房地产开发有限公司	68,073,793.94	53,081,349.40

3、 本期清算注销及其他原因导致合并范围变更的子公司

公司名称	不再纳入合并范围的原因
宣城荣保房地产开发有限公司	清算注销
莆田泽顺置业有限公司	清算注销
成都保锦置业有限公司	清算注销
安徽保利爱家置业有限公司	清算注销
广州和悦置业有限公司	清算注销
佛山保利弘盛房地产开发有限公司	清算注销
陕西保利民东房地产开发有限公司	清算注销
杭州保利建锦房地产开发有限公司	清算注销
太原保利凰泰房地产开发有限公司	清算注销
临汾利兴房地产开发有限公司	清算注销
晋城利景房地产开发有限公司	清算注销
南京瑞赐置业投资有限公司	清算注销
东莞市保腾房地产开发有限公司	清算注销
天津保利荣昌房地产开发有限公司	清算注销
青岛保利广翔置业有限公司	清算注销
新疆保利晖创城市服务有限公司	清算注销
山东城投保利晖创城市服务有限公司	清算注销
保利（怀化）城市运营管理有限公司	清算注销
岳阳惠华保创城市服务有限公司	清算注销
吉安市保利金物业服务服务有限公司	清算注销
长春市瑞驰实业有限公司	清算注销
常州保通建筑工程咨询有限公司	清算注销
常州煦通建筑工程咨询有限公司	清算注销
常州旭通建筑工程咨询有限公司	清算注销
大连保利金香槟房地产开发有限公司	清算注销
兰州天健房地产开发有限公司	清算注销
重庆葆珺企业管理有限公司	清算注销
郑州恒天兴华房地产有限公司	清算注销
Poly (CA) Development Management LLC	清算注销
Poly (QLD) Development Pty Ltd	清算注销
Poly (Victoria) Development Pty Ltd	清算注销
保利（阳江）房地产开发有限公司	清算注销
西安中嘉珺荟置业有限公司	清算注销
郑州腾利房地产开发有限公司	清算注销
南昌瑞达置业有限公司	清算注销

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	注册资本 (万元)	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
保利(包头)房地产开发有限公司	8,000.00	包头市	包头市	房地产开发、经营等	55.00		投资设立
保利(北京)房地产开发有限公司	100,000.00	北京市	北京市	房地产开发、经营等	100.00		投资设立
保利齐鲁实业投资有限公司	10,000.00	济南市	济南市	房地产开发、经营等	100.00		投资设立
保利(四川)投资发展有限公司	20,000.00	成都市	成都市	房地产开发、经营等	100.00		投资设立
成都市保蓉房地产开发有限公司	5,000.00	成都市	成都市	房地产开发、经营等	51.00	49.00	投资设立
成都保利天府实业有限公司	10,000.00	成都市	成都市	房地产开发、经营等	100.00		投资设立
保利(大连)房地产开发有限公司	10,000.00	大连市	大连市	房地产开发、经营等	100.00		投资设立
保利(东莞)房地产开发有限公司	5,000.00	东莞市	东莞市	房地产开发、经营等	100.00		投资设立
保利(东莞)投资有限公司	10,000.00	东莞市	东莞市	房地产开发、经营等	80.00		投资设立
保利湾区投资发展有限公司	10,000.00	东莞市	东莞市	房地产开发、经营等	100.00		投资设立
保利华南实业有限公司	10,000.00	佛山市	佛山市	房地产开发、经营等	100.00		投资设立
福建保利投资发展有限公司	10,000.00	福州市	福州市	房地产开发、经营等	100.00		投资设立
保利广州房地产开发有限公司	50,000.00	广州市	广州市	房地产开发、经营等	51.00		投资设立
保利增城房地产开发有限公司	5,000.00	广州市	广州市	房地产开发、经营等	100.00		投资设立
广东保利城市发展有限公司	20,000.00	广州市	广州市	房地产开发、经营等	100.00		投资设立
广州保利和泰控股有限公司	100,000.00	广州市	广州市	房地产开发、经营等	99.90	0.10	非同一控制下企业合并
广州金地房地产开发有限公司	1,000.00	广州市	广州市	房地产开发、经营等	100.00		非同一控制下企业合并
广州物产前通贸易有限公司	400.00	广州市	广州市	房地产开发、经营等	50.00		非同一控制下企业合并
广州市保利国贸投资有限公司	10,000.00	广州市	广州市	房地产开发、经营等	51.00		投资设立
广州市琶洲投资有限公司	13,513.51	广州市	广州市	房地产开发、经营等	80.00		投资设立
广州保利城改投资有限公司	100,000.00	广州市	广州市	房地产开发、经营等	100.00		投资设立
广州市新谭房地产开发有限公司	10,000.00	广州市	广州市	房地产开发、经营等	70.00		非同一控制下企业合并
广州物产美通贸易有限公司	1,000.00	广州市	广州市	房地产开发、经营等	50.00		非同一控制下企业合并
保利商业投资有限公司	10,000.00	广州市	广州市	房地产开发、中介服务	100.00		投资设立

子公司名称	注册资本 (万元)	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
富利建设集团有限公司	40,000.00	广州市	广州市	土木工程建筑、建筑设计等	100.00		非同一控制下企业合并
保利物业服务股份有限公司	55,333.34	广州市	广州市	物业管理等	68.675	3.614	投资设立
广州市保利锦汉展览有限公司	320.00	广州市	广州市	展览服务、场地出租等	51.00		非同一控制下企业合并
广东省重工建筑设计院有限公司	2,320.35	广州市	广州市	建筑工程设计等	60.00		非同一控制下企业合并
广州市瑞咨企业管理有限公司	100.00	广州市	广州市	企业管理服务	100.00		投资设立
广州市瑞富企业管理有限公司	100.00	广州市	广州市	企业管理服务	100.00		投资设立
广州市睿驰企业管理有限公司	100.00	广州市	广州市	企业管理服务	100.00		投资设立
保利商旅产业发展有限公司	10,000.00	广州市	广州市	商务服务	100.00		投资设立
保利和润房地产投资顾问有限公司	5,000.00	广州市	广州市	信息咨询服务等	100.00		投资设立
保利(海南)旅游发展有限公司	50,000.00	海口市	海口市	房地产开发、经营等	100.00		投资设立
浙江保利城市发展有限公司	10,000.00	杭州市	杭州市	房地产开发、经营等	100.00		投资设立
合肥保利房地产开发有限公司	10,000.00	合肥市	合肥市	房地产开发、经营等	51.00	49.00	投资设立
合肥保利和恒房地产开发有限公司	5,000.00	合肥市	合肥市	房地产开发、经营等	51.00	49.00	投资设立
安徽保利房地产开发有限公司	50,000.00	合肥市	合肥市	房地产开发、经营等	100.00		投资设立
济南保逸房地产开发有限公司	10,000.00	济南市	济南市	房地产开发、经营等	100.00		投资设立
上海建律置业有限公司	500.00	上海市	上海市	房地产开发、经营等	100.00		投资设立
保利(甘肃)实业投资有限公司	20,000.00	兰州市	兰州市	房地产开发、经营等	100.00		投资设立
保利(江西)金通泰置业有限公司	3,000.00	南昌市	南昌市	房地产开发、物业管理等	75.00		非同一控制下企业合并
南昌铭雅欧洲城实业有限公司	19,554.70	南昌市	南昌市	房地产开发、旅游景点开发等	60.00		非同一控制下企业合并
保利(江西)房地产开发有限公司	50,000.00	南昌市	南昌市	房地产开发、经营等	100.00		投资设立
保利江苏房地产发展有限公司	10,000.00	南京市	南京市	房地产开发、经营等	100.00		投资设立
江苏保利宁远房地产开发有限公司	9,803.92	南京市	南京市	房地产开发、经营等	100.00		投资设立
保利发展(山东)有限公司	50,000.00	青岛市	青岛市	房地产开发、经营等	100.00		投资设立
保利(三亚)房地产开发有限公司	20,000.00	三亚市	三亚市	房地产开发、经营等	100.00		投资设立
保利海西实业有限公司	10,000.00	泉州市	泉州市	房地产开发、经营等	100.00		非同一控制下企业合并
厦门保利实业有限公司	10,000.00	厦门市	厦门市	房地产开发、经营等	100.00		投资设立
保利粤东投资发展有限公司	10,000.00	汕头市	汕头市	房地产开发、经营等	100.00		投资设立

子公司名称	注册资本 (万元)	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
上海保利房地产开发有限公司	10,000.00	上海市	上海市	房地产开发、经营等	61.00		投资设立
上海保利城市发展有限公司	5,000.00	上海市	上海市	房地产开发、经营等	100.00		投资设立
上海保利建霖房地产有限公司	10,000.00	上海市	上海市	房地产开发、经营等	100.00		投资设立
中丝集团上海商业管理有限公司	2,700.00	上海市	上海市	丝绸及其制品、丝绸配套商品等	100.00		同一控制下企业合并
辽宁保利实业有限公司	20,000.00	沈阳市	沈阳市	房地产开发、经营等	100.00		投资设立
保利(沈阳)房地产开发有限公司	10,000.00	沈阳市	沈阳市	房地产开发、经营等	60.00		投资设立
辽宁保利房地产开发有限公司	10,000.00	沈阳市	沈阳市	房地产开发、经营等	80.00	20.00	投资设立
沈阳广田房地产开发有限公司	20,000.00	沈阳市	沈阳市	房地产开发、经营等	100.00		非同一控制下企业合并
河北保利房地产开发有限公司	10,000.00	石家庄市	石家庄市	房地产开发、经营等	100.00		投资设立
保利苏通实业发展有限公司	50,000.00	苏州市	苏州市	房地产开发、经营等	100.00		投资设立
保利浙南房地产开发有限公司	10,000.00	温州市	温州市	房地产开发、经营等	100.00		投资设立
保利发展(山西)有限公司	10,000.00	太原市	太原市	房地产开发、经营等	100.00		投资设立
保利(天津)房地产开发有限公司	20,000.00	天津市	天津市	房地产开发、经营等	100.00		投资设立
信保(广州)私募基金管理有限公司	10,000.00	广州市	广州市	投资控股	40.00		非同一控制下企业合并
新疆保新房地产开发有限公司	20,000.00	乌鲁木齐市	乌鲁木齐市	房地产开发、经营等	100.00		投资设立
无锡保利致远房地产开发有限公司	10,000.00	无锡市	无锡市	房地产开发、经营等	51.00		投资设立
保利江南实业有限公司	10,000.00	无锡市	无锡市	房地产开发、经营等	100.00		投资设立
保利(武汉)房地产开发有限公司	10,000.00	武汉市	武汉市	房地产开发、经营等	100.00		投资设立
保利博高华(武汉)房地产股份有限公司	15,000.00	武汉市	武汉市	房地产开发、经营等	70.00		投资设立
陕西保利房地产开发有限公司	50,000.00	西安市	西安市	房地产开发、经营等	100.00		投资设立
恒利(香港)置业有限公司	20,182.14	香港	香港	房地产开发、经营等	100.00		投资设立
恒福(香港)发展有限公司	286,130.40	香港	香港	房地产开发、经营、管理	100.00		投资设立
保利淮海房地产发展有限公司	10,000.00	徐州市	徐州市	房地产开发、经营等	100.00		投资设立
云南保利实业有限公司	10,000.00	云南自贸区	云南自贸区	房地产开发、经营等	100.00		投资设立
湛江兴晟投资有限公司	51,619.13	湛江市	湛江市	房地产开发、经营等	40.00		投资设立
保利(长春)恒富房地产开发有限公司	5,000.00	长春市	长春市	房地产开发、经营等	100.00		投资设立
长春市轻轨六合房地产开发有限公司	10,000.00	长春市	长春市	房地产开发、经营等	80.00		非同一控制下企业合并

子公司名称	注册资本 (万元)	主要经营 营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
湖南保利房地产开发有限公司	50,000.00	长沙市	长沙市	房地产开发、 经营等	100.00		投资设立
保利(湖南)投资有限公司	50,000.00	长沙市	长沙市	房地产开发、 经营等	100.00		投资设立
河南保利发展有限公司	5,000.00	郑州市	郑州市	房地产开发、 经营等	100.00		投资设立
保利(中山)房地产开发有限公司	10,000.00	中山市	中山市	房地产开发、 经营等	100.00		投资设立
保利(重庆)投资实业有限公司	50,000.00	重庆市	重庆市	房地产开发、 经营等	100.00		投资设立
保利(重庆)文化旅游产业发展管理有限公司	6,000.00	重庆市	重庆市	高尔夫球场经营等	90.00	10.00	同一控制下 企业合并
保利(横琴)创新产业投资管理有限公司	10,000.00	珠海市	珠海市	投资管理	100.00		投资设立
珠海横琴保利利盛实业投资有限公司	10,000.00	珠海市	珠海市	房地产开发、 经营等	100.00		投资设立
保利粤中发展有限公司	50,000.00	珠海市	珠海市	房地产开发、 经营等	100.00		投资设立
广州市瑞保企业管理有限公司	100.00	广州市	广州市	企业管理服务 等	100.00		投资设立
广州市瑞泰企业管理有限公司	100.00	广州市	广州市	企业管理服务 等	100.00		投资设立
广州市瑞恒企业管理有限公司	100.00	广州市	广州市	企业管理服务 等	100.00		投资设立
太仓锦颂置业有限公司	20,000.00	苏州市	苏州市	房地产开发、 经营等	100.00		投资设立

2、 重要的非全资子公司

本公司无重要的非全资子公司。

(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) 合肥和朗房地产开发有限公司：年初持有 50% 股权，本期收购增加 50%，年末持股 100% 股权。

(2) 广东信保建设投资管理有限公司：年初持有 30% 股权，本期收购增加 70%，年末持股 100% 股权。

(3) 温州保宸城市发展有限公司：年初持有 60% 股权，本期收购增加 40%，年末持股 100% 股权。

(4) 北京朝实和煦置业有限公司：年初持有 77.5% 股权，本期收购增加 4%，年末持股 81.5% 股权。

(5) 陕西荣锦房地产开发有限公司：年初持有 41% 股权，本期收购增加 59%，年末持股 100% 股权。

(6) 青岛保利双峰置业有限公司：年初持有 50% 股权，本期收购增加 50%，

年末持股 100%股权。

(7) 河北保利房地产开发有限公司：年初持有 90%股权，本期收购增加 10%，年末持股 100%股权。

(8) 北京朝新和筑置业有限公司：年初持有 100%，本期稀释减少 14%，年末持有 86%。

(9) 绍兴保泽置业有限公司：年初持有 55.50%，本期收购增加 44.50%，年末持有 100.00%。

(10) 山西金利慧丰置业有限公司：年初持有 60.00%，本期收购增加 40.00%，年末持有 100.00%。

(11) 三亚论坛中心建设有限公司：年初持有 50.00%，本期收购增加 20.00%，年末持有 70.00%。

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

项目	合肥和朗房地产开发有限公司	广东信保建设投资管理 有限公司	温州保宸城市发展有 限公司	北京朝实和煦置 业有限公司
购买成本/处置对价				
—现金	125,640,000.00	211,462,100.00	12,940,000.00	122,000,000.00
—非现金资产的公允 价值				
购买成本/处置对价合 计	125,640,000.00	211,462,100.00	12,940,000.00	122,000,000.00
减：按取得/处置的股 权比例计算的子公司 净资产份额	121,942,690.45	211,462,100.00	7,730,604.80	121,241,781.27
差额	3,697,309.55		5,209,395.20	758,218.73
其中：调整资本公积	-3,697,309.55		-5,209,395.20	-758,218.73
调整盈余公积				
调整未分配利 润				

续上表

项目	陕西荣锦房地产开 发有限公司	青岛保利双峰置业有 限公司	河北保利房地产开发 有限公司	北京朝新和筑置 业有限公司
购买成本/处置对价				
—现金	38,717,252.56	486,651,612.08	81,874,144.00	
—非现金资产的公允 价值				
购买成本/处置对价合 计	38,717,252.56	486,651,612.08	81,874,144.00	
减：按取得/处置的股 权比例计算的子公司 净资产份额	59,024,250.06	486,904,279.52	116,450,697.03	6,439,694.53
差额	-20,306,997.50	-252,667.44	-34,576,553.03	-6,439,694.53

项目	陕西荣锦房地产开发 有限公司	青岛保利双峰置业有 限公司	河北保利房地产开发 有限公司	北京朝新和筑置 业有限公司
其中：调整资本公积	20,306,997.50	252,667.44	34,576,553.03	6,439,694.53
调整盈余公积				
调整未分配利 润				

续上表

项目	绍兴保泽置业有限公 司	山西金利慧丰置业有限公 司	三亚论坛中心建设有限公 司
购买成本/处置对价			
—现金	178,574,900.00	45,924,000.00	10,000,000.00
—非现金资产的公允价值			
购买成本/处置对价合计	178,574,900.00	45,924,000.00	10,000,000.00
减：按取得/处置的股权比例计算 的子公司净资产份额	369,030,100.43	51,822,022.65	104,489,781.82
差额	-190,455,200.43	-5,898,022.65	-94,489,781.82
其中：调整资本公积	190,455,200.43	5,898,022.65	94,489,781.82
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

本期无重要合营企业或联营企业。

2、 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

详见五、（十一）长期股权投资

3、 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	累积未确认的前期累 计损失	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
南京矿利金房地产开发有限公司	-23,756,618.57	-22,451,294.00	-46,207,912.57
福州世茂世睿置业有限公司	-25,194,195.03	-21,521,840.66	-46,716,035.69
清远雅建房地产开发有限公司		-5,805,261.74	-5,805,261.74
广州穗海置业有限公司		-7,545,460.95	-7,545,460.95
广州市穗云置业有限公司	-64,899,517.26	-118,764,963.57	-183,664,480.83
佛山南海祁禹置业有限公司		-63,383,104.29	-63,383,104.29
济南元贺置业有限公司	-5,331,566.65	-19,966,362.41	-25,297,929.06
东莞弘璟实业投资有限公司		-68,521,233.16	-68,521,233.16
苏州恺星钰房地产开发有限公司	-31,778,476.34	-65,685,176.17	-97,463,652.51
济南党晟置业有限公司		-39,095,480.22	-39,095,480.22

合营企业或联营企业名称	累积未确认的前期累计损失	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
北京潭栢兴业房地产开发有限公司	-18,163,140.13	-1,390,362.78	-19,553,502.91
沧州保盛房地产开发有限公司	-70,080,225.62	2,070,743.00	-68,009,482.62
南京新保弘房地产有限公司	-123,013,222.99	14,939,094.99	-108,074,128.00
Full Star Properties LLC	-19,224,870.86	-12,283,638.56	-31,508,509.42
太平保利投资管理有限公司	-4,846,872.32	-3,435,404.55	-8,282,276.87
南京朗乾置业有限公司	-33,937,812.69	-7,525,332.77	-41,463,145.46
天津顺集置业有限公司	-71,849,755.38	-45.42	-71,849,800.80
广东中成化工有限公司	-12,355,962.85	-883,347.75	-13,239,310.60

八、与金融工具相关的风险

(一) 金融工具产生的各类风险

本公司的金融工具导致的主要风险是信用风险、流动性风险及市场风险。

公司现有的主要金融工具包括货币资金、应收款项、交易性金融资产、金融机构借款、应付款项、应付债券和衍生金融工具等，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，确保将风险控制在限定的范围之内。

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、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。

截至 2024 年 12 月 31 日，公司应收账款前五名金额合计 931,477,214.77，占应收账款总金额的 17.66%。

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。

2、 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。本公司也会考虑与供应商协商,采用供应商融资安排以延长付款期,以减轻公司的现金流压力。

3、 市场风险

金融工具的市场风险是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场价格变动而发生波动的风险,主要包括利率风险和外汇风险。

(1) 利率风险

利率风险是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。

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:截至2024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2,784.20亿元,其中浮动利率借款2,553.99亿元;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6.38亿元。

(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、以港币计价的借款、以澳币计价的借款,上述金融工具的外汇风险敞口将受到美元、港币、澳币汇率的变动影响。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：截至 2024 年 12 月 31 日，英镑银行存款余额为 107.57 万英镑，英镑应收账款余额为 1.46 万英镑，假如其他因素不变，英镑对人民币的汇率上升/下降 1%，对公司利润的影响分别为增加/减少人民币 9.90 万元；美元银行存款余额为 62.96 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增加/减少人民币 4.53 万元；港币银行存款余额为 4,048.41 万港元，港币借款余额为 44.61 亿港元，假如其他因素不变，港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 4,093.78 万元；澳币银行存款余额为 5,578.61 万澳元，澳币借款余额为 1.5 亿澳元，澳币应收账款余额为 235.88 万澳元，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 413.99 万元。

九、公允价值的披露

(一) 以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量				
◆交易性金融资产			515,581,404.19	515,581,404.19
1.以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			515,581,404.19	515,581,404.19
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资			515,581,404.19	515,581,404.19
2.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				
(1) 债务工具投资				
(2) 其他				
◆应收款项融资				
◆其他债权投资				
◆其他权益工具投资			331,689,391.66	331,689,391.66
◆其他非流动金融资产			281,406,457.94	281,406,457.94
1.以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			281,406,457.94	281,406,457.94
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资			281,406,457.94	281,406,457.94
2.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				
(1) 债务工具投资				
(2) 其他				

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
持续以公允价值计量的资产总额			1,128,677,253.79	1,128,677,253.79
◆交易性金融负债			3,845,763.54	3,845,763.54
1.交易性金融负债			3,845,763.54	3,845,763.54
2.指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债				
持续以公允价值计量的负债总额			3,845,763.54	3,845,763.54
二、非持续的公允价值计量				
◆持有待售资产				
非持续以公允价值计量的资产总额				
◆持有待售负债				
非持续以公允价值计量的负债总额				

十、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(%)	母公司对本公司的表决权比例(%)
保利南方集团有限公司	广州市	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	37.69	37.69

本公司最终控制方是：中国保利集团有限公司。

(二) 本公司的子公司情况

本公司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

本公司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
Action Dragon Holdings Limited (“Action Dragon”)	联营企业
Horizon Real Estate Fund L.P. (“Horizon Real Estate”)	联营企业
保恒隆（天津）企业管理合伙企业（有限合伙）（“天津保恒隆”）	联营企业
保利（横琴）资本管理有限公司（“保利横琴资本”）	联营企业
保利财务有限公司（“保利财务”）	联营企业

合营或联营企业名称	与本公司关系
保利协鑫（徐州）投资开发有限公司（“协鑫投资”）	联营企业
保智企业管理（广东）有限公司（“保智企业”）	联营企业
北京保营朝筑企业管理有限公司（“北京保营”）	联营企业
北京碧和信泰置业有限公司（“北京碧和信泰”）	联营企业
北京博睿宏业房地产开发有限公司（“北京博睿宏业”）	联营企业
北京朝来天陆商业投资管理有限公司（“北京朝来天陆”）	联营企业
北京创世瑞新房地产开发有限公司（“北京创世瑞新”）	联营企业
北京合茂置业有限公司（“北京合茂”）	联营企业
北京和信丰泰置业有限公司（“北京和信丰泰”）	联营企业
北京和信金泰房地产开发有限公司（“北京和信金泰”）	联营企业
北京和信仁泰置业有限公司（“北京和信仁泰”）	联营企业
北京和信兴泰房地产开发有限公司（“和信兴泰”）	联营企业
北京建保顺筑置业有限公司（“建保顺筑”）	联营企业
北京金良兴业房地产开发有限公司（“北京金良兴业”）	联营企业
北京金兴保筑置业有限公司（“北京金兴保筑”）	联营企业
北京南悦房地产开发有限公司（“北京南悦”）	联营企业
北京平筑房地产开发有限公司（“北京平筑”）	联营企业
北京融筑房地产开发有限公司（“北京融筑”）	联营企业
北京市石景山区鲁谷和悦会养老照料中心（“北京和悦会”）	联营企业
北京顺和润致置业有限公司（“北京顺和润致”）	联营企业
北京潭栢兴业房地产开发有限公司（“北京潭栢兴业”）	联营企业
北京腾泰亿远置业有限公司（“北京腾泰亿远”）	联营企业
北京望和润致置业有限公司（“北京望和润致”）	联营企业
北京兴筑房地产开发有限公司（“北京兴筑”）	联营企业
北京屹泰住房租赁有限公司（“北京屹泰”）	联营企业
北京远和置业有限公司（“北京远和”）	联营企业
北京昭泰房地产开发有限公司（“北京昭泰”）	联营企业
北京知泰房地产开发有限责任公司（“北京知泰”）	联营企业
北京致泰房地产开发有限公司（“北京致泰”）	联营企业
沧鑫（厦门）置业有限公司（“厦门沧鑫”）	联营企业
常熟建瀚置地有限公司（“常熟建瀚”）	联营企业
常熟筑虞房地产开发有限公司（“常熟筑虞”）	联营企业
常州金科房地产开发有限公司（“常州金科”）	联营企业
成都得道新联置业有限公司（“成都新联”）	联营企业
成都市保裕泰和房地产开发有限公司（“成都保裕泰和”）	联营企业
成都万锦南府置业有限公司（“成都万锦南府”）	联营企业
成都新都区利牧归房地产开发有限公司（“成都利牧归”）	联营企业
慈溪保骏企业管理有限公司（“慈溪保骏”）	联营企业

合营或联营企业名称	与本公司关系
大连金瑞房地产开发有限公司（“大连金瑞”）	联营企业
大连旅顺口开泰置业有限公司（“大连开泰”）	联营企业
大连盈合置业有限公司（“大连盈合”）	联营企业
东莞保恒实业投资有限公司（“东莞保恒”）	联营企业
东莞保华置业投资有限公司（“东莞保华”）	联营企业
东莞弘璟实业投资有限公司（“东莞弘璟”）	联营企业
东莞市大岭山碧桂园房地产开发有限公司（“大岭山房地产”）	联营企业
东莞市大岭山碧桂园实业投资有限公司（“大岭山实业”）	联营企业
东莞市和瑞实业投资有限公司（“东莞和瑞”）	联营企业
东莞市和越投资有限公司（“东莞和越”）	联营企业
东莞市金航房地产开发有限公司（“东莞金航”）	联营企业
东莞市景源房地产开发有限公司（“东莞景源”）	联营企业
东莞市利泓实业投资有限公司（“东莞利泓”）	联营企业
东莞市岐若企业管理有限公司（“东莞岐若”）	联营企业
东莞市润地房地产有限公司（“东莞润地”）	联营企业
东莞市万宏房地产有限公司（“东莞万宏”）	联营企业
东莞招商启越房地产开发有限公司（“东莞招商启越”）	联营企业
肥西和顺地产有限公司（“肥西和顺”）	联营企业
佛山安信股权投资合伙企业（有限合伙）（“佛山安信”）	联营企业
佛山保晟股权投资合伙企业（有限合伙）（“佛山保晟”）	联营企业
佛山保惠股权投资合伙企业（有限合伙）（“佛山保惠投资”）	联营企业
佛山保业企业管理合伙企业（有限合伙）（“佛山保业”）	联营企业
佛山保盈股权投资合伙企业（有限合伙）（“佛山保盈”）	联营企业
佛山保泽股权投资合伙企业（有限合伙）（“佛山保泽”）	联营企业
佛山葆创企业管理合伙企业（有限合伙）（“佛山葆创”）	联营企业
佛山葆鑫九骏企业管理合伙企业（有限合伙）（“佛山葆鑫九骏”）	联营企业
佛山晟鑫投资有限公司（“佛山晟鑫”）	联营企业
佛山创海企业管理合伙企业（有限合伙）（“佛山创海”）	联营企业
佛山达烨股权投资合伙企业（有限合伙）（“佛山达烨”）	联营企业
佛山德峰股权投资合伙企业（有限合伙）（“佛山德峰”）	联营企业
佛山函利股权投资合伙企业（有限合伙）（“佛山函利投资”）	联营企业
佛山凯东企业管理有限责任公司（“佛山凯东”）	联营企业
佛山凯悦股权投资合伙企业（有限合伙）（“佛山凯悦”）	联营企业
佛山领峪企业管理有限责任公司（“佛山领峪”）	联营企业
佛山摩码网库企业管理合伙企业（有限合伙）（“佛山摩码”）	联营企业
佛山南海保祁置业有限公司（“佛山保祁”）	联营企业
佛山市高明区美玖房地产开发有限公司（“佛山高明美玖”）	联营企业
佛山市茂兴房地产开发有限公司（“佛山茂兴”）	联营企业

合营或联营企业名称	与本公司关系
佛山市南海区万扬房地产有限公司（“佛山万扬”）	联营企业
佛山市信保瑞轩企业管理有限公司（“信保瑞轩”）	联营企业
佛山市信保圆梦企业管理合伙企业（有限合伙）（“佛山信保企管”）	联营企业
佛山顺德晟鸿投资有限公司（“佛山晟鸿”）	联营企业
佛山顺德万嘉股权投资合伙企业（有限合伙）（“顺德万嘉”）	联营企业
佛山顺德信保宁建股权投资合伙企业（有限合伙）（“信保宁建”）	联营企业
佛山顺德信保宁泰股权投资合伙企业（有限合伙）（“信保宁泰”）	联营企业
佛山顺德智鑫投资有限公司（“顺德智鑫”）	联营企业
佛山泰孚企业管理有限公司（“佛山泰孚”）	联营企业
佛山万盈嘉晟股权投资合伙企业（有限合伙）（“万盈嘉晟”）	联营企业
佛山鑫星投资有限责任公司（“佛山鑫星”）	联营企业
佛山鑫盈嘉晟股权投资合伙企业（有限合伙）（“鑫盈嘉晟”）	联营企业
佛山信保保嘉股权投资合伙企业（有限合伙）（“信保保嘉”）	联营企业
佛山信保诚赐股权投资合伙企业（有限合伙）（“信保诚赐”）	联营企业
佛山信保诚韬股权投资合伙企业（有限合伙）（“信保诚韬”）	联营企业
佛山信保诚贤股权投资合伙企业（有限合伙）（“信保诚贤”）	联营企业
佛山信保东信股权投资合伙企业（有限合伙）（“信保东信”）	联营企业
佛山信保富翎股权投资合伙企业（有限合伙）（“信保富翎”）	联营企业
佛山信保泓源股权投资合伙企业（有限合伙）（“佛山信保泓源”）	联营企业
佛山信保佳昊股权投资合伙企业（有限合伙）（“信保佳昊”）	联营企业
佛山信保通德股权投资合伙企业（有限合伙）（“信保通德”）	联营企业
佛山信保通盈股权投资合伙企业（有限合伙）（“信保通盈”）	联营企业
佛山信保信盛股权投资合伙企业（有限合伙）（“信保信盛”）	联营企业
佛山信保银泰股权投资合伙企业（有限合伙）（“信保银泰”）	联营企业
佛山信保悦雅股权投资合伙企业（有限合伙）（“信保悦雅”）	联营企业
佛山信保智盈股权投资合伙企业（有限合伙）（“信保智盈”）	联营企业
佛山信保中鸿股权投资合伙企业（有限合伙）（“信保中鸿”）	联营企业
佛山旭昇股权投资合伙企业（有限合伙）（“佛山旭昇”）	联营企业
佛山轩晟股权投资合伙企业（有限合伙）（“佛山轩晟”）	联营企业
佛山永旭企业管理合伙企业（有限合伙）（“佛山永旭”）	联营企业
佛山峪昇企业管理合伙企业（有限合伙）（“佛山峪昇”）	联营企业
佛山粤保嘉股权投资合伙企业（有限合伙）（“佛山粤保嘉”）	联营企业
佛山粤保瑞股权投资合伙企业（有限合伙）（“佛山粤保瑞”）	联营企业
佛山粤保盈股权投资合伙企业（有限合伙）（“佛山粤保盈”）	联营企业
佛山漳旭企业管理合伙企业（有限合伙）（“佛山漳旭”）	联营企业
佛山中展企业管理合伙企业（有限合伙）（“佛山中展”）	联营企业
福州榕旭投资有限公司（“福州榕旭”）	联营企业
福州榕中投资有限公司（“福州榕中”）	联营企业

合营或联营企业名称	与本公司关系
福州融衡鸿利房地产开发有限公司（“福州融衡”）	联营企业
福州世茂世睿置业有限公司（“福州世茂世睿”）	联营企业
福州世茂泽欣房地产开发有限公司（“福州世茂泽欣”）	联营企业
福州市鸿腾房地产开发有限公司（“福州鸿腾”）	联营企业
福州中鼎投资有限公司（“福州中鼎”）	联营企业
福州中泓盛实业有限公司（“福州中泓盛”）	联营企业
葛矿利南京房地产开发有限公司（“葛矿利南京”）	联营企业
广东晨轲科技企业孵化器有限公司（“广州晨轲”）	联营企业
广东中成化工有限公司（“广东中成化工”）	联营企业
广州保丰置业有限公司（“广州保丰”）	联营企业
广州保顺置业有限公司（“广州保顺”）	联营企业
广州保穗置业有限公司（“广州保穗”）	联营企业
广州冠华房地产开发有限公司（“广州冠华”）	联营企业
广州合锦嘉富房地产开发有限公司（“合锦嘉富”）	联营企业
广州合锦嘉苑房地产开发有限公司（“广州合锦嘉苑”）	联营企业
广州和泽企业管理有限公司（“广州和泽”）	联营企业
广州宏嘉房地产开发有限公司（“广州宏嘉”）	联营企业
广州宏轩房地产开发有限公司（“广州宏轩”）	联营企业
广州璟晔房地产开发有限公司（“广州璟晔”）	联营企业
广州润嘉置业有限公司（“润嘉置业”）	联营企业
广州市保瑞房地产开发有限公司（“广州保瑞”）	联营企业
广州市保轩展览有限公司（“广州保轩”）	联营企业
广州市穗云置业有限公司（“广州穗云”）	联营企业
广州穗海置业有限公司（“广州穗海”）	联营企业
广州穗江置业有限公司（“广州穗江”）	联营企业
广州穗信置业有限公司（“广州穗信”）	联营企业
广州穗阳置业有限公司（“广州穗阳”）	联营企业
广州武地旌海置业有限责任公司（“广州武地旌海”）	联营企业
广州新合房地产有限责任公司（“广州新合”）	联营企业
广州兴泰企业管理有限公司（“广州兴泰”）	联营企业
广州粤合房地产开发有限公司（“广州粤合”）	联营企业
广州增城区润昱置业有限公司（“增城润昱”）	联营企业
广州中船文冲实业有限公司（“广州中船文冲”）	联营企业
国铁保利设计院有限公司（“国铁设计院”）	联营企业
邯郸市美融房地产开发有限公司（“邯郸美融”）	联营企业
杭州保泓房地产开发有限公司（“杭州保泓”）	联营企业
杭州滨保实业有限公司（“杭州滨保”）	联营企业
杭州滨铭企业管理有限公司（“杭州滨铭”）	联营企业

合营或联营企业名称	与本公司关系
杭州滨璞企业管理有限公司（“杭州滨璞”）	联营企业
杭州建泽企业管理有限公司（“杭州建泽”）	联营企业
杭州融欣房地产开发有限公司（“杭州融欣”）	联营企业
杭州添智投资有限公司（“杭州添智”）	联营企业
杭州信鸿置业有限公司（“杭州信鸿”）	联营企业
杭州悦茂企业管理有限公司（“杭州悦茂”）	联营企业
杭州浙灵置业有限公司（“杭州浙灵”）	联营企业
合肥和逸房地产开发有限公司（“合肥和逸”）	联营企业
合肥朗盛房地产开发有限公司（“合肥朗盛”）	联营企业
合肥盛卓房地产开发有限公司（“合肥盛卓”）	联营企业
合肥新城创域房地产有限公司（“合肥新城创域”）	联营企业
合肥卓灿房地产开发有限公司（“合肥卓灿”）	联营企业
河南润正房地产开发有限公司（“河南润正”）	联营企业
湖南利铠置业有限公司（“湖南利铠”）	联营企业
湖南宁乡城发保创城市服务有限公司（“宁乡城发”）	联营企业
环球老龄（北京）投资有限公司（“环球老龄”）	联营企业
惠州市和腾投资有限公司（“惠州和腾”）	联营企业
惠州市利华房地产有限公司（“惠州利华”）	联营企业
济南稳胜房地产开发有限公司（“济南稳胜”）	联营企业
济南元贺置业有限公司（“济南元贺”）	联营企业
济宁广源产业发展有限公司（“济宁广源”）	联营企业
济宁新嘉产业发展有限公司（“济宁新嘉”）	联营企业
嘉兴诚鼎宏股权投资合伙企业（有限合伙）（“嘉兴诚鼎宏”）	联营企业
嘉兴长辰股权投资合伙企业（有限合伙）（“嘉兴长辰”）	联营企业
嘉兴长恒股权投资合伙企业（有限合伙）（“嘉兴长恒”）	联营企业
嘉兴长焕股权投资合伙企业（有限合伙）（“嘉兴长焕”）	联营企业
嘉兴长明股权投资合伙企业（有限合伙）（“嘉兴长明”）	联营企业
嘉兴长享股权投资合伙企业（有限合伙）（“嘉兴长享”）	联营企业
嘉兴长耀股权投资合伙企业（有限合伙）（“嘉兴长耀”）	联营企业
嘉兴长颐股权投资合伙企业（有限合伙）（“嘉兴长颐”）	联营企业
建工长城置业（合肥市瑶海区）有限公司（“建工长城”）	联营企业
金华市金卓房地产开发有限公司（“金华金卓”）	联营企业
科创（青岛）科技园投资发展有限公司（“科创青岛”）	联营企业
拉萨东冠企业管理合伙企业（有限合伙）（“西藏东冠”）	联营企业
拉萨凰朝坤宇私募股权投资基金（“凰朝坤宇私募”）	联营企业
拉萨凰朝-信扬1号私募股权投资基金（“信扬1号私募”）	联营企业
拉萨凰朝信盈4号私募股权投资基金（“信盈4号私募”）	联营企业
拉萨锐旭企业管理合伙企业（有限合伙）（“拉萨锐旭”）	联营企业

合营或联营企业名称	与本公司关系
连云港辉耀房地产开发有限公司（“连云港辉耀”）	联营企业
洛阳都利置业有限公司（“洛阳都利”）	联营企业
南安骏荣房地产开发有限公司（“南安骏荣”）	联营企业
南安源利置业有限公司（“南安源利置业”）	联营企业
南京奥颐房地产开发有限公司（“南京奥颐”）	联营企业
南京东之合房地产开发有限公司（“南京东之合”）	联营企业
南京和颐房地产开发有限公司（“南京和颐”）	联营企业
南京弘保宇房地产开发有限公司（“南京弘保”）	联营企业
南京徽珀房地产开发有限公司（“南京徽珀”）	联营企业
南京汇隆房地产有限公司（“南京汇隆”）	联营企业
南京锦华置业有限公司（“南京锦华”）	联营企业
南京锦新置业有限公司（“南京锦新”）	联营企业
南京矿利金房地产开发有限公司（“南京矿利金”）	联营企业
南京朗乾置业有限公司（“南京朗乾”）	联营企业
南京联锦悦房地产开发有限公司（“南京联锦”）	联营企业
南京贸利房地产开发有限公司（“南京贸利”）	联营企业
南京锐灏房地产开发有限公司（“南京锐灏”）	联营企业
南京善杰义房地产开发有限公司（“南京善杰义”）	联营企业
南京盛利置业有限公司（“南京盛利”）	联营企业
南京盛乾房地产开发有限公司（“南京盛乾”）	联营企业
南京新保弘房地产有限公司（“南京新保弘”）	联营企业
南京颐峰置业有限公司（“南京颐峰”）	联营企业
南京裕鸿房地产开发有限公司（“南京裕鸿”）	联营企业
南京悦霖房地产开发有限公司（“南京悦霖”）	联营企业
南京悦宁房地产开发有限公司（“南京悦宁”）	联营企业
南京悦欣装饰管理有限公司（“南京悦欣”）	联营企业
南京中悦房地产开发有限公司（“南京中悦”）	联营企业
南通建秀咨询管理有限公司（“南通建秀”）	联营企业
南通市鼎熹置业有限公司（“南通鼎熹”）	联营企业
南通暄玺房地产有限公司（“南通暄玺”）	联营企业
平度市中南锦宸房地产有限公司（“平度中南锦宸”）	联营企业
莆田兆璟置业有限公司（“莆田兆璟”）	联营企业
莆田中乘房地产开发有限公司（“莆田中乘”）	联营企业
莆田中澜投资有限公司（“莆田中澜”）	联营企业
青岛达铭房地产开发有限公司（“青岛达铭”）	联营企业
青岛广瑞置业有限公司（“青岛广瑞”）	联营企业
青岛广润置业有限公司（“青岛广润”）	联营企业
青岛聚广产业园投资运营有限公司（“青岛聚广”）	联营企业

合营或联营企业名称	与本公司关系
青岛徕卡置业有限公司（“青岛开投”）	联营企业
青岛中梁宏置业有限公司（“青岛中梁”）	联营企业
衢州城投保创城市服务有限公司（“衢州城投”）	联营企业
泉州市万龙置业发展有限公司（“泉州万龙”）	联营企业
泉州中洛房地产开发有限公司（“泉州中洛”）	联营企业
泉州中住房地产开发有限公司（“泉州中住”）	联营企业
三亚碧海锦诚商业管理有限公司（“三亚碧海锦诚”）	联营企业
三亚碧海锦晟酒店管理有限公司（“三亚碧海锦晟”）	联营企业
厦门保润房地产开发有限公司（“厦门保润”）	联营企业
厦门金联保房地产开发有限公司（“厦门金联”）	联营企业
厦门联保和悦房地产开发有限公司（“厦门联保和悦”）	联营企业
厦门筑悦昕翔投资有限公司（“厦门筑悦”）	联营企业
山西凰泰元兴房地产开发有限公司（“山西凰泰”）	联营企业
上海保运荣股权投资基金合伙企业（有限合伙）（“保运荣基金”）	联营企业
上海锦钰置业有限公司（“上海锦钰”）	联营企业
上海浦家利城市建设服务有限公司（“上海浦家利”）	联营企业
上海启贤置业有限公司（“上海启贤”）	联营企业
上海兴美置业有限公司（“上海兴美”）	联营企业
上海招新锦实置业有限公司（“上海招新锦实”）	联营企业
绍兴保骏置地有限公司（“绍兴保骏”）	联营企业
沈阳和悦投资有限公司（“沈阳和悦”）	联营企业
四川府河华益置业有限公司（“四川府河华益”）	联营企业
苏州保璟置业有限公司（“苏州保璟置业”）	联营企业
苏州润泓置业有限公司（“苏州润泓”）	联营企业
苏州市冠达房地产开发有限公司（“苏州冠达”）	联营企业
苏州廷沛置业有限公司（“苏州廷沛”）	联营企业
太仓市鑫堃房地产开发有限公司（“太仓鑫堃”）	联营企业
太平保利投资管理有限公司（“太平投资”）	联营企业
汤阴县碧桂园房地产开发有限公司（“汤阴碧桂园”）	联营企业
天津保信乾智企业管理有限公司（“天津保信”）	联营企业
天津利创房地产开发有限公司（“天津利创”）	联营企业
天津盛世鑫和置业有限公司（“天津盛世鑫和”）	联营企业
天津顺集置业有限公司（“天津顺集”）	联营企业
潍坊保泰信置业有限公司（“潍坊保泰信”）	联营企业
温州保祥置业有限公司（“温州保祥”）	联营企业
温州德信南湖置业有限公司（“温州德信”）	联营企业
温州万聚置业有限公司（“温州万聚”）	联营企业
温州臻玺置业有限公司（“温州臻玺”）	联营企业

合营或联营企业名称	与本公司关系
无锡铭润房地产开发有限公司（“无锡铭润”）	联营企业
无锡融利房地产开发有限公司（“无锡融利”）	联营企业
无锡润泰置业有限公司（“无锡润泰”）	联营企业
无锡市晨业房地产有限公司（“无锡晨业”）	联营企业
无锡致弘置业有限公司（“无锡致弘”）	联营企业
芜湖长韵投资中心（有限合伙）（“芜湖长韵”）	联营企业
武汉南部新城建设发展有限公司（“武汉南部新城”）	联营企业
武汉泰达诚悦置业有限公司（“武汉泰达”）	联营企业
武建保荣（广州）投资发展有限公司（“武建保荣”）	联营企业
西藏东鼎企业管理合伙企业（有限合伙）（“西藏东鼎”）	联营企业
西藏东霖泰企业管理合伙企业（有限合伙）（“西藏东霖泰”）	联营企业
西藏东腾企业管理合伙企业（有限合伙）（“西藏东腾”）	联营企业
西藏东轩企业管理合伙企业（有限合伙）（“西藏东轩”）	联营企业
西藏丰尚企业管理合伙企业（有限合伙）（“西藏丰尚”）	联营企业
西藏恒禧企业管理合伙企业（有限合伙）（“西藏恒禧”）	联营企业
西藏宏耀企业管理合伙企业（有限合伙）（“西藏宏耀”）	联营企业
西藏琥珀瑞企业管理合伙企业（有限合伙）（“西藏琥珀瑞”）	联营企业
西藏寰都实业有限责任公司（“信保寰都”）	联营企业
西藏汇久企业管理合伙企业（有限合伙）（“西藏汇久”）	联营企业
西藏隆邦企业管理合伙企业（有限合伙）（“西藏隆邦”）	联营企业
西藏平禧企业管理合伙企业（有限合伙）（“西藏平禧”）	联营企业
西藏盛邦企业管理合伙企业（有限合伙）（“西藏盛邦”）	联营企业
西藏盛兰股权投资合伙企业（有限合伙）（“西藏盛兰”）	联营企业
西藏拓越企业管理合伙企业（有限合伙）（“西藏拓越”）	联营企业
西藏信昇股权投资合伙企业（有限合伙）（“西藏信昇”）	联营企业
西藏信轩达企业管理合伙企业（有限合伙）（“西藏信轩达”）	联营企业
西藏轩晟达企业管理合伙企业（有限合伙）（“西藏轩晟达”）	联营企业
西藏永泉股权投资合伙企业（有限合伙）（“西藏永泉”）	联营企业
西藏瑜禧企业管理合伙企业（有限合伙）（“西藏瑜禧”）	联营企业
西藏悦雅股权投资合伙企业（有限合伙）（“西藏悦雅”）	联营企业
西藏雲达企业管理合伙企业（有限合伙）（“西藏雲达”）	联营企业
西藏政悦企业管理合伙企业（有限合伙）（“西藏政悦”）	联营企业
西藏智发企业管理合伙企业（有限合伙）（“西藏智发”）	联营企业
信保（天津）股权投资基金合伙企业（有限合伙）（“信保股权基金（有限合伙）”）	联营企业
信保诚（天津）股权投资基金合伙企业（有限合伙）（“信保诚基金”）	联营企业
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”）	联营企业
信茛结构化私募股权投资基金（“信茛私募”）	联营企业
信雅私募股权投资基金（“信雅私募”）	联营企业

合营或联营企业名称	与本公司关系
信盈 2 号私募股权投资基金 (“信盈 2 号私募”)	联营企业
信盈 3 号私募股权投资基金 (“信盈 3 号私募”)	联营企业
邢台市美智房地产开发有限公司 (“邢台市美智”)	联营企业
徐州碧城房地产开发有限公司 (“徐州碧城”)	联营企业
徐州金碧房地产开发有限公司 (“徐州金碧”)	联营企业
徐州铭创置业有限公司 (“徐州铭创”)	联营企业
徐州市和锦置业有限公司 (“徐州和锦”)	联营企业
徐州玺辉置业有限公司 (“徐州玺辉”)	联营企业
盐城悦宸房地产开发有限公司 (“盐城悦宸”)	联营企业
扬州颐瑞居置业有限公司 (“扬州颐瑞居”)	联营企业
粤保瑞私募股权投资基金 (“粤保瑞私募”)	联营企业
张家港鼎馨房地产有限公司 (“张家港鼎馨”)	联营企业
漳州金座房地产开发有限公司 (“漳州金座”)	联营企业
漳州中世房地产开发有限公司 (“漳州中世”)	联营企业
长沙交虹房地产开发有限责任公司 (“长沙交虹”)	联营企业
镇江亿腾房地产开发有限公司 (“镇江亿腾”)	联营企业
郑州风神房地产开发有限公司 (“郑州风神”)	联营企业
郑州展腾置业有限公司 (“郑州展腾”)	联营企业
重庆锐云科技有限公司 (“重庆锐云”)	联营企业
重庆悦昇房地产开发有限公司 (“重庆悦昇”)	联营企业
珠海市昱恒房地产开发有限公司 (“珠海昱恒”)	联营企业
珠海市昱晖房地产开发有限公司 (“珠海昱晖”)	联营企业
珠海信保晨星卓越股权投资合伙企业 (有限合伙) (“珠海信保”)	联营企业
珠海信保君悦企业管理合伙企业 (有限合伙) (“珠海君悦”)	联营企业
珠海信融利企业管理有限公司 (“珠海信融利”)	联营企业
Full Star Properties LLC (“FULL STAR”)	合营企业
沧州保盛房地产开发有限公司 (“沧州保盛”)	合营企业
成都保泽达锦房地产开发有限公司 (“成都保泽达锦”)	合营企业
成都市保利金蓉房地产开发有限公司 (“成都金蓉”)	合营企业
成都市保悦置业有限公司 (“成都保悦”)	合营企业
成都市金泽鑫悦房地产开发有限公司 (“成都金泽鑫悦”)	合营企业
成都悦东置地有限公司 (“成都悦东”)	合营企业
成都悦湖利鑫置业有限公司 (“成都悦湖”)	合营企业
大连金保房地产开发有限公司 (“大连金保”)	合营企业
大连金灿房地产开发有限公司 (“大连金灿”)	合营企业
大连金泓旭房地产开发有限公司 (“大连金泓旭”)	合营企业
大连金玺房地产开发有限公司 (“大连金玺”)	合营企业
佛山南海祁禹置业有限公司 (“佛山南海祁禹”)	合营企业

合营或联营企业名称	与本公司关系
佛山市禅城区正华置业有限公司（“佛山禅城正华”）	合营企业
佛山市骏隆房地产有限公司（“佛山骏隆”）	合营企业
佛山市顺德区万科房地产有限公司（“顺德万科”）	合营企业
佛山源泰房地产有限公司（“佛山源泰”）	合营企业
广州保奥房地产开发有限公司（“广州保奥”）	合营企业
广州保利紫薇花园项目（“紫薇花园”）	合营企业
广州市保富景置业有限公司（“广州保富景”）	合营企业
广州市利信商业运营管理有限公司（“广州利信”）	合营企业
广州越鸿房地产开发有限公司（“广州越鸿”）	合营企业
华尚宏远（天津）房地产开发有限公司（“华尚宏远”）	合营企业
济南党晟置业有限公司（“济南党晟”）	合营企业
济宁广济置业有限公司（“济宁广济”）	合营企业
济宁广嘉产业发展有限公司（“济宁广嘉产业”）	合营企业
济宁梁顺置业有限公司（“济宁梁顺”）	合营企业
揭阳祥越实业投资有限公司（“揭阳祥越”）	合营企业
昆山建宝置业有限公司（“昆山建宝”）	合营企业
力辉（佛山）文体科技有限公司（“力辉（佛山）”）	合营企业
南方财经置业（广州）有限公司（“南方财经”）	合营企业
南京徽瓌房地产开发有限公司（“南京徽瓌”）	合营企业
南京学尚置业有限公司（“南京学尚”）	合营企业
诺楠紫乐轩置业（惠州）有限公司（“诺楠紫乐轩”）	合营企业
莆田联中百置业有限公司（“莆田联中百”）	合营企业
清远雅建房地产开发有限公司（“清远雅建”）	合营企业
厦门市欣东联房地产开发有限公司（“厦门欣东”）	合营企业
厦门中泓房地产有限公司（“厦门中泓”）	合营企业
山西保陆房地产开发有限公司（“山西保陆”）	合营企业
山西德奥电梯工程有限公司（“山西德奥电梯”）	合营企业
上海华轶实业有限公司（“上海华轶”）	合营企业
上海锦宝发置业有限公司（“上海锦宝发”）	合营企业
上海天艺文化投资发展有限公司（“上海天艺文化”）	合营企业
沈阳保利溪岸房地产开发有限公司（“沈阳溪岸”）	合营企业
四川省物流股份投资有限公司（“四川物流”）	合营企业
苏州恺星钰房地产开发有限公司（“苏州恺星钰”）	合营企业
太原利泽盛远房地产开发有限公司（“太原利泽”）	合营企业
天津保创房地产开发有限公司（“天津保创”）	合营企业
天津蓝光宝珩房地产开发有限公司（“天津蓝光宝珩”）	合营企业
芜湖保瑞房地产开发有限公司（“芜湖保瑞”）	合营企业
武汉宝山汇城置业有限公司（“武汉宝山”）	合营企业

合营或联营企业名称	与本公司关系
武汉滨江臻毅置业有限公司（“武汉滨江臻毅”）	合营企业
武汉林岸置业有限公司（“武汉林岸”）	合营企业
武汉清能意盛置业有限公司（“武汉清能”）	合营企业
徐州汉和房地产开发有限公司（“徐州汉和”）	合营企业
徐州顺祥置业有限公司（“徐州顺祥”）	合营企业
云南保晟房地产开发有限公司（“云南保晟”）	合营企业
长春万科溪之谷房地产开发有限公司（“长春溪之谷”）	合营企业
长沙先导恒泰房地产开发有限公司（“长沙恒泰地产”）	合营企业
中铁建设集团（天津）置业发展有限公司（“中铁建天津置业”）	合营企业
重庆葆昌房地产开发有限公司（“重庆葆昌”）	合营企业
重庆葆阅企业管理有限公司（“重庆葆阅”）	合营企业
珠海弘璟投资有限公司（“珠海弘璟”）	合营企业
珠海天志发展置业有限公司（“珠海天志”）	合营企业

(四) 其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
北京利通房地产开发有限公司（“北京利通”）	公司联营合营企业的子公司
北京永安佑泰房地产开发有限公司（“永安佑泰”）	公司联营合营企业的子公司
成都天府新区广都轨道城市发展有限公司（“成都天府”）	公司联营合营企业的子公司
东莞隼瑞房地产开发有限公司（“东莞隼瑞”）	公司联营合营企业的子公司
佛山晟弘企业管理有限责任公司（“佛山晟弘”）	公司联营合营企业的子公司
佛山云鼎科技有限责任公司（“佛山云鼎”）	公司联营合营企业的子公司
佛山筑峰企业管理有限责任公司（“佛山筑峰”）	公司联营合营企业的子公司
福州榕昌房地产有限公司（“福州榕昌”）	公司联营合营企业的子公司
福州榕升房地产有限公司（“福州榕升”）	公司联营合营企业的子公司
福州中环房地产开发有限公司（“福州中环”）	公司联营合营企业的子公司
广州碧臻房地产开发有限公司（“广州碧臻”）	公司联营合营企业的子公司
广州嘉佑企业管理有限公司（“广州嘉佑”）	公司联营合营企业的子公司
广州绿嵘房地产开发有限公司（“广州绿嵘”）	公司联营合营企业的子公司
广州市番禺惠兴信房地产建设有限公司（“番禺惠兴信”）	公司联营合营企业的子公司
广州市启坤房地产开发有限公司（“广州启坤”）	公司联营合营企业的子公司
杭州保欣置业有限公司（“杭州保欣”）	公司联营合营企业的子公司
杭州滨文房地产开发有限公司（“杭州滨文”）	公司联营合营企业的子公司
杭州滨兴实业有限公司（“杭州滨兴”）	公司联营合营企业的子公司
杭州滨甬实业有限公司（“杭州滨甬”）	公司联营合营企业的子公司
杭州联锦房地产开发有限公司（“杭州联锦”）	公司联营合营企业的子公司
杭州臻毅投资有限公司（“杭州臻毅”）	公司联营合营企业的子公司

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
合肥和融房地产有限公司（“合肥和融”）	公司联营合营企业的子公司
开封国控宋都置业有限公司（“国控宋都”）	公司联营合营企业的子公司
青岛慧博置业有限公司（“青岛慧博”）	公司联营合营企业的子公司
青岛慧联置业有限公司（“青岛慧联”）	公司联营合营企业的子公司
青岛清馨绿洲健康产业园有限公司（“青岛清馨”）	公司联营合营企业的子公司
厦门联保嘉悦房地产开发有限公司（“厦门联保嘉悦”）	公司联营合营企业的子公司
厦门悦昕房地产开发有限公司（“厦门悦昕”）	公司联营合营企业的子公司
上海暄熹房地产开发有限公司（“上海暄熹”）	公司联营合营企业的子公司
上海筑堃房地产开发有限公司（“上海筑堃”）	公司联营合营企业的子公司
绍兴鸿雅置业有限公司（“绍兴鸿雅”）	公司联营合营企业的子公司
绍兴雅宏置业有限公司（“绍兴雅宏”）	公司联营合营企业的子公司
天津鑫和隆昌置业有限公司（“鑫和隆昌”）	公司联营合营企业的子公司
西安合富辉煌房地产顾问有限公司（“西安合富辉煌”）	公司联营合营企业的子公司
西藏博华企业管理有限责任公司（“西藏博华”）	公司联营合营企业的子公司
珠海孚厚基金管理有限公司（“珠海孚厚”）	公司联营合营企业的子公司
珠海鸿运置业有限公司（“珠海鸿运”）	公司联营合营企业的子公司
保利国际生态环境治理（北京）有限公司（“保利国际生态”）	保利集团内的联营合营企业
保利和乐（珠海）教育科技集团有限公司（“珠海和乐”）	保利集团内的联营合营企业
湖北卓宝建筑节能科技有限公司（“湖北卓宝”）	保利集团内的联营合营企业
深圳市卓宝科技股份有限公司（“深圳卓宝”）	保利集团内的联营合营企业
中艺建筑装饰有限公司（“中艺建筑”）	保利集团内的联营合营企业
保久（韶关）新材料有限公司（“保久（韶关）”）	同受保利集团控制
保利大厦有限公司（“保利大厦”）	同受保利集团控制
保利酒业有限公司（“保利酒业”）	同受保利集团控制
保利科技发展有限公司（“保利科技发展”）	同受保利集团控制
保利南方集团有限公司（“保利南方”）	同受保利集团控制
保利商业保理有限公司（“保利保理”）	同受保利集团控制
保利投资控股有限公司（“凯远资产”）	同受保利集团控制
保利文化集团股份有限公司（“保利文化”）	同受保利集团控制
保利新联爆破工程集团有限公司（“贵州新联”）	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
保利艺术教育投资有限公司（“保利艺术教育”）	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
保利长大工程有限公司（“保利长大”）	同受保利集团控制
保利长大海外工程有限公司（“保利长大海外”）	同受保利集团控制
北京保利票务发展有限公司（“北京保利票务”）	同受保利集团控制
北京保利艺术投资管理有限公司（“北京保利艺术投资”）	同受保利集团控制
北京新保利大厦房地产开发有限公司（“新保利大厦”）	同受保利集团控制

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
佛山保利影城有限公司 (“佛山保利影城”)	同受保利集团控制
抚州保利影业有限公司 (“抚州保利”)	同受保利集团控制
甘肃久联民爆器材有限公司 (“甘肃久联民爆器材”)	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
广东长大资产运营管理有限公司 (“广东长大”)	同受保利集团控制
广西铁投三岸投资有限公司 (“广西铁投”)	同受保利集团控制
广州保珺置业有限公司 (“广州保珺”)	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
广州保利小额贷款股份有限公司 (“保利小贷”)	同受保利集团控制
广州保泰置业有限公司 (“广州保泰”)	同受保利集团控制
广州达顺置业有限公司 (“广州达顺”)	同受保利集团控制
广州东灏房地产开发有限公司 (“广州东灏”)	同受保利集团控制
广州广远新能源科技有限公司 (“广州广远”)	同受保利集团控制
贵州威振安全服务有限公司 (“贵州威振护运”)	同受保利集团控制
哈尔滨保利科技大厦有限公司 (“哈尔滨保利科技大厦”)	同受保利集团控制
合肥保利大剧院管理有限公司 (“合肥保利大剧院”)	同受保利集团控制
湖北保利大酒店有限公司 (“湖北保利大酒店”)	同受保利集团控制
湖南长顺项目管理有限公司 (“湖南长顺”)	同受保利集团控制
连云港保利润科大剧院管理有限公司 (“连云港保利剧院”)	同受保利集团控制
南京保利影城有限公司 (“南京保利影城”)	同受保利集团控制
南宁市柳沙房地产开发有限公司 (“南宁柳沙”)	同受保利集团控制
宁波保隽置业有限公司 (“宁波保隽”)	同受保利集团控制
青岛嘉瑞德园区运营管理有限公司 (“青岛嘉瑞”)	同受保利集团控制
衢州大花园保利剧院管理有限公司 (“衢州大花园”)	同受保利集团控制
山东中艺文化创意产业园发展有限公司 (“山东中艺”)	同受保利集团控制
上海贝尔企业通信有限公司 (“贝尔通信”)	同受保利集团控制
上海市黄浦江行人隧道联合发展有限公司 (“隧道联合”)	同受保利集团控制
上海中艺抽纱有限公司 (“上海中艺抽纱”)	同受保利集团控制
深圳深远贸易有限公司 (“深圳深远”)	同受保利集团控制
深圳市保利城实业有限公司 (“深圳保利城”)	同受保利集团控制
深圳市保利房地产开发有限公司 (“深圳保利开发”)	同受保利集团控制
深圳市保卓房地产开发有限公司 (“深圳保卓”)	同受保利集团控制
沈阳保利大剧院管理有限公司 (“沈阳剧院”)	同受保利集团控制
苏州保利大剧院管理有限公司 (“苏州保利大剧院”)	同受保利集团控制
四川中艺仓储物流服务有限公司 (“四川中艺仓储”)	同受保利集团控制
武汉常阳润力房地产开发有限公司 (“武汉常阳润力”)	同受保利集团控制
中工美进出口有限责任公司 (“中工美进出口”)	同受保利集团控制
中国保利集团有限公司 (“保利集团”)	同受保利集团控制

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
中国工艺集团有限公司 (“中国工艺”)	同受保利集团控制
中国工艺品进出口有限公司 (“中国工艺品”)	同受保利集团控制
中国华信邮电科技有限公司 (“华信邮电”)	同受保利集团控制
中国轻工业成都设计工程有限公司 (“轻工业成都”)	同受保利集团控制
中国轻工业广州工程有限公司 (“中轻广州工程”)	同受保利集团控制
中国轻工业上海工程咨询有限公司 (“中国咨询”)	同受保利集团控制
中国轻工业武汉设计工程有限责任公司 (“轻工业设计”)	同受保利集团控制
中国轻工业长沙工程有限公司 (“中轻长沙工程”)	同受保利集团控制
中国丝绸服装文化集团有限公司 (“中国丝绸”)	同受保利集团控制
中丝帝锦文化 (北京) 有限公司 (“中丝帝锦”)	同受保利集团控制
中丝资本管理有限公司 (“中丝资本”)	同受保利集团控制
中艺东方经贸发展有限公司 (“中艺东方”)	同受保利集团控制
中艺国际储运 (北京) 有限公司 (“中艺国际储运北京”)	同受保利集团控制
珠海城建保利大剧院管理有限公司 (“珠海剧院”)	同受保利集团控制
Fortune Arise Fund LP (“Fortune Arise Fund LP”)	保利横琴资本的联营企业
Grant Fortune Fund LP (“Grant Fortune Fund LP”)	保利横琴资本的联营企业
Grantwell Fund LP (“Grantwell Fund LP”)	保利横琴资本的联营企业
佛山市承源企业管理合伙企业 (有限合伙) (“佛山承源”)	保利横琴资本的联营企业
佛山市骏韶股权投资合伙企业 (有限合伙) (“佛山骏韶”)	保利横琴资本的联营企业
佛山市珽度股权投资合伙企业 (有限合伙) (“佛山珽度”)	保利横琴资本的联营企业
佛山市珽骏股权投资合伙企业 (有限合伙) (“佛山珽骏”)	保利横琴资本的联营企业
佛山市珽青股权投资合伙企业 (有限合伙) (“佛山珽青”)	保利横琴资本的联营企业
佛山市珽御股权投资合伙企业 (有限合伙) (“佛山珽御”)	保利横琴资本的联营企业
佛山市旭晋股权投资合伙企业 (有限合伙) (“佛山旭晋”)	保利横琴资本的联营企业
佛山市旭棠股权投资合伙企业 (有限合伙) (“佛山旭棠”)	保利横琴资本的联营企业
佛山市御晋股权投资合伙企业 (有限合伙) (“佛山御晋”)	保利横琴资本的联营企业
佛山市御煦股权投资合伙企业 (有限合伙) (“佛山御煦”)	保利横琴资本的联营企业
海南泓宸企业管理合伙企业 (有限合伙) (“海南泓宸”)	保利横琴资本的联营企业
海南景安企业管理合伙企业 (有限合伙) (“海南景安”)	保利横琴资本的联营企业
海南景励企业管理合伙企业 (有限合伙) (“海南景励”)	保利横琴资本的联营企业
海南景齐企业管理合伙企业 (有限合伙) (“海南景齐”)	保利横琴资本的联营企业
嘉兴泓平投资合伙企业 (有限合伙) (“资本嘉兴泓平”)	保利横琴资本的联营企业
嘉兴泓塘投资合伙企业 (有限合伙) (“嘉兴泓塘”)	保利横琴资本的联营企业
嘉兴利安一期投资合伙企业 (有限合伙) (“嘉兴利安一期”)	保利横琴资本的联营企业
嘉兴优臻智股权投资合伙企业 (有限合伙) (“嘉兴优臻智”)	保利横琴资本的联营企业
厦门辰禧企业管理合伙企业 (有限合伙) (“厦门辰禧”)	保利横琴资本的联营企业
厦门景禧企业管理合伙企业 (有限合伙) (“厦门景禧”)	保利横琴资本的联营企业
厦门凯赋企业管理合伙企业 (有限合伙) (“厦门凯赋”)	保利横琴资本的联营企业

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
厦门凯研企业管理合伙企业（有限合伙）（“厦门凯研”）	保利横琴资本的联营企业
西藏守中企业管理合伙企业（有限合伙）（“西藏守中”）	保利横琴资本的联营企业
珠海宝益投资合伙企业（有限合伙）（“资本珠海宝益”）	保利横琴资本的联营企业
珠海保川股权投资基金合伙企业（有限合伙）（“珠海保川”）	保利横琴资本的联营企业
珠海保融投资合伙企业（有限合伙）（“珠海融合”）	保利横琴资本的联营企业
珠海崇安股权投资基金合伙企业（有限合伙）（“珠海崇安”）	保利横琴资本的联营企业
珠海崇承企业管理合伙企业（有限合伙）（“珠海崇承”）	保利横琴资本的联营企业
珠海崇灏企业管理合伙企业（有限合伙）（“珠海崇灏”）	保利横琴资本的联营企业
珠海崇和企业管理合伙企业（有限合伙）（“珠海崇和”）	保利横琴资本的联营企业
珠海崇铭企业管理合伙企业（有限合伙）（“珠海崇铭”）	保利横琴资本的联营企业
珠海德嵘投资合伙企业（有限合伙）（“珠海保利德荣”）	保利横琴资本的联营企业
珠海鼎宇股权投资基金合伙企业（有限合伙）（“珠海鼎宇”）	保利横琴资本的联营企业
珠海固融投资合伙企业（有限合伙）（“珠海固融”）	保利横琴资本的联营企业
珠海浩瀚企业管理合伙企业（有限合伙）（“珠海浩瀚”）	保利横琴资本的联营企业
珠海和槟企业管理合伙企业（有限合伙）（“珠海和槟”）	保利横琴资本的联营企业
珠海和际企业管理合伙企业（有限合伙）（“珠海和际”）	保利横琴资本的联营企业
珠海恒铭企业管理合伙企业（有限合伙）（“珠海恒铭”）	保利横琴资本的联营企业
珠海泓枫企业管理合伙企业（有限合伙）（“资本珠海泓枫”）	保利横琴资本的联营企业
珠海泓进企业管理合伙企业（有限合伙）（“资本珠海泓进”）	保利横琴资本的联营企业
珠海泓隆企业管理合伙企业（有限合伙）（“资本珠海泓隆”）	保利横琴资本的联营企业
珠海嘉禧股权投资基金合伙企业（有限合伙）（“珠海嘉禧”）	保利横琴资本的联营企业
珠海利康投资合伙企业（有限合伙）（“珠海利康”）	保利横琴资本的联营企业
珠海利庆投资合伙企业（有限合伙）（“珠海利庆”）	保利横琴资本的联营企业
珠海联彦股权投资基金合伙企业（有限合伙）（“珠海联彦”）	保利横琴资本的联营企业
珠海联筑股权投资基金合伙企业（有限合伙）（“珠海联筑”）	保利横琴资本的联营企业
珠海墨恒企业管理合伙企业（有限合伙）（“珠海墨恒”）	保利横琴资本的联营企业
珠海墨泓企业管理合伙企业（有限合伙）（“珠海墨泓”）	保利横琴资本的联营企业
珠海墨润企业管理合伙企业（有限合伙）（“珠海墨润”）	保利横琴资本的联营企业
珠海墨新企业管理合伙企业（有限合伙）（“珠海墨新”）	保利横琴资本的联营企业
珠海墨泽企业管理合伙企业（有限合伙）（“珠海墨泽”）	保利横琴资本的联营企业
珠海骐荣股权投资合伙企业（有限合伙）（“珠海骐荣”）	保利横琴资本的联营企业
珠海润槟企业管理合伙企业（有限合伙）（“珠海润槟”）	保利横琴资本的联营企业
珠海润灏股权投资基金合伙企业（有限合伙）（“珠海润灏”）	保利横琴资本的联营企业
珠海时宏股权投资基金合伙企业（有限合伙）（“珠海时宏”）	保利横琴资本的联营企业
珠海市骏澜股权投资基金合伙企业（有限合伙）（“珠海骏澜”）	保利横琴资本的联营企业
珠海市骏昭投资合伙企业（有限合伙）（“珠海骏昭”）	保利横琴资本的联营企业
珠海顺富股权投资基金合伙企业（有限合伙）（“珠海顺富”）	保利横琴资本的联营企业
珠海顺君股权投资基金合伙企业（有限合伙）（“珠海顺君”）	保利横琴资本的联营企业

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
珠海顺熙股权投资基金合伙企业（有限合伙）（“珠海顺熙”）	保利横琴资本的联营企业
珠海顺彦股权投资基金合伙企业（有限合伙）（“珠海顺彦”）	保利横琴资本的联营企业
珠海信长投资合伙企业（有限合伙）（“珠海信长”）	保利横琴资本的联营企业
珠海旭广企业管理合伙企业（有限合伙）（“珠海旭广”）	保利横琴资本的联营企业
珠海旭吉企业管理合伙企业（有限合伙）（“珠海旭吉”）	保利横琴资本的联营企业
珠海阳熙企业管理合伙企业（有限合伙）（“珠海阳熙”）	保利横琴资本的联营企业
珠海翊哲企业管理合伙企业（有限合伙）（“珠海翊哲”）	保利横琴资本的联营企业
珠海韵泽投资合伙企业（有限合伙）（“珠海韵泽”）	保利横琴资本的联营企业

(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	本期金额	上期金额
深圳卓宝	接受劳务	38,211,689.37	78,600,639.83
保利国际生态	接受劳务	34,171,110.17	89,384,462.66
衢州城投	接受劳务	12,337,627.68	
山西德奥电梯	接受劳务	9,256,927.00	
宁乡城发	接受劳务	8,388,894.28	
合肥和融	接受劳务	4,716,981.10	
保利长大	接受劳务	2,733,476.25	
湖南长顺	接受劳务	798,855.32	534,826.25
武汉滨江臻毅	接受劳务	637,170.13	
贵州威振护运	接受劳务	595,496.43	
北京屹泰	接受劳务	522,978.88	
苏州保利大剧院	接受劳务	498,200.00	
保利集团	接受劳务	101,694.93	225,000.07
重庆锐云	接受劳务	78,740.12	
合肥保利大剧院	接受劳务	30,000.00	182,641.51
保投顾	接受劳务		168,440,369.05
德才装饰	接受劳务		46,039,385.51
西藏爱家	接受劳务		34,928,272.62
合富中国	接受劳务		14,196,674.41
广州居恒	接受劳务		4,753,985.24
名门锁业	接受劳务		3,012,677.12
艺术博物馆	接受劳务		1,160,000.00
西藏赢凯	接受劳务		694,715.47

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
佛山广盈	接受劳务		497,169.80
中轻广州工程	接受劳务		75,000.00
保利新能源	接受劳务		48,123.59
中艺东方	购买商品	190,818,422.42	140,810.77
保利酒业	购买商品	4,693,992.90	
深圳卓宝	购买商品	3,732,119.56	3,049,726.71
中国丝绸	购买商品	313,213.66	419,087.60
中国工艺	购买商品	9,579.80	17,814.78
湖北保利大酒店	购买商品	7,632.00	
名门锁业	购买商品		2,882,072.09
天津盛世鑫和	购买商品		353,915.64

出售商品/提供劳务情况表

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
上海华轶	承接工程	264,183,432.26	103,616,719.51
成都天府	承接工程	121,724,908.64	17,831,439.61
长沙交虹	承接工程	106,473,419.17	2,630,097.81
芜湖保瑞	承接工程	98,528,133.04	88,746,469.72
昆山建宝	承接工程	96,747,051.54	136,083,482.58
广州穗云	承接工程	96,017,694.01	94,920,332.19
南京徽琥	承接工程	93,234,461.26	75,606,756.63
珠海天志	承接工程	91,830,042.37	76,876,139.78
上海锦宝发	承接工程	87,492,408.02	129,700,427.88
广州穗信	承接工程	82,918,878.85	
南京徽珀	承接工程	80,695,645.43	57,530,640.16
广州粤合	承接工程	69,360,648.63	16,733,471.78
金华金卓	承接工程	63,471,631.42	91,048,009.17
广州穗江	承接工程	51,802,357.83	133,697,096.98
山西保陆	承接工程	44,371,946.75	
南京盛乾	承接工程	42,477,349.63	
广州保丰	承接工程	38,672,905.34	22,507,796.79
沧州保盛	承接工程	37,687,929.58	14,150,319.80
佛山保祁	承接工程	33,934,529.63	96,299,805.73
天津保创	承接工程	29,112,767.13	7,169,100.59
南京锦新	承接工程	27,920,580.52	34,036,747.52
上海招新锦实	承接工程	26,893,263.58	
珠海弘璟	承接工程	26,241,861.91	2,948,305.63
清远雅建	承接工程	25,290,088.34	34,254,438.23

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
常熟筑虞	承接工程	23,620,658.55	98,265,254.81
北京兴筑	承接工程	22,720,409.21	29,773,491.38
润嘉置业	承接工程	15,686,797.20	8,354,341.29
珠海鸿运	承接工程	12,512,905.52	3,685,027.29
重庆葆昌	承接工程	11,765,121.98	43,725,295.98
杭州保欣	承接工程	11,661,748.52	32,140,080.41
广州保顺	承接工程	11,442,216.55	58,245,541.94
广州合锦嘉苑	承接工程	9,579,900.25	2,524,194.17
沈阳溪岸	承接工程	9,032,228.67	
南京中悦	承接工程	8,378,532.12	14,036,697.25
东莞利泓	承接工程	8,121,886.88	12,931,863.30
北京致泰	承接工程	8,010,216.10	33,642,805.09
广州保穗	承接工程	7,518,383.48	262,033.68
广州启坤	承接工程	7,275,443.25	71,252,704.75
北京碧和信泰	承接工程	7,227,238.05	
佛山源泰	承接工程	7,207,607.54	15,725,626.91
诺楠紫乐轩	承接工程	7,022,935.78	14,592,894.51
南方财经	承接工程	6,105,055.81	15,306,180.60
郑州风神	承接工程	5,561,640.54	14,082,505.88
四川府河华益	承接工程	4,603,851.24	2,154,120.05
佛山南海祁禹	承接工程	4,331,721.58	48,924,107.41
东莞金航	承接工程	4,291,290.12	2,608,833.78
漳州金座	承接工程	3,842,981.72	21,964,028.98
北京和信金泰	承接工程	3,692,146.90	9,849,546.44
武汉南部新城	承接工程	3,142,243.94	88,141,769.57
广州保奥	承接工程	2,725,486.07	12,686,241.98
郑州展腾	承接工程	2,668,855.87	131,682.33
北京朝来天陆	承接工程	2,561,878.90	2,956,508.26
长沙恒泰地产	承接工程	2,320,439.38	7,161,232.24
漳州中世	承接工程	1,990,246.85	14,850,217.89
大连盈合	承接工程	1,754,391.73	72,741,756.73
成都悦湖	承接工程	1,210,867.59	328,442.48
建工长城	承接工程	1,171,059.28	
云南保晟	承接工程	999,148.66	1,125,204.64
北京和信丰泰	承接工程	672,844.04	8,257,347.78
厦门中泓	承接工程	436,927.75	1,473,227.99
国控宋都	承接工程	399,533.14	45,243,022.97
北京平筑	承接工程	309,174.31	2,859,699.09

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
福州鸿腾	承接工程	296,543.16	
南宁柳沙	承接工程	281,049.87	
宁波保隼	承接工程	267,134.89	
佛山骏隆	承接工程	159,628.20	342,507.66
天津盛世鑫和	承接工程	138,546.57	
北京知泰	承接工程	128,532.11	3,993,658.06
东莞岐若	承接工程	90,501.40	
广州嘉佑	承接工程	79,245.28	
泉州中住	承接工程	71,887.24	
广州武地旌海	承接工程	63,948.80	
沈阳和悦	承接工程	60,825.69	4,283,886.49
徐州汉和	承接工程	57,330.86	
保利小贷	承接工程	53,586.64	
成都新联	承接工程	52,755.39	407,812.47
建保顺筑	承接工程	52,755.39	
盐城悦宸	承接工程	52,755.39	
青岛聚广	承接工程	51,751.93	
成都保悦	承接工程	49,541.28	
福州榕升	承接工程	46,682.47	
广州璟晔	承接工程	45,545.32	
保利横琴资本	承接工程	39,622.64	
扬州颐瑞居	承接工程	31,150.96	
国铁设计院	承接工程	25,009.91	
北京和信仁泰	承接工程	20,320.76	
厦门保润	承接工程	20,150.95	
广州穗海	承接工程	15,933.97	
佛山禅城正华	承接工程	15,745.29	977,836.28
东莞弘璟	承接工程	15,745.29	
南京裕鸿	承接工程	15,575.48	3,143,409.04
青岛清馨	承接工程	15,575.48	
南京盛利	承接工程	15,575.48	
南京东之合	承接工程	15,575.48	
天津蓝光宝珩	承接工程	15,575.48	
福州融衡	承接工程	14,896.23	
合肥和逸	承接工程	12,363.20	
肥西和顺	承接工程	7,787.77	
连云港辉耀	承接工程		47,976,178.72
洛阳都利	承接工程		41,565,593.93

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
惠州利华	承接工程		10,355,390.35
青岛慧博	承接工程		10,175,526.68
台州保宸	承接工程		8,490,783.16
广州绿嵘	承接工程		1,949,310.45
广州保瑞	承接工程		1,721,144.09
佛山信雅	承接工程		1,105,544.28
北京屹泰	承接工程		1,095,027.02
杭州融欣	承接工程		1,075,099.48
厦门沧鑫	承接工程		775,566.15
北京博睿宏业	承接工程		513,132.53
广州越鸿	承接工程		419,709.42
惠州和腾	承接工程		343,040.76
和信兴泰	承接工程		308,857.79
佛山保晟置业	承接工程		2,465.11
信保中鸿	管理服务	34,413,285.08	
西藏信昇	管理服务	25,843,735.75	86,878,247.10
珠海鸿运	管理服务	18,946,090.00	
天津保恒隆	管理服务	3,997,895.01	3,545,940.59
西藏汇久	管理服务	3,394,060.64	1,859,221.84
芜湖长韵	管理服务	2,371,069.27	
西藏信轩达	管理服务	2,303,696.05	3,277,332.67
西藏东鼎	管理服务	1,524,915.93	
佛山葆鑫九骏	管理服务	1,103,773.59	1,839,622.62
西藏悦雅	管理服务	911,605.08	3,429,309.94
佛山信保泓源	管理服务	679,245.27	1,471,698.10
佛山保业	管理服务	584,905.66	1,358,490.58
北京保利艺术投资	管理服务	374,056.60	362,313.45
珠海信保	管理服务	209,999.97	210,575.30
凰朝坤宇私募	管理服务	132,846.32	522,435.00
西藏宏耀	管理服务	120,480.56	238,375.05
嘉兴长耀	管理服务	70,709.91	296,091.99
信保悦雅	管理服务	37,128.71	22,277.23
嘉兴长明	管理服务	34,519.84	138,132.03
佛山德峰	管理服务	12,387.96	24,775.94
嘉兴长享	管理服务		1,482,571.90
信保佳兆	管理服务		1,442,517.44
西藏鹏鼎	管理服务		1,179,245.28
西藏麒耀	管理服务		1,056,603.77

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
泰州嘉凯	管理服务		905,660.38
西藏东冠	管理服务		338,831.21
佛山信保科金	管理服务		288,522.98
西藏隆尚	管理服务		271,551.39
嘉兴长茂	管理服务		94,758.46
信保光晟	管理服务		43,070.68
深圳保卓	设计服务	3,197,405.66	1,645,754.72
佛山保祁	设计服务	2,501,456.85	1,577,171.20
广州穗信	设计服务	2,031,031.35	
成都天府	设计服务	1,994,991.19	1,032,658.80
广州粤合	设计服务	1,405,308.40	2,524,195.62
东莞利泓	设计服务	1,211,528.99	738,679.08
珠海天志	设计服务	1,009,999.47	1,342,337.68
诺楠紫乐轩	设计服务	881,231.69	51,421.54
广州穗云	设计服务	879,169.93	1,067,790.04
广州达顺	设计服务	742,733.53	454,013.77
建工长城	设计服务	724,905.65	
广州启坤	设计服务	599,900.07	420,777.57
广州武地旌海	设计服务	225,019.50	
郑州风神	设计服务	221,505.76	1,737,731.49
佛山南海祁禹	设计服务	214,919.91	1,048,526.40
广州保顺	设计服务	213,716.16	957,328.97
四川府河华益	设计服务	212,424.09	656,197.20
南京和颐	设计服务	211,853.55	632,636.72
惠州利华	设计服务	202,280.19	477,331.28
珠海弘璟	设计服务	190,832.55	318,941.06
广州保奥	设计服务	161,124.34	
芜湖保瑞	设计服务	150,943.40	188,679.25
保久（韶关）	设计服务	146,923.07	
佛山骏隆	设计服务	145,322.40	33,566.24
成都悦东	设计服务	121,193.63	
广州保穗	设计服务	117,495.84	264,779.77
广州东灏	设计服务	114,103.77	
广州保泰	设计服务	110,943.40	
南京徽琥	设计服务	105,086.04	
广州宏嘉	设计服务	102,629.43	
重庆悦昇	设计服务	95,701.84	203,866.61
贵州新联	设计服务	63,763.15	

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
沧州保盛	设计服务	30,188.68	
北京金兴保筑	设计服务	25,471.70	
东莞岐若	设计服务	21,172.30	
北京朝来天陆	设计服务	4,622.64	
广州绿嵘	设计服务		1,056,598.45
广州穗江	设计服务		757,237.39
东莞金航	设计服务		617,296.60
佛山保晟置业	设计服务		598,600.47
南方财经	设计服务		321,260.66
广州保瑞	设计服务		253,577.17
南京徽珀	设计服务		232,809.07
长沙交虹	设计服务		198,339.62
佛山源泰	设计服务		89,151.95
贵州保久	设计服务		58,018.87
佛山信雅	设计服务		38,433.96
珠海鸿运	设计服务		38,010.59
北京顺和润致	物业服务	11,953,645.26	8,364,626.28
北京朝来天陆	物业服务	11,284,729.65	3,316,346.96
隧道联合	物业服务	10,266,623.08	8,516,910.97
东莞利泓	物业服务	10,059,624.79	3,387,004.45
保利长大海外	物业服务	8,718,053.62	8,303,378.35
上海华轶	物业服务	7,921,520.76	6,717,787.64
广州粤合	物业服务	7,254,420.07	7,896,750.91
天津盛世鑫和	物业服务	6,392,145.90	5,615,091.99
成都天府	物业服务	6,306,412.29	4,203,103.72
佛山南海祁禹	物业服务	5,849,553.35	6,750,930.89
佛山保祁	物业服务	5,778,570.18	4,567,871.97
漳州金座	物业服务	5,425,136.76	814,882.21
芜湖保瑞	物业服务	5,178,501.85	2,656,835.95
珠海天志	物业服务	5,099,194.35	2,080,088.95
北京和信仁泰	物业服务	4,774,836.77	2,947,625.31
厦门中泓	物业服务	4,514,327.10	4,703,371.39
四川府河华益	物业服务	4,484,718.52	5,378,058.68
厦门保润	物业服务	4,316,061.76	4,281,748.99
上海暄熹	物业服务	4,174,198.28	
武汉南部新城	物业服务	4,149,871.81	3,235,714.47
温州臻玺	物业服务	4,129,896.51	4,169,562.47
上海浦家利	物业服务	4,085,137.32	

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
中国工艺品	物业服务	3,987,478.60	3,750,002.75
肥西和顺	物业服务	3,977,257.40	2,350,810.23
青岛清馨	物业服务	3,921,796.68	3,616,605.22
苏州保璟置业	物业服务	3,779,554.39	2,245,867.91
南京盛利	物业服务	3,774,829.03	
常熟筑虞	物业服务	3,654,267.04	2,050,327.07
广州武地旌海	物业服务	3,628,537.88	1,044,817.21
广州穗江	物业服务	3,564,595.64	5,566,347.37
广州穗信	物业服务	3,471,578.31	
北京金兴保筑	物业服务	3,379,377.13	58,055.71
北京和信丰泰	物业服务	2,896,904.43	82,367.82
珠海剧院	物业服务	2,894,150.99	2,822,264.19
金华金卓	物业服务	2,881,065.25	
杭州联锦	物业服务	2,863,496.04	2,520,567.10
广州嘉佑	物业服务	2,763,285.67	5,752,314.83
成都利牧归	物业服务	2,740,752.46	
青岛慧联	物业服务	2,696,548.88	2,664,434.42
南京贸利	物业服务	2,683,778.61	763,622.42
福州榕升	物业服务	2,667,235.56	2,746,011.81
长沙交虹	物业服务	2,568,369.03	2,402,919.38
广州保穗	物业服务	2,560,338.88	3,295,079.00
无锡润泰	物业服务	2,546,014.12	764,013.99
合肥和逸	物业服务	2,526,926.64	1,024,814.35
广州穗云	物业服务	2,456,703.20	3,310,317.33
成都悦湖	物业服务	2,452,646.82	2,762,664.11
青岛聚广	物业服务	2,442,646.76	1,512,434.41
无锡铭润	物业服务	2,329,619.88	1,565,581.69
珠海和乐	物业服务	2,703,421.48	2,575,297.07
山东中艺	物业服务	2,193,456.13	
青岛慧博	物业服务	2,166,600.79	99,347.17
建保顺筑	物业服务	2,118,270.93	
济南元贺	物业服务	2,013,603.79	2,044,423.38
济南稳胜	物业服务	2,008,535.43	1,328,381.29
成都保裕泰和	物业服务	1,908,062.75	
福州榕昌	物业服务	1,883,994.33	
南京徽珀	物业服务	1,825,687.50	4,000,955.97
莆田联中百	物业服务	1,767,664.76	1,263,543.96
杭州建泽	物业服务	1,731,442.38	

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
郑州展腾	物业服务	1,648,184.18	2,328,984.58
上海筑堃	物业服务	1,591,217.06	690,919.70
南安骏荣	物业服务	1,584,783.40	703,112.74
四川中艺仓储	物业服务	1,528,868.98	
厦门联保嘉悦	物业服务	1,427,072.38	1,940,932.57
保利集团	物业服务	1,412,882.56	655,439.05
扬州颐瑞居	物业服务	1,408,937.89	1,868,963.14
大连金灿	物业服务	1,362,580.26	
青岛嘉瑞	物业服务	1,345,660.34	2,702,423.50
南京联锦	物业服务	1,327,691.86	1,686,813.67
昆山建宝	物业服务	1,321,817.21	
保利横琴资本	物业服务	1,320,846.01	368,578.23
郑州风神	物业服务	1,320,052.33	3,254,416.66
广州穗海	物业服务	1,319,791.83	4,913,607.69
北京兴筑	物业服务	1,227,950.52	4,971,084.31
南京和颐	物业服务	1,182,264.15	601,091.12
济宁广嘉产业	物业服务	1,171,676.22	1,510,420.45
佛山源泰	物业服务	1,148,894.25	1,924,990.85
盐城悦宸	物业服务	1,123,310.14	
广州启坤	物业服务	1,086,742.14	2,547,883.30
上海天艺文化	物业服务	1,076,171.81	4,202,579.20
衢州城投	物业服务	1,049,511.41	
东莞弘璟	物业服务	1,038,420.40	1,656,441.55
福州融衡	物业服务	1,033,463.59	3,516,232.64
信保悦雅	物业服务	992,537.04	916,206.78
广州保顺	物业服务	958,942.69	224,070.75
广州保奥	物业服务	931,142.26	
天津蓝光宝珩	物业服务	894,570.82	993,526.07
南京盛乾	物业服务	893,400.20	
四川物流	物业服务	883,909.46	2,192,420.03
广东中成化工	物业服务	874,002.34	605,540.24
杭州保欣	物业服务	852,768.49	
南京中悦	物业服务	845,725.32	1,491,481.11
成都新联	物业服务	833,699.51	1,036,437.08
徐州碧城	物业服务	806,399.21	1,442,247.67
沈阳和悦	物业服务	737,621.73	1,683,116.89
广东长大	物业服务	723,779.58	81,449.06
济宁广济	物业服务	721,787.26	115,677.94

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
东莞金航	物业服务	721,178.21	1,308,677.68
济宁广源	物业服务	669,276.45	2,933,804.16
天津保创	物业服务	661,926.67	
济宁新嘉	物业服务	645,274.29	249,914.31
珠海弘璟	物业服务	633,155.68	1,199,139.68
中轻长沙工程	物业服务	616,645.76	556,426.96
协鑫投资	物业服务	601,643.98	65,849.06
保利保理	物业服务	566,513.76	
苏州恺星钰	物业服务	541,165.13	
南方财经	物业服务	516,918.11	1,281,670.96
上海锦宝发	物业服务	513,534.84	2,950,022.56
深圳保利城	物业服务	483,840.55	
徐州汉和	物业服务	436,514.26	943,602.34
广东保利拍卖	物业服务	436,155.81	678,789.69
东莞隼瑞	物业服务	424,309.62	
沈阳溪岸	物业服务	383,861.50	493,749.18
番禺惠兴信	物业服务	362,264.16	483,018.86
沧州保盛	物业服务	351,142.32	182,798.11
广州晨轲	物业服务	339,622.68	339,622.68
常熟建瀚	物业服务	339,622.68	
南京朗乾	物业服务	285,241.26	311,798.58
大连盈合	物业服务	282,935.86	952,283.32
北京致泰	物业服务	282,900.00	
福州鸿腾	物业服务	267,320.77	65,343.93
哈尔滨保利科技大厦	物业服务	265,675.54	217,133.46
佛山骏隆	物业服务	260,735.94	1,558,604.03
珠海孚厚	物业服务	255,072.94	340,806.12
润嘉置业	物业服务	255,066.87	1,272,099.83
上海锦钰	物业服务	235,064.16	2,620,230.32
清远雅建	物业服务	228,224.70	
东莞和瑞	物业服务	225,986.66	197,159.16
济宁梁顺	物业服务	223,757.79	
南京东之合	物业服务	218,718.79	
成都保悦	物业服务	212,025.85	
温州保祥	物业服务	208,438.08	1,559,036.34
杭州浙灵	物业服务	185,992.54	1,332,415.11
泉州万龙	物业服务	180,738.03	1,305,787.08
长沙恒泰地产	物业服务	176,954.99	3,142,108.97

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
南京裕鸿	物业服务	176,314.23	18,621.05
大连开泰	物业服务	174,538.80	982,908.36
南京弘保	物业服务	168,284.87	
天津利创	物业服务	140,084.21	2,452,596.53
南京徽琥	物业服务	125,688.13	1,108,399.73
东莞保华	物业服务	112,917.56	1,642,479.04
青岛开投	物业服务	85,324.36	
诺楠紫乐轩	物业服务	78,856.29	1,395,172.39
福州中环	物业服务	73,883.13	977,378.44
山西德奥电梯	物业服务	64,890.18	76,729.87
佛山禅城正华	物业服务	61,740.96	754,954.00
福州世茂泽欣	物业服务	53,345.13	
成都悦东	物业服务	52,386.61	63,116.21
惠州和腾	物业服务	49,797.98	
杭州滨文	物业服务	43,008.86	
青岛广润	物业服务	37,427.45	226,126.24
莆田中澜	物业服务	37,316.84	278,195.67
重庆葆昌	物业服务	29,311.32	223,060.15
广州绿嵘	物业服务	26,580.21	845,659.22
贵州威振护运	物业服务	23,641.59	
南京悦霖	物业服务	21,625.62	13,340.68
鑫和隆昌	物业服务	19,811.32	355,581.13
洛阳都利	物业服务	17,659.85	1,105,889.84
无锡融利	物业服务	16,666.36	1,783,967.71
中工美进出口	物业服务	16,603.77	
北京屹泰	物业服务	10,392.20	3,655.19
广州保瑞	物业服务	7,547.17	24,469.23
云南保晟	物业服务	6,300.48	
中艺国际储运北京	物业服务	4,150.94	
衢州大花园	物业服务	3,962.26	68,773.58
广州宏嘉	物业服务	2,924.53	
广州宏轩	物业服务	1,698.11	109,645.76
武汉清能	物业服务	1,539.69	1,764.15
广州璟晔	物业服务	707.55	98,448.30
沈阳剧院	物业服务	243.46	
北京知泰	物业服务	192.96	599,623.53
福州中鼎	物业服务		678,111.20
北京和信金泰	物业服务		3,670,999.40

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
北京博睿宏业	物业服务		3,580,061.85
和信兴泰	物业服务		3,527,554.24
上海招新锦实	物业服务		2,512,501.82
北京碧和信泰	物业服务		2,225,570.10
东莞岐若	物业服务		1,581,743.40
苏州润泓	物业服务		868,673.56
西藏爱家	物业服务		844,088.08
保利小贷	物业服务		810,201.98
武汉滨江臻毅	物业服务		714,587.26
珠海鸿运	物业服务		629,938.23
广州碧臻	物业服务		569,042.23
惠州利华	物业服务		526,964.88
科创青岛	物业服务		516,215.22
保投顾	物业服务		432,600.34
上海启贤	物业服务		356,388.64
东莞和越	物业服务		226,548.93
常州金悦晟	物业服务		118,266.72
成都金泽鑫悦	物业服务		111,448.11
泉州中住	物业服务		97,767.83
武汉泰达	物业服务		88,495.58
东莞招商启越	物业服务		83,115.49
潍坊保泰信	物业服务		82,220.89
南京锐灏	物业服务		61,109.84
邯郸美融	物业服务		58,204.42
莆田中乘	物业服务		53,251.55
国控宋都	物业服务		41,137.34
无锡致弘	物业服务		39,735.94
佛山信雅	物业服务		28,191.40
成都金蓉	物业服务		22,858.30
东莞和宏	物业服务		8,490.57
太平投资	物业服务		5,445.00
上海华轶	销售服务	64,948,138.77	
佛山南海祁禹	销售服务	31,722,552.51	25,795,601.17
成都天府	销售服务	28,385,514.70	15,832,587.59
佛山保祁	销售服务	28,343,304.15	38,406,886.26
广州粤合	销售服务	21,121,143.87	22,558,577.17
长沙交虹	销售服务	20,602,892.64	17,231,731.25
佛山禅城正华	销售服务	18,626,670.19	29,479,661.48

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
厦门保润	销售服务	17,036,929.22	16,507,583.40
福州融衡	销售服务	15,853,058.97	17,104,162.10
芜湖保瑞	销售服务	15,365,286.28	17,770,408.09
福州中鼎	销售服务	14,816,485.86	13,158,820.01
东莞利泓	销售服务	14,296,571.27	879,766.79
福州榕升	销售服务	13,667,582.90	3,965,755.96
肥西和顺	销售服务	11,499,542.99	12,079,946.45
南京盛利	销售服务	9,493,640.66	2,981,131.99
广州穗云	销售服务	9,251,827.39	3,651,143.18
南京徽珀	销售服务	9,107,589.71	14,440,053.76
青岛清馨	销售服务	9,087,618.08	5,878,782.79
厦门中泓	销售服务	8,889,729.62	9,541,543.05
郑州展腾	销售服务	7,901,428.61	21,420,095.79
成都新联	销售服务	7,888,013.53	2,788,468.06
佛山源泰	销售服务	7,594,327.70	10,455,322.95
清远雅建	销售服务	7,477,106.79	3,229,606.15
广州保顺	销售服务	7,322,551.69	1,563,761.78
上海兴美	销售服务	6,899,710.40	8,809,136.64
上海锦宝发	销售服务	6,763,978.76	1,168,254.36
广州武地旌海	销售服务	6,744,877.37	
东莞隼瑞	销售服务	5,837,291.90	8,015,396.50
上海招新锦实	销售服务	5,558,411.32	
保利小贷	销售服务	5,200,471.70	1,010,682.55
广州穗海	销售服务	4,905,232.20	6,457,783.36
东莞弘璟	销售服务	4,895,669.36	3,398,378.44
扬州颐瑞居	销售服务	4,728,315.80	7,670,897.86
建工长城	销售服务	4,685,796.14	
南京徽琥	销售服务	4,642,289.75	13,040,884.46
珠海天志	销售服务	4,050,912.17	7,260,952.22
成都悦湖	销售服务	4,021,638.18	3,946,214.02
杭州联锦	销售服务	3,491,971.23	2,038,839.45
南京裕鸿	销售服务	3,428,000.88	681,132.08
苏州润泓	销售服务	3,117,285.44	
苏州恺星钰	销售服务	3,033,775.54	4,577,297.02
广州保奥	销售服务	3,001,383.89	618,599.70
莆田联中百	销售服务	2,940,685.00	2,911,739.65
重庆悦昇	销售服务	2,783,162.50	
广州穗江	销售服务	2,759,480.98	3,461,362.52

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
四川府河华益	销售服务	2,748,543.14	3,700,495.13
厦门联保嘉悦	销售服务	2,566,767.68	1,121,578.21
苏州保璟置业	销售服务	2,508,415.59	348,351.34
南京贸利	销售服务	2,453,237.24	
北京和信仁泰	销售服务	2,367,160.90	2,924,288.42
南安骏荣	销售服务	2,311,205.75	1,993,990.52
武汉南部新城	销售服务	2,156,303.49	2,087,850.61
太原利泽	销售服务	2,046,691.59	1,380,982.81
郑州风神	销售服务	2,032,286.07	
温州臻玺	销售服务	1,971,819.99	
广州东灏	销售服务	1,942,108.49	1,145,233.96
东莞岐若	销售服务	1,939,614.18	5,929,688.54
佛山骏隆	销售服务	1,771,273.14	4,925,033.93
无锡铭润	销售服务	1,750,598.80	3,755,918.36
无锡润泰	销售服务	1,598,205.35	
南京奥颐	销售服务	1,587,441.00	3,857,404.34
东莞保华	销售服务	1,552,263.18	
广州穗信	销售服务	1,397,389.42	
徐州和锦	销售服务	1,345,061.46	2,437,940.18
天津保创	销售服务	1,310,971.33	1,211,428.70
北京兴筑	销售服务	1,297,586.20	4,580,767.31
青岛聚广	销售服务	1,291,858.97	339,594.34
福州中环	销售服务	1,285,667.71	
北京金兴保筑	销售服务	1,277,525.47	
建保顺筑	销售服务	1,219,034.53	
徐州汉和	销售服务	1,110,340.53	1,143,381.87
东莞招商启越	销售服务	1,062,388.30	
济南党晟	销售服务	1,032,102.42	724,604.10
天津蓝光宝珩	销售服务	1,029,157.77	1,830,944.36
合肥和逸	销售服务	1,020,767.90	1,046,622.89
南京东之合	销售服务	999,862.24	
天津盛世鑫和	销售服务	992,346.15	304,215.91
福州榕昌	销售服务	940,094.46	
青岛开投	销售服务	935,548.02	284,219.24
昆山建宝	销售服务	919,840.15	3,906,882.52
南京和颐	销售服务	884,103.10	
山西保陆	销售服务	781,970.64	
南方财经	销售服务	683,022.43	487,507.26

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
成都保悦	销售服务	631,863.68	910,993.67
惠州和腾	销售服务	577,107.78	
南京中悦	销售服务	535,081.05	400,391.38
厦门悦昕	销售服务	534,086.77	
青岛慧博	销售服务	526,699.97	1,160,834.62
广州保穗	销售服务	507,609.28	4,963,078.37
青岛慧联	销售服务	504,222.61	904,424.47
杭州浙灵	销售服务	465,280.12	2,374,683.09
诺楠紫乐轩	销售服务	461,829.34	92,822.31
杭州保泓	销售服务	353,207.54	1,369,056.57
东莞和瑞	销售服务	315,471.70	40,754.72
科创青岛	销售服务	306,580.06	2,935,087.62
北京碧和信泰	销售服务	296,220.09	469,512.93
上海启贤	销售服务	263,693.02	27,722.77
重庆葆昌	销售服务	259,443.72	1,231,907.87
大连盈合	销售服务	213,850.00	538,919.95
上海暄熹	销售服务	188,088.92	213,069.31
大连开泰	销售服务	185,302.54	532,808.25
杭州滨保	销售服务	167,547.17	
东莞金航	销售服务	154,467.72	1,436,440.70
沈阳溪岸	销售服务	131,464.92	414,299.01
洛阳都利	销售服务	130,608.18	611,914.36
国控宋都	销售服务	130,461.85	424,486.15
福州鸿腾	销售服务	108,433.99	5,596,899.87
珠海弘璟	销售服务	107,056.53	
漳州金座	销售服务	103,384.97	1,798,234.71
济宁新嘉	销售服务	97,079.01	1,708,852.22
大连金灿	销售服务	79,799.50	140,431.43
金华金卓	销售服务	68,206.60	
盐城悦宸	销售服务	65,094.34	
云南保晟	销售服务	56,603.77	980,959.44
成都悦东	销售服务	41,317.82	211,410.39
上海筑堃	销售服务	36,831.68	
济宁广源	销售服务	30,817.29	3,666,024.94
广州保丰	销售服务	26,886.79	
杭州滨文	销售服务	26,435.54	8,068,413.05
无锡致弘	销售服务	17,962.26	63,656.82
厦门金联	销售服务	15,943.40	7,442,160.65

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
杭州保欣	销售服务	15,377.36	
南京联锦	销售服务	14,873.37	167,291.06
广州碧臻	销售服务	7,664.15	
青岛广润	销售服务	4,150.94	15,230.33
惠州利华	销售服务	3,773.58	497,439.87
沧州保盛	销售服务	943.40	2,970,770.07
保投顾	销售服务		12,387,815.52
上海锦钰	销售服务		8,733,216.98
杭州滨兴	销售服务		7,313,896.22
西藏爱家	销售服务		6,145,645.50
杭州滨甬	销售服务		5,951,871.33
广州居恒	销售服务		4,733,010.34
徐州碧城	销售服务		3,845,172.59
四川物流	销售服务		3,710,506.23
济宁广嘉产业	销售服务		2,815,582.05
绍兴雅宏	销售服务		2,605,029.34
北京致泰	销售服务		2,150,943.34
合肥朗盛	销售服务		1,944,628.23
莆田中澜	销售服务		1,239,795.78
北京和信金泰	销售服务		956,785.87
和信兴泰	销售服务		869,623.61
无锡融利	销售服务		841,986.12
南京悦宁	销售服务		212,264.15
南京弘保	销售服务		192,352.72
南京锦新	销售服务		188,520.97
招商珑原	销售服务		123,773.58
北京和信丰泰	销售服务		112,529.90
南京悦霖	销售服务		94,606.56
南京锦华	销售服务		51,876.42
成都万锦南府	销售服务		50,943.40
长沙恒泰地产	销售服务		28,301.89
润嘉置业	销售服务		15,943.40

2、 关联租赁情况

本公司作为出租方：

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
保利横琴资本	广州保利发展广场写字楼	1,049,884.44	318,564.27

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
	蓟门壹号写字楼	686,963.83	
保利科技发展	三亚保利国际广场	241,023.84	200,851.36
保利小贷	广州保利国际广场写字楼		604,189.02
保利影业	石家庄保利影城	825,688.08	1,376,146.79
	南海保利水城影城	587,156.00	293,578.00
保利长大海外	广州保利中心写字楼	7,308,253.14	7,308,253.12
保投顾	青岛保利中心写字楼		151,470.19
北京碧和信泰	蓟门壹号写字楼	900,243.09	1,718,333.83
北京朝来天陆	蓟门壹号写字楼	940,480.11	940,480.11
北京和信仁泰	蓟门壹号写字楼	1,609,158.17	2,427,252.00
北京金兴保筑	蓟门壹号写字楼		1,548,308.23
佛山保利影城	中山保利影城	834,720.87	1,100,917.44
佛山保祁	佛山保利美华中心商铺	42,373.90	
佛山南海祁禹	佛山保利洲际酒店	609,798.10	
	佛山保利美华中心商铺	76,800.64	
广东保利拍卖	广州保利中心写字楼	379,464.24	571,780.77
广州保利影城	广州中环广场影城	1,248,024.18	1,142,857.20
广州保轩	广州保利世贸博览馆	3,790,476.19	2,733,333.33
广州广远	保利电商港仓库	225,466.95	
广州嘉佑	广州保利发展广场写字楼	2,387,922.03	4,643,306.57
	蓟门壹号写字楼	686,944.76	2,829,520.00
南京保利影城	合肥瑶海保利影城	1,100,917.44	1,060,288.35
青岛聚广	青岛保利中心写字楼		1,288,326.10
青岛清馨	青岛保利中心写字楼		1,488,422.37
上海华轶	上海保利西岸中心写字楼	3,170,414.00	4,259,757.42
上海天艺文化	上海保利西岸中心写字楼		374,861.09
武汉清能	保利国际中心写字楼	355,458.09	
西藏爱家	保利心语商铺		9,174.32
	甘肃保利领秀山项目商铺		19,620.95
	广州瀚海花园商铺		26,217.72
	石家庄保利国际广场写字楼		25,845.69
	重庆保利中心写字楼		32,400.00
信保悦雅	广州保利中心写字楼	890,763.36	890,763.36
珠海孚厚	广州保利发展广场	217,606.39	288,539.40
珠海和乐	保利天悦中心写字楼	321,887.67	
	合计:	30,487,889.51	39,673,359.00

本公司作为承租方：

出租方名称	租赁资产种类	本期金额					上期金额				
		简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金费用	未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额	支付的租金	承担的租赁负债利息支出	增加的使用权资产	简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金费用	未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额	支付的租金	承担的租赁负债利息支出	增加的使用权资产
杭州建泽	杭州滨江时光故事购物中心			35,046,059.40	4,626,942.19	158,399,600.12					
北京利通	保利大都汇写字楼			32,040,000.00	15,236,405.47	495,808,782.37					
成都保裕泰和	天府新区 29 亩地块公寓			11,367,054.15	3,013,928.45				26,270,677.12	3,820,456.47	93,355,251.08
成都利牧归	成都保利爱尚里公寓			10,109,179.86	2,680,408.18				23,363,573.05	3,397,686.08	83,024,591.22
东莞保恒	东莞南城大都汇项目公寓			8,645,999.70	1,253,946.01				19,981,981.57	3,812,406.19	69,980,134.36
杭州滨保	杭州上品公寓			7,622,135.10	1,183,492.05	40,515,887.60					
杭州建泽	杭州天汇公寓			4,706,280.00	495,130.08						
天津盛世鑫和	天津天汇中心写字楼			788,886.90	93,996.22		2,588,338.28		500,880.58	18,112.63	2,833,664.42
天津盛世鑫和	天津和平保利国际广场办公楼			385,659.78	11,826.12	1,034,679.5			385,010.16	18,014.41	619,352.47
保利大厦	保利大厦办公楼			72,577.16	140.06				435,462.84	12,411.06	
合肥和融	合肥瑶海保利广场				152,681.47				6,500,000.00	284,483.10	6,975,275.54
重庆葆阅	阅江台公寓			16,254,170.81	1,868,817.18	73,930,076.64					
长沙湘保茉莉	长沙茉莉公馆公寓								2,290,176.48	3,270,999.84	10,134,570.85
长沙湘保中	长沙中环广场公寓								22,142,018.67	3,469,497.71	

出租方名称	租赁资产种类	本期金额					上期金额				
		简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金费用	未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额	支付的租金	承担的租赁负债利息支出	增加的使用权资产	简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金费用	未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额	支付的租金	承担的租赁负债利息支出	增加的使用权资产
环											
青岛广瑞	青岛茉莉公馆住宅							140,759.82			
武汉常阳润力	武汉保利上城商铺	876,782.65					910,845.00				
连云港保利剧院	连云港水木芳华剧院	186,201.84					258,409.79				
北京和信金泰	北京熙悦云上住宅						250,560.00				
中国工艺品	北京朝阳安苑里住宅	64,200.00					71,314.29				

3、 关联担保情况

公司内部之间以及公司为合联营企业提供的担保详见本附注十二、（二）或有事项。

4、 关联方资金拆借

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
本期借入：				
保利财务	600,000,000.00	2024/1/4	2027/1/4	利率按 1 年期 LPR 减 140 基点，按年浮动
保利财务	390,000,000.00	2024/1/26	2027/1/26	利率按 1 年期 LPR 减 35 基点，按年浮动
保利财务	385,000,000.00	2024/1/30	2027/1/30	利率按 1 年期 LPR 减 105 基点，按年浮动
保利财务	370,000,000.00	2024/2/1	2027/2/1	利率按 1 年期 LPR 减 101 基点，按年浮动
保利财务	170,000,000.00	2024/2/2	2027/2/2	利率按 1 年期 LPR 减 55 基点，按年浮动
保利财务	490,000,000.00	2024/2/5	2026/6/21	利率按 1 年期 LPR 减 115 基点，按年浮动
保利财务	520,000,000.00	2024/2/5	2025/12/22	利率按 1 年期 LPR 减 140 基点，按年浮动
保利财务	400,000,000.00	2024/6/28	2027/6/28	利率按 1 年期 LPR 减 55 基点，按年浮动
保利财务	180,000,000.00	2024/2/29	2027/2/28	利率按 1 年期 LPR 减 75 基点，按年浮动
保利财务	400,000,000.00	2024/3/13	2027/3/13	利率按 1 年期 LPR 减 95 基点，按年浮动
保利财务	300,000,000.00	2024/11/25	2027/11/25	利率按 1 年期 LPR 减 15 基点，按年浮动
保利财务	400,000,000.00	2024/4/17	2027/4/17	利率按 5 年期 LPR 减 75 基点，按年浮动
保利财务	500,000,000.00	2024/4/24	2027/4/24	利率按 1 年期 LPR 减 101 基点，按年浮动
保利财务	181,000,000.00	2024/5/6	2039/5/6	利率按 5 年期 LPR 减 75 基点，按年浮动
保利财务	630,000,000.00	2024/5/30	2029/5/30	利率按 1 年期 LPR 减 75 基点，按年浮动
保利财务	400,000,000.00	2024/6/11	2027/6/11	利率按 1 年期 LPR 减 75 基点，按年浮动
保利财务	300,000,000.00	2024/4/7	2027/4/7	利率按 1 年期 LPR 减 125 基点，按年浮动
保利财务	200,000,000.00	2024/2/28	2027/3/20	利率按 1 年期 LPR 减 137 基点，按年浮动
保利财务	100,000,000.00	2024/11/25	2027/11/25	利率按 1 年期 LPR 减 10 基点，按年浮动
保利财务	100,000,000.00	2024/12/12	2027/11/25	利率按 1 年期 LPR 减 10 基点，按年浮动
保利财务	2,300,000.00	2024/12/27	2039/5/6	利率按 5 年期 LPR 减 75 基点，按年浮动
保利财务	450,000,000.00	2024/12/30	2027/12/30	利率按 5 年期 LPR 减 10 基点，按年浮动
保利财务	250,000,000.00	2024/12/31	2027/12/30	利率按 1 年期 LPR 减 10 基点，按年浮动
保利财务	2,900,000.00	2024/7/30	2039/5/6	利率按 5 年期 LPR 减 75 基点，按年浮动
保利财务	2,900,000.00	2024/8/15	2039/5/6	利率按 5 年期 LPR 减 75 基点，按年浮动
保利财务	2,900,000.00	2024/9/29	2039/5/6	利率按 5 年期 LPR 减 75 基点，按年浮动
保利财务	2,900,000.00	2024/10/18	2039/5/6	利率按 5 年期 LPR 减 75 基点，按年浮动
保利财务	2,900,000.00	2024/11/20	2039/5/6	利率按 5 年期 LPR 减 75 基点，按年浮动
保利财务	350,000,000.00	2024/11/25	2027/11/25	利率按 1 年期 LPR 减 15 基点，按年浮动
保利财务	150,000,000.00	2024/6/28	2027/6/28	利率按 1 年期 LPR 减 55 基点，按年浮动

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
保利财务	300,000,000.00	2024/1/26	2027/1/26	利率按 1 年期 LPR 减 115 基点, 按年浮动
保利财务	450,000,000.00	2024/5/14	2027/5/14	利率按 1 年期 LPR 减 85 基点, 按年浮动
本期归还:				
保利财务	20,000,000.00	2022/3/22	2025/3/21	2022 年借款 4 亿元, 本期部分偿还
保利财务	20,000,000.00	2023/7/14	2028/12/20	2023 年借款 6 亿元, 本期部分偿还
保利财务	20,000,000.00	2022/2/22	2025/2/22	2022 年借款 3 亿元, 本期部分偿还
保利财务	20,000,000.00	2022/2/25	2025/2/25	2022 年借款 4 亿元, 本期部分偿还
保利财务	20,000,000.00	2022/9/8	2025/9/8	2022 年借款 2 亿元, 本期部分偿还
保利财务	10,000,000.00	2022/9/14	2025/9/14	2022 年借款 2.5 亿元, 本期部分偿还
保利财务	10,000,000.00	2022/10/28	2025/10/28	2022 年借款 2.5 亿元, 本期部分偿还
保利财务	5,000,000.00	2023/3/30	2026/3/30	2023 年借款 2.5 亿元, 本期部分偿还
保利财务	10,000,000.00	2022/9/14	2025/9/14	2022 年借款 2.5 亿元, 本期部分偿还
保利财务	10,000,000.00	2022/10/28	2025/10/28	2022 年借款 2.5 亿元, 本期部分偿还
保利财务	5,000,000.00	2023/3/30	2026/3/30	2023 年借款 2.5 亿元, 本期部分偿还
保利财务	20,000,000.00	2022/3/2	2025/3/2	2022 年借款 2 亿元, 本期部分偿还
保利财务	20,000,000.00	2022/4/30	2025/4/30	2022 年借款 2 亿元, 本期部分偿还
保利财务	20,000,000.00	2022/6/29	2025/6/29	2022 年借款 5 亿元, 本期部分偿还
保利财务	20,000,000.00	2021/11/29	2026/11/29	2021 年借款 3 亿元, 本期部分偿还
保利财务	20,000,000.00	2022/9/26	2025/9/26	2022 年借款 2.9 亿元, 本期部分偿还
保利财务	570,000,000.00	2021/4/23	2024/4/23	2021 年借款 6 亿元, 本期清偿
保利财务	10,000,000.00	2022/9/13	2025/9/13	2022 年借款 2 亿元, 本期部分偿还
保利财务	10,000,000.00	2023/4/21	2026/4/21	2023 年借款 1 亿元, 本期部分偿还
保利财务	10,000,000.00	2022/9/13	2025/9/13	2022 年借款 2 亿元, 本期部分偿还
保利财务	10,000,000.00	2023/4/21	2026/4/21	2023 年借款 1 亿元, 本期部分偿还
保利财务	10,000,000.00	2022/9/14	2025/9/14	2022 年借款 0.6 亿元, 本期部分偿还
保利财务	20,000,000.00	2022/9/14	2025/9/14	2022 年借款 4 亿元, 本期部分偿还
保利财务	20,000,000.00	2022/8/29	2025/8/29	2022 年借款 3 亿元, 本期部分偿还
保利财务	10,000,000.00	2022/9/14	2025/9/14	2022 年借款 0.6 亿元, 本期部分偿还
保利财务	20,000,000.00	2023/11/10	2028/4/2	2023 年借款 4.5 亿元, 本期部分偿还
保利财务	20,000,000.00	2022/9/14	2025/9/14	2022 年借款 4 亿元, 本期部分偿还
保利财务	160,000,000.00	2021/11/29	2024/11/29	2021 年借款 2 亿元, 本期清偿
保利财务	20,000,000.00	2022/5/18	2025/5/18	2022 年借款 3.5 亿元, 本期部分偿还
保利财务	20,000,000.00	2023/5/24	2026/5/24	2023 年借款 4 亿元, 本期部分偿还
保利财务	20,000,000.00	2023/3/24	2026/3/24	2023 年借款 4 亿元, 本期部分偿还
保利财务	20,000,000.00	2023/12/22	2028/12/22	2023 年借款 5 亿元, 本期部分偿还
保利财务	20,000,000.00	2023/7/26	2026/2/14	2023 年借款 3 亿元, 本期部分偿还
保利财务	20,000,000.00	2023/7/31	2026/12/22	2023 年借款 2 亿元, 本期部分偿还
保利财务	20,000,000.00	2023/12/12	2026/6/12	2023 年借款 4 亿元, 本期部分偿还

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
保利财务	10,000,000.00	2023/2/17	2026/2/17	2023 年借款 4 亿元，本期部分偿还
保利财务	10,000,000.00	2023/2/17	2026/2/17	2023 年借款 4 亿元，本期部分偿还
保利财务	10,000,000.00	2024/6/11	2027/6/11	2024 年借款 4 亿元，本期部分偿还
保利财务	13,500,000.00	2022/6/22	2037/6/21	2022 年借款 6 亿元，本期部分偿还
保利财务	10,000,000.00	2023/9/28	2028/9/28	2023 年借款 8 亿元，本期部分偿还
保利财务	10,000,000.00	2023/9/26	2028/9/26	2023 年借款 6 亿元，本期部分偿还
保利财务	10,000,000.00	2023/9/28	2028/9/28	2023 年借款 8 亿元，本期部分偿还
保利财务	10,000,000.00	2023/9/26	2028/9/26	2023 年借款 6 亿元，本期部分偿还
保利财务	10,000,000.00	2024/3/13	2027/3/13	2024 年借款 3.5 亿元，本期部分偿还
保利财务	20,000,000.00	2022/9/28	2025/9/28	2022 年借款 4 亿元，本期部分偿还
保利财务	20,000,000.00	2023/5/31	2026/5/31	2023 年借款 3.5 亿元，本期部分偿还
保利财务	470,000,000.00	2021/4/22	2024/4/22	2021 年借款 5 亿元，本期清偿
保利财务	20,000,000.00	2023/6/15	2026/6/15	2023 年借款 2 亿元，本期部分偿还
保利财务	170,000,000.00	2021/12/28	2024/12/27	2021 年借款 3 亿元，本期清偿
保利财务	160,000,000.00	2021/12/30	2024/12/30	2021 年借款 2 亿元，本期清偿
保利财务	10,000,000.00	2024/1/31	2027/2/1	2024 年借款 3.7 亿元，本期部分偿还
保利财务	10,000,000.00	2024/1/31	2027/2/1	2024 年借款 1.7 亿元，本期部分偿还
保利财务	650,000.00	2024/5/6	2039/5/6	2024 年借款 1.81 亿元，本期部分偿还
保利财务	11,000.00	2024/7/30	2039/5/6	2024 年借款 0.029 亿元，本期部分偿还
保利财务	11,000.00	2024/8/15	2039/5/6	2024 年借款 0.029 亿元，本期部分偿还
保利财务	10,000,000.00	2024/2/28	2027/3/20	2024 年借款 2 亿元，本期部分偿还
保利财务	10,000,000.00	2024/1/30	2027/1/30	2024 年借款 3.85 亿元，本期部分偿还
保利财务	40,000,000.00	2022/4/25	2025/4/25	2022 年借款 2 亿元，本期部分偿还
保利财务	10,000,000.00	2022/4/25	2025/4/25	2022 年借款 1.1 亿元，本期部分偿还
保利财务	10,000,000.00	2022/4/25	2025/4/25	2022 年借款 1.1 亿元，本期部分偿还
保利财务	10,000,000.00	2024/4/17	2027/4/17	2024 年借款 4 亿元，本期部分偿还
保利财务	20,000,000.00	2022/1/4	2025/1/4	2022 年借款 3 亿元，本期部分偿还
保利财务	20,000,000.00	2022/5/17	2025/5/17	2022 年借款 4 亿元，本期部分偿还
保利财务	20,000,000.00	2023/9/14	2026/9/13	2023 年借款 8 亿元，本期部分偿还
保利财务	2,000,000.00	2023/8/31	2026/8/31	2023 年借款 4.75 亿元，本期部分偿还
保利财务	2,000,000.00	2023/8/31	2026/8/31	2023 年借款 4.75 亿元，本期部分偿还
保利财务	10,000,000.00	2023/11/16	2026/11/16	2023 年借款 8 亿元，本期部分偿还
保利财务	10,000,000.00	2023/11/16	2026/11/16	2023 年借款 8 亿元，本期部分偿还
保利财务	20,000,000.00	2023/10/23	2026/10/23	2023 年借款 3 亿元，本期部分偿还
保利财务	20,000,000.00	2023/11/22	2026/11/22	2023 年借款 1.5 亿元，本期部分偿还
保利财务	10,000,000.00	2024/4/24	2027/4/24	2024 年借款 5 亿元，本期部分偿还
保利财务	20,000,000.00	2023/1/13	2026/1/13	2023 年借款 3 亿元，本期部分偿还
保利财务	20,000,000.00	2023/11/22	2026/11/22	2023 年借款 3 亿元，本期部分偿还

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
保利财务	10,000,000.00	2024/2/29	2027/2/28	2024年借款1.8亿元，本期部分偿还
保利财务	10,000,000.00	2024/6/28	2027/6/28	2024年借款4亿元，本期部分偿还
保利财务	10,000,000.00	2024/1/26	2027/1/26	2024年借款1.6亿元，本期部分偿还
保利财务	10,000,000.00	2022/9/14	2026/6/21	2022年借款1亿元，本期部分偿还
保利财务	10,000,000.00	2024/1/4	2027/1/4	2024年借款6.0亿元，本期部分偿还
保利财务	10,000,000.00	2024/2/5	2026/6/21	2024年借款4.9亿元，本期部分偿还
保利财务	10,000,000.00	2024/2/5	2025/12/22	2024年借款5.2亿元，本期部分偿还
保利财务	20,000,000.00	2023/11/15	2025/12/12	2023年借款1亿元，本期部分偿还
保利财务	20,000,000.00	2022/11/10	2025/11/10	2022年借款3亿元，本期部分偿还
保利财务	270,000,000.00	2023/5/10	2024/10/24	2023年借款2.8亿元，本期清偿
保利财务	20,000,000.00	2022/6/29	2025/6/29	2022年借款8亿元，本期部分偿还
保利财务	20,000,000.00	2023/1/13	2026/1/13	2023年借款2亿元，本期部分偿还
保利财务	20,000,000.00	2022/2/28	2025/2/28	2022年借款2.5亿元，本期部分偿还
保利财务	20,000,000.00	2023/4/28	2026/4/28	2023年借款2.5亿元，本期部分偿还
保利财务	470,000,000.00	2021/9/6	2024/9/6	2021年借款2.5亿元，2022年借款2.5亿元，本期清偿
保利财务	5,000,000.00	2024/4/7	2027/4/7	2024年借款3亿元，本期部分偿还
保利财务	20,000,000.00	2023/12/15	2026/12/14	2023年借款3亿元，本期部分偿还
保利财务	20,000,000.00	2022/5/27	2025/5/27	2022年借款2亿元，本期部分偿还
保利财务	20,000,000.00	2023/9/26	2026/9/26	2023年借款1亿元，本期部分偿还
保利财务	20,000,000.00	2023/2/28	2026/2/28	2023年借款4亿元，本期部分偿还
保利财务	10,000,000.00	2024/5/14	2027/5/14	2024年借款4.5亿元，本期部分偿还
保利财务	10,000,000.00	2024/1/26	2027/1/25	2024年借款3亿元，本期部分偿还
保利财务	20,000,000.00	2022/5/27	2025/5/27	2022年借款4亿元，本期部分偿还
保利财务	20,000,000.00	2023/9/19	2026/9/19	2023年借款2亿元，本期部分偿还
保利财务	10,000,000.00	2024/6/28	2028/6/28	2024年借款1.5亿元，本期部分偿还

注：本公司本期对保利财务的贷款及贴现利息支出为749,406,455.28元。

5、其他关联交易

关联方	交易类型	金额（元）	占该项目比例（%）
保利财务（注）	存放存款	42,403,477,185.80	31.60
保利财务	非融资性保函	68,151.20	100.00
西藏信昇	购买股权投资	473,388,314.22	12.18
拉萨锐旭	购买股权投资	418,422,482.65	10.76
西藏宏耀	购买股权投资	211,462,100.00	5.44
顺德万嘉	购买股权投资	13,246,740.59	0.34

关联方	交易类型	金额（元）	占该项目比例（%）
佛山岭裕	吸收股权投资	1,060,000,000.00	13.43
佛山峪昇	吸收股权投资	79,200,000.00	1.00

注：截至 2024 年 12 月 31 日，公司存放于保利财务的存款余额共 42,403,477,185.80 元，存款利率按照人民银行的相关规定执行。

(六) 关联方应收应付等未结算项目

1、 应收项目

项目名称	关联方	期末余额		上年年末余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
预付账款	厦门欣东	272,087,188.13		167,821,619.42	
预付账款	深圳卓宝	19,748,807.10			
预付账款	保利国际生态	14,511,247.69			
预付账款	中艺东方	5,432,998.00			
预付账款	保智企业	1,702,976.76			
预付账款	重庆锐云	1,264,727.27			
预付账款	保利财务	1,088,000.00			
预付账款	贝尔通信	892,699.12			
预付账款	上海筑堃	75,321.06		37,321.06	
预付账款	保利集团	6,500.00		15,339.62	
预付账款	中丝资本	1,000.00			
预付账款	保投顾			9,151,329.76	
预付账款	华阳国际			1,514,150.94	
预付账款	合富中国			429,198.89	
预付账款	名门锁业			210,384.87	
预付账款	保利大厦			40,455.00	
应收账款	诺楠紫乐轩	44,407,538.25	2,220,376.91	17,591,672.73	879,583.64
应收账款	上海华轶	43,599,655.34	2,179,982.77	5,324,450.72	266,222.54
应收账款	大连盈合	38,936,842.54	1,946,842.13	56,980,241.89	2,849,012.09
应收账款	昆山建宝	38,132,631.05	1,906,631.55	12,286,847.00	614,342.35
应收账款	山西保陆	34,638,449.59	1,731,922.48		
应收账款	常熟筑虞	34,490,793.68	1,724,539.68	46,879,551.04	2,343,977.55
应收账款	广州粤合	33,395,748.33	1,669,787.42	9,759,741.71	487,987.09
应收账款	芜湖保瑞	32,563,722.98	1,628,186.15	26,050.00	1,302.50
应收账款	成都天府	31,988,614.99	1,599,430.75	10,826,053.60	541,302.68
应收账款	珠海天志	30,290,748.19	1,514,537.41	2,922,480.98	146,124.05

项目名称	关联方	期末余额		上年年末余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	长沙交虹	26,340,461.20	1,317,023.06	3,868,320.22	193,416.01
应收账款	漳州金座	25,758,455.88	1,287,922.79	22,165,876.59	1,108,293.83
应收账款	青岛开投	22,872,824.21	1,143,641.21	23,171,170.13	1,158,558.51
应收账款	南京锦新	22,397,901.25	1,119,895.06	1,664,560.83	83,228.04
应收账款	广州穗云	20,803,475.26	1,040,173.76	11,447,176.36	572,358.82
应收账款	沧州保盛	20,721,398.13	1,036,069.91	11,768,805.93	588,440.30
应收账款	泉州中住	18,073,295.37	903,664.77	20,697,916.80	1,034,895.84
应收账款	广州保顺	17,494,375.77	874,718.79	7,383,830.23	369,191.51
应收账款	广州穗江	17,202,221.27	860,111.06	10,377,194.25	518,859.71
应收账款	杭州融欣	16,411,493.15	820,574.66	17,154,435.94	857,721.80
应收账款	佛山源泰	14,568,860.26	728,443.01	13,191,539.96	659,577.00
应收账款	广州保丰	13,733,476.63	686,673.83	1,960,601.17	98,030.06
应收账款	云南保晟	13,243,755.54	662,187.78	13,000,051.03	650,002.55
应收账款	上海锦宝发	12,097,800.28	604,890.01	19,669,370.97	983,468.55
应收账款	信保宁泰	10,817,968.82	540,898.44	10,817,968.82	540,898.44
应收账款	东莞岐若	10,628,655.08	531,432.75	7,962,118.04	398,105.90
应收账款	珠海弘璟	9,851,166.60	492,558.33	740,986.24	37,049.31
应收账款	漳州中世	9,460,158.93	473,007.95	10,915,948.40	545,797.42
应收账款	佛山南海祁禹	9,233,454.37	461,672.72	12,154,150.64	607,707.53
应收账款	重庆葆昌	8,567,689.90	428,384.50	4,048,384.58	202,419.23
应收账款	武汉南部新城	7,461,146.41	373,057.32	40,384,758.75	2,019,237.94
应收账款	上海招新锦实	7,405,618.32	370,280.92	2,663,252.00	133,162.60
应收账款	南京矿利金	7,279,255.67	363,962.78	7,279,255.67	363,962.78
应收账款	福州融衡	7,145,381.95	357,269.10		
应收账款	佛山禅城正华	6,843,756.37	342,187.82	302,214.18	15,110.71
应收账款	金华金卓	6,580,592.82	329,029.64	5,953,225.37	297,661.27
应收账款	南安骏荣	6,419,552.18	320,977.61	2,640,380.81	132,019.04
应收账款	东莞隼瑞	6,392,534.61	319,626.73	72,262.99	3,613.15
应收账款	广州保奥	5,955,258.30	297,762.92	3,169,292.38	158,464.62
应收账款	南京徽珀	5,845,133.25	292,256.66	4,829,707.28	241,485.36
应收账款	广州穗海	5,330,476.22	266,523.81	6,967,818.45	348,390.92
应收账款	洛阳都利	5,253,476.09	262,673.80	5,121,842.20	256,092.11
应收账款	佛山保祁	4,976,695.50	248,834.78	12,866,763.46	643,338.17
应收账款	惠州利华	4,755,039.98	237,752.00	4,694,418.45	234,720.92
应收账款	郑州展腾	4,337,782.07	216,889.10	608,970.90	30,448.55
应收账款	南方财经	4,214,971.89	210,748.59	3,893,195.19	194,659.76
应收账款	厦门中泓	4,165,375.43	208,268.77	816,458.45	40,822.92

项目名称	关联方	期末余额		上年年末余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	济宁广源	4,014,372.00	200,718.60	3,652,324.39	182,616.22
应收账款	清远雅建	3,970,413.95	198,520.70	18,258,012.70	912,900.64
应收账款	四川物流	3,895,337.21	194,766.86	3,933,136.70	196,656.84
应收账款	沈阳和悦	3,863,387.98	193,169.40	1,664,923.34	83,246.17
应收账款	北京朝来天陆	3,586,860.03	179,343.00	998,847.26	49,942.36
应收账款	肥西和顺	3,528,248.15	176,412.41	2,930,333.33	146,516.67
应收账款	南京裕鸿	3,506,725.07	175,336.25	2,698,012.98	134,900.65
应收账款	西藏恒禧	3,346,311.81	167,315.59	3,346,311.81	167,315.59
应收账款	广州保穗	3,318,023.68	165,901.18	3,515,441.22	175,772.06
应收账款	四川府河华益	3,160,249.51	158,012.48	249,989.33	12,499.47
应收账款	成都悦湖	2,987,120.40	149,356.02	1,362,965.40	68,148.27
应收账款	杭州保欣	2,861,214.47	143,060.72	19,376,351.88	968,817.59
应收账款	北京和信仁泰	2,851,554.12	142,577.71	2,828,279.55	141,413.98
应收账款	上海启贤	2,681,598.27	134,079.91	2,487,723.27	124,386.16
应收账款	绍兴雅宏	2,677,597.16	133,879.86	2,677,597.16	133,879.86
应收账款	长沙恒泰地产	2,659,597.11	132,979.86	5,708,104.17	285,405.21
应收账款	西藏东轩	2,587,675.02	129,383.75	2,587,675.02	129,383.75
应收账款	杭州联锦	2,537,603.57	126,880.18	437,096.97	21,854.85
应收账款	佛山葆创	2,520,000.00	126,000.00	2,520,000.00	126,000.00
应收账款	济南稳胜	2,251,466.90	112,573.35	332,282.31	16,614.12
应收账款	佛山粤保盈	2,246,116.64	112,305.83	2,246,116.64	112,305.83
应收账款	润嘉置业	2,176,090.49	108,804.52	1,861,458.70	93,072.94
应收账款	济宁广济	2,100,281.07	105,014.05	1,335,186.58	66,759.33
应收账款	建工长城	2,079,445.14	103,972.26		
应收账款	济宁广嘉产业	1,967,203.62	98,360.18	2,263,137.78	113,156.89
应收账款	东莞金航	1,959,379.25	97,968.96	1,954,129.10	97,706.46
应收账款	重庆悦昇	1,956,134.82	97,806.74		
应收账款	扬州颐瑞居	1,948,655.80	97,432.79	625,575.70	31,278.79
应收账款	太原利泽	1,894,660.63	94,733.03		
应收账款	上海暄熹	1,872,371.89	93,618.59	13,082,480.30	654,124.02
应收账款	隧道联合	1,800,527.66	90,026.38		
应收账款	北京金兴保筑	1,760,723.64	88,036.18		
应收账款	广州武地旌海	1,646,586.32	82,329.32	1,107,506.24	55,375.31
应收账款	济宁新嘉	1,567,888.59	78,394.43	1,947,861.56	97,393.08
应收账款	天津保创	1,560,745.43	78,037.27	3,847,662.77	192,383.14
应收账款	东莞利泓	1,560,323.71	78,016.19	295,003.88	14,750.19
应收账款	广州穗信	1,449,393.33	72,469.67		

项目名称	关联方	期末余额		上年年末余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	深圳保卓	1,418,000.00	70,900.00		
应收账款	徐州碧城	1,414,848.66	70,742.43	794,464.07	39,723.20
应收账款	青岛聚广	1,286,757.93	64,337.90	757,121.85	37,856.09
应收账款	南京东之合	1,230,519.95	61,526.00		
应收账款	广州启坤	1,223,672.10	61,183.61	2,516,291.41	125,814.57
应收账款	北京顺和润致	1,195,361.20	59,768.06		
应收账款	南通鼎熹	1,188,578.40	59,428.92	1,188,578.40	59,428.92
应收账款	上海筑堃	1,164,053.86	58,202.69	171,063.20	8,553.16
应收账款	东莞弘璟	1,114,397.04	55,719.85	3,021,191.94	151,059.60
应收账款	福州榕升	1,048,592.63	52,429.63	610,319.13	30,515.96
应收账款	郑州风神	1,047,778.23	52,388.91	6,284,318.29	314,215.91
应收账款	北京碧和信泰	1,040,063.15	52,003.16	94,807.91	4,740.40
应收账款	济南元贺	987,513.62	49,375.68	727,073.52	36,353.68
应收账款	广西铁投	980,000.00	49,000.00		
应收账款	南京和颐	969,484.60	48,474.23	329,292.15	16,464.61
应收账款	徐州汉和	961,553.40	48,077.67	887,905.27	44,395.26
应收账款	南京盛乾	947,004.22	47,350.21		
应收账款	连云港辉耀	912,391.87	45,619.59	13,912,391.87	695,619.59
应收账款	衢州城投	906,166.96	45,308.35	490,907.28	24,545.36
应收账款	天津蓝光宝珩	892,333.81	44,616.69		
应收账款	东莞和瑞	886,005.40	44,300.27	423,748.14	21,187.41
应收账款	苏州保璟置业	841,557.98	42,077.90	68,820.00	3,441.00
应收账款	北京和信丰泰	818,393.26	40,919.66	633,085.04	31,654.25
应收账款	广州保瑞	799,417.85	39,970.89	2,527,630.51	126,381.53
应收账款	温州臻玺	792,637.24	39,631.86	371,892.67	18,594.63
应收账款	青岛清馨	775,107.92	38,755.40	1,382,829.33	69,141.47
应收账款	武汉滨江臻毅	750,830.80	37,541.54	753,079.85	37,653.99
应收账款	北京兴筑	735,360.33	36,768.02	302,921.00	15,146.05
应收账款	南京徽琥	720,425.70	36,021.29	87,525.06	4,376.25
应收账款	沈阳溪岸	677,921.14	33,896.06		
应收账款	南京朗乾	632,862.23	31,643.11	330,506.49	16,525.32
应收账款	和信兴泰	632,250.00	31,612.50	632,250.00	31,612.50
应收账款	广州碧臻	603,184.77	30,159.24	603,184.77	30,159.24
应收账款	佛山摩码	560,000.00	28,000.00	560,000.00	28,000.00
应收账款	无锡铭润	551,077.81	27,553.89	5,275,708.92	263,785.45
应收账款	南京奥颐	537,923.33	26,896.17	1,785,563.59	89,278.18
应收账款	东莞保华	536,795.54	26,839.78		

项目名称	关联方	期末余额		上年年末余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	西藏拓越	533,588.51	26,679.43	533,588.51	26,679.43
应收账款	成都金泽鑫悦	521,396.85	26,069.84	1,112,325.40	55,616.27
应收账款	建保顺筑	511,529.98	25,576.50		
应收账款	广东长大	489,319.73	24,465.99	41,586.00	2,079.30
应收账款	上海浦家利	470,035.25	23,501.76		
应收账款	佛山骏隆	447,218.51	22,360.93	1,384,975.00	69,248.75
应收账款	合肥和逸	439,243.03	21,962.15	1,086,303.21	54,315.16
应收账款	南京中悦	436,313.74	21,815.69	1,080,970.00	54,048.50
应收账款	南京贸利	386,353.81	19,317.69	458,739.76	22,936.99
应收账款	佛山粤保嘉	386,305.61	19,315.28	386,305.61	19,315.28
应收账款	广州宏嘉	385,904.86	19,295.24	274,017.66	13,700.88
应收账款	成都保悦	379,996.86	18,999.84	27,953.19	1,397.66
应收账款	福州鸿腾	374,752.05	18,737.60		
应收账款	珠海剧院	357,950.00	17,897.50	344,450.00	17,222.50
应收账款	广州绿嵘	344,819.06	17,240.95	498,303.29	24,915.16
应收账款	莆田联中百	342,684.80	17,134.24		
应收账款	北京平筑	337,000.00	16,850.00		
应收账款	成都新联	311,992.63	15,599.63	352,505.85	17,625.29
应收账款	成都悦东	294,695.12	14,734.76	66,903.16	3,345.16
应收账款	宁波保隽	292,060.96	14,603.05	1,071,774.12	53,588.71
应收账款	济宁梁顺	237,183.26	11,859.16		
应收账款	杭州滨兴	235,300.00	11,765.00	235,300.00	11,765.00
应收账款	南京联锦	228,826.34	11,441.32	603,592.08	30,179.60
应收账款	番禺惠兴信	224,000.00	11,200.00	224,000.00	11,200.00
应收账款	天津盛世鑫和	215,662.67	10,783.13	3,747,137.52	187,356.88
应收账款	佛山信保企管	213,368.49	10,668.42		
应收账款	国控宋都	191,964.32	9,598.22	87,014.00	4,350.70
应收账款	嘉兴长明	183,010.97	9,150.55	146,419.94	7,321.00
应收账款	信保悦雅	176,609.11	8,830.46	139,109.11	6,955.46
应收账款	天津利创	172,821.88	8,641.09	788,639.69	39,431.98
应收账款	厦门联保嘉悦	164,909.61	8,245.48	966,246.30	48,312.32
应收账款	西藏东鼎	162,500.00	8,125.00		
应收账款	北京知泰	155,545.13	7,777.26	555,422.25	27,771.11
应收账款	厦门沧奎	146,915.00	7,345.75	146,915.00	7,345.75
应收账款	济南党晟	146,060.23	7,303.01		
应收账款	凰朝坤宇私募	140,817.11	7,040.86	102,422.48	5,121.12
应收账款	杭州建泽	131,105.93	6,555.30		

项目名称	关联方	期末余额		上年年末余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	上海锦钰	124,584.00	6,229.20		
应收账款	粤保瑞私募	116,006.18	5,800.31	116,006.18	5,800.31
应收账款	广州广远	108,537.00	5,426.85		
应收账款	广州璟晔	108,169.70	5,408.49	57,775.30	2,888.77
应收账款	协鑫投资	103,140.00	5,157.00	629,374.31	31,468.72
应收账款	嘉兴长辰	90,287.67	4,514.38	90,287.67	4,514.38
应收账款	保利影业	80,433.36	4,021.67		
应收账款	东莞和越	76,602.47	3,830.12	76,602.47	3,830.12
应收账款	南京学尚	74,656.25	3,732.81	399,658.48	19,982.92
应收账款	青岛慧博	72,000.00	3,600.00	279,028.68	13,951.43
应收账款	大连金灿	68,200.00	3,410.00	23,893.90	1,194.70
应收账款	南京盛利	66,545.83	3,327.29		
应收账款	惠州和腾	55,000.44	2,750.02	394,596.44	19,729.82
应收账款	南京锦华	54,989.00	2,749.45	54,989.00	2,749.45
应收账款	杭州保泓	50,400.00	2,520.00	23,200.00	1,160.00
应收账款	北京致泰	49,874.00	2,493.70	3,931,859.22	196,592.96
应收账款	南宁柳沙	47,637.95	2,381.90		
应收账款	珠海鸿运	45,791.23	2,289.56	40,291.23	2,014.56
应收账款	成都保裕泰和	43,920.19	2,196.01		
应收账款	保利横琴资本	42,000.00	2,100.00		
应收账款	杭州滨文	28,021.67	1,401.08		
应收账款	北京和信金泰	27,300.00	1,365.00	27,300.00	1,365.00
应收账款	国铁设计院	26,510.50	1,325.53		
应收账款	山西德奥电梯	26,183.34	1,309.17	28,750.00	1,437.50
应收账款	广州宏轩	24,842.84	1,242.14	28,042.84	1,402.14
应收账款	哈尔滨保利科技大厦	23,437.59	1,171.88		
应收账款	鑫和隆昌	21,000.00	1,050.00	207,000.00	10,350.00
应收账款	无锡致弘	19,040.00	952.00	67,476.23	3,373.81
应收账款	保久（韶关）	15,573.85	778.69		
应收账款	大连开泰	12,577.70	628.89	76,038.14	3,801.91
应收账款	广州保珺	5,294.56	264.73		
应收账款	无锡润泰	3,000.00	150.00	623,200.00	31,160.00
应收账款	台州保宸			14,462,653.71	723,132.69
应收账款	常州金悦晟			6,539,621.70	326,981.09
应收账款	泰州嘉凯			4,200,851.26	210,042.56
应收账款	天津保恒隆			3,581,400.00	179,070.00
应收账款	合肥朗盛			2,061,305.98	103,065.30

项目名称	关联方	期末余额		上年年末余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	成都金蓉			1,864,616.70	93,230.84
应收账款	广州合锦嘉苑			1,801,156.50	90,057.83
应收账款	保投顾			1,460,908.49	73,045.42
应收账款	西藏鹏鼎			1,250,000.00	62,500.00
应收账款	西藏麒耀			1,120,000.00	56,000.00
应收账款	保利小贷			1,087,080.00	54,354.00
应收账款	苏州润泓			920,794.00	46,039.70
应收账款	西藏爱家			834,997.93	41,749.90
应收账款	宁乡城发			535,103.31	26,755.17
应收账款	福州榕昌			521,369.00	26,068.45
应收账款	广东中成化工			517,736.64	25,886.83
应收账款	佛山保业			480,000.00	24,000.00
应收账款	佛山信雅			471,830.69	23,591.53
应收账款	厦门保润			420,493.89	21,024.69
应收账款	佛山葆鑫九骏			390,000.00	19,500.00
应收账款	佛山信保泓源			390,000.00	19,500.00
应收账款	上海兴美			363,160.00	18,158.00
应收账款	广州东灏			291,401.00	14,570.05
应收账款	厦门金联			290,000.00	14,500.00
应收账款	招商珑原			197,288.99	9,864.45
应收账款	西藏汇久			180,671.87	9,033.59
应收账款	温州保祥			178,366.30	8,918.32
应收账款	南京弘保			162,131.28	8,106.56
应收账款	青岛慧联			108,373.02	5,418.65
应收账款	泉州万龙			102,928.15	5,146.41
应收账款	南京悦霖			100,282.95	5,014.15
应收账款	南京金拓			76,593.17	3,829.66
应收账款	佛山保晟置业			71,558.49	3,577.92
应收账款	西藏信轩达			64,931.52	3,246.58
应收账款	贵州保久			61,500.00	3,075.00
应收账款	珠海信保			56,717.25	2,835.86
应收账款	莆田中澜			40,000.01	2,000.00
应收账款	西藏悦雅			36,438.61	1,821.93
应收账款	青岛广润			14,428.90	721.45
应收账款	科创青岛			13,823.36	691.17
应收账款	西藏东腾			8,589.12	429.46
应收账款	广州达顺			8,419.51	420.98

项目名称	关联方	期末余额		上年年末余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	东莞招商启越			3,878.40	193.92
应收账款	保利长大海外			1,500.00	75.00
应收账款	佛山信保科金			835.61	41.78
应收账款	东莞和宏			50.00	2.50
合同资产	天津保创	14,254,066.48	712,703.32	11,304,217.45	565,210.87
合同资产	南京盛乾	9,823,217.20			
合同资产	广州启坤	9,618,405.71	480,920.28	12,356,471.35	617,823.57
合同资产	珠海弘璟	9,391,745.30	469,587.26	5,043,296.93	252,164.85
合同资产	润嘉置业	8,313,879.81	342,770.80		
合同资产	天津利创	7,711,523.92	385,576.20	15,330,365.60	766,518.28
合同资产	广州越鸿	7,154,208.63	357,710.43	7,154,208.63	357,710.43
合同资产	北京致泰	7,056,021.89	352,801.08	6,306,954.37	315,347.72
合同资产	北京知泰	6,909,258.95	345,462.95	11,058,081.95	552,904.10
合同资产	广州穗云	6,434,065.50	321,703.28		
合同资产	福州中鼎	6,368,158.13	318,407.91	6,368,158.13	318,407.91
合同资产	珠海天志	6,321,216.28	316,060.81	1,362,644.70	68,132.24
合同资产	鑫和隆昌	5,276,165.01	263,808.25	5,387,125.31	269,356.27
合同资产	莆田中澜	5,021,827.95	251,091.40	8,952,110.64	447,605.53
合同资产	成都金蓉	4,674,094.09	233,704.70	4,674,094.09	233,704.70
合同资产	成都金泽鑫悦	4,584,719.17	229,235.96	4,862,882.02	243,144.10
合同资产	天津盛世鑫和	4,074,934.25	203,746.71	4,229,275.11	211,463.76
合同资产	东莞和瑞	3,986,597.22	199,329.86	3,986,597.22	199,329.86
合同资产	北京兴筑	3,520,775.00	176,038.75		
合同资产	北京屹泰	3,463,373.15	173,168.66		
合同资产	东莞利泓	2,803,669.72			
合同资产	北京和信金泰	2,787,075.00	139,353.75	2,616,075.00	130,803.75
合同资产	福州中环	2,665,121.90	133,256.10	4,155,872.43	207,793.62
合同资产	北京和信丰泰	2,524,100.00	126,205.00	2,158,600.00	107,930.00
合同资产	泉州中住	2,276,862.53	113,843.13	8,034,321.35	401,716.07
合同资产	广州宏嘉	1,767,533.49	88,376.67	1,767,533.49	88,376.67
合同资产	武汉南部新城	1,730,468.62	521.92	10,438.32	521.92
合同资产	广州宏轩	1,559,958.24	77,997.91	1,559,958.24	77,997.91
合同资产	杭州保欣	1,509,914.57			
合同资产	福州鸿腾	1,465,164.10	73,258.21	5,322,807.17	266,140.36
合同资产	北京平筑	1,113,246.98	55,662.35	1,779,054.86	88,952.74
合同资产	广州保丰	1,066,077.58	53,303.88	322,563.34	16,128.17
合同资产	广州璟晔	845,590.01	42,279.50	845,590.01	42,279.50

项目名称	关联方	期末余额		上年年末余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
合同资产	南京锦新	839,658.42			
合同资产	武汉清能	838,403.65	41,920.18	838,403.65	41,920.18
合同资产	广州保奥	779,066.51	38,953.33		
合同资产	莆田中乘	777,688.50	38,884.43	777,688.50	38,884.43
合同资产	佛山源泰	602,341.21	30,117.06	602,341.21	30,117.06
合同资产	东莞和越	574,148.54	28,707.43		
合同资产	广州保瑞	391,779.66	19,588.98		
合同资产	云南保晟	298,088.91	14,904.45	278,088.91	13,904.45
合同资产	广州绿嵘	256,442.84	12,822.15	256,442.84	12,822.14
合同资产	惠州和腾	238,730.31	11,936.52	238,730.31	11,936.52
合同资产	上海锦宝发	234,409.72			
合同资产	北京博睿宏业	142,192.45	7,109.62	142,192.45	7,109.62
合同资产	诺楠紫乐轩	113,689.44	5,684.47	113,689.44	5,684.47
合同资产	成都保悦	95,467.48	4,773.37	1,623,427.05	81,171.35
合同资产	漳州金座	90,000.00	4,500.00		
合同资产	厦门沧鑫	88,193.23	4,409.66	88,193.23	4,409.66
合同资产	厦门中泓	80,000.00	4,000.00		
合同资产	常熟筑虞	76,017.21			
合同资产	成都新联	33,531.47	1,676.57	33,531.47	1,676.57
合同资产	佛山保祁	19,586.28	979.31		
合同资产	东莞岐若	16,441.09	822.05		
合同资产	漳州中世	10,121.40	506.07	10,121.40	506.07
合同资产	郑州展腾	5,491.09	274.55		
合同资产	沈阳和悦	5,046.12	252.31	5,046.12	252.31
合同资产	南京徽琥	3,715.44	185.77		
合同资产	科创青岛	832.47	41.62	832.47	41.62
其他应收款	上海华轶	3,677,508,883.56		5,397,349,227.13	
其他应收款	西藏信昇	2,145,378,590.72		2,856,327,656.89	
其他应收款	北京保营	1,488,776,285.57			
其他应收款	武汉林岸	1,171,660,301.58		1,171,660,301.58	
其他应收款	广州冠华	1,150,337,796.21		1,150,337,796.21	
其他应收款	漳州中世	1,127,490,294.27	104,220,000.00	1,118,233,425.28	
其他应收款	佛山保祁	1,052,793,165.84		598,803,222.30	
其他应收款	佛山南海祁禹	1,052,773,625.12		524,474,590.14	
其他应收款	珠海顺熙	1,050,084,637.46		1,050,084,637.46	
其他应收款	北京潭柘兴业	955,463,462.72		955,463,462.72	
其他应收款	佛山云鼎	932,946,727.01		932,946,727.01	

项目名称	关联方	期末余额		上年年末余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	东莞弘璟	911,925,843.89		903,803,434.08	
其他应收款	珠海恒铭	881,835,037.33		690,375,037.33	
其他应收款	信保宁泰	871,908,838.09		942,223,192.75	
其他应收款	北京碧和信泰	850,408,192.06		675,158,192.06	
其他应收款	武汉滨江臻毅	830,829,753.89		830,834,281.11	
其他应收款	无锡铭润	825,878,734.89		826,279,954.24	
其他应收款	广州穗海	782,297,570.51		867,753,066.76	
其他应收款	信保悦雅	765,669,962.96		799,427,351.24	
其他应收款	拉萨锐旭	718,563,253.44		1,096,267,018.34	
其他应收款	厦门辰禧	686,761,250.00			
其他应收款	佛山领峪	686,761,250.00			
其他应收款	佛山鑫星	672,828,850.00		607,268,550.00	
其他应收款	珠海嘉禧	666,453,110.80		666,453,110.80	
其他应收款	佛山峪昇	664,398,683.03		401,369,043.85	
其他应收款	天津保创	659,100,435.23		658,539,168.39	
其他应收款	广州穗云	638,070,591.88		635,988,254.50	
其他应收款	南方财经	631,795,938.81		1,100,577,671.03	
其他应收款	佛山安信	625,059,516.71		324,499,951.19	
其他应收款	增城润昱	615,414,425.29	2,614,388.29	865,414,425.29	
其他应收款	北京望和润致	595,000,000.00		1,726,800,000.00	
其他应收款	广东中成化工	587,236,177.01		584,736,177.01	
其他应收款	苏州恺星钰	581,822,588.69		782,822,588.69	
其他应收款	厦门欣东	580,254,583.33		580,254,583.33	
其他应收款	广州新合	555,999,681.32		645,268,895.05	
其他应收款	济宁广源	544,704,096.67		363,623,663.80	
其他应收款	广州穗信	521,638,329.47			
其他应收款	济南党晟	515,724,857.42		515,569,857.42	
其他应收款	Action Dragon	486,652,479.16		375,488,508.28	
其他应收款	信盈3号私募	474,840,410.33		474,916,977.62	
其他应收款	信保东信	465,692,371.38		465,692,371.38	
其他应收款	福州中泓盛	424,370,595.95		463,893,182.08	
其他应收款	温州臻玺	412,828,821.02		930,752,474.97	
其他应收款	福州世茂世睿	407,277,114.68		356,066,820.56	
其他应收款	北京朝来天陆	387,310,666.65			
其他应收款	西藏东轩	371,363,073.23		616,363,073.23	
其他应收款	北京南悦	367,773,503.71		439,717,649.37	
其他应收款	永安佑泰	361,743,000.00		361,743,000.00	

项目名称	关联方	期末余额		上年年末余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	珠海固融	358,677,860.00		358,677,860.00	
其他应收款	揭阳祥越	355,283,765.10		355,283,765.10	
其他应收款	慈溪保骏	350,176,502.00			
其他应收款	惠州利华	334,837,945.63		334,837,945.63	
其他应收款	沧州保盛	321,616,383.00		368,020,000.00	
其他应收款	绍兴雅宏	311,907,946.61		231,307,946.61	
其他应收款	大连金灿	303,671,503.85		292,035,967.05	
其他应收款	西藏宏耀	297,459,638.14		500,921,738.14	
其他应收款	北京远和	286,640,831.94		286,640,831.94	
其他应收款	武汉南部新城	281,214,482.27		247,922,964.02	
其他应收款	诺楠紫乐轩	279,662,745.89		259,487,453.18	
其他应收款	佛山旭昇	268,665,400.00		268,665,400.00	
其他应收款	广州中船文冲	266,809,600.00		266,809,600.00	
其他应收款	济南元贺	265,907,399.52		265,907,399.52	
其他应收款	济南稳胜	258,242,927.19		255,620,083.17	
其他应收款	海南泓宸	246,099,400.72		216,132,640.40	
其他应收款	FULL STAR	240,832,262.17		227,996,308.58	
其他应收款	徐州顺祥	239,097,414.62		139,567,511.88	
其他应收款	信保瑞轩	235,416,929.16		235,416,929.16	
其他应收款	金华金卓	235,385,840.17		236,388,986.17	
其他应收款	盐城悦宸	226,585,010.19		433,859,265.99	
其他应收款	嘉兴泓塘	225,981,241.36		195,731,532.50	
其他应收款	北京腾泰亿远	225,500,000.00		194,000,000.00	
其他应收款	珠海浩瀚	224,446,889.20		224,446,889.20	
其他应收款	葛矿利南京	223,261,807.77		224,069,765.98	
其他应收款	福州融衡	222,113,815.36		218,600,000.00	
其他应收款	南京盛乾	218,076,500.00		55,440,000.00	2,772,000.00
其他应收款	珠海利庆	207,033,000.00		207,033,000.00	
其他应收款	南京盛利	205,764,081.27		286,384,966.88	
其他应收款	扬州颐瑞居	202,545,110.56		202,703,110.56	
其他应收款	科创青岛	201,675,632.58		201,174,938.71	
其他应收款	珠海顺彦	197,872,333.89		197,872,333.89	
其他应收款	珠海顺君	197,837,239.47		197,837,239.47	
其他应收款	莆田中乘	193,500,000.00		197,500,000.00	
其他应收款	信菴私募	191,645,200.00		191,645,200.00	
其他应收款	武汉宝山	189,582,676.85		209,582,676.85	
其他应收款	珠海昱晖	188,436,695.40	135,045,626.44	203,436,695.40	

项目名称	关联方	期末余额		上年年末余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	顺德智鑫	169,903,527.75		238,559,239.47	
其他应收款	南京矿利金	168,572,187.39	77,006,377.18	227,294,301.91	
其他应收款	信保诚贤	167,598,574.35		100,817,258.35	
其他应收款	珠海崇和	166,357,894.74			
其他应收款	信保诚韬	165,112,263.65		165,112,263.65	
其他应收款	常熟筑虞	162,495,305.49		171,185,305.49	
其他应收款	天津顺集	159,971,597.91		159,971,597.91	
其他应收款	珠海保利德荣	157,828,159.22		157,828,159.22	
其他应收款	广州武地旌海	150,962,359.07		762,654,497.38	
其他应收款	苏州廷沛	149,492,114.49		159,493,539.77	
其他应收款	南京中悦	149,215,000.00		100,643,042.36	
其他应收款	嘉兴诚鼎宏	148,887,445.98		153,146,104.57	
其他应收款	杭州建泽	146,132,261.60			
其他应收款	嘉兴利安一期	139,342,400.00		139,342,400.00	
其他应收款	西藏轩晟达	132,300,000.00		132,300,000.00	
其他应收款	西藏东鼎	132,220,330.57		115,766,657.99	
其他应收款	四川物流	131,213,250.37		100,149,505.26	
其他应收款	广州保丰	128,306,075.14		128,306,075.14	
其他应收款	珠海骏昭	124,552,739.73		124,552,739.73	
其他应收款	南京奥颐	123,419,065.20		139,807,865.20	
其他应收款	保利文化	123,037,080.00		123,037,080.00	
其他应收款	珠海信长	119,245,130.00		119,245,130.00	
其他应收款	珠海和槟	118,211,062.00		118,211,062.00	
其他应收款	北京致泰	113,922,119.07		105,883,622.16	
其他应收款	长沙恒泰地产	106,944,406.34		106,952,689.72	
其他应收款	成都保裕泰和	105,558,296.42		73,935,913.19	3,696,795.66
其他应收款	润嘉置业	103,401,712.76		103,401,712.76	
其他应收款	资本珠海宝益	101,079,550.40		69,967,015.28	3,498,350.76
其他应收款	无锡润泰	100,620,606.85		216,222,044.05	
其他应收款	成都悦东	100,254,651.41		4,704,651.41	235,232.57
其他应收款	南京弘保	97,842,895.04	4,892,144.75	97,841,895.04	4,892,094.75
其他应收款	成都利牧归	97,786,969.22	4,889,348.46	64,717,099.31	3,235,854.97
其他应收款	珠海墨新	97,458,314.52	4,872,915.73	97,458,314.52	4,872,915.73
其他应收款	华尚宏远	97,160,219.54	4,858,010.98	97,160,219.54	4,858,010.98
其他应收款	苏州保璟置业	94,867,897.68	4,743,394.88	220,503,027.37	
其他应收款	珠海旭吉	94,591,520.76	4,729,576.04	94,591,520.76	4,729,576.04
其他应收款	珠海时宏	91,835,233.07	4,591,761.65	102,835,233.07	

项目名称	关联方	期末余额		上年年末余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	北京融筑	91,568,800.00	4,578,440.00	111,706,336.87	
其他应收款	重庆葆阅	91,463,743.84	4,573,187.19	56,273,075.93	2,813,653.80
其他应收款	珠海润灏	91,455,472.50	4,572,773.63	91,455,472.50	4,572,773.63
其他应收款	汤阴碧桂园	90,026,070.00	4,501,303.50	90,026,070.00	4,501,303.50
其他应收款	武建保荣	89,891,125.39	4,494,556.27	45,273,955.39	2,263,697.77
其他应收款	珠海润槟	89,881,710.56	4,494,085.53	89,881,710.56	4,494,085.53
其他应收款	珠海韵泽	86,395,264.00	4,319,763.20	86,395,264.00	4,319,763.20
其他应收款	北京屹泰	85,802,732.98	4,290,136.65	85,800,029.98	4,290,001.50
其他应收款	信保诚基金	84,706,371.94	4,235,318.60	68,463,084.27	3,423,154.21
其他应收款	佛山骏隆	83,773,533.18	4,188,676.66	83,887,393.41	4,194,369.67
其他应收款	广州保奥	83,733,082.84	4,186,654.14	71,001,965.39	3,550,098.27
其他应收款	东莞保恒	81,947,364.99	4,097,368.25	54,271,705.62	2,713,585.28
其他应收款	珠海信融利	80,000,000.00	4,000,000.00	79,742,403.85	3,987,120.19
其他应收款	信保股权基金 (有限合伙)	74,937,537.53	3,746,876.88	70,804,566.92	3,540,228.35
其他应收款	杭州滨保	74,092,650.00	3,704,632.50	85,097,450.00	4,254,872.50
其他应收款	东莞隼瑞	73,368,180.87	3,668,409.04	12,273,180.87	613,659.04
其他应收款	温州保祥	73,192,353.53	3,659,617.68	208,256,910.90	
其他应收款	南京裕鸿	72,744,140.23	44,822,440.08	72,749,140.23	3,637,457.01
其他应收款	南京朗乾	71,159,057.23	42,472,601.57	71,159,057.23	3,557,952.86
其他应收款	珠海昱恒	71,028,975.95	37,071,021.79	71,028,975.95	3,551,448.80
其他应收款	信扬1号私募	69,837,776.69	3,491,888.83	69,837,776.69	3,491,888.83
其他应收款	资本嘉兴泓平	69,671,200.00	3,483,560.00	69,671,200.00	3,483,560.00
其他应收款	资本珠海泓隆	69,018,210.22	3,450,910.51	69,018,210.22	3,450,910.51
其他应收款	东莞利泓	68,471,552.83	3,423,577.64	176,945,233.51	
其他应收款	南京新保弘	67,274,077.31	32,241,394.74	101,574,943.41	
其他应收款	青岛开投	66,423,906.26	3,321,195.31	2,035,233.29	101,761.66
其他应收款	佛山晟弘	65,010,000.00	3,250,500.00	65,010,000.00	3,250,500.00
其他应收款	建工长城	64,247,000.00	3,212,350.00		
其他应收款	北京金良兴业	60,988,430.54	3,049,421.53	100,988,430.54	
其他应收款	佛山琏骏	60,000,000.00	3,000,000.00	60,000,000.00	3,000,000.00
其他应收款	珠海联筑	57,817,849.93	2,890,892.50	64,817,849.93	3,240,892.50
其他应收款	徐州铭创	57,804,863.01	2,890,243.15	178,015,165.75	
其他应收款	珠海利康	57,600,176.00	2,880,008.80	57,600,176.00	2,880,008.80
其他应收款	天津盛世鑫和	56,819,116.91	2,840,955.85		
其他应收款	珠海崇安	54,000,000.00	2,700,000.00	54,000,000.00	2,700,000.00
其他应收款	广州碧臻	49,618,395.58	2,480,919.78	49,618,395.58	2,480,919.78
其他应收款	珠海旭广	47,295,760.38	2,364,788.02	47,295,760.38	2,364,788.02

项目名称	关联方	期末余额		上年年末余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	珠海融合	46,647,671.65	2,332,383.58	46,647,671.65	2,332,383.58
其他应收款	番禺惠兴信	45,821,967.92	2,291,098.40	45,821,967.92	2,291,098.40
其他应收款	珠海鼎宇	45,000,000.00	2,250,000.00	45,000,000.00	2,250,000.00
其他应收款	信保信盛	43,497,323.05	2,174,866.15	43,497,323.05	2,174,866.15
其他应收款	佛山晟鸿	42,150,523.21	2,107,526.16	121,040,523.21	
其他应收款	西藏东冠	39,169,240.34	1,958,462.02	39,169,240.34	1,958,462.02
其他应收款	信保银泰	38,887,171.38	1,944,358.57	38,887,171.38	1,944,358.57
其他应收款	珠海顺富	37,929,000.00	1,896,450.00	37,929,000.00	1,896,450.00
其他应收款	山西保陆	36,618,258.86	1,830,912.94		
其他应收款	信保保嘉	35,555,721.09	1,777,786.05	35,555,721.09	1,777,786.05
其他应收款	信保高雅基金	33,948,008.20	1,697,400.41	33,948,008.20	1,697,400.41
其他应收款	信保智盈	33,315,412.23	1,665,770.61	33,315,412.23	1,665,770.61
其他应收款	信保富翎	32,859,775.92	1,642,988.80	15,376,602.84	768,830.14
其他应收款	芜湖保瑞	32,575,399.82	1,628,769.99		
其他应收款	福州榕昌	31,222,757.48	1,561,137.87	28,228,924.22	1,411,446.21
其他应收款	漳州金座	30,986,161.57	1,549,308.08	31,076,161.57	1,553,808.08
其他应收款	佛山晟鑫	30,192,640.87	1,509,632.04	56,192,640.87	2,809,632.04
其他应收款	海南景齐	28,464,136.90	1,423,206.85	22,794,136.90	1,139,706.85
其他应收款	清远雅建	28,075,214.24	1,403,760.71	33,074,537.31	1,653,726.87
其他应收款	珠海保川	25,574,776.59	1,278,738.83	25,574,776.59	1,278,738.83
其他应收款	佛山永旭	25,350,000.00	1,267,500.00	25,350,000.00	1,267,500.00
其他应收款	海南景励	24,000,000.00	1,200,000.00	24,000,000.00	1,200,000.00
其他应收款	佛山旭棠	22,251,680.00	1,112,584.00	22,251,680.00	1,112,584.00
其他应收款	天津利创	22,148,151.07	1,107,407.55	22,327,900.57	1,116,395.03
其他应收款	广州绿嵘	18,468,129.27	923,406.46	22,803,006.37	1,140,150.32
其他应收款	信保中鸿	18,163,566.20	908,178.31	15,411,944.76	770,597.24
其他应收款	昆山建宝	17,273,956.69	863,697.83	7,273,956.69	363,697.83
其他应收款	信保佳昊	16,577,091.92	828,854.60	16,577,091.92	828,854.60
其他应收款	杭州悦茂	16,500,000.00	825,000.00	16,500,000.00	825,000.00
其他应收款	佛山旭晋	16,042,856.64	802,142.83	16,042,856.64	802,142.83
其他应收款	北京利通	15,028,567.04	751,428.35		
其他应收款	广州保富景	15,000,000.00	750,000.00	15,000,000.00	750,000.00
其他应收款	佛山御煦	15,000,000.00	750,000.00	15,000,000.00	750,000.00
其他应收款	湖南利铠	14,489,633.44	724,481.67	14,489,633.44	724,481.67
其他应收款	合肥和逸	14,488,778.31	724,438.92	54,791,003.31	2,739,550.17
其他应收款	东莞景源	13,150,327.64	657,516.38	13,150,327.64	657,516.38
其他应收款	厦门联保嘉悦	12,545,295.83	627,264.79	17,743,864.17	887,193.21

项目名称	关联方	期末余额		上年年末余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	珠海骐荣	10,699,985.71	534,999.29	10,730,280.94	536,514.05
其他应收款	嘉兴优臻智	10,000,019.22	500,000.96	10,000,019.22	500,000.96
其他应收款	南通建秀	10,000,000.00	500,000.00	10,000,000.00	500,000.00
其他应收款	佛山御晋	10,000,000.00	500,000.00	10,000,000.00	500,000.00
其他应收款	信雅私募	9,634,228.69	481,711.43	12,486,132.79	624,306.64
其他应收款	国控宋都	9,104,977.06	455,248.85	9,104,977.06	455,248.85
其他应收款	镇江亿腾	9,032,400.00	451,620.00	9,032,400.00	451,620.00
其他应收款	信保寰都	7,400,000.00	370,000.00	7,400,000.00	370,000.00
其他应收款	杭州保欣	6,322,292.00	316,114.60	6,330,292.00	316,514.60
其他应收款	北京和悦会	5,406,709.14	270,335.46	7,662,402.40	383,120.12
其他应收款	佛山璿度	4,450,000.00	222,500.00	4,450,000.00	222,500.00
其他应收款	福州裕升	4,400,955.56	220,047.78		
其他应收款	西藏守中	4,180,000.00	209,000.00	4,180,000.00	209,000.00
其他应收款	泉州中洛	4,170,575.00	208,528.75	4,170,575.00	208,528.75
其他应收款	广州兴泰	3,050,000.00	152,500.00	1,600,000.00	80,000.00
其他应收款	广州晨轲	2,992,195.18	149,609.76	3,050,105.12	152,505.26
其他应收款	杭州滨文	2,773,900.26	138,695.01	2,773,900.26	138,695.01
其他应收款	成都天府	2,478,679.90	123,934.00	99,154.75	4,957.74
其他应收款	广州启坤	2,212,183.33	110,609.17		
其他应收款	深圳卓宝	1,825,110.80	91,255.54	839,731.79	41,986.59
其他应收款	重庆锐云	1,765,104.76	88,255.24		
其他应收款	佛山凯悦	1,300,000.00	65,000.00		
其他应收款	杭州滨甬	1,081,909.15	54,095.46	1,081,909.15	54,095.46
其他应收款	衢州城投	1,006,260.64	50,313.03	757,022.17	37,851.11
其他应收款	大连开泰	778,335.78	38,916.79	788,335.78	39,416.79
其他应收款	珠海和乐	775,367.89	38,768.39	618,679.69	30,933.98
其他应收款	武汉常阳润力	603,615.00	30,180.75	603,615.00	30,180.75
其他应收款	国铁设计院	443,993.44	22,199.67	10,656,653.26	532,832.66
其他应收款	保智企业	334,210.70	16,710.54		
其他应收款	广州达顺	194,896.00	9,744.80	194,896.00	9,744.80
其他应收款	西藏博华	171,879.67	8,593.98	171,879.67	8,593.98
其他应收款	保利国际生态	148,583.88	7,429.19	109,443.32	5,472.17
其他应收款	Fortune Arise Fund LP	143,416.06	7,170.80	160,945.78	8,047.29
其他应收款	保利大厦	114,309.00	5,715.45	114,309.00	5,715.45
其他应收款	Grant Fortune Fund LP	113,752.91	5,687.65	102,796.02	5,139.80
其他应收款	宁波保隼	100,000.00	5,000.00	100,000.00	5,000.00
其他应收款	Grantwell Fund	93,648.53	4,682.43	48,333,156.08	2,416,657.80

项目名称	关联方	期末余额		上年年末余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	LP				
其他应收款	厦门筑悦	69,000.00	3,450.00	69,023,000.00	3,451,150.00
其他应收款	杭州臻毅	35,000.00	1,750.00	35,000.00	1,750.00
其他应收款	佛山筑峰	29,830.00	1,491.50	29,830.00	1,491.50
其他应收款	太平投资	26,562.52	1,328.13		
其他应收款	深圳保利开发	20,000.00	1,000.00	20,000.00	1,000.00
其他应收款	南宁柳沙	16,000.00	800.00		
其他应收款	力辉（佛山）	14,708.39	735.42		
其他应收款	山西德奥电梯	13,144.85	657.24	50,621.44	2,531.07
其他应收款	西藏智发	12,559.00	627.95	12,559.00	627.95
其他应收款	珠海君悦	11,500.00	575.00		
其他应收款	粤保瑞私募	10,000.00	500.00	10,000.00	500.00
其他应收款	广州东灏	10,000.00	500.00	40,000.00	2,000.00
其他应收款	Horizon Real Estate	9,007.59	450.38		
其他应收款	中国工艺品	4,800.00	240.00	4,800.00	240.00
其他应收款	嘉兴长恒	4,600.00	230.00	4,600.00	230.00
其他应收款	嘉兴长颐	4,270.00	213.50	4,270.00	213.50
其他应收款	顺德万嘉	1,107.60	55.38	6,926,398.53	346,319.93
其他应收款	佛山漳旭	920.00	46.00	920.00	46.00
其他应收款	西藏拓越	20.00	1.00	20.00	1.00
其他应收款	佛山翔鸿			565,144,248.00	
其他应收款	西藏璟禧			356,145,000.00	
其他应收款	合肥和城			324,927,000.00	
其他应收款	佛山普泽			223,484,530.61	
其他应收款	中铁建天津置业			202,106,111.11	
其他应收款	福州裕旭			190,732,500.00	
其他应收款	万盈嘉晟			74,971,105.61	3,748,555.28
其他应收款	鑫盈嘉晟			74,971,105.61	3,748,555.28
其他应收款	珠海嘉悦			70,824,999.98	3,541,250.00
其他应收款	太原晋善			70,307,111.40	3,515,355.57
其他应收款	长沙湘保中环			58,377,741.86	2,918,887.09
其他应收款	南京贸利			46,112,434.90	2,305,621.75
其他应收款	佛山源泰			38,283,878.10	1,914,193.91
其他应收款	广州保顺			26,972,769.13	1,348,638.46
其他应收款	无锡融利			22,002,179.96	1,100,109.00
其他应收款	青岛慧联			20,555,656.53	1,027,782.83
其他应收款	佛山荣曜			17,504,000.00	875,200.00

项目名称	关联方	期末余额		上年年末余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	芜湖长旭			16,657,718.25	832,885.91
其他应收款	北京和信仁泰			13,961,201.37	698,060.07
其他应收款	青岛慧博			13,806,097.65	690,304.88
其他应收款	保投顾			9,169,402.20	458,470.11
其他应收款	中山市碧朗			8,509,568.40	425,478.42
其他应收款	西藏运昌			7,659,822.15	382,991.11
其他应收款	长沙湘保茉莉			7,508,078.56	375,403.93
其他应收款	广州居恒			7,413,547.61	370,677.38
其他应收款	珠海旭弘			4,551,480.00	227,574.00
其他应收款	南京联锦			2,915,842.19	145,792.11
其他应收款	广州合锦嘉苑			1,757,459.59	87,872.98
其他应收款	肥西和顺			1,500,000.00	75,000.00
其他应收款	资本珠海保骏			1,260,911.21	63,045.56
其他应收款	西藏赢凯			551,752.78	27,587.64
其他应收款	郑州风神			463,707.40	23,185.37
其他应收款	中艺东方			405,038.50	20,251.93
其他应收款	西藏爱家			294,308.89	14,715.44
其他应收款	宁波保瑜			150,000.00	7,500.00
其他应收款	嘉兴惠悦			99,500.00	4,975.00
其他应收款	保利小贷			98,270.57	4,913.53
其他应收款	中航物业			56,736.07	2,836.80
其他应收款	珠海孚厚			54,152.81	2,707.64
其他应收款	天津信保源			42,855.30	2,142.77
其他应收款	上海物业酒店			36,085.50	1,804.28
其他应收款	西藏麒耀			22,718.74	1,135.94
其他应收款	嘉兴长煦			10,270.00	513.50
其他应收款	嘉兴长昊			9,000.00	450.00
其他应收款	嘉兴长益			9,000.00	450.00
其他应收款	佛山聚保鹏			6,620.00	331.00
其他应收款	上海弘场			6,000.00	300.00
其他应收款	嘉兴长锦			5,270.00	263.50
其他应收款	西藏盛邦			20.00	1.00
应收股利	保利横琴资本	20,000,000.00			
应收股利	新保利大厦	5,388,859.00		5,388,859.00	
应收股利	佛山高明美玖	3,464,000.00			
应收股利	广州保轩			1,200,000.00	

2、 应付项目

项目名称	关联方	期末账面余额	上年年末账面余额
预收账款/合同负债	上海华轅	49,171,523.11	111,015,172.28
预收账款/合同负债	诺楠紫乐轩	20,925,944.68	532,829.84
预收账款/合同负债	广州粤合	15,978,183.15	610,202.65
预收账款/合同负债	南京盛乾	14,236,494.69	
预收账款/合同负债	泉州中住	12,508,975.05	
预收账款/合同负债	大连盈合	11,652,314.34	13,406,706.07
预收账款/合同负债	广州保顺	10,506,305.59	694,412.88
预收账款/合同负债	青岛慧博	10,325,824.53	10,175,526.68
预收账款/合同负债	昆山建宝	9,174,928.82	12,831,751.60
预收账款/合同负债	上海锦宝发	8,029,670.30	
预收账款/合同负债	金华金卓	7,341,280.47	2,226,219.71
预收账款/合同负债	北京兴筑	6,754,104.64	4,247,246.71
预收账款/合同负债	常熟筑虞	5,286,416.64	
预收账款/合同负债	北京致泰	5,148,795.46	5,148,795.46
预收账款/合同负债	珠海天志	4,998,530.67	5,960,704.74
预收账款/合同负债	广州保奥	4,720,907.96	293,949.38
预收账款/合同负债	南方财经	3,734,506.69	527,322.18
预收账款/合同负债	重庆葆昌	3,482,033.68	3,482,033.68
预收账款/合同负债	沈阳和悦	2,933,733.94	60,825.69
预收账款/合同负债	武建保荣	2,659,446.94	2,659,446.94
预收账款/合同负债	广州穗江	2,252,046.94	2,015,628.95
预收账款/合同负债	广州穗云	2,077,430.99	483,352.27
预收账款/合同负债	佛山保祁	2,004,310.15	7,028,301.88
预收账款/合同负债	广州保丰	1,716,302.53	2,647,223.48
预收账款/合同负债	成都天府	1,473,762.53	3,551,370.79
预收账款/合同负债	南京盛利	1,415,094.34	
预收账款/合同负债	重庆悦昇	1,244,686.40	
预收账款/合同负债	成都悦湖	1,199,943.48	
预收账款/合同负债	北京顺和润致	1,116,560.07	3,967,744.72
预收账款/合同负债	长沙交虹	1,102,004.99	430,681.46
预收账款/合同负债	广州启坤	1,093,090.09	1,094,311.75
预收账款/合同负债	佛山源泰	1,042,452.83	3,867,924.53
预收账款/合同负债	漳州中世	900,000.00	
预收账款/合同负债	广西铁投	899,082.57	
预收账款/合同负债	天津保创	644,966.64	
预收账款/合同负债	佛山禅城正华	537,584.91	4,716,981.13

项目名称	关联方	期末账面余额	上年年末账面余额
预收账款/合同负债	西藏盛邦	526,750.00	
预收账款/合同负债	徐州和锦	349,056.60	141,509.43
预收账款/合同负债	广州穗信	281,678.46	
预收账款/合同负债	宁波保隼	267,945.83	
预收账款/合同负债	清远雅建	259,816.35	
预收账款/合同负债	北京平筑	231,599.14	231,599.14
预收账款/合同负债	深圳保利城	220,393.35	
预收账款/合同负债	东莞保华	162,615.56	281,348.33
预收账款/合同负债	佛山骏隆	145,049.06	471,698.11
预收账款/合同负债	珠海和乐	142,878.22	22,424.74
预收账款/合同负债	太原利泽	141,509.43	
预收账款/合同负债	上海暄熹	139,253.58	
预收账款/合同负债	厦门联保嘉悦	133,962.26	
预收账款/合同负债	惠州利华	115,791.30	77,409.41
预收账款/合同负债	惠州和腾	87,263.60	122,016.41
预收账款/合同负债	保利影业	74,311.38	
预收账款/合同负债	信保悦雅	74,230.28	
预收账款/合同负债	协鑫投资	49,239.38	679.32
预收账款/合同负债	珠海弘璟	46,198.35	46,198.35
预收账款/合同负债	徐州碧城	43,492.32	211,611.26
预收账款/合同负债	郑州展腾	36,240.91	
预收账款/合同负债	洛阳都利	30,000.00	32,000.00
预收账款/合同负债	东莞弘璟	28,301.89	28,301.89
预收账款/合同负债	信保通德	12,451.95	12,451.95
预收账款/合同负债	信保通盈	12,451.95	12,451.95
预收账款/合同负债	泉州万龙	11,691.68	
预收账款/合同负债	佛山南海祁禹	9,884.33	8,432,264.13
预收账款/合同负债	环球老龄	6,428.52	6,428.52
预收账款/合同负债	北京和信仁泰	6,057.64	6,057.64
预收账款/合同负债	东莞招商启越	5,271.23	5,271.23
预收账款/合同负债	武汉南部新城	3,256.22	1,455,203.83
预收账款/合同负债	广东保利拍卖	1,871.56	7,339.52
预收账款/合同负债	保利长大海外	1,009.17	1,009.17
预收账款/合同负债	广州保瑞	377.36	
预收账款/合同负债	广州嘉佑	19.06	9,908.28
预收账款/合同负债	北京和信金泰		3,049,945.06
预收账款/合同负债	北京朝来天陆		2,561,878.90
预收账款/合同负债	郑州风神		1,891,915.77

项目名称	关联方	期末账面余额	上年年末账面余额
预收账款/合同负债	西藏信昇		532,394.51
预收账款/合同负债	芜湖保瑞		493,193.68
预收账款/合同负债	北京和信丰泰		379,396.23
预收账款/合同负债	东莞利泓		188,679.25
预收账款/合同负债	广州保穗		143,028.90
预收账款/合同负债	沈阳溪岸		125,648.01
预收账款/合同负债	东莞隽瑞		94,339.62
预收账款/合同负债	嘉兴长耀		74,952.50
预收账款/合同负债	福州中环		74,537.36
预收账款/合同负债	保投顾		73,645.30
预收账款/合同负债	南京裕鸿		58,094.88
预收账款/合同负债	徐州汉和		27,358.50
预收账款/合同负债	保利南方		458.72
预收账款/合同负债	东莞和宏		47.17
应付账款	深圳卓宝	78,095,295.50	103,784,370.73
应付账款	东莞金航	77,532,894.51	77,532,894.51
应付账款	保利国际生态	61,912,977.09	50,986,377.38
应付账款	合肥和融	28,314,492.96	18,040,945.61
应付账款	天津盛世鑫和	14,143,183.59	312,481.63
应付账款	衢州城投	7,595,652.63	5,605,855.46
应付账款	山西德奥电梯	5,298,792.86	4,878,861.99
应付账款	杭州建泽	3,513,105.93	
应付账款	重庆锐云	3,273,394.41	
应付账款	南京锦新	1,869,659.62	
应付账款	杭州保欣	1,814,639.47	215,144.96
应付账款	保智企业	987,293.82	
应付账款	中国丝绸	883,147.87	1,090,477.60
应付账款	武汉滨江臻毅	829,170.38	271,752.21
应付账款	北京屹泰	522,978.88	
应付账款	保利小贷	448,284.97	2,259,142.26
应付账款	华信邮电	340,931.35	340,931.35
应付账款	保利酒业	296,438.93	340,909.74
应付账款	佛山保祁	262,939.41	
应付账款	上海招新锦实	256,251.90	
应付账款	宁乡城发	194,289.46	1,847,147.58
应付账款	和信兴泰	183,752.60	
应付账款	贵州威振护运	152,216.99	
应付账款	北京和信金泰	150,343.19	

项目名称	关联方	期末账面余额	上年年末账面余额
应付账款	保利集团	138,415.13	48,962.28
应付账款	甘肃久联民爆器材	104,263.34	
应付账款	保利新能源	81,512.41	40,399.21
应付账款	北京知泰	77,332.43	
应付账款	湖南长顺	75,628.00	75,628.00
应付账款	上海锦宝发	70,302.52	70,302.52
应付账款	广州保丰	62,127.99	
应付账款	轻工业成都	60,867.28	491,873.10
应付账款	中轻广州工程	35,639.40	188,679.24
应付账款	惠州利华	34,500.00	
应付账款	上海筑堃	20,000.00	
应付账款	清远雅建	11,650.32	
应付账款	中艺东方	10,854.09	261,184.17
应付账款	广东长大	8,993.49	
应付账款	中丝帝锦	4,195.79	73,446.82
应付账款	北京保利票务	3,171.57	
应付账款	上海中艺抽纱	1,826.90	1,826.90
应付账款	深圳深远	1,110.89	25,372.12
应付账款	保利融资		92,669,176.71
应付账款	保投顾		87,287,810.84
应付账款	德才装饰		30,463,294.34
应付账款	名门锁业		18,410,725.57
应付账款	北京顺和润致		5,518,990.66
应付账款	合富中国		4,448,023.33
应付账款	西藏爱家		1,329,550.15
应付账款	中航物业		977,092.57
应付账款	华阳国际		934,953.56
应付账款	无锡润泰		412,900.00
应付账款	遵义久联物业		357,000.00
应付账款	南京徽琥		284,021.00
应付账款	北京和信仁泰		130,608.55
应付账款	合肥保利大剧院		60,000.00
应付账款	广州粤合		49,449.55
应付账款	天津保创		7,479.43
应付账款	中国工艺		663.72
应付股利	凯远资产	11,758,590.81	
应付股利	山西凰泰	3,000,247.45	
应付股利	佛山安信		249,000,000.00

项目名称	关联方	期末账面余额	上年年末账面余额
应付股利	西藏东轩		245,000,000.00
应付股利	嘉兴泓塘		150,000,000.00
应付股利	佛山普泽		141,868,000.00
应付股利	西藏东鼎		100,000,000.00
应付股利	佛山晟鸿		78,890,000.00
应付股利	珠海嘉悦		70,824,999.98
应付股利	西藏信昇		44,910,000.00
应付股利	嘉兴诚鼎宏		37,945,714.29
应付股利	莆田中乘		30,000,000.00
应付股利	佛山晟鑫		26,000,000.00
其他应付款	北京顺和润致	3,800,000,000.00	3,050,000,000.00
其他应付款	珠海天志	2,243,851,983.14	2,485,539,969.61
其他应付款	广州保穗	1,958,377,891.69	2,107,097,466.54
其他应付款	上海锦钰	1,854,804,436.55	1,619,804,436.55
其他应付款	上海天艺文化	1,806,450,000.00	
其他应付款	佛山保晟	1,747,737,957.67	1,752,100,957.67
其他应付款	苏州润泓	1,480,780,000.00	1,483,230,000.00
其他应付款	厦门保润	1,406,474,912.21	1,287,565,480.34
其他应付款	佛山禅城正华	1,344,437,522.99	1,343,903,748.12
其他应付款	北京昭泰	1,291,678,217.52	1,309,678,217.52
其他应付款	上海兴美	1,130,400,000.00	1,155,000,000.00
其他应付款	大连金泓旭	1,105,847,987.60	1,178,009,826.02
其他应付款	北京金兴保筑	997,813,696.69	969,182,662.00
其他应付款	上海筑堃	952,722,406.19	952,692,406.19
其他应付款	济宁广嘉产业	806,986,253.83	807,990,137.28
其他应付款	上海锦宝发	803,600,000.00	730,100,000.00
其他应付款	顺德万科	788,865,102.45	880,865,102.45
其他应付款	四川府河华益	779,198,206.91	966,528,206.91
其他应付款	上海招新锦实	773,500,000.00	773,000,000.00
其他应付款	杭州保泓	747,225,200.43	972,220,200.43
其他应付款	佛山茂兴	700,000,000.00	700,000,000.00
其他应付款	上海暄熹	634,507,733.39	634,507,733.39
其他应付款	东莞金航	630,978,940.00	618,026,197.46
其他应付款	北京和信丰泰	559,862,728.85	559,862,728.85
其他应付款	杭州联锦	543,185,647.98	355,638,815.00
其他应付款	北京博睿宏业	497,069,919.13	448,318,276.75
其他应付款	福州榕中	491,200,000.00	286,128,000.00
其他应付款	肥西和顺	486,090,000.00	

项目名称	关联方	期末账面余额	上年年末账面余额
其他应付款	杭州浙灵	475,323,750.00	475,323,750.00
其他应付款	云南保晟	472,943,131.96	472,877,435.97
其他应付款	珠海弘璟	466,486,407.52	935,060,643.91
其他应付款	合肥朗盛	465,495,000.00	367,497,000.00
其他应付款	佛山万扬	429,428,366.23	420,428,366.23
其他应付款	东莞岐若	408,032,609.05	421,758,526.73
其他应付款	徐州和锦	406,818,340.00	409,870,000.00
其他应付款	厦门沧奎	394,750,000.00	390,364,276.81
其他应付款	北京兴筑	385,553,396.28	437,040,740.94
其他应付款	东莞招商启越	384,053,011.69	385,101,287.40
其他应付款	厦门中泓	377,300,000.00	377,220,000.00
其他应付款	建保顺筑	358,846,458.34	
其他应付款	南京徽珀	357,176,294.00	361,006,294.00
其他应付款	杭州融欣	338,301,278.93	338,301,278.93
其他应付款	重庆悦昇	322,919,034.32	263,511,028.72
其他应付款	河南润正	312,451,526.23	312,513,399.55
其他应付款	广州和泽	311,169,199.65	311,169,199.65
其他应付款	佛山源泰	300,370,969.47	718,928,442.20
其他应付款	增城润昱	300,000,000.00	300,000,000.00
其他应付款	佛山保泽	294,090,681.80	294,090,681.80
其他应付款	南京徽琥	288,407,613.50	316,571,843.50
其他应付款	厦门金联	283,800,000.00	283,800,000.00
其他应付款	郑州展腾	282,608,872.00	194,700,000.00
其他应付款	南京锦新	280,000,000.00	278,000,000.00
其他应付款	中铁建天津置业	280,000,000.00	
其他应付款	莆田联中百	274,514,501.65	259,596,032.38
其他应付款	成都万锦南府	273,000,000.00	273,000,000.00
其他应付款	佛山保惠投资	270,417,000.00	270,417,000.00
其他应付款	成都金蓉	268,490,411.51	277,190,411.51
其他应付款	连云港辉耀	262,381,515.50	82,881,515.50
其他应付款	成都保悦	259,460,926.96	189,496,457.96
其他应付款	厦门联保和悦	254,095,833.66	222,095,833.66
其他应付款	大岭山房地产	253,119,597.11	253,119,597.11
其他应付款	杭州滨璞	249,027,000.00	249,027,000.00
其他应付款	莆田兆璟	248,836,339.69	233,952,969.35
其他应付款	南京东之合	246,828,879.24	
其他应付款	广州粤合	223,874,420.56	
其他应付款	青岛清馨	223,389,702.23	232,394,506.51

项目名称	关联方	期末账面余额	上年年末账面余额
其他应付款	北京知泰	221,339,716.63	188,211,809.63
其他应付款	成都金泽鑫悦	209,950,000.00	210,000,000.00
其他应付款	北京创世瑞新	204,759,048.98	204,870,823.97
其他应付款	徐州玺辉	197,821,398.05	197,821,398.05
其他应付款	杭州添智	197,398,000.00	197,398,000.00
其他应付款	洛阳都利	192,286,571.65	374,174,271.65
其他应付款	太原利泽	190,785,347.16	200,787,633.90
其他应付款	珠海联彦	188,000,000.00	188,000,000.00
其他应付款	东莞万宏	177,417,233.95	161,858,836.00
其他应付款	南京锐灏	175,307,500.00	174,000,000.00
其他应付款	张家港鼎馨	164,977,702.84	164,957,702.84
其他应付款	邯郸美融	163,245,865.62	163,248,659.36
其他应付款	沈阳和悦	161,080,203.33	157,788,745.00
其他应付款	杭州滨铭	160,466,000.00	120,466,000.00
其他应付款	和信兴泰	157,492,800.00	239,492,800.00
其他应付款	厦门悦昕	157,320,000.00	134,320,000.00
其他应付款	珠海墨泓	154,018,624.74	150,940,398.74
其他应付款	北京和信仁泰	151,042,465.30	
其他应付款	合锦嘉富	149,234,023.39	167,084,023.39
其他应付款	天津保信	148,386,000.00	
其他应付款	合肥卓灿	141,900,000.01	132,000,000.01
其他应付款	福州榕旭	137,567,500.00	
其他应付款	信盈4号私募	128,720,976.30	128,720,976.30
其他应付款	东莞和越	127,727,165.55	118,755,318.72
其他应付款	长春溪之谷	127,500,000.00	127,500,000.00
其他应付款	紫薇花园	122,090,000.00	122,090,000.00
其他应付款	青岛广润	118,476,608.12	98,690,046.22
其他应付款	保运荣基金	118,163,294.11	118,163,294.11
其他应付款	佛山峪昇	117,349,639.18	
其他应付款	东莞润地	116,852,457.67	116,852,457.67
其他应付款	广州宏轩	116,292,657.22	116,292,657.22
其他应付款	广州穗阳	111,312,326.49	111,312,326.49
其他应付款	重庆葆昌	110,134,269.69	263,312,597.40
其他应付款	深圳卓宝	107,545,841.93	104,914,876.62
其他应付款	厦门凯研	105,225,000.00	105,225,000.00
其他应付款	南京颐峰	105,000,000.00	105,000,000.00
其他应付款	广州穗江	101,917,306.24	105,186,812.56
其他应付款	珠海崇铭	101,883,910.00	101,883,910.00

项目名称	关联方	期末账面余额	上年年末账面余额
其他应付款	大岭山实业	101,554,265.40	101,554,265.40
其他应付款	广州越鸿	99,999,000.00	99,999,000.00
其他应付款	北京和信金泰	98,834,251.89	123,055,295.64
其他应付款	泉州中住	93,005,120.15	102,441,913.15
其他应付款	佛山粤保盈	92,631,041.29	92,631,041.29
其他应付款	南京锦华	89,500,000.00	87,000,000.00
其他应付款	成都悦湖	89,418,936.84	129,018,936.84
其他应付款	福州中鼎	88,000,000.00	360,000,000.00
其他应付款	合肥和融	82,550,000.00	71,550,000.00
其他应付款	绍兴雅宏	80,600,000.00	
其他应付款	南安骏荣	78,608,872.36	78,032,984.40
其他应付款	绍兴保骏	77,760,440.17	77,760,440.17
其他应付款	厦门景禧	75,000,000.00	75,000,000.00
其他应付款	潍坊保泰信	74,910,000.00	74,910,000.00
其他应付款	南京和颐	74,666,410.73	74,355,353.07
其他应付款	杭州信鸿	73,003,866.27	478,603,866.27
其他应付款	常熟建瀚	72,876,400.00	71,242,400.00
其他应付款	佛山骏韶	72,176,000.00	72,176,000.00
其他应付款	邢台市美智	70,500,000.00	70,500,000.00
其他应付款	福州鸿腾	69,956,852.32	62,956,852.32
其他应付款	成都保泽达锦	69,292,658.75	31,364,039.97
其他应付款	广州保瑞	68,694,836.36	68,722,682.07
其他应付款	北京平筑	67,696,557.81	67,696,557.81
其他应付款	保利南方	64,212,800.00	64,232,800.00
其他应付款	协鑫投资	60,290,677.04	59,760,698.96
其他应付款	大连金保	60,000,000.00	60,000,000.00
其他应付款	温州万聚	58,664,583.70	74,366,583.70
其他应付款	广州利信	56,712,631.71	
其他应付款	南京学尚	56,263,269.06	56,263,269.06
其他应付款	珠海翊哲	55,875,571.70	55,875,571.70
其他应付款	绍兴鸿雅	50,223,969.00	50,223,969.00
其他应付款	广州宏嘉	50,136,892.86	63,425,615.94
其他应付款	信保宁建	49,666,181.57	49,666,181.57
其他应付款	平度中南锦宸	47,601,260.06	47,601,260.06
其他应付款	北京合茂	46,591,488.64	46,591,488.64
其他应付款	珠海墨恒	44,809,648.54	44,829,954.00
其他应付款	武汉清能	44,426,236.12	43,521,825.80
其他应付款	佛山粤保嘉	41,701,899.00	41,701,899.00

项目名称	关联方	期末账面余额	上年年末账面余额
其他应付款	珠海阳熙	38,534,416.00	59,615,714.35
其他应付款	南京善杰义	37,200,000.00	37,200,000.00
其他应付款	大连金玺	35,000,000.00	35,000,000.00
其他应付款	长沙交虹	34,914,107.25	69,886,000.00
其他应付款	南京贸利	34,850,265.10	
其他应付款	东莞和瑞	34,472,503.22	34,472,503.22
其他应付款	佛山粤保瑞	34,254,669.74	34,254,669.74
其他应付款	莆田中澜	34,122,331.25	36,122,331.25
其他应付款	成都新联	33,046,327.58	163,046,327.58
其他应付款	广州璟晔	32,703,833.98	32,703,833.98
其他应付款	合肥新城创域	30,030,000.00	26,730,000.00
其他应付款	常州金科	29,728,366.50	29,728,366.50
其他应付款	南通暄玺	29,502,547.21	29,502,547.21
其他应付款	厦门凯赋	28,622,229.18	28,643,116.95
其他应付款	沈阳溪岸	28,083,318.86	55,149,095.00
其他应付款	佛山琏青	27,772,000.00	27,772,000.00
其他应付款	青岛聚广	27,019,220.40	14,103,449.16
其他应付款	东莞保华	26,326,106.56	38,650,106.56
其他应付款	南京悦霖	25,000,000.00	25,000,000.00
其他应付款	南京汇隆	24,810,251.61	500,010,251.61
其他应付款	信保诚赐	24,268,671.50	24,268,671.50
其他应付款	广州保顺	23,904,884.45	
其他应付款	青岛中梁	23,368,898.61	23,368,898.61
其他应付款	徐州汉和	22,202,130.00	22,232,130.00
其他应付款	南京联锦	22,181,697.23	
其他应付款	保利国际生态	21,311,715.69	22,436,338.40
其他应付款	合肥盛卓	20,718,668.23	18,818,668.23
其他应付款	徐州碧城	20,632,471.52	20,632,471.52
其他应付款	南安源利置业	20,049,650.00	4,078,541.00
其他应付款	徐州金碧	18,245,416.45	17,945,694.76
其他应付款	南京悦宁	18,147,216.00	17,786,715.34
其他应付款	南京悦欣	15,751,171.12	47,669,051.05
其他应付款	海南景安	15,233,027.18	18,727,165.22
其他应付款	西藏平禧	14,470,178.48	9,773,647.47
其他应付款	济宁广济	13,799,381.93	13,799,381.93
其他应付款	嘉兴长亨	13,373,005.82	13,373,005.82
其他应付款	大连盈合	13,251,892.13	80,965,588.35
其他应付款	太仓鑫堃	12,715,802.40	12,715,802.40

项目名称	关联方	期末账面余额	上年年末账面余额
其他应付款	温州德信	12,500,000.00	12,500,000.00
其他应付款	福州世茂泽欣	11,474,914.04	11,474,914.04
其他应付款	万盈嘉晟	11,449,138.56	89,727,468.16
其他应付款	佛山信保泓源	11,158,272.00	11,158,272.00
其他应付款	珠海和际	10,617,200.00	10,617,200.00
其他应付款	佛山高明美玖	10,167,656.73	6,700,000.00
其他应付款	佛山轩晟	10,113,631.63	3,343,777.77
其他应付款	鑫盈嘉晟	9,824,342.87	87,642,844.34
其他应付款	佛山中展	9,000,000.00	
其他应付款	西藏雲达	8,712,451.35	8,712,451.35
其他应付款	佛山函利投资	8,530,238.35	6,060,600.26
其他应付款	佛山琏御	8,527,034.25	6,027,034.25
其他应付款	佛山承源	8,514,626.67	13,014,626.67
其他应付款	珠海墨润	8,419,203.71	41,381,049.83
其他应付款	珠海崇承	8,090,045.75	9,945,733.16
其他应付款	武汉泰达	7,750,000.00	132,500,000.00
其他应付款	西藏东腾	7,472,558.00	7,420,558.00
其他应付款	青岛广瑞	7,431,876.70	109,904,423.13
其他应付款	西藏汇久	7,260,268.94	
其他应付款	珠海墨泽	6,517,225.71	7,057,283.60
其他应付款	苏州冠达	6,148,600.45	6,148,600.45
其他应付款	无锡晨业	5,312,230.81	26,591,730.81
其他应付款	无锡致弘	5,099,930.00	15,099,930.00
其他应付款	珠海崇灏	5,000,000.00	5,000,000.00
其他应付款	大连金瑞	4,845,372.60	4,845,372.60
其他应付款	佛山凯东	4,363,000.00	
其他应付款	三亚碧海锦诚	4,265,903.25	356,780,000.00
其他应付款	佛山保盈	3,442,500.00	
其他应付款	信保通德	3,272,011.70	3,272,011.70
其他应付款	信保通盈	3,272,011.70	3,272,011.70
其他应付款	西藏盛兰	3,089,122.14	3,089,122.14
其他应付款	珠海骏澜	2,714,285.72	
其他应付款	嘉兴长焕	2,620,000.00	2,620,000.00
其他应付款	三亚碧海锦晟	2,567,938.75	326,425,100.00
其他应付款	泉州万龙	2,527,422.50	2,527,422.50
其他应付款	济宁新嘉	2,071,840.89	1,567,476.48
其他应付款	西藏琥珀瑞	2,023,342.65	2,023,342.65
其他应付款	佛山保业	2,023,270.95	1,979,470.95

项目名称	关联方	期末账面余额	上年年末账面余额
其他应付款	资本珠海泓进	1,961,725.50	1,961,725.50
其他应付款	西藏政悦	1,904,433.39	13,685,790.81
其他应付款	济宁梁顺	1,660,340.26	1,660,340.26
其他应付款	信盈2号私募	1,574,507.84	1,075,667.84
其他应付款	西藏永泉	1,487,698.37	1,487,698.37
其他应付款	广州嘉佑	1,434,748.78	2,354,981.19
其他应付款	保利长大海外	1,327,666.00	1,327,666.00
其他应付款	惠州和腾	1,301,454.19	777,240.49
其他应付款	西藏丰尚	1,153,718.67	1,153,718.67
其他应付款	西藏瑜禧	1,114,617.17	1,114,617.17
其他应付款	佛山泰孚	1,000,000.00	1,000,000.00
其他应付款	佛山创海	976,028.79	1,388,754.50
其他应付款	西藏盛邦	931,855.00	931,875.00
其他应付款	青岛达铭	794,376.74	794,376.74
其他应付款	佛山葆创	661,819.07	661,819.07
其他应付款	西藏隆邦	649,473.10	4,601,683.84
其他应付款	保利长大	571,968.10	300,000.00
其他应付款	资本珠海泓枫	560,493.00	560,493.00
其他应付款	保利影业	530,000.00	530,000.00
其他应付款	广州广远	505,432.09	569,277.72
其他应付款	佛山安信	500,048.81	
其他应付款	轻工业成都	437,368.83	264,892.39
其他应付款	上海启贤	410,000.00	589,844,349.86
其他应付款	湖北卓宝	359,970.00	267,754.00
其他应付款	广州保利影城	319,150.00	319,100.00
其他应付款	抚州保利	200,000.00	200,000.00
其他应付款	山西德奥电梯	190,699.88	347,202.28
其他应付款	佛山达焯	128,535.42	128,535.42
其他应付款	天津蓝光宝珩	103,598.59	28,108,863.41
其他应付款	湖南长顺	100,000.00	305,000.00
其他应付款	广东保利拍卖	82,456.70	79,600.20
其他应付款	郑州风神	69,948.00	
其他应付款	保利科技发展	65,679.00	65,679.00
其他应付款	无锡融利	54,202.51	
其他应付款	西藏东霖泰	53,944.76	53,944.76
其他应付款	珠海孚厚	52,418.00	
其他应付款	四川中艺仓储	50,135.78	
其他应付款	华信邮电	50,000.00	50,000.00

项目名称	关联方	期末账面余额	上年年末账面余额
其他应付款	西安合富辉煌	50,000.00	
其他应付款	中经长沙工程	50,000.00	
其他应付款	北京利通	35,226.24	
其他应付款	鑫和隆昌	27,675.72	359,309.18
其他应付款	保利新能源	20,000.00	
其他应付款	贵州新联	19,558.36	
其他应付款	贵州威振护运	17,979.00	1,000.00
其他应付款	轻工业设计	10,000.00	
其他应付款	深圳深远	10,000.00	10,000.00
其他应付款	中国咨询	10,000.00	
其他应付款	中国丝绸	6,584.15	30,000.00
其他应付款	中艺建筑	2,100.00	
其他应付款	保利艺术教育	990.00	990.00
其他应付款	佛山信雅		837,914,893.22
其他应付款	南京金拓		806,778,984.75
其他应付款	常州金悦晟		644,168,025.48
其他应付款	肥西和粤		486,090,000.00
其他应付款	佛山领峪		483,238,750.00
其他应付款	厦门辰禧		483,238,750.00
其他应付款	Green Lifestyle		439,602,688.51
其他应付款	珠海阳禄		366,125,837.08
其他应付款	广州越禾		332,502,541.76
其他应付款	天津保恒隆		300,000,000.00
其他应付款	沈阳金地风华		283,874,413.11
其他应付款	北京朝来天陆		256,864,594.13
其他应付款	洛阳利业		233,528,235.30
其他应付款	西藏昌运		152,148,230.00
其他应付款	佛山正高		138,992,887.99
其他应付款	信保宁泰		70,314,354.66
其他应付款	南京广闵		62,930,000.00
其他应付款	西藏爱家		58,285,252.12
其他应付款	招商珑原		56,980,000.00
其他应付款	芜湖保瑞		52,732,000.00
其他应付款	佛山鲲宇投资		42,152,386.15
其他应付款	嘉兴长煜		40,000,000.00
其他应付款	大连金嵘		39,999,505.00
其他应付款	珠海灏恒		26,262,951.62
其他应付款	三亚中铁		24,895,027.25

项目名称	关联方	期末账面余额	上年年末账面余额
其他应付款	佛山岭宇投资		22,247,541.67
其他应付款	保投顾		15,474,891.03
其他应付款	德才装饰		11,165,574.26
其他应付款	佛山瑞汇		9,984,000.00
其他应付款	东莞和宏		8,971,846.83
其他应付款	天津盛世鑫和		8,154,603.51
其他应付款	青岛广嘉		7,491,542.87
其他应付款	西藏隆尚		4,314,573.61
其他应付款	信源一号		4,145,392.82
其他应付款	合富中国		2,741,363.95
其他应付款	名门锁业		1,638,528.97
其他应付款	江西中航		1,402,086.72
其他应付款	招商积余		1,099,511.00
其他应付款	北京和悦会		1,019,492.91
其他应付款	信保光晟		906,473.55
其他应付款	佛山瑞凯盈		862,381.39
其他应付款	佛山保利影城		500,000.00
其他应付款	福州榕升		352,235.76
其他应付款	长城信保		322,867.02
其他应付款	平潭润鼎		230,878.00
其他应付款	湖南嘉宇		213,345.49
其他应付款	保利小贷		106,847.03
其他应付款	广东保利资产		94,396.00
其他应付款	太平投资		63,028.48
其他应付款	广州启坤		38,000.00
其他应付款	上海欣民		20,000.00
其他应付款	力辉（佛山）		11,675.85
其他应付款	西藏峥尚		10,764.73
其他应付款	华阳国际		10,000.00
其他应付款	中轻国际		10,000.00
其他应付款	信保鸿雅		5,000.00

十一、股份支付

授予对象	本期授予		本期行权		本期解锁		本期失效	
	数量（股）	金额（港元）	数量（股）	金额（港元）	数量（股）	金额（港元）	数量（股）	金额（港元）
董事、高级管理人员、管理骨干					1,363,098	35,045,250	116,536	2,996,141

授予对象	本期授予		本期行权		本期解锁		本期失效	
	数量(股)	金额(港元)	数量(股)	金额(港元)	数量(股)	金额(港元)	数量(股)	金额(港元)
及技术骨干								
合计					1,363,098	35,045,250	116,536	2,996,141

(一) 股份支付总投情况

项目	内容
公司本期授予的各项权益工具总额	
公司本期行权/解锁的各项权益工具总额	1,363,098 股 (其他说明)
公司本期失效的各项权益工具总额	116,536 股 (其他说明)
公司期末发行在外的股份期权价格的范围和合同剩余期限	
公司期末其他权益工具行权价格的范围和合同剩余期限	截至 2024 年 12 月 31 日, 本公司的子公司保利物业限制性股票锁定期为自授予日起的 24 个月, 解锁期为授予后的 24 个月至 60 个月, 锁定期届满后, 若满足所有解锁条件, 激励对象获授予的限制性股票将分三批解锁, 第一、二及三批解锁比例分别为 33%、33%、34%。(其他说明)

其他说明: 2021 年 11 月 15 日, 保利物业服务股份有限公司 (“保利物业”) 董事会审议通过了《关于<保利物业第一期限限制性股票激励计划(草案)>的议案》及相关文件, 并于 2022 年 1 月 28 日批准相关修订。

2022 年 2 月 18 日, 保利物业召开 2022 年第一次临时股东大会审议通过第一期限限制性股票激励计划及首次授予方案的相关议案并授权董事会办理相关事宜。

2022 年 4 月 26 日, 保利物业董事会批准根据第一期限限制性股票激励计划实施首次授予。第一批实际授予限制性股票 4,282,400 股, 授予价格为每股港币 25.71 元。

2023 年 1 月 20 日, 保利物业董事会批准根据第一期限限制性股票激励计划实施首次授予的预留授予, 预留实际授予限制性股票 770,800 股, 授予价格为每股港币 25.71 元。截至 2023 年 12 月 31 日止年度失效的限制性股票为 104,400 股。

2024 年 5 月 13 日, 保利物业董事会批准第一期限限制性股票激励计划首次授予的第一批解锁, 截至 2024 年 12 月 31 日止年度解锁的限制性股票为 1,363,098 股, 年度失效的限制性股票为 116,536 股。

(二) 以权益结算的股份支付情况

项目	内容
授予日权益工具公允价值的确定方法	授予日收盘价与授予价格之差
授予日权益工具公允价值的重要参数	授予日收盘价与授予价格

项目	内容
可行权权益工具数量的确定依据	根据资产负债表日剩余未解锁限制性股票数量,及激励对象预期考核、离职等情况,预计可解锁限制性股票数量
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	62,628,869.73
本期以权益结算的股份支付确认的费用总额	26,335,489.00

十二、承诺及或有事项

(一) 重要承诺事项

1、资产负债表日存在的重要承诺

- 1.期末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 2024 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 10,377,824.89 万元,需在合同他方履行合同约定义务的同时,在若干年内支付,具体如下:

单位:万元

项目	合同金额	累计已付款	期末余额	1 年内支付	1-2 年内支付额	2-3 年内支付额	3 年以上支付额
土地受让合同	1,436,063.50	893,556.38	542,507.12	542,507.12			
建安工程合同	34,144,459.79	24,682,266.35	9,462,193.44	5,079,592.51	2,609,336.31	1,152,228.70	621,035.92
其他约定支出	1,372,274.10	999,149.77	373,124.33	237,659.05	74,821.24	50,472.11	10,171.93
合计	36,952,797.39	26,574,972.50	10,377,824.89	5,859,758.68	2,684,157.55	1,202,700.81	631,207.85

- 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

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	
珠海横琴保利利盛实业投资有限公司	100,000.00	2021-05-30	2026-05-30	尚未到期
	6,250.00	2021-02-20	2026-02-07	尚未到期

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	
舟山保骏城市发展有限公司	49,302.00	2024-07-26	2027-07-26	尚未到期
舟山保泓生态文化旅游区开发有限公司	50,000.00	2020-12-09	2031-02-05	尚未到期
重庆荣丰吉联房地产开发有限公司	16,000.00	2023-02-10	2028-02-01	尚未到期
	4,000.00	2022-02-28	2025-02-28	尚未到期
	2,000.00	2023-04-28	2025-02-05	尚未到期
中山市宜欣房地产开发有限公司	2,900.00	2021-02-24	2026-02-23	尚未到期
中山市和越实业投资有限公司	78,453.00	2021-05-28	2026-05-27	尚未到期
郑州展达置业有限公司	35,723.50	2023-03-31	2028-09-29	尚未到期
	33,975.00	2023-03-30	2027-03-28	尚未到期
	6,000.00	2023-03-30	2025-12-21	尚未到期
	4,000.00	2023-03-31	2025-12-21	尚未到期
	3,950.00	2023-03-30	2025-06-21	尚未到期
	1,950.00	2023-03-31	2025-06-21	尚未到期
	8,092.00	2024-12-23	2029-12-15	尚未到期
郑州展博置业有限公司	104.00	2024-12-23	2025-06-20	尚未到期
	104.00	2024-12-23	2025-12-20	尚未到期
浙江保利城市发展有限公司	170,200.00	2024-05-20	2033-05-20	尚未到期
	11,978.88	2024-06-28	2029-06-20	尚未到期
长春和筑房地产开发有限公司	12,870.00	2024-08-21	2029-06-29	尚未到期
长春和寓公寓管理有限公司	20,000.00	2024-11-15	2044-11-15	尚未到期
长春和雅房地产开发有限公司	62,100.00	2024-06-28	2028-06-28	尚未到期
长春和茂房地产开发有限公司	38,500.00	2024-03-25	2028-03-25	尚未到期
云南恒诺赛鑫投资有限公司	50,000.00	2020-06-11	2025-06-11	尚未到期
	15,620.00	2022-07-28	2025-07-27	尚未到期
	110.00	2022-07-28	2025-01-30	尚未到期
云南广晟曼飞龙旅游度假开发有限公司	32,400.00	2020-12-23	2025-06-22	尚未到期
西安荣泽实业有限公司	60,000.00	2022-05-27	2025-05-27	尚未到期
西安海兴置业有限责任公司	51,120.00	2023-08-18	2028-08-17	尚未到期
武汉市星盛达投资有限公司	80,000.00	2020-06-16	2026-06-16	尚未到期
	20,000.00	2020-04-03	2026-04-03	尚未到期
武汉林海房地产开发有限公司	20,000.00	2024-09-06	2029-09-06	尚未到期
	15,732.00	2023-07-21	2028-07-20	尚未到期
	14,700.00	2024-09-06	2028-10-08	尚未到期
	11,639.40	2024-06-27	2029-06-21	尚未到期
	11,000.00	2024-07-31	2029-07-30	尚未到期
	10,036.00	2024-09-06	2029-09-05	尚未到期
	10,000.00	2024-12-19	2029-08-28	尚未到期

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	
	9,900.00	2024-05-31	2028-04-01	尚未到期
武汉林海房地产开发有限公司	4,916.00	2023-12-27	2028-07-20	尚未到期
	4,916.00	2024-01-01	2025-04-01	尚未到期
	1,306.25	2024-06-25	2029-06-21	尚未到期
	1,304.35	2024-06-26	2029-06-21	尚未到期
	1,000.00	2024-12-27	2028-04-01	尚未到期
武汉保平金丰置业有限公司	9,384.00	2023-07-26	2026-01-17	尚未到期
	8,160.00	2023-01-18	2026-01-17	尚未到期
	5,508.00	2024-01-04	2026-01-17	尚未到期
	4,641.00	2021-04-28	2025-04-27	尚未到期
	2,499.00	2024-09-04	2026-01-17	尚未到期
	94.86	2021-07-29	2025-04-27	尚未到期
温州保源置业有限公司	45,000.00	2024-07-01	2026-12-21	尚未到期
	7,000.00	2024-07-01	2026-06-21	尚未到期
	3,500.00	2024-07-01	2025-06-21	尚未到期
	3,000.00	2024-07-01	2025-12-21	尚未到期
	2,000.00	2024-07-30	2026-07-30	尚未到期
天津广隆房地产开发有限公司	27,566.00	2024-12-13	2027-11-18	尚未到期
	2,434.00	2024-12-13	2025-11-21	尚未到期
遂宁保信投资有限公司	22,135.00	2021-09-14	2026-03-14	尚未到期
苏州鼎玺置业有限公司	9,700.00	2021-08-09	2026-08-08	尚未到期
	2,000.00	2021-08-09	2026-07-30	尚未到期
苏州保泓置业有限公司	8,640.00	2022-03-14	2025-03-13	尚未到期
沈阳林海房地产开发有限公司	9,000.00	2021-05-31	2026-05-20	尚未到期
	9,000.00	2021-07-27	2026-05-20	尚未到期
	2,000.00	2021-05-31	2026-03-15	尚未到期
	2,000.00	2021-07-27	2026-03-15	尚未到期
沈阳和润房地产开发有限公司	11,981.60	2023-07-31	2026-07-15	尚未到期
	6,656.80	2023-08-21	2026-07-15	尚未到期
	3,328.00	2024-01-26	2026-07-15	尚未到期
	2,728.80	2024-03-12	2026-07-15	尚未到期
	360.00	2023-07-31	2026-01-15	尚未到期
	200.00	2023-08-21	2026-01-15	尚未到期
	100.00	2024-01-26	2026-01-15	尚未到期
82.40	2024-03-12	2026-01-15	尚未到期	
沈阳保利香槟房地产开发有限公司	5,850.00	2021-03-31	2026-03-31	尚未到期
	4,500.00	2021-09-29	2026-03-31	尚未到期

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	
	2,380.00	2023-06-16	2026-03-31	尚未到期
沈阳保利香槟房地产开发有限公司	2,380.00	2023-07-11	2026-03-31	尚未到期
	2,250.00	2021-05-21	2026-03-31	尚未到期
	1,300.00	2021-03-31	2026-03-15	尚未到期
	1,000.00	2021-09-29	2026-03-15	尚未到期
	530.00	2023-06-16	2026-03-15	尚未到期
	530.00	2023-07-11	2026-03-15	尚未到期
	500.00	2021-05-21	2026-03-15	尚未到期
	沈阳保利和鸿房地产开发有限公司	9,665.00	2024-06-27	2029-06-26
6,875.00		2024-06-27	2028-06-21	尚未到期
5,480.00		2024-06-27	2026-06-21	尚未到期
5,480.00		2024-06-27	2027-06-21	尚未到期
5,400.00		2021-03-04	2025-03-03	尚未到期
4,000.00		2021-03-04	2025-04-15	尚未到期
4,000.00		2020-04-17	2025-04-15	尚未到期
3,700.00		2021-02-03	2025-04-15	尚未到期
1,650.00		2024-10-30	2029-06-26	尚未到期
1,150.00		2024-10-30	2028-06-21	尚未到期
900.00		2024-10-30	2026-06-21	尚未到期
900.00		2024-10-30	2027-06-21	尚未到期
100.00		2024-06-27	2026-12-21	尚未到期
100.00		2024-06-27	2027-12-21	尚未到期
100.00		2024-06-27	2028-12-21	尚未到期
100.00		2024-10-30	2026-12-21	尚未到期
100.00		2024-10-30	2027-12-21	尚未到期
100.00		2024-10-30	2028-12-21	尚未到期
深圳市裕和投资有限公司	89,982.00	2021-02-02	2026-04-24	尚未到期
	37,988.00	2021-01-26	2026-04-24	尚未到期
绍兴保欣置业有限公司	36,900.00	2024-11-26	2027-11-26	尚未到期
上海保利建霖房地产有限公司	14,800.00	2019-07-11	2026-07-02	尚未到期
	14,000.00	2019-07-04	2025-11-28	尚未到期
	12,728.00	2019-07-04	2025-05-29	尚未到期
	10,000.00	2019-06-28	2026-06-26	尚未到期
	9,948.98	2019-07-04	2026-01-04	尚未到期
	9,948.98	2019-07-04	2026-07-04	尚未到期
	8,750.00	2019-07-04	2025-03-20	尚未到期
	8,750.00	2019-07-04	2025-09-20	尚未到期

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	
	8,750.00	2019-07-04	2026-04-09	尚未到期
上海保利建霖房地产有限公司	8,290.82	2019-07-04	2025-01-04	尚未到期
	8,290.82	2019-07-04	2025-07-04	尚未到期
	8,000.00	2019-07-16	2026-07-14	尚未到期
	3,994.00	2019-07-04	2026-06-26	尚未到期
上海保利城市发展有限公司	80,000.00	2024-11-22	2025-05-20	尚未到期
	16,300.00	2018-06-05	2025-01-05	尚未到期
陕西乐塬湾房地产开发有限公司	158,671.48	2023-04-13	2028-04-12	尚未到期
三亚保瑞实业发展有限公司	15,800.00	2024-12-25	2035-12-20	尚未到期
	100.00	2024-12-25	2025-12-20	尚未到期
	100.00	2024-12-25	2025-06-20	尚未到期
三亚保荣投资发展有限公司	62,000.00	2024-05-31	2028-05-31	尚未到期
	30,000.00	2024-12-30	2028-05-31	尚未到期
	15,000.00	2024-10-31	2028-05-31	尚未到期
	500.00	2024-05-31	2025-11-30	尚未到期
	500.00	2024-05-31	2025-05-31	尚未到期
三亚保岭投资发展有限公司	55,000.00	2024-04-29	2027-10-29	尚未到期
	39,000.00	2024-11-29	2029-10-16	尚未到期
	20,000.00	2024-06-12	2028-04-29	尚未到期
	10,000.00	2024-07-26	2028-10-29	尚未到期
	10,000.00	2024-10-09	2028-10-29	尚未到期
	5,000.00	2024-04-29	2025-10-29	尚未到期
	500.00	2024-11-29	2025-05-30	尚未到期
	500.00	2024-11-29	2025-11-30	尚未到期
三亚保晟实业发展有限公司	20,000.00	2024-11-21	2027-09-25	尚未到期
	19,000.00	2024-04-16	2027-03-28	尚未到期
	14,000.00	2024-10-30	2027-09-25	尚未到期
	10,000.00	2024-05-15	2027-03-28	尚未到期
	5,000.00	2024-06-25	2027-03-28	尚未到期
	500.00	2024-10-30	2025-10-30	尚未到期
	500.00	2024-10-30	2025-04-30	尚未到期
清远保奕置业有限公司	2,367.00	2022-03-30	2026-10-25	尚未到期
	800.00	2022-03-30	2025-12-31	尚未到期
清远保泓置业有限公司	95,000.00	2021-02-05	2025-02-08	尚未到期
	72,500.00	2021-05-14	2027-05-17	尚未到期
莆田中玺投资有限公司	20,859.00	2023-09-25	2026-09-20	尚未到期
南京盛悦房地产开发有限公司	3,750.00	2024-05-09	2025-02-28	尚未到期

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	
	2,878.00	2023-12-13	2025-02-28	尚未到期
南京盛昕房地产开发有限公司	3,680.00	2024-12-26	2027-01-31	尚未到期
南京盛宁房地产开发有限公司	7,100.00	2024-09-05	2025-09-30	尚未到期
	3,600.00	2024-02-02	2025-09-30	尚未到期
	3,280.00	2024-05-09	2025-09-30	尚未到期
	3,200.00	2024-09-04	2025-09-30	尚未到期
	2,890.00	2024-12-25	2025-09-30	尚未到期
南京盛合房地产开发有限公司	2,320.00	2024-12-26	2026-02-28	尚未到期
南昌保云置业有限公司	20,000.00	2023-05-05	2027-05-04	尚未到期
	20,000.00	2023-05-05	2025-12-21	尚未到期
南昌保悦置业有限公司	8,000.00	2021-07-29	2025-07-18	尚未到期
南昌保和置业有限公司	22,900.00	2021-10-22	2025-10-19	尚未到期
茂名市保运置业有限公司	14,250.00	2024-10-30	2029-09-13	尚未到期
	8,000.00	2024-10-31	2029-10-24	尚未到期
	750.00	2024-10-30	2025-10-29	尚未到期
洛阳展通置业有限公司	7,095.23	2024-04-25	2027-04-15	尚未到期
	6,666.65	2024-12-16	2027-11-17	尚未到期
	4,238.10	2024-06-19	2027-06-11	尚未到期
	1,302.00	2024-04-25	2025-10-21	尚未到期
	1,161.91	2024-06-19	2025-12-15	尚未到期
	333.35	2024-12-16	2025-11-17	尚未到期
洛阳展鹏置业有限公司	17,000.00	2023-08-18	2025-12-20	尚未到期
	8,500.00	2023-08-18	2026-08-16	尚未到期
陆河县誉城投资发展有限公司	11,760.00	2020-07-03	2025-06-30	尚未到期
龙岩保润房地产开发有限公司	10,000.00	2024-12-27	2028-12-26	尚未到期
辽宁和闽房地产开发有限公司	21,000.00	2021-10-26	2026-09-15	尚未到期
	3,000.00	2021-10-26	2026-03-15	尚未到期
连云港保华房地产发展有限公司	7,651.00	2021-07-20	2025-07-20	尚未到期
兰州天乾实业投资有限公司	13,800.00	2022-03-31	2025-03-30	尚未到期
	1,050.00	2020-05-21	2025-05-13	尚未到期
昆明欣江合达城市建设有限公司	5,310.00	2021-03-29	2026-03-28	尚未到期
	4,500.00	2021-04-30	2025-04-30	尚未到期
	3,870.00	2021-04-30	2025-10-30	尚未到期
	3,600.00	2021-03-29	2025-03-28	尚未到期
	3,600.00	2021-03-29	2025-09-28	尚未到期
昆明庭华房地产有限公司	17,550.00	2024-01-01	2029-04-09	尚未到期
	17,550.00	2024-01-01	2028-12-27	尚未到期

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	
	13,812.50	2024-04-11	2029-04-10	尚未到期
昆明庭华房地产有限公司	4,468.75	2023-12-22	2028-11-30	尚未到期
	3,224.00	2024-05-10	2025-08-31	尚未到期
	2,392.00	2024-07-23	2025-08-31	尚未到期
	1,699.75	2024-12-23	2025-08-31	尚未到期
	975.00	2024-01-01	2025-06-21	尚未到期
	975.00	2024-01-01	2025-12-21	尚未到期
	812.50	2024-04-11	2025-06-21	尚未到期
	812.50	2024-04-11	2025-12-21	尚未到期
	65.00	2023-12-22	2025-11-30	尚未到期
	16.25	2023-12-22	2025-05-30	尚未到期
	凯歌（晋江）置业有限公司	16,225.00	2021-06-28	2025-06-23
荆州金海置业有限公司	25,000.00	2023-02-21	2028-02-08	尚未到期
	25,000.00	2024-12-19	2029-12-13	尚未到期
	20,000.00	2023-05-31	2028-02-08	尚未到期
	18,500.00	2024-12-23	2027-12-21	尚未到期
	15,000.00	2023-03-30	2028-02-08	尚未到期
江西明月山温泉生态康养发展有限公司	5,022.99	2022-06-15	2025-06-14	尚未到期
淮安保鸿置业有限公司	11,880.00	2021-08-17	2027-02-17	尚未到期
	120.00	2021-08-17	2025-12-31	尚未到期
湖南利湘置业有限公司	41,900.00	2023-09-27	2026-09-07	尚未到期
	16,800.00	2023-09-27	2025-12-23	尚未到期
	8,243.00	2024-03-06	2025-12-30	尚未到期
	2,905.00	2024-03-06	2026-05-30	尚未到期
	2,100.00	2023-09-27	2025-06-23	尚未到期
	2,100.00	2023-09-27	2026-06-23	尚未到期
	2,010.00	2024-07-23	2026-06-30	尚未到期
湖南华源房地产开发有限公司	91,800.00	2024-12-26	2027-04-12	尚未到期
	54,000.00	2023-03-06	2025-10-17	尚未到期
	18,000.00	2023-02-28	2025-10-17	尚未到期
	10,000.00	2024-12-26	2026-06-20	尚未到期
	10,000.00	2024-12-26	2026-12-20	尚未到期
	5,000.00	2024-12-26	2025-06-20	尚未到期
	5,000.00	2024-12-26	2025-12-20	尚未到期
湖南保洋置业有限责任公司	56,640.00	2024-06-17	2028-06-16	尚未到期
	420.00	2024-06-17	2025-05-21	尚未到期
	420.00	2024-06-17	2025-11-21	尚未到期

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	
	420.00	2024-06-17	2026-05-21	尚未到期
湖南保洋置业有限责任公司	420.00	2024-06-17	2026-11-21	尚未到期
	420.00	2024-06-17	2027-05-21	尚未到期
	420.00	2024-06-17	2027-11-21	尚未到期
	420.00	2024-06-17	2028-05-21	尚未到期
	17,670.00	2024-10-25	2026-05-30	尚未到期
湖南保福置业有限公司	10,449.00	2024-12-23	2026-05-30	尚未到期
湖北鸿誉置业有限公司	4,949.00	2021-11-30	2025-04-18	尚未到期
湖北保利文旅发展有限公司	18,950.00	2021-04-20	2026-04-15	尚未到期
	7,580.00	2021-05-31	2026-04-15	尚未到期
	379.00	2021-04-19	2026-04-15	尚未到期
河源市保腾实业投资有限公司	500.00	2020-09-29	2025-06-30	尚未到期
	500.00	2020-09-29	2025-09-30	尚未到期
	500.00	2020-09-29	2025-12-31	尚未到期
	228.00	2020-09-29	2026-02-20	尚未到期
	200.00	2020-09-29	2025-03-31	尚未到期
河北万茂房地产开发有限公司	16,500.00	2023-10-12	2025-10-11	尚未到期
合肥和禹房地产开发有限公司	76,800.00	2024-06-12	2027-05-21	尚未到期
	24,400.00	2024-05-27	2027-05-21	尚未到期
	14,400.00	2024-05-27	2027-05-21	尚未到期
	1,600.00	2024-06-12	2027-05-21	尚未到期
	800.00	2024-06-12	2026-05-21	尚未到期
	800.00	2024-06-12	2026-11-21	尚未到期
	400.00	2024-05-27	2026-05-21	尚未到期
	400.00	2024-05-27	2026-11-21	尚未到期
	200.00	2024-05-27	2026-05-21	尚未到期
	200.00	2024-05-27	2026-11-21	尚未到期
合肥和颂房地产开发有限公司	33,900.00	2022-12-30	2025-12-25	尚未到期
	32,200.00	2024-12-15	2027-10-09	尚未到期
	25,392.00	2024-12-12	2027-10-09	尚未到期
	22,080.00	2024-10-12	2027-10-09	尚未到期
	18,400.00	2024-10-15	2027-10-09	尚未到期
	9,200.00	2024-10-14	2027-10-09	尚未到期
	9,200.00	2024-12-23	2027-10-09	尚未到期
	7,500.00	2022-12-30	2025-09-25	尚未到期
	5,000.00	2022-12-29	2025-06-28	尚未到期
	5,000.00	2022-12-29	2025-12-26	尚未到期

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	
	4,563.90	2023-03-22	2025-07-31	尚未到期
	4,230.90	2023-05-18	2025-07-31	尚未到期
	2,700.00	2023-02-17	2025-12-25	尚未到期
	2,500.00	2022-12-30	2025-06-25	尚未到期
	1,840.00	2024-12-11	2027-10-09	尚未到期
	1,500.00	2022-12-30	2025-03-25	尚未到期
	1,288.00	2024-12-24	2027-10-09	尚未到期
	700.00	2024-12-15	2026-04-21	尚未到期
	700.00	2024-12-15	2026-09-21	尚未到期
	700.00	2024-12-15	2027-04-21	尚未到期
	552.00	2024-12-12	2026-04-21	尚未到期
	552.00	2024-12-12	2026-09-21	尚未到期
	552.00	2024-12-12	2027-04-21	尚未到期
	480.00	2024-10-12	2026-04-21	尚未到期
	480.00	2024-10-12	2026-09-21	尚未到期
	480.00	2024-10-12	2027-04-21	尚未到期
	400.00	2024-10-15	2026-04-21	尚未到期
	400.00	2024-10-15	2026-09-21	尚未到期
	400.00	2024-10-15	2027-04-21	尚未到期
	350.00	2024-12-15	2025-09-21	尚未到期
	350.00	2024-12-15	2025-12-21	尚未到期
	276.00	2024-12-12	2025-09-21	尚未到期
	276.00	2024-12-12	2025-12-21	尚未到期
	240.00	2024-10-12	2025-09-21	尚未到期
	240.00	2024-10-12	2025-12-21	尚未到期
	200.00	2024-10-14	2026-04-21	尚未到期
	200.00	2024-10-14	2026-09-21	尚未到期
	200.00	2024-10-14	2027-04-21	尚未到期
	200.00	2024-10-15	2025-09-21	尚未到期
	200.00	2024-10-15	2025-12-21	尚未到期
	200.00	2024-12-23	2026-04-21	尚未到期
	200.00	2024-12-23	2026-09-21	尚未到期
	200.00	2024-12-23	2027-04-21	尚未到期
	100.00	2024-10-14	2025-09-21	尚未到期
	100.00	2024-10-14	2025-12-21	尚未到期
	100.00	2024-12-23	2025-09-21	尚未到期
	100.00	2024-12-23	2025-12-21	尚未到期

合肥和颂房地产开发有限公司

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	
	40.00	2024-12-11	2026-04-21	尚未到期
合肥和颂房地产开发有限公司	40.00	2024-12-11	2026-09-21	尚未到期
	40.00	2024-12-11	2027-04-21	尚未到期
	28.00	2024-12-24	2026-04-21	尚未到期
	28.00	2024-12-24	2026-09-21	尚未到期
	28.00	2024-12-24	2027-04-21	尚未到期
	20.00	2024-12-11	2025-09-21	尚未到期
	20.00	2024-12-11	2025-12-21	尚未到期
	14.00	2024-12-24	2025-09-21	尚未到期
	14.00	2024-12-24	2025-12-21	尚未到期
	合肥和汇房地产开发有限公司	7,720.50	2023-02-20	2025-08-28
5,189.10		2023-04-19	2025-08-28	尚未到期
合肥保利和裕房地产有限公司	265.00	2024-12-13	2025-06-13	尚未到期
	265.00	2024-12-13	2025-12-13	尚未到期
	265.00	2024-12-13	2026-06-13	尚未到期
	265.00	2024-12-13	2026-12-13	尚未到期
	265.00	2024-12-13	2027-06-13	尚未到期
	265.00	2024-12-13	2027-12-13	尚未到期
	265.00	2024-12-13	2028-06-13	尚未到期
	265.00	2024-12-13	2028-12-13	尚未到期
	265.00	2024-12-13	2029-06-13	尚未到期
	265.00	2024-12-13	2029-12-13	尚未到期
	265.00	2024-12-13	2030-06-13	尚未到期
	265.00	2024-12-13	2030-12-13	尚未到期
	265.00	2024-12-13	2031-06-13	尚未到期
	265.00	2024-12-13	2031-12-13	尚未到期
	265.00	2024-12-13	2032-06-13	尚未到期
	265.00	2024-12-13	2032-12-13	尚未到期
	265.00	2024-12-13	2033-06-13	尚未到期
	265.00	2024-12-13	2033-12-13	尚未到期
	265.00	2024-12-13	2034-06-13	尚未到期
	265.00	2024-12-13	2034-12-03	尚未到期
杭州保颐置业有限公司	9,700.00	2024-06-18	2044-06-17	尚未到期
杭州保商御盛商业管理有限公司	14,800.00	2024-06-11	2038-09-21	尚未到期
杭州保汇置业有限公司	5,500.00	2024-12-27	2044-12-21	尚未到期
海南裕楚商业有限公司	115,000.00	2022-01-11	2025-01-11	尚未到期
海南鸿瓴置业有限公司	39,000.00	2024-09-14	2029-08-27	尚未到期

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	
	500.00	2024-09-14	2025-02-27	尚未到期
海南鸿瓴置业有限公司	500.00	2024-09-14	2025-08-27	尚未到期
贵阳保成企业管理有限责任公司	85,000.00	2024-12-25	2029-12-25	尚未到期
广州悦腾房地产有限公司	60,654.00	2020-11-25	2025-05-20	尚未到期
广州鑫保房地产开发有限公司	14,400.00	2021-08-13	2026-02-13	尚未到期
广州穗隆置业有限公司	152,000.00	2024-12-06	2027-05-29	尚未到期
广州穗联置业有限公司	9,167.00	2024-10-17	2027-10-16	尚未到期
广州穗鸿置业有限公司	61,450.00	2024-09-29	2027-04-29	尚未到期
	8,500.00	2024-02-05	2026-11-30	尚未到期
广州市保越房地产开发有限公司	3,840.00	2023-12-29	2025-12-31	尚未到期
	500.00	2023-06-29	2026-03-30	尚未到期
广州市保曦置业有限公司	104,426.71	2020-06-19	2025-05-24	尚未到期
广州市保惠置业有限公司	39,200.00	2021-01-08	2026-01-04	尚未到期
广州市保昊房地产开发有限公司	100,000.00	2024-09-29	2027-09-28	尚未到期
广州市邦杰置业有限公司	6,940.00	2024-09-25	2026-12-31	尚未到期
广州华皇房地产开发有限公司	4,881.00	2023-12-28	2026-06-30	尚未到期
	678.00	2023-12-13	2025-12-31	尚未到期
广州保韵置业有限公司	15,600.00	2023-12-29	2026-12-31	尚未到期
	10,184.93	2024-04-29	2026-12-31	尚未到期
广州保泰实业发展有限公司	210,000.00	2020-04-28	2025-04-28	尚未到期
	166,500.00	2024-06-25	2037-06-24	尚未到期
广州保利电商港有限公司	31,692.68	2020-01-17	2025-01-16	尚未到期
广东宜华房地产开发有限公司	70,000.00	2021-02-09	2025-02-07	尚未到期
富利建设集团有限公司	2,739.96	2020-01-21	2025-12-30	尚未到期
	1,700.00	2015-12-30	2025-09-01	尚未到期
	1,400.00	2016-03-03	2026-03-02	尚未到期
	1,295.04	2017-02-27	2025-12-30	尚未到期
	1,200.00	2016-03-03	2025-09-01	尚未到期
	500.00	2021-05-27	2027-05-05	尚未到期
	450.52	2021-04-29	2025-12-30	尚未到期
	150.00	2018-04-03	2025-12-30	尚未到期
	150.00	2020-07-03	2025-12-30	尚未到期
	100.00	2020-09-28	2025-06-10	尚未到期
	18.28	2021-05-28	2025-03-01	尚未到期
阜阳和熙房地产开发有限公司	10,000.00	2022-10-13	2025-01-25	尚未到期
	10,000.00	2022-10-13	2025-02-25	尚未到期
	3,400.00	2024-11-01	2028-09-20	尚未到期

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	
	3,333.33	2024-11-29	2028-09-20	尚未到期
阜阳和熙房地产开发有限公司	2,720.00	2024-11-01	2027-09-20	尚未到期
	2,666.67	2024-11-29	2027-09-20	尚未到期
	2,500.00	2022-07-28	2025-01-25	尚未到期
	2,500.00	2022-07-28	2025-07-25	尚未到期
	1,700.00	2024-11-01	2028-03-20	尚未到期
	1,666.67	2024-11-29	2028-03-20	尚未到期
	680.00	2024-11-01	2026-09-20	尚未到期
	680.00	2024-11-01	2027-03-20	尚未到期
	666.67	2024-11-29	2026-09-20	尚未到期
	666.67	2024-11-29	2027-03-20	尚未到期
	510.00	2024-11-01	2025-09-20	尚未到期
	500.00	2024-11-29	2025-09-20	尚未到期
	340.00	2024-11-01	2026-03-20	尚未到期
	333.33	2024-11-29	2026-03-20	尚未到期
	170.00	2024-11-01	2025-03-20	尚未到期
	166.67	2024-11-29	2025-03-20	尚未到期
福州中邑置业有限公司	1,350.00	2024-09-24	2026-09-24	尚未到期
福州中泰投资有限公司	15,000.00	2024-07-12	2026-07-12	尚未到期
福州中沁置业有限公司	12,000.00	2024-07-02	2025-12-23	尚未到期
	12,000.00	2024-07-02	2026-06-23	尚未到期
	12,000.00	2024-07-02	2026-12-23	尚未到期
	8,000.00	2024-07-02	2025-06-23	尚未到期
	8,000.00	2024-07-02	2027-06-23	尚未到期
	8,000.00	2024-07-02	2027-12-23	尚未到期
	4,000.00	2024-07-02	2028-06-23	尚未到期
	4,000.00	2024-07-02	2028-12-23	尚未到期
	4,000.00	2024-07-02	2029-06-23	尚未到期
	743.00	2024-11-12	2026-11-12	尚未到期
福州中瀚置业有限公司	3,199.06	2024-01-02	2026-11-30	尚未到期
佛山市顺德区保利房地产有限公司	41,400.00	2024-06-24	2039-06-12	尚未到期
	3,066.67	2024-06-24	2025-11-21	尚未到期
佛山市容睿物业管理有限公司	6,300.00	2024-11-26	2028-11-25	尚未到期
	700.00	2024-11-26	2025-12-21	尚未到期
佛山市南海区保狮置业有限公司	16,000.00	2022-02-11	2025-01-11	尚未到期
佛山市禅城区保宸置业有限公司	3,001.93	2021-08-30	2025-08-25	尚未到期
佛山保城企业管理有限公司	100,000.00	2024-03-28	2039-03-28	尚未到期

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	
大连保通发展有限公司	12,487.50	2023-05-11	2026-05-08	尚未到期
大连保通发展有限公司	12,400.00	2023-08-14	2026-08-13	尚未到期
大连保润房地产开发有限公司	1,974.50	2021-08-30	2026-02-22	尚未到期
	1,014.00	2021-10-29	2026-04-23	尚未到期
	420.00	2022-01-28	2026-07-23	尚未到期
	420.00	2022-03-10	2026-09-03	尚未到期
	120.00	2021-09-27	2026-03-22	尚未到期
大连保睿房地产开发有限公司	31,500.00	2023-01-11	2026-09-21	尚未到期
大连保利东港房地产开发有限公司	45,000.00	2024-12-20	2044-12-15	尚未到期
大连保利滨港房地产开发有限公司	24,200.00	2024-03-13	2027-12-21	尚未到期
	3,500.00	2024-07-19	2026-06-30	尚未到期
	1,475.49	2024-10-31	2026-06-30	尚未到期
	1,463.00	2024-08-21	2026-06-30	尚未到期
	969.60	2024-09-29	2025-12-30	尚未到期
	301.90	2024-06-26	2026-06-30	尚未到期
	299.50	2024-10-31	2025-12-30	尚未到期
成都市汇保实业有限公司	3,589.13	2023-06-13	2025-12-31	尚未到期
	1,250.00	2023-05-31	2026-05-30	尚未到期
成都市保利兴北房地产开发有限公司	23,200.00	2024-03-29	2039-03-25	尚未到期
	7,000.00	2024-12-27	2039-12-27	尚未到期
成都市保丰投资有限公司	1,282.38	2024-01-15	2026-10-30	尚未到期
	498.20	2024-11-11	2026-10-30	尚未到期
	426.24	2024-03-05	2026-10-30	尚未到期
	426.14	2024-04-25	2026-10-30	尚未到期
	401.37	2024-08-22	2026-10-30	尚未到期
成都航逸置业有限公司	60,000.00	2024-07-26	2029-07-25	尚未到期
	55,235.29	2024-05-24	2027-05-24	尚未到期
	1,287.31	2024-03-22	2026-11-27	尚未到期
	852.20	2024-04-17	2026-11-27	尚未到期
	679.26	2023-12-25	2026-11-27	尚未到期
	654.97	2024-05-23	2026-11-27	尚未到期
	615.10	2024-12-13	2026-11-27	尚未到期
	595.83	2024-11-05	2027-05-27	尚未到期
	436.44	2024-07-10	2026-11-27	尚未到期
	360.18	2024-07-10	2027-05-27	尚未到期
	306.80	2023-02-21	2025-02-21	尚未到期
42.81	2023-04-21	2025-04-21	尚未到期	

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	
成都保鑫投资有限公司	62,200.00	2024-06-24	2029-06-23	尚未到期
成都保鑫投资有限公司	20,000.00	2024-12-16	2029-12-15	尚未到期
	3,784.16	2024-12-27	2027-12-27	尚未到期
	3,100.02	2024-09-27	2026-09-27	尚未到期
	2,305.07	2024-11-06	2027-08-22	尚未到期
	1,071.49	2024-12-20	2027-08-22	尚未到期
	2,142.39	2023-07-18	2025-07-18	尚未到期
成都保双置业有限公司	2,069.48	2024-07-29	2026-07-29	尚未到期
	1,735.24	2023-09-25	2026-03-01	尚未到期
	882.23	2024-05-20	2026-05-20	尚未到期
	519.81	2023-05-16	2025-05-16	尚未到期
	390.89	2024-02-29	2026-03-01	尚未到期
	257.27	2023-02-02	2025-02-02	尚未到期
	186.28	2023-03-29	2025-03-29	尚未到期
成都保利天府实业有限公司	43,000.00	2021-03-10	2026-03-10	尚未到期
常州东晟房地产发展有限公司	8,000.00	2023-07-03	2025-07-03	尚未到期
常熟耀泰房地产有限公司	11,055.00	2020-12-01	2025-11-30	尚未到期
	8,521.56	2020-12-23	2025-11-30	尚未到期
保利浙南房地产开发有限公司	30,000.00	2021-12-02	2026-12-02	尚未到期
	6,500.00	2024-08-26	2026-08-26	尚未到期
	5,973.00	2022-08-02	2027-08-02	尚未到期
	684.61	2024-06-13	2026-03-25	尚未到期
	2,434.46	2024-11-29	2026-03-25	尚未到期
保利商旅产业发展有限公司	94,000.00	2023-12-29	2031-12-28	尚未到期
保利华南实业有限公司	208,000.00	2024-11-22	2030-11-22	尚未到期
	200,000.00	2024-12-31	2030-12-31	尚未到期
	170,000.00	2023-03-20	2029-03-19	尚未到期
	106,000.00	2024-10-31	2030-10-31	尚未到期
	105,000.00	2023-03-28	2028-03-27	尚未到期
	100,000.00	2023-02-24	2029-02-23	尚未到期
	80,000.00	2022-04-13	2027-04-12	尚未到期
	67,000.00	2024-08-27	2039-08-21	尚未到期
	3,000.00	2024-08-27	2025-08-21	尚未到期
保利公寓管理有限公司	78,000.00	2023-06-30	2031-06-29	尚未到期
	35,000.00	2020-09-26	2025-09-26	尚未到期
保利（重庆）投资实业有限公司	41,000.00	2021-09-28	2026-09-28	尚未到期
	34,150.00	2023-06-27	2028-06-27	尚未到期

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	
	25,000.00	2024-12-10	2029-12-25	尚未到期
保利（重庆）投资实业有限公司	15,000.00	2024-12-30	2029-12-30	尚未到期
	10,024.89	2024-12-10	2029-12-20	尚未到期
	2,400.00	2024-12-27	2039-12-26	尚未到期
	24,000.00	2024-12-31	2039-12-30	尚未到期
保利（长春）恒富房地产开发有限公司	35,000.00	2022-01-21	2027-01-21	尚未到期
	6,000.00	2024-12-26	2044-12-26	尚未到期
保利（天津）房地产开发有限公司	32,000.00	2024-07-26	2027-07-25	尚未到期
	8,000.00	2024-07-26	2025-07-25	尚未到期
保利（四川）投资发展有限公司	25,000.00	2024-11-26	2039-11-25	尚未到期
	389.69	2023-05-16	2025-12-31	尚未到期
	308.65	2023-02-20	2025-12-31	尚未到期
	240.63	2023-04-12	2025-12-31	尚未到期
保利（三亚）房地产开发有限公司	40,000.00	2024-12-04	2029-10-16	尚未到期
	20,000.00	2024-11-26	2039-09-21	尚未到期
保利（江西）房地产开发有限公司	150,000.00	2022-12-30	2027-12-30	尚未到期
保利（河源）投资发展有限公司	7,600.00	2024-05-10	2028-10-27	尚未到期
	400.00	2024-05-10	2025-10-21	尚未到期
保利（海陵岛）房地产开发有限公司	37,848.00	2024-07-19	2039-07-19	尚未到期
	2,152.00	2024-07-19	2025-07-19	尚未到期
保利（德阳）实业有限公司	30,000.00	2024-12-02	2027-12-01	尚未到期
保利（成都）房地产开发有限公司	39,560.00	2024-06-27	2029-06-21	尚未到期
	38,000.00	2024-06-27	2029-06-23	尚未到期
	18,000.00	2024-11-28	2029-11-19	尚未到期
	3,289.30	2024-07-25	2027-07-16	尚未到期
	2,492.87	2024-12-20	2027-07-16	尚未到期
	1,766.13	2024-09-06	2027-07-16	尚未到期
	1,650.85	2024-12-05	2027-07-16	尚未到期
	1,171.51	2024-08-07	2027-07-16	尚未到期
	1,159.43	2024-10-30	2026-12-31	尚未到期
保恒筑铭（武汉）科技产业有限公司	3,240.00	2024-10-15	2025-09-30	尚未到期
合计	7,777,314.73			

2、 子公司为子公司担保

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	
舟山保泓生态文化旅游区开发有限公司	浙江鲲海酒店管理有限公司	1,700.00	2024-05-13	2025-05-13	尚未到期
上海保利城市发展有限公司	上海保邨置业有限公司	31,410.76	2024-06-21	2027-04-24	尚未到期
		22,000.24	2024-04-25	2026-10-24	尚未到期
		20,000.00	2024-04-24	2025-10-24	尚未到期
		12,489.24	2024-06-21	2026-10-24	尚未到期
		10,000.00	2024-04-24	2026-04-24	尚未到期
		7,999.76	2024-04-25	2026-04-24	尚未到期
		6,589.00	2024-06-28	2027-04-24	尚未到期
		5,000.71	2024-08-21	2027-04-24	尚未到期
		3,510.29	2024-05-09	2026-10-24	尚未到期
	上海保硕置业有限公司	17,000.00	2024-11-25	2026-11-21	尚未到期
		15,900.00	2024-11-21	2026-11-21	尚未到期
		14,100.00	2024-11-21	2026-05-21	尚未到期
		2,000.00	2024-11-25	2027-05-21	尚未到期
	上海保劭置业有限公司	22,967.00	2024-11-27	2027-11-20	尚未到期
		4,000.00	2024-11-27	2026-11-20	尚未到期
		1,000.00	2024-11-27	2026-05-20	尚未到期
	上海保利建霖房地产有限公司	1,000.00	2024-11-27	2027-05-20	尚未到期
		300,000.00	2024-12-27	2037-12-24	尚未到期
		29,000.00	2024-06-28	2027-06-25	尚未到期
	上海保铎置业有限公司	14,000.00	2024-12-27	2027-06-25	尚未到期
		11,000.00	2024-08-20	2027-06-25	尚未到期
		10,000.00	2024-10-30	2027-06-25	尚未到期
		5,000.00	2024-06-28	2026-12-25	尚未到期
		500.00	2024-06-28	2025-12-25	尚未到期
		500.00	2024-06-28	2026-06-25	尚未到期
		38,982.00	2023-08-31	2026-02-13	尚未到期
	上海保鐸置业有限公司	30,400.00	2023-08-31	2025-08-21	尚未到期
		28,880.00	2023-08-31	2025-02-21	尚未到期
		25,158.00	2023-11-20	2026-08-27	尚未到期
		25,000.00	2023-11-17	2026-08-27	尚未到期
19,830.00		2023-09-26	2026-02-13	尚未到期	
14,382.00		2023-10-07	2026-08-27	尚未到期	
5,788.00		2023-10-07	2026-02-13	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	
泉州中泽房地产开发有限公司	泉州星泽房地产开发有限公司	51,290.10	2024-06-28	2027-06-27	尚未到期
	泉州隆泽房地产开发有限公司	17,595.00	2023-12-12	2026-12-12	尚未到期
		8,517.00	2024-03-19	2026-12-12	尚未到期
		3,978.00	2024-04-12	2026-12-12	尚未到期
	1,530.00	2024-12-27	2026-12-12	尚未到期	
青岛广驰利置业有限公司	青岛广驰利置业有限公司	35,000.00	2024-12-31	2029-12-05	尚未到期
青岛保润置业有限公司	青岛保润置业有限公司	2,346.77	2024-02-16	2025-02-16	尚未到期
南京华启置业有限公司	南京国电南自科技园发展有限公司	3,570.00	2019-05-07	2027-03-20	尚未到期
		2,040.00	2019-05-07	2026-09-25	尚未到期
		1,530.00	2019-07-04	2027-03-20	尚未到期
		1,275.00	2019-04-12	2026-09-25	尚未到期
江西航都投资发展有限公司	南昌航行投资发展有限公司	25,423.50	2022-06-30	2025-06-29	尚未到期
恒利(香港)置业有限公司	WYNYARD 048 SERVICE PTY LTD ATF WYNYARD 048 TRUST	67,605.00	2024-05-24	2025-05-24	尚未到期
河北保利房地产开发有限公司	石家庄保旻房地产开发有限公司	10,000.00	2024-03-06	2027-12-04	尚未到期
	石家庄保珺房地产开发有限公司	94,820.00	2023-07-27	2025-07-18	尚未到期
	邯郸保邯房地产开发有限公司	53,000.00	2024-06-27	2027-06-21	尚未到期
		4,000.00	2024-09-27	2026-09-27	尚未到期
广州保泓置业有限公司	广州鑫保房地产开发有限公司	26,540.61	2021-08-13	2026-02-13	尚未到期
广东保利城市发展有限公司	广州市邦杰置业有限公司	134,700.00	2023-11-10	2026-07-28	尚未到期
	广州琶资置业有限公司	25,000.00	2024-12-23	2027-01-11	尚未到期
福建保利投资发展有限公司	福州中沁置业有限公司	14,625.00	2024-06-28	2027-06-28	尚未到期
		14,625.00	2024-06-28	2028-06-28	尚未到期
		9,375.00	2024-06-28	2026-06-28	尚未到期
		4,875.00	2024-06-28	2025-06-28	尚未到期
		4,875.00	2024-06-28	2029-06-28	尚未到期
		4,200.00	2024-09-03	2026-09-03	尚未到期
		3,375.00	2024-06-28	2026-12-28	尚未到期
		3,375.00	2024-06-28	2027-12-28	尚未到期
		2,625.00	2024-06-28	2025-12-28	尚未到期
1,125.00	2024-06-28	2028-12-28	尚未到期		
保利湾区投资发展有限公司	东莞市保泰实业投资有限公司	36,000.00	2024-06-28	2029-06-27	尚未到期
		29,100.00	2024-07-30	2029-07-29	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	
保利湾区投资发展有限公司	东莞市保泰实业投资有限公司	9,000.00	2024-06-28	2025-12-21	尚未到期
		900.00	2024-07-30	2025-07-29	尚未到期
	保利(梅州)房地产开发有限公司	2,974.70	2024-05-07	2029-05-06	尚未到期
保利里城有限公司	长沙市保城置业有限公司	5,800.37	2021-10-15	2026-04-15	尚未到期
保利江苏房地产发展有限公司	南京盛昕房地产开发有限公司	9,290.00	2024-09-26	2027-06-30	尚未到期
		7,000.00	2024-08-05	2027-05-19	尚未到期
	南京盛文房地产开发有限公司	2,550.00	2024-09-13	2025-08-27	尚未到期
		1,020.00	2024-09-12	2025-08-27	尚未到期
		765.00	2024-09-26	2025-09-20	尚未到期
	南京盛宁房地产开发有限公司	3,765.00	2023-07-26	2025-06-30	尚未到期
		3,060.00	2023-05-15	2025-02-16	尚未到期
		3,040.00	2023-09-15	2025-02-16	尚未到期
	南京盛合房地产开发有限公司	8,590.00	2024-10-12	2026-02-28	尚未到期
		2,390.00	2024-11-08	2026-02-28	尚未到期
		1,780.00	2024-10-14	2026-02-28	尚未到期
	保利华南实业有限公司	肇庆市南顺置业有限公司	16,400.00	2024-11-28	2029-11-26
肇庆保隆置业有限公司		25,900.00	2020-05-27	2027-04-29	尚未到期
深圳市裕和投资有限公司		25,200.00	2020-12-17	2025-06-13	尚未到期
		23,200.00	2020-12-24	2025-06-13	尚未到期
清远保泓置业有限公司		20,995.00	2023-11-29	2028-11-27	尚未到期
		2,173.28	2023-11-29	2025-11-30	尚未到期
		607.75	2024-01-31	2028-11-27	尚未到期
35.75		2024-01-31	2025-11-30	尚未到期	
佛山市兴业正鹏投资有限公司		35,000.00	2018-05-02	2043-05-01	尚未到期
佛山市南海区大沥镇利创天瓚地产发展有限公司		86,825.00	2024-09-14	2029-09-12	尚未到期
佛山市南海区保旭置业有限公司		8,670.00	2021-05-19	2025-05-18	尚未到期
		2,040.00	2022-09-20	2025-05-06	尚未到期
佛山市南海区保狮置业有限公司		42,415.00	2023-05-19	2027-02-17	尚未到期
		27,000.00	2024-07-26	2029-07-24	尚未到期
		4,990.00	2023-05-19	2025-11-18	尚未到期
佛山市皓能置业有限公司		20,000.00	2021-01-29	2025-01-28	尚未到期
佛山市保利华创房地产开发有限公司		14,886.90	2021-03-03	2025-09-09	尚未到期
	9,491.10	2021-10-29	2025-09-09	尚未到期	
	7,131.84	2019-02-01	2025-07-09	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	
保利华南实业有限公司	佛山市保利华创房地产开发有限公司	4,962.30	2021-07-16	2025-09-09	尚未到期
		4,536.96	2018-10-30	2025-07-09	尚未到期
		3,900.48	2018-07-23	2025-07-09	尚未到期
		3,810.72	2018-07-12	2025-07-09	尚未到期
		3,565.92	2019-02-01	2026-01-09	尚未到期
		2,268.48	2018-10-30	2026-01-09	尚未到期
		1,950.24	2018-07-23	2026-01-09	尚未到期
		1,905.36	2018-07-12	2026-01-09	尚未到期
	474.30	2020-09-11	2025-09-09	尚未到期	
	佛山南海祁昭置业有限公司	36,480.00	2021-02-10	2025-02-06	尚未到期
保利海西实业有限公司	泉州保莲房地产开发有限公司	3,753.09	2022-06-13	2025-04-30	尚未到期
保利粤中发展有限公司	江门市宏裕置业有限公司	4,000.00	2024-11-26	2029-11-25	尚未到期
保利(中山)房地产开发有限公司	中山祥盛房地产开发有限公司	13,100.00	2024-09-30	2027-09-30	尚未到期
	中山市和越实业投资有限公司	32,000.00	2023-04-27	2026-05-28	尚未到期
		12,250.00	2023-10-31	2028-10-30	尚未到期
		8,000.00	2023-10-26	2026-10-25	尚未到期
		4,430.00	2023-11-21	2028-11-20	尚未到期
	中山市和瑞实业投资有限公司	24,600.00	2023-01-03	2025-07-02	尚未到期
江门市宏裕置业有限公司	30,000.00	2024-08-31	2029-08-29	尚未到期	
保利(江西)房地产开发有限公司	赣州保蓉置业有限公司	5,400.00	2022-09-27	2025-09-27	尚未到期
保利(北京)房地产开发有限公司	北京未来科技城保昌置业有限公司	210,000.00	2022-09-09	2037-09-09	尚未到期
		60,000.00	2018-04-27	2033-04-26	尚未到期
安徽保利房地产开发有限公司	合肥和禹房地产开发有限公司	3,326.10	2024-08-27	2027-08-27	尚未到期
	合肥和颂房地产开发有限公司	4,067.85	2024-11-25	2027-11-25	尚未到期
	合肥和汇房地产开发有限公司	5,471.10	2023-06-28	2025-12-27	尚未到期
合计		2,374,162.57			

3、 子公司为本公司担保

无。

4、 为联营、合营企业担保

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	
广东保利房地产开发有限公司	广州碧臻房地产开发有限公司	3,141.46	2020-03-01	2026-06-07	尚未到期
保利江苏房地产 发展有限公司	扬州颐瑞居置业有限公司	6,259.58	2022-12-19	2025-12-13	尚未到期
	南京弘保宇房地产开发有限 公司	4,472.16	2021-10-08	2027-09-21	尚未到期
		3,090.60	2021-10-08	2027-03-21	尚未到期
		2,443.07	2021-10-13	2027-09-21	尚未到期
		2,060.40	2021-10-14	2026-09-21	尚未到期
		1,407.60	2021-10-14	2027-09-21	尚未到期
		1,363.77	2022-09-09	2027-09-21	尚未到期
		1,290.30	2021-10-13	2027-03-21	尚未到期
		860.20	2021-10-13	2026-09-21	尚未到期
		719.10	2022-09-09	2027-03-21	尚未到期
		618.12	2021-10-08	2026-03-21	尚未到期
		618.12	2021-10-08	2025-09-21	尚未到期
		479.40	2022-09-09	2026-09-21	尚未到期
		430.10	2021-10-13	2026-03-21	尚未到期
		430.10	2021-10-13	2025-09-21	尚未到期
		412.08	2021-10-14	2026-03-21	尚未到期
		412.08	2021-10-14	2025-09-21	尚未到期
		247.25	2021-10-08	2025-03-21	尚未到期
		239.70	2022-09-09	2026-03-21	尚未到期
		239.70	2022-09-09	2025-09-21	尚未到期
172.04	2021-10-13	2025-03-21	尚未到期		
164.83	2021-10-14	2025-03-21	尚未到期		
95.88	2022-09-09	2025-03-21	尚未到期		
保利华南实业有限公司	佛山市禅城区正华置业有限公司	4,000.00	2020-08-20	2025-10-10	尚未到期
保利海西实业有 限公司	厦门悦昕房地产开发有限公司	29,555.00	2023-10-19	2026-10-19	尚未到期
	厦门联保嘉悦房地产开发有限 公司	1,150.00	2024-06-26	2026-06-26	尚未到期
		7,808.00	2022-10-08	2025-10-08	尚未到期
		7,468.00	2022-12-30	2025-03-31	尚未到期
保利发展控股集 团股份有限公司	徐州市和锦置业有限公司	11,900.00	2024-03-20	2025-12-31	尚未到期
		11,900.00	2024-03-20	2026-12-21	尚未到期
	徐州汉和房地产开发有限公司	7,050.00	2022-01-10	2025-12-30	尚未到期
	天津蓝光宝珩房地产开发有限 公司	3,627.49	2020-04-27	2025-10-26	尚未到期
	厦门保润房地产开发有限公司	38,000.00	2022-07-12	2026-07-12	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	
保利发展控股集团 股份有限公司	南京中悦房地产开发有限公司	3,969.37	2023-04-20	2027-12-12	尚未到期
		3,969.37	2023-05-04	2027-09-27	尚未到期
		3,969.37	2023-04-20	2027-06-27	尚未到期
		3,969.37	2023-04-20	2027-03-27	尚未到期
		2,450.00	2023-05-04	2026-03-27	尚未到期
		2,450.00	2023-05-04	2026-09-27	尚未到期
		2,450.00	2023-03-29	2026-12-27	尚未到期
		2,145.34	2023-05-04	2026-06-27	尚未到期
		1,470.00	2023-03-29	2025-09-27	尚未到期
		1,470.00	2023-03-29	2025-12-27	尚未到期
		1,470.00	2023-03-29	2025-03-27	尚未到期
		1,470.00	2023-03-29	2025-06-27	尚未到期
		304.66	2023-04-20	2026-12-27	尚未到期
		南京徽珀房地产开发有限公司	5,135.00	2024-06-17	2025-12-17
	2,032.00		2023-10-27	2025-12-31	尚未到期
	1,600.00		2024-07-11	2025-12-17	尚未到期
	南京徽琥房地产开发有限公司	6,498.00	2024-06-17	2025-03-17	尚未到期
	南京东之合房地产开发有 限公司	5,287.11	2021-04-23	2026-07-23	尚未到期
		4,635.56	2021-04-30	2026-07-23	尚未到期
		4,444.44	2021-03-24	2026-07-23	尚未到期
		2,800.00	2021-05-31	2026-07-23	尚未到期
		2,191.11	2021-03-30	2026-07-23	尚未到期
		1,742.22	2021-03-19	2026-07-23	尚未到期
		795.56	2021-03-31	2026-07-23	尚未到期
		666.67	2021-03-30	2026-03-08	尚未到期
		533.33	2021-03-24	2026-03-08	尚未到期
		222.22	2021-03-30	2025-09-08	尚未到期
		177.78	2021-04-23	2025-09-08	尚未到期
		44.44	2021-03-31	2025-03-08	尚未到期
		35.56	2021-04-23	2025-03-08	尚未到期
	南安骏荣房地产开发有限公司	1,320.00	2021-01-21	2025-04-09	尚未到期
	杭州滨保实业有限公司	24,106.50	2022-01-25	2042-01-24	尚未到期
	广州粤合房地产开发有限公司	5,700.00	2024-05-17	2025-12-31	尚未到期
		4,350.00	2024-12-27	2025-12-31	尚未到期
	广州穗江置业有限公司	5,450.00	2022-03-18	2025-03-17	尚未到期
	福州榕升房地产有限公司	17,544.00	2022-12-23	2025-12-23	尚未到期
		5,832.00	2022-12-23	2025-03-31	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	
保利发展控股集团 股份有限公司	福州榕升房地产有限公司	920.00	2024-10-10	2026-10-10	尚未到期
		576.00	2022-12-23	2025-09-30	尚未到期
		400.00	2022-12-23	2025-06-23	尚未到期
		40.00	2022-12-23	2025-06-26	尚未到期
	福州榕昌房地产有限公司	11,784.50	2023-12-12	2026-12-08	尚未到期
		1,666.00	2024-10-10	2026-10-10	尚未到期
		1,494.50	2023-12-12	2026-06-08	尚未到期
	佛山南海祁禹置业有限公司	30,690.00	2024-11-13	2029-11-12	尚未到期
		3,410.00	2024-11-13	2025-11-12	尚未到期
	佛山南海保祁置业有限公司	61,077.49	2021-08-30	2025-08-29	尚未到期
10,982.00		2022-01-06	2025-01-06	尚未到期	
保利(北京)房地 产开发有限公司	北京和信金泰房地产开发有限 公司	99,800.00	2022-12-16	2052-12-16	尚未到期
浙江保利城市发 展有限公司	绍兴雅宏置业有限公司	11,102.00	2021-03-25	2025-01-12	尚未到期
合计		522,769.60			

注 1：保利发展为商用物业一期类 REITs 专项计划、商用物业二期类 REITs 专项计划以及第一期住房租赁定向资产支持票据提供差额补足，专项计划规模分别为 22.52 亿元、20.35 亿元及 9.29 亿元，优先级规模分别为 20.268 亿元、18.32 亿元及 8.361 亿元。

注 2：保利发展下属公司原直接或间接控制【成都市保裕泰和房地产开发有限公司、成都新都区利牧归房地产开发有限公司、东莞保恒实业投资有限公司、重庆葆阅企业管理有限公司】(以下合称项目公司)，保利发展及下属公司与【长保(天津)投资中心(有限合伙)】分别签订《投资合作协议》《产权交易合同》《维好协议》及其他配套协议，转让上述项目公司 80% 的股权，保利发展及下属公司按照约定履行相关协议项下的回购、维好承诺及其他合同义务，同时，项目公司与保利公寓签署《委托经营管理协议》，保利公寓作为运营主体对项目公司资产进行运营，运营情况接受市场化考核，根据协议约定履行相关权利义务。

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 2024 年 12 月 31 日累计担保余额为人民币 147,249,766,905.23 元。担保类型分为阶段性担保和全过程担保，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 2024 年 12 月 31

日，本公司承担阶段性担保额为人民币 147,249,766,905.23 元，承担全过程担保额为人民币 0.00 元。

6、 资产抵押

抵押物类型	抵押物名称	抵押物账面价值 (万元)
存货	成都保利北新学府	35,648.96
	佛山保利碧桂园学府里	11,901.10
	长春保利城二期	25,670.22
	长春保利城一期	18,347.10
	沈阳保利城	44,534.70
	中山保利天汇	491.49
	成都保利璟园	17,408.27
	郑州保利大都汇	3,952.11
	宜春保利明月川	9,849.00
	宜昌保利山海大观	38,659.00
	天津保利时代	53,720.78
	临汾保利时光印象	59,914.93
	郑州保利拾光年	20,581.94
	福州永泰保利堂悦	3,723.77
	兰州保利天汇	13,420.00
	石家庄保利天珺	117,960.60
	大连保利天禧	18,659.17
	天津保利西棠和煦二期	69,369.65
	天津保利西棠和煦一期	51,111.60
	西安保利咏山和颂	158,960.80
	南京保利堂悦	27,631.17
	北京和悦璞云	70,525.80
	常熟保利首开云璟	125,069.65
	杭州保利恒尊崇璟和颂府	67,597.00
	大连保利拾光年	28,161.58
	大连保利西山林语	2,928.36
	江西航都（和光、时光、洪都里）	40,440.22
	南昌航行（洪都里项目）	48,877.27
	南昌航飞（和光、时光）	33,051.82
	广州保利悦公馆	3,250.04
	佛山保利德胜天汇	1,280.35
	佛山保利灯湖天珺	103,271.84

抵押物类型	抵押物名称	抵押物账面价值 (万元)
存货	佛山保利琅悦	210.99
	佛山保利御江南	7,168.56
	抚州保利香颂	35,445.99
	阜阳保利堂悦	7,613.05
	沈阳保利天汇（公园壹号）	151,563.68
	成都保利创展国宾和煦花园	37,859.84
	海口保利六千树	14,400.70
	合肥保利和光熙悦	182,234.85
	合肥琅悦	109,474.78
	中山保利和光尘樾	934.47
	绍兴保利和光屿湖	130,799.11
	河源保利林语花园	18,115.07
	河源保利林语花园四五六期	32,815.82
	河源保利阅江台	300.00
	淮安保利通银时光印象	61,513.00
	上海市嘉定区菊园新区城北路 202402404 项目	133,826.38
	佛山保利阅江台·江缦	530.97
	江门保利江海大都汇	14,542.48
	揭阳保利大都汇	28,750.65
	成都锦城和颂	4,330.48
	合肥锦上	45,586.02
	九江保利天汇	69,054.10
	成都保利椿实·九里和颂	133,490.65
	昆明保利春湖国际项目	66,734.17
	昆明保利和光屿湖	120,043.70
	兰州保利大都汇	53,549.70
	兰州保利领秀山	4,040.73
	连云港保利通银时光印象	34,022.24
	武汉保利庭瑞阅江台 A	148,713.12
	武汉保利庭瑞阅江台 B	137,235.93
	龙岩保利和府	21,315.78
	茂名保利高州奥体项目	11,282.90
	茂名保利奥体大都汇	20,589.91
	福州保利和光屿湖	11,009.17
	南昌保利和府	29,192.84
	南昌保利天珺	31,400.12
	南昌保利艾溪湖	85,628.72
	南昌保利天汇三期	37,025.25

抵押物类型	抵押物名称	抵押物账面价值 (万元)
存货	南昌保利琅悦	60,640.99
	莆田保利臻悦	163,015.85
	青岛保利大国璟（未来之城）	19,000.00
	青岛保利青铁和著理想地	16,000.00
	青岛保利领秀山二期	27,600.00
	青岛保利领秀山	49,381.38
	青岛保利香颂	6,484.80
	青岛保利和府	4,601.50
	青岛保利和光尘樾	33,935.00
	清远保利奥体大都汇	47,421.37
	清远保利碧桂园学府里	8,646.00
	清远保利和悦滨江	49,624.37
	三亚保利·海晏	166,071.86
	三亚保利·棠隐	39,871.55
	西安三一云城	166,788.70
	厦门云禧	305,737.57
	汕头保利天汇（西地块）	47,993.03
	汕头保利宜华城项目	49,274.60
	汕尾保利金町湾二期	18,053.52
	汕尾保利林语花园	29,016.55
	上海保利光合上城	919,646.87
	上海保利云湖壹号	106,434.41
	深圳保利青谷项目	144,900.00
	石家庄保利天汇	133,407.58
	重庆保利时区	136,731.93
	成都保利天府臻悦	119,820.96
	重庆中粮保利天玺壹号（南地块）	130,002.92
	广州保利南沙天汇	3,210.76
	石家庄市桥西区维明大街西三教地块	100,953.79
	石家庄保利维明天珺	46,384.29
	北京保利未来科技城项目	1,050,657.78
	温州保利天珺	70,114.62
	温州滨江云谷	65,050.00
	芜湖保利文华和颂	73,600.00
	石家庄保利文华天珺	56,523.79
	武汉保利天珺	588.71
	武汉保利云璟	160,981.28
	武汉保利时光印象	66,903.34

抵押物类型	抵押物名称	抵押物账面价值 (万元)
存货	武汉保利香颂	87,604.56
	西双版纳保利曼飞龙国际康养小镇项目	3,822.36
	西双版纳保利雨林澜山	15,687.01
	湘潭湘江保利时代二期	136,577.34
	广州保利翔龙天汇	9,041.93
	成都保利天珺	262,343.66
	上海保利江馥里	159,209.51
	成都保利和颂	260,248.34
	杭州保利云城臻悦府	116,389.00
	重庆保利中交云上雅集	81,727.79
	长春保利天汇	68,162.31
	福州长乐保利阅江台	105,481.82
	长沙保利和光尘樾	159,503.18
	长沙保利檀樾	34,435.95
	肇庆保利云禧	889.33
	肇庆保利梦想城	28,666.64
	江门保利琅悦	856.18
	中山保利臻悦	174.54
	中山保利天珺	393.16
	重庆保利中央雲璟	41,344.28
	舟山保利云上	101,890.05
	广州南沙电商港项目	43,695.68
	长沙保利西海岸	80,999.67
南京中航樾广场	12,566.21	
存货小计		9,865,098.38
固定资产	三亚保利国际广场项目写字楼	4,562.51
	佛山南海保利洲际酒店	1,151.92
	佛山保利雲上 A 区球场	4,908.99
	南京保利堂悦商业及写字楼	8,322.35
	青岛保利漫月山保利中心商业	6,279.66
	成都国际广场辉盛坊酒店	30,985.71
	舟山保利自在海售楼部	2,829.48
固定资产小计		59,040.62
投资性房地产	阜阳颍州堂悦项目商业	18,187.79
	合肥保利瑜璟阁酒店	11,261.90
	北京西山林语项目房产	12,669.60
	北京保利国际广场写字楼	149,853.82
	北京蓟门桥项目写字楼	47,355.43

抵押物类型	抵押物名称	抵押物账面价值 (万元)
投资性房地产	北京保利大都汇写字楼	110,478.23
	广州保利电商港厂房	14,860.42
	三亚保利国际广场项目写字楼	19,181.69
	三亚国际财经论坛会议中心及瑰丽酒店	82,585.06
	郑州保利心语花园商业	9,981.05
	武汉关山村项目写字楼、公寓	47,346.18
	长沙保利中环广场 B1、B2 栋公寓	36,085.50
	长沙保利茉莉公馆 6 栋公寓	4,497.38
	长沙保利西海岸商业	14,622.84
	佛山南海保利洲际酒店	26,971.25
	佛山顺德保利广场商业	50,685.57
	佛山保利顺德中环写字楼	38,330.62
	佛山保利东湾商场	45,018.39
	阳江海陵岛保利皇冠酒店	33,310.60
	南京保利堂悦商业及写字楼	26,176.52
	南京云樾广场项目商业	26,200.65
	南昌保利中心房产	21,290.13
	青岛保利漫月山保利中心商业	12,246.88
	青岛金水路项目保利中央大厦写字楼	5,848.47
	上海保利时光里商业	170,185.75
	上海香槟苑商业	26,154.73
	成都保利皇冠酒店	11,957.72
	成都保利大都汇公寓	11,000.00
	成都保利大都汇商业	40,327.64
	杭州保利欣品华庭公寓	24,121.62
	舟山自在海酒店乐园商业街	98,110.20
	广州保利中心写字楼	29,982.75
	广州中环广场写字楼	39,821.24
	广州保利国际广场写字楼	25,299.88
	悉尼高本街 59 号写字楼、悉尼保利中心写字楼、墨尔本保利中心	390,110.57
	佛山保利商业水城购物中心	33,263.51
	杭州中央公馆购物中心	23,377.93
		投资性房地产小计
	抵押物合计	11,712,898.51

十三、资产负债表日后事项

(一) 重要的非调整事项

本公司无需要披露的重要资产负债表日后非调整事项。

(二) 利润分配情况

根据中国证监会《证券发行与承销管理办法》第三十三条规定，“上市公司发行证券，存在利润分配方案、公积金转增股本方案尚未提交股东大会表决或者虽经股东大会表决通过但未实施的，应当在方案实施后发行。”鉴于公司向特定对象发行可转换公司债券已取得中国证监会同意注册批复，为确保相关发行工作顺利推进，董事会决定延迟审议 2024 年度利润分配方案。

(三) 其他资产负债表日后事项说明

截至本报告日，本公司无需要披露的其他资产负债表日后事项。

十四、其他重要事项

(一) 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。

十五、母公司财务报表主要项目注释

(一) 应收账款

1、 应收账款按账龄披露

账龄	期末余额	上年年末余额
1 年以内	13,947,104.82	35,802,540.54
其中：1 年以内分项		
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	13,947,104.82	35,802,540.54
1 年以内小计	13,947,104.82	35,802,540.54
1 年以上	24,284,765.47	3,016,944.54
小计	38,231,870.29	38,819,485.08
减：坏账准备	217,014.21	563,774.37

账龄	期末余额	上年年末余额
合计	38,014,856.08	38,255,710.71

2、 应收账款按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备					
按信用风险特征组合计提坏账准备	38,231,870.29	100.00	217,014.21	0.57	38,014,856.08
其中：					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	38,231,870.29	100.00	217,014.21	0.57	38,014,856.08
合计	38,231,870.29		217,014.21		38,014,856.08

(续)

类别	上年年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备					
按信用风险特征组合计提坏账准备	38,819,485.08	100.00	563,774.37	1.45	38,255,710.71
其中：					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	38,819,485.08	100.00	563,774.37	1.45	38,255,710.71
合计	38,819,485.08		563,774.37		38,255,710.71

按信用风险特征组合计提坏账准备：

组合计提项目：

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	38,231,870.29	217,014.21	0.57
合计	38,231,870.29	217,014.21	0.57

3、 本期计提、转回或收回的坏账准备情况

类别	上年年末余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	563,774.37	-346,760.16				217,014.21
合计	563,774.37	-346,760.16				217,014.21

4、 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

单位名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额	占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例(%)	应收账款坏账准备和合同资产减值准备期末余额
广州保利商业物业发展有限公司	28,528,623.99		28,528,623.99	74.62	
保利物业服务股份有限公司广州分公司	3,016,944.54		3,016,944.54	7.89	
保利物业服务股份有限公司广州商业管理分公司	2,346,017.55		2,346,017.55	6.14	
中国能源建设集团广东省电力设计研究院有限公司	698,363.71		698,363.71	1.83	34,918.19
深圳慧差旅数字信息有限公司	249,758.43		249,758.43	0.65	12,487.92
合计	34,839,708.22		34,839,708.22	91.13	47,406.11

(二) 其他应收款

项目	期末余额	上年年末余额
应收利息		
应收股利	72,260,403.58	360,297,000.00
其他应收款项	303,405,511,235.87	279,745,783,996.75
合计	303,477,771,639.45	280,106,080,996.75

1、 应收股利

(1) 应收股利明细

项目（或被投资单位）	期末余额	上年年末余额
信保（广州）私募基金管理有限公司	52,260,403.58	
保利（横琴）资本管理有限公司	20,000,000.00	
郑州恒天兴华房地产有限公司		360,297,000.00

项目（或被投资单位）	期末余额	上年年末余额
小计	72,260,403.58	360,297,000.00
减：坏账准备		
合计	72,260,403.58	360,297,000.00

（2）重要的账龄超过一年的应收股利
期末无重要的账龄超过 1 年的应收股利。

2、其他应收款项

（1）按账龄披露

账龄	期末余额	上年年末余额
1 年以内	135,279,081,975.41	159,447,375,305.59
其中：1 年以内分项		
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	135,279,081,975.41	159,447,375,305.59
1 年以内小计	135,279,081,975.41	159,447,375,305.59
1 至 2 年	66,907,231,584.55	47,827,093,338.87
2 至 3 年	34,653,130,934.20	64,671,737,713.46
3 年以上	66,609,504,282.29	7,848,853,503.38
小计	303,448,948,776.45	279,795,059,861.30
减：坏账准备	43,437,540.58	49,275,864.55
合计	303,405,511,235.87	279,745,783,996.75

（2）按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
按单项计提坏账准备					
按信用风险特征组合计提坏账准备	303,448,948,776.45	100.00	43,437,540.58	0.01	303,405,511,235.87
其中：					
按信用风险特征组合计提坏账准备	303,448,948,776.45	100.00	43,437,540.58	0.01	303,405,511,235.87
合计	303,448,948,776.45	100.00	43,437,540.58		303,405,511,235.87

(续)

类别	上年年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备					
按信用风险特征组合计提坏账准备	279,795,059,861.30	100.00	49,275,864.55	0.02	279,745,783,996.75
其中:					
按信用风险特征组合计提坏账准备	279,795,059,861.30	100.00	49,275,864.55	0.02	279,745,783,996.75
合计	279,795,059,861.30	100.00	49,275,864.55		279,745,783,996.75

按信用风险特征组合计提坏账准备:

组合计提项目:

名称	期末余额		
	其他应收款项	坏账准备	计提比例(%)
按组合计提坏账准备	303,448,948,776.45	43,437,540.58	0.01
合计	303,448,948,776.45	43,437,540.58	0.01

(3) 坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
上年年末余额	49,275,864.55			49,275,864.55
上年年末余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	-5,838,323.97			-5,838,323.97
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
期末余额	43,437,540.58			43,437,540.58

(4) 本期计提、转回或收回的坏账准备情况

类别	上年年末余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按组合计提坏账准备	49,275,864.55	-5,838,323.97				43,437,540.58
合计	49,275,864.55	-5,838,323.97				43,437,540.58

(5) 按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	上年年末账面余额
按单项计提坏账准备		
按组合计提坏账准备	303,448,948,776.45	279,795,059,861.30
其中：关联方往来款	294,152,512,838.42	271,850,373,048.52
外部单位往来款	9,223,672,256.33	7,892,576,502.17
保证金押金等	72,763,681.70	52,110,310.61
合计	303,448,948,776.45	279,795,059,861.30

(6) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款项情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款项期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
广东保利城市发展有限公司	关联方往来款	37,899,723,581.54	1年以内、1-2年	12.49	
保利湾区投资发展有限公司	关联方往来款	37,540,254,632.50	1年以内、1-2年、2-3年	12.37	
广州金地房地产开发有限公司	关联方往来款	15,738,989,686.28	1年以内、2-3年、3年以上	5.19	
保利(北京)房地产开发有限公司	关联方往来款	14,744,767,334.72	1年以内、1-2年	4.86	
上海保利城市发展有限公司	关联方往来款	11,753,979,258.35	1年以内、1-2年	3.87	
合计		117,677,714,493.39		38.78	

(三) 长期股权投资

项目	期末余额	上年年末余额
对子公司投资	22,409,560,090.30	23,026,384,580.30
对联营、合营企业投资	6,102,692,967.15	6,071,111,120.40
小计	28,512,253,057.45	29,097,495,700.70

项目	期末余额	上年年末余额
减：减值准备		
合计	28,512,253,057.45	29,097,495,700.70

1、 对子公司投资

被投资单位	上年年末余额	本年增加	本年减少	期末余额	本期计提减值准备	本期计提减值准备
保利（海南）旅游发展有限公司	500,000,000.00			500,000,000.00		
富利建设集团有限公司	473,573,041.43			473,573,041.43		
广东保利城市发展有限公司	200,000,000.00			200,000,000.00		
保利华南实业有限公司	150,000,000.00			150,000,000.00		
保利（武汉）房地产开发有限公司	108,280,000.00			108,280,000.00		
保利发展（山西）有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00		
其他	21,494,531,538.87	18,575,510.00	635,400,000.00	20,877,707,048.87		
合计	23,026,384,580.30	18,575,510.00	635,400,000.00	22,409,560,090.30		

2、 对联营、合营企业投资

项目	联营企业	合营企业	合计
年初余额	5,967,033,917.68	104,077,202.72	6,071,111,120.40
本年变动			
——追加投资	2,049,900.00		2,049,900.00
——减少投资	22,500,000.00		22,500,000.00
——权益法下确认的投资收益	136,631,924.70	5,147,270.30	141,779,195.00
——权益法下确认的其他综合收益及其他权益变动	-17,916,903.90		-17,916,903.90
——宣告发放现金股利或利润	20,350,000.00		20,350,000.00
——计提减值			
——其他	-51,480,344.35		-51,480,344.35
年末余额	5,993,468,494.13	109,224,473.02	6,102,692,967.15
减值准备年末余额			

(四) 营业收入和营业成本

1、 营业收入和营业成本情况

项目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	250,948,145.30	165,285,051.37	247,596,170.00	108,543,441.55
其他业务	677,291,207.79		695,399,804.55	
合计	928,239,353.09	165,285,051.37	942,995,974.55	108,543,441.55

(五) 投资收益

项目	本期金额	上期金额
成本法核算的长期股权投资收益	5,833,269,275.22	9,052,411,691.22
权益法核算的长期股权投资收益	141,779,195.00	-69,394,424.48
处置长期股权投资产生的投资收益	-1,350,044.35	-41,824,391.97
交易性金融资产在持有期间的投资收益	72,051,506.07	9,403,082.80
合计	6,045,749,931.94	8,950,595,957.57

十六、 补充资料

(一) 当期非经常性损益明细表

项目	金额	说明
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	428,834,982.60	
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关、符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外	127,486,043.76	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益	97,098,768.49	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
委托他人投资或管理资产的损益		
对外委托贷款取得的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而产生的各项财产损失		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
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		
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		
非货币性资产交换损益		
债务重组损益		
企业因相关经营活动不再持续而发生的一次性费用，如安置职工的支出等		
因税收、会计等法律、法规的调整对当期损益产生的一次性影响		

项目	金额	说明
因取消、修改股权激励计划一次性确认的股份支付费用		
对于现金结算的股份支付，在可行权日之后，应付职工薪酬的公允价值变动产生的损益		
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		
交易价格显失公允的交易产生的收益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
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	380,094,115.34	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	17,243,781.20	
小计	1,050,757,691.39	
所得税影响额	196,062,915.55	
少数股东权益影响额（税后）	110,170,030.44	
合计	744,524,745.40	

(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	2.53	0.42	0.42
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	2.16	0.36	0.36

保利发展控股集团股份有限公司

（加盖公章）

二〇二五年四月二十七日