

公司代码：600048

公司简称：保利地产

保利房地产（集团）股份有限公司 2016 年年度报告

重要提示

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

二、公司全体董事出席董事会会议。

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

四、公司负责人宋广菊、主管会计工作负责人刘平及会计机构负责人周东利声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

五、经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

以截至2017年2月7日公司11,858,441,061股总股本为基数，每10股派发现金红利3.15元（含税），不进行资本公积金转增股本。

六、前瞻性陈述的风险声明

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关联方非经营性占用资金情况

否

八、是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否

九、重大风险提示

适用 不适用

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“经营情况讨论与分析”中的“公司的机遇与挑战”的相关内容。

目录

第一节	释义	3
第二节	公司简介和主要财务指标.....	3
第三节	公司业务概要.....	6
第四节	经营情况讨论与分析.....	7
第五节	重要事项.....	27
第六节	普通股股份变动及股东情况.....	38
第七节	优先股相关情况.....	44
第八节	董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	45
第九节	公司治理.....	51
第十节	公司债券相关情况.....	53
第十一节	财务报告.....	57
第十二节	备查文件目录.....	57

第一节 释义

一、 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
国资委	指	国务院国有资产监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
公司、本公司、保利地产	指	保利房地产（集团）股份有限公司
报告期、本报告期	指	2016 年度
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元

第二节 公司简介和主要财务指标

一、 公司信息

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

二、 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	黄海	尹超
联系地址	广东省广州市海珠区阅江中路688号保利国际广场北塔33层董事会办公室	
电话	020-89898833	
传真	020-89898666-8831	
电子信箱	stock@polycn.com	

三、 基本情况简介

公司注册地址	广州市海珠区阅江中路688号保利国际广场30-33层
公司注册地址的邮政编码	510308
公司办公地址	广州市海珠区阅江中路688号保利国际广场北塔30-33层
公司办公地址的邮政编码	510308
公司网址	www.polycn.com;www.gzpoly.com
电子信箱	stock@polycn.com

四、 信息披露及备置地点

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

五、公司股票简况

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

六、其他相关资料

公司聘请的会计师事务所（境内）	名称	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
	办公地址	上海南京东路 61 号 4 楼
	签字会计师姓名	祁涛、邓艳明
报告期内履行持续督导职责的保荐机构	名称	中信证券股份有限公司
	办公地址	北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦
	签字的保荐代表人姓名	刘昀、朱洁
	持续督导的期间	2016 年 6 月 20 日-2017 年 12 月 31 日

七、近三年主要会计数据和财务指标

(一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2016年	2015年	本期比上年同期增减 (%)	2014年
营业收入	154,752,138,129.80	123,428,784,172.05	25.38	109,056,497,066.48
归属于上市公司股东的净利润	12,421,551,064.86	12,347,579,022.33	0.60	12,200,315,103.96
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	12,257,799,041.22	12,233,798,193.44	0.20	12,012,761,523.59
经营活动产生的现金流量净额	34,053,957,194.00	17,784,647,744.43	91.48	-10,458,366,565.00
	2016年末	2015年末	本期末比上年同期末增减 (%)	2014年末
归属于上市公司股东的净资产	89,253,187,376.76	71,522,559,909.98	24.79	61,409,537,570.28
总资产	467,996,774,750.41	403,833,203,006.96	15.89	365,765,643,330.35

(二) 主要财务指标

主要财务指标	2016年	2015年	本期比上年同期增减 (%)	2014年
基本每股收益（元/股）	1.10	1.15	-4.35	1.14
稀释每股收益（元/股）	1.10	1.15	-4.35	1.14
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元/股）	1.08	1.14	-5.26	1.12
加权平均净资产收益率（%）	15.53	18.63	减少3.10个百分点	21.65
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	15.32	18.45	减少3.13个百分点	21.31

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、2016 年分季度主要财务数据

单位：元 币种：人民币

	第一季度 (1-3 月份)	第二季度 (4-6 月份)	第三季度 (7-9 月份)	第四季度 (10-12 月份)
营业收入	18,873,994,089.70	36,272,613,252.14	31,994,882,731.70	67,610,648,056.26
归属于上市公司股东的净利润	1,363,372,804.23	3,596,855,514.93	2,149,707,341.65	5,311,615,404.05
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	1,343,971,549.44	3,576,819,995.65	2,111,646,405.21	5,225,361,090.92
经营活动产生的现金流量净额	2,482,774,479.61	17,545,510,843.27	20,620,329,047.73	-6,594,657,176.61

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	2016 年金额	2015 年金额	2014 年金额
非流动资产处置损益	22,872,636.74	670,883.71	157,560,692.73
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、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	1,837,929.33	-	-
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	-	-	655,826.41
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	23,652,196.72	-	-

除上述各项之外的其他营业外收入和支出	185,377,489.19	176,412,783.83	51,433,276.72
少数股东权益影响额	-21,506,792.81	-19,231,262.01	-8,256,375.92
所得税影响额	-48,481,435.53	-44,071,576.64	-13,839,839.57
合计	163,752,023.64	113,780,828.89	187,553,580.37

十一、采用公允价值计量的项目

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目名称	期初余额	期末余额	当期变动	对当期利润的影响金额
广东省高速公路发展股份有限公司	-	692,307,686.16	692,307,686.16	-
澳元套期保值	-	-40,648,207.75	-40,648,207.75	-40,648,207.75
英镑套期保值	-	64,300,404.47	64,300,404.47	64,300,404.47
合计	-	715,959,882.88	715,959,882.88	23,652,196.72

十二、其他

□适用 √不适用

第三节 公司业务概要

一、报告期内公司所从事的主要业务、经营模式及行业情况说明

目前，公司已基本形成以房地产开发经营为主，以房地产金融和社区消费为翼的“一主两翼”业务板块布局，将逐步构建多元的利润增长模式。房地产开发经营仍是公司最主要的业务构成。报告期内，公司实现营业收入 1548 亿元，其中房地产行业营业收入达 1470 亿元，占比超过 90%。

房地产开发方面，公司已形成涵盖住宅、写字楼、星级酒店、购物中心、商贸会展等的多业态产品结构，打造康居、善居、逸居、尊居四大品牌系列多个品类，并结合业主全龄段需求推出“全生命周期居住系统”。在区域布局方面，公司坚持以中心城市为核心，深化城市群、都市圈的战略布局，现已覆盖国内珠三角、长三角、环渤海、中部、西南主要经济圈的 68 个城市。同时，公司积极开拓海外市场，已在澳大利亚、美国、英国等国家落实 9 个项目。

社区消费服务方面，公司已全面布局物业管理、销售代理、社区商业运营等相关产业，大力推进机构、社区、居家“三位一体”的养老产业体系构建。房地产金融方面，以房地产基金为主，通过多平台的发展模式不断扩充基金管理规模，积极探索和发展小额贷款、产业投资等相关金融业务。

公司对市场环境、未来展望等进行了分析论述，详见本报告第四节“经营情况讨论与分析”。

二、报告期内公司主要资产发生重大变化情况的说明

□适用 √不适用

三、报告期内核心竞争力分析

√适用 □不适用

公司核心竞争力包括卓越的战略管理能力、优质且丰富的资源储备、多元化与极具成本优势的融资渠道、强大的管控能力和执行力、突出的品牌影响力，具体情况详见本报告第四节“经营情况讨论与分析”。

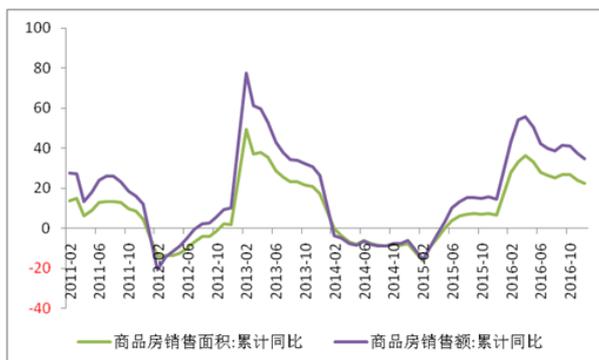
第四节 经营情况讨论与分析

一、市场回顾与展望

（一）2016 年市场回顾

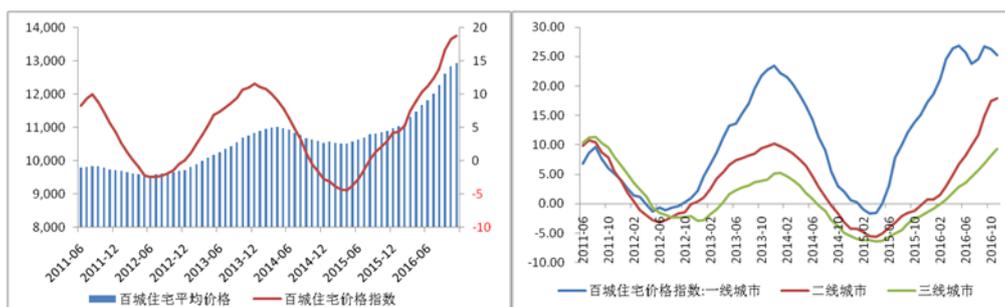
1、商品房销售金额和面积创历史新高。

2016 年，在一系列去库存的积极政策的刺激下，全国商品房销售面积和金额均实现大幅增长，并双双创下历史新高。其中，全国商品房销售面积 15.7 亿平方米，同比增长 22.5%，较 2013 年的历史高点增长 2.6 亿平方米；全国商品房销售金额首次突破 10 万亿元，为 11.8 万亿，同比增长 35%。



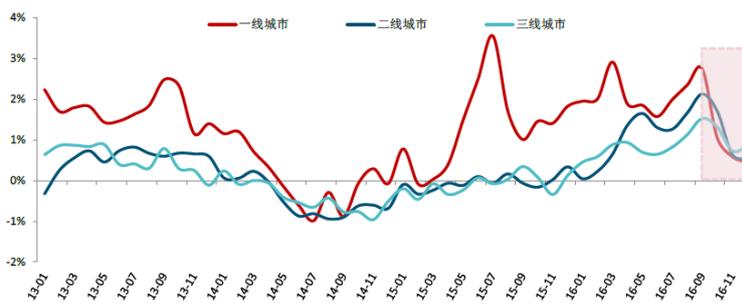
2、全年房价持续攀升，但增速开始放缓。

宽松的货币环境、不断升温的房价上涨预期以及部分核心城市去库存效果显著导致供需关系失衡等因素有效带动了房价的持续上涨。2016 年 12 月，百城住宅平均价格为 13035 元/平方米，较 2015 年末增长 2055 元；百城住宅价格指数从 2015 年 4 月以来连续 21 个月上涨，12 月涨幅比例达到 18.72%，创下 2011 年 6 月有统计记录以来的新高。



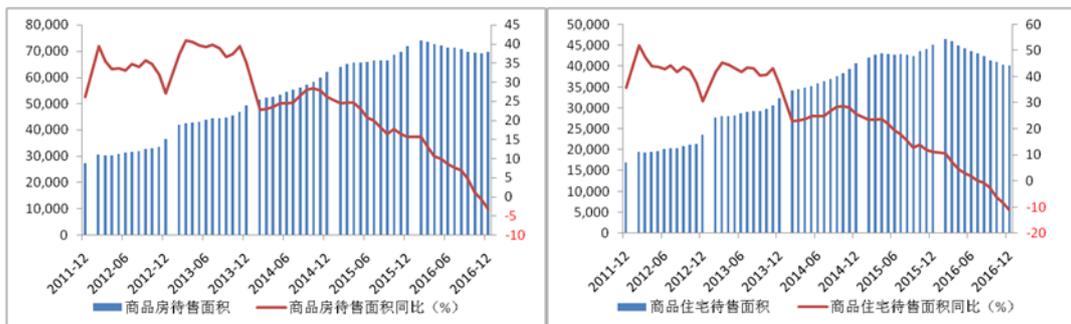
但随着四季度以来调控政策的不断深入，热点城市房价快速企稳。同比来看，一线城市价格指数从二季度开始盘整，四季度呈现下滑趋势，二线城市价格指数仍在增长，但 12 月份涨幅显著收窄。环比数据更反映调控效果，四季度以来，一二三线城市价格指数均快速下降，环比涨幅均降至 1% 以下。

图：2013 年 1 月至 2016 年 12 月各线城市住宅均价环比走势



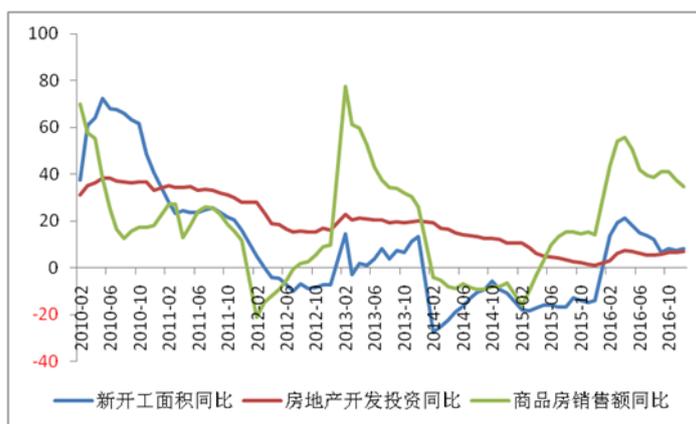
3、行业库存总体持续下降。

房地产市场的持续热销在一定程度上缓解了市场总体库存压力，去库存取得了积极效果。2016 年末，商品房待售面积 6.95 亿平方米，同比减少 3.2%，为近年来库存量首次下降。其中，商品住宅待售面积 4.03 亿平方米，较 2015 年末下降 4991 万平米，同比下降 11%。



4、新开工、投资增速同比回升，但远不及销售增速。

房地产新开工同比增速自今年 2 月开始同比由负转正，并且连续 11 个月保持正增长。全年新开工面积 16.69 亿平方米，同比增长 8.1%。全年房地产开发投资完成额 10.3 万亿元，同比增长 6.9%，投资总额创下历史新高。尽管 2016 年新开工和投资扭转了持续低迷的局面，且呈缓慢复苏态势，但与 35% 的销售金额同比增速相比仍显缓慢。



（二）市场分析展望

2016 年，房地产市场销售再创新高，其根本原因在于巨量的货币投放与实体经济复苏缓慢之间形成的巨额“资产荒”缺口，同时也受房地产整体去库存大政策下信贷、货币、税收政策的刺激，“居民加杠杆”成为房地产市场繁荣的最大推手。

2016 年，行业另一个突出的特点是区域分化，一二线城市房地产市场表现远强于三四线城市，这是中国城镇化发展进程的必然阶段。都市圈、城市群效应正在逐步形成，其经济活力、人口吸纳能力、投资环境等优势均决定了其房地产市场强于其他区域。但过快上涨的房价、地价也导致了热点一二线城市的强调控，并逐渐辐射至环都市圈城市。

市场环境进入了一个更加复杂的阶段：一方面是核心城市的强调控正在持续，而另一方面是三四线城市库存压力仍大，需要政策支持积极推动去库存；一方面是货币政策逐步收紧以抑制资产价格过快上涨，而另一方面实体经济复苏仍然脆弱，仍需宽松流动性支撑以促进投资。

我们认为，本轮政府调控的决心是坚定的，也是维系行业长期平稳健康发展的必要举措。2017 年，围绕着“房子是用来住的，不是用来炒的”和“三四线去库存”的双重政策诉求，大量行政手段的应用将使房地产市场变得更加不确定。但庞大的存量流动性、城镇化进程持续、居民杠杆率提升以及资产配置的需求决定房地产市场成交仍将维持高位，行业生态环境的变化也将对价格、成交产生较大影响。另外不可忽视的是，受外围政策环境的影响，2017 年的货币政策存在实质调整的可能性，市场利率上升是大概率事件。因此，随着调控的深入和行业资金的改变，预计行业未来的生产、经营模式有可能随之发生转变，此时具备多元化综合开发能力和稳健经营的企业优势将更加突出，也更能适应行业的新变化。

二、报告期内主要经营情况

(一) 公司经营特点及优势

1、公司 2016 年经营成果

在十三五开局之年，面对复杂的宏观和行业环境，公司灵活应对，把握住行业复苏机会，全年取得不错的经营成果：

(1) 把握市场趋势，销售规模实现大幅增长，公司全年实现签约金额 2101 亿元，同比增长 36%，是公司步入千亿时代以来，销售金额增速最高的年份；在规模增长的同时，公司同样注重销售质量，全年销售回笼金额 2041 亿元，回笼率达到 97%。

(2) 通过多元化拓展方式，快速补充土地资源。公司全年通过招拍挂、合作、并购等方式完成项目拓展 112 个项目，拓展容积率面积 2404 万平方米，总成本约 1214 亿元，同比分别增长 84%和 85%，为公司后续规模发展奠定基础。其中，通过合作、并购方式获取的土地资源面积占比达到 75%。此外，公司始终坚持一二线城市的拓展策略，全年一二线城市拓展容积率面积超过 1600 万平方米，占全部拓展的 70%。

(3) 准确把握融资节奏，抓住股票和债券市场的窗口期，优化资本结构，降低融资成本。报告期内，公司成功完成 90 亿元定向增发和 130 亿元债券发行。其中，“3+2”年期公司债券票面利率低至 2.95%，为国内市场首只突破 3%的房企债券。全年来看，公司新增有息负债综合成本仅为 4.4%。

(4) 财务状况稳健，债务指标持续优化。报告期内，公司经营活动净现金流净额大幅增加至 341 亿元。年末公司有息负债净减少 79 亿，有息负债余额为 1122 亿元，其中短期债务仅 132 亿元。公司资产负债率较去年同期下降 1.19 个百分点至 74.76%，公司净负债率下降至 55%，为 2010 年以来新低。

(5) 把握央企整合机遇，大型并购实现突破。报告期内，公司在保利集团的统筹安排下，承担了与中航工业集团下属地产业务的整合业务。截至报告期末，已完成中航地产下属 8 个房地产项目公司及 1 个在建工程的收购，增加待开发资源 140 万平方米。目前，公司已利用中航原资源优势，在天津、珠海、三亚获取 3 个项目，新增待开发资源 150 万平方米。后续公司将继续积极推进中航工业集团旗下其他地产业务板块的整合工作。

(6) 两翼布局进一步完善。报告期内，在社区消费服务板块，公司大力推进专业化、市场化发展，积极打造核心竞争力，创新经营机制和激励模式。其中，物业公司完成股份制改造，启动新三板挂牌程序，年内完成市场化外拓约 1500 万平方米；商业运营实现在多个外部酒店、购物中心项目上的市场化

管理输出；养老产业以和熹会、健康生活馆、老博会等为载体，锁定多家养老试点机构，落地“三位一体”的养老战略，培育养老生态圈。在房地产金融板块，房地产基金管理规模持续增长，年末已近 600 亿元；小额贷款业务规模达 4.93 亿元；把握市场机遇参与滴滴出行、粤高速 A 定增、粤港证券等战略投资。

2、公司的核心竞争力和优势

（1）卓越的战略管理能力。

公司的战略管理能力体现为对战略定力与战略灵活性的成熟把控。一方面坚定以房地产开发为主的战略重心，同时兼顾行业未来发展趋势，积极开拓社区消费服务和房地产金融两大领域。在原有“三个为主、三个结合”的战略方向基础上，结合十三五期间的发展目标，提出“一主两翼”的战略定位，前瞻性开展战略布局。另一方面，面对房地产行业复杂多变的政策及市场格局，公司及时把握经营形势，迅速调整经营策略，灵活把握经营力度，始终保持稳定健康发展，体现了卓越的战略管理能力。

（2）优质且丰富的资源储备。

报告期末，公司已覆盖全国 68 个城市，形成了以广州、北京、上海为核心，以周边城市协同发展的城市群格局。凭借公开市场招拍挂、旧城改造、合作开发、并购整合等一系列多元化的拓展方式，截至 2016 年末，公司拥有在建、拟建项目 361 个，待开发面积 6344 万平方米，可满足公司未来 2-3 年的开发需要。其中一、二线城市待开发面积占比约为 68%，项目储备丰富且质地优良，可为公司持续发展提供有效的资源保障。

（3）多元化、极具成本优势的融资渠道。

作为央企地产的排头兵，公司与各主要银行均建立了长期、稳固的战略合作关系，在银行贷款规模和利率方面均具有突出优势，2016 年新增银行贷款平均融资成本为基准利率下浮 3.14%，折合成本约 4.6%。同时，公司积极开拓中期票据、公司债券等长期限、低成本的融资渠道。报告期内，公司成功发行 100 亿元公司债券和 30 亿元中期票据，其中“3+2”年期公司债券票面利率 2.95%，创下同期房企债券融资新低。截至 2016 年末，公司直接融资比重上升至 27%，有息负债综合成本为 4.69%，连续 3 年持续下降。

（4）强大的管控能力和执行力。

公司管理团队人员稳定、项目运作经验丰富，具备在各种市场环境下实现企业平稳健康发展的能力。为适应公司规模化发展，提升管理的精细度，公司在原有二级治理架构基础上增设大区，形式“总部-大区-平台”的三级管理模式，强化管理的针对性和时效性，进一步提高管控能力和开发效率。同时，公司将军旅文化与现代企业管理相融合，形成了独具特色的优秀企业文化，具备强大的凝聚力和高效的执行力。

（5）突出的品牌影响力。

公司是央企控股的大型房地产上市公司，坚持“和者筑善”的品牌理念，致力于“打造中国地产长城”，诚信、负责任的品牌形象得到社会的广泛认可，2016 年末公司品牌价值提升至 445.5 亿元，连续七年获评“中国房地产行业领导公司品牌”。

（二）主营业务分析

利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位：元币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例（%）
营业收入	154,752,138,129.80	123,428,784,172.05	25.38
营业成本	109,880,680,194.30	82,453,305,721.09	33.26

税金及附加	15,035,045,088.48	12,156,910,342.35	23.67
销售费用	3,544,878,100.58	2,731,150,760.10	29.79
管理费用	2,266,511,838.50	1,871,516,542.06	21.11
财务费用	2,233,925,005.46	2,327,795,718.48	-4.03
经营活动产生的现金流量净额	34,053,957,194.00	17,784,647,744.43	91.48
投资活动产生的现金流量净额	-13,058,728,645.61	-2,470,051,524.67	-428.68
筹资活动产生的现金流量净额	-11,328,683,949.64	-17,743,962,652.59	36.15

1. 收入和成本分析

√适用 □不适用

报告期内，公司营业收入 1547.52 亿元，同比增长 25.38%；营业成本 1098.81 亿元，同比增长 33.26%，主要为结转规模扩大，相应结转成本增加。

(1) 主营业务分行业、分产品、分地区情况

单位：元 币种：人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率(%)	营业收入比上年增减(%)	营业成本比上年增减(%)	毛利率比上年增减(%)
房地产	146,956,821,980.78	105,778,439,164.65	28.02	23.89	32.34	减少 4.60 个百分点
其他	7,608,813,961.83	4,057,238,945.29	46.68	59.73	60.71	减少 0.32 个百分点
合计	154,565,635,942.61	109,835,678,109.94	28.94	25.27	33.21	减少 4.23 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	55,653,770,887.65	38,375,440,850.65	31.05	36.08	58.77	减少 9.86 个百分点
华东片区	36,914,901,245.88	25,558,061,578.55	30.76	45.46	43.15	增加 1.12 个百分点
华北片区	26,245,448,826.64	18,779,793,468.19	28.45	34.60	40.26	减少 2.89 个百分点
西部片区	17,862,806,900.53	13,862,972,801.58	22.39	-16.71	-13.78	减少 2.63 个百分点
中部片区	11,029,947,547.19	7,835,581,435.17	28.96	3.82	15.92	减少 7.42 个百分点
东北片区	6,320,473,119.73	5,057,042,550.63	19.99	14.07	20.38	减少 4.19 个百分点
海外片区	538,287,414.99	366,785,425.17	31.86	-	-	-
合计	154,565,635,942.61	109,835,678,109.94	28.94	25.27	33.21	减少 4.23 个百分点

主营业务分行业、分产品、分地区情况的说明

√适用 □不适用

其中：占公司营业收入总额或营业利润总额 10%以上的地区

单位：元 币种：人民币

分地区	营业收入	营业成本	毛利率(%)	营业收入比上年增减(%)	营业成本比上年增减(%)	毛利率比上年增减(%)

					(%)	
华南片区	55,653,770,887.65	38,375,440,850.65	31.05	36.08	58.77	减少 9.86 个百分点
华东片区	36,914,901,245.88	25,558,061,578.55	30.76	45.46	43.15	增加 1.12 个百分点
华北片区	26,245,448,826.64	18,779,793,468.19	28.45	34.60	40.26	减少 2.89 个百分点
西部片区	17,862,806,900.53	13,862,972,801.58	22.39	-16.71	-13.78	减少 2.63 个百分点
合计	136,676,927,860.70	96,576,268,698.97	29.34	27.47	35.09	减少 3.98 个百分点

华南片区、华东片区、华北片区营业收入、营业成本增加，主要因为房地产项目交付结转增加；华南片区、华北片区、西部片区毛利率同比降低，主要因结转项目结构的差异。

房地产业务分地区情况表

单位：元、平方米 币种：人民币

地区	结算收入	比例 (%)	结算面积	比例 (%)	累计结算面积	比例 (%)
华南片区	49,800,815,096.67	33.89	3,970,530.09	31.48	14,000,102.30	22.86
华东片区	36,884,819,131.57	25.10	2,164,770.06	17.16	8,574,937.13	14.00
华北片区	25,775,061,946.94	17.54	1,649,037.20	13.07	8,827,155.91	14.41
西部片区	16,735,735,128.49	11.39	2,510,709.94	19.91	13,328,489.79	21.76
中部片区	10,985,184,683.04	7.48	1,318,276.29	10.45	9,365,889.32	15.29
东北片区	6,304,415,450.72	4.29	989,647.61	7.85	7,141,393.09	11.66
海外片区	470,790,543.35	0.32	9,649.00	0.08	9,649.00	0.02
合计	146,956,821,980.78	100.00	12,612,620.19	100.00	61,247,616.54	100.00

备注：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) 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	4,592,326.63	41.81	3,538,670.71	42.92	29.78	结转规模扩大，相应地结转成本增加
	开发建设及其他成本	5,985,517.29	54.50	4,454,187.98	54.02	34.38	
其他	其他成本	405,723.89	3.69	252,450.23	3.06	60.71	
合计		10,983,567.81	100.00	8,245,308.92	100.00	33.21	

成本分析其他情况说明

适用 不适用

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

(4) 主要销售客户及主要供应商情况

√适用 □不适用

前五名客户销售额 329,494.64 万元，占年度销售总额 2.13%；其中前五名客户销售额中关联方销售额 0 万元。

前五名供应商采购额 85,129.23 万元，占年度采购总额 18.26%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额 0 万元。

2. 费用

√适用 □不适用

报告期内，公司税金及附加 150.35 亿元，同比增长 23.67%，主要为计提土地增值税增加与执行《增值税会计处理规定》调整税费核算科目；销售费用 35.45 亿元，同比增长 29.79%，主要为销售规模增加；管理费用 22.67 亿元，同比增长 21.11%，主要为公司业务规模扩大及当期股权激励费用摊销；财务费用 22.34 亿元，同比下降 4.03%，主要为汇兑损失减少。

3. 研发投入

研发投入情况表

□适用 √不适用

4. 现金流

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

项目	本期数	上年同期数	增减额	增减幅度 (%)	主要原因
经营活动产生的现金流量净额	3,405,395.72	1,778,464.77	1,626,930.95	91.48	销售回笼增加，合作方往来款投入增加
投资活动产生的现金流量净额	-1,305,872.86	-247,005.15	-1,058,867.71	-428.68	对外投资与收购支出现金增加
筹资活动产生的现金流量净额	-1,132,868.39	-1,774,396.27	641,527.88	36.15	非公开发行与债券发行

(三)非主营业务导致利润重大变化的说明

□适用 √不适用

(四) 资产、负债情况分析

√适用□不适用

1. 资产及负债状况

单位：元

项目名称	本期期末数	本期期末数占	上期期末数	上期期末数占	本期期末金额	情况说明

		总资产的比例 (%)		总资产的比例 (%)	较上期期末变动比例 (%)	
应收账款	1,611,632,098.69	0.34	3,141,762,238.78	0.78	-48.70	收回应收账款
预付款项	39,312,716,607.70	8.40	25,381,802,239.38	6.29	54.89	预付工程款、地价款投入增加
可供出售金融资产	998,196,850.53	0.21	99,703,363.47	0.02	901.17	对外投资增加，主要是对粤高速 A 等投资
长期股权投资	14,751,151,705.08	3.15	4,819,290,328.23	1.19	206.09	对联营合营企业的投资以及确认的投资损益的调整增加
短期借款	409,000,000.00	0.09	3,100,899,970.00	0.77	-86.81	偿还短期借款
应付票据	2,604,209,033.74	0.56	1,784,995,433.67	0.44	45.89	票据支付增加
其他应付款	48,352,039,038.72	10.33	29,599,895,799.01	7.33	63.35	与联营、合营企业及子公司合作方股东往来款增加
一年内到期的非流动负债	12,823,992,000.00	2.74	32,194,271,673.00	7.97	-60.17	偿还一年内到期借款
应付债券	30,125,590,358.18	6.44	18,393,297,869.73	4.55	63.79	新发行公司债与中期票据
资本公积	14,886,679,093.79	3.18	6,954,597,662.34	1.72	114.06	非公开发行股本溢价

2. 截至报告期末主要资产受限情况

√适用 □不适用

截至 2016 年 12 月 31 日，公司所有权受限资产主要是金融机构借款而设定的抵押资产，包括存货、投资性房地产和固定资产等。此外，公司部分货币资金为履约保证金存款，在履约期间使用权受到限制。具体情况如下表所示：

单位：万元 币种：人民币

项目	用途	账面价值
货币资金	履约保证金存款	26,354.60
存货	抵押借款	2,586,328.45
投资性房地产	抵押借款	568,985.77
固定资产	抵押借款	81,751.46
合计		3,263,420.28

3. 其他说明

□适用 √不适用

(五) 行业经营性信息分析

√适用□不适用

公司 2016 年度房地产开发项目汇总表

单位：万元、平方米

序号	楼盘名称	地址	类别	项目状态	项目权益	项目计划投资	占地面积	总建筑面积	可售容积率面积	2016 年新开工	2016 年竣工	累计开工	累计竣工	本年在建面积	待开发面积	本年签约面积	累计签约面积
1	广州保利创融广场	广州市天河区	综合	在建	100.00%	353794	14979	165299	106060	163352	0	163352	0	163352	1947	53267	53267
2	广州保利中融广场	广州市天河区	综合	在建	60.00%	361374	15122	160496	104733	160496	0	160496	0	160496	0	2603	2603
3	广州保利世界贸易中心	广州市海珠区	综合	在建	51.00%	467301	118613	562006	180047	0	0	562006	508675	53331	0	22086	176118
4	广州保利天悦	广州市海珠区	综合	在建	80.00%	1642364	288129	1509513	919097	0	175308	1489634	770653	894289	19879	89097	696368
5	广州保利云禧	广州市白云区	住宅	在建	51.00%	571670	66483	277931	171220	0	163280	277931	277931	163280	0	42062	155005
6	广州保利珑熙	广州市白云区	住宅	在建	100.00%	63714	8986	46559	29448	0	46559	46559	46559	46559	0	4644	27743
7	广州保利水泥厂项目★	广州市白云区	住宅	在建	16.66%	427635	49041	301876	198044	53675	0	53675	0	53675	248201	0	0
8	广州葛洲坝保利曼城	广州市荔湾区	住宅	在建	51.00%	275984	22969	170296	104282	165175	0	170296	0	170296	0	77358	77358
9	广州保利葛洲坝海德公馆	广州市荔湾区	住宅	在建	51.00%	354020	32691	192544	126744	186344	0	186344	0	186344	6200	49836	49836
10	广州保利广钢 08/09 项目	广州市荔湾区	住宅	拟建	100.00%	508035	38778	263307	176848	0	0	0	0	0	263307	0	0
11	广州保利百花香料厂项目	广州市荔湾区	住宅	拟建	19.00%	301877	31921	181178	140557	0	0	0	0	0	181178	0	0
12	广州保利广钢 206 项目★	广州市荔湾区	住宅	拟建	100.00%	522364	22446	191744	113924	0	0	0	0	0	191744	0	0
13	广州保利广钢 219 项目★	广州市荔湾区	住宅	拟建	100.00%	341908	16940	118310	59645	0	0	0	0	0	118310	0	0
14	广州保利广钢 224 项目★	广州市荔湾区	住宅	拟建	100.00%	536934	35305	200684	91149	0	0	0	0	0	200684	0	0
15	广州保利中科广场	广州市黄埔区	综合	在建	100.00%	47439	34678	89270	0	0	0	89270	0	89270	0	0	0
16	广州保利越秀岭南林语	广州市黄埔区	住宅	在建	50.00%	370797	157152	449446	288445	0	430292	449446	449446	430292	0	99960	234692
17	广州保利罗兰国际	广州市黄埔区	住宅	在建	60.00%	637705	170861	704517	462756	124682	0	124682	0	124682	579835	105717	105717
18	广州越秀保利爱特	广州市黄埔区	住宅	在建	50.00%	780331	189520	669203	452322	49769	34776	295238	34776	295238	373965	66093	93511
19	广州保利学府里	广州市黄埔区	住宅	在建	100.00%	243604	32638	147651	96692	0	23477	147651	23477	147651	0	41111	64059
20	广州保利鱼珠项目★	广州市黄埔区	综合	在建	50.00%	464026	39126	338894	234756	72891	0	72891	0	72891	266003	0	0
21	广州保利大都汇	广州市番禺区	综合	在建	100.00%	371449	57025	315652	228951	0	89538	244623	244623	89538	71029	17243	166792
22	广州保利番禺汉溪村项目	广州市番禺区	综合	拟建	50.00%	71209	10848	58512	43392	0	0	0	0	0	58512	0	0
23	广州保利红馆	广州市番禺区	住宅	在建	50.98%	115422	17117	71040	42413	0	45408	71040	45408	71040	0	34728	38327
24	广州保利桃花源	广州市从化区	住宅	在建	100.00%	166848	257121	338647	265860	169151	0	169151	0	169151	169496	6252	6252
25	广州增城保利东江首府	广州市增城区	住宅	在建	100.00%	684575	312365	919579	631186	0	245604	919579	850034	315148	0	28847	596567
26	广州保利 i 立方	广州市增城区	住宅	在建	100.00%	137559	69946	227760	150138	86840	0	86840	0	86840	140920	21956	21956
27	广州保利增江街项目★	广州市增城区	住宅	拟建	35.00%	156305	97841	279294	188961	0	0	0	0	0	279294	0	0
28	广州保利膳圃村项目★	广州市增城区	住宅	拟建	100.00%	42004	42129	54493	41870	0	0	0	0	0	54493	0	0
29	广州保利绿地大都汇	广州市南沙区	综合	在建	50.00%	74708	16666	91431	53331	0	91431	91431	91431	91431	0	5784	49155
30	广州保利南沙大都汇	广州市南沙区	综合	在建	100.00%	59216	11035	63069	44140	0	63069	63069	63069	63069	0	8908	40157
31	广州保利星海小镇	广州市南沙区	住宅	在建	100.00%	232787	120200	419579	289210	286117	0	286117	0	286117	133462	3553	3553
32	广州保利蕉门岛北项目★	广州市南沙区	住宅	拟建	100.00%	161712	49029	146608	53085	0	0	0	0	0	146608	0	0
33	广州保利蕉门岛南项目★	广州市南沙区	住宅	拟建	100.00%	153826	47059	140423	50856	0	0	0	0	0	140423	0	0
34	上海保利香槟花园	上海市杨浦区	住宅	在建	76.60%	247606	37279	143725	87945	0	0	143725	127169	16557	0	0	87945
35	上海保利叶上海	上海市宝山区	住宅	在建	100.00%	680468	408374	652227	553925	0	0	652227	633379	18848	0	747	532386
36	上海保利叶之林	上海市宝山区	住宅	在建	100.00%	455828	98805	256171	195473	0	71724	256171	245362	82534	0	4382	188476
37	上海保利熙悦	上海市宝山区	住宅	在建	49.00%	606651	65623	262786	160412	262786	0	262786	0	262786	0	0	0
38	上海保利蔚蓝林语	上海市浦东新区	住宅	在建	100.00%	231407	141692	176587	138982	0	0	176587	57514	119073	0	67558	134378
39	上海保利铃兰公馆（原临港新城项目）★	上海市浦东新区	住宅	在建	70.00%	148175	86010	125149	87072	125149	0	125149	0	125149	0	30905	30905

保利房地产（集团）股份有限公司 2016 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	2016年新开工	2016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
40	上海保利周浦镇西社区项目★	上海市浦东新区	住宅	拟建	49.00%	775039	69433	188275	116965	0	0	0	0	0	188275	0	0
41	上海保利莱茵公馆	上海市闵行区	住宅	在建	100.00%	480382	199334	273213	211852	0	61615	273213	273213	61615	0	11409	211852
42	上海保利西岸	上海市徐汇区	综合	在建	51.00%	832306	66530	275713	162261	0	0	275713	117479	158234	0	47480	122425
43	上海保利艾庐	上海市周浦镇	住宅	在建	100.00%	344680	82353	165411	114106	0	1000	165411	1000	165411	0	84695	99883
44	上海保利赵巷镇项目	上海市青浦区	住宅	在建	50.00%	441550	115934	220496	109722	172615	0	172615	0	172615	47882	0	0
45	上海青浦久事项目★	上海市青浦区	住宅	拟建	34.00%	259300	107954	116805	69900	0	0	0	0	0	116805	0	0
46	上海奉贤区南桥新城项目★	上海市奉贤区	住宅	拟建	50.00%	370700	52793	151887	91444	0	0	0	0	0	151887	0	0
47	北京保利西山林语	北京市海淀区	住宅	在建	100.00%	357446	311580	597020	423715	0	0	507123	507123	0	89897	29	412381
48	北京保利海德公园	北京市海淀区	综合	在建	100.00%	287194	34253	151612	69950	0	6613	151612	151612	6613	0	957	51812
49	北京保利春天里	北京市大兴区	住宅	在建	100.00%	538925	156018	549203	398633	0	0	549203	387830	161373	0	5012	396706
50	北京保利首开熙悦春天	北京市大兴区	住宅	在建	51.00%	267401	110840	233848	177210	0	28556	233848	233848	28556	0	9878	175880
51	北京首开保利熙悦诚郡	北京市大兴区	住宅	在建	49.00%	202410	27175	92113	67367	0	92113	92113	92113	92113	0	23156	48647
52	北京保利大都汇	北京市通州区	综合	在建	65.00%	503914	47618	187600	186500	60289	38683	168582	38683	168582	19018	27752	60149
53	北京保利罗兰香谷二期	北京市昌平区	住宅	在建	100.00%	251730	76674	230215	165125	0	230215	230215	230215	230215	0	23815	158251
54	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	663520	236302	0	0	0	0	0	663520	0	0
55	北京保利首开丽湾家园/天誉	北京市朝阳区	住宅	在建	50.00%	332439	47770	127019	84434	8410	66913	127019	66913	127019	0	13424	72441
56	北京保利孙河北项目	北京市朝阳区	住宅	在建	20.00%	872065	121096	268148	122653	23080	0	23080	0	23080	245068	20772	20772
57	北京保利东坝南区项目	北京市朝阳区	住宅	在建	33.00%	575781	63913	205964	156935	132316	0	132316	0	132316	73649	63575	63575
58	北京保利首开常营乡项目	北京市朝阳区	住宅	拟建	50.00%	456665	41964	161388	108898	0	0	0	0	0	161388	0	0
59	北京保利首开四季怡园	北京市门头沟区	住宅	在建	50.00%	532618	99142	291209	226195	134908	0	243834	0	243834	47375	130669	151391
60	北京保利四合庄南地块★	北京市丰台区	综合	拟建	70.00%	247336	14788	76055	58853	0	0	0	0	0	76055	0	0
61	北京四合庄北地块★	北京市丰台区	写字楼	拟建	10.00%	671737	29500	163720	118000	0	0	0	0	0	163720	0	0
62	太原保利香槟国际	太原市小店区	住宅	在建	70.00%	334009	126000	470789	372000	21623	0	414895	0	414895	55894	145805	286461
63	太原保利百合花园	太原市万柏林区	住宅	在建	100.00%	89635	42307	184534	147575	1006	0	184534	0	184534	0	114231	114231
64	太原保利海德公园★	太原市万柏林区	住宅	拟建	70.00%	413973	123953	629345	480422	0	0	0	0	0	629345	0	0
65	太原保利梧桐语	太原市晋源区	住宅	在建	70.00%	118214	45647	198183	158655	198183	0	198183	0	198183	0	35814	35814
66	晋中保利壹号公馆	晋中市榆次区	住宅	在建	100.00%	293447	181400	704929	533286	248238	0	248238	0	248238	456691	49554	49554
67	佛山保利紫山花园	佛山市南海区	综合	在建	60.00%	201457	273333	457129	158400	13168	105981	162249	162249	105981	294880	18332	146674
68	佛山保利紫山国际	佛山市南海区	住宅	在建	39.00%	612901	612901	1093261	832715	413139	88526	754465	163639	679352	338795	181730	517413
69	佛山保利公馆	佛山市南海区	住宅	在建	60.00%	514200	170642	825061	612334	178206	303642	808401	446855	665188	16659	78473	612334
70	佛山保利雅苑	佛山市南海区	住宅	拟建	100.00%	69644	18527	73833	54080	0	0	0	0	0	73833	0	0
71	佛山保利西雅图	佛山市南海区	综合	在建	51.00%	456047	199051	796476	591947	177415	336262	796476	336262	796476	0	82444	588302
72	佛山保利香槟国际	佛山市南海区	住宅	拟建	100.00%	170617	91371	357156	253058	0	0	0	0	0	357156	0	0
73	佛山保利滨湖花园（原诺丁山）	佛山市南海区	综合	在建	50.00%	260211	86753	392054	239971	97079	0	97079	0	97079	294975	76316	76316
74	佛山保利狮山镇项目	佛山市南海区	住宅	在建	100.00%	143383	86226	292450	214965	74061	0	74061	0	74061	218389	0	0
75	佛山保利珑门广场★	佛山市南海区	综合	在建	40.00%	269533	86416	375274	276392	156238	0	250226	0	250226	125048	46411	46411
76	佛山里水沙涌项目★	佛山市南海区	住宅	拟建	30.00%	392182	87157	419103	327068	0	0	0	0	0	419103	0	0
77	佛山保利美华中心项目★	佛山市南海区	综合	拟建	50.00%	123560	13951	142325	90381	0	0	0	0	0	142325	0	0
78	佛山保利翔海国际★	佛山市南海区	综合	拟建	50.00%	79821	13942	95044	55467	0	0	0	0	0	95044	0	0
79	佛山保利青年荟项目★	佛山市南海区	综合	拟建	55.00%	89876	11637	97135	65993	0	0	0	0	0	97135	0	0
80	佛山保利兴业渔村项目★	佛山市南海区	综合	拟建	51.00%	78473	51236	160465	133213	0	0	0	0	0	160465	0	0
81	佛山保利翡翠公馆（原绿岛花园）	佛山市禅城区	住宅	在建	100.00%	255496	113481	455559	335803	105434	0	105434	0	105434	350125	38755	38755
82	佛山保利碧桂园天汇花园	佛山市禅城区	住宅	在建	50.00%	471804	136354	668321	513045	20514	0	20514	0	20514	647807	18463	18463
83	佛山保利物华路项目★	佛山市禅城区	住宅	拟建	100.00%	36211	10267	64910	45901	0	0	0	0	0	64910	0	0
84	佛山禅城绿岛湖科润路项目★	佛山市禅城区	住宅	在建	35.00%	536500	205684	635116	489898	164552	0	164552	0	164552	470564	16500	16500
85	佛山保利东湾一期	佛山市顺德区	综合	在建	100.00%	517186	127701	709207	501515	197202	125388	709207	379571	455025	0	34454	661989

保利房地产（集团）股份有限公司 2016 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	2016年新开工	2016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
	佛山保利东湾二期	佛山市顺德区	综合	在建	100.00%	531540	128158	734661	481356	0	131725	734661	523038	343348	0		
86	佛山万科金域滨江广场	佛山市顺德区	综合	在建	25.50%	491029	113224	595558	450554	0	84781	451000	84781	451000	144558	99686	162261
87	佛山保利中环	佛山市顺德区	综合	在建	51.00%	732204	228230	1079693	704265	0	78599	1079693	626165	532127	0	88563	541157
88	佛山保利拉菲	佛山市顺德区	住宅	在建	50.00%	245771	76764	321596	228624	99860	84725	321596	197219	209103	0	62190	120319
89	佛山保利东滨花园	佛山市顺德区	综合	在建	50.00%	437350	252445	631363	596196	0	0	631363	100992	530371	0	29014	541567
90	佛山保利中悦花园	佛山市顺德区	综合	在建	25.50%	314675	92191	437878	287929	0	119324	322424	119324	322424	115454	58367	102067
91	佛山保利碧桂园悦公馆（原中滨花园）	佛山市顺德区	住宅	在建	50.00%	296916	144962	480163	351584	107761	0	107761	0	107761	372402	20488	20488
92	佛山保利西悦湾（原大墩村项目）	佛山市顺德区	住宅	拟建	50.00%	430633	130259	661249	546190	0	0	0	0	0	661249	0	0
93	佛山信保广场	佛山市顺德区	综合	在建	40.00%	110000	18379	171666	135989	0	171666	171666	171666	171666	0	8940	11545
94	佛山保利中央公园	佛山市三水区	综合	在建	51.00%	481563	276293	1020200	604492	66231	230258	296489	230258	296489	723711	20611	246694
95	佛山保利中央公园二期	佛山市三水区	综合	在建	51.00%	403646	251107	890465	690702	306854	0	306854	0	306854	583611	178607	178607
96	佛山保利云上（原云东海项目）	佛山市三水区	住宅	在建	51.00%	185766	712948	352624	342394	4073	0	87232	83159	4073	265392	4073	60589
97	阳江保利银滩	阳江市闸波镇	综合	在建	100.00%	695505	1623897	918061	631577	7215	65757	800272	562299	303730	117789	60475	420668
98	阳江保利中央公园	阳江市江城区	住宅	在建	100.00%	319528	271633	823248	634973	106566	0	106566	0	106566	716682	96910	96910
99	东莞保利南城项目★	东莞市南城街道	综合	拟建	100.00%	74669	14035	83961	71577	0	0	0	0	0	83961	0	0
100	东莞保利林语	东莞市樟木头镇	住宅	在建	80.00%	272116	332762	622319	458559	0	203708	622319	379794	446233	0	92394	433715
101	东莞保利桃花源	东莞市樟木头镇	住宅	拟建	100.00%	39652	27847	67477	53795	0	0	0	0	0	67477	0	0
102	东莞保利中央公馆	东莞市清溪镇	住宅	在建	50.00%	89800	71208	197491	147649	0	66983	197491	66983	197491	0	31189	145563
103	东莞保利百合花园	东莞市凤岗镇	住宅	在建	100.00%	64639	33333	120963	99328	0	120963	120963	120963	120963	0	2134	97769
104	东莞万科城	东莞市虎门镇	住宅	在建	20.00%	688732	349805	982351	795227	10829	456742	982351	540479	898614	0	277292	735177
105	东莞保利中惠悦城	东莞市寮步镇	住宅	在建	50.00%	170301	83739	267938	204220	126455	0	267938	0	267938	0	157471	167253
106	东莞保利茶溪公馆	东莞市茶山镇	住宅	拟建	68.00%	72155	58195	151734	123378	0	0	0	0	0	151734	0	0
107	东莞保利东岸	东莞市茶山镇	住宅	拟建	100.00%	69127	57339	148072	118211	0	0	0	0	0	148072	0	0
108	东莞大岭山水朗村 WG066 项目★	东莞市大岭山镇	住宅	拟建	33.33%	223179	121640	232026	192974	0	0	0	0	0	232026	0	0
109	东莞大岭山水朗村 WG067 项目★	东莞市大岭山镇	住宅	拟建	33.33%	90557	57386	110370	83518	0	0	0	0	0	110370	0	0
110	东莞保利大岭山水朗村 WG068 项目★	东莞市大岭山镇	住宅	拟建	33.34%	64475	38416	73613	60865	0	0	0	0	0	73613	0	0
111	东莞保利洪梅镇项目★	东莞市洪梅镇	住宅	拟建	87.21%	159403	117287	329236	269023	0	0	0	0	0	329236	0	0
112	东莞保利生态园项目★	东莞市生态产业园区	住宅	拟建	100.00%	52650	41193	73468	61679	0	0	0	0	0	73468	0	0
113	中山保利春天里	中山市火炬开发区	住宅	在建	51.00%	396560	461944	1105014	698420	275066	151291	671124	382075	440341	433890	94951	400767
114	中山保利国际广场	中山市港口镇	住宅	在建	100.00%	718122	425590	1536289	1302431	240252	127563	1256921	708862	675622	279368	209653	716389
115	中山保利南朗项目★	中山市南朗镇	住宅	拟建	100.00%	395633	106013	480002	298653	0	0	0	0	0	480002	0	0
116	中山保利五桂山项目★	中山市五桂山镇	住宅	拟建	100.00%	149295	89717	181558	137047	0	0	0	0	0	181558	0	0
117	珠海保利时代	珠海市金湾区	住宅	在建	51.00%	178023	77206	246243	192176	170672	0	246243	0	246243	0	148777	148777
118	珠海保利海上五月花	珠海市高新区	住宅	在建	60.00%	385383	123292	382537	281238	95266	114646	382537	288947	208236	0	129541	233865
119	珠海保利国际广场	珠海市横琴新区	综合	在建	100.00%	398261	95536	321543	227999	0	0	321543	0	321543	0	8369	135546
120	珠海保利十字门项目	珠海市香洲区	综合	拟建	50.00%	490572	60138	315681	254038	0	0	0	0	0	315681	0	0
121	南昆山保利锦里	龙门县南昆山镇	综合	在建	51.00%	147938	153257	272944	166166	81438	141458	264583	168873	237168	8361	36741	81230
122	汕尾保利金町湾	汕尾市城区	综合	在建	100.00%	414431	342490	744430	629897	442212	0	689748	0	689748	54682	248545	357065
123	汕尾保利大都汇★	汕尾市城区	综合	在建	100.00%	25416	13559	54669	47457	0	0	0	0	0	54669	0	0
124	汕尾保利金町湾二期★	汕尾市城区	综合	拟建	80.00%	463605	534966	1181271	736300	0	0	0	0	0	1181271	0	0
125	深圳保利大鹏新区项目★	深圳市大鹏新区	住宅	拟建	100.00%	104371	18207	76081	37809	0	0	0	0	0	76081	0	0
126	汕头保利东海岸新城项目★	汕头市龙湖区	住宅	拟建	100.00%	225216	54139	202295	159620	0	0	0	0	0	202295	0	0
127	茂名保利东海岸（原大都会）	茂名市电白县	住宅	在建	80.00%	101729	142426	285487	224082	0	0	64701	0	64701	220786	21716	21716
128	茂名保利大都会 1 号项目★	茂名市滨海新区	住宅	拟建	80.00%	51200	71715	199209	109500	0	0	0	0	0	199209	0	0
129	江门保利大都会	江门市蓬江区	综合	在建	50.00%	843224	442237	1795707	1210834	50000	136277	493420	275092	354605	1302287	157899	486200
130	江门鹤山保利中央花园	江门市鹤山市	住宅	在建	100.00%	217426	146868	613573	426853	144943	0	144943	0	144943	468630	126449	126449

保利房地产（集团）股份有限公司 2016 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	2016年 新开工	2016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
131	江门保利台山项目★	江门市台山市	住宅	拟建	100.00%	191639	115358	404876	321189	0	0	0	0	0	404876	0	0
132	清远保利花园	清远市清新区	住宅	在建	51.00%	357223	299067	986694	738674	0	82309	280059	82309	280059	706635	104232	186416
133	清远保利天汇	清远市清城区	综合	在建	54.00%	861416	487107	1762198	1235531	0	174410	361379	174410	361379	1400819	130979	256239
134	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	59581	313630	59581	313630	1358476	127762	274050
135	韶关保利心语花园	韶关市浈江区	住宅	在建	100.00%	134512	81666	325745	281500	90062	0	99062	0	99062	226683	0	0
136	湛江保利原点广场	湛江市霞山区	综合	在建	65.00%	1036520	345548	1893632	1237507	100779	167019	452718	167019	452718	1440914	87193	208076
137	湛江保利西海岸★	湛江市赤坎区	综合	拟建	40.00%	404693	146700	634413	471601	0	0	0	0	0	634413	0	0
138	肇庆保利花园	肇庆市肇庆新区	住宅	在建	51.00%	254118	355751	516949	309899	50000	0	139793	0	139793	377156	34732	34732
139	福州保利香槟国际	福州市晋安区	住宅	在建	40.00%	695318	213068	893494	688987	227720	0	893494	648867	244626	0	97032	596468
140	福州保利西江林语	福州市仓山区	住宅	在建	100.00%	300014	141301	325038	248869	0	0	325038	113404	211635	0	83661	222657
141	福州保利天悦花园	福州市鼓楼区	综合	在建	100.00%	337017	64808	403048	292674	261946	0	261946	0	261946	141102	0	0
142	福州保利加洋项目	福州市鼓楼区	综合	拟建	40.00%	493080	52167	280083	208533	0	0	0	0	0	280083	0	0
143	厦门保利海上五月花	厦门市集美区	住宅	在建	50.00%	274376	143976	466497	340363	0	98643	466497	466497	98643	0	273	340363
144	厦门保利叁仟栋	厦门市同安区	住宅	在建	100.00%	616607	152919	463661	320700	270032	0	341299	0	341299	122362	145065	192444
145	厦门保利同安新城项目★	厦门市同安区	住宅	在建	100.00%	723103	83445	280769	209222	0	0	0	0	0	280769	0	0
146	莆田保利香槟国际	莆田市荔城区	住宅	在建	40.00%	124972	50034	187522	159409	0	0	187522	0	187522	0	34663	149267
147	莆田保利金香槟★	莆田市荔城区	住宅	拟建	100.00%	95093	34892	114659	85410	0	0	0	0	0	114659	0	0
148	莆田保利城	莆田市涵江区	综合	在建	51.00%	244132	193890	587030	460890	265501	0	489101	0	489101	97929	189579	287587
149	莆田保利城四期★	莆田市涵江区	住宅	拟建	40.00%	134167	156088	298106	223233	0	0	0	0	0	298106	0	0
150	莆田保利拉菲公馆★	莆田市涵江区	住宅	拟建	100.00%	46960	35768	76442	56309	0	0	0	0	0	76442	0	0
151	泉州保利城	泉州市丰泽区	住宅	在建	100.00%	533120	154801	589154	423951	142188	0	142188	0	142188	446966	73672	73672
152	泉州南安保利香槟公馆★	泉州市南安市	住宅	在建	51.00%	191795	113970	456542	356526	85000	0	85000	0	85000	371542	81395	81395
153	泉州保利水头镇项目★	泉州市南安市	住宅	拟建	39.00%	179875	133762	354277	265934	0	0	0	0	0	354277	0	0
154	杭州保利像素（原下沙49号地）★	杭州市下沙区	住宅	在建	50.00%	134659	52477	191925	134696	91925	0	91925	0	91925	100000	20458	20458
155	杭州保利钱江新城项目★	杭州市上城区	住宅	拟建	34.00%	655035	35956	170130	118787	0	0	0	0	0	170130	0	0
156	杭州保利萧山开发区项目★	杭州市萧山区	住宅	拟建	50.00%	268461	42709	145580	105055	0	0	0	0	0	145580	0	0
157	绍兴保利湖畔林语	绍兴市绍兴县	住宅	在建	100.00%	206197	129110	209017	140664	0	161252	209017	209017	161251	0	50233	138977
158	杭州保利中央公馆	杭州市江干区	综合	在建	40.00%	477403	44103	283684	187529	152159	0	283684	0	283684	0	74599	87425
159	嘉兴保利西塘越	嘉兴市嘉善县	住宅	在建	70.00%	152978	267176	348206	243263	0	31954	348206	158206	221953	0	118700	174994
160	宁波保利滨湖天地	慈溪市宗汉镇	综合	在建	100.00%	472417	293693	800107	372320	27548	347212	735261	727807	354666	64846	85575	350515
161	南京保利梧桐语	南京市江宁区	住宅	在建	51.00%	248244	155879	441532	324488	0	27143	441532	441532	27143	0	3932	324488
162	南京保利中央公园	南京市江宁区	住宅	在建	100.00%	524415	113483	482004	355291	0	161876	482004	161876	482004	0	110523	280173
163	南京新城保利天地★	南京市江宁区	住宅	在建	31.00%	167059	90610	238703	175457	236019	0	236019	0	236019	2684	127105	127105
164	南京麒麟G59项目★	南京市江宁区	住宅	拟建	33.00%	632815	67810	240559	176540	0	0	0	0	0	240559	0	0
165	南京青龙地铁小镇G60项目★	南京市江宁区	住宅	拟建	33.00%	568406	74741	226022	163496	0	0	0	0	0	226022	0	0
166	南京保利朗诗麓院	南京市栖霞区	住宅	在建	25.50%	267611	118459	205809	122126	4225	95051	205809	205809	95051	0	17069	119014
167	南京保利蔚蓝	南京市栖霞区	住宅	在建	50.10%	377869	66480	277891	196560	135539	0	192345	0	192345	85546	115983	127007
168	南京保利紫荆公馆	南京市建邺区	住宅	在建	100.00%	154475	61473	123647	84318	0	123647	123647	123647	0	0	84318	0
169	南京保利天悦	南京市建邺区	住宅	在建	40.00%	342855	32108	126092	89100	126092	0	126092	0	126092	0	0	0
170	南京保利堂悦	南京市秦淮区	综合	在建	51.00%	453455	73504	399312	290786	109343	0	341624	0	341624	57688	98912	171292
171	南京保利西江月	南京市浦口区	住宅	在建	51.00%	340654	78520	333786	248314	0	0	185197	0	185197	148589	105154	168949
172	南京保利玖固路项目★	南京市浦口区	住宅	拟建	40.00%	417266	81745	174135	133981	0	0	0	0	0	174135	0	0
173	南京江淼路G49项目★	南京市浦口区	住宅	拟建	49.00%	502632	56851	196593	140856	0	0	0	0	0	196593	0	0
174	南京保利客车厂项目★	南京市鼓楼区	住宅	拟建	31.00%	711157	62728	220238	156806	0	0	0	0	0	220238	0	0
175	无锡保利香槟国际	无锡市滨湖区	住宅	在建	100.00%	270094	149945	354527	261931	0	0	278848	206479	72369	75679	62685	255841
176	无锡保利中央公园	无锡市滨湖区	住宅	在建	51.00%	197006	93429	318557	229437	0	0	303255	117951	185304	15302	55383	218731

保利房地产（集团）股份有限公司 2016 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	2016年新开工	2016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
177	南通保利香槟国际	南通市港闸区	住宅	在建	100.00%	361308	180877	563853	448139	0	0	563853	259866	303987	0	47013	201021
178	连云港保利海上五月花	连云港市连云区	住宅	在建	100.00%	132597	145036	377685	310489	40128	11957	160834	111583	61209	216850	20116	110109
179	常州保利公园九里	常州市钟楼区	住宅	在建	100.00%	143047	96780	281077	218163	87436	39863	267440	81749	225554	13637	91711	151593
180	昆山九方城项目★	苏州市昆山市	综合	在建	100.00%	253039	140630	548632	400473	0	0	394703	212460	182243	153929	68055	234961
181	合肥保利香槟国际	合肥市政务区	住宅	在建	75.99%	423879	181900	710543	546035	2248	350015	710543	706835	353723	0	27956	546035
182	合肥保利拉菲公馆	合肥市滨湖新区	住宅	在建	75.99%	289059	114300	530255	400050	867	52493	530255	530255	52493	0	0	400050
183	合肥保利海上五月花	合肥市滨湖新区	综合	在建	75.99%	491618	195571	725432	578285	67305	406539	598277	406539	598277	127155	76146	498498
184	合肥保利东郡	合肥市瑶海区	综合	在建	100.00%	349619	119327	612396	405984	30396	130319	516777	239932	407164	95619	32611	377659
185	合肥保利罗兰春天	合肥市瑶海区	住宅	在建	100.00%	145574	67576	212023	164128	177850	0	177850	0	177850	34173	97451	97451
186	合肥保利海上明悦（原 E1603 项目）★	合肥市瑶海区	住宅	拟建	100.00%	298649	63856	212814	156582	0	0	0	0	0	212814	0	0
187	合肥保利熙悦府（原 1506 项目）	合肥市瑶海区	综合	拟建	100.00%	164603	48383	160342	122563	0	0	0	0	0	160342	0	0
188	合肥保利朗香书院★	合肥市新站区	综合	在建	32.50%	141013	99972	309622	235749	170100	0	170100	0	170100	139522	125983	125983
189	合肥保利高新区 NP3-1 项目★	合肥市高新区	住宅	拟建	100.00%	485803	128096	403235	310558	0	0	0	0	0	403235	0	0
190	合肥保利梧桐语	合肥市高新区	住宅	在建	85.00%	69879	48714	181619	142137	0	181240	181619	181240	181619	0	13151	141171
191	合肥保利西山林语	合肥市高新区	住宅	在建	100.00%	385905	271815	448035	272850	61018	0	369769	0	369769	78266	163540	256667
192	天津保利大都会	天津市和平区	综合	在建	50.00%	1107529	91569	872388	664261	0	0	872388	510074	362314	0	30051	448558
193	天津海河大观	天津市河西区	综合	在建	51.00%	606012	111446	420000	301736	53095	0	300023	236548	63474	119977	55204	267980
194	天津保利香颂湖	天津市武清区	住宅	在建	51.00%	106429	133126	220912	182029	0	159476	220912	188406	191982	0	87926	180267
195	天津保利溪湖林语	天津市武清区	住宅	在建	70.00%	133181	142950	258060	203919	77618	0	162539	0	162539	95521	58285	99632
196	天津保利梧桐语	天津市武清区	住宅	在建	51.00%	135466	134058	248338	196522	0	0	98142	0	98142	150195	60427	71595
197	天津保利罗兰公馆	天津市西青区	住宅	在建	100.00%	187934	119012	215030	128493	0	149841	215030	149841	215030	0	44192	82520
198	天津保利金融街诺丁山	天津市西青区	住宅	在建	50.00%	176906	122845	238577	178825	91434	0	238577	0	238577	0	105994	142230
199	天津保利大港项目★	天津市滨海新区	住宅	拟建	100.00%	156885	99309	180066	145030	0	0	0	0	0	180066	0	0
200	天津保利汉沽东扩区 5#项目★	天津市滨海新区	住宅	拟建	100.00%	157012	116676	211976	172295	0	0	0	0	0	211976	0	0
201	天津保利红桥区项目★	天津市红桥区	住宅	拟建	50.00%	803784	110416	422719	326970	0	0	0	0	0	422719	0	0
202	包头保利花园	包头市青山区	住宅	在建	55.00%	288705	508362	1105446	979673	0	0	1105446	975606	129840	0	105	954854
203	包头保利百合花园	包头市东河区	住宅	在建	55.00%	47937	130225	224566	194691	0	0	138561	138561	0	86005	1428	133627
204	包头保利南海公园	包头市东河区	住宅	在建	55.00%	274665	683589	705410	698843	0	284857	615653	614661	285849	89757	71523	413194
205	包头保利拉菲公馆	包头市昆区	住宅	在建	55.00%	227342	254251	637492	539063	0	0	579895	579895	0	57597	394	535984
206	包头保利心语（原稀土高新区项目）★	包头市稀土高新区	住宅	拟建	55.00%	36080	33079	98029	78333	0	0	0	0	0	98029	0	0
207	石家庄保利花园	石家庄市长安区	综合	在建	90.00%	636679	304248	1280771	1069134	0	287169	1152142	720179	719133	128629	134582	828681
208	石家庄保利拉菲公馆	石家庄桥西区	住宅	在建	58.50%	583825	170281	777633	317830	126292	0	384657	0	384657	392975	122090	209593
209	石家庄保利橡胶厂项目	石家庄裕华区	住宅	在建	90.00%	126192	55179	234581	186293	234581	0	234581	0	234581	0	0	0
210	石家庄保利西山御园	石家庄市鹿泉区	住宅	在建	60.30%	353279	450000	649178	567444	221758	0	234566	0	234566	414612	119193	119193
211	石家庄保利东郡★	石家庄市藁城区	住宅	在建	67.50%	75653	53446	184170	124110	103958	0	103958	0	103958	80212	103958	103958
212	沧州保利龙岸清华项目★	沧州市运河区	住宅	在建	90.00%	160806	88013	415099	293622	341256	0	341256	0	341256	73843	0	0
213	青岛保利里院里	青岛市市北区	住宅	在建	100.00%	161669	78020	263971	204450	0	41855	263971	263971	41855	0	14091	204113
214	青岛保利香槟国际	青岛市市北区	住宅	在建	100.00%	162470	84127	224297	182791	0	67697	224297	224297	67697	0	39597	173676
215	青岛保利叶公馆	青岛市市北区	住宅	在建	50.00%	263521	62463	352468	224327	0	256605	352468	352468	256606	0	0	224327
216	青岛保利长沙路项目★	青岛市市北区	住宅	拟建	100.00%	369052	92517	439415	307073	0	0	0	0	0	439415	0	0
217	青岛保利漫月山	青岛市崂山区	综合	在建	100.00%	137779	26290	99308	67637	0	99308	99308	99308	99308	0	6547	50472
218	青岛保利莱莉公馆	青岛市李沧区	综合	在建	73.00%	201999	58450	340875	169645	0	81950	340875	81950	340875	0	10231	158119
219	青岛保利香雪山	青岛市李沧区	住宅	在建	80.00%	41469	50645	89541	56709	0	89541	89541	89541	89541	0	33138	56709
220	青岛保利中央公园	青岛市李沧区	综合	在建	100.00%	366095	125090	545537	393974	107006	0	453087	0	453087	92450	149145	241559
221	青岛保利林语镜	青岛市黄岛区	住宅	在建	100.00%	51232	42837	75804	59372	35761	0	75804	0	75804	0	55095	55095
222	青岛保利蔷薇公馆	青岛市城阳区	住宅	在建	100.00%	63102	34272	112465	85054	112465	0	112465	0	112465	0	27290	27290

保利房地产（集团）股份有限公司 2016 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	2016年 新开工	2016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
223	青岛保利梧州路项目★	青岛市胶州市	住宅	拟建	100.00%	83764	99636	186720	141404	0	0	0	0	0	186720	0	0
224	青岛保利少海项目★	青岛市胶州市	住宅	拟建	100.00%	200800	251844	371036	302212	0	0	0	0	0	371036	0	0
225	临沂保利金升集团 B29 项目★	临沂市兰山区	住宅	拟建	70.00%	79095	88476	178686	139096	0	0	0	0	0	178686	0	0
226	沈阳保利十二橡树庄园	沈阳市东陵区	住宅	在建	100.00%	105368	245589	164814	112027	0	0	127001	98403	28598	37813	5682	83374
227	沈阳保利白沙林语	沈阳市东陵区	住宅	在建	100.00%	170832	284696	466056	392580	76685	5349	141944	64164	83129	324112	18166	42100
228	沈阳保利紫荆公馆	沈阳市东陵区	综合	在建	100.00%	131711	90051	277620	232645	0	0	47528	0	47528	230092	16265	16265
229	沈阳保利海上五月花	沈阳市沈河区	住宅	在建	60.00%	300471	390000	577715	405619	0	151457	577715	542550	186622	0	54538	405619
230	沈阳保利香槟花园	沈阳市沈河区	住宅	在建	55.00%	286565	187850	526015	461710	0	224317	441006	388754	276569	85009	97894	310623
231	沈阳保利溪湖林语	沈阳市皇姑区	住宅	在建	92.00%	390514	500362	1030204	816714	46812	177145	979130	878653	277622	51074	99161	763574
232	沈阳保利大都会	沈阳市皇姑区	综合	在建	100.00%	488306	80090	652593	440014	91460	0	231427	0	231427	421166	72181	137656
233	沈阳保利茉莉公馆	沈阳市和平区	住宅	在建	100.00%	229601	180995	534784	446138	0	0	73790	44227	29563	460994	3007	14146
234	沈阳保利沈辽路项目★	沈阳市于洪区	住宅	拟建	100.00%	298128	147531	415484	349258	0	0	0	0	0	415484	0	0
235	沈阳保利青城山路南项目★	沈阳市于洪区	住宅	拟建	100.00%	68633	63608	128670	95412	0	0	0	0	0	128670	0	0
236	丹东保利锦江林语	丹东市振兴区	住宅	在建	46.92%	199318	457276	546931	440332	64867	0	537108	460008	77100	9823	24485	358498
237	丹东保利香槟国际	丹东市振兴区	住宅	在建	46.92%	63537	70280	170052	164152	0	0	28007	0	28007	142045	0	0
238	营口保利香槟花园	营口市老边区	住宅	在建	95.00%	295703	330062	1203823	673443	0	0	368735	240665	128069	835088	49615	245675
239	大连保利西山林语	大连市甘井子区	住宅	在建	100.00%	329419	171844	404322	305060	1470	43424	378164	312652	108936	26158	34522	217460
240	大连保利南关岭项目	大连市甘井子区	住宅	在建	100.00%	54549	24100	85219	72478	0	0	85219	82904	2315	0	139	70876
241	大连保利梧桐语★	大连市甘井子区	住宅	拟建	100.00%	84728	29119	101850	71016	0	0	0	0	0	101850	0	0
242	大连保利河周路项目★	大连市甘井子区	住宅	拟建	100.00%	143194	90601	239762	166829	0	0	0	0	0	239762	0	0
243	大连保利天禧	大连市东港区	综合	在建	100.00%	1679036	343401	1268428	903640	158906	0	436298	0	436298	832130	97789	142779
244	大连保利金香槟★	大连市金州区	住宅	拟建	100.00%	60118	39068	118527	88000	0	0	0	0	0	118527	0	0
245	长春保利香槟花园	长春市净月区	住宅	在建	100.00%	172692	168069	332494	276096	43547	0	332494	245403	87091	0	16519	216100
246	长春保利蔷薇	长春市净月区	综合	在建	100.00%	43473	228096	250906	249949	0	0	177209	110025	67184	73697	31606	100746
247	长春惠斯勒小镇	长春市净月区	住宅	在建	50.00%	361000	399715	596800	480000	0	84436	481230	345636	220030	115570	15193	371942
248	长春保利罗兰香谷	长春市高新区	住宅	在建	80.00%	227912	422808	619328	519716	0	0	600456	600456	0	18872	246	518605
249	长春保利春天里	长春市高新区	住宅	在建	100.00%	103450	81811	211041	176991	0	91203	211041	209960	92284	0	11623	173886
250	长春保利林语	长春市南关区	住宅	在建	100.00%	225801	278255	349147	281234	0	7791	349147	299161	57777	0	40835	267278
251	长春保利拉菲公馆	长春市绿园区	住宅	在建	100.00%	199984	157891	418774	329734	0	136551	418774	409717	145608	0	28395	296208
252	长春保利中央公园	长春市绿园区	综合	在建	100.00%	231419	182415	432109	338175	59505	0	284882	138924	145958	147227	71516	178515
253	长春保利溪湖林语	长春市南关区	住宅	拟建	100.00%	125190	78297	228200	193595	0	0	0	0	0	228200	0	0
254	长春保利金香槟	长春市南关区	综合	在建	100.00%	130426	56148	222656	186072	69803	0	222656	0	222656	0	72928	112591
255	通化保利罗兰香谷	通化市江南新区	住宅	在建	100.00%	167627	297552	462458	303059	0	11499	101600	72835	40263	360858	14405	57276
256	武汉保利公园九里	武汉市洪山区	住宅	在建	50.00%	575344	248437	981939	867314	0	190241	981939	600314	571865	0	239601	809640
257	武汉保利大都会	武汉市洪山区	住宅	拟建	51.00%	362427	82205	427403	288885	0	0	0	0	0	427403	0	0
	武汉保利新武昌	武汉市洪山区	住宅	拟建	51.00%	500499	209793	953069	668337	0	0	0	0	0	953069	0	0
258	武汉保利马湖项目	武汉市东湖开发区	住宅	在建	100.00%	343729	199950	694901	607413	0	49713	694901	694901	49713	0	647	607413
259	武汉保利时代/茉莉	武汉市东湖开发区	住宅	在建	80.00%	802167	268947	1330873	1135995	373007	210473	1330873	793647	747699	0	133433	674418
260	武汉保利关山村 K26 项目	武汉市东湖开发区	综合	拟建	80.00%	140927	18506	230226	166424	0	0	0	0	0	230226	0	0
261	武汉保利关山村 K33 项目	武汉市东湖开发区	住宅	拟建	80.00%	69028	17328	101348	80114	0	0	0	0	0	101348	0	0
262	武汉保利圆梦城	武汉市新洲区	住宅	在建	70.00%	578975	711187	2158952	1864248	0	11876	975824	578335	409365	1183128	295595	874649
263	武汉保利海上五月花	武汉市江夏区	住宅	在建	100.00%	184206	209339	567842	501454	0	0	457444	444867	12576	110398	12764	429892
264	武汉保利西海岸	武汉市江夏区	住宅	在建	50.00%	249011	246068	547095	467329	10556	0	491041	279921	211120	56054	164139	386557
265	武汉保利西海岸二期	武汉市江夏区	住宅	在建	50.00%	290700	247836	583638	438207	583638	0	583638	0	583638	0	205432	205432
266	武汉保利升官渡项目★	武汉市汉阳区	综合	在建	50.00%	411022	436578	1661182	1187943	253331	0	253331	0	253331	1407851	39554	39554
267	宜昌保利时代	宜昌市东山开发区	住宅	在建	70.00%	198333	112948	450417	345594	237008	0	237008	0	237008	213409	44542	44542

保利房地产（集团）股份有限公司 2016 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	2016年新开工	2016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
268	宜昌保利运河公园南岸项目★	宜昌市高新区	住宅	拟建	70.00%	86439	51546	194656	151857	0	0	0	0	0	194656	0	0
269	长沙保利国际广场	长沙市天心区	综合	在建	90.00%	554281	80259	770764	552461	0	0	770764	748223	22541	0	96745	429249
270	长沙保利国际峰云墅五期	长沙市天心区	住宅	在建	90.00%	16254	17641	30152	22100	0	0	30152	0	30152	0	0	0
271	长沙保利麓谷林语	长沙市岳麓区	住宅	在建	90.00%	549692	790004	1594748	1236567	0	0	1582049	1524402	57647	12698	26102	1171026
272	长沙保利西海岸	长沙市岳麓区	综合	在建	50.00%	947705	244807	1402070	1151551	626857	211437	980943	211437	980943	421127	147884	351221
273	长沙保利香槟国际	长沙市长沙县	住宅	在建	100.00%	393653	280000	1031871	827993	76939	9764	353092	149125	213731	678779	106331	255809
274	长沙保利长新项目★	长沙市雨花区	住宅	在建	25.00%	416752	158617	732276	528407	0	0	0	0	0	732276	0	0
275	湖南保利洞庭东岸	岳阳市岳阳楼区	综合	在建	90.05%	40013	55300	103000	59185	0	0	63496	63496	0	39504	0	59185
276	岳阳中航翡翠湾项目★	岳阳市岳阳楼区	住宅	在建	100.00%	164810	156854	381369	381369	134693	0	368548	201363	167185	12821	67106	172106
277	郴州保利苏仙林语	郴州市苏仙区	住宅	在建	90.00%	92631	84575	218835	149531	33056	160096	218835	160096	218835	0	33180	127993
278	常德保利中央公园（原柳叶湖项目）★	常德市武陵区	住宅	在建	51.00%	185011	202335	411590	293590	220835	0	220835	0	220835	190755	946	946
279	南昌保利铭雅欧洲城	南昌市红谷滩区	住宅	在建	60.00%	201058	616975	410213	322296	0	2399	410213	400667	11944	0	15166	308326
280	南昌保利半山国际花园	南昌市湾里区	住宅	在建	75.00%	612647	1647730	1433579	922212	16307	6456	821081	444890	382647	612498	55428	327878
281	南昌保利心语花园	南昌市青山湖区	住宅	在建	100.00%	127302	105558	229044	186504	151525	0	229044	0	229044	0	93462	148161
282	南昌保利新建区项目★	南昌市新建区	住宅	在建	100.00%	12076	15661	24919	20216	0	0	0	0	0	24919	0	0
283	南昌中航国际广场二期项目★	南昌市东湖区	写字楼	在建	100.00%	70302	9237	75236	60002	75236	0	75236	0	75236	0	0	0
284	南昌保利春天里二期★	南昌市南昌县	住宅	拟建	70.00%	82129	58472	199130	161079	0	0	0	0	0	199130	0	0
285	南昌市保利春天里一期★	南昌市南昌县	住宅	在建	70.00%	51182	42329	119195	86390	97352	0	97352	0	97352	21843	0	0
286	赣州保利经开区 040 项目★	赣州市经开区	住宅	拟建	100.00%	103933	86298	277948	214859	0	0	0	0	0	277948	0	0
287	赣州中航公元城项目★	赣州市章江新区	住宅	在建	100.00%	222917	74569	367822	281687	0	0	367822	367822	0	0	0	281687
288	赣州中航云府项目★	赣州市章江新区	住宅	在建	100.00%	109000	53409	167495	117646	0	0	167495	0	167495	0	0	97068
289	赣州中航 E24 项目★	赣州市章江新区	住宅	拟建	100.00%	141183	57580	228600	170772	0	0	0	0	0	228600	0	0
290	九江中航城项目★	九江市八里湖新区	住宅	在建	100.00%	359800	175114	868420	507053	0	0	618863	398086	220777	249557	139700	294398
291	郑州保利海上五月花	郑州市惠济区	住宅	在建	100.00%	193782	142739	361196	237428	0	299966	361196	299966	361196	0	49759	197079
292	郑州保利永威西溪花园	郑州市高新区	住宅	在建	50.00%	153322	68490	335613	237103	0	1702	335613	1702	335613	0	95611	206582
293	郑州保利罗兰香谷	郑州市经开区	住宅	在建	100.00%	59809	33678	172413	101696	146868	0	146868	0	146868	25546	29733	29733
294	郑州保利心语花园★	郑州市中原区	住宅	在建	100.00%	414080	100439	687848	511679	277953	0	277953	0	277953	409895	157513	157513
295	洛阳保利建业香槟国际	洛阳市洛龙区	住宅	在建	49.00%	159472	65260	320955	264770	151701	0	320955	0	320955	0	125053	190451
296	洛阳保利和园项目★	洛阳市老城区	住宅	拟建	80.00%	190175	202248	396609	299035	0	0	0	0	0	396609	0	0
297	重庆保利江上明珠	重庆市江北区	住宅	在建	100.00%	983537	596498	1572663	1245175	213279	38114	1444227	1076153	406188	128436	155890	956932
298	重庆保利观澜	重庆市江北区	住宅	在建	50.00%	553102	153258	772672	577412	149369	228267	490092	228267	490092	282580	80748	176860
299	重庆保利观音桥项目★	重庆市江北区	住宅	拟建	100.00%	161844	40621	186916	140676	0	0	0	0	0	186916	0	0
300	重庆保利花半里	重庆市九龙坡区	住宅	在建	100.00%	364546	92780	628228	472690	0	0	628228	535433	92796	0	15616	445849
301	重庆保利爱尚里	重庆市九龙坡区	住宅	在建	51.00%	586915	185717	1189832	899784	61142	374401	848012	658629	563784	341820	149455	539078
302	重庆保利林语溪	重庆市巴南区	住宅	在建	100.00%	112179	61123	196417	138977	0	41822	196417	196417	41821	0	19468	111142
303	重庆保利茵梦湖	重庆市北碚区	住宅	在建	50.00%	158188	284873	284873	283296	0	48083	52713	48083	52713	232160	14098	20457
304	重庆保利观塘	重庆市南岸区	综合	在建	51.00%	640643	234069	1177019	879194	201577	227316	446588	227316	446588	730431	98117	252250
305	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	274560	137339	137221	541102	6829	95887
306	成都保利石象湖 1136 亩项目★	成都市蒲江县	住宅	拟建	90.00%	107770	141794	242826	170153	0	0	0	0	0	242826	0	0
307	成都保利公园 198 一期	成都市新都区	住宅	在建	90.00%	278634	200000	691341	477448	0	0	691341	691341	0	0	60390	1514921
	成都保利公园 198 二期	成都市新都区	住宅	在建	90.00%	173558	200000	457737	404570	0	0	457737	457737	0	0		
	成都保利公园 198 三期	成都市新都区	住宅	在建	90.00%	158412	100000	325505	246973	0	0	325505	325505	0	0		
	成都保利公园 198 四期(拉斐庄园)	成都市新都区	住宅	在建	90.00%	469245	299998	881321	607319	0	120897	881321	644086	358132	0		
308	成都保利狮子湖	成都市新都区	住宅	在建	51.00%	373724	279961	825468	613833	396340	198789	627154	228125	597818	198314	77582	255883
309	成都保利狮子湖二期	成都市新都区	住宅	在建	100.00%	264473	227262	504818	353471	251258	0	449216	0	449216	55602	44802	89839
310	成都保利城	成都市新都区	住宅	在建	51.00%	297332	181006	716395	546837	0	82995	716395	716395	82995	0	6294	546119

保利房地产（集团）股份有限公司 2016 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	2016年新开工	2016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
311	成都保利中央都/爱尚里	成都市新都区	综合	在建	100.00%	369472	159284	885766	638853	414239	0	461258	0	461258	424508	140370	154021
312	成都保利大都汇	成都市新都区	综合	在建	100.00%	355121	189024	744429	507402	380539	0	380539	0	380539	363891	99327	99327
313	成都保利康桥	成都市成华区	住宅	在建	100.00%	325544	82322	344264	235098	0	22927	344264	344264	22927	0	41054	228185
314	成都保利心语花园	成都市高新区	住宅	在建	100.00%	204510	132952	577984	435277	0	0	577984	577984	0	0	1671	435276
	成都保利国际广场	成都市高新区	写字楼	在建	100.00%	280420	121414	286009	208103	0	0	0	0	0	286009		
315	成都保利叶语	成都市双流县	住宅	在建	100.00%	211710	112893	460987	337834	0	290396	460987	460987	290396	0	96996	329795
316	成都保利玫瑰花语	成都市龙泉驿区	住宅	在建	100.00%	223540	75803	466168	340557	0	175245	466168	466168	175245	0	24000	332394
317	成都保利紫薇花语	成都市龙泉驿区	住宅	在建	100.00%	164116	70901	397687	282211	207529	0	397687	0	397687	0	108822	201049
318	成都龙湖三千庭★	成都市龙泉驿区	住宅	在建	50.00%	169240	95066	383875	282357	239882	0	239882	0	239882	143993	137921	137921
319	成都保利锦湖林语	成都市武侯区	住宅	在建	100.00%	239486	69748	273925	187905	0	149277	273925	149277	273925	0	59584	181628
320	成都保利花园五期	成都市武侯区	住宅	在建	100.00%	101709	40602	150293	105235	0	0	150293	0	150293	0	27774	98164
321	成都保利林语溪	成都市成华区	住宅	在建	100.00%	219874	92368	409913	276639	71708	129207	271178	129207	271178	138735	48752	139605
322	成都保利两河公园	成都市金牛区	住宅	在建	100.00%	186470	137062	201000	138243	0	0	201000	0	201000	0	26395	134791
323	成都保利公园里	成都市金牛区	住宅	在建	50.00%	154828	95058	336794	241771	240772	0	300281	0	300281	36513	57707	171574
324	成都保利学府城★	成都市金牛区	住宅	在建	100.00%	108308	45889	193755	137200	193755	0	193755	0	193755	0	70249	70249
325	成都保利国宾首府★	成都市金牛区	综合	在建	100.00%	140918	58309	243950	174210	243950	0	243950	0	243950	0	68911	68911
326	成都保利金泉街道项目★	成都市金牛区	综合	拟建	100.00%	49093	23939	37428	24078	0	0	0	0	0	37428	0	0
327	成都保利堂悦★	成都市金牛区	住宅	拟建	100.00%	82222	29211	121925	87433	0	0	0	0	0	121925	0	0
328	成都保利锦江里	成都市天府新区	住宅	在建	100.00%	178376	80972	353140	235749	209787	0	334168	0	334168	18972	109122	178130
329	成都中航城国际社区项目★	成都市天府新区	综合	拟建	100.00%	329587	308170	466667	420000	0	0	0	0	0	466667	0	0
330	成都保利西子城	成都市温江区	住宅	在建	100.00%	87255	88085	258367	175296	197715	0	197715	0	197715	60652	83867	83867
331	德阳保利国际城	德阳市经济技术开发区	综合	在建	50.00%	788621	692813	2055371	1451614	0	0	886870	674696	212174	1168500	68036	319687
332	遂宁保利江语城	遂宁市河东新区	住宅	在建	51.00%	169173	133367	446741	321902	0	191597	446741	428861	209477	0	2419	295742
333	遂宁保利养生谷项目★	遂宁市河东新区	住宅	拟建	51.00%	113449	206715	239823	205548	0	0	0	0	0	239823	0	0
334	西藏保利林芝项目	林芝县鲁朗镇	综合	在建	100.00%	56869	113733	56867	44867	0	0	15900	0	15900	40967	0	0
335	西安保利拉菲公馆	西安市未央区	综合	在建	90.00%	312288	130521	631969	406403	90781	247819	610991	460216	398593	20978	81659	348168
336	西安保利金香槟	西安市未央区	综合	在建	51.00%	143622	59240	312531	223515	0	108119	312531	309680	110969	0	9905	195305
337	西安保利丈八北路项目	西安市高新区	住宅	在建	100.00%	467958	187276	1076922	800107	257983	0	257983	0	257983	818939	137966	137966
338	西安保利春天里	西安市曲江二区	住宅	在建	100.00%	200570	83194	389345	286599	48005	19890	277655	137054	160491	111690	64852	179659
339	西安保利心语★	西安市浐灞区	住宅	在建	67.00%	265221	148397	606915	423816	195380	0	195380	0	195380	411535	117651	117651
340	三亚保利中铁中环广场	三亚市月川片区	住宅	在建	50.00%	95793	17111	99080	77001	0	0	99080	0	99080	0	34382	50221
341	三亚保利论坛项目	三亚市海棠湾区	综合	在建	50.00%	305387	164748	213856	78766	0	0	203137	0	203137	10719	14661	22374
342	三亚保利海棠湾	三亚市海棠湾区	住宅	在建	100.00%	96836	101766	49878	39525	0	49878	49878	49878	49878	0	2304	39525
343	三亚保利海棠湾(A-2-3)项目★	三亚市海棠湾区	综合	拟建	100.00%	69486	71313	43767	28525	0	0	0	0	0	43767	0	0
344	海口保利中央海岸	海口市秀英区	综合	在建	100.00%	415859	123224	402026	307355	0	0	170989	0	170989	231036	110874	150757
345	海口保利秀英港1号地★	海口市秀英区	综合	拟建	100.00%	302692	90704	353839	272112	0	0	0	0	0	353839	0	0
346	兰州保利领秀山	兰州市安宁区	住宅	在建	50.00%	496997	484953	1104794	908959	465101	0	767481	0	767481	337313	208446	372165
347	兰州保利理想城★	兰州市七里河区	住宅	拟建	65.00%	122454	70277	236538	191228	0	0	0	0	0	236538	0	0
348	兰州保利银滩桥项目★	兰州市七里河区	住宅	拟建	51.00%	147008	28278	237754	183346	0	0	0	0	0	237754	0	0
349	兰州保利金香槟★	兰州市安宁区	住宅	在建	65.00%	91509	46553	206541	156522	106541	0	106541	0	106541	100000	34913	34913
350	乌鲁木齐保利西山林语	乌鲁木齐市沙依巴克区	住宅	拟建	51.00%	170826	170974	273884	223570	0	0	0	0	0	273884	0	0
351	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	21107	76529	138786	76529	138786	480662	18707	28365
352	乌鲁木齐中航翡翠城项目★	乌鲁木齐新市区	综合	在建	100.00%	273000	717161	467170	294904	0	0	177673	175209	2464	289497	7339	146671
	其他项目															768175	
	国内项目合计					109528366	55355846	155846951	114245597	20296109	14582125	92591257	50228449	56944932	63255694	15952598	54525517
1	墨尔本保利克莱蒙领寓	澳洲墨尔本市	住宅	在建	51.00%	AUD15659	2168	37794	19328	0	37794	37794	37794	37794	0	9548	15627

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	2016年新开工	2016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
2	墨尔本保利千禧★	澳洲墨尔本市	住宅	拟建	80.00%	AUD26592	6007	71449	39977	0	0	0	0	0	71449	0	0
3	墨尔本保利高地★	澳洲墨尔本市	住宅	拟建	60.00%	AUD9779	4300	34100	17100	0	0	0	0	0	34100	0	0
4	墨尔本保利列治文★	澳洲墨尔本市	住宅	拟建	80.00%	AUD3825	2000	7500	5000	0	0	0	0	0	7500	0	0
5	悉尼保利天际	澳洲悉尼市	住宅	在建	100.00%	AUD34357	8314	66484	33852	66484	0	66484	0	66484	0	24500	24500
6	悉尼保利湖畔林语★	澳洲悉尼市	住宅	在建	100.00%	AUD1873	30600	30600	25903	30600	0	30600	0	30600	0	0	0
7	悉尼保利胜地项目★	澳洲悉尼市	写字楼	拟建	100.00%	AUD29333	1400	27900	17100	0	0	0	0	0	27900	0	0
8	悉尼保利林菲尔德项目★	澳洲悉尼市	住宅	拟建	100.00%	AUD7200	5200	11800	5900	0	0	0	0	0	11800	0	0
9	美国洛杉矶市中心希望街 1133 号项目★	美国洛杉矶市	住宅	拟建	50.00%	USD15615	2653	33851	20561	0	0	0	0	0	33851	0	0
	国外项目合计						62642	321478	184721	97084	37794	134878	37794	134878	186600	34048	40127
	总计						55418488	156168429	114430318	20393193	14619919	92726135	50266243	57079810	63442294	15986646	54565644

注 1：加“★”为 2016 年公司新拓展项目。

注 2：2016 年公司销售签约均价约为 1.31 万元/平方米。

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

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

房地产行业经营性信息分析

1. 报告期内房地产储备情况

详见公司 2016 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

详见公司 2016 年度房地产开发项目汇总表。

3. 报告期内房地产销售情况

详见公司 2016 年度房地产开发项目汇总表。

4. 报告期内房地产出租情况

适用 不适用

5. 报告期内公司财务融资情况

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

期末融资总额	整体平均融资成本 (%)	利息资本化金额
11,222,513.44	4.69	449,217.68

(六) 投资状况分析

1、 对外股权投资总体分析

适用 不适用

(1) 重大的股权投资

报告期内，公司无重大的股权投资。

(2) 重大的非股权投资

单位：万元 币种：人民币

序号	项目名称	项目进度	开发主体	资金来源	本年项目权益总投资	项目权益累计总投资
1	厦门保利同安新城项目	进行前期规划和报建工作	厦门中璟房地产开发有限公司	自筹资金	562,600	562,600
2	南京保利巩固路项目	进行前期规划和报建工作	保利江苏房地产发展有限公司	自筹资金	361,616	361,616
3	上海保利周浦镇西社区项目	进行前期规划和报建工作	上海暄熹房地产开发有限公司	自筹资金	267,558	267,558
4	广州保利广钢 219 项目	进行前期规划和报建工作	广州市保越房地产开发有限公司	自筹资金	250,166	250,166
5	泉州保利城	进行主体施工	泉州中泽房地产开发有限公司	自筹资金	234,958	301,358
6	广州保利天悦	进行主体施工	保利房地产（集团）股份有限公司	自筹资金	200,151	1,184,722
7	杭州保利钱江新城项目	进行前期规划和报建工作	杭州滨江房地产集团股份有限公司	自筹资金	169,247	169,247
8	南京保利客车厂项目	进行前期规划和报建工作	南京善杰义房地产开发有限公司	自筹资金	156,068	156,068

9	南京江淼路 G49 项目	进行前期规划和报建工作	南京金拓房地产开发有限公司	自筹资金	155,829	155,829
10	珠海保利十字门项目	进行前期规划和报建工作	广东保利房地产开发有限公司	自筹资金	145,752	145,752

(3) 以公允价值计量的金融资产

√适用 □不适用

单位：元

项目	初始投资成本	资金来源	报告期内投资收益	公允价值变动情况	期末余额
境外经营净投资套期	-	-	-	64,300,404.47	64,300,404.47
广东省高速公路发展股份有限公司	499,999,995.56	自有资金	-	192,307,690.60	692,307,686.16
合计	499,999,995.56	-	-	256,608,095.07	756,608,090.63

(七) 重大资产和股权出售

□适用 √不适用

(八) 主要控股参股公司分析

1、主要控股公司的经营情况和业绩

√适用 □不适用

报告期内，对公司净利润影响达到 10%以上的子公司、参股公司如下

单位：万元 币种：人民币

公司名称 (均包括下属项目公司)	主要产品	业务性质	注册资本	总资产	净资产	净利润	净利润占公司净利润的比例 (%)	营业收入	营业利润
保利华南实业有限公司	佛山保利中央公园, 佛山保利公馆等	房地产开发	10,000.00	5,178,707.12	924,179.57	231,175.05	13.54	1,874,689.11	306,617.95
上海保利建锦房地产有限公司	上海保利西岸, 上海保利国际中心等	房地产开发	5,000.00	3,035,512.79	690,545.82	215,010.45	12.59	1,396,183.09	288,358.55

本年度取得和处置的控股参股公司的情况详见2016年度财务报表附注“五、合并财务报表重要项目

注释-（十三）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”。

（九）公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

三、关于公司未来发展的讨论与分析

（一）公司发展战略

适用 不适用

公司将以房地产开发经营为主，以房地产金融和社区消费服务为翼打造“一主两翼”的业务板块布局，逐步构建多元的利润增长模式。

1、深度聚焦发达城市群

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

2、加大收购兼并力度

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

3、坚定推进走出去战略

积累海外开发经验，逐步增加项目开发规模与业态类型，以核心资产收购、住宅开发为主要模式，继续在欧美等发达国家寻求拓展机会。

4、完善公司房地产金融布局

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

5、加快消费服务领域发展

以物业服务、健康养老和社区商业为重点，充分挖掘业主资源，积极匹配消费需求，通过市场化、资本化的方式实现公司在社区消费服务领域的多元化快速发展，打造社区综合服务商。

（二）经营计划

适用 不适用

2017 年，公司将紧密围绕“发展、改革、创新”三大主题，以经济效益为中心，继续做大做强地产主业，深化资源结构调整，提升开发效率，推动机制改革创新，努力实现企业平稳健康发展。全年公司计划完成房地产直接投资 2100 亿元，计划新开工面积 2300 万平方米，计划竣工面积 1500 万平方米。

（三）公司的机遇与挑战

适用 不适用

1、新型城市化激活行业发展新机遇。

深入推进新型城镇化建设，加快城市群发展，既是国家十三五规划纲要的重要内容，也是优化城镇化布局的一个重要着力点。伴随我国城市轨道交通网的不断完善，大型城市与中小型城市间的互联互通日趋便利，城市功能定位和产业分工也将趋于理性。随着产业和人口向核心都市周边的不断外溢，单核城市将逐步向多元城市群、都市圈过渡，房地产行业也将在这一过程中迎来新的发展机会。

2、行业集中度提升是机会也是挑战。

2016 年，是房地产行业集中度快速提升的一年。销售规模超过 3000 亿元的房企达 3 家，销售规模超过 1000 亿元的房企扩容至 12 家。中国指数研究院的数据显示，全国百亿房企家数上升至 131 家，市场占有率接近 50%。房地产行业粗放式高速发展的时代已经过去，而随着调控的持续深入，市场竞争将不断加剧，中小房企主动退出或被动兼并收购的现象将愈发频繁。未来，大型房企在融资、品牌、专业开发能力等方面的突出优势都将继续加速行业集中度的提升。如何发挥自身核心优势，在激烈的竞争中占据先机，巩固和扩大行业地位和市场占有率，也将是品牌房企面临的挑战。

3、新调控周期下房企应对的风险。

目前，房地产行业已经进入新一轮的调控周期，流动性的收缩、杠杆率的下降以及政策的不确定性都将给行业走势带来较大的不确定性。如何前瞻性地把握企业定位，灵活调整经营策略，成熟应对市场波动，将是房地产企业下阶段面临的重要挑战。

(四) 其他

适用 不适用

四、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

第五节 重要事项

一、普通股利润分配或资本公积金转增预案

(一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况

适用 不适用

为进一步明确公司未来现金分红预期，保持现金分红政策的持续性和稳定性，充分保障股东利益，公司修订了《2015-2017 年股东回报规划》，并已经 2016 年第二次临时股东大会审议通过。

2016 年 5 月 17 日，公司实施了 2015 年度每 10 股派发现金红利 3.45 元（含税）的分配方案，具体情况详见公司于 2016 年 5 月 11 日在《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》和上交所网站上刊登的《保利房地产（集团）股份有限公司 2015 年度利润分配实施公告》（公告编号 2016-034）。报告期内，公司严格执行了有关分红原则及政策，相关的决策程序和监督机制完备，中小投资者有充分表达意见和诉求的机会，切实维护了中小投资者的合法权益。

2017 年 4 月 14 日，经公司第五届董事会第十次会议审议通过，同意以截至 2017 年 2 月 7 日公司 11,858,441,061 股总股本为基数，每 10 股派发现金红利 3.15 元（含税），不进行资本公积金转增股本，公司独立董事已对该预案发表意见。

(二) 公司近三年（含报告期）的普通股股利分配方案或预案、资本公积金转增股本方案或预案

单位：元 币种：人民币

分红年度	每 10 股送红股数(股)	每 10 股派息数(元)(含税)	每 10 股转增数(股)	现金分红的数额(含税)	分红年度合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率(%)
2016 年	0	3.15	0	3,735,408,934.22	12,421,551,064.86	30.07
2015 年	0	3.45	0	3,711,066,741.59	12,347,579,022.33	30.06
2014 年	0	2.16	0	2,318,495,468.47	12,200,315,103.96	19.00

备注：公司 2016 年度利润分配及资本公积金转增股本方案已经公司第五届董事会第十次会议审议通过，尚须经公司 2016 年年度股东大会审议通过。

(三) 以现金方式要约回购股份计入现金分红的情况

适用 不适用

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

二、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	承诺作出时间	承诺期限	是否有履行期限	是否及时严格履行
与首次公开发行相关的承诺	其他	中国保利集团公司、保利南方集团有限公司、上海三利实业有限公司	中国保利集团公司、保利南方集团有限公司、上海三利实业有限公司分别与保利地产签署了《关于避免同业竞争的协议》，承诺避免与保利地产发生同业竞争。	2003 年 5 月 26 日	长期有效	否	是
	其他	中国保利集团公司	如保利地产在经营业务中需要使用第 778875 号、第 779623 号商标时，中国保利集团公司将授权其无偿使用。	2002 年 12 月 15 日	长期有效	否	是
与再融资相关的承诺	其他	中国保利集团公司、保利南方集团有限公司	中国保利集团公司和保利南方集团有限公司在保利地产 2015 年非公开发行股票（以下简称“本次发行”）前已持有的保利地产股份（包括但不限于送红股、资本公积转增股本等原因产生的股份），在本次发行的定价基准日（2015 年 3 月 17 日）前六个月至本承诺函签署之日不存在减持情况；自本承诺函签署之日至本次发行完成后六个月内不存在减持计划，不会进行减持，之后按中国证监会和上交所的有关规定执行。	2015 年 7 月 6 日	2015 年 3 月 17 日前六个月内至本次发行后 6 个月内（即 2016 年 12 月 20 日	是	是
	其他	中国保利集团公司	中国保利集团公司承诺以不超过 15 亿元且不低于 5 亿元现金、并且与其他认购对象相同的认购价格认购本次发行的股票。	2015 年 3 月 17 日	2015 年 3 月 17 日至 2016 年 6 月 14 日	是	是
	股份限售	中国保利集团公司	中国保利集团公司认购的股份自本次非公开发行结束之日（即 2016 年 6 月 20 日）起三十六个月内不得转让。	2015 年 3 月 17 日	2016 年 6 月 20 日至 2019 年 6 月 20 日	是	是

股份限售	泰康资产管理有限责任公司、东吴证券股份有限公司、张远捷	泰康资产管理有限责任公司、东吴证券股份有限公司、张远捷认购的股份自本次非公开发行结束之日(即 2016 年 6 月 20 日)起十二个月内不得转让。	2016 年 6 月 20 日	2016 年 6 月 20 日至 2017 年 6 月 20 日	是	是
其他承诺	其他 中国保利集团公司	公司实际控制人中国保利集团公司计划自 2015 年 8 月 27 日起的 6 个月内通过上交所交易系统增持公司股份，累计增持比例不超过公司已发行总股份的 2%。中国保利集团公司同时承诺，在增持实施期间及法定期限内不减持所持有的公司股份。	2015 年 8 月 27 日	2015 年 8 月 27 日至 2016 年 2 月 26 日	是	是

(二) 公司资产或项目存在盈利预测，且报告期仍处在盈利预测期间，公司就资产或项目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、报告期内资金被占用情况及清欠进展情况

适用 不适用

四、公司对会计师事务所“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) 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

	现聘任
境内会计师事务所名称	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬	270
境内会计师事务所审计年限	5

	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）	70

聘任、解聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

经公司 2015 年年度股东大会审议通过，同意续聘立信会计师事务所（特殊普通合伙）为公司（含下属子公司）2016 年度财务和内控审计机构，相关审计费用授权公司经营层根据会计师事务所全年工作量协商确定。

审计期间改聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

七、面临暂停上市风险的情况

（一） 导致暂停上市的原因

适用 不适用

（二） 公司拟采取的应对措施

适用 不适用

八、面临终止上市的情况和原因

适用 不适用

九、破产重整相关事项

适用 不适用

十、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

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

适用 不适用

十二、报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况的说明

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

十三、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

事项概述	查询索引
2015 年 12 月 15 日，公司向 18 名激励对象定向发行股票新增股份 1,469,250 股人民币普通股，募集资金净额 7,124,393.25 元，行权股份已于 2016 年 1 月 8 日上市流通，行权后公司总股本增加至 10,756,715,193 股。	详见 2016 年 1 月 5 日刊登于《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》和上交所网站的《保利房地产（集团）股份有限公司股权激励计划首个行权期第六次和第二个行权期第三次的行权结果暨股份上市公告》（公告编号 2016-001）
2016 年 4 月 13 日，经公司第五届董事会第四次会议审议通过，公司股票期权激励计划第三个行权期股票期权 3462.48 万份由于未达到可行权条件而自动失效，并将由公司无偿收回并	详见 2016 年 4 月 15 日刊登于《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》和上交所网站的《保利房地产（集团）股份有限公司第五届董事会第四次会议决议公告》（公告编号 2016-021）

统一注销。	
2016年5月17日，经公司2016年第3次临时股东大会审议通过，针对公司2015年度利润分配及资本公积金转增股本方案的影响，行权价格由4.85元/股调整为4.51元/股。	详见2016年5月18日刊登于《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》和上交所网站的《保利房地产（集团）股份有限公司关于调整股票期权激励计划行权价格的公告》（公告编号2016-035）
2016年7月14日，公司向32名激励对象定向发行股票新增股份2,195,713股人民币普通股，募集资金净额9,900,469.92元，行权股份已于2016年7月29日上市流通，行权后公司总股本增加至11,857,812,078股。	详见2016年7月26日刊登于《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》和上交所网站的《保利房地产（集团）股份有限公司股权激励计划第二个行权期第四次的行权结果暨股份上市公告》（公告编号2016-061）
2016年7月19日，经中国证券登记结算有限责任公司上海分公司审核确认，公司无偿收回并完成股权激励计划第一、三个行权期已失效股票期权3781.98万份的注销事宜。	详见2016年7月21日刊登于《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》和上交所网站的《保利房地产（集团）股份有限公司关于部分股票期权注销完成的公告》（公告编号2016-060）
2016年8月12日，公司2016年第一次临时股东大会审议通过了《保利房地产（集团）股份有限公司第二期股票期权激励计划（草案）》及相关文件。	详见2016年8月13日刊登于《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》和上交所网站的《保利房地产（集团）股份有限公司2016年第一次临时股东大会决议公告》（公告编号2016-068）
2016年8月26日，经公司2016年第9次临时股东大会审议通过，同意公司向第二期股票期权激励计划682名激励对象授予股票期权，授予期权数量为12978.3018万份，行权价格为8.72元/股，并确定本次股票期权激励计划的授权日为2016年9月1日。	详见2016年8月30日刊登于《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》和上交所网站的《保利房地产（集团）股份有限公司关于第二期股票期权激励计划授予相关事项的公告》（公告编号2016-072）
2016年9月6日，经上交所、中国证券登记结算有限责任公司上海分公司审核确认，公司已完成第二期股票期权激励计划的授予登记工作。	详见2016年9月8日刊登于《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》和上交所网站的《保利房地产（集团）股份有限公司关于第二期股票期权激励计划授予登记完成的公告》（公告编号2016-076）
2017年1月17日，公司向16名激励对象定向发行股票新增股份628,983股人民币普通股，募集资金净额2,836,084.35元，行权股份已于2017年2月7日上市流通，行权后公司总股本增加至11,858,441,061股。	详见2017年1月26日刊登于《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》和上交所网站的《保利房地产（集团）股份有限公司股权激励计划第二个行权期第五次的行权结果暨股份上市公告》（公告编号2017-006）
2017年4月14日，经公司第五届董事会第十次会议审议通过，第二期股票期权激励计划激励对象由682名调整为666名，相应地股票期权数量由12978.3018万份调整至12679.1653万份。	详见2017年4月18日刊登于《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》和上交所网站的《保利房地产（集团）股份有限公司第五届董事会第十次会议决议公告》（公告编号2017-022）

(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

十四、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

报告期内，公司主要关联交易事项如下表所示：

关联交易类别	关联人	本报告期末金额（亿元）
接受财务资助	中国保利集团公司	9.05
接受财务资助	保利财务有限公司	43.66
存放存款		91.10
提供担保	公司的合营、联营企业及其子企业等控制主体	41.05
接受股权投资		12.78
接受财务资助		138.03
提供财务资助		217.94
管理服务		3.04

上述关联交易事项均已经公司 2015 年年度股东大会审议通过。除接受股权投资、管理服务为发生额口径外，其他业务类别均为余额口径。

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) 其他

适用 不适用

十五、 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:万元 币种:人民币

公司对外担保情况（不包括对控股子公司的担保）	
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）	194,539
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）	410,481
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	-698,220
报告期末对子公司担保余额合计（B）	7,472,464
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）	
担保总额（A+B）	7,882,945
担保总额占公司净资产的比例（%）	88.32%
其中：	
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）	0
直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保金额（D）	6,371,835
担保总额超过净资产50%部分的金额（E）	3,420,286
上述三项担保金额合计（C+D+E）	6,371,835

担保情况说明	公司按房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保，报告期内银行按揭担保发生额 1,238,875 万元，截至 2016 年 12 月 31 日累计银行按揭担保余额为 5,668,829 万元。
---------------	---

(三) 委托他人进行现金资产管理的情况

1、委托理财情况

适用 不适用

2、委托贷款情况

适用 不适用

3、其他投资理财及衍生品投资情况

适用 不适用

(四) 其他重大合同

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	地块名称	项目公司	出让方	签约日期	签约金额	我方权益签约金额
1	厦门保利同安新城项目	厦门市同安区同安新城 12-15 片区滨海西大道东侧地块	厦门中璟房地产开发有限公司	厦门市国土资源与房产管理局	2016 年 5 月 4 日	542,600	542,600
2	上海保利周浦镇西社区项目	上海市浦东新区周浦镇西社区地块	上海暄熹房地产开发有限公司	上海市浦东新区规划和土地管理局	2016 年 5 月 18 日	545,000	267,050
3	广州保利广钢 219 项目	广州市荔湾区芳村大道南西侧 219 地块	广州市保越房地产开发有限公司	广州市国土资源局和规划委员会	2016 年 12 月 7 日	250,156	250,156
4	天津保利红桥区项目	天津市红桥区纪念馆路北侧地块	天津保创房地产开发有限公司	天津市国土资源和房屋管理局	2016 年 10 月 26 日	478,000	239,000
5	合肥保利海上明悦(原 E1603 项目)	合肥市瑶海区龙岗路西侧地块	安徽保利房地产开发有限公司	合肥市国土资源局	2016 年 5 月 12 日	194,443	194,443
6	杭州保利钱江新城项目	杭州市上城区近江单元 SC0302-05	杭州滨江房产集团股份有限公司	杭州市国土资源局	2016 年 6 月 20 日	483,000	164,220
7	南京江淼路 G49 项目	南京市浦口区江浦街道环北路南侧地块	杭州威新房地产开发有限公司	南京市国土资源局浦口分局	2016 年 10 月 12 日	318,000	155,820

8	南京保利客车厂项目	南京市鼓楼区热河南路客车厂地块	南京善杰义房地产开发有限公司	南京市国土资源局	2016年4月11日	482,000	149,420
9	南京麒麟G59项目	南京市江宁区麒麟科创园启迪大街北侧地块	南京新保弘房产有限公司	南京市国土资源局	2016年10月12日	400,000	132,000
10	南京保利巩固路项目	南京市浦口区江浦街道广电路西侧地块	保利江苏房产发展有限公司	南京市国土资源局浦口分局	2016年4月11日	312,000	124,800

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	北京银行	210,000	北京保利营房地产开发有限公司	2016.4.5-2026.4.4	保证，保利（北京）房地产开发有限公司
2	北京银行	150,000	北京朗泰房地产开发有限公司	2016.6.3-2018.6.3	保证，保利（北京）房地产开发有限公司，北京首都开发股份有限公司
3	兴业银行	150,000	福州中悦房地产开发有限公司	2016.12.15-2019.12.15	保证，保利房地产（集团）股份有限公司
4	建设银行	130,000	珠海横琴保利利和投资有限公司	2016.2.29-2019.2.28	保证，保利房地产（集团）股份有限公司
5	中信银行	120,000	广州市保辉房地产开发有限公司	2016.11.7-2019.11.7	保证，保利房地产（集团）股份有限公司
6	中信银行	100,000	广州市邦杰置业有限公司	2016.3.31-2019.3.30	保证，保利房地产（集团）股份有限公司
7	招商银行	100,000	武汉林云房地产开发有限公司	2016.4.19-2018.4.19	保证，保利房地产（集团）股份有限公司
8	光大银行	100,000	佛山三水保利鑫和房地产开发有限公司	2016.4.18-2019.4.17	保证+抵押，保利房地产（集团）股份有限公司
9	北京农商行	100,000	北京世博宏业房地产开发有限公司	2016.5.31-2031.5.30	保证，保利房地产（集团）股份有限公司
10	人保投资控股有限公司	100,000	重庆葆翔房地产开发有限公司	2016.3.28-2019.3.28	保证，保利房地产（集团）股份有限公司

十六、其他重大事项的说明

√适用 □不适用

1、2016年2月26日，公司接到实际控制人中国保利集团公司（以下简称“保利集团”）通知，保利集团增持本公司股份计划的实施期限已于2016年2月26日届满。2015年8月27日至2016年2月26日，保利集团通过上交所交易系统累计增持本公司股份124万股，约占当期公司总股本的0.0115%。同时保利集团未在增持实施期间及法定期限内减持其所持本公司股份。该事项详见2016年2月27日刊登于《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》和上交所网站的《保利房地产（集团）股份有限公司关于实际控制人增持公司股份实施期限届满的公告》（公告编号2016-014）。

2、2016年5月5日，经2015年年度股东大会审议通过，公司拟发行不超过人民币150亿元（含人民币150亿元）的公司债券（含普通公司债券及可续期公司债券），该事项尚须中国证监会等证券监管部门核准，公司目前正在积极推进公司债券相关工作。

3、2016年11月4日，公司成功发行30亿元的中期票据，利率为3.28%，该事项详见2016年11月8日刊登于《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》和上交所网站的《保利房地产（集团）股份有限公司2016年度第一期中期票据发行结果公告》（公告编号2016-083）。

4、公司实际控制人保利集团正与中国航空工业集团公司（以下简称“中航工业”）探讨收购其房地产开发业务，并于2016年9月12日签署《中航工业集团公司与中国保利集团公司之房地产业务整合框架协议书》。按照“成熟一批，交易一批”的原则，2016年12月2日，公司与中航地产（000043.SZ）及其下属企业共同签署《房地产项目公司股权及在建工程转让框架协议的补充协议》，由公司全资子公司广州金地房地产开发有限公司收购中航地产旗下8家房地产项目公司股权，由公司全资子公司保利（江西）房地产开发有限公司收购中航地产旗下1个房地产项目在建工程，对价合计20.30亿元，以现金方式支付。2016年12月29日，公司全资子公司广州金地房地产开发有限公司与中国航空技术深圳有限公司签署《股权转让协议》，拟通过协议转让方式受让中国航空技术深圳有限公司持有的深圳中航城发展有限公司100%股权，从而间接持有中航地产7.17%股权。截至报告期末，该项交易未完成交割。公司收购中航工业下属房地产开发业务所涉及的其他资产及项目仍在持续推进。上述事项详见2016年9月13日、2016年12月6日刊登于《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》和上交所网站的《保利房地产（集团）股份有限公司关于重大事项进展的公告》（公告编号2016-077）、《保利房地产（集团）股份有限公司关于重大事项进展的公告》（公告编号2016-088）。

十七、积极履行社会责任的工作情况

（一）上市公司扶贫工作情况

√适用 □不适用

1. 精准扶贫规划

公司坚持“和者筑善”的品牌理念，在大力推进房地产开发及相关产业发展的同时，主动参与公益扶贫工作，履行社会责任。

立足于自身房地产开发的专业优势，公司将积极参与贫困地区建设，改善人居环境，拉动旅游消费升级，提供就业岗位，致力于推动当地经济可持续发展。积极响应中央和各级政府关于精准扶贫、定点扶贫、对口扶贫的倡导和要求，制定扶贫方案和工作计划，保障扶贫效果。同时，公司也将积极投身于贫困地区的教育改善、医疗保障、民族文化遗产等公益事业，不断丰富扶贫工作的领域和内涵。

2. 年度精准扶贫概要

报告期内，公司积极参与扶贫工作，具体事项如下：

（1）广东省重点援藏项目：报告期内，公司积极推进广东省重点援藏项目“林芝鲁朗国际旅游小镇”的投资开发。落成保利雅途酒店，并于2016年10月正式营业，酒店占地面积7.14万平方米，总建筑面积1.73万平方米，项目计划总投资约3亿元。快速提升了当地旅游品质，增加当地旅游行业收入，并为当地提供约200个就业岗位；

（2）中央企业贫困地区产业投资基金：为响应国家脱贫攻坚的号召，公司实际控制人保利集团通过设立保利利民（天津）股权投资基金合伙企业（有限合伙）（以下简称“利民基金”）参与中央企业贫困地区产业投资基金股份有限公司投资。公司积极参与并认购利民基金1亿元份额，该资金将用于贫困地区资源开发利用、产业园区建设、新型城镇化发展等；

(3) 山西省河曲县对口扶贫项目：根据国务院国资委统一安排，公司实际控制人保利集团对口扶贫山西省河曲县，公司积极参与保利-巡中教学基金、民歌二人台艺术团等子项目捐赠，报告期内共计支出 26 万元；

(4) 广东省兴宁市双头村对口扶贫项目：根据广东省委、省政府统一安排，公司控股股东保利南方对口扶贫广东省兴宁市双头村，牵头编制工作方案举办各类扶贫活动。公司积极参与了送医下乡等子项目捐赠，报告期内共计支出 6.31 万元；

(5) 选派优秀干部到贫困地区任职：根据中组部、国家扶贫办《关于进一步完善定点扶贫工作的通知》（国开办发〔2015〕27 号）、《关于进一步加强选派干部到定点扶贫县挂职工作的通知》（组厅字〔2016〕41 号）等相关文件精神，公司共选派 3 名优秀干部，谭胜赴山西省五台县任副县长，刘录良赴山西省河曲县河湾村任“第一书记”，管锡鹏赴西藏自治区挂职住房和城乡建设厅办公室专业技术人员。

(6) “和基金”梦想艺术课堂：报告期内，公司“和基金”启动“梦想艺术课堂”项目，关注贫困地区艺术教育资源匮乏问题。公司及各地区子公司参与艺术教室援建和课堂设置，并联合芒果 V 基金共建多个“梦想艺术课堂”项目，共计支出 12.69 万元。

3. 上市公司 2016 年精准扶贫工作情况统计表

单位：万元 币种：人民币

指标	数量及开展情况
一、总体情况	
其中：1. 资金	10,045
二、分项投入	
1. 教育脱贫	
其中：1.1 改善贫困地区教育资源投入金额	12.69
2. 社会扶贫	
其中：2.1 定点扶贫工作投入金额	32.31
3. 其他项目	
其中：3.1. 项目个数（个）	1
3.2. 投入金额	10,000
3.3. 其他项目说明	报告期内，公司认购利民基金 1 亿元份额，该资金将用于贫困地区资源开发利用、产业园区建设、新型城镇化发展等。

4. 后续精准扶贫计划

2017 年，公司将积极响应中央关于开展精准扶贫工作的号召，在继续做好现有扶贫项目的基础上，坚持深入一线调研，创新扶贫工作方式，发挥自身行业优势，整合资源，不断深化扶贫工作效果，践行央企社会责任。

(二) 社会责任工作情况

√ 适用 □ 不适用

详见《保利房地产（集团）股份有限公司 2016 年度社会责任报告》。

(三) 属于环境保护部门公布的重点排污单位的公司及其子公司的环保情况说明

□ 适用 √ 不适用

(四) 其他说明

□适用 √不适用

十八、可转换公司债券情况**(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

第六节 普通股股份变动及股东情况**一、普通股股本变动情况****(一) 普通股股份变动情况表****1、普通股股份变动情况表**

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）			本次变动后	
	数量	比例（%）	发行新股	其他	小计	数量	比例（%）
一、有限售条件股份	0	0.00	1,098,901,172	0	1,098,901,172	1,098,901,172	9.27
1、国家持股							
2、国有法人持股	0	0.00	122,100,122	0	122,100,122	122,100,122	1.03
3、其他内资持股	0	0.00	976,801,050	0	976,801,050	976,801,050	8.24
其中：境内非国有法人持股	0	0.00	854,700,855	0	854,700,855	854,700,855	7.21
境内自然人持股	0	0.00	122,100,195	0	122,100,195	122,100,195	1.03
4、外资持股							
其中：境外法人持股							
境外自然人持股							
二、无限售条件流通股份	10,755,245,943	100	0	3,664,963	3,664,963	10,758,910,906	90.73
1、人民币普通股	10,755,245,943	100	0	3,664,963	3,664,963	10,758,910,906	90.73
2、境内上市的外资股							
3、境外上市的外资股							
4、其他							

三、普通股股份总数	10,755,245,943	100	1,098,901,172	3,664,963	1,102,566,135	11,857,812,078	100
-----------	----------------	-----	---------------	-----------	---------------	----------------	-----

2、普通股股份变动情况说明

√适用 □不适用

报告期内，公司向 4 名特定投资者非公开发行 1,098,901,172 股人民币普通股，募集资金已于 2016 年 6 月 15 日全部到账，新增股份已于 2016 年 6 月 20 日办理完毕股份变更登记手续，本次新增股份均为有限售条件流通股。

2015 年 12 月 15 日和 2016 年 7 月 14 日公司向激励对象发行股票新增股份合计 3,664,963 股人民币普通股，已分别于 2016 年 1 月 4 日和 2016 年 7 月 22 日办理完毕股份变更登记手续并已上市流通。

3、普通股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

√适用 □不适用

2017 年 1 月 17 日，公司向激励对象发行股票新增股份 628,983 股人民币普通股，已于 2017 年 1 月 24 日在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理完毕股份变更登记手续并于 2017 年 2 月 7 日上市流通。以行权后总股本 11,858,441,061 股为基数计算，在归属于上市公司股东净利润不变的情况下，按全面摊薄方式计算，每股收益为 1.05 元，归属于上市公司股东的每股净资产为 7.53 元。

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

单位：股

股东名称	年初限售股数	本年解除限售股数	本年增加限售股数	年末限售股数	限售原因	解除限售日期
中国保利集团公司	0	0	122,100,122	122,100,122	注 1	2019 年 6 月 20 日
泰康人寿保险股份有限公司—分红—个人分红—019L—FH002 沪	0	0	439,560,440	439,560,440	注 2	2017 年 6 月 20 日
泰康人寿保险股份有限公司—传统—普通保险产品—019L—CT001 沪	0	0	122,100,122	122,100,122	注 2	2017 年 6 月 20 日
泰康人寿保险股份有限公司—万能—一个险万能	0	0	97,680,098	97,680,098	注 2	2017 年 6 月 20 日
泰康人寿保险股份有限公司—分红—团体分红—019L—FH001 沪	0	0	54,945,055	54,945,055	注 2	2017 年 6 月 20 日
泰康人寿保险股份有限公司—万能—一个险万能（乙）	0	0	18,315,018	18,315,018	注 2	2017 年 6 月 20 日
张远捷	0	0	122,100,195	122,100,195	注 2	2017 年 6 月 20 日
珠江人寿保险股份有限公司—万能低	0	0	122,100,122	122,100,122	注 2	2017 年 6 月 20 日
合计	0	0	1,098,901,172	1,098,901,172	/	/

限售原因说明：

注 1：参与非公开发行，限售期为 36 个月。

注 2：参与非公开发行，限售期为 12 个月（有限售条件股东泰康人寿保险股份有限公司一分红一
个人分红—019L—FH002 沪、泰康人寿保险股份有限公司—传统—普通保险产品—019L—CT001 沪、泰
康人寿保险股份有限公司—万能—一个险—万能、泰康人寿保险股份有限公司—分红—团体分红—019L—
FH001 沪、泰康人寿保险股份有限公司—万能—一个险—万能（乙）均为泰康资产管理有限责任公司受其控
股股东泰康人寿保险股份有限公司委托参与认购公司非公开发行股份的账户；有限售条件股东珠江人寿
保险股份有限公司—万能—低为东吴证券股份有限公司受珠江人寿保险股份有限公司委托参与认购公司
非公开发行股份的账户）。

股东名称备注：

报告期后，原泰康人寿保险股份有限公司更名为泰康保险集团股份有限公司，并将泰康保险集团股
份有限公司所属的保险业务及相关资产、负债转移至其全资子公司泰康人寿保险有限责任公司。保利地
产原股东泰康人寿保险股份有限公司相应变更为泰康人寿保险有限责任公司，所持股份数量不变。

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

单位：股币种：人民币

股票及其衍生 证券的种类	发行日期	发行 价格 (或 利率)	发行数量	上市日期	获准上市交易 数量	到期日
普通股股票类						
非公开发行人 民币普通股 A 股	2016 年 6 月 14 日	8.19	1,098,901,172	2016 年 6 月 20 日	1,098,901,172	-
可转换公司债券、分离交易可转债、公司债类						
公司债券 “16 保利 01”	2016 年 1 月 15 日	2.95%	2,500,000,000	2016 年 3 月 21 日	2,500,000,000	2021 年 1 月 15 日
公司债券 “16 保利 02”	2016 年 1 月 15 日	3.19%	2,500,000,000	2016 年 3 月 21 日	2,500,000,000	2023 年 1 月 15 日
公司债券 “16 保利 03”	2016 年 2 月 25 日	2.96%	2,000,000,000	2016 年 4 月 19 日	2,000,000,000	2021 年 2 月 25 日
公司债券 “16 保利 04”	2016 年 2 月 25 日	4.19%	3,000,000,000	2016 年 4 月 19 日	3,000,000,000	2026 年 2 月 25 日

截至报告期内证券发行情况的说明：

√适用□不适用

2016 年 1 月 15 日，公司向合格投资者公开发行 50 亿元的 2016 年公司债券（第一期），并已于 2016
年 3 月 21 日在上交所上市交易，本期债券分为两个品种，品种一为 5 年期，附第 3 年末发行人调整票
面利率选择权和投资者回售选择权，发行规模 25 亿元，票面利率 2.95%，证券简称为“16 保利 01”，
证券代码为“136151”；品种二为 7 年期，附第 5 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权，
发行规模 25 亿元，票面利率 3.19%，证券简称为“16 保利 02”，证券代码为“136152”。

2016 年 2 月 25 日，公司向合格投资者公开发行 50 亿元的 2016 年公司债券（第二期），并已于 2016
年 4 月 19 日在上交所上市交易，本期债券分为两个品种，品种一为 5 年期，附第 3 年末发行人调整票
面利率选择权和投资者回售选择权，发行规模 20 亿元，票面利率 2.96%，证券简称为“16 保利 03”，

证券代码为“136233”；品种二为 10 年期，发行规模 30 亿元，票面利率 4.19%，证券简称为“16 保利 04”，证券代码为“136234”。

(二) 公司普通股股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

√适用 □不适用

报告期内，公司向 4 名特定投资者非公开发行 1,098,901,172 股人民币普通股，均为有限售条件流通股。本次非公开发行募集资金增加公司货币资金 8,907,890,708.56 元，相应增加净资产 8,907,890,708.56 元，其中增加股本 1,098,901,172.00 元，增加资本公积 7,808,989,536.56 元。

报告期内，公司向激励对象发行股票新增股份合计 3,664,963 股人民币普通股，募集资金增加公司货币资金 17,024,863.17 元，相应增加公司净资产 17,024,863.17 元，其中增加股本 3,664,963.00 元，增加资本公积 13,359,900.17 元。

(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

截止报告期末普通股股东总数(户)	238,239
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	225,068

(二) 截止报告期末前十名股东、前十名流通股股东（或无限售条件股东）持股情况表

单位：股

前十名股东持股情况						
股东名称 (全称)	期末持股数量	比例 (%)	持有有限售 条件股份数 量	质押或冻结情况		股东 性质
				股份 状态	数量	
保利南方集团有限公司	4,511,874,673	38.05	0	无	0	国有法人
泰康人寿保险股份有限公司 —分红—个人分红—019L— FH002 沪	491,870,268	4.15	439,560,440	无	0	其他
安邦财产保险股份有限公司 —传统产品	404,738,023	3.41	0	无	0	其他
中国保利集团公司	334,587,645	2.82	122,100,122	无	0	国有法人
中国证券金融股份有限公司	305,734,166	2.58	0	无	0	国有法人
广东华美国际投资集团有限 公司	218,690,000	1.84	0	质押	215,937,900	境内非国有 法人
中央汇金资产管理有限责任 公司	179,655,800	1.52	0	无	0	国有法人
泰康人寿保险股份有限公司 —传统—普通保险产品— 019L—CT001 沪	137,536,654	1.16	122,100,122	无	0	其他
张远捷	122,100,195	1.03	122,100,195	质押	117,000,000	境内自然人
珠江人寿保险股份有限公司 —万能低	122,100,122	1.03	122,100,122	无	0	其他
前十名无限售条件股东持股情况						
股东名称（全称）		持有无限售条件		股份种类及数量		

	流通股的数量	种类	数量
保利南方集团有限公司	4,511,874,673	人民币普通股	4,511,874,673
安邦财产保险股份有限公司—传统产品	404,738,023	人民币普通股	404,738,023
中国证券金融股份有限公司	305,734,166	人民币普通股	305,734,166
广东华美国际投资集团有限公司	218,690,000	人民币普通股	218,690,000
中国保利集团公司	212,487,523	人民币普通股	212,487,523
中央汇金资产管理有限责任公司	179,655,800	人民币普通股	179,655,800
香港中央结算有限公司	104,749,248	人民币普通股	104,749,248
嘉实基金—农业银行—嘉实中证金融资产管理计划	90,521,800	人民币普通股	90,521,800
华夏基金—农业银行—华夏中证金融资产管理计划	90,521,800	人民币普通股	90,521,800
银华基金—农业银行—银华中证金融资产管理计划	90,289,600	人民币普通股	90,289,600
上述股东关联关系或一致行动的说明	本公司第四大股东中国保利集团公司持有本公司第一大股东保利南方集团有限公司 100% 的股权；本公司第二大股东泰康人寿保险股份有限公司—分红—个人分红—019L—FH002 沪和本公司第八大股东泰康人寿保险股份有限公司—传统—普通保险产品—019L—CT001 沪同为泰康人寿保险股份有限公司管理；公司第九大股东张远捷是公司第六大股东广东华美国际投资集团有限公司的董事兼总经理，且张远捷通过樟树市华富投资管理中心（有限合伙）间接持有广东华美国际投资集团有限公司 10% 的股权。未知其它股东之间是否存在关联关系，也未知其它股东是否属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人。		

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

√适用 □不适用

单位：股

序号	有限售条件股东名称	持有的有限售条件股份数量	有限售条件股份可上市交易情况		限售条件
			可上市交易时间	新增可上市交易股份数量	
1	泰康人寿保险股份有限公司—分红—个人分红—019L—FH002 沪	439,560,440	2017年6月20日	439,560,440	注1
2	张远捷	122,100,195	2017年6月20日	122,100,195	注1
3	中国保利集团公司	122,100,122	2019年6月20日	122,100,122	注2
4	泰康人寿保险股份有限公司—传统—普通保险产品—019L—CT001 沪	122,100,122	2017年6月20日	122,100,122	注1
5	珠江人寿保险股份有限公司—万能低	122,100,122	2017年6月20日	122,100,122	注1
6	泰康人寿保险股份有限公司—万能—一个险万能	97,680,098	2017年6月20日	97,680,098	注1
7	泰康人寿保险股份有限公司—分红—团体分红—019L—FH001 沪	54,945,055	2017年6月20日	54,945,055	注1
8	泰康人寿保险股份有限公司—万能—一个险万能（乙）	18,315,018	2017年6月20日	18,315,018	注1
上述股东关联关系或一致行动的说明	泰康人寿保险股份有限公司—分红—个人分红—019L—FH002 沪、泰康人寿保险股份有限公司—传统—普通保险产品—019L—CT001 沪、泰康人寿保险股份有限公司—万能—一个险万能、泰康人寿保险股份有限公司—分红—团体分红—019L—FH001 沪、泰康人寿保险股份有限公司—万能—一个险万能（乙）同为泰康人寿保险股份有限公司管理。未知其它股东之间是否存在关联关系，也未知其它股东是否属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人。				

限售条件说明：

注1：参与非公开发行，限售期为 12 个月；

注2：参与非公开发行，限售期为 36 个月。

(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

一般法人的名称	约定持股起始日期	约定持股终止日期
泰康人寿保险股份有限公司—分红—个人分红—019L—FH002 沪	2016 年 6 月 20 日	-
泰康人寿保险股份有限公司—传统—普通保险产品—019L—CT001 沪	2016 年 6 月 20 日	-
珠江人寿保险股份有限公司—万能低	2016 年 6 月 20 日	-
一般法人参与配售新股约定持股期限的说明	泰康人寿保险股份有限公司—分红—个人分红—019L—FH002 沪、泰康人寿保险股份有限公司—传统—普通保险产品—019L—CT001 沪、珠江人寿保险股份有限公司—万能低因参与公司非公开发行，限售期为 12 个月。	

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
法定代表人	张万顺
成立日期	1992 年 7 月 9 日
主要经营业务	房地产开发经营、物业管理、房地产中介服务、自有资金投资与管理、企业管理服务、批发和零售贸易（国家专营专控商品除外）。
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	截至 2016 年末，直接持有香港联合交易所上市公司保利置业集团有限公司(0119.HK)约 6.93%的股权约 2.54 亿股。

2 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索引及日期

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	中国保利集团公司
法定代表人	张振高
成立日期	1993 年 2 月 9 日

<p>主要经营业务</p>	<p>国际贸易、房地产开发、文化艺术经营、资源领域投资开发、民爆器材产销和爆破服务等。</p>
<p>报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况</p>	<p>截至 2016 年末，间接持有香港联合交易所上市公司保利置业集团有限公司（0119.HK）约 47.32%的股权约 17.33 亿股；直接和间接持有香港联合交易所上市公司保利文化集团股份有限公司（3636.HK）约 63.69%的股权约 1.57 亿股；间接持有深圳证券交易所上市公司贵州久联民爆器材发展股份有限公司（002037.SZ）约 30.00%的股权约 0.98 亿股；直接持有新加坡证券交易所上市公司星雅集团(S85.SG)约 22.10%的股权约 1.90 亿股。</p>

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 报告期内实际控制人变更情况索引及日期

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、其他持股在百分之十以上的法人股东

适用 不适用

六、股份限制减持情况说明

适用 不适用

第七节 优先股相关情况

适用 不适用

第八节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、持股变动情况及报酬情况

(一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

√适用 □不适用

单位：股

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	年度内股份增减变动量	增减变动原因	报告期内从公司获得的税前报酬总额(万元)	是否在公司关联方获取报酬
宋广菊	董事长	女	56	2010年5月31日	2018年5月27日	19,070,600	19,275,800	205,200	注1	注3	否
张振高	董事	男	54	2002年8月26日	2018年5月27日	0	0	0		-	是
彭碧宏	董事	男	53	2011年7月26日	2018年5月27日	410,400	410,400	0		-	是
张万顺	董事	男	52	2015年5月28日	2018年5月27日	0	0	0		-	是
刘平	董事	男	48	2015年5月28日	2018年5月27日	6,506,287	6,857,616	351,329	注1	299	否
	2016年12月12日			2018年5月27日							
	2002年8月26日			2016年12月12日							
邢怡	董事	女	46	2016年12月29日	2018年5月27日	-	0	-	注2	-	是
张礼卿	独立董事	男	53	2011年3月22日	2018年5月27日	0	0	0		20	否
谭劲松	独立董事	男	52	2012年4月26日	2018年5月27日	0	0	0		20	否
朱征夫	独立董事	男	52	2014年4月21日	2018年5月27日	0	0	0		20	否
付俊	监事会主席	女	53	2014年4月21日	2018年5月27日	43,500	43,500	0		285	否
刘军才	监事	男	51	2009年3月10日	2018年5月27日	0	0	0		-	是
郭猛超	职工监事	男	31	2015年5月28日	2018年5月27日	0	0	0		40	否
余英	副总经理	男	54	2006年2月27日	2018年5月27日	518,400	518,400	0		262	否
陈冬桔	副总经理	女	52	2005年1月27日	2018年5月27日	129,600	388,800	259,200	注1	275	否
王健	副总经理	男	44	2006年8月11日	2018年5月27日	324,000	518,400	194,400	注1	265	否
胡在新	副总经理	男	47	2008年2月1日	2018年5月27日	518,400	518,400	0		257	否
吴章焰	副总经理	男	44	2009年3月10日	2018年5月27日	259,200	518,400	259,200	注1	256	否

张伟	副总经理	男	41	2012年4月26日	2018年5月27日	0	0	0	238	否
周东利	财务总监	男	42	2014年10月27日	2018年5月27日	0	0	0	246	否
黄海	董事会秘书	男	41	2012年4月26日	2018年5月27日	498,600	498,600	0	246	否
朱铭新	离任董事	男	48	2011年3月22日	2016年12月12日	664,800	664,800	0	270	否
	离任总经理			2010年5月31日	2016年12月12日					
合计	/	/	/	/	/	/	30,213,116	/	/	/

注 1：股权激励实施行权增持公司股票；

注 2：公司董事邢怡女士自任职起未持有公司股票；

注 3：根据国资委有关规定，中央企业负责人年度薪酬实行“先考核、后兑现”原则，截至本报告公告时，2016 年度中央企业负责人经营业绩考核工作仍在进行中，国资委尚未对宋广菊同志 2016 年度薪酬进行核定，因此无法予以披露。另经国资委核定，宋广菊同志 2015 年薪酬总额为 54.882 万元。

姓名	主要工作经历
宋广菊	研究生学历，中山大学 EMBA，高级工程师。历任国防科工委、广州军区干部，1993 年进入保利地产工作，历任办公室主任、副总经理、常务副总经理、总经理。现任本公司董事长，中国保利集团公司副总经理，保利南方集团有限公司董事长。
张振高	经济学博士，高级经济师、高级会计师。加入中国保利集团公司之前，曾在全国人大常委会办公厅工作。历任保利香港控股、保利香港投资、保利南方集团、保利财务有限公司、保利能源控股有限公司等主要子公司领导，中国保利集团公司财务部主任、总会计师。现任本公司董事，中国保利集团公司董事、总经理。
彭碧宏	经济学硕士，注册会计师、讲师。2000 年进入中国保利集团公司工作，历任中国保利集团公司财务部项目经理、财务会计处处长、财务部主任，保利财务有限公司总经理，保利地产财务总监，保利投资控股有限公司总经理，中国保利集团公司总经理助理。现任本公司董事，中国保利集团公司总会计师，保利财务有限公司董事长，保利投资控股有限公司董事长。
张万顺	工学硕士，工程师。历任广东省基础工程公司项目经理，1995 年进入保利地产工作，历任广州保利房地产开发公司工程部、计划部经理，保利地产副总经理，中国保利集团公司房地产部主任，保利（香港）控股有限公司常务副总经理，保利置业集团有限公司董事、常务副总经理。现任本公司董事，中国保利集团公司总经理助理、副总经济师，保利南方集团有限公司董事、总经理。
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，保利地产计划审计部经理、总经理办公室主任、总经理助理、董事会秘书、副总经理。现任本公司董事、总经理。
邢怡	理学硕士，武汉大学 EMBA。历任平安保险（集团）股份有限公司资产运营中心基金投资部负责人，2003 年加入泰康，历任泰康人寿保险股份有限公司（现更名为泰康保险集团股份有限公司）资产管理中心副总经理，泰康资产管理公司副总经理兼首席投资官、泰康保险集团股份有限公司助理总裁。现任本公司董事，泰康保险集团股份有限公司副总裁，泰康资产管理公司副总经理兼首席投资官。
张礼卿	经济学博士。现任中央财经大学金融学院教授、博士生导师、校学术委员会委员、国际金融研究中心主任、全球金融治理协同创新中心主任，享受国务院政府特殊津贴，入选人事部等七部委“新世纪百千万人才工程（国家级）”、教育部“新世纪优秀人才支持计划”、财政部“跨世纪学科带头人”。兼任中国世界经济学会副会长、中国国际金融学会副秘书长、中国金融学会理事、中国人民银行金融研究所学位委员、鸿儒金融教

	育基金会常务理事兼学术委员会副主任，中国证监会第 12 届发审会委员。
谭劲松	会计学博士。现任中山大学管理学院教授、博士生导师。兼任全国会计专业学位研究生教育指导委员会委员，中国南方航空股份有限公司、广州恒运企业集团股份有限公司、上海莱士血液制品股份有限公司、珠海华发实业股份有限公司的独立董事。
朱征夫	法学博士，律师。现任广东东方昆仑律师事务所主任及执行合伙人、全国政协委员、中华全国律师协会副会长、最高人民法院特约监督员、中国国际经济贸易仲裁委员会仲裁员、华南国际经济贸易仲裁委员会仲裁员、广东省法官检察官遴选委员会委员、广东省人民检察院规范司法行为监督员、武汉大学董事。兼任易方达基金管理有限公司、广东广州日报传媒股份有限公司、北京弘高创意建筑设计股份有限公司、东江环保股份有限公司、武汉三特索道股份有限公司的独立董事，中船海洋与防务装备股份有限公司监事。
付俊	本科学历，法律专业，高级政工师。历任武汉军区、广州军区干部，1993 年进入保利地产工作，历任广州保利房地产开发公司开发部及销售部经理、总经理助理，保利广州物业管理有限公司总经理、董事长，保利（青岛）实业有限公司董事长兼总经理。现任本公司监事会主席、党委副书记、工会主席。
刘军才	硕士研究生同等学力。历任保利房地产开发与工程建筑公司人事部主任、总经理助理兼办公室主任、副总经理，保利（北京）房地产开发有限公司副总经理，中国保利集团公司综合事务部副主任、办公厅主任、职工董事、工会主席，国有企业监事会兼职监事，保利文化集团股份有限公司监事会主席。现任本公司监事，中国保利集团公司副总经理。
郭猛超	工学硕士。2011 年进入保利地产工作，历任保利房地产（集团）股份有限公司投资管理中心企业管理部高级经理。现任本公司监事，保利（横琴）资本管理有限公司地产金融事业部部门经理。
余英	建筑学博士，高级规划师。1984 年参加工作，历任西北建筑工程学院讲师，广州市城市规划局总工程师、技术处副处长和城乡规划处处长，广州大学城建设指挥部办公室副主任，沈阳市城乡建设委员会副主任，沈阳市规划和国土资源局党组副书记、常务副局长，沈阳奥林匹克体育中心副总指挥。现任本公司副总经理。
陈冬桔	研究生学历。历任广州海军基地排长、指导员，广州利海房地产开发公司办公室主任、销售部经理，广州保利房地产开发公司计划部经理、物业产权部经理、销售部经理，广州保利地产代理有限公司总经理，保利地产助理总经理。现任本公司副总经理。
王健	研究生学历，高级工程师、一级注册建筑师。1996 年参加工作，历任广州市城市规划自动化中心、广州市城市规划设计所设计部部长、副所长、所长。现任本公司副总经理。
胡在新	传媒经济学博士，经济师。历任保利地产销售部经理、营销中心总经理、助理总经理兼品牌管理中心总经理。现任本公司副总经理。
吴章焰	建筑学学士，二级注册建筑师、高级工程师。1996 年参加工作，历任广东新南方设计工程有限公司及城泰环境工程设计公司建筑设计及项目负责人，广州保利房地产开发公司技术部负责人，保利（武汉）房地产开发有限公司副总经理，本公司助理总经理。现任本公司副总经理。
张伟	文学学士。1998 年参加工作，历任保利科技有限公司职员，中国保利集团公司综合事务部经理、高级经理、副主任级秘书。现任本公司副总经理。
周东利	工商管理硕士。1995 年参加工作，历任保利建设开发总公司财务部副经理，保利（北京）房地产开发有限公司财务部经理，上海海洋水族馆内审部经理，保利文化艺术有限公司财务部副经理，旅游卫视财务总监兼运营中心总监，保利影业投资有限公司常务副总经理，中国保利集团公司财务部副主任，保利科技有限公司总会计师，保利投资控股有限公司总会计师。现任本公司财务总监。
黄海	工商管理硕士。1997 年参加工作，历任深圳沃发科技发展有限公司金融部业务经理，广州兴达通讯有限公司汕头分公司市场部经理，中山公用科技股份有限公司证券部经理兼证券事务代表。2002 年进入保利地产工作，现任本公司董事会秘书，兼任董事会办公室主任。

其它情况说明

适用 不适用

(二) 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

单位：股

姓名	职务	年初持有股票期权数量	报告期新授予股票期权数量（注1）	报告期内可行权股份	报告期股票期权行权股份	股票期权行权价格（元）（注2）	报告期失效期权数量（注3）	期末持有股票期权数量	报告期末市价（元）
宋广菊	董事长	478,800	0	205,200	205,200	4.85	273,600	0	-
彭碧宏	董事	273,600	0	0	0	-	273,600	0	-
张万顺	董事	0	552,097	0	0	-	0	552,097	9.13
刘平	董事、总经理	734,400	552,097	388,800	129,600	4.85	345,600	589,568	9.13
					221,729	4.51			
余英	副总经理	345,600	552,097	0	0	-	345,600	552,097	9.13
陈冬桔	副总经理	734,400	552,097	388,800	259,200	4.85	345,600	681,697	9.13
王健	副总经理	540,000	552,097	194,400	194,400	4.51	345,600	552,097	9.13
胡在新	副总经理	345,600	552,097	0	0	-	345,600	552,097	9.13
吴章焰	副总经理	604,800	552,097	259,200	259,200	4.85	345,600	552,097	9.13
张伟	副总经理	0	552,097	0	0	-	0	552,097	9.13
周东利	财务总监	0	552,097	0	0	-	0	552,097	9.13
黄海	董事会秘书	302,400	552,097	0	0	-	302,400	552,097	9.13
合计	/	4,359,600	5,520,970	1,436,400	1,269,329	/	2,923,200	5,688,041	/

注 1：公司第二期股票期权激励计划的授权日为 2016 年 9 月 1 日，共计向 682 名激励对象授予 12,978.3018 万份股票期权，其中现任董事及高级管理人员合计授予 552.097 万份。2016 年 9 月 6 日，公司完成第二期股票期权激励计划的授予登记工作。

注 2：此列所填行权价格为激励对象参与行权的实际行权价格。截至报告期末，公司第一期股票期权激励计划行权价格为 4.51 元/股；第二期股票期权激励计划行权价格为 8.72 元/股。

注 3：公司股票期权激励计划第三个行权期股票期权由于未达到可行权条件而自动失效，其中董事、高级管理人员失效期权共 292.32 万份，公司已于报告期内完成注销事宜。

期后事项说明：2017 年 1 月 17 日，参与行权的董事和高级管理人员行权新增股份 167,071 股，并于 2017 年 1 月 24 日在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理完毕股份变更登记手续并于 2017 年 2 月 7 日上市流通。

二、现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员的任职情况

(一) 在股东单位任职情况

适用 不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务
宋广菊	中国保利集团公司	副总经理
	保利南方集团有限公司	董事长
张振高	中国保利集团公司	董事、总经理
彭碧宏	中国保利集团公司	总会计师
张万顺	中国保利集团公司	总经理助理、副总经济师
	保利南方集团有限公司	董事、总经理
邢怡	泰康保险集团股份有限公司	副总裁
	泰康资产管理公司	副总经理兼首席投资官
刘军才	中国保利集团公司	副总经理

(二) 在其他单位任职情况

适用 不适用

详见董事、监事、高级管理人员的主要工作经历。

三、董事、监事、高级管理人员报酬情况

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制度确定。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	(1) 在本公司专职工作的董事、监事、高级管理人员的薪金标准按其在本公司实际担任的经营管理职务，参照本公司工资制度确定；(2) 不在本公司专职工作的董事（除独立董事）、监事不在本公司领取报酬和津贴，因工作需要所发生的费用分别在本公司每年的董事会费和监事会费中据实支出；(3) 本公司独立董事由本公司聘任后，每年可领取 20 万元津贴。
董事、监事和高级管理人员报酬的实际支付情况	详见“现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况”。
报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计	报告期内，公司董事、监事和高级管理人员从公司实际获得的报酬合计 2052 万元。

四、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

适用 不适用

2016 年 12 月 12 日，经公司第五届董事会第九次会议审议通过，同意聘任刘平先生为公司总经理，任期自董事会审议通过之日起至 2018 年 5 月 27 日。朱铭新先生因工作调整，申请辞去公司总经理、第五届董事会董事及董事会战略委员会委员的职务，上述辞职事项于同日生效。

2016 年 12 月 29 日，经公司 2016 年第二次临时股东大会审议通过，同意选举邢怡女士为公司第五届董事会董事，任期自 2016 年 12 月 29 日至 2018 年 5 月 27 日。

五、近三年受证券监管机构处罚的情况说明

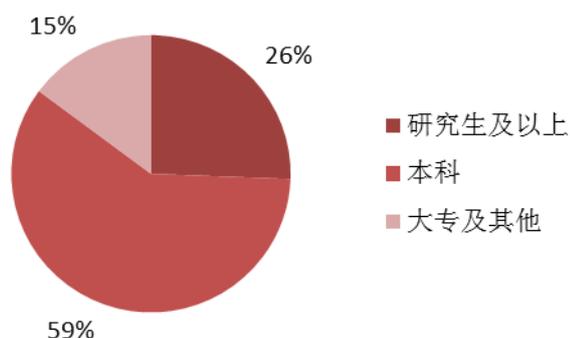
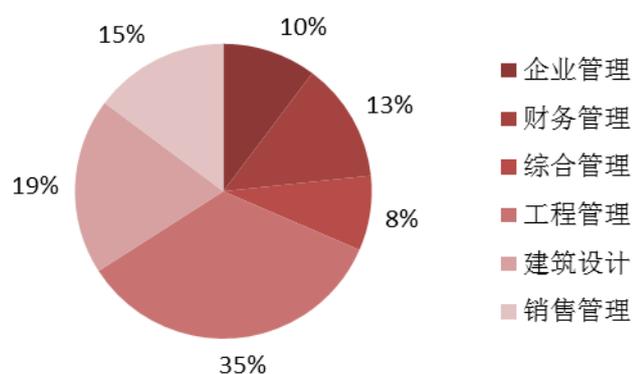
适用 不适用

六、母公司和主要子公司的员工情况

(一) 员工情况

母公司在职员工的数量	360
主要子公司在职员工的数量	36,319
在职员工的数量合计	36,679
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	数量（人）
企业管理	577
财务管理	617
综合管理	418
工程管理	2,675
建筑设计	1,088
销售管理	4,056
商业管理与经营	4,481
物业服务	22,767
合计	36,679
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
研究生以上	1,576
本科	7,922
大专及其他	27,181
合计	36,679

其中：公司房地产子公司员工总数 4183 人，专业及教育程度结构如下：



(二) 薪酬政策

适用 不适用

公司根据国家法律法规、中央企业的相关规定，结合行业特点和企业实际情况，建立了以绩效为导向的工资分配制度，设置销售节点奖、季度奖等激励方式，明确公司业绩导向提升薪酬激励效果，增强企业活力；同时通过企业年金计划，多批次的股权激励计划，建立和完善长效激励机制，吸引及保留核心人才。

员工享有社会保险、住房公积金、带薪休假、劳动保护等法定福利，同时公司持续实施补充医疗保险、年度健康体检，保障员工健康；同时，公司组织开展员工趣味运动会、素质拓展活动、读书征文、员工兴趣小组活动等丰富的团队活动，倡导快乐工作、健康生活的理念。

(三) 培训计划

适用 不适用

公司重视员工培养与培训体系建设，鼓励创新培养方式，不断提高培训投入力度，逐步形成了以“保利和伙人”新员工入职培训、“保利星讲台”内部培训、中高级管理人员培训和“T. O. P.”（Talent of Poly）业务线专项培训训练营为主要架构的培训体系，并通过现场教学、视频培训、主题研讨等多种形式开展，帮助员工提升专业技能，培养综合管理能力，开拓视野、拓宽思维。2017 年公司将进一步完善分层分类培训体系建设，提高培训的针对性和实效性，加快推进人才梯队建设。

(四) 劳务外包情况

适用 不适用

七、其他

适用 不适用

第九节 公司治理

一、公司治理相关情况说明

适用 不适用

报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》和中国证监会、上交所的有关规定，建立健全规章制度体系，切实推进各项规范管理工作，持续完善公司治理结构。报告期内，公司累计召开股东大会 3 次、董事会 21 次、监事会 6 次，针对公司发展规划、年度投资计划、房地产项目立项及备案、资本市场融资、利润分配、股权激励和关联交易等重要事项进行了审议，进一步修订了《董事会议事规则》、《2015-2017 年股东回报规划》，不断健全法人治理制度体系。

报告期内，公司持续完善信息披露内部机制和优化信息披露业务流程，切实保障披露质量，全年共计完成 4 项定期报告和 94 项临时公告，同时公司不断强化定期报告中非财务经营性信息披露，切实加大自主信息披露力度。

报告期内，公司持续提升投资者关系管理水平，累计接待国内外投资者访谈调研 70 余次、接听投资者热线电话超过 1000 个，出席券商策略会近 50 场，还通过证券邮箱、投资者关系网站、投资者大会和“上证 e 互动”等多种方式保持与投资者的沟通与互动，聆听投资者心声和建议，切实维护投资者的合法权益。

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

公司治理与中国证监会相关规定的要求是否存在重大差异；如有重大差异，应当说明原因
适用 不适用

二、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
2015 年年度股东大会	2016 年 5 月 5 日	上海证券交易网站： www.sse.com.cn，在网站首页输入 “600048”后，点击“搜索”	2016 年 5 月 6 日
2016 年第一次临时股东大会	2016 年 8 月 12 日		2016 年 8 月 13 日
2016 年第二次临时股东大会	2016 年 12 月 29 日		2016 年 12 月 30 日

股东大会情况说明

适用 不适用

上述股东大会的议案全部审议通过，不存在否决议案的情况。

三、董事履行职责情况

(一) 董事参加董事会和股东大会的情况

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况						参加股东大会情况 出席股东大会的次数
		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	
宋广菊	否	21	9	12	0	0	否	2
张振高	否	21	9	12	0	0	否	0
彭碧宏	否	21	9	12	0	0	否	0
张万顺	否	21	9	12	0	0	否	3
刘平	否	21	9	12	0	0	否	1
邢怡	否	0	0	0	0	0	否	0
张礼卿	是	21	9	12	0	0	否	1
谭劲松	是	21	9	12	0	0	否	1
朱征夫	是	21	7	14	0	0	否	0

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	21
其中：现场会议次数	7
通讯方式召开会议次数	12
现场结合通讯方式召开会议次数	2

(二) 独立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

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

适用 不适用

报告期内，公司累计召开战略委员会 1 次、审计委员会 7 次、薪酬与考核委员会 3 次、提名委员会 1 次。各专门委员会均能够严格履行前置审议程序，切实发挥专业指导作用，重点针对公司年度投资计划、年度审计及财务报告、第二期股票期权激励计划及授予、董事选举及总经理聘任等事项进行审议并发表了意见，且不存在异议事项。

五、监事会发现公司存在风险的说明

适用 不适用

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

适用 不适用

存在同业竞争的，公司相应的解决措施、工作进度及后续工作计划

适用 不适用

七、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

八、是否披露内部控制自我评价报告

适用 不适用

内部控制评价情况详见《保利房地产（集团）股份有限公司 2016 年度内部控制评价报告》。

报告期内内部控制存在重大缺陷情况的说明

适用 不适用

九、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[2017]第 ZG24590 号）。

是否披露内部控制审计报告：是

十、其他

适用 不适用

第十节 公司债券相关情况

适用 不适用

一、公司债券基本情况

单位:亿元 币种:人民币

债券名称	简称	代码	发行日	到期日	债券余额	利率	还本付息方式	交易场所	发行对象
保利房地产（集团）股份有限公司 2015 年公司债券（第一期）	15 保利 01	136087	2015 年 12 月 11 日	2020 年 12 月 11 日	30	3.40%	每年付息一次，到期一次还本	上交所	合格投资者
保利房地产（集团）股份有限公司 2015 年公司债券（第一期）	15 保利 02	136088	2015 年 12 月 11 日	2022 年 12 月 11 日	20	3.68%	每年付息一次，到期一次还本	上交所	合格投资者
保利房地产（集团）股份有限公司 2016 年公司债券（第一期）	16 保利 01	136151	2016 年 1 月 15 日	2021 年 1 月 15 日	25	2.95%	每年付息一次，到期一次还本	上交所	合格投资者
保利房地产（集团）股份有限公司 2016 年公司债券（第一期）	16 保利 02	136152	2016 年 1 月 15 日	2023 年 1 月 15 日	25	3.19%	每年付息一次，到期一次还本	上交所	合格投资者
保利房地产（集团）股份有限公司 2016 年公司债券（第二期）	16 保利 03	136233	2016 年 2 月 25 日	2021 年 2 月 25 日	20	2.96%	每年付息一次，到期一次还本	上交所	合格投资者
保利房地产（集团）股份有限公司 2016 年公司债券（第二期）	16 保利 04	136234	2016 年 2 月 25 日	2026 年 2 月 25 日	30	4.19%	每年付息一次，到期一次还本	上交所	合格投资者

公司债券付息兑付情况

√适用 □不适用

2016 年 12 月 12 日，公司按期支付公司债券“15 保利 01”和“15 保利 02”存续期内第一年的利息。报告期内，公司债券“16 保利 01”、“16 保利 02”、“16 保利 03”、“16 保利 04”未到付息兑付日期，无付息兑付情况发生。

公司债券其他情况的说明

√适用 □不适用

“15 保利 01”为 5 年期，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权；“15 保利 02”为 7 年期，附第 5 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。“16 保利 01”为 5 年期，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权；“16 保利 02”为 7 年期，附第 5 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。“16 保利 03”为 5 年期，附第 3

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

二、公司债券受托管理联系人、联系方式及资信评级机构联系方式

债券受托管理人	名称	中信证券股份有限公司
	办公地址	北京市朝阳区亮马桥路 48 号 22 层
	联系人	王艳艳、何佳睿
	联系电话	010-60833551、60833626
资信评级机构	名称	大公国际资信评估有限公司
	办公地址	北京市朝阳区霄云路 26 号鹏润大厦 A 座 29 层

其他说明：

√适用□不适用

报告期内，公司发行的各期公司债券受托管理人、资信评级机构均未发生变更。

三、公司债券募集资金使用情况

√适用□不适用

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

“15 保利 01/02”、“16 保利 01/02”和“16 保利 03/04”的募集资金已按时划入公司指定银行账户，并全部用于补充公司流动资金。截至 2016 年 12 月 31 日，上述募集资金已使用完毕。

四、公司债券评级情况

√适用□不适用

2016 年 6 月 14 日，大公国际资信评估有限公司出具了《保利房地产（集团）股份有限公司主体与相关债项 2016 年度跟踪评级报告》，通过对保利房地产（集团）股份有限公司及相关债项的信用状况进行跟踪评级，确定保利房地产（集团）股份有限公司的主体长期信用等级维持 AAA，评级展望维持稳定，“15 保利 01”、“15 保利 02”、“16 保利 01”、“16 保利 02”、“16 保利 03”、“16 保利 04”的信用等级维持 AAA，并于 2016 年 6 月 15 日刊登于上交所网站。

报告期内，中诚信国际信用评级有限责任公司因公司发行的“16 保利房产 MTN001”对公司进行了主体评级，给予公司 AAA 的主体信用等级，评级展望稳定。不存在评级差异的情况。

五、报告期内公司债券增信机制、偿债计划及其他相关情况

√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，公司对专项偿债账户的使用情况与募集说明书的相关承诺一致。

六、公司债券持有人会议召开情况

报告期内，公司未召开债券持有人会议。

七、公司债券受托管理人履职情况

√适用 □不适用

中信证券股份有限公司作为“15 保利 01/02”、“16 保利 01/02”和“16 保利 03/04”的债券受托管理人，在报告期内，持续关注公司经营情况、财务状况及资信状况，严格按照《债券受托管理人协议》约定履行受托管理人职责。根据《债券受托管理人协议》约定，债券受托管理人应在每年六月三十日前向市场公告上一年度的受托管理事务报告，或在得知对债券持有人权益有重大影响的事项之日起五个工作日内向市场公告临时受托管理事务报告。

2016 年 6 月 28 日，中信证券股份有限公司出具了《保利房地产（集团）股份有限公司 2015 年公司债券（第一期）受托管理事务报告（2015 年度）》，并于 2016 年 6 月 30 日刊登于上交所网站。2016 年 8 月 31 日，中信证券股份有限公司出具了《保利房地产（集团）股份有限公司 2015 年公司债券受托管理事务临时报告》，并于 2016 年 9 月 1 日刊登于上交所网站。

八、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

单位：万元 币种：人民币

主要指标	2016 年	2015 年	本期比上年同期 增减 (%)	变动原因
息税折旧摊销前利润	2,631,420.40	2,557,399.55	2.89	-
投资活动产生的现金流量净额	-1,305,872.86	-247,005.15	-428.68	对外投资与收购支出现金增加
筹资活动产生的现金流量净额	-1,132,868.39	-1,774,396.27	36.15	非公开发行与债券发行
期末现金及现金等价物余额	4,672,027.60	3,694,701.98	26.45	-
流动比率	1.73	1.73	0.00	-
速动比率	0.53	0.43	23.26	-
资产负债率	74.76%	75.95%	减少 1.19 个百分点	-
EBITDA 全部债务比	22.91%	20.98%	增加 1.93 个百分点	-
利息保障倍数	3.80	3.05	24.59	-
现金利息保障倍数	8.02	3.95	103.04	销售回笼及合作方往来款投入增加
EBITDA 利息保障倍数	3.92	3.11	26.05	-
贷款偿还率	100%	100%	-	-
利息偿付率	100%	100%	-	-

九、公司其他债券和债务融资工具的付息兑付情况

√适用 □不适用

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

十、公司报告期内的银行授信情况

√适用 □不适用

截至 2016 年 12 月 31 日，公司共获得的授信总额合计 2960 亿元。其中，已使用授信额度 806 亿元，剩余未使用授信额度为 2154 亿元。报告期内所有银行贷款均按约定偿还。

十一、公司报告期内执行公司债券募集说明书相关约定或承诺的情况

√适用□不适用

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

十二、公司发生的重大事项及对公司经营情况和偿债能力的影响

√适用□不适用

截至报告期末，公司当年累计新增借款超过上年末净资产的百分之二十，上述事项不会对公司正常经营情况和偿债能力产生重大不利影响，详见 2016 年 8 月 30 日刊登于《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》和上交所网站的《保利房地产（集团）股份有限公司关于 2016 年累计新增借款的公告》（公告编号 2016-073 号）。除上述事项外，截至报告期末，公司未发生《公司债券发行与交易管理办法》第四十五条列示的其他可能影响公司经营情况和偿债能力的重大事项。

第十一节 财务报告

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

一、审计报告（附后）

二、财务报表及附注（附后）

第十二节 备查文件目录

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

董事长：宋广菊

保利房地产（集团）股份有限公司

2017年4月18日

保利房地产（集团）股份有限公司

审 计 报 告

信会师报字[2017]第 ZG24589 号

保利房地产（集团）股份有限公司

审计报告

（2016年1月1日至2016年12月31日止）

	目 录	页次
一、	审计报告	1-2
二、	财务报表	
	合并资产负债表和公司资产负债表	1-4
	合并利润表和公司利润表	5-6
	合并现金流量表和公司现金流量表	7-8
	合并所有者权益变动表和公司所有者权益变动表	9-12
	财务报表附注	1-189

审计报告

信会师报字[2017]第 ZG24589 号

保利房地产（集团）股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的保利房地产（集团）股份有限公司（以下简称“保利地产”）财务报表，包括 2016 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表、2016 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司所有者权益变动表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是保利地产管理层的责任。这种责任包括：（1）按照企业会计准则的规定编制财务报表，并使其实现公允反映；（2）设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

二、注册会计师的责任

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

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

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

我们认为，保利地产财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了保利地产 2016 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2016 年度的合并及公司经营成果和现金流量。

立信会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师：祁涛

中国·上海

中国注册会计师：邓艳明

二〇一七年四月十四日

保利房地产（集团）股份有限公司
合并资产负债表
2016年12月31日

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

资产	附注五	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金	（一）	46,983,821,928.22	37,484,915,370.82
结算备付金			
拆出资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产	（二）	64,300,404.47	
应收票据	（三）	75,468,795.78	65,910,097.33
应收账款	（四）	1,611,632,098.69	3,141,762,238.78
预付款项	（五）	39,312,716,607.70	25,381,802,239.38
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息	（六）	2,480,480.09	
应收股利	（七）	156,147,244.40	
其他应收款	（八）	38,712,675,559.96	30,334,956,145.95
买入返售金融资产			
存货	（九）	303,303,584,801.43	288,265,839,946.06
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	（十）	4,899,205,693.68	
流动资产合计		435,122,033,614.42	384,675,186,038.32
非流动资产：			
发放贷款及垫款	（十一）	285,345,305.74	6,812,803.80
可供出售金融资产	（十二）	998,196,850.53	99,703,363.47
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	（十三）	14,751,151,705.08	4,819,290,328.23
投资性房地产	（十四）	11,421,348,368.68	9,431,613,049.62
固定资产	（十五）	3,219,885,965.63	3,155,297,651.00
在建工程	（十六）	260,063,510.61	
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	（十七）	28,468,766.92	28,380,815.56
开发支出			
商誉	（十八）	10,342,507.30	10,342,507.30
长期待摊费用	（十九）	76,731,705.59	45,231,045.50
递延所得税资产	（二十）	1,823,206,449.91	1,561,345,404.16
其他非流动资产			
非流动资产合计		32,874,741,135.99	19,158,016,968.64
资产总计		467,996,774,750.41	403,833,203,006.96

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：宋广菊

主管会计工作负责人：刘平

会计机构负责人：周东利

保利房地产（集团）股份有限公司
合并资产负债表（续）
2016年12月31日

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

负债和所有者权益	附注五	期末余额	年初余额
流动负债：			
短期借款	（二十一）	409,000,000.00	3,100,899,970.00
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债	（二十二）	40,648,207.75	
应付票据	（二十三）	2,604,209,033.74	1,784,995,433.67
应付账款	（二十四）	39,522,529,689.84	32,478,408,398.47
预收款项	（二十五）	155,543,116,857.36	132,547,654,524.82
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	（二十六）	203,270,871.96	122,677,701.18
应交税费	（二十七）	-9,416,794,908.80	-10,344,620,537.53
应付利息	（二十八）	700,865,751.54	340,241,816.45
应付股利	（二十九）	12,954,305.39	9,318,020.00
其他应付款	（三十）	48,352,039,038.72	29,599,895,799.01
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债	（三十一）	12,823,992,000.00	32,194,271,673.00
其他流动负债		-	
流动负债合计		250,795,830,847.50	221,833,742,799.07
非流动负债：			
长期借款	（三十二）	68,866,552,071.37	66,411,738,488.19
应付债券	（三十三）	30,125,590,358.18	18,393,297,869.73
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债			
递延收益	（三十四）	1,470,233.77	
递延所得税负债	（二十）	105,384,011.14	54,039,890.91
其他非流动负债			
非流动负债合计		99,098,996,674.46	84,859,076,248.83
负债合计		349,894,827,521.96	306,692,819,047.90
所有者权益：			
股本	（三十五）	11,857,812,078.00	10,756,715,193.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	（三十六）	14,886,679,093.79	6,954,597,662.34
减：库存股			
其他综合收益	（三十七）	6,225,189.54	19,260,362.47
专项储备			
盈余公积	（三十八）	2,779,005,924.92	2,151,236,540.48
一般风险准备			
未分配利润	（三十九）	59,723,465,090.51	51,640,750,151.69
归属于母公司所有者权益合计		89,253,187,376.76	71,522,559,909.98
少数股东权益		28,848,759,851.69	25,617,824,049.08
所有者权益合计		118,101,947,228.45	97,140,383,959.06
负债和所有者权益总计		467,996,774,750.41	403,833,203,006.96

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：宋广菊

主管会计工作负责人：刘平

会计机构负责人：周东利

保利房地产（集团）股份有限公司
资产负债表
2016年12月31日

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

资产	附注十四	期末余额	年初余额
流动资产：			
货币资金		8,268,869,229.63	5,011,182,580.09
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	（一）	5,555,688.17	738,158.17
预付款项		3,450,500,022.17	3,134,140,812.31
应收利息			
应收股利		2,286,044,071.53	124,397,769.00
其他应收款	（二）	129,751,987,083.85	91,667,314,955.91
存货		1,175,431,188.90	2,192,027,297.90
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		304.76	
流动资产合计		144,938,387,589.01	102,129,801,573.38
非流动资产：			
可供出售金融资产		223,657,090.40	76,802,985.00
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	（三）	16,834,078,912.53	14,642,011,180.14
投资性房地产		909,878,092.57	724,063,855.54
固定资产		315,713,230.80	329,968,085.39
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		8,014,292.74	11,240,459.90
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		19,647,239.18	12,009,603.48
其他非流动资产			
非流动资产合计		18,310,988,858.22	15,796,096,169.45
资产总计		163,249,376,447.23	117,925,897,742.83

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：宋广菊

主管会计工作负责人：刘平

会计机构负责人：周东利

保利房地产（集团）股份有限公司
资产负债表（续）
2016年12月31日

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

负债和所有者权益	附注十四	期末余额	年初余额
流动负债：			
短期借款			3,000,000,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据		35,186,491.10	27,119,016.90
应付账款		1,603,573,512.85	1,863,632,373.38
预收款项		293,763,227.81	1,011,647,399.60
应付职工薪酬		21,404,310.36	16,214,101.96
应交税费		-406,083,661.26	-429,458,176.29
应付利息		565,188,055.43	222,055,555.54
应付股利			
其他应付款		91,081,841,932.85	60,096,274,425.26
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债		1,100,000,000.00	4,392,500,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		94,294,873,869.14	70,199,984,696.35
非流动负债：			
长期借款		3,605,000,000.00	6,855,000,000.00
应付债券		24,931,314,932.29	11,972,499,905.85
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		28,536,314,932.29	18,827,499,905.85
负债合计		122,831,188,801.43	89,027,484,602.20
所有者权益：			
股本		11,857,812,078.00	10,756,715,193.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		15,296,424,074.17	7,444,373,556.79
减：库存股			
其他综合收益		-91,661.75	-91,661.75
专项储备			
盈余公积		2,779,005,924.92	2,151,236,540.48
未分配利润		10,485,037,230.46	8,546,179,512.11
所有者权益合计		40,418,187,645.80	28,898,413,140.63
负债和所有者权益总计		163,249,376,447.23	117,925,897,742.83

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：宋广菊

主管会计工作负责人：刘平

会计机构负责人：周东利

保利房地产（集团）股份有限公司
合并利润表
2016年度

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	附注五	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入		154,773,275,659.70	123,428,784,172.05
其中：营业收入	（四十）	154,752,138,129.80	123,428,784,172.05
利息收入		21,137,529.90	
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		132,920,630,695.33	101,696,934,617.60
其中：营业成本	（四十）	109,880,680,194.30	82,453,305,721.09
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	（四十一）	15,035,045,088.48	12,156,910,342.35
销售费用	（四十二）	3,544,878,100.58	2,731,150,760.10
管理费用	（四十三）	2,266,511,838.50	1,871,516,542.06
财务费用	（四十四）	2,233,925,005.46	2,327,795,718.48
资产减值损失	（四十五）	-40,409,531.99	156,255,533.52
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	（四十六）	23,652,196.72	
投资收益（损失以“-”号填列）	（四十七）	1,246,921,177.65	992,558,766.75
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		1,218,133,501.25	991,181,385.23
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		23,123,218,338.74	22,724,408,321.20
加：营业外收入	（四十八）	310,562,239.52	259,037,941.59
其中：非流动资产处置利得		1,098,694.33	343,092.65
减：营业外支出	（四十九）	123,213,259.68	82,687,125.29
其中：非流动资产处置损失		965,133.01	405,060.18
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		23,310,567,318.58	22,900,759,137.50
减：所得税费用	（五十）	6,237,517,594.59	6,073,041,272.11
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		17,073,049,723.99	16,827,717,865.39
归属于母公司所有者的净利润		12,421,551,064.86	12,347,579,022.33
少数股东损益		4,651,498,659.13	4,480,138,843.06
六、其他综合收益的税后净额		-13,035,172.93	19,784,639.97
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-13,035,172.93	19,301,356.93
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划净负债净资产的变动			
2. 权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益		-13,035,172.93	19,301,356.93
1. 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		91,661.75	-50,667.29
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益		144,230,767.95	
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4. 现金流量套期损益的有效部分			
5. 外币财务报表折算差额		-157,357,602.63	19,352,024.22
6. 其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			483,283.04
七、综合收益总额		17,060,014,551.06	16,847,502,505.36
归属于母公司所有者的综合收益总额		12,408,515,891.93	12,366,880,379.26
归属于少数股东的综合收益总额		4,651,498,659.13	4,480,622,126.10
八、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）		1.10	1.15
（二）稀释每股收益（元/股）		1.10	1.15

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：_____元，上期被合并方实现的净利润为：_____

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：宋广菊

主管会计工作负责人：刘平

会计机构负责人：周东利

保利房地产（集团）股份有限公司
利润表
2016年度

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	附注十四	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	（四）	1,877,832,842.92	6,975,680,676.53
减：营业成本	（四）	912,872,706.99	4,389,746,794.49
税金及附加		238,689,456.71	764,211,982.89
销售费用		72,900,318.09	97,104,602.13
管理费用		201,056,150.17	103,971,293.09
财务费用		40,422,048.53	-10,277,134.35
资产减值损失		482,974.53	1,885,186.04
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
投资收益（损失以“-”号填列）	（五）	5,991,739,506.99	3,149,519,288.46
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		200,968,251.47	92,350,128.38
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		6,403,148,694.89	4,778,557,240.70
加：营业外收入		19,686,008.54	11,912,719.69
其中：非流动资产处置利得			
减：营业外支出		5,732,719.30	3,967,105.10
其中：非流动资产处置损失		3,594.19	46,839.96
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		6,417,101,984.13	4,786,502,855.29
减：所得税费用		139,408,139.74	418,891,123.24
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		6,277,693,844.39	4,367,611,732.05
五、其他综合收益的税后净额			-50,667.29
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划净负债净资产的变动			
2. 权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益			-50,667.29
1. 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			-50,667.29
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益			
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4. 现金流量套期损益的有效部分			
5. 外币财务报表折算差额			
6. 其他			
六、综合收益总额		6,277,693,844.39	4,367,561,064.76
七、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）			
（二）稀释每股收益（元/股）			

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：宋广菊

主管会计工作负责人：刘平

会计机构负责人：周东利

保利房地产（集团）股份有限公司
合并现金流量表
2016年度
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	附注五	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金		176,901,701,506.44	142,976,406,564.74
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金		19,436,575.75	
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	（五十一）	42,822,904,826.36	15,665,654,532.19
经营活动现金流入小计		219,744,042,908.55	158,642,061,096.93
购买商品、接受劳务支付的现金		117,256,025,219.34	86,672,667,522.82
客户贷款及垫款净增加额		282,809,045.72	6,881,620.00
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		3,770,518,749.32	3,060,959,933.39
支付的各项税费		23,260,317,279.52	21,336,018,066.00
支付其他与经营活动有关的现金	（五十一）	41,120,415,420.65	29,780,886,210.29
经营活动现金流出小计		185,690,085,714.55	140,857,413,352.50
经营活动产生的现金流量净额		34,053,957,194.00	17,784,647,744.43
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金		103,205,181.26	56,023,633.56
取得投资收益收到的现金		232,788,162.96	546,974,582.82
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		2,554,002.57	680,457.19
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		328,462,028.33	13,026,740.40
收到其他与投资活动有关的现金	（五十一）		119,697,336.19
投资活动现金流入小计		667,009,375.12	736,402,750.16
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		104,561,023.34	62,848,627.52
投资支付的现金		10,063,024,052.74	960,748,304.04
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		3,382,086,830.18	1,921,790,703.12
支付其他与投资活动有关的现金	（五十一）	176,066,114.47	261,066,640.15
投资活动现金流出小计		13,725,738,020.73	3,206,454,274.83
投资活动产生的现金流量净额		-13,058,728,645.61	-2,470,051,524.67
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金		10,441,217,145.48	2,190,292,048.73
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		1,523,425,967.00	2,058,627,050.00
取得借款收到的现金		55,670,914,645.05	44,843,833,476.48
发行债券收到的现金		12,954,840,000.00	10,965,500,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		79,066,971,790.53	57,999,625,525.21
偿还债务支付的现金		77,660,368,390.95	63,956,570,654.63
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		11,859,222,236.34	11,686,889,101.93
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		2,077,993,905.81	1,209,669,704.60
支付其他与筹资活动有关的现金	（五十一）	876,065,112.88	100,128,421.24
筹资活动现金流出小计		90,395,655,740.17	75,743,588,177.80
筹资活动产生的现金流量净额		-11,328,683,949.64	-17,743,962,652.59
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		106,711,581.34	24,516,904.16
五、现金及现金等价物净增加额		9,773,256,180.09	-2,404,849,528.67
加：期初现金及现金等价物余额		36,947,019,769.99	39,351,869,298.66
六、期末现金及现金等价物余额		46,720,275,950.08	36,947,019,769.99

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：宋广菊

主管会计工作负责人：刘平

会计机构负责人：周东利

保利房地产（集团）股份有限公司
现金流量表
2016年度

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	附注十四	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金		1,002,851,729.78	2,445,526,914.37
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		215,638,713,116.25	165,726,925,901.15
经营活动现金流入小计		216,641,564,846.03	168,172,452,815.52
购买商品、接受劳务支付的现金		850,283,663.60	1,021,330,215.80
支付给职工以及为职工支付的现金		89,447,918.93	105,959,216.02
支付的各项税费		395,229,058.87	1,061,988,344.04
支付其他与经营活动有关的现金		220,415,933,261.52	174,150,299,047.80
经营活动现金流出小计		221,750,893,902.92	176,339,576,823.66
经营活动产生的现金流量净额		-5,109,329,056.89	-8,167,124,008.14
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金		310,000,000.00	9,000,000.00
取得投资收益收到的现金		3,829,870,645.31	2,947,169,160.08
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		4,750.00	7,674.88
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		4,139,875,395.31	2,956,176,834.96
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		7,919,101.37	6,162,812.57
投资支付的现金		2,750,974,105.40	1,272,845,308.28
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		2,758,893,206.77	1,279,008,120.85
投资活动产生的现金流量净额		1,380,982,188.54	1,677,168,714.11
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金		8,917,791,178.48	131,664,998.73
取得借款收到的现金		5,500,000,000.00	5,300,000,000.00
发行债券收到的现金		12,954,840,000.00	10,965,500,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		27,372,631,178.48	16,397,164,998.73
偿还债务支付的现金		15,042,500,000.00	7,194,917,095.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		4,861,305,350.82	3,372,474,669.27
支付其他与筹资活动有关的现金		10,393,249.07	9,804,329.93
筹资活动现金流出小计		19,914,198,599.89	10,577,196,094.20
筹资活动产生的现金流量净额		7,458,432,578.59	5,819,968,904.53
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		3,730,085,710.24	-669,986,389.50
加：期初现金及现金等价物余额		4,538,783,519.39	5,208,769,908.89
六、期末现金及现金等价物余额		8,268,869,229.63	4,538,783,519.39

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：宋广菊

主管会计工作负责人：刘平

会计机构负责人：周东利

保利房地产（集团）股份有限公司
合并所有者权益变动表
2016年度
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	本期												
	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计	
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备			未分配利润
	优先股	永续债	其他										
一、上年年末余额	10,756,715,193.00				6,954,597,662.34		19,260,362.47		2,151,236,540.48		51,640,750,151.69	25,617,824,049.08	97,140,383,959.06
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	10,756,715,193.00				6,954,597,662.34		19,260,362.47		2,151,236,540.48		51,640,750,151.69	25,617,824,049.08	97,140,383,959.06
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	1,101,096,885.00	-	-	-	7,932,081,431.45	-	-13,035,172.93	-	627,769,384.44	-	8,082,714,938.82	3,230,935,802.61	20,961,563,269.39
（一）综合收益总额							-13,035,172.93				12,421,551,064.86	4,651,498,659.13	17,060,014,551.06
（二）所有者投入和减少资本	1,101,096,885.00	-	-	-	7,932,081,431.45	-	-	-	-	-	-	831,925,167.16	9,865,103,483.61
1. 股东投入的普通股	1,101,096,885.00				7,881,694,293.48							831,925,167.16	9,814,716,345.64
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					35,356,223.90								35,356,223.90
4. 其他					15,030,914.07								15,030,914.07
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	627,769,384.44	-	-4,338,836,126.04	-2,252,488,023.68	-5,963,554,765.28
1. 提取盈余公积									627,769,384.44		-627,769,384.44		-
2. 提取一般风险准备													-
3. 对所有者（或股东）的分配											-3,711,066,741.60	-2,252,488,023.68	-5,963,554,765.28
4. 其他													-
（四）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增资本（或股本）													-
2. 盈余公积转增资本（或股本）													-
3. 盈余公积弥补亏损													-
4. 其他													-
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本期提取													-
2. 本期使用													-
（六）其他													-
四、本期期末余额	11,857,812,078.00	-	-	-	14,886,679,093.79	-	6,225,189.54	-	2,779,005,924.92	-	59,723,465,090.51	28,848,759,851.69	118,101,947,228.45

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：宋广菊

主管会计工作负责人：刘平

会计机构负责人：周东利

保利房地产（集团）股份有限公司
合并所有者权益变动表（续）
2016年度
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	上期												
	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计	
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备			未分配利润
	优先股	永续债	其他										
一、上年年末余额	10,729,745,027.00				6,916,930,399.42		-40,994.46		1,714,475,367.27		42,048,427,771.05	19,462,747,374.25	80,872,284,944.53
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	10,729,745,027.00				6,916,930,399.42		-40,994.46		1,714,475,367.27		42,048,427,771.05	19,462,747,374.25	80,872,284,944.53
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	26,970,166.00				37,667,262.92		19,301,356.93		436,761,173.21		9,592,322,380.64	6,155,076,674.83	16,268,099,014.53
（一）综合收益总额							19,301,356.93				12,347,579,022.33	4,480,622,126.10	16,847,502,505.36
（二）所有者投入和减少资本	26,970,166.00				37,667,262.92							2,889,772,253.33	2,954,409,682.25
1. 股东投入的普通股	26,970,166.00				104,694,832.73							2,889,772,253.33	3,021,437,252.06
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					-77,049,081.88								-77,049,081.88
4. 其他					10,021,512.07								10,021,512.07
（三）利润分配									436,761,173.21		-2,755,256,641.69	-1,215,317,704.60	-3,533,813,173.08
1. 提取盈余公积									436,761,173.21		-436,761,173.21		
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者（或股东）的分配											-2,318,495,468.48	-1,215,317,704.60	-3,533,813,173.08
4. 其他													
（四）所有者权益内部结转													
1. 资本公积转增资本（或股本）													
2. 盈余公积转增资本（或股本）													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 其他													
（五）专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
（六）其他													
四、本期期末余额	10,756,715,193.00				6,954,597,662.34		19,260,362.47		2,151,236,540.48		51,640,750,151.69	25,617,824,049.08	97,140,383,959.06

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：宋广菊

主管会计工作负责人：刘平

会计机构负责人：周东利

保利房地产（集团）股份有限公司
所有者权益变动表
2016年度
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	本期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	10,756,715,193.00				7,444,373,556.79		-91,661.75		2,151,236,540.48	8,546,179,512.11	28,898,413,140.63
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年初余额	10,756,715,193.00				7,444,373,556.79		-91,661.75		2,151,236,540.48	8,546,179,512.11	28,898,413,140.63
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	1,101,096,885.00				7,852,050,517.38		-	627,769,384.44	1,938,857,718.35	11,519,774,505.17	
（一）综合收益总额									6,277,693,844.39	6,277,693,844.39	
（二）所有者投入和减少资本	1,101,096,885.00				7,852,050,517.38		-	-	-	8,953,147,402.38	
1. 股东投入的普通股	1,101,096,885.00				7,852,050,517.38					8,953,147,402.38	
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										-	
（三）利润分配								627,769,384.44	-4,338,836,126.04	-3,711,066,741.60	
1. 提取盈余公积								627,769,384.44	-627,769,384.44	-	
2. 对所有者（或股东）的分配									-3,711,066,741.60	-3,711,066,741.60	
3. 其他										-	
（四）所有者权益内部结转								-	-	-	
1. 资本公积转增资本（或股本）										-	
2. 盈余公积转增资本（或股本）										-	
3. 盈余公积弥补亏损										-	
4. 其他										-	
（五）专项储备								-	-	-	
1. 本期提取										-	
2. 本期使用										-	
（六）其他										-	
四、本期末余额	11,857,812,078.00				15,296,424,074.17		-91,661.75	2,779,005,924.92	10,485,037,230.46	40,418,187,645.80	

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：宋广菊

主管会计工作负责人：刘平

会计机构负责人：周东利

保利房地产（集团）股份有限公司
所有者权益变动表（续）
2016年度

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	上期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	10,729,745,027.00				7,405,712,174.72		-40,994.46		1,714,475,367.27	6,933,824,421.75	26,783,715,996.28
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年初余额	10,729,745,027.00				7,405,712,174.72		-40,994.46		1,714,475,367.27	6,933,824,421.75	26,783,715,996.28
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	26,970,166.00				38,661,382.07		-50,667.29		436,761,173.21	1,612,355,090.36	2,114,697,144.35
（一）综合收益总额							-50,667.29			4,367,611,732.05	4,367,561,064.76
（二）所有者投入和减少资本	26,970,166.00				38,661,382.07						65,631,548.07
1. 股东投入的普通股	26,970,166.00				104,694,832.73						131,664,998.73
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额					-77,049,081.88						-77,049,081.88
4. 其他					11,015,631.22						11,015,631.22
（三）利润分配									436,761,173.21	-2,755,256,641.69	-2,318,495,468.48
1. 提取盈余公积									436,761,173.21	-436,761,173.21	
2. 对所有者（或股东）的分配										-2,318,495,468.48	-2,318,495,468.48
3. 其他											
（四）所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本（或股本）											
2. 盈余公积转增资本（或股本）											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 其他											
（五）专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
（六）其他											
四、本期期末余额	10,756,715,193.00				7,444,373,556.79		-91,661.75		2,151,236,540.48	8,546,179,512.11	28,898,413,140.63

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：宋广菊

主管会计工作负责人：刘平

会计机构负责人：周东利

保利房地产（集团）股份有限公司 二〇一六年度财务报表附注 (除特殊注明外，金额单位均为人民币元)

一、 公司基本情况

(一) 公司概况

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

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

2005 年 12 月，公司以截止 2005 年 6 月 30 日公司总股本 20,000 万股为基数，每 1 股派发 5 股股票股利，同时每 10 股以资本公积金转增 5 股。经本次派发红股及资本公积金转增股本后公司股本从 20,000 万元增加至 40,000 万元，折合 40,000 万股。

2006 年 3 月，公司更名为“保利房地产（集团）股份有限公司”。

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

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

2015 年 1 月 30 日，公司向股票期权激励计划的激励对象定向发行股票，新增股份 4,030,290 股，定向发行股票后总股数增加至 10,733,775,317 股。

2015 年 6 月 8 日，公司向股票期权激励计划的激励对象定向发行股票，新增股份 18,911,536 股，定向发行股票后总股数增加至 10,752,686,853 股。

2015 年 9 月 2 日，公司向股票期权激励计划的激励对象定向发行股票，新增股份 2,559,090 股，定向发行股票后总股数增加至 10,755,245,943 股。

2015 年 12 月 15 日，公司向股票期权激励计划的激励对象定向发行股票，新增股份 1,469,250 股，定向发行股票后总股数增加至 10,756,715,193 股。

2016 年 6 月 15 日，公司非公开发行股票新增股份 1,098,901,172 股，定向发行股票后总股数增加至 11,855,616,365 股。

2016 年 7 月 14 日，公司向股票期权激励计划的激励对象定向发行股票，新增股份 2,195,713 股，定向发行股票后总股数增加至 11,857,812,078 股。

公司的注册地址：广州市海珠区阅江中路 688 号保利国际广场 30-33 层。本公司及子公司主要从事房地产开发和经营、物业管理等。

公司经批准的经营范围为：房地产业（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

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

本财务报表业经公司全体董事于 2017 年 4 月 14 日批准报出。

(二) 合并财务报表范围

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

二、 财务报表的编制基础

(一) 编制基础

公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”），以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》的披露规定编制财务报表。

(二) 持续经营

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

三、 重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

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

（一） 遵循企业会计准则的声明

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

（二） 会计期间

自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止为一个会计年度。

（三） 营业周期

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

（四） 记账本位币

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

（五） 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

同一控制下企业合并：本公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方资产、负债（包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉）在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。在合并中取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

非同一控制下企业合并：本公司在购买日对作为企业合并对价付出的资产、发生或承担的负债按照公允价值计量，公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。本公司对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，经复核后，计入当期损益。

为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他直接相关费用，于发生时计入当期损益；为企业合并而发行权益性证券的交易费用，冲减权益。

(六) 合并财务报表的编制方法

1、 合并范围

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

2、 合并程序

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

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

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

（1）增加子公司或业务

在报告期内，若因同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则调整合并资产负债表的期初数；将子公司或业务合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；将子公司或业务合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资方实施控制的，视同参与合并的各方在最终控制方开始控制时即以目前的状态存在进行调整。在取得被合并方控制权之前持有的股权投资，在取得原股权之日与合并方和被合并方同处于同一控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益以及其他净资产变动，分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

在报告期内，若因非同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则不调整合并资产负债表期初数；将该子公司或业务自购买日至报告期末的收入、费用、利

润纳入合并利润表；该子公司或业务自购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资方实施控制的，对于购买日之前持有的被购买方的股权，本公司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以及除净损益、其他综合收益和利润分配之外的其他所有者权益变动的，与其相关的其他综合收益、其他所有者权益变动转为购买日所属当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

（2）处置子公司或业务

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

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

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

（3）购买子公司少数股权

本公司因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日（或合并日）开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

（4）不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的长期股权投资而取得的处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

(七) 合营安排分类及会计处理方法

合营安排分为共同经营和合营企业。

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

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

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

本公司对合营企业投资的会计政策见本附注“三、（十四）长期股权投资”。

(八) 现金及现金等价物的确定标准

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

(九) 外币业务和外币报表折算

1、 外币业务

本公司对发生的外币交易，采用与交易发生日即期汇率折合本位币入账。

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

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

2、 外币财务报表的折算

本公司的控股子公司、合营企业、联营企业等，若采用与本公司不同的记账本位币，需对其外币财务报表折算后，再进行会计核算及合并财务报表的编报。资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算，所有者

权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率或即期汇率的近似汇率折算。折算产生的外币财务报表折算差额，在其他综合收益列示。

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

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

(十) 金融工具

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

1、 金融工具的分类

金融资产和金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，包括交易性金融资产或金融负债和直接指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债；持有至到期投资；应收款项；可供出售金融资产；其他金融负债等。

2、 金融工具的确认依据和计量方法

(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（金融负债）

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

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

处置时，其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。

(2) 持有至到期投资

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

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

处置时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

(3) 应收款项

公司对外销售商品或提供劳务形成的应收债权，以及公司持有的其他企业的不包括在活跃市场上有报价的债务工具的债权，包括应收账款、其他应收款等，

以向购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额；具有融资性质的，按其现值进行初始确认。

收回或处置时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

（4）可供出售金融资产

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

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

处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额，计入投资损益；同时，将原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入当期损益。

（5）其他金融负债

按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。采用摊余成本进行后续计量。

3、金融资产转移的确认依据和计量方法

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

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

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

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

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

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

4、 金融负债终止确认条件

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，则终止确认该金融负债或其一部分；本公司若与债权人签定协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，则终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

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

金融负债全部或部分终止确认时，终止确认的金融负债账面价值与支付对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

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

5、 金融资产和金融负债的公允价值的确定方法

存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，本公司采用在前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并优先使用相关可观察输入值。只有在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

6、 金融资产（不含应收款项）减值的测试方法及会计处理方法

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

（1）可供出售金融资产的减值准备：

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

对于已确认减值损失的可供出售债务工具，在随后的会计期间公允价值已上升

且客观上与确认原减值损失确认后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

可供出售权益工具投资发生的减值损失，不通过损益转回。

(2) 持有至到期投资的减值准备：

持有至到期投资减值损失的计量比照应收款项减值损失计量方法处理。

(十一) 应收款项坏账准备

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

1、 单项金额重大的应收款项坏账准备计提

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

2、 按组合计提坏账准备应收款项

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

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的：

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

3、 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

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

(十二) 存货

1、 存货的分类

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

开发用土地、维修基金、质量保证金、公共配套设施费用的核算方法：

开发用土地：本公司开发用土地列入“开发成本”科目核算；

维修基金：按照各地规定，应由公司承担的计入“开发成本”；

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

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

2、发出存货的计价方法

存货发出时，采取个别认定法确定其发出的实际成本。

3、存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

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

存货可变现净值的确定依据：①产成品可变现净值为估计售价减去估计的销售费用和相关税费后金额；②为生产而持有的材料等，当用其生产的产成品的可变现净值高于成本时按照成本计量；当材料价格下降表明产成品的可变现净值低于成本时，可变现净值为估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额确定。③持有待售的材料等，可变现净值为市场售价。

4、存货的盘存制度

本公司的存货盘存制度为永续盘存制。

5、低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品领用按一次摊销法摊销。

(十三) 划分为持有待售的资产

本公司将同时满足下列条件的组成部分（或非流动资产）确认为持有待售：

（1）该组成部分必须在其当前状况下仅根据出售此类组成部分的惯常条款即可立即出售；

- (2) 公司已经就处置该组成部分（或非流动资产）作出决议，如按规定需得到股东批准的，已经取得股东大会或相应权力机构的批准；
- (3) 公司已与受让方签订了不可撤销的转让协议；
- (4) 该项转让将在一年内完成。

(十四) 长期股权投资

1、 共同控制、重大影响的判断标准

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

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

2、 初始投资成本的确定

(1) 企业合并形成的长期股权投资

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

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

(2) 其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。

以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为

初始投资成本。

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

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

3、 后续计量及损益确认方法

（1）成本法核算的长期股权投资

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

（2）权益法核算的长期股权投资

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

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

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

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

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

（3）长期股权投资的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

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

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

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

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

(十五) 投资性房地产

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

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

(十六) 固定资产

1、 固定资产确认条件

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

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

2、 固定资产分类和折旧方法

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

各类固定资产折旧年限和年折旧率如下：

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

3、 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

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

固定资产可收回金额根据资产公允价值减去处置费用后净额与资产预计未来

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

4、 融资租入固定资产的认定依据、计价方法

融资租入固定资产的认定依据：实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁。具体认定依据为符合下列一项或数项条件的：①在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给承租人；②承租人有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定承租人会行使这种选择权；③即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分；④承租人在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值；⑤租赁资产性质特殊，如不作较大改造只有承租人才能使用。

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

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

(十七) 在建工程

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

(十八) 借款费用

1、 借款费用资本化的确认原则

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

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

符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达

到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

（1）资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；

（2）借款费用已经发生；

（3）为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

2、 借款费用资本化期间

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

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

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

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

3、 暂停资本化期间

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

4、 借款费用资本化率、资本化金额的计算方法

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入的专门借款，以专门借款当期实际发生的借款费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，来确定借款费用的资本化金额。

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用的一般借款，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的借款费用金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

(十九) 无形资产

1、 无形资产的计价方法

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

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

2、 使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况

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

3、 使用寿命不确定的无形资产的判断依据

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

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

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

4、 无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

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

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

(二十) 长期资产减值

长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产等长期资产，于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

商誉和使用寿命不确定的无形资产至少在每年年度终了进行减值测试。

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

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

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

(二十一) 长期待摊费用

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

(二十二) 职工薪酬

1、 短期薪酬的会计处理方法

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

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

职工福利费为非货币性福利的，如能够可靠计量的，按照公允价值计量。

2、 离职后福利的会计处理方法

（1）设定提存计划

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

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

（2）设定受益计划

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

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

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

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

3、 辞退福利的会计处理方法

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

（二十三）预计负债

1、 预计负债的确认标准

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

2、 预计负债的计量方法

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

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

（二十四）股份支付

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

（1）存在活跃市场的，按照活跃市场中的报价确定；

（2）不存在活跃市场的，采用估值技术确定，包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具的当前公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

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

（二十五）收入

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

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

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

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

（4）其他收入：

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

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

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

（二十六）政府补助

1、 类型

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

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

2、 会计处理

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

与收益相关的政府补助，用于补偿本公司以后期间的相关费用或损失的，取得

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

(二十七) 递延所得税资产和递延所得税负债

本公司递延所得税资产和递延所得税负债的确认：

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

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

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

(二十八) 租赁

1、 经营租赁会计处理

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

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

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

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

2、 融资租赁会计处理

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

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

(二十九) 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、被套期项目或交易，被套期风险的性质，以及本公司对套期工具有效性评价方法。

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高度有效。套期同时满足下列条件时，本公司认定其为高度有效：

(1) 在套期开始及以后期间，该套期预期会高度有效地抵销套期指定期间被套期风险引起的公允价值或现金流量变动；

(2) 该套期的实际抵销结果在 80%至 125%的范围内。

3、境外经营净投资套期的会计处理

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。本集团对境外经营净投资的套期，采用类似于现金流量套期会计的处理方法：

(1)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，该有效套期部分的金额，按下列两项的绝对额中较低者确定：

套期工具自套期开始的累计利得或损失；

被套期项目自套期开始的预计未来现金现值的累计变动额。

(2)对于套期工具利得或损失中属于无效套期的部分，则计入当期损益。

(三十) 公允价值计量

本公司以公允价值计量相关资产或负债时，基于如下假设：

- 市场参与者在计量日出售资产或者转移负债的交易，是在当前市场条件下的有序交易；
- 出售资产或者转移负债的有序交易在相关资产或负债的主要市场进行。不存在主要市场的，假定该交易在相关资产或负债的最有利市场进行。
- 采用市场参与者在对该资产或负债定价时为实现其经济利益最大化所使用的假设。

本公司将根据交易性质和相关资产或负债的特征等，以其交易价格作为初始确认的公允价值。

其他相关会计准则要求或者允许公司以公允价值对相关资产或负债进行初始计量，且其交易价格与公允价值不相等的，公司将相关利得或损失计入当期损益，但其他相关会计准则另有规定的除外。

以公允价值计量非金融资产时，考虑市场参与者将该资产用于最佳用途产生经济利益的能力，或者将该资产出售给能够用于最佳用途的其他市场参与者产生经济利益的能力。

本公司采用估值技术时考虑了在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术。估值技术的输入值优先使用相关可观察输入值，只有在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才可以使用不可观察输入值。

公允价值计量所使用的输入值划分为三个层次：

- 第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。
- 第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。
- 第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。

公允价值计量结果所属的层次，由对公允价值计量整体而言具有重要意义的输入值所属的最低层次决定。

(三十一) 重要会计政策和会计估计的变更

1、 重要会计政策变更

本报告期内无重要会计政策变更。

2、 重要会计估计变更

本报告期内无重要会计估计变更。

(三十二) 其他

1、 财务报表列报项目变更说明

财政部于 2016 年 12 月 3 日发布了《增值税会计处理规定》(财会[2016]22 号)，适用于 2016 年 5 月 1 日起发生的相关交易。本公司执行该规定的主要影响如下：

变更的内容和原因	受影响的报表项目名称和金额
(1) 将利润表中的“营业税金及附加”项目调整为“税金及附加”项目。	税金及附加
(2) 将自 2016 年 5 月 1 日起企业经营活动发生的房产税、土地使用税、车船使用税、印花税从“管理费用”项目重分类至“税金及附加”项目，2016 年 5 月 1 日之前发生的税费不予调整。比较数据不予调整。	调增税金及附加本年金额 405,900,848.87 元，调减管理费用本年金额 405,900,848.87 元。
(3) 将“应交税费”科目下的“应交增值税”、“未交增值税”、“待抵扣进项税额”、“待认证进项税额”、“增值税留抵税额”等明细科目的借方余额从“应交税费”项目重分类至“其他流动资产”（或“其他非流动资产”）项目。比较数据不予调整。	调增其他流动资产期末余额 4,899,205,693.68 元，调增应交税费期末余额 4,899,205,693.68 元。

四、 税项

(一) 主要税种和税率

税 种	计税依据	税率
企业所得税	应纳税所得额	25%
增值税	房地产销售收入、建筑服务收入等，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%、11%或 17%
营业税	房地产销售收入、建筑服务收入等，按应税营业收入计缴（自 2016 年 5 月 1 日起，营改增交纳增值税）	3%、5%或 20%
城市维护建设税	按实际缴纳的营业税、增值税计缴	按公司所在地政策缴纳
教育费附加	按实际缴纳的营业税、增值税计缴	按公司所在地政策缴纳
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%

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

纳税主体名称	所得税税率
恒福（香港）置业有限公司	16.50%
诺达有限公司	16.50%
柏乔投资有限公司	16.50%
生活之原有限公司	16.50%
守鸿有限公司	16.50%
ABUNDANT CHOICE INVESTMENTS LIMITED	16.50%
ACTION DRAGON HOLDINGS LIMITED	16.50%
保英（香港）置业有限公司	16.50%
中保信（香港）有限公司	16.50%
中鸿泰（香港）有限公司	16.50%
黄金海岸（香港）置业有限公司	16.50%
泓泰有限公司	0%
盛鑫有限公司	0%
Poly Real Estate Finance Ltd	0%
CORSS FORTUNE HOLDINGS LIMITED	0%
MEGA WISE HOLDINGS LIMITED	0%
PRIDE SOUTH HOLDINGS LIMITED	0%
TOTAL FAVOUR LIMITED	0%
Hongtai Capital Limited	0%
保澳（香港）置业有限公司	30%
Yarra 048 Pty Ltd	30%
Jack & Judy Real Estate Pty Ltd.	30%
Yarra 048 Real Estate Developments Pty Ltd.	30%
Poly & Southlink Development Pty Ltd.	30%
Poly & Southlink No.2 Developments Pty Ltd.	30%
Epping 048 Trust ATF Epping 048 Service Pty Ltd.	30%
Poly (Australia) Real Estate Development Pty Ltd.	30%
Millennium 048 Service Pty Ltd ATF Millennium 048 Trust	30%
D&A Milray Pty Ltd ATF D&A Milray Unit Trust	30%
Poly (Victoria) Development Pty Ltd.	30%
Poly (Australia) United Development Pty Ltd.	30%
Golden Asset Highett Pty Ltd ATF Golden Asset Highett Unit Trust	30%
Richmond 048 Service Pty Ltd ATF Richmond 048 Trust	30%
Wynyard 048 Service Pty Ltd ATF Wynyard 048 Trust	30%
St. Leonards 048 Service Pty Ltd. ATF St. Leonards 048 Trust	30%
Docklands 048 Service Pty Ltd ATF Docklands 048 Trust	30%
Pacific Dragon Investments Company Limited	20%

(二) 税收优惠

本报告期内无税收优惠。

五、合并财务报表重要项目注释

(一) 货币资金

1、货币资金按类别列示

项目	期末余额	年初余额
库存现金	5,698,210.62	11,346,116.53
银行存款	46,714,577,739.46	36,935,309,038.03
其他货币资金	263,545,978.14	538,260,216.26
合计	46,983,821,928.22	37,484,915,370.82
其中：存放在境外的款项总额	2,151,585,713.79	324,782,019.82

其他说明：截至 2016 年 12 月 31 日，其他货币资金中人民币 263,545,978.14 元为本公司履约保证金存款，履约期间使用权受到限制，除此之外不存在其他受限、质押的货币资金。

(二) 衍生金融资产

项目	期末余额	年初余额
境外经营净投资套期	64,300,404.47	
合计	64,300,404.47	

其他说明：本集团持有的衍生金融资产为以公允价值计价的未到期的远期外汇合约。

(三) 应收票据

1、应收票据分类列示

项目	期末余额	年初余额
银行承兑汇票	10,348,795.78	4,850,000.00
商业承兑汇票	65,120,000.00	61,060,097.33
合计	75,468,795.78	65,910,097.33

(四) 应收账款

1、应收账款分类披露

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(%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	1,696,454,840.73	100.00	84,822,742.04	5.00	1,611,632,098.69

单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款					
合计	1,696,454,840.73	/	84,822,742.04	/	1,611,632,098.69

续表：

类别	年初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	3,307,118,146.08	100.00	165,355,907.30	5.00	3,141,762,238.78
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款					
合计	3,307,118,146.08	/	165,355,907.30	/	3,141,762,238.78

期末无单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款。

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款：

余额百分比	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例(%)
1 年以内（含 1 年）	1,113,152,009.29	55,657,600.46	5.00
1-2 年（含 2 年）	512,325,424.25	25,616,271.21	5.00
2-3 年（含 3 年）	44,456,713.06	2,222,835.65	5.00
3 年以上	26,520,694.13	1,326,034.72	5.00
合计	1,696,454,840.73	84,822,742.04	5.00

确定该组合依据的说明：以信用期和账龄作为风险特征组成类似信用风险特征组合。

期末无单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的应收账款。

- 2、 本期转回坏账准备金额 82,456,190.88 元。
- 3、 本报告期无实际核销的应收账款。
- 4、 按欠款方归集期末余额前五名应收账款汇总金额为 378,069,321.95 元，占应收账款期末余额合计数的比例为 22.29%，相应计提的坏账准备期末余额为 18,903,466.10 元。

(五) 预付款项

1、 预付款项按账龄列示

账龄	期末余额		年初余额	
	账面余额	比例(%)	账面余额	比例(%)
1 年以内	26,367,926,999.38	67.07	16,548,847,135.29	65.20
1 至 2 年	6,798,334,874.26	17.29	3,547,128,874.82	13.98
2 至 3 年	2,149,186,623.19	5.47	2,915,777,221.39	11.49
3 年以上	3,997,268,110.87	10.17	2,370,049,007.88	9.33
合计	39,312,716,607.70	100.00	25,381,802,239.38	100.00

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

2、 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

预付对象	期末余额	占预付款期末余额合计数的比例(%)
珠海产权产易中心有限责任公司	4,045,000,000.00	10.29
广州市财政局	3,905,648,500.00	9.93
广州市洗村实业有限公司	1,716,806,000.00	4.37
北京玫瑰园别墅有限公司	1,626,212,508.76	4.14
青岛市土地储备整理中心	1,532,945,963.20	3.90
合计	12,826,612,971.96	32.63

(六) 应收利息

项目	期末余额	年初余额
应收贷款利息	2,480,480.09	
合计	2,480,480.09	

其他说明：无重要逾期利息。

(七) 应收股利

1、 应收股利明细

项目（或被投资单位）	期末余额	年初余额
杭州建嘉房地产开发有限公司	10,020,572.87	
保利（珠海）地产开发有限公司	146,126,671.53	
合计	156,147,244.40	

(八) 其他应收款

1、 其他应收款分类披露：

种类	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 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	33,735,991,988.11	86.56			33,735,991,988.11
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	5,238,614,286.16	13.44	261,930,714.31	5.00	4,976,683,571.85
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合计	38,974,606,274.27	100.00	261,930,714.31	/	38,712,675,559.96

续表：

种类	年初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	26,191,614,402.13	85.73			26,191,614,402.13
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	4,361,412,361.92	14.27	218,070,618.10	5.00	4,143,341,743.82
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合计	30,553,026,764.05	100.00	218,070,618.10	/	30,334,956,145.95

(1) 期末单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款：

其他应收款（按单位）	期末余额			
	其他应收款	坏账准备	计提比例	计提理由
上海泓钧房地产开发有限公司（“上海泓钧”）	2,057,889,583.15			注 2
北京融创恒基地产有限公司（“融创恒基”）	1,715,670,000.00			注 1
上海暄熹房地产开发有限公司（“上海暄熹”）	1,698,158,900.00			注 2
南京金拓房地产开发有限公司（“南京金拓”）	1,618,607,459.40			注 2
广东葛洲坝房地产开发有限公司（“广东葛洲坝”）	1,471,225,154.08			注 1
南京新保弘房地产有限公司（“南京新保弘”）	1,360,301,817.49			注 2
信保（天津）股权投资基金合伙企业（有限合伙）（“信保有限合伙”）	1,291,543,414.23			注 1
北京首都开发股份有限公司（“首开股份”）	1,199,193,718.93			注 1
北京致泰房地产开发有限公司（“北京致泰”）	1,180,207,113.99			注 2
上海融创房地产开发有限公司（“上海融创”）	1,162,481,813.00			注 1
南京汇隆房地产有限公司（“南京汇隆”）	1,119,304,598.39			注 2

保利房地产（集团）股份有限公司
2016 年度
财务报表附注

其他应收款（按单位）	期末余额			
	其他应收款	坏账准备	计提比例	计提理由
南京善杰义房地产开发有限公司（“南京善杰义”）	1,105,018,540.29			注 2
广州中耀实业投资有限公司（“广州中耀”）	1,093,497,150.33			注 2
广州市保瑞房地产开发有限公司（“广州保瑞”）	832,540,020.55			注 2
上海启贤置业有限公司（“上海启贤”）	828,000,000.00			注 2
珠海弘璟投资有限公司（“珠海弘璟”）	714,288,203.40			注 2
成都市武侯华丰实业有限公司（“武侯华丰”）	677,355,007.44			注 1
佛山顺德万嘉股权投资合伙企业（有限合伙）（“顺德万嘉”）	568,563,073.23			注 1
佛山南海恒城置业发展有限公司（“佛山恒城置业”）	489,062,628.44			注 1
深圳市恒地投资有限公司（“深圳恒地”）	458,985,024.00			注 1
佛山顺德信保宁泰股权投资合伙企业（有限合伙）（“信保宁泰”）	456,000,000.00			注 1
东莞市大岭山碧桂园房地产开发有限公司（“大岭山房地产”）	417,480,002.89			注 2
北京屹泰房地产开发有限公司（“北京屹泰”）	414,153,677.50			注 2
嘉兴信保铭润股权投资基金合伙企业（有限合伙）（“信保铭润”）	410,697,582.00			注 1
三亚广兴实业开发有限公司（“三亚广兴”）	409,670,887.34			注 1
Chance King Investments Limited	403,340,000.00			注 1
佛山信保东信股权投资合伙企业（有限合伙）（“信保东信”）	403,060,249.99			注 1
佛山保利源泰房地产有限公司（“佛山源泰”）	401,700,747.12			注 2
上海银都实业（集团）有限公司（“上海银都”）	370,206,708.83			注 1
湖南嘉宇实业有限公司（“湖南嘉宇”）	367,883,230.96			注 2
广州城建开发南沙房地产有限公司（“广州城建南沙”）	357,000,000.00			注 1
南京鑫辉盛投资管理有限公司（“南京鑫辉盛”）	349,300,000.00			注 1
佛山市茂兴房地产开发有限公司（“佛山茂兴”）	345,547,000.00			注 2
佛山市南海区万扬房地产有限公司（“佛山万扬”）	345,291,633.77			注 2
广州市城市建设开发有限公司（“广州城建”）	309,147,319.40			注 1
北京知泰房地产开发有限责任公司（“北京知泰”）	284,489,103.28			注 2
佛山信保东利股权投资合伙企业（有限合伙）（“信保东利”）	281,779,014.00			注 1
佛山市顺德区万科房地产有限公司（“顺德万科”）	281,739,897.55			注 2
佛山信雅房地产有限公司（“佛山信雅”）	275,957,645.72			注 2
广东五原集团有限公司（“广东五原”）	257,218,289.85			注 1
上海融创绿城投资控股有限公司（“融创绿城”）	254,800,000.00			注 1
佛山信保鑫蓉股权投资合伙企业（有限合伙）（“信保鑫蓉”）	245,000,000.00			注 1
Cloud Magic Holdings Limited	236,910,000.00			注 1

保利房地产（集团）股份有限公司
2016 年度
财务报表附注

其他应收款（按单位）	期末余额			
	其他应收款	坏账准备	计提比例	计提理由
广东兴海投资集团有限公司（“广东兴海”）	233,640,498.17			注 1
杭州信鸿置业有限公司（“杭州信鸿”）	223,098,000.00			注 1
广州信保东宏股权投资基金合伙企业（有限合伙）（“广州信保东宏”）	187,905,117.00			注 1
广州宏嘉房地产开发有限公司（“广州宏嘉”）	183,819,813.33			注 2
广州保奥房地产开发有限公司（“广州保奥”）	166,915,916.87			注 2
东莞市大岭山碧桂园实业投资有限公司（“大岭山实业”）	166,426,449.02			注 2
广东华志达科技投资有限公司（“广东华志达”）	163,120,876.15			注 1
北京金丰置业有限公司（“北京金丰”）	159,250,685.64			注 2
杭州建申房地产开发有限公司（“杭州建申”）	158,042,826.31			注 1
天津融创奥城投资有限公司（“融创奥城”）	152,500,000.00			注 1
山东颐荣集团有限公司（“山东颐荣”）	150,000,000.00			注 1
武汉海合投资有限公司（“武汉海合”）	146,000,000.00			注 1
合肥市兴泰融资担保有限公司（“合肥兴泰”）	145,108,700.00			注 1
成都佳逸投资有限公司（“成都佳逸”）	144,848,173.76			注 1
FULL STAR PROPERTIES LLC	138,740,000.00			注 3
杭州融欣房地产开发有限公司（“杭州融欣”）	137,750,000.00			注 1
信保高雅（天津）股权投资基金合伙企业（有限合伙）（“信保高雅基金”）	125,985,148.06			注 1
广州宏轩房地产开发有限公司（“广州宏轩”）	120,232,002.40			注 2
佛山市兴鹏房地产开发有限公司（“佛山兴鹏”）	111,341,770.86			注 1
郑州风神房地产开发有限公司（“郑州风神”）	100,999,800.00			注 1
保利利民（天津）股权投资基金合伙企业（有限合伙）（“利民基金”）	100,000,000.00			注 3
合计	33,735,991,988.11			

注 1：融创恒基、广东葛洲坝、首开股份、上海融创、武侯华丰、佛山恒城置业、深圳恒地、三亚广兴、Chance King Investments Limited、上海银都、广州城建南沙、南京鑫辉盛、广州城建、广东五原、融创绿城、Cloud Magic Holdings Limited、广东兴海、杭州信鸿、广东华志达、杭州建申、融创奥城、山东颐荣、武汉海合、合肥兴泰、成都佳逸、杭州融欣、佛山兴鹏均为本公司子公司的合作方股东；信保有限合伙、顺德万嘉、信保宁泰、信保铭润、信保东信、信保东利、信保鑫蓉、广州信保东宏、信保高雅基金、郑州风神为本公司子公司的合作方股东同时为联营企业；在子公司有资金结余的情况下，为提高资金使用效益，各方股东按约定比例调出资金使用，由于股东之间相互制约、权利义务对等，因而未计提坏账准备。

注 2：上海泓钧、上海暄熹、南京金拓、南京新保弘、北京致泰、南京汇隆、南京善杰义、广州中耀、广州保瑞、上海启贤、珠海弘璟、大岭山房地产、北京屹泰、佛山源泰、湖南嘉宇、佛山茂兴、佛山万扬、北京知泰、顺德万科、佛山信雅、广州宏嘉、

广州保奥、大岭山实业、北京金丰、广州宏轩为公司的联合合营企业或其下属企业，公司按照相关项目合作协议，按约定比例投入款项，期末采用个别认定法进行减值测试，由于公司能有效参与上述合营企业与联营企业的经营管理，且其开发的房地产项目具有较好的经济效益，因而未计提坏账准备。

注 3：FULL STAR PROPERTIES LLC、利民基金均为本公司对外投资款，待股权变更手续或设立后转为股权投资款，因而未计提坏账准备。

(2) 组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款：

余额百分比	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例（%）
1 年以内（含 1 年）	3,512,239,503.47	175,611,975.18	5.00
1-2 年（含 2 年）	815,585,160.21	40,779,258.01	5.00
2-3 年（含 3 年）	390,298,100.44	19,514,905.02	5.00
3 年以上	520,491,522.04	26,024,576.10	5.00
合计	5,238,614,286.16	261,930,714.31	5.00

确定该组合依据的说明：以信用期和账龄作为风险特征组成类似信用风险特征组合。

期末无单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的其他应收款。

2、 本期计提、转回或收回坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 37,770,115.11 元。

3、 本期无实际核销的其他应收款情况。

4、 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	年初账面余额
合作方往来款	13,638,206,031.01	9,520,564,296.86
联合合营企业及关联单位往来款	21,893,793,819.50	17,785,623,130.31
其他	3,442,606,423.76	3,246,839,336.88
合计	38,974,606,274.27	30,553,026,764.05

5、 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
上海泓钧房地产开发有限公司	投入联营企业的项目开发资金往来	2,057,889,583.15	1 年以内或 1-2 年	5.28	
北京融创恒基地产有限公司	与子公司合作方股东的往来款	1,715,670,000.00	2-3 年或 3 年以上	4.40	
上海暄熹房地产开	投入联营企业的项目开发	1,698,158,900.00	1 年以内或	4.36	

保利房地产（集团）股份有限公司
2016 年度
财务报表附注

发有限公司	资金往来		1-2 年		
南京金拓房地产开发 有限公司	投入联营企业的项目开发 资金往来	1,618,607,459.40	1 年以内	4.15	
广东葛洲坝房地产 开发有限公司	与子公司合作方股东的往 来款	1,471,225,154.08	1 年以内	3.77	
合计	/	8,561,551,096.63		21.96	

(九) 存货

1、 存货分类

项目	期末余额			年初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	248,119,591,877.88	123,295,806.54	247,996,296,071.34	236,611,695,726.13	450,382,732.44	236,161,312,993.69
开发产品	55,627,635,336.51	371,045,445.83	55,256,589,890.68	52,190,715,888.99	126,514,595.63	52,064,201,293.36
原材料	15,140,970.84		15,140,970.84	10,299,960.35		10,299,960.35
库存商品	16,843,931.19		16,843,931.19	11,838,731.96		11,838,731.96
低值易耗品	18,713,937.38		18,713,937.38	18,186,966.70		18,186,966.70
合计	303,797,926,053.80	494,341,252.37	303,303,584,801.43	288,842,737,274.13	576,897,328.07	288,265,839,946.06

(1) 开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资 (万元)	期末余额	期初余额
广州保利中科广场	2010 年 10 月	2017 年 1 月	47,439.00	231,773,280.90	193,256,227.57
广州保利世界贸易中心	2006 年 12 月		467,300.88		207,999,486.75
广州保利云禧	2012 年 6 月		571,670.00		2,527,500,658.34
广州保利天悦	2010 年 12 月	2017 年 12 月	1,642,364.00	2,737,453,215.73	4,916,379,155.10
广州保利罗兰国际	2017 年 6 月	2020 年 12 月	637,705.06	2,950,233,560.77	3,349,852,127.38
广州增城保利东江首府	2010 年 5 月		684,575.00		913,471,526.69
广州保利越秀岭南林语	2013 年 9 月		416,600.00		2,591,354,819.78
广州保利珑熙	2013 年 9 月		63,713.51		568,857,531.72
广州保利大都汇	2013 年 9 月	2017 年 12 月	371,449.35	442,018,180.51	919,739,683.59
广州保利桃花源	2016 年 6 月	2017 年 12 月	166,847.61	433,736,757.89	357,378,406.10
广州保利融创广场	2016 年 6 月	2018 年 12 月	353,793.54	1,798,360,219.40	1,577,709,956.65
广州保利中融广场	2016 年 6 月	2018 年 12 月	361,373.66	1,826,912,392.48	1,535,694,785.94
广州保利南沙大都汇	2015 年 6 月	2017 年 1 月	59,215.56	519,410,918.03	392,840,313.56
广州保利学府里	2014 年 12 月	2017 年 6 月	243,604.00	1,473,130,140.21	1,957,008,271.59
广州保利红馆	2015 年 6 月	2017 年 12 月	115,421.89	421,255,575.82	939,767,753.90
广州保利鱼珠项目	2016 年 12 月	2023 年 6 月	2,138,381.09	3,171,994,457.10	920,577,476.76
广州葛洲坝保利曼城	2015 年 8 月	2018 年 12 月	275,983.99	1,903,879,497.00	1,741,167,267.73
广州保利葛洲坝海德公馆	2016 年 6 月	2018 年 12 月	354,019.88	2,466,739,252.50	2,201,412,801.10
广州南沙电商港项目	2016 年 6 月	2020 年 12 月	225,043.00	456,217,153.56	154,910,257.39

保利房地产（集团）股份有限公司
2016 年度
财务报表附注

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资 (万元)	期末余额	期初余额
广州保利星海小镇	2016 年 12 月	2019 年 12 月	232,787.30	1,133,114,746.12	826,496,164.07
广州保利 i 立方	2016 年 12 月	2018 年 12 月	137,558.56	605,236,762.31	456,290,500.00
广州保利广钢 08/09 项目	2017 年 6 月	2019 年 12 月	508,035.00	3,433,759,405.95	3,430,000,000.00
广州保利腊圃村项目	2017 年 12 月	2021 年 7 月	42,004.00	183,340,000.00	
广州保利广钢 219 项目	2017 年 12 月	2020 年 12 月	341,908.00	2,501,716,245.00	
广州保利蕉门岛北项目	2017 年 12 月	2020 年 12 月	161,712.00	874,500,000.00	
广州保利蕉门岛南项目	2017 年 12 月	2020 年 12 月	153,826.00	839,510,142.00	
广州小新塘项目	2017 年 6 月	2022 年 12 月	1,251,260.02	2,709,616,429.65	1,802,681,423.98
中山保利春天里	2012 年 1 月	2017 年 6 月	396,560.26	721,793,551.63	1,243,925,290.60
中山保利国际广场	2012 年 5 月	2017 年 6 月	718,122.00	240,054,824.47	1,701,538,091.18
中山市黄圃镇润信项目	2017 年 12 月	2019 年 1 月	79,489.00	209,463,754.21	
珠海保利海上五月花	2013 年 12 月	2017 年 6 月	385,382.97	1,132,071,664.55	2,487,002,077.38
珠海保利国际广场	2014 年 9 月	2018 年 12 月	398,261.00	2,159,135,956.06	1,701,922,966.60
珠海保利时代	2015 年 12 月	2019 年 12 月	178,022.94	1,044,857,574.82	744,555,942.93
南昆山保利锦里	2014 年 6 月	2018 年 6 月	147,938.06	267,316,792.29	531,184,237.96
汕尾保利金町湾	2015 年 12 月	2020 年 12 月	414,431.33	1,324,852,089.54	716,205,087.37
汕尾保利大都汇	2017 年 12 月	2020 年 12 月	25,416.09	23,410,481.00	
汕尾保利金町湾二期	2017 年 12 月	2018 年 9 月	463,605.00	554,149,279.00	
佛山保利东湾一期	2012 年 6 月	2017 年 6 月	517,185.99	604,244,221.48	2,278,893,521.89
佛山保利东湾二期	2010 年 9 月	2017 年 12 月	531,540.44	5,613,588.55	1,845,175,698.22
佛山保利紫山花园	2013 年 6 月	2018 年 12 月	201,456.95	56,721,733.45	368,793,196.23
佛山保利拉菲	2011 年 4 月	2018 年 12 月	245,771.22	486,432,180.00	538,550,079.93
佛山保利中环	2011 年 5 月	2017 年 6 月	732,204.06	359,694,217.00	1,168,210,462.36
佛山保利公馆	2012 年 9 月	2018 年 12 月	514,200.40	283,243,731.19	2,078,826,928.57
佛山保利东滨花园	2013 年 6 月	2018 年 12 月	437,350.22	2,668,594,362.56	2,660,355,713.25
佛山保利中悦花园	2014 年 9 月	2018 年 12 月	314,674.64	369,451,561.06	1,343,649,314.42
佛山保利西雅图	2013 年 9 月	2017 年 12 月	456,047.00	478,378,354.00	1,747,600,458.50
佛山保利紫山国际	2015 年 3 月	2018 年 12 月	612,900.95	1,426,908,858.84	1,335,964,354.34
佛山保利中央公园	2014 年 3 月	2018 年 6 月	481,562.98	1,725,414,726.01	2,252,554,105.01
佛山保利香槟国际	2017 年 6 月	2018 年 12 月	170,617.43	627,924,714.25	623,236,144.88
佛山保利雅苑	2017 年 6 月	2018 年 12 月	69,643.87	418,021,576.77	354,374,774.71
佛山保利翡翠公馆（原绿岛花园）	2016 年 6 月	2019 年 12 月	255,495.99	1,265,918,300.11	757,226,829.64
佛山保利滨湖花园（原诺丁山）	2016 年 6 月	2019 年 12 月	260,211.23	985,532,676.55	734,914,240.07
佛山保利云上（原云东海项目）	2016 年 12 月	2019 年 12 月	185,765.85	182,447,354.66	92,128,670.05
佛山保利西悦湾（原大墩村项目）	2017 年 6 月	2021 年 12 月	430,632.97	2,319,589,261.35	1,100,737,700.00
佛山保利碧桂园天汇花园	2017 年 6 月		471,804.14		1,039,500,991.08
佛山保利狮山镇项目	2016 年 12 月	2019 年 12 月	143,382.79	466,988,758.72	

保利房地产（集团）股份有限公司
2016 年度
财务报表附注

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资 (万元)	期末余额	期初余额
佛山保利美华中心项目	2017 年 12 月	2019 年 2 月	123,559.66	573,934,230.98	
佛山保利翔海国际	2017 年 12 月	2019 年 12 月	79,821.38	411,362,525.32	
佛山保利物华路项目	2017 年 12 月	2019 年 12 月	36,210.80	123,863,730.49	
佛山保利青年荟项目	2017 年 12 月	2019 年 12 月	89,876.00	400,202,056.29	
佛山保利兴业渔村项目	2017 年 12 月	2019 年 12 月	78,473.14	112,029,390.29	
江门鹤山保利中央花园	2016 年 6 月	2020 年 12 月	217,426.25	794,708,549.76	518,320,415.10
江门保利大都会	2013 年 6 月	2020 年 12 月	843,224.17	1,330,189,663.56	1,963,619,348.05
清远保利花园	2013 年 7 月	2020 年 12 月	357,223.32	224,225,414.05	346,584,952.90
清远保利天汇	2014 年 12 月	2020 年 12 月	861,416.00	2,766,019,998.40	3,166,503,830.83
韶关保利芙蓉新城	2014 年 6 月	2020 年 12 月	756,651.86	980,326,997.45	976,378,599.88
韶关保利心语花园	2015 年 6 月	2018 年 12 月	134,512.00	341,005,004.66	280,154,920.59
湛江保利原点广场	2014 年 6 月	2020 年 12 月	1,036,519.73	1,924,155,190.48	2,611,265,494.47
肇庆保利花园	2015 年 6 月	2019 年 6 月	254,118.00	888,374,303.48	604,875,736.12
茂名保利东海岸（原大都会）	2015 年 12 月	2018 年 12 月	101,728.91	391,315,349.70	211,740,065.36
东莞保利林语	2013 年 6 月	2017 年 6 月	272,115.61	578,913,616.38	1,488,697,204.76
东莞保利百合花园	2014 年 6 月		64,639.18		517,341,501.27
东莞保利桃花源	2017 年 6 月	2018 年 12 月	39,652.31	116,510,667.83	118,172,400.00
东莞保利茶溪公馆	2017 年 6 月	2018 年 12 月	72,154.64	221,508,315.57	226,598,096.38
东莞保利东岸	2017 年 6 月	2018 年 12 月	69,126.92	167,474,852.16	173,040,500.00
东莞保利南城区项目	2017 年 12 月	2019 年 12 月	74,668.74	372,477,491.87	
东莞保利大岭山水朗村 WG068 项目	2017 年 12 月	2019 年 12 月	64,474.54	362,938,982.82	
东莞保利洪梅镇项目	2017 年 12 月	2020 年 12 月	159,402.88	428,728,043.77	
东莞保利生态园项目	2017 年 12 月	2020 年 12 月	52,649.78	184,046,100.22	
阳江保利银滩	2010 年 9 月	2018 年 12 月	695,505.40	553,508,369.61	772,106,465.75
阳江保利中央公园	2016 年 6 月	2022 年 12 月	319,528.43	978,919,582.22	672,790,867.82
沈阳保利海上五月花	2011 年 3 月	2017 年 6 月	300,471.09	9,267,192.11	437,784,285.61
沈阳保利溪湖林语	2010 年 4 月	2018 年 12 月	390,513.65	105,377,717.43	543,463,295.21
丹东保利锦江林语	2009 年 3 月	2018 年 12 月	199,318.07	181,007,341.57	83,593,892.88
营口保利香槟花园	2011 年 4 月	2017 年 6 月	295,703.20	400,642,840.47	427,870,529.44
沈阳保利十二橡树庄园	2009 年 3 月		105,368.26		88,898,484.87
沈阳保利香槟花园	2013 年 5 月	2017 年 12 月	286,564.79	587,667,611.74	1,116,680,913.43
沈阳保利茉莉公馆	2013 年 9 月	2017 年 6 月	229,601.32	620,244,777.62	617,277,079.56
沈阳保利白沙林语	2014 年 9 月	2018 年 12 月	170,832.00	317,449,682.78	342,664,013.17
沈阳保利紫荆公馆	2014 年 9 月	2018 年 12 月	131,710.79	419,440,775.42	395,227,216.22
丹东保利香槟国际	2014 年 9 月	2017 年 12 月	63,536.93	190,295,682.37	174,035,557.28
沈阳保利大都会	2015 年 6 月	2019 年 6 月	488,306.23	1,768,847,130.48	1,632,423,063.10
沈阳保利沈辽路项目	2017 年 12 月	2020 年 12 月	298,127.75	1,012,750,212.69	
沈阳保利青城山路南项目	2017 年 12 月	2019 年 12 月	68,633.19	185,681,554.91	

保利房地产（集团）股份有限公司
2016 年度
财务报表附注

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资 (万元)	期末余额	期初余额
大连保利西山林语	2012 年 9 月	2018 年 12 月	329,419.14	385,156,922.29	719,897,940.45
大连保利南关岭项目	2014 年 3 月	2017 年 6 月	54,548.52	5,792,629.14	4,594,200.00
大连保利天禧	2014 年 9 月	2020 年 12 月	1,679,036.00	8,589,030,698.58	8,039,980,140.95
大连保利金香槟	2017 年 12 月	2020 年 12 月	60,117.64	143,848,267.78	
大连保利梧桐语	2017 年 12 月	2020 年 12 月	84,728.00	328,690,539.74	
包头保利花园	2006 年 6 月	2017 年 6 月	288,704.61	371,430,717.05	346,874,625.54
包头保利南海公园	2012 年 5 月	2017 年 12 月	274,664.90	1,107,223,294.84	1,470,588,407.89
包头保利心语（原稀土高新区项目）	2017 年 12 月	2019 年 8 月	36,080.24	53,427,948.07	
北京保利春天里	2011 年 10 月	2017 年 6 月	538,925.20	1,206,211,994.83	941,402,563.91
北京保利海德公园	2013 年 9 月		287,194.03		1,853,599,258.91
北京保利首开熙悦春天	2013 年 6 月		267,400.82		1,811,131,177.26
北京保利罗兰香谷二期	2014 年 6 月		251,730.44		1,953,508,969.52
北京保利首开丽湾家园/天誉	2014 年 12 月	2017 年 12 月	332,438.91	1,858,388,438.64	2,488,527,637.28
北京保利大都汇	2015 年 9 月	2017 年 6 月	503,914.00	2,992,968,847.87	2,737,708,404.33
北京保利未来科技城项目	2017 年 6 月	2020 年 12 月	1,272,521.62	4,398,065,327.01	
太原保利香槟国际	2014 年 12 月	2018 年 12 月	334,008.97	1,780,363,406.34	1,265,137,351.16
太原保利百合花园	2015 年 12 月	2019 年 12 月	89,634.67	449,408,411.11	330,549,292.24
晋中保利壹号公馆	2016 年 6 月	2020 年 12 月	293,447.30	813,809,105.47	657,519,040.98
太原保利梧桐语	2016 年 6 月	2019 年 12 月	118,214.30	755,501,120.97	447,838,500.00
太原保利海德公园	2017 年 12 月	2022 年 2 月	413,972.58	2,822,759,653.59	
上海保利香槟花园	2004 年 12 月	2017 年 6 月	247,605.88	151,056,227.69	125,227,594.29
上海保利叶上海	2008 年 2 月	2017 年 6 月	680,467.54	154,637,741.37	157,491,088.28
上海保利蔚蓝林语	2011 年 8 月	2017 年 6 月	231,406.73	2,023,896,386.70	976,490,332.27
上海保利茉莉公馆	2011 年 3 月		480,382.35		847,603,473.63
上海保利西岸	2013 年 12 月	2017 年 6 月	832,306.19	2,493,156,782.85	6,515,104,621.44
上海保利艾庐	2014 年 12 月	2018 年 12 月	344,680.00	345,304,534.00	2,649,916,475.11
上海保利熙悦	2016 年 6 月		606,650.75		4,100,017,057.00
上海奉贤区南桥新城项目	2017 年 12 月	2019 年 9 月	370,700.00	1,937,791,324.48	
嘉兴保利西塘越	2011 年 9 月		152,978.00		455,355,807.67
南通保利香槟国际	2011 年 7 月	2017 年 12 月	361,307.70	876,296,789.39	872,956,855.92
上海青浦久事项目	2017 年 12 月	2020 年 12 月	259,300.00	1,073,712,601.94	
上海保利叶之林	2011 年 12 月		455,828.07		889,416,162.83
武汉保利海上五月花	2009 年 6 月	2017 年 6 月	184,206.44	103,906,466.48	66,965,057.32
武汉保利马湖项目	2011 年 6 月		343,728.98		199,505,118.25
武汉保利公园九里	2012 年 6 月	2017 年 6 月	575,343.57	1,646,919,610.43	2,244,209,620.46
武汉保利时代/茉莉	2013 年 5 月	2017 年 12 月	802,167.00	1,630,042,802.80	2,521,289,177.02
武汉保利圆梦城	2008 年 4 月	2018 年 12 月	578,974.76	541,175,880.24	420,012,540.28
武汉保利升官渡项目	2016 年 12 月	2022 年 12 月	411,021.66	990,704,895.11	

保利房地产（集团）股份有限公司
2016 年度
财务报表附注

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资 (万元)	期末余额	期初余额
武汉保利大都会	2016 年 12 月	2019 年 12 月	362,426.96	1,329,683,216.02	813,734,971.00
武汉保利新武昌	2017 年 1 月	2022 年 12 月	500,499.14	1,331,254,477.69	644,484,448.00
武汉保利关山村 K26 项目	2017 年 12 月	2020 年 12 月	140,927.00	19,988,654.73	
武汉保利关山村 K33 项目	2017 年 12 月	2019 年 1 月	69,027.83	251,197,928.40	
宜昌保利时代	2016 年 6 月	2017 年 8 月	198,332.59	597,017,686.85	473,225,752.00
宜昌保利运河公园南岸项目	2017 年 12 月	2020 年 12 月	86,438.83	252,585,849.06	
长沙保利麓谷林语	2009 年 3 月	2018 年 12 月	549,692.14	27,010,806.92	28,963,207.54
长沙保利国际广场	2011 年 3 月	2017 年 6 月	554,281.29	375,992,453.53	288,474,403.75
长沙保利西海岸	2013 年 12 月	2017 年 12 月	947,705.37	3,437,701,601.19	4,218,884,565.13
长沙保利香槟国际	2013 年 11 月	2020 年 12 月	393,652.73	1,040,524,110.60	1,035,917,061.59
长沙保利闽峰云墅	2015 年 6 月		16,254.39		64,749,099.15
郴州保利苏仙林语	2013 年 12 月	2017 年 6 月	92,631.00	66,132,974.22	322,713,674.81
常德保利中央公园（原柳叶湖项目）	2016 年 12 月	2020 年 12 月	185,010.59	433,009,034.76	
重庆保利江上明珠	2010 年 8 月	2018 年 12 月	983,537.35	1,691,902,926.47	1,439,788,346.39
重庆保利花半里	2012 年 6 月	2017 年 12 月	364,545.54	443,441,382.11	348,950,674.62
重庆保利爱尚里	2013 年 6 月	2017 年 6 月	586,915.13	1,538,421,163.23	2,428,812,599.68
重庆保利林语溪	2013 年 9 月		112,179.09		214,830,570.16
重庆保利观澜	2014 年 6 月	2018 年 12 月	553,101.88	2,676,807,930.49	3,400,061,558.40
重庆保利茵梦湖	2014 年 12 月	2018 年 12 月	158,187.94	722,639,721.43	820,045,486.86
重庆保利观塘	2014 年 6 月	2020 年 12 月	640,642.52	2,348,704,759.16	1,815,187,501.00
重庆保利观音桥项目	2017 年 12 月	2020 年 12 月	161,844.00	469,480,985.29	
长春保利罗兰香谷	2007 年 8 月	2017 年 6 月	227,911.98	76,520,000.00	79,989,510.93
长春保利溪湖林语	2017 年 6 月	2019 年 7 月	125,190.26	473,369,166.91	471,595,842.60
长春保利金香槟	2015 年 12 月	2018 年 12 月	130,425.97	849,967,229.70	683,099,231.26
长春保利香槟花园	2011 年 11 月	2017 年 6 月	172,691.76	266,737,196.70	279,551,070.67
长春保利林语	2010 年 6 月	2017 年 12 月	225,801.17	261,252,104.98	218,014,385.25
长春保利拉菲公馆	2012 年 9 月		199,984.00		472,713,462.71
长春保利蔷薇	2014 年 6 月	2018 年 12 月	43,473.00	179,137,613.90	90,943,584.13
通化保利罗兰香谷	2013 年 12 月	2017 年 6 月	167,626.55	241,072,432.55	210,496,418.29
长春保利中央公园	2014 年 12 月	2017 年 6 月	231,419.18	557,005,821.60	707,198,749.98
成都保利石象湖项目	2012 年 4 月	2018 年 12 月	335,075.78	1,022,684,261.99	918,070,343.71
成都保利国际广场	2017 年 6 月	2020 年 12 月	280,419.84	343,379,087.88	234,094,097.80
成都保利康桥	2011 年 8 月		325,544.17		117,779,446.52
成都保利狮子湖	2013 年 12 月	2017 年 6 月	373,723.93	1,081,683,166.40	1,469,145,342.29
成都保利狮子湖二期	2015 年 6 月	2018 年 12 月	264,473.42	846,881,043.25	963,089,860.49
成都保利公园 198	2008 年 4 月	2018 年 12 月	1,079,847.92	1,388,467,388.70	1,711,707,719.06
德阳保利国际城	2011 年 6 月	2017 年 6 月	788,620.72	955,668,860.55	1,051,438,143.82
成都保利城	2011 年 9 月		297,331.64		71,824,779.51

保利房地产（集团）股份有限公司
2016 年度
财务报表附注

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资 (万元)	期末余额	期初余额
成都保利叶语	2013 年 6 月	2018 年 6 月	211,710.00	387,462,175.89	859,806,059.57
成都保利玫瑰花语	2013 年 5 月	2018 年 12 月	223,540.00	151,644,374.00	638,651,095.22
成都保利锦湖林语	2014 年 6 月	2017 年 12 月	239,485.85	821,302,810.31	1,788,905,628.84
成都保利林语溪	2014 年 6 月	2018 年 12 月	219,874.34	733,981,011.10	1,320,046,955.82
成都保利两河公园	2014 年 9 月		186,469.97		1,327,875,827.82
成都保利紫薇花语	2014 年 11 月	2018 年 12 月	164,116.00	823,870,097.21	781,619,615.15
成都保利花园五期	2015 年 6 月	2017 年 12 月	101,709.24	804,190,841.49	703,615,487.94
成都保利锦江里	2015 年 12 月	2018 年 12 月	178,375.71	1,183,076,548.64	888,802,562.52
成都保利西子城	2016 年 6 月	2019 年 12 月	87,254.70	462,759,918.32	310,715,341.59
成都保利中央郡/爱尚里	2015 年 10 月	2021 年 12 月	369,471.91	1,422,134,309.49	1,146,946,080.05
成都保利大都汇	2016 年 6 月	2022 年 12 月	355,121.43	1,611,180,046.78	472,683,540.04
成都龙湖三千庭	2016 年 12 月	2020 年 12 月	169,240.00	788,276,655.75	
成都保利学府城	2016 年 12 月	2020 年 12 月	108,307.84	639,803,076.98	
成都保利国宾首府	2016 年 12 月	2020 年 12 月	140,918.23	826,040,416.87	
成都保利堂悦	2017 年 12 月	2020 年 12 月	82,222.00	427,769,375.68	
遂宁保利江语城	2013 年 6 月	2017 年 6 月	169,172.74	255,739,521.53	517,352,174.83
西藏保利林芝项目	2014 年 12 月	2019 年 12 月	56,868.62	251,256,191.55	95,147,194.50
宁波保利滨湖天地	2012 年 4 月	2017 年 6 月	472,416.67	20,985,788.61	1,537,569,740.72
绍兴保利湖畔林语	2011 年 10 月		206,196.93		1,348,430,662.04
杭州保利钱江新城项目	2017 年 12 月	2020 年 12 月	655,034.97	5,049,263,081.91	
天津保利玫瑰湾	2010 年 9 月		570,087.95		216,418,871.66
天津海河大观	2012 年 9 月	2017 年 12 月	606,012.36	1,686,096,038.12	1,428,056,316.72
天津保利香颂湖	2013 年 12 月	2017 年 6 月	106,429.29	265,918,838.26	236,884,821.86
天津保利罗兰公馆	2014 年 9 月	2018 年 12 月	187,934.00	253,936,107.03	1,071,213,795.21
天津保利溪湖林语	2014 年 6 月	2018 年 12 月	133,180.76	561,140,545.52	484,769,141.73
天津保利梧桐语	2014 年 12 月	2017 年 6 月	135,465.70	516,480,155.52	402,128,579.57
天津保利大港项目	2017 年 12 月	2020 年 12 月	156,884.66	341,823,096.97	
天津保利红桥区项目	2017 年 12 月	2020 年 12 月	803,783.63	2,162,368,521.96	
青岛保利香槟国际	2012 年 9 月		162,470.39		515,159,904.56
青岛保利里院里	2010 年 8 月		161,669.02		156,317,060.72
青岛保利漫月山	2013 年 9 月		137,779.39		1,367,279,051.55
青岛保利叶公馆	2013 年 9 月		263,521.04		1,006,918,512.30
青岛保利茉莉公馆	2014 年 3 月	2017 年 6 月	201,999.01	584,293,784.93	1,407,557,609.83
青岛保利香雪山	2014 年 9 月	2017 年 6 月	41,468.68	170,748,451.31	274,041,512.01
青岛保利中央公园	2015 年 6 月	2019 年 12 月	366,095.25	1,827,559,380.61	1,469,948,612.17
青岛保利林语镜	2015 年 12 月	2018 年 12 月	51,232.44	300,707,389.60	221,700,051.78
青岛保利蔷薇公馆	2016 年 6 月	2019 年 12 月	63,101.79	256,093,793.45	227,653,897.47
青岛保利梧州路项目	2017 年 12 月	2020 年 12 月	83,764.00	114,152,800.00	

保利房地产（集团）股份有限公司
2016 年度
财务报表附注

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资 (万元)	期末余额	期初余额
青岛保利少海项目	2017 年 12 月	2018 年 11 月	200,800.00	350,313,356.00	
临沂保利金升集团 B29 项目	2017 年 12 月	2020 年 12 月	79,094.98	218,980,000.00	
长春保利春天里	2013 年 9 月		103,450.27		237,634,708.77
无锡保利香槟国际	2010 年 11 月	2017 年 6 月	270,094.20	836,026,584.93	712,029,246.90
常州保利公园九里	2013 年 8 月	2018 年 12 月	143,047.07	674,134,061.01	786,825,338.76
连云港保利海上五月花	2011 年 6 月	2018 年 12 月	132,597.31	412,575,786.31	422,788,206.89
南京保利梧桐语	2011 年 12 月		248,244.49		77,885,970.58
南京保利紫荆公馆	2013 年 12 月		154,475.26		1,179,977,921.83
南京保利罗兰春天	2013 年 6 月		181,928.48		881,534,885.87
南京保利中央公园	2013 年 12 月	2019 年 6 月	524,415.00	2,062,798,170.55	3,365,516,018.58
南京保利堂悦	2015 年 6 月	2018 年 12 月	453,455.00	2,463,520,466.80	2,227,108,456.84
南京保利西江月	2015 年 6 月	2018 年 12 月	340,654.44	2,387,361,785.66	2,087,887,312.96
南京保利蔚蓝	2015 年 12 月	2018 年 12 月	377,868.87	2,352,805,579.61	2,067,625,970.29
南京保利天悦	2016 年 12 月	2019 年 12 月	342,854.76	2,321,239,703.75	1,080,000,000.00
南京保利巩固路项目	2017 年 12 月	2020 年 12 月	417,265.52	2,987,133,790.00	
无锡保利中央公园	2013 年 7 月	2017 年 12 月	197,005.63	304,035,662.48	713,950,228.75
南昌保利铭雅欧洲城		2017 年 6 月	201,057.70	2,561,520.00	46,171,613.22
南昌保利半山国际花园	2010 年 10 月	2018 年 12 月	612,646.90	1,067,777,996.78	1,002,676,082.68
南昌保利心语花园	2015 年 12 月	2017 年 12 月	127,302.00	799,857,779.71	641,471,972.42
南昌保利春天里二期	2017 年 12 月	2019 年 4 月	82,128.60	161,500,883.24	
南昌市保利春天里一期	2016 年 12 月	2018 年 10 月	51,182.00	185,028,586.87	
合肥保利香槟国际	2012 年 4 月	2017 年 6 月	423,879.00	193,730,134.14	848,817,602.60
合肥保利拉菲公馆	2012 年 10 月		289,059.00		59,082,459.34
合肥保利海上五月花	2013 年 10 月	2018 年 6 月	491,618.00	1,255,024,992.98	2,861,926,610.38
合肥保利梧桐语	2013 年 10 月		69,879.00		554,894,322.92
合肥保利东郡	2013 年 10 月	2018 年 6 月	349,619.27	1,170,457,654.63	1,582,464,556.60
合肥保利西山林语	2014 年 12 月	2018 年 12 月	385,905.00	2,822,973,480.77	2,368,299,289.53
合肥保利罗兰春天	2016 年 6 月	2019 年 12 月	145,573.92	944,866,234.66	823,868,593.71
合肥保利熙悦府(原 1506 项目)	2017 年 12 月	2020 年 12 月	164,603.13	1,017,946,020.72	
合肥保利朗香书院	2016 年 12 月	2019 年 12 月	141,013.00	613,245,524.03	
合肥保利海上明悦(原 E1603 项目)	2017 年 12 月	2020 年 12 月	298,648.69	972,896,207.27	
合肥保利高新区 NP3-1 项目	2017 年 12 月	2020 年 12 月	485,802.59	1,556,351,271.00	
郑州保利海上五月花	2013 年 12 月	2017 年 6 月	193,782.00	9,124,742.76	1,292,886,111.89
郑州保利罗兰香谷	2016 年 12 月	2019 年 12 月	59,808.61	205,127,788.05	95,788,101.70
郑州保利心语花园	2016 年 12 月	2021 年 12 月	414,079.93	2,679,368,522.83	
洛阳保利和园项目	2017 年 12 月	2020 年 12 月	190,174.76	505,212,345.84	
石家庄保利花园	2012 年 10 月	2017 年 12 月	636,679.01	1,019,177,828.64	2,302,946,320.30
石家庄保利拉菲公馆	2015 年 6 月	2019 年 12 月	583,825.47	2,229,589,522.72	1,869,436,241.13

保利房地产（集团）股份有限公司
2016 年度
财务报表附注

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资 (万元)	期末余额	期初余额
石家庄保利橡胶厂项目	2016 年 12 月	2019 年 12 月	126,192.28	1,095,769,513.08	796,272,566.84
石家庄保利东郡	2016 年 12 月	2020 年 12 月	75,653.04	285,836,236.10	
沧州保利龙岸清华项目	2016 年 12 月	2020 年 12 月	160,806.00	344,486,683.97	
三亚保利论坛项目	2014 年 12 月	2017 年 6 月	305,386.59	2,449,596,485.65	1,515,687,808.68
三亚保利海棠湾	2015 年 6 月	2017 年 6 月	116,322.00	1,145,613,095.78	594,009,674.87
海口保利中央海岸	2015 年 6 月	2019 年 12 月	415,858.64	2,840,228,525.13	1,430,079,686.28
福州保利西江林语	2013 年 8 月	2018 年 12 月	300,014.00	1,601,928,438.49	1,303,328,884.37
福州保利天悦花园	2016 年 6 月	2018 年 12 月	337,016.82	1,646,222,209.93	1,793,056,170.85
厦门保利叁仟栋	2015 年 6 月	2017 年 5 月	616,606.99	4,123,213,066.12	3,658,360,044.18
厦门保利同安新城项目	2017 年 5 月	2019 年 1 月	723,103.00	5,054,298,115.20	
莆田保利城	2015 年 7 月	2021 年 12 月	244,132.06	1,427,622,478.38	644,391,523.49
泉州保利城	2016 年 6 月	2020 年 12 月	533,119.77	2,738,074,309.59	
泉州南安保利香槟公馆	2016 年 12 月	2020 年 12 月	191,794.97	414,898,764.36	
西安保利春天里	2013 年 9 月	2017 年 6 月	200,570.00	628,496,663.99	602,662,884.63
西安保利金香槟	2013 年 12 月	2017 年 6 月	143,622.00	41,460,632.14	184,015,020.54
西安保利拉菲公馆	2013 年 9 月	2017 年 6 月	312,288.00	234,030,915.15	785,228,525.10
西安保利丈八北路项目	2016 年 6 月	2018 年 12 月	467,958.35	1,841,834,409.30	586,038,664.94
西安保利心语	2016 年 12 月	2020 年 12 月	265,220.77	902,159,881.10	
兰州保利领秀山	2015 年 6 月	2019 年 12 月	252,379.53	579,831,285.70	1,082,849,630.44
兰州保利理想城	2017 年 12 月	2023 年 6 月	122,453.98	666,673,493.65	
兰州保利金香槟	2016 年 12 月	2023 年 6 月	91,509.38	391,572,210.32	
兰州保利银滩桥项目	2017 年 12 月	2020 年 12 月	147,007.76	565,859,083.09	
乌鲁木齐保利西山林语	2017 年 6 月	2018 年 12 月	170,826.46	634,228,961.48	585,306,780.30
乌鲁木齐保利海上五月花	2015 年 6 月	2021 年 12 月	218,651.38	239,610,935.95	360,136,207.04
乌鲁木齐中航翡翠城项目		2020 年 12 月	273,000.00	117,896,463.46	
成都中航城国际社区项目	2017 年 6 月	2018 年 11 月	329,587.00	536,035,908.37	
昆山九方城项目		2019 年 5 月	253,039.00	921,545,429.44	
岳阳中航翡翠湾项目		2019 年 5 月	164,810.00	321,713,122.47	
九江中航城项目	2016 年 12 月	2019 年 5 月	359,800.00	1,115,637,562.69	
赣州中航云府项目	2016 年 12 月	2019 年 5 月	109,000.00	899,643,912.17	
赣州中航 E24 项目	2017 年 6 月	2020 年 12 月	141,183.00	427,734,135.02	
赣州中航公元城项目	2016 年 12 月	2020 年 12 月	222,916.73	20,575,336.28	
佛山信保广场	2013 年 6 月	2017 年 6 月	110,000.00	992,204,416.55	743,869,385.43
悉尼保利天际	2015 年 12 月	2017 年 6 月	AUD34,357	890,230,149.06	
悉尼胜地项目	2017 年 6 月	2020 年 12 月	AUD29,333	836,414,879.27	
悉尼湖畔林语	2017 年 6 月	2020 年 12 月	AUD1,873	62,775,653.85	
悉尼林菲尔德项目	2017 年 6 月	2020 年 12 月	AUD7,200	121,753,396.98	
墨尔本千禧	2017 年 6 月	2018 年 11 月	AUD26,592	210,218,664.97	

保利房地产（集团）股份有限公司
2016 年度
财务报表附注

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资 (万元)	期末余额	期初余额
悉尼保利天际（原埃平项目）	2016 年 2 月	2018 年 5 月	AUD34,357.11	91,206,466.66	566,388,193.91
墨尔本列治文	2015 年 5 月	2018 年 11 月	AUD3,825	113,028.80	306,827,618.81
合计				248,119,591,877.88	236,611,695,726.13

(2) 开发产品

项目名称	竣工时间	年初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
广州保利北京大厦	2001 年 9 月	3,564,608.43			3,564,608.43
广州保利红棉花园	2001 年 12 月	1,512,465.36			1,512,465.36
广州保利白云山庄	2002 年 12 月	4,149,168.57			4,149,168.57
广州保利百合花园	2005 年 4 月	31,609,269.88	181,500.00	29,785,658.16	2,005,111.72
广州保利百合花园二期	2007 年 4 月	12,886,984.82		8,869,002.15	4,017,982.67
广州保利香滨花园	2005 年 11 月	2,493,504.09			2,493,504.09
广州保利香雪山	2011 年 9 月	60,263,787.11	283,467.77	18,636,415.97	41,910,838.91
广州保利西子湾	2010 年 12 月	760,803.49	686,651.93	811,297.20	636,158.22
广州保利海棠花园	2006 年 6 月	1,473,986.25			1,473,986.25
广州保利国际广场	2007 年 3 月	151,067,497.31		151,067,497.31	
广州保利林海山庄	2010 年 2 月	50,826,642.53		18,774,983.27	32,051,659.26
广州保利中心	2010 年 7 月	47,887,988.41		47,887,988.41	
广州保利公馆 2010	2011 年 9 月	82,427,698.96	3,431,000.00	16,194,761.77	69,663,937.19
广州保利春天里	2011 年 11 月	5,763,154.95		4,767,665.71	995,489.24
广州保利香滨公馆	2013 年 6 月	50,607,716.90		21,208,503.97	29,399,212.93
广州保利紫薇花园	2013 年 12 月	4,746,855.18			4,746,855.18
广州保利心语花园	2010 年 6 月	26,007,869.99		11,496,194.55	14,511,675.44
广州增城保利壹号公馆	2010 年 12 月	35,502,662.27		1,017,647.85	34,485,014.42
广州保利 V 座	2012 年 6 月	154,442,010.15		88,780,872.74	65,661,137.41
广州保利中宇广场	2011 年 4 月	41,316,995.91		3,700,385.85	37,616,610.06
广州保利中环广场	2011 年 9 月	152,215,390.70	14,936,999.13		167,152,389.83
广州保利西海岸（含星海花园）	2015 年 6 月	691,893,237.83	48,553,442.90	423,657,036.94	316,789,643.79
广州增城保利东江首府	2016 年 12 月	968,969,112.20	1,964,707,865.77	1,963,834,518.54	969,842,459.43
广州保利克洛维广场	2015 年 6 月	590,382,612.16		368,162,322.00	222,220,290.16
广州保利云禧	2016 年 6 月	997,299,093.24	3,063,028,203.40	2,274,018,346.72	1,786,308,949.92
广州保利中达广场	2014 年 9 月	35,782,988.94	20,656,658.03	37,301,772.33	19,137,874.64
广州保利公园九里	2015 年 6 月	430,381,947.86		198,463,774.98	231,918,172.88
广州保利塞纳维拉	2015 年 6 月	225,900,886.43		82,570,339.68	143,330,546.75
广州保利越秀岭南林语	2016 年 12 月	127,129,159.17	3,491,366,283.02	3,244,551,658.75	373,943,783.44
广州保利珑熙	2016 年 12 月		641,537,641.12	557,511,460.23	84,026,180.89
广州保利大都汇	2017 年 12 月	564,126,542.66	902,035,535.41	850,507,450.25	615,654,627.82

保利房地产（集团）股份有限公司
2016 年度
财务报表附注

项目名称	竣工时间	年初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
广州保利红馆	2017 年 12 月		598,127,838.34	438,630,479.20	159,497,359.14
广州保利世界贸易中心	2016 年 12 月	4,087,532.00	518,413,709.41	397,921,596.49	124,579,644.92
广州保利天悦	2017 年 12 月	1,234,767,908.29	3,773,643,677.07	3,423,704,530.52	1,584,707,054.84
东莞保利红珊瑚	2015 年 6 月	76,244,793.76	600,000.00	64,989,427.21	11,855,366.55
东莞保利林语	2017 年 6 月	86,479,109.85	1,408,933,165.82	1,451,372,814.33	44,039,461.34
东莞保利百合花园	2016 年 12 月		649,826,833.92	629,190,172.92	20,636,661.00
南昆山保利锦里	2018 年 6 月		756,197,104.90	348,525,255.82	407,671,849.08
中山保利春天里	2017 年 6 月	194,716,060.23	920,468,996.84	1,067,681,673.08	47,503,383.99
中山保利国际广场	2017 年 6 月	38,166,967.48	1,976,773,398.97	1,397,823,066.25	617,117,300.20
珠海保利香槟国际	2015 年 6 月	143,832,851.56		143,832,851.56	
珠海保利海上五月花	2017 年 6 月	3,142,040.01	1,638,965,107.40	1,606,769,074.61	35,338,072.80
南海保利水城	2011 年 6 月	201,449,581.91		192,056,521.68	9,393,060.23
南海保利花园	2011 年 6 月	16,291,989.42		3,158,807.85	13,133,181.57
南海保利星座	2010 年 5 月	11,429,795.11		5,054,524.09	6,375,271.02
佛山保利东湖林语	2014 年 6 月	97,249,137.56		57,724,973.96	39,524,163.60
顺德保利百合花园	2011 年 7 月	1,117,847.66	13,792,893.33		14,910,740.99
佛山保利香槟花园	2013 年 12 月	38,948,858.78		15,495,668.47	23,453,190.31
阳江保利罗兰香谷	2014 年 5 月	55,353,669.80		55,353,669.80	
阳江保利银滩	2018 年 12 月	581,004,679.53	200,435,338.17		781,440,017.70
佛山保利外滩一号	2014 年 12 月	614,505,238.86		438,582,334.06	175,922,904.80
佛山保利东湾二期	2017 年 12 月	22,555,936.53	2,037,904,227.66		2,060,460,164.19
佛山保利中环	2017 年 6 月	1,949,037,206.12	110,533,784.00		2,059,570,990.12
佛山保利东湾一期	2017 年 6 月	95,141,806.64	1,020,474,382.05		1,115,616,188.69
佛山保利紫山国际	2018 年 12 月	12,911,662.00	421,282,952.06	393,159,086.12	41,035,527.94
佛山保利紫山花园	2018 年 12 月	149,769,654.24		32,947,262.25	116,822,391.99
佛山保利拉菲	2018 年 12 月	407,636,543.28	42,774,237.21		450,410,780.49
佛山保利公馆	2018 年 12 月	87,547,672.46	130,863,193.32		218,410,865.78
佛山保利东滨花园	2018 年 12 月	405,696,283.85		301,298,416.29	104,397,867.56
佛山保利西雅图	2017 年 12 月	508,602,601.04	942,281,129.44		1,450,883,730.48
佛山保利中央公园	2018 年 6 月	3,694,459.86	33,489,400.37		37,183,860.23
佛山保利雲上（原云海项目）	2019 年 12 月	144,072,120.24		2,479,864.36	141,592,255.88
佛山保利中悦花园	2018 年 12 月		511,323,945.81		511,323,945.81
清远保利花园	2020 年 12 月	254,255,090.10	175,592,989.72		429,848,079.82
清远保利天汇	2020 年 12 月		236,181,583.37		236,181,583.37
韶关保利芙蓉新城	2020 年 12 月		16,655,770.41		16,655,770.41
湛江保利原点广场	2020 年 12 月		264,517,650.22		264,517,650.22
江门保利大都会	2020 年 12 月	184,806,556.91	232,944,517.74		417,751,074.65
沈阳保利花园	2012 年 6 月	9,168,054.50	1,000,000.00	1,000,000.00	9,168,054.50

保利房地产（集团）股份有限公司
2016 年度
财务报表附注

项目名称	竣工时间	年初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
沈阳海棠花园	2007 年 7 月	2,624,512.99			2,624,512.99
沈阳保利海上五月花	2017 年 6 月	138,990,272.86	596,541,387.73	556,162,439.26	179,369,221.33
沈阳保利上林湾	2013 年 12 月	28,370,000.37	3,792,024.00	8,187,229.93	23,974,794.44
丹东保利锦江林语	2018 年 12 月	478,077,186.39	6,077,027.26	178,083,780.22	306,070,433.43
沈阳保利溪湖林语	2018 年 12 月	240,496,048.39	646,028,455.72	583,706,254.22	302,818,249.89
沈阳保利康桥	2013 年 12 月	414,513,478.66		215,475,714.49	199,037,764.17
沈阳保利心语花园	2014 年 11 月	68,508,007.41		2,392,084.42	66,115,922.99
沈阳保利十二橡树庄园	2016 年 12 月	185,746,606.79	72,249,701.82	101,442,241.65	156,554,066.96
沈阳保利香槟花园	2017 年 12 月	31,456,541.74	793,096,291.68	809,813,955.59	14,738,877.83
沈阳保利茉莉公馆	2017 年 6 月	143,913,124.47	20,266,054.61	11,327,155.77	152,852,023.31
沈阳保利白沙林语	2018 年 12 月	123,423,641.49	31,447,672.31	65,250,762.27	89,620,551.53
通化保利罗兰香谷	2017 年 6 月	99,325,633.80		25,259,826.43	74,065,807.37
营口保利香槟花园	2017 年 6 月	254,904,615.65	129,991,402.27	169,618,181.37	215,277,836.55
大连保利西海岸	2012 年 12 月	348,661,730.13		36,243,257.29	312,418,472.84
大连保利西山林语	2018 年 12 月	376,755,373.80	527,697,462.03	315,465,811.65	588,987,024.18
大连保利南关岭项目	2017 年 6 月	51,425,333.30		51,425,333.30	
北京保利欣苑	2005 年 7 月	298,171.13		298,171.13	
北京保利西山林语	2015 年 12 月	140,557,241.68		10,663,603.53	129,893,638.15
北京保利茉莉公馆	2012 年 12 月	2,499,919.10	9,055,748.42	10,414,959.48	1,140,708.04
北京保利嘉园	2011 年 12 月	9,376,840.09			9,376,840.09
北京保利东郡	2014 年 12 月	43,234,052.76		12,737,958.21	30,496,094.55
北京保利罗兰香谷	2013 年 12 月	11,565,463.94	2,236,673.64	5,236,526.93	8,565,610.65
北京保利中央公园	2014 年 12 月	330,846,163.97		240,874,699.72	89,971,464.25
北京保利春天里	2017 年 6 月	415,802,024.72		352,920,032.54	62,881,992.18
北京保利芳华家园	2014 年 6 月	79,673,242.93		70,512,151.27	9,161,091.66
北京保利海德公园	2016 年 12 月		2,870,460,168.70	2,661,594,142.13	208,866,026.57
北京保利枫丹一号	2015 年 12 月	1,773,972,342.19	36,323,541.99	1,058,331,267.66	751,964,616.52
北京保利首开熙悦春天	2016 年 12 月	144,539,795.90	2,187,877,191.25	2,137,323,596.99	195,093,390.16
北京保利罗兰香谷二期	2016 年 12 月		2,579,241,039.15	2,451,142,739.07	128,098,300.08
北京保利首开丽湾家园/ 天誉	2017 年 12 月		1,044,412,151.88	949,095,227.61	95,316,924.27
武汉保利花园	2008 年 7 月	34,215,087.96	997,512.00	884,368.00	34,328,231.96
武汉保利十二橡树庄园	2012 年 12 月	3,654,438.25	1,915,846.02		5,570,284.27
武汉保利心语	2014 年 6 月	74,216,808.15	3,555,704.30	5,710,741.75	72,061,770.70
武汉保利海上五月花	2017 年 6 月	5,376,703.80		3,559,420.21	1,817,283.59
武汉保利中央公馆	2015 年 12 月	39,222,641.47		24,288,848.41	14,933,793.06
武汉保利拉菲	2013 年 12 月	28,466,610.98	580,751.00	9,065,666.58	19,981,695.40
武汉保利圆梦城	2018 年 12 月	388,532,078.35	188,531,016.09	501,863,030.39	75,200,064.05
武汉保利香槟国际	2014 年 12 月	95,800,295.55		28,898,742.92	66,901,552.63

保利房地产（集团）股份有限公司
2016 年度
财务报表附注

项目名称	竣工时间	年初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
武汉保利马湖项目	2016 年 12 月	80,849,558.08	229,320,155.68	225,138,983.86	85,030,729.90
武汉保利公园九里	2017 年 6 月	324,079,648.34	1,049,660,603.56	1,055,154,526.76	318,585,725.14
黄冈保利壹号公馆	2013 年 5 月	3,370,149.66	140,434.00	140,434.00	3,370,149.66
武汉保利时代/茉莉	2017 年 12 月	189,830,670.50	1,422,783,820.48	640,031,283.21	972,583,207.77
长沙今利园	2002 年 12 月	3,295,925.23	502,355.40		3,798,280.63
长沙保利苑	2002 年 1 月	196,099.71			196,099.71
长沙保利花园一期	2010 年 1 月	7,591,030.83			7,591,030.83
长沙保利花园二期	2012 年 6 月	56,493,991.95		8,586,240.95	47,907,751.00
湖南保利洞庭东岸	2013 年 6 月	3,288,733.11			3,288,733.11
长沙保利麓谷林语	2018 年 12 月	564,557,265.05	6,339,675.43	181,301,662.81	389,595,277.67
长沙保利阆峰云墅	2012 年 12 月	28,619,622.95		2,109,638.19	26,509,984.76
长沙保利国际广场	2017 年 6 月	2,488,827,330.48	91,156,599.75	655,624,460.51	1,924,359,469.72
长沙保利香槟国际	2020 年 12 月	87,477,982.35	275,977,578.99	337,005,556.12	26,450,005.22
长沙保利西海岸	2017 年 12 月		1,311,158,517.35	1,124,325,624.79	186,832,892.56
郴州保利苏仙林语	2017 年 6 月	134,755,691.65	483,163,893.39	440,717,199.23	177,202,385.81
上海十二橡树庄园	2013 年 9 月		11,767,058.60	6,254,072.91	5,512,985.69
上海保利香槟花园	2017 年 6 月	213,150,117.09	4,341,131.26	202,300,481.48	15,190,766.87
上海保利海上五月花	2013 年 12 月	47,280,982.19		33,139,415.14	14,141,567.05
上海保利林语溪	2011 年 5 月	13,887,691.30		13,116,664.12	771,027.18
上海保利叶上海	2017 年 6 月	57,300,239.94	7,126,163.16	57,168,441.89	7,257,961.21
上海西子湾	2009 年 11 月		27,997,549.79		27,997,549.79
上海保利梧桐语	2013 年 12 月	95,918,929.04	1,150,891.36	78,520,201.96	18,549,618.44
上海保利茉莉公馆	2016 年 12 月	238,348,916.41	1,019,787,540.63	1,184,703,399.31	73,433,057.73
上海保利叶语	2013 年 12 月	66,401,861.21	22,430,305.92	44,159,582.37	44,672,584.76
上海保利叶之林	2016 年 12 月	143,757,764.01	1,148,273,286.28	1,063,023,535.87	229,007,514.42
上海保利马桥景城·雅苑	2014 年 12 月	619,596,517.30		306,251,447.04	313,345,070.26
上海保利国际中心	2015 年 6 月	3,961,283,734.09	145,218,540.30	1,734,035,751.74	2,372,466,522.65
上海保利蔚蓝林语	2017 年 6 月	341,573,398.17	148,144,942.41	431,492,206.74	58,226,133.84
上海保利西岸	2017 年 6 月		4,252,367,476.06	4,125,998,148.12	126,369,327.94
上海保利艾庐	2018 年 12 月		2,735,187,329.84		2,735,187,329.84
嘉兴保利西塘越	2016 年 12 月	319,187,858.35	820,290,062.97	16,299,755.24	1,123,178,166.08
南通保利香槟国际	2017 年 12 月	452,405,763.79	39,402,234.36	420,321,697.49	71,486,300.66
上海绿城御园	2015 年 12 月	159,740,997.65		114,795,443.21	44,945,554.44
重庆保利花园	2014 年 12 月	214,908,510.60	14,762,971.65	59,066,639.96	170,604,842.29
重庆保利香槟花园	2015 年 6 月	51,854,421.51		2,227,822.47	49,626,599.04
重庆保利心语	2011 年 5 月	39,208,055.04	9,189,090.72	8,579,322.00	39,817,823.76
重庆保利康桥	2011 年 5 月	26,243,471.41	4,393,200.17	5,211,620.40	25,425,051.18
重庆保利江上明珠	2018 年 12 月	719,648,665.42	161,309,188.21	398,735,500.73	482,222,352.90

保利房地产（集团）股份有限公司
2016 年度
财务报表附注

项目名称	竣工时间	年初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
重庆国宾上院	2010 年 3 月	12,316,376.06		12,316,376.06	
重庆保利港湾国际	2013 年 12 月	27,726,340.85		3,886,302.17	23,840,038.68
重庆保利香雪花园	2013 年 12 月	72,262,633.80	2,208,503.15	9,264,287.25	65,206,849.70
重庆保利椰风半岛	2013 年 6 月	18,500,626.55		486,585.85	18,014,040.70
重庆保利可爱岛	2013 年 1 月	12,248,403.90		376,707.60	11,871,696.30
重庆保利花半里	2017 年 12 月	177,269,136.43		74,276,864.70	102,992,271.73
重庆保利爱尚里	2017 年 6 月	113,359,188.26	1,512,243,115.93	1,359,081,264.98	266,521,039.21
重庆保利林语溪	2016 年 12 月	268,829,550.94	167,471,609.93	90,394,477.16	345,906,683.71
重庆保利壹号公馆	2015 年 12 月	1,053,171,851.48		787,385,844.46	265,786,007.02
重庆保利观澜	2018 年 12 月		1,301,533,630.22	1,019,895,069.57	281,638,560.65
重庆保利茵梦湖	2018 年 12 月		374,402,128.79	113,802,912.31	260,599,216.48
重庆保利观塘	2020 年 12 月		1,157,332,747.72	1,024,139,170.42	133,193,577.30
包头保利百合花园	2014 年 12 月	1,615,618.59	34,171.00		1,649,789.59
包头保利拉菲公馆	2014 年 12 月	5,621,389.11		1,445,089.26	4,176,299.85
包头保利花园	2017 年 6 月	6,316,123.94		858,440.82	5,457,683.12
包头保利南海公园	2017 年 12 月	567,646,893.31	494,182,961.95	281,682,425.33	780,147,429.93
包头保利香槟花园	2015 年 10 月	225,061,251.77		36,629,247.81	188,432,003.96
南昌保利铭雅欧洲城	2017 年 6 月	224,510,361.14	86,043,302.56	79,251,787.84	231,301,875.86
南昌保利东湾国际花园	2014 年 12 月	183,026,530.42	52,220,713.82	121,592,008.99	113,655,235.25
南昌保利半山国际花园	2018 年 12 月	480,544,423.75	368,699,220.87	118,128,685.17	731,114,959.45
南昌保利香槟国际	2015 年 6 月	309,328,038.81		117,055,574.63	192,272,464.18
南昌保利百合花园	2015 年 6 月	57,592,863.07	10,126,330.50	439,210.26	67,279,983.31
南昌保利金香槟	2015 年 12 月	661,350,911.69	29,385,004.24	519,549,565.50	171,186,350.43
长春保利罗兰香谷	2017 年 6 月	32,742,985.02	3,282,044.51	30,239,697.05	5,785,332.48
长春保利百合香湾	2015 年 6 月	27,130,367.97	327,633.78	10,033,645.94	17,424,355.81
长春保利林语	2017 年 12 月	156,627,388.41		34,970,879.64	121,656,508.77
长春保利香槟花园	2017 年 6 月	43,507,892.84	8,479,733.88	16,627,001.74	35,360,624.98
长春保利拉菲公馆	2016 年 12 月	327,745,409.84	565,368,485.36	638,960,233.28	254,153,661.92
长春保利蔷薇	2018 年 12 月	216,996,950.96		183,689,402.93	33,307,548.03
长春保利中央公园	2017 年 6 月	340,506,480.56	417,057,770.85	601,936,769.27	155,627,482.14
长春保利春天里	2016 年 12 月	54,693,780.18	445,087,044.53	432,149,483.42	67,631,341.29
成都保利公园 198	2018 年 12 月	750,524,577.15	680,595,619.03	540,596,748.21	890,523,447.97
成都保利金香槟	2011 年 12 月	11,730,612.75	25,309,484.93	12,151,223.49	24,888,874.19
成都保利花园	2014 年 6 月	78,756,587.79	24,696,279.77	14,434,505.66	89,018,361.90
成都保利心语花园	2014 年 9 月	30,305,188.91	13,329,579.48	16,369,535.05	27,265,233.34
成都保利香雪	2013 年 6 月	368,124,486.91		368,124,486.91	
成都保利香槟国际	2015 年 12 月	210,371,137.99	663,722.06	20,738,417.84	190,296,442.21
成都保利中心	2012 年 6 月	168,140,297.68			168,140,297.68

保利房地产（集团）股份有限公司
2016 年度
财务报表附注

项目名称	竣工时间	年初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
成都保利石象湖项目	2018 年 12 月	260,569,874.74		92,809,163.49	167,760,711.25
成都保利贝森公馆	2013 年 12 月	26,423,258.23	2,128,051.96	2,071,262.65	26,480,047.54
成都保利康桥	2016 年 12 月	724,789,426.38	297,524,971.44	587,125,795.15	435,188,602.67
成都保利城	2016 年 3 月	81,041,706.39	70,532,197.49		151,573,903.88
成都保利香槟光华	2014 年 12 月	58,355,269.63	2,505,557.20	5,294,763.00	55,566,063.83
成都保利百合公馆	2015 年 6 月	27,925,100.31	2,254,094.56	1,958,199.47	28,220,995.40
成都保利叶语	2018 年 6 月	78,851,607.04	1,044,596,339.25	789,198,551.50	334,249,394.79
成都保利梧桐语	2015 年 4 月	28,563,899.98	8,985,160.94		37,549,060.92
成都保利春天花语	2015 年 6 月	99,997,302.06	1,067,033.30	833,127.32	100,231,208.04
成都保利狮子湖	2017 年 6 月	1,720,041.26	751,630,400.50	745,304,062.22	8,046,379.54
成都保利玫瑰花语	2018 年 12 月	310,325,311.43	756,599,371.04	858,482,593.11	208,442,089.36
遂宁保利江语城	2017 年 6 月	419,140,919.61	667,365,175.07	921,913,942.39	164,592,152.29
德阳保利国际城	2017 年 6 月	1,216,076,433.54	213,496,018.76	1,496,041.39	1,428,076,410.91
成都保利锦湖林语	2017 年 12 月		1,133,438,561.86	1,065,590,781.45	67,847,780.41
成都保利林语溪	2018 年 12 月		638,908,350.41	522,250,331.09	116,658,019.32
成都保利两河公园	2016 年 12 月		1,717,385,195.53	406,881,464.02	1,310,503,731.51
天津保利上河雅颂	2015 年 6 月	24,071,483.37		24,071,483.37	
天津保利海棠湾	2014 年 6 月	73,594,074.48	8,259,477.76	66,255,815.74	15,597,736.50
天津保利玫瑰湾	2016 年 12 月	333,431,008.39		333,431,008.39	
天津保利香槟国际	2013 年 12 月	74,898,511.28	3,144,783.77	593,480.40	77,449,814.65
天津海河大观	2017 年 12 月	593,465,427.52	57,476,468.32	300,374,927.98	350,566,967.86
天津保利香颂湖	2017 年 6 月	257,364,640.44	168,375,979.02	405,391,362.22	20,349,257.24
天津保利罗兰公馆	2018 年 12 月		1,248,594,900.79	772,836,441.94	475,758,458.85
天津保利溪湖林语	2018 年 12 月		192,534,905.40	170,198,084.78	22,336,820.62
天津保利梧桐语	2017 年 6 月		97,073,276.87	89,239,593.28	7,833,683.59
青岛保利百合花园	2011 年 12 月	54,993,911.07	12,313,442.21	30,204,826.08	37,102,527.20
青岛保利百合花园西区	2013 年 4 月	33,333,723.37	1,078,077.59	17,508,665.72	16,903,135.24
青岛保利里院	2016 年 1 月	82,675,659.05	208,417,728.55	93,464,426.08	197,628,961.52
青岛保利海上罗兰	2015 年 12 月	703,992,531.51	6,594,916.35	428,365,001.96	282,222,445.90
青岛保利香槟国际	2016 年 1 月	139,941,118.62	562,004,686.69	406,173,078.11	295,772,727.20
青岛保利叶公馆	2016 年 12 月	32,721,959.66	1,262,224,971.01	1,061,071,736.27	233,875,194.40
青岛海大项目	2016 年 12 月		1,325,455,881.12	1,058,311,046.95	267,144,834.17
青岛保利茉莉公馆	2017 年 6 月		1,187,852,558.61	883,258,694.83	304,593,863.78
青岛保利香雪山	2017 年 06 月		231,174,294.66	213,773,540.85	17,400,753.81
杭州保利东湾	2013 年 12 月	282,758,673.96		37,807,193.64	244,951,480.32
杭州保利江语海	2013 年 4 月	317,635,457.95		257,403,591.51	60,231,866.44
杭州保利香槟国际	2013 年 12 月	26,238,623.39		10,576,640.82	15,661,982.57
杭州保利玫瑰湾	2014 年 6 月	529,538,253.56		529,538,253.56	

保利房地产（集团）股份有限公司
2016 年度
财务报表附注

项目名称	竣工时间	年初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
杭州保利城市果岭	2014 年 12 月	234,617,942.14	118,368,121.31	199,384,038.15	153,602,025.30
杭州保利霞飞郡	2014 年 12 月	430,731,000.38		430,731,000.38	
宁波保利滨湖天地	2017 年 6 月	598,744,222.41	611,184,614.94	903,047,790.41	306,881,046.94
绍兴保利湖畔林语	2016 年 12 月	128,710,881.91	1,496,268,491.72	1,296,469,098.72	328,510,274.91
杭州保利梧桐语	2015 年 12 月	1,237,574,600.40		1,048,664,282.81	188,910,317.59
杭州保利罗兰香谷	2015 年 12 月	1,312,620,480.81		824,632,366.34	487,988,114.47
南京保利香槟国际	2013 年 12 月	43,815,507.71		43,815,507.71	
南京保利罗兰香谷	2014 年 12 月	51,430,868.15		51,430,868.15	
南京保利紫晶山	2014 年 6 月	93,414,630.76		53,543,448.31	39,871,182.45
南京保利梧桐语	2016 年 3 月	60,913,549.08	249,553,189.08	221,845,801.42	88,620,936.74
南京保利罗兰春天	2016 年 12 月	14,292,067.67	977,077,857.25	991,369,924.92	
南京保利紫荆公馆	2016 年 12 月		1,389,718,208.48	1,383,266,817.39	6,451,391.09
南京保利中央公园	2019 年 6 月		1,645,017,122.47	1,537,838,955.85	107,178,166.62
无锡保利香槟国际	2017 年 6 月	85,353,817.70		47,246,288.22	38,107,529.48
无锡保利中央公园	2017 年 12 月	191,623,456.82	524,506,099.86	586,906,474.29	129,223,082.39
常州保利公园九里	2018 年 12 月	71,137,139.59	244,760,137.28	205,123,916.66	110,773,360.21
连云港保利海上五月花	2018 年 12 月	25,515,683.44	42,057,974.92	22,981,650.31	44,592,008.05
合肥保利香槟国际	2017 年 6 月	116,918,048.55	1,098,481,207.29	1,049,362,711.56	166,036,544.28
合肥保利拉菲公馆	2016 年 12 月	166,025,470.18	109,556,487.26	21,065,677.50	254,516,279.94
合肥保利东郡	2018 年 6 月	64,639,091.64	985,699,526.09	911,564,221.66	138,774,396.07
合肥保利海上五月花	2018 年 6 月		2,433,887,980.46	2,329,637,623.48	104,250,356.98
合肥梧桐语	2016 年 12 月		723,878,719.00	596,019,672.02	127,859,046.98
石家庄保利花园	2017 年 12 月	50,873,115.19	2,305,082,038.11	2,062,697,351.87	293,257,801.43
郑州保利百合花园	2014 年 12 月	176,409,972.91	34,540,036.40	111,277,985.70	99,672,023.61
郑州保利海上五月花	2017 年 6 月		1,767,536,225.05	1,535,369,213.41	232,167,011.64
福州保利西江林语	2018 年 12 月	779,330,311.62		687,470,925.28	91,859,386.34
兰州保利领秀山	2019 年 12 月		1,117,356,647.80	794,431,465.96	322,925,181.84
乌鲁木齐保利海上五月花	2021 年 12 月		300,882,575.81	111,814,080.35	189,068,495.46
西安保利春天里	2017 年 6 月	102,769,578.66	103,795,887.19	163,798,306.31	42,767,159.54
西安保利金香槟	2017 年 6 月	18,452,220.90	361,669,449.86	125,670,655.25	254,451,015.51
西安保利拉菲公馆	2017 年 6 月	393,114,386.42	868,579,640.95	1,079,575,000.99	182,119,026.38
墨尔本保利克莱蒙领寓	2016 年 12 月		332,351,919.24		332,351,919.24
乌鲁木齐中航翡翠城项目	2020 年 12 月		234,597,311.31		234,597,311.31
岳阳中航翡翠湾项目	2019 年 5 月		263,840,471.30		263,840,471.30
九江中航城项目	2019 年 5 月		339,685,674.52		339,685,674.52
合计		52,190,715,888.99	98,282,127,779.46	94,845,208,331.94	55,627,635,336.51

2、 存货跌价准备

项目	年初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
开发成本	450,382,732.44				327,086,925.90	123,295,806.54
开发产品	126,514,595.63		350,727,402.74	106,196,552.54		371,045,445.83
合计	576,897,328.07		350,727,402.74	106,196,552.54	327,086,925.90	494,341,252.37

其他说明：绍兴保利湖畔林语项目、大连保利西海岸项目、连云港保利海上五月花项目本期部分结转收入，转销存货跌价准备 106,196,552.54 元。本期其他增加 350,727,402.74 元系收购子公司新疆中航投资有限公司转入 23,640,476.84 元和开发成本跌价准备转入开发产品跌价准备 327,086,925.90 元。

3、 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

报告期末存货资本化余额为 10,480,698,619.7 元。

(十) 其他流动资产

项目	期末余额	年初余额
待抵扣的进项税项（留抵的进项税）、预缴的增值税	4,899,205,693.68	
合计	4,899,205,693.68	

(十一) 发放贷款和垫款

1、 贷款和垫款按个人和企业分布情况

项目	期末余额	年初余额
个人贷款和垫款	289,690,665.72	6,881,620.00
-信用卡		
-住房抵押贷款		
-其他	289,690,665.72	6,881,620.00
企业贷款和垫款		
-贷款		
-贴现		
-其他		
贷款和垫款总额	289,690,665.72	6,881,620.00
减：贷款损失准备	4,345,359.98	68,816.20
其中：单项计提数		
组合计提数	4,345,359.98	68,816.20
贷款和垫款账面价值	285,345,305.74	6,812,803.80

(十二) 可供出售金融资产

1、 可供出售金融资产情况

项目	期末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售债务工具						
可供出售权益工具	998,196,850.53		998,196,850.53	99,703,363.47		99,703,363.47
其中：按公允价值计量	692,307,686.16		692,307,686.16			
按成本计量	305,889,164.37		305,889,164.37	99,703,363.47		99,703,363.47
合计	998,196,850.53		998,196,850.53	99,703,363.47		99,703,363.47

2、 期末按公允价值计量的可供出售金融资产

可供出售金融资产分类	可供出售权益工具	可供出售债务工具	合计
权益工具的成本/债务工具的摊余成本	499,999,995.56		499,999,995.56
公允价值	692,307,686.16		692,307,686.16
累计计入其他综合收益的公允价值变动金额	192,307,690.60		192,307,690.60
已计提减值金额			

3、 期末按成本计量的可供出售金融资产

被投资单位	账面余额				减值准备				在被投资单位持股比例 (%)	本期现金红利
	年初	本期增加	本期减少	期末	年初	本期增加	本期减少	期末		
保利财务有限公司(“保利财务”)	76,802,985.00	146,854,105.40		223,657,090.40					13.01	4,817,831.38
韶山光大村镇银行股份有限公司	12,000,000.00			12,000,000.00					8.00	
北京新保利大厦房地产开发有限公司	10,751,229.53			10,751,229.53					10.53	1,230,000.00
金谷·固盈 2 号集合资金信托计划		1,000,000.00		1,000,000.00					1.00	
佛山顺德智鑫投资有限公司	149,148.94			149,148.94					1.00	
广东名门锁业有限公司		25,000,000.00		25,000,000.00					10.00	
德才装饰股份有限公司		24,500,000.00		24,500,000.00					4.46	
天津瑞赐企业管理咨询服务有限 公司(“天津瑞赐”)		3,847,520.70		3,847,520.70					1.00	
重庆葆珺企业管理有限公司(“重 庆葆珺”)		225,631.80		225,631.80					1.00	
南京瑞赐置业投资有限公司(“南 京瑞赐”)		758,937.60		758,937.60					1.00	
成都瑞驰保骏企业管理咨询有限 公司(“成都瑞驰”)		1,687,055.40		1,687,055.40					1.00	
浙江锐驰投资管理有限公司(“浙 江锐驰”)		904,004.10		904,004.10					1.00	
阳江瑞驰投资发展有限公司(“阳 江瑞驰”)		792,964.80		792,964.80					1.00	
珠海东粤投资有限公司(“珠海东 粤”)		615,581.10		615,581.10					1.00	
合 计	99,703,363.47	206,185,800.90		305,889,164.37					/	6,047,831.38

(十三) 长期股权投资

被投资单位	年初余额	本期增减变动							期末余额	期末计提减值准备	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	其他			
1. 合营企业											
(1) 北京屹泰房地产开发有限公司(“北京屹泰”)	47,916,165.77			-47,916,165.77							
(2) 福建中联盛房地产开发有限公司(“福建中联盛”)	224,443,028.07			237,182,031.98				-1,435,555.54	460,189,504.51		
(3) 天津盛世鑫和置业有限公司(“盛世鑫和”)	946,088,400.70			95,821,640.33				-128,200,640.58	913,709,400.45		
(4) 南京学尚置业有限公司(“南京学尚”)	158,121,319.68			216,045,024.47					374,166,344.15		
(5) 武汉清能意盛置业有限公司(“武汉清能”)	113,511,910.89			94,207,274.16				-18,890.94	207,700,294.11		
(6) 长春万科溪之谷房地产开发有限公司(“长春溪之谷”)	42,849,630.74			70,267,923.36					113,117,554.10		
(7) 佛山招商珑原房地产有限公司(“招商珑原”)	50,371,404.54			-311,647.93				-247,344.37	49,812,412.24		
(8) 佛山市顺德区万科房地产有限公司(“顺德万科”)	41,548,336.04			88,729,955.96					130,278,292.00		
(9) 广州越鸿房地产开发有限公司(“广州越鸿”)	92,071,464.55			36,000,595.11					128,072,059.66		
(10) 广州保奥房地产开发有限公司(“广州保奥”)	3,265,113.05			-24,309.57					3,240,803.48		
(11) 广州中耀实业投资有限公司(“广州中耀”)	987,130,557.03			59,634.43					987,190,191.46		
(12) 三亚中铁保丰置业有限公司(“三亚中铁”)	13,246,981.74			-13,246,981.74							
(13) 成都市保利金蓉房地产开发有限公司(“成都金蓉”)	136,540,351.86			-6,330,547.43				-7,981,573.22	122,228,231.21		

保利房地产（集团）股份有限公司
2016 年度
财务报表附注

被投资单位	年初余额	本期增减变动							期末余额	期末计提减值准备	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	其他			
(14) 佛山信雅房地产有限公司 (“佛山信雅”)		50,000,000.00		-6,188,945.12				-732,922.15	43,078,132.73		
(15) 佛山保利源泰房地产有限公司 (“佛山源泰”)				-6,638,285.03				99,116,759.90	92,478,474.87		
(16) 北京昭泰房地产开发有限公司 (“北京昭泰”)	14,986,052.58	1,235,000,000.00		-77,457,019.42					1,172,529,033.16		
(17) 珠海弘璟投资有限公司 (“珠海弘璟”)		700,000,000.00		-1,467,234.24				-111,040.24	698,421,725.52		
(18) 北京致泰房地产开发有限公司 (“北京致泰”)		600,000,000.00		-61,921,048.43					538,078,951.57		
小计	2,872,090,717.24	2,585,000,000.00		616,811,895.12				-39,611,207.14	6,034,291,405.22		
2. 联营企业											
(1) 北京首开保利仁泰置业有限公司 (“保利仁泰”)	238,314,704.13			33,089,594.46					271,404,298.59		
(2) 福州中鼎投资有限公司 (“福州中鼎”)	327,449,658.28			184,437,848.96				-45,478,280.79	466,409,226.45		
(3) 洛阳利业房地产开发有限公司 (“洛阳利业”)	5,672,448.20			-5,536,777.59					135,670.61		
(4) 杭州金睦房地产开发有限公司 (“杭州金睦”)	139,881,880.97			29,581,356.82					169,463,237.79		
(5) 东莞市和越投资有限公司 (“东莞和越”)	8,093,843.37			-8,258,274.99				164,431.62			
(6) 东莞市万宏房地产有限公司 (“东莞万宏”)	26,478,069.12			134,347,474.77					160,825,543.89		
(7) 莆田中辰房地产开发有限公司 (“莆田中辰”)	7,651,988.84			-5,952,237.13				-1,331,097.12	368,654.59		
(8) 环球老龄 (北京) 投资有限公司 (“环球老龄”)	1,577,585.96			-57,577.19					1,520,008.77		
(9) 杭州安泽房地产开发有限公司 (“杭州安泽”)	11,149,829.55			-24,385,265.28				13,235,435.73			

保利房地产（集团）股份有限公司
2016 年度
财务报表附注

被投资单位	年初余额	本期增减变动							期末余额	期末计提 减值准备	减值准备期 末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投 资损益	其他综合 收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股 利或利润	其他			
(10) 保利（横琴）资本 管理有限公司(“保利横琴 资本”)	9,000,000.00			848,491.05					9,848,491.05		
(11) 西藏信保股权投资 合伙企业(有限合伙)(“西 藏信保”)	631,531,394.47			48,259,083.42			38,335,606.06		641,454,871.83		
(12) 北京知泰房地产开 发有限责任公司(“北京知 泰”)	4,798,384.52	985,200,000.00		-47,036,170.04					942,962,214.48		
(13) 南京新城广阅房地 产有限公司(“南京广阅”)	3,096,202.50	3,100,000.00		-6,196,202.50							
(14) 广州宏嘉房地产开 发有限公司(“广州宏嘉”)	49,977,409.16			-497,705.73					49,479,703.43		
(15) 广州宏轩房地产开 发有限公司(“广州宏轩”)	49,977,409.16			-899,020.32					49,078,388.84		
(16) 广州市保瑞房地产 开发有限公司(“广州保 瑞”)	20,000,000.00			-1,291,064.29					18,708,935.71		
(17) 上海启贤置业有限 公司(“上海启贤”)	49,343,137.25	525,000,000.00		-6,058,714.21					568,284,423.04		
(18) 珠海和乐教育有限 公司(“珠海和乐”)	3,500,000.00			-866,750.58					2,633,249.42		
(19) 东莞市大岭山碧桂 园实业投资有限公司(“大 岭山实业”)		9,997,000.00		-521,096.96					9,475,903.04		
(20) 佛山市茂兴房地产 开发有限公司(“佛山茂 兴”)		287,000,000.00		-5,025,567.03					281,974,432.97		
(21) 上海裕憬房地产开 发有限公司(“上海裕憬”)		980,000,000.00		-3,318,448.47					976,681,551.53		
(22) 北京金丰置业有限 公司(“北京金丰”)		1,112,000.00		-1,112,000.00							
(23) 北京茂丰置业有限 公司(“北京茂丰”)		1,190,000,000.00		-2,149,162.02					1,187,850,837.98		

保利房地产（集团）股份有限公司
2016 年度
财务报表附注

被投资单位	年初余额	本期增减变动							期末余额	期末计提减值准备	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	其他			
(24) 广州璟晖房地产开发有限公司(“广州璟晖”)		49,980,000.00		-677,529.71					49,302,470.29		
(25) 佛山市百隆房地产开发有限公司(“佛山百隆”)		1,470,696.82		-1,470,696.82							
(26) 广州合锦嘉富房地产开发有限公司(“合锦嘉富”)		168,000,000.00		-520,421.67					167,479,578.33		
(27) 东莞市大岭山碧桂园房地产开发有限公司(“大岭山房地产”)		10,000,000.00		-49,045.13					9,950,954.87		
(28) 湖南嘉宇实业有限公司(“湖南嘉宇”)		21,250,000.00		-5,506,293.56					15,743,706.44		
(29) 佛山市南海区万扬房地产有限公司(“佛山万扬”)		3,000,000.00		-3,000,000.00							
(30) 南京金拓房地产开发有限公司(“南京金拓”)		9,800,000.00		-598,249.65				-9,201,750.35			
(31) 南京汇隆房地产有限公司(“南京汇隆”)		6,600,000.00		-420,922.44					6,179,077.56		
(32) 徐州合利房地产开发有限公司(“徐州合利”)		350,000,000.00							350,000,000.00		
(33) 南京善杰义房地产开发有限公司(“南京善杰义”)		465,827,980.42		-12,122,755.87				-12,378,566.52	441,326,658.03		
(34) 南京新保弘房地产有限公司(“南京新保弘”)		6,600,000.00		-530,286.01					6,069,713.99		
(35) 上海泓钧房地产开发有限公司(“上海泓钧”)		49,000,000.00		-49,000,000.00							
(36) 重庆锐云科技有限公司(“重庆锐云”)		3,339,600.00		174,193.40					3,513,793.40		
(37) 信保(天津)股权投资基金合伙企业(有限合伙)(“信保有有限合伙”)	7.13			165,618,476.73			156,868,886.00		8,749,597.86		

保利房地产（集团）股份有限公司
2016 年度
财务报表附注

被投资单位	年初余额	本期增减变动							期末余额	期末计提 减值准备	减值准备期 末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投 资损益	其他综合 收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股 利或利润	其他			
(38) 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”）	12,462,639.47	85,109,044.48	36,977,378.42	46,810,648.12					107,404,953.65		
(39) 佛山信保康居股权 投资中心（有限合伙）（“信 保康居”）	2,303.76			-45.14					2,258.62		
(40) 佛山信保博雅股权 投资合伙企业（有限合 伙）（“信保博雅”）	543,834.29	43,502,828.18		45,625,585.18					89,672,247.65		
(41) 佛山鸿雅股权投资 合伙企业（有限合伙）（“鸿 雅投资”）	669,454.07			-669,454.07							
(42) 信保弘康（天津） 股权投资基金合伙企业 （有限合伙）（“信保弘 康”）	27,201,720.02		26,956,522.00	6,746,536.98			6,991,735.00				
(43) 信保弘盛（天津） 股权投资基金合伙企业 （有限合伙）（“信保弘 盛”）	21,761,185.82		21,565,217.00	5,449,752.18			5,645,721.00				
(44) 信保弘耀（天津） 股权投资基金合伙企业 （有限合伙）（“信保弘 耀”）	11,582,048.60		11,478,261.00	2,739,801.40			2,843,589.00				
(45) 佛山信保信盛股权 投资合伙企业（有限合 伙）（“信保信盛”）	2,160,191.10			23,540.29					2,183,731.39		
(46) 佛山信保银泰股权 投资合伙企业（有限合 伙）（“信保银泰”）	2,432,439.77			23,389.68					2,455,829.45		
(47) 佛山信保智盈股权 投资合伙企业（有限合 伙）（“信保智盈”）	2,497,989.88			23,713.39					2,521,703.27		

保利房地产（集团）股份有限公司
2016 年度
财务报表附注

被投资单位	年初余额	本期增减变动							期末余额	期末计提减值准备	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	其他			
(48) 佛山信保保嘉股权投资合伙企业（有限合伙）（“信保保嘉”）	2,499,751.91			23,748.46					2,523,500.37		
(49) 佛山信保富翎股权投资合伙企业（有限合伙）（“信保富翎”）	2,578,523.77			-54,293.24					2,524,230.53		
(50) 佛山信保中鸿股权投资合伙企业（有限合伙）（“信保中鸿”）	2,577,717.57			-55,524.58					2,522,192.99		
(51) 广州信保东宏股权投资合伙企业（有限合伙）（“广州信保东宏”）	209,736.28	4,874,317.05		27,214,789.22					32,298,842.55		
(52) 佛山信保东利股权投资合伙企业（有限合伙）（“信保东利”）	330,278.25	3,600,000.00		44,777,220.12					48,707,498.37		
(53) 深圳信保建弘股权投资基金合伙企业（有限合伙）（“信保建弘”）	6,291,014.99	48,000.00		1,539,145.87					7,878,160.86		
(54) 佛山信保东信股权投资合伙企业（有限合伙）（“信保东信”）	8,069,235.33			14,124,095.07					22,193,330.40		
(55) 佛山信保光晟股权投资合伙企业（有限合伙）（“信保光晟”）	46,889,195.88			1,378,858.66					48,268,054.54		
(56) 佛山信保通德股权投资合伙企业（有限合伙）（“信保通德”）	2,864,641.48	120,000.00		-60,830.49					2,923,810.99		
(57) 佛山信保通盈股权投资合伙企业（有限合伙）（“信保通盈”）	2,710,892.30	120,000.00		97,877.27					2,928,769.57		
(58) 佛山信保鑫汇股权投资合伙企业（有限合伙）（“信保鑫汇”）	9,472,000.00			6,582,794.52			16,054,794.52				

保利房地产（集团）股份有限公司
2016 年度
财务报表附注

被投资单位	年初余额	本期增减变动							期末余额	期末计提 减值准备	减值准备期 末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投 资损益	其他综合 收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股 利或利润	其他			
(59) 佛山信保中港股权投资合伙企业（有限合伙）（“信保中港”）	20,029,449.91	12,400,000.00		66,475.37				-32,495,925.28			
(60) 嘉兴德运股权投资基金合伙企业（有限合伙）（“嘉兴德运”）	11,250,000.00			158,419.56					11,408,419.56		
(61) 佛山信保鑫蓉股权投资合伙企业（有限合伙）（“信保鑫蓉”）	55,315.72			-55,315.72							
(62) 佛山信保思雅股权投资合伙企业（有限合伙）（“信保思雅”）	1,322,116.17	4,500,707.00		-890,251.86					4,932,571.31		
(63) 佛山信保瀚雅股权投资合伙企业（有限合伙）（“信保瀚雅”）	5,496,598.13	2,241,294.86		-3,652,509.06					4,085,383.93		
(64) 佛山信保通兴股权投资合伙企业（有限合伙）（“信保通兴”）	4,227,270.19			-69,879.14					4,157,391.05		
(65) 佛山万盈嘉晟股权投资合伙企业（有限合伙）（“万盈嘉晟”）	960,712.44			-43,745.45					916,966.99		
(66) 佛山鑫盈嘉晟股权投资合伙企业（有限合伙）（“鑫盈嘉晟”）	2,000,000.00			-15,243.35					1,984,756.65		
(67) 佛山信保佳誉股权投资合伙企业（有限合伙）（“信保佳誉”）	6,140,854.21	799,348.62	352.84	-92,821.54					6,847,028.45		
(68) 嘉兴信保铭润股权投资基金合伙企业（有限合伙）（“信保铭润”）	5,365,923.51			-170,116.57					5,195,806.94		
(69) 上海保运荣股权投资基金合伙企业（有限合伙）（“保运荣基金”）	10,530,000.00		30,000.00	95,925.28					10,595,925.28		
(70) 莆田兴化湾开发有限公司（“莆田兴化湾”）	46,550.00			30,000.00					76,550.00		

保利房地产（集团）股份有限公司
2016 年度
财务报表附注

被投资单位	年初余额	本期增减变动							期末余额	期末计提 减值准备	减值准备期 末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投 资损益	其他综合 收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股 利或利润	其他			
(71) 信保诚（天津）股 权投资基金合伙企业（有 限合伙）（“信保诚基金”）	7,769,917.67			-88,075.29					7,681,842.38		
(72) 佛山信保诚贤股权 投资合伙企业（有限合 伙）（“信保诚贤”）	2,302,372.86		197,450.00	33,142.73					2,138,065.59		
(73) 佛山信保诚韬股权 投资合伙企业（有限合 伙）（“信保诚韬”）	4,262,107.28			-42,596.08					4,219,511.20		
(74) 佛山信保诚赐股权 投资合伙企业（有限合 伙）（“信保诚赐”）	2,060,000.00			-92,362.28					1,967,637.72		
(75) 佛山顺德万嘉股权 投资合伙企业（有限合 伙）（“顺德万嘉”）	437,678.86	8,549,710.00		4,145,600.73					13,132,989.59		
(76) 佛山信保悦雅股权 投资合伙企业（有限合 伙）（“信保悦雅”）	51,615,677.26	5,704,747.00		464,151.71					57,784,575.97		
(77) 佛山信保佳昊股权 投资合伙企业（有限合 伙）（“信保佳昊”）	25,395,773.49	75,124,964.95		-23,372.36					100,497,366.08		
(78) 嘉兴信保惠悦股权 投资合伙企业（有限合 伙）（“嘉兴惠悦”）	2,940,000.00	302,020.20		-8,538.53					3,233,481.67		
(79) 嘉兴德业股权投资 基金合伙企业（有限合 伙）（“嘉兴德业”）	859,865.17			-15,803.85					844,061.32		
(80) 广州信保宜泰股权 投资合伙企业（有限合 伙）（“信保宜泰”）	627,555.49								627,555.49		
(81) 佛山顺德信保守泰 股权投资合伙企业（有限 合伙）（“信保守泰”）	7,474,354.42	4,070,000.00		-243,106.45					11,301,247.97		

保利房地产（集团）股份有限公司
2016 年度
财务报表附注

被投资单位	年初余额	本期增减变动							期末余额	期末计提减值准备	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	其他			
(82) 嘉兴华灿股权投资基金合伙企业（有限合伙）（“嘉兴华灿”）	1,439,285.71			-16,072.68					1,423,213.03		
(83) 佛山顺德信保宁股权投资合伙企业（有限合伙）（“信保宁建”）	34,771.28	54,000.00		-7,261.72					81,509.56		
(84) 佛山信保淳雅股权投资合伙企业（有限合伙）（“信保淳雅”）	9,605,150.80			702,615.90					10,307,766.70		
(85) 佛山信保凯隆股权投资合伙企业（有限合伙）（“信保凯隆”）	1,000,000.00			20,517.57					1,020,517.57		
(86) 佛山凯悦股权投资合伙企业（有限合伙）（“佛山凯悦”）	714,182.66	4,285,817.34		203,792.93					5,203,792.93		
(87) 佛山信宝骏雅股权投资合伙企业（有限合伙）（“佛山宝骏”）	7,935,380.61			-935,380.61					7,000,000.00		
(88) 西藏永峻股权投资合伙企业（有限合伙）（“西藏永峻”）		550,000.00		3,079.31					553,079.31		
(89) 西藏信睿保达企业管理合伙企业（有限合伙）（“信睿保达”）		3,850,000.00		-2,359.07					3,847,640.93		
(90) 西藏嘉能股权投资合伙企业（有限合伙）（“西藏嘉能”）		150,000.00		-11,377.23					138,622.77		
(91) 西藏崢尚股权投资合伙企业（有限合伙）（“西藏崢尚”）		6,000,000.00		-108,659.59					5,891,340.41		
(92) 西藏兴莆股权投资合伙企业（有限合伙）（“西藏兴莆”）		1,330,000.00		-611.64					1,329,388.36		
(93) 西藏盛兰股权投资		2,095,859.00		-471.48					2,095,387.52		

保利房地产（集团）股份有限公司
2016 年度
财务报表附注

被投资单位	年初余额	本期增减变动							期末余额	期末计提减值准备	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	其他			
合伙企业(有限合伙)(“西藏盛兰”)											
(94) 西藏悦雅股权投资合伙企业(有限合伙)(“西藏悦雅”)		450,000.00		-7,181.45					442,818.55		
(95) 西藏永泉股权投资合伙企业(有限合伙)(“西藏永泉”)		2,270,000.00		-34,035.53					2,235,964.47		
(96) 西藏南安股权投资合伙企业(有限合伙)(“西藏南安”)		760,000.00		-1,033.57					758,966.43		
(97) 西藏东霖泰企业管理合伙企业(有限合伙)(“西藏东霖泰”)		30,016.00		-615.61					29,400.39		
(98) 西藏信轩达企业管理合伙企业(有限合伙)(“西藏信轩达”)		1,224,141.41		-6,955.72					1,217,185.69		
(99) 拉萨东冠企业管理合伙企业(有限合伙)(“西藏东冠”)		6,000,000.00		-1,100.79					5,998,899.21		
(100) 拉萨锐旭企业管理合伙企业(有限合伙)(“拉萨锐旭”)		23,263,962.64		-208,368.19					23,055,594.45		
(101) 西藏琥珀瑞企业管理合伙企业(有限合伙)(“西藏琥珀瑞”)		1,372,727.00		-670.15					1,372,056.85		
(102) 佛山市信保瑞轩企业管理有限公司(“信保瑞轩”)		100,000.00		-100,000.00							
(103) 西藏宏耀企业管理合伙企业(有限合伙)(“西藏宏耀”)		5,390,000.00		-265,737.98					5,124,262.02		
(104) 佛山晟鑫投资有限公司(“佛山晟鑫”)		200,000.00		-61.74					199,938.26		

保利房地产（集团）股份有限公司
2016 年度
财务报表附注

被投资单位	年初余额	本期增减变动							期末余额	期末计提 减值准备	减值准备期 末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投 资损益	其他综合 收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股 利或利润	其他			
(105) 西藏东腾企业管理合伙企业（有限合伙）（“西藏东腾”）		2,599,540.00		-250,000.00					2,349,540.00		
(106) 西藏东鼎企业管理合伙企业（有限合伙）（“西藏东鼎”）		250,000.00		-162,375.78					87,624.22		
(107) 长春信保房地产开发有限公司（“长春信保”）				-1,597,614.97				2,000,000.00	402,385.03		
(108) 佛山顺德晟鸿投资有限公司（“佛山晟鸿”）		200,025.32		-29,146.43					170,878.89		
(109) 深圳市前海中保产业投资基金管理有限公司（“前海中保”）		3,000,000.00		-11,161.10					2,988,838.90		
(110) 惠兴信（中国）投资有限公司（“惠兴信”）		735,000,000.00		-471,892.34					734,528,107.66		
(111) 珠海利晖股权投资合伙企业（有限合伙）（“珠海利晖”）		400,000,000.00		-507,865.37					399,492,134.63		
小计	1,947,199,610.99	6,577,770,348.29	97,205,181.26	601,321,606.13			226,740,331.58	-85,485,752.71	8,716,860,299.86		
合计	4,819,290,328.23	9,162,770,348.29	97,205,181.26	1,218,133,501.25			226,740,331.58	-125,096,959.85	14,751,151,705.08		

(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	房屋及建筑物	合计
1. 账面原值		
(1) 年初余额	10,597,322,795.01	10,597,322,795.01
(2) 本期增加金额	2,543,306,711.82	2,543,306,711.82
—外购		
—存货\固定资产\在建工程转入	2,535,015,386.82	2,535,015,386.82
—企业合并增加	8,291,325.00	8,291,325.00
(3) 本期减少金额	9,483,965.92	9,483,965.92
—处置		
—其他转出		
—企业合并减少	9,483,965.92	9,483,965.92
(4) 期末余额	13,131,145,540.91	13,131,145,540.91
2. 累计折旧和累计摊销		
(1) 年初余额	1,165,709,745.39	1,165,709,745.39
(2) 本期增加金额	544,112,720.58	544,112,720.58
—计提或摊销	544,112,720.58	544,112,720.58
—存货\固定资产\在建工程转入		
—企业合并增加		
(3) 本期减少金额	25,293.74	25,293.74
—处置		
—其他转出		
—企业合并减少	25,293.74	25,293.74
(4) 期末余额	1,709,797,172.23	1,709,797,172.23
3. 减值准备		
(1) 年初余额		
(2) 本期增加金额		
—计提		
(3) 本期减少金额		
—处置		
(4) 期末余额		
4. 账面价值		
(1) 期末账面价值	11,421,348,368.68	11,421,348,368.68
(2) 年初账面价值	9,431,613,049.62	9,431,613,049.62

2、 未办妥产权证书的投资性房地产情况

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
房屋及建筑物	1,134,840,658.54	办理过程中

(十五) 固定资产

1、 固定资产情况

项目	房屋及建筑物	运输工具	电子及办公设备	其他设备	合计
1. 账面原值					
（1）年初余额	3,166,638,228.64	207,946,274.73	197,455,621.00	238,673,199.00	3,810,713,323.37
（2）本期增加金额	219,685,310.49	25,830,755.81	60,205,407.47	21,606,239.04	327,327,712.81
—购置		12,061,143.51	51,441,613.82	9,081,993.47	72,584,750.80
—在建工程转入					
—企业合并增加	5,223,189.81	13,769,612.30	8,763,793.65	12,524,245.57	40,280,841.33
—其他转入	214,462,120.68				214,462,120.68
（3）本期减少金额	49,902,518.00	13,229,346.09	14,771,346.11	4,428,272.47	82,331,482.67
—处置或报废		9,741,815.37	13,982,931.17	4,303,892.47	28,028,639.01
—企业合并减少		3,487,530.72	788,414.94	124,380.00	4,400,325.66
—其他转出	49,902,518.00				49,902,518.00
（4）期末余额	3,336,421,021.13	220,547,684.45	242,889,682.36	255,851,165.57	4,055,709,553.51
2. 累计折旧					
（1）年初余额	312,617,631.10	133,219,156.51	123,948,544.01	85,630,340.75	655,415,672.37
（2）本期增加金额	120,511,678.72	28,825,589.36	41,022,693.27	21,794,990.56	212,154,951.91
—计提	119,832,824.43	18,952,646.25	35,987,344.88	14,718,014.44	189,490,830.00
—企业合并增加	678,854.29	9,872,943.11	5,035,348.39	7,076,976.12	22,664,121.91
—其他转入					
（3）本期减少金额	5,927,974.44	9,798,283.18	12,430,559.89	3,590,218.89	31,747,036.40
—处置或报废		7,504,553.31	11,750,244.51	3,496,202.59	22,751,000.41
—企业合并减少		2,293,729.87	680,315.38	94,016.30	3,068,061.55
—其他转出	5,927,974.44				5,927,974.44
（4）期末余额	427,201,335.38	152,246,462.69	152,540,677.39	103,835,112.42	835,823,587.88
3. 减值准备					
（1）年初余额					
（2）本期增加金额					
—计提					
—企业合并增加					
—其他转入					

项目	房屋及建筑物	运输工具	电子及办公设备	其他设备	合计
(3) 本期减少金额					
—处置或报废					
—企业合并减少					
—其他转出					
(4) 期末余额					
4. 账面价值					
(1) 期末账面价值	2,909,219,685.75	68,301,221.76	90,349,004.97	152,016,053.15	3,219,885,965.63
(2) 年初账面价值	2,854,020,597.54	74,727,118.22	73,507,076.99	153,042,858.25	3,155,297,651.00

其他说明：本期折旧额为 189,490,830.00 元，本期无由在建工程转入的固定资产。

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

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
房屋及建筑物	1,261,800,138.31	办理过程中

(十六) 在建工程

1、 在建工程情况

项目	期末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
成都航空大世界	260,063,510.61		260,063,510.61			
合计	260,063,510.61		260,063,510.61			

2、重要的在建工程项目本期变动情况

项目名称	预算数	年初余额	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	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	3,065,245,156.07		260,063,510.61			260,063,510.61	8.48	8.48	1,856,318.89	1,856,318.89	1.35	其他来源
合计	3,065,245,156.07		260,063,510.61			260,063,510.61	/	/	1,856,318.89	1,856,318.89	/	

其他说明：本年因收购成都航逸科技有限公司股权导致合并范围发生变化，以致在建工程增加 260,063,510.61 元。

(十七) 无形资产

1、 无形资产情况

项目	软件	其他	合计
1. 账面原值			
(1) 年初余额	54,805,301.65	1,430,000.00	56,235,301.65
(2) 本期增加金额	8,849,930.09	2,877.36	8,852,807.45
—购置	8,814,262.23		8,814,262.23
—内部研发			
—企业合并增加	35,667.86	2,877.36	38,545.22
(3) 本期减少金额	205,050.00		205,050.00
—处置	91,750.00		91,750.00
—企业合并减少	113,300.00		113,300.00
(4) 期末余额	63,450,181.74	1,432,877.36	64,883,059.10
2. 累计摊销			
(1) 年初余额	27,818,736.08	35,750.01	27,854,486.09
(2) 本期增加金额	8,552,165.85	143,024.02	8,695,189.87
—计提	8,535,685.23	143,000.04	8,678,685.27
—企业合并增加	16,480.62	23.98	16,504.60
(3) 本期减少金额	135,383.78		135,383.78
—处置	66,750.70		66,750.70
—企业合并减少	68,633.08		68,633.08
(4) 期末余额	36,235,518.15	178,774.03	36,414,292.18
3. 减值准备			
(1) 年初余额			
(2) 本期增加金额			
—计提			
(3) 本期减少金额			
—处置			
(4) 期末余额			
4. 账面价值			
(1) 期末账面价值	27,214,663.59	1,254,103.33	28,468,766.92
(2) 年初账面价值	26,986,565.57	1,394,249.99	28,380,815.56

其他说明：本期摊销额为 8,678,685.27 元。

(十八) 商誉

1、 商誉账面原值

被投资单位名称或形成商誉的事项	年初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		企业合并形成的	其他	处置	其他	
上海保利房地产开发有限公司（“上海保利”）	4,769.05					4,769.05
上海建乔房地产有限公司（“上海建乔”）	518,996.21					518,996.21
广州保利数码科技有限公司（“保利数码”）	1,779,460.75					1,779,460.75
上海君兰置业有限公司（“君兰置业”）	232,946.59					232,946.59
岳阳保利置业有限公司（“岳阳保利”）	95,395.44					95,395.44
广东重工建设监理有限公司（“重工监理”）	50,939.26					50,939.26
南昌瑞达置业有限公司（“南昌瑞达”）	7,660,000.00					7,660,000.00
合计	10,342,507.30					10,342,507.30

(十九) 长期待摊费用

项目	年初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
办公楼装修等	45,231,045.50	75,848,068.58	44,347,408.49		76,731,705.59
合计	45,231,045.50	75,848,068.58	44,347,408.49		76,731,705.59

(二十) 递延所得税资产和递延所得税负债

1、 未经抵销的递延所得税资产

项目	期末余额		年初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	716,712,955.82	179,178,238.96	824,708,370.88	206,177,092.72
内部交易未实现利润	3,791,696,875.23	947,924,218.81	3,141,883,156.04	785,470,789.01
可抵扣亏损	625,888,078.80	156,472,019.70	429,264,824.20	107,316,206.05
预提费用等	2,158,527,889.78	539,631,972.44	1,849,525,265.52	462,381,316.38
合计	7,292,825,799.63	1,823,206,449.91	6,245,381,616.64	1,561,345,404.16

2、 未经抵销的递延所得税负债

项目	期末余额		年初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
非同一控制企业合并资产评估增值	213,617,904.12	53,404,476.03	216,159,563.64	54,039,890.91
可供出售金融资产公允价值变动	192,307,690.60	48,076,922.65		

项目	期末余额		年初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
交易性金融工具、衍生金融工具的估值	15,610,449.84	3,902,612.46		
合计	421,536,044.56	105,384,011.14	216,159,563.64	54,039,890.91

3、 未确认递延所得税资产明细

项目	期末余额	年初余额
可抵扣暂时性差异	128,727,112.88	135,684,298.79
可抵扣亏损	4,523,709,135.05	4,073,715,843.50
合计	4,652,436,247.93	4,209,400,142.29

4、 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期：

年份	期末余额	年初余额	备注
2016 年		59,429,751.35	
2017 年	66,020,356.48	74,636,499.48	
2018 年	218,267,334.31	299,450,680.07	
2019 年	594,543,366.09	966,633,368.87	
2020 年	1,490,195,181.75	2,673,565,543.73	
2021 年	2,154,682,896.42		
合计	4,523,709,135.05	4,073,715,843.50	

(二十一) 短期借款

1、 短期借款分类

项目	期末余额	年初余额
质押借款		
抵押借款		
保证借款	311,000,000.00	70,000,000.00
信用借款	98,000,000.00	3,030,899,970.00
合计	409,000,000.00	3,100,899,970.00

2、 以上借款不存在逾期未偿还情况。

(二十二) 衍生金融负债

项目	期末余额	年初余额
外汇套期	40,648,207.75	
合计	40,648,207.75	

其他说明：本集团持有的衍生金融负债为以公允价值计价的未到期的远期外汇合约。

(二十三) 应付票据

种类	期末余额	年初余额
银行承兑汇票	305,048,207.19	1,316,801,567.07
商业承兑汇票	2,299,160,826.55	468,193,866.60
合计	2,604,209,033.74	1,784,995,433.67

其他说明：本期末无已到期未支付的应付票据。

(二十四) 应付账款

1、应付账款列示：

项目	期末余额	年初余额
预提成本费用	33,299,519,249.52	27,037,288,788.80
应付工程款	6,045,450,620.85	5,215,432,202.47
其他	177,559,819.47	225,687,407.20
合计	39,522,529,689.84	32,478,408,398.47

2、账龄超过一年的大额应付账款系尚未支付的工程款及预提成本费用等。

(二十五) 预收款项

1、预收款项列示

项目	期末余额	年初余额
房款	154,431,506,505.68	131,115,363,551.24
其他	1,111,610,351.68	1,432,290,973.58
合计	155,543,116,857.36	132,547,654,524.82

2、预收款项中，预收房款明细如下：

项目名称	期末余额	期初余额	预计竣工时间	预售比例(%)
广州保利西海岸（含星海花园）	143,558,978.31	588,287,213.93		90.00
广州保利国际广场	18,328,313.90	18,328,313.90		100.00
广州保利心语花园	6,089,097.75	5,688,547.75		99.65
广州保利紫薇花园	332,149.00	332,149.00		99.52
广州保利 V 座		115,788,200.00		100.00
广州保利香雪山	485,432.40	10,145,531.40		99.65
广州保利西子湾	296,919.19	890,390.00		99.65
广州保利中环广场	20,310,396.01	20,304,488.01		100.00
广州保利中宇广场	203,868.00	7,304,400.00		99.65
广州保利春天里	221,326.00	9,246,839.00		99.65
广州保利中达广场	4,113,167.00	115,708,786.00		99.17

保利房地产（集团）股份有限公司
2016 年度
财务报表附注

项目名称	期末余额	期初余额	预计竣工时间	预售比例(%)
广州保利中心	8,627,777.39	8,627,777.39		100.00
广州保利北京大厦	10,642,034.00	10,063,034.00		99.65
广州保利世界贸易中心	4,020,000.00	206,515,334.00		98.86
广州保利公馆 2010	279,001.48	18,118,563.00		91.21
广州保利香槟花园	6,768,000.00	6,127,100.00		99.65
广州保利香槟公馆	585,494.65	11,973,140.67		95.78
广州保利公园九里	62,455,021.12	68,771,157.00		99.70
广州保利克洛维广场	23,508,801.00	143,892,237.00		97.88
广州增城保利东江首府	97,214,712.47	1,996,412,558.00		96.54
广州保利林海山庄	6,727,168.58	14,934,429.63		99.65
广州保利白云山庄	291,861.45	291,861.45		100.00
广州保利红棉花园	124,015.00	124,015.00		100.00
广州保利百合花园	5,327,559.57	66,942,133.00		99.65
广州保利百合花园二期		6,555,848.00		100.00
广州保利塞纳维拉	23,758,420.84	55,595,550.00		99.68
广州保利天悦	3,654,272,506.74	6,093,258,846.98	2017 年 12 月	87.35
广州保利云禧	1,044,142,959.76	1,955,198,562.50		91.84
广州保利大都汇	480,631,010.28	1,132,926,773.23	2017 年 12 月	98.34
广州保利越秀岭南林语	285,947,145.05	2,240,287,372.83		99.64
广州保利珑熙	27,837,822.27	511,072,073.00		99.16
广州保利南沙大都汇	584,638,664.04	380,104,886.00	2017 年 1 月	95.72
广州保利学府里	994,323,814.10	488,828,993.00	2017 年 6 月	90.63
广州保利红馆	524,647,686.00	33,438,373.00	2017 年 12 月	90.97
广州保利桃花源	43,777,588.00		2017 年 12 月	62.65
广州保利创融广场	919,910,749.26		2018 年 12 月	91.15
广州保利中融广场	46,592,451.00		2018 年 12 月	21.46
广州保利罗兰国际	1,076,826,317.93		2020 年 12 月	90.62
广州葛洲坝保利曼城	2,106,735,153.00		2018 年 12 月	92.07
广州保利葛洲坝海德公馆	1,447,231,708.00		2018 年 12 月	94.44
广州保利星海小镇	39,336,801.00		2019 年 12 月	24.41
广州保利 i 立方	69,319,746.00		2018 年 12 月	50.40
中山保利国际广场	584,254,942.29	735,453,732.00	2017 年 6 月	92.29
中山保利春天里	701,224,640.07	1,244,760,907.72	2017 年 6 月	90.09
东莞保利红珊瑚	511,308.42	26,246,274.00		99.78
东莞保利林语	1,870,400,444.07	2,469,004,373.84	2017 年 6 月	98.12
东莞保利百合花园	1,447,102.99	799,934,690.00		99.46
珠海保利香槟国际		48,247,859.44		98.27
珠海保利海上五月花	1,770,261,140.87	1,435,434,936.40	2017 年 6 月	90.44

保利房地产（集团）股份有限公司
2016 年度
财务报表附注

项目名称	期末余额	期初余额	预计竣工时间	预售比例(%)
珠海保利国际广场	3,209,685,519.02	859,631,209.80	2018 年 12 月	85.87
珠海保利时代	2,114,479,249.95		2019 年 12 月	94.13
汕尾保利金町湾	2,136,859,957.89	375,114,731.00	2020 年 12 月	92.69
南昆山保利锦里	65,720,168.53	180,839,758.46	2018 年 6 月	80.55
南海保利花园	3,914,101.51	1,819,555.08		99.65
顺德保利百合花园	2,941,234.73	9,187,258.00		99.65
佛山保利外滩一号	103,930,405.83	167,947,271.00		96.85
佛山保利东湾一期	268,437,430.05	1,346,423,192.34	2017 年 6 月	81.13
佛山保利东湾二期	455,310,041.21	593,469,052.00	2017 年 12 月	96.00
佛山保利香槟花园	2,610,201.36	7,884,464.97		98.39
佛山保利东湖林语	6,446,996.27	18,174,466.00		98.07
佛山保利中环	508,011,350.05	1,017,337,372.20	2017 年 6 月	89.69
佛山保利公馆	2,022,293,900.97	3,300,523,442.00	2018 年 12 月	85.92
佛山保利紫山花园	50,087,526.76	864,149,829.01	2018 年 12 月	95.43
佛山保利拉菲	213,825,922.88	138,236,586.00	2018 年 12 月	88.62
佛山保利东滨花园	94,787,013.07	162,101,589.00	2018 年 12 月	97.13
佛山保利西雅图	2,752,325,439.19	4,189,276,482.00	2017 年 12 月	90.94
佛山保利中央公园	1,166,160,677.34	1,201,201,613.00	2018 年 6 月	86.73
佛山保利紫山国际	4,000,951,324.00	2,120,069,266.85	2018 年 12 月	95.22
佛山保利中悦花园	236,280,244.39	360,019,380.83	2018 年 12 月	83.14
佛山保利雲上（原云东海项目）	30,086,293.00	8,427,058.00	2019 年 12 月	11.73
佛山信保广场	39,723,409.30	30,226,415.00	2017 年 6 月	30.00
佛山保利滨湖花园（原诺丁山）	1,305,823,259.75		2019 年 12 月	85.92
佛山保利翡翠公馆（原绿岛花园）	355,571,782.00		2019 年 12 月	49.92
南海保利水城	58,250.16	147,750.00		99.65
南海保利星座	2,704,085.98	2,100,660.00		99.65
江门保利大都会	721,345,921.19	853,116,678.00	2020 年 12 月	87.26
江门鹤山保利中央花园	666,818,547.00	54,066,915.00	2020 年 12 月	85.55
清远保利花园	334,361,395.66	19,926,420.00	2020 年 12 月	89.03
清远保利天汇	814,875,567.29	871,886,838.00	2020 年 12 月	75.29
湛江保利原点广场	502,800,393.00	883,736,769.00	2020 年 12 月	72.11
韶关保利芙蓉新城	766,714,711.00	850,711,918.00	2020 年 12 月	82.66
肇庆保利花园	191,880,145.00		2019 年 6 月	88.12
茂名保利东海岸（原大都会）	97,669,006.50		2018 年 12 月	25.06
阳江保利罗兰香谷		4,554,202.45		92.51
阳江保利银滩	208,760,243.84	228,803,190.40	2018 年 12 月	89.15
阳江保利中央公园	633,918,491.09		2022 年 12 月	84.04
武汉保利花园	1,706,066.97	1,458,778.80		100.00

保利房地产（集团）股份有限公司
2016 年度
财务报表附注

项目名称	期末余额	期初余额	预计竣工时间	预售比例(%)
武汉保利十二橡树庄园	3,313,704.36			99.65
武汉保利心语	2,892,762.70	3,283,466.00		99.65
武汉保利圆梦城	972,364,113.51	583,789,381.00	2018 年 12 月	99.89
武汉保利海上五月花	82,070,153.20	15,098,305.00	2017 年 6 月	99.99
武汉保利拉菲		12,032,593.72		99.82
武汉保利马湖项目	835,669.93	371,339,869.10		99.92
武汉保利香槟国际	8,374,872.31	8,004,458.00		95.73
武汉保利中央公馆	2,733,450.61	7,469,285.00		99.61
武汉保利公园九里	3,135,710,328.36	2,114,091,140.50	2017 年 6 月	98.21
武汉保利时代/茉莉	1,456,609,308.18	1,008,432,801.39	2017 年 12 月	96.12
武汉保利升官渡项目	164,555,475.94		2022 年 12 月	42.78
宜昌保利时代	124,629,898.00		2017 年 8 月	62.17
长沙保利花园二期	857,670.74	1,211,849.84		89.01
长沙保利麓谷林语	15,662,221.38	34,213,156.44	2018 年 12 月	96.37
长沙保利阔峰云墅	88,925,268.52	22,516,904.00		99.82
长沙保利国际广场	447,837,640.41	261,597,166.20	2017 年 6 月	91.50
长沙保利西海岸	1,870,222,356.61	1,715,713,728.26	2017 年 12 月	97.68
长沙保利香槟国际	355,175,404.15	232,962,293.00	2020 年 12 月	99.31
湖南保利洞庭东岸	95,700.26	22,082.26		100.00
郴州保利苏仙林语	72,610,960.90	513,133,202.00	2017 年 6 月	94.15
常德保利中央公园（原柳叶湖项目）	17,130,000.00		2020 年 12 月	2.82
沈阳保利海上五月花	311,129,396.88	535,269,061.08	2017 年 6 月	98.22
沈阳保利溪湖林语	125,440,426.39	269,250,495.54	2018 年 12 月	94.10
沈阳保利花园	11,846,208.53	3,619,785.69		99.97
沈阳海棠花园	300,000.00	170,000.00		99.72
沈阳保利上林湾	15,680,403.82	9,338,058.00		99.50
沈阳保利十二橡树庄园	9,300,500.65	4,404,967.00		89.82
沈阳保利心语花园	17,926,798.67	4,344,848.00		98.15
沈阳保利康桥	35,382,887.94	16,925,371.00		85.45
沈阳保利香槟花园	172,354,173.40	334,322,880.90	2017 年 12 月	89.44
沈阳保利茉莉公馆	4,811,904.52	3,564,900.00	2017 年 6 月	41.49
沈阳保利白沙林语	2,426,212.94	1,335,834.00	2018 年 12 月	81.78
沈阳保利紫荆公馆	67,321,155.75		2018 年 12 月	81.02
沈阳保利大都会	1,395,579,365.61	486,875,659.00	2019 年 6 月	82.80
营口保利香槟花园	55,430,303.50	30,163,940.00	2017 年 6 月	82.86
丹东保利锦江林语	23,630,454.27	44,296,981.22	2018 年 12 月	89.52
丹东保利香槟国际		537,764.00	2017 年 12 月	100.00
通化保利罗兰香谷	37,791,812.90	18,018,555.00	2017 年 6 月	69.03

保利房地产（集团）股份有限公司
2016 年度
财务报表附注

项目名称	期末余额	期初余额	预计竣工时间	预售比例(%)
大连保利西山林语	153,260,319.42	165,486,999.00	2018 年 12 月	80.35
大连保利西海岸	2,125,131.86	1,615,111.00		78.99
大连保利南关岭项目	14,742,000.00		2017 年 6 月	100.00
大连保利天禧	2,354,194,083.29	625,162,037.00	2020 年 12 月	49.79
北京保利欣苑		50,000.00		100.00
北京保利茉莉公馆	264,039.00	264,039.00		99.90
北京保利百合花园	111,332.00	111,332.00		100.00
北京保利嘉园	5,846,778.51	3,484,501.79		99.77
北京保利西山林语	2,923,219.24	3,210,576.24		97.43
北京保利东郡	25,465,630.65	21,145,764.00		96.54
北京保利中央公园	20,116,379.47	35,297,056.00		98.81
北京保利罗兰香谷	70,000.00	70,000.00		99.65
北京保利春天里	1,196,164,263.31	130,159,008.62	2017 年 6 月	99.95
北京保利海德公园	177,222,708.53	3,713,786,910.00		98.01
北京保利首开熙悦春天	205,422,122.51	2,935,707,643.00		98.86
北京保利枫丹一号	784,068,365.55	378,001,085.00		95.79
北京保利罗兰香谷二期	3,853,417.86	1,623,811,514.00		99.77
北京保利首开丽湾家园/天誉	973,081,753.74	1,009,537,865.00	2017 年 12 月	94.75
北京保利大都汇	1,714,470,483.00	628,270,008.00	2017 年 6 月	97.37
石家庄保利花园	1,269,486,300.45	3,030,633,170.00	2017 年 12 月	97.60
石家庄保利拉菲公馆	2,664,123,223.00	974,983,338.00	2019 年 12 月	99.52
石家庄保利橡胶厂项目	946,816,041.00		2019 年 12 月	82.15
石家庄保利东郡	401,971,360.00		2020 年 12 月	94.04
重庆保利香槟花园	1,998,780.97	2,531,052.08		99.65
重庆保利花园	12,632,677.10	449,565.49		94.33
重庆保利康桥	1,005,964.07	2,054,130.06		95.48
重庆保利心语	3,497,853.66	1,260,005.60		99.65
重庆国宾上院		799,004.24		99.65
重庆保利江上明珠	823,277,124.69	121,956,381.03	2018 年 12 月	91.80
重庆保利香雪花园	4,965,416.41	2,218,906.41		95.06
重庆保利港湾国际	1,162,879.00	331,923.00		94.43
重庆保利可爱岛	442,027.90	126,464.00		94.69
重庆保利椰风半岛	829,435.59	139,928.11		96.07
重庆保利花半里	237,885,501.33	118,272,941.62	2017 年 12 月	92.15
重庆保利爱尚里	628,354,950.57	1,142,895,958.00	2017 年 6 月	89.21
重庆保利林语溪	14,126,299.14	7,705,334.06		87.03
重庆保利壹号公馆	2,699,417.90	399,419,191.00		93.15
重庆保利观塘	481,245,403.40	935,887,812.00	2020 年 12 月	82.21

保利房地产（集团）股份有限公司
2016 年度
财务报表附注

项目名称	期末余额	期初余额	预计竣工时间	预售比例(%)
重庆保利观澜	267,701,814.50	638,109,513.00	2018 年 12 月	74.38
重庆保利茵梦湖	37,730,426.49	53,373,892.00	2018 年 12 月	70.53
南昌保利铭雅欧洲城	102,924,530.01	61,378,579.00	2017 年 6 月	94.27
南昌保利东湾国际花园	59,584,294.19	14,005,010.00		96.29
南昌保利半山国际花园	558,009,112.16	116,886,161.00	2018 年 12 月	90.03
南昌保利香槟国际	26,453,023.60	26,016,091.00		96.64
南昌保利百合花园	882,650.00	348,000.00		99.65
南昌保利金香槟	131,615,564.82	487,266,474.00		98.97
南昌保利心语花园	950,501,711.00	109,471,949.00	2017 年 12 月	75.59
上海保利叶语	7,039,402.39	22,936,649.50		99.94
上海保利海上五月花	744,671.32	1,764,080.11		99.62
上海保利林语溪		2,580,078.00		100.00
上海保利叶上海	3,016.00	12,055,983.56	2017 年 6 月	99.94
上海保利梧桐语		4,134,789.00		98.62
上海保利茉莉公馆	14,091,433.00	1,128,607,137.00		99.27
上海保利叶之林	10,618,957.00	1,082,181,815.00		99.98
上海保利香槟花园	12,860,575.00	125,422,551.00	2017 年 6 月	100.00
上海西子湾	20,899,965.00			98.34
上海保利国际中心	1,953,806,563.87	2,162,777,759.00		96.09
上海保利蔚蓝林语	2,097,972,991.44	141,613,060.00	2017 年 6 月	96.87
上海保利马桥景城·雅苑	7,985,787.50	66,019,286.61		59.82
上海绿城御园	72,730,000.00	105,089,385.00		99.41
上海保利西岸	699,195,929.00	5,413,228,776.00	2017 年 6 月	99.39
上海保利艾庐	3,490,699,669.26	322,066,801.00	2018 年 12 月	93.58
南通保利香槟国际	3,534,962.00	29,323,301.00	2017 年 12 月	91.60
嘉兴保利西塘越	1,126,424,069.61	28,918,278.00		93.76
包头保利百合花园	1,814,869.63			98.84
包头保利花园	384,124,870.23	371,549,782.00	2017 年 6 月	99.12
包头保利拉菲公馆	3,005,426.13	2,100,974.12		99.86
包头保利南海公园	239,550,768.27	328,855,683.00	2017 年 12 月	96.41
包头保利香槟花园	40,388,721.93	53,867,567.00		97.33
长春保利罗兰香谷	32,058,005.01	31,162,742.14	2017 年 6 月	99.85
长春保利百合香湾	2,872,176.89	2,990,618.54		95.92
长春保利林语	437,885,328.60	46,650,751.57	2017 年 12 月	96.40
长春保利香槟花园	74,395,391.48	429,136.14	2017 年 6 月	89.82
长春保利蔷薇	35,447,812.68	43,044,410.00	2018 年 12 月	90.03
长春保利拉菲公馆	35,664,939.72	552,871,227.00		91.22
长春保利春天里	6,385,597.28	373,173,132.78		88.19

保利房地产（集团）股份有限公司
2016 年度
财务报表附注

项目名称	期末余额	期初余额	预计竣工时间	预售比例(%)
长春保利中央公园	76,717,175.72	221,677,682.00	2017 年 6 月	85.15
长春保利金香槟	847,550,242.54	148,122,521.00	2018 年 12 月	88.21
成都保利公园 198	393,718,433.27	782,722,666.00	2018 年 12 月	93.84
成都保利花园	13,333,247.50	2,825,360.50		95.72
成都保利金香槟	4,645,946.00	174,200.00		99.65
成都保利心语花园	7,363,319.00	1,797,551.00		98.28
成都保利中心	33,814,800.00	20,800,116.00		95.99
成都保利香槟国际	29,991,022.00	2,588,528.00		87.29
成都保利贝森公馆	891,300.00	726,000.00		95.43
成都保利香雪		17,682,665.00		92.09
成都保利康桥	56,637,901.00	179,422,697.00		88.64
成都保利城	24,410,588.80	3,544,528.00		95.03
成都保利石象湖项目	13,399,888.00	20,195,760.07	2018 年 12 月	94.45
成都保利百合公馆	4,942,881.00	1,277,216.00		97.81
成都保利香槟光华	5,103,925.00	14,322,038.00		91.24
成都保利叶语	50,217,543.00	513,182,430.00	2018 年 6 月	94.19
成都保利梧桐语	5,215,299.00	1,271,345.00		94.96
成都保利春天花语	17,887,762.00	354,700.00		94.75
成都保利玫瑰花语	43,523,084.00	899,003,056.00	2018 年 12 月	90.54
成都保利狮子湖	696,387,299.00	946,179,656.00	2017 年 6 月	83.02
成都保利锦湖林语	1,044,862,990.00	1,308,684,820.00	2017 年 12 月	88.44
成都保利林语溪	320,851,200.86	573,390,247.00	2018 年 12 月	95.34
成都保利紫薇花语	1,103,118,968.00	456,946,875.00	2018 年 12 月	98.89
成都保利两河公园	1,627,016,110.00	1,371,601,636.00		87.97
成都保利狮子湖二期	762,910,404.00	338,238,673.00	2018 年 12 月	83.62
成都保利花园五期	994,566,462.00	608,015,200.00	2017 年 12 月	81.78
成都保利锦江里	1,688,878,810.00	488,624,043.80	2018 年 12 月	97.95
成都保利西子城	551,487,033.00		2019 年 12 月	84.16
成都保利中央郡/爱尚里	932,516,056.00	58,488,058.00	2021 年 12 月	82.06
成都保利大都汇	676,401,352.00		2022 年 12 月	86.62
成都龙湖三千庭	969,989,340.52		2020 年 12 月	100.00
成都保利学府城	505,333,955.00		2020 年 12 月	89.15
成都保利国宾首府	501,924,507.00		2020 年 12 月	88.70
德阳保利国际城	37,465,820.99	21,452,968.00	2017 年 6 月	69.15
遂宁保利江语城	50,221,889.00	1,235,436,577.00	2017 年 6 月	89.02
杭州保利江语海	22,959,483.84	51,150,271.33		97.02
杭州保利东湾	226,333,571.24	190,603,349.45		96.00
杭州保利香槟国际	10,081,783.03	12,966,138.70		100.00

保利房地产（集团）股份有限公司
2016 年度
财务报表附注

项目名称	期末余额	期初余额	预计竣工时间	预售比例(%)
杭州保利玫瑰湾	12,201,740.46	107,714,751.00		93.77
杭州保利霞飞郡		71,824,984.47		97.04
杭州保利城市果岭	5,613,654.11	65,189,101.95		94.77
杭州保利梧桐语	60,338,973.57	358,922,319.96		89.13
杭州保利罗兰香谷	40,462,149.49	91,980,411.00		84.48
绍兴保利湖畔林语	11,072,520.03	495,061,938.00		99.37
宁波保利滨湖天地	103,742,598.85	442,442,327.05	2017 年 6 月	91.93
天津保利香槟国际	12,652,631.91	445,000.00		96.13
天津保利玫瑰湾		239,150,866.54		95.19
天津保利上河雅颂	16,505,951.76	2,020,000.00		99.61
天津保利海棠湾	6,777,240.74	33,675,106.43		99.65
天津海河大观	2,157,621,420.48	1,312,601,761.18	2017 年 12 月	86.69
天津保利香颂湖	308,741,944.34	81,825,693.60	2017 年 6 月	95.78
天津保利溪湖林语	434,772,577.70	180,904,853.00	2018 年 12 月	87.26
天津保利罗兰公馆	230,183,387.84	306,652,277.85	2018 年 12 月	82.29
天津保利梧桐语	469,153,656.02	82,767,220.03	2017 年 6 月	88.90
青岛保利百合花园	4,768,575.04	2,935,880.55		99.58
青岛保利百合花园西区	6,666,216.40	3,854,541.15		99.63
青岛保利里院里	160,888,908.87	82,327,718.53		99.46
青岛保利海上罗兰	124,121,737.95	220,631,392.44		98.01
青岛保利香槟国际	169,594,162.38	104,996,983.00		99.06
青岛保利叶公馆	175,901,041.00	1,904,791,319.20		99.92
青岛保利漫月山	142,720,069.82	1,106,227,542.10		97.02
青岛保利茉莉公馆	254,427,931.00	1,258,102,915.00	2017 年 6 月	99.79
青岛保利香雪山	259,945,213.00	177,062,092.00	2017 年 6 月	99.58
青岛保利中央公园	2,256,724,348.10	653,169,538.00	2019 年 12 月	99.14
青岛保利林语镜	556,636,847.22		2018 年 12 月	94.10
青岛保利蔷薇公馆	89,328,349.50		2019 年 12 月	65.35
南京保利紫晶山	552,766.13	3,785,446.13		97.85
南京保利香槟国际	669,534.50	13,160,034.51		99.98
南京保利罗兰香谷		238,335.00		92.94
南京保利梧桐语	8,094,000.33	262,476,793.00		99.65
南京保利紫荆公馆	6,426,307.77	2,310,663,937.01		99.66
南京保利罗兰春天		1,465,748,008.40		98.96
南京保利中央公园	3,025,894,216.58	2,564,486,907.00	2019 年 6 月	92.18
南京保利堂悦	4,405,833,862.00	1,571,004,544.40	2018 年 12 月	96.81
南京保利西江月	3,182,166,198.00	894,707,557.80	2018 年 12 月	90.20
南京保利蔚蓝	3,123,217,182.01	312,731,714.00	2018 年 12 月	93.53

保利房地产（集团）股份有限公司
2016 年度
财务报表附注

项目名称	期末余额	期初余额	预计竣工时间	预售比例(%)
无锡保利香槟国际	906,123,882.00	231,945,557.00	2017 年 6 月	99.66
无锡保利中央公园	466,137,316.90	640,509,767.00	2017 年 12 月	97.41
常州保利公园九里	632,018,255.00	197,726,485.00	2018 年 12 月	85.11
连云港保利海上五月花	62,433,419.00	4,634,822.00	2018 年 12 月	79.42
郑州保利百合花园	33,656,049.43	87,822,184.73		99.93
郑州保利海上五月花	167,523,164.33	1,713,376,269.00	2017 年 6 月	95.58
郑州保利罗兰香谷	275,540,342.00		2019 年 12 月	83.59
郑州保利心语花园	1,624,605,109.00		2021 年 12 月	93.40
合肥保利香槟国际	325,614,663.60	1,176,778,279.00	2017 年 6 月	89.77
合肥保利拉菲公馆	18,682,836.79	16,629,927.33		95.14
合肥保利海上五月花	2,028,772,283.15	3,511,555,078.00	2018 年 6 月	94.98
合肥保利东郡	1,099,059,193.23	1,783,852,370.00	2018 年 6 月	97.70
合肥保利梧桐语	28,160,098.49	882,877,352.00		99.85
合肥保利西山林语	3,607,941,030.36	788,576,257.00	2018 年 12 月	96.69
合肥保利罗兰春天	1,007,105,581.32		2019 年 12 月	87.79
合肥保利朗香书院	1,215,334,943.00		2019 年 12 月	93.67
西安保利拉菲公馆	60,068,046.58	685,559,324.87	2017 年 6 月	90.12
西安保利春天里	385,861,637.45	42,482,253.00	2017 年 6 月	97.23
西安保利金香槟	2,670,521.11	60,279,573.90	2017 年 6 月	92.70
西安保利丈八北路项目	218,986,684.00		2018 年 12 月	98.81
西安保利心语	746,665,212.00		2020 年 12 月	88.98
太原保利香槟国际	2,394,727,146.00	1,199,347,825.00	2018 年 12 月	89.36
晋中保利壹号公馆	233,424,812.00		2020 年 12 月	59.80
太原保利梧桐语	266,595,773.00		2019 年 12 月	60.00
福州保利西江林语	1,945,368,629.18	1,002,146,653.60	2018 年 12 月	86.43
厦门保利叁仟栋	4,552,378,966.21	890,880,136.00	2017 年 5 月	92.41
莆田保利城	1,559,757,166.12	287,050,629.00	2021 年 12 月	88.76
泉州保利城	408,538,076.82		2020 年 12 月	95.63
泉州南安保利香槟公馆	125,301,354.00		2020 年 12 月	80.80
三亚保利论坛项目	727,448,152.24	132,567,287.00	2017 年 6 月	82.62
三亚保利海棠湾	1,044,743,105.08	763,484,550.13	2017 年 6 月	97.72
海口保利中央海岸	1,342,457,200.00	229,938,331.00	2019 年 12 月	65.94
太原保利百合花园	714,515,474.29	4,952,657.00	2019 年 12 月	84.38
兰州保利领秀山	1,216,356,715.13	958,852,412.03	2019 年 12 月	85.92
兰州保利金香槟	266,843,973.18		2023 年 6 月	51.36
乌鲁木齐保利西山林语	42,454,431.04		2018 年 12 月	88.15
乌鲁木齐保利海上五月花	103,976,329.48	71,589,063.70	2021 年 12 月	73.19
赣州中航云府项目	845,199,227.00		2019 年 5 月	84.88

项目名称	期末余额	期初余额	预计竣工时间	预售比例(%)
赣州中航公元城项目	2,122,471.00		2020 年 12 月	94.89
昆山九方城项目	681,696,182.00		2019 年 5 月	90.41
九江中航城项目	658,109,723.00		2019 年 5 月	81.97
乌鲁木齐中航翡翠城项目	6,170,000.01		2020 年 12 月	80.11
岳阳中航翡翠湾项目	208,367,855.00		2019 年 5 月	83.55
合计	154,431,506,505.68	131,115,363,551.24		

其他说明：预售比例的计算基数为满足销售条件的房产，不包含该项目中未开发或正在开发但未达到销售条件的部分。

3、 账龄超过一年的预收款项主要为尚未结算的预收房款。

(二十六) 应付职工薪酬

1、 应付职工薪酬列示

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
短期薪酬	115,346,139.87	3,594,753,012.39	3,511,209,270.56	198,889,881.70
离职后福利-设定提存计划	7,214,182.57	252,404,506.09	255,362,230.21	4,256,458.45
辞退福利	117,378.74	3,954,401.62	3,947,248.55	124,531.81
一年内到期的其他福利				
合计	122,677,701.18	3,851,111,920.10	3,770,518,749.32	203,270,871.96

2、 短期薪酬列示

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
(1) 工资、奖金、津贴和补贴	76,062,163.94	3,085,022,911.46	3,009,555,785.89	151,529,289.51
(2) 职工福利费		193,812,438.29	193,812,438.29	
(3) 社会保险费	636,397.22	120,225,096.69	119,893,536.19	967,957.72
其中：医疗保险费	586,295.71	104,836,828.83	104,585,220.75	837,903.79
工伤保险费	24,528.96	6,326,895.45	6,291,477.66	59,946.75
生育保险费	25,572.55	9,061,372.41	9,016,837.78	70,107.18
(4) 住房公积金	1,464,101.33	100,610,710.18	100,637,778.79	1,437,032.72
(5) 工会经费和职工教育经费	36,723,692.14	47,541,661.37	39,652,059.01	44,613,294.50
(6) 短期带薪缺勤				
(7) 短期利润分享计划				
(8) 其他	459,785.24	47,540,194.40	47,657,672.39	342,307.25
合计	115,346,139.87	3,594,753,012.39	3,511,209,270.56	198,889,881.70

3、 设定提存计划列示

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
----	------	------	------	------

基本养老保险	1,278,653.94	208,312,452.01	208,011,899.48	1,579,206.47
失业保险费	29,464.12	10,052,852.92	10,006,466.74	75,850.30
企业年金缴费	5,906,064.51	34,039,201.16	37,343,863.99	2,601,401.68
合计	7,214,182.57	252,404,506.09	255,362,230.21	4,256,458.45

(二十七) 应交税费

税费项目	期末余额	年初余额
增值税	246,609,470.46	-466,755.24
消费税		
营业税	-3,170,807,636.17	-5,388,949,300.45
企业所得税	-2,416,516,775.16	-378,852,214.65
个人所得税	20,955,064.91	13,953,426.71
城市维护建设税	-336,066,459.83	-368,262,185.47
房产税	16,084,926.28	13,919,551.58
土地增值税	-3,414,562,608.95	-3,939,510,385.91
教育费附加	-243,599,800.55	-259,768,165.60
其他税金	-118,891,089.79	-36,684,508.50
合计	-9,416,794,908.80	-10,344,620,537.53

(二十八) 应付利息

项目	期末余额	年初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	16,926,161.09	27,064,777.77
企业债券利息	682,447,653.31	312,500,537.22
短期借款应付利息	1,491,937.14	676,501.46
划分为金融负债的优先股\永续债利息		
合计	700,865,751.54	340,241,816.45

(二十九) 应付股利

项目	期末余额	年初余额
普通股股利	12,954,305.39	9,318,020.00
划分为权益工具的优先股\永续债股利		
合计	12,954,305.39	9,318,020.00

(三十) 其他应付款

1、按款项性质列示其他应付款

项目	期末余额	年初余额
合作方往来款	23,792,464,796.10	12,154,069,016.31
联营合营企业及其他关联方往来款	14,708,067,184.77	8,652,111,125.44
保证金押金	4,613,608,123.68	3,238,335,981.45
其他	5,237,898,934.17	5,555,379,675.81
合计	48,352,039,038.72	29,599,895,799.01

2、 账龄超过一年的大额其他应付款情况的说明

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

(三十一) 一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	年初余额
一年内到期的长期借款	12,823,992,000.00	32,194,271,673.00
一年内到期的应付债券		
一年内到期的长期应付款		
合计	12,823,992,000.00	32,194,271,673.00

(三十二) 长期借款

1、 长期借款分类

项目	期末余额	年初余额	利率区间
质押借款			
抵押借款	5,392,131,906.79	8,398,283,587.21	4.51%-5.46%
保证借款	60,252,170,164.58	54,233,454,900.98	1.2%-7.48%
信用借款	3,222,250,000.00	3,780,000,000.00	4.75%-7.95%
合计	68,866,552,071.37	66,411,738,488.19	

(三十三) 应付债券

1、 应付债券明细

项目	期末余额	年初余额
美元债	5,194,275,425.89	6,420,797,963.88
中期票据	9,967,543,716.90	6,972,499,905.85
公司债券	14,963,771,215.39	5,000,000,000.00
合计	30,125,590,358.18	18,393,297,869.73

2、 应付债券的增减变动：

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	年初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
2013 年美元债	5 亿美元	2013 年 8 月	5 年	3,057,319,643.00	3,207,677,031.32		140,692,750.59	13,110,500.95	901,452,154.88	2,457,897,885.52
2014 年美元债	5 亿美元	2014 年 4 月	5 年	3,060,242,237.50	3,213,120,932.56		155,228,961.39	8,593,447.94	624,463,004.48	2,736,377,540.37
2014 年第一期中期票据	10 亿人民币	2014 年 12 月	5 年	1,000,000,000.00	996,456,091.63		47,866,666.65	974,761.88		997,430,853.51
2015 年第一期中期票据	30 亿人民币	2015 年 2 月	5 年	3,000,000,000.00	2,987,484,703.23		136,300,000.02	2,808,767.09		2,990,293,470.32
2015 年第二期中期票据	30 亿人民币	2015 年 5 月	5 年	3,000,000,000.00	2,988,559,110.99		137,616,666.65	6,010,754.47		2,994,569,865.46
2015 年第一期公司债券	30 亿人民币	2015 年 12 月	5 年	3,000,000,000.00	3,000,000,000.00		98,033,333.31	2,249,660.57		2,993,189,660.57
2015 年第一期公司债券	20 亿人民币	2015 年 12 月	7 年	2,000,000,000.00	2,000,000,000.00		70,737,777.77	1,134,237.11		1,995,034,237.11
2016 年第一期公司债券	25 亿人民币	2016 年 1 月	5 年	2,500,000,000.00		2,500,000,000.00	68,628,472.18	1,755,568.31		2,494,255,568.31
2016 年第一期公司债券	25 亿人民币	2016 年 1 月	7 年	2,500,000,000.00		2,500,000,000.00	74,211,805.53	1,341,285.76		2,493,841,285.76
2016 年第二期公司债券	20 亿人民币	2016 年 2 月	5 年	2,000,000,000.00		2,000,000,000.00	49,991,111.11	1,304,505.95		1,995,304,505.95
2016 年第二期公司债券	30 亿人民币	2016 年 2 月	10 年	3,000,000,000.00		3,000,000,000.00	106,146,666.67	1,145,957.69		2,992,145,957.69
2016 年第一期中期票据	30 亿人民币	2016 年 11 月	5 年	3,000,000,000.00		3,000,000,000.00	8,200,000.00	249,527.61		2,985,249,527.61
合计	/	/	/	31,117,561,880.50	18,393,297,869.73	13,000,000,000.00	1,093,654,211.87	40,678,975.33	1,525,915,159.36	30,125,590,358.18

应付债券说明：

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

2014 年 4 月，公司全资子公司恒利（香港）置业有限公司通过其全资子公司 Poly Real Estate Finance Ltd 在境外发行 5 亿美元的五年期固息债券，债券票面利率为 5.25%，每半年付息一次。

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

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

2015 年 5 月，公司发行 2015 年第二期中期票据 30 亿元，期限为五年，利率 4.60%，每年付息一次。

2015 年 12 月，公司发行 2015 年第一期公司债券 30 亿元，期限为五年，利率 3.40%，每年付息一次。
2015 年 12 月，公司发行 2015 年第一期公司债券 20 亿元，期限为七年，利率 3.68%，每年付息一次。
2016 年 1 月，公司发行 2016 年第一期公司债券 25 亿元，期限为五年，利率 2.95%，每年付息一次。
2016 年 1 月，公司发行 2016 年第一期公司债券 25 亿元，期限为七年，利率 3.19%，每年付息一次。
2016 年 2 月，公司发行 2016 年第二期公司债券 20 亿元，期限为五年，利率 2.96%，每年付息一次。
2016 年 2 月，公司发行 2016 年第二期公司债券 30 亿元，期限为十年，利率 4.19%，每年付息一次。
2016 年 11 月，公司发行 2016 年第一期中期票据 30 亿元，期限为五年，利率 3.28%，每年付息一次。

(三十四) 递延收益

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
政府补助		1,790,517.63	320,283.86	1,470,233.77	稳岗补贴
合计		1,790,517.63	320,283.86	1,470,233.77	/

涉及政府补助的项目：

负债项目	年初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	其他变动	期末余额	与资产相关/与收益相关
稳岗补贴		1,790,517.63	320,283.86		1,470,233.77	与收益相关
合计		1,790,517.63	320,283.86		1,470,233.77	/

(三十五) 股本

项目	年初余额	本期变动增（+）减（-）					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总额（其他说明）	10,756,715,193.00	1,101,096,885.00				1,101,096,885.00	11,857,812,078.00

其他说明：2016 年 6 月 15 日，经中国证券监督管理委员会《关于核准保利房地产（集团）股份有限公司非公开发行股票批复》（证监许可[2016]42 号）核准，非公开发行股票 1,098,901,172 股。公司新增股本经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审验并出具立信报字[2016]第 728165 号验资报告。2016 年 7 月 15 日，公司向股票期权激励对象定向发行股票 2,195,713 股，新增股本经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审验并出具立信报字[2016]第 728219 号验资报告。

(三十六) 资本公积

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）（其他说明 1）	6,933,974,705.52	7,881,694,293.48		14,815,668,999.00
以权益结算的股份支付权益工具公允价值（其他说明 2）	10,601,444.75	35,356,223.90		45,957,668.65
其他资本公积（其他说明 3）	10,021,512.07	45,572,289.43	30,541,375.36	25,052,426.14
合计	6,954,597,662.34	7,962,622,806.81	30,541,375.36	14,886,679,093.79

其他说明 1：股本溢价增加主要系非公开发行股票及向股票激励对象定向发行股票形成的股本溢价。

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

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

(三十七) 其他综合收益

项目	年初余额	本期发生金额					归属于母公司股东的其他综合收益期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
1. 以后不能重分类进损益的其他综合收益							
其中：重新计算设定受益计划净负债和净资产的变动							
权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额							
2. 以后将重分类进损益的其他综合收益	19,260,362.47	34,950,087.97	91,661.75	48,076,922.65	-13,035,172.93		6,225,189.54
其中：权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	-91,661.75		91,661.75		91,661.75		
可供出售金融资产公允价值变动损益		192,307,690.60		48,076,922.65	144,230,767.95		144,230,767.95
持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益							
现金流量套期损益的有效部分							
外币财务报表折算差额	19,352,024.22	-157,357,602.63			-157,357,602.63		-138,005,578.41
其他综合收益合计	19,260,362.47	34,950,087.97	91,661.75	48,076,922.65	-13,035,172.93		6,225,189.54

(三十八) 盈余公积

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	2,151,236,540.48	627,769,384.44		2,779,005,924.92
任意盈余公积				
合计	2,151,236,540.48	627,769,384.44		2,779,005,924.92

其他说明：盈余公积本期增加系按母公司本期净利润的 10% 计提盈余公积。

(三十九) 未分配利润

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	51,640,750,151.69	42,048,427,771.05
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	51,640,750,151.69	42,048,427,771.05
加：本期归属于母公司所有者的净利润	12,421,551,064.86	12,347,579,022.33
减：提取法定盈余公积	627,769,384.44	436,761,173.21
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利	3,711,066,741.60	2,318,495,468.48
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	59,723,465,090.51	51,640,750,151.69

其他说明：根据公司 2015 年度股东大会决议，公司以 2016 年 1 月 8 日总股本为基数，每 10 股派发 3.45 元（含税），共计分配利润 3,711,066,741.60 元。

(四十) 营业收入和营业成本

1、 营业收入、营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	154,565,635,942.61	109,835,678,109.94	123,386,340,634.89	82,453,089,187.47
其他业务	186,502,187.19	45,002,084.36	42,443,537.16	216,533.62
合计	154,752,138,129.80	109,880,680,194.30	123,428,784,172.05	82,453,305,721.09

2、 主营业务分行业列示如下：

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
房地产销售	146,956,821,980.78	105,778,439,164.65	118,622,792,573.24	79,928,586,897.13
其他	7,608,813,961.83	4,057,238,945.29	4,763,548,061.65	2,524,502,290.34
合计	154,565,635,942.61	109,835,678,109.94	123,386,340,634.89	82,453,089,187.47

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

3、 主营业务分地区列示如下：

地区名称	本期金额		上期金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
中国广东	55,653,770,887.65	38,375,440,850.65	40,894,666,035.53	24,170,100,381.81
中国上海	16,298,163,821.33	9,779,760,241.89	13,261,036,894.48	8,381,750,947.28
中国北京	14,035,153,134.30	10,051,856,309.13	10,734,902,283.28	7,284,378,654.04
中国四川	9,493,966,308.75	6,769,158,082.28	13,202,307,385.16	9,580,343,907.83
中国江苏	7,443,163,139.21	5,053,875,405.49	3,126,883,653.63	2,518,029,031.80
中国合肥	6,800,636,325.14	4,907,649,906.23	5,203,086,054.35	4,019,746,582.35
中国青岛	5,943,179,463.28	4,193,314,965.71	2,746,287,142.40	1,963,069,188.50
中国浙江	5,483,664,222.98	5,133,103,862.74	3,498,296,560.63	2,719,554,880.52
中国重庆	5,468,123,851.29	4,818,435,149.52	5,113,874,685.14	4,285,363,288.83
中国辽宁	4,028,175,527.86	3,118,912,008.22	3,137,930,734.55	2,246,765,502.58
中国湖北	4,020,563,975.58	2,474,272,705.57	6,938,966,834.65	4,107,236,073.08
中国湖南	3,673,900,992.29	2,749,411,626.25	2,160,246,243.09	1,469,538,282.42
中国河北	3,151,309,530.26	2,062,697,351.87	1,246,916,447.00	810,602,946.56
中国天津	2,706,449,675.02	2,157,029,540.31	3,936,521,652.80	2,700,438,424.96
中国长春	2,292,297,591.87	1,938,130,542.41	2,402,967,635.27	1,954,205,712.59
中国郑州	2,272,999,836.15	1,646,647,199.11	22,036,564.21	8,788,672.27
中国陕西	1,566,805,044.40	1,369,134,023.47	3,130,268,814.00	2,213,540,215.50
中国甘肃	1,196,448,366.79	794,431,465.96		
中国南昌	1,062,482,743.17	965,249,904.24	1,502,709,784.87	1,173,706,662.22
中国福建	889,273,737.22	683,672,162.20	287,987,913.00	215,028,349.80
澳大利亚	486,085,801.31	324,809,197.28		
中国包头	409,357,023.78	314,895,301.17	834,171,403.00	630,901,482.53
中国新疆	137,463,329.30	111,814,080.35		
英国	52,201,613.68	41,976,227.89		
中国海南			4,275,913.85	
合计	154,565,635,942.61	109,835,678,109.94	123,386,340,634.89	82,453,089,187.47

(四十一) 税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
营业税	6,390,722,707.73	6,498,248,139.08
城市维护建设税	531,783,462.31	419,070,617.96
教育费附加	393,764,197.02	322,637,896.95
资源税	274,134.66	181,666.94

项目	本期发生额	上期发生额
土地增值税	7,289,521,219.85	4,778,037,099.80
其他税金	428,979,366.91	138,734,921.62
合计	15,035,045,088.48	12,156,910,342.35

(四十二) 销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	397,401,173.75	371,202,047.05
广告费	902,392,623.32	833,954,768.89
销售代理费	1,076,199,186.78	550,615,626.30
销售现场费用	375,787,505.06	203,403,002.34
宣传活动费	491,978,160.77	405,678,847.65
其他	301,119,450.90	366,296,467.87
合计	3,544,878,100.58	2,731,150,760.10

(四十三) 管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	1,444,963,126.15	960,585,672.38
差旅交通费	84,096,516.78	64,131,033.97
办公费	145,913,688.71	130,105,000.26
税费	104,248,498.80	294,407,609.61
折旧摊销费	167,519,832.06	133,103,575.50
其他	319,770,176.00	289,183,650.34
合计	2,266,511,838.50	1,871,516,542.06

(四十四) 财务费用

类别	本期发生额	上期发生额
利息支出	2,217,007,082.79	2,210,713,676.14
减：利息收入	510,503,859.87	451,499,789.87
汇兑损益	347,992,195.42	486,790,953.71
其他支出	179,429,587.12	81,790,878.50
合计	2,233,925,005.46	2,327,795,718.48

其他说明：本期汇兑损益主要系美元债券受汇率变化产生。

(四十五) 资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	-44,686,075.77	20,502,418.53

项目	本期发生额	上期发生额
存货跌价损失		135,684,298.79
其他	4,276,543.78	68,816.20
合计	-40,409,531.99	156,255,533.52

(四十六) 公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
以公允价值计量的且其变动计入当期损益的金融资产	64,300,404.47	
其中：衍生金融工具产生的公允价值变动收益	64,300,404.47	
以公允价值计量的且其变动计入当期损益的金融负债	-40,648,207.75	
按公允价值计量的投资性房地产		
合计	23,652,196.72	

(四十七) 投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	1,218,133,501.25	991,181,385.23
处置长期股权投资产生的投资收益	22,739,075.42	-582,730.48
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益		
持有至到期投资在持有期间的投资收益		
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	6,047,831.38	1,960,112.00
处置可供出售金融资产取得的投资收益		
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得	769.60	
合计	1,246,921,177.65	992,558,766.75

(四十八) 营业外收入

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	1,098,694.33	343,092.65	1,098,694.33
其中：固定资产处置利得	1,098,694.33	343,092.65	1,098,694.33
无形资产处置利得			
债务重组利得			
非货币性资产交换利得			
接受捐赠			
政府补助	1,837,929.33		1,837,929.33
罚款及违约金收入	230,853,540.24	191,746,932.50	230,853,540.24
其他	76,772,075.62	66,947,916.44	76,772,075.62

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
合计	310,562,239.52	259,037,941.59	310,562,239.52

计入当期损益的政府补助

项目	本期发生额	上期发生额	与资产相关/与收益相关
政府部门补贴	1,426,508.73		与收益相关
政府部门奖励	411,420.60		与收益相关
合计	1,837,929.33		

(四十九) 营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	965,133.01	405,060.18	965,133.01
其中：固定资产处置损失	965,133.01	405,060.18	965,133.01
无形资产处置损失			
债务重组损失			
非货币性资产交换损失			
对外捐赠	4,564,973.22	1,220,419.00	4,564,973.22
罚款支出	16,225,624.69	25,218,857.13	16,225,624.69
其他	101,457,528.76	55,842,788.98	101,457,528.76
合计	123,213,259.68	82,687,125.29	123,213,259.68

(五十) 所得税费用

1、 所得税费用表

项目	本期发生额	上期发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	6,495,618,923.80	6,297,144,470.20
递延所得税调整	-258,101,329.21	-224,103,198.09
合计	6,237,517,594.59	6,073,041,272.11

2、 会计利润与所得税费用调整过程

项目	本期发生额
利润总额	23,310,567,318.58
按法定[或适用]税率计算的所得税费用	5,827,641,829.65
子公司适用不同税率的影响	2,020,212.49
调整以前期间所得税的影响	-27,918,329.46
非应税收入的影响	-311,730,294.41
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	60,552,728.32
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-95,873,869.69

项 目	本期发生额
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	752,581,717.56
其他	30,243,600.13
所得税费用	6,237,517,594.59

(五十一) 现金流量表项目

1、 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
与有关单位往来	39,377,683,674.46	12,979,377,936.17
购房诚意金及代收业主款项	442,966,021.46	1,441,969,314.38
其他	3,002,255,130.44	1,244,307,281.64
合 计	42,822,904,826.36	15,665,654,532.19

2、 支付的其他与经营活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
与有关单位往来	35,352,681,505.27	24,944,475,496.53
期间费用	4,055,513,818.77	3,095,806,305.46
其他	1,712,220,096.61	1,740,604,408.30
合 计	41,120,415,420.65	29,780,886,210.29

3、 收到的其他与投资活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
收购子公司		119,697,336.19
合 计		119,697,336.19

4、 支付的其他与投资活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
处置子公司	176,066,114.47	261,066,640.15
合 计	176,066,114.47	261,066,640.15

5、 支付的其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
融资费用等	126,065,112.88	100,128,421.24
少数股东减资	750,000,000.00	
合 计	876,065,112.88	100,128,421.24

(五十二) 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	17,073,049,723.99	16,827,717,865.39
加：资产减值准备	-40,409,531.99	156,255,533.52
固定资产等折旧	733,603,550.58	440,741,822.22
无形资产摊销	8,678,685.27	7,455,163.62
长期待摊费用摊销	44,347,408.49	14,325,744.08
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)	-133,561.32	61,967.53
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)		
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	-23,652,196.72	
财务费用(收益以“-”号填列)	2,217,007,082.79	2,210,713,676.14
投资损失(收益以“-”号填列)	-1,246,921,177.65	-992,558,766.75
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-261,861,045.75	-223,682,971.46
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	51,344,120.23	-420,226.63
存货的减少(增加以“-”号填列)	-13,221,908,816.62	-20,250,591,224.79
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-20,751,389,271.64	-15,365,301,041.88
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	49,472,202,224.34	34,959,930,203.44
其他		
经营活动产生的现金流量净额	34,053,957,194.00	17,784,647,744.43
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3、现金及现金等价物净变动情况		
现金的期末余额	46,720,275,950.08	36,947,019,769.99
减：现金的年初余额	36,947,019,769.99	39,351,869,298.66
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的年初余额		
现金及现金等价物净增加额	9,773,256,180.09	-2,404,849,528.67

2、 本期支付的取得子公司的现金净额

	金额
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	3,847,520,350.38
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	465,433,520.20

	金额
加：以前期间发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	
取得子公司支付的现金净额	3,382,086,830.18

3、 本期收到的处置子公司的现金净额

	金额
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	468,149,528.00
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	139,687,499.67
加：以前期间处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	
处置子公司收到的现金净额	328,462,028.33

4、 现金和现金等价物的构成

项 目	期末余额	年初余额
一、现 金	46,720,275,950.08	36,947,019,769.99
其中：库存现金	5,698,210.62	11,346,116.53
可随时用于支付的银行存款	46,714,577,739.46	36,935,309,038.03
可随时用于支付的其他货币资金		364,615.43
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	46,720,275,950.08	36,947,019,769.99
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

(五十三) 所有权或使用权受到限制的资产

项 目	期末账面价值	年初账面价值
货币资金	263,545,978.14	537,895,600.83
存货	25,863,284,531.25	53,010,212,712.56
固定资产	817,514,600.33	817,541,203.96
投资性房地产	5,689,857,681.68	7,011,274,655.23
合计	32,634,202,791.40	61,376,924,172.58

(五十四) 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			2,323,490,523.63
其中：美元	293,348,676.47	6.9370	2,034,959,768.67
港币	62,538.56	0.8945	55,940.74
英镑	4,935,492.17	8.5094	41,998,077.07
澳元	49,141,044.55	5.0157	246,476,737.15
长期借款			1,468,600,564.58
其中：澳元	292,800,718.66	5.0157	1,468,600,564.58
应付债券			5,194,275,425.89
其中：美元	748,778,351.72	6.9370	5,194,275,425.89

（五十五） 公允价值的披露

1、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			合计
	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	
一、持续的公允价值计量				
（一）以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产	64,300,404.47			64,300,404.47
1. 交易性金融资产	64,300,404.47			64,300,404.47
（1）债务工具投资				
（2）权益工具投资				
（3）衍生金融资产	64,300,404.47			64,300,404.47
2. 指定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）权益工具投资				
（二）可供出售金融资产	692,307,686.16			692,307,686.16
（1）债务工具投资				
（2）权益工具投资	692,307,686.16			692,307,686.16
（3）其他				
持续以公允价值计量的资产总额	756,608,090.63			756,608,090.63
（三）交易性金融负债	40,648,207.75			40,648,207.75
其中：发行的交易性债券				
衍生金融负债	40,648,207.75			40,648,207.75
其他				
持续以公允价值计量的负债总额	40,648,207.75			40,648,207.75

2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

公司持有的可供出售金融资产中的上市公司股票投资，年末公允价值按资产负债表日公开交易市场的收盘价确定。

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
深圳市平吉投资管理有限公司	2016 年 5 月	0.00	70	收购	2016 年 5 月	控制权移交		-2,312,149.45
上海昱钧房地产开发有限公司	2016 年 5 月		100	收购	2016 年 5 月	控制权移交		-7,640,721.40
上海新谱管理咨询有限公司	2016 年 7 月	0.00	99	收购	2016 年 7 月	控制权移交		3,274.24
上海久青置业有限公司	2016 年 12 月	159,712,960.00	34	收购	2016 年 12 月	控制权移交		83,163.91
天津瑞赛置业有限公司	2016 年 11 月	43,475,360.94	100	收购	2016 年 11 月	控制权移交		-101,486.90
武汉市星盛达投资有限公司	2016 年 7 月	40,000,000.00	80	收购	2016 年 7 月	控制权移交		-627,913.22
成都龙湖锦裕置业有限公司	2016 年 2 月	50,000,000.00	50	增资扩股	2016 年 2 月	控制权移交		-7,259,790.70
成都保利堂悦房地产开发有限公司	2016 年 11 月	289,627,771.83	100	收购	2016 年 11 月	控制权移交	42,543,301.79	-670.35
佛山市南海区坚美华鸿置业投资有限公司	2016 年 7 月	50,000,000.00	50	收购	2016 年 7 月	控制权移交		-737,420.51
佛山市瀚郇房地产有限公司	2016 年 9 月	31,058,000.00	50	收购	2016 年 9 月	控制权移交		-389,566.24
佛山市兴业正鹏投资有限公司	2016 年 12 月	49,614,479.00	51	收购	2016 年 12 月	控制权移交		-595,675.13
佛山市南海翔基置业有限公司	2016 年 12 月	5,884,935.33	55	收购	2016 年 12 月	控制权移交		-153,155.26
江西鼎邦置业有限公司	2016 年 11 月	140,000,000.00	70	收购	2016 年 11 月	控制权移交		-3,501,529.11
广东金坤房地产发展有限公司	2016 年 3 月	15,697,800.00	87.21	收购	2016 年 3 月	控制权移交		-665,402.47
东莞市紫岸花城房地产开发有限公司	2016 年 3 月		99	收购	2016 年 3 月	控制权移交		-5,089,028.71
陕西新天力置业有限公司	2016 年 1 月	139,313,600.00	67	收购	2016 年 1 月	控制权移交		-22,104,782.50
郑州煜盛房地产开发有限公司	2016 年 4 月	513,478,512.00	100	收购	2016 年 4 月	控制权移交		-19,125,109.80
太原晋善房地产开发有限公司	2016 年 8 月	43,830,558.89	70	收购	2016 年 8 月	控制权移交		-719,777.03
兰州天坤房地产开发有限公司	2016 年 2 月	12,468,085.37	65	收购	2016 年 2 月	控制权移交	18,113.23	-2,862,969.08
兰州天健房地产开发有限公司	2016 年 2 月	9,665,045.00	65	收购	2016 年 2 月	控制权移交	15,471.70	-7,876,233.19
兰州恒丰房地产开发有限公司	2016 年 12 月	33,949.12	51	收购	2016 年 12 月	控制权移交		-83,373.32
中山市润信房地产开发有限公司	2016 年 12 月	14,000,000.00	70	收购	2016 年 12 月	控制权移交		-633,298.22
洛阳保利和园置业有限公司	2016 年 12 月	0.00	80	收购	2016 年 12 月	控制权移交		-496,921.26
南昌豫苑置业有限公司	2016 年 7 月	0.00	70	收购	2016 年 7 月	控制权移交		-306,924.07
广东芯智慧科技有限公司	2016 年 6 月	2,300,000.00	60	收购	2016 年 6 月	控制权移交	2,823,273.78	-784,688.90
赣州中航房地产发展有限公司	2016 年 12 月	188,219,800.00	100	收购	2016 年 12 月	控制权移交		
赣州航城置业有限公司	2016 年 12 月		100	收购	2016 年 12 月	控制权移交		
赣州中航置业有限公司	2016 年 12 月	226,847,900.00	79.17	收购	2016 年 12 月	控制权移交		
江苏中航地产有限公司	2016 年 12 月	427,643,800.00	100	收购	2016 年 12 月	控制权移交		

保利房地产（集团）股份有限公司
2016 年度
财务报表附注

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
九江中航城地产开发有限公司	2016 年 12 月	329,480,600.00	100	收购	2016 年 12 月	控制权移交		
岳阳建桥投资置业有限公司	2016 年 12 月	325,297,200.00	100	收购	2016 年 12 月	控制权移交		
新疆中航投资有限公司	2016 年 12 月	65,343,000.00	100	收购	2016 年 12 月	控制权移交		
新疆中航物业服务服务有限公司	2016 年 12 月		100	收购	2016 年 12 月	控制权移交		
成都航逸置业有限公司	2016 年 12 月	16,844,100.00	100	收购	2016 年 12 月	控制权移交		
成都航逸科技有限公司	2016 年 12 月	100,013,000.00	100	收购	2016 年 12 月	控制权移交		
北京荣轩投资发展有限公司	2016 年 12 月	557,574,853.12	100	收购	2016 年 12 月	控制权移交		
Golden Asset Highett Pty Ltd ATF Golden Asset Highett Unit Trust	2016 年 9 月	95,039.78	80	收购	2016 年 9 月	控制权移交		-1,480,140.06

2、 合并成本及商誉

合并成本	
— 现金	3,847,520,350.38
— 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	3,847,520,350.38
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	3,847,520,350.38
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

	深圳市平吉投资管理有限公司&上海昱钧房地产开发有限公司		上海新谱管理咨询有限公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值
资产总额：	196,500,000.00	196,500,000.00	1,075,000,000.00	1,075,000,000.00
货币资金				
应收款项	196,500,000.00	196,500,000.00	1,075,000,000.00	1,075,000,000.00
存货				
可供出售金融资产				
长期股权投资				
固定资产				
投资性房地产				
在建工程				
无形资产				

	深圳市平吉投资管理有限公司&上海昱钧 房地产开发有限公司		上海新谱管理咨询有限公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值
长期待摊费用				
其他流动资产				
递延所得税资产				
负债：	196,500,000.00	196,500,000.00	1,075,000,000.00	1,075,000,000.00
借款				
应付款项	196,500,000.00	196,500,000.00	1,075,000,000.00	1,075,000,000.00
递延所得税负债				
净资产				
减：少数股东权益				
取得的净资产				

续表：

	上海久青置业有限公司		天津瑞赛置业有限公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值
资产总额：	1,547,859,584.90	1,082,796,611.39	43,868,395.37	43,868,395.37
货币资金	9,080,008.20	9,080,008.20	816,397.10	816,397.10
应收款项			42,709,366.27	42,709,366.27
存货	1,538,775,575.45	1,073,712,601.94		
可供出售金融资产				
长期股权投资				
固定资产	4,001.25	4,001.25	342,632.00	342,632.00
投资性房地产				
在建工程				
无形资产				
长期待摊费用				
其他流动资产				
递延所得税资产				
负债：	1,078,115,584.90	1,078,115,584.90	393,034.43	393,034.43
借款				
应付款项	1,078,115,584.90	1,078,115,584.90	393,034.43	393,034.43
递延所得税负债				
净资产	469,744,000.00	4,681,026.49	43,475,360.94	43,475,360.94
减：少数股东权益	310,031,040.00	3,089,477.48		
取得的净资产	159,712,960.00	1,591,549.01	43,475,360.94	43,475,360.94

续表：

	武汉市星盛达投资有限公司	成都龙湖锦裕置业有限公司
--	--------------	--------------

保利房地产（集团）股份有限公司
2016 年度
财务报表附注

	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值
资产总额:	268,202,783.55	265,356,195.72	103,378,860.00	103,378,860.00
货币资金	58,476.39	58,476.39	400,643.60	400,643.60
应收款项	5,000,000.00	5,000,000.00	99,555,824.00	99,555,824.00
存货	263,144,307.16	260,297,719.33	3,422,392.40	3,422,392.40
可供出售金融资产				
长期股权投资				
固定资产				
投资性房地产				
在建工程				
无形资产				
长期待摊费用				
其他流动资产				
递延所得税资产				
负债:	218,202,783.55	218,202,783.55	3,378,860.00	3,378,860.00
借款				
应付款项	218,202,783.55	218,202,783.55	3,378,860.00	3,378,860.00
递延所得税负债				
净资产	50,000,000.00	47,153,412.17	100,000,000.00	100,000,000.00
减: 少数股东权益	10,000,000.00	9,430,682.43	50,000,000.00	50,000,000.00
取得的净资产	40,000,000.00	37,722,729.74	50,000,000.00	50,000,000.00

续表:

	成都保利堂悦房地产开发有限公司		佛山市南海区坚美华鸿置业投资有限公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值
资产总额:	428,026,852.55	143,360,549.68	569,859,433.33	569,859,433.33
货币资金			10,991,204.52	10,991,204.52
应收款项	534,980.77	534,980.77	2,307,606.99	2,307,606.99
存货	427,491,871.78	142,825,568.91	556,417,903.20	556,417,903.20
可供出售金融资产				
长期股权投资				
固定资产			142,718.62	142,718.62
投资性房地产				
在建工程				
无形资产				
长期待摊费用				
其他流动资产				
递延所得税资产				

保利房地产（集团）股份有限公司
2016 年度
财务报表附注

	成都保利堂悦房地产开发有限公司		佛山市南海区坚美华鸿置业投资有限公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值
负债：	138,399,080.72	138,399,080.72	469,859,433.33	469,859,433.33
借款			170,000,000.00	170,000,000.00
应付款项	138,399,080.72	138,399,080.72	299,859,433.33	299,859,433.33
递延所得税负债				
净资产	289,627,771.83	4,961,468.96	100,000,000.00	100,000,000.00
减：少数股东权益			50,000,000.00	50,000,000.00
取得的净资产	289,627,771.83	4,961,468.96	50,000,000.00	50,000,000.00

续表：

	佛山市灏邨房地产有限公司		佛山市兴业正鹏投资有限公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值
资产总额：	384,916,952.70	415,721,548.51	114,612,380.99	114,612,380.99
货币资金	77,884.35	77,884.35	135,016.20	135,016.20
应收款项	4,333,547.60	4,333,547.60	3,482,619.82	3,482,619.82
存货	379,962,197.56	410,766,793.37	110,864,706.93	110,864,706.93
可供出售金融资产				
长期股权投资				
固定资产	543,323.19	543,323.19	130,038.04	130,038.04
投资性房地产				
在建工程				
无形资产				
长期待摊费用				
其他流动资产				
递延所得税资产				
负债：	322,800,952.70	322,800,952.70	17,329,088.83	17,329,088.83
借款				
应付款项	322,800,952.70	322,800,952.70	17,329,088.83	17,329,088.83
递延所得税负债				
净资产	62,116,000.00	92,920,595.81	97,283,292.16	97,283,292.16
减：少数股东权益	31,058,000.00	46,460,297.91	47,668,813.16	47,668,813.16
取得的净资产	31,058,000.00	46,460,297.91	49,614,479.00	49,614,479.00

续表：

	佛山市南海翔基置业投资有限公司	江西鼎邦置业有限公司
--	-----------------	------------

保利房地产（集团）股份有限公司
2016 年度
财务报表附注

	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值
资产总额:	400,075,306.51	400,075,306.51	292,115,248.03	137,977,342.23
货币资金	57,058.35	57,058.35	25,218.31	25,218.31
应收款项	904,290.70	904,290.70	2,234,188.00	2,234,188.00
存货	398,863,625.64	398,863,625.64	286,788,530.54	132,650,624.74
可供出售金融资产				
长期股权投资			3,000,000.00	3,000,000.00
固定资产	234,121.78	234,121.78	67,311.18	67,311.18
投资性房地产				
在建工程				
无形资产	16,210.04	16,210.04		
长期待摊费用				
其他流动资产				
递延所得税资产				
负债:	389,375,424.10	389,375,424.10	92,115,248.03	92,115,248.03
借款				
应付款项	389,375,424.10	389,375,424.10	92,115,248.03	92,115,248.03
递延所得税负债				
净资产	10,699,882.41	10,699,882.41	200,000,000.00	45,862,094.20
减: 少数股东权益	4,814,947.08	4,814,947.08	60,000,000.00	13,758,628.26
取得的净资产	5,884,935.33	5,884,935.33	140,000,000.00	32,103,465.94

续表:

	广东金坤房地产发展有限公司&东莞市紫岸花城房地产开发有限公司		陕西新天力置业有限公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值
资产总额:	207,095,194.38	207,095,194.38	790,777,319.01	620,193,675.45
货币资金	586,750.55	586,750.55	160,800.40	160,800.40
应收款项	54,574,535.38	54,574,535.38	585,479.00	585,479.00
存货	146,316,046.58	146,316,046.58	789,881,227.76	619,297,584.20
可供出售金融资产				
长期股权投资				
固定资产	20,825.27	20,825.27	149,811.85	149,811.85
投资性房地产				
在建工程				
无形资产				
长期待摊费用	5,597,036.60	5,597,036.60		
其他流动资产				
递延所得税资产				

保利房地产（集团）股份有限公司
2016 年度
财务报表附注

	广东金坤房地产发展有限公司&东莞市紫岸花城房地产开发有限公司		陕西新天力置业有限公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值
负债：	189,095,194.38	189,095,194.38	582,846,572.74	582,846,572.74
借款				
应付款项	189,095,194.38	189,095,194.38	582,846,572.74	582,846,572.74
递延所得税负债				
净资产	18,000,000.00	18,000,000.00	207,930,746.27	37,347,102.71
减：少数股东权益	2,302,200.00	2,302,200.00	68,617,146.27	12,324,543.89
取得的净资产	15,697,800.00	15,697,800.00	139,313,600.00	25,022,558.82

续表：

	郑州煜盛房地产开发有限公司		太原晋善房地产开发有限公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值
资产总额：	2,324,000,188.93	1,970,342,832.46	1,633,118,839.98	1,608,828,293.54
货币资金	21,364,291.82	21,364,291.82	206,238.11	206,238.11
应收款项	6,079,710.01	6,079,710.01	3,180,277.45	3,180,277.45
存货	2,296,334,132.94	1,942,676,776.47	1,628,378,774.61	1,604,088,228.17
可供出售金融资产				
长期股权投资				
固定资产	222,054.16	222,054.16	1,353,549.81	1,353,549.81
投资性房地产				
在建工程				
无形资产				
长期待摊费用				
其他流动资产				
递延所得税资产				
负债：	1,810,521,676.93	1,810,521,676.93	1,570,503,755.85	1,570,503,755.85
借款	240,000,000.00	240,000,000.00		
应付款项	1,570,521,676.93	1,570,521,676.93	1,570,503,755.85	1,570,503,755.85
递延所得税负债				
净资产	513,478,512.00	159,821,155.53	62,615,084.13	38,324,537.69
减：少数股东权益			18,784,525.24	11,497,361.31
取得的净资产	513,478,512.00	159,821,155.53	43,830,558.89	26,827,176.38

续表：

	兰州天坤房地产开发有限公司		兰州天健房地产开发有限公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值

保利房地产（集团）股份有限公司
2016 年度
财务报表附注

	兰州天坤房地产开发有限公司		兰州天健房地产开发有限公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值
资产总额:	649,371,669.80	649,371,645.37	362,964,529.50	362,964,497.16
货币资金	29,449.37	29,449.37	64,510.14	64,510.14
应收款项	30,878.25	30,878.25	261,399.65	261,399.65
存货	649,311,342.18	649,311,317.75	362,638,619.71	362,638,587.37
可供出售金融资产				
长期股权投资				
固定资产				
投资性房地产				
在建工程				
无形资产				
长期待摊费用				
其他流动资产				
递延所得税资产				
负债:	630,190,000.00	630,190,000.00	348,095,229.50	348,095,229.50
借款				
应付款项	630,190,000.00	630,190,000.00	348,095,229.50	348,095,229.50
递延所得税负债				
净资产	19,181,669.80	19,181,645.37	14,869,300.00	14,869,267.66
减: 少数股东权益	6,713,584.43	6,713,575.88	5,204,255.00	5,204,243.68
取得的净资产	12,468,085.37	12,468,069.49	9,665,045.00	9,665,023.98

续表:

	兰州恒丰房地产开发有限公司		中山市润信房地产开发有限公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值
资产总额:	573,511,527.73	573,242,323.34	240,378,540.02	240,378,540.02
货币资金	1.00	1.00	34,814.06	34,814.06
应收款项			29,858,100.00	29,858,100.00
存货	573,511,526.73	573,242,322.34	202,041,862.07	202,041,862.07
可供出售金融资产				
长期股权投资				
固定资产				
投资性房地产				
在建工程				
无形资产				
长期待摊费用			8,443,763.89	8,443,763.89
其他流动资产				

	兰州恒丰房地产开发有限公司		中山市润信房地产开发有限公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值
递延所得税资产				
负债：	573,444,960.83	573,444,960.83	220,378,540.02	220,378,540.02
借款				
应付款项	573,444,960.83	573,444,960.83	220,378,540.02	220,378,540.02
递延所得税负债				
净资产	66,566.90	-202,637.49	20,000,000.00	20,000,000.00
减：少数股东权益	32,617.78	-99,292.37	6,000,000.00	6,000,000.00
取得的净资产	33,949.12	-103,345.12	14,000,000.00	14,000,000.00

续表：

	广东芯智慧科技有限公司		成都航逸科技有限公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值
资产总额：	6,480,593.59	400,691.84	309,866,204.66	306,384,837.19
货币资金	274,662.98	274,662.98	9,065,719.46	9,065,719.46
应收款项	6,117,410.19	37,508.44	24,777,847.67	24,777,847.67
存货				
可供出售金融资产				
长期股权投资				
固定资产	88,520.42	88,520.42	4,061,816.74	4,061,816.74
投资性房地产				
在建工程			263,544,878.08	260,063,510.61
无形资产			5,830.58	5,830.58
长期待摊费用				
其他流动资产			8,410,112.13	8,410,112.13
递延所得税资产				
负债：	2,647,260.26	2,647,260.26	209,853,204.66	209,853,204.66
借款				
应付款项	2,647,260.26	2,647,260.26	209,853,204.66	209,853,204.66
递延所得税负债				
净资产	3,833,333.33	-2,246,568.42	100,013,000.00	96,531,632.53
减：少数股东权益	1,533,333.33	-898,627.37		
取得的净资产	2,300,000.00	-1,347,941.05	100,013,000.00	96,531,632.53

续表：

	成都航逸置业有限公司		江苏中航地产有限公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值
资产总额:	538,313,325.52	530,825,391.85	1,198,447,429.97	1,018,559,169.16
货币资金	542,970.19	542,970.19	106,682,370.07	106,682,370.07
应收款项	479,450.00	479,450.00	134,227,721.61	134,227,721.61
存货	536,035,908.37	528,547,974.70	921,545,429.44	741,657,168.63
可供出售金融资产				
长期股权投资				
固定资产	31,348.21	31,348.21	196,349.84	196,349.84
投资性房地产				
在建工程				
无形资产				
长期待摊费用				
其他流动资产	1,223,648.75	1,223,648.75	35,795,559.01	35,795,559.01
递延所得税资产				
负债:	521,469,225.52	521,469,225.52	770,803,629.97	770,803,629.97
借款				
应付款项	521,469,225.52	521,469,225.52	770,803,629.97	770,803,629.97
递延所得税负债				
净资产	16,844,100.00	9,356,166.33	427,643,800.00	247,755,539.19
减: 少数股东权益				
取得的净资产	16,844,100.00	9,356,166.33	427,643,800.00	247,755,539.19

续表:

	九江中航城地产开发有限公司		新疆中航投资有限公司&新疆中航物业服务 服务有限公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值
资产总额:	1,685,882,717.36	1,703,981,712.34	388,508,070.48	376,850,056.50
货币资金	122,864,522.85	122,864,522.85	24,951,012.52	24,951,012.52
应收款项	48,286,447.62	48,286,447.62	7,972,037.48	7,972,037.48
存货	1,455,323,237.21	1,473,422,232.19	352,493,774.77	340,835,760.79
可供出售金融资产				
长期股权投资				
固定资产	793,585.70	793,585.70	1,269,796.01	1,269,796.01
投资性房地产				
在建工程				
无形资产				
长期待摊费用	11,543,052.36	11,543,052.36		
其他流动资产	47,071,871.62	47,071,871.62	1,821,449.70	1,821,449.70

	九江中航城地产开发有限公司		新疆中航投资有限公司&新疆中航物业服务有限公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值
递延所得税资产				
负债：	1,356,402,117.36	1,356,402,117.36	323,165,070.48	323,165,070.48
借款	290,000,000.00	290,000,000.00		
应付款项	1,066,402,117.36	1,066,402,117.36	323,165,070.48	323,165,070.48
递延所得税负债				
净资产	329,480,600.00	347,579,594.98	65,343,000.00	53,684,986.02
减：少数股东权益				
取得的净资产	329,480,600.00	347,579,594.98	65,343,000.00	53,684,986.02

续表：

	岳阳建桥投资置业有限公司		赣州中航置业有限公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值
资产总额：	683,610,173.60	617,456,308.54	364,403,378.28	353,674,607.95
货币资金	75,852,908.35	75,852,908.35	30,788,149.94	30,788,149.94
应收款项	5,391,039.55	5,391,039.55	304,113,118.00	304,113,118.00
存货	585,553,593.77	519,399,728.71	20,575,336.28	9,846,565.95
可供出售金融资产				
长期股权投资				
固定资产	123,815.80	123,815.80	635,449.06	635,449.06
投资性房地产			8,291,325.00	8,291,325.00
在建工程				
无形资产				
长期待摊费用				
其他流动资产	16,688,816.13	16,688,816.13		
递延所得税资产				
负债：	358,312,973.60	358,312,973.60	77,870,727.02	77,870,727.02
借款				
应付款项	358,312,973.60	358,312,973.60	77,691,570.77	77,691,570.77
递延所得税负债			179,156.25	179,156.25
净资产	325,297,200.00	259,143,334.94	286,532,651.26	275,803,880.93
减：少数股东权益			59,684,751.26	57,449,948.40
取得的净资产	325,297,200.00	259,143,334.94	226,847,900.00	218,353,932.53

续表：

保利房地产（集团）股份有限公司
2016 年度
财务报表附注

	赣州中航房地产发展有限公司&赣州航城置业有限公司		北京荣轩投资发展有限公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值
资产总额:	1,536,938,626.73	1,415,349,606.46	5,102,256,314.92	5,102,256,314.92
货币资金	49,545,939.79	49,545,939.79	681,461.80	681,461.80
应收款项	58,771,723.31	58,771,723.31	5,101,574,853.12	5,101,574,853.12
存货	1,327,378,047.19	1,205,789,026.92		
可供出售金融资产	50,000,000.00	50,000,000.00		
长期股权投资				
固定资产	7,205,650.49	7,205,650.49		
投资性房地产				
在建工程				
无形资产				
长期待摊费用	2,551,090.48	2,551,090.48		
其他流动资产	41,486,175.47	41,486,175.47		
递延所得税资产				
负债:	1,348,718,826.73	1,348,718,826.73	4,544,681,461.80	4,544,171,616.25
借款				
应付款项	1,348,718,826.73	1,348,718,826.73	4,544,681,461.80	4,544,171,616.25
递延所得税负债				
净资产	188,219,800.00	66,630,779.73	557,574,853.12	558,084,698.67
减: 少数股东权益				
取得的净资产	188,219,800.00	66,630,779.73	557,574,853.12	558,084,698.67

续表:

	Golden Asset	
	购买日公允价值	购买日账面价值
资产总额:	93,451,385.54	92,333,942.77
货币资金	95,039.78	95,039.78
应收款项	39,904.35	39,904.35
存货	93,308,959.41	92,191,516.64
可供出售金融资产		
长期股权投资		
固定资产		
投资性房地产		
在建工程		
无形资产		
长期待摊费用	7,482.00	7,482.00
其他流动资产		

	Golden Asset	
	购买日公允价值	购买日账面价值
递延所得税资产		
负债：	93,332,585.81	93,332,585.81
借款		
应付款项	93,332,585.81	93,332,585.81
递延所得税负债		
净资产	118,799.73	-998,643.04
减：少数股东权益	23,759.95	-199,728.61
取得的净资产	95,039.78	-798,914.43

可辨认资产、负债公允价值的确定方法：参考评估价值。

企业合并中承担的被购买方的或有负债：无。

(二) 处置子公司

1、 单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例 (%)	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额	丧失控制权之日剩余股权的比例 (%)	丧失控制权之日剩余股权的账面价值	丧失控制权之日剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额
佛山保利源泰房地产有限公司	100,000,000.00	50	增资扩股	2016 年 1 月	控制权移交	500.47	50	99,999,499.53	100,000,000.00	500.47	参考交易价格	
佛山晟鑫投资有限公司	-6,112.49	99	转让	2016 年 2 月	控制权移交		1	-61.74	-61.74		参考交易价格	
佛山顺德晟鸿投资有限公司	2,506.92	99	转让	2016 年 2 月	控制权移交		1	25.32	25.32		参考交易价格	
上海泓钧房地产开发有限公司	51,000,000.00	51	增资扩股	2016 年 8 月	控制权移交	280.12	49	48,999,730.87	49,000,000.00	269.13	参考交易价格	
成都富通置业有限公司 (“成都富通”)	187,004,100.00	100	转让	2016 年 11 月	控制权移交	-34,117,494.29					参考交易价格	
保利(阳江)房地产开发有限公司 (“保利阳江”)	87,854,200.00	100	转让	2016 年 11 月	控制权移交	-4,118,284.96					参考交易价格	
保利(珠海)房地产开发有限公司 (“保利珠海”)	68,183,328.00	100	转让	2016 年 11 月	控制权移交	1,568,274.49					参考交易价格	
重庆盛创鑫浩房地产开发有限责任公司 (“重庆盛创”)	24,940,000.00	100	转让	2016 年 11 月	控制权移交	-241,704.81					参考交易价格	
江苏保利宁祥房地产开发有限公司 (“江苏宁祥”)	84,080,800.00	100	转让	2016 年 11 月	控制权移交	7,719,710.60					参考交易价格	
杭州保利建嘉房地产开发有限公司 (“杭州建嘉”)	100,167,900.00	100	转让	2016 年 11 月	控制权移交	-16,622,309.29					参考交易价格	
天津保利昆仑房地产开发有限公司 (“天津昆仑”)	226,694,476.84	100	转让	2016 年 11 月	控制权移交	56,121,825.03					参考交易价格	

(三) 其他原因的合并范围变动

1、 本期新设子公司相关情况

子公司名称	主要经营地	期末净资产	本期净利润
佛山保利弘雅房地产开发有限公司	佛山市	44,370,190.13	-5,629,809.87
泉州中泽房地产开发有限公司	泉州市	11,920,412.45	-8,079,587.55
佛山市保利兴隆房地产有限公司	佛山市	97,524,439.18	-2,475,560.82
北京善筑房地产开发有限公司	北京市	9,999,830.10	-169.90
东莞市大岭山碧桂园房地产投资有限公司	东莞市	28,049,204.07	-1,953,795.93
成都市保鑫泉盛房地产开发有限公司	成都市	39,087,987.92	-10,912,012.08
江西华章保利项目管理有限公司	南昌市	10,617,833.91	617,833.91
广州市利凌房地产开发有限公司	广州市	-518,994.04	-518,994.04
东莞市保腾房地产开发有限公司	东莞市	23,050,884.72	-949,115.28
合肥琅溪置业有限公司	合肥市	8,819,428.16	-11,180,571.84
泉州中裕房地产开发有限公司	泉州市	95,793,128.36	-4,206,871.64
海口筑华房地产开发有限公司	海口市	48,686,525.34	-1,313,474.66
成都市保利锦兴实业有限公司	成都市	499,813,600.87	-186,399.13
保利粤东房地产开发有限公司	东莞市	100,230,182.97	230,182.97
常德保利房地产开发有限公司	常德市	95,182,110.76	-4,817,889.24
保利丽景沧州房地产开发有限公司	沧州市	60,590,992.21	-6,075,674.79
广州比邻超市连锁有限公司	广州市	16,874,857.69	-3,125,142.31
佛山比邻超市连锁有限公司	佛山市	857,070.95	-2,142,929.05
北京未来科技城保昌置业有限公司	北京市	996,699,335.00	-3,300,665.00
西藏赢悦投资管理有限公司	拉萨市	243,611,003.40	-619,764.55
广州市保宏房地产开发有限公司	广州市	99,542.91	99,542.91
广州市保越房地产开发有限公司	广州市	629,847.80	629,847.80
广州市保昊房地产开发有限公司	广州市	-66,966.34	-66,966.34
黄金海岸（香港）置业有限公司	香港		
郑州保利亨业房地产开发有限公司	郑州市	68,952,352.96	-847,647.04
沈阳保利和鸿房地产开发有限公司	沈阳市	50,002,568.75	2,568.75
大连保利金香槟房地产开发有限公司	大连市	19,858,976.19	-141,023.81
大连保利锦桐房地产开发有限公司	大连市	49,949,810.74	-50,189.26
上海暄衡房地产开发有限公司	上海市	-3,183.41	-3,183.41
上海暄颐房地产开发有限公司	上海市	2,508,534.34	2,508,534.34
上海磐臣房地产开发有限公司	上海市	19,345,495.74	-654,504.26
上海裕颖房地产开发有限公司	上海市	-1,644.09	-1,644.09
上海暄臻房地产开发有限公司	上海市	-2,031,744.61	-2,031,744.61
佛山市保利东龙房地产有限公司	佛山市	-339.00	-339.00
天津保创房地产开发有限公司	天津市	98,095,809.02	-1,904,190.98

保利房地产（集团）股份有限公司
2016 年度
财务报表附注

子公司名称	主要经营地	期末净资产	本期净利润
杭州滨保房地产开发有限公司	杭州市	100,051,684.61	51,684.61
成都恒湖房地产开发有限公司	成都市	-33,278.32	-33,278.32
成都两湖房地产开发有限公司	成都市	-8,280.00	-8,280.00
成都双湖房地产开发有限公司	成都市	-21,841.95	-21,841.95
江苏保利宁宇房地产开发有限公司	南京市	198,731,954.30	-1,268,045.70
江苏保利宁炫房地产开发有限公司	南京市	310,475,105.84	-4,524,894.16
青岛广嘉置业有限公司	青岛市	100,002,052.25	2,052.25
青岛悦海居置业有限公司	青岛市		
临沂广金置业有限公司	临沂市	99,813,336.27	-186,663.73
合肥和旭房地产有限公司	合肥市	98,957,018.58	-1,042,981.42
合肥和德房地产有限公司	合肥市	9,917,852.04	-82,147.96
合肥保利和裕房地产有限公司	合肥市	95,299,255.70	-4,700,744.30
莆田中涵房地产开发有限公司	莆田市	199,220,919.56	-779,080.44
太原保利凰泰房地产开发有限公司	太原市	99,157,882.15	-842,117.85
太原保利晋平房地产开发有限公司	太原市		
太原保利房地产开发有限公司	太原市		
Poly & Southlink No.2 Developments Pty Ltd.	澳大利亚	-295,727.77	-296,229.34
Epping 048 Trust ATF Epping 048 Service Pty Ltd.	澳大利亚		
Docklands 048 Service Pty Ltd ATF Docklands 048 Trust	澳大利亚	-1,762,400.25	-1,737,883.80
St. Leonards 048 Service Pty Ltd. ATF St. Leonards 048 Trust	澳大利亚		
D&A Milray Pty Ltd ATF D&A Milray Unit Trust	澳大利亚	47,175,852.28	-296,911.21
Wynyard 048 Service Pty Ltd ATF Wynyard 048 Trust	澳大利亚	-8,744,968.08	-8,556,644.05
Poly (Victoria) Development Pty Ltd.	澳大利亚	994,414.74	979,759.77
Poly (Australia) United Development Pty Ltd.	澳大利亚	-1,457.72	-1,942.16
Millennium 048 Service Pty Ltd ATF Millennium 048 Trust	澳大利亚	-1,431,183.44	-1,411,390.20
Richmond 048 Service Pty Ltd ATF Richmond 048 Trust	澳大利亚	-143,229.33	-141,693.45
嘉兴顺添企业管理有限公司	嘉兴市	10,010,049.76	10,049.76
烟台保利商业投资管理有限公司	烟台市	4,212,515.13	-787,484.87
长沙保利商业投资管理有限公司	长沙市	4,003,218.34	-996,781.66
武汉比邻超市有限公司	武汉市	-4,889,328.32	-6,889,328.32
海口市丽晶市政工程有限公司	海口市	46,945,161.49	10,161.49
保定物业服务有限公司	保定市	1,000,328.75	
西藏赢凯房产咨询有限公司	拉萨市	559,938.82	-440,061.18
广东省重工建筑设计院技术咨询有限公司	广州市	2,868,923.87	-131,076.13
西藏东保投资有限责任公司	拉萨市	4,838,290.84	-61,709.16
西藏驰昇创业投资管理合伙企业（有限合伙）	拉萨市	82,157,648.59	72,157,648.59

子公司名称	主要经营地	期末净资产	本期净利润
西藏轩隆创业投资管理有限公司	拉萨市	20,754,544.69	10,754,544.69
佛山永晟物业管理有限公司	佛山市	-223,794.25	-723,794.25
佛山信保中港股权投资合伙企业（有限合伙）	佛山市	29,450,989.78	-2,949,010.22
保利（广州）健康产业投资有限公司	广州市	50,022,319.24	22,319.24
合肥市和熹会老年公寓有限公司	合肥市	-677.00	-677.00
成都市两河森林和熹会养老服务有限公司	成都市	-810.00	-810.00
汕尾市誉城房地产开发有限公司	汕尾市	89,710,021.66	-289,978.34
东莞保利松山湖实业投资有限公司	东莞市	-170,091.73	-170,091.73
天津滨港房地产开发有限公司	天津市	29,924,061.81	-75,938.19
保利瑞驰（横琴）资产管理有限公司（“保利瑞驰”）	珠海市	9,999,745.62	-254.38
湖南保利同元物业管理有限公司	常德市	8,119.58	8,119.58

2、 本期其他原因纳入合并范围的企业

本期无其他原因纳入合并范围的企业。

3、 本期清算的子公司

子公司名称	主要经营地	清算日净资产	期初至清算日净利润
天津荣鸿盛隆实业有限公司	天津	10,003,885.97	2,825.42
青岛保恒利贸易有限公司	青岛	97,125,000.00	
广州科学城保利房地产有限公司	广州	3,225.55	-7,726,976.58
三亚保信贤德房地产开发有限公司	三亚	296,727,357.32	3,256,037.02
北京安平门诊部有限公司	北京	3,992,950.04	-158,501.39

七、 在其他主体中的权益

（一） 在子公司中的权益

1、 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
1-1. 保利广州房地产开发有限公司（“保利广州”）	广州市	广州市	房地产开发、经营等	51		投资设立
1-2. 广州保利荔城房地产开发有限公司	广州市	广州市	房地产开发、经营等		100	投资设立
1-3. 中山祥誉实业有限公司（“中山祥誉”）	中山市	中山市	房地产开发、经营等		100	投资设立
2. 保利增城房地产开发有限公司（“保利增城”）	广州市	广州市	房地产开发、经营等	100		投资设立
3-1. 广东保利房地产开发有限公司（“广东保利”）	广州市	广州市	房地产开发、经营等	100		投资设立

保利房地产（集团）股份有限公司
2016 年度
财务报表附注

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
3-2.广州越秀房地产开发有限公司	广州市	广州市	房地产开发、经营等		50	投资设立
3-3.珠海保利天悦投资控股有限公司（“珠海天悦”）	珠海市	珠海市	房地产开发、经营等		60	投资设立
3-4.广州从化保利房地产开发有限公司（“保利从化”）	广州市	广州市	房地产开发、经营等		100	投资设立
3-5.广州市邦杰置业有限公司（“广州邦杰”）	广州市	广州市	房地产开发、经营等		100	投资设立
3-6.广州市宏和房地产开发有限公司（“广州宏和”）	广州市	广州市	房地产开发、经营等		100	投资设立
3-7.广州市思泰房地产开发有限公司	广州市	广州市	房地产开发、经营等		100	投资设立
3-8.东莞市中骏房地产开发有限公司	东莞市	东莞市	房地产开发、物业投资等		100	非同一控制下企业合并
3-9.广州市越隆房地产开发有限公司（“广州越隆”）	广州市	广州市	房地产开发、经营等		100	投资设立
3-10.珠海横琴保利利和投资有限公司（“珠海横琴保利”）	珠海市	珠海市	租赁和商务服务业		100	投资设立
3-11-1.广州市埔城房地产开发有限公司	广州市	广州市	房地产开发、经营等		100	投资设立
3-11-2.广州市利凌房地产开发有限公司	广州市	广州市	房地产开发、经营等		100	投资设立
3-12.汕尾市保利房地产开发有限公司	汕尾市	汕尾市	房地产开发、经营等		100	投资设立
3-13.珠海祥越投资有限公司（“珠海祥越”）	珠海市	珠海市	房地产开发、经营等		51	投资设立
3-14.广州保鑫房地产开发有限公司（“广州保鑫”）	广州市	广州市	房地产开发、经营等		100	投资设立
3-15.广州市保辉房地产开发有限公司（“广州保辉”）	广州市	广州市	房地产开发、经营等		100	投资设立
3-16.东莞市和成房地产开发有限公司（“东莞和成”）	东莞市	东莞市	房地产开发、经营等		68	投资设立
3-17.东莞市大岭山碧桂园房地产投资有限公司	东莞市	东莞市	房地产开发、经营等		33.34	投资设立
3-18.广州市保宏房地产开发有限公司	广州市	广州市	房地产开发、经营等		100	投资设立
3-19.广州市保越房地产开发有限公司	广州市	广州市	房地产开发、经营等		100	投资设立
3-20.广州市保昊房地产开发有限公司	广州市	广州市	房地产开发、经营等		100	投资设立
4.广州华储房地产开发有限公司	广州市	广州市	房地产开发、经营等	87.5	12.5	非同一控制下企业合并
5-1.广州金地房地产开发有限公司	广州市	广州市	房地产开发、经营等	100		非同一控制下企业合并
5-2-1.赣州中航房地产发展有限公司	赣州市	赣州市	房地产开发、经营等		100	非同一控制下企业合并
5-2-2.赣州航城置业有限公司	赣州市	赣州市	房地产开发、经营等		100	非同一控制下企业合并
5-3.赣州中航置业有限公司	赣州市	赣州市	房地产开发、经营等		100	非同一控制下企业合并
5-4.江苏中航地产有限公司	昆山市	昆山市	房地产开发、经营等		100	非同一控制下企业合并
5-5.九江中航城地产开发有限公司	九江市	九江市	房地产开发、经营等		100	非同一控制下企业合并
5-6.岳阳建桥投资置业有限公司	岳阳市	岳阳市	房地产开发、经营等		100	非同一控制下

保利房地产（集团）股份有限公司
2016 年度
财务报表附注

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
司						企业合并
5-7-1.新疆中航投资有限公司	乌鲁木齐市	乌鲁木齐市	房地产开发、经营等		100	非同一控制下企业合并
5-7-2.新疆中航物业服务有限公司	乌鲁木齐市	乌鲁木齐市	物业管理		100	非同一控制下企业合并
5-8.成都航逸置业有限公司	成都市	成都市	房地产开发、经营等		100	非同一控制下企业合并
5-9.成都航逸科技有限公司	成都市	成都市	房地产开发、经营等		100	非同一控制下企业合并
5-10.北京荣轩投资发展有限公司	北京市	北京市	投资控股、企业管理		100	非同一控制下企业合并
6.西藏赢悦投资管理有限公司	拉萨市	拉萨市	股权投资、咨询服务	100		投资设立
7-1.郑州保利房地产开发有限公司	郑州市	郑州市	房地产开发、经营等	100		投资设立
7-2.郑州保利永和房地产开发有限公司	郑州市	郑州市	房地产开发、经营等		85	投资设立
7-3.郑州腾利房地产开发有限公司（“郑州腾利”）	郑州市	郑州市	房地产开发、经营等		100	投资设立
7-4.郑州煜盛房地产开发有限公司（“郑州煜盛”）	郑州市	郑州市	房地产开发、经营等		100	非同一控制下企业合并
7-5.郑州保利亨业房地产开发有限公司	郑州市	郑州市	房地产开发、经营等		70	投资设立
7-6.洛阳保利和园置业有限公司	洛阳市	洛阳市	房地产开发、经营等		80	非同一控制下企业合并
8-1.保利（东莞）房地产开发有限公司	东莞市	东莞市	房地产开发、经营等	100		投资设立
8-2-1.广东金坤房地产发展有限公司	东莞市	东莞市	房地产开发、经营等		87.21	非同一控制下企业合并
8-2-2.东莞市紫岸花城房地产开发有限公司	东莞市	东莞市	房地产开发、经营等		99	非同一控制下企业合并
8-3.东莞市保腾房地产开发有限公司	东莞市	东莞市	房地产开发、经营等		51	投资设立
9.广州琶洲项目部	广州市	广州市	房地产开发、销售等	80		投资设立
10.保利（东莞）投资有限公司（“东莞投资”）	东莞市	东莞市	房地产开发、经营等	80		投资设立
11.保利（中山）房地产开发有限公司（“中山保利”）	中山市	中山市	房地产开发、经营等	100		投资设立
12.广州物产前通贸易有限公司	广州市	广州市	房地产开发、销售等	50		非同一控制下企业合并
13-1.恒利（香港）置业有限公司（“香港恒利”）	香港	香港	房地产销售、租赁代理等	100		投资设立
13-2.广州怡顺房地产开发有限公司	广州市	广州市	房地产开发、经营等		100	非同一控制下企业合并
13-3.Poly Real Estate Finance Ltd	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资控股、企业管理		100	投资设立
13-4-1.CORSS FORTUNE HOLDINGS LIMITED	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资控股、企业管理		100	非同一控制下企业合并
13-4-2.ABUNDANT CHOICE INVESTMENTS LIMITED	香港	香港	投资控股、企业管理		100	投资设立
13-5-1.MEGA WISE HOLDINGS LIMITED	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资控股、企业管理		100	非同一控制下企业合并
13-5-2-1.泓泰有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资控股、企业管理		100	投资设立

保利房地产（集团）股份有限公司
2016 年度
财务报表附注

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
13-5-2-2-1.柏乔投资有限公司 （“柏乔投资”）	香港	香港	投资控股、企业管理		100	非同一控制下 企业合并
13-5-2-2-2.沈阳中汇达房地产 有限公司	沈阳市	沈阳市	房地产开发、经营等		100	非同一控制下 企业合并
13-5-3-1.ACTION DRAGON HOLDINGS LIMITED	香港	香港	投资控股、企业管理		100	投资设立
13-5-3-2.合肥和融房地产有限 公司（“合肥和融”）	合肥市	合肥市	房地产开发、经营等		100	投资设立
13-6-1.PRIDE SOUTH HOLDINGS LIMITED	英属维尔 京群岛	英属维尔 京群岛	投资控股、企业管理		65	投资设立
13-6-2-1.TOTAL FAVOUR LIMITED	英属维尔 京群岛	英属维尔 京群岛	投资控股、企业管理		100	非同一控制下 企业合并
13-6-2-2-1.诺达有限公司	香港	香港	投资控股、企业管理		100	非同一控制下 企业合并
13-6-2-2-2.佛山市南海区景元 房地产有限公司	佛山市	佛山市	房地产开发、经营等		60	非同一控制下 企业合并
13-7-1.盛鑫有限公司	英属维尔 京群岛	英属维尔 京群岛	投资控股、企业管理		100	投资设立
13-7-2-1.生活之原有限公司	香港	香港	投资控股、企业管理		51	非同一控制下 企业合并
13-7-2-2.惠州生活之原旅游发 展有限公司	惠州市	惠州市	房地产开发、经营等		100	非同一控制下 企业合并
13-7-3-1.守鸿有限公司	香港	香港	投资控股、企业管理		60	非同一控制下 企业合并
13-7-3-2.守鸿置地（广州）有限 公司（“守鸿置地”）	广州市	广州市	房地产开发、经营等		100	投资设立
13-8.广州市正林房地产开发有 限公司（“广州正林”）	广州市	广州市	房地产开发、经营等		51	投资设立
13-9.广州市如茂房地产开发有 限公司（“广州如茂”）	广州市	广州市	房地产开发、经营等		51	投资设立
13-10.黄金海岸（香港）置业有 限公司	香港	香港	投资控股、企业管理		100	投资设立
14-1.广州市保利国贸投资有限 公司（“保利国贸”）	广州市	广州市	房地产开发、经营等	51		投资设立
14-2.广州市保利世贸物业管理 有限公司	广州市	广州市	物业管理等		100	投资设立
15.广州市琶洲投资有限公司	广州市	广州市	房地产开发、经营等	80		投资设立
16-1.广州保利城改投资有限公 司	广州市	广州市	房地产开发、经营等	100		投资设立
16-2.广州萝城房地产开发有限 公司（“广州萝城”）	广州市	广州市	房地产业		60	投资设立
17-1.辽宁保利实业有限公司	沈阳市	沈阳市	房地产开发、经营等	100		投资设立
17-2.沈阳保利香槟房地产开发 有限公司（“沈阳香槟”）	沈阳市	沈阳市	房地产开发、经营等		55	投资设立
17-3.保利（通化）房地产开发 有限公司	通化市	通化市	房地产开发、经营等		100	投资设立
17-4.沈阳林海房地产开发有限 公司	沈阳市	沈阳市	房地产开发、经营等		100	投资设立
17-5.沈阳保利和鸿房地产开发 有限公司	沈阳市	沈阳市	房地产开发、经营等		100	投资设立
18-1.保利（沈阳）房地产开发 有限公司	沈阳市	沈阳市	房地产开发、经营等	60		投资设立
18-2.沈阳保利溪岸房地产开发 有限公司	沈阳市	沈阳市	房地产开发、销售等		51	投资设立

保利房地产（集团）股份有限公司
2016 年度
财务报表附注

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
18-3.沈阳万怡房产置业有限公司	沈阳市	沈阳市	房地产开发、经营等		100	非同一控制下企业合并
19-1.辽宁保利房地产开发有限公司	沈阳市	沈阳市	房地产开发、经营等	80	20	投资设立
19-2.丹东保利天赐房地产开发有限公司（“丹东保利”）	丹东市	丹东市	房地产开发、经营等		51	非同一控制下企业合并
19-3.沈阳保利溪湖房地产开发有限公司（“保利溪湖”）	沈阳市	沈阳市	房地产开发、经营等		100	投资设立
20-1.沈阳广田房地产开发有限公司	沈阳市	沈阳市	房地产开发、经营等	100		非同一控制下企业合并
20-2.保利（营口）房地产开发有限公司	营口市	营口市	房地产开发、经营等		95	投资设立
20-3.沈阳恒富房地产开发有限公司	沈阳市	沈阳市	房地产开发、经营等		100	投资设立
20-4.大连保利红旗房地产开发有限公司（“大连红旗”）	大连市	大连市	房地产开发、经营等		100	投资设立
20-5.大连保利滨港房地产开发有限公司	大连市	大连市	房地产开发、经营等		100	投资设立
21-1.保利（大连）房地产开发有限公司	大连市	大连市	房地产开发、经营等	100		投资设立
21-2.大连恒汇房地产开发有限公司	大连市	大连市	房地产开发、经营等		100	投资设立
21-3-1.大连保利东港房地产开发有限公司	大连市	大连市	房地产开发、经营等		100	投资设立
21-3-2.大连保利会展管理有限公司	大连市	大连市	展览展示服务等		100	投资设立
21-4.大连盈盛房地产开发有限公司	大连市	大连市	房地产开发、经营等		100	投资设立
21-5.大连保利金香槟房地产开发有限公司	大连市	大连市	房地产开发、经营等		100	投资设立
21-6.大连保利锦桐房地产开发有限公司	大连市	大连市	房地产开发、经营等		100	投资设立
22-1.保利（长春）恒富房地产开发有限公司	长春市	长春市	房地产开发、经营等	100		投资设立
22-2-1.长春广田房地产开发有限公司	长春市	长春市	房地产开发、经营等		100	投资设立
22-2-2.长春保利房地产开发有限公司（“长春保利”）	长春市	长春市	房地产开发、经营等		100	投资设立
22-3.长春市东朗房地产开发有限公司	长春市	长春市	房地产开发、经营等		100	投资设立
22-4.长春保利恒信房地产开发有限公司	长春市	长春市	房地产开发、经营等		100	投资设立
22-5.长春保利恒鑫房地产开发有限公司（“长春恒鑫”）	长春市	长春市	房地产开发、经营等		100	投资设立
23.长春市轻轨六合房地产开发有限公司	长春市	长春市	房地产开发、经营等	80		非同一控制下企业合并
24.北京金成华房地产开发有限公司	北京市	北京市	房地产开发、经营等	75	10	非同一控制下企业合并
25-1.保利（北京）房地产开发有限公司（“保利北京”）	北京市	北京市	房地产开发、经营等	100		投资设立
25-2.北京保利兴房地产开发有限公司	北京市	北京市	房地产开发、经营等		100	投资设立
25-3.北京保利营房地产开发有限公司	北京市	北京市	房地产开发、经营等		100	投资设立
25-4.北京保利成房地产开发有限公司	北京市	北京市	房地产开发、经营等		100	投资设立

保利房地产（集团）股份有限公司
2016 年度
财务报表附注

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
限公司						
25-5.北京世博宏业房地产开发有限公司（“北京世博”）	北京市	北京市	房地产开发、经营等		100	非同一控制下企业合并
25-6.北京和筑房地产开发有限公司	北京市	北京市	房地产开发、经营等		100	投资设立
25-7.北京保利融创房地产开发有限公司（“北京保利融创”）	北京市	北京市	房地产开发、经营等		50.5	投资设立
25-8.北京保利首开兴泰置业有限公司	北京市	北京市	房地产开发、经营等		51	投资设立
25-9.北京保利通房地产开发有限公司	北京市	北京市	房地产开发、经营等		65	投资设立
25-10.北京润诚嘉信置业有限公司	北京市	北京市	房地产开发、销售等		100	非同一控制下企业合并
25-11.北京朗泰房地产开发有限公司（“北京朗泰”）	北京市	北京市	房地产开发、经营等		50	投资设立
25-12.北京利通房地产开发有限公司	北京市	北京市	房地产开发、经营等		65	投资设立
25-13.北京源鑫房地产开发有限公司	北京市	北京市	房地产开发、经营等		100	非同一控制下企业合并
25-14.北京善筑房地产开发有限公司	北京市	北京市	房地产开发、经营等		100	投资设立
25-15.北京未来科技城保昌置业有限公司	北京市	北京市	房地产开发、经营等		60	投资设立
25-16-1.河北保利房地产开发有限公司（“河北保利”）	石家庄市	石家庄市	房地产开发、经营等		90	投资设立
25-16-2.河北银湖房地产开发有限公司（“河北银湖”）	石家庄市	石家庄市	房地产开发、经营等		65	非同一控制下企业合并
25-16-3.河北省省直纪元房地产开发有限公司（“河北省直纪元”）	石家庄市	石家庄市	房地产开发、经营等		67	非同一控制下企业合并
25-16-4.石家庄德盛房地产开发有限公司（“石家庄德盛”）	石家庄市	石家庄市	房地产开发、经营等		100	非同一控制下企业合并
25-16-5.河北保利联创房地产开发有限公司（“河北联创”）	石家庄市	石家庄市	房地产开发、销售等		75	投资设立
25-16-6.保利丽景沧州房地产开发有限公司（“丽景沧州”）	沧州市	沧州市	房地产开发、经营等		100	投资设立
25-17.通州项目部	北京市	北京市	房地产开发、经营等		65	投资设立
26-1.上海保利房地产开发有限公司	上海市	上海市	房地产开发、经营等	61		投资设立
26-2.上海君兰置业有限公司	上海市	上海市	房地产开发、经营等	40	60	投资设立
27-1.上海保利建锦房地产有限公司（“上海建锦”）	上海市	上海市	房地产开发、经营等	100		投资设立
27-2.上海保利建壘房地产有限公司	上海市	上海市	房地产开发、经营等		100	投资设立
27-3.上海保利建晔房地产有限公司	上海市	上海市	房地产开发、经营等		100	投资设立
27-4.上海保利建衡房地产有限公司	上海市	上海市	房地产开发、经营等		100	投资设立
27-5.上海保利建臻房地产有限公司	上海市	上海市	房地产开发、经营等		100	投资设立
27-6.上海保利建绩投资咨询有限公司	上海市	上海市	房地产开发、经营等		100	投资设立
27-7.上海保利建昊商业投资有限公司（“上海建昊”）	上海市	上海市	房地产开发、经营等		80.01	投资设立

保利房地产（集团）股份有限公司
2016 年度
财务报表附注

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
27-8.嘉善安平养生置业有限公司（“嘉善置业”）	嘉兴市	嘉兴市	房地产开发、经营等		70	投资设立
27-9.保利地产南通有限公司	南通市	南通市	房地产开发、经营等		100	投资设立
27-10.上海保利建融房地产有限公司	上海市	上海市	房地产开发、经营等		100	投资设立
27-11.上海保利建熹房地产有限公司（“上海建熹”）	上海市	上海市	房地产开发、经营等		51	投资设立
27-12.上海保利泓融房地产有限公司（“上海泓融”）	上海市	上海市	房地产开发、经营等		51	投资设立
27-13.上海保利建颖房地产有限公司（“上海建颖”）	上海市	上海市	房地产开发、经营等		51	投资设立
27-14.上海保利建憬房地产有限公司	上海市	上海市	房地产开发、经营等		100	投资设立
27-15.上海友登实业有限公司（“上海友登”）	上海市	上海市	房地产开发、经营等		100	非同一控制下企业合并
27-16-1.深圳市平吉投资管理有限公司	深圳市	深圳市	投资管理、投资咨询		70	非同一控制下企业合并
27-16-2.上海昱钧房地产开发有限公司	上海市	上海市	房地产开发、经营等		100	非同一控制下企业合并
27-17-1.上海暄衡房地产开发有限公司	上海市	上海市	房地产开发、经营等		100	投资设立
27-17-2.上海暄颐房地产开发有限公司	上海市	上海市	房地产开发、经营等		100	投资设立
27-18-1.上海新谱管理咨询有限公司	上海市	上海市	投资管理、投资咨询		99	非同一控制下企业合并
27-18-2.上海磐巨房地产开发有限公司	上海市	上海市	房地产开发、经营等		50	投资设立
27-19.上海裕颖房地产开发有限公司	上海市	上海市	房地产开发、经营等		100	投资设立
27-20-1.上海暄臻房地产开发有限公司	上海市	上海市	房地产开发、经营等		100	投资设立
27-20-2.上海久青置业有限公司	上海市	上海市	房地产开发、经营等		34	非同一控制下企业合并
28.上海建乔房地产有限公司	上海市	上海市	房地产开发、经营等	90		非同一控制下企业合并
29-1.保利华南实业有限公司（“华南实业”）	佛山市	佛山市	房地产开发、经营等	100		投资设立
29-2-1.佛山市顺德区保利房地产有限公司（“佛山顺德”）	佛山市	佛山市	房地产开发、经营等		100	投资设立
29-2-2.佛山市顺德区保利恒坤房地产开发有限公司（“顺德保利”）	佛山市	佛山市	房地产开发、经营等		100	投资设立
29-3.保利（佛山）酒店有限公司	佛山市	佛山市	旅业、餐饮、酒店管理服务		100	投资设立
29-4.佛山保利房地产开发有限公司（“佛山保利”）	佛山市	佛山市	房地产开发、经营等	1	99	投资设立
29-5.佛山保利正高房地产开发有限公司	佛山市	佛山市	房地产开发、经营等		60	投资设立
29-6.佛山保利恒顺置业有限公司	佛山市	佛山市	房地产开发、经营等		51	投资设立
29-7.佛山市保利恒信房地产有限公司	佛山市	佛山市	房地产开发、经营等		51	投资设立
29-8.佛山南海保利海荣投资有限公司（“南海海荣”）	佛山市	佛山市	房地产开发、经营等		60	投资设立

保利房地产（集团）股份有限公司
2016 年度
财务报表附注

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
29-9.佛山市保利鑫诚房地产开发有限公司	佛山市	佛山市	房地产开发、经营等		57	投资设立
29-10.佛山保利弘盛房地产开发有限公司（“佛山弘盛”）	佛山市	佛山市	房地产开发、经营等		51	投资设立
29-11.江门保利宏信房地产开发有限公司（“江门宏信”）	江门市	江门市	房地产开发、经营等		50	投资设立
29-12.江门保利滨江新城开发有限公司	江门市	江门市	房地产开发、经营等		100	投资设立
29-13-1.佛山市保恒达房地产有限公司	佛山市	佛山市	房地产开发、经营等		51	投资设立
29-13-2.佛山保利恒升置业有限公司	佛山市	佛山市	房地产开发、经营等		50	投资设立
29-14.清新兴海投资置业发展有限公司（“清新兴海”）	清远市	清远市	房地产开发、经营等		51	非同一控制下企业合并
29-15-1.佛山三水保利鑫和房地产开发有限公司	佛山市	佛山市	房地产开发、经营等		51	投资设立
29-15-2.佛山三水昊和投资有限公司（“佛山三水”）	佛山市	佛山市	房地产开发、经营等		51	投资设立
29-16.保利（湛江）房地产开发有限公司（“保利湛江”）	湛江市	湛江市	房地产开发、经营等		65	投资设立
29-17.保利韶关房地产有限公司（“保利韶关”）	韶关市	韶关市	房地产开发、经营等		51	投资设立
29-18.韶关市季华地产有限公司（“韶关季华”）	韶关市	韶关市	房地产开发、经营等		100	非同一控制下企业合并
29-19-1.清远鑫瑞房地产有限公司（“清远鑫瑞”）	清远市	清远市	房地产开发、经营等		54	投资设立
29-19-2.清远鑫富工程开发有限公司	清远市	清远市	建筑施工、公路工程、市政工程等		100	投资设立
29-20.保利肇庆投资有限公司（“保利肇庆”）	肇庆市	肇庆市	房地产开发、经营等		51	投资设立
29-21.肇庆鑫荣房地产有限公司（“肇庆鑫荣”）	肇庆市	肇庆市	房地产开发、经营等		98	投资设立
29-22.佛山市保兴达房地产有限公司	佛山市	佛山市	房地产开发、经营等		51	投资设立
29-23.佛山保利兴泰房地产开发有限公司	佛山市	佛山市	房地产开发、经营等		100	投资设立
29-24.茂名和信房地产开发有限公司	茂名市	茂名市	房地产开发、经营等		80	投资设立
29-25.佛山市保利昊峰房地产有限公司	佛山市	佛山市	房地产开发、经营等		50	投资设立
29-26.鹤山市保利投资有限公司（“鹤山投资”）	江门市	江门市	房地产开发、经营等		100	投资设立
29-27.阳江保利弘盛房地产有限公司	阳江市	阳江市	房地产开发、经营等		100	投资设立
29-28.佛山市保利顺源房地产有限公司	佛山市	佛山市	房地产开发、经营等		50	投资设立
29-29.保利（海陵岛）房地产开发有限公司（“保利海陵岛”）	阳江市	阳江市	房地产开发、经营等		100	投资设立
29-30.佛山市三水海都房地产有限公司（“三水海都”）	佛山市	佛山市	房地产开发、经营等		51	非同一控制下企业合并
29-31.佛山市三水云都房地产有限公司（“三水云都”）	佛山市	佛山市	房地产开发、经营等		51	非同一控制下企业合并
29-32.佛山市三水银都资产管理有限公司	佛山市	佛山市	房地产开发、经营等		51	非同一控制下企业合并
29-33.佛山保利弘雅房地产开	佛山市	佛山市	房地产开发、经营等		51	投资设立

保利房地产（集团）股份有限公司
2016 年度
财务报表附注

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
发有限公司						
29-34.佛山市保利兴隆房地产有限公司	佛山市	佛山市	房地产开发、经营等		100	投资设立
29-35.佛山市南海区坚美华鸿置业投资有限公司（“坚美华鸿”）	佛山市	佛山市	房地产开发、经营等		50	非同一控制下企业合并
29-36.佛山市灏邨房地产有限公司	佛山市	佛山市	房地产开发、经营等		50	非同一控制下企业合并
29-37.佛山市兴业正鹏投资有限公司	佛山市	佛山市	房地产开发、经营等		51	非同一控制下企业合并
29-38.佛山市南海翔基置业投资有限公司	佛山市	佛山市	房地产开发、经营等		55	非同一控制下企业合并
29-39.佛山市保利东龙房地产有限公司	佛山市	佛山市	房地产开发、经营等		100	投资设立
30-1.保利（重庆）投资实业有限公司	重庆市	重庆市	项目投资等	100		投资设立
30-2.重庆保利中汇房地产开发有限公司	重庆市	重庆市	房地产开发、经营等		100	投资设立
30-3.重庆葆成房地产开发有限公司（“重庆葆成”）	重庆市	重庆市	房地产开发、销售等		51	投资设立
30-4.重庆葆昌房地产开发有限公司（“重庆葆昌”）	重庆市	重庆市	房地产开发、销售等		50	投资设立
30-5.重庆葆方房地产开发有限公司（“重庆葆方”）	重庆市	重庆市	房地产开发、经营等		51	投资设立
30-6.重庆葆翔房地产开发有限公司（“重庆葆翔”）	重庆市	重庆市	房地产开发、物业管理等		25	投资设立
30-7.重庆葆盛房地产开发有限公司	重庆市	重庆市	房地产开发、经营等		100	投资设立
31-1.保利（天津）房地产开发有限公司	天津市	天津市	房地产开发、经营等	100		投资设立
31-2.天津保利香槟房地产开发有限公司	天津市	天津市	房地产开发、经营等		100	投资设立
31-3.天津保利融创投资有限公司（“天津融创”）	天津市	天津市	房地产投资、开发		51	投资设立
31-4.天津盛鑫隆茂投资发展有限公司	天津市	天津市	房地产业、基础设施投资		51	非同一控制下企业合并
31-5.天津保利荣昌房地产开发有限公司（“保利荣昌”）	天津市	天津市	房地产开发、经营等		100	投资设立
31-6.天津保利盛泰实业有限公司	天津市	天津市	建筑材料制造、销售等		70	投资设立
31-7.博大鸿伟（天津）置业有限公司	天津市	天津市	房地产开发、经营等		51	非同一控制下企业合并
31-8-1.天津瑞赛置业有限公司	天津市	天津市	房地产开发、经营等		100	非同一控制下企业合并
31-8-2.天津保创房地产开发有限公司	天津市	天津市	房地产开发、经营等		50	投资设立
31-9.天津滨港房地产开发有限公司	天津市	天津市	房地产开发、经营等		100	投资设立
32-1.保利（武汉）房地产开发有限公司（“保利武汉”）	武汉市	武汉市	房地产开发、经营等	100		投资设立
32-2.武汉保利百合房地产开发有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发、经营等		100	投资设立
32-3.黄冈保利房地产开发有限公司	黄冈市	黄冈市	房地产开发、经营等		100	投资设立

保利房地产（集团）股份有限公司
2016 年度
财务报表附注

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
32-4.武汉保利五月花房地产开发有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发、经营等		100	投资设立
32-5.武汉保利金桥房地产开发有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发、经营等		100	投资设立
32-6.武汉林宇房地产开发有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发、经营等		51	投资设立
32-7.武汉林海房地产开发有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发、经营等		100	投资设立
32-8.武汉保利康桥房地产开发有限公司（“武汉康桥”）	武汉市	武汉市	房地产开发、经营等		50	投资设立
32-9-1.武汉保利金谷房地产开发有限公司（“武汉金谷”）	武汉市	武汉市	房地产开发、经营等		80	投资设立
32-9-2.武汉市星盛达投资有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发、经营等		80	非同一控制下企业合并
32-10.武汉二零四九保利房地产开发有限公司（“武汉二零四九”）	武汉市	武汉市	房地产开发、经营等		50	投资设立
32-11.武汉林云房地产开发有限公司（“武汉林云”）	武汉市	武汉市	房地产开发、经营等		51	投资设立
32-12.宜昌保利金盛房地产开发有限公司（“宜昌保利”）	宜昌市	宜昌市	房地产开发、经营等		70.1	投资设立
33.保利博高华（武汉）房地产股份有限公司（“保利博高华”）	武汉市	武汉市	房地产开发、经营等	70		投资设立
34-1.浙江保利房地产开发有限公司	杭州市	杭州市	房地产开发、经营等	100		投资设立
34-2.杭州保利建屹房地产发展有限公司	杭州市	杭州市	房地产开发、经营等	49	51	投资设立
34-3.杭州保利建锦房地产开发有限公司	杭州市	杭州市	房地产开发、经营等		100	投资设立
34-4.慈溪保利建锦房地产开发有限公司	宁波市	宁波市	房地产开发、经营等		100	投资设立
34-5.绍兴保利房地产开发有限公司	绍兴市	绍兴市	房地产开发、经营等		100	投资设立
34-6.杭州保利建霖房地产开发有限公司	杭州市	杭州市	房地产开发、经营等		100	投资设立
34-7.杭州标凡投资管理有限公司	杭州市	杭州市	投资管理与咨询		100	非同一控制下企业合并
34-8.深圳市安锦投资管理有限公司	深圳市	深圳市	投资管理与咨询		100	非同一控制下企业合并
34-9.杭州滨保房地产开发有限公司	杭州市	杭州市	房地产开发、经营等		34	投资设立
35-1.保利（成都）实业有限公司（“保利成都”）	成都市	成都市	房地产开发、经营等	100		投资设立
35-2.成都市新都区保利投资有限公司	成都市	成都市	房地产开发、经营等		90	投资设立
35-3.遂宁保信投资有限公司（“遂宁保信”）	遂宁市	遂宁市	房地产开发、经营等		51	投资设立
35-4-1.保利（成都）房地产开发有限公司	成都市	成都市	房地产开发、经营等		100	投资设立
35-4-2.成都保龙房地产开发有限公司	成都市	成都市	房地产开发、经营等		100	投资设立
35-5-1.石象湖旅游发展有限公司	成都市	成都市	房地产开发、经营等		90	非同一控制下企业合并
35-5-2.成都恒湖房地产开发有限公司	成都市	成都市	房地产开发、经营等		100	投资设立

保利房地产（集团）股份有限公司
2016 年度
财务报表附注

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
35-5-3.成都两湖房地产开发有限公司	成都市	成都市	房地产开发、经营等		100	投资设立
35-5-4.成都双湖房地产开发有限公司	成都市	成都市	房地产开发、经营等		100	投资设立
35-6.成都保利堂悦房地产开发有限公司	成都市	成都市	房地产开发、经营等		100	非同一控制下企业合并
35-7.成都市保华房地产开发有限公司	成都市	成都市	房地产开发、经营等		100	投资设立
35-8.成都市保新房地产开发有限公司（“成都保新”）	成都市	成都市	房地产开发、经营等		51	非同一控制下企业合并
35-9.成都市保都房地产开发有限公司（“成都保都”）	成都市	成都市	房地产开发、经营等		100	投资设立
35-10.成都市保丰投资有限公司	成都市	成都市	房地产开发、经营等		51	投资设立
35-11.保利（德阳）实业有限公司	德阳市	德阳市	房地产开发、经营等		50	投资设立
35-12.保利（德阳）房地产开发有限公司（“德阳地产”）	德阳市	德阳市	房地产开发、经营等		50	投资设立
35-13.成都雅驰置业有限公司	成都市	成都市	房地产开发、经营等		51	非同一控制下企业合并
35-14-1.成都保鑫投资有限公司	成都市	成都市	房地产开发、经营等		100	投资设立
35-14-2.成都市保鑫泉盛房地产开发有限公司	成都市	成都市	房地产开发、经营等		50	投资设立
35-15.成都保利华阳投资有限公司	成都市	成都市	房地产开发、经营等		100	投资设立
35-16-1.林芝保利旅游发展有限公司（“林芝保利”）	林芝市	林芝市	旅游纪念品销售、酒店管理等		100	投资设立
35-16-2.成都市保利锦兴实业有限公司	成都市	成都市	房地产开发、经营等		51	投资设立
35-17.成都保利兴蓉实业有限公司	成都市	成都市	房屋经纪、房屋出租等		52	投资设立
35-18.成都保利资产管理有限公司	成都市	成都市	项目投资等		100	投资设立
35-19.成都保利天新房地产开发有限公司（“成都天新”）	成都市	成都市	房地产开发、经营等		100	投资设立
35-20.成都保利永兴房地产开发有限公司（“成都永兴”）	成都市	成都市	房地产开发、经营等		100	投资设立
35-21.四川华宇房地产开发有限公司（“四川华宇”）	成都市	成都市	房地产开发、经营等		100	非同一控制下企业合并
35-22.成都市保利兴北房地产开发有限公司	成都市	成都市	房地产开发、经营等		100	投资设立
35-23.成都龙湖锦裕置业有限公司	成都市	成都市	房地产开发、经营等		50	非同一控制下企业合并
36.成都市保蓉房地产开发有限公司	成都市	成都市	房地产开发、经营等	51		投资设立
37-1.湖南保利房地产开发有限公司	长沙市	长沙市	房地产开发、经营等	90		投资设立
37-2.长沙永峰房地产开发有限公司	长沙市	长沙市	房地产开发、经营等		100	投资设立
37-3.长沙金利和泰房地产开发有限公司	长沙市	长沙市	房地产开发、经营等		70	投资设立
37-4.长沙南湖广场置业有限公司	长沙市	长沙市	房地产开发、经营等		100	投资设立

保利房地产（集团）股份有限公司
2016 年度
财务报表附注

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
37-5.湖南华源房地产开发有限公司	长沙市	长沙市	房地产开发、经营等		100	非同一控制下企业合并
37-6.岳阳保利置业有限公司	岳阳市	岳阳市	房地产开发、经营等		99	投资设立
37-7.郴州市乾嘉盛房地产有限公司	郴州市	郴州市	房地产开发、经营等		100	投资设立
38-1.保利（湖南）投资有限公司	长沙市	长沙市	房地产开发、经营等	100		投资设立
38-2.长沙天骄房地产开发有限公司	长沙市	长沙市	房地产开发、咨询等		100	非同一控制下企业合并
38-3.保利（长沙）西海岸置业有限公司	长沙市	长沙市	房地产开发、经营等		50	投资设立
38-4.常德保利房地产开发有限公司（“常德保利”）	常德市	常德市	房地产开发、经营等		51	投资设立
39-1.保利江苏房地产发展有限公司	南京市	南京市	房地产开发、经营等	100		投资设立
39-2.江苏保利宁晟房地产开发有限公司	南京市	南京市	房地产开发、经营等		51	投资设立
39-3.江苏保利宁弘房地产开发有限公司（“江苏宁弘”）	南京市	南京市	房地产开发、经营等		51	投资设立
39-4.保利宁远无锡房地产发展有限公司	无锡市	无锡市	房地产开发、经营等		100	投资设立
39-5.保利连云港房地产开发有限公司	连云港市	连云港市	房地产开发、经营等		100	投资设立
39-6.保利常州房地产发展有限公司	常州市	常州市	房地产开发、经营等		100	投资设立
39-7.江苏保利宁恒房地产开发有限公司（“江苏宁恒”）	南京市	南京市	房地产开发、经营等		100	投资设立
39-8.江苏保利宁成房地产开发有限公司	南京市	南京市	房地产开发、经营等		51	投资设立
39-9.南京学衡置业有限公司（“南京学衡”）	南京市	南京市	房地产开发、经营等		50.1	投资设立
39-10.南京启皓置业有限公司	南京市	南京市	房地产开发、经营等		100	投资设立
39-11.江苏保利宁宇房地产开发有限公司	南京市	南京市	房地产开发、经营等		40	投资设立
39-12.江苏保利宁炫房地产开发有限公司（“江苏宁炫”）	南京市	南京市	房地产开发、经营等		40	投资设立
40.江苏保利宁远房地产开发有限公司	南京市	南京市	房地产开发、经营等	51		投资设立
41.无锡保利致远房地产开发有限公司	无锡市	无锡市	房地产开发、经营等	51		投资设立
42.保利安信（青岛）房地产开发有限公司	青岛市	青岛市	房地产开发、经营等	51	13	投资设立
43-1.保利（青岛）实业有限公司	青岛市	青岛市	房地产开发、物业管理等	100		投资设立
43-2.青岛西海房地产开发有限公司	青岛市	青岛市	房地产开发、物业管理等		100	非同一控制下企业合并
43-3.青岛保利广成置业有限公司	青岛市	青岛市	房地产开发、物业管理等		100	投资设立
43-4.青岛保利广惠置业有限公司（“青岛广惠”）	青岛市	青岛市	房地产开发、物业管理等		100	投资设立
43-5.青岛保利广源置业有限公司	青岛市	青岛市	房地产开发、物业管理等		100	投资设立
43-6.青岛广升置业有限公司（“青岛广升”）	青岛市	青岛市	房地产开发、物业管理等		80	投资设立

保利房地产（集团）股份有限公司
2016 年度
财务报表附注

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
43-7.青岛保利广恒置业有限公司	青岛市	青岛市	房地产开发、物业管理等		100	投资设立
43-8.青岛保利双峰置业有限公司	青岛市	青岛市	房地产开发、物业管理等		50	投资设立
43-9.青岛保利双元置业有限公司	青岛市	青岛市	房地产开发、物业管理等		50	投资设立
43-10.青岛广瑞置业有限公司	青岛市	青岛市	房地产开发、物业管理等		73	投资设立
43-11.青岛保利广盛置业有限公司（“青岛广盛”）	青岛市	青岛市	房地产开发、物业管理等		100	投资设立
43-12.青岛保利广翔置业有限公司	青岛市	青岛市	房地产开发、物业管理等		100	投资设立
43-13.青岛广利置业有限公司（“青岛广利”）	青岛市	青岛市	房地产开发、物业管理等		100	投资设立
43-14.青岛广嘉置业有限公司	青岛市	青岛市	房地产开发、物业管理等		100	投资设立
43-15.青岛悦海居置业有限公司	青岛市	青岛市	房地产开发、物业管理等		100	投资设立
43-16.临沂广金置业有限公司	临沂市	临沂市	房地产开发、物业管理等		70	投资设立
44.广州物产美通贸易有限公司	广州市	广州市	房地产开发、销售等	50		非同一控制下企业合并
45.湛江兴晟投资有限公司	湛江市	湛江市	房地产开发、经营等	70		投资设立
46.保利（西安）房地产开发有限公司	西安市	西安市	房地产开发、物业管理等	70		投资设立
47-1.陕西保利房地产开发有限公司	西安市	西安市	房地产开发、经营等	100		投资设立
47-2.陕西保利民东房地产开发有限公司	西安市	西安市	房地产开发、经营等		51	投资设立
47-3.陕西保利荣安房地产开发有限公司（“陕西荣安”）	西安市	西安市	房地产开发、经营等		90	投资设立
47-4.西安欣荣佳房地产开发有限公司	西安市	西安市	房地产开发、经营等		100	非同一控制下企业合并
47-5.陕西尚润房地产开发有限公司	西安市	西安市	房地产开发、经营等		100	投资设立
47-6.陕西新天力置业有限公司（“陕西新天力”）	西安市	西安市	房地产开发、经营等		67	非同一控制下企业合并
48.郑州恒天兴华房地产有限公司	郑州市	郑州市	房地产开发、经营等	50		非同一控制下企业合并
49.保利（包头）房地产开发有限公司（“保利包头”）	包头市	包头市	房地产开发、经营等	55		投资设立
50-1.合肥保利房地产开发有限公司	合肥市	合肥市	房地产开发、经营等	51	49	投资设立
50-2-1.合肥保利和盛房地产有限公司	合肥市	合肥市	房地产开发、经营等		100	投资设立
50-2-2.合肥保利和筑房地产有限公司（“合肥和筑”）	合肥市	合肥市	房地产开发、销售等		100	投资设立
51.合肥保利和新房地产有限公司	合肥市	合肥市	房地产开发、销售等	85		投资设立
52.合肥保利和恒房地产开发有限公司	合肥市	合肥市	房地产开发、经营等	51	49	投资设立
53-1.安徽保利房地产开发有限公司（“安徽保利”）	合肥市	合肥市	房地产开发、经营等	100		投资设立
53-2.合肥保利和众房地产有限公司（“合肥合众”）	合肥市	合肥市	房地产开发、经营等		100	投资设立
53-3.合肥琅溪置业有限公司	合肥市	合肥市	房地产开发、经营等		32.5	投资设立

保利房地产（集团）股份有限公司
2016 年度
财务报表附注

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
53-4.合肥和旭房地产有限公司	合肥市	合肥市	房地产开发、经营等		100	投资设立
53-5.合肥和德房地产有限公司	合肥市	合肥市	房地产开发、经营等		100	投资设立
53-6.合肥保利和裕房地产有限公司（“合肥和裕”）	合肥市	合肥市	房地产开发、经营等		100	投资设立
54-1.保利（福建）房地产投资有限公司（“保利福建”）	福州市	福州市	房地产开发、经营等	100		投资设立
54-2.福州中悦房地产开发有限公司（“福建中悦”）	福州市	福州市	房地产开发、经营等		100	投资设立
54-3.厦门中璟房地产开发有限公司（“厦门中璟”）	厦门市	厦门市	房地产开发、经营等		100	投资设立
54-4.莆田中保实业有限公司	莆田市	莆田市	房地产开发、经营等		51	投资设立
54-5.泉州中泽房地产开发有限公司（“泉州中泽”）	泉州市	泉州市	房地产开发、经营等		100	投资设立
54-6.泉州中裕房地产开发有限公司	泉州市	泉州市	房地产开发、经营等		51	投资设立
54-7.莆田中涵房地产开发有限公司	莆田市	莆田市	房地产开发、经营等		40	投资设立
55-1.南昌瑞达置业有限公司	南昌市	南昌市	房地产开发、经营等	100		非同一控制下企业合并
55-2.江西鼎邦置业有限公司	南昌市	南昌市	房地产开发、经营等		70	非同一控制下企业合并
56.保利（江西）金通泰置业有限公司	南昌市	南昌市	房地产开发、物业管理等	75		非同一控制下企业合并
57-1.南昌铭雅欧洲城实业有限公司	南昌市	南昌市	房地产开发、旅游景点开发等	60		非同一控制下企业合并
57-2.南昌保利物业管理有限公司	南昌市	南昌市	物业管理		100	非同一控制下企业合并
57-3.南昌雅高实业有限公司	南昌市	南昌市	体育场馆及健身活动中心管理		100	非同一控制下企业合并
58-1.保利（江西）房地产开发有限公司	南昌市	南昌市	房地产开发、经营等	100		投资设立
58-2.江西华章保利项目管理有限公司	南昌市	南昌市	房地产开发、经营等		60	投资设立
58-3.南昌豫苑置业有限公司	南昌市	南昌市	房地产开发、经营等		70	非同一控制下企业合并
59-1.保利（三亚）房地产开发有限公司（“保利三亚”）	三亚市	三亚市	房地产开发、经营等	100		投资设立
59-2.三亚论坛中心建设有限公司（“三亚论坛”）	三亚市	三亚市	房地产开发、经营等		50	投资设立
59-3.海口保利房地产开发有限公司（“海口保利”）	海口市	海口市	房地产开发、经营等		100	投资设立
59-4.海口筑华房地产开发有限公司	海口市	海口市	房地产开发、经营等		100	投资设立
60-1.保利粤东房地产开发有限公司	东莞市	东莞市	房地产开发、销售等	100		投资设立
60-2.汕尾市誉城房地产开发有限公司	汕尾市	汕尾市	房地产开发、销售等		80	投资设立
60-3.中山市润信房地产开发有限公司	中山市	中山市	房地产开发、销售等		70	非同一控制下企业合并
60-4.东莞保利松山湖实业投资有限公司	东莞市	东莞市	房地产开发、销售等		100	投资设立
61-1.保利（甘肃）实业投资有限公司	兰州市	兰州市	房地产开发、经营等	100		投资设立

保利房地产（集团）股份有限公司
2016 年度
财务报表附注

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
61-2.甘肃升融房地产开发有限公司	兰州市	兰州市	房地产开发、经营等		50	非同一控制下企业合并
61-3.兰州天坤房地产开发有限公司	兰州市	兰州市	房地产开发、经营等		65	非同一控制下企业合并
61-4.兰州天健房地产开发有限公司（“兰州天健”）	兰州市	兰州市	房地产开发、经营等		65	非同一控制下企业合并
61-5.兰州恒丰房地产开发有限公司	兰州市	兰州市	房地产开发、经营等		51	非同一控制下企业合并
62-1.保利（新疆）投资有限公司	乌鲁木齐	乌鲁木齐	投资业务、房地产开发经营等	100		投资设立
62-2.新疆恒信雅居房地产开发有限公司	乌鲁木齐	乌鲁木齐	房地产开发、经营等		51	非同一控制下企业合并
62-3.新疆保利天恒基房地产开发有限公司（“新疆天恒基”）	乌鲁木齐	乌鲁木齐	房地产开发、经营等		57	投资设立
63-1.山西保利房地产开发有限公司（“山西保利”）	太原市	太原市	房地产开发、经营等	100		投资设立
63-2.山西万国商业广场开发有限公司（“山西万国”）	太原市	太原市	房地产开发、经营等		70	非同一控制下企业合并
63-3.晋中保利房地产开发有限公司	晋中市	晋中市	房地产开发、经营等		100	投资设立
63-4.太原保利凰泰房地产开发有限公司	太原市	太原市	房地产开发、经营等		70	投资设立
63-5.太原晋善房地产开发有限公司	太原市	太原市	房地产开发、经营等		70	非同一控制下企业合并
63-6.太原保利晋平房地产开发有限公司	太原市	太原市	房地产开发、经营等		70	投资设立
63-7.太原保利房地产开发有限公司	太原市	太原市	房地产开发、经营等		70	投资设立
64-1.恒福（香港）置业有限公司（“恒福香港”）	香港	香港	房地产开发、经营、管理	100		投资设立
64-2-1.保澳（香港）置业有限公司（“保澳香港”）	香港	香港	房地产开发、经营、管理		100	投资设立
64-2-2.Yarra 048 Pty Ltd	澳大利亚	澳大利亚	房地产开发、经营、管理		100	投资设立
64-2-3.Jack & Judy Real Estate Pty Ltd.	澳大利亚	澳大利亚	房地产开发、经营、管理		51	非同一控制下企业合并
64-2-4.Yarra 048 Real Estate Developments Pty Ltd.	澳大利亚	澳大利亚	房地产开发、经营、管理		100	投资设立
64-2-5.Poly & Southlink Development Pty Ltd.	澳大利亚	澳大利亚	房地产开发、经营、管理		51	非同一控制下企业合并
64-2-6.Poly (Australia) Real Estate Development Pty Ltd.	澳大利亚	澳大利亚	房地产开发、经营、管理		100	投资设立
64-2-7.Poly & Southlink No.2 Developments Pty Ltd.	澳大利亚	澳大利亚	房地产开发、经营、管理		80	投资设立
64-2-8.Epping 048 Trust ATF Epping 048 Service Pty Ltd.	澳大利亚	澳大利亚	房地产开发、经营、管理		100	投资设立
64-2-9.Docklands 048 Service Pty Ltd ATF Docklands 048 Trust	澳大利亚	澳大利亚	房地产开发、经营、管理		100	投资设立
64-2-10.St. Leonards 048 Service Pty Ltd. ATF St. Leonards 048 Trust	澳大利亚	澳大利亚	房地产开发、经营、管理		100	投资设立
64-2-11.D&A Milray Pty Ltd ATF D&A Milray Unit Trust	澳大利亚	澳大利亚	房地产开发、经营、管理		100	投资设立

保利房地产（集团）股份有限公司
2016 年度
财务报表附注

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
64-2-12.Wynyard 048 Service Pty Ltd ATF Wynyard 048 Trust	澳大利亚	澳大利亚	房地产开发、经营、管理		100	投资设立
64-2-13.Poly (Victoria) Development Pty Ltd.	澳大利亚	澳大利亚	房地产开发、经营、管理		100	投资设立
64-2-14.Poly (Australia) United Development Pty Ltd.	澳大利亚	澳大利亚	房地产开发、经营、管理		100	投资设立
64-2-15.Millennium 048 Service Pty Ltd ATF Millennium 048 Trust	澳大利亚	澳大利亚	房地产开发、经营、管理		80	投资设立
64-2-16.Golden Asset Highett Pty Ltd ATF Golden Asset Highett Unit Trust	澳大利亚	澳大利亚	房地产开发、经营、管理		60	非同一控制下企业合并
64-2-17.Richmond 048 Service Pty Ltd ATF Richmond 048 Trust	澳大利亚	澳大利亚	房地产开发、经营、管理		80	投资设立
64-3-1.保英（香港）置业有限公司	香港	香港	投资控股、企业管理		100	投资设立
64-3-2.Pacific Dragon Investments Company Limited	英国	英国	房地产租赁		100	非同一控制下企业合并
65-1.保利商业地产投资管理有限公司	广州市	广州市	房地产开发、中介服务等	100		投资设立
65-2.保利酒店管理有限公司	广州市	广州市	酒店管理等		100	投资设立
65-3-1.保利商业管理有限公司	广州市	广州市	自有物业出租、物业管理等		100	投资设立
65-3-2-1.嘉兴顺添企业管理有限公司	嘉兴市	嘉兴市	投资控股、企业管理		65	投资设立
65-3-2-2.烟台保利商业投资管理有限公司	烟台市	烟台市	投资控股、企业管理		100	投资设立
65-3-2-3.长沙保利商业投资管理有限公司	长沙市	长沙市	投资控股、企业管理		100	投资设立
65-4-1.广州比邻超市连锁有限公司	广州市	广州市	商品零售场、地租赁、广告业等		100	投资设立
65-4-2.佛山比邻超市有限公司	佛山市	佛山市	商品零售场、地租赁、广告业等		100	投资设立
65-4-3.武汉比邻超市有限公司	武汉市	武汉市	商品零售场、地租赁、广告业等		100	投资设立
66-1.广州富利建筑安装工程有限公司（“富利建安”）	广州市	广州市	土木工程建筑、建筑设计等	100		非同一控制下企业合并
66-2.辽宁富利建筑安装工程有限公司	沈阳市	沈阳市	土木工程建筑、建筑设计等		100	投资设立
66-3.大连富利建筑安装工程有限公司	大连市	大连市	土木工程建筑、建筑设计等		100	投资设立
66-4.吉林富利建筑安装有限公司	长春市	长春市	土木工程建筑、建筑设计等		100	投资设立
66-5.珠海富利建筑安装工程有限公司	珠海市	珠海市	土木工程建筑、建筑设计等		100	投资设立
66-6.广州保利电商港有限公司（“广州电商港”）	广州市	广州市	仓储		50	非同一控制下企业合并
66-7.海口市丽晶市政工程管理有限公司	海口市	海口市	工程建筑		100	投资设立
67.广州市佳利装饰工程有限公司	广州市	广州市	室内装修、装饰设计等	100		非同一控制下企业合并
68.广州保利数码科技有限公司	广州市	广州市	安装小区智能化系统等	50	50	非同一控制下企业合并
69-1.保利物业发展股份有限公司	广州市	广州市	物业管理、室内外装饰等	100		投资设立

保利房地产（集团）股份有限公司
2016 年度
财务报表附注

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
69-2.保利（厦门）物业管理有限公司	厦门市	厦门市	物业管理等		100	投资设立
69-3-1.保利物业管理（北京）有限公司	北京市	北京市	物业管理、家居装饰等		100	投资设立
69-3-2.保定物业服务有限公司	保定市	保定市	物业管理等		51	投资设立
69-4.保利重庆物业管理有限公司	重庆市	重庆市	物业管理等		100	投资设立
69-5.辽宁保利物业管理有限公司	沈阳市	沈阳市	物业管理等		100	投资设立
69-6.保利（武汉）物业管理有限公司	武汉市	武汉市	物业管理等		100	投资设立
69-7.浙江保利物业管理有限公司	杭州市	杭州市	物业管理等		100	投资设立
69-8.保利（包头）物业服务有限公司	包头市	包头市	物业管理等		77.5	投资设立
69-9.阳江保利物业管理有限公司	阳江市	阳江市	物业管理等		100	投资设立
69-10.江西保利物业管理有限公司	南昌市	南昌市	物业管理等		100	投资设立
69-11.保利（佛山）物业服务有限公司	佛山市	佛山市	物业管理等		100	投资设立
69-12.湖南保利物业管理有限公司	长沙市	长沙市	物业管理等		100	投资设立
69-13.保利（长春）物业服务有限公司	长春市	长春市	物业管理等		100	投资设立
69-14-1.天津保利大都会物业服务服务有限公司	天津市	天津市	物业管理等		100	投资设立
69-14-2.天津鑫和健身服务有限公司	天津市	天津市	健身服务		100	投资设立
69-15.上海保利翰物业有限公司	上海市	上海市	物业管理等		100	投资设立
69-16.保利（大连）物业管理有限公司	大连市	大连市	物业管理等		100	投资设立
69-17.湖南保利同元物业管理有限公司	常德市	常德市	物业管理等		51	投资设立
70-1.保利地产投资顾问有限公司	广州市	广州市	房地产代理、中介服务	100		非同一控制下企业合并
70-2.西藏赢凯房产咨询有限公司	拉萨市	拉萨市	房地产代理、中介服务		100	投资设立
71.广州市保利锦汉展览有限公司（“锦汉展览”）	广州市	广州市	展览服务、场地出租等	51		非同一控制下企业合并
72-1.广东省重工建筑设计院有限公司	广州市	广州市	建筑工程设计等	60		非同一控制下企业合并
72-2.广东重工建设监理有限公司	广州市	广州市	建设监理		100	非同一控制下企业合并
72-3.广东省重工建筑设计院技术咨询有限公司	广州市	广州市	建筑工程设计等		100	投资设立
73-1.上海保利建霖房地产有限公司	上海市	上海市	房地产开发、经营等	100		投资设立
73-2.上海保利建锟房地产有限公司	上海市	上海市	房地产开发、经营等		100	投资设立
73-3.上海保利建理房地产有限公司	上海市	上海市	房地产开发、经营等		100	投资设立
74.重庆保利高尔夫球会有限公	重庆市	重庆市	高尔夫球场经营等	90	10	同一控制下企

保利房地产（集团）股份有限公司
2016 年度
财务报表附注

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
司						业合并
75.广州保利紫薇花园项目	广州市	广州市	房地产开发、销售等	50		投资设立
76.广州市新谭房地产开发有限公司	广州市	广州市	房地产开发、销售等	100		非同一控制下企业合并
77-1.信保（天津）股权投资基金管理有限公司(其他说明 4) (“信保天津”)	天津市	天津市	投资控股	40		非同一控制下企业合并
77-2-1.信保诚（天津）股权投资基金管理有限公司	天津市	天津市	投资控股		70	非同一控制下企业合并
77-3.上海保运股权投资基金管理有限公司	上海市	上海市	投资控股		52	非同一控制下企业合并
77-4-1.中保信（香港）有限公司	香港	香港	投资控股		100	非同一控制下企业合并
77-4-2.中鸿泰（香港）有限公司	香港	香港	投资控股		100	非同一控制下企业合并
77-5.Hongtai Capital Limited	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资控股、企业管理		100	非同一控制下企业合并
77-6-1.佛山永晟投资有限公司	佛山市	佛山市	投资控股		100	非同一控制下企业合并
77-7-1.广东风神建设投资有限公司	佛山市	佛山市	投资控股		60	非同一控制下企业合并
77-7-2.拉萨开发区凰朝投资有限公司	拉萨市	拉萨市	投资控股		100	非同一控制下企业合并
77-7-3.江门信保康盛文化体育投资有限公司	江门市	江门市	投资控股		100	非同一控制下企业合并
77-7-4.佛山信保航宸股权投资合伙企业（有限合伙）	佛山市	佛山市	投资控股		100	非同一控制下企业合并
77-7-5.西藏东保投资有限责任公司	拉萨市	拉萨市	投资控股		50	投资设立
77-7-6.西藏驰昇创业投资管理合伙企业（有限合伙）	拉萨市	拉萨市	投资控股		99	投资设立
77-7-7.西藏轩隆创业投资管理有限公司	拉萨市	拉萨市	投资控股		100	投资设立
77-8.佛山永晟物业管理有限公司	佛山市	佛山市	物业管理		100	投资设立
77-9.佛山信保中港股权投资合伙企业（有限合伙）	佛山市	佛山市	投资控股		100	投资设立
78.广州保利小额贷款股份有限公司	广州市	广州市	货币金融服务	40	30	投资设立
79-1.保利（横琴）创新产业投资管理有限公司	珠海市	珠海市	投资管理	100		投资设立
79-2-1.保利（广州）健康产业投资有限公司	广州市	广州市	投资管理		100	投资设立
79-2-2-1.北京保利安平养老产业投资管理有限公司	北京市	北京市	投资管理、投资咨询		80	投资设立
79-2-2-2.珠海和品健康科技有限公司	珠海市	珠海市	老年用品设计、研发、生产等		55	投资设立
79-2-2-3.合肥市和熹会老年公寓有限公司	合肥市	合肥市	老年居民服务		100	投资设立
79-2-2-4.成都市两河森林和熹会养老服务服务有限公司	成都市	成都市	老年居民服务		100	投资设立
79-3.广东芯智慧科技有限公司	佛山市	佛山市	软件开发		60	非同一控制下企业合并
80.保利瑞驰（横琴）资产管理	珠海市	珠海市	资本管理等	100		投资设立

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
有限公司						

(1) 在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

其他说明 1：本公司通过重庆投资公司间接持有重庆葆翔 25%的股权，但根据合作协议和重庆葆翔公司章程约定，重庆投资公司享有重庆葆翔 50%的收益权和股东会表决权。

其他说明 2：本公司通过保利成都持间接持有龙湖锦裕 50%的股权，但根据合作协议和龙湖锦裕公司章程约定，保利成都公司享有龙湖锦裕 51%的股东会表决权。

其他说明 3：本公司通过安徽保利公司间接持有合肥琅溪 32.5%的股权，但根据合作协议和合肥琅溪公司章程约定，安徽保利公司享有合肥琅溪 51%的股东会表决权。

其他说明 4：根据与信保基金管理股东金石投资有限公司签署的一致行动文件，公司对信保基金管理的表决权比例为 80%。

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

名称	表决权比例	纳入合并范围的原因/持有半数以上表决权但不纳入合并范围的原因	
保鑫泉盛	50%	董事会共有 3 名成员，我方派有 2 名、在董事会中占有多数表决权，因而纳入本公司财务报表合并范围。	
佛山灏邨	50%		
坚美华鸿	50%		
江苏宁宇	40%		
江苏宁炫	40%		
郑州恒天	50%		
东莞碧桂园	33.34%		
武汉康桥	50%		
保利德阳	50%		董事会共有 5 名成员，我方均派有 3 名、在董事会中占有多数表决权，因而纳入本公司财务报表合并范围。
德阳地产	50%		
北京朗泰	50%		
重庆葆昌	50%		
重庆葆翔	50%		
杭州滨保	34%		
长沙西海岸	50%		
广州越禾	50%		

名称	表决权比例	纳入合并范围的原因/持有半数以上表决权但不纳入合并范围的原因
江门宏信	50%	
三亚论坛	50%	
电商港	50%	
佛山恒升	50%	
佛山昊峰	50%	
佛山顺源	50%	
上海磐臣	50%	
上海久青	34%	
武汉二零四九	50%	
莆田中函	40%	
甘肃升融	50%	
青岛双峰	50%	董事会有 7 名成员，我方派有 4 名、在董事会中占有多数表决权，因而纳入本公司财务报表合并范围。
青岛双元	50%	
天津保创	50%	董事会有 6 名成员，我方派有 4 名、在董事会中占有多数表决权，因而纳入本公司财务报表合并范围。
西藏东保	50%	
北京茂丰置业有限公司	70%	董事会有 5 名成员，我方均派有 2 名、在股东会与董事会中不占有多数表决权，因而不纳入本公司财务报表合并范围。
广州保利紫薇花园项目	50%	其他说明
物产前通	50%	项目由我方负责开发且我方利润分配比例超过 70%，因而纳入本公司财务报表合并范围。
物产美通	50%	

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

2、 重要的非全资子公司

单位：万元

子公司名称	少数股东持股比例（%）	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
-------	-------------	--------------	----------------	------------

保利房地产（集团）股份有限公司
2016 年度
财务报表附注

子公司名称	少数股东 持股比例（%）	本期归属于 少数股东的损益	本期向少数股东 宣告分派的股利	期末少数股东 权益余额
保利广州	49.00	29,923.51	98,000.00	85,014.00
珠海天悦	40.00	9,293.26		72,041.77
佛山弘盛	49.00	31,176.05		40,373.36
北京保利融创	49.50	8,028.06		153,071.72
北京朗泰	50.00	1,556.70		65,599.56
上海建昊	19.99	6,570.67		89,902.56
上海建熹	49.00	71,249.52		115,470.71
上海泓融	49.00	4,989.05		145,746.59
重庆葆成	49.00	2,999.36		74,454.05
重庆葆方	49.00	1,947.55		57,785.22
天津融创	49.00	6,356.32		131,497.24
广州正林	49.00	-410.05		104,580.79
江苏宁弘	49.00	-2,599.28		42,618.15

3、重要非全资子公司的主要财务信息

单位：万元

子公司名称	期末余额						年初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
保利广州	522,125.59	22,389.65	544,515.24	291,017.27	80,000.00	371,017.27	917,087.80	23,174.64	940,262.44	527,832.86	100,000.00	627,832.86
珠海天悦	405,055.16	9.89	405,065.05	224,960.62		224,960.62	438,069.25	10.23	438,079.48	266,208.20	15,000.00	281,208.20
佛山弘盛	468,595.61	1,067.37	469,662.98	378,568.36	8,700.00	387,268.36	579,534.30	42.10	579,576.40	517,306.36	43,500.00	560,806.36
北京保利融创	473,529.39	55.56	473,584.95	164,349.17		164,349.17	586,382.43	268.05	586,650.48	185,632.99	108,000.00	293,632.99
北京朗泰	399,720.26	9.30	399,729.56	178,530.43	90,000.00	268,530.43	344,271.64	10.43	344,282.07	151,196.35	65,000.00	216,196.35
上海建昊	974,179.04	41.14	974,220.18	274,482.52	250,000.00	524,482.52	965,631.80	50.07	965,681.87	298,814.01	250,000.00	548,814.01
上海建熹	359,991.27	6,671.82	366,663.09	131,008.58		131,008.58	614,257.71	2,993.60	617,251.31	527,003.99		527,003.99
上海泓融	339,455.32	121.20	339,576.52	42,134.50		42,134.50	381,758.23	130.24	381,888.47	94,628.19		94,628.19
重庆葆成	282,420.89	3,684.25	286,105.14	74,958.08	59,200.00	134,158.08	365,708.45	109.26	365,817.71	159,991.81	60,000.00	219,991.81
重庆葆方	372,337.07	291.27	372,628.34	164,539.32	90,160.00	254,699.32	355,536.82	87.01	355,623.83	141,960.40	99,709.00	241,669.40
天津融创	528,104.29	93.26	528,197.55	259,835.84		259,835.84	536,487.29	137.03	536,624.32	188,234.69	93,000.00	281,234.69
广州正林	482,846.89	14.90	482,861.79	149,431.61	120,000.00	269,431.61	220,296.39		220,296.39	12,415.38		12,415.38
江苏宁弘	610,182.28	47.31	610,229.59	459,253.75	64,000.00	523,253.75	323,228.04	43.07	323,271.11	190,990.63	40,000.00	230,990.63

续表：

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
保利广州	538,097.09	61,068.39	61,068.39	210,330.36	361,772.75	55,624.93	55,624.93	193,090.37
珠海天悦	213,691.69	23,233.16	23,233.16	175,870.69	15,004.55	-66.36	-66.36	54,034.08
佛山弘盛	309,392.30	63,624.59	63,624.59	13,805.94	309,392.30	26,705.89	26,705.89	89,656.43
北京保利融创	148,823.35	16,218.29	16,218.29	134,181.76	618,486.38	99,439.93	99,439.93	149,092.68
北京朗泰	110,732.77	3,113.41	3,113.41	-9,852.74		-1,507.78	-1,507.78	-91,550.04
上海建昊	329,301.76	32,869.81	32,869.81	15,946.34	174,187.61	16,788.89	16,788.89	23,609.52
上海建熹	727,068.14	145,407.19	145,407.19	-6,926.37		-6,377.21	-6,377.21	133,311.20
上海泓融	29,428.40	10,181.74	10,181.74	37,865.83	534,350.39	94,411.57	94,411.57	-36,015.43
重庆葆成	157,023.77	6,121.15	6,121.15	37,623.60	2,678.14	3,770.09	3,770.09	58.76
重庆葆方	117,582.97	3,974.59	3,974.59	20,609.58		-1,411.22	-1,411.22	-53,007.79
天津融创	50,512.23	12,972.08	12,972.08	87,321.11	211,528.64	50,347.73	50,347.73	31,012.65
广州正林		-836.83	-836.83	-95,258.15		-18.99	-18.99	-69,600.12
江苏宁弘		-5,304.64	-5,304.64	-45,173.62	68.14	-2,363.91	-2,363.91	-3,536.57

(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) 大连红旗：年初持有大连红旗 50% 股权，本期收购少数股东 50% 股权。
- (2) 柏乔投资：年初持有柏乔投资 80% 股权，本期收购少数股东 20% 股权。
- (3) 东莞和成：年初持有东莞和成 100% 股权，本期转让 32% 股权。
- (4) 广州正林：年初持有广州正林 50% 股权，本期收购少数股东 1% 股权。
- (5) 广州如茂：年初持有广州如茂 50% 股权，本期收购少数股东 1% 股权。
- (6) 肇庆鑫荣：年初持有肇庆鑫荣 100% 股权，本期转让 2% 股权。
- (7) 上海友登：年初持有上海友登 99% 股权，本期收购少数股东 1% 股权。
- (8) 河北联创：年初持有河北联创 70% 股权，本期收购少数股东 5% 股权。
- (9) 武汉二零四九：年初持有武汉二零四九 90% 股权，本期转让 40% 股权。
- (10) 广州宏和：年初持有广州宏和 50.98% 股权，本期收购少数股东 49.02% 股权。

2、 交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响：

子公司名称	大连红旗	柏乔投资	东莞和成	广州正林
购买成本/处置对价				
—现金	36,961,391.24	94,067,907.99	1,024,000.00	21,860,000.00
—非现金资产的公允价值				
购买成本/处置对价合计	36,961,391.24	94,067,907.99	1,024,000.00	21,860,000.00
减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	79,003,040.79	63,526,532.63	1,050,396.40	21,856,700.65
差额	-42,041,649.55	30,541,375.36	-26,396.40	3,299.35
其中：调整资本公积	-42,041,649.55	30,541,375.36	-26,396.40	3,299.35
调整盈余公积				
调整未分配利润				

续表：

子公司名称	广州如茂	肇庆鑫荣	上海友登
购买成本/处置对价			
—现金	16,164,700.00	1,982,334.16	3,451.56
—非现金资产的公允价值			
购买成本/处置对价合计	16,164,700.00	1,982,334.16	3,451.56
减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	19,672,242.83	1,982,334.16	3,451.56
差额	-3,507,542.83		

子公司名称	广州如茂	肇庆鑫荣	上海友登
其中：调整资本公积	-3,507,542.83		
调整盈余公积			
调整未分配利润			

续表：

子公司名称	武汉二零四九	广州宏和	河北联创
购买成本/处置对价			
—现金	40,000,000.00	750,000,000.00	1,498,291.50
—非现金资产的公允价值			
购买成本/处置对价合计	40,000,000.00	750,000,000.00	1,498,291.50
减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	40,000,000.00	750,000,000.00	1,498,291.50
差额			
其中：调整资本公积			
调整盈余公积			
调整未分配利润			

(三) 在合营安排或联营企业中的权益

1、 重要的合营企业或联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
合营企业						
珠海弘璟	珠海市	珠海市	房地产开发		50.00	权益法
福建中联盛	厦门市	厦门市	房地产开发		50.00	权益法
广州中耀	广州市	广州市	房地产开发		50.00	权益法
北京致泰	北京市	北京市	房地产开发		50.00	权益法
联营企业						
东莞万宏	东莞市	东莞市	房地产开发		20.00	权益法
北京知泰	北京市	北京市	房地产开发		33.00	权益法
福州中鼎	福州市	福州市	房地产业投资		40.00	权益法
上海启贤	上海市	上海市	房地产开发		50.00	权益法

2、 重要合营企业的主要财务信息

单位：万元

项目	期末余额/本期发生额			
	珠海弘璟	福建中联盛	广州中耀	北京致泰
流动资产	270,369.25	146,841.82	511,074.14	355,768.80
其中：现金和现金等价物	318.18	17,217.64	27,882.64	2,195.20
非流动资产	102.10	80.43	25.63	2.70
资产合计	270,471.35	146,922.25	511,099.77	355,771.50
流动负债	125,764.80	54,597.24	302,264.32	235,986.56
非流动负债	5,000.00		10,000.00	
负债合计	130,764.80	54,597.24	312,264.32	235,986.56
少数股东权益				
归属于母公司股东权益	139,706.55	92,325.01	198,835.45	119,784.94
按持股比例计算的净资产份额	69,853.27	46,162.51	99,417.73	59,892.47
调整事项	-11.10	-143.56	-698.71	-6,084.57
—商誉				
—内部交易未实现利润	-11.10	-143.56	-698.71	-6,084.57
—其他				
对合营企业权益投资的账面价值	69,842.17	46,018.95	98,719.02	53,807.90
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值				
营业收入		155,926.20	35,088.99	
财务费用	-18.44	-284.99	-108.57	-6.57
所得税费用	-100.00	15,984.97	-7.53	
净利润	-293.45	47,436.40	11.93	-215.06
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额	-293.45	47,436.40	11.93	-215.06
本年度收到的来自合营企业的股利				

续表：

单位：万元

项目	期初余额/上期发生额			
	珠海弘璟	福建中联盛	广州中耀	北京致泰
流动资产		196,558.63	508,506.39	
其中：现金和现金等价物		32,044.89	21881.85	
非流动资产		100.24	9.51	
资产合计		196,658.87	508,515.90	
流动负债		151,770.26	299,692.38	
非流动负债			10000	
负债合计		151,770.26	309,692.38	
少数股东权益				
归属于母公司股东权益		44,888.61	198,823.52	
按持股比例计算的净资产份额		22,444.30	99,411.77	
调整事项			-698.71	
—商誉				
—内部交易未实现利润			-698.71	
—其他				
对合营企业权益投资的账面价值		22,444.30	98,713.06	
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值				
营业收入		128,125.61		
财务费用		-423.55	-6.66	
所得税费用		11,592.73	-0.12	
净利润		34,778.18	-785.57	
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额		34,778.18	-785.57	
本年度收到的来自合营企业的股利		15,000.00		

3、重要联营企业的主要财务信息

单位：万元

项目	期末余额/ 本期发生额			
	东莞万宏	北京知泰	福州中鼎	上海启贤
流动资产	464,089.01	475,173.40	496,341.94	286,108.77
非流动资产	53.80	2.74	172.58	65.07
资产合计	464,142.81	475,176.14	496,514.52	286,173.84
流动负债	383,730.04	101,150.97	214,619.38	172,516.95
非流动负债		75,000.00	165,000.00	
负债合计	383,730.04	176,150.97	379,619.38	172,516.95
少数股东权益				
归属于母公司股东权益	80,412.77	299,025.17	116,895.14	113,656.89
按持股比例计算的净资产份额	16,082.55	98,678.31	46,758.06	56,828.44
调整事项		-4,382.08	-117.13	
—商誉				
—内部交易未实现利润		-4,382.08	-117.13	
—其他				
对联营企业权益投资的账面价值	16,082.55	94,296.22	46,640.92	56,828.44
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值				
营业收入	479,383.31		192,891.82	
净利润	67,173.73	-975.18	35,032.73	-1,211.74
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额	67,173.73	-975.18	35,032.73	-1,211.74
本年度收到的来自联营企业的股利				

续表：

单位：万元

项目	年初余额/ 上期发生额			
	东莞万宏	北京知泰	福州中鼎	上海启贤
流动资产	570,275.87	427,998.99	412,568.51	271,468.63
非流动资产	52.10		155.06	
资产合计	570,327.97	427,998.99	412,723.57	271,468.63

项目	年初余额/ 上期发生额			
	东莞万宏	北京知泰	福州中鼎	上海启贤
流动负债	557,088.93	426,544.93	330,861.16	261,600.00
非流动负债				
负债合计	557,088.93	426,544.93	330,861.16	261,600.00
少数股东权益				
归属于母公司股东权益	13,239.04	1,454.06	81,862.41	9,868.63
按持股比例计算的净资产份额	2,647.81	479.84	32,744.97	4,934.31
调整事项				
—商誉				
—内部交易未实现利润				
—其他				
对联营企业权益投资的账面价值	2,647.81	479.84	32,744.97	4,934.31
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值				
营业收入	102,117.20		259,547.48	
净利润	13,239.75	-1.01	56,707.70	-131.37
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额	13,239.75	-1.01	56,707.70	-131.37
本年度收到的来自联营企业的股利			16,000.00	

4、 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

单位：万元

项目	期末余额/本期发生额	年初余额/上期发生额
合营企业：		
投资账面价值合计	335,041.10	166,051.71
下列各项按持股比例计算的合计数		
—净利润	44,295.85	38,476.42
—其他综合收益		
—综合收益总额	44,295.85	38,476.42
联营企业：		

项目	期末余额/本期发生额	年初余额/上期发生额
投资账面价值合计	657,837.90	153,913.03
下列各项按持股比例计算的合计数		
—净利润	33,563.12	18,382.48
—其他综合收益		
—综合收益总额	33,563.12	18,382.48

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

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

6、 合营企业或联营企业发生的超额亏损

合营企业或联营企业名称	前期累积未确认的损失	本期未确认的损失 (或本期分享的净利润)	本期末累积未确认的损失
三亚中铁		-2,456,011.13	-2,456,011.13
东莞和越		-4,355,788.55	-4,355,788.55
南京广阔		-23,664.50	-23,664.50
佛山百隆		-5,121,537.96	-5,121,537.96
东莞和宏	-175,628.86	-5,122,917.91	-5,298,546.77
河南天之东	-13,483,588.05	-10,124,438.87	-23,608,026.92
上海泓钧		-29,391,592.09	-29,391,592.09
南京金拓		-3,635,442.24	-3,635,442.24
北京屹泰		-11,619,601.74	-11,619,601.74
北京金丰		-23,868.06	-23,868.06
杭州安泽		-13,235,435.73	-13,235,435.73
佛山万扬		-2,924,492.05	-2,924,492.05

其他说明：三亚中铁、东莞和越、南京广阔、佛山百隆、东莞和宏、河南天之东、上海泓钧、南京金拓、北京屹泰、杭州安泽、北京金丰、佛山万扬的地产项目尚在开发前期阶段。

八、 与金融工具相关的风险

1、 金融工具

公司现有的主要金融工具包括货币资金、应收款项、可供出售金融资产、金融机构借款、应付款项、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。

2、 金融风险管理

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

（1）利率风险

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

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

敏感性分析：截止 2016 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 821.00 亿元，其中浮动利率借款 680.00 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 1.67 亿元。

（2）汇率风险

公司面临的汇率风险主要来自以美元计价的应付债券和银行存款和以澳币几家的长期借款，上述金融工具的外汇风险敞口将受到美元、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：截止 2016 年 12 月 31 日，应付美元债券余额为 7.49 亿美元，美元银行存款余额为 29,334.87 万美元，假如其他因素不变，美元对人民币的汇率上升/下降 1%，对公司利润的影响分别为减少/增加人民币 3,159.32 万元；澳币借款 2.93 亿澳元，澳币银行存款余额为 4,914.10 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 1,222.12 万元。

（3）信用风险

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

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

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

截止 2016 年 12 月 31 日，公司应收账款前五名金额合计 378,069,321.95 元，占应收账款总额的 22.29%。

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

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

（4）流动性风险

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

（5）公允价值

公司的衍生金融资产和负债采用公允价值计量。截止 2016 年 12 月 31 日，因境外套期保值形成衍生金融资产余额为 6,430.04 万元，衍生金融负债余额为 4,064.82 万元。

九、关联方及关联交易

（一）本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本公司的持股比例(%)	对本公司的表决权比例(%)
保利南方	广州	房地产开发经营、物业管理、房地产中介服务、批发及零售贸易等	10,050 万元	38.05	38.05

本公司的母公司情况的说明：保利南方系保利集团的全资子公司。

本公司最终控制方是：保利集团。

（二）本公司的子公司情况

本企业子公司的情况详见本附注“七、在其他主体中的权益”。

（三）本公司的合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见本附注“七、在其他主体中的权益”。

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

合营或联营企业名称	与本公司关系
北京屹泰	合营企业
北京致泰	合营企业
成都金蓉	合营企业
佛山信雅	合营企业
佛山源泰	合营企业
福建中联盛	合营企业
广州保奥	合营企业
广州越鸿	合营企业
广州中耀	合营企业
河南天之东	合营企业
南京学尚	合营企业
三亚中铁	合营企业
盛世鑫和	合营企业
顺德万科	合营企业
武汉清能	合营企业
长春溪之谷	合营企业
招商珑原	合营企业
珠海弘璟	合营企业
北京昭泰	合营企业
东莞和宏	联营企业
上海启贤	联营企业
东莞和越	联营企业
保利仁泰	联营企业
保利横琴资本（其他说明 1）	联营企业
保运荣基金	联营企业
北京金丰	联营企业
北京知泰	联营企业
大岭山房地产	联营企业
大岭山实业	联营企业
东莞万宏	联营企业
佛山百隆	联营企业
佛山骏雅	联营企业
佛山凯悦	联营企业

佛山茂兴	联营企业
佛山晟鸿	联营企业
佛山晟鑫	联营企业
佛山万扬	联营企业
福州中鼎	联营企业
广州保瑞	联营企业
广州宏嘉	联营企业
广州宏轩	联营企业
广州璟晔	联营企业
杭州安泽	联营企业
合锦嘉富	联营企业
信保鸿雅	联营企业
嘉兴德朗	联营企业
嘉兴德业	联营企业
嘉兴德运	联营企业
嘉兴泓塘	联营企业
嘉兴华灿	联营企业
嘉兴惠悦	联营企业
嘉兴同达	联营企业
洛阳利业	联营企业
南京汇隆	联营企业
南京金拓	联营企业
南京善杰义	联营企业
南京新保弘	联营企业
莆田中辰	联营企业
上海泓钧	联营企业
顺德万嘉	联营企业
万盈嘉晟	联营企业
西藏信保	联营企业
西藏悦雅	联营企业
鑫盈嘉晟	联营企业
信保保嘉	联营企业
信保葆华	联营企业
信保博雅	联营企业
信保晨雅	联营企业
信保诚赐	联营企业
信保诚基金	联营企业
信保诚韬	联营企业
信保诚贤	联营企业

信保淳雅	联营企业
信保东鼎	联营企业
信保东冠	联营企业
广州信保东宏	联营企业
信保东利	联营企业
信保东腾	联营企业
信保东信	联营企业
信保富翎	联营企业
信保高雅基金	联营企业
信保光晟	联营企业
信保瀚雅	联营企业
信保弘康	联营企业
信保弘盛	联营企业
信保弘耀	联营企业
信保佳昊	联营企业
信保佳誉	联营企业
信保嘉能	联营企业
信保建弘	联营企业
信保凯隆	联营企业
信保铭润	联营企业
信保宁建	联营企业
信保宁泰	联营企业
信保锐旭	联营企业
信保瑞轩	联营企业
信保润	联营企业
信保思雅	联营企业
信保通德	联营企业
信保通兴	联营企业
信保通盈	联营企业
信保鑫汇	联营企业
信保鑫蓉	联营企业
信保信盛	联营企业
信保信轩达	联营企业
信保银泰	联营企业
信保永峻	联营企业
信保永泉	联营企业
信保有限合伙	联营企业
信保悦雅	联营企业
信保峥尚	联营企业

信保智盈	联营企业
信保中港	联营企业
信保中鸿	联营企业
郑州风神	联营企业
珠海和乐	联营企业
珠海保骏投资合伙企业（有限合伙）（“资本珠海保骏”）	联营企业
资本嘉兴泓平	联营企业
珠海保悦投资合伙企业（有限合伙）（“资本珠海保悦”）	联营企业

其他说明 1：保利横琴资本同受保利集团控制。

(四) 其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
保利财务有限公司（“保利财务”）	同受保利集团控制
保利影业投资有限公司（“保利影业”）	同受保利集团控制
广州保利国际影城有限公司（“广州保利影城”）	同受保利集团控制
广东保利资产管理有限公司（“保利资产”）	同受保利集团控制
保利新能源科技（北京）有限公司（“保利新能源”）	同受保利集团控制
北京保利国际拍卖有限公司（“保利拍卖”）	同受保利集团控制
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
鑫和隆昌	其他说明 1
上海暄熹房地产开发有限公司（“上海暄熹”）	其他说明 2
保利丰益私募基金（“保利丰益”）	其他说明 3
利民基金	其他说明 4
天津瑞赐	其他说明 5
成都瑞驰	其他说明 5
浙江锐驰	其他说明 5
阳江瑞驰	其他说明 5
南京瑞赐	其他说明 5
珠海东粤	其他说明 5
重庆葆琚	其他说明 5

其他说明 1：公司合营企业盛世鑫和的子公司。

其他说明 2：公司联营企业上海裕憬的子公司。

其他说明 3：公司联营企业保利横琴资本的私募基金。

其他说明 4：公司与保利集团拟共同投资成立的基金。

其他说明 5：公司联营企业资本珠海保骏的子公司。

(五) 关联交易情况

1、 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表：

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
保利新能源	采购商品	781,350.00	304,800.00
合肥保利大剧院	采购商品	570,120.00	

出售商品/提供劳务情况表：

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
成都金蓉	承接工程	97,689,531.90	
福州中鼎	承接工程	86,191,273.86	53,350,964.60
鑫和隆昌	承接工程	76,891,932.65	21,767,230.19
广州中耀	承接工程	74,404,770.24	73,782,876.00
莆田中辰	承接工程	44,828,219.49	100,912,706.86
杭州安泽	承接工程	40,308,708.30	
武汉清能	承接工程	38,206,734.93	39,300,000.00
东莞和宏	承接工程	36,606,120.97	91,933,687.58
福建中联盛	承接工程	35,998,310.22	37,757,570.56
广州越鸿	承接工程	33,813,648.34	18,693,895.50
佛山信雅	承接工程	33,172,013.48	
佛山源泰	承接工程	21,562,564.66	
南京学尚	承接工程	18,460,778.55	
招商珑原	承接工程	10,021,775.52	3,582,647.14
上海泓钧	承接工程	9,532,293.87	
佛山百隆	承接工程	4,186,048.93	
珠海弘璟	承接工程	4,000,000.00	
盛世鑫和	承接工程	3,950,281.28	65,288,272.75
北京屹泰	承接工程	2,521,126.81	
保利仁泰	承接工程	932,856.29	641,784.00
东莞和越	承接工程	703,956.60	5,481,053.87
河南天之东	承接工程		1,211,823.44
西藏信保	管理服务	73,779,884.09	5,894,246.57
保运荣基金	管理服务	28,983,199.05	
信保悦雅	管理服务	21,133,405.82	
信保宁泰	管理服务	20,713,226.24	

保利房地产（集团）股份有限公司
2016 年度
财务报表附注

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
信保永峻	管理服务	16,094,174.76	
信保思雅	管理服务	8,594,655.98	1,623,542.74
信保东信	管理服务	8,490,566.07	
信保光晟	管理服务	7,958,248.69	
信保瀚雅	管理服务	7,903,719.45	1,493,023.86
盛世鑫和	管理服务	6,881,337.88	
信保东利	管理服务	6,860,377.39	24,904.16
信保通兴	管理服务	6,669,811.36	600,465.70
信保鑫汇	管理服务	6,171,827.41	1,194,986.38
信保通德	管理服务	5,059,440.90	514,684.94
信保通盈	管理服务	5,059,440.90	514,684.94
杭州安泽	管理服务	4,922,136.00	
信保诚贤	管理服务	4,716,981.13	2,597,979.18
广州信保东宏	管理服务	4,573,585.27	16,602.69
信保诚基金	管理服务	4,198,494.73	5,176,197.26
信保佳誉	管理服务	3,976,399.89	
福州中鼎	管理服务	3,900,185.78	
信保润	管理服务	3,773,584.91	
保利仁泰	管理服务	3,723,291.71	
南京学尚	管理服务	3,423,698.79	
万盈嘉晟	管理服务	3,372,527.50	
信保永泉	管理服务	3,123,225.45	
武汉清能	管理服务	2,610,721.20	
洛阳利业	管理服务	2,063,002.42	
成都金蓉	管理服务	1,669,207.40	
佛山百隆	管理服务	1,581,042.89	
北京屹泰	管理服务	1,444,875.86	
信保东腾	管理服务	1,396,999.08	
广州中耀	管理服务	1,385,772.12	
顺德万嘉	管理服务	1,306,042.90	
信保崢尚	管理服务	1,119,962.76	
信保信盛	管理服务	1,054,358.24	369,336.99
莆田中辰	管理服务	1,032,582.26	
信保保嘉	管理服务	1,032,232.11	361,586.30
佛山信雅	管理服务	1,020,772.13	

保利房地产（集团）股份有限公司
2016 年度
财务报表附注

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
信保中鸿	管理服务	1,001,447.92	350,802.74
信保富翎	管理服务	999,523.94	350,128.77
信保智盈	管理服务	968,739.76	339,345.21
信保银泰	管理服务	946,613.61	331,594.52
信保诚韬	管理服务	943,396.23	4,510,273.98
东莞和宏	管理服务	935,877.31	
东莞和越	管理服务	804,463.12	
信保凯隆	管理服务	688,679.29	
西藏悦雅	管理服务	631,759.57	
嘉兴惠悦	管理服务	564,150.97	34,405.48
广州越鸿	管理服务	530,969.09	
佛山源泰	管理服务	486,728.68	
信保博雅	管理服务	480,460.86	
信保鸿雅	管理服务	434,596.04	
信保嘉能	管理服务	318,058.25	
信保信轩达	管理服务	291,367.14	
保利横琴资本	管理服务	231,770.00	
信保宁建	管理服务	181,877.14	
信保东鼎	管理服务	148,617.22	
福建中联盛	管理服务	83,536.17	
信保佳昊	管理服务	70,699.99	
信保建弘	管理服务	-21,917.81	
信保鑫蓉	管理服务	-269,680.09	
嘉兴德运	管理服务		27,397.27
嘉兴华灿	管理服务		123,287.68
信保诚赐	管理服务		7,057,534.25
信保淳雅	管理服务		1,930,882.20
信保铭润	管理服务		1,429,863.02
武汉清能	销售服务	7,530,173.16	
盛世鑫和	销售服务	6,009,316.67	
福州中鼎	销售服务	5,951,083.13	
三亚中铁	销售服务	5,467,042.01	
莆田中辰	销售服务	4,536,383.30	
东莞和宏	销售服务	4,094,771.45	
保利仁泰	销售服务	3,487,200.85	

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
东莞和越	销售服务	3,430,688.03	
杭州安泽	销售服务	2,314,753.38	
福建中联盛	销售服务	2,252,648.42	
洛阳利业	销售服务	2,223,351.22	
南京学尚	销售服务	1,800,407.67	
广州中耀	销售服务	886,797.13	
广州越鸿	销售服务	679,471.50	
成都金蓉	销售服务	147,036.35	

2、 关联租赁情况

本公司作为出租方：

承租方名称	承租资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
保利影业	南海保利水城影城	1,944,701.19	2,029,796.24
广州保利影城	广州保利中环广场影城	1,403,449.00	1,555,472.00
保利南方	广州保利中心写字楼	1,801,320.00	1,801,320.00
保利拍卖	广州保利中心写字楼	685,740.00	457,160.00
保利资产	广州保利中心写字楼	566,376.00	794,956.00
信保基金管理	广州保利中心写字楼		2,712,660.00
保利横琴资本	广州保利国际广场写字楼	682,548.00	
保利仁泰	北京保利海德公馆写字楼	1,667,285.49	
北京屹泰	北京保利海德公馆写字楼	1,221,387.43	
保利横琴资本	北京保利海德公馆写字楼	976,011.43	

3、 关联担保情况

公司内部之间以及公司为合营企业提供的担保详见本附注十一、（二）或有事项。

4、 关联方资金拆借

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
本期借入：				
保利财务	200,000,000.00	2016/4/21	2018/4/21	利率按同期贷款基准利率
保利财务	200,000,000.00	2016/5/17	2018/4/21	利率按同期贷款基准利率

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
保利财务	200,000,000.00	2016/8/19	2018/8/19	利率按同期贷款基准利率下浮 5%
保利财务	300,000,000.00	2016/11/7	2018/11/6	利率按同期贷款基准利率
保利财务	10,000,000.00	2016/10/20	2017/4/20	利率按同期贷款基准利率下浮 5%
保利财务	10,000,000.00	2016/10/20	2017/10/20	利率按同期贷款基准利率下浮 5%
保利财务	10,000,000.00	2016/10/20	2018/4/20	利率按同期贷款基准利率下浮 5%
保利财务	370,000,000.00	2016/10/20	2018/10/20	利率按同期贷款基准利率下浮 5%
保利财务	200,000,000.00	2016/6/27	2018/6/27	利率按同期贷款基准利率下浮 5%
保利财务	100,000,000.00	2016/7/25	2018/7/25	利率按同期贷款基准利率下浮 5%
保利财务	100,000,000.00	2016/7/27	2018/7/25	利率按同期贷款基准利率下浮 5%
保利财务	600,000,000.00	2016/11/2	2018/11/2	利率按同期贷款基准利率下浮 5%
保利财务	49,000,000.00	2016/9/29	2017/9/29	利率按同期贷款基准利率
保利财务	21,000,000.00	2016/12/21	2017/9/29	利率按同期贷款基准利率
保利财务	12,000,000.00	2016/12/28	2017/9/29	利率按同期贷款基准利率
保利财务	16,000,000.00	2016/12/29	2017/9/29	利率按同期贷款基准利率
本期归还:				
保利财务	145,000,000.00	2014/11/24	2016/11/23	2014 年借款 1.5 亿，本期清偿
保利财务	145,000,000.00	2014/8/14	2016/8/14	2014 年借款 1.5 亿元，本期清偿
保利财务	145,000,000.00	2014/9/30	2016/9/29	2014 年借款 1.5 亿，本期清偿
保利财务	140,000,000.00	2014/5/13	2016/05/13	2014 年借款 1.5 亿元，本期清偿
保利财务	190,000,000.00	2014/12/9	2016/12/9	2014 年借款 2 亿元，本期清偿
保利财务	8,000,000.00	2015/6/15	2017/6/15	2015 年借款 2 亿元，部分本期偿还
保利财务	20,000,000.00	2015/7/22	2017/7/21	2015 年借款 4 亿元，部分本期偿还
保利财务	10,000,000.00	2015/7/24	2017/7/24	2015 年借款 2 亿元，部分本期偿还
保利财务	5,000,000.00	2015/8/20	2017/8/20	2015 年借款 2 亿元，部分本期偿还
保利融资	50,000,000.00	2015/9/10	2017/9/10	2015 年借款 0.5 亿元，本期清偿
保利财务	20,000,000.00	2015/9/25	2017/9/25	2015 年借款 3 亿，部分本期偿还
保利财务	5,000,000.00	2015/10/13	2017/10/12	2015 年借款 1.5 亿元，部分本期偿还
保利财务	10,000,000.00	2016/4/21	2018/4/21	2016 年借款 2 亿元，部分本期偿还
保利财务	2,000,000.00	2016/6/27	2018/6/27	2016 年借款 2 亿元，部分本期偿还
保利集团	96,353,642.05	2012/01/05	2016/9/29	2012 年借款 4 亿元，部分本期偿还
保利集团	50,000,000.00	2010/02/05	2016/9/29	2010 年借款 4.5 亿元，本期清偿

5、 其他关联交易

关联方	交易类型	金额	占该项目比例
保利财务（其他说明 1）	存放存款	9,109,879,718.09	19.50%
资本珠海保悦	吸收股权投资	112,500,000.00	7.38%
信保永峻	吸收股权投资	112,500,000.00	7.38%

关联方	交易类型	金额	占该项目比例
佛山晟鸿	吸收股权投资	49,000,000.00	3.22%
嘉兴德朗	吸收股权投资	49,000,000.00	3.22%
信保崢尚	吸收股权投资	45,000,000.00	2.95%
佛山晟鑫	吸收股权投资	40,000,000.00	2.63%
信保瑞轩	吸收股权投资	40,000,000.00	2.63%
嘉兴泓塘	吸收股权投资	15,000,000.00	0.98%
顺德万嘉	吸收股权投资	12,250,000.00	0.80%
信保东冠	吸收股权投资	9,000,000.00	0.59%
信保东鼎	吸收股权投资	9,000,000.00	0.59%
保利丰益	吸收股权投资	5,000,000.00	0.33%
信保东腾	吸收股权投资	1,000,000.00	0.07%
资本珠海保骏（其他说明 2）	共同投资	8,831,695.50	0.09%
信保有限合伙	购买股权投资	6,250,000.00	0.41%
信保诚基金	购买股权投资	6,250,000.00	0.41%
信保弘康	购买股权投资	5,615,000.00	0.37%
信保弘盛	购买股权投资	4,495,000.00	0.30%
信保弘耀	购买股权投资	2,390,000.00	0.16%
天津瑞赐（其他说明 3）	股权转让	226,688,000.00	24.38%
成都瑞驰（其他说明 3）	股权转让	187,004,100.00	20.11%
浙江锐驰（其他说明 3）	股权转让	100,167,900.00	10.77%
阳江瑞驰（其他说明 3）	股权转让	87,854,200.00	9.45%
南京瑞赐（其他说明 3）	股权转让	84,080,800.00	9.04%
珠海东粤（其他说明 3）	股权转让	68,183,328.00	7.33%
重庆葆珺（其他说明 3）	股权转让	24,940,000.00	2.68%

其他说明 1：截至 2016 年 12 月 31 日，公司存放于保利财务的存款余额共 9,109,879,718.09 元，存款利率按照人民银行的相关规定执行。

其他说明 2：2016 年 12 月，公司下属保利瑞驰与资本珠海保骏共同设立天津瑞赐、成都瑞驰、浙江锐驰、阳江瑞驰、南京瑞赐、珠海东粤、重庆葆珺与共 7 个公司，保利瑞驰合计认缴并实缴出资 8,831,695.50 元，占 1%；资本珠海保骏认缴并实缴出资 96,968,795.93 元，占 99%。

其他说明 3：2016 年 12 月，公司分别向天津瑞赐、成都瑞驰、浙江锐驰、阳江瑞驰、南京瑞赐、珠海东粤、重庆葆珺出售天津昆仑、成都富通、杭州建嘉、保利阳江、江苏宁祥、保利珠海、重庆盛创 100% 股权。

（六）关联方应收应付款项

1、 应收项目

保利房地产（集团）股份有限公司
2016 年度
财务报表附注

项目名称	关联方	期末余额		年初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	上海泓钧	2,057,889,583.15			
其他应收款	上海暄熹	1,698,158,900.00			
其他应收款	南京金拓	1,618,607,459.40			
其他应收款	南京新保弘	1,360,301,817.49			
其他应收款	信保有限合伙	1,291,543,414.23		1,762,240,557.42	
其他应收款	北京致泰	1,180,207,113.99			
其他应收款	南京汇隆	1,119,304,598.39			
其他应收款	南京善杰义	1,105,018,540.29			
其他应收款	广州中耀	1,093,497,150.33		1,397,032,120.99	
其他应收款	广州保瑞	832,540,020.55		744,191,400.00	
其他应收款	上海启贤	828,000,000.00		1,308,000,000.00	
其他应收款	珠海弘璟	714,288,203.40			
其他应收款	顺德万嘉	568,563,073.23		617,568,673.23	
其他应收款	信保宁泰	456,000,000.00		100,633,926.53	
其他应收款	大岭山房地产	417,480,002.89			
其他应收款	北京屹泰	414,153,677.50		1,517,096,834.77	
其他应收款	信保铭润	410,697,582.00		670.00	33.50
其他应收款	信保东信	403,060,249.99		539,000,000.00	
其他应收款	佛山源泰	401,700,747.12			
其他应收款	佛山茂兴	345,547,000.00			
其他应收款	佛山万扬	345,291,633.77			
其他应收款	北京知泰	284,489,103.28		835,550,000.00	
其他应收款	信保东利	281,779,014.00		237,499,844.00	
其他应收款	顺德万科	281,739,897.55		671,739,897.55	
其他应收款	佛山信雅	275,957,645.72		427,070,295.00	
其他应收款	信保鑫蓉	245,000,000.00		224,227,603.04	
其他应收款	广州信保东宏	187,905,117.00		196,000,000.00	
其他应收款	广州宏嘉	183,819,813.33		164,621,625.00	
其他应收款	广州保奥	166,915,916.87		166,765,389.54	
其他应收款	大岭山实业	166,426,449.02			
其他应收款	北京金丰	159,250,685.64			
其他应收款	信保高雅基金	125,985,148.06		220,693,436.72	
其他应收款	广州宏轩	120,232,002.40		94,232,292.00	4,711,614.60
其他应收款	郑州风神	100,999,800.00			
其他应收款	利民基金	100,000,000.00			
其他应收款	信保佳誉	76,996,875.79	3,849,843.79	78,003,820.50	3,900,191.03
其他应收款	信保建弘	65,516,457.17	3,275,822.86	66,397,729.35	3,319,886.47

保利房地产（集团）股份有限公司
2016 年度
财务报表附注

项目名称	关联方	期末余额		年初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	佛山骏雅	61,893,468.82	3,094,673.44		
其他应收款	信保博雅	58,078,404.42	2,903,920.22	181,273,387.48	
其他应收款	信保鸿雅	52,555,211.71	2,627,760.59		
其他应收款	广州璟晔	51,841,860.24	2,592,093.01		
其他应收款	信保鑫汇	51,461,365.28	2,573,068.26	33,844,567.33	1,692,228.37
其他应收款	信保佳昊	49,986,216.60	2,499,310.83	49,599,405.00	2,479,970.25
其他应收款	鑫和隆昌	31,834,735.15	1,591,736.76	270,000,000.00	0.00
其他应收款	合锦嘉富	13,111,162.12	655,558.11		
其他应收款	盛世鑫和	12,231,286.51	611,564.33	14,846,512.09	742,325.60
其他应收款	信保宁建	9,500,000.00	475,000.00	46,261.47	2,313.07
其他应收款	信保弘康	4,490,000.00	224,500.00	10,104,955.00	505,247.75
其他应收款	珠海和乐	4,292,700.00	214,635.00	700.00	35.00
其他应收款	信保弘盛	3,600,000.00	180,000.00	8,095,000.00	404,750.00
其他应收款	信保润	2,013,996.00	100,699.80		
其他应收款	信保弘耀	1,910,000.00	95,500.00	4,300,000.00	215,000.00
其他应收款	招商珑原	73,155.10	3,657.76	248,988.98	12,449.45
其他应收款	信保晨雅	55,564.00	2,778.20		
其他应收款	北京昭泰			3,379,000,000.00	
其他应收款	杭州安泽			1,120,814,836.01	
其他应收款	福州中鼎			467,482,589.40	
其他应收款	武汉清能			276,911,253.42	
其他应收款	洛阳利业			192,306,904.01	
其他应收款	成都金蓉			164,864,851.44	
其他应收款	鸿雅投资			129,888,456.43	
其他应收款	杭州金睦			129,303,062.00	
其他应收款	三亚中铁			86,464,710.74	4,323,235.54
其他应收款	保利鸿雅			34,491,282.41	1,724,564.12
其他应收款	南京学尚			30,868,076.96	1,543,403.85
其他应收款	河南天之东			28,691,800.00	1,434,590.00
其他应收款	西藏信保			23,498,204.30	1,174,910.22
其他应收款	信保中鸿			14,741,410.70	737,070.54
其他应收款	信保富翎			14,718,988.95	735,949.45
其他应收款	信保保嘉			6,762,415.73	338,120.79
其他应收款	信保智盈			6,352,155.14	317,607.76
其他应收款	信保诚基金			6,255,598.00	312,779.90
其他应收款	信保思雅			1,059,487.72	52,974.39
其他应收款	信保光晟			93,778.00	4,688.90

保利房地产（集团）股份有限公司
2016 年度
财务报表附注

项目名称	关联方	期末余额		年初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	信保诚贤			55,000.00	2,750.00
其他应收款	信保葆华			50,809.00	2,540.45
其他应收款	信保诚赐			5,687.50	284.38
其他应收款	信保诚韬			5,000.00	250.00
其他应收款	嘉兴华灿			3,379.46	168.97
其他应收款	信保通兴			2,125.00	106.25
其他应收款	信保凯隆			1,445.00	72.25
其他应收款	信保淳雅			1,131.00	56.55
其他应收款	嘉兴同达			670.00	33.50
其他应收款	佛山凯悦			609.00	30.45
其他应收款	嘉兴德业			550.00	27.50
其他应收款	嘉兴惠悦			550.00	27.50
其他应收款	信保康居			420.00	21.00
应收账款	武汉清能	52,520,262.97	2,626,013.15		
应收账款	杭州安泽	25,551,225.36	1,277,561.27		
应收账款	广州中耀	25,214,747.00	1,260,737.35		
应收账款	西藏信保	19,427,123.31	971,356.17	14,950,835.62	747,541.78
应收账款	成都金蓉	15,294,543.00	764,727.15		
应收账款	信保诚赐	15,260,240.00	763,012.00	5,567,473.96	278,373.70
应收账款	信保中港	14,980,821.94	749,041.10	14,980,821.94	749,041.10
应收账款	信保通兴	14,164,212.39	708,210.62	7,094,212.32	354,710.62
应收账款	信保诚基金	11,265,621.93	563,281.10	4,510,273.98	225,513.70
应收账款	信保宁泰	10,908,078.94	545,403.95		
应收账款	佛山源泰	6,526,831.83	326,341.59		
应收账款	上海泓钧	5,000,000.00	250,000.00		
应收账款	信保中鸿	4,113,314.40	205,665.72	3,072,314.41	153,615.72
应收账款	信保富翎	4,105,315.83	205,265.79	3,066,315.80	153,315.79
应收账款	信保润	4,000,000.00	200,000.00		
应收账款	信保保嘉	3,465,264.42	173,263.22	2,392,264.40	119,613.22
应收账款	信保佳誉	3,264,683.73	163,234.19		
应收账款	信保智盈	3,250,900.06	162,545.00	2,243,900.05	112,195.00
应收账款	信保永泉	3,216,922.20	160,846.11		
应收账款	信保信盛	2,734,854.79	136,742.74	1,638,854.81	81,942.74
应收账款	莆田中辰	2,700,000.00	135,000.00		
应收账款	信保银泰	2,455,391.77	122,769.59	1,471,391.80	73,569.59
应收账款	信保通盈	2,291,178.10	114,558.91	1,527,452.11	76,372.61
应收账款	信保通德	2,291,178.10	114,558.91	1,527,452.11	76,372.61

项目名称	关联方	期末余额		年初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	万盈嘉晟	1,564,527.42	78,226.37		
应收账款	信保东腾	1,480,819.03	74,040.95		
应收账款	广州信保东宏	1,228,602.76	61,430.14	16,602.69	830.13
应收账款	珠海弘璟	1,100,000.00	55,000.00		
应收账款	信保悦雅	1,002,872.66	50,143.63		
应收账款	西藏悦雅	650,712.34	32,535.62		
应收账款	广州保瑞	393,683.20	19,684.16		
应收账款	信保宁建	389,630.17	19,481.51	183,493.15	9,174.66
应收账款	信保信轩达	300,108.15	15,005.41		
应收账款	福建中联盛	262,139.59	13,106.98		
应收账款	广州越鸿	242,203.19	12,110.16		
应收账款	信保诚贤	204,484.64	10,224.23	15,260,274.00	763,013.70
应收账款	信保凯隆	182,000.02	9,100.00		
应收账款	信保东鼎	157,534.26	7,876.71		
应收账款	鑫和隆昌	139,380.00	6,969.00		
应收账款	福州中鼎	138,307.19	6,915.36		
应收账款	信保淳雅	35,079.46	1,753.97	1,930,882.20	96,544.11
应收账款	信保东利	24,904.21	1,245.21	24,904.16	1,245.21
应收账款	信保光晟			30,769,438.38	1,538,471.92
应收账款	信保诚韬			7,889,841.10	394,492.06
应收账款	顺德万嘉			2,064,668.50	103,233.43
应收账款	信保佳昊			513,842.37	25,692.12
应收账款	信保鑫蓉			269,680.09	13,484.00
应收账款	信保弘康			200,000.21	10,000.01
应收账款	信保弘盛			200,000.00	10,000.00
应收账款	信保弘耀			200,000.00	10,000.00
应收账款	信保铭润			158,904.13	7,945.21
应收账款	嘉兴惠悦			34,405.48	1,720.27
应收账款	嘉兴德运			27,397.27	1,369.86
预付款项	鑫和隆昌	7,253,591.00			

2、 应付项目

往来项目	关联方	期末余额	期初余额
其他应付款	保利横琴资本	1,197,180,000.00	
其他应付款	资本珠海保悦	1,160,463,689.92	
其他应付款	信保永峻	1,160,459,785.81	

保利房地产（集团）股份有限公司
2016 年度
财务报表附注

往来项目	关联方	期末余额	期初余额
其他应付款	信保葆华	1,054,202,549.40	1,054,151,740.40
其他应付款	保利集团	905,179,232.95	1,051,532,875.00
其他应付款	福建中联盛	599,663,941.49	596,252,054.03
其他应付款	佛山凯悦	574,798,074.17	342,061,891.00
其他应付款	信保瑞轩	542,311,351.04	
其他应付款	信保光晟	507,883,231.05	624,910,686.47
其他应付款	武汉清能	503,367,397.27	
其他应付款	信保峥尚	463,123,864.32	
其他应付款	东莞万宏	450,718,836.00	36,718,836.00
其他应付款	信保通兴	367,285,686.40	343,267,953.05
其他应付款	南京学尚	342,373,403.60	
其他应付款	嘉兴泓塘	336,722,685.65	
其他应付款	北京昭泰	316,890,094.28	
其他应付款	佛山晟鑫	292,394,423.93	
其他应付款	信保锐旭	263,841,175.00	
其他应付款	佛山百隆	251,986,196.08	
其他应付款	保利仁泰	245,463,810.93	71,256,952.94
其他应付款	信保东腾	224,375,811.25	
其他应付款	信保诚韬	203,474,899.80	385,945,899.80
其他应付款	三亚中铁	170,000,000.00	
其他应付款	信保诚贤	168,991,950.00	274,286,950.00
其他应付款	万盈嘉晟	167,489,189.90	46,485,640.16
其他应付款	信保悦雅	162,322,749.19	148,286,815.79
其他应付款	佛山晟鸿	161,859,000.00	
其他应付款	鑫盈嘉晟	160,753,462.96	42,198,846.45
其他应付款	信保通德	151,877,624.35	148,480,484.96
其他应付款	信保通盈	151,877,624.35	148,480,484.96
其他应付款	嘉兴华灿	144,193,916.00	141,290,536.54
其他应付款	嘉兴德业	143,199,475.20	140,318,925.20
其他应付款	东莞和越	136,150,608.10	16,709,839.68
其他应付款	河南天之东	124,305,586.07	
其他应付款	广州越鸿	103,765,642.14	72,856,884.47
其他应付款	嘉兴德朗	95,198,126.00	
其他应付款	嘉兴德运	87,379,300.00	
其他应付款	信保诚赐	86,061,922.44	87,498,456.94
其他应付款	莆田中辰	85,159,035.02	33,827,960.66
其他应付款	成都金蓉	67,825,089.77	
其他应付款	西藏信保	63,403,515.21	279,652,974.70

保利房地产（集团）股份有限公司
2016 年度
财务报表附注

往来项目	关联方	期末余额	期初余额
其他应付款	东莞和宏	63,052,815.59	45,261,068.70
其他应付款	信保东冠	50,923,686.00	
其他应付款	长春溪之谷	47,500,000.00	47,500,000.00
其他应付款	福州中鼎	36,839,155.58	
其他应付款	洛阳利业	24,500,000.00	
其他应付款	杭州安泽	14,369,840.26	
其他应付款	信保诚基金	12,522,628.49	
其他应付款	信保信盛	11,055,907.48	
其他应付款	信保保嘉	10,320,118.77	
其他应付款	信保银泰	9,903,157.47	
其他应付款	信保智盈	9,638,949.26	
其他应付款	资本嘉兴泓平	7,000,000.00	
其他应付款	信保瀚雅	3,943,688.12	1,324,523.37
其他应付款	信保思雅	3,841,335.14	
其他应付款	信保中鸿	3,334,308.07	
其他应付款	信保富翎	3,320,614.50	
其他应付款	嘉兴同达	25,920.00	1,937,470,885.55
其他应付款	信保淳雅	1,103.00	432,101,287.00
其他应付款	信保东利		56,500,156.00
其他应付款	广州信保东宏		37,644,388.00
其他应付款	信保鑫蓉		7,826,470.62
其他应付款	信保宁建		8,612.00
其他应付款	信保弘康		45.00
预收款项	杭州安泽	30,696,937.75	30,500,000.00
预收款项	西藏信保	19,792,506.80	
预收款项	保运荣基金	10,600,000.00	
预收款项	信保宁泰	9,897,127.73	
预收款项	信保诚韬	7,989,726.02	
预收款项	信保悦雅	3,029,497.57	
预收款项	信保东信	669,452.01	
预收款项	嘉兴惠悦	150,728.69	
预收款项	佛山信雅	54,484.26	
预收款项	佛山骏雅	24,347.28	
预收款项	信保通德	12,451.95	
预收款项	信保通盈	12,451.95	
预收款项	成都金蓉		22,631,357.86
预收款项	广州越鸿		8,560,000.00
预收款项	广州中耀		7,249,616.36

往来项目	关联方	期末余额	期初余额
预收款项	福州中鼎		5,535,785.22
预收款项	福建中联盛		2,925,372.00

十、 股份支付

(一) 股份支付总体情况

单位：股币种：人民币

公司本期授予的各项权益工具总额	129,783,018 份
公司本期行权的各项权益工具总额	2,195,713 份
公司本期失效的各项权益工具总额	1,847,017 份
公司期末发行在外的股票期权行权价格的范围和合同剩余期限	截至 2016 年 12 月 31 日，本公司发行在外股份期权：（1）第一期股权激励行权价格 4.51 元，合同剩余期限 0.34 年；（2）第二期股权激励行权价格 8.72 元，合同剩余期限 5.67 年。
公司期末发行在外的其他权益工具行权价格的范围和合同剩余期限	

2012 年 4 月 26 日，公司 2011 年度股东大会审议通过了《保利房地产（集团）股份有限公司股票期权激励计划（草案修订稿）》，同日公司第四届董事会第二次会议审议通过了《关于股票期权授予相关事项的议案》，确定本次股票期权激励计划的授权日为 2012 年 5 月 4 日，公司已于授予日完成向激励对象授予股票期权。本次股票期权激励计划的期权数量为 5,567 万份，行权价格为 9.97 元，公允价值为 31,044.93 万元，自授予日起 2 年为等待期，之后分为三个行权期进行行权，第一、第二、第三个行权期的行权数量分别为授予期权总数的 30%、30%、40%。

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

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

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

2015 年根据股东大会审议通过的公司 2014 年度利润分配及资本公积金转增股本方案，公司向全体股东每 10 股派发现金红利 2.16 元（含税），相应股票期权行权价格由 5.07 元调整为 4.85 元。

2016 年根据股东大会审议通过的公司 2015 年度利润分配及资本公积金转增股本方案，公司向全体股东每 10 股派发现金红利 3.45 元（含税），相应股票期权行权价格由 4.85 元调整为 4.51 元。

2016 年 6 月 6 日，公司 2016 年审议通过了《保利房地产（集团）股份有限公司第二期股票期权激励计划（草案）及摘要》及相关文件，2016 年 8 月 12 日，公司 2016 年第一次临时股东大会审议通过了《关于公司第二期股票期权激励计划（草案）及摘要的议案》及相关文件。2016 年 8 月 26 日，经公司 2016 年第 9 次临时董事会审议同意确定本次股票期权激励计划的授权日为 2016 年 9 月 1 日；公司已于授予日完成向激励对象授予股票期权。本次股票期权激励计划的期权数量为 12,978.3018 万份，行权价格为 8.72 元，公允价值为 40,174.82 万元，自授予日起 2 年为等待期，之后分为三个行权期进行行权，第一、第二、第三个行权期的行权数量分别为授予期权总数的 33%、33%、34%。

（二）以权益结算的股份支付情况

单位：元币种：人民币

授予日权益工具公允价值的确定方法	B-S（布莱克-舒尔斯）期权定价模型
可行权权益工具数量的确定依据	根据资产负债表日剩余可行权工具数量，及被授予职工离职情况，预计未来最可能的行权数量
本期估计与上期估计有重大差异的原因	无
以权益结算的股份支付计入资本公积的累计金额	191,373,633.29
本期以权益结算的股份支付确认的费用总额	35,356,223.90

（三）股份支付的修改、终止情况

本报告期内无修改、终止情况。

十一、承诺及或有事项

（一）重要承诺事项

1、 无已签订的尚未履行或尚未完全履行的对外投资合同及有关财务支出。

2、 已签订的正在或准备履行的大额发包合同及财务影响。

截至 2016 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 8,626,494.89 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	7,251,590.15	4,741,697.65	2,509,892.50	1,821,020.32	506,077.02	174,670.92	8,124.24

让合同							
建安工程合同	19,656,965.12	13,770,413.15	5,886,551.97	3,565,621.65	1,696,121.42	507,728.41	117,080.49
其他约定支出	606,264.55	376,214.14	230,050.42	167,861.50	48,982.96	11,143.73	2,062.23
合计	27,514,819.82	18,888,324.94	8,626,494.89	5,554,503.47	2,251,181.40	693,543.06	127,266.96

3、 本期无已签订的正在或准备履行的重大租赁合同及财务影响。

4、 本期无已签订的正在或准备履行的重大并购协议。

5、 本期无已签订的正在或准备履行的重大重组计划。

(二) 或有事项

1、 本公司为子公司担保情况

被担保方	担保余额（万元）	担保期限		担保是否已经履行完毕
		担保起始日	担保到期日	
保利广州	50,000.00	2015/1/23	2018/1/19	尚未到期
保利从化	30,000.00	2016/11/7	2019/11/6	尚未到期
	30,000.00	2016/11/7	2019/11/7	尚未到期
	30,000.00	2016/12/13	2019/12/12	尚未到期
	80,000.00	2016/11/4	2019/11/4	尚未到期
广州保鑫	40,000.00	2016/11/7	2019/11/6	尚未到期
	30,000.00	2016/12/9	2019/11/6	尚未到期
	20,000.00	2016/11/7	2019/11/6	尚未到期
	10,000.00	2016/11/7	2019/11/7	尚未到期
广州保辉	20,000.00	2016/12/30	2019/12/29	尚未到期
	21,300.00	2014/4/23	2017/4/22	尚未到期
广州宏和	40,000.00	2015/12/18	2018/12/17	尚未到期
	80,000.00	2015/8/31	2018/8/31	尚未到期
守鸿置地	80,000.00	2015/8/31	2018/8/31	尚未到期
广州越隆	19,480.00	2015/3/20	2018/3/19	尚未到期
广州邦杰	74,955.00	2016/3/31	2019/3/23	尚未到期
广州正林	15,300.00	2016/9/6	2018/9/5	尚未到期
	15,300.00	2016/8/5	2019/8/4	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	
	15,300.00	2016/7/29	2019/7/28	尚未到期
	15,300.00	2016/8/1	2019/7/31	尚未到期
广州如茂	14,280.00	2016/3/25	2019/3/24	尚未到期
	15,295.00	2016/3/25	2019/3/29	尚未到期
	20,400.00	2016/3/22	2019/3/21	尚未到期
重庆葆成	250.00	2015/6/10	2018/6/9	尚未到期
	30,250.00	2016/4/22	2018/6/9	尚未到期
	27,250.00	2015/6/10	2018/6/9	尚未到期
	1,450.00	2015/11/20	2018/6/9	尚未到期
重庆葆翔	49,900.00	2014/9/29	2019/9/29	尚未到期
	30,000.00	2015/3/27	2018/3/26	尚未到期
	100,000.00	2016/3/28	2019/3/28	尚未到期
重庆葆方	87,680.00	2016/6/6	2019/6/5	尚未到期
	20,000.00	2016/12/15	2019/12/14	尚未到期
重庆葆昌	4,300.00	2014/12/23	2017/12/23	尚未到期
	900.00	2015/6/23	2017/12/23	尚未到期
	3,600.00	2015/6/24	2017/12/23	尚未到期
	768.16	2015/6/23	2017/12/23	尚未到期
嘉善置业	20,000.00	2016/3/29	2019/3/29	尚未到期
	20,000.00	2016/5/12	2019/3/29	尚未到期
	350.00	2012/12/26	2017/4/10	尚未到期
	350.00	2012/12/26	2017/10/10	尚未到期
	350.00	2012/12/26	2018/4/10	尚未到期
	350.00	2012/12/26	2018/10/10	尚未到期
	350.00	2012/12/26	2019/4/10	尚未到期
	350.00	2012/12/26	2019/10/10	尚未到期
	400.00	2012/12/26	2020/4/10	尚未到期
	400.00	2012/12/26	2020/10/10	尚未到期
	400.00	2012/12/26	2021/4/10	尚未到期
	300.00	2012/12/26	2021/10/10	尚未到期
	100.00	2013/4/12	2021/10/10	尚未到期
	400.00	2013/4/12	2022/4/10	尚未到期
	400.00	2013/4/12	2022/10/10	尚未到期
	995.00	2013/4/12	2023/4/10	尚未到期
	5.00	2014/12/5	2023/10/10	尚未到期
500.00	2014/12/5	2024/4/10	尚未到期	
500.00	2014/12/5	2024/10/10	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	2014/12/5	2025/4/10	尚未到期
	500.00	2014/12/5	2025/10/10	尚未到期
	400.00	2014/12/5	2026/4/10	尚未到期
	400.00	2014/12/5	2026/10/10	尚未到期
	150.00	2014/12/5	2027/4/10	尚未到期
	150.00	2014/12/5	2027/12/31	尚未到期
上海建昊	250,000.00	2014/1/22	2020/1/21	尚未到期
	20,000.00	2014/7/16	2017/12/31	尚未到期
上海建颖	40,000.00	2014/7/16	2018/12/31	尚未到期
	90,000.00	2014/7/16	2019/12/31	尚未到期
	50,000.00	2014/8/15	2020/12/31	尚未到期
	5,800.00	2015/1/16	2017/1/16	尚未到期
	10,000.00	2015/1/16	2017/7/16	尚未到期
合肥和筑	5,000.00	2015/1/16	2018/1/16	尚未到期
	500.00	2015/10/13	2017/4/13	尚未到期
	14,000.00	2015/10/13	2017/10/13	尚未到期
	5,000.00	2016/4/7	2019/4/6	尚未到期
	20,000.00	2016/8/19	2019/4/6	尚未到期
	10,000.00	2016/1/25	2019/1/24	尚未到期
	5,000.00	2016/3/21	2019/1/24	尚未到期
	7,000.00	2016/5/12	2019/1/24	尚未到期
合肥和众	23,000.00	2016/8/19	2019/1/24	尚未到期
	200.00	2016/7/25	2017/1/25	尚未到期
	300.00	2016/7/25	2017/7/25	尚未到期
	500.00	2016/7/25	2018/1/25	尚未到期
	9,000.00	2016/7/25	2018/7/25	尚未到期
	10,000.00	2016/7/27	2018/7/25	尚未到期
	10,000.00	2015/7/30	2018/7/29	尚未到期
	15,000.00	2016/1/25	2018/7/29	尚未到期
	15,000.00	2016/1/28	2018/7/29	尚未到期
	6,000.00	2016/5/12	2018/7/29	尚未到期
安徽保利	416.67	2015/7/28	2017/6/30	尚未到期
	3,333.33	2015/7/28	2017/12/31	尚未到期
	416.67	2015/7/28	2018/6/30	尚未到期
	3,333.33	2015/7/28	2018/7/6	尚未到期
	416.67	2016/1/25	2017/6/30	尚未到期
	3,333.33	2016/1/25	2017/12/31	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	
	416.67	2016/1/25	2018/6/30	尚未到期
	3,333.33	2016/1/25	2018/7/6	尚未到期
	208.33	2016/1/28	2017/6/30	尚未到期
	1,666.67	2016/1/28	2017/12/31	尚未到期
	208.33	2016/1/28	2018/6/30	尚未到期
	1,666.67	2016/1/28	2018/7/6	尚未到期
	166.67	2016/5/12	2017/6/30	尚未到期
	1,333.33	2016/5/12	2017/12/31	尚未到期
	166.67	2016/5/12	2018/6/30	尚未到期
	1,333.33	2016/5/12	2018/7/6	尚未到期
合肥和裕	4,000.00	2016/12/5	2018/6/5	尚未到期
	4,000.00	2016/12/5	2018/12/5	尚未到期
	4,000.00	2016/12/5	2019/6/5	尚未到期
	8,000.00	2016/12/5	2019/12/5	尚未到期
合肥和融	30,000.00	2016/11/7	2019/11/6	尚未到期
保利包头	1,400.00	2016/4/19	2017/12/14	尚未到期
	33,200.00	2016/4/19	2019/4/18	尚未到期
保利成都	45,000.00	2016/1/25	2019/1/14	尚未到期
	10,000.00	2016/11/14	2021/9/26	尚未到期
	20,000.00	2016/12/15	2021/9/26	尚未到期
保利成都房地产	139,100.00	2014/8/6	2020/8/5	尚未到期
德阳地产	35,000.00	2016/6/22	2021/6/21	尚未到期
遂宁保信	2,291.00	2014/6/18	2017/6/17	尚未到期
	1,209.00	2014/8/28	2017/6/17	尚未到期
	2,000.00	2014/9/29	2017/6/17	尚未到期
成都保新	10,500.00	2014/7/28	2017/5/12	尚未到期
	3,250.00	2014/11/28	2017/5/12	尚未到期
	7,150.00	2015/3/13	2017/5/12	尚未到期
	29,900.00	2016/4/19	2019/3/29	尚未到期
林芝保利	12,780.00	2015/3/31	2022/3/30	尚未到期
	19,000.00	2015/3/31	2023/12/15	尚未到期
	1,000.00	2015/6/29	2023/12/15	尚未到期
成都保都	20,000.00	2015/9/15	2018/9/14	尚未到期
	40,000.00	2015/11/13	2018/9/14	尚未到期
	10,000.00	2016/1/29	2018/9/14	尚未到期
	19,800.00	2016/6/27	2018/6/27	尚未到期
成都天新	20,000.00	2016/2/23	2019/1/28	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	
	30,000.00	2016/3/21	2019/1/28	尚未到期
	20,000.00	2016/5/11	2019/1/28	尚未到期
	19,500.00	2016/2/23	2018/12/17	尚未到期
	20,000.00	2016/8/22	2018/12/17	尚未到期
四川华宇	40,000.00	2016/11/2	2018/12/17	尚未到期
	20,000.00	2016/8/23	2019/8/22	尚未到期
	30,000.00	2016/11/7	2019/8/22	尚未到期
	30,000.00	2016/12/13	2019/8/22	尚未到期
	7,000.00	2016/12/15	2019/8/22	尚未到期
成都永兴	10,000.00	2016/8/23	2019/8/22	尚未到期
	20,000.00	2016/12/13	2019/8/22	尚未到期
	9,000.00	2016/12/15	2019/8/22	尚未到期
兰州天健	30,000.00	2016/11/23	2019/11/22	尚未到期
郑州煜盛	10,000.00	2016/10/24	2019/10/23	尚未到期
	5,000.00	2016/12/26	2019/10/23	尚未到期
郑州腾利	30,000.00	2016/11/7	2019/11/6	尚未到期
	5,000.00	2016/12/12	2019/11/6	尚未到期
河北保利	30,000.00	2016/1/27	2018/6/9	尚未到期
石家庄德盛	1,000.00	2016/4/21	2017/4/21	尚未到期
	1,000.00	2016/4/21	2017/10/21	尚未到期
	17,000.00	2016/4/21	2018/4/21	尚未到期
	20,000.00	2016/5/17	2018/4/21	尚未到期
丽景沧州	3,000.00	2016/12/15	2019/12/14	尚未到期
	17,000.00	2016/12/9	2019/12/8	尚未到期
河北联创	500.00	2016/9/12	2017/2/10	尚未到期
	500.00	2016/9/12	2017/8/10	尚未到期
	3,000.00	2016/9/12	2018/2/10	尚未到期
	3,000.00	2016/9/12	2018/8/10	尚未到期
	3,000.00	2016/9/12	2019/2/10	尚未到期
	20,000.00	2016/9/12	2019/8/10	尚未到期
河北银湖	2,000.00	2016/11/4	2017/4/19	尚未到期
	2,000.00	2016/11/4	2017/10/19	尚未到期
	2,000.00	2016/11/4	2018/4/19	尚未到期
	2,000.00	2016/11/4	2018/10/19	尚未到期
	2,000.00	2016/11/4	2019/4/19	尚未到期
	19,000.00	2015/6/15	2017/6/15	尚未到期
	3,000.00	2015/9/11	2018/6/19	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	
	15,000.00	2015/12/23	2018/6/19	尚未到期
	2,000.00	2016/5/11	2017/4/19	尚未到期
	4,000.00	2016/5/11	2017/10/19	尚未到期
	4,000.00	2016/5/11	2018/4/19	尚未到期
	4,000.00	2016/5/11	2018/10/19	尚未到期
	4,000.00	2016/5/11	2019/4/19	尚未到期
河北省直纪元	19,900.00	2016/6/3	2019/6/2	尚未到期
	1,875.00	2016/6/16	2017/6/16	尚未到期
	2,500.00	2016/6/16	2017/12/16	尚未到期
	2,500.00	2016/6/16	2018/6/16	尚未到期
	1,250.00	2016/6/16	2018/12/16	尚未到期
	1,250.00	2016/6/16	2019/6/16	尚未到期
常德保利	30,000.00	2016/12/16	2019/12/16	尚未到期
	20,000.00	2016/12/16	2019/12/16	尚未到期
陕西新天力	30,000.00	2016/12/23	2019/12/22	尚未到期
	30,000.00	2016/11/4	2020/11/3	尚未到期
	10,000.00	2016/12/23	2019/12/22	尚未到期
陕西荣安	8,000.00	2014/11/26	2017/11/25	尚未到期
	18,750.00	2015/6/29	2018/6/28	尚未到期
	14,250.00	2015/11/10	2018/11/10	尚未到期
	19,000.00	2016/1/29	2019/1/28	尚未到期
	6,500.00	2016/4/26	2019/4/26	尚未到期
	5,500.00	2016/12/23	2019/12/22	尚未到期
新疆天恒基	7,700.00	2015/6/30	2018/6/29	尚未到期
广州电商港	11,000.00	2016/7/27	2021/7/17	尚未到期
富利建安	5,000.00	2015/12/30	2025/12/29	尚未到期
	8,000.00	2016/3/3	2026/3/2	尚未到期
信保天津	6,100.00	2016/7/1	2017/6/30	尚未到期
广州萝城	30,000.00	2016/11/18	2019/11/17	尚未到期
	20,000.00	2016/11/24	2019/11/23	尚未到期
	10,000.00	2016/11/21	2019/11/20	尚未到期
保澳香港	20,744.94	2015/7/14	2019/7/14	尚未到期
	9,349.26	2015/10/14	2019/7/14	尚未到期
恒福香港	21,567.51	2016/4/13	2019/4/13	尚未到期
保利北京	38,000.00	2015/7/22	2017/7/22	尚未到期
厦门中環	100.00	2015/9/15	2017/3/15	尚未到期
	200.00	2015/9/15	2017/9/15	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	
	150.00	2015/11/16	2017/3/15	尚未到期
	300.00	2015/11/16	2017/9/15	尚未到期
	150.00	2015/12/25	2017/3/15	尚未到期
	300.00	2015/12/25	2017/9/15	尚未到期
	150.00	2016/1/25	2017/3/15	尚未到期
	300.00	2016/1/25	2017/9/15	尚未到期
	200.00	2016/2/1	2017/3/15	尚未到期
	400.00	2016/2/1	2017/9/15	尚未到期
	750.00	2015/9/15	2017/3/15	尚未到期
	1,500.00	2015/9/15	2017/9/15	尚未到期
	9,500.00	2015/9/15	2018/9/14	尚未到期
	14,250.00	2015/11/16	2018/9/14	尚未到期
	14,250.00	2015/12/25	2018/9/14	尚未到期
	14,250.00	2016/1/25	2018/9/14	尚未到期
	19,000.00	2016/2/1	2018/9/14	尚未到期
	6,250.00	2015/9/15	2018/9/14	尚未到期
	15,000.00	2015/11/16	2018/9/14	尚未到期
	15,000.00	2015/12/25	2018/9/14	尚未到期
	15,000.00	2016/1/25	2018/9/14	尚未到期
	20,000.00	2016/2/1	2018/9/14	尚未到期
	29,000.00	2016/6/2	2019/5/31	尚未到期
	10,000.00	2016/10/18	2019/10/17	尚未到期
	30,000.00	2016/11/3	2019/10/17	尚未到期
	20,000.00	2016/12/15	2019/12/14	尚未到期
	500.00	2015/8/20	2017/2/24	尚未到期
	19,000.00	2015/8/20	2017/8/20	尚未到期
	1,000.00	2016/10/20	2017/4/20	尚未到期
	1,000.00	2016/10/20	2017/10/20	尚未到期
	1,000.00	2016/10/20	2018/4/20	尚未到期
	37,000.00	2016/10/20	2018/10/20	尚未到期
	40,000.00	2016/12/15	2019/12/13	尚未到期
福建中悦	100.00	2016/12/15	2017/6/19	尚未到期
	100.00	2016/12/15	2017/12/19	尚未到期
	100.00	2016/12/15	2018/6/19	尚未到期
	100.00	2016/12/15	2018/12/19	尚未到期
	100.00	2016/12/15	2019/6/19	尚未到期
	19,500.00	2016/12/15	2019/12/13	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	
保利福建	3,500.00	2015/3/30	2018/3/30	尚未到期
	16,500.00	2015/4/3	2018/3/30	尚未到期
	10,000.00	2015/7/21	2018/3/30	尚未到期
	5,500.00	2015/12/21	2018/3/30	尚未到期
泉州中泽	10,000.00	2016/12/21	2019/12/20	尚未到期
	10,000.00	2016/12/20	2019/12/19	尚未到期
保利三亚	21,000.00	2015/3/30	2020/3/30	尚未到期
	8,000.00	2015/3/30	2017/6/30	尚未到期
三亚论坛	4,600.00	2014/8/29	2017/7/10	尚未到期
	5,000.00	2014/10/8	2017/7/10	尚未到期
	2,000.00	2014/10/30	2017/7/10	尚未到期
	2,000.00	2015/1/9	2017/7/10	尚未到期
	2,000.00	2015/3/30	2017/7/10	尚未到期
	50,000.00	2014/12/22	2019/12/22	尚未到期
	10,000.00	2015/7/16	2025/7/16	尚未到期
	3,000.00	2015/8/28	2025/7/16	尚未到期
	2,000.00	2015/8/31	2025/7/16	尚未到期
	5,000.00	2015/10/27	2025/7/16	尚未到期
	2,000.00	2015/12/17	2025/7/16	尚未到期
	3,000.00	2016/1/5	2025/7/16	尚未到期
	5,000.00	2016/1/22	2025/7/16	尚未到期
	5,000.00	2016/7/6	2025/7/16	尚未到期
	5,000.00	2016/7/15	2025/7/16	尚未到期
	5,000.00	2016/7/20	2025/7/16	尚未到期
	20,000.00	2016/8/10	2025/7/16	尚未到期
	3,000.00	2016/12/27	2025/7/16	尚未到期
	31,000.00	2015/3/27	2018/3/27	尚未到期
	海口保利	14,200.00	2016/4/27	2019/4/27
10,000.00		2016/12/16	2019/4/27	尚未到期
5,800.00		2016/4/27	2017/4/27	尚未到期
8,450.00		2015/9/25	2017/9/21	尚未到期
华南实业	2,000.00	2013/11/7	2017/5/6	尚未到期
	2,000.00	2013/11/7	2017/11/6	尚未到期
	59,350.00	2013/11/7	2025/11/6	尚未到期
	4,650.00	2014/1/28	2025/11/6	尚未到期
	1,250.00	2010/1/27	2017/1/26	尚未到期
	1,400.00	2010/1/27	2017/4/26	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	
	1,400.00	2010/1/27	2017/7/26	尚未到期
	1,400.00	2010/1/27	2017/10/26	尚未到期
	6,400.00	2010/1/27	2022/1/26	尚未到期
	2,300.00	2010/4/27	2022/1/26	尚未到期
	10,000.00	2010/4/28	2022/1/26	尚未到期
	10,000.00	2010/4/29	2022/1/26	尚未到期
	7,700.00	2010/4/30	2022/1/26	尚未到期
	6,900.00	2016/3/24	2017/3/22	尚未到期
	100.00	2016/3/24	2017/9/22	尚未到期
	12,900.00	2016/3/24	2019/3/20	尚未到期
	5,000.00	2016/5/11	2019/3/20	尚未到期
	5,000.00	2016/6/6	2019/3/20	尚未到期
	250.00	2016/3/30	2017/3/21	尚未到期
	1,000.00	2016/3/30	2017/9/21	尚未到期
	375.00	2016/3/21	2017/3/21	尚未到期
	1,500.00	2016/3/21	2017/9/21	尚未到期
	8,750.00	2016/3/30	2019/3/30	尚未到期
	13,125.00	2016/3/21	2019/3/20	尚未到期
	24,000.00	2016/12/8	2019/12/7	尚未到期
	500.00	2016/12/8	2017/3/21	尚未到期
	1,000.00	2016/12/9	2017/6/21	尚未到期
	1,500.00	2016/12/10	2017/9/21	尚未到期
	2,000.00	2016/12/11	2017/12/21	尚未到期
	20,000.00	2016/12/8	2019/12/7	尚未到期
保利海陵岛	3,300.00	2014/4/10	2017/4/9	尚未到期
	33,000.00	2014/3/5	2022/3/5	尚未到期
	29,000.00	2015/12/17	2018/12/17	尚未到期
保利湛江	40,000.00	2014/11/28	2017/11/27	尚未到期
	100.00	2014/11/28	2017/6/20	尚未到期
	100.00	2014/11/4	2017/12/20	尚未到期
	30,400.00	2015/5/5	2020/5/4	尚未到期
	25,000.00	2015/7/2	2020/5/4	尚未到期
佛山保利	1,500.00	2016/10/21	2017/10/20	尚未到期
	33,500.00	2016/10/21	2019/10/20	尚未到期
	13,000.00	2016/11/4	2019/10/20	尚未到期
	1,000.00	2016/11/2	2017/5/2	尚未到期
	1,000.00	2016/11/2	2017/11/2	尚未到期

保利房地产（集团）股份有限公司
2016 年度
财务报表附注

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	
	28,000.00	2016/11/2	2018/11/2	尚未到期
	5,000.00	2016/11/4	2017/11/21	尚未到期
	35,000.00	2016/11/4	2019/11/2	尚未到期
保利韶关	7,500.00	2015/9/24	2018/9/23	尚未到期
	21,300.00	2015/9/18	2018/9/17	尚未到期
韶关季华	19,200.00	2016/10/21	2019/11/20	尚未到期
	10,000.00	2016/12/9	2019/12/8	尚未到期
保利肇庆	500.00	2016/3/2	2017/6/20	尚未到期
	15,500.00	2016/3/2	2019/3/1	尚未到期
	3,000.00	2016/6/16	2019/6/15	尚未到期
	3,000.00	2016/8/8	2019/8/7	尚未到期
佛山弘盛	2,175.00	2013/10/21	2017/1/21	尚未到期
	8,700.00	2013/10/21	2017/4/21	尚未到期
	8,700.00	2013/10/21	2017/7/21	尚未到期
	8,700.00	2013/10/21	2017/10/21	尚未到期
	3,500.00	2013/10/21	2018/3/18	尚未到期
	5,200.00	2015/3/20	2018/3/18	尚未到期
南海海荣	55,232.00	2015/3/30	2018/3/30	尚未到期
佛山三水	20,000.00	2014/9/29	2017/9/10	尚未到期
	19,900.00	2016/4/26	2017/4/27	尚未到期
	100.00	2016/4/29	2017/10/27	尚未到期
	11,900.00	2016/5/6	2019/4/17	尚未到期
	30,000.00	2016/6/27	2019/4/17	尚未到期
	38,000.00	2016/8/30	2019/4/17	尚未到期
坚美华鸿	11,000.00	2016/9/28	2021/9/27	尚未到期
三水海都	25,000.00	2016/1/22	2017/1/22	尚未到期
	100.02	2016/8/30	2017/2/15	尚未到期
	100.02	2016/8/30	2017/8/15	尚未到期
	2,299.96	2016/8/30	2019/8/30	尚未到期
	3,000.00	2016/9/22	2019/8/30	尚未到期
	25,000.00	2016/10/21	2019/8/30	尚未到期
三水云都	1,500.00	2015/11/3	2017/5/21	尚未到期
	1,500.00	2015/11/3	2017/11/21	尚未到期
	6,000.00	2015/11/3	2018/11/3	尚未到期
	100.00	2016/3/22	2017/6/20	尚未到期
	100.00	2016/3/22	2017/12/20	尚未到期
	19,600.00	2016/3/22	2019/3/22	尚未到期

保利房地产（集团）股份有限公司
2016 年度
财务报表附注

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	
顺德保利	74,000.00	2014/5/29	2017/5/29	尚未到期
鹤山投资	8,500.00	2015/11/17	2018/11/16	尚未到期
	10,000.00	2016/12/20	2019/12/19	尚未到期
	30,000.00	2016/10/12	2019/10/11	尚未到期
江门宏信	30,000.00	2015/11/17	2018/11/16	尚未到期
	10,000.00	2016/10/12	2019/10/11	尚未到期
	35,000.00	2016/12/20	2019/12/19	尚未到期
	8,000.00	2015/2/7	2017/7/28	尚未到期
清新兴海	7,000.00	2014/3/26	2017/3/25	尚未到期
	22,500.00	2016/6/3	2017/3/25	尚未到期
清远鑫瑞	28,000.00	2015/2/14	2018/2/13	尚未到期
	13,383.00	2015/3/13	2018/3/12	尚未到期
	25,000.00	2016/3/25	2019/3/24	尚未到期
	30,000.00	2016/5/5	2019/5/4	尚未到期
江苏宁炫	5,000.00	2016/8/25	2017/7/29	尚未到期
	10,000.00	2016/8/25	2018/2/26	尚未到期
	15,000.00	2016/8/25	2018/8/27	尚未到期
	500.00	2016/8/26	2017/8/18	尚未到期
	500.00	2016/8/26	2018/2/19	尚未到期
	5,000.00	2016/8/26	2018/8/17	尚未到期
	5,000.00	2016/8/26	2019/2/18	尚未到期
	19,000.00	2016/8/26	2019/8/18	尚未到期
江苏宁恒	5,000.00	2015/11/13	2017/5/13	尚未到期
	5,000.00	2015/11/13	2017/11/13	尚未到期
	10,000.00	2015/11/13	2018/5/13	尚未到期
	29,000.00	2015/11/13	2018/11/13	尚未到期
江苏宁弘	10,000.00	2015/7/23	2017/6/27	尚未到期
	15,000.00	2015/7/23	2017/12/27	尚未到期
	15,000.00	2016/3/23	2018/6/27	尚未到期
	15,000.00	2016/3/23	2018/12/27	尚未到期
	15,000.00	2016/3/23	2019/6/27	尚未到期
	10,000.00	2016/3/23	2019/12/27	尚未到期
	9,000.00	2016/3/23	2020/5/28	尚未到期
南京学衡	5,000.00	2016/1/27	2017/12/27	尚未到期
	5,000.00	2016/7/27	2017/12/29	尚未到期
山西万国	28,000.00	2015/9/25	2017/9/25	尚未到期
山西保利	20,000.00	2016/8/19	2018/8/19	尚未到期

保利房地产（集团）股份有限公司
2016 年度
财务报表附注

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	
东莞投资	40,000.00	2014/2/1	2017/2/1	尚未到期
	3,000.00	2014/4/28	2017/4/28	尚未到期
	10,000.00	2015/9/25	2018/9/25	尚未到期
珠海天悦	1,200.00	2014/2/28	2017/2/28	尚未到期
珠海横琴保利	70,000.00	2015/1/4	2018/1/3	尚未到期
	30,000.00	2016/2/29	2019/2/28	尚未到期
	30,000.00	2016/11/7	2019/2/28	尚未到期
珠海祥越	2,040.00	2016/2/3	2017/2/3	尚未到期
	15,096.00	2016/2/3	2018/12/8	尚未到期
	663.00	2016/3/31	2017/4/10	尚未到期
	4,182.00	2016/3/31	2018/12/8	尚未到期
	1,020.00	2016/5/10	2017/5/10	尚未到期
	8,670.00	2016/5/10	2018/12/8	尚未到期
	15,300.00	2016/6/28	2019/6/28	尚未到期
中山保利	40,000.00	2015/3/25	2018/3/24	尚未到期
	30,000.00	2016/11/2	2018/11/1	尚未到期
	80,000.00	2016/12/9	2019/12/8	尚未到期
青岛广升	5,600.00	2015/6/26	2018/4/28	尚未到期
青岛广盛	2,000.00	2015/9/23	2017/6/20	尚未到期
	2,000.00	2015/9/23	2017/9/20	尚未到期
	2,000.00	2015/9/23	2017/12/20	尚未到期
	5,000.00	2015/9/23	2018/3/20	尚未到期
	4,000.00	2015/9/23	2018/7/27	尚未到期
	1,000.00	2016/6/6	2017/6/20	尚未到期
	1,000.00	2016/6/6	2017/9/20	尚未到期
	1,000.00	2016/6/6	2017/12/20	尚未到期
	2,500.00	2016/6/6	2018/3/20	尚未到期
	3,500.00	2016/6/6	2018/7/27	尚未到期
	4,000.00	2016/11/4	2017/3/20	尚未到期
	2,000.00	2016/11/4	2017/6/20	尚未到期
	2,000.00	2016/11/4	2017/9/20	尚未到期
	2,000.00	2016/11/4	2017/12/20	尚未到期
	5,000.00	2016/11/4	2018/3/20	尚未到期
	5,000.00	2016/11/4	2018/7/27	尚未到期
青岛广利	700.00	2015/9/2	2017/9/2	尚未到期
	10,000.00	2015/11/17	2018/8/18	尚未到期
	34,000.00	2016/3/25	2018/8/18	尚未到期

保利房地产（集团）股份有限公司
2016 年度
财务报表附注

被担保方	担保余额（万元）	担保期限		担保是否已经履行完毕
		担保起始日	担保到期日	
青岛广惠	500.00	2016/12/22	2018/6/22	尚未到期
	1,000.00	2016/12/22	2018/12/22	尚未到期
	1,500.00	2016/12/22	2019/6/22	尚未到期
	12,000.00	2016/12/22	2019/10/8	尚未到期
武汉康桥	10,000.00	2015/11/11	2017/11/10	尚未到期
	20,000.00	2015/12/9	2017/12/8	尚未到期
	10,000.00	2016/5/12	2019/5/12	尚未到期
保利博高华	4,740.00	2015/8/31	2017/6/30	尚未到期
	27,000.00	2015/3/27	2018/3/26	尚未到期
	10,000.00	2016/3/1	2019/2/28	尚未到期
	10,000.00	2016/3/4	2018/3/3	尚未到期
保利武汉	100,000.00	2014/3/11	2019/3/11	尚未到期
武汉金谷	30,000.00	2015/12/28	2018/12/27	尚未到期
	29,900.00	2016/3/22	2019/3/21	尚未到期
	400.00	2016/9/27	2019/9/26	尚未到期
	49,600.00	2016/9/27	2019/9/26	尚未到期
武汉林云	95,000.00	2016/4/19	2018/4/19	尚未到期
	4,400.00	2016/9/12	2019/9/11	尚未到期
	5,600.00	2016/9/12	2019/9/11	尚未到期
	25,000.00	2016/10/25	2019/10/24	尚未到期
宜昌保利	5,000.00	2016/11/15	2018/11/14	尚未到期
	32,900.00	2016/6/24	2019/6/23	尚未到期
长春保利	20,000.00	2016/3/18	2019/3/17	尚未到期
长春恒鑫	20,000.00	2016/8/26	2019/8/25	尚未到期
	8,000.00	2016/8/26	2017/6/20	尚未到期
	8,000.00	2016/8/26	2017/12/20	尚未到期
沈阳香槟	16,000.00	2014/9/30	2017/12/31	尚未到期
	5,000.00	2014/12/1	2018/6/26	尚未到期
	5,000.00	2015/1/1	2018/6/26	尚未到期
保利溪湖	10,000.00	2016/12/9	2019/12/9	尚未到期
丹东保利	1,500.00	2014/7/30	2017/7/20	尚未到期
	500.00	2014/8/6	2017/7/20	尚未到期
	3,300.00	2016/3/25	2018/11/15	尚未到期
	2,700.00	2016/3/25	2017/12/15	尚未到期
保利荣昌	19,000.00	2015/7/24	2017/7/24	尚未到期
天津融创	41,523.00	2014/1/26	2017/12/29	尚未到期
合计	6,426,748.87			

2、 子公司为本公司担保情况

提供担保方	担保余额（万元）	担保期限		担保是否已经履行完毕
		担保起始日	担保到期日	
保利增城	50,000	2015/1/12	2017/12/28	尚未到期
富利建安	20,000	2016/2/1	2018/9/24	尚未到期
合计	70,000			

3、 子公司为子公司担保情况

提供担保方	被担保方	担保余额（万元）	担保期限		担保是否已经履行完毕
			担保起始日	担保到期日	
上海建锦	上海建昊	250,000.00	2014-1-22	2020-1-21	尚未到期
广东保利	保澳（香港）置业有限公司	37,462.26	2015-7-14	2018-7-11	尚未到期
香港恒利	Poly Real Estate Finance Ltd	248,543.69	2013-8-6	2018-8-6	尚未到期
		276,373.50	2014-4-25	2019-4-25	尚未到期
富利建安	Docklands 048 Service Pty Ltd ATF Docklands 048 Trust	6,390.00	2016-7-15	2018-7-15	尚未到期
	Millennium 048 Service Pty Ltd ATF Millennium 048 Trust	22,570.65	2016-8-30	2020-8-7	尚未到期
	Epping 048 Service Pty Ltd ATF Epping 048 Trust	28,775.43	2016-7-29	2019-7-29	尚未到期
保利北京	北京世博	98,000.00	2016-6-1	2031-6-1	尚未到期
		1,500.00	2016-6-1	2017-6-1	尚未到期
	北京朗泰	30,000.00	2016-6-3	2017-3-3	尚未到期
		45,000.00	2016-6-3	2018-12-3	尚未到期
佛山顺德	华南实业	6,900.00	2016-3-24	2017-3-22	尚未到期
		100.00	2016-3-24	2017-9-22	尚未到期
		12,900.00	2016-3-24	2019-3-20	尚未到期
		5,000.00	2016-5-11	2019-3-20	尚未到期
		5,000.00	2016-6-6	2019-3-20	尚未到期
		250.00	2016-3-30	2017-3-21	尚未到期
		1,000.00	2016-3-30	2017-9-21	尚未到期
		375.00	2016-3-21	2017-3-21	尚未到期
		1,500.00	2016-3-21	2017-9-21	尚未到期
		8,750.00	2016-3-30	2019-3-30	尚未到期
		13,125.00	2016-3-21	2019-3-20	尚未到期
		500.00	2016-12-8	2017-3-21	尚未到期
		1,000.00	2016-12-9	2017-6-21	尚未到期
		1,500.00	2016-12-10	2017-9-21	尚未到期
		2,000.00	2016-12-11	2017-12-21	尚未到期
20,000.00	2016-12-8	2019-12-7	尚未到期		
华南实业	佛山保利	100.00	2016-11-4	2017-5-10	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
			担保起始日	担保到期日	完毕
		100.00	2016-11-4	2017-11-4	尚未到期
		24,800.00	2016-11-4	2019-11-4	尚未到期
		300.00	2016-11-4	2017-10-31	尚未到期
		24,700.00	2016-11-4	2019-10-31	尚未到期
		1,500.00	2016-10-21	2017-10-20	尚未到期
		33,500.00	2016-10-21	2019-10-20	尚未到期
		13,000.00	2016-11-4	2019-10-20	尚未到期
保利福建	泉州中泽	20,000.00	2016-12-16	2019-12-15	尚未到期
锦汉展览	保利国贸	53,200.00	2016-7-6	2026-7-5	尚未到期
合计		1,295,715.53			

其他说明：上海建锦为上海建吴提供的担保由本公司与上海建锦共同提供。

4、为合营、联营企业及其下属企业提供的担保

提供担保方	被担保方	担保余额 (万元)	担保期限		担保是否已经履行完毕
			担保起始日	担保到期日	
本公司	广州中耀	5,000.00	2015/11/26	2018/11/25	尚未到期
	洛阳利业	2,401.00	2015/4/3	2018/4/2	尚未到期
	三亚中铁	18,000.00	2015/8/6	2018/8/6	尚未到期
		9,000.00	2016/3/30	2018/8/6	尚未到期
		9,800.00	2015/12/31	2018/12/31	尚未到期
	东莞和越	25,000.00	2015/1/16	2017/1/15	尚未到期
	东莞和越	1,500.00	2016/6/17	2019/6/16	尚未到期
	珠海弘璟	2,500.00	2016/12/2	2019/12/2	尚未到期
	武汉清能	40,000.00	2016/3/1	2019/2/28	尚未到期
		49,000.00	2016/7/19	2019/6/29	尚未到期
	盛世鑫和	23,400.00	2014/7/21	2019/7/1	尚未到期
	鑫和隆昌	23,340.00	2015/3/31	2018/3/30	尚未到期
保利成都	成都金蓉	20,000.00	2016/7/20	2019/1/19	尚未到期
保利福建	福州中鼎	26,000.00	2016/8/25	2019/8/24	尚未到期
		16,000.00	2016/6/28	2019/6/27	尚未到期
		14,000.00	2016/10/12	2019/10/11	尚未到期
华南实业	佛山源泰	719.00	2016/9/30	2017/4/30	尚未到期
		719.00	2016/9/30	2017/7/31	尚未到期
		1,438.00	2016/9/30	2017/10/31	尚未到期
		17,124.00	2016/9/30	2019/9/29	尚未到期
		10,000.00	2016/11/4	2019/9/29	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	
		250.00	2016/10/27	2017/3/21	尚未到期
		250.00	2016/10/27	2017/9/21	尚未到期
		9,500.00	2016/10/27	2019/10/26	尚未到期
		250.00	2016/10/27	2017/5/29	尚未到期
		1,100.00	2016/10/27	2017/11/29	尚未到期
		12,650.00	2016/10/27	2019/10/26	尚未到期
		10,000.00	2016/11/29	2019/11/28	尚未到期
	佛山信雅	50.00	2016/10/21	2017/10/20	尚未到期
		19,950.00	2016/10/21	2019/10/20	尚未到期
		1,000.00	2016/10/27	2017/7/27	尚未到期
		1,000.00	2016/10/27	2017/10/27	尚未到期
		8,000.00	2016/10/27	2019/10/26	尚未到期
	佛山百隆	1,275.00	2015/4/30	2019/4/27	尚未到期
		2,075.00	2015/10/14	2019/4/27	尚未到期
		1,372.50	2015/4/30	2019/4/27	尚未到期
		2,585.00	2015/5/5	2019/4/27	尚未到期
		4,500.00	2015/5/8	2019/4/27	尚未到期
		4,375.00	2015/6/5	2019/4/27	尚未到期
		75.00	2015/4/30	2017/6/30	尚未到期
		75.00	2015/10/14	2017/6/30	尚未到期
		275.00	2015/4/30	2017/6/30	尚未到期
		250.00	2015/5/5	2017/6/30	尚未到期
		165.00	2015/5/8	2017/6/30	尚未到期
		125.00	2015/6/5	2017/6/30	尚未到期
		150.00	2015/4/30	2017/12/31	尚未到期
		150.00	2015/10/14	2017/12/31	尚未到期
		527.50	2015/4/30	2017/12/31	尚未到期
		500.00	2015/5/5	2017/12/31	尚未到期
		315.00	2015/5/8	2017/12/31	尚未到期
		250.00	2015/6/5	2017/12/31	尚未到期
		312.50	2016/12/8	2017/6/21	尚未到期
		312.50	2016/12/8	2017/12/21	尚未到期
		9,375.00	2016/12/8	2019/12/6	尚未到期
		2,500.00	2016/12/12	2019/12/11	尚未到期
合计			410,481.00		

5、 银行按揭贷款担保

本公司本部及下属地产子公司按房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保，截至 2016 年 12 月 31 日累计担保余额为人民币 5,668,829.27 万元。担保类型分阶段性担保和全程担保，阶段性担保期限为自保证合同生效之日起至商品房抵押登记办妥并交银行执管之日止。截至 2016 年 12 月 31 日，本公司承担阶段性担保额为人民币 5,668,740.47 万元，承担全程担保额为人民币 88.80 万元。

6、 资产抵押

资产类型	项目	金额（万元）
存货	北京保利大都汇	148,876.08
	武汉保利圆梦花园	5,302.42
	武汉保利公园九里	165.33
	武汉保利时代/茉莉	154.15
	重庆保利爱尚里	142.94
	重庆保利茵梦湖	23,444.00
	沈阳保利香槟国际	39,173.86
	包头保利南海公园	2,313.17
	长春保利金香槟	1,110.09
	成都保利花园	51,877.47
	成都保利狮子湖	41,519.79
	成都保利狮子湖二期	23,000.00
	成都保利锦江里	64,948.21
	成都保利西子城	19,819.04
	成都保利中央郡/爱尚里	107,745.73
	南昌保利心语花园	3,813.22
	天津海河大观	197,466.90
	青岛保利茉莉公馆	58,429.38
	青岛保利香雪山	8,895.82
	青岛保利中央公园	139,586.68
	南京保利中央公园	50,772.08
	南京保利堂悦	78,470.99
	南京保利天悦	216,000.00
	佛山保利雲上（原云东海项目）	1,834.96
	佛山保利美华中心项目	35,680.23
	丹东保利锦江林语	5,097.79
	丹东保利香槟国际	18,083.07
	大连保利天禧	32,717.65
德阳保利国际城	40,557.49	

资产类型	项目	金额（万元）
	合肥保利海上五月花	79,989.00
	合肥保利东郡	2,704.00
	合肥保利西山林语	94,686.83
	合肥保利罗兰春天	81,784.98
	合肥保利熙悦府（原 1506 项目）	100,118.61
	石家庄保利拉菲公馆	148,257.78
	石家庄保利东郡	22,670.54
	西安保利拉菲公馆	42,748.37
	三亚保利论坛项目	242,311.21
	遂宁保利江语城	6,564.53
	清远保利花园	216.56
	清远保利天汇	44,413.53
	湛江保利原点广场	66,738.00
	海口保利中央海岸	67,679.42
	西藏保利林芝项目	6,641.73
	乌鲁木齐保利海上五月花	26,328.69
	沧州保利龙岸清华项目	27,022.01
	常德保利中央公园（原柳叶湖项目）	31,212.34
	悉尼保利胜地项目	77,241.78
	小计	2,586,328.45
投资性房地 产	广州保利中心	35,915.66
	广州保利国际广场	7,697.51
	广州保利中环广场	27,929.60
	广州保利世贸中心	193,368.74
	北京保利中央公园	213,242.54
	南海保利水城	47,126.54
	南海保利洲际酒店	43,705.18
	小计	568,985.77
固定资产	阳江保利银滩	46,717.62
	广州南沙电商港项目	11,000.00
	成都保利公园 198	24,033.84
	小计	81,751.46
	合计	3,237,065.68

十二、资产负债表日后事项

- (一) 无重要的资产负债表日后事项说明。
- (二) 资产负债表日后利润分配情况说明

本公司董事会于 2017 年 4 月 14 日表决通过了关于 2016 年度利润分配的预案，该预案的主要内容为：公司拟以截至 2017 年 2 月 7 日总股本 11,858,441,061 股为基数，每 10 股派发现金红利 3.15 元（含税），共计分配利润 3,735,408,934.22 元。同时，本年拟不进行资本公积金转增股本。

（三）其他资产负债表日后事项情况说明

本公司无需要披露的其他资产负债表日后事项。

十三、其他重要事项

（一）前期会计差错更正

本报告期内未发生前期会计差错更正事项。

（二）债务重组

本报告期内未发生债务重组事项。

（三）资产置换

本报告期内未发生资产置换事项。

（四）年金计划

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

（五）分部信息

公司目前无明确的财务报告分部，公司主营业务收入、主营业务成本分行业及分地区情况见本附注五、（四十）营业收入和营业成本。

十四、母公司财务报表主要项目注释

（一）应收账款

1、 应收账款分类披露

类别	期末余额					年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）		金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	

类别	期末余额					年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款										
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	5,848,092.81	100.00	292,404.64	5.00	5,555,688.17	777,008.60	100.00	38,850.43	5.00	738,158.17
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款										
合计	5,848,092.81	100.00	292,404.64	/	5,555,688.17	777,008.60	100.00	38,850.43	/	738,158.17

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款：

余额百分比	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	5,115,039.59	255,751.98	5.00
1-2 年 (含 2 年)	733,053.22	36,652.66	5.00
2-3 年 (含 3 年)			
3 年以上			
合计	5,848,092.81	292,404.64	5.00

2、 本期计提坏账准备金额 253,554.21 元。

3、 本期无实际核销的应收账款情况。

4、 按欠款方归集的期末余额前五名应收账款汇总金额 3,673,525.00 元，占应收账款期末余额合计数的比例 62.82%，相应计提的坏账准备期末余额汇总金额 183,676.25 元。

(二) 其他应收款

1、 其他应收款分类披露：

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 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	128,578,394,568.85	99.09			128,578,394,568.85

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 (%)	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	79,187,376.76	0.06	3,959,368.82	5.00	75,228,007.94
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	1,098,364,507.06	0.85			1,098,364,507.06
合计	129,755,946,452.67	100.00	3,959,368.82	/	129,751,987,083.85

续表：

类别	年初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	90,997,750,152.38	99.27			90,997,750,152.38
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	74,598,970.05	0.08	3,729,948.50	5.00	70,869,021.55
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	598,695,781.98	0.65			598,695,781.98
合计	91,671,044,904.41	100.00	3,729,948.50	/	91,667,314,955.91

期末单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款：

其他应收款（按单位）	期末余额			
	其他应收款	坏账准备	计提比例	计提理由
广东保利	26,994,112,764.95			子公司未计提
华南实业	10,831,541,813.35			子公司未计提
保利粤东	6,009,080,606.14			子公司未计提
广州埔域	5,019,602,091.67			子公司未计提
重庆投资	4,992,681,781.71			子公司未计提
其他子公司	73,931,267,872.18			子公司未计提
杭州建申	400,000,000.00			未计提理由见“五、(七)”
佛山信雅	200,000,000.00			未计提理由见“五、(七)”
盛世鑫和	100,107,638.85			未计提理由见“五、(七)”
利民基金	100,000,000.00			未计提理由见“五、(七)”
合计	128,578,394,568.85			

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款：

余额百分比	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例(%)
1 年以内（含 1 年）	44,951,953.84	2,247,597.63	5.00

余额百分比	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例(%)
1-2 年（含 2 年）	16,864,432.88	843,221.71	5.00
2-3 年（含 3 年）	693,768.27	34,688.39	5.00
3 年以上	16,677,221.77	833,861.09	5.00
合计	79,187,376.76	3,959,368.82	5.00

2、 本期计提其他应收款坏账准备金额 229,420.32 元。

3、 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	年初账面余额
子公司往来款	128,712,562,162.98	90,854,470,721.69
合作方及联营合营企业往来款	497,331,057.90	505,867,514.11
股权投资款	100,000,000.00	
其他	446,053,231.79	310,706,668.61
合计	129,755,946,452.67	91,671,044,904.41

4、 其他应收款金额前五名情况：

单位名称	与本公司关系	账面余额	账龄	占其他应收款总额的比例(%)	性质或内容
广东保利	本公司子公司	26,994,112,764.95	1-2 年	20.80	往来款
华南实业	本公司子公司	10,831,541,813.35	1-4 年	8.35	往来款
保利粤东	本公司子公司	6,009,080,606.14	1 年以内	4.63	往来款
广州埔域	本公司子公司	5,019,602,091.67	1-3 年	3.87	往来款
重庆投资	本公司子公司	4,992,681,781.71	1-4 年	3.85	往来款
合计		53,847,019,057.82		41.50	

(三) 长期股权投资

项目	期末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	16,223,558,915.53		16,223,558,915.53	14,039,590,548.61		14,039,590,548.61
对联营、合营企业投资	610,519,997.00		610,519,997.00	602,420,631.53		602,420,631.53
合计	16,834,078,912.53		16,834,078,912.53	14,642,011,180.14		14,642,011,180.14

1、 对子公司投资

被投资单位	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
1.保利北京	303,687,210.30			303,687,210.30		

保利房地产（集团）股份有限公司
2016 年度
财务报表附注

被投资单位	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
2.金成华	22,500,000.00			22,500,000.00		
3.科学城	60,151,633.08		60,151,633.08			
4.保利广州	10,200,000.00			10,200,000.00		
5.华储公司	5,513,643.69			5,513,643.69		
6.保利国贸	51,000,000.00			51,000,000.00		
7.富利建安	433,137,341.43			433,137,341.43		
8.佳利装饰	35,935,700.00			35,935,700.00		
9.保利数码	4,500,000.00			4,500,000.00		
10.保利物业	50,000,000.00			50,000,000.00		
11.保利投资顾问	12,347,853.92			12,347,853.92		
12.广州新谭	100,000,000.00			100,000,000.00		
13.广州金地	64,939,666.56			64,939,666.56		
14.保利锦汉	1,632,000.00			1,632,000.00		
15.重工设计院	12,724,024.60			12,724,024.60		
16.琶洲投资	3,255,020,735.00			3,255,020,735.00		
17.西藏赢悦		100,000,000.00		100,000,000.00		
18.广州保利紫薇花园项目	65,000,000.00			65,000,000.00		
19.保利增城	50,000,000.00			50,000,000.00		
20.广东保利	200,000,000.00			200,000,000.00		
21.保利商业	100,000,000.00			100,000,000.00		
22.保利城改	100,000,000.00			100,000,000.00		
23.上海保利	60,870,386.26			60,870,386.26		
24.君兰置业	4,000,000.00			4,000,000.00		
25.上海建乔	18,000,000.00			18,000,000.00		
26.上海建锦	50,000,000.00			50,000,000.00		
27.上海建霖	100,000,000.00			100,000,000.00		
28.天津保利	200,000,000.00			200,000,000.00		
29.重庆投资	500,000,000.00			500,000,000.00		
30.重庆高尔夫	46,301,526.23			46,301,526.23		
31.保利沈阳	60,000,000.00			60,000,000.00		
32.辽宁保利	80,000,000.00			80,000,000.00		
33.沈阳广田	201,080,853.55			201,080,853.55		
34.辽宁实业	200,000,000.00			200,000,000.00		
35.保利江苏	100,000,000.00			100,000,000.00		
36.江苏宁远	50,000,000.00			50,000,000.00		
37.无锡致远	51,000,000.00			51,000,000.00		
38.保利武汉	108,280,000.00			108,280,000.00		
39.保利博高华	105,000,000.00			105,000,000.00		

保利房地产（集团）股份有限公司
2016 年度
财务报表附注

被投资单位	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提 减值准备	减值准备期 末余额
40.保利成都	200,000,000.00			200,000,000.00		
41.成都保蓉	25,500,000.00			25,500,000.00		
42.保利西安	700,000.00			700,000.00		
43.郑州保利	50,000,000.00			50,000,000.00		
44.保利小贷	80,000,000.00			80,000,000.00		
45.陕西保利	500,000,000.00			500,000,000.00		
46.山西保利	100,000,000.00			100,000,000.00		
47.郑州恒天	100,000,000.00			100,000,000.00		
48.保利大连	100,000,000.00			100,000,000.00		
49.长春六合	80,000,000.00			80,000,000.00		
50.长春恒富	50,000,000.00			50,000,000.00		
51.保利包头	44,000,000.00			44,000,000.00		
52.青岛安信	51,000,000.00			51,000,000.00		
53.青岛实业	500,000,000.00			500,000,000.00		
54.合肥保利	51,000,000.00			51,000,000.00		
55.合肥和新	17,000,000.00			17,000,000.00		
56.合肥和恒	331,509,750.00			331,509,750.00		
57.安徽保利	500,000,000.00			500,000,000.00		
58.浙江保利	100,000,000.00			100,000,000.00		
59.杭州建屹	49,000,000.00			49,000,000.00		
60.保利福建	140,000,000.00			140,000,000.00		
61.阳江保利	60,000,000.00		60,000,000.00			
62.湖南保利	54,803,534.61			54,803,534.61		
63.湖南投资	500,000,000.00			500,000,000.00		
64.珠海保利	50,000,000.00		50,000,000.00			
65.华南实业	150,000,000.00			150,000,000.00		
66.佛山保利	200,000.00			200,000.00		
67.湛江兴晟	14,000,000.00			14,000,000.00		
68.中山保利	50,000,000.00			50,000,000.00		
69.横琴创投	100,000,000.00			100,000,000.00		
70.保利东莞	50,000,000.00			50,000,000.00		
71.东莞投资	80,000,000.00			80,000,000.00		
72.江西金通泰	22,500,000.00			22,500,000.00		
73.南昌铭雅	112,894,545.68			112,894,545.68		
74.南昌瑞达	635,400,000.00			635,400,000.00		
75.保利江西	500,000,000.00			500,000,000.00		
76.香港恒利	201,821,400.00			201,821,400.00		
77.香港恒福	6,225,000.00	2,291,120,000.00		2,297,345,000.00		

保利房地产（集团）股份有限公司
2016 年度
财务报表附注

被投资单位	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提 减值准备	减值准备期 末余额
78.保利三亚	200,000,000.00			200,000,000.00		
79.三亚保信	150,000,000.00		150,000,000.00			
80.甘肃保利	200,000,000.00			200,000,000.00		
81.新疆保利	200,000,000.00			200,000,000.00		
82.物产美通	247,510,800.00	3,000,000.00		250,510,800.00		
83.物产前通	104,066,400.00			104,066,400.00		
84.信保基金管理	407,636,543.70			407,636,543.70		
85.瑞驰横琴		10,000,000.00		10,000,000.00		
86.保利粤东		100,000,000.00		100,000,000.00		
合计	14,039,590,548.61	2,504,120,000.00	320,151,633.08	16,223,558,915.53		

2、 对联营、合营企业投资

被投资单位	年初余额	本期增减变动							期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	其他			
联营企业											
保利横琴资本	9,000,000.00			848,491.05					9,848,491.05		
环球老龄	1,577,585.96			-57,577.19					1,520,008.77		
信保有限合伙				156,868,886.00			156,868,886.00				
西藏信保	591,843,045.57			43,308,451.61			36,000,000.00		599,151,497.18		
小计	602,420,631.53			200,968,251.47			192,868,886.00		610,519,997.00		
合计	602,420,631.53			200,968,251.47			192,868,886.00		610,519,997.00		

(四) 营业收入和营业成本

项 目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	1,681,357,141.17	912,872,706.99	6,582,778,284.12	4,389,746,794.49
其他业务	196,475,701.75		392,902,392.41	
合计	1,877,832,842.92	912,872,706.99	6,975,680,676.53	4,389,746,794.49

(五) 投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	5,752,605,437.50	3,057,169,160.08
权益法核算的长期股权投资收益	200,968,251.47	92,350,128.38
处置长期股权投资产生的投资收益	33,347,986.64	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益		
持有至到期投资在持有期间的投资收益		
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	4,817,831.38	
处置可供出售金融资产取得的投资收益		
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		
合 计	5,991,739,506.99	3,149,519,288.46

十五、 补充资料

(一) 当期非经常性损益明细表

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	22,872,636.74	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	1,837,929.33	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融	23,652,196.72	

项目	金额	说明
资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	185,377,489.19	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
所得税影响额	-48,481,435.53	
少数股东权益影响额	-21,506,792.81	
合计	163,752,023.64	

(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	15.53	1.10	1.10
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	15.32	1.08	1.08

其他说明：公司已授予两项股票期权：（1）2012 年 5 月 4 日授予一项股票期权，截止本报告期末调整后的行权价格为 4.51 元，（2）2016 年 9 月 1 日授予一项股票期权，截止本报告期末调整后的行权价格为 8.72 元。上述期权计划可能导致以后期间存在具有稀释性的潜在普通股。

(三) 境内外会计准则下会计数据差异

不适用。

保利房地产(集团)股份有限公司

二〇一七年四月十四日