

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

## 2017 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12月31日公司11,858,441,061股总股本为基数，每10股派发现金红利4.00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

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。

十、其他

适用 不适用

## 目录

第一节	释义 .....	4
第二节	公司简介和主要财务指标.....	4
第三节	公司业务概要.....	7
第四节	经营情况讨论与分析.....	8
第五节	重要事项.....	32
第六节	普通股股份变动及股东情况.....	42
第七节	优先股相关情况.....	47
第八节	董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	48
第九节	公司治理.....	54
第十节	公司债券相关情况.....	56
第十一节	财务报告.....	59
第十二节	备查文件目录.....	59

## 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	2017 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	金华、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	石衡、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	2017年	2016年	本期比上年同期增减 (%)	2015年
营业收入	146,306,235,168.92	154,752,138,129.80	-5.46	123,428,784,172.05
归属于上市公司股东的净利润	15,625,886,183.86	12,421,551,064.86	25.80	12,347,579,022.33
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	15,438,973,853.46	12,257,799,041.22	25.95	12,233,798,193.44
经营活动产生的现金流量净额	-29,295,855,440.87	34,053,957,194.00	-186.03	17,784,647,744.43
	2017年末	2016年末	本期末比上年同期末增减 (%)	2015年末
归属于上市公司股东的净资产	106,979,798,171.50	89,253,187,376.76	19.86	71,522,559,909.98
总资产	696,451,750,899.16	467,996,774,750.41	48.82	403,833,203,006.96

(二) 主要财务指标

主要财务指标	2017年	2016年	本期比上年同期增减 (%)	2015年
基本每股收益（元 / 股）	1.32	1.10	20.00	1.15
稀释每股收益（元 / 股）	1.32	1.10	20.00	1.15
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元 / 股）	1.30	1.08	20.37	1.14
加权平均净资产收益率（%）	16.32	15.53	提高0.79个百分点	18.63
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	16.13	15.32	提高0.81个百分点	18.45

报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标的说明

适用 不适用

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、2017 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	17,903,749,296.96	36,554,871,134.79	21,081,861,048.21	70,765,753,688.96
归属于上市公司股东的净利润	1,891,441,835.28	3,759,113,432.15	2,618,683,491.94	7,356,647,424.49
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	1,826,751,020.15	3,719,547,217.80	2,598,917,220.26	7,293,758,395.25
经营活动产生的现金流量净额	-13,751,172,082.33	4,144,202,272.86	-21,237,854,423.48	1,548,968,792.08

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	2017 年金额	2016 年金额	2015 年金额
非流动资产处置损益	72,234,272.01	22,872,636.74	670,883.71
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	0	1,837,929.33	0
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	-586,471.04	23,652,196.72	0
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	172,529,614.42	185,377,489.19	176,412,783.83
少数股东权益影响额	-33,718,906.61	-21,506,792.81	-19,231,262.01
所得税影响额	-23,546,178.38	-48,481,435.53	-44,071,576.64
合计	186,912,330.40	163,752,023.64	113,780,828.89

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	820,850,195.14	128,542,508.98	34,008,096.86

中航地产股份有限公司	0.00	464,408,501.18	464,408,501.18	3,347,950.06
澳元套期保值	-40,648,207.75	-3,051,453.67	37,596,754.08	0.00
英镑套期保值	64,300,404.47	131,548,826.40	67,248,421.93	-586,471.04
合计	715,959,882.88	1,413,756,069.05	697,796,186.17	36,769,575.88

## 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

公司是一家专注于房地产开发及销售的大型企业集团，拥有国家一级房地产开发资质。经过 25 年的专业发展，公司成长为以房地产开发经营为主、以房地产金融和社区消费服务为翼的“一主两翼”的综合性地产开发企业。

在房地产开发业务方面，公司聚焦刚性需求和改善需求，始终坚持以中小户型的普通住宅开发为主的开发策略；坚持以北、上、广等国家中心城市为核心的城市群区域布局策略，在重点深耕珠三角、长三角、京津冀等城市群的同时，结合国内经济战略走向，逐步延伸至中部、西部、海峡西岸等国家重点发展区域。此外，经过多年的开发经验积累，公司形成了公开市场招拍挂、旧城改造、合作开发、并购整合等多元化土地拓展能力，为公司的可持续发展奠定坚实基础。

在坚持房地产主业的同时，公司还积极培育房地产金融和社区消费服务业务。房地产金融方面，公司形成信保基金、保利资本、养老基金并驾齐驱的发展模式，通过地产与基金相结合，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。社区消费服务方面，公司充分挖掘业户资源的消费需求，致力于打造涵盖物业管理、增值服务、社区商业、长租公寓在内的综合服务商。

针对报告期内房地产行业发展情况，公司进行了分析论述，详见本报告第四节“经营情况的讨论与分析”。

### 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

#### 1、前瞻战略眼光和卓越的管理能力

公司自 1992 年成立之初便坚定以房地产开发为主业，房地产主业占比始终保持在 95%以上。清晰的战略方向使得公司充分把握城镇化快速扩张带来的行业发展机遇，经营规模节节攀升，2017 年公司以 3092 亿元的签约销售规模稳居行业前五。

同时，随着房地产行业进入不同发展阶段，以及政策调控的不断影响，行业发展环境也愈加复杂多变。面对行业的复杂性和多样性，公司在既定战略的基础上，不断微调战略方向，灵活修正经营策略，确保公司持续健康发展。

#### 2、可持续发展资源优势

公司始终坚持全国化战略布局，以一、二线城市为核心，向城市群、城市带纵深发展。截至目前，公司形成了以珠三角、长三角、京津冀城市群为核心、以中部、成渝、海峡西岸等区域多点开

花的城市群布局，在全国 92 个城市拥有超过 9000 万平方米待开发土地资源，保证公司无论是在行业上升期还是调整期，均有充足的资源灵活应对市场变数。

### 3、多元化融资方式及低成本融资优势

公司充分发挥央企优势，不断探索、创新融资方式，构建了以银行信贷为主、股权融资、直接债务融资、创新融资为辅的多元化融资渠道，使得公司在行业发展不同阶段均具备快速获取资金的能力，助力公司可持续发展。同时，公司凭借多年积累的雄厚经营实力和企业信誉，赢得各类金融机构的高度信任，具备突出的低成本融资能力。截至报告期末，公司银行贷款授信额度近 3600 亿元，剩余未使用额度超 2000 亿元，有息负债综合融资成本仅 4.82%。

### 4、专业的管理团队和高效的执行力

公司以出色的行业地位和优秀的企业文化汇聚了大批房地产专业人才。公司核心管理团队人员稳定，项目运作经验丰富，确保公司战略的有效实施；同时，公司运营团队专业技能突出、学习能力强、人员结构合理，为公司的长远健康发展奠定了坚实基础。公司不断完善激励方式，通过股权激励和员工跟投等方式将企业与员工利益高度统一，形成强大的企业凝聚力。

公司将独特的军旅文化融入现代企业管理，建立了权责明确、科学灵活的决策体系，并通过内部审计、绩效考核、组织监督等机制，打造出雷厉风行、执行高效的团队，保障公司战略高效落地。

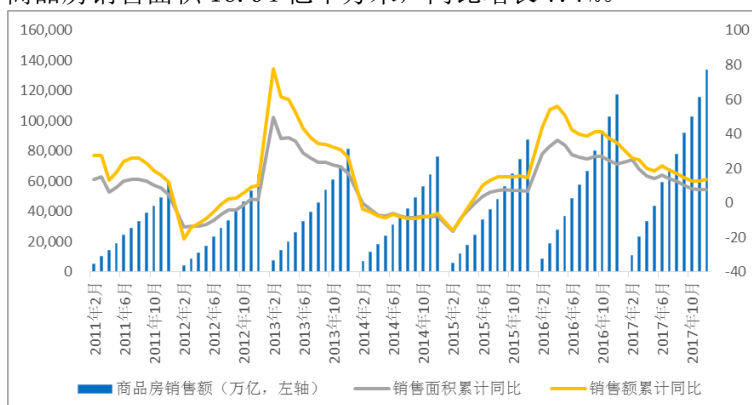
### 5、突出的品牌影响力

公司是国务院国资委管理的大型中央企业中国保利集团有限公司控股的大型国有房地产上市公司，也是中国保利集团有限公司房地产业务的主要运作平台。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，公司品牌价值持续提高。2017 年末，公司品牌价值达 528.3 亿元，连续八年蝉联“中国房地产行业领导公司品牌”，并连续十五年荣获国务院发展研究中心企业研究所、清华大学房地产研究所和中国指数研究院联合发布中国房地产百强企业，2017 年综合实力位列第四名。

## 第四节 经营情况讨论与分析

### 一、市场回顾与展望

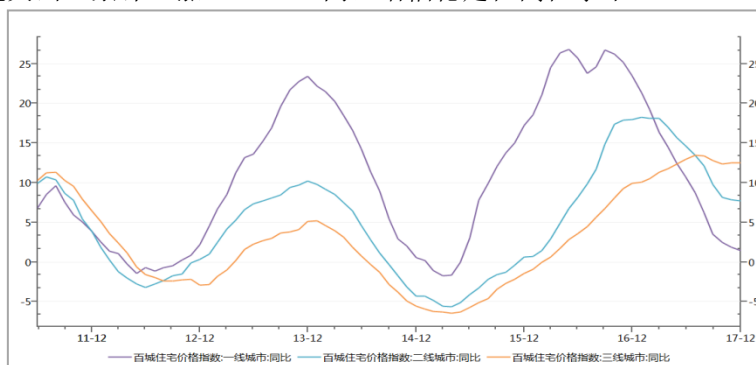
2017 年，在“因城施策、分类调控”的总体思路指导下，市场延续 2016 年的趋势，房地产行业销售总量创出历史新高。全年，全国商品房销售金额 13.37 万亿元，同比增长 13.7%，较 2016 年增加 1.6 万亿元；商品房销售面积 16.94 亿平方米，同比增长 7.7%。



2017 年 12 月，全国百城住宅平均价格为 13967 元/平方米，较 2016 年同期上涨 7.15%，涨幅较去年同期缩小 11.6 个百分点。从月度同比数据看，百城价格指数从 2 月份开始，扭转了 2015 年 4 月以来持续上涨的趋势，由最高点 18.86% 的同比涨幅逐月回落至个位数水平，调控效果明显。

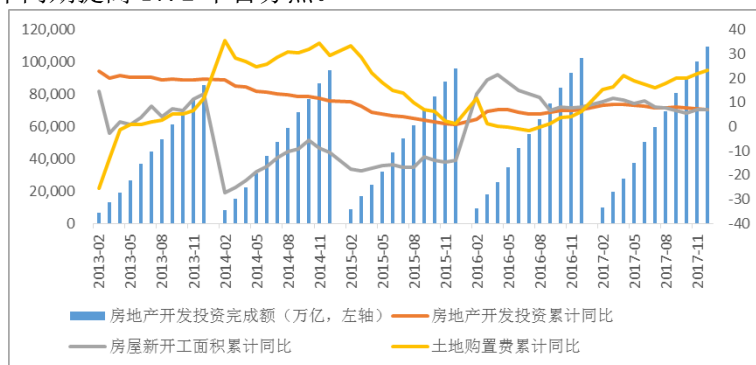


分城市来看，政策调控最为严厉的一二线城市，价格影响最为显著。其中，一二线城市平均价格指数分别为 1.43%和 7.70%，上涨幅度分别较 2016 年同期缩小 22.07 和 10.25 个百分点；而三线城市平均房价表现突出，累计上涨 12.32%，同比增幅稳定在高位水平。

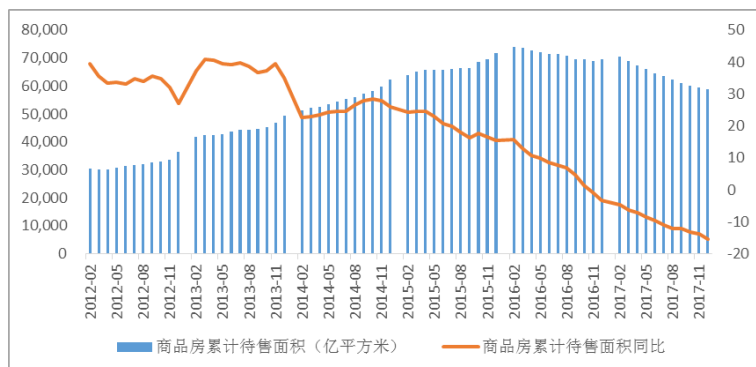


2017 年，全国房地产开发投资完成额 10.98 万亿元，同比增长 7%，与去年增速基本持平，其中住宅投资完成额 7.51 万亿元，同比增长 9.4%。

全年，房地产新开工面积 17.87 亿平方米，同比增长 7%，开工总量继续创下历史新高。同时，房地产开发企业土地购置面积 2.55 亿平方米，比上年增长 15.8%；土地购置费 2.32 万亿元，增长 23.4%，增速较去年同期提高 17.2 个百分点。



2017 年，房地产行业库存总量保持下降趋势，去库存效果明显。全国商品房待售面积降至 5.89 亿平方米，较 2016 年同期下降 1.06 亿平方米，较去年同期下降 15.3%，降幅较去年同期扩大 12.1 个百分点。其中，全国商品住宅待售面积 3.02 亿平方米，同比下降 25.1%，降幅较去年同期扩大 14.1 个百分点。



2017 年，房地产行业历经了史上最严调控期，限购、限贷、限价等传统调控政策持续加码，限商、限售、限签等新政策不断出台，商品房销售增速逐月回落，过快上涨的房价也得到遏制，行业调控效果逐渐显现，市场逐步回归理性。

展望 2018 年，围绕“房子是用来住的、不是用来炒”的总基调，行业常态化、差异化调控不会放松，并将保持一定的稳定性和连续性。与此同时，防风险作为当前中央经济工作会议的重要内容，

意味着房地产行业面临的资金环境将持续紧缩，对企业的运营能力提出更高要求。在看到市场波动风险的同时，我们认为调控只是完善房地产行业长效机制的阶段性和手段，其目的是为防范化解市场风险，保持房地产市场平稳健康发展。而在新型城镇化进程尚在推进、居民居住品质要求不断提升的背景下，支撑行业发展的根本因素并没有改变，市场仍存在结构性机会。房地产行业进入壁垒正在不断抬升，企业竞争更加充分。这也意味着，具备综合开发能力的大型企业将更适应行业变化，更好地把握市场机会。

## 二、报告期内主要经营情况

### 1、销售金额创历史佳绩

2017年，公司把握市场机会，销售规模再创历史新高。报告期内，公司实现签约销售金额3092亿元，同比大增47.2%，保持了2016年以来的高增长趋势，也是公司在2012年跨入千亿台阶后的最高增速，展现央企地产龙头形象。本年公司累计签约面积2242万平方米，同比增长40.3%。

报告期内，公司始终坚持普通住宅中小户型的产品定位，以满足刚需和改善人群居住需求。2017年，公司成交产品中，住宅产品销售金额占比为85.5%，其中，144平米以下中小户型住宅产品占比达92.4%。

2017年，公司重点区域和重点城市依然表现突出。三大核心城市群销售占比近70%，其中粤港澳大湾区销售近千亿；从单城表现上看，广州、佛山、武汉、成都、南京、上海、重庆、杭州、合肥等9个城市单城销售破百亿元。除此之外，公司7个城市市场占有率排名第一，23个城市市场排名位居前三。

从城市结构来看，公司销售业绩核心贡献来源仍聚焦一二线城市，占比为82%，三四线城市销售占比提升10个百分点至18%。三四线贡献占比提升主要得益于珠三角城市群全覆盖所带来的业绩贡献。

### 2、持续优化资源储备

报告期内，公司实现项目拓展共计204个，新增容积率面积4520万平方米，总成本2765亿元，同比分别增长88%和128%，平均楼面地价6118元/平方米。

报告期内，公司始终聚焦一二线资源补充，一二线城市的拓展面积和金额分别占比63%、82%。与此同时，公司继续落实城市群深耕策略，加大核心城市周边三四线城市的深耕、渗透。全年，公司新进入城市24个，公司全国城市布局增加至92个。

截至报告期末，公司储备资源丰富，待开发土地储备面积9090万平方米，保障公司未来2-3年的开发需求。其中，一二线城市土地储备面积占比约63%，三四线城市占比约37%。

### 3、并购整合成果凸显

公司高度重视市场化并购，将并购整合作为公司资源补充的重要方式之一。2017年，公司通过并购等合作方式累计获取项目81个，新增容积率面积2190万平方米，达到总土地拓展面积的48%。

报告期内，公司大型并购整合持续发力。一方面，公司完成中国航空工业集团有限公司旗下11个项目收购，新增规划容积率面积近538万平方米。截至报告期末，公司与中国航空工业集团有限公司地产业务的整合已基本完成，公司通过分批方式在广州、南京、成都等15个城市累计收购20个项目、新增规划容积率面积910万平方米。

另一方面，公司以现金方式收购保利（香港）控股有限公司50%股权方案获得股东大会高票通过。通过本次交易，公司将实现对中国保利集团有限公司境内房地产业务整合，进一步扩大业务区域，有利于提升经营规模和市场占有率，巩固公司行业龙头地位。

### 4、利润规模大幅提升

近年来房地产市场持续回暖，市场价格稳步回升，公司房地产业务利润率水平稳步提高。报告期内，公司综合毛利率为 31.05%，较去年同期增长 2.05 个百分点，其中，房地产结算毛利率提升 2.48 个百分点至 30.50%。报告期内，公司实现净利率 13.45%，同比提升 2.42 个百分点。

受此影响，报告期内公司归母净利润增速大幅上升。本年，公司实现营业收入 1463.06 亿元，同比减少 5.46%；实现净利润 196.77 亿元，其中，归属母公司净利润金额 156.26 亿元，同比增长 25.8%，增幅较去年同期大幅提升 25.2 个百分点。与此同时，随着合作项目增多并陆续进入项目结转期，公司投资收益大幅增长。报告期内，公司实现投资收益 16.8 亿元，同比增长 34.77%。

### 5、财务状况安全稳健

报告期内，公司为防范行业流动性风险，把握潜在并购整合机会，主动调整财务策略，以抢回笼和抢资金作为年度工作重点。全年来看，公司新增有息负债 1261 亿元，净增有息负债 924 亿元，报告期内，公司新增有息负债综合成本仅为 4.98%，存量有息负债综合成本仅为 4.82%。同时，公司全年累计回笼金额 2644 亿元，回笼率达到 85.5%，处于历史较高水平。

报告期内，受有息债务上升的影响，公司的资产负债水平有所回升。期末，公司资产负债率和净负债率分别为 77.28% 和 86.45%。尽管如此，公司总体债务结构合理，总体风险可控。报告期内，公司一年内到期债务仅 294.95 亿元，仅为公司账面现金余额的 43.5%。同时，从债务类型结构上看，银行借款占比 66%，各类债券占比 16%，其他类型借款占比 18%。

### 6、两翼业务发展提速

房地产金融方面，公司累计基金管理规模达到 785 亿元，其中，信保基金累计管理规模 637 亿元，连续六年评为“房地产基金前十强”；保利资本累计管理规模 148 亿元。

社区消费服务方面，公司旗下保利物业顺利登陆新三板，迈出资本运作的第一步。报告期内，保利物业实现营业收入 32.4 亿元，归母净利润 2.3 亿元。同时，保利物业本年合同管理面积 17423 万平方米，同比增长 44.75%。其中，本年新增外拓项目合同面积达到 2379 万平方米，同比增长 52%，累计外拓合同面积占比达 23%。在传统的住宅物业、商业物业基础上，积极开展高校、政府、工业园区、医院等业态布局。

在做好基础物业服务同时，公司围绕社区庞大的客户资源，不断丰富社区消费服务内涵，在社区养老、和乐教育、二手经纪、社区商超等方面均实现了“由零到一”的突破。

商业经营方面，公司旗下商业管理公司累计管理商业面积 160 万平方米，实现经营收入及管理费收入超 10 亿元。公司积极推动品牌输出，在武汉、长沙、天津等 6 个城市实现自主购物中心品牌输出；在兰州、郴州、云浮实现自主酒店品牌输出，并且获得全球四大酒店管理集团各档次共计 10 个品牌的特许经营合作意向。

## （一） 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	146,306,235,168.92	154,752,138,129.80	-5.46
营业成本	100,872,416,253.01	109,880,680,194.30	-8.20
销售费用	3,866,213,661.81	3,544,878,100.58	9.06
管理费用	2,844,838,048.49	2,266,511,838.50	25.52
财务费用	2,391,762,567.40	2,233,925,005.46	7.07
经营活动产生的现金流量净额	-29,295,855,440.87	34,053,957,194.00	-186.03
投资活动产生的现金流量净额	-16,950,719,217.37	-13,058,728,645.61	-29.80
筹资活动产生的现金流量净额	67,397,578,500.49	-11,328,683,949.64	694.93

1. 收入和成本分析

√适用 □不适用

报告期内，公司实现营业收入 1463.06 亿元，同比下降 5.46%；营业成本 1008.72 亿元，同比下降 8.20%，主要受营改增及项目结转区域结构影响。

(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
房地产销售	137,463,398,132.45	95,536,234,231.22	30.50	-6.46	-9.68	增加 2.48 个百分点
其他	8,691,598,184.20	5,308,938,827.58	38.92	14.23	30.85	减少 7.76 个百分点
<b>合计</b>	<b>146,154,996,316.65</b>	<b>100,845,173,058.80</b>	<b>31.00</b>	<b>-5.44</b>	<b>-8.19</b>	<b>增加 2.06 个百分点</b>
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	52,844,874,449.87	34,594,252,135.13	34.54	-5.05	-9.85	增加 3.49 个百分点
华东片区	35,014,053,661.32	24,546,506,327.29	29.90	-5.15	-3.96	减少 0.86 个百分点
中部片区	17,646,576,484.98	12,661,439,031.11	28.25	59.99	61.59	减少 0.71 个百分点
西部片区	17,477,350,759.54	12,852,824,611.02	26.46	-2.16	-7.29	增加 4.07 个百分点
华北片区	15,759,370,882.04	10,078,634,391.17	36.05	-39.95	-46.33	增加 7.60 个百分点
东北片区	6,961,523,731.07	5,843,723,928.53	16.06	10.14	15.56	减少 3.93 个百分点
海外片区	451,246,347.83	267,792,634.55	40.65	-16.17	-26.99	增加 8.79 个百分点
<b>合计</b>	<b>146,154,996,316.65</b>	<b>100,845,173,058.80</b>	<b>31.00</b>	<b>-5.44</b>	<b>-8.19</b>	<b>增加 2.06 个百分点</b>

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	52,844,874,449.87	34,594,252,135.13	34.54	-5.05	-9.85	增加 3.49 个百分点
华东片区	35,014,053,661.32	24,546,506,327.29	29.90	-5.15	-3.96	减少 0.86 个百分点
中部片区	17,646,576,484.98	12,661,439,031.11	28.25	59.99	61.59	减少 0.71 个百分点
西部片区	17,477,350,759.54	12,852,824,611.02	26.46	-2.16	-7.29	增加 4.07 个百分点
华北片区	15,759,370,882.04	10,078,634,391.17	36.05	-39.95	-46.33	增加 7.60 个百分点
<b>合计</b>	<b>138,742,226,237.75</b>	<b>94,733,656,495.72</b>	<b>31.72</b>	<b>-6.07</b>	<b>-9.27</b>	<b>增加 2.41 个百分点</b>

中部片区、华北片区营业收入、营业成本变动较大，主要受项目交付结转波动影响；华南片区、西部片区、华北片区毛利率同比提高，主要受结转项目结构差异影响。

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	45,173,036,766.06	32.87	4,031,787.66	29.11	16,291,164.37	22.75
华东片区	34,904,767,258.17	25.39	2,689,680.06	19.42	10,211,871.54	14.26
华北片区	15,456,436,137.55	11.24	1,629,904.08	11.77	9,981,220.73	13.94

西部片区	17,100,077,276.19	12.44	2,367,023.32	17.09	15,403,328.51	21.51
中部片区	17,543,154,185.70	12.76	2,251,582.52	16.26	11,662,754.21	16.28
东北片区	6,946,630,719.54	5.05	857,545.08	6.19	8,034,926.58	11.22
海外片区	339,295,789.24	0.25	22,199.70	0.16	31,848.70	0.04
<b>合计</b>	<b>137,463,398,132.45</b>	<b>100.00</b>	<b>13,849,722.42</b>	<b>100.00</b>	<b>71,617,114.64</b>	<b>100.00</b>

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	3,652,406.20	36.22	4,592,326.63	41.81	-20.47	受营改增及项目结转区域变化影响，相应地结转成本减少
	开发建设及其他成本	5,901,217.22	58.52	5,985,517.29	54.50	-1.41	
其他	其他成本	530,893.88	5.26	405,723.89	3.69	30.85	
<b>合计</b>		<b>10,084,517.30</b>	<b>100.00</b>	<b>10,983,567.81</b>	<b>100.00</b>	<b>-8.19</b>	

成本分析其他情况说明

适用 不适用

土地成本占比有一定程度下降，主要由于营改增及项目结转区域变化影响。

## (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 213,587.50 万元，占年度销售总额 1.46%；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 40,653.55 万元，占年度采购总额 27.84%；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，公司发生销售费用 38.66 亿元，同比增长 9.06%，主要是由于销售规模增加；管理费用 28.45 亿元，同比增长 25.52%，主要为公司规模扩大，管理支出增加。财务费用 23.92 亿元，同比增加 7.07%，主要是由于有息负债增加。

## 3. 研发投入

### 研发投入情况表

适用 不适用

### 情况说明

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	-2,929,585.54	3,405,395.72	-6,334,981.26	-186.03	拓展支出增加,合作项目往来款投入增加
投资活动产生的现金流量净额	-1,695,071.92	-1,305,872.86	-389,199.06	-29.80	收购支出现金增加
筹资活动产生的现金流量净额	6,739,757.85	-1,132,868.39	7,872,626.24	694.93	取得借款增加

## (二) 非主营业务导致利润重大变化的说明

□适用 √不适用

## (三) 资产、负债情况分析

√适用 □不适用

## 1. 资产及负债状况

单位：元

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例 (%)	上期期末数	上期期末数占总资产的比例 (%)	本期期末金额较上期期末变动比例 (%)	情况说明
货币资金	67,801,200,965.58	9.74	46,983,821,928.22	10.04	44.31	房款回笼和银行借款增加
其他应收款	63,642,307,824.63	9.14	38,712,675,559.96	8.27	64.40	与联营、合营企业及子公司合作方股东的往来款增加
存货	439,039,610,648.48	63.04	303,303,584,801.43	64.81	44.75	房地产项目地价和工程投入增加
其他流动资产	18,813,102,683.93	2.70	4,899,205,693.68	1.05	284.00	待抵扣土地抵减额增加
可供出售金融资产	1,708,685,756.74	0.25	998,196,850.53	0.21	71.18	对外投资增加,主要是新增对中航地产的投资
长期股权投资	23,450,654,572.48	3.37	14,751,151,705.08	3.15	58.98	对联营、合营企业的投资增加、联营合营企业结转利润增加
投资性房地产	16,525,026,832.28	2.37	11,421,348,368.68	2.44	44.69	持有商业、酒店、写字楼增加
递延所得税资产	3,356,869,683.85	0.48	1,823,206,449.91	0.39	84.12	可抵扣亏损增加
短期借款	3,066,939,222.76	0.44	409,000,000.00	0.09	649.86	并购带入短期借款增加
应付票据	1,357,471,895.07	0.19	2,604,209,033.74	0.56	-47.87	偿还应付票据

预收款项	225,305,868,329.27	32.35	155,543,116,857.36	33.24	44.85	预收房款增加
应付利息	1,014,416,602.95	0.15	700,865,751.54	0.15	44.74	计提利息增加
其他应付款	67,797,994,727.93	9.73	48,352,039,038.72	10.33	40.22	子公司合作方对等投入资金增加
一年内到期的非流动负债	26,428,480,716.45	3.79	12,823,992,000.00	2.74	106.09	一年内到期借款与美元债增加
长期借款	147,653,850,792.91	21.20	68,866,552,071.37	14.72	114.41	银行借款增加
少数股东权益	51,259,867,571.02	7.36	28,848,759,851.69	6.16	77.68	本年实现少数股东损益以及少数股东投入增加

## 2. 截至报告期末主要资产受限情况

√适用 □不适用

截至 2017 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	6,807.31
存货	抵押借款	4,105,189.97
固定资产	抵押借款	71,721.73
其他	抵押借款	741,904.21
<b>合计</b>		<b>4,925,623.22</b>

## 3. 其他说明

□适用 √不适用

(四) 行业经营性信息分析

√适用 □不适用

公司 2017 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	2017 年新开工	2017 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	广州保利融创广场	广州市天河区	综合	在建	100.00%	293610	14979	163352	106280	0	0	163352	0	163352	0	6940	48320
2	广州保利中融广场	广州市天河区	综合	在建	60.00%	293084	15122	160496	104733	0	0	160496	0	160496	0	30458	33061
3	广州保利天河区金融城 961 项目★	广州市天河区	综合	拟建	50.00%	220461	8826	108133	41447	0	0	0	0	0	108133	0	0
4	广州保利世界贸易中心	广州市海珠区	综合	在建	51.00%	467301	118613	562006	180047	0	0	562006	508675	53331	0	3712	179778
5	广州保利天悦	广州市海珠区	综合	在建	80.00%	1852364	288129	1509513	919097	0	213994	1489634	984647	718980	19879	119019	783759
6	广州保利华润紫云	广州市白云区	住宅	在建	16.66%	454176	49041	298459	197869	96541	0	150216	0	150216	148243	50310	50310
7	广州葛洲坝保利曼城	广州市荔湾区	住宅	在建	51.00%	265670	22969	170296	103888	0	166068	170296	166068	170296	0	24789	102147
8	广州保利葛洲坝海德公馆	广州市荔湾区	住宅	在建	51.00%	371236	32691	186730	126604	0	68709	186344	68709	186344	386	58536	108133
9	广州保利和光晨樾（原广钢 08/09 项目）	广州市荔湾区	住宅	在建	100.00%	558035	38778	268525	176850	116288	0	116288	0	116288	152238	5718	5718
10	广州保利花海湾（原百花香料厂项目）	广州市荔湾区	住宅	拟建	25.50%	301877	31921	182111	140625	0	0	0	0	0	182111	0	0
11	广州保利广钢 206 项目	广州市荔湾区	住宅	拟建	100.00%	522364	22446	194572	113704	0	0	0	0	0	194572	0	0
12	广州保利广钢 219 项目	广州市荔湾区	住宅	拟建	100.00%	382057	16940	133508	59648	0	0	0	0	0	133508	0	0
13	广州保利广钢 224 项目	广州市荔湾区	住宅	拟建	100.00%	536934	35305	200524	91149	0	0	0	0	0	200524	0	0
14	广州荔湾区广钢 218 项目	广州市荔湾区	住宅	拟建	16.67%	660112	38757	272934	184913	0	0	0	0	0	272934	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	92519	0	3249	92519	92519	92519	92519	0	0	0
16	广州保利罗兰国际	广州市黄埔区	住宅	在建	60.00%	637705	170861	704517	462756	98357	0	223039	0	223039	481478	148862	223039
17	广州越秀保利爱特	广州市黄埔区	住宅	在建	50.00%	780331	189520	678461	452065	0	131852	295238	166628	260462	383224	93636	187147
18	广州保利学府里	广州市黄埔区	住宅	在建	49.00%	258647	32638	148795	96692	1144	125318	148795	148795	125318	0	25557	89616
19	广州保利鱼珠项目	广州市黄埔区	综合	在建	50.00%	547645	39126	338894	234756	99844	0	172735	0	172735	166159	37696	37696
20	广州保利大都汇	广州市番禺区	综合	在建	100.00%	371449	57025	315652	228951	0	0	244623	244623	0	71029	9454	176000
21	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
22	广州保利红馆	广州市番禺区	住宅	在建	100.00%	128053	17117	72504	42413	1464	27096	72504	72504	27096	0	6077	44332
23	广州番禺黄金海岸项目★	广州市番禺区	住宅	拟建	49.00%	177739	99368	148494	106127	0	0	0	0	0	148494	0	0
24	广州保利桃花源	广州市从化区	住宅	在建	100.00%	166848	257121	338647	265860	135453	0	304604	0	304604	34043	49074	55326
25	广州保利从化区江埔果场项目★	广州市从化区	住宅	拟建	100.00%	980822	199955	787417	527883	0	0	0	0	0	787417	0	0
26	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	69545	919579	919579	69545	0	20171	616632
27	广州保利 i 立方	广州市增城区	住宅	在建	100.00%	154902	69946	225190	150138	138350	0	225190	0	225190	0	124119	135791
28	广州保利合锦嘉苑（原增江街项目）	广州市增城区	住宅	在建	35.00%	191667	97841	288646	188822	163323	0	163323	0	163323	125323	19219	19219
29	广州保利 i 立方 plus（原腊圃村项目）	广州市增城区	住宅	在建	100.00%	57478	42129	61127	41932	60185	0	60185	0	60185	942	5211	5211
30	广州中航城★	广州市增城区	住宅	在建	80.00%	444041	179000	604200	388600	266900	22400	476700	22400	476700	127500	133300	222600
31	广州保利塔岗项目★	广州市增城区	住宅	在建	100.00%	116523	42462	145490	102468	142727	0	142727	0	142727	2763	22797	22797
32	广州增城区章破项目★	广州市增城区	住宅	拟建	33.00%	670893	83178	455606	206900	0	0	0	0	0	455606	0	0
33	广州保利增城东部枢纽经济总部项目★	广州市增城区	综合	拟建	100.00%	607476	43269	473335	150038	0	0	0	0	0	473335	0	0
34	广州保利增城区小楼大院二期项目★	广州市增城区	综合	拟建	100.00%	28225	14013	31006	23612	0	0	0	0	0	31006	0	0
35	广州保利星海小镇	广州市南沙区	住宅	在建	100.00%	281747	120200	426393	288175	85012	44622	371130	44622	371130	55263	177352	180285
36	广州保利蕉门岛北项目	广州市南沙区	住宅	拟建	100.00%	184943	49029	146608	53085	0	0	0	0	0	146608	0	0
37	广州保利蕉门岛南项目	广州市南沙区	住宅	拟建	100.00%	179021	47059	140423	50856	0	0	0	0	0	140423	0	0
38	广州保利花都区中轴线商业项目★	广州市花都区	写字楼	拟建	100.00%	445543	49716	513030	190948	0	0	0	0	0	513030	0	0
39	上海保利香槟花园	上海市杨浦区	住宅	在建	76.60%	247606	37279	144463	87945	738	17294	144463	144463	17294	0	6121	94066
40	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	0	532386
41	上海保利叶之林	上海市宝山区	住宅	在建	100.00%	455828	98805	256620	195473	448	11258	256620	256620	11258	1	11188	199457



保利房地产（集团）股份有限公司 2017 年年度报告

序号	楼盘名称	地址	类别	项目状态	项目权益	项目投资	占地面积	总建筑面积	可售容积率	2017年 新开工	2017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
42	上海保利悦悦	上海市宝山区	住宅	在建	49.00%	676334	65623	262786	160412	0	0	262786	0	262786	0	74719	74719
43	上海保利蔚蓝林语	上海市浦东新区	住宅	在建	100.00%	231407	141692	176588	138982	0	113361	176587	170876	119073	0	2673	136697
44	上海保利铃兰公馆	上海市浦东新区	住宅	在建	70.00%	148175	86010	125149	87072	0	0	125149	0	125149	0	57628	88353
45	上海保利周浦镇西社区项目	上海市浦东新区	住宅	在建	49.00%	775039	69433	224389	116965	224389	0	224389	0	224389	0	0	0
46	上海保利芦潮港 C2024 项目★	上海市浦东新区	住宅	在建	100.00%	165501	42794	111207	72023	98921	0	98921	0	98921	12286	0	0
47	上海保利世博项目★	上海市浦东新区	住宅	拟建	50.00%	2647658	83676	259944	164562	0	0	0	0	0	259944	0	0
48	上海保利西岸	上海市徐汇区	综合	在建	51.00%	832306	66530	275713	162261	0	155590	275713	273069	158234	0	4750	127175
49	上海保利艾庐	上海市周浦镇	住宅	在建	100.00%	344680	82353	165411	114106	0	164411	165411	165411	164411	0	15051	114841
50	上海保利西郊锦庐	上海市青浦区	住宅	在建	50.00%	441550	115934	220496	109722	0	0	172615	0	172615	47882	65161	65161
51	上海水悦堂（原青浦久事项目）	上海市青浦区	住宅	在建	34.00%	259300	107954	116805	69900	112303	0	112303	0	112303	4502	0	0
52	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
53	上海保利奉贤区临港园区石瑰路项目★	上海市奉贤区	住宅	拟建	100.00%	128359	44993	97839	67432	0	0	0	0	0	97839	0	0
54	张家港市保利金港镇中港路东项目★	苏州市张家港市	住宅	在建	100.00%	59376	36052	88697	52445	88697	0	88697	0	88697	0	0	0
55	张家港市保利保税区内港路东项目★	苏州市张家港市	住宅	拟建	100.00%	41336	25368	50866	37379	0	0	0	0	0	50866	0	0
56	张家港市保利锦丰片区华昌路西项目★	苏州市张家港市	住宅	拟建	100.00%	101121	57741	142082	90015	0	0	0	0	0	142082	0	0
57	张家港市保利暨阳湖大道北项目★	苏州市张家港市	住宅	拟建	100.00%	135264	41765	113112	73886	0	0	0	0	0	113112	0	0
58	张家港市泗杨路北项目★	苏州市张家港市	住宅	拟建	51.00%	234891	67263	207527	139332	0	0	0	0	0	207527	0	0
59	常熟尚湖镇项目★	常熟市尚湖镇	住宅	拟建	100.00%	99568	59235	154603	116241	0	0	0	0	0	154603	0	0
60	常熟保利董浜镇项目	常熟市董浜镇	住宅	拟建	20.00%	89199	56479	120963	87947	0	0	0	0	0	120963	0	0
61	南通通州区银河新区项目★	南通市通州区	住宅	在建	25.00%	168065	82741	269046	151061	100153	0	100153	0	100153	168893	0	0
62	北京保利西山林语	北京市海淀区	住宅	在建	100.00%	357446	311580	507123	423715	0	0	507123	507123	0	0	1164	413545
63	北京保利春天里	北京市大兴区	住宅	在建	100.00%	456523	116536	387830	307544	0	0	387830	387830	0	0	385	387830
64	北京大兴区黄村镇永华路南项目★	北京市大兴区	综合	拟建	100.00%	220035	31049	120672	76247	0	0	0	0	0	120672	0	0
65	北京大兴区旧宫镇北项目★	北京市大兴区	住宅	拟建	50.00%	882351	66380	228320	44839	0	0	0	0	0	228320	0	0
66	北京大兴区旧宫镇南项目★	北京市大兴区	住宅	拟建	50.00%	1084271	85957	303700	53900	0	0	0	0	0	303700	0	0
67	北京大兴区瀛海镇黄亦路南项目★	北京市大兴区	综合	拟建	34.00%	277840	40986	137112	81871	0	0	0	0	0	137112	0	0
68	北京大兴区魏善庄项目★	北京市大兴区	住宅	拟建	50.00%	569077	95947	308755	209985	0	0	0	0	0	308755	0	0
69	北京保利大都汇	北京市通州区	综合	在建	65.00%	539525	47618	258336	186500	89754	66600	258336	105283	219653	0	6123	66272
70	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	246888	0	246888	0	246888	416632	0	0
71	北京昌平区北七家项目★	北京市昌平区	住宅	拟建	33.00%	328996	30891	109153	67845	0	0	0	0	0	109153	0	0
72	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	130653	84434	3634	60106	130653	127019	63740	0	9714	81667
73	北京景粼原著（原孙河北项目）	北京市朝阳区	住宅	在建	25.00%	872065	121096	268148	122653	77568	0	100648	0	100648	167500	44547	65319
74	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	36323	0	168638	0	168638	37326	19297	82464
75	北京保利和锦薇棠（原首开常营项目）	北京市朝阳区	住宅	在建	50.00%	456665	41964	161388	108898	155913	0	155913	0	155913	5475	38707	38707
76	北京保利首开四季怡园	北京市门头沟区	住宅	在建	50.00%	535840	99142	329141	227275	85307	0	329141	0	329141	0	33475	184776
77	北京门头沟区潭柘寺项目★	北京市门头沟区	综合	拟建	10.00%	1037663	180851	369992	237646	0	0	0	0	0	369992	0	0
78	北京保利四合庄南项目	北京市丰台区	综合	在建	70.00%	247336	14788	82670	58853	82670	0	82670	0	82670	0	0	0
79	北京金茂广场（原四合庄北地块项目）	北京市丰台区	写字楼	在建	10.00%	671737	29500	163720	118000	94865	0	94865	0	94865	68855	0	0
80	北京保利平谷区马坊项目★	北京市平谷区	住宅	拟建	100.00%	78920	20764	68672	45380	0	0	0	0	0	68672	0	0
81	北京丰台区槐房西路项目★	北京市丰台区	综合	拟建	20.00%	578797	75406	221380	159268	0	0	0	0	0	221380	0	0
82	北京保利丰台区大成路项目★	北京市丰台区	住宅	拟建	60.00%	251648	33960	143087	94987	0	0	0	0	0	143087	0	0
83	北京平谷区金海湖项目★	北京市平谷区	住宅	拟建	25.00%	310127	151600	347565	152594	0	0	0	0	0	347565	0	0
84	北京房山区良乡镇北项目★	北京市房山区	住宅	拟建	20.00%	364655	75691	204053	115829	0	0	0	0	0	204053	0	0
85	北京大兴区亦庄河西项目★	北京市大兴区	住宅	拟建	33.00%	806949	92065	211745	165112	0	0	0	0	0	211745	0	0
86	太原保利香槟国际	太原市小店区	住宅	在建	70.00%	341487	126000	619267	441000	198660	102291	613555	102291	613555	5712	189866	475403
87	太原保利茉莉★	太原市小店区	住宅	在建	70.00%	420304	147088	495506	352893	229702	0	229702	0	229702	265804	41846	41846
88	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	0	0	184534	0	184534	0	31905	145706
89	太原保利海德公园	太原市万柏林区	住宅	在建	70.00%	469234	123953	615340	479805	158358	0	158358	0	158358	456982	146290	146290

保利房地产（集团）股份有限公司 2017 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	2017年 新开工	2017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
90	太原保利梧桐语	太原市晋源区	住宅	在建	70.00%	144344	45647	200337	158655	2154	0	200337	0	200337	0	100046	135861
91	太原保利西江月★	太原市晋源区	住宅	拟建	70.00%	273277	73333	341011	241999	0	0	0	0	0	341011	0	0
92	晋中保利壹号公馆	晋中市榆次区	住宅	在建	100.00%	293447	181400	704929	533286	0	0	248238	0	248238	456691	106029	154816
93	佛山保利紫山花园	佛山市南海区	综合	在建	60.00%	201457	273333	457129	158400	21202	6332	183451	168581	21202	273678	5634	151484
94	佛山保利紫山国际	佛山市南海区	住宅	在建	65.00%	612901	612901	1093261	832715	81005	120771	835470	284410	671831	257791	54514	571927
95	佛山保利公馆	佛山市南海区	住宅	在建	60.00%	514200	170642	848411	612334	40009	401556	848411	848411	401556	0	23726	636060
96	佛山保利雅苑	佛山市南海区	住宅	在建	100.00%	69644	18527	75841	54080	75841	0	75841	0	75841	0	0	0
97	佛山保利西雅图	佛山市南海区	综合	在建	51.00%	456047	199051	801076	591947	4600	464814	801076	801076	464814	0	38056	626358
98	佛山保利香槟国际	佛山市南海区	住宅	在建	100.00%	191561	91371	357156	253058	0	0	0	0	0	357156	0	0
99	佛山保利滨湖花园	佛山市南海区	综合	在建	50.00%	260211	86753	392054	239971	156072	38625	253151	38625	253151	138903	66488	142705
100	佛山保利麓园（原狮山镇项目）	佛山市南海区	住宅	在建	100.00%	162576	86226	292450	214965	0	0	74061	0	74061	218389	0	0
101	佛山保利珑门广场	佛山市南海区	综合	在建	40.00%	316757	86416	383285	281339	0	0	250226	0	250226	133059	62900	109311
102	佛山万科金域缙香	佛山市南海区	住宅	在建	30.00%	392182	87157	419103	327068	419103	180071	419103	180071	419103	0	303901	303901
103	佛山保利美华中心项目	佛山市南海区	综合	在建	50.00%	139078	13951	142952	90381	142952	0	142952	0	142952	0	0	0
104	佛山保利翔海国际	佛山市南海区	综合	拟建	50.00%	98041	13942	95044	55467	0	0	0	0	0	95044	0	0
105	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
106	佛山保利兴业渔村项目	佛山市南海区	综合	拟建	51.00%	94248	51236	160465	133213	0	0	0	0	0	160465	0	0
107	佛山保利翡翠公馆	佛山市禅城区	住宅	在建	100.00%	279396	113481	455559	335803	102284	0	207718	0	207718	247841	86504	125133
108	佛山保利碧桂园天汇花园	佛山市禅城区	住宅	在建	50.00%	508650	136354	668321	513045	190729	0	211243	0	211243	457078	113190	131653
109	佛山保利华苑（原物华路项目）	佛山市禅城区	住宅	拟建	100.00%	36211	10267	64910	45901	0	0	0	0	0	64910	0	0
110	佛山金茂绿岛湖（原科润路项目）	佛山市禅城区	住宅	在建	35.00%	536500	205684	635116	489898	243633	0	408185	0	408185	226931	66544	83044
111	佛山保利东湾一期	佛山市顺德区	综合	在建	100.00%	517186	127701	709207	501515	0	319615	709207	699185	329637	0	96627	757692
	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	151863	734661	674901	211623	0	0	0
112	佛山万科金域滨江广场	佛山市顺德区	综合	在建	25.00%	491029	113224	595558	405054	144558	93029	595558	177810	510777	0	102959	265220
113	佛山保利中环	佛山市顺德区	综合	在建	51.00%	732204	228230	1079693	704265	0	332725	1079693	958890	453528	0	20740	561897
114	佛山保利拉菲	佛山市顺德区	住宅	在建	100.00%	245771	76764	321596	228624	0	50000	321596	247219	124378	0	16335	136464
115	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	9917	549284
116	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	50000	322424	169324	203099	115454	25681	127748
117	佛山保利碧桂园悦公馆	佛山市顺德区	住宅	在建	50.00%	326473	144962	480163	351584	137888	0	245649	0	245649	234514	47415	67903
118	佛山保利西悦湾	佛山市顺德区	住宅	在建	50.00%	430633	130259	661249	279095	195527	0	195527	0	195527	465722	99282	99282
119	佛山保利顺德区集成项目★	佛山市顺德区	写字楼	在建	52.10%	106648	20181	158473	99798	158473	0	158473	0	158473	0	0	0
120	佛山保利中央公园	佛山市三水区	综合	在建	51.00%	481563	276293	1020200	604492	0	66231	296489	296489	66231	723711	15940	262634
121	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	51304	106016	358159	106016	358159	532307	89784	268370
122	佛山保利云上	佛山市三水区	住宅	在建	51.00%	217588	712948	352624	342394	6633	0	93865	83159	10706	258759	27616	83159
123	佛山保利文明花园★	佛山市高明区	住宅	在建	100.00%	223642	69136	260760	190220	83470	0	83470	0	83470	177290	0	0
124	佛山市高明区丽景东路南项目★	佛山市高明区	住宅	在建	33.00%	201500	59008	223724	162251	69698	0	69698	0	69698	154026	0	0
125	阳江保利银滩	阳江市闸波镇	综合	在建	100.00%	695505	1623897	918061	631577	0	48730	800272	611029	237973	117789	116553	530691
126	阳江保利中央公园	阳江市江城区	住宅	在建	100.00%	342355	271633	823248	634973	248582	0	355148	0	355148	468100	128478	225292
127	东莞保利南城大都会	东莞市南城街道	综合	在建	51.00%	92625	14035	90171	71577	90171	0	90171	0	90171	0	18069	18069
128	东莞保利林语	东莞市樟木头镇	住宅	在建	80.00%	296077	332762	622319	458559	0	242525	622319	622319	242525	0	21465	455178
129	东莞保利桃花源	东莞市樟木头镇	住宅	在建	80.00%	46004	27847	67916	55605	67916	0	67916	0	67916	0	58794	58794
130	东莞保利中央公馆	东莞市清溪镇	住宅	在建	50.00%	104000	71208	197491	147649	0	124748	197491	191731	130508	0	602	146165
131	东莞万科城	东莞市虎门镇	住宅	在建	20.00%	688732	349805	982351	795227	0	438470	982351	978950	441872	0	9354	744431
132	东莞保利中惠悦城	东莞市寮步镇	住宅	在建	50.00%	170301	83739	267938	204220	0	130251	267938	130251	267938	0	31461	198714
133	东莞保利茶溪公馆	东莞市茶山镇	住宅	在建	68.00%	100862	58195	151734	123378	14314	0	14314	0	14314	137420	14314	14314
134	东莞保利东岸	东莞市茶山镇	住宅	在建	100.00%	76390	57339	148072	118879	132315	0	132315	0	132315	15757	41669	41669
135	东莞保利林森意境（原大岭山WG066项目）	东莞市大岭山镇	住宅	在建	33.33%	223179	121640	220011	192974	116924	0	116924	0	116924	103087	13345	13345
136	东莞碧桂园森美花园	东莞市大岭山镇	住宅	在建	33.33%	90557	57386	110370	83985	107557	0	107557	0	107557	2812	83324	83324

保利房地产（集团）股份有限公司 2017 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	2017年新开工	2017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
137	东莞保利松湖(原大岭山 WG068 项目)	东莞市大岭山镇	住宅	在建	33.34%	80505	38416	83023	61413	83023	0	83023	0	83023	0	22656	22656
138	东莞保利紫岸花城	东莞市洪梅镇	住宅	在建	86.34%	181107	117287	329236	269023	88089	0	88089	0	88089	241147	87020	87020
139	东莞保利月湖园(原生态园项目)	东莞市生态产业园区	住宅	拟建	100.00%	74377	41193	73468	61679	0	0	0	0	0	73468	0	0
140	东莞保利桥头镇新路项目★	东莞市桥头镇	住宅	拟建	100.00%	76017	27391	88867	65216	0	0	0	0	0	88867	0	0
141	中山保利春天里	中山市火炬开发区	住宅	在建	51.00%	396560	461944	1014126	747513	60899	97244	732023	479319	349948	282103	192279	592473
142	中山保利国际广场	中山市港口镇	住宅	在建	100.00%	742349	425590	1536289	1302431	255211	102527	1512132	811389	803270	24157	247430	963819
143	中山保利领岸花园(原南朗项目)	中山市南朗镇	住宅	在建	51.00%	438795	106013	473390	298373	87847	0	87847	0	87847	385543	0	0
144	中山碧桂园保利天启★	中山市南朗镇	住宅	在建	49.00%	381247	84370	371189	241290	181985	0	181985	0	181985	189204	109384	109384
145	中山保利林海(原五桂山项目)	中山市五桂山镇	住宅	在建	50.00%	177111	89717	205843	136775	205843	0	205843	0	205843	0	0	0
146	中山保利香溪国际★	中山市黄圃镇	住宅	在建	70.00%	90440	53728	177354	126800	175498	0	175498	0	175498	1856	31187	31187
147	珠海保利时代	珠海市金湾区	住宅	在建	51.00%	178023	77206	246243	192176	0	246243	246243	246243	246243	0	41369	189971
148	珠海九州保利天和★	珠海市金湾区	住宅	在建	50.00%	1505187	2354470	1266834	950980	149564	0	149564	0	149564	1117270	129040	129040
149	珠海保利海上五月花	珠海市高新区	住宅	在建	60.00%	397865	123292	382537	281238	0	0	382537	288947	93590	0	59862	293727
150	珠海保利国际广场	珠海市横琴新区	综合	在建	100.00%	398261	95536	321543	225235	0	40000	321543	40000	321543	0	77662	212256
151	珠海保利十字门项目	珠海市香洲区	综合	在建	50.00%	504288	60138	315681	254038	173922	0	173922	0	173922	141759	4503	4503
152	珠海碧桂园保利海悦天境花园★	珠海市高栏港经济区	住宅	在建	51.00%	95510	30812	101903	67830	101903	0	101903	0	101903	0	0	0
153	珠海保利碧桂园海棠花园★	珠海市高栏港经济区	住宅	在建	51.00%	151450	47530	159884	103217	0	0	0	0	0	159884	0	0
154	珠海保利斗门区白蕉镇桥湖路西项目★	珠海市斗门区	住宅	拟建	100.00%	35549	9540	30241	20759	0	0	0	0	0	30241	0	0
155	珠海保利斗门区白蕉镇桥湖路东项目★	珠海市斗门区	住宅	拟建	100.00%	184862	48432	160889	103525	0	0	0	0	0	160889	0	0
156	南昆山保利锦里	龙门县南昆山镇	综合	在建	51.00%	158368	153257	271747	166166	7164	0	271747	168873	102874	0	55022	135324
157	汕尾保利金町湾	汕尾市城区	综合	在建	100.00%	416205	342490	879653	672948	110591	80715	800339	80715	800339	79314	147783	504686
158	汕尾保利大都汇	汕尾市城区	综合	拟建	80.00%	31189	13559	51542	47457	0	0	0	0	0	51542	0	0
159	汕尾保利金町湾二期	汕尾市城区	综合	拟建	80.00%	463605	534966	993412	736298	0	0	0	0	0	993412	0	0
160	深圳保利香滨苑(原大鹏新区项目)	深圳市大鹏新区	住宅	在建	100.00%	102185	18207	80214	37809	80214	0	80214	0	80214	0	0	0
161	汕头保利和府(原东海岸新城项目)	汕头市龙湖区	住宅	在建	100.00%	246457	54139	211078	159620	211078	0	211078	0	211078	0	0	0
162	梅州保利江南和府★	梅州市梅江区	住宅	在建	100.00%	190467	117958	389100	291845	153977	0	153977	0	153977	235123	22677	22677
163	梅州保利公园里★	梅州市梅江区	住宅	拟建	100.00%	330702	119265	441428	317541	0	0	0	0	0	441428	0	0
164	揭阳保利普宁市象鼻山项目★	揭阳市普宁市	住宅	拟建	80.00%	209637	138799	484473	360538	0	0	0	0	0	484473	0	0
165	揭阳保利空港港区项目★	揭阳市榕城区	住宅	拟建	100.00%	180993	87542	283115	229502	0	0	0	0	0	283115	0	0
166	惠州保利惠城区小金口项目★	惠州市惠城区	住宅	拟建	100.00%	88982	28956	104247	77788	0	0	0	0	0	104247	0	0
167	茂名保利大都会(原东海岸、大都会项目)	茂名市电白县	住宅	在建	80.00%	204312	214141	520435	448844	0	5000	64701	5000	64701	455734	39640	61356
168	茂名保利东江项目★	茂名市茂南区	住宅	在建	100.00%	496460	212360	950400	716000	134893	0	134893	0	134893	815507	0	0
169	茂名保利福盛小区项目★	茂名市茂南区	住宅	拟建	51.00%	153011	53774	318217	244951	0	0	0	0	0	318217	0	0
170	江门保利大都会	江门市蓬江区	综合	在建	50.00%	857953	442237	1795707	1210834	403297	107945	896717	383037	621625	898990	119468	604791
171	江门鹤山保利中央花园	江门市鹤山市	住宅	在建	100.00%	234334	146868	613573	426853	231951	108194	376894	108194	376894	236679	116297	242745
172	江门保利中央公馆(原台山项目)	江门市台山市	住宅	在建	100.00%	200569	115358	394337	320295	91083	0	91083	0	91083	303253	26161	26161
173	江门保利西海岸★	江门市新会区	住宅	在建	51.00%	856683	1140203	1533590	1205643	53868	0	53868	10000	43868	1479722	0	0
174	清远保利花园	清远市清新区	住宅	在建	51.00%	376865	299067	986694	738674	0	34954	280059	117263	197750	706635	60450	246866
175	清远保利天江	清远市清城区	综合	在建	54.00%	861416	487107	1762198	1235531	36034	153003	397413	327413	223003	1364785	141336	396675
176	清远保利麓湖(原石角项目)★	清远市清城区	住宅	拟建	100.00%	197313	91547	331111	245084	0	0	0	0	0	331111	0	0
177	清远市保利英德市中央公馆★	清远市英德市	住宅	拟建	100.00%	86023	33645	211193	166555	0	0	0	0	0	211193	0	0
178	韶关保利芙蓉新城	韶关市武江区	综合	在建	51.00%	756652	515692	1672106	1211942	217092	123280	530722	182861	471141	1141384	90998	364500
179	韶关保利中滨花园★	韶关市武江区	住宅	拟建	51.00%	80802	51072	155900	116223	0	0	0	0	0	155900	0	0
180	韶关保利高铁站项目★	韶关市武江区	住宅	拟建	51.00%	402053	265439	900382	678505	0	0	0	0	0	900382	0	0
181	韶关保利心语花园	韶关市浈江区	住宅	在建	100.00%	156365	81666	325745	281500	0	0	99062	0	99062	226683	66758	66758
182	湛江保利原点广场	湛江市霞山区	综合	在建	65.00%	1036520	345548	1893632	1237507	24145	193817	476863	360836	309844	1416769	125896	333972
183	湛江保利西海岸	湛江市赤坎区	综合	在建	70.00%	443067	146700	634413	471601	54748	0	54748	0	54748	579665	25683	25683
184	肇庆保利花园	肇庆市肇庆新区	住宅	在建	51.00%	254118	355751	516949	309899	0	62550	139793	62550	139793	377156	108061	139793

保利房地产（集团）股份有限公司 2017 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	2017年新开工	2017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
185	肇庆保利花园东侧项目★	肇庆市肇庆新区	住宅	在建	100.00%	181630	109915	364267	294219	129263	0	129263	0	129263	235004	0	0
186	肇庆保利大旺 314 亩项目★	肇庆市高新区	住宅	在建	100.00%	516920	209399	948164	721190	129263	0	129263	0	129263	818901	0	0
187	肇庆保利新区西路东项目★	肇庆市高新区	住宅	拟建	100.00%	143268	43087	196102	150054	0	0	0	0	0	196102	0	0
188	福州保利香槟国际	福州市晋安区	住宅	在建	40.00%	724821	213068	893494	688987	0	17156	893494	666024	244626	0	72090	668091
189	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	122967	325038	236371	211635	0	33502	256159
190	福州晋安区桂湖板块项目★	福州市晋安区	综合	拟建	100.00%	218556	131987	227101	156498	0	0	0	0	0	227101	0	0
191	福州保利天悦花园	福州市鼓楼区	综合	在建	100.00%	352820	64808	403048	292674	112251	0	374198	0	374198	28851	51517	51517
192	福州保利加洋项目	福州市鼓楼区	综合	在建	40.00%	525679	52167	303882	207301	137912	0	137912	0	137912	165970	49971	49971
193	厦门保利叁仟栋	厦门市同安区	住宅	在建	100.00%	616607	152919	463661	320700	109243	46353	450542	46353	450542	13119	119146	311460
194	厦门保利壹海里（原同安新城项目）	厦门市同安区	住宅	在建	100.00%	723103	83445	310939	208825	123729	0	123729	0	123729	187210	2240	2240
195	厦门保利同安新城通福路北项目（原同安新城 TP02 地块）★	厦门市同安区	住宅	拟建	100.00%	133955	14595	47264	28095	0	0	0	0	0	47264	0	0
196	厦门保利同安新城通福路南项目★	厦门市同安区	住宅	拟建	100.00%	210392	20891	74308	49180	0	0	0	0	0	74308	0	0
197	厦门市保利翔安区洪钟大道西项目★	厦门市翔安区	住宅	拟建	100.00%	285015	25963	116403	72672	0	0	0	0	0	116403	0	0
198	厦门中航当代半岛★	厦门市思明区	住宅	在建	40.00%	143304	50117	47300	25000	32500	0	47300	0	47300	0	10800	14900
199	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	187522	187522	187522	187522	0	6686	155953
200	莆田保利金香槟	莆田市荔城区	住宅	在建	100.00%	104970	34892	113221	85400	112480	0	112480	0	112480	741	44921	44921
201	莆田保利中央公园★	莆田市荔城区	住宅	在建	100.00%	238785	51559	173600	127400	170307	0	170307	0	170307	3293	0	0
202	莆田保利城	莆田市涵江区	综合	在建	51.00%	244132	193890	587030	460890	3290	223759	492390	223759	492390	94640	105304	392761
203	莆田保利城四期	莆田市涵江区	住宅	在建	40.00%	158308	156088	298106	223233	259347	0	259347	0	259347	38759	136266	136266
204	莆田保利拉菲公馆	莆田市涵江区	住宅	在建	40.00%	56700	35768	89440	56246	81060	0	81060	0	81060	8380	23993	23993
205	莆田保利城北侧项目★	莆田市涵江区	综合	拟建	20.00%	249185	94728	322474	233295	0	0	0	0	0	322474	0	0
206	泉州保利城	泉州市丰泽区	住宅	在建	100.00%	533120	154801	589154	423951	316676	0	458864	0	458864	130290	250297	323857
207	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	368087	0	453087	0	453087	3455	228279	309673
208	泉州保利海上罗兰（原水头镇项目）	泉州市南安市	住宅	拟建	39.00%	189408	133762	360603	265714	0	0	0	0	0	360603	0	0
209	漳州保利和院里★	漳州市长泰县	住宅	拟建	100.00%	82080	55855	127902	83000	0	0	0	0	0	127902	0	0
210	漳州保利长泰县古湖生态城★	漳州市长泰县	住宅	拟建	40.00%	134999	100547	214215	177675	0	0	0	0	0	214215	0	0
211	杭州保利像素	杭州市下沙区	住宅	在建	50.00%	134659	52477	191925	134696	100000	0	191925	0	191925	0	124399	144695
212	杭州保利翡翠海岸（原钱江新城项目）	杭州市上城区	住宅	在建	34.00%	746994	35956	181828	118787	181828	0	181828	0	181828	0	0	0
213	杭州滨江保利紫阳南星★	杭州市上城区	住宅	拟建	49.50%	882366	47296	223765	106546	0	0	0	0	0	223765	0	0
214	杭州保利大国璟	杭州市萧山区	住宅	在建	50.00%	298184	42709	165737	105458	165737	0	165737	0	165737	0	74448	74448
215	杭州保利创世纪★	杭州市萧山区	住宅	在建	24.00%	568627	60620	241025	169736	241025	0	241025	0	241025	0	64198	64198
216	杭州保利中央公馆	杭州市江干区	综合	在建	40.00%	477403	44103	283684	187529	0	0	283684	0	283684	0	65091	152415
217	杭州襄七房项目★	杭州市滨江区	住宅	拟建	100.00%	957710	57996	305363	188942	0	0	0	0	0	305363	0	0
218	杭州保利余杭区良渚新城古墩路北项目★	杭州市余杭区	住宅	拟建	50.00%	528689	104698	313378	206828	0	0	0	0	0	313378	0	0
219	嘉兴保利西塘越	嘉兴市嘉善县	住宅	在建	70.00%	165325	267176	348206	243263	0	190000	348206	348206	190000	0	3101	177629
220	宁波保利滨湖天地	慈溪市宗汉镇	综合	在建	100.00%	472417	293693	735261	372320	0	6472	735261	734279	7454	0	24894	374076
221	宁波保利府院江南★	宁波市慈溪市	住宅	在建	100.00%	126859	85356	246623	167420	145771	0	145771	0	145771	100852	34340	34340
222	宁波保利海曙区姚丰项目★	宁波市海曙区	住宅	拟建	100.00%	690932	103715	316415	222681	0	0	0	0	0	316415	0	0
223	湖州保利堂悦★	湖州市吴兴区	住宅	拟建	100.00%	233885	100980	203471	128792	0	0	0	0	0	203471	0	0
224	湖州市保利吴兴区同心路北侧项目★	湖州市吴兴区	住宅	拟建	100.00%	131354	48722	129251	91656	0	0	0	0	0	129251	0	0
225	绍兴越城区迪荡湖 1 号项目★	绍兴市越城区	住宅	拟建	100.00%	473974	159067	335195	219167	0	0	0	0	0	335195	0	0
226	台州保利黄岩区二环路南侧项目★	台州市黄岩区	住宅	拟建	100.00%	198184	54171	199029	147009	0	0	0	0	0	199029	0	0
227	台州椒江区学院路项目★	台州市椒江区	住宅	拟建	50.00%	220913	63569	181956	137453	0	0	0	0	0	181956	0	0
228	温州瓯海区梧田项目★	温州市瓯海区	住宅	拟建	25.00%	153266	24848	103006	68072	0	0	0	0	0	103006	0	0
229	金华婺城海菜路项目★	金华市婺城区	住宅	拟建	50.00%	142912	47489	125655	94092	0	0	0	0	0	125655	0	0
230	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	109740	482004	271616	320128	0	86346	366373
231	南京新城保利天地	南京市江宁区	住宅	在建	31.00%	184161	90610	236019	175457	0	0	236019	0	236019	0	48878	175796

保利房地产（集团）股份有限公司 2017 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	2017年 新开工	2017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
232	南京新保弘天宸（原麒麟 G59 项目）	南京市江宁区	住宅	在建	33.00%	662970	67810	250619	176459	247631	0	247631	0	247631	2988	0	0
233	南京新招保悦峯（原青龙地铁小镇 G60 项目）	南京市江宁区	住宅	在建	33.00%	580275	74741	230972	166193	230972	0	230972	0	230972	0	0	0
234	南京保利梅龙湖项目★	南京市江宁区	住宅	拟建	100.00%	125044	21911	52992	36764	0	0	0	0	0	52992	0	0
235	南京中航樾公馆★	南京市江宁区	住宅	在建	80.00%	141651	41956	149958	110530	38470	25500	149000	25500	149000	958	27500	109200
236	南京中航樾广场★	南京市江宁区	综合	在建	72.00%	181009	63489	189400	126148	63252	27300	189400	27300	189400	0	0	51900
237	南京江宁区梅端拱路梅龙湖项目★	南京市江宁区	住宅	拟建	16.28%	362557	100452	193970	132609	0	0	0	0	0	193970	0	0
238	南京上坊天云路以南项目★	南京市江宁区	住宅	拟建	20.00%	236167	29759	97501	16703	0	0	0	0	0	97501	0	0
239	南京保利蔚蓝	南京市栖霞区	住宅	在建	50.10%	377869	66480	277891	196560	0	0	192345	0	192345	85546	65616	192345
240	南京中航国际社区★	南京市栖霞区	住宅	在建	80.00%	364537	68831	308400	216900	91500	0	208400	0	208400	100000	87800	105400
241	南京保利天悦	南京市建邺区	住宅	在建	40.00%	342855	32108	126092	89100	0	0	126092	0	126092	0	72974	72974
242	南京保利堂悦	南京市秦淮区	综合	在建	51.00%	453455	73504	399312	290786	0	20000	341624	20000	341624	57688	94625	265885
243	南京保利西江月	南京市浦口区	住宅	在建	51.00%	340654	78520	333786	248314	131013	149291	316210	149291	316210	17576	90139	258317
244	南京保利云禧（原巩固路项目）	南京市浦口区	住宅	在建	40.00%	417266	81745	208509	135270	207730	0	207730	0	207730	779	918	918
245	南京江森路项目（原江森路 G49 地块）	南京市浦口区	住宅	在建	49.00%	495840	56851	194727	140242	194726	0	194726	0	194726	1	0	0
246	南京浦口区 G25 项目★	南京市浦口区	住宅	在建	30.00%	677920	83377	283205	182865	35290	0	35290	0	35290	247915	0	0
247	南京保利小桃园	南京市鼓楼区	住宅	在建	31.00%	711157	62728	220238	156806	197180	0	197180	0	197180	23059	0	0
248	南京鼓楼区产业园项目★	南京市鼓楼区	住宅	拟建	32.00%	964664	42783	220810	151746	0	0	0	0	0	220810	0	0
249	南京保利合悦★	南京市六合区	住宅	在建	49.00%	383210	96589	287525	203151	235939	0	235939	0	235939	51586	0	0
250	南京高新区龙王山东项目★	南京市高新区	住宅	在建	20.00%	369173	68644	217545	136677	217545	0	217545	0	217545	0	0	0
251	无锡保利香槟国际	无锡市滨湖区	住宅	在建	100.00%	270094	149945	365064	261931	86216	158585	365064	365064	158585	0	9955	265438
252	无锡保利中央公园	无锡市滨湖区	住宅	在建	51.00%	197006	93429	303255	229437	0	184642	303255	302594	185304	0	15909	234376
253	无锡滨湖区渔港路项目★	无锡市滨湖区	住宅	拟建	33.00%	545193	173782	281780	202920	0	0	0	0	0	281780	0	0
254	无锡万科天一新著（原惠山 4 号项目）★	无锡市惠山区	住宅	在建	26.50%	312943	103846	358675	266197	92785	0	92785	0	92785	265890	24265	24265
255	无锡保利梁溪区北中路项目★	无锡市梁溪区	住宅	在建	49.00%	382865	104769	318882	232914	103994	0	103994	0	103994	214888	0	0
256	无锡新吴区金城路项目★	无锡市新吴区	住宅	拟建	20.00%	165929	52841	156650	111537	0	0	0	0	0	156650	0	0
257	无锡市江阴市澄江街道项目★	无锡市江阴市	住宅	拟建	21.00%	189739	68066	216052	163336	0	0	0	0	0	216052	0	0
258	晋江中航城★	泉州市晋江市	住宅	在建	80.00%	1146653	476790	1979689	1556379	103700	208779	919500	208779	919500	1060189	207100	668800
259	南通保利香槟国际	南通市港闸区	住宅	在建	100.00%	420555	180877	571929	448139	8076	0	571929	259866	312063	0	235270	436291
260	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	64308	0	225142	111583	113560	152542	32150	142199
261	常州保利公园九里	常州市钟楼区	住宅	在建	100.00%	163077	96780	327224	218163	59784	136782	327224	218531	245475	0	74424	225495
262	常州新龙路项目★	常州市新北区	住宅	在建	45.00%	158718	50387	146588	108931	70804	0	70804	0	70804	75784	0	0
263	常州保利金坛区金桂路项目★	常州市金坛区	住宅	拟建	100.00%	212551	101052	289727	199059	0	0	0	0	0	289727	0	0
264	盐城保利紫荆公馆★	盐城市亭湖区	住宅	在建	100.00%	151756	77567	190165	137032	99298	0	99298	0	99298	90867	7544	7544
265	盐城保利罗兰春天★	盐城市亭湖区	住宅	拟建	100.00%	89296	45149	107062	79731	0	0	0	0	0	107062	0	0
266	昆山九方城项目	苏州市昆山市	综合	在建	100.00%	253039	140630	548632	400473	0	115175	394703	327635	182243	153929	23957	258918
267	句容碧桂园保利天汇时代★	镇江市句容市	住宅	在建	30.00%	132376	52159	159657	129177	138476	0	138476	0	138476	21181	12531	12531
268	镇江保利玖公馆★	镇江市句容市	综合	拟建	30.00%	61314	24969	75272	57071	0	0	0	0	0	75272	0	0
269	徐州保利合景珑湾★	徐州市贾汪区	住宅	在建	50.00%	221181	153176	388177	303645	57271	0	57271	0	57271	330906	56510	56510
270	徐州保利观澜别苑（原大龙湖项目）★	徐州市云龙区	住宅	拟建	34.00%	215753	118572	196976	143260	0	0	0	0	0	196976	0	0
271	徐州湖悦天境★	徐州市铜山区	住宅	拟建	33.00%	95192	86571	148683	101352	0	0	0	0	0	148683	0	0
272	徐州铜山区 26 号地块项目★	徐州市铜山区	住宅	拟建	33.00%	96385	68995	114274	81101	0	0	0	0	0	114274	0	0
273	徐州铜山区 27 号地块项目★	徐州市铜山区	住宅	拟建	25.00%	198218	166471	275118	195065	0	0	0	0	0	275118	0	0
274	连云港保利西山林语★	连云港市海州区	住宅	在建	100.00%	70220	33643	82965	59240	50276	0	50276	0	50276	32689	0	0
275	合肥保利香槟国际	合肥市政务区	住宅	在建	75.99%	423879	181900	710543	546035	0	0	710543	706835	3709	0	8933	554968
276	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	118364	153468	716641	560007	310102	8791	32767	530587
277	合肥保利公元天下★	合肥市滨湖新区	住宅	拟建	34.00%	413950	130921	392313	292742	0	0	0	0	0	392313	0	0
278	合肥时光印象★	合肥市滨湖新区	住宅	在建	33.00%	336741	115492	332891	251334	276823	0	276823	0	276823	56068	93256	93256
279	合肥保利东郡	合肥市瑶海区	综合	在建	100.00%	349619	119327	617687	405984	100910	48051	617687	287983	377755	0	17614	394698

保利房地产（集团）股份有限公司 2017 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	2017年 新开工	2017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
280	合肥保利罗兰春天	合肥市瑶海区	住宅	在建	100.00%	145574	67576	212023	164128	24748	0	202598	0	202598	9424	47736	144860
281	合肥保利海上明悦	合肥市瑶海区	住宅	在建	100.00%	314136	63856	207250	156926	76398	0	76398	0	76398	130852	0	0
282	合肥保利熙悦府	合肥市瑶海区	综合	在建	100.00%	177801	48383	159542	122188	147844	0	147844	0	147844	11699	12584	12584
283	合肥保利朗香书院	合肥市新站区	综合	在建	32.50%	160231	99972	310283	235749	140183	0	310283	0	310283	0	125181	250268
284	合肥保利罗兰香谷★	合肥市新站区	住宅	在建	100.00%	302968	99706	289607	211101	0	0	0	0	0	289607	0	0
285	合肥保利柏林之春（原高新区 NP3-1 项目）	合肥市高新区	住宅	在建	100.00%	510397	128096	414014	309602	64953	0	64953	0	64953	349060	3925	3925
286	合肥保利梧桐语	合肥市高新区	住宅	在建	85.00%	69879	48714	181619	142137	0	0	181619	181240	380	0	4449	145382
287	合肥保利西山林语	合肥市高新区	住宅	在建	100.00%	385905	271815	477104	272850	107335	345647	477104	345647	477104	0	94418	337878
288	合肥西子曼城★	合肥市高新区	住宅	在建	9.50%	263509	104760	298874	215244	276811	0	276811	0	276811	22063	176323	176323
289	芜湖保利信达熙悦府★	芜湖市鸠江区	住宅	在建	51.00%	288109	131890	334339	257644	126812	0	126812	0	126812	207526	20062	20062
290	芜湖保利香颂庄园★	芜湖市鸠江区	住宅	拟建	100.00%	88762	50444	116255	72609	0	0	0	0	0	116255	0	0
291	天津保利大都会	天津市和平区	综合	在建	50.00%	1107529	91569	873776	664261	1388	54653	873776	564727	363702	0	6114	454672
292	天津海河大观	天津市河西区	综合	在建	51.00%	606012	111446	429777	301736	129754	54759	429777	291307	193228	0	42526	297322
293	天津保利香颂湖	天津市武清区	住宅	在建	51.00%	127916	133126	226540	182029	5628	17919	226540	206324	38134	0	4070	184337
294	天津保利溪湖林语	天津市武清区	住宅	在建	70.00%	144483	142950	258060	203919	67923	66966	230463	66966	230463	27598	78368	177780
295	天津保利梧桐语	天津市武清区	住宅	在建	51.00%	135466	134058	248338	196522	90608	95272	188750	95272	188750	59588	2081	73676
296	天津保利罗兰公馆	天津市西青区	住宅	在建	100.00%	187934	119012	215030	130093	0	0	215030	149841	65188	0	47345	129701
297	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	0	147451	238577	147451	238577	0	45926	187789
298	天津保利海上五月花	天津市滨海新区	住宅	在建	100.00%	165424	99309	177971	144326	177513	0	177513	0	177513	458	65402	65402
299	天津保利东郡（原汉沽东扩区 5#项目）	天津市滨海新区	住宅	在建	50.00%	157012	116676	211976	172295	50715	0	50715	0	50715	161261	0	0
300	天津华远壹悦★	天津市滨海新区	住宅	拟建	50.00%	158074	95899	205587	144761	0	0	0	0	0	205587	0	0
301	天津保利滨海新区北塘项目★	天津市滨海新区	住宅	拟建	12.50%	437302	149245	255023	159619	0	0	0	0	0	255023	0	0
302	天津保利宁河区滨翠西路项目★	天津市宁河区	住宅	拟建	100.00%	271639	145236	259333	207242	0	0	0	0	0	259333	0	0
303	天津保利天汇★	天津市宁河区	住宅	在建	60.00%	315123	236072	499358	383422	42549	0	42549	0	42549	456809	38230	38230
304	天津保利公元大观（原红桥区项目）	天津市红桥区	住宅	在建	50.00%	803784	110416	422719	326970	74822	0	74822	0	74822	347897	2317	2317
305	天津保利南开迎水道 94 号项目★	天津市南开区	住宅	拟建	84.00%	770875	63797	206128	142569	0	0	0	0	0	206128	0	0
306	天津保利蓟州区湖东大道项目★	天津市蓟州区	住宅	拟建	100.00%	56533	25428	50818	35121	0	0	0	0	0	50818	0	0
307	天津蓟州区远和大街 41 号地★	天津市蓟州区	住宅	拟建	100.00%	115610	50459	95064	71529	0	0	0	0	0	95064	0	0
308	天津保利蓟州新城盘龙路项目★	天津市蓟州区	住宅	拟建	100.00%	89503	38605	75007	55878	0	0	0	0	0	75007	0	0
309	包头保利花园	包头市青山区	住宅	在建	55.00%	288705	508362	1105446	979673	0	129840	1105446	1105446	129840	0	2157	955830
310	包头保利百合花园	包头市东河区	住宅	在建	55.00%	47937	130225	224566	194691	0	0	138561	138561	0	86005	0	133627
311	包头保利南海公园	包头市东河区	住宅	在建	55.00%	274665	683589	705410	698843	22008	23001	637661	637661	23000	67750	77629	468342
312	包头保利拉菲公馆	包头市昆区	住宅	在建	55.00%	227342	254251	579895	539063	0	0	579895	579895	0	0	229	536212
313	包头保利心语	包头市稀土高新区	住宅	在建	55.00%	36080	33079	100140	78333	100140	0	100140	0	100140	0	78550	78550
314	石家庄保利花园	石家庄市长安区	综合	在建	90.00%	669456	304248	1280771	1069134	80980	17240	1233122	737419	512943	47649	130757	959438
315	石家庄保利拉菲公馆	石家庄市桥西区	住宅	在建	58.50%	351548	102935	469312	326059	0	8366	384657	8366	384657	84655	116128	325721
316	石家庄保利茉莉（原橡胶厂项目）	石家庄市裕华区	住宅	在建	90.00%	139520	55179	234584	179036	0	0	234581	0	234581	3	45220	45220
317	石家庄保利西山御园	石家庄市鹿泉区	住宅	在建	60.30%	353279	450000	668211	504153	197172	0	431738	0	431738	236473	93425	212618
318	石家庄保利鹿泉区名人山庄项目★	石家庄市鹿泉区	住宅	拟建	37.80%	95147	101733	131444	101166	0	0	0	0	0	131444	0	0
319	石家庄保利东郡	石家庄市藁城区	住宅	在建	67.50%	75653	53446	184170	124110	62527	0	166485	0	166485	17685	12567	116525
320	石家庄保利壹悦★	石家庄市藁城区	住宅	在建	75.00%	102473	64325	144323	111134	140961	0	140961	0	140961	3362	0	0
321	沧州保利花园	沧州市运河区	住宅	在建	90.00%	213334	88013	418122	292250	0	0	341256	0	341256	76866	154541	154541
322	沧州保利拉菲公馆★	沧州市高新区	住宅	在建	50.00%	183722	66399	217528	160852	69174	0	69174	0	69174	148354	0	0
323	沧州荣盛名邸★	沧州市高新区	住宅	在建	50.00%	198880	58801	205722	127138	25722	0	25722	0	25722	180000	0	0
324	衡水保利拉菲公馆★	衡水市桃城区	住宅	在建	90.00%	376053	136307	449701	337310	128190	0	128190	0	128190	321511	0	0
325	邢台保利桥西区银泉大街南侧项目★	邢台市桥西区	住宅	拟建	90.00%	82728	42952	138273	94211	0	0	0	0	0	138273	0	0
326	邯郸保利从台区棉三 4 号地★	邯郸市丛台区	住宅	拟建	90.00%	165089	63766	218363	152347	0	0	0	0	0	218363	0	0
327	青岛保利天汇（原长沙路项目）	青岛市市北区	住宅	在建	45.00%	369052	92517	421284	304586	179791	0	179791	0	179791	241492	71880	71880

保利房地产（集团）股份有限公司 2017 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	2017年 新开工	2017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
328	青岛保利茉莉公馆	青岛市李沧区	综合	在建	10.00%	201999	58450	340875	169645	0	120139	340875	258925	0	0	8761	164242
329	青岛保利中央公园	青岛市李沧区	综合	在建	100.00%	326371	125090	527586	393351	73774	152076	526861	152076	526861	724	108542	350101
330	青岛保利林语镜	青岛市黄岛区	住宅	在建	100.00%	51232	42837	75808	59372	4	75808	75808	75808	75808	0	6119	61214
331	青岛保利蔷薇公馆	青岛市城阳区	住宅	在建	100.00%	63102	34272	112465	85054	0	0	112465	0	112465	0	52700	79888
332	青岛保利观堂★	青岛市城阳区	住宅	在建	42.00%	168481	114320	296599	225014	181448	0	181448	0	181448	115150	0	0
333	青岛保利西乡月	青岛市胶州市	住宅	在建	85.00%	93783	99636	190902	143074	190902	0	190902	0	190902	0	83872	83872
334	青岛保利叁仟栋（原少海项目）	青岛市胶州市	住宅	拟建	100.00%	214727	251844	371036	302212	0	0	0	0	0	371036	0	0
335	胶州保利胶东机场项目★	青岛市胶州市	住宅	拟建	47.50%	404713	249611	814796	594662	0	0	0	0	0	814796	0	0
336	青岛保利观堂★	青岛市即墨市	住宅	在建	100.00%	92561	47289	154610	116551	154610	0	154610	0	154610	0	0	0
337	青岛保利高新区清控科创项目★	青岛市高新区	综合	在建	40.00%	481979	439297	858977	655678	143054	0	143054	0	143054	715923	99329	99329
338	青岛保利高新区羊毛滩项目★	青岛市红岛经济区	综合	拟建	30.00%	911866	747593	1560285	1227732	0	0	0	0	0	1560285	0	0
339	临沂保利堂悦	临沂市兰山区	住宅	在建	70.00%	86831	88476	182791	132312	182791	0	182791	0	182791	0	69719	69719
340	济南保利和唐悦色★	济南市历城区	住宅	在建	100.00%	467580	118933	348491	219406	0	0	0	0	0	348491	0	0
341	济南保利高新区汉峪片区 A07 项目★	济南市高新区	住宅	拟建	100.00%	53438	12259	25750	17908	0	0	0	0	0	25750	0	0
342	潍坊保利梧桐语★	潍坊市潍城区	住宅	拟建	100.00%	85972	57442	182486	130532	0	0	0	0	0	182486	0	0
343	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	11656	92822
344	沈阳保利白沙林语	沈阳市东陵区	住宅	在建	100.00%	216334	284696	508005	401056	68690	0	210634	64164	146470	297371	39675	81775
345	沈阳保利紫荆公馆	沈阳市东陵区	综合	在建	100.00%	147931	90051	274487	237799	71066	27924	118594	27924	118594	155893	102329	118594
346	沈阳保利海上五月花	沈阳市沈河区	住宅	在建	60.00%	300471	390000	595676	421249	17961	33084	595676	575634	53126	0	16039	421658
347	沈阳保利香槟花园	沈阳市沈河区	住宅	在建	55.00%	302069	187850	532507	461710	91501	13660	532507	402414	143753	0	132927	437448
348	沈阳保利溪湖林语	沈阳市皇姑区	住宅	在建	92.00%	390514	500362	1030204	816714	2536	62854	981666	941507	103013	48538	51400	814658
349	沈阳保利大都会	沈阳市皇姑区	综合	在建	100.00%	488306	80090	652593	440014	245219	139967	476646	139967	476646	175947	33596	171125
350	沈阳保利茉莉公馆	沈阳市和平区	住宅	在建	100.00%	274123	180995	525919	451436	59939	0	133729	44227	89502	392190	58072	72219
351	沈阳保利海德公园（原沈辽路项目）	沈阳市于洪区	住宅	在建	100.00%	320048	147531	407158	351595	148357	0	148357	0	148357	258801	9518	9518
352	沈阳保利观塘（原青城山路南项目）	沈阳市于洪区	住宅	在建	100.00%	76017	63608	110757	95410	46442	0	46442	0	46442	64315	9642	9642
353	沈阳保利云禧★	沈阳市铁西区	住宅	拟建	100.00%	218751	66551	231678	173000	0	0	0	0	0	231678	0	0
354	沈阳保利大东区职业技术学院项目★	沈阳市大东区	住宅	拟建	49.00%	171224	64835	176453	142637	0	0	0	0	0	176453	0	0
355	沈阳大东区东望街项目★	沈阳市大东区	住宅	拟建	50.00%	299300	104448	331815	250674	0	0	0	0	0	331815	0	0
356	丹东保利锦江林语	丹东市振兴区	住宅	在建	46.92%	199318	457276	546931	440332	0	0	537108	460008	77100	9823	8237	365819
357	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
358	营口保利香槟花园	营口市老边区	住宅	在建	95.00%	295703	330062	1203823	673443	35893	30163	404628	270828	163963	799195	26408	270966
359	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	0	21107	378164	333759	65512	26158	33012	250020
360	大连保利南关岭项目	大连市甘井子区	住宅	在建	100.00%	54549	24100	82904	72478	0	0	82904	82904	0	0	0	70876
361	大连保利梧桐语	大连市甘井子区	住宅	在建	100.00%	88845	29119	101850	96444	101850	0	101850	0	101850	0	3700	3700
362	大连保利罗兰（原河周路项目）	大连市甘井子区	住宅	在建	100.00%	158590	90601	239762	166629	199136	0	199136	0	199136	40626	29212	29212
363	大连金地保利墅苑风华★	大连市甘井子区	住宅	在建	50.00%	48191	25358	41497	28750	29750	0	29750	0	29750	11747	9015	9015
364	大连保利海上五月花★	大连市甘井子区	住宅	拟建	100.00%	170772	134330	243140	169101	0	0	0	0	0	243140	0	0
365	大连保利天禧	大连市东港区	综合	在建	100.00%	1679036	343401	1268428	903640	128715	134989	565013	134989	565013	703415	210383	313515
366	大连保利金香槟	大连市金州区	住宅	在建	75.00%	68805	39068	113143	88771	113143	0	113143	0	113143	0	24265	24265
367	大连保利熙悦★	大连市西岗区	住宅	拟建	100.00%	93283	22534	91800	66932	0	0	0	0	0	91800	0	0
368	大连金地保利御中南★	大连市中山区	住宅	拟建	50.00%	74944	20790	50440	34153	0	0	0	0	0	50440	0	0
369	长春保利香槟花园	长春市净月区	住宅	在建	100.00%	172692	168069	332494	276096	0	0	332494	245403	87091	0	30877	246977
370	长春保利蔷薇	长春市净月区	综合	在建	100.00%	75911	228096	250906	249949	0	67181	177209	177206	67184	73697	52596	153215
371	长春惠斯勒小镇	长春市净月区	住宅	在建	50.00%	361000	399715	596800	480000	47000	0	528230	345636	182594	68570	7499	378597
372	长春保利堂悦★	长春市净月区	住宅	在建	100.00%	105898	77592	149236	113938	71311	0	71311	0	71311	77925	11302	11302
373	长春保利罗兰香谷	长春市高新区	住宅	在建	80.00%	227912	422808	600456	519716	0	0	600456	600456	0	0	264	518869
374	长春保利林语	长春市南关区	住宅	在建	100.00%	225801	278255	349649	281234	502	47701	349649	346862	50488	0	5827	270760
375	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	0	418774	409717	9057	0	19468	314369

保利房地产（集团）股份有限公司 2017 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	2017年 新开工	2017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
376	长春保利中央公园	长春市绿园区	综合	在建	100.00%	231419	182415	432109	338175	108509	88035	392391	226959	254466	38718	73864	251860
377	长春保利溪湖林语	长春市南关区	住宅	在建	100.00%	143047	78297	239930	189283	184939	0	184939	0	184939	54992	92706	92706
378	长春保利金香槟	长春市南关区	综合	在建	100.00%	130426	56148	222656	186072	0	114470	222656	114470	222656	0	36959	149462
379	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	169970	981939	770284	381625	0	73409	848159
380	武汉保利大都会	武汉市洪山区	住宅	在建	51.00%	362427	82205	427403	288885	258179	0	258179	0	258179	169224	0	308488
	武汉保利新武昌	武汉市洪山区	住宅	在建	51.00%	500499	209793	953069	668337	409793	0	409793	0	409793	543276	0	308488
381	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	0	100000	1330873	893647	537226	0	208384	879726
382	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
383	武汉保利关山村 K33 项目	武汉市东湖开发区	住宅	在建	80.00%	102813	17328	101348	80114	0	0	0	0	0	101348	0	0
384	武汉保利圆梦城	武汉市新洲区	住宅	在建	70.00%	578975	711187	2158952	1864248	0	103399	975824	681734	397489	1183128	9857	884306
385	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	62454	12158	519898	457025	75031	47944	451	430334
386	武汉保利西海岸	武汉市江夏区	住宅	在建	50.00%	230922	246068	611982	467329	0	126431	491041	406352	211120	120941	113187	491041
387	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	0	0	583638	0	583638	0	212841	418273
388	武汉保利军运城★	武汉市江夏区	住宅	在建	40.00%	487017	186314	659986	467526	108156	0	108156	0	108156	551830	0	0
389	武汉江夏区 82 号项目★	武汉市江夏区	住宅	拟建	40.00%	238203	64726	252535	176579	0	0	0	0	0	252535	0	0
390	武汉保利黄家湖军运村二期项目★	武汉市江夏区	住宅	拟建	40.00%	47395	28355	56984	39550	0	0	0	0	0	56984	0	0
391	武汉保利香颂（原升官渡项目）	武汉市汉阳区	综合	在建	50.00%	411022	436578	1661182	1187943	257673	0	511004	0	511004	1150178	303765	343319
392	宜昌保利时代	宜昌市东山开发区	住宅	在建	70.00%	198333	112948	450417	345594	168905	0	405913	0	405913	44504	179394	223044
393	宜昌保利林语溪（原运河公园南岸项目）	宜昌市高新区	住宅	拟建	70.00%	91095	51546	194589	151046	0	0	0	0	0	194589	0	0
394	宜昌保利山海大观★	宜昌市夷陵区	住宅	拟建	80.00%	262743	163001	532718	412130	0	0	0	0	0	532718	0	0
395	宜昌保利夷陵区发展大道小溪塔项目★	宜昌市夷陵区	住宅	拟建	70.00%	74762	66709	128718	95801	0	0	0	0	0	128718	0	0
396	宜昌保利夷陵区发展大道梅子垭项目★	宜昌市夷陵区	住宅	拟建	70.00%	69170	31243	118785	93145	0	0	0	0	0	118785	0	0
397	荆州市保利沙市区太岳路西项目★	荆州市沙市区	住宅	拟建	100.00%	146850	40252	233214	170819	0	0	0	0	0	233214	0	0
398	长沙保利国际广场	长沙市天心区	综合	在建	100.00%	554281	80259	782685	552461	11921	34462	782685	782685	34462	0	56268	474383
399	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	23368	1192918
400	长沙保利西海岸	长沙市岳麓区	综合	在建	50.00%	947705	244807	1402070	1151551	6979	139276	987922	350713	776485	414148	199495	549746
401	长沙保利香溪国际	长沙市长沙县	住宅	在建	100.00%	409334	280000	1031871	827993	278966	82664	632058	231789	482933	399813	51732	306678
402	长沙市保利长沙县黄江大道南项目★	长沙市长沙县	住宅	拟建	100.00%	147585	96407	303446	237623	0	0	0	0	0	303446	0	0
403	长沙保利大都会（原长重项目）	长沙市雨花区	住宅	在建	25.00%	416752	158617	732276	528407	104311	0	104311	0	104311	627965	0	0
404	长沙中航城★	长沙市雨花区	住宅	在建	80.00%	412803	509659	912596	716120	103247	138000	445300	138000	445300	467296	79800	323500
405	湖南保利洞庭东岸	岳阳市岳阳楼区	综合	在建	100.00%	40013	55300	63496	59185	0	0	63496	63496	0	0	4311	63496
406	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	12821	28416	381369	229779	180006	0	74189	246295
407	岳阳保利中央公园★	岳阳市岳阳楼区	住宅	拟建	100.00%	88963	121152	157418	130388	0	0	0	0	0	157418	0	0
408	常德保利中央公园	常德市武陵区	住宅	在建	51.00%	178224	202335	389993	299440	169025	0	389860	0	389860	133	265235	266181
409	常德保利中央公园二期★	常德市武陵区	住宅	拟建	51.00%	198220	187538	359853	277683	0	0	0	0	0	359853	0	0
410	益阳保利中央公馆（原龙洲路项目）★	益阳市赫山区	住宅	在建	51.00%	93412	47641	253498	196661	109260	0	109260	0	109260	144238	0	0
411	益阳保利桃花仑项目★	益阳市赫山区	住宅	拟建	60.00%	73091	31561	174896	147939	0	0	0	0	0	174896	0	0
412	南昌保利铭雅欧洲城	南昌市红谷滩区	住宅	在建	60.00%	219695	616975	435467	322296	25254	34800	435467	435467	34800	0	11479	319805
413	南昌保利半山国际花园	南昌市湾里区	住宅	在建	75.00%	674544	1647730	1433579	922212	71282	119956	892363	564846	447473	541216	108324	435552
414	南昌保利心语花园	南昌市青山湖区	住宅	在建	100.00%	127302	105558	229044	188250	0	228067	229044	228067	229044	0	42198	190262
415	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
416	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	0	0	75236	0	75236	0	6001	6001
417	南昌保利春天里二期	南昌市南昌县	住宅	在建	70.00%	100716	58472	197447	161924	197170	0	197170	0	197170	278	70012	70012
418	南昌市保利春天里一期	南昌市南昌县	住宅	在建	70.00%	53077	42329	119387	96519	0	47160	97352	47160	97352	22035	67385	67385
419	南昌保利洪都项目★	南昌市青云谱区	住宅	在建	51.00%	1657739	1108237	2809562	2333257	535656	97470	535656	97470	535656	2273907	431011	431011
420	南昌市保利青云谱区洪都三期项目★	南昌市青云谱区	住宅	拟建	51.00%	520717	142479	566523	443726	0	0	0	0	0	566523	0	0
421	赣州保利嘉福心语（原经开区 040 项目）	赣州市经开区	住宅	在建	51.00%	115871	86298	279632	214881	189632	0	189632	0	189632	90000	147509	147509
422	赣州中航云府项目	赣州市章江新区	住宅	在建	100.00%	109000	53409	167815	117646	320	167815	167815	167815	167815	0	18858	115926



保利房地产（集团）股份有限公司 2017 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	2017年新开工	2017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
423	赣州保利康桥（原中航 E24 项目）	赣州市章江新区	住宅	在建	51.00%	141183	57580	228600	170772	104300	0	104300	0	104300	124300	30605	30605
424	九江中航城项目	九江市八里湖新区	住宅	在建	100.00%	415306	175114	782286	507053	163423	211110	782286	609196	384200	0	156686	436554
425	九江保利八里翡翠★	九江市八里湖新区	住宅	拟建	51.00%	211887	287503	449224	335593	0	0	0	0	0	449224	0	0
426	九江市保利濂溪区莲花镇龙门村项目★	九江市濂溪区	住宅	拟建	100.00%	276673	235654	589793	440972	0	0	0	0	0	589793	0	0
427	郑州保利海上五月花	郑州市惠济区	住宅	在建	100.00%	193782	142739	361862	237428	666	61896	361862	361862	61896	0	21287	218325
428	郑州保利文化广场★	郑州市高新区	住宅	在建	75.00%	232051	60842	365158	264624	115036	0	115036	0	115036	250122	56536	56536
429	郑州保利永城西溪花园	郑州市高新区	住宅	在建	50.00%	153322	68490	335613	237103	0	0	335613	1702	333911	0	10024	216582
430	郑州保利罗兰香谷	郑州市经开区	住宅	在建	100.00%	59809	33678	172413	101696	0	20138	146868	20138	146868	25546	74867	104504
431	郑州保利心语花园	郑州市中原区	住宅	在建	100.00%	487080	100439	687848	511679	229839	216966	507792	216966	507792	180056	236061	393312
432	郑州市保利金水区丰溢路南项目★	郑州市金水区	住宅	拟建	70.00%	417843	69489	161106	100303	0	0	0	0	0	161106	0	0
433	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	0	0	320955	0	320955	0	77264	267447
434	洛阳保利和园项目	洛阳市老城区	住宅	拟建	80.00%	233390	202248	468814	299525	0	0	0	0	0	468814	0	0
435	洛阳保利大都荟★	洛阳市西工区	住宅	拟建	100.00%	409930	117523	586094	417222	0	0	0	0	0	586094	0	0
436	开封保利城★	开封市龙亭区	住宅	拟建	15.30%	429994	264008	866976	647666	0	0	0	0	0	866976	0	0
437	重庆保利江上明珠	重庆市江北区	住宅	在建	100.00%	983537	596498	1572663	1245175	121150	158961	1565377	1235114	489224	7286	144796	1101560
438	重庆保利观澜	重庆市江北区	住宅	在建	25.00%	553102	153258	772672	577412	166124	106418	656216	334685	427949	116456	180620	357480
439	重庆保利天汇	重庆市江北区	住宅	在建	100.00%	173542	40621	186926	141430	186926	0	186926	0	186926	0	66211	66211
440	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	91798	628228	627231	92796	0	42615	481747
441	重庆保利爱尚里	重庆市九龙坡区	住宅	在建	51.00%	638971	185717	1189832	899784	171157	16535	1019169	675164	360540	170663	193462	732509
442	重庆保利金香槟★	重庆市九龙坡区	住宅	在建	100.00%	104960	64296	220420	167146	185332	0	185332	0	185332	35088	84486	84486
443	重庆中航九悦荟★	重庆市九龙坡区	综合	在建	80.00%	97727	34836	179300	129700	9600	79300	139300	79300	139300	40000	81900	95100
444	重庆保利观承★	重庆市北碚区	住宅	在建	50.00%	322547	195027	532734	412363	176001	0	176001	0	176001	356733	5328	5328
445	重庆保利茵梦湖	重庆市北碚区	住宅	在建	50.00%	158188	284873	284873	283296	50577	6996	103290	55079	55207	181583	23290	43746
446	重庆保利观塘	重庆市南岸区	综合	在建	51.00%	666594	234069	1177019	879194	230219	0	676807	227316	449491	500212	193759	446009
447	重庆保利堂悦（原茶园新区项目）★	重庆市南岸区	住宅	在建	100.00%	285918	161804	343006	234697	0	0	0	0	0	343006	0	0
448	重庆保利堂悦北项目★	重庆市南岸区	住宅	拟建	100.00%	212826	132214	256992	180011	0	0	0	0	0	256992	0	0
449	重庆保利天禧（原鱼胡路项目）★	重庆市巴南区	住宅	拟建	50.00%	368965	134793	443762	319246	0	0	0	0	0	443762	0	0
450	重庆市冉家坝项目★	重庆市渝北区	住宅	在建	50.00%	186364	30332	102127	75368	21614	0	21614	0	21614	80513	0	0
451	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	9937	0	284497	137339	147158	531165	14640	110404
452	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
453	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	113840	1637798
	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	75685	881321	719771	237234	0		
454	成都保利狮子湖	成都市新都区	住宅	在建	51.00%	373724	279961	825468	613833	73297	233768	700451	461893	472326	125017	138517	394254
455	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	33696	230806	482912	230806	482912	21906	99987	189779
456	成都保利中央都/爱尚里	成都市新都区	综合	在建	100.00%	401330	159284	885766	638853	146635	124769	607893	124769	607893	277873	237557	391578
457	成都保利大都汇	成都市新都区	综合	在建	100.00%	355121	189024	744429	507402	98024	0	478563	0	478563	265867	142341	241518
458	成都保利心语花园	成都市高新区	住宅	在建	100.00%	239396	132952	577984	435277	0	0	577984	577984	0	0	2405	437681
	成都保利国际广场	成都市高新区	写字楼	在建	100.00%	280420	121414	316302	208103	38302	0	38302	0	38302	278000		
459	成都保利高新园区新园大道项目★	成都市高新区	综合	拟建	25.00%	86137	21715	164468	130055	0	0	0	0	0	164468	0	0
460	成都保利高新园区大源组团 25 亩项目★	成都市高新区	综合	拟建	100.00%	138096	16667	123878	98701	0	0	0	0	0	123878	0	0
461	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	0	147731	397687	147731	397687	0	77545	278471
462	成都龙湖三千庭	成都市龙泉驿区	住宅	在建	50.00%	169240	95066	377786	282357	137904	0	377786	0	377786	0	159351	296410
463	成都保利锦湖林语	成都市武侯区	住宅	在建	100.00%	239486	69748	274262	187905	336	124985	274262	274262	124985	0	6957	188574
464	成都保利花园五期	成都市武侯区	住宅	在建	100.00%	101709	40602	150350	105235	57	150350	150350	150350	150350	0	5705	103764
465	成都保利天悦★	成都市武侯区	综合	在建	89.00%	230120	42273	408666	254049	129813	0	129813	0	129813	278853	0	0
466	成都保利武侯新城 46 亩项目★	成都市武侯区	住宅	拟建	100.00%	129501	30738	93772	49051	0	0	0	0	0	93772	0	0

保利房地产（集团）股份有限公司 2017 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	2017年新开工	2017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
467	成都保利林语溪	成都市成华区	住宅	在建	49.00%	219874	92368	409913	276639	113101	55675	384280	149882	255073	25633	87280	226885
468	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	200800	201000	200800	201000	0	1621	136253
469	成都保利公园里	成都市金牛区	住宅	在建	50.00%	154828	95058	370470	241771	70189	60640	370470	60640	370470	0	131508	203081
470	成都保利学府城	成都市金牛区	住宅	在建	100.00%	110911	45889	193755	137040	0	0	193755	0	193755	0	35732	105897
471	成都保利国宾首府	成都市金牛区	综合	在建	50.00%	156031	58309	270924	174377	26974	0	270924	0	270924	0	75584	144495
472	成都保利两河院子	成都市金牛区	综合	在建	100.00%	54147	23939	39697	24078	39697	0	39697	0	39697	0	12833	12833
473	成都保利堂悦	成都市金牛区	住宅	在建	100.00%	98760	29211	122920	86778	122920	0	122920	0	122920	0	87321	87321
474	成都保利天汇★	成都市金牛区	住宅	拟建	100.00%	303967	66730	273053	194746	0	0	0	0	0	273053	0	0
475	成都保利天玺★	成都市金牛区	住宅	在建	100.00%	101118	38458	105684	76649	31877	0	31877	0	31877	0	73806	0
476	成都保利金牛区61亩项目★	成都市金牛区	住宅	拟建	50.00%	136309	41081	118604	81962	0	0	0	0	0	118604	0	0
477	成都保利锦江里	成都市天府新区	住宅	在建	100.00%	178376	80972	353140	235749	0	238580	334168	238580	334168	18972	57463	235593
478	成都中航城国际社区项目	成都市天府新区	综合	在建	80.00%	329587	308170	466667	420000	134495	0	134495	0	134495	332171	0	0
479	成都保利天府新区170亩项目★	成都市天府新区	住宅	在建	100.00%	505137	113643	388040	188282	0	0	0	0	0	388040	0	0
480	成都保利天府新区30亩项目★	成都市天府新区	综合	拟建	100.00%	121190	19713	175320	124701	0	0	0	0	0	175320	0	0
481	成都保利天府新区49亩项目★	成都市天府新区	住宅	拟建	100.00%	129050	33062	136655	74890	0	0	0	0	0	136655	0	0
482	成都保利西子城	成都市温江区	住宅	在建	100.00%	87255	88085	258367	175296	0	0	197715	0	197715	60652	58686	142434
483	成都保利熙悦★	成都市郫都区	住宅	在建	100.00%	34476	14369	81856	60185	81856	0	81856	0	81856	0	33850	33850
484	德阳保利国际城	德阳市经济技术开发区	综合	在建	95.00%	788621	692813	2055371	1451614	110346	0	997216	674696	322520	1058154	97006	412311
485	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	0	446741	428861	17880	0	15654	310824
486	眉山保利天府林语★	眉山市仁寿县	住宅	在建	100.00%	134688	69989	259432	194814	95040	0	95040	0	95040	164392	69500	69500
487	眉山保利天府南院（原仁寿视高镇项目）★	眉山市仁寿县	住宅	在建	100.00%	89731	54259	182038	135108	31077	0	31077	0	31077	150961	27249	27249
488	眉山保利仁里★	眉山市仁寿县	住宅	拟建	100.00%	72397	42770	105891	76467	0	0	0	0	0	105891	0	0
489	成都天府新区仁寿视高镇102亩项目★	眉山市仁寿县	住宅	拟建	100.00%	110351	68501	185429	136322	0	0	0	0	0	185429	0	0
490	成都天府新区仁寿视高镇104亩项目★	眉山市仁寿县	住宅	拟建	100.00%	126033	69859	189847	139039	0	0	0	0	0	189847	0	0
491	遂宁保利养生谷项目	遂宁市河东新区	住宅	在建	51.00%	132848	206715	256596	205548	256596	0	256596	0	256596	0	77748	77748
492	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
493	西安保利拉菲公馆	西安市未央区	综合	在建	90.00%	312288	130521	631969	406403	0	48202	610991	508419	150775	20978	16029	363555
494	西安保利金香槟	西安市未央区	综合	在建	51.00%	143622	59240	312531	223515	0	2749	312531	312429	2851	0	24481	219786
495	西安中航樾公馆★	西安市未央区	住宅	在建	80.00%	76762	24881	111673	85600	49800	9600	86800	9600	86800	24873	40800	63500
496	西安保利中央公园★	西安市未央区	综合	拟建	41.00%	100676	30910	142094	120407	0	0	0	0	0	142094	0	0
497	西安保利丈八北路项目	西安市高新区	住宅	在建	100.00%	911176	230280	1241441	925316	236045	50317	494028	50317	494028	747413	268422	406388
498	西安保利春天里	西安市曲江二区	住宅	在建	100.00%	200570	83194	389345	286599	92350	78474	370005	215528	232951	19340	102007	280976
499	西安保利心语	西安市浐灞区	住宅	在建	67.00%	283213	148397	573869	420919	378489	36693	573869	36693	573869	0	212663	330314
500	西安保利林语溪★	西安市灞桥区	住宅	在建	100.00%	58228	38570	145462	114922	144535	0	144535	0	144535	927	12259	12259
501	三亚保利中铁中环广场	三亚市月川片区	住宅	在建	50.00%	110620	17111	99080	77001	0	39793	99080	39793	99080	0	17820	67043
502	三亚保利论坛项目	三亚市海棠湾区	综合	在建	50.00%	362868	164748	213856	78766	0	38598	203137	38598	203137	10719	32514	49001
503	三亚保利海棠湾（A-2-3）项目	三亚市海棠湾区	综合	在建	100.00%	69486	71313	43767	28525	36937	0	36937	0	36937	6830	0	0
504	三亚保利崖州湾项目★	三亚市崖州区	住宅	拟建	75.00%	217594	123872	257546	167899	0	0	0	0	0	257546	0	0
505	三亚保利崖州湾太阳城项目★	三亚市崖州区	住宅	在建	45.00%	736978	257335	1114627	628870	385097	130712	385097	130712	385097	729530	181144	204870
506	海口保利中央海岸	海口市秀英区	综合	在建	100.00%	415859	123224	402026	307355	184840	100725	355830	100725	355830	46196	97031	241979
507	海口保利秀英港1号地	海口市秀英区	综合	在建	60.00%	332581	90704	353839	272112	203752	0	203752	0	203752	150087	16690	16690
508	兰州保利领秀山	兰州市安宁区	住宅	在建	50.00%	617467	484953	1104794	908959	250735	128960	1018216	128960	1018216	86578	239146	584057
509	兰州保利理想城	兰州市七里河区	住宅	在建	65.00%	122454	70277	268061	191848	183244	0	183244	0	183244	84817	55997	55997
510	兰州保利天悦湾（原银滩桥项目）	兰州市七里河区	住宅	拟建	51.00%	166786	28278	237754	183346	0	0	0	0	0	237754	0	0
511	兰州保利金玺	兰州市安宁区	住宅	在建	65.00%	115903	46553	206541	156227	100000	0	206541	0	206541	0	110218	144888
512	天水保利成纪新城★	天水市麦积区	住宅	拟建	80.00%	129776	63157	205838	174267	0	0	0	0	0	205838	0	0
513	乌鲁木齐保利西山林语	乌鲁木齐市沙依巴克区	住宅	在建	51.00%	170826	170974	273884	223570	64288	0	64288	0	64288	209596	33839	33839
514	乌鲁木齐保利海上五月花	乌鲁木齐市头屯河区	住宅	在建	57.00%	218651	310474	619448	461705	0	0	138786	76529	62257	480662	29589	57954

保利房地产（集团）股份有限公司 2017 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	2017年新开工	2017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
515	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	7811	149489
516	昆明中航玺樾★	昆明市北市区	住宅	在建	40.80%	206914	67352	338474	247601	87600	0	305500	0	305500	32974	105500	183300
517	昆明保利官渡区巫家坝项目★	昆明市官渡区	住宅	拟建	70.00%	664508	118651	718716	513106	0	0	0	0	0	718716	0	0
	其他项目															1814151	
	国内项目合计					165336542	74640441	206849230	150304544	30719601	15505468	116200937	56795787	74910618	90648293	22393325	69606179
1	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
2	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
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	悉尼保利天际	澳洲悉尼市	住宅	在建	100.00%	AUD34357	8314	66484	33852	0	0	66484	0	66484	0	6131	30631
5	悉尼保利湖畔林语	澳洲悉尼市	住宅	在建	100.00%	AUD1873	30600	30600	25903	0	30600	30600	30600	30600	0	24245	24245
6	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
7	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
8	澳大利亚悉尼保利宾士镇项目★	澳洲悉尼市	住宅	拟建	90.00%	AUD31820	13265	83521	41066	0	0	0	0	0	83521	0	0
9	澳大利亚悉尼保利高嘉华项目★	澳洲悉尼市	住宅	拟建	100.00%	AUD9000	2250	12472	8540	0	0	0	0	0	12472	0	0
10	美国洛杉矶市中心希望街 1133 号项目	美国洛杉矶市	住宅	在建	50.00%	USD15615	2653	33851	20561	33851	0	33851	0	33851	0	0	0
	国外项目合计						75989	379677	214999	33851	30600	130935	30600	130935	248742	30376	54876
	总计						74716430	207228907	150519543	30753452	15536068	116331872	56826387	75041553	90897035	22423700	69661054

注 1：加“★”为 2017 年公司新拓展项目。

注 2：2017 年公司销售签约均价约为 1.38 万元/平方米。

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

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

## 房地产行业经营性信息分析

## 1. 报告期内房地产储备情况

√适用 □不适用

详见公司 2017 年度房地产开发项目汇总表。

## 2. 报告期内房地产开发投资情况

√适用 □不适用

详见公司 2017 年度房地产开发项目汇总表。

## 3. 报告期内房地产销售情况

√适用 □不适用

详见公司 2017 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
20,460,136.35	4.82	1,035,711.17

## 6. 其他说明

□适用 √不适用

## (五) 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

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	被投资公司	项目名称	合作方	资金来源	股权对价	持股比例
1	上海华轶实业有限公司	上海保利世博项目	上海世博土地控股有限公司	自筹资金	905000	50%
2	珠海天志发展置业有限公司	珠海九州保利天和	珠海九州控股集团有限公司、汇添富资本管理有限公司	自筹资金	404000	50%

## (2) 重大的非股权投资

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	项目名称	项目进度	开发主体	资金来源	本年项目权益总投资	项目权益累计总投资
1	广州保利从化区江埔果场项目	进行前期规划和报建工作	广州从化保利房地产开发有限公司	自筹资金	707044	707044

2	宁波保利海曙区姚丰项目	进行前期规划和报建工作	宁波保利实业投资有限公司	自筹资金	446079	446079
3	北京大兴区旧宫镇南项目	进行前期规划和报建工作	北京和信兴泰房地产开发有限公司	自筹资金	359532	359532
4	合肥保利柏林之春	进行主体施工	安徽保利房地产开发有限公司	自筹资金	334266	334667
5	北京大兴区旧宫镇北项目	进行前期规划和报建工作	北京和信金泰房地产开发有限公司	自筹资金	298009	298009
6	杭州襄七房项目	进行前期规划和报建工作	杭州建泽房地产开发有限公司	自筹资金	289707	289707
7	广州保利广钢 224 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	277621	415310
8	济南保利和唐悦色	进行前期规划和报建工作	济南保逸房地产开发有限公司	自筹资金	270719	270719
9	天津保利南开区迎水道 94 号项目	进行前期规划和报建工作	天津筑源置业有限公司	自筹资金	252250	252250
10	西安丈八北路项目	进行主体施工	陕西尚湖房地产开发有限公司	自筹资金	234218	418735

(3) 以公允价值计量的金融资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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
广东省高速公路发展股份有限公司	499,999,995.56	自有资金	34,008,096.86	128,542,508.98	820,850,195.14
中航地产股份有限公司	374,013,800.00	自有资金	3,347,950.06	90,394,701.18	464,408,501.18
澳元套期保值	-	-	0	37,596,754.08	-3,051,453.67
英镑套期保值	-	-	-586,471.04	67,248,421.93	131,548,826.40
<b>合计</b>	<b>874,013,795.56</b>	<b>-</b>	<b>36,769,575.88</b>	<b>323,782,386.17</b>	<b>1,413,756,069.05</b>

(六) 重大资产和股权出售

□适用 √不适用

(七) 主要控股参股公司分析

√适用 □不适用

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	佛山保利西雅图、佛山保利公馆等	房地产开发	10,000	7,698,056.75	1,330,363.17	255,491.86	12.98	1,537,198.98	337,112.54
上海保利建锦房地产有限公司	上海保利艾庐、上海保利国际中心等		5,000	4,829,180.67	1,488,592.87	234,080.34	11.90	1,171,320.66	304,737.07
广东保利房地产开发有限公司	珠海保利时代、汕尾保利金町湾等		20,000	8,187,967.57	467,959.98	209,075.08	10.63	929,565.08	255,158.09

本年度取得和处置的控股参股公司情况详见 2017 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”。

#### （八） 公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

### 三、公司关于公司未来发展的讨论与分析

#### （一） 行业格局和趋势

适用 不适用

详见本报告第四节“一、市场回顾与展望”。

#### （二） 公司发展战略

适用 不适用

公司结合十三五期间的行业发展阶段和市场特点，提出以房地产开发经营为主、以房地产金融和社区消费服务为翼的“一主两翼”的战略布局。通过三者协同作用，逐步构建“多元”的利润增长模式。在十三五规划中段，行业格局发生新的变化，公司针对行业新特点，对“一主两翼”战略进行优化升级，保持战略的与时俱进。

房地产开发主业方面，在多主体、多渠道供地、租购并举的长效调控基调之下，公司坚定以核心城市为中心的城市群布局策略，坚持对三大城市群及周边区域、重要节点城市的深耕。同时，根据当前市场分化、调控分化的趋势特点，在城市深耕的基础投资战略基础上，辅以挖掘市场轮动、

板块周期机会，强化差异化投资策略。其次，顺应土地供应“多主体、多渠道”趋势，灵活运用多种投资拓展、管理输出模式，加强对工业用地、产业用地、基础设施用地、村集体用地的获取，提高对各类土地资源控制能力。第三，发挥传统资源获取优势，继续强化兼并收购的资源获取方式，充分发挥中央房企排头兵的优势，全方位参与各类产业协同，以公建模式推动城市更新、以文化 IP 模式提升生活品质、以产业协同模式助力产业升级与乡村振兴。

在坚定房地产主业战略定位基础上，强化专业板块自身发展能力，与主业形成业务协同和互补，通过不断加大专业板块的业务规模，逐渐提升专业板块在公司总体收入中的贡献度。即：物业、租赁、代理、商业、建筑、产业与消费金融等业务，在产业升级、消费升级趋势中明确战略定位，加大市场化拓展力度，形成集群优势。大健康、教育、会展等业务，借助地产主业规模优势，通过并购、整合、混改等多种方式，发挥创新与激励机制，为公司培育新利润单元。

房地产金融方面，公司以房地产基金和普惠金融为基础，与主业协同发展，并对产业链上下游进行整合，对前沿产业进行探索布局，培育公司新的业务增长极。一方面，提高产融结合的程度，以房地产基金撬动主业规模扩张及业绩增长，实现增长路径的升级。另一方面，构建服务两翼业务的全产业链基金体系，助推基金规模增长同时反哺主业发展。第三，整合公司优质资源，利用 ABS、REITs、基金等资本运作手段，实现优质物业的资本市场融资功能，提升自身资产的周转效率。

社区消费服务方面，公司将围绕人民美好生活的消费升级需求，构建社区消费生活场景，为客户提供优质增值服务。以物业服务、社区商业、长租公寓为重点，依托房地产开发和经营主业，充分挖掘业主资源，积极匹配消费需求，延伸社区消费服务价值链。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。

公司中长期坚定看好房地产行业，未来三到五年，商住滚动开发为主营业务和主要利润来源，相关产业经营提升规模与能力，构筑更多元、更立体、更可持续的综合发展能力。

### （三） 经营计划

√适用 □不适用

全年公司计划完成房地产及相关产业直接投资 2570 亿元，计划新开工面积 3300 万平方米，计划竣工面积 1900 万平方米。

### （四） 风险与机遇

√适用 □不适用

始于 2016 年四季度调控新政，标志着房地产行业进入新一轮调控期。与以往不同的是，本轮的调控方式不断创新、调控区域持续扩围、调控深度进一步升级。而且随着政策的持续深入，给房地产行业带来的下行压力正在逐渐加大，对房地产企业应对市场能力提出更高要求。另一方面，尽管中央定调稳健中性货币政策，但从 2018 年初开始，房地产行业去杠杆信号不断加强，银行信贷、信托、资管通道、债券融资等融资方式均受到不同程度的限制，行业将面临一定的流动性风险。

行业调控会带来市场波动，但其目的最终是为了促进行业平稳健康发展，支撑行业发展的根本因素仍未改变。2017 年末，中国常住人口统计的城市化率为 58.52%，户籍人口城市化率为 42.35%，与美国、日本等发达国家 80%左右的城镇化率相比，我国新型城镇化进程还有很大的提升空间。而且，我国幅员辽阔，各省市经济发展水平不均衡，城镇化结构差异显著，部分城镇化起步较晚的省份、区域，具有明显的“后发效应”。此外，随着产业和人口向核心都市周边的不断外溢，我国单核城市的发展模式将逐步向多元城市群、都市圈过渡，行业也将这一过程中迎来新的结构性机会。

**(五) 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。

2017 年 6 月 9 日，公司实施了 2016 年度每 10 股派发现金红利 3.15 元（含税）的分配方案，具体情况详见公司于 2017 年 6 月 5 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 2016 年年度权益分派实施公告》（公告编号 2017-033）。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。

2018 年 4 月 14 日，经公司第五届董事会第十八次会议审议通过，同意以截至 2017 年 12 月 31 日公司 11,858,441,061 股总股本为基数，每 10 股派发现金红利 4.00 元（含税），不进行资本公积金转增股本，公司独立董事已对该预案发表意见。在综合考虑公司战略发展目标、经营规划、盈利能力、股东回报、社会资金成本以及外部融资环境等因素基础上，董事会审议通过了《2018-2020 年股东回报规划》。上述事项均须经公司 2017 年年度股东大会审议通过。

**(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（%）
2017 年	0	4.00	0	4,743,376,424.40	15,625,886,183.86	30.36
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

备注：公司 2017 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十八次会议审议通过，尚须经公司 2017 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	中国保利集团有限公司、保利南方集团有限公司、上海三利实业有限公司	中国保利集团有限公司、保利南方集团有限公司、上海三利实业有限公司分别与保利地产签署了《关于避免同业竞争的协议》，承诺避免与保利地产发生同业竞争。	2003年5月26日	长期有效	否	是
	其他	中国保利集团有限公司	如保利地产在经营业务中需要使用第778875号、第779623号商标时，中国保利集团有限公司将授权其无偿使用。	2002年12月15日	长期有效	否	是
与再融资相关的承诺	股份限售	中国保利集团有限公司	中国保利集团有限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

(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	325
境内会计师事务所审计年限	6

	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 2016 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）2017 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

适用 不适用

报告期内，公司及控股股东保利南方集团有限公司、实际控制人中国保利集团有限公司不存在未履行法院生效判决、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
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，相应的股票期权数量由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）
2017年6月1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首期股权激励计划第二个行权期已失效股票期权343.9978万份的注销事宜，公司首期股票期权激励计划已实施完成。	详见2017年6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）股份有限公司关于公司首期股票期权激励计划股票期权注销暨实施完成的公告》（公告编号2017-036）
2017年6月22日，经公司2017年第4次临时股东大会审议通过，针对公司2016年度利润分配及资本公积金转增股本方案的影响，第二期股票期权激励计划行权价格由8.72元/股调整为8.41元/股。	详见2017年6月23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第二期股票期权激励计划行权价格的公告》（公告编号2017-043）
2018年4月14日，经公司第五届董事会第十八次会议审议通过，第二期股票期权激励计划激励对象由666名调整为633名，相应的股票期权数量由12,679.1653万份调整为12,081.8962万份。	详见2018年4月17日刊登于《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》和上交所网站的《保利房地产（集团）股份有限公司第五届董事会第十八次会议决议公告》（公告编号2018-023）

### （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	中国保利集团有限公司	9.05
接受财务资助	保利财务有限公司	70.07
存放存款		117.53
提供担保	公司的合营、联营企业及其子公司等控制主体	50.02
接受股权投资		32.32
合营联营项目接受合作方股东的财务资助		185.67
合营联营项目我方股东提供的财务资助		320.37
管理及销售等服务		3.49
尾盘项目的车位、商品等资产及相关股权出售		6.86
采购商品及接受劳务	联营企业及其他关联人	0.64

上述关联交易事项均已经公司 2016 年年度股东大会审议通过。除接受股权投资、管理及销售等服务、尾盘项目的车位、商品等资产及相关股权出售、采购商品及接受劳务为发生额口径外，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

事项概述	查询索引
公司采用现金方式收购公司实际控制人中国保利集团有限公司持有的保利（香港）控股有限公司 50% 股权，成交价格为 238,189.17 万元，并按照 50% 的持股比例承接保利（香港）控股有限公司应偿还中国保利集团有限公司的股东借款本金和应付未付利息 277,085.12 万元。上述事项构成重大关联交易，已经公司第五届董事会第十五次会议、2017 年第二次临时股东大会审议通过。	详见分别于 2017 年 12 月 1 日、2017 年 12 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）股份有限公司关于收购保利（香港）控股有限公司 50% 股权暨重大关联交易公告》（公告编号 2017-073）、《保利房地产（集团）股份有限公司 2017 年第二次临时股东大会决议公告》（公告编号 2017-081）

##### 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）	89,703
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）	500,184
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	4,700,451
报告期末对子公司担保余额合计（B）	12,172,915
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）	
担保总额（A+B）	12,673,099
担保总额占公司净资产的比例（%）	118.46
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）	9,846,792

担保总额超过净资产50%部分的金额（E）	7,324,109
上述三项担保金额合计（C+D+E）	9,846,792
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866,869万元，截至2017年12月31日累计银行按揭担保余额为6,535,698万元。

**（三） 委托他人进行现金资产管理的情况**

**1、 委托理财情况**

**（1）. 委托理财总体情况**

适用 不适用

**其他情况**

适用 不适用

**（2）. 单项委托理财情况**

适用 不适用

**其他情况**

适用 不适用

**（3）. 委托理财减值准备**

适用 不适用

**2、 委托贷款情况**

**（1）. 委托贷款总体情况**

适用 不适用

**其他情况**

适用 不适用

**（2）. 单项委托贷款情况**

适用 不适用

**其他情况**

适用 不适用

**（3）. 委托贷款减值准备**

适用 不适用

**3、 其他情况**

适用 不适用

**（四） 其他重大合同**

适用 不适用

**1、 重大土地出让及合作开发合同**

单位：万元 币种：人民币

序号	项目名称	地块名称	项目公司	出让方	签约日期	签约金额	我方权益签约金额
1	上海保利世博项目	上海市浦东新区世博村B地块	上海华轶实业有限公司	/	2017年9月27日	/	905000
2	杭州襄七房项目	杭州市滨江区襄七房单元地块	杭州建泽房地产开发有限公司	杭州市国土资源局	2017年7月7日	574635	574635
3	广州保利从化区江埔果场项目	广州市从化区江埔街凤院村江埔果场地块	广州从化保利房地产开发有限公司	广州市国土资源和规划委员会	2017年12月8日	474696	474696
4	天津保利南	天津市南开区迎	天津筑源置	天津市国土	2017年10	565000	474600

	开区迎水道 94 号项目	水道北侧地块	业有限公司	资源和房屋管理局	月 26 日		
5	宁波保利海曙区姚丰项目	宁波市海曙区机场路西侧地块	宁波保利实业投资有限公司	宁波市国土资源局	2017 年 11 月 24 日	446011	446011
6	珠海九州保利天和	珠海市金湾区西湖城区省道 S272 西侧地块	珠海天志发展置业有限公司	/	/	808000	404000
7	北京大兴区旧宫镇南项目	北京市大兴区旧宫镇南侧地块	北京和信兴泰房地产开发有限公司	北京市规划和国土资源管理委员会	2017 年 6 月 9 日	698000	349000
8	北京大兴区旧宫镇北项目	北京市大兴区旧宫镇北侧地块	北京和信金泰房地产开发有限公司	北京市规划和国土资源管理委员会	2017 年 6 月 9 日	574000	287000
9	成都保利天府新区 170 亩项目	成都市天府新区正兴街道田家寺村地块	成都保利天新房地产开发有限公司	成都市国土资源局	2017 年 10 月 11 日	272743	272743
10	济南保利和唐悦色	济南市历城区飞跃大道南侧地块	济南保逸房地产开发有限公司	济南市国土资源局	2017 年 8 月 19 日	260000	260000

## 2、重大借款合同

单位：万元 币种：人民币

序号	贷款单位	合同贷款金额	借款方	贷款期限	保证方式及保证方
1	工商银行、农业银行、北京银行	300,000	北京未来科技城保昌置业有限公司	2017. 8. 1-2022. 7. 31	抵押
2	交银国际信托	300,000	上海保利建锦房地产有限公司	2017. 10. 13-2025. 10. 12	保证, 保利房地产(集团)股份有限公司
3	华宝信托	250,000	广州保利城改投资有限公司	2017. 1. 24-2020. 1. 23	保证, 保利房地产(集团)股份有限公司
4	邮储银行	250,000	保利房地产(集团)股份有限公司	2017. 6. 2-2020. 6. 1	信用
5	广发银行	250,000	保利房地产(集团)股份有限公司	2017. 6. 26-2024. 6. 25	信用
6	广发银行	250,000	保利房地产(集团)股份有限公司	2017. 8. 29-2024. 8. 28	信用
7	工商银行、中国银行、南洋商业银行	250,000	合肥和德房地产有限公司	2017. 8. 29-2020. 8. 29	抵押、保证, 保利房地产(集团)股份有限公司
8	平安资管	250,000	保利房地产(集团)股份有限公司	2017. 9. 14-2022. 9. 14	信用
9	太平洋资管	250,000	保利房地产(集团)股份有限公司	2017. 9. 14-2022. 9. 14	信用
10	中信银行	220,000	广州物产美通贸易有限公司	2017. 8. 10-2020. 8. 10	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。

2、2017年10月20日、2017年11月3日，公司合计发行50亿元中期票据（永续中票），利率均为5.40%，该事项详见2017年10月25日、2017年11月7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2017年度第一期中期票据发行结果公告》（公告编号2017-065）、《保利房地产（集团）股份有限公司2017年度第二期中期票据发行结果公告》（公告编号2017-069）。

## 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。

立足于自身专业优势，公司将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

公司积极参与扶贫工作，具体事项如下：

（1）广东省扶贫开发专项基金：公司连续两年参与广东省慈善总会主办的“广东扶贫济困日活动”，合计捐资1000万元用于广东省慈善总会扶贫济困项目，将投向广东省兴宁市双头村定点扶贫项目、保利地产梦想艺术课堂项目、广东慈善总会“美丽乡村”项目等；

（2）山西省河曲县对口扶贫项目：根据国务院国资委统一安排，公司实际控制人中国保利集团有限公司对口扶贫山西省河曲县，公司“和基金”参与保利-巡中体育场援建、巡镇中学教师基金、二人台艺术团资助等子项目捐赠，报告期内共计支出30万元；

（3）广东省重点援藏项目：公司持续推进广东省重点援藏项目“林芝鲁朗小镇”的投资建设，公司“和基金”与林芝市住建局合作建设扎西岗村数字博物馆，支持中国传统村落文化保护与传扬，报告期内共计支出15万元；

（4）“和基金”梦想艺术课堂：公司“和基金”与芒果微基金达成第一批共建25座“梦想艺术课堂”合作意向，首批5所教室已投入使用，其余20座教室陆续开展改造工作。公司“和基金”承担教室改造部分费用，报告期内共计支出100万元；

（5）选派优秀干部开展扶贫、援藏援疆工作：根据中组部、国家扶贫办相关文件精神，报告期内，公司选派谭胜、刘录良、管锡鹏、慕歌等同志赴山西、西藏、新疆挂职，开展扶贫、援藏援疆工作。

#### 3. 精准扶贫成效

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	1,145
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	100
2. 社会扶贫	
其中：2.1 定点扶贫工作投入金额	1,045

#### 4. 后续精准扶贫计划

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，结合自身行业优势，创新扶贫工作方式，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 2017 年度社会责任报告》。

#### (三) 环境信息情况

##### 1. 属于环境保护部门公布的重点排污单位的公司及其重要子公司的环保情况说明

□适用 √不适用

##### 2. 重点排污单位之外的公司

√适用 □不适用

本公司及下属子公司均不属于环境保护部门公布的重点排污单位。

##### 3. 其他说明

□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（%）	其他	小计	数量	比例（%）
一、有限售条件股份	1,098,901,172	9.27	-976,801,050	-976,801,050	122,100,122	1.03
1、国家持股						
2、国有法人持股	122,100,122	1.03			122,100,122	1.03
3、其他内资持股	976,801,050	8.24	-976,801,050	-976,801,050		
其中：境内非国有法人持股	854,700,855	7.21	-854,700,855	-854,700,855		
境内自然人持股	122,100,195	1.03	-122,100,195	-122,100,195		
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	10,758,910,906	90.73	977,430,033	977,430,033	11,736,340,939	98.97
1、人民币普通股	10,758,910,906	90.73	977,430,033	977,430,033	11,736,340,939	98.97
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	11,857,812,078	100	628,983	628,983	11,858,441,061	100

## 2、普通股股份变动情况说明

√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合计628,983股人民币普通股，已于2017年1月24日办理完毕股份变更登记手续，并已于2017年2月7日上市流通。

公司非公开发行的976,801,050股人民币普通股承诺限售期12个月到期解除限售，并已于2017年6月20日上市流通。

## 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（如有）

□适用 √不适用

## 4、公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

□适用 √不适用

## (二) 限售股份变动情况

√适用 □不适用

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
泰康人寿保险有限责任公司—分红—个人分红—019L—FH002 沪	439,560,440	439,560,440	0	0	注	2017年6月20日
泰康人寿保险有限责任公司—传统—普通保险产品—019L—CT001 沪	122,100,122	122,100,122	0	0	注	2017年6月20日
泰康人寿保险有限责任公司—万能—一个险万能	97,680,098	97,680,098	0	0	注	2017年6月20日
泰康人寿保险有限责任公司—分红—团体分红—019L—FH001 沪	54,945,055	54,945,055	0	0	注	2017年6月20日
泰康人寿保险有限责任公司—万能—一个险万能（乙）	18,315,018	18,315,018	0	0	注	2017年6月20日
张远捷	122,100,195	122,100,195	0	0	注	2017年6月20日
珠江人寿保险股份有限公司—万能—低	122,100,122	122,100,122	0	0	注	2017年6月20日
合计	976,801,050	976,801,050	0	0	/	/

注：参与非公开发行，限售期为 12 个月，已于 2017 年 6 月 20 日上市流通。

## 二、证券发行与上市情况

### （一）截至报告期内证券发行情况

适用 不适用

截至报告期内证券发行情况的说明（存续期内利率不同的债券，请分别说明）：

适用 不适用

### （二）公司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，公司向激励对象发行股票新增股份合计 628,983 股人民币普通股，募集资金增加公司货币资金 2,836,084.35 元，相应增加公司净资产 2,836,084.35 元，其中增加股本 628,983.00 元，增加资本公积 2,207,101.35 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)	153,128
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	212,190

### （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
中国证券金融股份有限公司	557,194,639	4.70	0	无	0	国有法人
泰康人寿保险有限责任公司—分红—个人分红—019L—FH002 沪	491,870,268	4.15	0	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
中国保利集团有限公司	334,587,645	2.82	122,100,122	无	0	国有法人
广东华美国际投资集团有限公司	207,846,900	1.75	0	质押	129,560,000	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
泰康人寿保险有限责任公司—传统—普通保险产品—019L—CT001 沪	137,536,654	1.16	0	无	0	其他
香港中央结算有限公司	134,558,652	1.13	0	无	0	其他
张远捷	117,000,000	0.99	0	质押	117,000,000	境内自然人
前十名无限售条件股东持股情况						
股东名称	持有无限售条件流通股的数量	股份种类及数量				
		种类	数量			
保利南方集团有限公司	4,511,874,673	人民币普通股	4,511,874,673			
中国证券金融股份有限公司	557,194,639	人民币普通股	557,194,639			
泰康人寿保险有限责任公司—分红—个人分红—019L—FH002 沪	491,870,268	人民币普通股	491,870,268			
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			
中国保利集团有限公司	212,487,523	人民币普通股	212,487,523			
广东华美国际投资集团有限公司	207,846,900	人民币普通股	207,846,900			
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			
泰康人寿保险有限责任公司—传统—普通保险产品—019L—CT001 沪	137,536,654	人民币普通股	137,536,654			
香港中央结算有限公司	134,558,652	人民币普通股	134,558,652			
张远捷	117,000,000	人民币普通股	117,000,000			
上述股东关联或一致行动的说明	本公司第五大股东中国保利集团有限公司持有本公司第一大股东保利南方集团有限公司 100% 的股权；本公司第三大股东泰康人寿保险有限责任公司—分红—个人分红—019L—FH002 沪和本公司第八大股东泰康人寿保险有限责任公司—传统—普通保险产品—019L—CT001 沪同为泰康人寿保险有限责任公司管理；公司第十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，且张远捷通过昌都市卡若区华富投资管理中心（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。					

备注：报告期内，泰康资产管理有限责任公司作为投资管理人的“泰康资产优选成长股票型养老金产品”通过集中竞价方式减持其通过二级市场买入的公司股份 1,364,659 股。截至报告期末，泰康人寿保险有限责任公司合计持有保利地产股份仍为 844,095,420 股，占公司总股本的 7.12%；其一致行动人泰康资产管理有限责任公司作为投资管理人的其他账户合计持有保利地产股份减少至 25,545,683 股，占公司总股本的 0.22%；总计持有保利地产股份减少至 869,641,103 股，占公司总股本的 7.33%。

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	中国保利集团有限公司	122,100,122	2019年6月20日	122,100,122	参与非公开发行， 限售期为 36 个月
上述股东关联关系或一致行动的说明			不涉及		

(三) 战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东

适用 不适用

四、控股股东及实际控制人情况

(一) 控股股东情况

1 法人

适用 不适用

名称	保利南方集团有限公司
单位负责人或法定代表人	张万顺
成立日期	1992年7月9日
主要经营业务	企业自有资金投资、企业管理服务、商品零售贸易、商品批发贸易、 房地产中介服务、物业管理、房地产开发经营
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 2017 年末，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 2.54 亿股，占总股本的 6.93%。

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

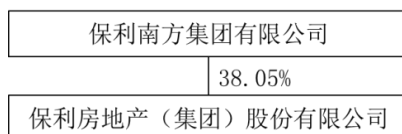
适用 不适用

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

<b>名称</b>	中国保利集团有限公司
<b>单位负责人或法定代表人</b>	张振高
<b>成立日期</b>	1993 年 2 月 9 日
<b>主要经营业务</b>	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。
<b>报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况</b>	截至 2017 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；间接持有深圳证券交易所上市公司中国海诚工程科技股份有限公司（002116.SZ）约 51.9%的股权约 2.17 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 22.06%的股权约 1.90 亿股。

**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**

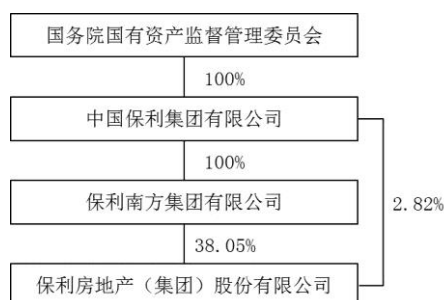
适用 不适用

**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	57	2010年5月31日	2018年5月27日	19,275,800	19,275,800	0		注2	否
张振高	董事	男	55	2002年8月26日	2018年5月27日	0	0	0		-	是
彭碧宏	董事	男	54	2011年7月26日	2018年5月27日	410,400	410,400	0		-	是
张万顺	董事	男	53	2015年5月28日	2018年5月27日	0	0	0		-	是
刘平	董事	男	49	2015年5月28日	2018年5月27日	6,857,616	6,895,087	37,471	注1	367	否
	2016年12月12日			2018年5月27日							
邢怡	董事	女	47	2016年12月29日	2018年5月27日	0	0	0		-	是
张礼卿	独立董事	男	54	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	53	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	53	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	54	2014年4月21日	2018年5月27日	43,500	43,500	0		332	否
刘军才	监事	男	52	2009年3月10日	2018年5月27日	0	0	0		-	是
郭猛超	职工监事	男	32	2015年5月28日	2018年5月27日	0	0	0		51	否
陈冬桔	副总经理	女	53	2005年1月27日	2018年5月27日	388,800	518,400	129,600	注1	324	否
王健	副总经理	男	45	2006年8月11日	2018年5月27日	518,400	518,400	0		319	否
胡在新	副总经理	男	48	2008年2月1日	2018年5月27日	518,400	518,400	0		299	否
吴章焰	副总经理	男	45	2009年3月10日	2018年5月27日	518,400	518,400	0		319	否
张伟	副总经理	男	42	2012年4月26日	2018年5月27日	0	0	0		268	否
周东利	财务总监	男	43	2014年10月27日	2018年5月27日	0	0	0		291	否
黄海	董事会秘书	男	42	2012年4月26日	2018年5月27日	498,600	498,600	0		277	否
余英	离任副总经理	男	55	2006年2月27日	2017年10月24日	518,400	518,400	0		48	否
合计	/	/	/	/	/	29,548,316	29,715,387	167,071	/	/	/



注 1：股权激励实施行权增持公司股票。

注 2：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，2017 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 2017 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 2016 年薪酬总额为 59.61 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，中国保利集团有限公司副总经理，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。加入中国保利集团有限公司之前，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，中国保利集团有限公司财务部主任、总会计师。现任本公司董事，中国保利集团有限公司董事、总经理，中国中丝集团有限公司党委书记、总经理、管委会主任。
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有限公司工作，历任中国保利集团有限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，中国保利集团有限公司总经理助理。现任本公司董事，中国保利集团有限公司总会计师，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，中国保利集团有限公司房地产部主任，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，中国保利集团有限公司总经理助理、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、中国城市金融学会常务理事、中国金融学会理事、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，中国保利集团有限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，中国保利集团有限公司副总经理。
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。
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，中国保利集团有限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，中国保利集团有限公司财务部副主任，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	报告期内可行权股份	报告期股票期权行权股份	股票期权行权价格(元)	期末持有股票期权数量	报告期末市价(元)
张万顺	董事	552,097	0	0	0	-	552,097	14.15
刘平	董事、总经理	589,568	0	37,471	37,471	4.51	552,097	14.15
陈冬桔	副总经理	681,697	0	129,600	129,600	4.51	552,097	14.15
王健	副总经理	552,097	0	0	0	-	552,097	14.15
胡在新	副总经理	552,097	0	0	0	-	552,097	14.15
吴章焰	副总经理	552,097	0	0	0	-	552,097	14.15
张伟	副总经理	552,097	0	0	0	-	552,097	14.15
周东利	财务总监	552,097	0	0	0	-	552,097	14.15
黄海	董事会秘书	552,097	0	0	0	-	552,097	14.15
合计	/	5,135,944	0	167,071	167,071	/	4,968,873	/

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	中国保利集团有限公司	副总经理
	保利南方集团有限公司	董事长
张振高	中国保利集团有限公司	董事、总经理
彭碧宏	中国保利集团有限公司	总会计师
张万顺	中国保利集团有限公司	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	中国保利集团有限公司	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	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

的实际支付情况	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 1843 万元。

四、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

√适用 □不适用

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
余英	副总经理	离任	个人原因

五、近三年受证券监管机构处罚的情况说明

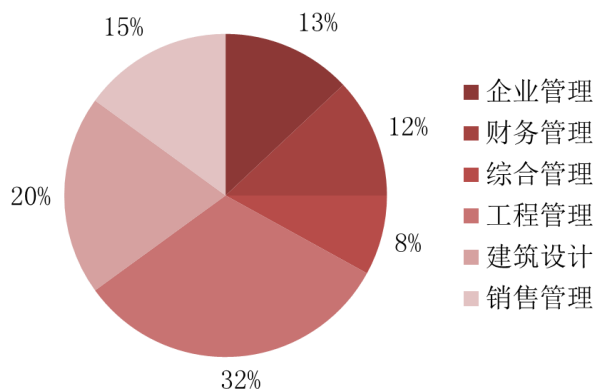
□适用 √不适用

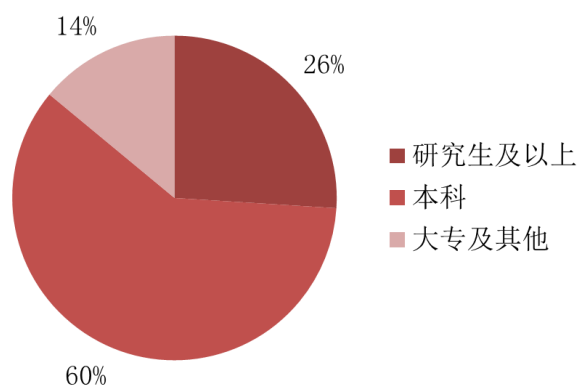
六、母公司和主要子公司的员工情况

(一) 员工情况

母公司在职员工的数量	396
主要子公司在职员工的数量	43,900
在职员工的数量合计	44,296
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	1
<b>专业构成</b>	
专业构成类别	数量（人）
企业管理	857
财务管理	944
综合管理	547
工程管理	3,473
建筑设计	1,582
销售管理	5,508
商业管理与经营	6,275
物业服务	25,110
合计	44,296
<b>教育程度</b>	
教育程度类别	数量（人）
研究生以上	2,136
本科	10,272
大专及其他	31,888
合计	44,296

其中：公司房地产子公司员工总数 5552 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，开展了两期股票期权激励计划和企业年金计划，建立并完善长效激励机制。2017年，公司在原有薪酬体系基础上进一步优化了奖金分配方式，提高薪酬激励效果，提升开发效率。2017年底，公司启动房地产项目跟投机制，进一步完善约束、激励机制，提高公司运营效率，保障股东合法权益。

同时，公司在保障国家规定的“五险一金”、带薪休假、劳动保护等法定福利之外，还提供完善的津贴与福利项目，如员工宿舍和班车、年度健康体检、工作午餐、生日蛋糕及节日福利，组织开展员工趣味运动会、素质拓展活动、员工合唱团、“健康动起来”员工健步行、“悦读保利”读书征文、羽毛球赛、员工兴趣运动小组活动等，倡导快乐工作、健康生活的理念。

## (三) 培训计划

适用 不适用

公司致力于为员工提供全方位的培训发展机会，打造学习型组织。目前公司已初步形成覆盖高层、中层、业务骨干、新员工的培训体系，公司总部实施了“百帅”行动、“T.O.P”（Talent of Poly）、“保利和伙人”、“保利星讲台”等专项培训项目，通过现场教学、视频培训、在线学习、研讨会等多种形式，努力为员工提供工作技能、专业知识、管理能力等方面的多元化培训，帮助员工提高专业技能、管理能力和综合素质，开拓视野、拓展创新思维。

2017年，公司开展了“百帅行动”总经理班培训，强化学员的改革创新意识和运营管理能力；推出了“百帅行动”第一期人才培养计划，提高后备人才的自我管理、战略思维、经营管理和团队领导能力；举办了“保利和伙人”新员工入职培训，帮助新员工更好地了解和融入公司，完成学生向职场人的角色转变，实现企业与员工共同成长；开展了技术线、营销线、成本线的“T.O.P”专项培训计划，提升业务骨干的专业能力、综合管理能力、团队协作能力；持续开展“保利星讲台”内部培训计划，选聘公司内部讲师开展有针对性的内部培训。另外，各区域子公司为提升专业化管理水平，也积极开展了丰富的内部讲师、外部学习及专业课程等培训。

## (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，加强规范运作提升工作，持续优化公司治理结构。报告期内，公司累计召开股东大会 3 次、董事会 18 次、监事会 7 次，针对公司年度投资计划、房地产项目立项及备案、利润分配、募集资金使用、重大关联交易、资产证券化等重要事项进行了审议，同时公司进一步修订了《公司章程》，完善重大事项决策程序。

报告期内，公司持续优化信息披露业务流程，切实提升披露质量，全年共计完成 4 项定期报告和 82 项临时公告，高度重视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，累计出席券商策略会 50 余场、接待国内外投资者访谈调研超过 80 次、接听投资者热线电话 1000 余个，还通过证券邮箱、投资者关系网站、投资者大会和“上证 e 互动”等多种方式保持与投资者的沟通与互动，聆听投资者意见并传递公司信息，切实维护投资者的合法权益。

报告期内，公司严格执行《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
2017 年第一次临时股东大会	2017 年 3 月 16 日	上海证券交易所网站： www.sse.com.cn，在网站首页输入 “600048”后，点击“搜索”	2017 年 3 月 17 日
2016 年年度股东大会	2017 年 5 月 11 日		2017 年 5 月 12 日
2017 年第二次临时股东大会	2017 年 12 月 20 日		2017 年 12 月 21 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
		本年应参加董事会次数	亲自出席现场会议次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议	出席股东大会的次数
宋广菊	否	18	7	11	0	0	否	3
张振高	否	18	5	13	0	0	否	0
彭碧宏	否	18	7	11	0	0	否	0
张万顺	否	18	7	11	0	0	否	1
刘平	否	18	7	11	0	0	否	1
邢怡	否	18	7	11	0	0	否	0

张礼卿	是	18	4	14	0	0	否	0
谭劲松	是	18	5	13	0	0	否	1
朱征夫	是	18	7	11	0	0	否	2

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	18
其中：现场会议次数	0
通讯方式召开会议次数	11
现场结合通讯方式召开会议次数	7

## (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 2 次、审计委员会 8 次、薪酬与考核委员会 2 次。各专门委员会均能够严格履行前置审议程序，切实发挥专业指导作用，重点针对公司年度投资计划、年度审计及财务报告、重大关联交易、第二期股票期权激励计划绩效考核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 2017 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[2018]第 ZG10964 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

2017 年 1 月 16 日，公司按期支付公司债券“16 保利 01”和“16 保利 02”存续期内第一年的利息；2017 年 2 月 27 日，公司按期支付公司债券“16 保利 03”和“16 保利 04”存续期内第一年的利息；2017 年 12 月 11 日，公司按期支付公司债券“15 保利 01”和“15 保利 02”存续期内第二年的利息。



## 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

## 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 2017 年 12 月 31 日，上述募集资金已使用完毕，公司债券募集资金使用和募集资金专项账户运作情况均与募集说明书一致。

## 四、公司债券评级情况

√适用 □不适用

2017 年 6 月 9 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 2017 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 2017 年 6 月 20 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“17 保利地产 MTN001”、“17 保利房产 MTN002”对公司进行了主体评级，给予公司 AAA 的主体信用等级，评级展望稳定。不存在评级差异的情况。

## 五、报告期内公司债券增信机制、偿债计划及其他相关情况

√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

√适用 □不适用

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。

2017 年 6 月 29 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人报告（2016 年度）》，并于 2017 年 6 月 30 日刊登于上交所网站。2017 年 4 月 14 日、2017 年 7 月 11 日、2017 年 10 月 20 日，中信证券股份有限公司分别出具了《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》，并分别于 2017 年 4 月 14 日、2017 年 7 月 12 日、2017 年 10 月 21 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	2017 年	2016 年	本期比上年同期 增减 (%)	变动原因
息税折旧摊销前利润	2,998,060.38	2,631,420.40	13.93	-
流动比率	1.78	1.73	2.89	-
速动比率	0.57	0.53	7.55	-
资产负债率 (%)	77.28	74.76	提高 2.52 个百分点	-
EBITDA 全部债务比 (%)	14.56	22.91	降低 8.35 个百分点	-
利息保障倍数	2.11	3.80	-44.47	有息债务规模增加
现金利息保障倍数	-1.07	8.02	-113.34	经营活动产生的现金流量净额减少
EBITDA 利息保障倍数	2.17	3.92	-44.64	有息债务规模增加
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 2017 年 12 月 31 日，公司共获得的授信总额合计 3563 亿元。其中，已使用授信额度 1518 亿元，剩余未使用授信额度为 2045 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 60%，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，详见分别于 2017 年 4 月 11 日、2017 年 7 月 7 日、2017 年 10 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）股份有限公司关于 2017 年累计新增借款的公告》（公告编号 2017-021、2017-044、2017-062）。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）注册会计师金华、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

2018 年 4 月 17 日

保利房地产（集团）股份有限公司

审计报告及财务报表

2017 年度

信会师报字[2018]第 ZG10963 号

# 保利房地产（集团）股份有限公司

## 审计报告及财务报表

（2017年01月01日至2017年12月31日止）

	目录	页次
一、	审计报告	1-5
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	1-241

# 审计报告

信会师报字[2018]第 ZG10963 号

保利房地产（集团）股份有限公司全体股东：

## 一、 审计意见

我们审计了保利房地产（集团）股份有限公司（以下简称保利地产）财务报表，包括 2017 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2017 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了保利地产 2017 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2017 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

## 二、 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于保利地产，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

## 三、 关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断，认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。我们确定下列事项是需要在审计报告中沟通的关键审计事项。

关键审计事项	该事项在审计中是如何应对的
<b>（一）存货的可变现净值的评估</b>	
事项描述 请参阅财务报表附注“三、重要会计政策、会计估计（十二）存货”及“五、合并财务报表项目附注（九）存货”。 2017 年 12 月 31 日，保利地产开发成本、开发产品等	审计应对 我们就评估存货的可变现净值实施的审计程序中包括以下程序：

<p>(以下统称“存货”)总金额为人民币 43,903,961.06 万元, 占保利地产总资产的 63.04%, 存货按照成本与可变现净值孰低计量。在确定存货可变现净值过程中, 管理层需要对每个拟开发项目和在建项目至完工时将要发生的建造成本作出最新估计, 并估算每个开发项目的预期未来售价和未来销售费用以及相关销售税金等, 该过程涉及重大的管理层判断和估计。</p> <p>我们已识别保利地产存货的可变现净值的评估为关键审计事项, 原因是估计开发成本及各开发项目的未来售价涉及固有风险, 以及计算可变现净值使用的估计和判断中存在管理层偏向的风险。</p>	<p>(1) 评价管理层与编制和监督管理预算及预测各存货项目的建造和其他成本相关的关键内部控制的设计和运行有效性;</p> <p>(2) 在抽样的基础上对存货项目进行实地观察, 并询问管理层这些存货项目的进度和各项目最新预测所反映的总开发成本预算;</p> <p>(3) 评价管理层所采用的估值方法, 并将估值中采用的关键估计和假设, 包括与平均净售价有关的关键估计和假设, 与市场可获取数据和保利地产的销售预算计划进行比较;</p> <p>(4) 将各存货项目的估计建造成本与保利地产的最新预算进行比较, 并将截止 2017 年 12 月 31 日发生的成本与预算进行比较, 以评价管理层预测的准确性和预算过程。</p>
<p><b>(二) 土地增值税的计提</b></p>	
<p><b>事项描述</b></p> <p>请参阅财务报表附注“四、税项”及“五、合并财务报表项目附注(二十七)、(四十二)”。</p> <p>保利地产应缴纳的主要税项之一为土地增值税。保利地产销售开发的房地产需要就土地增值额按照超率累进税率 30% - 60% 缴纳土地增值税。在每个财务报告期末, 管理层需要对土地增值税的计提金额进行估算, 在作出估算的判断时, 主要考虑的要素包括相关税务法律法规的规定, 预计的销售房地产取得的收入减去预计可扣除的土地成本、房地产开发成本、利息费用、开发费用等。保利地产在土地增值税汇算清缴时, 实际应付税金可能与保利地产预估的金额存在差异。</p> <p>由于土地增值税的计提对合并财务报表的重要性, 且管理层作出估计时的判断包括对相关税务法律法规和实务做法的理解等考虑要素, 所以, 我们将保利地产土地增值税的计提识别为关键审计事项。</p>	<p><b>审计应对</b></p> <p>与土地增值税的计提相关的审计程序中包括以下程序:</p> <p>(1) 评价管理层与计量预计的土地增值税相关的关键内部控制的设计和运行有效性;</p> <p>(2) 评价保利地产于 2017 年 12 月 31 日的土地增值税的计提以及管理层对预计销售房产取得的收入及可扣除成本费用金额的估计, 评估管理层的假设和判断;</p> <p>(3) 重新计算保利地产计提的土地增值税, 并将重新计算结果与保利地产所记录的金额进行核对。</p>
<p><b>(三) 收入确认</b></p>	
<p><b>事项描述</b></p> <p>收入确认的具体会计政策及收入的分类请参阅财务报表附注“三、重要会计政策和会计估计(二十五)收入”及“五、合并财务报表项目附注(四十一)营业收入和</p>	<p><b>审计应对</b></p> <p>与房地产开发项目的收入确认的评价相关的审计程序中包括以下程序:</p>

<p>营业成本”。</p> <p>2017 年度，保利地产的房地产开发项目收入为人民币 13,746,339.81 万元，占保利地产 2017 年度营业收入总额的 93.96%。由于房地产开发项目的收入对保利地产的重要性，以及单个房地产开发项目销售收入确认上的细小错误汇总起来可能对保利地产的利润产生重大影响，因此，我们将保利地产房地产开发项目的收入确认识别为关键审计事项。</p>	<p>(1) 评价与房地产开发项目的收入确认相关的关键内部控制的设计和运行有效性；</p> <p>(2) 检查保利地产的房产标准销售合同条款，以评价保利地产有关房地产开发项目的销售收入确认政策是否符合相关会计准则的要求；</p> <p>(3) 就 2017 年确认房产销售收入的项目，选取样本，检查销售合同、竣工备案表及可以证明房产已交付的支持性文件，以评价相关房产销售收入是否符合公司的收入政策；</p> <p>(4) 检查资产负债表日前后确认房产销售收入的项目，选取样本，检查销售合同、竣工备案表及可以证明房产已交付的支持性文件，以评价相关房产销售收入是否在恰当的期间确认。</p>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

#### 四、 其他信息

保利地产管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括保利地产 2017 年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。

#### 五、 管理层和治理层对财务报表的责任

保利地产管理层（以下简称管理层）负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

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

治理层负责监督保利地产的财务报告过程。



## 六、 注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

(2) 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

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

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

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

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

立信会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师：金华  
（项目合伙人）

中国·上海

中国注册会计师：邓艳明

**2018年4月14日**

保利房地产（集团）股份有限公司  
合并资产负债表  
2017年12月31日  
(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

资产	附注五	期末余额	年初余额
流动资产：			
货币资金	(一)	67,801,200,965.58	46,983,821,928.22
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)	131,548,826.40	64,300,404.47
应收票据	(三)	18,250,000.00	75,468,795.78
应收账款	(四)	1,855,010,484.26	1,611,632,098.69
预付款项	(五)	54,150,566,350.55	39,312,716,607.70
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息	(六)	124,888.44	2,480,480.09
应收股利	(七)	705,205,100.00	156,147,244.40
其他应收款	(八)	63,642,307,824.63	38,712,675,559.96
买入返售金融资产			
存货	(九)	439,039,610,648.48	303,303,584,801.43
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	(十)	18,813,102,683.93	4,899,205,693.68
<b>流动资产合计</b>		<b>646,156,927,772.27</b>	<b>435,122,033,614.42</b>
非流动资产：			
发放贷款和垫款	(十一)	408,077,820.49	285,345,305.74
可供出售金融资产	(十二)	1,708,685,756.74	998,196,850.53
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	(十三)	23,450,654,572.48	14,751,151,705.08
投资性房地产	(十四)	16,525,026,832.28	11,421,348,368.68
固定资产	(十五)	4,101,350,749.45	3,219,885,965.63
在建工程	(十六)	484,935,322.00	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)	40,751,703.57	28,468,766.92
开发支出			
商誉	(十八)	9,823,511.09	10,342,507.30
长期待摊费用	(十九)	208,647,174.94	76,731,705.59
递延所得税资产	(二十)	3,356,869,683.85	1,823,206,449.91
其他非流动资产			
<b>非流动资产合计</b>		<b>50,294,823,126.89</b>	<b>32,874,741,135.99</b>
<b>资产总计</b>		<b>696,451,750,899.16</b>	<b>467,996,774,750.41</b>

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：宋广菊

主管会计工作负责人：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）  
2017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）	3,066,939,222.76	409,000,000.00
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债	（二十二）	3,051,453.67	40,648,207.75
应付票据	（二十三）	1,357,471,895.07	2,604,209,033.74
应付账款	（二十四）	45,456,819,470.69	39,522,529,689.84
预收款项	（二十五）	225,305,868,329.27	155,543,116,857.36
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）	256,731,987.83	203,270,871.96
应交税费	（二十七）	-8,115,279,358.68	-9,416,794,908.80
应付利息	（二十八）	1,014,416,602.95	700,865,751.54
应付股利	（二十九）	377,556,064.00	12,954,305.39
其他应付款	（三十）	67,797,994,727.93	48,352,039,038.72
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			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	（三十一）	26,428,480,716.45	12,823,992,000.00
其他流动负债			
<b>流动负债合计</b>		<b>362,950,051,111.94</b>	<b>250,795,830,847.50</b>
非流动负债：			
长期借款	（三十二）	147,653,850,792.91	68,866,552,071.37
应付债券	（三十三）	27,452,092,761.74	30,125,590,358.18
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）	156,090,490.05	105,384,011.14
其他非流动负债			
<b>非流动负债合计</b>		<b>175,262,034,044.70</b>	<b>99,098,996,674.46</b>
<b>负债合计</b>		<b>538,212,085,156.64</b>	<b>349,894,827,521.96</b>
所有者权益：			
股本	（三十五）	11,858,441,061.00	11,857,812,078.00
其他权益工具	（三十六）	5,000,000,000.00	
其中：优先股			
永续债	（三十六）	5,000,000,000.00	
资本公积	（三十七）	15,462,458,989.61	14,886,679,093.79
减：库存股			
其他综合收益	（三十八）	265,949,855.83	6,225,189.54
专项储备			
盈余公积	（三十九）	3,132,279,845.20	2,779,005,924.92
一般风险准备			
未分配利润	（四十）	71,260,668,419.86	59,723,465,090.51
归属于母公司所有者权益合计		106,979,798,171.50	89,253,187,376.76
少数股东权益		51,259,867,571.02	28,848,759,851.69
<b>所有者权益合计</b>		<b>158,239,665,742.52</b>	<b>118,101,947,228.45</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>		<b>696,451,750,899.16</b>	<b>467,996,774,750.41</b>

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：宋广菊

主管会计工作负责人：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  
 2017年12月31日  
 （除特别注明外，金额单位均为人民币元）

资产	附注十五	期末余额	年初余额
流动资产：			
货币资金		5,276,181,993.76	8,268,869,229.63
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）	22,996,744.86	5,555,688.17
预付款项		4,119,766,063.73	3,450,500,022.17
应收利息			
应收股利		2,740,785,700.00	2,286,044,071.53
其他应收款	（二）	195,433,182,391.84	129,751,987,083.85
存货		688,242,745.38	1,175,431,188.90
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		31,968.92	304.76
<b>流动资产合计</b>		<b>208,281,187,608.49</b>	<b>144,938,387,589.01</b>
非流动资产：			
可供出售金融资产		223,657,090.40	223,657,090.40
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	（三）	18,026,310,228.91	16,834,078,912.53
投资性房地产		1,246,858,608.42	909,878,092.57
固定资产		232,506,878.85	315,713,230.80
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		11,645,259.75	8,014,292.74
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		413,887.05	
递延所得税资产		20,080,789.08	19,647,239.18
其他非流动资产			
<b>非流动资产合计</b>		<b>19,761,472,742.46</b>	<b>18,310,988,858.22</b>
<b>资产总计</b>		<b>228,042,660,350.95</b>	<b>163,249,376,447.23</b>

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：宋广菊

主管会计工作负责人：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）  
2017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	附注十五	期末余额	年初余额
流动负债：			
短期借款			
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
应付账款		1,610,069,938.60	1,603,573,512.85
预收款项		281,208,634.32	293,763,227.81
应付职工薪酬		24,370,911.92	21,404,310.36
应交税费		-340,067,628.51	-406,083,661.26
应付利息		530,235,277.51	565,188,055.43
应付股利			
其他应付款		131,474,503,685.89	91,081,841,932.85
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		600,000,000.00	1,100,000,000.00
其他流动负债			
<b>流动负债合计</b>		<b>134,180,320,819.73</b>	<b>94,294,873,869.14</b>
非流动负债：			
长期借款		23,555,501,820.00	3,605,000,000.00
应付债券		24,952,922,614.49	24,931,314,932.29
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
<b>非流动负债合计</b>		<b>48,508,424,434.49</b>	<b>28,536,314,932.29</b>
<b>负债合计</b>		<b>182,688,745,254.22</b>	<b>122,831,188,801.43</b>
所有者权益：			
股本		11,858,441,061.00	11,857,812,078.00
其他权益工具		5,000,000,000.00	
其中：优先股			
永续债		5,000,000,000.00	
资本公积		15,434,192,273.57	15,296,424,074.17
减：库存股			
其他综合收益		-91,661.75	-91,661.75
专项储备			
盈余公积		3,132,279,845.20	2,779,005,924.92
未分配利润		9,929,093,578.71	10,485,037,230.46
<b>所有者权益合计</b>		<b>45,353,915,096.73</b>	<b>40,418,187,645.80</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>		<b>228,042,660,350.95</b>	<b>163,249,376,447.23</b>

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：宋广菊

主管会计工作负责人：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**  
**2017 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		146,341,816,125.96	154,773,275,659.70
其中：营业收入	（四十一）	146,306,235,168.92	154,752,138,129.80
利息收入		29,520,626.57	21,137,529.90
已赚保费			
手续费及佣金收入		6,060,330.47	
二、营业总成本		122,498,019,835.70	132,920,630,695.33
其中：营业成本	（四十一）	100,872,416,253.01	109,880,680,194.30
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	（四十二）	12,456,670,090.05	15,035,045,088.48
销售费用	（四十三）	3,866,213,661.81	3,544,878,100.58
管理费用	（四十四）	2,844,838,048.49	2,266,511,838.50
财务费用	（四十五）	2,391,762,567.40	2,233,925,005.46
资产减值损失	（四十六）	66,119,214.94	-40,409,531.99
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	（四十七）	-586,471.04	23,652,196.72
投资收益（损失以“-”号填列）	（四十八）	1,680,426,123.03	1,246,921,177.65
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		1,563,925,406.95	1,218,133,501.25
资产处置收益（损失以“-”号填列）	（四十九）	1,813,539.02	133,561.32
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
其他收益	（五十）	1,470,233.77	
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		25,526,919,715.04	23,123,351,900.06
加：营业外收入	（五十一）	325,182,226.25	309,463,545.19
减：营业外支出	（五十二）	152,652,611.83	122,248,126.67
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		25,699,449,329.46	23,310,567,318.58
减：所得税费用	（五十三）	6,022,249,650.30	6,237,517,594.59
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		19,677,199,679.16	17,073,049,723.99
（一）按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		19,677,199,679.16	17,073,049,723.99
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类			
1. 少数股东损益		4,051,313,495.30	4,651,498,659.13
2. 归属于母公司股东的净利润		15,625,886,183.86	12,421,551,064.86
六、其他综合收益的税后净额		259,724,666.29	-13,035,172.93
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		259,724,666.29	-13,035,172.93
（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		259,724,666.29	-13,035,172.93
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		-23,777,141.74	91,661.75
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益		164,202,907.64	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		105,431,647.05	
5. 外币财务报表折算差额		13,867,253.34	-157,357,602.63
6. 其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		19,936,924,345.45	17,060,014,551.06
归属于母公司所有者的综合收益总额		15,885,610,850.15	12,408,515,891.93
归属于少数股东的综合收益总额		4,051,313,495.30	4,651,498,659.13
八、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）		1.32	1.10
（二）稀释每股收益（元/股）		1.32	1.10

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：\_\_\_\_\_元。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**  
**2017 年度**  
**（除特别注明外，金额单位均为人民币元）**

项目	附注十五	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	（四）	1,044,527,206.23	1,877,832,842.92
减：营业成本	（四）	343,806,936.44	912,872,706.99
税金及附加		64,286,724.91	238,689,456.71
销售费用		45,547,524.32	72,900,318.09
管理费用		348,334,280.35	201,056,150.17
财务费用		161,162,988.38	40,422,048.53
资产减值损失		1,694,542.42	482,974.53
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
投资收益（损失以“-”号填列）	（五）	3,509,831,646.68	5,991,739,506.99
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		102,507,387.65	200,968,251.47
资产处置收益（损失以“-”号填列）			-3,594.19
其他收益			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		3,589,525,856.09	6,403,145,100.70
加：营业外收入		5,239,009.46	19,686,008.54
减：营业外支出		7,722,899.64	5,729,125.11
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		3,587,041,965.91	6,417,101,984.13
减：所得税费用		54,302,763.15	139,408,139.74
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		3,532,739,202.76	6,277,693,844.39
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		3,532,739,202.76	6,277,693,844.39
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额			
（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			
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			
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		3,532,739,202.76	6,277,693,844.39
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**  
**2017 年度**  
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	附注五	本期发生额	上期发生额
<b>一、经营活动产生的现金流量</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		208,460,677,930.23	176,901,701,506.44
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		40,071,405.46	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	（五十四）	56,485,781,561.69	42,822,904,826.36
经营活动现金流入小计		264,986,530,897.38	219,744,042,908.55
购买商品、接受劳务支付的现金		189,623,389,952.30	117,256,025,219.34
客户贷款及垫款净增加额		124,601,537.82	282,809,045.72
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		5,097,114,241.63	3,770,518,749.32
支付的各项税费		26,994,586,660.54	23,260,317,279.52
支付其他与经营活动有关的现金	（五十四）	72,442,693,945.96	41,120,415,420.65
经营活动现金流出小计		294,282,386,338.25	185,690,085,714.55
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		-29,295,855,440.87	34,053,957,194.00
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>			
收回投资收到的现金		18,608,000.00	103,205,181.26
取得投资收益收到的现金		781,932,655.88	232,788,162.96
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		4,793,249.27	2,554,002.57
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		862,932,399.06	328,462,028.33
收到其他与投资活动有关的现金	（五十四）	1,630,467,754.38	
投资活动现金流入小计		3,298,734,058.59	667,009,375.12
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		494,548,816.42	104,561,023.34
投资支付的现金		8,203,175,186.22	10,063,024,052.74
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		11,477,306,849.51	3,382,086,830.18
支付其他与投资活动有关的现金	（五十四）	74,422,423.81	176,066,114.47
投资活动现金流出小计		20,249,453,275.96	13,725,738,020.73
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		-16,950,719,217.37	-13,058,728,645.61
<b>三、筹资活动产生的现金流量</b>			
吸收投资收到的现金		15,868,760,714.70	10,441,217,145.48
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		10,865,924,630.35	1,523,425,967.00
取得借款收到的现金		114,158,337,005.62	55,670,914,645.05
发行债券收到的现金			12,954,840,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		130,027,097,720.32	79,066,971,790.53
偿还债务支付的现金		47,306,353,518.08	77,660,368,390.95
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		15,265,151,723.94	11,859,222,236.34
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		2,331,581,934.85	2,077,993,905.81
支付其他与筹资活动有关的现金	（五十四）	58,013,977.81	876,065,112.88
筹资活动现金流出小计		62,629,519,219.83	90,395,655,740.17
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		67,397,578,500.49	-11,328,683,949.64
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		-138,151,967.80	106,711,581.34
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		21,012,851,874.45	9,773,256,180.09
加：期初现金及现金等价物余额		46,720,275,950.08	36,947,019,769.99
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		67,733,127,824.53	46,720,275,950.08

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  
2017 年度  
(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

项目	附注	本期发生额	上期发生额
<b>一、经营活动产生的现金流量</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		652,947,096.61	1,002,851,729.78
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		515,307,413,165.50	215,638,713,116.25
经营活动现金流入小计		515,960,360,262.11	216,641,564,846.03
购买商品、接受劳务支付的现金		1,045,899,257.89	850,283,663.60
支付给职工以及为职工支付的现金		113,116,232.98	89,447,918.93
支付的各项税费		153,438,951.19	395,229,058.87
支付其他与经营活动有关的现金		538,509,038,564.87	220,415,933,261.52
经营活动现金流出小计		539,821,493,006.93	221,750,893,902.92
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		-23,861,132,744.82	-5,109,329,056.89
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>			
收回投资收到的现金		392,886,890.18	310,000,000.00
取得投资收益收到的现金		2,976,582,630.56	3,829,870,645.31
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
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		3,369,469,520.74	4,139,875,395.31
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		4,684,906.14	7,919,101.37
投资支付的现金		1,500,711,049.70	2,750,974,105.40
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		1,505,395,955.84	2,758,893,206.77
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		1,864,073,564.90	1,380,982,188.54
<b>三、筹资活动产生的现金流量</b>			
吸收投资收到的现金		5,002,836,084.35	8,917,791,178.48
取得借款收到的现金		22,515,501,820.00	5,500,000,000.00
发行债券收到的现金			12,954,840,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		27,518,337,904.35	27,372,631,178.48
偿还债务支付的现金		3,065,000,000.00	15,042,500,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		5,448,965,960.30	4,861,305,350.82
支付其他与筹资活动有关的现金			10,393,249.07
筹资活动现金流出小计		8,513,965,960.30	19,914,198,599.89
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		19,004,371,944.05	7,458,432,578.59
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		-2,992,687,235.87	3,730,085,710.24
加：期初现金及现金等价物余额		8,268,869,229.63	4,538,783,519.39
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		5,276,181,993.76	8,268,869,229.63

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  
合并所有者权益变动表  
2017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	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
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年初余额	11,857,812,078.00				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
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	628,983.00		5,000,000,000.00		575,779,895.82		259,724,666.29		353,273,920.28		11,537,203,329.35	22,411,107,719.33	40,137,718,514.07
（一）综合收益总额							259,724,666.29				15,625,886,183.86	4,051,313,495.30	19,936,924,345.45
（二）所有者投入和减少资本	628,983.00		5,000,000,000.00		575,779,895.82							21,068,932,222.87	26,645,341,101.69
1. 股东投入的普通股	628,983.00				2,207,101.35							21,068,932,222.87	21,071,768,307.22
2. 其他权益工具持有者投入资本			5,000,000,000.00										5,000,000,000.00
3. 股份支付计入所有者权益的金额					135,561,098.05								135,561,098.05
4. 其他					438,011,696.42								438,011,696.42
（三）利润分配									353,273,920.28		-4,088,682,854.51	-2,709,137,998.84	-6,444,546,933.07
1. 提取盈余公积									353,273,920.28		-353,273,920.28		
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者（或股东）的分配											-3,735,408,934.23	-2,709,137,998.84	-6,444,546,933.07
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	11,858,441,061.00		5,000,000,000.00		15,462,458,989.61		265,949,855.83		3,132,279,845.20		71,260,668,419.86	51,259,867,571.02	158,239,665,742.52

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：宋广菊

主管会计工作负责人：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）  
2017年度  
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	上期											少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益												
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润		
	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  
所有者权益变动表  
2017 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	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
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年初余额	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
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	628,983.00		5,000,000,000.00		137,768,199.40				353,273,920.28	-555,943,651.75	4,935,727,450.93
（一）综合收益总额										3,532,739,202.76	3,532,739,202.76
（二）所有者投入和减少资本	628,983.00		5,000,000,000.00		137,768,199.40						5,138,397,182.40
1. 股东投入的普通股	628,983.00				2,207,101.35						2,836,084.35
2. 其他权益工具持有者投入资本			5,000,000,000.00								5,000,000,000.00
3. 股份支付计入所有者权益的金额					135,561,098.05						135,561,098.05
4. 其他											
（三）利润分配									353,273,920.28	-4,088,682,854.51	-3,735,408,934.23
1. 提取盈余公积									353,273,920.28	-353,273,920.28	
2. 对所有者（或股东）的分配										-3,735,408,934.23	-3,735,408,934.23
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	11,858,441,061.00		5,000,000,000.00		15,434,192,273.57		-91,661.75		3,132,279,845.20	9,929,093,578.71	45,353,915,096.73

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）  
2017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	10,756,715,193.00				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

## 二〇一七年度财务报表附注

（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“公司”或“本公司”）系前身为广州保利房地产开发公司，是由中国保利集团有限公司（以下简称“保利集团”）全资子公司保利南方集团有限公司（原名为“保利科技南方公司”，以下简称“保利南方”）于 1992 年 9 月 14 日在广州市注册成立的全民所有制企业。

2002 年 8 月 22 日，经中国国家经济贸易委员会以国经贸企改[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”。2006 年 3 月，保利房地产股份有限公司更名为“保利房地产(集团)股份有限公司”。

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

截至 2017 年 12 月 31 日止，本公司累计发行股本总数 1,185,844.11 万股，注册资本为 1,185,844.11 万元，注册地：广州市海珠区阅江中路 688 号保利国际广场 30-33 层，总部地址：广州市海珠区阅江中路 688 号保利国际广场 30-33 层。本公司主要经营活动为：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有限公司。

本财务报表业经公司全体董事于 2018 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：

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**

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**

本公司营业周期为 12 个月。

### **(四) 记账本位币**

本公司采用人民币为记账本位币。

### **(五) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法**

同一控制下企业合并：本公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日被合并方资产、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

### ①一般处理方法

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

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

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

### ②分步处置子公司

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

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

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

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易不属于一揽子交易的，在丧失控制权之前，按不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资的相关政策进行会计处理；在丧失控制权时，按处置子公司一般处理方法进行会计处理。

### （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

外币业务采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率将外币金额折合成人民币记账。

资产负债表日外币货币性项目余额按资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理外，均计入当期损益。

##### 2、 外币财务报表的折算

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。

处置境外经营时，将与该境外经营相关的外币财务报表折算差额，自所有者权益项目转入处置当期损益。

#### (十) 金融工具

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

##### 1、 金融工具的分类

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

##### 2、 金融工具的确认依据和计量方法

(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（金融负债）

取得时以公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领

取的债券利息）作为初始确认金额，相关的交易费用计入当期损益。

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

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

#### （2）持有至到期投资

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

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

处置时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

#### （3）应收款项

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

收回或处置时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

#### （4）可供出售金融资产

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

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

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

#### （5）其他金融负债

按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。采用摊余成本进行后续计量。

### 3、金融资产转移的确认依据和计量方法

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

风险和报酬的，则不终止确认该金融资产。

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

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

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

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

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

#### 4、 金融负债终止确认条件

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

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

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

#### 5、 金融资产和金融负债的公允价值的确定方法

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

#### 6、 金融资产（不含应收款项）减值的测试方法及会计处理方法

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

金融资产发生减值的客观证据，包括但不限于：

- (a)发行方或债务人发生严重财务困难；
- (b)债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期等；
- (c)债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；
- (d)因发行方发生重大财务困难，该金融资产无法在活跃市场继续交易；
- (e)权益工具发行方经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化，使权益工具投资人可能无法收回投资成本；
- (f)权益工具投资的公允价值发生严重下跌或非暂时性下跌等。

##### （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

### 1、 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项：

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。

单项金额重大并单独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：

组合名称	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
按余额百分比法计提坏账的组合	5.00	5.00

### 3、 单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项：

单独计提坏账准备的理由：对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

存货主要包括开发成本、开发产品、库存商品、原材料、低值易耗品等。

开发用土地、维修基金、质量保证金、公共配套设施费用的核算方法：

开发用土地：本公司开发用土地列入“开发成本”科目核算；

维修基金：按照各地规定，应由公司承担的计入“开发成本”；

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

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



成本项目进行分摊和明细核算。

## 2、 发出存货的计价方法

存货发出时，采取个别认定法确定其发出的实际成本。

## 3、 不同类别存货可变现净值的确定依据

资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。可变现净值是指在常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额，存货跌价准备按单项存货成本高于其可变现净值的差额计提。

## 4、 存货的盘存制度

采用永续盘存制。

## 5、 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品采用一次转销法。

### (十三) 持有待售资产

本公司将同时满足下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售类别：

- （1）根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；
- （2）出售极可能发生，即本公司已经就一项出售计划作出决议且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。有关规定要求本公司相关权力机构或者监管部门批准后方可出售的，已经获得批准。

### (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。

## 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。

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一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、 折旧方法

固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。如固定资产各组成部分的使用寿命不同或者以不同方式为企业提供经济利益，则选择不同折旧率或折旧方法，分别计提折旧。

各类固定资产折旧方法、折旧年限、残值率和年折旧率如下：

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

## **(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。所建造的固定资产在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

(1) 公司取得无形资产时按成本进行初始计量；

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。

(2) 后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内按直线法摊销；无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产，不予摊销。

### 2、 使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况：

项目	预计使用寿命	依据
软件	2-10 年	使用年限
其他	2-10 年	使用年限

每年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。

经复核，本年期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

## (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

长期待摊费用为已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。本公司长期待摊费用包括房屋装修费、车位使用费等。

### 1、 摊销方法

长期待摊费用在受益期内平均摊销

### 2、 摊销年限

房屋装修费摊销年限为 5-10 年，车位使用费摊销年限 10-20 年。

## (二十二) 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，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。

详见本附注“五、(二十七) 应付职工薪酬”。



### 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) 股份支付

本公司的股份支付是为了获取职工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。本公司的股份支付为以权益结算的股份支付。

以权益结算的股份支付换取职工提供服务的，以授予职工权益工具的公允价值计量。在等待期内每个资产负债表日，本公司根据最新取得的可行权职工人数变动、是否达到规定业绩条件等后续信息对可行权权益工具数量作出最佳估计，以此为基础，按照授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用，相应增加资本公积。在可行权日之后不再对已确认的相关成本或费用和所有者权益总额进行调整。但授予后立即可行权的，在授予日按照公允价值计入相关成本或费用，相应增加资本公积。

对于最终未能行权的股份支付，不确认成本或费用，除非行权条件是市场条件或非可行权条件，此时无论是否满足市场条件或非可行权条件，只要满足所有可行权条件中的非市场条件，即视为可行权。

如果取消了以权益结算的股份支付，则于取消日作为加速行权处理，立即确认尚未确认的金额。职工或其他方能够选择满足非可行权条件但在等待期内未满足的，作为取消以权益结算的股份支付处理。但是，如果授予新的权益工具，并在新权益工具授予日认定所授予的新权益工具是用于替代被取消的权益工具的，则以与处理原权益工具条款和条件修改相同的方式，对所授予的替代权益工具进行处理。

### (二十四) 永续债等其他金融工具

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

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

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

## (二十五) 收入

### 1、一般原则

(1) 销售商品收入确认的一般原则：本公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；本公司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本公司；相关的、已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

(2) 提供劳务收入：在资产负债表日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提供的劳务收入。在资产负债表日，提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：已经发生的劳务成本预计能够得到补偿，按照已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本。已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。提供劳务的总收入按与接受劳务方签订的已收或应收的合同或协议价款确定，但合同或协议价款不公允的除外。

(3) 物业租赁收入：与租赁相关的经济利益能够流入企业，租赁收入的金额能够可靠地计量时，确认营业收入的实现。

### 2、具体原则

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

(1) 房地产销售收入：在房产完工并验收合格，签订了销售合同，取得了买方付款证明并交付使用时确认销售收入的实现。买方接到书面交房通知，无正当理由拒绝接收的，于书面交房通知确定的交付使用时限结束后即确认收入的实现。

(2) 劳务收入：对于受托开发的项目，并符合《企业会计准则—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。

(3) 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。

(4) 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。

## (二十六) 政府补助

### 1、类型

政府补助，是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。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、 确认时点

政府补助在能够满足政府补助所附条件，并能够收到时，予以确认。

## 3、 会计处理

与资产相关的政府补助，冲减相关资产账面价值或确认为递延收益。确认为递延收益的，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，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成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）或冲减相关成本费用或损失；用于补偿本公司已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）或冲减相关成本费用或损失。

## (二十七) 递延所得税资产和递延所得税负债

对于可抵扣暂时性差异确认递延所得税资产，以未来期间很可能取得的用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

对于应纳税暂时性差异，除特殊情况外，确认递延所得税负债。

不确认递延所得税资产或递延所得税负债的特殊情况包括：商誉的初始确认；除企业合并以外的发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）的其他交易或事项。

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行，当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

当拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

## (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) 终止经营

终止经营是满足下列条件之一的、能够单独区分的组成部分，且该组成部分已被本公司处置或被本公司划归为持有待售类别：

- (1) 该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区；
- (2) 该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分；
- (3) 该组成部分是专为转售而取得的子公司。

### (三十) 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会计处理方法：

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

### (三十一) 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。

## (三十二) 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。

## (三十三) 其他

财政部于 2017 年度发布了《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》，自 2017 年 5 月 28 日起施行，对于施行日存在的持有待售的非流动资产、处置组和终止经营，要求采用未来适用法处理。

财政部于 2017 年度修订了《企业会计准则第 16 号——政府补助》，修订后的准则自 2017 年 6 月 12 日起施行，对于 2017 年 1 月 1 日存在的政府补助，要求采用未来适用法处理；对于 2017 年 1 月 1 日至施行日新增的政府补助，也要求按照修订后的

准则进行调整。

财政部于 2017 年度发布了《财政部关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》，对一般企业财务报表格式进行了修订，适用于 2017 年度及以后期间的财务报表。

本公司执行上述三项规定的主要影响如下：

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称和金额
(1) 在利润表中分别列示“持续经营净利润”和“终止经营净利润”。比较数据相应调整。	列示持续经营净利润本年金额 19,677,199,679.16 元、上年金额 17,073,049,723.99 元。
(2) 与本公司日常活动相关的政府补助，计入其他收益，不再计入营业外收入。比较数据不调整。	其他收益：本期增加 1,470,233.77 元。
(3) 在利润表中新增“资产处置收益”项目，将部分原列示为“营业外收入”、“营业外支出”的资产处置损益重分类至“资产处置收益”项目。比较数据相应调整。	本期营业外收入减少 2,245,910.47 元、营业外支出减少 432,371.45 元、重分类至资产处置收益 1,813,539.02 元。上期营业外收入减少 1,098,694.33 元、营业外支出减少 965,133.01 元、重分类至资产处置收益 133,561.32 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%
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%

纳税主体名称	所得税税率
泓泰有限公司	0.00%
盛鑫有限公司	0.00%
Poly Real Estate Finance Ltd	0.00%
CORSS FORTUNE HOLDINGS LIMITED	0.00%
MEGA WISE HOLDINGS LIMITED	0.00%
PRIDE SOUTH HOLDINGS LIMITED	0.00%
TOTAL FAVOUR LIMITED	0.00%
Hongtai Capital Limited	0.00%
保澳（香港）置业有限公司	30.00%
Yarra 048 Pty Ltd	30.00%
Jack & Judy Real Estate Pty Ltd.	30.00%
Yarra 048 Real Estate Developments Pty Ltd.	30.00%
Poly & Southlink Development Pty Ltd.	30.00%
Epping 048 Service Pty Ltd ATF Epping 048 Trust	30.00%
Poly (Australia) Real Estate Development Pty Ltd.	30.00%
Millennium 048 Service Pty Ltd ATF Millennium 048 Trust	30.00%
D&A Milray Pty Ltd ATF D&A Milray Unit Trust	30.00%
Poly (Victoria) Development Pty Ltd.	30.00%
Poly (Australia) United Development Pty Ltd.	30.00%
Golden Asset Highett Pty Ltd ATF Golden Asset Highett Unit Trust	30.00%
Richmond 048 Service Pty Ltd ATF Richmond 048 Trust	30.00%
Wynyard 048 Service Pty Ltd ATF Wynyard 048 Trust	30.00%
St.Leonards 048 Service Pty Ltd. ATF St.Leonards 048 Trust	30.00%
Docklands 048 Service Pty Ltd ATF Docklands 048 Trust	30.00%
Kogarah 048 Service Pty Ltd ATF Kogarah 048 Trust	30.00%
Kitchener 048 Service Pty Ltd ATF Kitchener 048 Trust	30.00%
Poly Agency NSW Pty Ltd	30.00%
Poly (USA) Real Estate Development Corporation	按公司所在地政策缴纳
Pacific Dragon Investments Company Limited	20.00%

## (二) 税收优惠

本报告期内无税收优惠。



## 五、 合并财务报表项目注释

### (一) 货币资金

项目	期末余额	年初余额
库存现金	4,630,869.83	5,698,210.62
银行存款	67,728,496,954.70	46,714,577,739.46
其他货币资金	68,073,141.05	263,545,978.14
合计	67,801,200,965.58	46,983,821,928.22
其中：存放在境外的款项总额	1,712,739,626.94	2,151,585,713.79

其他说明：截至 2017 年 12 月 31 日，其他货币资金中人民币 68,073,141.05 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	131,548,826.40	64,300,404.47
合计	131,548,826.40	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	1,660,000.00	10,348,795.78
商业承兑汇票	16,590,000.00	65,120,000.00
合计	18,250,000.00	75,468,795.78

#### 2、 期末公司无已质押的应收票据。

(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	1,952,642,615.01	100.00	97,632,130.75	5.00	1,855,010,484.26
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款					
合计	1,952,642,615.01	/	97,632,130.75	/	1,855,010,484.26

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	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

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）	1,434,337,295.88	71,716,864.80	5.00
1-2 年（含 2 年）	306,996,620.09	15,349,831.00	5.00
2-3 年（含 3 年）	163,770,757.75	8,188,537.89	5.00
3 年以上	47,537,941.29	2,376,897.06	5.00
合计	1,952,642,615.01	97,632,130.75	5.00

确定该组合依据的说明：以信用期和账龄作为风险特征组成类似信用风险特征组合。

期末无单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的应收账款。

## 2、 本期计提、转回或收回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 7,460,307.14 元。

## 3、 本期无实际核销的应收账款。

## 4、 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

按欠款方归集期末余额前五名应收账款汇总金额为 358,007,674.36 元，占应收账款期末余额合计数的比例为 18.33%，相应计提的坏账准备期末余额为 17,900,383.72 元。

## 5、 本期无因金融资产转移而终止确认的应收账款。

## (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	40,691,639,040.67	75.15	26,367,926,999.38	67.07
1 至 2 年	5,703,869,893.66	10.53	6,798,334,874.26	17.29
2 至 3 年	4,366,569,672.22	8.06	2,149,186,623.19	5.47
3 年以上	3,388,487,744.00	6.26	3,997,268,110.87	10.17
合计	54,150,566,350.55	100.00	39,312,716,607.70	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 (%)
武汉市公共资源交易管理办公室	7,240,831,889.80	13.37
厦门市国土资源与房产管理局	4,543,000,000.00	8.39
北京市财政局	3,780,744,676.00	6.98
小店区坞城街道办事处	3,238,900,000.00	5.98
北京玫瑰园别墅有限公司	2,492,783,172.40	4.60
合计	21,296,259,738.20	39.32

## (六) 应收利息

### 1、 应收利息分类

项目	期末余额	年初余额
应收贷款利息	124,888.44	2,480,480.09
合计	124,888.44	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
长沙永峰房地产开发有限公司	341,545,000.00	
南京学尚置业有限公司	203,872,100.00	
郴州市乾嘉盛房地产有限公司	153,788,000.00	
武汉保利金禧房地产开发有限公司	6,000,000.00	
保利（珠海）房地产开发有限公司		146,126,671.53
杭州建嘉房地产开发有限公司		10,020,572.87
合计	705,205,100.00	156,147,244.40

2、 期末无重要的账龄超过 1 年的应收股利。

## (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	55,791,471,901.40	87.10			55,791,471,901.40

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（%）	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	8,264,037,813.93	12.90	413,201,890.70	5.00	7,850,835,923.23
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合计	64,055,509,715.33	100.00	413,201,890.70	/	63,642,307,824.63

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	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

2、（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
广东葛洲坝房地产开发有限公司（“广东葛洲坝”）	2,512,723,227.80			注 1
葛矿利南京房地产开发有限公司（“葛矿利南京”）	2,142,400,000.00			注 2
北京和信兴泰房地产开发有限公司（“北京和信兴泰”）	1,849,700,000.00			注 2
北京融创恒基地产有限公司（“融创恒基”）	1,528,065,000.00			注 1
广州新合房地产有限责任公司（“广州新合”）	1,454,233,275.00			注 2
南京新保弘房地产有限公司（“南京新保弘”）	1,401,551,817.49			注 2
上海暄熹房地产开发有限公司（“上海暄熹”）	1,377,998,304.00			注 2
天津融创奥城投资有限公司（“融创奥城”）	1,347,500,000.00			注 1
北京首都开发股份有限公司（“首开股份”）	1,347,287,848.44			注 1
南京矿利金房地产开发有限公司（“南京矿利金”）	1,282,350,000.00			注 2
南京善杰义房地产开发有限公司（“南京善杰义”）	1,155,920,540.29			注 2
广州冠华房地产开发有限公司（“广州冠华”）	1,152,232,973.97			注 1
鹤山市共和碧桂园房地产开发有限公司（“鹤山碧桂园”）	1,131,836,636.98			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”）	1,127,300,000.00			注 1

其他应收款（按单位）	期末余额			
	其他应收款	坏账准备	计提比例	计提理由
无锡融利房地产开发有限公司（“无锡融利”）	1,116,361,986.81			注 2
沧州保盛房地产开发有限公司（“沧州保盛”）	1,003,066,602.25			注 2
南京金拓房地产开发有限公司（“南京金拓”）	970,343,103.40			注 2
南京鑫辉盛投资管理有限公司（“南京鑫辉盛”）	898,200,000.00			注 1
南京盛利置业有限公司（“南京盛利”）	889,910,992.83			注 2
无锡润泰置业有限公司（“无锡润泰”）	869,692,821.20			注 2
上海融创房地产开发有限公司（“上海融创”）	858,646,600.00			注 1
深圳市恒地投资有限公司（“深圳恒地”）	850,985,024.00			注 1
广州中耀实业投资有限公司（“广州中耀”）	832,383,280.75			注 2
成都佳逊投资有限公司（“成都佳逊”）	799,848,173.76			注 1
佛山市南海海德投资有限公司（“南海海德”）	784,000,000.00			注 1
重庆保南房地产开发有限公司（“重庆保南”）	759,718,000.00			注 2
无锡万筑房地产有限公司（“无锡万筑”）	749,738,000.00			注 1
北京潭拓兴业房地产开发有限公司（“北京潭拓兴业”）	706,392,996.06			注 2
广州绿嵘房地产开发有限公司（“广州绿嵘”）	666,018,291.91			注 1
嘉兴信保铭润股权投资基金合伙企业（有限合伙）（“信保铭润”）	655,697,582.00			注 1
广州市保瑞房地产开发有限公司（“广州保瑞”）	587,143,800.52			注 2
南京汇隆房地产有限公司（“南京汇隆”）	579,210,198.39			注 2
澄江益邦投资有限公司（“澄江益邦”）	554,209,420.75			注 1
北京致泰房地产开发有限公司（“北京致泰”）	530,784,165.04			注 2
北京南悦房地产开发有限公司（“北京南悦”）	471,907,169.12			注 2
佛山顺德万嘉股权投资合伙企业（有限合伙）（“顺德万嘉”）	468,968,514.73			注 1
西藏信保股权投资合伙企业（有限合伙）（“西藏信保”）	464,084,252.64			注 1
广东五原集团有限公司（“广东五原”）	456,882,682.82			注 1
Chance King Investments Limited（“Chance King Investments Limited”）	452,340,000.00			注 1
佛山南海恒城置业发展有限公司（“佛山恒城置业”）	451,553,958.44			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”）	446,810,402.89			注 2
天津利创房地产开发有限公司（“天津利创”）	434,250,000.00			注 2
广州市时代胜誉投资有限公司（“时代胜誉”）	425,966,800.00			注 1
中山祥盛房地产开发有限公司（“中山祥盛”）	420,008,864.90			注 2
浙江旭辉企业管理有限公司（“浙江旭辉”）	410,106,180.00			注 1
无锡市晨业房地产有限公司（“无锡晨业”）	405,664,001.33			注 2
常州金科房地产开发有限公司（“常州金科”）	394,656,705.00			注 2
佛山信保东信股权投资合伙企业（有限合伙）（“信保东信”）	384,155,250.00			注 1
成都市昊峰房地产开发有限公司（“成都昊峰”）	375,328,245.00			注 1

其他应收款（按单位）	期末余额			
	其他应收款	坏账准备	计提比例	计提理由
厦门市欣东联房地产开发有限公司（“厦门欣东”）	366,298,338.88			注 2
北京金良兴业房地产开发有限公司（“北京金良兴业”）	363,837,710.67			注 2
广州市城市建设开发有限公司（“广州城建”）	360,060,000.00			注 1
南京锐灏房地产开发有限公司（“南京锐灏”）	347,820,000.00			注 2
佛山市高明区美玖房地产开发有限公司（“佛山高明美玖”）	344,076,363.14			注 2
天津顺集置业有限公司（“天津顺集”）	336,417,556.00			注 2
上海银都实业（集团）有限公司（“上海银都”）	333,899,263.33			注 1
广州城建开发南沙房地产有限公司（“广州城建南沙”）	307,000,000.00			注 1
太原晋善房地产开发有限公司（“太原晋善”）	301,446,740.00			注 2
广东兴海投资集团有限公司（“广东兴海”）	301,000,000.00			注 1
湖南嘉宇实业有限公司（“湖南嘉宇”）	300,060,982.39			注 2
江西洪都航空工业集团有限责任公司（“江西洪都”）	300,000,000.00			注 1
青岛广润置业有限公司（“青岛广润”）	296,774,543.20			注 2
浙江碧桂园投资管理有限公司（“浙江碧桂园”）	295,000,000.00			注 1
佛山市南海恒城致远投资有限公司（“佛山南海恒城”）	294,000,000.00			注 1
浙江浙南万科房地产有限公司（“浙南万科”）	290,774,633.00			注 1
绿地集团合肥紫峰置业有限公司（“合肥紫峰”）	287,099,914.90			注 1
金华德信置业有限公司（“金华德信”）	286,775,000.00			注 1
南京朗乾置业有限公司（“南京朗乾”）	276,187,927.60			注 2
Cloud Magic Holdings Limited（“Cloud Magic Holdings Limited”）	267,500,000.00			注 1
武汉二零四九投资发展有限公司（“武汉二零四九”）	261,000,000.00			注 1
上海融创绿城投资控股有限公司（“上海融创”）	254,800,000.00			注 1
青岛达铭房地产开发有限公司（“青岛达铭”）	253,052,994.94			注 2
佛山市顺德区万科房地产有限公司（“顺德万科”）	241,739,897.55			注 2
佛山信雅房地产有限公司（“佛山信雅”）	230,597,385.31			注 2
沈阳和悦投资有限公司（“沈阳和悦”）	227,606,537.13			注 2
南京荣盛置业有限公司（“南京荣盛”）	215,600,000.00			注 1
佛山信保悦雅股权投资合伙企业（有限合伙）（“信保悦雅”）	208,179,804.21			注 1
浙江润昇投资管理有限公司（“浙江润昇”）	201,225,000.00			注 1
广州宏嘉房地产开发有限公司（“广州宏嘉”）	191,210,432.70			注 2
佛山信保东利股权投资合伙企业（有限合伙）（“信保东利”）	190,286,233.80			注 1
万科企业股份有限公司（“万科股份”）	180,000,000.00			注 1
句容碧华房地产开发有限公司（“句容碧华”）	179,610,000.00			注 2
北京金丰置业有限公司（“北京金丰”）	174,693,658.88			注 2
无锡致弘置业有限公司（“无锡致弘”）	169,787,574.20			注 2

保利房地产（集团）股份有限公司  
2017 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
广州保奥房地产开发有限公司（“广州保奥”）	166,935,916.87			注 2
佛山信保光晟股权投资合伙企业（有限合伙）（“信保光晟”）	163,368,768.95			注 1
北京屹泰房地产开发有限公司（“北京屹泰”）	157,435,811.08			注 2
广东华志达科技投资有限公司（“广东华志达”）	150,617,986.15			注 1
福建省涵城领域房地产开发有限公司（“福建涵城”）	150,000,000.00			注 1
东莞市大岭山碧桂园实业投资有限公司（“大岭山实业”）	148,094,949.02			注 2
汤阴县碧桂园房地产开发有限公司（“汤阴碧桂园”）	146,549,160.00			注 2
武汉海合投资有限公司（“武汉海合”）	146,000,000.00			注 1
合肥旭荣置业有限公司（“合肥旭荣”）	143,549,957.45			注 1
苏州乾道实业有限公司（“苏州乾道”）	137,271,980.79			注 2
沈阳金地风华房地产开发有限公司（“沈阳金地风华”）	132,832,930.56			注 2
泉州中住房地产开发有限公司（“泉州中住”）	130,410,596.06			注 2
南通暄玺房地产有限公司（“南通暄玺”）	129,093,736.70			注 2
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”）	127,092,106.20			注 1
成都华侨城创盈企业管理有限公司（“成都创盈”）	125,586,716.75			注 1
广州宏轩房地产开发有限公司（“广州宏轩”）	123,829,596.17			注 2
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”）	122,707,417.57			注 1
南京诚久房地产开发有限公司（“南京诚久”）	120,000,000.00			注 1
陕西广鑫置业有限公司（“陕西广鑫”）	117,424,000.00			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”）	117,374,267.06			注 1
合肥市兴泰融资担保有限公司（“合肥兴泰”）	117,018,850.00			注 1
成都万锦南府置业有限公司（“成都万锦南府”）	115,648,934.23			注 2
佛山市信保瑞轩企业管理有限公司（“信保瑞轩”）	115,550,000.00			注 1
广州百利投资发展有限公司（“广州百利”）	115,088,712.61			注 1
广东华宇建筑工程有限公司（“广东华宇”）	100,437,324.84			注 1
深圳市森上智能工程有限公司（“深圳森上”）	100,000,000.00			注 1
合计	55,791,471,901.40			

注 1：广东葛洲坝、融创恒基、融创奥城、首开股份、广州冠华、鹤山碧桂园、南京鑫辉盛、上海融创、深圳恒地、成都佳逸、南海海德、无锡万筑、广州绿嵘、澄江益邦、广东五原、Chance King Investments Limited、佛山恒城置业、时代胜誉、浙江旭辉、成都昊峰、广州城建、上海银都、广州城建南沙、广东兴海、江西洪都、浙江碧桂园、佛山南海恒城、浙南万科、合肥紫峰、金华德信、Cloud Magic Holdings Limited、武汉二零四九、上海融创、南京荣盛、浙江润昇、万科股份、广东华志达、福建涵城、武汉海合、合肥旭荣、成都创盈、南京诚久、陕西广鑫、合肥兴泰、广州百利、广东



华宇、深圳森上均为本公司子公司的合作方股东；信保宁泰、信保铭润、顺德万嘉、西藏信保、信保东信、信保悦雅、信保东利、信保光晟、广州信保东宏、信保有限合伙、信保高雅基金、信保瑞轩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：葛矿利南京、北京和信兴泰、广州新合、南京新保弘、上海暄熹、南京矿利金、南京善杰义、沧州保盛、无锡融利、南京金拓、南京盛利、无锡润泰、广州中耀、重庆保南、北京潭栢兴业、广州保瑞、南京汇隆、北京致泰、北京南悦、大岭山房地产、天津利创、中山祥盛、无锡晨业、常州金科、厦门欣东、北京金良兴业、南京锐灏、佛山高明美玖、天津顺集、太原晋善、湖南嘉宇、青岛广润、南京朗乾、青岛达铭、顺德万科、佛山信雅、沈阳和悦、广州宏嘉、句容碧华、北京金丰、无锡致弘、广州保奥、北京屹泰、大岭山实业、汤阴碧桂园、苏州乾道、沈阳金地风华、泉州中住、南通暄玺、广州宏轩、成都万锦南府为公司的联营合营企业或其下属企业、可供出售金融资产，公司按照相关项目合作协议，按约定比例投入款项，期末采用个别认定法进行减值测试，由于公司能有效参与上述合营企业与联营企业的经营管理，且其开发的房地产项目具有较好的经济效益，因而未计提坏账准备。

**(2) 组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款：**

余额百分比	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例（%）
1 年以内（含 1 年）	5,088,355,603.35	254,417,780.17	5.00
1-2 年（含 2 年）	1,759,861,003.50	87,993,050.18	5.00
2-3 年（含 3 年）	539,410,407.33	26,970,520.37	5.00
3 年以上	876,410,799.75	43,820,539.98	5.00
合计	8,264,037,813.93	413,201,890.70	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。

**3、 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 138,656,689.52 元。

**4、 本期无实际核销的其他应收款情况。**

## 5、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	26,905,671,742.49	13,638,206,031.01
联营合营企业及关联单位往来款	32,036,961,367.22	21,893,793,819.50
其他	5,112,876,605.62	3,442,606,423.76
合计	64,055,509,715.33	38,974,606,274.27

## 6、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
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	2,512,723,227.80	1-2 年	3.92	
葛矿利南京房地产开发有限公司	投入联营企业的项目开发资金往来	2,142,400,000.00	1 年以内	3.34	
北京和信兴泰房地产开发有限公司	投入联营企业的项目开发资金往来	1,849,700,000.00	1 年以内	2.89	
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	1,528,065,000.00	2-3 年或 3 年以上	2.39	
广州新合房地产有限责任公司	投入联营企业的项目开发资金往来	1,454,233,275.00	1 年以内	2.27	
合计	/	9,487,121,502.80	/	14.81	

## (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	392,608,591,722.17		392,608,591,722.17	248,119,591,877.88	123,295,806.54	247,996,296,071.34
开发产品	46,608,887,667.15	228,565,937.99	46,380,321,729.16	55,627,635,336.51	371,045,445.83	55,256,589,890.68
原材料	13,851,550.96		13,851,550.96	15,140,970.84		15,140,970.84
库存商品	27,245,411.31		27,245,411.31	16,843,931.19		16,843,931.19
低值易耗品	9,600,234.88		9,600,234.88	18,713,937.38		18,713,937.38
合计	439,268,176,586.47	228,565,937.99	439,039,610,648.48	303,797,926,053.80	494,341,252.37	303,303,584,801.43

### (1) 开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资(万元)	期末余额	年初余额
广州保利中科广场	2010 年 10 月		47,439.00		231,773,280.90
广州保利天悦	2010 年 12 月	2018 年 12 月	1,852,364.00	3,586,497,807.75	2,737,453,215.73
广州保利罗兰国际	2017 年 6 月	2020 年 12 月	637,705.06	5,035,655,070.51	2,950,233,560.77
广州保利大都汇	2013 年 9 月	2021 年 6 月	371,449.35	375,297,904.36	442,018,180.51
广州保利桃花源	2016 年 6 月	2020 年 6 月	166,848.00	683,025,844.88	433,736,757.89

保利房地产（集团）股份有限公司  
2017 年度  
财务报表附注

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资(万元)	期末余额	年初余额
广州保利创融广场	2016 年 6 月	2020 年 12 月	293,610.47	1,937,138,220.75	1,798,360,219.40
广州保利中融广场	2016 年 6 月	2018 年 12 月	293,083.61	1,949,168,558.01	1,826,912,392.48
广州南沙大都汇	2015 年 6 月		59,215.56		519,410,918.03
广州保利学府里	2014 年 12 月		258,646.79		1,473,130,140.21
广州保利红馆	2015 年 6 月		128,052.92		421,255,575.82
广州保利鱼珠项目	2016 年 12 月	2023 年 6 月	547,644.90	3,632,143,114.45	3,171,994,457.10
广州葛洲坝保利曼城	2015 年 8 月	2018 年 12 月	265,669.95		1,903,879,497.00
广州保利葛洲坝海德公馆	2016 年 6 月	2018 年 12 月	371,236.33	1,756,111,853.10	2,466,739,252.50
广州保利广钢 206 项目	2018 年 6 月	2020 年 10 月	522,364.00	3,977,111,358.54	
广州保利广钢 224 项目	2018 年 6 月	2020 年 10 月	536,934.00	4,364,428,364.24	
广州南沙电商港项目	2016 年 6 月	2020 年 12 月	225,043.00	456,439,116.39	456,217,153.56
广州保利星海小镇	2016 年 12 月	2019 年 12 月	281,746.99	1,261,013,704.70	1,133,114,746.12
广州保利 i 立方	2016 年 12 月	2018 年 12 月	154,901.95	1,459,554,636.45	605,236,762.31
广州保利和光晨樾（原广钢 08/09 项目）	2017 年 12 月	2020 年 6 月	558,035.00	3,748,757,839.34	3,433,759,405.95
广州保利 i 立方 plus（原腊圃村项目）	2017 年 12 月	2019 年 10 月	57,477.89	321,717,494.39	183,340,000.00
广州保利广钢 219 项目	2018 年 6 月	2020 年 12 月	382,057.07	2,473,936,212.83	2,501,716,245.00
广州保利蕉门岛北项目	2018 年 6 月	2020 年 12 月	184,943.35	947,569,288.50	874,500,000.00
广州保利蕉门岛南项目	2018 年 6 月	2020 年 12 月	179,020.75	888,344,142.28	839,510,142.00
广州小新塘项目	2018 年 6 月	2020 年 12 月	1,251,260.02	3,186,678,801.06	2,709,616,429.65
广州保利增城东部枢纽经济总部项目	2018 年 6 月	2022 年 7 月	607,475.97	1,263,000,000.00	
广州保利花都区中轴线商业项目	2018 年 6 月	2022 年 8 月	445,542.52	1,337,133,333.73	
广州保利从化区江埔果场项目	2018 年 6 月	2022 年 12 月	980,821.57	4,746,960,000.00	
广州中航城		2022 年 6 月	444,041.00	2,923,111,030.34	
中山保利春天里	2012 年 1 月	2020 年 6 月	396,560.00	804,058,367.82	721,793,551.63
中山保利国际广场	2012 年 5 月	2020 年 6 月	742,349.18	740,903,498.38	240,054,824.47
中山保利香槟国际	2017 年 12 月	2020 年 12 月	90,439.70	331,267,472.36	209,463,754.21
中山保利领岸花园（原南朗项目）	2017 年 12 月	2020 年 12 月	438,794.57	2,113,007,464.35	
珠海保利海上五月花	2013 年 12 月	2018 年 12 月	397,864.70	501,157,894.32	1,132,071,664.55
珠海保利国际广场	2014 年 9 月	2018 年 12 月	398,261.00	1,598,268,859.14	2,159,135,956.06
珠海保利时代	2015 年 12 月		178,022.94		1,044,857,574.82
珠海保利碧桂园海棠花园	2018 年 6 月	2020 年 4 月	151,449.52	758,187,581.73	
珠海保利斗门区白蕉镇桥湖路东项目	2018 年 6 月	2020 年 11 月	184,861.99	861,820,031.53	
珠海保利斗门区白蕉镇桥湖路西项目	2018 年 6 月	2020 年 11 月	35,548.78	174,462,589.19	
珠海碧桂园保利海悦天境花园	2017 年 12 月	2020 年 4 月	95,510.20	464,095,972.21	
天空之城	2018 年 6 月	2020 年 12 月	329,587.00	976,036,760.42	
珠海九州保利天和	2017 年 6 月	2023 年 12 月	1,505,187.00	11,255,321,559.66	
南昆山保利锦里	2014 年 6 月	2018 年 6 月	158,368.11	426,066,678.30	267,316,792.29
惠州保利惠城区小金口项目	2018 年 6 月	2020 年 11 月	88,981.62	372,174,180.18	
汕头保利和府（原东海岸新城项目）	2017 年 12 月	2020 年 12 月	246,457.12	1,382,081,242.21	
汕尾保利金町湾	2015 年 12 月	2020 年 12 月	416,205.17	702,689,057.03	1,324,852,089.54
汕尾保利金町湾二期	2018 年 6 月	2020 年 10 月	463,605.00	555,790,926.81	554,149,279.00
汕尾保利大都汇	2018 年 6 月	2020 年 12 月	31,188.92	61,126,105.03	23,410,481.00
梅州保利江南和府	2017 年 12 月	2021 年 1 月	190,466.60	476,454,455.16	
梅州保利公园里	2018 年 6 月	2022 年 8 月	330,702.39	1,288,263,376.53	
深圳保利香槟苑（原大鹏新区项目）	2017 年 12 月	2019 年 12 月	102,185.26	658,368,047.84	

保利房地产（集团）股份有限公司  
2017 年度  
财务报表附注

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资(万元)	期末余额	年初余额
佛山保利东湾一期	2012年6月	2018年6月	517,185.99	341,623,905.00	604,244,221.48
佛山保利东湾二期	2010年9月	2018年12月	531,540.44	101,149,312.42	5,613,588.55
佛山保利紫山花园	2013年6月	2018年12月	201,456.95	53,370,769.15	56,721,733.45
佛山保利拉菲	2011年4月	2018年12月	245,771.22		486,432,180.00
佛山保利中环	2011年5月	2020年6月	732,204.06	446,644,954.55	359,694,217.00
佛山保利公馆	2012年9月		514,200.40		283,243,731.19
佛山保利东滨花园	2013年6月	2018年12月	437,350.22		2,668,594,362.56
佛山保利中悦花园	2014年9月	2018年12月	314,674.64	417,599,912.16	369,451,561.06
佛山保利西雅图	2013年9月		456,047.00		478,378,354.00
佛山保利紫山国际	2015年3月	2018年12月	612,900.95	385,553,311.02	1,426,908,858.84
佛山保利中央公园	2014年3月	2018年6月	481,562.98	2,100,173,973.18	1,725,414,726.01
佛山保利香槟国际	2018年6月	2020年12月	191,560.61	630,171,573.78	627,924,714.25
佛山保利雅苑	2017年12月	2018年12月	69,643.87	569,825,006.98	418,021,576.77
佛山保利翡翠公馆	2016年6月	2019年12月	279,396.11	1,565,798,446.20	1,265,918,300.11
佛山保利滨湖花园	2016年6月	2018年12月	260,211.23	1,004,451,354.21	985,532,676.55
佛山保利中央公园二期	2017年6月	2022年12月	403,646.41	2,202,237,224.07	
佛山保利云上	2016年12月	2019年12月	217,588.44	333,920,639.26	182,447,354.66
佛山保利西悦湾	2017年6月	2021年12月	430,632.97	2,666,501,402.37	2,319,589,261.35
佛山保利麓园（原狮山镇项目）	2016年12月	2020年12月	162,575.52	542,886,199.54	466,988,758.72
佛山保利美华中心项目	2017年12月	2019年2月	139,078.21	632,294,878.50	573,934,230.98
佛山保利翔海国际	2018年6月	2019年12月	98,041.26	414,988,572.93	411,362,525.32
佛山保利华苑（原物华路项目）	2018年6月	2020年12月	36,210.80	144,642,900.59	123,863,730.49
佛山保利青年荟项目	2018年6月	2019年12月	89,876.00	747,207,533.04	400,202,056.29
佛山保利兴业渔村项目	2018年6月	2019年12月	94,248.28	128,961,108.13	112,029,390.29
佛山信保广场	2013年6月		110,000.00		992,204,416.55
佛山保利文玥	2017年12月	2020年7月	223,641.87	1,118,369,360.04	
江门鹤山保利中央花园	2016年6月	2020年12月	234,333.51	1,340,867,271.81	794,708,549.76
江门保利西海岸	2017年12月	2022年5月	856,682.84	1,472,947,506.33	
江门保利大都会	2013年6月	2020年12月	857,952.84	1,203,697,746.66	1,330,189,663.56
清远保利花园	2013年7月	2020年12月	376,864.94	349,418,979.01	224,225,414.05
清远保利天汇	2014年12月	2020年12月	861,416.00	2,319,698,744.21	2,766,019,998.40
清远保利麓湖（原石角项目）	2018年6月	2021年1月	197,313.00	689,388,249.59	
清远市保利英德市中央公馆	2018年6月	2020年6月	86,023.47	85,793,449.23	
韶关保利芙蓉新城	2014年6月	2020年12月	756,651.86	1,142,836,316.76	980,326,997.45
韶关保利心语花园	2015年6月	2020年12月	156,364.64	479,976,308.98	341,005,004.66
湛江保利原点广场	2014年6月	2020年12月	1,036,519.73	1,315,755,699.76	1,924,155,190.48
湛江保利西海岸	2017年6月	2019年12月	443,067.00	1,869,555,404.72	
肇庆保利花园	2015年6月	2019年6月	254,118.00	922,537,851.65	888,374,303.48
肇庆保利花园东侧项目	2017年12月	2019年12月	181,630.05	137,621,162.81	
肇庆保利大旺 314 亩项目	2017年12月	2022年3月	516,919.93	1,125,207,232.91	
肇庆保利新区西路东项目	2018年6月	2020年10月	143,267.52	315,000,000.00	
茂名保利大都会（原东海岸、大都会项目）	2015年12月	2020年12月	204,311.85	288,973,411.47	391,315,349.70
茂名保利东江项目	2017年12月	2022年3月	496,460.12	1,502,021,247.99	
茂名保利福盛小区项目	2018年6月	2021年6月	153,010.85	87,010,587.33	
台州保利黄岩区二环路南侧项目	2018年6月	2020年9月	198,184.02	494,342,477.63	

保利房地产（集团）股份有限公司  
2017 年度  
财务报表附注

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资(万元)	期末余额	年初余额
东莞保利林语	2013 年 6 月		296,076.91		578,913,616.38
东莞保利桃花源	2017 年 6 月	2018 年 12 月	46,003.79	179,426,016.49	116,510,667.83
东莞保利茶溪公馆	2017 年 6 月	2018 年 12 月	100,861.99	341,204,544.83	221,508,315.57
东莞保利东岸	2017 年 6 月	2018 年 12 月	76,390.00	272,155,744.86	167,474,852.16
东莞保利南城大都会	2017 年 6 月	2019 年 12 月	92,625.09	419,562,655.81	372,477,491.87
东莞保利格外松湖（原大岭山 WG068 项目）	2017 年 6 月	2019 年 12 月	80,505.00	382,508,474.96	362,938,982.82
东莞保利紫岸花城	2017 年 6 月	2019 年 12 月	181,106.81	618,086,021.20	428,728,043.77
东莞保利月湖园（原生态园项目）	2018 年 6 月	2020 年 12 月	74,377.00	168,678,953.65	184,046,100.22
阳江保利银滩	2010 年 9 月	2018 年 12 月	695,505.40	646,915,394.97	553,508,369.61
阳江保利中央公园	2016 年 6 月	2022 年 12 月	342,354.63	837,102,436.36	978,919,582.22
江门保利中央公馆（原台山项目）	2017 年 6 月	2019 年 12 月	200,569.37	548,007,175.05	
揭阳保利空港区项目	2018 年 6 月	2020 年 9 月	180,993.36	571,755,204.37	
揭阳保利普宁市象鼻山项目	2018 年 6 月	2022 年 10 月	209,636.75	380,219,319.63	
沈阳保利海上五月花	2011 年 3 月	2018 年 12 月	300,471.09	8,675,619.00	9,267,192.11
沈阳保利溪湖林语	2010 年 4 月	2018 年 12 月	390,513.65	191,760,278.20	105,377,717.43
丹东保利锦江林语	2009 年 3 月	2018 年 12 月	199,318.07	120,087,712.56	181,007,341.57
营口保利香槟花园	2011 年 4 月	2019 年 12 月	295,703.20	434,924,442.30	400,642,840.47
沈阳保利香槟花园	2013 年 5 月	2018 年 12 月	302,068.66	223,887,824.73	587,667,611.74
沈阳保利茉莉公馆	2013 年 9 月	2018 年 12 月	274,123.09	739,854,701.86	620,244,777.62
沈阳保利白沙林语	2014 年 9 月	2018 年 12 月	216,334.01	373,112,666.85	317,449,682.78
沈阳保利紫荆公馆	2014 年 9 月	2018 年 12 月	147,931.42	434,937,967.28	419,440,775.42
丹东保利香槟国际	2014 年 9 月	2020 年 12 月	63,536.93	194,958,925.56	190,295,682.37
沈阳保利大都会	2015 年 6 月	2019 年 6 月	488,306.23	1,192,894,908.76	1,768,847,130.48
沈阳保利海德公园（原沈阳路项目）	2017 年 12 月	2019 年 9 月	320,048.39	1,203,226,956.14	1,012,750,212.69
沈阳保利观塘（原青城山路南项目）	2017 年 12 月	2019 年 12 月	76,017.36	263,183,687.27	185,681,554.91
沈阳保利云禧	2018 年 6 月	2020 年 2 月	218,751.00	1,116,788,313.21	
大连保利西山林语	2012 年 9 月	2018 年 12 月	329,419.14	354,270,124.11	385,156,922.29
大连保利南关岭项目	2014 年 3 月	2018 年 12 月	54,548.52	5,838,537.26	5,792,629.14
大连保利天禧	2014 年 9 月	2020 年 12 月	1,679,036.00	6,803,794,856.17	8,589,030,698.58
大连保利金香槟	2017 年 6 月	2020 年 12 月	68,805.33	276,837,955.31	143,848,267.78
大连保利梧桐语	2017 年 12 月	2020 年 12 月	88,845.37	392,204,024.00	328,690,539.74
大连保利熙悦	2018 年 6 月	2020 年 12 月	93,283.06	508,579,045.86	
大连保利罗兰（原河周路项目）	2017 年 12 月	2019 年 11 月	158,589.63	474,045,606.92	
大连金地保利墅苑风华	2018 年 6 月	2020 年 3 月	48,190.92	352,228,971.93	
中南路山岭巷整体	2017 年 12 月	2020 年 6 月	17,236.01	118,636,435.75	
中青街油脂化工厂整体	2017 年 12 月	2020 年 6 月	57,708.15	376,207,065.53	
包头保利花园	2006 年 6 月		288,704.61		371,430,717.05
包头保利南海公园	2012 年 5 月	2018 年 12 月	274,664.90	715,885,548.61	1,107,223,294.84
包头保利心语	2017 年 6 月	2019 年 2 月	36,080.24	194,382,748.51	53,427,948.07
北京保利春天里	2011 年 10 月	2019 年 12 月	538,925.20	1,206,411,994.83	1,206,211,994.83
北京保利首开丽湾家园/天誉	2014 年 12 月	2018 年 12 月	332,438.91		1,858,388,438.64
北京保利大都汇	2015 年 9 月	2020 年 6 月	539,525.17	1,680,703,170.64	2,992,968,847.87
北京保利未来科技城项目	2017 年 12 月	2020 年 12 月	1,272,521.62	4,721,423,797.09	4,398,065,327.01
北京大兴区旧宫镇北项目	2018 年 6 月	2020 年 4 月	882,351.00	5,960,131,125.74	
北京保利丰台区大成路项目	2018 年 6 月	2020 年 10 月	251,648.35	1,737,687,197.20	

保利房地产（集团）股份有限公司  
2017 年度  
财务报表附注

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资(万元)	期末余额	年初余额
衡水保利拉菲公馆	2017 年 12 月	2022 年 5 月	376,052.60	1,781,255,110.99	
太原保利香槟国际	2014 年 12 月	2018 年 12 月	341,487.00	714,443,789.02	1,780,363,406.34
太原保利百合花园	2015 年 12 月	2019 年 12 月	89,634.67	566,800,623.90	449,408,411.11
晋中保利壹号公馆	2016 年 6 月	2020 年 12 月	293,447.30	980,380,874.23	813,809,105.47
太原保利梧桐语	2016 年 6 月	2018 年 12 月	144,344.44	891,533,874.33	755,501,120.97
太原保利海德公园	2017 年 6 月	2022 年 2 月	469,234.11	1,564,918,463.47	2,822,759,653.59
太原保利茉莉	2017 年 12 月	2022 年 2 月	420,304.11	1,641,307,482.17	
太原保利西江月	2018 年 6 月	2021 年 6 月	273,276.93	757,289,638.93	
上海保利香槟花园	2004 年 12 月		247,605.88		151,056,227.69
上海保利叶上海	2008 年 2 月	2019 年 12 月	680,467.54	160,606,884.15	154,637,741.37
上海保利蔚蓝林语	2011 年 8 月	2018 年 12 月	231,406.73	920,857,017.88	2,023,896,386.70
上海保利西岸	2013 年 12 月	2018 年 12 月	832,306.19		2,493,156,782.85
上海保利艾庐	2014 年 12 月		344,680.00		345,304,534.00
上海奉贤区南桥新城项目	2018 年 6 月	2019 年 9 月	370,700.00	2,178,514,433.37	1,937,791,324.48
上海青浦久事项目	2018 年 6 月	2019 年 12 月	259,300.00	1,834,117,898.60	1,073,712,601.94
上海保利芦潮港 C0204 项目	2017 年 12 月	2020 年 6 月	165,501.00	821,541,434.82	
上海保利世博项目	2018 年 6 月	2022 年 10 月	2,647,657.77	19,117,311,869.52	
上海保利奉贤区临港园区石槐路项目	2018 年 6 月	2020 年 9 月	128,359.00	534,700,954.40	
南通保利香槟国际	2011 年 7 月	2019 年 6 月	420,555.00	980,764,764.57	876,296,789.39
武汉保利海上五月花	2009 年 6 月	2019 年 12 月	184,206.44	103,876,946.68	103,906,466.48
武汉保利公园九里	2012 年 6 月	2018 年 12 月	575,343.57	268,964,665.91	1,646,919,610.43
武汉保利时代/茉莉	2013 年 5 月	2019 年 12 月	802,167.00	1,309,441,598.11	1,630,042,802.80
武汉保利圆梦城	2008 年 4 月	2018 年 12 月	578,974.76	180,861,980.61	541,175,880.24
武汉保利香颂（原升官渡项目）	2017 年 6 月	2021 年 12 月	1,287,416.00	5,408,497,387.90	990,704,895.11
武汉保利大都会	2016 年 12 月	2019 年 12 月	362,427.00	2,391,847,627.60	1,329,683,216.02
武汉保利新武昌	2017 年 12 月	2020 年 12 月	500,499.00	1,831,682,724.69	1,331,254,477.69
武汉保利关山村 K26 项目	2018 年 6 月	2020 年 12 月	140,927.00	521,756,301.18	19,988,654.73
武汉保利关山村 K33 项目	2018 年 6 月	2020 年 10 月	102,812.85	260,936,057.84	251,197,928.40
武汉保利军运城	2017 年 12 月	2022 年 2 月	487,017.00	2,823,596,792.83	
武汉江夏区 82 号项目	2018 年 6 月	2020 年 9 月	238,202.97	1,161,849,400.00	
宜昌保利时代	2016 年 6 月	2021 年 6 月	198,332.59	960,426,832.69	597,017,686.85
宜昌保利林语溪（原运河公园南岸项目）	2018 年 6 月	2020 年 12 月	91,094.67	394,725,723.38	252,585,849.06
长沙保利麓谷林语	2009 年 3 月	2018 年 12 月	549,692.14	27,769,403.33	27,010,806.92
长沙保利国际广场	2011 年 3 月		554,281.29		375,992,453.53
长沙保利西海岸	2013 年 12 月	2021 年 12 月	947,705.37	3,019,680,402.57	3,437,701,601.19
长沙保利香槟国际	2013 年 11 月	2020 年 12 月	409,333.72	1,278,011,728.00	1,040,524,110.60
长沙中航城	2018 年 6 月	2022 年 6 月	412,802.91	1,826,549,274.92	
郴州保利苏仙林语	2013 年 12 月		92,631.00		66,132,974.22
常德保利中央公园	2016 年 12 月	2019 年 5 月	178,223.91	1,068,702,335.67	433,009,034.76
益阳保利桃花仑项目	2018 年 6 月	2020 年 9 月	73,090.82	106,151,182.32	
益阳保利中央公馆（原龙洲路项目）	2017 年 12 月	2020 年 1 月	93,412.00	212,438,594.74	
岳阳中航翡翠湾项目	2017 年 6 月	2019 年 5 月	164,810.05	295,710,060.72	321,713,122.47
岳阳保利中央公园	2018 年 6 月	2020 年 7 月	88,963.00	153,524,638.28	
重庆保利江上明珠	2010 年 8 月	2018 年 12 月	983,537.35	1,589,843,052.01	1,691,902,926.47
重庆保利花半里	2012 年 6 月	2018 年 12 月	364,545.54	37,005,933.04	443,441,382.11

保利房地产（集团）股份有限公司  
2017 年度  
财务报表附注

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资(万元)	期末余额	年初余额
重庆保利爱尚里	2013年6月	2020年12月	638,970.89	1,472,385,638.00	1,538,421,163.23
重庆保利观澜	2014年6月	2018年12月	553,102.00	1,955,169,121.44	2,676,807,930.49
重庆保利茵梦湖	2014年12月	2018年12月	158,187.94	685,804,269.26	722,639,721.43
重庆保利观塘	2014年6月	2020年12月	666,594.39	2,652,943,726.31	2,348,704,759.16
重庆保利天汇	2017年6月	2019年8月	173,542.28	1,091,990,903.30	469,480,985.29
重庆保利金香槟	2017年6月	2020年1月	104,959.99	550,469,464.24	
重庆保利观承	2017年12月	2022年3月	322,546.52	649,868,212.25	
重庆保利堂悦（原茶园新区项目）	2018年6月	2021年6月	285,917.53	1,749,561,495.65	
重庆市冉家坝项目	2017年12月	2020年9月	186,363.78	852,835,956.33	
长春保利罗兰香谷	2007年8月		227,911.98		76,520,000.00
长春保利溪湖林语	2017年6月	2019年7月	143,046.50	621,008,619.70	473,369,166.91
长春保利金香槟	2015年12月	2018年12月	130,425.97	225,076,955.17	849,967,229.70
长春保利堂悦	2017年12月	2020年3月	105,898.00	484,659,318.56	
长春保利香槟花园	2011年11月	2020年12月	172,691.76	332,359,444.19	266,737,196.70
长春保利林语	2010年6月	2018年12月	225,801.17		261,252,104.98
长春保利蔷薇	2014年6月		75,911.11		179,137,613.90
通化保利罗兰香谷	2013年12月	2020年12月	167,626.55		241,072,432.55
长春保利中央公园	2014年12月	2020年12月	231,419.18	639,581,068.34	557,005,821.60
成都保利石象湖项目	2012年4月	2018年12月	335,075.78	831,636,599.53	1,022,684,261.99
成都保利国际广场	2017年12月	2019年12月	280,419.84	535,075,500.02	343,379,087.88
成都保利狮子湖	2017年6月	2020年12月	373,723.93	766,592,700.31	1,081,683,166.40
成都保利狮子湖二期	2015年6月	2018年12月	264,473.42	591,504,841.78	846,881,043.25
成都保利公园 198	2008年4月		278,633.55		1,388,467,388.70
德阳保利国际城	2011年6月	2021年12月	788,620.72	941,342,311.44	955,668,860.55
成都保利叶语	2013年6月		211,710.00		387,462,175.89
成都保利玫瑰花语	2013年5月		223,540.00		151,644,374.00
成都保利锦湖林语	2014年6月		239,485.85		821,302,810.31
成都保利林语溪	2014年6月	2018年12月	219,874.34	1,000,281,456.95	733,981,011.10
成都保利紫薇花语	2014年11月	2018年12月	164,116.00	248,713,389.26	823,870,097.21
成都保利花园五期	2015年6月		101,709.24		804,190,841.49
成都保利锦江里	2015年12月	2018年12月	178,375.71	271,517,531.78	1,183,076,548.64
成都保利西子城	2016年6月	2019年12月	87,254.70	677,561,121.94	462,759,918.32
成都保利中央郡/爱尚里	2015年10月	2021年12月	401,329.96	1,444,492,139.57	1,422,134,309.49
成都保利大都汇	2016年6月	2022年12月	355,121.00	2,109,669,359.25	1,611,180,046.78
成都龙湖三千庭	2016年12月	2019年12月	169,240.00	638,793,872.67	788,276,655.75
成都保利学府城	2016年12月	2020年12月	110,911.49	829,730,905.02	639,803,076.98
成都保利国宾首府	2016年12月	2020年12月	156,030.64	1,042,891,352.83	826,040,416.87
成都保利天悦	2017年12月	2019年8月	230,120.00	1,255,288,654.14	
成都保利堂悦	2017年6月	2020年12月	98,759.73	641,762,957.25	427,769,375.68
成都保利熙悦	2017年6月	2019年12月	34,475.79	122,128,336.44	
成都保利天汇	2018年6月	2020年7月	303,967.42	1,154,612,676.39	
成都保利天玺	2017年12月	2020年7月	101,118.14	288,515,373.09	
成都中航城国际社区项目	2017年6月	2018年11月	329,587.45		536,035,908.37
成都保利天府新区 170 亩项目	2018年6月	2021年9月	505,136.74	1,418,912,269.90	
成都保利天府新区 30 亩项目	2018年6月	2020年12月	121,190.22	122,915,483.65	

保利房地产（集团）股份有限公司  
2017 年度  
财务报表附注

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资(万元)	期末余额	年初余额
成都保利天府新区 49 亩项目	2018 年 6 月	2020 年 12 月	129,049.52	480,000,000.00	
成都保利武侯新城 46 亩项目	2018 年 6 月	2020 年 9 月	129,500.55	526,898,811.55	
成都保利高新区大源组团 25 亩项目	2018 年 6 月	2020 年 10 月	138,095.71	882,430,895.83	
成都天府新区仁寿视高镇 102 亩项目	2018 年 6 月	2020 年 9 月	110,350.50	483,289,459.46	
成都天府新区仁寿视高镇 104 亩项目	2018 年 6 月	2020 年 9 月	126,033.46	590,344,603.58	
天水保利成纪新城	2018 年 6 月	2020 年 8 月	129,775.86	364,633,496.45	
遂宁保利江语城	2013 年 6 月	2018 年 12 月	169,172.74	529,206,045.17	255,739,521.53
西藏保利林芝项目	2014 年 12 月	2019 年 12 月	56,868.62	26,733,567.48	251,256,191.55
眉山保利仁里	2018 年 6 月	2020 年 9 月	72,396.96	307,344,755.97	
眉山保利天府林语	2017 年 12 月	2020 年 5 月	134,687.68	628,678,881.70	
眉山保利天府南院（原仁寿视高镇项目）	2017 年 12 月	2020 年 6 月	89,731.24	321,500,391.83	
杭州保利翡翠海岸（原钱江新城项目）	2017 年 6 月	2019 年 7 月	746,994.29	5,000,028,928.63	5,049,263,081.91
杭州襄七房项目	2018 年 6 月	2021 年 6 月	957,710.00	3,027,924,936.73	
湖州保利堂悦	2018 年 6 月	2020 年 8 月	233,884.80	1,219,830,453.27	
湖州市保利吴兴区同心路北侧项目	2018 年 6 月	2020 年 10 月	131,353.58	288,752,272.07	
宁波保利府院江南	2017 年 6 月	2020 年 2 月	126,859.15	173,070,371.61	
宁波保利滨湖天地	2012 年 4 月	2018 年 12 月	472,416.67	369,882,265.64	20,985,788.61
宁波保利海曙区姚丰项目	2018 年 6 月	2021 年 7 月	690,931.94	4,018,125,364.53	
天津海河大观	2012 年 9 月	2018 年 12 月	606,012.36	1,427,637,082.37	1,686,096,038.12
天津保利香颂湖	2013 年 12 月	2018 年 12 月	127,916.01	284,728,577.02	265,918,838.26
天津保利罗兰公馆	2014 年 9 月	2018 年 12 月	187,934.00	290,987,686.76	253,936,107.03
天津保利溪湖林语	2014 年 6 月	2018 年 12 月	144,482.55	493,958,917.91	561,140,545.52
天津保利梧桐语	2014 年 12 月	2018 年 12 月	135,465.70	236,141,625.12	516,480,155.52
天津保利海上五月花	2017 年 6 月	2019 年 12 月	165,424.44	644,343,541.29	341,823,096.97
天津保利公元大观（原红桥区项目）	2017 年 12 月	2019 年 12 月	803,783.63	4,581,175,545.71	2,162,368,521.96
天津保利天汇	2017 年 12 月	2022 年 5 月	315,123.49	1,160,065,536.57	
天津保利宁河区滨翠西路项目	2018 年 6 月	2020 年 9 月	271,639.49	1,212,010,793.83	
天津保利南开区迎水道 94 号项目	2018 年 6 月	2020 年 8 月	770,875.03	2,722,540,328.09	
天津蓟州区远和大街 41 号地	2018 年 6 月	2020 年 7 月	115,610.29	526,504,252.72	
天津保利蓟州区湖东大道项目	2018 年 6 月	2020 年 7 月	56,533.42	261,971,793.16	
天津保利蓟州新城盘龙路项目	2018 年 6 月	2020 年 8 月	89,503.13	398,056,689.76	
青岛保利茉莉公馆	2014 年 3 月	2018 年 12 月	201,999.01		584,293,784.93
青岛保利香雪山	2014 年 9 月		41,468.68		170,748,451.31
青岛保利中央公园	2015 年 6 月	2019 年 12 月	326,370.78	1,538,895,258.08	1,827,559,380.61
青岛保利林语镜	2015 年 12 月		51,232.44		300,707,389.60
青岛保利蔷薇公馆	2016 年 6 月	2019 年 12 月	63,101.79	367,077,894.25	256,093,793.45
青岛保利西乡月	2017 年 6 月	2019 年 10 月	93,783.42	353,429,070.03	114,152,800.00
青岛保利叁仟栋（原少海项目）	2018 年 6 月	2020 年 12 月	214,726.84	690,739,814.78	350,313,356.00
青岛保利天汇（原长沙路项目）	2017 年 12 月	2019 年 12 月	369,052.00	1,768,915,987.79	
青岛保利堂颂	2017 年 12 月	2020 年 2 月	92,560.69	298,027,000.33	
临沂保利堂悦	2017 年 6 月	2019 年 12 月	86,831.16	297,698,728.19	218,980,000.00
无锡保利香槟国际	2010 年 11 月		270,094.20		836,026,584.93
常州保利公园九里	2013 年 8 月	2018 年 12 月	163,077.40	352,388,174.94	674,134,061.01
连云港保利海上五月花	2011 年 6 月	2018 年 12 月	132,597.31	272,195,982.33	412,575,786.31
连云港保利西山林语	2017 年 12 月	2020 年 7 月	70,219.61	322,608,486.64	



保利房地产（集团）股份有限公司  
2017 年度  
财务报表附注

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资(万元)	期末余额	年初余额
南京保利中央公园	2013 年 12 月	2018 年 12 月	524,415.00	1,243,653,334.24	2,062,798,170.55
南京保利堂悦	2015 年 6 月	2018 年 12 月	464,331.99	662,097,274.27	2,463,520,466.80
南京保利西江月	2015 年 6 月	2018 年 12 月	340,654.44	767,207,465.10	2,387,361,785.66
南京保利蔚蓝	2015 年 12 月	2018 年 12 月	377,868.87	2,546,797,697.76	2,352,805,579.61
南京保利天悦	2016 年 12 月	2019 年 12 月	342,854.76	2,306,363,770.74	2,321,239,703.75
南京保利云禧（原巩固路项目）	2017 年 6 月	2019 年 10 月	417,266.00	3,203,205,375.73	2,987,133,790.00
无锡保利中央公园	2013 年 7 月		197,005.63		304,035,662.48
南京保利梅龙湖项目	2018 年 6 月	2020 年 3 月	125,044.31	775,256,657.74	
常州保利金坛区金桂路项目	2018 年 6 月	2020 年 9 月	212,550.60	880,414,868.43	
盐城保利罗兰春天	2018 年 6 月	2020 年 7 月	89,295.75	446,884,754.30	
盐城保利紫荆公馆	2017 年 12 月	2020 年 5 月	151,756.16	854,230,893.42	
昆山九方城项目	2017 年 6 月	2019 年 5 月	253,039.00	402,207,829.45	921,545,429.44
张家港市保利金港镇中港路东项目	2017 年 12 月	2020 年 8 月	59,375.94	257,163,894.48	
张家港市保利保税区中港路东项目	2018 年 6 月	2020 年 8 月	41,336.32	82,256,756.76	
张家港市保利锦丰片区华昌路西项目	2018 年 6 月	2020 年 8 月	101,121.02	466,401,542.66	
张家港区泗杨路北侧项目	2018 年 6 月	2020 年 9 月	234,891.40	637,119,976.60	
徐州保利观澜别苑（原大龙湖项目）	2018 年 6 月	2020 年 6 月	215,753.00	1,099,131,412.71	
南昌保利铭雅欧洲城	2017 年 6 月		219,694.72		2,561,520.00
南昌保利半山国际花园	2010 年 10 月	2018 年 12 月	674,544.48	1,240,105,619.50	1,067,777,996.78
南昌保利心语花园	2015 年 12 月	2018 年 12 月	127,302.00		799,857,779.71
南昌保利春天里二期	2017 年 6 月	2019 年 4 月	100,715.84	300,943,985.18	161,500,883.24
南昌市保利春天里一期	2016 年 12 月	2018 年 10 月	53,076.92	98,289,403.90	185,028,586.87
南昌中航国际广场二期项目	2017 年 12 月	2019 年 5 月	70,302.00	477,656,804.51	
南昌保利洪都项目	2017 年 6 月	2021 年 12 月	1,657,739.44	4,992,886,110.88	
赣州中航公元城项目	2016 年 12 月		222,916.73		20,575,336.28
赣州保利嘉福心语（原经开区 040 项目）	2017 年 12 月	2019 年 12 月	115,871.15	319,007,918.87	
赣州中航云府项目	2017 年 6 月		109,000.00		899,643,912.17
赣州保利康桥（原中航 E24 项目）	2017 年 12 月	2019 年 12 月	141,183.00	731,490,929.31	427,734,135.02
九江中航城项目	2016 年 12 月	2019 年 5 月	415,305.68	394,115,055.29	1,115,637,562.69
九江保利八里翡翠	2018 年 6 月	2022 年 7 月	211,887.34	560,055,093.07	
九江市保利濂溪区莲花镇龙门村项目	2018 年 6 月	2022 年 10 月	276,673.10	240,360,520.00	
南昌保利新建区项目	2018 年 6 月	2020 年 6 月	12,076.36	36,493,604.51	
合肥保利香槟国际	2012 年 4 月	2018 年 12 月	423,879.00	190,983,062.10	193,730,134.14
合肥保利海上五月花	2013 年 10 月	2018 年 6 月	491,618.00	616,311,115.71	1,255,024,992.98
合肥保利东郡	2013 年 10 月	2018 年 6 月	349,619.27	52,083,186.76	1,170,457,654.63
合肥保利西山林语	2014 年 12 月	2018 年 12 月	407,838.77	533,223,123.40	2,822,973,480.77
合肥保利罗兰春天	2016 年 6 月	2019 年 12 月	145,573.92	1,102,714,103.04	944,866,234.66
合肥保利熙悦府	2017 年 6 月	2019 年 12 月	177,801.42	1,073,403,221.56	1,017,946,020.72
合肥保利朗香书院	2016 年 12 月	2019 年 12 月	160,230.60	813,987,302.29	613,245,524.03
合肥保利海上明悦	2017 年 12 月	2020 年 12 月	314,136.47	1,902,656,528.53	972,896,207.27
合肥保利柏林之春（原高新区 NP3-1 项目）	2017 年 12 月	2020 年 12 月	510,396.67	3,037,002,768.61	1,556,351,271.00
合肥时光印象	2017 年 12 月	2021 年 3 月	336,740.91	2,173,255,705.54	
合肥保利罗兰香谷	2018 年 6 月	2020 年 3 月	302,968.32	1,582,630,645.67	
芜湖保利香颂庄园	2018 年 6 月	2020 年 7 月	88,761.77	409,622,855.07	
芜湖保利信达熙悦府	2017 年 12 月	2021 年 4 月	288,108.81	1,238,676,621.94	

保利房地产（集团）股份有限公司  
2017 年度  
财务报表附注

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资(万元)	期末余额	年初余额
郑州保利海上五月花	2013 年 12 月		193,782.00		9,124,742.76
郑州保利罗兰香谷	2016 年 12 月	2019 年 12 月	59,808.61	382,223,083.96	205,127,788.05
郑州保利心语花园	2016 年 12 月	2021 年 12 月	487,080.41	1,427,659,890.13	2,679,368,522.83
洛阳保利和园项目	2018 年 6 月	2020 年 12 月	233,390.40	784,425,169.56	505,212,345.84
郑州保利文化广场	2017 年 12 月	2021 年 6 月	232,051.32	694,486,522.81	
郑州市保利金水区丰溢路南项目	2018 年 6 月	2020 年 11 月	417,843.39	2,551,200,952.39	
洛阳保利大都会	2018 年 6 月	2022 年 10 月	409,930.23	772,770,177.24	
石家庄保利花园	2012 年 10 月	2019 年 12 月	669,456.39	346,949,108.87	1,019,177,828.64
石家庄保利拉菲公馆	2015 年 6 月	2019 年 12 月	583,825.47	1,622,545,168.21	2,229,589,522.72
石家庄保利茉莉（原橡胶厂项目）	2016 年 12 月	2019 年 12 月	139,519.74	1,333,485,405.17	1,095,769,513.08
石家庄保利东郡	2016 年 12 月	2019 年 5 月	75,653.04	690,860,149.42	285,836,236.10
邢台保利桥西区银泉大街南侧项目	2018 年 6 月	2020 年 10 月	82,728.00	268,805,706.47	
沧州保利花园	2016 年 12 月	2019 年 12 月	213,333.85	467,822,553.39	344,486,683.97
三亚保利论坛项目	2014 年 12 月	2018 年 12 月	362,868.46	831,055,395.98	2,449,596,485.65
三亚保利海棠湾	2015 年 6 月	2019 年 10 月	166,322.00	1,329,588,748.80	1,145,613,095.78
三亚保利崖州湾太阳城项目	2017 年 12 月	2020 年 12 月	736,978.00	1,638,632,770.05	
三亚保利崖州湾项目	2018 年 6 月	2020 年 12 月	217,593.78	784,147,558.25	
海口保利中央海岸	2015 年 6 月	2019 年 12 月	415,858.64	2,737,406,493.14	2,840,228,525.13
福州晋安区桂湖板块项目	2018 年 6 月	2020 年 7 月	218,555.74	1,140,431,946.05	
福州保利西江林语	2013 年 8 月	2018 年 12 月	300,014.00	723,606,804.92	1,601,928,438.49
福州保利天悦花园	2016 年 6 月	2020 年 12 月	352,820.13	1,779,586,583.51	1,646,222,209.93
厦门保利叁仟栋	2015 年 6 月	2019 年 6 月	616,606.99	3,932,983,626.13	4,123,213,066.12
厦门保利壹海里（原同安新城项目）	2017 年 12 月	2019 年 4 月	723,103.00	5,115,555,781.71	5,054,298,115.20
莆田保利城	2015 年 7 月	2021 年 12 月	244,132.06	1,198,250,120.95	1,427,622,478.38
莆田保利金香槟	2017 年 12 月	2018 年 10 月	104,970.15	546,826,171.59	
莆田保利中央公园	2017 年 12 月	2020 年 4 月	238,784.80	1,338,517,989.72	
泉州保利城	2016 年 6 月	2020 年 12 月	533,119.77	3,172,954,915.88	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	731,149,429.95	414,898,764.36
漳州保利和院里	2018 年 6 月	2020 年 8 月	82,080.42	126,159,333.12	
西安保利春天里	2013 年 9 月	2019 年 12 月	200,570.00	409,319,580.63	628,496,663.99
西安保利金香槟	2013 年 12 月		143,622.00		41,460,632.14
西安保利拉菲公馆	2013 年 9 月	2020 年 12 月	312,288.00	290,611,132.18	234,030,915.15
西安保利丈八北路项目	2016 年 6 月	2018 年 12 月	911,176.36	4,141,535,322.95	1,841,834,409.30
西安保利心语	2016 年 12 月	2020 年 12 月	283,213.39	1,241,721,612.26	902,159,881.10
西安中航樾公馆	2018 年 6 月	2020 年 6 月	76,762.24	431,842,050.86	
西安保利中央公园	2018 年 6 月	2020 年 8 月	100,676.04	412,395,247.71	
兰州保利领秀山	2015 年 6 月	2019 年 12 月	617,467.00	959,601,971.43	579,831,285.70
兰州保利理想城	2017 年 6 月	2023 年 6 月	122,454.00	759,258,389.24	666,673,493.65
兰州保利金香槟	2016 年 12 月	2023 年 6 月	115,902.73	448,060,219.09	391,572,210.32
兰州保利天悦湾（原银滩桥项目）	2018 年 6 月	2020 年 12 月	166,785.82	571,039,108.13	565,859,083.09
乌鲁木齐保利西山林语	2017 年 6 月	2020 年 12 月	170,826.46	704,739,684.22	634,228,961.48
乌鲁木齐保利海上五月花	2015 年 6 月	2021 年 12 月	218,651.38	214,128,338.19	239,610,935.95
乌鲁木齐中航翡翠城项目	2017 年 6 月	2020 年 12 月	273,000.00	133,674,495.24	117,896,463.46
济南保利高新区汉峪片区 A07 项目	2018 年 6 月	2020 年 8 月	53,437.97	345,967,770.00	
济南保利和唐悦色	2018 年 6 月	2021 年 8 月	467,579.64	2,707,326,994.04	

保利房地产（集团）股份有限公司  
2017 年度  
财务报表附注

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资(万元)	期末余额	年初余额
中航城天悦	2018年6月	2022年6月	1,146,652.71	6,464,923,605.35	
昆明保利玺樾花园	2018年6月	2021年6月	116,914.28	1,158,369,842.35	
中航国际社区	2018年6月	2021年6月	364,537.00	3,504,307,280.43	
中航樾公馆	2018年6月	2020年6月	181,009.00	1,001,505,570.53	
中航樾广场	2018年6月	2020年6月	141,651.00	1,366,920,153.29	
悉尼保利天际	2015年12月	2019年6月	AUD34,357.11	1,497,811,836.40	890,230,149.06
悉尼保利湖畔林语	2017年6月		AUD1,873.00		62,775,653.85
悉尼保林菲尔德项目	2018年6月	2020年11月	AUD7,200.00	157,774,312.19	121,753,396.98
悉尼保利胜地项目	2018年6月	2020年11月	AUD29,333	176,573,539.31	836,414,879.27
澳大利亚悉尼保利宾士镇项目	2018年6月	2020年8月	AUD31,819.58	294,021,979.43	
墨尔本高地项目	2018年6月	2021年6月	AUD9779.00	102,790,535.01	91,206,466.66
墨尔本保利千禧	2018年6月	2020年11月	AUD26,592.00	236,888,209.46	210,218,664.97
墨尔本保利列治文	2018年6月	2020年11月	AUD3,825.00	91,821,586.63	113,028.80
				392,608,591,722.17	248,119,591,877.88

(2) 开发产品

项目名称	竣工时间	年初余额	本期增加	本期减少	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	2,005,111.72		802,044.69	1,203,067.03
广州保利百合花园二期	2007年4月	4,017,982.67			4,017,982.67
广州保利香槟花园	2005年11月	2,493,504.09	122,350.00	2,615,854.09	
广州保利香雪山	2011年9月	41,910,838.91	746,021.52	273,619.96	42,383,240.47
广州保利西子湾	2010年12月	636,158.22	3,359,894.61		3,996,052.83
广州保利海棠花园	2006年6月	1,473,986.25		1,473,986.25	
广州保利林海山庄	2010年2月	32,051,659.26	10,466,331.23	21,623,735.70	20,894,254.79
广州保利公馆2010	2011年9月	69,663,937.19			69,663,937.19
广州保利春天里	2011年11月	995,489.24			995,489.24
广州保利香槟公馆	2013年6月	29,399,212.93		18,150,566.10	11,248,646.83
广州保利紫薇花园	2013年12月	4,746,855.18		2,082,575.33	2,664,279.85
广州保利心语花园	2010年6月	14,511,675.44		6,461,924.46	8,049,750.98
广州增城保利壹号公馆	2010年12月	34,485,014.42		7,357,360.42	27,127,654.00
广州保利V座	2012年6月	65,661,137.41			65,661,137.41
广州保利中宇广场	2011年4月	37,616,610.06	36,161,527.01	37,616,610.06	36,161,527.01
广州保利中环广场	2011年9月	167,152,389.83		158,400,716.20	8,751,673.63
广州保利西海岸(含星海花园)	2015年6月	316,789,643.79	3,155,379.71	102,243,707.27	217,701,316.23
广州增城保利东江首府	2016年12月	969,842,459.43		417,371,747.06	552,470,712.37
广州保利克洛维广场	2015年6月	222,220,290.16		548,877.07	221,671,413.09
广州保利云禧	2016年6月	1,786,308,949.92	57,407,109.28	1,059,199,275.58	784,516,783.62
广州保利中达广场	2014年9月	19,137,874.64		3,810,920.84	15,326,953.80
广州保利公园九里	2015年6月	231,918,172.88		60,297,490.58	171,620,682.30
广州保利塞纳维拉	2015年6月	143,330,546.75	10,769,507.21	48,282,567.22	105,817,486.74
广州保利越秀岭南林语	2016年12月	373,943,783.44		259,557,461.88	114,386,321.56

保利房地产（集团）股份有限公司  
2017 年度  
财务报表附注

项目名称	竣工时间	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
广州保利珑熙	2016 年 12 月	84,026,180.89		21,028,164.56	62,998,016.33
广州保利大都汇	2021 年 6 月	615,654,627.82	97,505,794.18	437,315,317.01	275,845,104.99
广州南沙金州 9 号地	2017 年 6 月		528,046,608.87	470,625,531.41	57,421,077.46
广州保利学府里	2017 年 12 月		607,471,890.81		607,471,890.81
广州保利红馆	2017 年 6 月	159,497,359.14	503,679,290.84	552,513,423.30	110,663,226.68
广州葛洲坝保利曼城	2018 年 12 月		2,236,780,292.63	1,726,994,365.51	509,785,927.12
广州保利葛洲坝海德公馆	2018 年 12 月		1,058,500,410.61	926,341,492.94	132,158,917.67
广州保利星海小镇	2019 年 12 月		308,555,574.28	195,028,100.65	113,527,473.63
广州保利世界贸易中心	2016 年 12 月	124,579,644.92		54,448,414.49	70,131,230.43
广州保利天悦	2018 年 12 月	1,584,707,054.84	381,621,792.81	1,414,483,006.11	551,845,841.54
东莞保利红珊瑚	2015 年 6 月	11,855,366.55		8,472,323.77	3,383,042.78
东莞保利林语	2017 年 12 月	44,039,461.34	1,022,900,076.75	1,008,315,638.55	58,623,899.54
东莞保利百合花园	2016 年 12 月	20,636,661.00		1,793,651.04	18,843,009.96
南昆山保利锦里	2018 年 6 月	407,671,849.08	12,424,549.49	160,924,301.93	259,172,096.64
中山保利春天里	2020 年 6 月	47,503,383.99	241,300,064.58	249,491,609.65	39,311,838.92
中山保利国际广场	2020 年 6 月	617,117,300.20		472,554,409.15	144,562,891.05
珠海保利海上五月花	2018 年 12 月	35,338,072.80	1,162,037,533.83	931,056,630.31	266,318,976.32
珠海保利国际广场	2018 年 12 月		980,016,406.73		980,016,406.73
珠海保利时代	2017 年 12 月		1,691,158,586.04	1,499,003,068.38	192,155,517.66
汕尾保利金町湾	2020 年 12 月		1,267,909,778.04	1,130,930,221.55	136,979,556.49
南海保利水城	2011 年 6 月	9,393,060.23	18,040,082.61		27,433,142.84
南海保利花园	2011 年 6 月	13,133,181.57		2,872,702.85	10,260,478.72
南海保利星座	2010 年 5 月	6,375,271.02	150,735.70	2,556,565.00	3,969,441.72
佛山保利东湖林语	2014 年 6 月	39,524,163.60		20,229,853.97	19,294,309.63
顺德保利百合花园	2011 年 7 月	14,910,740.99	14,193,809.53		29,104,550.52
佛山保利香槟花园	2013 年 12 月	23,453,190.31		5,007,985.97	18,445,204.34
阳江保利银滩	2018 年 12 月	781,440,017.70	342,212,682.83	482,605,484.02	641,047,216.51
佛山保利外滩一号	2014 年 12 月	175,922,904.80		165,414,023.61	10,508,881.19
佛山保利东湾二期	2018 年 12 月	2,060,460,164.19		299,921,358.11	1,760,538,806.08
佛山保利中环	2020 年 6 月	2,059,570,990.12		234,725,073.32	1,824,845,916.80
佛山保利东湾一期	2018 年 6 月	1,115,616,188.69	406,852,138.44	224,139,353.73	1,298,328,973.40
佛山保利紫山国际	2018 年 12 月	41,035,527.94	1,606,667,897.41	1,465,646,653.26	182,056,772.09
佛山保利紫山花园	2018 年 12 月	116,822,391.99		44,220,497.86	72,601,894.13
佛山保利拉菲	2018 年 12 月	450,410,780.49	51,586,757.88	376,514,620.13	125,482,918.24
佛山保利公馆	2017 年 12 月	218,410,865.78	1,215,285,327.74	1,260,650,098.58	173,046,094.94
佛山保利东滨花园	2018 年 12 月	104,397,867.56		95,114,496.65	9,283,370.91
佛山保利西雅图	2017 年 12 月	1,450,883,730.48	294,365,984.54	1,574,392,734.34	170,856,980.68
佛山保利中央公园	2018 年 6 月	37,183,860.23	500,186,281.29	493,161,470.83	44,208,670.69
佛山保利滨湖花园	2018 年 12 月		224,744,550.84		224,744,550.84
佛山保利云上	2019 年 12 月	141,592,255.88		13,670,495.92	127,921,759.96
佛山保利中悦花园	2018 年 12 月	511,323,945.81	22,242,255.13	306,627,160.57	226,939,040.37
佛山信保广场	2017 年 6 月		891,149,213.41		891,149,213.41
清远保利花园	2020 年 12 月	429,848,079.82	119,205,814.16	434,648,548.51	114,405,345.47
清远保利天汇	2020 年 12 月	236,181,583.37	814,121,169.40	819,543,369.04	230,759,383.73
肇庆保利花园	2019 年 6 月		302,691,816.01	200,426,886.45	102,264,929.56

保利房地产（集团）股份有限公司  
2017 年度  
财务报表附注

项目名称	竣工时间	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
韶关保利芙蓉新城	2020 年 12 月	16,655,770.41	300,499,985.21	235,521,120.18	81,634,635.44
湛江保利原点广场	2020 年 12 月	264,517,650.22	660,402,424.35	522,130,532.41	402,789,542.16
江门保利西海岸	2022 年 5 月		175,417,509.82		175,417,509.82
江门保利大都会	2020 年 12 月	417,751,074.65	436,830,520.04	750,277,863.93	104,303,730.76
沈阳保利花园	2012 年 6 月	9,168,054.50	501,710.19	487,284.14	9,182,480.55
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	2018 年 12 月	179,369,221.33	166,937,641.33	191,986,851.36	154,320,011.30
沈阳保利上林湾	2013 年 12 月	23,974,794.44		3,730,363.71	20,244,430.73
丹东保利锦江林语	2018 年 12 月	306,070,433.43	102,508,833.75	82,439,526.04	326,139,741.14
沈阳保利溪湖林语	2018 年 12 月	302,818,249.89		112,810,250.13	190,007,999.76
沈阳保利康桥	2013 年 12 月	199,037,764.17		130,406,502.23	68,631,261.94
沈阳保利心语花园	2014 年 11 月	66,115,922.99		33,281,502.82	32,834,420.17
沈阳保利十二橡树庄园	2016 年 12 月	156,554,066.96		24,062,261.24	132,491,805.72
沈阳保利香槟花园	2018 年 12 月	14,738,877.83	382,459,015.59	332,085,970.55	65,111,922.87
沈阳保利茉莉公馆	2018 年 12 月	152,852,023.31		152,852,023.31	
沈阳保利白沙林语	2018 年 12 月	89,620,551.53		72,343,791.25	17,276,760.28
沈阳保利大都会	2019 年 6 月		787,234,110.88	750,182,882.40	37,051,228.48
通化保利罗兰香谷	2020 年 12 月	74,065,807.37		74,065,807.37	
营口保利香槟花园	2019 年 12 月	215,277,836.55	8,341,849.40	98,182,557.43	125,437,128.52
大连保利西海岸	2012 年 12 月	312,418,472.84	89,947.01	49,713,920.27	262,794,499.58
大连保利西山林语	2018 年 12 月	588,987,024.18	70,973,745.17	382,445,912.52	277,514,856.83
北京保利西山林语	2015 年 12 月	129,893,638.15	2,236,673.64	6,330,293.07	125,800,018.72
北京保利茉莉公馆	2012 年 12 月	1,140,708.04		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	30,496,094.55		13,776,958.56	16,719,135.99
北京保利罗兰香谷	2013 年 12 月	8,565,610.65	165,902.00	8,731,512.65	
北京保利中央公园	2014 年 12 月	89,971,464.25		37,685,585.08	52,285,879.17
北京保利春天里	2019 年 12 月	62,881,992.18		44,264,200.29	18,617,791.89
北京保利芳华家园	2014 年 6 月	9,161,091.66		1,109,646.70	8,051,444.96
北京保利海德公园	2016 年 12 月	208,866,026.57		97,314,810.39	111,551,216.18
北京保利枫丹一号	2015 年 12 月	751,964,616.52		520,286,210.28	231,678,406.24
北京保利首开熙悦春天	2016 年 12 月	195,093,390.16	107,066,419.36	283,093,450.63	19,066,358.89
北京保利罗兰香谷二期	2016 年 12 月	128,098,300.08		28,575,623.59	99,522,676.49
北京保利首开丽湾家园/天誉	2018 年 12 月	95,316,924.27	2,161,690,053.94	69,373,154.70	2,187,633,823.51
北京保利大都汇	2020 年 6 月		2,049,289,995.53	732,090,034.27	1,317,199,961.26
武汉保利花园	2008 年 7 月	34,328,231.96	191,797.18	191,797.18	34,328,231.96
武汉保利十二橡树庄园	2012 年 12 月	5,570,284.27			5,570,284.27
武汉保利心语	2014 年 6 月	72,061,770.70	2,022,477.82	12,084,093.45	62,000,155.07
武汉保利海上五月花	2019 年 12 月	1,817,283.59	42,916,308.47	33,005,122.06	11,728,470.00
武汉保利中央公馆	2015 年 12 月	14,933,793.06		14,234,410.60	699,382.46
武汉保利拉菲	2013 年 12 月	19,981,695.40		14,423,222.18	5,558,473.22
武汉保利圆梦城	2018 年 12 月	75,200,064.05	639,581,377.69	676,054,014.01	38,727,427.73
武汉保利香槟国际	2014 年 12 月	66,901,552.63		66,901,552.63	
武汉保利马湖项目	2016 年 12 月	85,030,729.90		13,937,414.10	71,093,315.80
武汉保利公园九里	2018 年 12 月	318,585,725.14	1,891,518,868.44	2,128,652,891.17	81,451,702.41

保利房地产（集团）股份有限公司  
2017 年度  
财务报表附注

项目名称	竣工时间	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
黄冈保利壹号公馆	2013 年 5 月	3,370,149.66		2,306,762.28	1,063,387.38
武汉保利时代/茉莉	2019 年 12 月	972,583,207.77	289,876,381.54	814,963,254.49	447,496,334.82
长沙今利园	2002 年 12 月	3,798,280.63		502,355.40	3,295,925.23
长沙保利苑	2002 年 1 月	196,099.71			196,099.71
长沙保利花园一期	2010 年 1 月	7,591,030.83			7,591,030.83
长沙保利花园二期	2012 年 6 月	47,907,751.00		14,799,973.49	33,107,777.51
湖南保利洞庭东岸	2013 年 6 月	3,288,733.11		523,947.20	2,764,785.91
长沙保利麓谷林语	2018 年 12 月	389,595,277.67	15,313,238.85	126,479,859.99	278,428,656.53
长沙保利润峰云墅	2012 年 12 月	26,509,984.76	85,157,482.40	111,667,467.16	
长沙保利国际广场	2017 年 12 月	1,924,359,469.72	540,869,306.06	653,346,570.08	1,811,882,205.70
长沙保利香樟国际	2020 年 12 月	26,450,005.22	161,311,481.21	187,761,486.43	
长沙保利西海岸	2021 年 12 月	186,832,892.56	692,788,484.06	787,067,509.57	92,553,867.05
长沙中航城	2022 年 6 月		262,154,930.07		262,154,930.07
郴州保利苏仙林语	2017 年 12 月	177,202,385.81		177,202,385.81	
岳阳中航翡翠湾项目	2019 年 5 月	263,840,471.30	224,597,214.51	263,840,471.30	224,597,214.51
上海十二橡树庄园	2013 年 9 月	5,512,985.69		5,512,985.69	
上海保利香槟花园	2017 年 12 月	15,190,766.87	272,924,236.90	12,017,806.14	276,097,197.63
上海保利海上五月花	2013 年 12 月	14,141,567.05		8,476,700.24	5,664,866.81
上海保利林语溪	2011 年 5 月	771,027.18	11,496,831.36	771,027.18	11,496,831.36
上海保利叶上海	2019 年 12 月	7,257,961.21	458,897.96	472,269.13	7,244,590.04
上海西子湾	2009 年 11 月	27,997,549.79	12,979,797.21	39,459,163.00	1,518,184.00
上海保利梧桐语	2013 年 12 月	18,549,618.44	22,856,115.38	17,611,193.82	23,794,540.00
上海保利茉莉公馆	2016 年 12 月	73,433,057.73		73,433,057.73	
上海保利叶语	2013 年 12 月	44,672,584.76		934,332.32	43,738,252.44
上海保利叶之林	2016 年 12 月	229,007,514.42		208,436,408.16	20,571,106.26
上海保利马桥景城·雅苑	2014 年 12 月	313,345,070.26	670,220,323.44	983,565,393.70	
上海保利国际中心	2015 年 6 月	2,372,466,522.65		1,030,128,509.69	1,342,338,012.96
上海保利蔚蓝林语	2018 年 12 月	58,226,133.84	1,113,733,348.14	1,118,709,181.45	53,250,300.53
上海保利西岸	2018 年 12 月	126,369,327.94	1,162,295,031.75	952,530,311.94	336,134,047.75
上海保利艾庐	2017 年 6 月	2,735,187,329.84	380,303,915.34	2,824,371,091.22	291,120,153.96
嘉兴保利西塘越	2016 年 12 月	1,123,178,166.08		767,306,399.57	355,871,766.51
南通保利香槟国际	2019 年 6 月	71,486,300.66	676,804.84	23,417,072.30	48,746,033.20
上海绿城御园	2015 年 12 月	44,945,554.44		38,927,642.34	6,017,912.10
重庆保利花园	2014 年 12 月	170,604,842.29		13,600,668.71	157,004,173.58
重庆保利香槟花园	2015 年 6 月	49,626,599.04	8,918,677.57		58,545,276.61
重庆保利心语	2011 年 5 月	39,817,823.76		9,249,548.88	30,568,274.88
重庆保利康桥	2011 年 5 月	25,425,051.18		3,358,621.13	22,066,430.05
重庆保利江上明珠	2018 年 12 月	482,222,352.90	455,089,951.74	615,380,659.10	321,931,645.54
重庆保利港湾国际	2013 年 12 月	23,840,038.68	1,090,520.27	6,626,395.70	18,304,163.25
重庆保利香雪花园	2013 年 12 月	65,206,849.70	534,555.03	20,441,201.42	45,300,203.31
重庆保利椰风半岛	2013 年 6 月	18,014,040.70	35,838.24	1,499,344.57	16,550,534.37
重庆保利可爱岛	2013 年 1 月	11,871,696.30		1,479,473.10	10,392,223.20
重庆保利花半里	2018 年 12 月	102,992,271.73	579,716,123.01	208,059,412.56	474,648,982.18
重庆保利爱尚里	2020 年 12 月	266,521,039.21	345,296,358.05	376,782,303.00	235,035,094.26
重庆保利林语溪	2016 年 12 月	345,906,683.71	591,267.46	16,375,052.66	330,122,898.51

保利房地产（集团）股份有限公司  
2017 年度  
财务报表附注

项目名称	竣工时间	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
重庆保利壹号公馆	2015 年 12 月	265,786,007.02		4,711,299.98	261,074,707.04
重庆保利观澜	2018 年 12 月	281,638,560.65	1,056,437,697.66	145,934,050.87	1,192,142,207.44
重庆保利茵梦湖	2018 年 12 月	260,599,216.48	14,139,329.62	164,390,334.02	110,348,212.08
重庆保利观塘	2020 年 12 月	133,193,577.30		99,675,818.14	33,517,759.16
包头保利百合花园	2014 年 12 月	1,649,789.59			1,649,789.59
包头保利拉菲公馆	2014 年 12 月	4,176,299.85		847,417.78	3,328,882.07
包头保利花园	2017 年 12 月	5,457,683.12	374,848,607.05	260,263,900.27	120,042,389.90
包头保利南海公园	2018 年 12 月	780,147,429.93	418,952,738.51	328,714,172.64	870,385,995.80
包头保利香槟花园	2015 年 10 月	188,432,003.96		77,399,997.03	111,032,006.93
南昌保利铭雅欧洲城	2017 年 12 月	231,301,875.86	34,559,404.07	163,865,369.91	101,995,910.02
南昌保利东湾国际花园	2014 年 12 月	113,655,235.25	27,991,498.76	79,128,058.62	62,518,675.39
南昌保利半山国际花园	2018 年 12 月	731,114,959.45	336,084,344.83	674,987,222.26	392,212,082.02
南昌保利香槟国际	2015 年 6 月	192,272,464.18		61,157,652.40	131,114,811.78
南昌保利百合花园	2015 年 6 月	67,279,983.31		858,794.92	66,421,188.39
南昌保利金香槟	2015 年 12 月	171,186,350.43		99,735,675.30	71,450,675.13
南昌保利心语花园	2018 年 12 月		1,172,792,085.25	1,103,378,508.65	69,413,576.60
南昌保利洪都项目	2021 年 12 月		235,307,408.76		235,307,408.76
九江中航城项目	2019 年 5 月	339,685,674.52	1,003,742,276.31	949,022,559.05	394,405,391.78
赣州中航公元城项目	2017 年 6 月		17,374,340.33	12,995,519.71	4,378,820.62
长春保利罗兰香谷	2017 年 12 月	5,785,332.48	2,197,203.01	7,532,938.96	449,596.53
长春保利百合香湾	2015 年 6 月	17,424,355.81		14,620,428.31	2,803,927.50
长春保利林语	2018 年 12 月	121,656,508.77	415,953,759.62	444,878,299.50	92,731,968.89
长春保利香槟花园	2020 年 12 月	35,360,624.98		10,191,089.88	25,169,535.10
长春保利拉菲公馆	2016 年 12 月	254,153,661.92		84,424,194.37	169,729,467.55
长春保利蔷薇	2017 年 12 月	33,307,548.03	271,032,643.26	245,899,075.64	58,441,115.65
长春保利中央公园	2020 年 12 月	155,627,482.14	25,004,515.96	93,478,439.10	87,153,559.00
长春保利春天里	2016 年 12 月	67,631,341.29		67,631,341.29	
长春保利金香槟	2018 年 12 月		704,493,246.13	675,251,086.52	29,242,159.61
成都保利公园 198	2017 年 6 月	890,523,447.97	1,536,544,505.04	407,507,195.75	2,019,560,757.26
成都保利金香槟	2011 年 12 月	24,888,874.19	239,080.10		25,127,954.29
成都保利花园	2014 年 6 月	89,018,361.90		29,050,763.33	59,967,598.57
成都保利心语花园	2014 年 9 月	27,265,233.34	338,662.67	6,489,296.87	21,114,599.14
成都保利香槟国际	2015 年 12 月	190,296,442.21	2,145,053.97	78,195,761.70	114,245,734.48
成都保利中心	2012 年 6 月	168,140,297.68		46,632,454.15	121,507,843.53
成都保利石象湖项目	2018 年 12 月	167,760,711.25	46,685,015.62	125,208,045.82	89,237,681.05
成都保利贝森公馆	2013 年 12 月	26,480,047.54	3,180,268.83	10,597,519.29	19,062,797.08
成都保利康桥	2016 年 12 月	435,188,602.67		317,770,671.19	117,417,931.48
成都保利城	2016 年 3 月	151,573,903.88	294,858.69	49,810,746.72	102,058,015.85
成都保利香槟光华	2014 年 12 月	55,566,063.83		20,115,061.43	35,451,002.40
成都保利百合公馆	2015 年 6 月	28,220,995.40		5,009,335.36	23,211,660.04
成都保利叶语	2017 年 6 月	334,249,394.79		145,848,678.49	188,400,716.30
成都保利梧桐语	2015 年 4 月	37,549,060.92	7,520,038.90	2,326,669.74	42,742,430.08
成都保利春天花语	2015 年 6 月	100,231,208.04		30,570,330.58	69,660,877.46
成都保利狮子湖	2020 年 12 月	8,046,379.54	743,892,776.05	715,014,038.15	36,925,117.44
成都保利玫瑰花园	2017 年 6 月	208,442,089.36	875,965.68	100,159,686.00	109,158,369.04

保利房地产（集团）股份有限公司  
2017 年度  
财务报表附注

项目名称	竣工时间	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
遂宁保利江语城	2018 年 12 月	164,592,152.29		58,885,304.84	105,706,847.45
德阳保利国际城	2021 年 12 月	1,428,076,410.91		480,392,129.96	947,684,280.95
成都保利锦湖林语	2017 年 12 月	67,847,780.41	896,156,159.04	906,603,482.54	57,400,456.91
成都保利林语溪	2018 年 12 月	116,658,019.32	202,063,588.27	242,880,984.50	75,840,623.09
成都保利两河公园	2016 年 12 月	1,310,503,731.51		1,221,491,326.90	89,012,404.61
成都保利紫薇花语	2018 年 12 月		943,298,917.67	941,323,881.47	1,975,036.20
成都保利狮子湖二期	2018 年 12 月		1,009,405,971.26	828,708,343.49	180,697,627.77
成都保利花园五期	2017 年 12 月		875,749,061.64	835,176,211.89	40,572,849.75
成都保利锦江里	2018 年 12 月		1,317,611,286.70	1,005,147,630.34	312,463,656.36
成都保利中央郡/爱尚里	2021 年 12 月		509,430,485.55	451,028,159.25	58,402,326.30
成都龙湖三千庭	2019 年 12 月		3,703,783.42		3,703,783.42
天津保利海棠湾	2014 年 6 月	15,597,736.50	985,623.41	3,483,736.02	13,099,623.89
天津保利香槟国际	2013 年 12 月	77,449,814.65	38,998.00	36,494,199.24	40,994,613.41
天津海河大观	2018 年 12 月	350,566,967.86	445,404,445.33	260,369,474.39	535,601,938.80
天津保利香颂湖	2018 年 12 月	20,349,257.24	54,076,500.38	67,721,138.81	6,704,618.81
天津保利罗兰公馆	2018 年 12 月	475,758,458.85		366,230,672.81	109,527,786.04
天津保利溪湖林语	2018 年 12 月	22,336,820.62	204,027,818.15	226,364,638.77	
天津保利梧桐语	2018 年 12 月	7,833,683.59	448,382,477.11	421,309,918.78	34,906,241.92
青岛保利百合花园	2011 年 12 月	37,102,527.20	602,227.23	29,507,128.21	8,197,626.22
青岛保利百合花园西区	2013 年 4 月	16,903,135.24	181,984.21	17,085,119.45	
青岛保利里院里	2016 年 1 月	197,628,961.52	19,153,200.52	172,911,453.78	43,870,708.26
青岛保利海上罗兰	2015 年 12 月	282,222,445.90		163,609,299.87	118,613,146.03
青岛保利香槟国际	2016 年 1 月	295,772,727.20		271,008,454.75	24,764,272.45
青岛保利叶公馆	2016 年 12 月	233,875,194.40	6,980,396.27	160,637,168.73	80,218,421.94
青岛海大项目	2016 年 12 月	267,144,834.17		162,555,608.05	104,589,226.12
青岛保利茉莉公馆	2018 年 12 月	304,593,863.78		304,593,863.78	
青岛保利香雪山	2017 年 6 月	17,400,753.81	207,290,541.54	204,066,021.51	20,625,273.84
青岛保利中央公园	2019 年 12 月		704,491,497.20	644,474,598.96	60,016,898.24
青岛保利林语镜	2017 年 12 月		424,419,975.76	407,531,431.55	16,888,544.21
杭州保利东湾	2013 年 12 月	244,951,480.32	93,002,049.87	126,126,990.90	211,826,539.29
杭州保利江语海	2013 年 4 月	60,231,866.44	67,626,529.65	94,574,073.06	33,284,323.03
杭州保利香槟国际	2013 年 12 月	15,661,982.57		15,661,982.57	
杭州保利城市果岭	2014 年 12 月	153,602,025.30		141,342,171.98	12,259,853.32
宁波保利滨湖天地	2018 年 12 月	306,881,046.94		214,519,324.20	92,361,722.74
绍兴保利湖畔林语	2016 年 12 月	328,510,274.91		78,323,588.22	250,186,686.69
杭州下沙 38#地	2017 年 6 月		42,507,229.69	18,455,252.14	24,051,977.55
杭州保利梧桐语	2015 年 12 月	188,910,317.59	3,398,715.78	140,806,103.15	51,502,930.22
杭州保利罗兰香谷	2015 年 12 月	487,988,114.47		451,121,909.96	36,866,204.51
南京保利紫晶山	2014 年 6 月	39,871,182.45	6,237,760.62		46,108,943.07
南京保利梧桐语	2016 年 3 月	88,620,936.74		36,871,120.22	51,749,816.52
南京保利紫荆公馆	2016 年 12 月	6,451,391.09	30,407,959.75	36,859,350.84	
南京保利中央公园	2018 年 12 月	107,178,166.62	1,113,755,162.70	1,032,937,764.14	187,995,565.18
南京保利堂悦	2018 年 12 月		2,444,512,684.41	1,422,358,591.89	1,022,154,092.52
南京保利西江月	2018 年 12 月		1,888,141,589.00	1,768,611,557.25	119,530,031.75
无锡保利香槟国际	2017 年 12 月	38,107,529.48	979,288,107.71	906,827,400.21	110,568,236.98



保利房地产（集团）股份有限公司  
2017 年度  
财务报表附注

项目名称	竣工时间	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
无锡保利中央公园	2017 年 12 月	129,223,082.39	452,000,331.36	413,908,037.77	167,315,375.98
常州保利公园九里	2018 年 12 月	110,773,360.21	431,229,083.43	497,222,904.25	44,779,539.39
连云港保利海上五月花	2018 年 12 月	44,592,008.05	176,102,710.17	138,896,943.92	81,797,774.30
合肥保利香槟国际	2018 年 12 月	166,036,544.28		52,464,274.05	113,572,270.23
合肥保拉拉菲公馆	2016 年 12 月	254,516,279.94		74,477,264.37	180,039,015.57
合肥保利东郡	2018 年 6 月	138,774,396.07	1,128,485,278.28	977,705,367.91	289,554,306.44
合肥保利海上五月花	2018 年 6 月	104,250,356.98	1,055,740,442.06	980,844,346.54	179,146,452.50
合肥保利梧桐语	2016 年 12 月	127,859,046.98		88,346,606.43	39,512,440.55
合肥保利西山林语	2018 年 12 月		2,897,912,105.47	2,797,608,976.99	100,303,128.48
石家庄保利花园	2019 年 12 月	293,257,801.43	1,249,735,275.74	996,443,889.01	546,549,188.16
石家庄保拉拉菲公馆	2019 年 12 月		1,627,450,756.11	1,613,330,100.59	14,120,655.52
太原保利香槟国际	2018 年 12 月		1,410,514,829.00	1,323,413,348.51	87,101,480.49
郑州保利百合花园	2014 年 12 月	99,672,023.61	12,294,091.69	74,135,879.95	37,830,235.35
郑州保利海上五月花	2017 年 6 月	232,167,011.64		179,270,196.13	52,896,815.51
郑州保利心语花园	2021 年 12 月		1,734,718,636.06	1,599,216,888.65	135,501,747.41
福州保利西江林语	2018 年 12 月	91,859,386.34	1,097,187,038.38	1,188,405,055.34	641,369.38
莆田保利城	2021 年 12 月		848,174,810.57	804,347,600.30	43,827,210.27
兰州保利领秀山	2019 年 12 月	322,925,181.84	442,246,610.58	577,092,561.98	188,079,230.44
茂名保利大都会（原东海岸、大都会项目）	2020 年 12 月		216,370,483.66	162,611,009.40	53,759,474.26
乌鲁木齐保利海上五月花	2021 年 12 月	189,068,495.46	127,479,739.00	180,649,345.18	135,898,889.28
乌鲁木齐中航翡翠城项目	2020 年 12 月	234,597,311.31	170,410,872.33	234,597,311.31	170,410,872.33
西安保利春天里	2019 年 12 月	42,767,159.54	387,600,468.71	382,250,278.57	48,117,349.68
西安保利金香槟	2017 年 12 月	254,451,015.51	23,258,064.41	52,472,012.41	225,237,067.51
西安保拉拉菲公馆	2020 年 12 月	182,119,026.38	104,744,067.89	136,903,090.41	149,960,003.86
中航樾公馆	2020 年 6 月		2,594,184.12		2,594,184.12
墨尔本保利克莱蒙领寓	2016 年 12 月	332,351,919.24		168,568,530.33	163,783,388.91
合计		55,627,635,336.51	75,337,167,498.72	84,355,915,168.08	46,608,887,667.15

## 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	123,295,806.54			123,295,806.54		-
开发产品	371,045,445.83			142,479,507.84		228,565,937.99
合计	494,341,252.37			265,775,314.38		228,565,937.99

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 183,908,509.59 元。连云港保利海上五月花项目本期转回存货跌价准备 81,866,804.79 元。

## 3、 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

存货资本化余额为 10,357,111,654.84 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	18,813,102,683.93	4,899,205,693.68
合计	18,813,102,683.93	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	414,292,203.54	289,690,665.72
-信用卡		
-住房抵押贷款	61,610,222.12	
-其他	352,681,981.42	289,690,665.72
企业贷款和垫款		
-贷款		
-贴现		
-其他		
贷款和垫款总额	414,292,203.54	289,690,665.72
减：贷款损失准备	6,214,383.05	4,345,359.98
其中：单项计提数		
组合计提数	6,214,383.05	4,345,359.98
贷款和垫款账面价值	408,077,820.49	285,345,305.74

(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	1,708,685,756.74		1,708,685,756.74	998,196,850.53		998,196,850.53
其中：按公允价值计量	1,285,258,696.32		1,285,258,696.32	692,307,686.16		692,307,686.16
按成本计量	423,427,060.42		423,427,060.42	305,889,164.37		305,889,164.37
合计	1,708,685,756.74		1,708,685,756.74	998,196,850.53		998,196,850.53

## 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/债务的摊余成本	874,013,845.12		874,013,845.12
公允价值	1,285,258,696.32		1,285,258,696.32
累计计入其他综合收益的公允价值变动金额	411,244,851.20		411,244,851.20
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”）	223,657,090.40			223,657,090.40					13.01	6,418,929.17
韶山光大村镇银行股份有限公司	12,000,000.00			12,000,000.00					8.00	342,072.00
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	1,100,000.00
金谷·固盈 2 号集合资金信托计划	1,000,000.00			1,000,000.00					0.33	
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	184,237.00
重庆葆珺企业管理有限公司（“重庆葆珺”）	225,631.80			225,631.80					1.00	8,769.00
南京瑞赐置业投资有限公司（“南京瑞赐”）	758,937.60			758,937.60					1.00	40,066.00
成都瑞驰宝骏企业管理咨询有限公司（“成都瑞驰”）	1,687,055.40	3,783,200.00		5,470,255.40					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	41,863.00
珠海东粤投资有限公司（“珠海东粤”）	615,581.10			615,581.10					1.00	
深圳市华阳国际工程设计股份有限公司		50,050,000.00		50,050,000.00					4.86	
青岛广瑞置业有限公司		49,663,945.21		49,663,945.21					10.00	
武汉瑞赐鼎骏企业管理咨询有限公司		178,000.00		178,000.00					1.00	
湖南保沙瑞驰咨询管理有限公司		728,800.00		728,800.00					1.00	
广州市瑞赐企业管理有限公司		3,095,400.00		3,095,400.00					1.00	
长春市瑞驰实业有限公司		214,300.00		214,300.00					1.00	

保利房地产（集团）股份有限公司  
2017 年度  
财务报表附注

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		
上海鼎骏商务信息咨询有限公司		1,169,900.00		1,169,900.00					1.00	
沈阳瑞赐投资有限公司		2,088,200.00		2,088,200.00					1.00	
太原晋善房地产开发有限公司		626,150.84		626,150.84					1.00	
粤财信托·保值易 1 号集合资金信托计划		1,000,000.00		1,000,000.00					0.05	
粤财信托·保值易 6 号集合资金信托计划		1,000,000.00		1,000,000.00					4.77	
厦门信托-信保悦雅基金投资集合资金信托计划		1,000,000.00		1,000,000.00					0.25	
红塔资产信保惠悦 1 号专项资产管理计划		2,940,000.00		2,940,000.00					9.79	588,000.00
合 计	305,889,164.37	117,537,896.05		423,427,060.42					/	8,723,936.17

(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	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			
1. 合营企业											
(1) 厦门市欣东联房地产开发有限公司（“厦门欣东”）		235,376,002.60		-18,490,949.28					216,885,053.32		
(2) 福建中联盛房地产开发有限公司（“福建中联盛”）	460,189,504.51			5,101,827.09			300,000,000.00		165,291,331.60		
(3) 天津盛世鑫和置业有限公司（“盛世鑫和”）	913,709,400.45			183,134,930.04				-1,156,893.17	1,095,687,437.32		
(4) 南京学尚置业有限公司（“南京学尚”）	374,166,344.15			19,127,889.09			203,872,100.00	-1,026,734.38	188,395,398.86		
(5) 武汉清能意盛置业有限公司（“武汉清能”）	207,700,294.11			229,974,199.57				-21,341.12	437,653,152.56		
(6) 长春万科溪之谷房地产开发有限公司（“长春溪之谷”）	113,117,554.10			7,701,098.48					120,818,652.58		
(7) 佛山招商珑原房地产有限公司（“招商珑原”）	49,812,412.24			-2,536,350.84				-385,020.93	46,891,040.47		
(8) 佛山市顺德区万科房地产有限公司（“顺德万科”）	130,278,292.00			57,898,145.53					188,176,437.53		
(9) 广州越鸿房地产开发有限公司（“广州越鸿”）	128,072,059.66			41,467,916.94				-87,228.79	169,452,747.81		
(10) 广州保奥房地产开发有限公司（“广州保奥”）	3,240,803.48			-12,893.70					3,227,909.78		
(11) 广州中耀实业投资有限公司（“广州中耀”）	987,190,191.46			63,704,255.31				-2,513,713.37	1,048,380,733.40		
(12) 三亚中铁保丰置业有限公司（“三亚中铁”）				23,293,467.22					23,293,467.22		
(13) 成都市保利金蓉房地产开发有限公司（“成都金蓉”）	122,228,231.21			42,758,494.99				-1,676,973.41	163,309,752.79		
(14) 佛山信雅房地产有限公司（“佛山信雅”）	43,078,132.73			-12,278,249.13				-1,637,360.22	29,162,523.38		

保利房地产（集团）股份有限公司  
2017 年度  
财务报表附注

被投资单位	年初余额	本期增减变动							期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	其他			
(15) 佛山保利源泰房地产有限公司 ("佛山源泰")	92,478,474.87			-8,063,920.51				-2,682,888.07	81,731,666.29		
(16) 北京昭泰房地产开发有限公司 ("北京昭泰")	1,172,529,033.16			77,576,937.65					1,250,105,970.81		
(17) 珠海弘璟投资有限公司 ("珠海弘璟")	698,421,725.52			-3,405,142.88				-490,110.36	694,526,472.28		
(18) 北京致泰房地产开发有限公司 ("北京致泰")	538,078,951.57			-38,856,767.06					499,222,184.51		
(19) 沈阳金地风华房地产开发有限公司 ("沈阳金地风华")		200,000,000.00							200,000,000.00		
(20) 天津利创房地产开发有限公司 ("天津利创")		30,000,000.00		-2,589,963.10					27,410,036.90		
(21) 沧州保盛房地产开发有限公司 ("沧州保盛")		50,000,000.00							50,000,000.00		
(22) 重庆保南房地产开发有限公司 ("重庆保南")		100,000,000.00		-729,345.00					99,270,655.00		
(23) 杭州建申房地产开发有限公司 ("杭州建申")		10,000,000.00		-8,888,361.41				-1,111,638.59			
(24) 杭州融欣房地产开发有限公司 ("杭州融欣")		450,000,000.00		-6,363,127.12				-2,989,515.66	440,647,357.22		
(25) FULLSTARPROPERTIESLLC ("FULLSTAR")		137,628,000.00		-9,551,731.85					128,076,268.15		
(26) 中山祥盛房地产开发有限公司 ("中山祥盛")		50,000,000.00		-693,823.54					49,306,176.46		
(27) 河南天之东置业有限公司 ("河南天之东")				129,405,000.00			124,400,000.00		5,005,000.00		
小计	6,034,291,405.22	1,263,004,002.60		768,683,536.49			628,272,100.00	-15,779,418.07	7,421,927,426.24		
2. 联营企业											
(1) 北京首开保利仁泰置业有限公司 ("保利仁泰")	271,404,298.59			108,039,736.10			23,030,000.00		356,414,034.69		

保利房地产（集团）股份有限公司  
2017 年度  
财务报表附注

被投资单位	年初余额	本期增减变动							期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	其他			
(2) 福州中鼎投资有限公司 (“福州中鼎”)	466,409,226.45			-9,738,270.77				-1,994,988.44	454,675,967.24		
(3) 洛阳利业房地产开发有限公司 (“洛阳利业”)	135,670.61			52,698,613.88					52,834,284.49		
(4) 杭州金睦房地产开发有限公司 (“杭州金睦”)	169,463,237.79			8,820,000.00					178,283,237.79		
(5) 东莞市和越投资有限公司 (“东莞和越”)				222,134,944.15					222,134,944.15		
(6) 东莞市万宏房地产有限公司 (“东莞万宏”)	160,825,543.89			207,008,824.04					367,834,367.93		
(7) 莆田中辰房地产开发有限公司 (“莆田中辰”)	368,654.59			92,938,254.96					93,306,909.55		
(8) 环球老龄 (北京) 投资有限公司 (“环球老龄”)	1,520,008.77			-2,166.39					1,517,842.38		
(9) 东莞市和宏投资有限公司 (“东莞和宏”)				97,149,125.03					97,149,125.03		
(10) 保利 (横琴) 资本管理有限公司 (“保利横琴资本”)	9,848,491.05	14,965,800.00		7,175,618.97					31,989,910.02		
(11) 西藏信保股权投资合伙企业 (有限合伙) (“西藏信保”)	641,454,871.83			91,066,969.31			60,000,000.00		672,521,841.14		
(12) 北京知泰房地产开发有限责任公司 (“北京知泰”)	942,962,214.48			-12,459,991.76					930,502,222.72		
(13) 泉州中住房地产开发有限公司 (“泉州中住”)		39,000,000.00		-247,062.79					38,752,937.21		
(14) 广州宏嘉房地产开发有限公司 (“广州宏嘉”)	49,479,703.43			-696,110.52					48,783,592.91		
(15) 广州宏轩房地产开发有限公司 (“广州宏轩”)	49,078,388.84			-1,283,064.82					47,795,324.02		
(16) 广州市保瑞房地产开发有限公司 (“广州保瑞”)	18,708,935.71			-830,715.69					17,878,220.02		



保利房地产（集团）股份有限公司  
2017 年度  
财务报表附注

被投资单位	年初余额	本期增减变动							期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	其他			
(17) 上海启贤置业有限公司 (“上海启贤”)	568,284,423.04			-22,752,690.70				-1,932,616.43	543,599,115.91		
(18) 珠海和乐教育有限公司 (“珠海和乐”)	2,633,249.42			-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”)	9,475,903.04			-6,294,172.03					3,181,731.01		
(20) 佛山市茂兴房地产开发有限公司 (“佛山茂兴”)	281,974,432.97			-13,434,342.51					268,540,090.46		
(21) 上海裕憬房地产开发有限公司 (“上海裕憬”)	976,681,551.53			-3,522,076.15				-503,865.35	972,655,610.03		
(22) 北京和信兴泰房地产开发有限公司 (“北京和信兴泰”)		1,747,500,000.00		-1,341,934.55					1,746,158,065.45		
(23) 北京茂丰置业有限公司 (“北京茂丰”)	1,187,850,837.98			-3,336,665.17					1,184,514,172.81		
(24) 广州璟晔房地产开发有限公司 (“广州璟晔”)	49,302,470.29			-1,587,039.42				-24,377.13	47,691,053.74		
(25) 北京南悦房地产开发有限公司 (“北京南悦”)		420,000,000.00		-30,888,326.52					389,111,673.48		
(26) 广州合锦嘉富房地产开发有限公司 (“合锦嘉富”)	167,479,578.33			-1,720,986.70				520,421.67	166,279,013.30		
(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”)	9,950,954.87			-4,540,462.61					5,410,492.26		
(28) 湖南嘉宇实业有限公司 (“湖南嘉宇”)	15,743,706.44			-2,772,791.00					12,970,915.44		
(29) 佛山市南海区万扬房地产有限公司 (“佛山万扬”)				33,756,345.41					33,756,345.41		
(30) 北京潭拓兴业房地产开发有限公司 (“北京潭拓兴业”)		5,000,000.00		-5,000,000.00							
(31) 南京汇隆房地产有限公司 (“南京汇隆”)	6,179,077.56	488,400,000.00		-341,669.72					494,237,407.84		

保利房地产（集团）股份有限公司  
2017 年度  
财务报表附注

被投资单位	年初余额	本期增减变动							期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	其他			
(32) 徐州合利房地产开发有限公司 （“徐州合利”）	350,000,000.00	225,000,000.00		-6,937,514.45					568,062,485.55		
(33) 南京善杰义房地产开发有限公司 （“南京善杰义”）	441,326,658.03			-1,011,205.23					440,315,452.80		
(34) 南京新保弘房地产有限公司 （“南京新保弘”）	6,069,713.99			-226,037.78					5,843,676.21		
(35) 北京金良兴业房地产开发有限公司 （“北京金良兴业”）		160,000,000.00		-16,707,511.93					143,292,488.07		
(36) 重庆锐云科技有限公司 （“重庆锐云”）	3,513,793.40			31,592.55					3,545,385.95		
(37) 信保（天津）股权投资基金合伙企业 （有限合伙）（“信保有限合伙”）	8,749,597.86			9,066,030.79			9,066,030.79		8,749,597.86		
(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”）	107,404,953.65			30,238.32					107,435,191.97		
(39) 佛山信保康居股权投资中心 （有限合伙）（“信保康居”）	2,258.62			-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”）	89,672,247.65			12,985,740.61					102,657,988.26		
(41) 汤阴县碧桂园房地产开发有限公司 （“汤阴碧桂园”）		30,000,000.00							30,000,000.00		
(42) 沈阳和悦投资有限公司 （“沈阳和悦”）		156,800,000.00							156,800,000.00		
(43) 合肥新城创域房地产有限公司 （“合肥新城创域”）		297,000,000.00		-1,747,832.62					295,252,167.38		
(44) 合肥盛卓房地产开发有限公司 （“合肥盛卓”）		19,000,000.00		-2,035,207.09					16,964,792.91		
(45) 佛山信保信盛股权投资合伙企业 （有限合伙）（“信保信盛”）	2,183,731.39			-30,847.46					2,152,883.93		
(46) 佛山信保银泰股权投资合伙企业 （有限合伙）（“信保银泰”）	2,455,829.45			-30,676.40					2,425,153.05		

保利房地产（集团）股份有限公司  
2017 年度  
财务报表附注

被投资单位	年初余额	本期增减变动							期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	其他			
(47) 佛山信保智盈股权投资合伙企业(有限合伙) (“信保智盈”)	2,521,703.27			-30,757.85					2,490,945.42		
(48) 佛山信保保嘉股权投资合伙企业(有限合伙) (“信保保嘉”)	2,523,500.37			-30,670.42					2,492,829.95		
(49) 佛山信保富翎股权投资合伙企业(有限合伙) (“信保富翎”)	2,524,230.53			-30,832.65					2,493,397.88		
(50) 佛山信保中鸿股权投资合伙企业(有限合伙) (“信保中鸿”)	2,522,192.99			-30,639.24					2,491,553.75		
(51) 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”)	32,298,842.55			1,611,601.49					33,910,444.04		
(52) 佛山信保东利股权投资合伙企业(有限合伙) (“信保东利”)	48,707,498.37			2,402,017.48					51,109,515.85		
(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”)	7,878,160.86			130,567.83					8,008,728.69		
(54) 佛山信保东信股权投资合伙企业(有限合伙) (“信保东信”)	22,193,330.40	17,500,000.00		2,120,506.16					41,813,836.56		
(55) 佛山信保光晟股权投资合伙企业(有限合伙) (“信保光晟”)	48,268,054.54			-1,542,885.73					46,725,168.81		
(56) 佛山信保通德股权投资合伙企业(有限合伙) (“信保通德”)	2,923,810.99			5,427,066.51					8,350,877.50		
(57) 佛山信保通盈股权投资合伙企业(有限合伙) (“信保通盈”)	2,928,769.57			5,427,098.04					8,355,867.61		
(58) 上海保运股权投资基金管理有限公司 (“上海保运”)		9,200,000.00		543,310.52				48,716,447.37	58,459,757.89		
(59) 信保诚(天津)股权投资基金管理有限公司 (“信保诚”)				1,214,858.57				34,169,070.03	35,383,928.60		
(60) 嘉兴德运股权投资基金合伙企业(有限合伙) (“嘉兴德运”)	11,408,419.56			-1,040.63					11,407,378.93		
(61) 广东信保建设投资管理有限公司 (“广东信保建设”)				-5,355.79				90,635,520.00	90,630,164.21		

保利房地产（集团）股份有限公司  
2017 年度  
财务报表附注

被投资单位	年初余额	本期增减变动							期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	其他			
(62) 佛山信保思雅股权投资合伙企业(有限合伙) (“信保思雅”)	4,932,571.31			-95.58					4,932,475.73		
(63) 佛山信保瀚雅股权投资合伙企业(有限合伙) (“信保瀚雅”)	4,085,383.93			450,279.49					4,535,663.42		
(64) 佛山信保通兴股权投资合伙企业(有限合伙) (“信保通兴”)	4,157,391.05			-49,225.75					4,108,165.30		
(65) 佛山万盈嘉晟股权投资合伙企业(有限合伙) (“万盈嘉晟”)	916,966.99			1,498.98					918,465.97		
(66) 佛山鑫盈嘉晟股权投资合伙企业(有限合伙) (“鑫盈嘉晟”)	1,984,756.65			6,655.74					1,991,412.39		
(67) 佛山信保佳誉股权投资合伙企业(有限合伙) (“信保佳誉”)	6,847,028.45			63,813.10					6,910,841.55		
(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”)	5,195,806.94			1,617,264.23					6,813,071.17		
(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”)	10,595,925.28							-10,595,925.28			
(70) 莆田兴化湾开发有限公司 (“莆田兴化湾”)	76,550.00		38,000.00					-38,550.00			
(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”)	7,681,842.38			5.40				-7,681,847.78			
(72) 佛山信保诚贤股权投资合伙企业(有限合伙) (“信保诚贤”)	2,138,065.59			-3.14				-2,138,062.45			
(73) 佛山信保诚韬股权投资合伙企业(有限合伙) (“信保诚韬”)	4,219,511.20			-5.56				-4,219,505.64			
(74) 佛山信保诚赐股权投资合伙企业(有限合伙) (“信保诚赐”)	1,967,637.72			-1,068.14				-1,966,569.58			
(75) 佛山顺德万嘉股权投资合伙企业(有限合伙) (“顺德万嘉”)	13,132,989.59			-2,522,700.85					10,610,288.74		
(76) 佛山信保悦雅股权投资合伙企业(有限合伙) (“信保悦雅”)	57,784,575.97	77,000,000.00		399,349.22					135,183,925.19		

保利房地产（集团）股份有限公司  
2017 年度  
财务报表附注

被投资单位	年初余额	本期增减变动							期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	其他			
(77) 佛山信保佳昊股权投资合伙企业(有限合伙) (“信保佳昊”)	100,497,366.08			23,770,606.71					124,267,972.79		
(78) 嘉兴信保惠悦股权投资合伙企业(有限合伙) (“嘉兴惠悦”)	3,233,481.67		2,940,000.00	-47,831.36					245,650.31		
(79) 嘉兴德业股权投资基金合伙企业(有限合伙) (“嘉兴德业”)	844,061.32			-67,222.92					776,838.40		
(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) 佛山顺德信保宁泰股权投资合伙企业(有限合伙) (“信保宁泰”)	11,301,247.97			740,543.48					12,041,791.45		
(82) 嘉兴华灿股权投资基金合伙企业(有限合伙) (“嘉兴华灿”)	1,423,213.03			-72,059.62					1,351,153.41		
(83) 佛山顺德信保宁建股权投资合伙企业(有限合伙) (“信保宁建”)	81,509.56			17,473.86					98,983.42		
(84) 佛山信保淳雅股权投资合伙企业(有限合伙) (“信保淳雅”)	10,307,766.70			62.21					10,307,828.91		
(85) 佛山信保凯隆股权投资合伙企业(有限合伙) (“信保凯隆”)	1,020,517.57			-19,519.38					1,000,998.19		
(86) 佛山凯悦股权投资合伙企业(有限合伙) (“佛山凯悦”)	5,203,792.93			149,328.77					5,353,121.70		
(87) 佛山信保骏雅股权投资合伙企业(有限合伙) (“佛山骏雅”)	7,000,000.00								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”)	553,079.31			587.64				-553,666.95			
(89) 西藏信睿保达企业管理合伙企业(有限合伙) (“信睿保达”)	3,847,640.93							-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”)	138,622.77							-138,622.77			
(91) 西藏峥尚股权投资合伙企业(有限合伙) (“西藏峥尚”)	5,891,340.41		630,000.00	-14,850.00				-5,246,490.41			

保利房地产（集团）股份有限公司  
2017 年度  
财务报表附注

被投资单位	年初余额	本期增减变动							期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	其他			
(92) 西藏兴甫股权投资合伙企业(有限合伙) (“西藏兴甫”)	1,329,388.36			53,491.83					1,382,880.19		
(93) 西藏盛兰股权投资合伙企业(有限合伙) (“西藏盛兰”)	2,095,387.52			-51,294.45					2,044,093.07		
(94) 西藏悦雅股权投资合伙企业(有限合伙) (“西藏悦雅”)	442,818.55			55,628.83					498,447.38		
(95) 西藏永泉股权投资合伙企业(有限合伙) (“西藏永泉”)	2,235,964.47			-13,407.87					2,222,556.60		
(96) 西藏南安股权投资合伙企业(有限合伙) (“西藏南安”)	758,966.43			8.21					758,974.64		
(97) 西藏东霖泰企业管理合伙企业(有限合伙) (“西藏东霖泰”)	29,400.39			590.78					29,991.17		
(98) 西藏信轩达企业管理合伙企业(有限合伙) (“西藏信轩达”)	1,217,185.69			753.30					1,217,938.99		
(99) 拉萨东冠企业管理合伙企业(有限合伙) (“西藏东冠”)	5,998,899.21			-142,913.69					5,855,985.52		
(100) 拉萨锐旭企业管理合伙企业(有限合伙) (“拉萨锐旭”)	23,055,594.45	800,000.00		2,349,063.56					26,204,658.01		
(101) 西藏琥珀瑞企业管理合伙企业(有限合伙) (“西藏琥珀瑞”)	1,372,056.85			-33,711.92					1,338,344.93		
(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”)	5,124,262.02	9,590,000.00		248,702.85					14,962,964.87		
(104) 佛山晟鑫投资有限公司 (“佛山晟鑫”)	199,938.26			-27,350.38					172,587.88		
(105) 西藏东腾企业管理合伙企业(有限合伙) (“西藏东腾”)	2,349,540.00	460.00							2,350,000.00		
(106) 西藏东鼎企业管理合伙企业(有限合伙) (“西藏东鼎”)	87,624.22			162,375.78					250,000.00		

保利房地产（集团）股份有限公司  
2017 年度  
财务报表附注

被投资单位	年初余额	本期增减变动							期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	其他			
(107) 长春信保房地产开发有限公司 ("长春信保")	402,385.03			1,597,614.97					2,000,000.00		
(108) 佛山顺德晟鸿投资有限公司 ("佛山晟鸿")	170,878.89			-55,463.81					115,415.08		
(109) 深圳市前海中保产业投资基金 管理有限公司 ("前海中保")	2,988,838.90			4,879,386.07					7,868,224.97		
(110) 惠兴信 (中国) 投资有限公司 ("惠兴信")	734,528,107.66			-4,217,328.48					730,310,779.18		
(111) 珠海利晖股权投资合伙企业(有 限合伙) ("珠海利晖")	399,492,134.63			13,198,596.42	-23,777,141.74				388,913,589.31		
(112) 西藏雲达企业管理合伙企业(有 限合伙) ("西藏雲达")		1,950,000.00		-12,926.33					1,937,073.67		
(113) 西藏鹏鼎企业管理合伙企业(有 限合伙) ("西藏鹏鼎")		4,500,000.00		-619.70					4,499,380.30		
(114) 西藏盛邦企业管理合伙企业(有 限合伙) ("西藏盛邦")		3,500,000.00		-73,374.26					3,426,625.74		
(115) 西藏隆邦企业管理合伙企业(有 限合伙) ("西藏隆邦")		332,000.00		-6,522.58					325,477.42		
(116) 西藏政悦企业管理合伙企业(有 限合伙) ("西藏政悦")		974,000.00		-17,293.67					956,706.33		
(117) 西藏乾顺企业管理合伙企业(有 限合伙) ("西藏乾顺")		130,000.00		-9,521.70					120,478.30		
(118) 西藏拓越企业管理合伙企业(有 限合伙) ("西藏拓越")		6,450,000.00		-127,329.50					6,322,670.50		
(119) 西藏东轩企业管理合伙企业(有 限合伙) ("西藏东轩")		3,295,000.00		-179,566.22					3,115,433.78		
(120) 邢台市美智房地产开发有限公 司 ("邢台市美智")		60,000,000.00							60,000,000.00		
(121) 石家庄市名人房地产开发有限 公司 ("石家庄名人")		4,200,000.00		-358,314.84					3,841,685.16		

保利房地产（集团）股份有限公司  
2017 年度  
财务报表附注

被投资单位	年初余额	本期增减变动							期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	其他			
(122) 重庆飞翔家航空文化有限公司 ("重庆飞翔家")		4,365,954.22		-1,122,637.00					3,243,317.22		
(123) 深圳滨海航空文化科技有限公司 ("深圳滨海")		2,587,535.00		-2,587,535.00				5,413,169.30	5,413,169.30		
(124) 常熟建瀚置地有限公司 ("常熟建瀚")		100,000,000.00		-75,447.66					99,924,552.34		
(125) 张家港鼎馨房地产有限公司 ("张家港鼎馨")		100,000,000.00		-22,195.72					99,977,804.28		
(126) 南通暄玺房地产有限公司 ("南通暄玺")		2,500,000.00		-119,504.03					2,380,495.97		
(127) 天津顺集置业有限公司 ("天津顺集")		3,750,000.00		6,997.84					3,756,997.84		
(128) 句容碧华房地产开发有限公司 ("句容碧华")		6,000,000.00		-446,331.12					5,553,668.88		
(129) 南京矿利金房地产开发有限公司 ("南京矿利金")		38,400,000.00		-69,284.89					38,330,715.11		
(130) 无锡融利房地产开发有限公司 ("无锡融利")		9,800,000.00		-827,753.70					8,972,246.30		
(131) 南京锐灏房地产开发有限公司 ("南京锐灏")		156,000,000.00		-334,470.00					155,665,530.00		
(132) 句容保利万宏置业有限公司 ("句容万宏")		6,000,000.00		-649,819.16					5,350,180.84		
(133) 无锡致弘置业有限公司 ("无锡致弘")		5,100,000.00		-72,321.35					5,027,678.65		
(134) 南京盛利置业有限公司 ("南京盛利")		24,500,000.00		-807,817.79					23,692,182.21		
(135) 南京朗乾置业有限公司 ("南京朗乾")		10,000,000.00		-151,333.70					9,848,666.30		
(136) 葛矿利南京房地产开发有限公司 ("葛矿利南京")		32,000,000.00		-1,057,725.49					30,942,274.51		



保利房地产（集团）股份有限公司  
2017 年度  
财务报表附注

被投资单位	年初余额	本期增减变动							期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	其他			
(137) 常州金科房地产开发有限公司 ("常州金科")		22,500,000.00		-968,625.00					21,531,375.00		
(138) 无锡润泰置业有限公司 ("无锡润泰")		237,699,000.00		-814,974.80					236,884,025.20		
(139) 无锡市晨业房地产有限公司 ("无锡晨业")		3,400,000.00		-1,031,251.96					2,368,748.04		
(140) 苏州乾道实业有限公司 ("苏州乾道")				68,587.24					68,587.24		
(141) 武汉保利金侨房地产开发有限公司 ("武汉金侨")				2,253,882.44				10,000,000.00	12,253,882.44		
(142) 莆田中乘房地产开发有限公司 ("莆田中乘")		8,000,000.00		-1,776,981.63					6,223,018.37		
(143) 成都万锦南府置业有限公司 ("成都万锦南府")		296,610,500.00		-10,907,325.85					285,703,174.15		
(144) 大连金瑞房地产开发有限公司 ("大连金瑞")		12,000,000.00		-1,320,123.29					10,679,876.71		
(145) 青岛达铭房地产开发有限公司 ("青岛达铭")		666,650,000.00		-10,705,846.01					655,944,153.99		
(146) 青岛广润置业有限公司 ("青岛广润")		12,600,000.00		-1,547,032.22					11,052,967.78		
(147) 科创(青岛)科技园投资发展有限公司 ("科创青岛")		300,000,000.00		23,043,514.84					323,043,514.84		
(148) 杭州信鸿置业有限公司 ("杭州信鸿")		408,000,000.00		-23,648,652.82					384,351,347.18		
(149) 佛山市高明区美玖房地产开发有限公司 ("佛山高明美玖")		10,000,000.00		-209,969.56					9,790,030.44		
(150) 佛山保利兴泰房地产开发有限公司 ("佛山兴泰")				-4,486.37				4,500,000.00	4,495,513.63		
(151) 安徽保利爱家置业有限公司 ("安徽爱家")		2,000,000.00		1,324.72					2,001,324.72		

保利房地产（集团）股份有限公司  
2017 年度  
财务报表附注

被投资单位	年初余额	本期增减变动							期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	其他			
(152) 徐州玺辉置业有限公司 (“徐州玺辉”)		98,901,000.00							98,901,000.00		
(153) 中山市碧朗房地产开发有限公司 (“中山碧朗”)		49,000,000.00		-9,613,341.22					39,386,658.78		
(154) 广州新合房地产有限责任公司 (“广州新合”)		33,000,000.00		-6,560,612.53					26,439,387.47		
(155) 杭州添智投资有限公司 (“杭州添智”)		833,000.00		-194.07					832,805.93		
(156) 广州合锦嘉苑房地产开发有限公司 (“广州合锦嘉苑”)		18,750,000.00		-375,000.00					18,375,000.00		
小计	8,716,860,299.86	6,483,034,249.22	3,608,000.00	795,241,870.46	-23,777,141.74		92,096,030.79	153,071,899.23	16,028,727,146.24		
合计	14,751,151,705.08	7,746,038,251.82	3,608,000.00	1,563,925,406.95	-23,777,141.74		720,368,130.79	137,292,481.16	23,450,654,572.48		

(十四) 投资性房地产

1、 采用成本计量模式的投资性房地产

项目	房屋、建筑物	合计
1. 账面原值		
(1) 年初余额	13,131,145,540.91	13,131,145,540.91
(2) 本期增加金额	5,887,230,103.87	5,887,230,103.87
—外购		
—存货\固定资产\在建工程转入	5,887,230,103.87	5,887,230,103.87
—企业合并增加		
(3) 本期减少金额	298,397,638.56	298,397,638.56
—处置		
—其他转出	298,397,638.56	298,397,638.56
—企业合并减少		
(4) 期末余额	18,719,978,006.22	18,719,978,006.22
2. 累计折旧和累计摊销		
(1) 年初余额	1,709,797,172.23	1,709,797,172.23
(2) 本期增加金额	512,760,546.95	512,760,546.95
—计提或摊销	512,760,546.95	512,760,546.95
—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	27,606,545.24	27,606,545.24
—处置		
—其他转出	27,606,545.24	27,606,545.24
—企业合并减少		
(4) 期末余额	2,194,951,173.94	2,194,951,173.94
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	16,525,026,832.28	16,525,026,832.28
(2) 年初账面价值	11,421,348,368.68	11,421,348,368.68

## 2、 未办妥产权证书的投资性房地产情况

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
房屋及建筑物	4,778,304,772.40	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	3,336,421,021.13	220,547,684.45	242,889,682.36	255,851,165.57	4,055,709,553.51
（2）本期增加金额	1,231,757,668.37	30,667,286.87	77,715,481.06	61,264,579.04	1,401,405,015.34
—购置		15,195,677.09	60,405,528.33	37,044,489.96	112,645,695.38
—在建工程转入					
—企业合并增加	724,847,249.10	15,471,609.78	17,309,952.73	24,220,089.08	781,848,900.69
—其他转入	506,910,419.27				506,910,419.27
（3）本期减少金额	118,999,210.59	22,556,243.04	13,567,878.25	14,139,954.24	169,263,286.12
—处置或报废		12,588,533.97	10,348,288.42	14,123,044.24	37,059,866.63
—企业合并减少		9,967,709.07	3,219,589.83	16,910.00	13,204,208.90
—其他转出	118,999,210.59				118,999,210.59
（4）期末余额	4,449,179,478.91	228,658,728.28	307,037,285.17	302,975,790.37	5,287,851,282.73
2. 累计折旧					
（1）年初余额	427,201,335.38	152,246,462.69	152,540,677.39	103,835,112.42	835,823,587.88
（2）本期增加金额	298,944,052.27	28,411,234.90	51,142,049.37	37,333,177.67	415,830,514.21
—计提	136,719,852.31	18,475,294.22	41,597,258.32	21,871,386.31	218,663,791.16
—企业合并增加	158,399,142.15	9,935,940.68	9,544,791.05	15,461,791.36	193,341,665.24
—其他转入	3,825,057.81				3,825,057.81
（3）本期减少金额	25,496,973.24	18,234,072.94	10,051,007.31	11,371,515.32	65,153,568.81
—处置或报废		11,877,187.13	8,343,322.00	11,362,982.89	31,583,492.02
—企业合并减少		6,356,885.81	1,707,685.31	8,532.43	8,073,103.55
—其他转出	25,496,973.24				25,496,973.24
（4）期末余额	700,648,414.41	162,423,624.65	193,631,719.45	129,796,774.77	1,186,500,533.28
3. 减值准备					
（1）年初余额					
（2）本期增加金额					
—计提					
—企业合并增加					
—其他转入					
（3）本期减少金额					
—处置或报废					

保利房地产（集团）股份有限公司  
2017 年度  
财务报表附注

项目	房屋及建筑物	运输工具	电子及办公设备	其他设备	合计
—企业合并减少					
—其他转出					
(4) 期末余额					
4. 账面价值					
(1) 期末账面价值	3,748,531,064.50	66,235,103.63	113,405,565.72	173,179,015.60	4,101,350,749.45
(2) 年初账面价值	2,909,219,685.75	68,301,221.76	90,349,004.97	152,016,053.15	3,219,885,965.63

其他说明：本期折旧额为 218,663,791.16 元，本期无在建工程转入的固定资产。

- 2、 无暂时闲置的固定资产。
- 3、 本期无通过融资租赁租入的固定资产。
- 4、 本期无通过经营租赁租出的固定资产。

5、 期末未办妥产权证书的固定资产情况

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
房屋及建筑物	1,078,359,340.77	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	484,935,322.00		484,935,322.00	260,063,510.61		260,063,510.61
合计	484,935,322.00		484,935,322.00	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	224,871,811.39			484,935,322.00	15.82%	15.82%	3,416,455.70	1,560,136.81	4.35%	其他 来源

(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	63,450,181.74	1,432,877.36	64,883,059.10
(2) 本期增加金额	23,432,349.63	677,533.03	24,109,882.66
—购置	22,148,649.63	658,033.03	22,806,682.66
—内部研发			
—企业合并增加	1,283,700.00	19,500.00	1,303,200.00
(3) 本期减少金额	322,140.51		322,140.51
—处置	129,650.51		129,650.51
—企业合并减少	192,490.00		192,490.00
(4) 期末余额	86,560,390.86	2,110,410.39	88,670,801.25
2. 累计摊销			
(1) 年初余额	36,235,518.15	178,774.03	36,414,292.18
(2) 本期增加金额	11,416,037.07	270,608.25	11,686,645.32
—计提	10,490,484.15	262,645.75	10,753,129.90
—企业合并增加	925,552.92	7,962.50	933,515.42
(3) 本期减少金额	181,839.82		181,839.82
—处置	8,182.05		8,182.05
—企业合并减少	173,657.77		173,657.77
(4) 期末余额	47,469,715.40	449,382.28	47,919,097.68
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	39,090,675.46	1,661,028.11	40,751,703.57
(2) 年初账面价值	27,214,663.59	1,254,103.33	28,468,766.92

其他说明：本期摊销额为 10,753,129.90 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			518,996.21		9,823,511.09

(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	76,731,705.59	183,340,728.81	49,821,169.93	1,604,089.53	208,647,174.94
合计	76,731,705.59	183,340,728.81	49,821,169.93	1,604,089.53	208,647,174.94

(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	745,614,342.48	186,403,585.62	716,712,955.82	179,178,238.96
内部交易未实现利润	5,921,083,884.64	1,480,270,971.16	3,791,696,875.23	947,924,218.81
可抵扣亏损	4,651,987,524.92	1,162,996,881.23	625,888,078.80	156,472,019.70
预提费用等	2,108,792,983.36	527,198,245.84	2,158,527,889.78	539,631,972.44
合计	13,427,478,735.40	3,356,869,683.85	7,292,825,799.63	1,823,206,449.91

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	197,119,737.04	49,279,934.26	213,617,904.12	53,404,476.03
可供出售金融资产公允价值变动	411,244,851.20	102,811,175.61	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	24,238,667.76	3,999,380.18	15,610,449.84	3,902,612.46
合计	632,603,256.00	156,090,490.05	421,536,044.56	105,384,011.14

### 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
可抵扣亏损	3,152,265,186.62	4,523,709,135.05
合计	3,152,265,186.62	4,652,436,247.93

### 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
2017 年		66,020,356.48	
2018 年	109,508,665.65	218,267,334.31	
2019 年	454,271,200.08	594,543,366.09	
2020 年	897,341,818.72	1,490,195,181.75	
2021 年	1,057,236,035.81	2,154,682,896.42	
2022 年	633,907,466.36		
合计	3,152,265,186.62	4,523,709,135.05	

## (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	2,870,939,222.76	311,000,000.00
信用借款	196,000,000.00	98,000,000.00
合计	3,066,939,222.76	409,000,000.00

### 2、无已逾期未偿还的短期借款。

## (二十二) 衍生金融负债

项目	期末余额	年初余额
外汇套期	3,051,453.67	40,648,207.75
合计	3,051,453.67	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	155,093,374.43	305,048,207.19
商业承兑汇票	1,202,378,520.64	2,299,160,826.55
合计	1,357,471,895.07	2,604,209,033.74

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	39,196,638,151.55	33,299,519,249.52
应付工程款	6,074,555,612.62	6,045,450,620.85
其他	185,625,706.52	177,559,819.47
合计	45,456,819,470.69	39,522,529,689.84

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	223,920,043,826.73	154,431,506,505.68
其他	1,385,824,502.54	1,111,610,351.68
合计	225,305,868,329.27	155,543,116,857.36

### 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）	160,595,000.12	143,558,978.31		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	5,422,697.75	6,089,097.75		100.00
广州保利紫薇花园	550,949.00	332,149.00		100.00

保利房地产（集团）股份有限公司  
2017 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(%)
广州保利香雪山	502,274.82	485,432.40		100.00
广州保利西子湾	299,883.02	296,919.19		100.00
广州保利中环广场	20,304,488.01	20,310,396.01		100.00
广州保利中宇广场	2,871,713.12	203,868.00		100.00
广州保利春天里	221,326.00	221,326.00		100.00
广州保利中达广场		4,113,167.00		100.00
广州保利中心	8,627,777.39	8,627,777.39		100.00
广州保利北京大厦	312,684.65	10,642,034.00		100.00
广州保利世界贸易中心	4,620,000.00	4,020,000.00		99.71
广州保利公馆 2010	288,222.63	279,001.48		100.00
广州保利香槟花园	54,000.00	6,768,000.00		100.00
广州保利香槟公馆	2,495,094.65	585,494.65		100.00
广州保利公园九里	54,725,196.13	62,455,021.12		100.00
广州保利克洛维广场	57,255,541.00	23,508,801.00		99.18
广州增城保利东江首府	44,373,096.35	97,214,712.47		98.04
广州保利林海山庄	6,202,631.58	6,727,168.58		100.00
广州保利白云山庄	291,861.45	291,861.45		100.00
广州保利红棉花园	124,015.00	124,015.00		100.00
广州保利百合花园	3,817,059.57	5,327,559.57		99.65
广州保利塞纳维拉	8,551,222.81	23,758,420.84		100.00
广州保利天悦	2,094,840,962.48	3,654,272,506.74	2018 年 12 月	99.55
广州保利云禧	724,190,320.94	1,044,142,959.76		99.77
广州保利大都汇	78,955,764.57	480,631,010.28	2021 年 6 月	99.26
广州保利越秀岭南林语	5,770,000.00	285,947,145.05		100.00
广州保利珑熙	21,462,394.62	27,837,822.27		99.16
广州保利南沙大都汇	1,574,938.00	584,638,664.04		98.06
广州保利学府里	463,899,219.65	994,323,814.10		98.75
广州保利红馆	54,761,674.68	524,647,686.00		99.69
广州保利鱼珠项目	218,940,451.71		2023 年 6 月	80.22
广州保利桃花源	593,887,619.26	43,777,588.00	2020 年 6 月	89.05
广州保利创融广场	1,538,188,690.22	919,910,749.26	2020 年 12 月	95.28
广州保利中融广场	1,123,381,733.00	46,592,451.00	2018 年 12 月	95.38
广州保利罗兰国际	5,856,595,173.26	1,076,826,317.93	2020 年 12 月	94.44
广州葛洲坝保利曼城	210,812,709.90	2,106,735,153.00	2018 年 12 月	99.39
广州保利葛洲坝海德公馆	1,687,542,271.08	1,447,231,708.00	2018 年 12 月	95.31
广州保利星海小镇	2,031,415,373.10	39,336,801.00	2019 年 12 月	91.79
广州保利 i 立方	1,841,880,454.60	69,319,746.00	2018 年 12 月	95.29
广州保利和光晨樾（原广钢 08/09 项目）	124,450,468.40		2020 年 6 月	28.65

保利房地产（集团）股份有限公司  
2017 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 i 立方 plus (原腊圃村项目)	84,835,219.00		2019 年 10 月	17.54
广州中航城	4,615,501,020.83		2022 年 6 月	100.00
中山保利国际广场	1,566,801,234.28	584,254,942.29	2020 年 6 月	98.71
中山保利香槟国际	116,634,613.00		2020 年 12 月	81.24
中山保利春天里	1,326,059,653.60	701,224,640.07	2020 年 6 月	97.49
东莞保利红珊瑚	311,308.42	511,308.42		100.00
东莞保利林语	51,154,523.93	1,870,400,444.07		99.43
东莞保利百合花园	127,026.80	1,447,102.99		99.46
东莞保利桃花源	19,085,750.00		2018 年 12 月	85.99
东莞保利茶溪公馆	528,628,533.20		2018 年 12 月	89.07
东莞保利东岸	248,569,439.00		2018 年 12 月	80.60
东莞保利南城大都会	237,130,625.00		2019 年 12 月	66.83
东莞保利格外松湖 (原大岭山 WG068 项目)	153,492,958.00		2019 年 12 月	64.95
东莞保利紫岸花城	530,875,161.81		2019 年 12 月	81.46
珠海保利海上五月花	1,580,357,613.47	1,770,261,140.87	2018 年 12 月	99.42
珠海保利国际广场	4,402,421,697.98	3,209,685,519.02	2018 年 12 月	93.38
珠海保利时代	226,016,124.63	2,114,479,249.95		99.12
珠海九州保利天和	1,189,428,692.00		2023 年 12 月	80.69
汕尾保利金町湾	1,906,529,220.52	2,136,859,957.89	2020 年 12 月	96.71
汕尾保利大都汇	33,254,814.00		2020 年 12 月	86.40
南昆山保利锦里	214,141,006.61	65,720,168.53	2018 年 6 月	97.03
南海保利花园	6,973,048.78	3,914,101.51		100.00
顺德保利百合花园	3,161,352.37	2,941,234.73		100.00
佛山保利外滩一号	7,522,034.16	103,930,405.83		100.00
佛山保利东湾一期	437,312,001.81	268,437,430.05	2018 年 6 月	98.99
佛山保利东湾二期	25,827,033.27	455,310,041.21	2018 年 12 月	96.00
佛山保利香槟花园	14,961,398.20	2,610,201.36		99.82
佛山保利东湖林语	2,185,450.64	6,446,996.27		100.00
佛山保利中环	557,326,135.25	508,011,350.05	2020 年 6 月	99.24
佛山保利公馆	98,088,812.05	2,022,293,900.97		99.44
佛山保利紫山花园	60,017,558.50	50,087,526.76	2018 年 12 月	98.59
佛山保利拉菲	21,847,347.63	213,825,922.88	2018 年 12 月	95.21
佛山保利东滨花园	19,966,705.83	94,787,013.07	2018 年 12 月	99.96
佛山保利西雅图	86,093,476.22	2,752,325,439.19		99.45
佛山保利中央公园	1,474,984,216.91	1,166,160,677.34	2018 年 6 月	99.89
佛山保利紫山国际	2,388,939,821.00	4,000,951,324.00	2018 年 12 月	96.03
佛山保利中悦花园	85,281,231.18	236,280,244.39	2018 年 12 月	84.80
佛山保利云上	342,971,815.19	30,086,293.00	2019 年 12 月	67.73

保利房地产（集团）股份有限公司  
2017 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(%)
佛山信保广场	27,934,492.05	39,723,409.30		30.00
佛山保利滨湖花园	2,296,009,986.43	1,305,823,259.75	2018 年 12 月	92.34
佛山保利雅苑	7,550,000.00		2018 年 12 月	74.00
佛山保利翡翠公馆	1,549,291,159.26	355,571,782.00	2019 年 12 月	86.94
佛山保利西悦湾	879,100,547.62		2021 年 12 月	87.74
南海保利水城	281,522.13	58,250.16		99.88
南海保利星座	877,653.42	2,704,085.98		99.85
江门保利大都会	870,512,512.84	721,345,921.19	2020 年 12 月	97.33
江门鹤山保利中央花园	1,098,192,882.24	666,818,547.00	2020 年 12 月	95.40
江门保利中央公馆（原台山项目）	159,191,714.00		2019 年 12 月	63.10
清远保利花园	206,827,453.81	334,361,395.66	2020 年 12 月	97.68
清远保利天汇	1,271,586,477.11	814,875,567.29	2020 年 12 月	92.21
湛江保利原点广场	538,323,752.05	502,800,393.00	2020 年 12 月	97.59
湛江保利西海岸	293,228,859.00		2019 年 12 月	83.03
韶关保利芙蓉新城	1,160,033,963.47	766,714,711.00	2020 年 12 月	91.24
韶关保利心语花园	368,261,891.00		2020 年 12 月	75.74
肇庆保利花园	959,676,890.41	191,880,145.00	2019 年 6 月	98.93
茂名保利大都会（原东海岸、大都会项目）	75,553,990.00	97,669,006.50	2020 年 12 月	62.23
梅州保利江南和府	290,049,897.70		2021 年 1 月	22.18
阳江保利银滩	498,113,840.02	208,760,243.84	2018 年 12 月	92.58
阳江保利中央公园	888,381,863.36	633,918,491.09	2022 年 12 月	90.19
武汉保利花园	1,458,778.80	1,706,066.97		100.00
武汉保利十二橡树庄园	5,228,442.00	3,313,704.36		99.83
武汉保利心语	1,391,556.29	2,892,762.70		100.00
武汉保利圆梦城	355,634,779.32	972,364,113.51	2018 年 12 月	99.97
武汉保利海上五月花	7,171,278.00	82,070,153.20	2019 年 12 月	100.00
武汉保利马湖项目	1,923,444.71	835,669.93		100.00
武汉保利香槟国际		8,374,872.31		100.00
武汉保利中央公馆		2,733,450.61		100.00
武汉保利公园九里	337,479,416.54	3,135,710,328.36	2018 年 12 月	99.82
武汉保利时代/茉莉	3,594,890,423.26	1,456,609,308.18	2019 年 12 月	99.60
武汉保利香颂（原升官渡项目）	4,625,992,771.40	164,555,475.94	2021 年 12 月	97.36
武汉保利大都会	513,672,158.00		2019 年 12 月	60.39
武汉保利新武昌	2,904,408,604.60		2020 年 12 月	98.54
宜昌保利时代	1,226,909,722.30	124,629,898.00	2021 年 6 月	98.33
长沙保利花园二期	2,449,937.60	857,670.74		99.90
长沙保利麓谷林语	8,345,594.57	15,662,221.38	2018 年 12 月	99.94
长沙保利闽峰云墅		88,925,268.52		99.96

保利房地产（集团）股份有限公司  
2017 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(%)
长沙保利国际广场	331,836,696.75	447,837,640.41		98.09
长沙保利西海岸	2,514,838,544.73	1,870,222,356.61	2021 年 12 月	98.81
长沙保利香槟国际	497,119,023.20	355,175,404.15	2020 年 12 月	99.40
长沙中航城	1,086,417,519.48		2022 年 6 月	91.02
岳阳中航翡翠湾项目	541,650,206.83	208,367,855.00	2019 年 5 月	97.75
湖南保利洞庭东岸	183,678.15	95,700.26		100.00
郴州保利苏仙林语		72,610,960.90		97.16
常德保利中央公园	1,995,224,470.77	17,130,000.00	2019 年 5 月	92.62
沈阳保利海上五月花	43,565,430.09	311,129,396.88	2018 年 12 月	99.98
沈阳保利溪湖林语	279,241,153.22	125,440,426.39	2018 年 12 月	99.79
沈阳保利花园	6,612,616.47	11,846,208.53		100.00
沈阳海棠花园	420,000.00	300,000.00		99.78
沈阳保利上林湾	11,091,798.05	15,680,403.82		99.96
沈阳保利十二橡树庄园	34,110,836.23	9,300,500.65		100.00
沈阳保利心语花园	6,348,770.93	17,926,798.67		99.85
沈阳保利康桥	12,762,394.86	35,382,887.94		97.74
沈阳保利香槟花园	734,090,428.84	172,354,173.40	2018 年 12 月	93.69
沈阳保利茉莉公馆	129,065,398.63	4,811,904.52	2018 年 12 月	79.51
沈阳保利白沙林语	104,317,646.04	2,426,212.94	2018 年 12 月	95.81
沈阳保利紫荆公馆	655,966,994.98	67,321,155.75	2018 年 12 月	94.63
沈阳保利大都会	761,237,693.91	1,395,579,365.61	2019 年 6 月	95.40
沈阳保利海德公园（原沈辽路项目）	41,806,731.98		2019 年 9 月	58.15
沈阳保利观塘（原青城山路南项目）	40,592,418.78		2019 年 12 月	72.86
营口保利香槟花园	126,422,994.21	55,430,303.50	2019 年 12 月	94.21
丹东保利锦江林语	9,598,618.98	23,630,454.27	2018 年 12 月	94.65
通化保利罗兰香谷		37,791,812.90	2020 年 12 月	99.13
大连保利西山林语	121,714,003.58	153,260,319.42	2018 年 12 月	89.66
大连保利西海岸	1,269,418.36	2,125,131.86		86.75
大连保利南关岭项目	14,742,000.00	14,742,000.00	2018 年 12 月	100.00
大连保利天禧	2,439,440,978.38	2,354,194,083.29	2020 年 12 月	85.63
大连保利金香槟	149,882,774.00		2020 年 12 月	55.38
大连保利梧桐语	10,713,661.00		2020 年 12 月	16.98
大连保利罗兰（原河周路项目）	140,755,181.91		2019 年 11 月	67.00
大连金地保利墅苑风华	91,192,141.00		2020 年 3 月	100.00
中南路山岭巷整体	7,606,436.00		2020 年 6 月	100.00
中青街油脂化学厂整体	35,262,265.00		2020 年 6 月	100.00
华和制衣厂整体	39,330,181.00		2020 年 3 月	100.00
北京保利茉莉公馆	264,039.00	264,039.00		100.00

保利房地产（集团）股份有限公司  
2017 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(%)
北京保利百合花园	114,642.48	111,332.00		100.00
北京保利嘉园	5,846,655.51	5,846,778.51		99.77
北京保利西山林语	3,711,076.39	2,923,219.24		99.60
北京保利东郡	15,884,660.69	25,465,630.65		100.00
北京保利中央公园	14,113,707.66	20,116,379.47		99.78
北京保利罗兰香谷	70,000.00	70,000.00		100.00
北京保利春天里	1,191,201,403.46	1,196,164,263.31	2019 年 12 月	99.95
北京保利海德公园	78,592,197.59	177,222,708.53		98.01
北京保利首开熙悦春天	31,346,683.30	205,422,122.51		99.54
北京保利枫丹一号	296,999,653.91	784,068,365.55		99.61
北京保利罗兰香谷二期	25,711,526.70	3,853,417.86		99.77
北京保利首开丽湾家园/天誉	1,371,490,592.14	973,081,753.74	2018 年 12 月	95.74
北京保利大都汇	1,096,841,385.88	1,714,470,483.00	2020 年 6 月	97.37
石家庄保利花园	62,002,978.97	1,269,486,300.45	2019 年 12 月	99.59
石家庄保利拉菲公馆	2,788,885,262.51	2,664,123,223.00	2019 年 12 月	99.52
石家庄保利茉莉（原橡胶厂项目）	2,353,158,454.23	946,816,041.00	2019 年 12 月	78.93
石家庄保利东郡	942,177,510.00	401,971,360.00	2019 年 5 月	99.81
重庆保利香槟花园	1,741,591.85	1,998,780.97		100.00
重庆保利花园	25,124,238.43	12,632,677.10		100.00
重庆保利康桥	2,122,364.09	1,005,964.07		98.42
重庆保利心语	10,000,543.71	3,497,853.66		100.00
重庆保利江上明珠	1,496,307,219.87	823,277,124.69	2018 年 12 月	97.96
重庆保利香雪花园	21,272,225.70	4,965,416.41		100.00
重庆保利港湾国际	8,423,933.00	1,162,879.00		100.00
重庆保利可爱岛	1,016,693.39	442,027.90		100.00
重庆保利椰风半岛	2,460,805.94	829,435.59		99.84
重庆保利花半里	139,960,267.58	237,885,501.33	2018 年 12 月	98.93
重庆保利爱尚里	1,408,576,451.99	628,354,950.57	2020 年 12 月	98.50
重庆保利林语溪	51,888,765.99	14,126,299.14		100.00
重庆保利壹号公馆	374,954.54	2,699,417.90		97.56
重庆保利观塘	2,259,456,865.24	481,245,403.40	2020 年 12 月	99.84
重庆保利观澜	1,986,655,988.17	267,701,814.50	2018 年 12 月	98.37
重庆保利茵梦湖	45,558,006.83	37,730,426.49	2018 年 12 月	80.01
重庆保利天汇	627,521,161.56		2019 年 8 月	73.69
重庆保利金香槟	498,555,290.00		2020 年 1 月	74.27
重庆保利观承	196,138,597.00		2022 年 3 月	100.00
南昌保利铭雅欧洲城	38,055,170.13	102,924,530.01		97.89
南昌保利东湾国际花园	2,360,569.21	59,584,294.19		99.91



保利房地产（集团）股份有限公司  
2017 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(%)
南昌保利半山国际花园	312,467,893.71	558,009,112.16	2018 年 12 月	95.39
南昌保利香槟国际	5,135,964.55	26,453,023.60		100.00
南昌保利百合花园	317,950.00	882,650.00		100.00
南昌保利金香槟	152,816.87	131,615,564.82		98.97
南昌保利心语花园	6,860,504.00	950,501,711.00	2018 年 12 月	100.00
南昌保利洪都项目	1,274,365,716.02		2021 年 12 月	88.65
九江中航城项目	406,696,503.36	658,109,723.00	2019 年 5 月	91.50
上海保利叶语	3,989,542.13	7,039,402.39		99.94
上海保利海上五月花		744,671.32		100.00
上海保利叶上海	2,638.00	3,016.00	2019 年 12 月	99.94
上海保利茉莉公馆		14,091,433.00		100.00
上海保利叶之林	6,523,931.72	10,618,957.00		99.98
上海保利香槟花园		12,860,575.00		100.00
上海西子湾		20,899,965.00		100.00
上海保利国际中心	954,876,902.41	1,953,806,563.87		99.02
上海保利蔚蓝林语	2,503,628,052.00	2,097,972,991.44	2018 年 12 月	98.69
上海保利马桥景城·雅苑		7,985,787.50		99.49
上海绿城御园	1,010,000.01	72,730,000.00		100.00
上海保利西岸	46,927,617.00	699,195,929.00	2018 年 12 月	100.00
上海保利艾庐	134,128,872.70	3,490,699,669.26		99.93
南通保利香槟国际	2,313,271,108.00	3,534,962.00	2019 年 6 月	99.70
嘉兴保利西塘越	1,024,299.00	1,126,424,069.61		95.15
包头保利百合花园	2,403,145.04	1,814,869.63		98.84
包头保利花园	135,621,515.40	384,124,870.23		99.28
包头保利拉菲公馆	1,668,711.12	3,005,426.13		99.92
包头保利南海公园	53,080,833.89	239,550,768.27	2018 年 12 月	96.41
包头保利香槟花园	2,418,038.51	40,388,721.93		97.33
包头保利心语	336,190,624.00		2019 年 2 月	95.39
长春保利罗兰香谷	31,461,899.60	32,058,005.01		100.00
长春保利百合香湾	3,044,830.44	2,872,176.89		100.00
长春保利林语	18,577,298.50	437,885,328.60	2018 年 12 月	100.00
长春保利香槟花园	347,436,188.46	74,395,391.48	2020 年 12 月	99.53
长春保利蔷薇	36,424,089.79	35,447,812.68		99.94
长春保利拉菲公馆	46,785,358.87	35,664,939.72		99.37
长春保利春天里	141,817.35	6,385,597.28		99.94
长春保利溪湖林语	671,523,195.22		2019 年 7 月	97.89
长春保利堂悦	49,320,780.14		2020 年 3 月	52.01
长春保利中央公园	503,230,299.72	76,717,175.72	2020 年 12 月	92.90

保利房地产（集团）股份有限公司  
2017 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(%)
长春保利金香槟	410,734,774.40	847,550,242.54	2018 年 12 月	98.41
成都保利公园 198	764,887,118.31	393,718,433.27		98.45
成都保利花园	8,085,323.50	13,333,247.50		99.99
成都保利金香槟	10,726,700.00	4,645,946.00		100.00
成都保利心语花园	5,109,784.00	7,363,319.00		100.00
成都保利中心	37,927,194.73	33,814,800.00		98.35
成都保利香槟国际	27,614,613.00	29,991,022.00		100.00
成都保利贝森公馆	4,542,584.00	891,300.00		100.00
成都保利康桥		56,637,901.00		98.65
成都保利城	33,539,663.00	24,410,588.80		99.82
成都保利石象湖项目	58,811,463.00	13,399,888.00	2018 年 12 月	99.38
成都保利百合公馆	9,786,035.00	4,942,881.00		100.00
成都保利香槟光华	1,300,999.00	5,103,925.00		99.32
成都保利叶语	46,023,066.00	50,217,543.00		99.95
成都保利梧桐语	338,329,784.00	5,215,299.00		99.94
成都保利春天花语	21,581,821.00	17,887,762.00		99.73
成都保利玫瑰花语	31,425,685.00	43,523,084.00		99.93
成都保利狮子湖	656,746,269.00	696,387,299.00	2020 年 12 月	98.36
成都保利锦湖林语	16,008,505.00	1,044,862,990.00		100.00
成都保利林语溪		320,851,200.86	2018 年 12 月	99.33
成都保利紫薇花语	483,563,590.00	1,103,118,968.00	2018 年 12 月	99.59
成都保利两河公园	15,942,023.10	1,627,016,110.00		100.00
成都保利狮子湖二期	367,684,349.00	762,910,404.00	2018 年 12 月	94.87
成都保利花园五期	15,520,191.00	994,566,462.00		98.88
成都保利锦江里	1,027,217,582.00	1,688,878,810.00	2018 年 12 月	99.31
成都保利西子城	1,201,170,433.00	551,487,033.00	2019 年 12 月	98.16
成都保利中央郡/爱尚里	2,239,862,492.00	932,516,056.00	2021 年 12 月	98.22
成都保利大都汇	1,967,116,918.00	676,401,352.00	2022 年 12 月	98.72
成都龙湖三千庭	1,881,673,167.00	969,989,340.52	2019 年 12 月	100.00
成都保利学府城	1,087,849,129.90	505,333,955.00	2020 年 12 月	99.32
成都保利国宾首府	1,597,871,045.00	501,924,507.00	2020 年 12 月	98.87
成都保利堂悦	1,259,083,954.00		2020 年 12 月	95.63
成都保利熙悦	270,330,558.00		2019 年 12 月	100.00
德阳保利国际城	100,308,350.00	37,465,820.99	2021 年 12 月	87.02
眉山保利天府林语	568,751,173.00		2020 年 5 月	85.37
眉山保利天府南院（原仁寿视高镇项目）	170,103,886.00		2020 年 6 月	95.71
遂宁保利江语城	662,677,784.00	50,221,889.00	2018 年 12 月	97.08
杭州保利江语海	2,993,017.13	22,959,483.84		99.75

保利房地产（集团）股份有限公司  
2017 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(%)
杭州保利东湾	156,289,042.02	226,333,571.24		99.84
杭州保利香槟国际		10,081,783.03		100.00
杭州保利玫瑰湾	5,220,283.29	12,201,740.46		99.79
杭州保利城市果岭	2,252,687.10	5,613,654.11		99.62
杭州保利梧桐语	35,620,864.56	60,338,973.57		100.00
杭州保利罗兰香谷	8,716,135.10	40,462,149.49		99.65
绍兴保利湖畔林语	316,398.09	11,072,520.03		100.00
宁波保利滨湖天地	11,827,701.91	103,742,598.85	2018 年 12 月	100.00
南昌保利春天里二期	461,456,363.00		2019 年 4 月	67.83
南昌市保利春天里一期	166,417,267.00		2018 年 10 月	96.28
南昌中航国际广场二期项目	18,700,000.00		2019 年 5 月	38.57
赣州中航云府项目	46,514,956.00	845,199,227.00		98.81
赣州中航公元城项目		2,122,471.00		99.81
赣州保利康桥（原中航 E24 项目）	128,293,456.00		2019 年 12 月	96.61
赣州保利嘉福心语（原经开区 040 项目）	618,399,895.00		2019 年 12 月	96.91
天津保利香槟国际	23,365,912.34	12,652,631.91		100.00
天津保利上河雅颂	1,964,584.65	16,505,951.76		100.00
天津保利海棠湾	868,105.20	6,777,240.74		100.00
天津海河大观	2,434,849,731.29	2,157,621,420.48	2018 年 12 月	98.22
天津保利香颂湖	380,096,258.84	308,741,944.34	2018 年 12 月	99.44
天津保利溪湖林语	1,079,859,050.91	434,772,577.70	2018 年 12 月	91.24
天津保利罗兰公馆	643,403,150.14	230,183,387.84	2018 年 12 月	99.03
天津保利梧桐语	38,021,656.38	469,153,656.02	2018 年 12 月	97.84
天津保利海上五月花	637,615,592.72		2019 年 12 月	97.67
天津保利公元大观（原红桥区项目）	45,816,639.00		2019 年 12 月	23.47
天津保利天汇	251,943,676.36		2022 年 5 月	100.00
青岛保利百合花园	474,225.74	4,768,575.04		99.84
青岛保利百合花园西区		6,666,216.40		100.00
青岛保利里院里	29,938,846.04	160,888,908.87		99.91
青岛保利海上罗兰	11,327,598.55	124,121,737.95		99.50
青岛保利香槟国际	3,056,543.38	169,594,162.38		99.75
青岛保利叶公馆	2,196,281.00	175,901,041.00		100.00
青岛保利漫月山	12,783,512.38	142,720,069.82		97.88
青岛保利茉莉公馆		254,427,931.00	2018 年 12 月	99.79
青岛保利香雪山	1,811,691.88	259,945,213.00		99.63
青岛保利中央公园	2,830,740,367.49	2,256,724,348.10	2019 年 12 月	99.14
青岛保利林语镜	16,370,229.82	556,636,847.22		99.42
青岛保利蔷薇公馆	709,985,343.24	89,328,349.50	2019 年 12 月	89.41

保利房地产（集团）股份有限公司  
2017 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(%)
青岛保利西乡月	558,573,217.50		2019年10月	92.41
青岛保利天汇（原长沙路项目）	1,145,310,563.50		2019年12月	81.43
临沂保利堂悦	427,458,138.00		2019年12月	94.42
南京保利紫晶山	335,253.26	552,766.13		98.84
南京保利香槟国际	669,534.50	669,534.50		100.00
南京保利梧桐语	17,289,970.00	8,094,000.33		99.97
南京保利紫荆公馆	9,201,133.89	6,426,307.77		100.00
南京保利中央公园	3,504,189,468.15	3,025,894,216.58	2018年12月	99.97
南京保利堂悦	4,796,499,861.96	4,405,833,862.00	2018年12月	99.81
南京保利西江月	2,995,922,900.28	3,182,166,198.00	2018年12月	99.82
南京保利蔚蓝	5,096,050,650.33	3,123,217,182.01	2018年12月	99.49
南京保利天悦	2,912,966,157.00		2019年12月	98.44
南京保利云禧（原巩固路项目）	7,970,164.00		2019年10月	36.32
南京国际公馆	3,297,292,689.00		2020年6月	99.57
无锡保利香槟国际	23,078,202.41	906,123,882.00		99.94
无锡保利中央公园	52,713,841.66	466,137,316.90		100.00
常州保利公园九里	894,118,857.95	632,018,255.00	2018年12月	99.90
连云港保利海上五月花	104,389,906.98	62,433,419.00	2018年12月	97.33
盐城保利紫荆公馆	25,102,983.00		2020年5月	52.62
宁波保利府院江南	358,918,053.00		2020年2月	63.54
昆山九方城项目	316,238,027.09	681,696,182.00	2019年5月	57.14
郑州保利百合花园	935,514.34	33,656,049.43		99.98
郑州保利海上五月花	28,981,500.97	167,523,164.33		98.13
郑州保利罗兰香谷	1,083,291,462.06	275,540,342.00	2019年12月	99.82
郑州保利心语花园	264,289,495.00	1,624,605,109.00	2021年12月	98.87
郑州保利文化广场	394,236,254.89		2021年6月	55.97
合肥保利香槟国际	352,795,364.93	325,614,663.60	2018年12月	99.30
合肥保利拉菲公馆	9,311,172.93	18,682,836.79		99.87
合肥保利海上五月花	1,030,559,021.10	2,028,772,283.15	2018年6月	97.78
合肥保利东郡	17,346,735.67	1,099,059,193.23	2018年6月	97.70
合肥保利梧桐语	3,318,556.74	28,160,098.49		99.85
合肥保利西山林语	862,064,968.39	3,607,941,030.36	2018年12月	96.83
合肥保利罗兰春天	1,288,583,873.11	1,007,105,581.32	2019年12月	94.22
合肥保利熙悦府	61,542,621.00		2019年12月	100.00
合肥保利朗香书院	2,408,322,124.00	1,215,334,943.00	2019年12月	100.00
合肥保利柏林之春（原高新区 NP3-1 项目）	15,160,994.00		2020年12月	53.49
合肥时光印象	615,651,557.00		2021年3月	100.00
芜湖保利信达熙悦府	78,430,653.00		2021年4月	49.67

保利房地产（集团）股份有限公司  
2017 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(%)
西安保利拉菲公馆	32,788,829.15	60,068,046.58	2020 年 12 月	99.89
西安保利春天里	818,416,499.79	385,861,637.45	2019 年 12 月	97.23
西安保利金香槟	72,867,015.85	2,670,521.11		96.10
西安保利丈八北路项目	1,542,643,814.00	218,986,684.00	2018 年 12 月	98.81
西安保利心语	2,235,710,609.02	746,665,212.00	2020 年 12 月	91.58
太原保利香槟国际	2,570,937,200.92	2,394,727,146.00	2018 年 12 月	98.70
太原保利海德公园	1,702,265,461.00		2022 年 2 月	90.63
太原保利茉莉	536,482,073.00		2022 年 2 月	73.91
晋中保利壹号公馆	1,020,674,541.17	233,424,812.00	2020 年 12 月	95.25
太原保利梧桐语	1,398,898,000.01	266,595,773.00	2018 年 12 月	60.00
福州保利西江林语	1,160,781,508.09	1,945,368,629.18	2018 年 12 月	100.00
福州保利天悦花园	412,927,713.36		2020 年 12 月	95.55
厦门保利叁仟栋	7,903,932,257.62	4,552,378,966.21	2019 年 6 月	94.43
莆田保利城	3,063,717,930.33	1,559,757,166.12	2021 年 12 月	99.49
莆田保利金香槟	336,342,759.00		2018 年 10 月	97.23
泉州保利城	3,079,162,787.66	408,538,076.82	2020 年 12 月	95.63
泉州南安保利香槟公馆	1,290,142,260.00	125,301,354.00	2020 年 12 月	96.56
沧州保利花园	1,216,653,782.00		2019 年 12 月	76.62
三亚保利论坛项目	748,763,497.92	727,448,152.24	2018 年 12 月	86.67
三亚保利海棠湾	92,753,151.56	1,044,743,105.08	2019 年 10 月	97.72
三亚保利崖州湾太阳城项目	1,012,112,801.99		2020 年 12 月	97.94
海口保利中央海岸	2,107,816,376.59	1,342,457,200.00	2019 年 12 月	93.12
太原保利百合花园	1,074,366,393.29	714,515,474.29	2019 年 12 月	98.15
兰州保利领秀山	2,044,155,101.96	1,216,356,715.13	2019 年 12 月	87.32
兰州保利理想城	478,786,592.00		2023 年 6 月	52.53
兰州保利金香槟	1,385,506,330.00	266,843,973.18	2023 年 6 月	88.27
乌鲁木齐保利西山林语	452,197,843.04	42,454,431.04	2020 年 12 月	88.15
乌鲁木齐保利海上五月花	32,282,089.00	103,976,329.48	2021 年 12 月	89.95
乌鲁木齐中航翡翠城项目	9,431,183.00	6,170,000.01	2020 年 12 月	32.12
玺樾花园	1,655,692,222.37		2021 年 6 月	80.48
中航城天骏	3,172,202,291.65		2022 年 6 月	89.74
中航樾公馆	2,886,843,020.00		2020 年 6 月	99.74
合计	223,920,043,826.73	154,431,506,505.68		

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	198,889,881.70	4,854,195,978.27	4,801,244,820.96	251,841,039.01
离职后福利-设定提存计划	4,256,458.45	289,497,198.70	290,236,044.39	3,517,612.76
辞退福利	124,531.81	6,882,180.53	5,633,376.28	1,373,336.06
一年内到期的其他福利				
合计	203,270,871.96	5,150,575,357.50	5,097,114,241.63	256,731,987.83

### 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	151,529,289.51	4,198,560,000.31	4,160,209,463.18	189,879,826.64
(2) 职工福利费		266,965,024.46	266,965,024.46	
(3) 社会保险费	967,957.72	153,122,965.00	153,563,241.74	527,680.98
其中：医疗保险费	837,903.79	134,261,859.93	134,697,078.00	402,685.72
工伤保险费	59,946.75	7,194,715.61	7,165,022.05	89,640.31
生育保险费	70,107.18	11,666,389.46	11,701,141.69	35,354.95
(4) 住房公积金	1,437,032.72	131,872,920.74	131,034,760.23	2,275,193.23
(5) 工会经费和职工教育经费	44,613,294.50	64,259,816.61	53,874,344.60	54,998,766.51
(6) 短期带薪缺勤				
(7) 短期利润分享计划				
(8) 其他	342,307.25	39,415,251.15	35,597,986.75	4,159,571.65
合计	198,889,881.70	4,854,195,978.27	4,801,244,820.96	251,841,039.01

### 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	1,579,206.47	249,050,054.83	248,667,198.72	1,962,062.58
失业保险费	75,850.30	9,372,500.54	9,392,040.18	56,310.66
企业年金缴费	2,601,401.68	31,074,643.33	32,176,805.49	1,499,239.52
合计	4,256,458.45	289,497,198.70	290,236,044.39	3,517,612.76

(二十七) 应交税费

税费项目	期末余额	年初余额
增值税	652,921,140.44	246,609,470.46
消费税		
营业税	-730,349,595.12	-3,170,807,636.17
企业所得税	-5,585,359,957.58	-2,416,516,775.16
个人所得税	90,158,555.80	20,955,064.91
城市维护建设税	-327,507,994.05	-336,066,459.83
房产税	70,340,841.30	16,084,926.28
土地增值税	-2,129,286,551.68	-3,414,562,608.95
教育费附加	-237,711,551.03	-243,599,800.55
其他税金	81,515,753.24	-118,891,089.79
合计	-8,115,279,358.68	-9,416,794,908.80

(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	122,020,165.30	16,926,161.09
企业债券利息	886,795,850.26	682,447,653.31
短期借款应付利息	5,600,587.39	1,491,937.14
划分为金融负债的优先股\永续债利息		
合计	1,014,416,602.95	700,865,751.54

(二十九) 应付股利

项目	期末余额	年初余额
普通股股利	377,556,064.00	12,954,305.39
划分为权益工具的优先股\永续债股利		
合计	377,556,064.00	12,954,305.39

(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	36,070,843,740.42	23,792,464,796.10
联营合营企业及其他关联方往来款	19,473,205,022.13	14,708,067,184.77
保证金押金	4,609,764,361.70	4,613,608,123.68
其他	7,644,181,603.68	5,237,898,934.17
合计	67,797,994,727.93	48,352,039,038.72

**2、 账龄超过一年的重要其他应付款**

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
1 年内到期的长期借款	24,016,698,559.86	12,823,992,000.00
1 年内到期的应付债券	2,411,782,156.59	
1 年内到期的长期应付款		
1 年内到期的其他长期负债		
合计	26,428,480,716.45	12,823,992,000.00

1 年内到期的应付债券：

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 美元债	5 亿美元	2013 年 8 月	5 年	3,057,319,643.00	2,457,897,885.52		120,555,990.00	166,671,718.93		2,411,782,156.59
合计	—	—	—	3,057,319,643.00	2,457,897,885.52		120,555,990.00	166,671,718.93		2,411,782,156.59

其他说明：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。

(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	15,675,049,600.00	5,392,131,906.79	4.28%-6.50%
保证借款	127,358,651,192.91	60,252,170,164.58	1.20%-7.48%
信用借款	4,620,150,000.00	3,222,250,000.00	4.51%-7.95%
合计	147,653,850,792.91	68,866,552,071.37	

(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	2,499,170,147.25	5,194,275,425.89
中期票据	9,982,027,601.29	9,967,543,716.90
公司债券	14,970,895,013.20	14,963,771,215.39
合计	27,452,092,761.74	30,125,590,358.18

## 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
2014 美元债	5 亿美元	2014 年 4 月	5 年	3,060,242,237.50	2,736,377,540.37		125,209,727.81	7,001,839.82		2,499,170,147.25
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	997,430,853.51		48,666,666.64	1,038,752.30		998,469,605.81
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	2,990,293,470.32		142,958,333.35	3,089,449.11		2,993,382,919.43
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	2,994,569,865.46		139,916,666.65	6,413,597.07		3,000,983,462.53
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	2,993,189,660.57		103,416,666.64	820,729.01		2,994,010,389.58
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	1,995,034,237.11		74,213,333.31	1,792,638.28		1,996,826,875.39
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	2,494,255,568.31		74,364,583.28	1,493,339.79		2,495,748,908.10
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	2,493,841,285.76		81,676,250.01	1,030,769.90		2,494,872,055.66
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	1,995,304,505.95		60,022,222.21	1,191,495.17		1,996,496,001.12
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	2,992,145,957.69		127,445,833.34	794,825.66		2,992,940,783.35
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	2,985,249,527.61		99,766,666.65	3,942,085.91		2,989,191,613.52
合计				28,060,242,237.50	27,667,692,472.66		1,077,656,949.89	28,609,522.02		27,452,092,761.74

### 应付债券说明：

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	1,470,233.77		1,470,233.77		稳岗补贴
合计	1,470,233.77		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	本期计入当期损 益金额	其他变动	期末余额	与资产相关/ 与收益相关
稳岗补贴	1,470,233.77		1,470,233.77			与收益相关
合计	1,470,233.77		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	11,857,812,078.00	628,983.00				628,983.00	11,858,441,061.00

其他说明：2017 年 1 月 17 日，公司向股票期权激励对象定向发行股票 628,983 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[2017]第 ZG10006 号验资报告。

### (三十六) 其他权益工具

#### 1、 期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

2017 年 10 月 20 日、11 月 3 日，本公司分别发行 2017 年度第一期、第二期中期票据（永续中票）各 25 亿元，合计 50 亿元。发行期限均为 5+N，发行利率均为 5.40%。

#### 2、 期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

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

相关会计处理的依据：上述永续债权没有明确的到期期限，在本公司行使赎回权之前可以长期存续，本公司拥有递延支付本金及递延支付利息的权益，因此根据《企业会计准则第 37 号—金融工具列报》以及《金融负债与权益工具的区分及相关会计处理规定》（财会【2014】13 号）相关规定，本公司将该永续债权计入其他权益工具。

(三十七) 资本公积

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
股本溢价（其他说明 1）	14,815,668,999.00	2,207,101.35		14,817,876,100.35
以权益结算的股份支付权益工具公允价值（其他说明 2）	45,957,668.65	135,561,098.05		181,518,766.70
其他资本公积（其他说明 3）	25,052,426.14	450,328,397.32	12,316,700.90	463,064,122.56
合计	14,886,679,093.79	588,096,596.72	12,316,700.90	15,462,458,989.61

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。

(三十八) 其他综合收益

项目	年初余额	本期发生额					期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
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	6,225,189.54	314,458,919.25		54,734,252.96	259,724,666.29		265,949,855.83
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		-23,777,141.74			-23,777,141.74		-23,777,141.74
可供出售金融资产公允价值变动损益	144,230,767.95	218,937,160.60		54,734,252.96	164,202,907.64		308,433,675.59
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		105,431,647.05			105,431,647.05		105,431,647.05
外币财务报表折算差额	-138,005,578.41	13,867,253.34			13,867,253.34		-124,138,325.07
其他综合收益合计	6,225,189.54	314,458,919.25		54,734,252.96	259,724,666.29		265,949,855.83



### (三十九) 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	2,779,005,924.92	353,273,920.28		3,132,279,845.20
其他				
合计	2,779,005,924.92	353,273,920.28		3,132,279,845.20

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。

### (四十) 未分配利润

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	59,723,465,090.51	51,640,750,151.69
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	59,723,465,090.51	51,640,750,151.69
加：本期归属于母公司所有者的净利润	15,625,886,183.86	12,421,551,064.86
减：提取法定盈余公积	353,273,920.28	627,769,384.44
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利	3,735,408,934.23	3,711,066,741.60
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	71,260,668,419.86	59,723,465,090.51

其他说明：根据公司 2016 年度股东大会决议，公司以 2017 年 2 月 7 日总股本 11,858,441,061 股为基数，每 10 股派发 3.15 元（含税），共计分配利润 3,735,408,934.23 元。

### (四十一) 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	146,154,996,316.65	100,845,173,058.80	154,565,635,942.61	109,835,678,109.94
其他业务	151,238,852.27	27,243,194.21	186,502,187.19	45,002,084.36
合计	146,306,235,168.92	100,872,416,253.01	154,752,138,129.80	109,880,680,194.30

#### 2、 主营业务按行业分项列示如下

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
房地产销售	137,463,398,132.45	95,536,234,231.22	146,956,821,980.78	105,778,439,164.65
其他	8,691,598,184.20	5,308,938,827.58	7,608,813,961.83	4,057,238,945.29
合计	146,154,996,316.65	100,845,173,058.80	154,565,635,942.61	109,835,678,109.94

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	48,314,420,323.79	31,231,627,192.20	55,653,770,887.65	38,375,440,850.65
中国上海	12,162,465,513.53	7,586,550,526.39	16,298,163,821.33	9,779,760,241.89
中国四川	13,166,349,026.98	9,622,555,556.35	9,493,966,308.75	6,769,158,082.28
中国合肥	6,746,304,168.47	4,920,725,070.95	6,800,636,325.14	4,907,649,906.23
中国辽宁	4,907,896,131.97	4,300,979,171.31	4,028,175,527.86	3,118,912,008.22
中国江西	5,234,707,004.22	4,254,281,097.74	1,062,482,743.17	965,249,904.24
中国湖南	3,762,414,471.57	2,816,165,400.35	3,673,900,992.29	2,749,411,626.25
中国湖北	6,315,019,975.50	3,761,210,070.15	4,020,563,975.58	2,474,272,705.57
中国青岛	3,415,393,790.65	2,468,231,249.88	5,943,179,463.28	4,193,314,965.71
中国江苏	9,540,243,052.28	7,124,766,669.46	7,443,163,139.21	5,053,875,405.49
中国山西	1,862,572,208.88	1,323,413,348.51		
中国长春	2,053,627,599.10	1,542,744,757.22	2,292,297,591.87	1,938,130,542.41
中国天津	2,148,800,520.57	1,468,656,744.81	2,706,449,675.02	2,157,029,540.31
中国海南	4,530,454,126.08	3,362,624,942.93		
中国陕西	1,022,180,482.66	747,029,185.86	1,566,805,044.40	1,369,134,023.47
中国重庆	2,228,443,723.26	1,677,189,038.74	5,468,123,851.29	4,818,435,149.52
中国北京	3,353,920,986.36	1,562,333,570.65	14,035,153,134.30	10,051,856,309.13
中国河北	4,186,150,967.55	2,609,773,989.60	3,151,309,530.26	2,062,697,351.87
澳大利亚	392,125,904.88	230,545,692.51	486,085,801.31	324,809,197.28
中国郑州	2,334,435,033.69	1,829,782,462.87	2,272,999,836.15	1,646,647,199.11
中国甘肃	792,446,149.12	577,243,605.53	1,196,448,366.79	794,431,465.96
中国新疆	267,931,377.52	228,807,224.54	137,463,329.30	111,814,080.35
英国	59,120,442.95	37,246,942.04	52,201,613.68	41,976,227.89
中国包头	792,532,408.03	646,225,487.72	409,357,023.78	314,895,301.17
中国浙江	1,531,998,337.53	981,906,875.17	5,483,664,222.98	5,133,103,862.74
中国福建	5,033,042,589.51	3,932,557,185.32	889,273,737.22	683,672,162.20
合计	146,154,996,316.65	100,845,173,058.80	154,565,635,942.61	109,835,678,109.94

### (四十二) 税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
消费税		
营业税	2,580,659,174.32	6,390,722,707.73

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	487,259,922.95	531,783,462.31
教育费附加	364,536,387.25	393,764,197.02
资源税	698,422.01	274,134.66
土地增值税	8,217,872,765.23	7,289,521,219.85
其他税金	805,643,418.29	428,979,366.91
合计	12,456,670,090.05	15,035,045,088.48

#### (四十三) 销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	723,600,694.60	397,401,173.75
广告费	764,805,872.45	902,392,623.32
销售代理费	1,028,988,316.92	1,076,199,186.78
销售现场费用	356,729,038.90	375,787,505.06
宣传活动费	458,678,353.07	491,978,160.77
其他	533,411,385.87	301,119,450.90
合计	3,866,213,661.81	3,544,878,100.58

#### (四十四) 管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	1,840,125,387.64	1,444,963,126.15
差旅交通费	109,995,744.53	84,096,516.78
办公费	147,700,290.18	145,913,688.71
折旧摊销费	252,956,100.21	167,519,832.06
其他	494,060,525.93	424,018,674.80
合计	2,844,838,048.49	2,266,511,838.50

#### (四十五) 财务费用

类别	本期发生额	上期发生额
利息支出	3,489,155,791.55	2,217,007,082.79
减：利息收入	975,402,629.46	510,503,859.87
汇兑损益	-281,655,235.71	347,992,195.42
其他支出	159,664,641.02	179,429,587.12
合计	2,391,762,567.40	2,233,925,005.46

其他说明：本期汇兑损益主要系美元债券受汇率变化产生。

#### (四十六) 资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	146,116,996.66	-44,686,075.77
存货跌价损失	-81,866,804.79	
其他	1,869,023.07	4,276,543.78
合计	66,119,214.94	-40,409,531.99

#### (四十七) 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	-586,471.04	-40,648,207.75
合计	-586,471.04	23,652,196.72

#### (四十八) 投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	1,563,925,406.95	1,218,133,501.25
处置长期股权投资产生的投资收益	56,067,115.06	22,739,075.42
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	46,079,983.09	6,047,831.38
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	14,353,617.93	769.60
处置构成业务的处置组产生的投资收益		
合计	1,680,426,123.03	1,246,921,177.65

#### (四十九) 资产处置收益

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
固定资产处置利得	2,245,910.47	1,098,694.33	2,245,910.47
固定资产处置损失	-432,371.45	-965,133.01	-432,371.45
合计	1,813,539.02	133,561.32	1,813,539.02

#### (五十) 其他收益

补助项目	本期发生额	上期发生额	与收益相关
稳岗补贴	1,470,233.77		1,470,233.77
合计	1,470,233.77		1,470,233.77

### (五十一) 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
债务重组利得			
接受捐赠			
盘盈利得			
政府补助		1,837,929.33	
罚款及违约金收入	225,862,194.16	230,853,540.24	225,862,194.16
其他	99,320,032.09	76,772,075.62	99,320,032.09
合计	325,182,226.25	309,463,545.19	325,182,226.25

#### 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	

### (五十二) 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
债务重组损失			
对外捐赠	8,809,191.26	4,564,973.22	8,809,191.26
非常损失			
盘亏损失			
非流动资产毁损报废损失			
罚款支出	24,321,696.54	16,225,624.69	24,321,696.54
其他	119,521,724.03	101,457,528.76	119,521,724.03
合计	152,652,611.83	122,248,126.67	152,652,611.83

### (五十三) 所得税费用

#### 1、 所得税费用表

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	7,478,889,094.15	6,495,618,923.80
递延所得税费用	-1,456,639,443.85	-258,101,329.21
合计	6,022,249,650.30	6,237,517,594.59

## 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	25,699,449,329.46
按法定[或适用]税率计算的所得税费用	6,424,862,332.37
子公司适用不同税率的影响	2,869,609.36
调整以前期间所得税的影响	-67,316,862.20
非应税收入的影响	-406,090,755.54
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	162,785,924.40
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-397,047,712.49
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	237,619,424.44
其他	64,567,689.96
所得税费用	6,022,249,650.30

## (五十四) 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	55,784,342,488.53	39,377,683,674.46
购房诚意金及代收业主款项	281,912,393.90	442,966,021.46
其他	419,526,679.26	3,002,255,130.44
合 计	56,485,781,561.69	42,822,904,826.36

### 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	65,150,917,846.28	35,352,681,505.27
期间费用	5,707,680,199.81	4,055,513,818.77
其他	1,584,095,899.87	1,712,220,096.61
合 计	72,442,693,945.96	41,120,415,420.65

### 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	1,630,467,754.38	
合 计	1,630,467,754.38	

### 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	74,422,423.81	176,066,114.47
合 计	74,422,423.81	176,066,114.47

## 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	58,013,977.81	126,065,112.88
少数股东减资		750,000,000.00
合 计	58,013,977.81	876,065,112.88

## (五十五) 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	19,677,199,679.16	17,073,049,723.99
加：资产减值准备	66,119,214.94	-40,409,531.99
固定资产折旧、投资性房地产摊销	731,424,338.11	733,603,550.58
无形资产摊销	10,753,129.90	8,678,685.27
长期待摊费用摊销	49,821,169.93	44,347,408.49
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）	-1,813,539.02	-133,561.32
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）	586,471.04	-23,652,196.72
财务费用（收益以“-”号填列）	3,489,155,791.55	2,217,007,082.79
投资损失（收益以“-”号填列）	-1,680,426,123.03	-1,246,921,177.65
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-1,456,736,211.57	-261,861,045.75
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	96,767.72	51,344,120.23
存货的减少（增加以“-”号填列）	-86,367,044,253.70	-13,221,908,816.62
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-33,471,480,279.75	-20,751,389,271.64
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	69,656,488,403.85	49,472,202,224.34
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-29,295,855,440.87	34,053,957,194.00
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3、现金及现金等价物净变动情况		
现金的期末余额	67,733,127,824.53	46,720,275,950.08
减：现金的期初余额	46,720,275,950.08	36,947,019,769.99
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	21,012,851,874.45	9,773,256,180.09

## 2、 本期支付的取得子公司的现金净额

项目	金额
一、本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	11,582,957,369.68
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	105,650,520.17
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	11,477,306,849.51

## 3、 本期收到的处置子公司的现金净额

项目	金额
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	1,020,052,138.45
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	157,119,739.39
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	862,932,399.06

## 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	67,733,127,824.53	46,720,275,950.08
其中：库存现金	4,630,869.83	5,698,210.62
可随时用于支付的银行存款	67,728,496,954.70	46,714,577,739.46
可随时用于支付的其他货币资金		
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	67,733,127,824.53	46,720,275,950.08
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金及现金等价物		

## (五十六) 所有权或使用权受到限制的资产

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	68,073,141.05	履约保证金存款
存货	41,051,899,727.71	借款抵押
固定资产	717,217,277.27	借款抵押
投资性房地产	7,419,042,094.50	借款抵押
合计	49,256,232,240.53	



(五十七) 外币货币性项目

1、 外币货币性项目

项 目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金			2,053,297,681.31
其中：美元	195,380,907.76	6.5342	1,276,657,927.49
港币	13,767,229.49	0.8359	11,508,164.80
英镑	12,352,782.57	8.7792	108,447,548.74
澳元	128,943,614.57	5.0928	656,684,040.28
一年内到期的非流动负债			2,411,782,156.56
其中：美元	369,101,367.66	6.5342	2,411,782,156.56
长期借款			2,931,807,003.05
其中：美元	88,400,000.00	6.5342	577,623,280.00
澳元	462,257,250.05	5.0928	2,354,183,723.05
应付债券			2,499,170,147.25
其中：美元	382,475,306.43	6.5342	2,499,170,147.25

## 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
陕西永兴房地产开发有限公司（“陕西永兴”）	2017 年 5 月	117,458,103.79	100.00	收购	2017 年 5 月	控制权移交		-1,246,773.58
成都鑫泓置业有限公司（“成都鑫泓”）	2017 年 3 月	19,426,732.49	100.00	收购	2017 年 3 月	控制权移交		-5,887,920.96
成都保利天悦房地产开发有限公司（“成都天悦”）	2017 年 3 月	64,730,000.00	89.00	增资扩股	2017 年 3 月	控制权移交	72,777.11	-3,092,105.83
北京中盈万泰投资管理有限公司（“北京中盈”）	2017 年 2 月	100,000.00	100.00	收购	2017 年 2 月	控制权移交		-1,334,473.45
大连中盈万泰置业有限公司（“大连中盈”）								
深圳市保资昇华置业有限公司（“保资昇华”）	2017 年 6 月		100.00	收购	2017 年 6 月	控制权移交		1,441.32
郑州新启辰房地产开发有限公司（“郑州新启辰”）	2017 年 6 月		70.00	收购	2017 年 6 月	控制权移交		-940,968.43
郑州新盛和置业有限公司（“郑州新盛和”）	2017 年 6 月		70.00	收购	2017 年 6 月	控制权移交		-2,890.90
郑州展兴置业有限公司（“郑州展兴”）	2017 年 6 月		70.00	收购	2017 年 6 月	控制权移交		-2,070.09
湖北鸿誉置业有限公司（“湖北鸿誉”）	2017 年 6 月	208,000,000.00	80.00	收购	2017 年 6 月	控制权移交		-376,427.33
佛山市盛世隽恩企业管理有限公司（“盛世隽恩”）	2017 年 6 月	119,962,646.60	52.10	收购	2017 年 6 月	控制权移交		-392,135.06
江门市骏凯豪庭开发建设有限公司（“骏凯豪庭”）	2017 年 6 月	260,200,000.00	51.00	收购	2017 年 6 月	控制权移交	89,234,468.63	-16,744,466.66
天津宁盛建筑工程有限公司（“天津宁盛”）	2017 年 6 月	934,155,000.00	60.00	收购	2017 年 6 月	控制权移交		-1,876,769.74
天津宁亮建筑工程有限公司（“天津宁亮”）								
天津宁奕建筑工程有限公司（“天津宁奕”）								
三亚广兴实业开发有限公司（“三亚广兴”）	2017 年 1 月	19,215,700.00	45.00	增资扩股	2017 年 1 月	控制权移交	914,942,562.54	3,818,168.20
重庆星畔置业有限公司（“重庆星畔”）	2017 年 6 月	10,000,000.00	50.00	收购	2017 年 6 月	控制权移交		-3,461,335.00
江西航都投资发展有限公司（“江西航都”）	2017 年 6 月	283,090,500.00	51.00	收购	2017 年 6 月	控制权移交	560,838,537.59	-212,117,927.71
南昌航都实业有限公司（“南昌航都”）								
南昌航行投资发展有限公司（“南昌航行”）								

保利房地产（集团）股份有限公司  
2017 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
南昌航飞投资发展有限公司（“南昌航飞”）								
中航里城有限公司（“中航里城”）								
南京航泰园林有限公司								
南京润巨建设有限公司								
深圳市航城投资有限公司								
深圳市航投投资有限公司								
深圳市航园投资有限公司								
深圳前海中航里城合伙企业（有限合伙）								
南京航景房地产开发有限公司								
南京恒发房地产开发有限公司	2017 年 4 月	1,913,369,700.00	80.00	收购	2017 年 4 月	控制权移交	2,818,994,777.99	1,869,526.26
南京航鼎房地产开发有限公司								
晋江中航里城置业有限公司								
云南航樾投资发展有限公司								
云南华艺园林绿化有限公司								
重庆航宏置业有限公司								
广州市航里房地产开发有限公司								
湖南中锴置业有限公司								
西安立景房地产开发有限公司								
航空大世界科技文化有限公司（“航空大世界”）								
北京飞翔家航空文化有限公司	2017 年 2 月	50,467,200.00	80.00	收购	2017 年 2 月	控制权移交	10,479,197.07	-34,401,416.25
成都航誉科技有限公司								
北京信立投资管理有限公司								
北京凯恩大成资产管理有限公司	2017 年 7 月	648,257,800.00	100.00	收购	2017 年 7 月	控制权移交		-2,065,893.49

保利房地产（集团）股份有限公司  
2017 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
北供大成（北京）置业有限公司								
京合保成（北京）房地产开发有限公司								
珠海天志发展置业有限公司	2017 年 7 月	3,993,632,012.05	50.00	收购	2017 年 7 月	控制权移交	24,889,306.87	-27,376,558.81
云南恒诺赛鑫投资有限公司	2017 年 12 月	91,960,000.00	55.00	收购	2017 年 12 月	控制权移交		-2,996,300.73
普宁市华荣实业投资有限公司	2017 年 10 月	16,000,000.00	80.00	收购	2017 年 10 月	控制权移交		-766,280.53
大连金保房地产开发有限公司	2017 年 12 月	25,000,000.00	50.00	收购	2017 年 12 月	控制权移交		-2,525,281.05
大连金玺房地产开发有限公司	2017 年 10 月	25,000,000.00	50.00	收购	2017 年 10 月	控制权移交		-7,367,849.12
大连金嵘房地产开发有限公司								
益阳市湘龙房地产开发有限公司	2017 年 11 月	42,168,240.00	60.00	收购	2017 年 11 月	控制权移交		-408,257.29
保葵投资有限公司	2017 年 12 月	484,800,159.04	100.00	收购	2017 年 12 月	控制权移交		-269,580.04
江门财神体育发展有限公司								
上海华轶实业有限公司	2017 年 12 月	4,970,560,000.00	50.00	增资扩股	2017 年 12 月	控制权移交		-4,609,355.20
英德市时代兴业房地产开发有限公司	2017 年 7 月	5,000,000.00	100.00	收购	2017 年 7 月	控制权移交		-245,717.92
茂名市福盛发展有限公司	2017 年 8 月	10,897,344.14	51.00	收购	2017 年 8 月	控制权移交		-684,313.43
九江市冠宸置业有限公司	2017 年 7 月	52,050,000.00	51.00	收购	2017 年 7 月	控制权移交		11,038.56
湖南新滨湖房地产开发有限公司	2017 年 7 月	19,091,442.00	51.00	收购	2017 年 7 月	控制权移交		-1,516,658.99
佛山化纤集团有限公司（其他说明 1）	2017 年 12 月	1,050,000,000.00	60.00	收购	2017 年 12 月	控制权移交		

其他说明 1：根据公司与佛山化纤集团有限公司原股东签订的相关协议，公司获得了佛山化纤集团有限公司相关的土地使用权。

## 2、 合并成本及商誉

项目	合计
合并成本	
—现金	15,434,592,580.11
—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	15,434,592,580.11
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	15,434,592,580.11
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

	陕西永兴房地产开发有限公司		成都鑫泓置业有限公司	
	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：	145,786,478.75	89,427,200.37	99,426,732.49	66,765,494.88
货币资金	18,212.82	18,212.82	34,658.41	34,658.41
应收款项	11,922.50	11,922.50	34,765,075.99	34,765,075.99
存货	145,756,343.43	89,397,065.05	64,626,998.09	31,965,760.48
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				
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产				
递延所得税资产				
其他非流动资产				
负债：	28,328,374.96	28,328,374.96	80,000,000.00	80,000,000.00
借款			80,000,000.00	80,000,000.00
应付款项	28,328,374.96	28,328,374.96		
净资产	117,458,103.79	61,098,825.41	19,426,732.49	-13,234,505.12
减：少数股东权益				
取得的净资产	117,458,103.79	61,098,825.41	19,426,732.49	-13,234,505.12

续表：

	成都保利天悦房地产开发有限公司		北京中盈万泰投资管理有限公司&大连中盈万泰置业有限公司	
	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：	1,143,332,039.89	1,078,028,111.31	487,918,091.47	478,456,444.43
货币资金	142,835.23	142,835.23	3,574.54	3,574.54
应收款项			450,000.00	450,000.00
存货	1,143,189,204.66	1,077,885,276.08	487,441,593.06	477,979,946.02
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				
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产				
递延所得税资产			22,923.87	22,923.87
其他非流动资产				
负债：	1,070,601,702.81	1,070,601,702.81	487,818,091.47	487,818,091.47
借款				
应付款项	1,070,601,702.81	1,070,601,702.81	487,818,091.47	487,818,091.47
净资产	72,730,337.08	7,426,408.50	100,000.00	-9,361,647.04
减：少数股东权益	8,000,337.08	816,904.93		
取得的净资产	64,730,000.00	6,609,503.57	100,000.00	-9,361,647.04

续表：

	深圳市保资昇华置业有限公司		郑州新启辰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：	10,000,400.00	10,000,400.00	15,005,240.00	15,008,125.99
货币资金	11,841.32	11,841.32	8,125.99	8,125.99
应收款项	9,988,558.68	9,988,558.68	14,997,114.01	15,000,000.00
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				

	深圳市保资昇华置业有限公司		郑州新启辰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
长期待摊费用				
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产				
递延所得税资产				
其他非流动资产				
负债：	10,000,400.00	10,000,400.00	15,005,240.00	15,005,240.00
借款				
应付款项	10,000,400.00	10,000,400.00	15,005,240.00	15,005,240.00
净资产				2,885.99
减：少数股东权益				865.80
取得的净资产				2,020.19

续表：

	郑州新盛和置业有限公司		郑州展兴置业有限公司	
	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：	15,221,740.00	15,000,767.06	15,004,100.00	15,001,136.57
货币资金	767.06	767.06	1,136.57	1,136.57
应收款项	15,220,972.94	15,000,000.00	15,002,963.43	15,000,000.00
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				
长期待摊费用				
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产				
递延所得税资产				
其他非流动资产				
负债：	15,221,740.00	15,221,740.00	15,004,100.00	15,004,100.00
借款				
应付款项	15,221,740.00	15,221,740.00	15,004,100.00	15,004,100.00
净资产		-220,972.94		-2,963.43
减：少数股东权益		-66,291.88		-889.03
取得的净资产		-154,681.06		-2,074.40

续表：

	湖北鸿誉置业有限公司		佛山市盛世隽恩企业管理有限公司	
	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：	617,842,568.89	407,744,627.49	236,316,332.40	231,780,732.00
货币资金	100.00	100.00		
应收款项				
存货	617,842,468.89	407,744,527.49	236,316,332.40	231,780,732.00
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				
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产				
递延所得税资产				
其他非流动资产				
负债：	357,842,568.89	357,842,568.89	6,061,732.40	6,061,732.40
借款				
应付款项	357,842,568.89	357,842,568.89	6,061,732.40	6,061,732.40
净资产	260,000,000.00	49,902,058.60	230,254,600.00	225,718,999.60
减：少数股东权益	52,000,000.00	9,980,411.72	110,291,953.40	108,119,400.81
取得的净资产	208,000,000.00	39,921,646.88	119,962,646.60	117,599,598.79

续表：

	江门市骏凯豪庭开发建设有限公司		天津宁盛建筑工程有限公司&天津宁亮建筑工程有限公司&天津宁奕建筑工程有限公司	
	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：	1,852,754,492.30	1,531,000,916.60	2,117,145,367.60	561,295,901.22
货币资金	25,197,119.89	25,197,119.89	2,643.46	2,643.46
应收款项	21,790,967.46	21,790,967.46	4,430,000.00	4,430,000.00
存货	1,805,201,522.27	1,483,447,946.57	2,059,501,462.87	503,651,996.49
可供出售金融资产				
长期股权投资				
固定资产	246,237.21	246,237.21		
投资性房地产				
在建工程				



	江门市骏凯豪庭开发建设有限公司		天津宁盛建筑工程有限公司&天津宁亮建筑工程有限公司&天津宁奕建筑工程有限公司	
	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
无形资产	318,645.47	318,645.47		
长期待摊费用				
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产			53,211,261.27	53,211,261.27
递延所得税资产				
其他非流动资产				
负债：	1,342,558,413.87	1,342,558,413.87	560,220,367.60	560,220,367.60
借款	200,590,400.00	200,590,400.00		
应付款项	1,141,968,013.87	1,141,968,013.87	560,220,367.60	560,220,367.60
净资产	510,196,078.43	188,442,502.73	1,556,925,000.00	1,075,533.62
减：少数股东权益	249,996,078.43	92,336,826.34	622,770,000.00	430,213.45
取得的净资产	260,200,000.00	96,105,676.39	934,155,000.00	645,320.17

续表：

	三亚广兴实业开发有限公司		重庆星畔置业有限公司	
	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：	2,226,622,607.97	2,100,080,250.39	649,090,000.00	639,024,462.89
货币资金	81,044,083.68	81,044,083.68	6,611,503.18	6,611,503.18
应收款项	240,459,549.80	240,459,549.80	92,614.00	92,614.00
存货	1,903,440,991.48	1,776,898,633.90	642,364,037.11	632,298,500.00
可供出售金融资产				
长期股权投资				
固定资产	1,485,607.51	1,485,607.51		
投资性房地产				
在建工程				
无形资产				
长期待摊费用	192,375.50	192,375.50		
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产				
递延所得税资产			21,845.71	21,845.71
其他非流动资产				
负债：	2,183,921,052.41	2,183,921,052.41	629,090,000.00	629,090,000.00
借款	169,980,313.51	169,980,313.51		
应付款项	2,013,940,738.90	2,013,940,738.90	629,090,000.00	629,090,000.00
净资产	42,701,555.56	-83,840,802.02	20,000,000.00	9,934,462.89
减：少数股东权益	23,485,855.56	-46,112,441.11	10,000,000.00	4,967,231.45

	三亚广兴实业开发有限公司		重庆星畔置业有限公司	
	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
取得的净资产	19,215,700.00	-37,728,360.91	10,000,000.00	4,967,231.44

续表：

	江西航都投资发展有限公司&南昌航都实业有限公司&南昌航行投资发展有限公司&南昌航飞投资发展有限公司		中航里城及其子公司	
	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：	7,523,496,322.05	7,468,425,272.33	33,959,103,983.33	33,168,478,176.72
货币资金	411,341,422.04	411,341,422.04	4,911,201,208.57	4,911,201,208.57
应收款项	1,218,351,334.11	1,218,351,334.11	3,452,862,896.42	3,452,862,896.42
存货	5,892,621,673.56	5,837,550,623.84	22,043,187,518.56	21,252,561,711.95
可供出售金融资产				
长期股权投资			235,376,002.60	235,376,002.60
固定资产	738,019.64	738,019.64	2,382,529.87	2,382,529.87
投资性房地产				
在建工程				
无形资产				
长期待摊费用	443,872.70	443,872.70	20,535,858.79	20,535,858.79
一年内到期的非流动资产			200,000,000.00	200,000,000.00
其他流动资产			542,925,571.77	542,925,571.77
递延所得税资产			9,106,232.96	9,106,232.96
其他非流动资产			2,541,526,163.79	2,541,526,163.79
负债：	6,968,416,910.29	6,968,416,910.29	31,567,391,858.33	31,567,391,858.33
借款	5,307,000,000.00	5,307,000,000.00	15,489,000,000.00	15,489,000,000.00
应付款项	1,661,416,910.29	1,661,416,910.29	16,078,391,858.33	16,078,391,858.33
净资产	555,079,411.76	500,008,362.04	2,391,712,125.00	1,601,086,318.39
减：少数股东权益	271,988,911.76	245,004,097.40	478,342,425.00	320,217,263.68
取得的净资产	283,090,500.00	255,004,264.64	1,913,369,700.00	1,280,869,054.71

续表：

	航空大世界科技文化有限公司		北京信立投资管理有限公司&北京凯恩大成资产管理有限公司及子公司（其他说明1）	
	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：	985,240,929.95	1,074,055,089.70	948,847,472.20	300,463,860.02
货币资金	45,893,054.26	45,893,054.26	11,360.02	11,360.02
应收款项	187,925,015.07	187,925,015.07	452,500.00	452,500.00
存货	463,416,993.85	552,231,153.60	948,383,612.18	300,000,000.00

保利房地产（集团）股份有限公司  
2017 年度  
财务报表附注

	航空大世界科技文化有限公司		北京信立投资管理有限公司&北京凯恩大成资产管理 管理有限公司及子公司（其他说明1）	
	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
可供出售金融资产				
长期股权投资	6,953,489.22	6,953,489.22		
固定资产	6,013,118.48	6,013,118.48		
投资性房地产				
在建工程	260,063,510.61	260,063,510.61		
无形资产				
长期待摊费用	4,319,502.37	4,319,502.37		
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产	10,656,246.09	10,656,246.09		
递延所得税资产				
其他非流动资产				
负债：	922,156,929.95	922,156,929.95	300,589,672.20	300,589,672.20
借款	100,000,000.00	100,000,000.00		
应付款项	822,156,929.95	822,156,929.95	300,589,672.20	300,589,672.20
净资产	63,084,000.00	151,898,159.75	648,257,800.00	-125,812.18
减：少数股东权益	12,616,800.00	30,379,631.95		
取得的净资产	50,467,200.00	121,518,527.80	648,257,800.00	-125,812.18

续表：

	珠海天志发展置业有限公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值
资产总额：	14,745,758,274.53	11,338,425,728.56
货币资金	4,059,245,790.11	4,059,245,790.11
应收款项	39,759,485.28	39,759,485.28
存货	10,055,153,906.31	6,647,821,360.34
可供出售金融资产		
长期股权投资	250,000.00	250,000.00
固定资产	575,677,947.85	575,677,947.85
投资性房地产		
在建工程	13,452,753.51	13,452,753.51
无形资产	11,537.50	11,537.50
长期待摊费用	1,236,167.46	1,236,167.46
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
递延所得税资产	970,686.51	970,686.51
其他非流动资产		

	珠海天志发展置业有限公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值
负债：	6,758,494,250.43	6,758,494,250.43
借款	6,709,131,402.79	6,709,131,402.79
应付款项	49,362,847.64	49,362,847.64
净资产	7,987,264,024.10	4,579,931,478.13
减：少数股东权益	3,993,632,012.05	2,289,965,739.07
取得的净资产	3,993,632,012.05	2,289,965,739.07

续表：

	云南恒诺赛鑫投资有限公司		普宁市华荣实业投资有限公司	
	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：	179,605,107.74	157,894,758.92	402,609,292.36	398,924,885.72
货币资金	158,880.31	158,880.31	1,330,902.67	1,330,902.67
应收款项	18,291,987.76	18,291,987.76	2,076,957.30	2,076,957.30
存货	159,520,803.01	137,810,454.19	398,947,461.50	395,263,054.86
可供出售金融资产				
长期股权投资				
固定资产	1,409,485.00	1,409,485.00	249,277.77	249,277.77
投资性房地产				
在建工程				
无形资产	4,162.50	4,162.50		
长期待摊费用	40,538.12	40,538.12	4,693.12	4,693.12
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产	179,251.04	179,251.04		
递延所得税资产				
其他非流动资产				
负债：	12,405,107.74	12,405,107.74	382,609,292.36	382,609,292.36
借款	10,000,000.00	10,000,000.00		
应付款项	2,405,107.74	2,405,107.74	382,609,292.36	382,609,292.36
净资产	167,200,000.00	145,489,651.18	20,000,000.00	16,315,593.36
减：少数股东权益	75,240,000.00	65,470,343.03	4,000,000.00	3,263,118.67
取得的净资产	91,960,000.00	80,019,308.15	16,000,000.00	13,052,474.69

续表：

	大连金保房地产开发有限公司		大连金玺房地产开发有限公司&大连金嵘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：	479,939,752.65	473,467,236.43	383,244,651.71	378,533,556.01
货币资金	24,805,066.62	24,805,066.62	38,277,748.31	38,277,748.31
应收款项	134,880.49	134,880.49	707,610.31	707,610.31
存货	450,769,584.14	444,297,067.92	341,747,036.40	337,035,940.70
可供出售金融资产				
长期股权投资				
固定资产	29,429.86	29,429.86	73,036.99	73,036.99
投资性房地产				
在建工程				
无形资产				
长期待摊费用				
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产	2,096,484.85	2,096,484.85	1,047,371.21	1,047,371.21
递延所得税资产	2,104,306.69	2,104,306.69	1,391,848.49	1,391,848.49
其他非流动资产				
负债：	429,939,752.65	429,939,752.65	333,244,651.71	333,244,651.71
借款				
应付款项	429,939,752.65	429,939,752.65	333,244,651.71	333,244,651.71
净资产	50,000,000.00	43,527,483.78	50,000,000.00	45,288,904.30
减：少数股东权益	25,000,000.00	21,763,741.89	25,000,000.00	22,644,452.15
取得的净资产	25,000,000.00	21,763,741.89	25,000,000.00	22,644,452.15

续表：

	益阳市湘龙房地产开发有限公司		保葵投资有限公司&江门财神体育发展有限公司	
	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：	105,665,101.55	60,745,236.77	538,220,113.76	52,007,047.69
货币资金	803,576.09	803,576.09	137,868.28	137,868.28
应收款项	250,000.00	250,000.00	7,091,621.73	7,091,621.73
存货	104,452,735.79	59,532,871.01	530,988,411.69	44,775,345.62
可供出售金融资产				
长期股权投资				
固定资产	49,860.00	49,860.00		
投资性房地产				

保利房地产（集团）股份有限公司  
2017 年度  
财务报表附注

	益阳市湘龙房地产开发有限公司		保葵投资有限公司&江门财神体育发展有限公司	
	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
在建工程				
无形资产				
长期待摊费用				
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产	108,929.67	108,929.67	2,212.06	2,212.06
递延所得税资产				
其他非流动资产				
负债：	35,384,701.55	35,384,701.55	53,419,954.72	53,419,954.72
借款				
应付款项	35,384,701.55	35,384,701.55	53,419,954.72	53,419,954.72
净资产	70,280,400.00	25,360,535.22	484,800,159.04	-1,412,907.03
减：少数股东权益	28,112,160.00	10,144,214.09		
取得的净资产	42,168,240.00	15,216,321.13	484,800,159.04	-1,412,907.03

续表：

	上海华轶实业有限公司		英德市时代兴业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：	22,787,520,000.00	12,876,383,719.50	69,045,322.50	68,359,627.30
货币资金	29,983,719.50	29,983,719.50	45,511.15	45,511.15
应收款项			5,303.15	5,303.15
存货	22,148,012,471.22	12,236,876,190.72	68,994,508.20	68,308,813.00
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				
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产	609,523,809.28	609,523,809.28		
递延所得税资产				
其他非流动资产				
负债：	12,846,400,000.00	12,846,400,000.00	64,045,322.50	64,045,322.50
借款				
应付款项	12,846,400,000.00	12,846,400,000.00	64,045,322.50	64,045,322.50

保利房地产（集团）股份有限公司  
2017 年度  
财务报表附注

	上海华轶实业有限公司		英德市时代兴业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
净资产	9,941,120,000.00	29,983,719.50	5,000,000.00	4,314,304.80
减：少数股东权益	4,970,560,000.00	14,991,859.75		
取得的净资产	4,970,560,000.00	14,991,859.75	5,000,000.00	4,314,304.80

续表：

	茂名市福盛发展有限公司		九江市冠宸置业有限公司	
	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：	78,477,503.45	78,477,503.46	300,606,123.53	198,547,300.00
货币资金	3,177,906.88	3,177,906.88		
应收款项	791,015.76	791,015.76		
存货	74,320,556.43	74,320,556.44	300,606,123.53	198,547,300.00
可供出售金融资产				
长期股权投资				
固定资产	152,685.27	152,685.27		
投资性房地产				
在建工程				
无形资产	35,339.11	35,339.11		
长期待摊费用				
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产				
递延所得税资产				
其他非流动资产				
负债：	57,110,162.00	57,110,162.00	198,547,300.00	198,547,300.00
借款				
应付款项	57,110,162.00	57,110,162.00	198,547,300.00	198,547,300.00
净资产	21,367,341.45	21,367,341.46	102,058,823.53	
减：少数股东权益	10,469,997.31	10,469,997.32	50,008,823.53	
取得的净资产	10,897,344.14	10,897,344.14	52,050,000.00	

续表：

	湖南新滨湖房地产开发有限公司		佛山化纤集团有限公司	
	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：	183,171,061.96	170,460,380.00	1,750,000,000.00	585,006,800.00
货币资金				
应收款项	10,860,000.00	10,860,000.00		

保利房地产（集团）股份有限公司  
2017 年度  
财务报表附注

	湖南新滨湖房地产开发有限公司		佛山化纤集团有限公司	
	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
存货	172,311,061.96	159,600,380.00	1,750,000,000.00	585,006,800.00
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				
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产				
递延所得税资产				
其他非流动资产				
负债：	145,736,861.96	145,736,861.96		
借款				
应付款项	145,736,861.96	145,736,861.96		
净资产	37,434,200.00	24,723,518.04	1,750,000,000.00	585,006,800.00
减：少数股东权益	18,342,758.00	12,114,523.84	700,000,000.00	234,002,720.00
取得的净资产	19,091,442.00	12,608,994.20	1,050,000,000.00	351,004,080.00

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
太原晋普房地产开发有限公司	43,204,407.96	69.00	转让	2017年2月	控制权移交	848,814.75	1.00	617,921.52	626,150.84	8,229.32	参考交易价格	
信保诚(天津)股权投资基金管理有限公司	45,558,760.04	40.00	转让	2017年4月	控制权移交	4,084,617.87	30.00	31,105,606.62	34,169,070.03	3,063,463.41	参考交易价格	
西藏轩隆创业投资管理有限公司												
佛山保利兴泰房地产开发有限公司	5,500,000.00	55.00	转让	2017年5月	控制权移交		45.00	4,500,000.00	4,500,000.00		参考交易价格	
上海保运股权投资基金管理有限公司	35,725,394.74	22.00	增资扩股	2017年5月	控制权移交		30.00	48,716,447.37	48,716,447.37		参考交易价格	
广东信保建设投资管理有限公司	211,482,880.00	70.00	转让	2017年5月	控制权移交	9,970,891.10	30.00	86,362,280.96	90,635,520.00	4,273,239.04	参考交易价格	
云南华艺园林绿化有限公司	7,021,686.14	70.00	转让	2017年11月	控制权移交	552,530.22					参考交易价格	
上海保利建衡房地产有限公司	129,987,500.00	100.00	转让	2017年11月	控制权移交	31,723,906.30					参考交易价格	
保利(通化)房地产开发有限公司	32,763,228.17	100.00	转让	2017年11月	控制权移交	5,941,170.43					参考交易价格	
郴州市乾嘉盛房地产有限公司	50,073,900.00	100.00	转让	2017年11月	控制权移交	11,942,578.16					参考交易价格	
佛山顺德中欧产业发展有限公司	5,000,000.00	50.00	转让	2017年7月	控制权移交						参考交易价格	
青岛广瑞置业有限公司	312,882,854.82	63.00	增资扩股	2017年12月	控制权移交	37,399,512.03	10.00	43,727,514.73	49,663,945.21	5,936,430.48	参考交易价格	
武汉保利金砺房地产开发有限公司	15,000,000.00	60.00	转让	2017年11月	控制权移交	1,608,383.52	40.00	8,927,744.32	10,000,000.00	1,072,255.68	参考交易价格	
长春保利恒信房地产开发有限公司	23,806,800.00	100.00	转让	2017年11月	控制权移交	-27,659,611.26					参考交易价格	
长沙永峰房地产开发有限公司	30,902,218.45	100.00	转让	2017年11月	控制权移交	-20,046,598.09					参考交易价格	

说明：佛山顺德中欧产业发展有限公司为佛山保利鑫诚房地产开发有限公司分立产生，2017年7月处置。

(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
中山祥越实业投资有限公司	中山市	1,098,247,921.89	-1,752,078.11
珠海和新实业有限公司	珠海市	-40.66	-40.66
珠海和誉实业有限公司	珠海市	-40.39	-40.39
惠州市和越投资有限公司	惠州市	-150,289.44	-150,289.44
保利（梅州）房地产开发有限公司	梅州市	96,397,082.79	-3,602,917.21
保利（汕头）房地产投资有限公司	汕头市	97,067,665.08	-2,932,334.92
保利（揭阳）实业投资有限公司	揭阳市	-229,525.00	-229,525.00
珠海和筑房地产开发有限公司	珠海市	299,649,562.07	-350,437.93
珠海市碧弘碧桂园房地产开发有限公司	珠海市	298,828,560.47	-1,171,439.53
洛阳都利置业有限公司	洛阳市	241,868.27	-658,131.73
漳州中和房地产开发有限公司	漳州市	9,804,951.20	-195,048.80
福州中隆泰实业有限公司	福州市	-461,384.42	-461,384.42
保利（莆田）房地产开发有限公司	莆田市	22,627,978.04	2,627,978.04
太原保利林语房地产开发有限公司	太原市	8,303,743.81	-1,696,256.19
天水保利堃顺房地产开发有限公司	天水市	229,265,187.71	-734,812.29
北京睿斯企业管理有限公司	北京市	1,000,000.00	
北京和信金泰房地产开发有限公司	北京市	2,992,779,910.78	-2,220,089.22
北京怀筑置地有限公司	北京市	49,967,664.52	-32,335.48
邢台保那房地产开发有限公司	邢台市	222,927,219.15	-72,780.85
邯郸保利筑善房地产开发有限公司	邯郸市		
衡水保衡房地产开发有限公司	衡水市	-2,686,232.49	-2,686,232.49
广州市保投房地产开发有限公司	广州市	10,002,813.88	2,813.88
广州市保毅房地产开发有限公司	广州市	9,999,026.38	-973.62
广州保泰实业发展有限公司	广州市	9,284,043.43	-715,956.57
广州悦腾房地产有限公司	广州市	-26.50	-26.50
广州市保嘉房地产开发有限公司	广州市	8,359,108.05	-1,640,891.95
广州保增投资有限公司	广州市	-36,790.52	-36,790.52
深圳市保利房地产投资有限公司	深圳市	97,777,858.13	-2,222,141.87
广州保利中创科技发展有限公司	广州市	4,158,983.50	-841,016.50
成都保利天府实业有限公司	成都市	-532,243.80	-532,243.80
仁寿佳鑫房地产开发有限公司	眉山市	499,884,494.99	-115,505.01
四川万合鑫城置业有限公司	眉山市	499,793,852.38	-206,147.62
成都锐驰企业管理有限公司	成都市	999,625.00	-375.00
四川保利金仁房地产开发有限公司	眉山市	14,413,428.90	-5,586,571.10
成都保利锐鑫房地产开发有限公司	成都市	99,140,090.45	-859,909.55

保利房地产（集团）股份有限公司  
2017 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
Poly Agency NSW Pty Ltd	悉尼	-1,577,753.97	-1,608,881.46
Kogarah 048 Service Pty Ltd ATF Kogarah 048 Trust	悉尼	-28,128.81	-29,193.66
Kitchener 048 Service Pty Ltd ATF Kitchener 048 Trust	悉尼	-166,768.58	-119,366.13
保利（广州）物业发展有限公司	广州市	1,398,092.94	1,398,092.94
广州保利商业物业发展有限公司	广州市	14,233,596.68	4,233,596.68
张家港建耀置业有限公司	张家港市	99,935,794.51	-64,205.49
张家港建鑫房地产有限公司	张家港市	99,466,685.16	-533,314.84
张家港鼎瀚房地产有限公司	张家港市	99,486,101.65	-513,898.35
上海保爱养老服务有限公司	上海市	449,941.76	-550,058.24
上海建齐置业有限公司	上海市	-55,281.25	-55,281.25
重庆睿炽企业管理有限公司	重庆市	999,229.11	-770.89
重庆绿城致臻房地产开发有限公司	重庆市	46,478,495.20	-3,521,504.80
天津锐斯企业管理有限公司	天津市	999,843.72	-156.28
天津保宁置业有限公司	天津市	-471,522.04	-471,522.04
天津筑源置业有限公司	天津市	28,030,653.47	-1,969,346.53
天津正晟房地产开发有限公司	天津市	29,788,564.75	-211,435.25
天津和晟房地产开发有限公司	天津市	29,359,901.22	-640,098.78
武汉宏智远文化用品有限公司	武汉市	-214,224.41	-214,224.41
武汉保利金夏房地产开发有限公司	武汉市	834,074,924.58	-925,075.42
陕西荣锦房地产开发有限公司	西安市	30,171,480.94	-328,519.06
陕西瑞思房地产咨询有限公司	西安市	1,000,000.00	
沈阳和禧房地产开发有限公司	沈阳市	9,473,191.26	-526,808.74
沈阳瑞赐雅骏企业管理有限公司	沈阳市	999,238.83	-761.17
常州常盛置业有限公司	常州市	19,443,349.15	-556,650.85
连云港保利海连房地产开发有限公司	连云港市	-1,314,631.06	-1,314,631.06
江苏保利宁怡房地产开发有限公司	南京市	49,471,975.77	-528,024.23
保利盐城房地产发展有限公司	盐城市	41,423,648.17	-8,576,351.83
保利淮海房地产发展有限公司	徐州市	-4,120,243.73	-4,120,243.73
徐州鑫众房地产开发有限公司	徐州市	597,554,856.95	-2,445,143.05
合肥和桂房地产有限公司	合肥市	390,258,133.59	-9,741,866.41
合肥和淮房地产有限责任公司	合肥市	98,857,764.32	-1,142,235.68
芜湖保利房地产开发有限公司	芜湖市	98,566,722.95	-1,433,277.05
芜湖保信房地产开发有限公司	芜湖市	293,199,898.04	-6,800,101.96
青岛保信恒建筑工程有限公司	青岛市	19,602,600.00	
Poly (USA) Real Estate Development Corporation	美国	-320,046.44	-320,736.95
西藏保利爱家房地产经纪有限公司	拉萨市	55,399,599.84	5,399,599.84
合肥顺添商业管理有限公司	合肥市	-2,307,005.95	-2,307,005.95
西藏轩屿实业有限公司	拉萨市	-124,831.56	-60,004.56

保利房地产（集团）股份有限公司  
2017 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
西藏寰宇实业有限公司	拉萨市	-126,308.19	-66,308.19
保利浙南房地产开发有限公司	台州市	93,904,577.09	-6,095,422.91
台州和隆置业有限公司	台州市	-6.62	-6.62
台州保宸置业有限公司	台州市	-897,405.17	-897,405.17
台州和悦置业有限公司	台州市	1,440.92	1,440.92
温州和隆房地产开发有限公司	温州市	-179.59	-179.59
温州保宸房地产开发有限公司	温州市		
温州和悦置业有限公司	温州市	-179.97	-179.97
保利京津冀实业有限公司	沧州市	96,101,080.76	-3,898,919.24
济南保逸房地产开发有限公司	济南市	98,706,651.52	-1,293,348.48
济南保兴置业有限公司	济南市	9,822,052.00	-177,948.00
大连保利锦恒房地产开发有限公司	大连市	43,180,153.23	-6,819,846.77
大连锦桦发展有限公司	大连市	219,874,360.09	-125,639.91
湖州保利实业有限公司	湖州市	-980,691.76	-980,691.76
宁波保利实业投资有限公司	宁波市	47,812,417.11	-2,187,582.89
杭州建泽房地产开发有限公司	杭州市	-377,383.66	-377,383.66
佛山保利聚能置业有限公司	佛山市	-1,000,000.00	-1,000,000.00
佛山市骏隆房地产有限公司	佛山市	-475,626.50	-475,626.50
江门保利华体体育会展中心有限公司	江门市	-678,888.83	-678,888.83
佛山市保利华创房地产开发有限公司	佛山市	-20,777.07	-20,777.07
佛山安兴邦房地产有限公司	佛山市	-299.25	-299.25
佛山保恒企业管理有限公司	佛山市	9,948,514.75	-51,485.25
茂名保利弘盛房地产开发有限公司	茂名市	96,756,057.43	-3,243,942.57
韶关市保莱置业有限公司	韶关市	-900.00	-900.00
云南保利恒泰实业有限公司	昆明市	-3,546.26	-3,546.26
肇庆保利旺恒房地产有限公司	肇庆市	-254984.55	-254984.55
肇庆保隆置业有限公司	肇庆市	-2,084.53	-2,084.53
台山市保利宏鑫房地产开发有限公司	江门市	95,030,810.86	-4,969,189.14
清远鑫恒房地产有限公司	清远市	9157465.93	-842534.07
肇庆宏顺房地产开发有限公司	肇庆市	99,205,365.54	-794,634.46
大连睿思企业管理有限公司	大连市	996,993.28	-3,006.72
营口合利房地产开发有限公司	营口市	7,974,120.12	-25,879.88
赣州保嘉房地产开发有限公司	赣州市	-24,116,285.34	-44,116,285.34
九江保浔置业有限公司	九江市		
南昌保望房地产开发有限公司	南昌市	-14,523.97	-14,523.97
西藏名泰企业管理有限责任公司	拉萨市	-66,150.46	-66,150.46
西藏阳泰企业管理有限责任公司	拉萨市	-66,150.46	-66,150.46
三亚保华房地产开发有限公司	三亚市	95,664,478.07	-4,335,521.93

子公司名称	主要经营地	期末净资产	本期净利润
青岛保利广诚置业有限公司	青岛市	1,084,925,777.62	-15074222.38
青岛保利广昌置业有限公司	青岛市	97,422,809.49	-2,577,190.51
广州市瑞思企业管理有限公司	广州市	1,000,000.00	
佛山保利聚能商业服务有限公司	广州市		
河北保利物业服务服务有限公司	郑州市		
安徽保利物业管理有限公司	合肥市		

## 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
大连富利建筑安装工程有限公司	大连市	20,238,334.43	-621.40
合肥市和熹会老年公寓有限公司	合肥市	-677.00	
北京善筑房地产开发有限公司	北京市	9,999,830.10	0.66
Poly&Southlink No.2 Developments Pty Ltd	墨尔本	523.24	309,027.69
青岛西海房地产开发有限公司	青岛市		-5,609,393.85
杭州保利建屹房地产发展有限公司	杭州市		5,793,687.57
黄冈保利房地产开发有限公司	黄冈市		-1,765,158.90
广州市利凌房地产开发有限公司	广州市	-110,024.92	408,969.12
上海建乔房地产有限公司	上海市		3,094,631.81
南京启皓置业有限公司	南京市	-2,258,466.85	-48,885.55
新疆中航物业服务服务有限公司	新疆市	-463,457.84	-152,200.29

## 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  
2017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.广州越禾房地产开发有限公司(“广州越禾”)	广州市	广州市	房地产开发、经营等		50	投资设立
3-3.珠海保利天悦投资控股有限公司(“珠海天悦”)	珠海市	珠海市	房地产开发、经营等		60	投资设立
3-4-1.广州从化保利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
3-4-2.广州悦腾房地产有限公司	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	广州市	广州市	房地产开发、经营等		49	投资设立
3-10.珠海横琴保利利和投资有限公司	珠海市	珠海市	租赁和商务服务业		100	投资设立
3-11.广州市埔域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	珠海市	珠海市	房地产开发、经营等		51	投资设立
3-14-1.广州保鑫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
3-14-2.广州保增投资有限公司	广州市	广州市	房地产开发、经营等		100	投资设立
3-15.广州市保辉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
3-16.东莞市和成房地产开发有限公司	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
3-21.广州市保嘉房地产开发有限公司	广州市	广州市	房地产开发经营		100	投资设立
3-22-1.广州市保投房地产开发有限公司	广州市	广州市	房地产开发经营		100	投资设立
3-22-2.广州市保毅房地产开发有限公司	广州市	广州市	房地产开发经营		100	投资设立
3-22-3.深圳市保资昇华置业有限公司	深圳市	深圳市	房地产开发经营		100	非同一控制下企业合并
3-23.深圳市保利房地产投资有限公司	深圳市	深圳市	房地产开发经营		100	投资设立
3-24.广州保泰实业发展有限公司	广州市	广州市	房地产开发经营		100	投资设立
4.广州保利和泰金融控股有限公司	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(“广州金地”)	广州市	广州市	房地产开发、经营等	100		非同一控制下企业合并
5-2.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
5-3.赣州航城置业有限公司	赣州市	赣州市	房地产开发、经营等		51	非同一控制下企业合并

保利房地产（集团）股份有限公司  
2017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	
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	非同一控制下企业合并
5-7.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
5-8-1.航空大世界科技文化有限公司	北京市	北京市	游乐设施经营等		80	非同一控制下企业合并
5-8-2.成都航逸置业有限公司（“航逸置业”）	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
5-8-3.成都航逸科技有限公司（“航逸科技”）	成都市	成都市	航空航天领域内的技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务等		100	非同一控制下企业合并
5-8-4.北京飞翔家航空文化有限公司	北京市	北京市	游乐设施经营等		100	非同一控制下企业合并
5-8-5.成都航誉科技有限公司	成都市	成都市	航空航天领域内的技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务等		51	非同一控制下企业合并
5-9-1.北京荣轩投资发展有限公司	北京市	北京市	投资与资产管理		100	非同一控制下企业合并
5-9-2.珠海天志发展置业有限公司	珠海市	珠海市	房地产开发、经营等		50	非同一控制下企业合并
5-10-1.三亚保华房地产开发有限公司（“三亚保华”）	三亚市	三亚市	房地产开发、经营等		75	投资设立
5-11.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
5-12-1.中航里城有限公司	深圳市	深圳市	房地产开发、经营等		80	非同一控制下企业合并
5-12-2.南京航泰园林有限公司	南京市	南京市	园林景观工程施工等		70	非同一控制下企业合并
5-12-3.南京润巨建设有限公司	南京市	南京市	房屋建筑工程等		60	非同一控制下企业合并
5-12-4.深圳市航城投资有限公司	深圳市	深圳市	投资与资产管理		100	非同一控制下企业合并
5-12-5.深圳前海中航里城合伙企业（有限合伙）	深圳市	深圳市	投资与资产管理		100	非同一控制下企业合并
5-12-6.深圳市航投投资有限公司	深圳市	深圳市	投资与资产管理		100	非同一控制下企业合并
5-12-7.深圳市航园投资有限公司	深圳市	深圳市	投资与资产管理		100	非同一控制下企业合并
5-12-8.南京航景房地产开发有限公司	南京市	南京市	房地产开发、经营等		100	非同一控制下企业合并

保利房地产（集团）股份有限公司  
2017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	
5-12-9.南京恒发房地产开发有限公司	南京市	南京市	房地产开发、经营等		90	非同一控制下企业合并
5-12-10.南京航鼎房地产开发有限公司	南京市	南京市	房地产开发、经营等		100	非同一控制下企业合并
5-12-11.晋江中航里城置业有限公司	晋江市	晋江市	房地产开发、经营等		100	非同一控制下企业合并
5-12-12.云南航樾投资发展有限公司	昆明市	昆明市	投资与资产管理		51	非同一控制下企业合并
5-12-13.重庆航宏置业有限公司	重庆市	重庆市	房地产开发、经营等		100	非同一控制下企业合并
5-12-14.广州市航里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
5-12-15.湖南中锴置业有限公司	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
5-12-16.西安立景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
5-13-1.江西航都投资发展有限公司	南昌市	南昌市	投资与资产管理		51	非同一控制下企业合并
5-13-2.南昌航都实业有限公司	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
5-13-3.南昌航行投资发展有限公司	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
5-13-4.南昌航飞投资发展有限公司	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
6.西藏赢悦投资管理有限公司(“西藏赢悦”)	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(“郑州保利”)	郑州市	郑州市	房地产开发、经营等	100		投资设立
7-2.郑州保利永和房地产开发有限公司	郑州市	郑州市	房地产开发、经营等		75	投资设立
7-3.郑州腾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
7-4.郑州煜盛房地产开发有限公司	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
7-7.郑州新启辰房地产开发有限公司	郑州市	郑州市	房地产开发经营		70	非同一控制下企业合并
7-8.郑州新盛和置业有限公司	郑州市	郑州市	房地产开发经营		70	非同一控制下企业合并
7-9.郑州展兴置业有限公司	郑州市	郑州市	房地产开发经营		70	非同一控制下企业合并



保利房地产（集团）股份有限公司  
2017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	
7-10.洛阳都利置业有限公司	洛阳市	洛阳市	房地产开发经营		100	投资设立
8-1.保利（东莞）房地产开发有限公司（“保利东莞”）	东莞市	东莞市	房地产开发、经营等	100		投资设立
8-2-1.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（“物产前通”）	广州市	广州市	房地产开发、销售等	50		非同一控制下企业合并
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
13-5-2-2-1.柏乔投资有限公司	香港	香港	投资控股、企业管理		100	非同一控制下企业合并
13-5-2-2-2.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

保利房地产（集团）股份有限公司  
2017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	
13-7-2-1.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	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
13-11-1.保葵投资有限公司	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
13-11-2.江门财神体育发展有限公司	江门市	江门市	房地产开发、经营等		100	非同一控制下企业合并
13-12.青岛保信恒建筑工程有限公司	青岛市	青岛市	住宅房屋建筑		100	投资设立
13-13.Poly (USA) Real Estate Development Corporation	美国	美国	房地产开发、经营等		100	投资设立
14-1.广州市保利国贸投资有限公司（“保利国贸”）	广州市	广州市	房地产开发、经营等	51		投资设立
14-2.广州市保利世贸物业管理有限公司	广州市	广州市	物业管理等		100	投资设立
15.广州市琶洲投资有限公司（“琶洲投资”）	广州市	广州市	房地产开发、经营等	80		投资设立
16-1.广州保利城改投资有限公司（“保利城改”）	广州市	广州市	房地产开发、经营等	100		投资设立
16-2.广州萝城房地产开发有限公司	广州市	广州市	房地产业		60	投资设立
17-1.辽宁保利实业有限公司（“辽宁实业”）	沈阳市	沈阳市	房地产开发、经营等	100		投资设立
17-2.沈阳保利香槟房地产开发有限公司	沈阳市	沈阳市	房地产开发、经营等		55	投资设立
17-3.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
17-4.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
17-5.沈阳和禧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（“保利沈阳”）	沈阳市	沈阳市	房地产开发、经营等	60		投资设立
18-2.沈阳保利溪岸房地产开发有限公司	沈阳市	沈阳市	房地产开发、销售等		51	投资设立
18-3.沈阳万怡房产置业有限公司	沈阳市	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（“辽宁保利”）	沈阳市	沈阳市	房地产开发、经营等	80	20	投资设立
19-2.丹东保利天赐房地产开发有限公司	丹东市	丹东市	房地产开发、经营等		51	非同一控制下企业合并
19-3-1.沈阳保利溪湖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
19-3-2.沈阳瑞赐雅骏企业管理有限公司	沈阳市	沈阳市	房地产开发经营		100	投资设立
20-1.沈阳广田房地产开发有限公司（“沈阳广田”）	沈阳市	沈阳市	房地产开发、经营等	100		非同一控制下企业合并

保利房地产（集团）股份有限公司  
2017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	
20-2-1.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
20-2-2.营口合利房地产开发有限公司	营口市	营口市	房地产开发、经营等		100	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
20-4-1.大连保利红旗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
20-4-2.大连睿思企业管理有限公司	大连市	大连市	房地产开发经营		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（“保利大连”）	大连市	大连市	房地产开发、经营等	100		投资设立
21-2.大连恒汇房地产开发有限公司	大连市	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（“大连金香槟”）	大连市	大连市	房地产开发、经营等		75	投资设立
21-6-1.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
21-6-2.大连锦辉发展有限公司	大连市	大连市	房地产开发经营		100	投资设立
21-7.大连保利锦恒房地产开发有限公司	大连市	大连市	房地产开发经营		100	投资设立
21-8-1.北京中盈万泰投资管理有限公司	北京市	北京市	投资管理		100	非同一控制下企业合并
21-8-2.大连中盈万泰置业有限公司	大连市	大连市	房地产开发经营		100	非同一控制下企业合并
21-9.大连金保房地产开发有限公司	大连市	大连市	房地产开发经营		50	非同一控制下企业合并
21-10-1.大连金玺房地产开发有限公司	大连市	大连市	房地产开发经营		50	非同一控制下企业合并
21-10-2.大连金嵘房地产开发有限公司	大连市	大连市	房地产开发经营		100	非同一控制下企业合并
22-1.保利（长春）恒富房地产开发有限公司（“长春恒富”）	长春市	长春市	房地产开发、经营等	100		投资设立
22-2-1.长春广田房地产开发有限公司	长春市	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.长春保利恒鑫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
23.长春市轻轨六合房地产开发有限公司（“长春六合”）	长春市	长春市	房地产开发、经营等	80		非同一控制下企业合并
24.北京金成华房地产开发有限公司（“金成华”）	北京市	北京市	房地产开发、经营等	75	10	非同一控制下企业合并
25-1.保利（北京）房地产开发有限公司（“保利北京”）	北京市	北京市	房地产开发、经营等	100		投资设立
25-2.北京保利兴房地产开发有限公司	北京市	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

保利房地产（集团）股份有限公司  
2017年度  
财务报表附注

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
25-4.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
25-5.北京世博宏业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
25-6-1.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
25-6-2.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
25-7.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 （“北京保利通”）	北京市	北京市	房地产开发、经营等		65	投资设立
25-10.北京润诚嘉信置业有限公司	北京市	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
25-13-1.北京信立投资管理有限公司	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
25-13-2-1.北京凯恩大成资产管理有限公司	北京市	北京市	房地产开发、经营等		60	非同一控制下企业合并
25-13-2-2-1.北供大成（北京）置业有限公司	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
25-13-2-2-2-1.京合保成（北京）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
25-14-1.河北保利房地产开发有限公司	石家庄市	石家庄市	房地产开发、经营等		90	投资设立
25-14-2.河北银湖房地产开发有限公司	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
25-14-3.河北省省直纪元房地产开发有限公司	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
25-14-4-1.石家庄德盛房地产开发有限公司	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
25-14-4-2.衡水保衡房地产开发有限公司	衡水市	衡水市	房地产开发经营		100	投资设立
25-14-5.河北保利联创房地产开发有限公司	石家庄市	石家庄市	房地产开发、销售等		75	投资设立
25-14-6.保利丽景沧州房地产开发有限公司	沧州市	沧州市	房地产开发、经营等		100	投资设立
25-14-7.邢台保那房地产开发有限公司 （其他说明8）	邢台市	邢台市	房地产开发经营		45	投资设立
25-14-8.邯郸保利筑善房地产开发有限公司	邯郸市	邯郸市	房地产开发经营		100	投资设立
25-15.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
25-16.北京和信金泰房地产开发有限公司	北京市	北京市	房地产开发经营		50	投资设立
25-17.北京怀筑置地有限公司	北京市	北京市	房地产开发经营		100	投资设立
25-18.通州项目部	北京市	北京市	房地产开发、经营等		65	投资设立

保利房地产（集团）股份有限公司  
2017年度  
财务报表附注

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
25-19.北京睿斯企业管理有限公司	北京市	北京市	房地产开发、经营		100	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.上海保利建隼房地产有限公司	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
27-5.上海保利建隼投资咨询有限公司	上海市	上海市	房地产开发、经营等		100	投资设立
27-6.上海保利建昊商业投资有限公司（“上海建昊”）	上海市	上海市	房地产开发、经营等		80.01	投资设立
27-7.嘉善安平养生置业有限公司	嘉兴市	嘉兴市	房地产开发、经营等		70	投资设立
27-8.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
27-9.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
27-10.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
27-11.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
27-12.上海保利建颖房地产有限公司	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
27-14.上海友登实业有限公司	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
27-15-1.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
27-15-2.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
27-16-1.上海喧衡房地产开发有限公司	上海市	上海市	房地产开发、经营等		80	投资设立
27-16-2.上海喧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
27-17-1.上海新谱管理咨询有限公司（“上海新谱”）	上海市	上海市	投资管理、投资咨询		100	非同一控制下企业合并
27-17-2.上海磐臣房地产开发有限公司（“上海磐臣”）	上海市	上海市	房地产开发、经营等		50	投资设立
27-18.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
27-19-1.上海喧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
27-19-2.上海久青置业有限公司（“上海久青”）（其他说明7）	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
27-20.上海保爱养老服务有限公司	上海市	上海市	养老机构业务		51	投资设立
27-21.上海华轶实业有限公司	上海市	上海市	房地产开发、经营等		50	非同一控制下企业合并
27-22.张家港建耀置业有限公司	苏州市	苏州市	房地产开发、经营等		51	投资设立
27-23.张家港建鑫房地产有限公司	苏州市	苏州市	房地产开发、经营等		100	投资设立
27-24.张家港鼎瀚房地产有限公司	苏州市	苏州市	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  
2017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	
27-25.上海建齐置业有限公司	上海市	上海市	房地产开发、经营等		100	投资设立
28.广州市瑞思企业管理有限公司	广州市	广州市	房地产开发经营	100		投资设立
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	佛山市	佛山市	房地产开发、经营等		100	投资设立
29-2-2-1.佛山市顺德区恒胤企业管理有限公司	佛山市	佛山市	房地产开发、经营等		100	投资设立
29-2-2-2.肇庆保利旺恒房地产有限公司	肇庆市	肇庆市	房地产开发经营		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
29-4-1.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
29-4-2.佛山化纤集团有限公司（“佛山保利”）	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
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	佛山市	佛山市	房地产开发、经营等		60	投资设立
29-9.佛山市保利鑫诚房地产开发有限公司	佛山市	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（“佛山恒升”）	佛山市	佛山市	房地产开发、经营等		50	投资设立
29-14.清远市兴海投资置业发展有限公司	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	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	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	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.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
29-24.佛山市保利昊峰房地产有限公司（“佛山昊峰”）	佛山市	佛山市	房地产开发、经营等		50	投资设立

保利房地产（集团）股份有限公司  
2017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	
29-25.鹤山市保利投资有限公司	江门市	江门市	房地产开发、经营等		100	投资设立
29-26.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
29-27.佛山市保利顺源房地产有限公司(“佛山顺源”)	佛山市	佛山市	房地产开发、经营等		50	投资设立
29-28.保利(海陵岛)房地产开发有限公司	阳江市	阳江市	房地产开发、经营等		100	投资设立
29-29.佛山市三水海都房地产有限公司	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
29-30.佛山市三水云都房地产有限公司	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
29-31.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
29-32.佛山保利弘雅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
29-33.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
29-34.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
29-35.佛山市灏邨房地产有限公司(“佛山灏邨”)	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
29-37.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
29-38.佛山市保利东龙房地产有限公司(“佛山东龙”)	佛山市	佛山市	房地产开发、经营等		60	投资设立
29-39.江门市骏凯豪庭开发建设有限公司	江门市	江门市	房地产开发经营		51	非同一控制下企业合并
29-40.佛山市盛世隽恩企业管理有限公司	佛山市	佛山市	房地产开发经营		52	非同一控制下企业合并
29-41.肇庆保隆置业有限公司	肇庆市	肇庆市	房地产开发经营		65	投资设立
29-42.肇庆宏顺房地产开发有限公司	肇庆市	肇庆市	房地产开发经营		100	投资设立
29-43.云南保利恒泰实业有限公司	昆明市	昆明市	房地产开发经营		70	投资设立
29-44.清远鑫恒房地产有限公司	清远市	清远市	房地产开发经营		100	投资设立
29-45.茂名保利弘盛房地产开发有限公司	茂名市	茂名市	房地产开发经营		100	投资设立
29-46.佛山保利聚能置业有限公司	佛山市	佛山市	房地产开发经营		75	投资设立
29-47.佛山保利聚能商业服务有限公司	佛山市	佛山市	房地产开发经营		50	投资设立
29-48.台山市保利宏鑫房地产开发有限公司	台山市	台山市	房地产开发经营		100	投资设立
29-49.江门保利华体体育会展中心有限公司	江门市	江门市	体育场馆建设及经营管理		62	投资设立
29-50.云南恒诺赛鑫投资有限公司	昆明市	昆明市	房地产开发经营		55	非同一控制下企业合并
29-51.英德市时代兴业房地产开发有限公司	清远市	清远市	房地产开发经营		100	非同一控制下企业合并

保利房地产（集团）股份有限公司  
2017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	
29-52.茂名市福盛发展有限公司	茂名市	茂名市	房地产开发经营		51	非同一控制下企业合并
29-53.佛山市骏隆房地产有限公司	佛山市	佛山市	房地产开发经营		100	投资设立
29-54.佛山市保利华创房地产开发有限公司	佛山市	佛山市	房地产开发经营		51	投资设立
29-55.佛山安兴邦房地产有限公司	佛山市	佛山市	房地产开发经营		50	投资设立
29-56.佛山保恒企业管理有限公司	佛山市	佛山市	房地产开发经营		51	投资设立
29-57.韶关市保莱置业有限公司	韶关市	韶关市	房地产开发经营		51	投资设立
30-1.保利（重庆）投资实业有限公司（“重庆投资”）	重庆市	重庆市	项目投资等	100		投资设立
30-2.重庆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
30-5.重庆葆昌房地产开发有限公司（“重庆葆昌”）	重庆市	重庆市	房地产开发、销售等		50	投资设立
30-6.重庆葆翔房地产开发有限公司（“重庆葆翔”）（其他说明1）	重庆市	重庆市	房地产开发、物业管理等		25	投资设立
30-7.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
30-8.重庆星畔置业有限公司	重庆市	重庆市	房地产开发经营		50	非同一控制下企业合并
30-9.重庆睿炽企业管理有限公司	重庆市	重庆市	房地产开发经营		100	投资设立
30-10.重庆绿城致臻房地产开发有限公司	重庆市	重庆市	房地产开发经营		50	投资设立
31-1.保利（天津）房地产开发有限公司（“天津保利”）	天津市	天津市	房地产开发、经营等	100		投资设立
31-2.天津保利香槟房地产开发有限公司	天津市	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	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（“天津保创”）	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
31-10-1.天津宁盛建筑工程有限公司	天津市	天津市	房地产开发经营		60	非同一控制下企业合并
31-10-2.天津宁亮建筑工程有限公司	天津市	天津市	房地产开发经营		100	非同一控制下企业合并



保利房地产（集团）股份有限公司  
2017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	
31-10-3.天津宁奕建筑工程有限公司	天津市	天津市	房地产开发经营		100	非同一控制下企业合并
31-11.天津锐斯企业管理有限公司	天津市	天津市	房地产开发经营		100	投资设立
31-12.天津保宁置业有限公司	天津市	天津市	房地产开发经营		100	投资设立
31-13.天津筑源置业有限公司	天津市	天津市	房地产开发经营		84	投资设立
31-14.天津正晟房地产开发有限公司	天津市	天津市	房地产开发经营		100	投资设立
31-15.天津和晟房地产开发有限公司	天津市	天津市	房地产开发经营		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.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
32-4.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
32-5-1.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
32-5-2.武汉宏智远文化用品有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发经营		55	投资设立
32-6.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
32-7-1.武汉保利金谷房地产开发有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发、经营等		80	投资设立
32-7-2.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
32-8.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
32-9.武汉林云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
32-10.宜昌保利金盛房地产开发有限公司	宜昌市	宜昌市	房地产开发、经营等		70	投资设立
32-11.湖北鸿誉置业有限公司	宜昌市	宜昌市	房地产开发经营		80	非同一控制下企业合并
32-12.武汉保利金夏房地产开发有限公司（其他说明6）	武汉市	武汉市	房地产开发经营		40	投资设立
33.保利博高华（武汉）房地产股份有限公司（“保利博高华”）	武汉市	武汉市	房地产开发、经营等	70		投资设立
34-1.浙江保利房地产开发有限公司（“浙江保利”）	杭州市	杭州市	房地产开发、经营等	100		投资设立
34-2.杭州保利建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
34-3.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
34-4.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
34-5.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
34-6.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
34-7.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
34-8.杭州滨保房地产开发有限公司（“杭州滨保”）	杭州市	杭州市	房地产开发、经营等		34	投资设立
34-9.湖州保利实业有限公司	湖州市	湖州市	房地产开发、经营		100	投资设立
34-10.宁波保利实业投资有限公司	宁波市	宁波市	房地产开发、经营		100	投资设立

保利房地产（集团）股份有限公司  
2017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	
34-11.杭州建泽房地产开发有限公司	杭州市	杭州市	房地产开发、经营		100	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
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		49	投资设立
35-8.成都市保新房地产开发有限公司	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
35-9.成都市保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
35-10.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		100	投资设立
35-11.保利（德阳）实业有限公司（“保利德阳”）	德阳市	德阳市	房地产开发、经营等		95	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		95	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.成都保利锐鑫房地产开发有限公司	成都市	成都市	房地产开发、经营		100	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	林芝市	林芝市	旅游纪念品销售、酒店管理		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		100	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	成都市	成都市	房地产开发、经营等		100	投资设立
35-21-1.四川华宇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
35-21-2.仁寿佳鑫房地产开发有限公司（其他说明9）	眉山市	眉山市	房地产开发经营		50	投资设立
35-21-3.四川万合鑫城置业有限公司（其他说明5）	眉山市	眉山市	房地产开发经营		33.5	投资设立
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

保利房地产（集团）股份有限公司  
2017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	
35-23.成都市保鑫泉盛房地产开发有限公司（“保鑫泉盛”）	成都市	成都市	房地产开发、经营等		50	投资设立
35-24.成都龙湖锦裕置业有限公司（“龙湖锦裕”）（其他说明2）	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
35-25.成都鑫泓置业有限公司	成都市	成都市	房地产开发经营		100	非同一控制下企业合并
35-26.成都保利天悦房地产开发有限公司	成都市	成都市	房地产开发经营		89	非同一控制下企业合并
35-27.四川保利金仁房地产开发有限公司	成都市	成都市	房地产开发经营		100	投资设立
35-28.成都锐驰企业管理有限公司	成都市	成都市	房地产开发经营		100	投资设立
36.成都市保蓉房地产开发有限公司（“成都保蓉”）	成都市	成都市	房地产开发、经营等	51		投资设立
37-1.湖南保利房地产开发有限公司（“湖南保利”）	长沙市	长沙市	房地产开发、经营等	90		投资设立
37-2.长沙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
37-3.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
37-4.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
37-5.岳阳保利置业有限公司	岳阳市	岳阳市	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（“湖南投资”）	长沙市	长沙市	房地产开发、经营等	100		投资设立
38-2.长沙天骄房地产开发有限公司	长沙市	长沙市	房地产开发、咨询等		100	非同一控制下企业合并
38-3.保利（长沙）西海岸置业有限公司（“长沙西海岸”）	长沙市	长沙市	房地产开发、经营等		50	投资设立
38-4.常德保利房地产开发有限公司	常德市	常德市	房地产开发、经营等		51	投资设立
38-5.益阳市湘龙房地产开发有限公司	益阳市	益阳市	房地产开发、经营等		60	非同一控制下企业合并
38-6.湖南新滨湖房地产开发有限公司	益阳市	益阳市	房地产开发、经营等		51	非同一控制下企业合并
39-1.保利江苏房地产发展有限公司（“保利江苏”）	南京市	南京市	房地产开发、经营等	100		投资设立
39-2.江苏保利宁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
39-7-1.江苏保利宁恒房地产开发有限公司	南京市	南京市	房地产开发、经营等		100	投资设立
39-7-2.连云港保利海连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
39-8.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	南京市	南京市	房地产开发、经营等		50.1	投资设立
39-10-1.江苏保利宁宇房地产开发有限公司（“江苏宁宇”）	南京市	南京市	房地产开发、经营等		40	投资设立

保利房地产（集团）股份有限公司  
2017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	
39-10-2.江苏保利宁怡房地产开发有限公司	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
39-12.保利盐城房地产发展有限公司	盐城市	盐城市	房地产开发经营		100	投资设立
39-13.常州常盛置业有限公司	常州市	常州市	房地产开发经营		100	投资设立
40.江苏保利宁远房地产开发有限公司（“江苏宁远”）	南京市	南京市	房地产开发、经营等	51		投资设立
41.无锡保利致远房地产开发有限公司（“无锡致远”）	无锡市	无锡市	房地产开发、经营等	51		投资设立
42.保利安信（青岛）房地产开发有限公司 （“青岛安信”）	青岛市	青岛市	房地产开发、经营等	51	13	投资设立
43-1.保利（青岛）实业有限公司（“青岛实业”）	青岛市	青岛市	房地产开发、物业管理等	100		投资设立
43-2.青岛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
43-3.青岛保利广惠置业有限公司	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
43-5.青岛广升置业有限公司	青岛市	青岛市	房地产开发、物业管理等		80	投资设立
43-6.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
43-7.青岛保利双峰置业有限公司（“青岛双峰”）	青岛市	青岛市	房地产开发、物业管理等		50	投资设立
43-8.青岛保利双元置业有限公司（“青岛双元”）	青岛市	青岛市	房地产开发、物业管理等		50	投资设立
43-9.青岛保利广盛置业有限公司	青岛市	青岛市	房地产开发、物业管理等		100	投资设立
43-10.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
43-11.青岛广利置业有限公司	青岛市	青岛市	房地产开发、物业管理等		100	投资设立
43-12.青岛广嘉置业有限公司（“青岛广嘉”）	青岛市	青岛市	房地产开发、物业管理等		85	投资设立
43-13.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
43-14.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
43-15.青岛保利广诚置业有限公司	青岛市	青岛市	房地产开发经营		45	投资设立
43-16.青岛保利广昌置业有限公司	青岛市	青岛市	房地产开发经营		100	投资设立
44.广州物产美通贸易有限公司（“物产美通”）	广州市	广州市	房地产开发、销售等	50		非同一控制下企业合并
45.湛江兴晟投资有限公司（“湛江兴晟”）	湛江市	湛江市	房地产开发、经营等	70		投资设立
46.保利（西安）房地产开发有限公司（“保利西安”）	西安市	西安市	房地产开发、物业管理等		100	投资设立
47-1.陕西保利房地产开发有限公司（“陕西保利”）	西安市	西安市	房地产开发、经营等	100		投资设立
47-2-1.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
47-2-2.陕西瑞思房地产咨询有限公司	西安市	西安市	房地产开发、经营等		100	投资设立
47-3.陕西保利荣安房地产开发有限公司	西安市	西安市	房地产开发、经营等		90	投资设立

保利房地产（集团）股份有限公司  
2017年度  
财务报表附注

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
47-4.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	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
47-7.陕西永兴房地产开发有限公司	西安市	西安市	房地产开发经营		100	非同一控制下企业合并
47-8.陕西荣锦房地产开发有限公司	西安市	西安市	房地产开发经营		41	投资设立
48.郑州恒天兴华房地产有限公司（“郑州恒天”）	郑州市	郑州市	房地产开发、经营等	50		非同一控制下企业合并
49.保利（包头）房地产开发有限公司（“保利包头”）	包头市	包头市	房地产开发、经营等	55		投资设立
50-1.合肥保利房地产开发有限公司（“合肥保利”）	合肥市	合肥市	房地产开发、经营等	51	49	投资设立
50-2-1.合肥保利和盛房地产有限公司	合肥市	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	合肥市	合肥市	房地产开发、销售等		100	投资设立
51.合肥保利和新房地产有限公司（“合肥和新”）	合肥市	合肥市	房地产开发、销售等	85		投资设立
52.合肥保利和恒房地产开发有限公司（“合肥和恒”）	合肥市	合肥市	房地产开发、经营等	51	49	投资设立
53-1.安徽保利房地产开发有限公司（“安徽保利”）	合肥市	合肥市	房地产开发、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（“合肥琅溪”）（其他说明3）	合肥市	合肥市	房地产开发、经营等		32.5	投资设立
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	合肥市	合肥市	房地产开发、经营等		100	投资设立
53-7.合肥和淮房地产有限责任公司	合肥市	合肥市	房地产开发经营		100	投资设立
53-8.合肥和桂房地产有限公司（其他说明10）	合肥市	合肥市	房地产开发经营		34	投资设立
53-9.芜湖保利房地产开发有限公司	芜湖市	芜湖市	房地产开发经营		100	投资设立
53-10.芜湖保信房地产开发有限公司	芜湖市	芜湖市	房地产开发经营		51	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
54-5-1.泉州中泽房地产开发有限公司	泉州市	泉州市	房地产开发、经营等		100	投资设立
54-5-2.漳州中和房地产开发有限公司	漳州市	漳州市	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（“莆田中涵”）	莆田市	莆田市	房地产开发、经营等		40	投资设立
54-8.保利（莆田）房地产开发有限公司	莆田市	莆田市	房地产开发经营		100	投资设立

保利房地产（集团）股份有限公司  
2017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	
54-9.福州中隆泰实业有限公司	福州市	福州市	房地产开发、经营等		100	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（“江西金通泰”）	南昌市	南昌市	房地产开发、物业管理等	75		非同一控制下企业合并
57-1.南昌铭雅欧洲城实业有限公司（“南昌铭雅”）	南昌市	南昌市	房地产开发、旅游景点开发等	60		非同一控制下企业合并
57-2.南昌保利物业管理有限公司	南昌市	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（“保利江西”）	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
58-4.南昌保望房地产开发有限公司	南昌市	南昌市	房地产开发经营		100	投资设立
58-5.赣州保嘉房地产开发有限公司	赣州市	赣州市	房地产开发经营		51	投资设立
58-6.九江市冠宸置业有限公司	九江市	九江市	房地产开发经营		51	非同一控制下企业合并
58-7.九江保浔置业有限公司	九江市	九江市	房地产开发经营		100	投资设立
59-1.保利（三亚）房地产开发有限公司（“保利三亚”）	三亚市	三亚市	房地产开发、经营等	100		投资设立
59-2.三亚论坛中心建设有限公司（“三亚论坛”）	三亚市	三亚市	房地产开发、经营等		50	投资设立
59-3.海口保利房地产开发有限公司	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		60	投资设立
59-5.三亚广兴实业开发有限公司	三亚市	三亚市	房地产开发经营		45	非同一控制下企业合并
60-1.保利粤东房地产开发有限公司（“保利粤东”）	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
60-5.中山祥越实业投资有限公司	中山市	中山市	房地产开发经营		100	投资设立
60-6.保利（梅州）房地产开发有限公司	梅州市	梅州市	房地产开发经营		100	投资设立
60-7.珠海和筑房地产开发有限公司	珠海市	珠海市	房地产开发经营		51	投资设立
60-8.保利（汕头）房地产投资有限公司	汕头市	汕头市	房地产开发经营		100	投资设立

保利房地产（集团）股份有限公司  
2017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	
60-9.普宁市华荣实业投资有限公司	揭阳市	揭阳市	房地产开发经营		80	非同一控制下企业合并
60-10.珠海和新实业有限公司	珠海市	珠海市	房地产开发经营		100	投资设立
60-11.保利（揭阳）实业投资有限公司	揭阳市	揭阳市	房地产开发经营		100	投资设立
60-12.珠海市碧弘碧桂园房地产开发有限公司	珠海市	珠海市	房地产开发经营		51	投资设立
60-13.珠海和誉实业有限公司	珠海市	珠海市	房地产开发经营		100	投资设立
60-14.惠州市和越投资有限公司	惠州市	惠州市	房地产开发经营		100	投资设立
61-1.保利（甘肃）实业投资有限公司（“甘肃保利”）	兰州市	兰州市	房地产开发、经营等	100		投资设立
61-2.甘肃升融房地产开发有限公司（“甘肃升融”）	兰州市	兰州市	房地产开发、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
61-6.天水保利垄顺房地产开发有限公司	天水市	天水市	房地产开发、经营等		80	投资设立
62-1.保利（新疆）投资有限公司（“新疆保利”）	乌鲁木齐市	乌鲁木齐市	投资业务、房地产开发经营等	100		投资设立
62-2.新疆恒信雅居房地产开发有限公司	乌鲁木齐市	乌鲁木齐市	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	乌鲁木齐市	乌鲁木齐市	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	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
63-6.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
63-7.太原保利林语房地产开发有限公司	太原市	太原市	房地产开发经营		70	投资设立
64-1.恒福（香港）置业有限公司（“香港恒福”）	香港	香港	房地产开发、经营、管理	100		投资设立
64-2-1.保澳（香港）置业有限公司	香港	香港	房地产开发、经营、管理		100	投资设立
64-2-2.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
64-3-1.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
64-4-1.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

保利房地产（集团）股份有限公司  
2017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	
64-4-2.Epping 048 Service Pty Ltd ATF Epping 048 Trust	澳大利亚	澳大利亚	房地产开发、经营、管理		100	投资设立
64-4-3.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
64-4-4.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
64-4-5.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
64-4-6.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
64-4-7-1.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
64-4-7-2.Kogarah 048 Service Pty Ltd ATF Kogarah 048 Trust	澳大利亚	澳大利亚	房地产开发、经营、管理		100	投资设立
64-4-7-3.Kitchener 048 Service Pty Ltd ATF Kitchener 048 Trust	澳大利亚	澳大利亚	房地产开发、经营、管理		90	投资设立
64-4-7-4.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
64-4-7-5.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
64-4-8.Poly Agency NSW Pty Ltd	澳大利亚	澳大利亚	房地产开发、经营、管理		100	投资设立
64-4-9-1.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
64-4-9-2.Poly & Southlink Development Pty Ltd.	澳大利亚	澳大利亚	房地产开发、经营、管理		51	非同一控制下企业合并
64-4-10.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
64-4-11.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
64-4-12.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
65-1.保利商业地产投资管理有限公司（“保利商业”）	广州市	广州市	房地产开发、中介服务 等	100		投资设立
65-2.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
65-3-2-4.合肥顺添商业管理有限公司	合肥市	合肥市	其他组织管理服务		100	投资设立
65-3-3-1.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
65-3-3-2.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
65-3-3-3.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.富利建设集团有限公司（“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.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



保利房地产（集团）股份有限公司  
2017年度  
财务报表附注

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
66-4.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
66-5.海口市丽晶市政工程管理咨询有限公司	海口市	海口市	工程建筑		100	投资设立
67.济南保逸房地产开发有限公司	济南市	济南市	房地产开发经营	100		投资设立
68.济南保兴置业有限公司	济南市	济南市	房地产开发经营	100		投资设立
69-1.保利物业发展股份有限公司（“保利物业”）	广州市	广州市	物业管理、室内外装饰等	95	5	投资设立
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	物业管理等		100	投资设立
69-3-2.保利保定物业服务服务有限公司	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
69-18.河北保利物业服务服务有限公司	石家庄市	石家庄市	物业管理等		100	投资设立
69-19.安徽保利物业管理有限公司	合肥市	合肥市	物业管理等		100	投资设立
69-20.保利（广州）物业发展有限公司	广州市	广州市	物业管理等		100	投资设立
69-21.广州保利商业物业发展有限公司	广州市	广州市	物业管理等		100	投资设立
70-1.保利地产投资顾问有限公司（“保利投资顾问”）	广州市	广州市	房地产代理、中介服务	100		非同一控制下企业合并
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
70-3.西藏保利爱家房地产经纪有限公司	拉萨市	拉萨市	房地产中介、咨询服务		100	投资设立
71.广州市保利锦汉展览有限公司（“保利锦汉”）	广州市	广州市	展览服务、场地出租等	51		非同一控制下企业合并
72-1.广东省重工建筑设计院有限公司（“重工设计院”）	广州市	广州市	建筑工程设计等	60		非同一控制下企业合并
72-2.广东重工建设监理有限公司	广州市	广州市	建设监理		100	非同一控制下企业合并

保利房地产（集团）股份有限公司  
2017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	
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（“上海建霖”）	上海市	上海市	房地产开发、经营等	100		投资设立
73-2.上海保利建锬房地产有限公司	上海市	上海市	房地产开发、经营等		100	投资设立
73-3.上海保利建璠房地产有限公司	上海市	上海市	房地产开发、经营等		100	投资设立
74.保利（重庆）文化旅游产业发展管理有限公司（“重庆高尔夫”）	重庆市	重庆市	高尔夫球场经营等	90	10	同一控制下企业合并
75.广州保利紫薇花园项目（“紫薇花园”）	广州市	广州市	房地产开发、销售等	50		投资设立
76.广州市新谭房地产开发有限公司（“广州新谭”）	广州市	广州市	房地产开发、销售等	100		非同一控制下企业合并
77-1.信保（天津）股权投资基金管理有限公司（“信保基金管理”）（其他说明4）	天津市	天津市	投资控股	40		非同一控制下企业合并
77-2-1.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
77-2-2.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
77-3.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
77-4-1.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
77-4-2.西藏轩屿实业有限公司	拉萨市	拉萨市	其他房地产业		100	投资设立
77-5-1.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
77-5-2-1.拉萨开发区凤朝投资有限公司	拉萨市	拉萨市	投资控股		100	非同一控制下企业合并
77-5-2-2.西藏寰宇实业有限公司	拉萨市	拉萨市	其他房地产业		100	投资设立
77-5-3.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
77-5-4.西藏东保投资有限责任公司（“西藏东保”）	拉萨市	拉萨市	投资控股		50	投资设立
77-5-5.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
77-6.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
77-7.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（“保利小贷”）	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（“横琴创投”）	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

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	
79-2-2-3.成都市两河森林和熹会养老服务有限公司	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
79-4.广州保利中创科技发展有限公司	广州市	广州市	应用软件开发		60	投资设立
79-5.广州保利电商港有限公司（“电商港”）	广州市	广州市	仓储		50	非同一控制下企业合并
79-6.广东佳利建筑装饰工程有限公司（“佳利装饰”）	广州市	广州市	室内装修、装饰设计等		100	非同一控制下企业合并
79-7.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		100	非同一控制下企业合并
80.保利瑞驰（横琴）资产管理有限公司（“瑞驰横琴”）	珠海市	珠海市	资本管理等	100		投资设立
81-1.保利浙南房地产开发有限公司	台州市	台州市	房地产开发经营	100		投资设立
81-2-1.台州和隆置业有限公司	台州市	台州市	房地产开发经营		100	投资设立
81-2-2.台州保宸置业有限公司	台州市	台州市	房地产开发经营		100	投资设立
81-3.台州和悦置业有限公司	台州市	台州市	房地产开发经营		100	投资设立
81-4-1.温州和隆房地产开发有限公司	温州市	温州市	房地产开发经营		100	投资设立
81-4-2.温州保宸房地产开发有限公司	温州市	温州市	房地产开发经营		100	投资设立
81-5.温州和悦置业有限公司	温州市	温州市	房地产开发经营		100	投资设立
82-1.保利淮海房地产发展有限公司	徐州市	徐州市	房地产开发经营	100		投资设立
82-2.徐州鑫众房地产开发有限公司	徐州市	徐州市	房地产开发经营		34	投资设立
83.成都保利天府实业有限公司	成都市	成都市	房地产开发经营	100		投资设立
84.保利京津冀实业有限公司	沧州市	沧州市	房地产开发经营	100		投资设立

（1）在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

其他说明 1：本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%。

其他说明 5：本公司通过四川华宇持有万合鑫城 33.5%的股权，根据合作协议

和万合鑫城公司章程约定，四川华宇享有万合鑫城 51%的表决权。

其他说明 6：本公司通过保利武汉持有武汉金夏 40%的股权，根据合作协议和武汉金夏公司章程约定，保利武汉享有武汉金夏 55%的表决权。

其他说明 7：本公司通过上海建锦持有上海久青 34%的股权，根据合作协议和上海久青公司章程约定，上海建锦享有上海久青 52%的表决权。

其他说明 8：本公司通过河北保利持有邢台保邢 45%的股权，根据合作协议和邢台保邢公司章程约定，河北保利享有邢台保邢 51%的表决权。

其他说明 9：本公司通过四川华宇持有仁寿佳鑫 50%的股权，根据合作协议和仁寿佳鑫公司章程约定，四川华宇享有仁寿佳鑫 51%的表决权。

其他说明 10：本公司通过安徽保利持有合肥和桂 34%的股权，但根据合作协议和合肥和桂公司章程约定，安徽保利享有合肥和桂 51%的表决权。

(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	未纳入、纳入合并范围的原因
保鑫泉盛	50%	董事会有 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%	
佛山聚能	50%	
大连金保	50%	
大连金玺	50%	
坚美华鸿	50%	
江苏宁宇	40%	董事会有 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。
江苏宁炫	40%	
郑州恒天	50%	
东莞碧桂园	33.34%	
武汉康桥	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%	
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%	
武汉二零四九	50%	

名称	表决权比例	未纳入、纳入合并范围的原因
和信金泰	50%	
三亚广兴	45%	
重庆星畔	50%	
莆田中涵	40%	
陕西荣锦	41%	
重庆绿城致臻	50%	
上海华轶	50%	
徐州鑫众	34%	
佛山安兴邦	50%	
甘肃升融	50%	
青岛双峰	50%	
青岛双元	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。
合肥和桂	34%	
青岛广诚	45%	
天津保创	50%	
西藏东保	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。
珠海天志	50%	
紫薇花园	50%	其他说明
成都保华	49%	董事会成员为5人，其中我方占5人，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。
广州越隆	49%	
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%	
北京茂丰	70%	董事会有5名成员，我方派有2名、在董事会中未占有多数表决权，因而未纳入本公司财务报表合并范围。

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

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
厦门中璟	40.00	6,602.14		216,020.73
天津融创	49.00	-2,294.76		129,202.48
北京保利融创	49.50	14,158.29	42,025.50	125,204.51
上海建熹	49.00	916.75		116,387.46
广州正林	49.00	5,717.97		110,298.76
上海泓融	49.00	3,127.93	45,763.15	103,111.37
广州如茂	49.00	26,563.62		103,004.24
上海建昊	19.99	13,621.25	8,995.50	94,528.31

### 3、重要非全资子公司的主要财务信息

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
厦门中環	1,700,505.37	24.93	1,700,530.30	891,828.47	268,650.00	1,160,478.47	1,225,891.61	14.69	1,225,906.30	470,859.83	231,500.00	702,359.83
天津融创	506,359.70	1,564.17	507,923.87	244,245.35		244,245.35	528,104.29	93.26	528,197.55	259,835.84		259,835.84
北京保利融创	361,558.95	35.46	361,594.41	108,656.02		108,656.02	473,529.39	55.56	473,584.95	164,349.17		164,349.17
上海建熹	309,144.22	2,217.82	311,362.04	73,836.62		73,836.62	359,991.27	6,671.82	366,663.09	131,008.58		131,008.58
广州正林	504,327.85	49.40	504,377.25	197,877.75	81,400.00	279,277.75	482,846.89	14.90	482,861.79	149,431.61	120,000.00	269,431.61
上海泓融	230,346.11	109.03	230,455.14	20,023.76		20,023.76	339,455.32	121.20	339,576.52	42,134.50		42,134.50
广州如茂	360,485.65	1,208.12	361,693.77	59,291.04	92,190.00	151,481.04	459,312.69	14.22	459,326.91	205,335.64	97,990.00	303,325.64
上海建昊	883,732.30	17.33	883,749.63	160,871.67	250,000.00	410,871.67	974,179.04	41.14	974,220.18	274,482.52	250,000.00	524,482.52

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
厦门中環	79,396.34	16,505.36	16,505.36	-138,575.82	0.27	-3,813.98	-3,813.98	-282,655.31
天津融创	32,506.86	-4,683.18	-4,683.18	27,762.06	50,512.23	12,972.08	12,972.08	87,321.11
北京保利融创	110,408.13	28,602.61	28,602.61	64,107.29	148,823.35	16,218.29	16,218.29	134,181.76
上海建熹	19,895.26	1,870.91	1,870.91	3,940.04	727,068.14	145,407.19	145,407.19	-6,926.37
广州正林	121,173.10	11,669.32	11,669.32	41,363.25		-836.83	-836.83	-95,258.15
上海泓融	9,557.14	6,383.54	6,383.54	50,424.11	29,428.40	10,181.74	10,181.74	37,865.83
广州如茂	251,166.96	54,211.46	54,211.46	-25,352.97		-2,329.28	-2,329.28	-45,060.42
上海建昊	197,939.21	68,140.30	68,140.30	66,468.54	329,301.76	32,869.81	32,869.81	15,946.34

(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) 佛山东龙：年初持有佛山东龙 100% 股权，本期转让 40% 股权。
- (2) 上海暄衡：年初持有上海暄衡 100% 股权，本期转让 20% 股权。
- (3) 大连金香槟：年初持有大连金香槟 100% 股权，本期转让 25% 股权。
- (4) 航逸科技：年初持有航逸科技 100% 股权，本期转让 20% 股权。
- (5) 航逸置业：年初持有航逸置业 100% 股权，本期转让 20% 股权。
- (6) 成都保华：年初持有成都葆华 100% 股权，本期转让 51% 股权。
- (7) 广州越隆：年初持有广州越隆 100% 股权，本期转让 51% 股权。
- (8) 郑州永和：年初持有郑州永和 85% 股权，本期转让 10% 股权。
- (9) 上海新谱：年初持有上海新谱 99% 股权，本期收购 1% 股权。
- (10) 西安保利：年初持有西安保利 70% 股权，本期收购 30% 股权。
- (11) 保利兴蓉：年初持有保利兴蓉 51% 股权，本期收购 49% 股权。
- (12) 成都保丰：年初持有成都保丰 51% 股权，本期收购 49% 股权。
- (13) 德阳房地产：年初持有德阳房地产 50% 股权，本期收购 45% 股权。
- (14) 德阳实业：年初持有德阳实业 50% 股权，本期收购 45% 股权。
- (15) 海口筑华：年初持有海口筑华 100% 股权，本期转让 40% 股权。
- (16) 广嘉置业：年初持有广嘉置业 100% 股权，本期转让 15% 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	佛山东龙	上海暄衡	大连金香槟	航逸科技
购买成本/处置对价				
—现金	70,000,000.00	125,000,000.00	5,126,525.00	100,013,000.00
—非现金资产的公允价值				
购买成本/处置对价合计	70,000,000.00	125,000,000.00	5,126,525.00	100,013,000.00
减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	70,037,535.60	125,042,164.68	5,797,991.52	100,850,328.97
差额	-37,535.60	-42,164.68	-671,466.52	-837,328.97
其中：调整资本公积	-37,535.60	-42,164.68	-671,466.52	-837,328.97
调整盈余公积				
调整未分配利润				



续表：

子公司名称	航逸置业	成都保华	广东越隆
购买成本/处置对价			
—现金	16,844,100.00	89,304,065.68	133,479,551.03
—非现金资产的公允价值			
购买成本/处置对价合计	16,844,100.00	89,304,065.68	133,479,551.03
减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	21,636,703.46	127,746,236.10	261,983,255.06
差额	-4,792,603.46	-38,442,170.42	-128,503,704.03
其中：调整资本公积	-4,792,603.46	-38,442,170.42	-128,503,704.03
调整盈余公积			
调整未分配利润			

续表：

子公司名称	郑州永和	上海新谱	西安保利
购买成本/处置对价			
—现金	10,000,000.00	50,000.00	300,000.00
—非现金资产的公允价值			
购买成本/处置对价合计	10,000,000.00	50,000.00	300,000.00
减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	10,209,796.47	39,922.51	-12,006,623.41
差额	-209,796.47	10,077.49	12,306,623.41
其中：调整资本公积	-209,796.47	10,077.49	12,306,623.41
调整盈余公积			
调整未分配利润			

续表：

子公司名称	保利兴蓉	成都保丰	德阳房地产	德阳实业
购买成本/处置对价				
—现金	106,198,577.66	58,889,816.92	33,472,127.16	2,913,692.97
—非现金资产的公允价值				
购买成本/处置对价合计	106,198,577.66	58,889,816.92	33,472,127.16	2,913,692.97
减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	106,192,288.00	85,225,854.00	234,138,414.96	52,709,284.92
差额	6,289.66	-26,336,037.08	-200,666,287.80	-49,795,591.95
其中：调整资本公积	6,289.66	-26,336,037.08	-200,666,287.80	-49,795,591.95

子公司名称	保利兴蓉	成都保丰	德阳房地产	德阳实业
调整盈余公积				
调整未分配利润				

续表：

子公司名称	海口筑华	广嘉置业
购买成本/处置对价		
—现金	40,000,000.00	17,647,059.00
—非现金资产的公允价值		
购买成本/处置对价合计	40,000,000.00	17,647,059.00
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	17,647,059.00
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
北京昭泰	北京市	北京市	房地产开发		25.00	权益法
盛世鑫和	天津市	天津市	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						
和信兴泰	北京市	北京市	房地产开发		50.00	权益法
北京知泰	北京市	北京市	房地产开发		33.00	权益法
北京茂丰	北京市	北京市	房地产开发		70.00	权益法
上海启贤	上海市	上海市	房地产开发		50.00	权益法
上海裕憬	上海市	上海市	房地产开发		49.00	权益法

## 2、重要合营企业的主要财务信息

项目	期末余额/本期发生额			年初余额/上期发生额		
	珠海弘璟	盛世鑫和	北京昭泰	珠海弘璟	盛世鑫和	北京昭泰
流动资产	389,095.31	380,431.65	785,911.97	270,369.25	551,894.98	766,119.80
其中：现金和现金等价物	11,154.94	47,225.75	28,246.00	318.18	83,801.50	14,959.61
非流动资产	343.65	355.47	4,762.65	102.10	937.46	20.22
资产合计	389,438.96	380,787.12	790,674.62	270,471.35	552,832.44	766,140.02
流动负债	18,463.44	134,810.48	-37,412.57	125,764.80	269,802.78	-8,503.26
非流动负债	231,950.00	19,800.00	302,000.00	5,000.00	93,480.00	280,000.00
负债合计	250,413.44	154,610.48	264,587.43	130,764.80	363,282.78	271,496.74
少数股东权益						
归属于母公司股东权益	139,025.52	226,176.64	526,087.19	139,706.55	189,549.66	494,643.28
按持股比例计算的净资产份额	69,512.76	113,088.32	131,521.80	69,853.27	94,774.83	123,660.82
调整事项	-60.11	-3,519.58	-6,511.20	-11.10	-3,403.89	-6,407.92
—商誉						
—内部交易未实现利润	-60.11	9,416.17	-6,511.20	-11.10	9,416.17	-6,407.92
—其他		-12,935.75			-12,820.06	
对合营企业权益投资的账面价值	69,452.65	109,568.74	125,010.60	69,842.17	91,370.94	117,252.90
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值						
营业收入		259,454.50	110,426.48		32,695.92	
财务费用	-38.45	-490.12	-94.70	-18.44	-997.22	-43.64
所得税费用	-227.01	13,007.39	8,695.73	-100.00	30.37	
净利润	-681.03	36,626.98	31,443.91	-293.45	331.98	-4,940.79
终止经营的净利润						
其他综合收益						
综合收益总额	-681.03	36,626.98	31,443.91	-293.45	331.98	-4,940.79
本年度收到的来自合营企业的股利						

续表：

项目	期末余额/本期发生额		年初余额/上期发生额	
	广州中耀	北京致泰	广州中耀	北京致泰
流动资产	511,358.89	422,707.71	511,074.14	355,768.80
其中：现金和现金等价物	92,689.95	45,395.75	27,882.64	2,195.20
非流动资产	33.77	55.09	25.63	2.70
资产合计	511,392.66	422,762.80	511,099.77	355,771.50
流动负债	299,816.36	142,995.07	302,264.32	235,986.56
非流动负债		160,557.53	10,000.00	
负债合计	299,816.36	303,552.60	312,264.32	235,986.56
少数股东权益				
归属于母公司股东权益	211,576.30	119,210.20	198,835.45	119,784.94
按持股比例计算的净资产 份额	105,788.15	59,605.10	99,417.73	59,892.47
调整事项	-950.08	-9,682.88	-698.71	-6,084.57
—商誉				
—内部交易未实现利润	-950.08	-9,682.88	-698.71	-6,084.57
—其他				
对合营企业权益投资的 账面价值	104,838.07	49,922.22	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	121,378.81		35,088.99	
财务费用	-135.05	-19.41	-108.57	-6.57
所得税费用	4,239.72	-0.01	-7.53	
净利润	12,740.85	-574.74	11.93	-215.06
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额	12,740.85	-574.74	11.93	-215.06
本年度收到的来自合营 企业的股利				

### 3、重要联营企业的主要财务信息

单位：万元

项目	期末余额/本期发生额			年初余额/上期发生额		
	和信兴泰	北京知泰	北京茂丰	和信兴泰	北京知泰	北京茂丰
流动资产	719,102.86	526,591.41	205,560.83	475,173.40		186,503.35
非流动资产	94.64	428.7	251.91	2.74		3.51
资产合计	719,197.50	527,020.11	205,812.74	475,176.14		186,506.86
流动负债	369,965.89	115,745.74	596.43	101,150.97		16,813.89
非流动负债		115,000.00	36,000.00	75,000.00		
负债合计	369,965.89	230,745.74	36,596.43	176,150.97		16,813.89
少数股东权益						
归属于母公司股东权益	349,231.61	296,274.37	169,216.31	299,025.17		169,692.97
按持股比例计算的净资产份额	174,615.81	97,770.54	118,451.42	98,678.31		118,785.08
调整事项		-4,720.32		-4,382.08		
—商誉						
—内部交易未实现利润		-4,720.32		-4,382.08		
—其他						
对联营企业权益投资的账面价值	174,615.81	93,050.22	118,451.42	94,296.22		118,785.08
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值						
营业收入						
净利润	-268.39	-2,750.80	-476.66	-975.18		-272.14
终止经营的净利润						
其他综合收益						
综合收益总额	-268.39	-2,750.80	-476.66	-975.18		-272.14
本年度收到的来自联营企业的股利						

续表：

单位：万元

项目	期末余额/本期发生额		年初余额/上期发生额	
	上海启贤	上海裕憬	上海启贤	上海裕憬
流动资产	398,921.74	0.14	286,108.77	0.11
非流动资产	62.10	200,026.07	65.07	200,025.05
资产合计	398,983.84	200,026.21	286,173.84	200,025.16
流动负债	270,892.88	104.42	172,516.95	100.32
非流动负债	18,990.00			
负债合计	289,882.88	104.42	172,516.95	100.32
少数股东权益				
归属于母公司股东权益	109,100.96	199,921.79	113,656.89	199,924.84
按持股比例计算的净资产 份额	54,550.48	97,961.68	56,828.44	97,963.17
调整事项	-190.57	-696.12		-295.01
—商誉				
—内部交易未实现利润	2.69	-645.73		-295.01
—其他	-193.26	-50.39		
对联营企业权益投资的 账面价值	54,359.91	97,265.56	56,828.44	97,668.16
存在公开报价的联营企 业权益投资的公允价值				
营业收入				
净利润	-4,555.93	-3.05	-1,211.74	-75.16
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额	-4,555.93	-3.05	-1,211.74	-75.16
本年度收到的来自联营 企业的股利				

#### 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

	期末余额/本期发生额	年初余额/上期发生额
合营企业：		

	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	283,400.46	172,436.21
下列各项按持股比例计算的合计数		
—净利润	48,652.93	61,675.68
—其他综合收益		
—综合收益总额	48,652.93	61,675.68
联营企业：		
投资账面价值合计	1,065,129.79	504,108.13
下列各项按持股比例计算的合计数		
—净利润	83,865.52	65,988.41
—其他综合收益		
—综合收益总额	83,865.52	65,988.41

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、 无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。**

**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	前期累积未确认的前期 累计损失	本期未确认的损失 (或本期分享的净 利润)	本期末累积未确认的 损失
南京广阅	-23,664.50	-626,743.10	-650,407.60
佛山百隆	-5,121,537.96	-7,539,895.56	-12,661,433.52
上海泓钧	-29,391,592.09	-7,505,514.88	-36,897,106.97
南京金拓	-3,635,442.24	-2,458,065.22	-6,093,507.46
北京屹泰	-11,619,601.74	-7,016,532.52	-18,636,134.26
北京金丰	-23,868.06	-2,747,460.61	-2,771,328.67
杭州安泽	-13,235,435.73	-10,663,976.10	-23,899,411.83
珠海和乐教育		-2,233,739.33	-2,233,739.33
杭州建申		-1,111,638.59	-1,111,638.59
北京潭栎兴业		-38,461,562.17	-38,461,562.17

其他说明：南京广阅、佛山百隆等以上公司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 2017 年 12 月 31 日，公司短期借款、一年内到期的长期借款、长期借款合计 1,747.37 亿元，其中浮动利率借款 1,345.29 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 3.53 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计价的长期借款，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 2017 年 12 月 31 日，应付美元债券余额为 7.52 亿美元，美元银行存款余额为 19,538.09 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 4,211.92 万元；澳币借款 4.62 亿澳元，澳币银行存款余额为 1.29 亿澳元，假如其他因素不变，澳币对人民币的汇率上升/下降 1%，对公司利润的影响分别为减少/增加人民币 1,697.50 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 2017 年 12 月 31 日，公司应收账款前五名金额合计 358,007,674.36 元，占应收账款总额的 18.33%。

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，公允价值变动对公司经营业绩无明显影响。截止 2017 年 12 月 31 日，因境外套期保值形成衍生金融资产余额为 13,154.88 万元，衍生金融负债余额为 305.15 万元。

## 九、公允价值的披露

### （一）以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

项目	期末公允价值			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	
<b>一、持续的公允价值计量</b>				
◆以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产	131,548,826.40			131,548,826.40
1.交易性金融资产	131,548,826.40			131,548,826.40
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资				

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	
(3) 衍生金融资产	131,548,826.40			131,548,826.40
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				
◆可供出售金融资产	1,285,258,696.32			1,285,258,696.32
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资	1,285,258,696.32			1,285,258,696.32
(3) 其他				
<b>持续以公允价值计量的资产总额</b>	<b>1,416,807,522.72</b>			<b>1,416,807,522.72</b>
◆交易性金融负债	3,051,453.67			3,051,453.67
其中：发行的交易性债券				
衍生金融负债	3,051,453.67			3,051,453.67
其他				
◆指定以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				
<b>持续以公允价值计量的负债总额</b>	<b>3,051,453.67</b>			<b>3,051,453.67</b>
<b>二、非持续的公允价值计量</b>				
(一) 持有待售资产				
<b>非持续以公允价值计量的资产总额</b>				
如：持有待售负债				
<b>非持续以公允价值计量的负债总额</b>				

(二) 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。

## 十、 关联方及关联交易

### (一) 本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本公司的持股比例(%)	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：保利南方系中国保利集团有限公司的全资子公司。

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
FULLSTAR	合营企业
北京屹泰	合营企业
北京昭泰	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
杭州建申	合营企业
杭州融欣	合营企业
河南天之东	合营企业
金地风华	合营企业
南京学尚	合营企业
三亚中铁	合营企业
厦门欣东联	合营企业
盛世鑫和	合营企业
顺德万科	合营企业
天津利创	合营企业

合营或联营企业名称	与本公司关系
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
中山祥盛	合营企业
重庆保南	合营企业
珠海弘璟	合营企业
保利仁泰	联营企业
北京金丰	联营企业
北京茂丰	联营企业
北京南悦	联营企业
北京潭栢兴业	联营企业
北京知泰	联营企业
滨海航空	联营企业
常熟建瀚	联营企业
常州金科	联营企业
大岭山房地产	联营企业
大岭山实业	联营企业
东莞和宏	联营企业
东莞和越	联营企业
东莞万宏	联营企业
番禺惠兴信	联营企业
佛山百隆	联营企业
佛山万扬	联营企业
佛山兴泰	联营企业
福州中鼎	联营企业
高明美玖	联营企业
葛矿利南京	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
广州新合	联营企业
杭州安泽	联营企业
杭州金睦	联营企业
合肥盛卓	联营企业
合肥新城创域	联营企业
合锦嘉富	联营企业
合锦嘉苑	联营企业

合营或联营企业名称	与本公司关系
和信兴泰	联营企业
湖南嘉宇	联营企业
金良兴业	联营企业
句容万宏	联营企业
科创青岛	联营企业
洛阳利业	联营企业
南京广阔	联营企业
南京汇隆	联营企业
南京金拓	联营企业
南京矿利金	联营企业
南京朗乾	联营企业
南京锐灏	联营企业
南京善杰义	联营企业
南京盛利	联营企业
南京新保弘	联营企业
南通暄玺	联营企业
莆田中辰	联营企业
莆田中乘	联营企业
青岛达铭	联营企业
青岛广润	联营企业
泉州中住	联营企业
上海泓钧	联营企业
上海启贤	联营企业
沈阳和悦	联营企业
石家庄名人	联营企业
苏州乾道	联营企业
汤阴碧桂园	联营企业
万锦南府	联营企业
无锡晨业	联营企业
无锡融利	联营企业
无锡润泰	联营企业
无锡致弘	联营企业
邢台美智	联营企业
徐州合利	联营企业
徐州玺辉	联营企业
张家港鼎馨	联营企业
中山碧朗	联营企业
重庆飞翔家	联营企业

合营或联营企业名称	与本公司关系
珠海和乐	联营企业
保运荣基金	联营企业
佛山骏雅	联营企业
佛山凯悦	联营企业
佛山宁建	联营企业
佛山瑞城	联营企业
佛山晟鸿	联营企业
佛山晟鑫	联营企业
广州信保东宏	联营企业
嘉兴德朗	联营企业
嘉兴德业	联营企业
嘉兴华灿	联营企业
嘉兴惠悦	联营企业
拉萨东冠	联营企业
拉萨锐旭	联营企业
拉萨瑞旭	联营企业
上海保运	联营企业
顺德万嘉	联营企业
顺德智鑫	联营企业
万盈嘉晟	联营企业
西藏东鼎	联营企业
西藏东腾	联营企业
西藏宏耀	联营企业
西藏琥珀瑞	联营企业
西藏寰太	联营企业
西藏康顺	联营企业
西藏龙轩	联营企业
西藏隆邦	联营企业
西藏曼越	联营企业
西藏南安	联营企业
西藏乾顺	联营企业
西藏盛邦	联营企业
西藏盛兰	联营企业
西藏拓越	联营企业
西藏信保	联营企业
西藏信轩达	联营企业
西藏永峻	联营企业
西藏永泉	联营企业

合营或联营企业名称	与本公司关系
西藏悦雅	联营企业
西藏越夏	联营企业
西藏雲达	联营企业
西藏运昌	联营企业
西藏崢尚	联营企业
西藏铮尚	联营企业
西藏政悦	联营企业
襄阳风神	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
信保诚韬	联营企业
信保诚天津	联营企业
信保诚贤	联营企业
信保淳雅	联营企业
信保东利	联营企业
信保东信	联营企业
信保东轩	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
信保鸿雅	联营企业
信保佳昊	联营企业
信保佳誉	联营企业
信保建弘	联营企业
信保璟禧	联营企业
信保凯隆	联营企业
信保康盛文化	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
信保瑞德	联营企业

合营或联营企业名称	与本公司关系
信保瑞汇	联营企业
信保瑞湾	联营企业
信保瑞轩	联营企业
信保世冠	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
信保信盛	联营企业
信保银泰	联营企业
信保有限合伙	联营企业
信保裕昇	联营企业
信保悦雅	联营企业
信保致梦	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
长春信保	联营企业
郑州风神	联营企业
中航九方商业	联营企业
中航楼宇	联营企业
爱家基金	联营企业
保利横琴资本(其他说明)	联营企业
嘉兴泓塘	联营企业
嘉兴利安一期	联营企业
珠海恒铭	联营企业
珠海骐荣	联营企业
资本嘉兴泓平	联营企业
资本珠海宝益	联营企业
资本珠海保江	联营企业
资本珠海保骏	联营企业
资本珠海保悦	联营企业
资本珠海鼎美	联营企业
资本珠海泓枫	联营企业
资本珠海泓进	联营企业
资本珠海泓隆	联营企业
资本珠海利庆	联营企业



合营或联营企业名称	与本公司关系
资本珠海润栢	联营企业

其他说明：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
北京保利艺术中心有限公司（“北京保利艺术”）	同受保利集团控制
河南保利艺术中心管理有限公司（“河南保利艺术”）	同受保利集团控制
保利国际展览有限公司（“保利国际展览”）	同受保利集团控制
广东保利拍卖有限公司（“广东保利拍卖”）	同受保利集团控制
保利国际生态环境治理（北京）有限公司（“保利国际生态”）	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
上海保利酒业有限公司（“上海保利酒业”）	同受保利集团控制
保利科技有限公司（“保利科技”）	同受保利集团控制
深圳市卓宝科技股份有限公司（“深圳卓宝”）	其他说明 1
北京卓宝科技有限公司（“北京卓宝”）	其他说明 1
保利阳江	其他说明 2
保利珠海	其他说明 2
郴州乾嘉盛	其他说明 2
成都富通	其他说明 2
杭州建嘉	其他说明 2
江苏宁祥	其他说明 2
重庆盛创鑫浩	其他说明 2
长沙永峰	其他说明 2
长春恒信	其他说明 2
天津昆仑	其他说明 2
武汉金侨	其他说明 2
上海建衡	其他说明 2
沈阳瑞赐	其他说明 3
长春瑞驰	其他说明 3
湖南瑞驰	其他说明 3
成都瑞驰	其他说明 3
广州瑞赐	其他说明 3

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
武汉瑞赐	其他说明 3
上海鼎骏	其他说明 3
福州中环	其他说明 4
鑫和隆昌	其他说明 5
上海暄熹	其他说明 6
青岛慧联	其他说明 7

其他说明 1：公司的母公司保利南方的联营企业；

其他说明 2：保利横琴资本的联营企业的子公司；

其他说明 3：公司联营企业资本保骏的子公司；

其他说明 4：公司联营企业福州中鼎的子公司；

其他说明 5：公司合营企业盛世鑫和的子公司；

其他说明 6：公司联营企业上海裕憬的子公司；

其他说明 7：公司联营企业青岛达铭的子公司。

## (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
深圳卓宝	采购商品/接受劳务	64,462,415.38	
北京卓宝	接受劳务	3,949.99	
保利国际生态	接受劳务	5,262,846.99	
保利国际展览	接受劳务	2,586,831.00	
北京保利艺术	接受劳务	977,900.00	
河南保利艺术	接受劳务	37,458.00	
合肥保利大剧院	采购商品	619,354.33	570,120.00
保利新能源	采购商品	311,284.79	781,350.00

出售商品/提供劳务情况表：

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
福州中鼎	承接工程	109,732,102.73	86,191,273.86
成都金蓉	承接工程	54,412,452.23	97,689,531.90
杭州融欣	承接工程	51,194,517.51	
郑州风神	承接工程	50,299,619.13	
上海启贤	承接工程	49,774,354.23	
广州中耀	承接工程	43,639,640.60	74,404,770.24

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
鑫和隆昌	承接工程	39,930,837.79	76,891,932.65
佛山信雅	承接工程	35,189,422.79	33,172,013.48
佛山源泰	承接工程	29,183,465.27	21,562,564.66
珠海弘璟	承接工程	27,158,421.73	4,000,000.00
南京学尚	承接工程	22,978,395.31	18,460,778.55
招商珑原	承接工程	18,548,290.01	10,021,775.52
上海暄熹	承接工程	11,468,427.04	
北京屹泰	承接工程	8,938,550.62	2,521,126.81
广州越鸿	承接工程	4,867,454.40	33,813,648.34
莆田中辰	承接工程	4,462,489.34	44,828,219.49
福州中环	承接工程	4,252,465.33	
广州璟畔	承接工程	1,009,804.32	
武汉清能	承接工程	711,370.87	38,206,734.93
盛世鑫和	承接工程	610,145.30	3,950,281.28
杭州安泽	承接工程		40,308,708.30
东莞和宏	承接工程		36,606,120.97
福建中联盛	承接工程		35,998,310.22
上海泓钧	承接工程		9,532,293.87
佛山百隆	承接工程		4,186,048.93
保利仁泰	承接工程		932,856.29
东莞和越	承接工程		703,956.60
武汉清能	销售服务	14,147,905.69	7,530,173.16
福州中鼎	销售服务	11,505,392.71	5,951,083.13
南京学尚	销售服务	8,060,519.47	1,800,407.67
杭州安泽	销售服务	5,321,886.81	2,314,753.38
东莞和越	销售服务	5,303,917.20	3,430,688.03
鑫和隆昌	销售服务	4,630,572.42	
上海启贤	销售服务	4,551,981.96	
上海泓钧	销售服务	3,494,537.64	
广州宏轩	销售服务	3,348,212.31	
洛阳利业	销售服务	3,218,502.39	2,223,351.22
北京知泰	销售服务	2,830,188.68	
北京屹泰	销售服务	2,542,084.87	
广州中耀	销售服务	2,447,994.24	886,797.13
成都金蓉	销售服务	2,348,676.57	147,036.35
盛世鑫和	销售服务	1,969,011.29	6,009,316.67
佛山百隆	销售服务	1,870,276.99	
江苏宁祥	销售服务	1,842,181.73	

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
信保瑞湾	销售服务	1,802,165.65	
成都富通	销售服务	1,478,819.19	
东莞和宏	销售服务	1,466,654.78	4,094,771.45
广州越鸿	销售服务	1,342,154.02	679,471.50
保利仁泰	销售服务	1,328,632.62	3,487,200.85
信保瑞德	销售服务	1,200,683.12	
杭州建申	销售服务	1,110,873.59	
合肥盛卓	销售服务	1,089,666.96	
广州璟晔	销售服务	956,177.28	
佛山源泰	销售服务	849,197.42	
三亚中铁	销售服务	823,597.67	5,467,042.01
佛山信雅	销售服务	753,650.44	
长春恒信	销售服务	613,883.82	
保利珠海	销售服务	529,423.58	
天津昆仑	销售服务	528,335.68	
西藏乾顺	销售服务	482,190.29	
郑州风神	销售服务	356,829.46	
福建中联盛	销售服务	326,711.56	2,252,648.42
莆田中辰	销售服务	296,728.32	4,536,383.30
上海建衡	销售服务	225,514.60	
广州宏嘉	设计服务	1,173,330.18	
珠海弘璟	设计服务	801,188.68	
广州宏轩	设计服务	644,430.86	
广州璟晔	设计服务	526,258.23	
佛山信雅	设计服务	245,727.91	
佛山源泰	设计服务	209,320.58	
东莞和越	设计服务	113,207.55	
东莞和宏	设计服务	99,056.60	
南京学尚	设计服务	98,089.25	
杭州安泽	物业服务	9,981,224.74	4,922,136.00
上海启贤	物业服务	6,609,261.38	
上海泓钧	物业服务	6,344,459.20	
广州中耀	物业服务	4,346,858.48	1,385,772.12
盛世鑫和	物业服务	4,129,197.82	6,881,337.88
成都金蓉	物业服务	3,195,347.12	1,669,207.40
福建中联盛	物业服务	2,812,045.81	83,536.17
杭州建申	物业服务	2,781,721.65	423,892.72
北京屹泰	物业服务	2,778,486.63	1,444,875.86

保利房地产（集团）股份有限公司  
2017 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
洛阳利业	物业服务	2,640,251.70	2,063,002.42
福州中鼎	物业服务	2,425,402.58	3,900,185.78
佛山百隆	物业服务	2,178,075.26	1,581,042.89
广州璟晔	物业服务	2,098,484.38	
保利仁泰	物业服务	2,022,973.20	3,723,291.71
北京知泰	物业服务	1,928,337.74	
郴州乾嘉盛	物业服务	85,109.13	
佛山源泰	物业服务	1,623,264.79	486,728.68
合锦嘉富	物业服务	1,449,068.39	
江苏宁祥	物业服务	1,431,228.30	97,568.98
招商珑原	物业服务	1,293,472.50	
天津昆仑	物业服务	1,289,951.90	69,827.60
广州越鸿	物业服务	1,221,709.86	530,969.09
东莞和宏	物业服务	1,120,266.61	935,877.31
福州中环	物业服务	941,956.60	
长春恒信	物业服务	68,409.77	
东莞和越	物业服务	902,181.46	804,463.12
保利珠海	物业服务	845,746.27	89,821.22
成都富通	物业服务	793,237.58	117,443.49
上海建衡	物业服务	93,876.04	
广州宏嘉	物业服务	502,301.00	
长沙永峰	物业服务	19,803.34	
广州保瑞	物业服务	479,168.09	
莆田中辰	物业服务	462,097.10	1,032,582.26
广州宏轩	物业服务	447,437.64	
莆田中乘	物业服务	431,404.85	
南京学尚	物业服务	403,325.48	3,423,698.79
保利横琴资本	物业服务	354,574.52	231,770.00
保利南方	物业服务	306,100.38	262,448.40
鑫和隆昌	物业服务	261,254.87	317,956.16
武汉金砾	物业服务	15,770.12	
天津利创	物业服务	204,726.60	
北京茂丰	物业服务	189,033.96	
番禺惠兴信	物业服务	180,906.63	
广东保利拍卖	物业服务	154,285.49	119,997.60
保利资产	物业服务	118,927.72	96,351.60
保利阳江	物业服务	30,017.07	
重庆盛创鑫浩	物业服务	28,433.66	309.79

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
杭州建嘉	物业服务	27,798.17	1,333.90
上海保利酒业	物业服务	24,507.12	
保利科技	物业服务	10,765.09	
武汉清能	物业服务		2,610,721.20
佛山信雅	物业服务		1,020,772.13
西藏信保	管理服务	72,712,264.27	73,779,884.09
西藏宏耀	管理服务	24,087,625.27	
信保宁泰	管理服务	15,743,561.47	20,713,226.24
信保悦雅	管理服务	8,642,781.39	21,133,405.82
保运荣基金	管理服务	6,368,570.53	28,983,199.05
西藏盛兰	管理服务	4,767,008.43	
西藏永泉	管理服务	4,293,962.32	3,123,225.45
信保通兴	管理服务	4,047,570.45	6,669,811.36
信保东信	管理服务	3,479,839.72	8,490,566.07
西藏琥珀瑞	管理服务	3,122,253.86	
西藏雲达	管理服务	2,781,274.25	
西藏东腾	管理服务	2,216,976.84	1,396,999.08
信保东轩	管理服务	2,216,846.10	
信保通德	管理服务	2,032,269.34	5,059,440.90
信保通盈	管理服务	2,032,269.34	5,059,440.90
西藏铮尚	管理服务	1,981,132.08	
西藏政悦	管理服务	1,580,617.09	
信保东利	管理服务	1,578,826.57	6,860,377.39
拉萨东冠	管理服务	1,260,602.36	
信保世冠	管理服务	1,176,981.15	
信保佳誉	管理服务	1,084,905.70	3,976,399.89
西藏悦雅	管理服务	856,138.55	631,759.57
信保凯隆	管理服务	688,679.30	688,679.29
西藏盛邦	管理服务	671,698.14	
西藏信轩达	管理服务	577,377.57	291,367.14
嘉兴惠悦	管理服务	564,150.95	564,150.97
西藏隆邦	管理服务	539,408.57	
西藏康顺	管理服务	511,046.19	
西藏龙轩	管理服务	433,962.28	
信保裕昇	管理服务	400,943.40	
西藏越夏	管理服务	335,849.07	
西藏拓越	管理服务	316,699.42	
信保致梦	管理服务	264,150.95	

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
西藏乾顺	管理服务	247,735.85	
西藏东鼎	管理服务	235,849.11	148,617.22
西藏寰太	管理服务	218,867.95	
佛山宁建	管理服务	137,243.05	
广州信保东宏	管理服务	100,242.96	4,573,585.27
西藏永峻	管理服务		16,094,174.76
信保思雅	管理服务		8,594,655.98
信保光晟	管理服务		7,958,248.69
信保瀚雅	管理服务		7,903,719.45
信保鑫汇	管理服务		6,171,827.41
信保诚贤	管理服务		4,716,981.13
信保诚基金	管理服务		4,198,494.73
信保润	管理服务		3,773,584.91
万盈嘉晟	管理服务		3,372,527.50
顺德万嘉	管理服务		1,306,042.90
西藏峥尚	管理服务		1,119,962.76
信保信盛	管理服务		1,054,358.24
信保保嘉	管理服务		1,032,232.11
佛山信雅	管理服务		1,020,772.13
信保中鸿	管理服务		1,001,447.92
信保富翎	管理服务		999,523.94
信保智盈	管理服务		968,739.76
信保银泰	管理服务		946,613.61
信保诚韬	管理服务		943,396.23
信保博雅	管理服务		480,460.86
信保鸿雅	管理服务		434,596.04
西藏嘉能	管理服务		318,058.25
信保宁建	管理服务		181,877.14
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

## 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
保利南方	广州保利中心写字楼	1,801,320.00	1,801,320.00
广东保利拍卖	广州保利中心写字楼	685,740.00	685,740.00

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
保利资产	广州保利中心写字楼	566,376.00	566,376.00
保利横琴资本	广州保利国际广场写字楼	1,264,440.00	682,548.00
广州保瑞	广州保利国际广场写字楼	975,000	
广州中耀	广州保利国际广场写字楼	958,380	
番禺惠兴信	广州保利国际广场写字楼	685,200	
广州宏嘉	广州保利国际广场写字楼	611,844	
广州宏轩	广州保利国际广场写字楼	532,476	
广州璟晔	广州保利国际广场写字楼	483,936	
保利影业	南海保利水城影城	1,544,120.18	1,944,701.19
广州保利影城	广州中环广场影城	1,210,770.25	1,403,449.00
保利仁泰	北京保利海德公馆写字楼	1,667,285.49	1,667,285.49
北京屹泰	北京保利海德公馆写字楼	1,221,387.43	1,221,387.43
保利横琴资本	北京保利海德公馆写字楼	976,011.43	976,011.43

本公司作为承租方：

出租方名称	出租资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
盛世鑫和	天津保利大都会会所	360,000.00	

### 3、 关联担保情况

公司内部之间以及公司为合营企业提供的担保详见本附注十二、（二）或有事项。

### 4、 关联方资金拆借

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
<b>本期借入：</b>				
保利财务	300,000,000.00	2017-10-20	2019-10-20	利率按同期贷款基准利率
保利财务	400,000,000.00	2017-5-24	2019-5-24	利率按同期贷款基准利率
保利财务	300,000,000.00	2017-12-28	2019-12-28	利率按同期贷款基准利率
保利财务	400,000,000.00	2017-2-23	2019-2-22	利率按同期贷款基准利率下浮 5%
保利财务	400,000,000.00	2017-11-27	2019-11-27	利率按同期贷款基准利率
保利财务	300,000,000.00	2017-6-5	2019-6-4	利率按同期贷款基准利率
保利财务	300,000,000.00	2017-11-27	2019-11-27	利率按同期贷款基准利率
保利财务	1,603,549,200.00			票据贴现
<b>本期归还：</b>				
保利财务	5,000,000.00	2015-7-24	2017-7-24	2015 年借款 2 亿元，本期偿清
保利财务	20,000,000.00	2016-11-7	2018-11-6	2016 年借款 3 亿元，部分本期偿还



关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
保利财务	145,000,000.00	2015-10-13	2017-10-12	2015 年借款 1.5 亿元，本期清偿
保利财务	5,000,000.00	2016-7-25	2018-7-25	2016 年借款 2 亿元，部分本期偿还
保利财务	10,000,000.00	2017-5-24	2019-5-24	2017 年借款 4 亿元，部分本期偿还
保利财务	8,000,000.00	2016-6-27	2018-6-27	2016 年借款 2 亿元，部分本期偿还
保利财务	10,000,000.00	2017-2-23	2019-2-22	2017 年借款 4 亿元，部分本期偿还
保利财务	20,000,000.00	2016-10-20	2018-10-20	2016 年借款 4 亿元，部分本期偿还
保利财务	195,000,000.00	2015-8-20	2017-8-20	2015 年借款 2 亿元，本期清偿
保利财务	380,000,000.00	2015-7-22	2017-7-21	2015 年借款 4 亿元，本期清偿
保利财务	10,000,000.00	2017-6-5	2019-6-4	2017 年 6 月借款 3 亿，本期清偿
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	10,000,000.00	2016-5-17	2018-4-21	2016 年借款 2 亿元，部分本期偿还
保利财务	190,000,000.00	2015-6-15	2017-6-15	2015 年借款 2 亿元，本期清偿
保利财务	280,000,000.00	2015-9-25	2017-9-25	2015 年借款 3 亿元，本期清偿
保利财务	5,000,000.00	2016-8-19	2018-8-19	2016 年借款 2 亿元，部分本期偿还
保利财务	20,000,000.00	2016-11-2	2018-11-2	2016 年借款 3 亿元，部分本期偿还
保利财务	40,000,000.00	2016-11-2	2018-11-2	2016 年借款 6 亿元，部分本期偿还

## 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	11,753,489,352.44	17.35%
拉萨瑞旭	吸收股权投资	1,154,000,000.00	10.62%
信保葆华	吸收股权投资	790,000,000.00	7.27%
西藏宏耀	吸收股权投资	210,700,000.00	1.94%
信保光晟	吸收股权投资	150,000,000.00	1.38%
信保瑞轩	吸收股权投资	125,250,000.00	1.15%
珠海恒铭	吸收股权投资	100,000,000.00	0.92%
信保诚韬	吸收股权投资	98,000,000.00	0.90%
信保诚贤	吸收股权投资	98,000,000.00	0.90%
资本珠海保江	吸收股权投资	70,000,000.00	0.64%
资本珠海泓隆	吸收股权投资	70,000,000.00	0.64%
西藏曼越	吸收股权投资	46,000,000.00	0.42%
资本珠海利庆	吸收股权投资	40,000,000.00	0.37%
爱家基金	吸收股权投资	15,000,000.00	0.14%
顺德万嘉	吸收股权投资	12,250,000.00	0.11%
西藏运昌	吸收股权投资	10,000,000.00	0.09%
资本珠海宝益	吸收股权投资	9,000,000.00	0.08%
西藏信保	购买股权投资	96,000,000.00	11.86%

关联方	交易类型	金额	占该项目比例
信保光晟	购买股权投资	90,000,000.00	11.12%
信保有限合伙	购买股权投资	48,000,000.00	5.93%
保利横琴资本	共同投资	14,965,800.00	0.18%
资本珠海保骏（其他说明 2）	共同投资	11,257,800.00	0.14%
上海鼎骏（其他说明 3）	股权转让	129,987,500.00	11.28%
湖南瑞驰（其他说明 3）	股权转让	50,073,900.00	4.34%
沈阳瑞赐（其他说明 3）	股权转让	32,763,228.17	2.84%
湖南瑞驰（其他说明 3）	股权转让	30,902,218.45	2.68%
长春瑞驰（其他说明 3）	股权转让	23,806,800.00	2.07%
武汉瑞赐（其他说明 3）	股权转让	19,783,339.02	1.72%
广州瑞赐（其他说明 3）	增资扩股	267,431,400.00	33.05%
成都瑞驰（其他说明 3）	增资扩股	131,391,300.00	16.24%

其他说明 1：截至 2017 年 12 月 31 日，公司存放于保利财务的存款余额共 11,753,489,352.44 元，存款利率按照人民银行的相关规定执行。

其他说明 2：2017 年 12 月，公司下属保利瑞驰与资本珠海保骏共同设立上海鼎骏、湖南瑞驰、沈阳瑞赐、湖南瑞驰、长春瑞驰、武汉瑞赐、广州瑞赐并增资成都瑞驰共 7 个公司，保利瑞驰合计认缴并实缴出资 11,257,800.00 元，占 1%；资本珠海保骏认缴并实缴出资 1,114,515,163.73 元，占 99%。

其他说明 3：2017 年 11 月，公司分别向上海鼎骏、湖南瑞驰、沈阳瑞赐、湖南瑞驰、长春瑞驰出售上海建衡、郴州乾家盛、保利通化、长沙永峰、长春恒信 100% 股权；公司向武汉瑞赐出售武汉金砺 60% 股权；广州瑞赐、成都瑞驰向广州越隆、成都保华增资扩股，取得 51% 股权。

## （六）关联方应收应付款项

### 1、 应收项目

项目名称	关联方	期末余额		年初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	葛矿利南京	2,142,400,000.00			
其他应收款	和信兴泰	1,849,700,000.00			
其他应收款	广州新合	1,454,233,275.00			
其他应收款	南京新保弘	1,401,551,817.49		1,360,301,817.49	
其他应收款	上海暄熹	1,377,998,304.00		1,698,158,900.00	
其他应收款	南京矿利金	1,282,350,000.00			
其他应收款	南京善杰义	1,155,920,540.29		1,105,018,540.29	
其他应收款	信保宁泰	1,127,300,000.00		456,000,000.00	
其他应收款	无锡融利	1,116,361,986.81			
其他应收款	南京金拓	970,343,103.40		1,618,607,459.40	
其他应收款	南京盛利	889,910,992.83			

保利房地产（集团）股份有限公司  
2017 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	无锡润泰	869,692,821.20			
其他应收款	广州中耀	832,383,280.75		1,093,497,150.33	
其他应收款	重庆保南	759,718,000.00			
其他应收款	北京潭拓兴业	706,392,996.06			
其他应收款	信保铭润	655,697,582.00		410,697,582.00	
其他应收款	广州保瑞	587,143,800.52		832,540,020.55	
其他应收款	南京汇隆	579,210,198.39		1,119,304,598.39	
其他应收款	北京致泰	530,784,165.04		1,180,207,113.99	
其他应收款	北京南悦	471,907,169.12			
其他应收款	顺德万嘉	468,968,514.73		568,563,073.23	
其他应收款	西藏信保	464,084,252.64			
其他应收款	大岭山房地产	446,810,402.89		417,480,002.89	
其他应收款	天津利创	434,250,000.00			
其他应收款	中山祥盛	420,008,864.90			
其他应收款	无锡晨业	405,664,001.33			
其他应收款	常州金科	394,656,705.00			
其他应收款	信保东信	384,155,250.00		403,060,249.99	
其他应收款	厦门欣东联	366,298,338.88			
其他应收款	金良兴业	363,837,710.67			
其他应收款	南京锐灏	347,820,000.00			
其他应收款	高明美玖	344,076,363.14			
其他应收款	湖南嘉宇	300,060,982.39			
其他应收款	青岛广润	296,774,543.20			
其他应收款	南京朗乾	276,187,927.60			
其他应收款	青岛达铭	253,052,994.94			
其他应收款	顺德万科	241,739,897.55		281,739,897.55	
其他应收款	佛山信雅	230,597,385.31		275,957,645.72	
其他应收款	沈阳和悦	227,606,537.13			
其他应收款	信保悦雅	208,179,804.21			
其他应收款	广州宏嘉	191,210,432.70		183,819,813.33	
其他应收款	信保东利	190,286,233.80		281,779,014.00	
其他应收款	北京金丰	174,693,658.88		159,250,685.64	
其他应收款	无锡致弘	169,787,574.20			
其他应收款	广州保奥	166,935,916.87		166,915,916.87	
其他应收款	信保光晟	163,368,768.95			
其他应收款	北京屹泰	157,435,811.08		414,153,677.50	
其他应收款	大岭山实业	148,094,949.02		166,426,449.02	
其他应收款	汤阴碧桂园	146,549,160.00			
其他应收款	苏州乾道	137,271,980.79			
其他应收款	金地风华	132,832,930.56			
其他应收款	泉州中住	130,410,596.06			
其他应收款	南通喧玺	129,093,736.70			
其他应收款	广州信保东宏	127,092,106.20		187,905,117.00	
其他应收款	广州宏轩	123,829,596.17		120,232,002.40	

保利房地产（集团）股份有限公司  
2017 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	信保有限合伙	122,707,417.57		1,291,543,414.23	
其他应收款	信保高雅基金	117,374,267.06		125,985,148.06	
其他应收款	万锦南府	115,648,934.23			
其他应收款	信保瑞轩	115,550,000.00			
其他应收款	信保佳昊	93,885,944.63	4,694,297.23	49,986,216.60	2,499,310.83
其他应收款	合肥新城创域	90,750,000.00	4,537,500.00		
其他应收款	句容万宏	86,619,000.00	4,330,950.00		
其他应收款	合锦嘉苑	86,507,459.59	4,325,372.98		
其他应收款	莆田中乘	80,457,102.02	4,022,855.10		
其他应收款	信保佳誉	78,000,000.00	3,900,000.00	76,996,875.79	3,849,843.79
其他应收款	佛山晟鑫	75,000,000.00	3,750,000.00		
其他应收款	嘉兴华灿	72,000,000.00	3,600,000.00		
其他应收款	科创青岛	59,086,448.51	2,954,322.43		
其他应收款	上海泓钧	58,583,341.74	2,929,167.09	2,057,889,583.15	
其他应收款	顺德智鑫	57,419,761.84	2,870,988.09		
其他应收款	佛山骏雅	57,088,740.82	2,854,437.04	61,893,468.82	3,094,673.44
其他应收款	信保建弘	56,091,538.04	2,804,576.90	65,516,457.17	3,275,822.86
其他应收款	北京知泰	53,834,403.30	2,691,720.17	284,489,103.28	
其他应收款	广州璟晔	53,547,948.77	2,677,397.44	51,841,860.24	2,592,093.01
其他应收款	佛山晟鸿	49,000,000.00	2,450,000.00		
其他应收款	信保信盛	42,112,691.77	2,105,634.59		
其他应收款	信保银泰	37,763,412.66	1,888,170.63		
其他应收款	合锦嘉富	35,033,277.62	1,751,663.88	13,111,162.12	655,558.11
其他应收款	信保保嘉	34,230,036.98	1,711,501.85		
其他应收款	邢台美智	33,913,542.46	1,695,677.12		
其他应收款	信保通德	32,910,000.00	1,645,500.00		
其他应收款	信保通盈	32,235,000.00	1,611,750.00		
其他应收款	信保智盈	32,101,406.35	1,605,070.32		
其他应收款	信保中鸿	31,688,372.82	1,584,418.64		
其他应收款	信保富翎	31,591,784.77	1,579,589.24		
其他应收款	石家庄名人	26,701,550.00	1,335,077.50		
其他应收款	张家港鼎馨	25,290,000.00	1,264,500.00		
其他应收款	珠海和乐	19,761,700.00	988,085.00	4,292,700.00	214,635.00
其他应收款	资本珠海泓隆	18,818,210.22	940,910.51		
其他应收款	番禺惠兴信	16,416,318.33	820,815.92		
其他应收款	徐州玺辉	13,933,000.00	696,650.00		
其他应收款	盛世鑫和	13,586,301.89	679,315.09	12,231,286.51	611,564.33
其他应收款	长春溪之谷	12,500,000.00	625,000.00		
其他应收款	珠海骐荣	11,770,000.00	588,500.00		
其他应收款	FULLSTAR	6,877,245.50	343,862.28		
其他应收款	信保弘康	4,490,000.00	224,500.00	4,490,000.00	224,500.00
其他应收款	信保弘盛	3,600,000.00	180,000.00	3,600,000.00	180,000.00
其他应收款	信保鑫汇	2,461,365.28	123,068.26	51,461,365.28	2,573,068.26
其他应收款	招商珑原	2,187,766.93	109,388.35	73,155.10	3,657.76

保利房地产（集团）股份有限公司  
2017 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	福州中环	2,185,000.00	109,250.00		
其他应收款	北京茂丰	2,055,603.37	102,780.17		
其他应收款	鑫和隆昌	2,038,851.59	101,942.58	31,834,735.15	1,591,736.76
其他应收款	信保弘耀	1,910,000.00	95,500.00	1,910,000.00	95,500.00
其他应收款	长春恒信	1,551,732.24	77,586.61		
其他应收款	沈阳瑞赐	894,900.00	44,745.00		
其他应收款	嘉兴德业	349,332.84	17,466.64		
其他应收款	信保晨雅	50,000.00	2,500.00	55,564.00	2,778.20
其他应收款	河南天之东	50,000.00	2,500.00		
其他应收款	青岛慧联	26,694.09	1,334.70		
其他应收款	上海启贤			828,000,000.00	
其他应收款	珠海弘璟			714,288,203.40	
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	信保鑫蓉			245,000,000.00	
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	信保博雅			58,078,404.42	2,903,920.22
其他应收款	信保鸿雅			52,555,211.71	2,627,760.59
其他应收款	信保宁建			9,500,000.00	475,000.00
其他应收款	信保润			2,013,996.00	100,699.80
应收账款	福建中联盛	101,653,699.39	5,082,684.97	262,139.59	13,106.98
应收账款	武汉清能	38,590,575.97	1,929,528.80	52,520,262.97	2,626,013.15
应收账款	上海泓钧	33,077,149.00	1,653,857.45	5,000,000.00	250,000.00
应收账款	天津昆仑	21,851,819.15	1,092,590.96		
应收账款	上海建衡	18,944,926.97	947,246.35		
应收账款	信保宁泰	17,699,126.31	884,956.32	10,908,078.94	545,403.95
应收账款	保利阳江	15,898,453.30	794,922.67		
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	江苏宁祥	12,324,559.97	616,228.00		
应收账款	中山祥盛	10,200,000.00	510,000.00		
应收账款	郑州风神	5,400,000.00	270,000.00		
应收账款	信保中鸿	4,113,314.40	205,665.72	4,113,314.40	205,665.72
应收账款	信保富翎	4,105,315.83	205,265.79	4,105,315.83	205,265.79
应收账款	杭州安泽	3,860,811.33	193,040.57	25,551,225.36	1,277,561.27
应收账款	广州宏轩	3,549,105.06	177,455.25		
应收账款	信保保嘉	3,465,264.42	173,263.22	3,465,264.42	173,263.22
应收账款	佛山源泰	3,391,612.50	169,580.63	6,526,831.83	326,341.59
应收账款	信保智盈	3,250,900.06	162,545.00	3,250,900.06	162,545.00
应收账款	信保信盛	2,734,854.79	136,742.74	2,734,854.79	136,742.74
应收账款	信保银泰	2,455,391.77	122,769.59	2,455,391.77	122,769.59
应收账款	杭州融欣	1,835,060.00	91,753.00		
应收账款	杭州建申	1,710,600.00	85,530.00		

保利房地产（集团）股份有限公司  
2017 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
应收账款	信保东利	1,698,460.37	84,923.02	24,904.21	1,245.21
应收账款	西藏宏耀	1,688,981.92	84,449.10		
应收账款	信保佳誉	1,414,683.73	70,734.19	3,264,683.73	163,234.19
应收账款	广州璟晔	1,013,547.92	50,677.40		
应收账款	广州越鸿	974,933.10	48,746.66	242,203.19	12,110.16
应收账款	长春恒信	969,898.00	48,494.90		
应收账款	郴州乾嘉盛	906,469.65	45,323.48		
应收账款	广州中耀	820,369.69	41,018.48	25,214,747.00	1,260,737.35
应收账款	广州信保东宏	800,000.03	40,000.00	1,228,602.76	61,430.14
应收账款	成都金蓉	728,000.00	36,400.00	15,294,543.00	764,727.15
应收账款	合锦嘉富	569,744.21	28,487.21		
应收账款	信保宁建	535,107.72	26,755.39	389,630.17	19,481.51
应收账款	武汉金砺	485,641.36	24,282.07		
应收账款	佛山信雅	461,913.00	23,095.65		
应收账款	洛阳利业	428,423.63	21,421.18		
应收账款	西藏东鼎	407,534.30	20,376.72	157,534.26	7,876.71
应收账款	西藏东腾	378,252.72	18,912.64	1,480,819.03	74,040.95
应收账款	福州中环	358,623.00	17,931.15		
应收账款	西藏越夏	349,364.38	17,468.22		
应收账款	成都富通	239,173.40	11,958.67		
应收账款	番禺惠兴信	195,538.92	9,776.95		
应收账款	长沙永峰	185,502.06	9,275.10		
应收账款	信保悦雅	139,108.83	6,955.44	1,002,872.66	50,143.63
应收账款	莆田中乘	124,582.00	6,229.10		
应收账款	襄阳风神	120,000.00	6,000.00		
应收账款	信保有限合伙	50,066.10	2,503.31		
应收账款	信保淳雅	35,079.46	1,753.97	35,079.46	1,753.97
应收账款	西藏永泉	12,097.02	604.85	3,216,922.20	160,846.11
应收账款	东莞和宏	8,949.60	447.48		
应收账款	信保凯隆	5,000.03	250.00	182,000.02	9,100.00
应收账款	西藏信轩达	2,826.06	141.30	300,108.15	15,005.41
应收账款	西藏盛邦	2,500.00	125.00		
应收账款	西藏康顺	1,777.27	88.86		
应收账款	嘉兴惠悦	1,638.42	81.92		
应收账款	重庆飞翔家	646.91	32.35		
应收账款	西藏信保			19,427,123.31	971,356.17
应收账款	信保诚赐			15,260,240.00	763,012.00
应收账款	信保通兴			14,164,212.39	708,210.62
应收账款	信保诚基金			11,265,621.93	563,281.10
应收账款	信保润			4,000,000.00	200,000.00
应收账款	莆田中辰			2,700,000.00	135,000.00
应收账款	信保通盈			2,291,178.10	114,558.91
应收账款	信保通德			2,291,178.10	114,558.91
应收账款	万盈嘉晟			1,564,527.42	78,226.37

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	珠海弘璟			1,100,000.00	55,000.00
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	信保诚贤			204,484.64	10,224.23
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
预付账款	鑫和隆昌	7,253,591.00		7,253,591.00	
应收股利	长沙永峰	341,545,000.00			
应收股利	南京学尚	203,872,100.00			
应收股利	郴州乾嘉盛	153,788,000.00			
应收股利	武汉金砺	6,000,000.00			

## 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	北京昭泰	1,204,940,000.00	316,890,094.28
其他应付款	武汉清能	999,962,556.88	503,367,397.27
其他应付款	保利集团	905,179,232.95	905,179,232.95
其他应付款	西藏永峻	800,103,460.55	1,160,459,785.81
其他应付款	资本珠海保悦	800,102,972.54	1,160,463,689.92
其他应付款	信保葆华	796,702,549.40	1,054,202,549.40
其他应付款	中山碧朗	710,500,000.00	
其他应付款	杭州融欣	598,643,598.93	
其他应付款	珠海恒铭	569,941,600.00	
其他应付款	福州中鼎	554,595,394.64	36,839,155.58
其他应付款	佛山源泰	511,065,017.46	
其他应付款	杭州建申	498,970,313.08	
其他应付款	保利仁泰	490,471,810.93	245,463,810.93
其他应付款	东莞万宏	430,718,836.00	450,718,836.00
其他应付款	杭州安泽	419,668,274.12	14,369,840.26
其他应付款	资本珠海利庆	373,033,000.00	
其他应付款	南京广阔	356,500,000.00	
其他应付款	长沙永峰	353,559,838.99	
其他应付款	嘉兴利安一期	352,120,000.00	
其他应付款	南京学尚	346,782,130.98	342,373,403.60
其他应付款	西藏峥尚	320,041,123.94	463,123,864.32
其他应付款	成都富通	316,655,095.88	
其他应付款	成都金蓉	278,408,152.33	67,825,089.77
其他应付款	福建中联盛	277,964,053.79	599,663,941.49
其他应付款	珠海弘璟	277,786,984.13	
其他应付款	资本珠海泓进	265,915,975.50	
其他应付款	拉萨锐旭	265,468,513.65	263,841,175.00
其他应付款	北京屹泰	257,655,328.53	
其他应付款	洛阳利业	244,998,854.17	24,500,000.00

保利房地产（集团）股份有限公司  
2017 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	郴州乾嘉盛	239,152,520.36	
其他应付款	天津昆仑	232,337,710.72	
其他应付款	东莞和越	231,767,473.55	136,150,608.10
其他应付款	信保通兴	229,087,808.63	367,285,686.40
其他应付款	佛山万扬	214,208,366.23	
其他应付款	鑫盈嘉晟	196,362,856.19	160,753,462.96
其他应付款	万盈嘉晟	208,815,536.38	167,489,189.90
其他应付款	信保璟禧	189,964,500.00	
其他应付款	徐州合利	189,193,925.64	
其他应付款	资本嘉兴泓平	176,060,000.00	7,000,000.00
其他应付款	佛山瑞城	167,314,606.00	
其他应付款	佛山百隆	158,857,398.10	251,986,196.08
其他应付款	佛山凯悦	154,222,328.75	574,798,074.17
其他应付款	杭州金睦	147,000,000.00	
其他应付款	资本珠海润槟	116,000,000.00	
其他应付款	西藏宏耀	112,700,000.00	
其他应付款	三亚中铁	107,124,347.22	170,000,000.00
其他应付款	西藏运昌	99,159,000.00	
其他应付款	江苏宁祥	96,254,359.26	
其他应付款	上海启贤	95,000,000.00	
其他应付款	北京知泰	93,550,000.00	
其他应付款	北京茂丰	92,731,502.90	
其他应付款	嘉兴泓塘	91,763,473.38	336,722,685.65
其他应付款	上海建衡	91,090,883.95	
其他应付款	信保康盛文化	90,449,781.00	
其他应付款	资本珠海泓枫	75,975,993.00	
其他应付款	广州越鸿	75,148,839.57	103,765,642.14
其他应付款	莆田中辰	71,137,312.53	85,159,035.02
其他应付款	信保宁泰	68,284,081.92	
其他应付款	资本珠海宝益	65,882,984.72	
其他应付款	杭州建嘉	65,800,000.00	
其他应付款	西藏东腾	56,504,182.97	224,375,811.25
其他应付款	保利阳江	56,457,452.31	
其他应付款	东莞和宏	53,092,579.32	63,052,815.59
其他应付款	拉萨东冠	50,923,686.00	50,923,686.00
其他应付款	信保宁建	45,797,181.57	-
其他应付款	信保诚韬	42,950,899.80	203,474,899.80
其他应付款	信保瑞汇	42,030,240.00	
其他应付款	天津利创	36,254,000.00	
其他应付款	西藏曼越	36,052,406.96	
其他应付款	常熟建瀚	34,607,320.00	
其他应付款	上海保运	33,169,277.80	
其他应付款	信保诚天津	30,664,897.29	
其他应付款	长春信保	16,103,400.01	
其他应付款	资本珠海保江	15,259,235.74	



保利房地产（集团）股份有限公司  
2017 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	信保通德	14,824,756.21	151,877,624.35
其他应付款	信保通盈	14,824,756.21	151,877,624.35
其他应付款	珠海骐荣	11,770,000.00	
其他应付款	信保博雅	10,069,340.13	
其他应付款	信保鸿雅	9,581,010.99	
其他应付款	信保诚贤	7,291,950.00	168,991,950.00
其他应付款	西藏永泉	6,967,561.53	
其他应付款	重庆盛创鑫浩	4,887,717.60	
其他应付款	佛山兴泰	4,280,656.64	
其他应付款	信保瀚雅	3,948,748.12	3,943,688.12
其他应付款	信保思雅	3,846,395.14	3,841,335.14
其他应付款	西藏盛兰	1,700,434.21	
其他应付款	西藏悦雅	1,314,000.00	
其他应付款	西藏琥珀瑞	1,113,792.19	
其他应付款	信保佳誉	1,011,937.71	
其他应付款	保利影业	1,000,000.00	
其他应付款	西藏南安	858,800.00	
其他应付款	西藏雲达	842,040.64	
其他应付款	嘉兴德朗	678,226.00	95,198,126.00
其他应付款	西藏政悦	662,993.30	
其他应付款	广州保利影城	319,100.00	
其他应付款	保利横琴资本	277,792.37	1,197,180,000.00
其他应付款	武汉金砾	248,495.00	
其他应付款	保利资产	94,396.00	
其他应付款	保利新能源	70,000.00	
其他应付款	资本珠海鼎美	1,103.00	
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
其他应付款	佛山晟鑫		292,394,423.93
其他应付款	信保悦雅		162,322,749.19
其他应付款	佛山晟鸿		161,859,000.00
其他应付款	嘉兴华灿		144,193,916.00
其他应付款	嘉兴德业		143,199,475.20
其他应付款	河南天之东		124,305,586.07
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
其他应付款	西藏信保		63,403,515.21
其他应付款	长春溪之谷		47,500,000.00
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	信保中鸿		3,334,308.07
其他应付款	信保富翎		3,320,614.50

往来项目	关联方	期末余额	期初余额
其他应付款	嘉兴同达		25,920.00
其他应付款	信保淳雅		1,103.00
预收账款	上海建衡	14,030,052.49	
预收账款	佛山百隆	7,323,871.80	
预收账款	信保东信	2,000,000.00	669,452.01
预收账款	杭州建申	1,651,938.87	
预收账款	信保通兴	755,424.61	
预收账款	广州宏轩	431,812.60	
预收账款	北京屹泰	271,844.66	
预收账款	东莞和越	185,584.26	
预收账款	佛山凯悦	98,630.14	
预收账款	长春恒信	90,298.97	
预收账款	拉萨东冠	18,246.57	
预收账款	杭州安泽		30,696,937.75
预收账款	西藏信保		19,792,506.80
预收账款	保运荣基金		10,600,000.00
预收账款	信保宁泰		9,897,127.73
预收账款	信保诚韬		7,989,726.02
预收账款	信保悦雅		3,029,497.57
预收账款	嘉兴惠悦		150,728.69
预收账款	佛山信雅		54,484.26
预收账款	佛山骏雅		24,347.28
预收账款	信保通德		12,451.95
预收账款	信保通盈		12,451.95
应付账款	滨海航空	5,172,079.95	
应付账款	中航楼宇	877,985.20	
应付账款	襄阳风神	430,336.27	
应付账款	重庆飞翔家	265,518.00	
应付股利	保利南方	177,500,000.00	
应付股利	西藏信保	137,200,000.00	

## 十一、股份支付

### (一) 股份支付总体情况

单位：股币种：人民币

公司本期授予的各项权益工具总额	
公司本期行权的各项权益工具总额	628,983 份
公司本期失效的各项权益工具总额	5,129,488 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 2017 年 12 月 31 日，本公司发行在外股份期权的行权价格 8.41 元，合同剩余期限 4.67 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 年第 6 次临时董事会审议通过了《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）及摘要》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 39,452.62 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%。

2017 年根据股东大会审议通过的公司 2016 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 3.15 元（含税），相应股票期权行权价格由 8.72 元调整为 8.41 元。

(二) 以权益结算的股份支付情况

单位：元币种：人民币

授予日权益工具公允价值的确定方法	B-S（布莱克-舒尔斯）期权定价模型
可行权权益工具数量的确定依据	根据资产负债表日剩余可行权工具数量，及被授予职工离职情况，预计未来最可能的行权数量
本期估计与上期估计有重大差异的原因	无
以权益结算的股份支付计入资本公积的累计金额	326,934,731.34
本期以权益结算的股份支付确认的费用总额	135,561,098.05

其他说明：公司第一期股权激励计划第三个行权期未达到行权条件，本期根据最佳估计行权数对股权激励费用进行调整。

十二、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 2017 年 12 月 31 日，本公司已签订合同（主要为土地和建安合同）但未付的约定资本项目支出共计人民币 7,986,149.69 万元，需在合同他方履行合同约定义务的同时，在若干年内支付，具体如下：

（单位：万元）

项目	合同金额	累计已付款	期末余额	1 年内支付	1~2 年内支付额	2~3 年内支付额	3 年以上支付额
土地受让合同	8,704,822.79	5,342,819.92	3,362,002.87	2,993,770.59	368,232.28		
建安工程合同	11,634,912.41	7,447,645.13	4,187,267.28	2,598,959.34	1,077,475.31	393,907.44	116,925.19
其他约定支出	1,126,164.84	689,285.30	436,879.54	317,687.20	83,683.87	30,934.99	4,573.48
合计	21,465,900.04	13,479,750.35	7,986,149.69	5,910,417.13	1,529,391.46	424,842.43	121,498.67

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	
江西鼎邦置业	20,795.00	2017-2-17	2020-1-3	尚未到期
保利江西	12,475.00	2017-6-30	2020-6-27	尚未到期
南昌豫苑	37,000.00	2017-8-31	2020-8-1	尚未到期
赣州保嘉	20,000.00	2017-8-15	2020-8-14	尚未到期
大连金香槟	10,900.00	2017-6-15	2020-5-8	尚未到期
慈溪保利建锦	34,000.00	2017-6-29	2020-6-28	尚未到期
保利广州	37,700.00	2015-1-23	2018-1-19	尚未到期
Millennium 048 Service Pty Ltd ATF Millennium 048 Trust	22,917.60	2016-8-30	2019-8-30	尚未到期
Epping 048 Service Pty Ltd Epping 048 Trust	92,417.64	2016-7-29	2019-7-29	尚未到期
D&A Milray Pty Ltd ATF D&A Milray Unit Trust	17,824.80	2017-3-29	2020-3-29	尚未到期
香港恒利	47,961.03	2017-6-11	2022-6-10	尚未到期
香港保澳	9,492.98	2015-10-14	2019-7-14	尚未到期
香港恒福	21,899.04	2016-4-13	2019-4-13	尚未到期
广州正林	10,710.00	2016-9-6	2019-9-5	尚未到期
	15,300.00	2016-8-5	2019-8-4	尚未到期
	11,475.00	2016-7-29	2019-7-28	尚未到期
	14,739.00	2016-8-1	2019-7-31	尚未到期
广州如茂	11,832.00	2016-3-25	2019-3-24	尚未到期
	15,294.90	2016-3-25	2019-3-29	尚未到期
	19,890.00	2016-3-22	2019-3-21	尚未到期

被担保方	担保余额（万元）	担保期限		担保是否已经履行完毕
		担保起始日	担保到期日	
保利从化	29,900.00	2016-11-7	2019-11-6	尚未到期
	28,000.00	2016-11-7	2019-11-7	尚未到期
	50,000.00	2016-12-13	2019-12-12	尚未到期
广州保鑫	79,980.00	2016-11-4	2019-11-4	尚未到期
	39,800.00	2016-11-7	2019-11-6	尚未到期
	20,000.00	2017-8-26	2020-8-25	尚未到期
广州萝城	44,800.00	2016-11-18	2019-11-17	尚未到期
	65,000.00	2016-11-24	2019-11-23	尚未到期
	40,000.00	2017-3-10	2020-3-10	尚未到期
	20,000.00	2017-3-14	2020-3-13	尚未到期
	40,000.00	2017-3-23	2020-3-22	尚未到期
	4,995.00	2017-3-30	2020-3-30	尚未到期
广州保辉	69,480.00	2016-11-7	2019-11-7	尚未到期
	17,990.00	2016-12-30	2019-12-29	尚未到期
	49,980.00	2017-3-10	2019-11-7	尚未到期
广州新谭	237,000.00	2017-1-24	2020-1-23	尚未到期
物产美通	30,000.00	2017-6-16	2020-6-15	尚未到期
	20,000.00	2017-8-2	2022-8-1	尚未到期
	24,800.00	2017-8-8	2020-8-7	尚未到期
	10,000.00	2017-8-10	2020-8-10	尚未到期
	65,000.00	2017-9-8	2020-8-10	尚未到期
	59,800.00	2017-9-20	2020-8-7	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	
	5,000.00	2017-8-2	2022-8-1	尚未到期
守鸿置地	20,000.00	2015-8-31	2018-8-31	尚未到期
广州保昊	15,000.00	2017-10-31	2020-10-30	尚未到期
	15,000.00	2017-11-17	2020-11-17	尚未到期
广州埔域	10,000.00	2017-11-30	2020-11-29	尚未到期
广州邦杰	71,250.00	2016-3-31	2019-3-23	尚未到期
九江中航城	30,000.00	2017-8-31	2019-8-30	尚未到期
重庆葆成	43,000.00	2017-6-30	2020-6-29	尚未到期
重庆葆盛	12,000.00	2017-6-12	2020-6-11	尚未到期
	24,000.00	2017-10-17	2020-10-17	尚未到期
	8,200.00	2017-12-15	2020-12-14	尚未到期
重庆葆翔	49,500.00	2014-9-29	2019-9-29	尚未到期
	100,000.00	2016-3-28	2019-3-28	尚未到期
重庆葆方	47,000.00	2016-6-6	2019-6-5	尚未到期
	16,000.00	2016-12-15	2019-12-14	尚未到期
	33,700.00	2017-1-16	2019-12-31	尚未到期
	21,666.00	2017-3-22	2020-3-21	尚未到期
保利重庆	19,500.00	2017-3-17	2020-3-16	尚未到期
	37,700.00	2017-4-1	2020-3-20	尚未到期
	50,000.00	2017-5-12	2020-5-11	尚未到期
	25,800.00	2017-5-18	2020-5-17	尚未到期
	22,000.00	2017-6-2	2020-6-1	尚未到期

被担保方	担保余额（万元）	担保期限		担保是否已经履行完毕
		担保起始日	担保到期日	
	25,000.00	2017-6-23	2020-6-22	尚未到期
	22,650.00	2017-6-27	2020-6-26	尚未到期
	15,000.00	2017-7-25	2020-7-24	尚未到期
	50.00	2017-10-15	2018-4-15	尚未到期
	50.00	2017-10-15	2018-10-15	尚未到期
	50.00	2017-10-15	2019-4-15	尚未到期
	50.00	2017-10-15	2019-10-15	尚未到期
	50.00	2017-10-15	2020-4-15	尚未到期
	50.00	2017-10-15	2020-10-15	尚未到期
	50.00	2017-10-15	2021-4-15	尚未到期
上海建锦	50.00	2017-10-15	2021-10-15	尚未到期
	50.00	2017-10-15	2022-4-15	尚未到期
	50.00	2017-10-15	2022-10-15	尚未到期
	50.00	2017-10-15	2023-4-15	尚未到期
	50.00	2017-10-15	2023-10-15	尚未到期
	50.00	2017-10-15	2024-4-15	尚未到期
	50.00	2017-10-15	2025-4-15	尚未到期
	149,300.00	2017-10-15	2024-10-15	尚未到期
	2,500.00	2017-12-15	2019-5-20	尚未到期
保利南通	17,500.00	2017-12-15	2019-11-20	尚未到期
	10,000.00	2017-12-15	2020-5-20	尚未到期
	10,000.00	2017-12-15	2020-9-20	尚未到期



被担保方	担保余额（万元）	担保期限		担保是否已经履行完毕
		担保起始日	担保到期日	
上海馨臣	50.00	2017-11-13	2018-3-17	尚未到期
	50.00	2017-11-13	2018-9-17	尚未到期
	50.00	2017-11-13	2019-3-17	尚未到期
	50.00	2017-11-13	2019-9-17	尚未到期
	50.00	2017-11-13	2020-3-17	尚未到期
	19,750.00	2017-11-13	2020-9-17	尚未到期
	82.50	2017-11-13	2018-11-12	尚未到期
	3,750.00	2017-11-13	2019-5-12	尚未到期
	4,000.00	2017-11-13	2019-11-12	尚未到期
	250.00	2017-11-13	2020-5-12	尚未到期
	16,767.50	2017-11-13	2020-11-12	尚未到期
	5,250.00	2017-11-13	2020-5-12	尚未到期
	250.00	2017-11-13	2019-6-12	尚未到期
	9,650.00	2017-11-13	2020-6-12	尚未到期
嘉善置业	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

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	
	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
	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
	40,000.00	2014-7-16	2018-7-16	尚未到期
上海建颖	70,000.00	2014-7-16	2019-7-16	尚未到期
	20,000.00	2014-7-16	2020-7-16	尚未到期
	50,000.00	2014-8-15	2020-7-16	尚未到期
合肥和筑	10,000.00	2016-8-19	2019-4-6	尚未到期
	5,000.00	2016-3-21	2019-1-24	尚未到期
合肥和众	7,000.00	2016-5-12	2019-1-24	尚未到期
	23,000.00	2016-8-19	2019-1-24	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	
	5,000.00	2017-2-21	2019-1-24	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
	38,000.00	2017-8-29	2020-8-29	尚未到期
	1,000.00	2017-8-30	2020-8-29	尚未到期
合肥和德	1,000.00	2017-12-28	2018-6-28	尚未到期
	1,000.00	2017-12-28	2018-12-28	尚未到期
	1,000.00	2017-12-28	2019-6-28	尚未到期
	27,000.00	2017-12-28	2019-12-28	尚未到期
	60,000.00	2017-4-21	2020-4-20	尚未到期
	8,000.00	2017-5-5	2020-4-20	尚未到期
合肥和裕	5,600.00	2017-9-15	2020-4-20	尚未到期
	1,000.00	2017-5-24	2018-5-24	尚未到期
	1,000.00	2017-5-24	2018-11-24	尚未到期
	37,000.00	2017-5-24	2019-5-24	尚未到期
	6,250.00	2017-6-30	2020-6-29	尚未到期
合肥和旭	12,500.00	2017-11-13	2020-6-29	尚未到期
	3,750.00	2017-6-27	2020-6-26	尚未到期
	1,000.00	2017-3-30	2020-3-29	尚未到期
安徽保利	23,000.00	2017-4-1	2020-3-29	尚未到期
	6,000.00	2017-8-25	2020-3-29	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	
合肥和融	1,000.00	2016-11-7	2018-5-7	尚未到期
	1,000.00	2016-11-7	2018-11-7	尚未到期
	1,000.00	2016-11-7	2019-5-7	尚未到期
	25,000.00	2016-11-7	2019-11-7	尚未到期
合肥和桂	13,600.00	2017-10-9	2020-10-9	尚未到期
	3,400.00	2017-12-27	2020-10-9	尚未到期
保利包头	8,000.00	2016-4-19	2019-4-18	尚未到期
保利成都实业	9,200.00	2016-11-14	2021-9-26	尚未到期
	18,400.00	2016-12-15	2021-9-26	尚未到期
	28,500.00	2017-1-9	2021-9-26	尚未到期
	10,000.00	2017-6-30	2022-6-15	尚未到期
	20,000.00	2017-7-1	2022-6-15	尚未到期
	3,000.00	2017-7-13	2022-6-15	尚未到期
	5,000.00	2017-7-14	2022-6-15	尚未到期
	10,000.00	2017-8-1	2022-6-15	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
成都鑫泓置业	10,000.00	2017-9-28	2020-9-27	尚未到期
保利堂悦	39,000.00	2017-2-23	2019-2-22	尚未到期
成都保鑫	13,000.00	2017-6-30	2020-6-30	尚未到期
成都保利兴北	41,666.67	2017-1-9	2019-12-26	尚未到期
	8,333.33	2017-3-1	2019-12-26	尚未到期

被担保方	担保余额（万元）	担保期限		担保是否已经履行完毕
		担保起始日	担保到期日	
	9,700.00	2017-7-28	2020-7-28	尚未到期
	3,500.00	2017-7-31	2020-7-28	尚未到期
	10,000.00	2017-8-24	2020-7-28	尚未到期
遂宁保信	30,000.00	2017-6-20	2020-6-20	尚未到期
成都保新	30,000.00	2017-5-17	2020-5-16	尚未到期
	15,000.00	2017-6-2	2020-5-16	尚未到期
林芝保利	12,280.00	2015-3-31	2022-3-30	尚未到期
	16,625.00	2015-3-31	2023-12-15	尚未到期
	875.00	2015-6-29	2023-12-15	尚未到期
成都保都	17,142.86	2015-9-15	2018-9-14	尚未到期
	34,285.71	2015-11-13	2018-9-14	尚未到期
	8,571.43	2016-1-29	2018-9-14	尚未到期
	19,000.00	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
	30,000.00	2016-3-21	2019-1-28	尚未到期
	10,000.00	2016-5-11	2019-1-28	尚未到期
四川华宇	11,067.54	2016-2-23	2018-12-17	尚未到期
	14,280.70	2016-8-22	2018-12-17	尚未到期
	28,561.40	2016-11-2	2018-12-17	尚未到期
	7,140.35	2017-2-22	2018-12-17	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

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	
	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
	6,000.00	2017-1-9	2019-8-22	尚未到期
甘肃保利	36,000.00	2017-6-29	2020-6-28	尚未到期
兰州天坤	40,000.00	2017-4-14	2022-4-13	尚未到期
	10,000.00	2017-5-27	2022-5-26	尚未到期
	10,000.00	2017-6-9	2022-5-8	尚未到期
兰州天健	17,000.00	2016-11-23	2019-11-22	尚未到期
郑州煜盛	10,000.00	2017-1-6	2019-10-23	尚未到期
	20,000.00	2017-1-17	2019-10-23	尚未到期
郑州永和	30,600.00	2017-11-20	2020-11-20	尚未到期
郑州亨业	68,000.00	2017-8-24	2020-8-24	尚未到期
	10,000.00	2017-9-27	2020-8-18	尚未到期
	10,000.00	2017-10-24	2020-8-18	尚未到期
郑州腾利	15,000.00	2016-11-7	2019-11-6	尚未到期
石家庄德盛	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	918.92	2016-12-9	2019-12-9	尚未到期
	11,831.08	2016-12-9	2018-11-22	尚未到期
	23,000.00	2016-12-9	2019-12-9	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	
河北联创	3,000.00	2017-2-11	2018-2-10	尚未到期
	3,000.00	2017-2-11	2018-8-10	尚未到期
	3,000.00	2017-2-11	2019-2-10	尚未到期
	30,000.00	2016-9-12	2019-8-10	尚未到期
河北银湖	4,000.00	2016-11-4	2018-4-19	尚未到期
	2,000.00	2016-11-4	2019-4-19	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	19,000.00	2016-6-3	2019-6-2	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
长沙天骄	50,000.00	2017-1-5	2020-12-29	尚未到期
	20,000.00	2017-6-15	2020-6-15	尚未到期
	40,000.00	2017-11-29	2019-11-29	尚未到期
常德保利	42,000.00	2016-12-16	2019-12-16	尚未到期
	40,000.00	2016-12-16	2019-12-17	尚未到期
陕西新天力	59,000.00	2016-11-4	2020-11-3	尚未到期
	8,550.73	2016-12-23	2019-12-22	尚未到期
	19,000.00	2017-2-22	2020-2-21	尚未到期
	28,500.00	2017-4-28	2019-12-23	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	
陕西永兴	1,000.00	2015-6-29	2018-6-28	尚未到期
	29,000.00	2015-11-10	2018-11-10	尚未到期
	30,000.00	2016-1-29	2019-1-28	尚未到期
陕西尚润	90,000.00	2017-10-17	2020-10-16	尚未到期
	50,000.00	2017-11-10	2020-11-9	尚未到期
	40,000.00	2017-11-14	2020-11-13	尚未到期
广州电商港	30,728.00	2016-7-27	2021-7-17	尚未到期
海口丽晶	9,500.00	2017-1-19	2027-1-19	尚未到期
广州富利	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
	5,000.00	2017-1-13	2018-1-12	尚未到期
保利北京（通州）	2,000.00	2017-6-5	2018-12-4	尚未到期
	27,000.00	2017-6-5	2019-6-4	尚未到期
保利北京	80,000.00	2017-6-29	2022-6-28	尚未到期
北京保利通	140,000.00	2017-6-29	2022-6-28	尚未到期
北京利通	60,000.00	2017-6-29	2022-6-28	尚未到期
厦门中璟	40,000.00	2017-11-27	2019-11-27	尚未到期
	500.00	2015-9-15	2018-3-15	尚未到期
	750.00	2015-11-16	2018-3-15	尚未到期
	750.00	2015-12-25	2018-3-15	尚未到期
	750.00	2016-1-25	2018-3-15	尚未到期
	1,000.00	2016-2-1	2018-3-15	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	
	9,000.00	2015-9-15	2018-9-14	尚未到期
	13,500.00	2015-11-16	2018-9-14	尚未到期
	28,500.00	2015-12-25	2018-9-14	尚未到期
	28,500.00	2016-1-25	2018-9-14	尚未到期
	38,000.00	2016-2-1	2018-9-14	尚未到期
	29,700.00	2017-3-1	2020-2-29	尚未到期
	100.00	2017-3-1	2018-2-21	尚未到期
	100.00	2017-3-1	2018-8-21	尚未到期
	15,000.00	2017-12-15	2020-12-14	尚未到期
	488.00	2015-9-15	2018-3-15	尚未到期
	3,262.00	2015-11-16	2018-3-15	尚未到期
	11,738.00	2015-11-16	2018-9-14	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
	30,000.00	2017-7-6	2019-10-17	尚未到期
	20,000.00	2017-7-7	2019-10-17	尚未到期
	19,950.00	2016-12-15	2019-12-14	尚未到期
	25,000.00	2017-6-2	2020-5-29	尚未到期
	5,000.00	2017-6-13	2020-5-29	尚未到期
	29,000.00	2016-6-6	2019-5-31	尚未到期
	15,000.00	2017-12-8	2020-12-7	尚未到期
福建中悦	1,000.00	2016-10-20	2018-4-20	尚未到期

被担保方	担保余额（万元）	担保期限		担保是否已经履行完毕
		担保起始日	担保到期日	
	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
	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
	100.00	2017-2-28	2019-12-19	尚未到期
	100.00	2017-2-28	2018-6-19	尚未到期
	100.00	2017-2-28	2018-12-19	尚未到期
	100.00	2017-2-28	2019-6-19	尚未到期
	19,500.00	2017-2-28	2019-12-13	尚未到期
	28,000.00	2017-1-20	2020-1-20	尚未到期
	12,000.00	2017-1-24	2020-1-20	尚未到期
保利福建	3,500.00	2015-3-30	2018-3-30	尚未到期
	10,000.00	2015-7-21	2018-3-30	尚未到期
	9,500.00	2016-12-20	2019-12-19	尚未到期
	100.00	2016-12-20	2018-6-21	尚未到期
	100.00	2016-12-20	2018-12-21	尚未到期
泉州中泽	100.00	2016-12-20	2019-6-21	尚未到期
	19,400.00	2017-1-6	2020-1-5	尚未到期
	100.00	2017-1-6	2018-6-21	尚未到期
	100.00	2017-1-6	2018-12-21	尚未到期
	100.00	2017-1-6	2019-6-21	尚未到期

被担保方	担保余额（万元）	担保期限		担保是否已经履行完毕
		担保起始日	担保到期日	
	100.00	2017-1-6	2019-12-21	尚未到期
	10,000.00	2016-12-21	2019-12-20	尚未到期
	20,000.00	2017-1-5	2020-1-4	尚未到期
	45,000.00	2017-6-19	2020-6-18	尚未到期
	500.00	2017-10-13	2020-10-13	尚未到期
	7,700.00	2017-11-3	2020-10-13	尚未到期
	10,000.00	2017-11-16	2020-10-13	尚未到期
	10,000.00	2017-12-8	2020-10-13	尚未到期
	10,000.00	2017-11-7	2020-10-27	尚未到期
	16,000.00	2017-11-10	2020-10-27	尚未到期
	8,000.00	2017-11-16	2020-10-27	尚未到期
海口筑华	10,000.00	2017-12-15	2020-9-27	尚未到期
三亚广兴	7,301.00	2017-1-26	2021-1-26	尚未到期
	23,000.00	2015-3-30	2020-3-30	尚未到期
保利三亚	14,035.02	2017-3-21	2024-3-21	尚未到期
	30,000.00	2017-10-13	2027-10-13	尚未到期
	3,000.00	2017-11-30	2027-10-13	尚未到期
	23,000.00	2015-3-27	2018-3-27	尚未到期
	5,000.00	2015-7-16	2025-7-16	尚未到期
三亚论坛	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

被担保方	担保余额（万元）	担保期限		担保是否已经履行完毕
		担保起始日	担保到期日	
	2,000.00	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
	50,000.00	2014-12-22	2019-12-22	尚未到期
海口保利	4,000.00	2017-1-25	2020-1-25	尚未到期
	5,000.00	2017-6-30	2020-1-25	尚未到期
	500.00	2017-5-2	2018-1-25	尚未到期
	500.00	2017-5-2	2018-4-25	尚未到期
	1,000.00	2017-5-2	2018-7-25	尚未到期
	2,000.00	2017-5-2	2018-10-25	尚未到期
	6,000.00	2017-5-2	2019-4-26	尚未到期
华南实业	4,000.00	2013-11-7	2018-5-6	尚未到期
	4,000.00	2013-11-7	2018-11-6	尚未到期
	46,700.00	2013-11-7	2025-11-6	尚未到期
	9,300.00	2014-1-28	2025-11-6	尚未到期
	1,400.00	2010-1-27	2018-1-26	尚未到期
	1,600.00	2010-1-27	2018-4-26	尚未到期
	1,600.00	2010-1-27	2018-7-26	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	
	1,600.00	2010-1-27	2018-10-26	尚未到期
	4,000.00	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
	2,400.00	2016-12-8	2018-5-3	尚未到期
	7,200.00	2016-12-8	2018-11-3	尚未到期
	14,400.00	2016-12-8	2019-12-7	尚未到期
保利海陵岛	29,500.00	2014-3-5	2022-3-5	尚未到期
	24,450.00	2015-12-17	2018-12-17	尚未到期
	100.00	2015-5-5	2018-6-20	尚未到期
	100.00	2015-5-5	2018-12-20	尚未到期
	30,200.00	2015-5-5	2020-5-4	尚未到期
保利湛江	1,000.00	2016-9-5	2018-3-5	尚未到期
	1,000.00	2016-9-5	2018-9-5	尚未到期
	11,000.00	2016-9-5	2019-9-5	尚未到期
	10,000.00	2016-11-30	2019-9-4	尚未到期
	6,500.00	2017-1-6	2019-9-4	尚未到期
佛山保利	1,000.00	2016-11-2	2018-5-2	尚未到期
	27,000.00	2016-11-2	2018-11-2	尚未到期
	3,000.00	2017-8-18	2018-8-17	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	
	12,000.00	2017-8-18	2020-8-9	尚未到期
	8,750.00	2016-11-4	2018-5-21	尚未到期
	8,750.00	2016-11-4	2018-11-21	尚未到期
	17,500.00	2016-11-4	2019-11-2	尚未到期
保利韶关	4,500.00	2015-9-24	2018-9-23	尚未到期
	32,000.00	2017-3-7	2020-3-6	尚未到期
韶关季华	19,000.00	2016-10-21	2019-11-20	尚未到期
	10,000.00	2016-12-9	2019-12-8	尚未到期
茂名宏盛	15,000.00	2017-12-8	2020-12-8	尚未到期
佛山顺源	41,000.00	2017-2-8	2020-1-18	尚未到期
保利兴隆	4,000.00	2017-2-18	2018-2-8	尚未到期
	81,000.00	2017-2-18	2021-2-16	尚未到期
	15,000.00	2017-2-20	2021-2-16	尚未到期
	15,000.00	2017-3-3	2021-3-2	尚未到期
佛山保恒	38,000.00	2017-11-28	2020-11-27	尚未到期
佛山恒顺	80,000.00	2017-1-23	2022-1-22	尚未到期
保利肇庆	1,000.00	2016-3-2	2018-6-21	尚未到期
	9,000.00	2016-3-2	2019-3-1	尚未到期
	766.67	2016-8-8	2018-6-21	尚未到期
	2,566.67	2016-8-8	2019-6-15	尚未到期
	18,500.00	2017-2-7	2020-2-6	尚未到期
	38,000.00	2017-7-5	2020-7-4	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	
台山宏鑫	20,000.00	2017-8-10	2020-8-9	尚未到期
	10,000.00	2017-10-31	2020-10-31	尚未到期
南海海荣	53,742.00	2015-3-30	2018-3-30	尚未到期
佛山三水鑫和	30,100.00	2016-4-29	2018-4-27	尚未到期
	11,900.00	2016-6-27	2019-4-17	尚未到期
	38,000.00	2017-4-27	2019-4-17	尚未到期
坚美华鸿	11,000.00	2017-11-28	2020-11-27	尚未到期
三水海都	1,050.32	2016-8-30	2018-2-15	尚未到期
	1,050.32	2016-8-30	2018-8-15	尚未到期
	199.31	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
	29,500.00	2017-2-9	2019-8-30	尚未到期
三水云都	2,000.00	2015-11-3	2018-3-21	尚未到期
	2,000.00	2015-11-3	2018-6-21	尚未到期
	2,000.00	2015-11-3	2018-9-21	尚未到期
	100.00	2016-3-22	2018-6-20	尚未到期
	100.00	2016-3-22	2018-12-20	尚未到期
	19,400.00	2016-3-22	2021-3-22	尚未到期
阳江弘盛	18,000.00	2017-2-22	2020-2-22	尚未到期
	12,000.00	2017-6-23	2020-6-23	尚未到期
鹤山投资	2,000.00	2015-11-17	2018-11-16	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	
	28,000.00	2016-10-12	2019-10-11	尚未到期
	10,000.00	2016-12-20	2019-12-19	尚未到期
	6,000.00	2017-1-5	2019-12-19	尚未到期
	10,000.00	2017-1-22	2019-12-19	尚未到期
	8,000.00	2017-2-17	2019-12-19	尚未到期
	6,000.00	2017-3-10	2019-12-19	尚未到期
	30,000.00	2017-5-12	2020-5-11	尚未到期
江门宏信	3,216.00	2015-8-31	2018-8-31	尚未到期
	5,000.00	2015-9-16	2018-9-16	尚未到期
	10,000.00	2016-3-25	2018-3-25	尚未到期
	20,000.00	2016-8-1	2019-7-31	尚未到期
清新兴海	40,000.00	2017-2-28	2020-2-27	尚未到期
清远鑫瑞	7,500.00	2016-3-25	2018-6-30	尚未到期
	5,000.00	2016-6-25	2018-9-30	尚未到期
	7,435.00	2015-6-25	2018-3-12	尚未到期
	3,000.00	2016-6-25	2018-3-30	尚未到期
	3,500.00	2016-8-16	2018-3-30	尚未到期
	16,000.00	2016-8-25	2018-6-30	尚未到期
	15,000.00	2017-7-6	2018-12-15	尚未到期
	5,000.00	2017-7-6	2020-6-4	尚未到期
	18,000.00	2017-9-6	2020-6-4	尚未到期
	500.00	2017-6-28	2020-6-4	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	
江苏宁宇	4,800.00	2017-6-14	2018-6-21	尚未到期
	5,200.00	2017-6-14	2018-12-21	尚未到期
	5,200.00	2017-6-14	2019-6-21	尚未到期
	7,200.00	2017-11-16	2018-6-21	尚未到期
	7,800.00	2017-11-16	2018-12-21	尚未到期
	7,800.00	2017-11-16	2019-6-21	尚未到期
	500.00	2017-6-28	2018-6-28	尚未到期
	500.00	2017-6-28	2018-12-28	尚未到期
	1,000.00	2017-6-28	2019-6-28	尚未到期
	1,000.00	2017-6-28	2019-12-28	尚未到期
	1,500.00	2017-6-28	2020-6-28	尚未到期
	2,400.00	2017-11-24	2018-6-28	尚未到期
	2,500.00	2017-11-24	2018-12-28	尚未到期
	2,500.00	2017-11-24	2019-6-28	尚未到期
	2,500.00	2017-11-24	2019-12-28	尚未到期
	5,000.00	2017-11-24	2020-6-28	尚未到期
	900.00	2017-11-28	2018-6-28	尚未到期
	500.00	2017-11-28	2018-12-28	尚未到期
	1,000.00	2017-11-28	2019-6-28	尚未到期
	1,000.00	2017-11-28	2019-12-28	尚未到期
1,500.00	2017-11-28	2020-6-28	尚未到期	
2,000.00	2017-6-30	2018-3-21	尚未到期	

被担保方	担保余额（万元）	担保期限		担保是否已经履行完毕
		担保起始日	担保到期日	
	2,000.00	2017-6-30	2018-6-21	尚未到期
	2,000.00	2017-6-30	2018-9-21	尚未到期
	2,000.00	2017-6-30	2018-12-21	尚未到期
	2,000.00	2017-6-30	2019-3-21	尚未到期
	2,000.00	2017-6-30	2019-6-21	尚未到期
	2,000.00	2017-6-30	2019-9-21	尚未到期
	6,000.00	2017-6-30	2019-12-5	尚未到期
	7,500.00	2017-9-12	2018-6-30	尚未到期
	7,500.00	2017-9-12	2018-12-31	尚未到期
	5,000.00	2017-9-12	2019-6-30	尚未到期
	5,000.00	2017-9-12	2019-12-31	尚未到期
	500.00	2017-11-30	2018-6-30	尚未到期
	4,000.00	2017-11-30	2018-11-29	尚未到期
	500.00	2017-11-30	2019-6-30	尚未到期
	8,000.00	2017-11-30	2019-11-29	尚未到期
	500.00	2017-11-30	2020-6-30	尚未到期
	11,500.00	2017-11-30	2020-11-18	尚未到期
江苏宁炫	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	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

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	
	19,000.00	2016-8-26	2019-8-18	尚未到期
	20,000.00	2017-6-12	2019-8-18	尚未到期
	15,000.00	2017-6-30	2019-8-18	尚未到期
江苏宁恒	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	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
	12,500.00	2017-2-28	2019-2-24	尚未到期
太原保利凰泰	28,500.00	2017-6-27	2020-6-27	尚未到期
	28,500.00	2017-6-29	2020-6-28	尚未到期
山西保利	19,500.00	2016-8-19	2018-8-19	尚未到期
保利东莞	40,000.00	2017-4-1	2020-3-31	尚未到期
东莞投资	10,000.00	2015-9-25	2018-9-25	尚未到期
保利梅州	50,000.00	2017-9-8	2020-9-7	尚未到期
	50,000.00	2017-9-8	2020-9-7	尚未到期
保利汕头	60,000.00	2017-9-8	2020-9-8	尚未到期
	100,000.00	2017-9-30	2020-9-30	尚未到期
	32,000.00	2017-9-8	2020-9-7	尚未到期
中山润信	20,000.00	2017-9-12	2020-8-1	尚未到期
	6,000.00	2017-12-28	2018-12-27	尚未到期
珠海横琴保利	90,000.00	2016-2-29	2019-2-28	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	
珠海碧弘	15,300.00	2017-11-30	2021-11-30	尚未到期
珠海祥越	3,468.00	2015-12-29	2018-12-28	尚未到期
深圳保利	33,000.00	2017-9-26	2020-9-25	尚未到期
汕尾保利	29,500.00	2017-1-9	2018-1-8	尚未到期
惠州生活之原	9,000.00	2017-8-2	2020-8-1	尚未到期
东莞紫岸花城	29,900.00	2017-4-28	2020-4-27	尚未到期
东莞和成	30,000.00	2017-2-20	2020-2-19	尚未到期
东莞保腾	17,500.00	2017-5-29	2020-5-25	尚未到期
	2,500.00	2017-4-21	2020-4-20	尚未到期
中山祥越	2,550.00	2017-11-24	2020-11-23	尚未到期
保利中山	37,000.00	2015-3-25	2018-3-24	尚未到期
	28,000.00	2016-11-2	2018-11-1	尚未到期
	79,800.00	2016-12-9	2019-12-8	尚未到期
	36,000.00	2017-1-19	2019-1-18	尚未到期
保利青岛实业	39,000.00	2017-3-30	2022-3-29	尚未到期
青岛广嘉	19,000.00	2017-6-28	2020-6-27	尚未到期
	31,000.00	2017-6-30	2020-6-29	尚未到期
临沂广金	20,000.00	2017-8-31	2020-2-29	尚未到期
青岛广诚	50,000.00	2017-8-31	2020-8-28	尚未到期
	30,000.00	2017-8-30	2020-2-28	尚未到期
青岛广昌	50,000.00	2017-12-6	2020-12-5	尚未到期
青岛广盛	20,000.00	2017-8-31	2020-8-28	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	
青岛广翔	29,500.00	2017-2-21	2020-2-20	尚未到期
	4,350.00	2016-9-14	2019-9-13	尚未到期
青岛广利	44,000.00	2015-8-12	2018-8-12	尚未到期
武汉博高华	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
武汉金夏	12,622.51	2017-8-31	2022-8-20	尚未到期
	25,850.00	2017-9-1	2022-8-20	尚未到期
	16,500.00	2017-9-6	2022-8-20	尚未到期
	3,300.00	2017-11-14	2022-8-20	尚未到期
	4,400.00	2017-12-7	2022-8-20	尚未到期
	5,500.00	2017-11-24	2022-11-23	尚未到期
	22,000.00	2017-12-1	2022-11-23	尚未到期
武汉金谷	10,000.00	2017-6-16	2020-5-19	尚未到期
	30,000.00	2017-9-1	2020-5-19	尚未到期
	49,600.00	2016-9-27	2019-9-26	尚未到期
	10,000.00	2017-5-25	2020-5-24	尚未到期
	5,000.00	2017-6-15	2020-5-24	尚未到期
	3,000.00	2017-6-29	2020-5-24	尚未到期
	12,000.00	2017-8-31	2020-5-24	尚未到期
武汉二零四九	80,000.00	2017-1-13	2019-11-29	尚未到期
	78,600.00	2017-1-17	2022-1-16	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	
	117,900.00	2017-2-14	2022-1-16	尚未到期
	39,998.00	2017-6-14	2020-6-13	尚未到期
	29,700.00	2017-6-29	2020-6-28	尚未到期
	10,000.00	2017-10-20	2020-6-28	尚未到期
	20,000.00	2017-11-30	2020-11-30	尚未到期
	40,000.00	2016-4-19	2018-4-19	尚未到期
	32,000.00	2016-5-12	2018-4-19	尚未到期
	4,000.00	2016-7-13	2018-4-19	尚未到期
	4,000.00	2017-1-25	2018-4-19	尚未到期
	10,000.00	2016-9-13	2019-9-11	尚未到期
	10,000.00	2016-10-25	2019-10-24	尚未到期
	15,000.00	2016-11-9	2019-10-24	尚未到期
	6,000.00	2017-1-13	2019-10-24	尚未到期
	49,000.00	2017-2-3	2019-10-24	尚未到期
	13,333.34	2017-6-23	2019-6-22	尚未到期
	11,000.00	2017-6-27	2020-2-14	尚未到期
	4,000.00	2017-6-30	2020-2-14	尚未到期
	35,000.00	2017-7-7	2020-2-14	尚未到期
	40,000.00	2017-9-29	2020-2-14	尚未到期
	10,000.00	2017-9-30	2020-2-14	尚未到期
	10,000.00	2017-10-26	2020-5-25	尚未到期
武汉林云				
宜昌保利	5,000.00	2016-11-15	2018-11-14	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	
	5,000.00	2017-6-28	2019-6-27	尚未到期
	25,000.00	2016-7-1	2018-12-24	尚未到期
	2,600.00	2016-7-19	2019-6-23	尚未到期
	4,800.00	2016-8-15	2019-6-23	尚未到期
	4,900.00	2016-9-23	2019-6-23	尚未到期
	7,900.00	2016-10-21	2019-6-23	尚未到期
	1,900.00	2016-11-15	2019-6-23	尚未到期
	5,000.00	2017-6-23	2020-6-22	尚未到期
	15,000.00	2017-8-30	2020-8-24	尚未到期
	27,000.00	2017-8-30	2018-8-30	尚未到期
	3,000.00	2017-8-30	2019-2-28	尚未到期
长春东朗	8,000.00	2017-6-22	2018-6-23	尚未到期
	4,000.00	2017-6-22	2018-12-23	尚未到期
	6,000.00	2017-6-22	2019-6-23	尚未到期
	10,000.00	2017-6-22	2019-12-23	尚未到期
	8,000.00	2017-6-22	2020-6-23	尚未到期
长春保利	20,000.00	2016-3-18	2019-3-17	尚未到期
	8,000.00	2016-8-26	2018-6-20	尚未到期
	8,000.00	2016-8-26	2018-12-20	尚未到期
长春恒鑫	4,000.00	2016-8-26	2019-8-20	尚未到期
	2,000.00	2017-8-25	2018-6-20	尚未到期
	2,000.00	2017-8-25	2018-12-20	尚未到期

被担保方	担保余额（万元）	担保期限		担保是否已经履行完毕
		担保起始日	担保到期日	
	3,000.00	2017-8-25	2019-6-20	尚未到期
	2,000.00	2017-8-25	2019-8-20	尚未到期
沈阳保利和鸿	60,000.00	2017-8-18	2020-8-18	尚未到期
	11,000.00	2017-10-12	2020-10-12	尚未到期
沈阳中汇达	20,000.00	2017-2-20	2020-2-19	尚未到期
	36,000.00	2017-2-28	2020-2-8	尚未到期
	48,000.00	2017-2-28	2021-2-27	尚未到期
天津滨港	19,900.00	2017-6-30	2020-6-30	尚未到期
	30,000.00	2017-10-20	2019-10-20	尚未到期
天津保创	15,000.00	2017-10-30	2020-10-29	尚未到期
	17,500.00	2017-11-29	2020-10-29	尚未到期
合计	10,666,935.87			

## 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	
富利建设集团有限公司	10,000.00	2015-9-24	2018-9-24	尚未到期
上海保利建锦房地产有限公司	80,000.00	2017-11-29	2020-11-29	尚未到期
合计	90,000.00			



### 3、子公司为子公司担保情况

提供担保方	被担保方	担保余额 (万元)	担保期限		担保是否已经履行完毕
			担保起始日	担保到期日	
上海建锦	上海建昊	250,000.00	2014-1-22	2020-1-21	尚未到期
世贸物业	国贸投资	51,121.70	2017-5-22	2032-5-21	尚未到期
江西航都	南昌航都实业有限公司	140,000.00	2016-2-18	2019-2-17	尚未到期
	南昌航飞投资发展有限公司	140,000.00	2016-10-18	2021-10-17	尚未到期
	南昌航行投资发展有限公司	49,700.00	2016-7-13	2019-7-12	尚未到期
		30,000.00	2016-12-12	2018-12-5	尚未到期
保利福建	保利莆田	8,000.00	2017-12-8	2018-12-7	尚未到期
		13,930.00	2017-11-7	2020-10-30	尚未到期
	5,970.00	2017-11-23	2020-10-30	尚未到期	
中航里城	泉州中泽	20,000.00	2016-12-16	2019-12-16	尚未到期
	西安立景	20,000.00	2017-9-13	2020-2-20	尚未到期
保利成都实业	成都保鑫	2,409.00	2017-3-16	2021-9-15	尚未到期
		44,700.00	2017-3-2	2020-3-1	尚未到期
		2,000.00	2017-3-17	2020-3-1	尚未到期
香港恒利	Poly Real Estate Finance Ltd	3,000.00	2017-3-24	2020-3-1	尚未到期
		241,178.22	2013-8-6	2018-8-6	尚未到期
	Kitchener 048 Service Pty Ltd ATF Kitchener 048 Trust	249,917.01	2014-4-25	2019-4-25	尚未到期
	20,243.88	2017-11-14	2019-11-14	尚未到期	
保利北京	北京世博	9,801.30	2017-10-27	2020-10-27	尚未到期
		96,000.00	2016-6-1	2031-6-1	尚未到期
		2,000.00	2016-6-1	2018-12-1	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	
	北京朗泰	45,000.00	2016-6-3	2018-6-3	尚未到期
		437.50	2017-6-2	2018-9-1	尚未到期
		437.50	2017-6-2	2018-12-1	尚未到期
		4,125.00	2017-6-2	2022-5-26	尚未到期
		2,000.00	2017-7-1	2022-5-26	尚未到期
		1,000.00	2017-12-11	2022-5-26	尚未到期
		12,900.00	2016-3-24	2018-3-22	尚未到期
		100.00	2016-3-24	2018-9-22	尚未到期
		4,900.00	2016-5-11	2019-3-20	尚未到期
		5,000.00	2016-6-6	2019-3-20	尚未到期
		1,000.00	2016-3-30	2018-3-21	尚未到期
佛山顺德	华南实业	1,500.00	2016-3-21	2018-3-21	尚未到期
		1,000.00	2016-3-30	2018-6-21	尚未到期
		1,500.00	2016-3-21	2018-6-21	尚未到期
		1,000.00	2016-3-30	2018-9-21	尚未到期
		1,500.00	2016-3-21	2018-9-21	尚未到期
		1,000.00	2016-3-30	2018-12-21	尚未到期
		1,500.00	2016-3-21	2018-12-21	尚未到期
		4,500.00	2016-3-30	2019-3-30	尚未到期
		6,750.00	2016-3-21	2019-3-20	尚未到期
		2,500.00	2016-12-8	2018-3-21	尚未到期
		2,500.00	2016-12-9	2018-6-21	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	
华南实业		2,500.00	2016-12-10	2018-9-21	尚未到期
		2,500.00	2016-12-11	2018-12-21	尚未到期
		10,000.00	2016-12-8	2019-12-7	尚未到期
	清远鑫瑞	8,000.00	2017-2-10	2018-12-15	尚未到期
		10,000.00	2017-2-10	2020-2-9	尚未到期
	佛山兴隆	1,800.00	2017-2-28	2018-5-28	尚未到期
		1,800.00	2017-2-28	2018-8-28	尚未到期
		3,600.00	2017-2-28	2018-11-28	尚未到期
		9,000.00	2017-2-28	2020-2-23	尚未到期
		500.00	2017-1-19	2018-4-15	尚未到期
	佛山顺源	500.00	2017-1-19	2018-10-15	尚未到期
		19,000.00	2017-1-19	2020-1-18	尚未到期
		18,000.00	2017-2-17	2020-1-18	尚未到期
	骏凯豪庭	10,657.98	2017-6-5	2020-6-4	尚未到期
	佛山保利	12,500.00	2016-10-21	2018-12-26	尚未到期
		34,000.00	2016-10-21	2019-10-20	尚未到期
		3,000.00	2016-11-4	2018-5-10	尚未到期
		12,000.00	2016-11-4	2018-11-4	尚未到期
9,800.00		2016-11-4	2019-11-4	尚未到期	
1,200.00		2016-11-4	2018-10-31	尚未到期	
23,500.00		2016-11-4	2019-10-31	尚未到期	
500.00		2017-4-21	2018-4-10	尚未到期	

提供担保方	被担保方	担保余额 (万元)	担保期限		担保是否已经履行完毕
			担保起始日	担保到期日	
		1,000.00	2017-4-21	2018-10-10	尚未到期
		4,500.00	2017-4-21	2020-4-14	尚未到期
		10,000.00	2017-4-25	2020-4-14	尚未到期
		30,000.00	2017-4-26	2020-4-14	尚未到期
		10,000.00	2017-4-27	2020-4-14	尚未到期
		4,000.00	2017-4-28	2020-4-14	尚未到期
合计		1,755,979.09			

其他说明：上海建锦为上海建昊提供的担保由本公司与上海建锦共同提供。

#### 4、为合营、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	上海暄熹	245.00	2017-12-1	2018-12-20	尚未到期
		245.00	2017-12-1	2019-6-20	尚未到期
		245.00	2017-12-1	2019-12-20	尚未到期
		245.00	2017-12-1	2020-6-20	尚未到期
		27,440.00	2017-12-1	2020-11-30	尚未到期
		49.00	2017-12-1	2018-3-17	尚未到期
		49.00	2017-12-1	2018-9-17	尚未到期
		49.00	2017-12-1	2019-3-17	尚未到期
		49.00	2017-12-1	2019-9-17	尚未到期
		49.00	2017-12-1	2020-3-17	尚未到期

保利房地产（集团）股份有限公司  
2017 年度  
财务报表附注

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	
		25,235.00	2017-12-1	2020-9-17	尚未到期
	上海启贤	3,700.00	2017-1-20	2020-1-19	尚未到期
		5,750.00	2017-3-10	2020-1-19	尚未到期
	广州中耀	4,950.00	2015-1-23	2018-1-19	尚未到期
	三亚中铁保丰	1,500.00	2015-8-6	2018-8-6	尚未到期
	徐州合利	8,500.00	2017-10-31	2020-11-1	尚未到期
	珠海弘璟	6,000.00	2016-12-30	2019-12-2	尚未到期
		75,000.00	2017-1-6	2020-1-5	尚未到期
		34,975.00	2017-1-3	2019-12-31	尚未到期
		1,500.00	2016-12-30	2018-11-20	尚未到期
		15.00	2017-1-6	2019-6-28	尚未到期
	佛山信雅	19,950.00	2016-10-21	2019-10-20	尚未到期
	盛世鑫和	9,900.00	2014-7-21	2019-7-21	尚未到期
	鑫和隆昌	5.00	2015-3-31	2018-3-30	尚未到期
保利成都	成都金蓉	1,000.00	2016-7-20	2019-1-19	尚未到期
安徽保利	合肥盛卓	950.00	2017-8-25	2020-8-25	尚未到期
		760.00	2017-9-14	2020-8-25	尚未到期
		1,140.00	2017-9-19	2020-8-25	尚未到期
		380.00	2017-9-26	2020-8-25	尚未到期
		1,520.00	2017-10-1	2020-8-25	尚未到期
		950.00	2017-11-8	2020-8-25	尚未到期
		950.00	2017-12-8	2020-8-25	尚未到期

保利房地产（集团）股份有限公司  
2017 年度  
财务报表附注

提供担保方	被担保方	担保余额（万元）	担保期限		担保是否已经履行完毕
			担保起始日	担保到期日	
保利福建	福州中鼎	26,000.00	2016-8-25	2019-8-24	尚未到期
		10,000.00	2017-1-4	2019-8-24	尚未到期
		10,000.00	2017-3-6	2019-8-24	尚未到期
		16,000.00	2016-6-28	2019-6-27	尚未到期
		24,000.00	2016-10-12	2019-10-11	尚未到期
华南实业	佛山源泰	1,438.00	2016-9-30	2019-1-31	尚未到期
		2,156.00	2016-9-30	2019-4-30	尚未到期
		2,156.00	2016-9-30	2018-7-31	尚未到期
		5,750.50	2016-9-30	2018-10-31	尚未到期
		5,623.50	2016-9-30	2019-9-29	尚未到期
		10,000.00	2016-11-4	2019-9-29	尚未到期
		250.00	2016-10-27	2018-9-21	尚未到期
		250.00	2016-10-27	2018-3-21	尚未到期
		9,000.00	2016-10-27	2019-10-26	尚未到期
		2,750.00	2016-10-27	2018-11-29	尚未到期
		1,500.00	2016-10-27	2018-5-29	尚未到期
		8,400.00	2016-10-27	2019-10-26	尚未到期
		12,000.00	2017-3-20	2020-3-2	尚未到期
		6,750.00	2017-3-20	2018-12-21	尚未到期
		2,750.00	2017-3-20	2018-6-21	尚未到期
		15,000.00	2017-1-20	2019-11-28	尚未到期
		7,916.50	2016-11-29	2019-11-28	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	
		2,083.50	2016-11-29	2018-5-27	尚未到期
		1,000.00	2016-10-27	2018-1-27	尚未到期
		1,000.00	2016-10-27	2018-4-27	尚未到期
		1,000.00	2016-10-27	2018-7-27	尚未到期
华南实业	佛山信雅	1,000.00	2016-10-27	2018-10-27	尚未到期
		4,000.00	2016-10-27	2019-10-26	尚未到期
		12,500.00	2017-10-31	2020-10-31	尚未到期
		2,500.00	2017-12-29	2020-12-28	尚未到期
		5,100.00	2015-4-30	2019-4-27	尚未到期
		6,255.00	2015-5-8	2019-4-27	尚未到期
		6,000.00	2015-6-5	2019-4-27	尚未到期
		4,360.00	2015-5-5	2019-4-27	尚未到期
		3,000.00	2015-10-14	2019-4-27	尚未到期
		2,800.00	2017-2-17	2019-4-27	尚未到期
华南实业	佛山百隆	1,200.00	2017-2-20	2019-4-27	尚未到期
		1,200.00	2015-4-30	2019-4-27	尚未到期
		2,100.00	2015-5-8	2019-4-27	尚未到期
		2,000.00	2015-6-5	2019-4-27	尚未到期
		1,350.00	2015-5-5	2019-4-27	尚未到期
		1,000.00	2015-10-14	2019-4-27	尚未到期
		1,400.00	2017-2-17	2019-4-27	尚未到期
		600.00	2017-2-20	2019-4-27	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	
		2,500.00	2016-12-8	2018-12-21	尚未到期
		2,500.00	2016-12-8	2018-6-21	尚未到期
		13,750.00	2016-12-8	2019-12-6	尚未到期
		5,000.00	2016-12-12	2019-12-11	尚未到期
合计		500,184.00			

### 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 2017 年 12 月 31 日累计担保余额为人民币 6,535,698.08 万元。担保类型为阶段性担保，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 2017 年 12 月 31 日，本公司承担阶段性担保额为人民币 6,535,698.08 万元。

### 6、资产抵押

抵押物类型	抵押物名称	抵押物账面价值（万元）
存货	丹东香槟花园	18,083.07
	青岛中央公园	79,458.10
	青岛蔷薇公馆	1,901.65
	青岛中央公园	26,045.41
	合肥海上五月花	37,655.56
	合肥西山林语	36,862.64
	合肥罗兰春天	81,784.98
	合肥熙悦府	100,118.61



保利房地产（集团）股份有限公司  
2017 年度  
财务报表附注

抵押物类型	抵押物名称	抵押物账面价值（万元）
	合肥海上明悦	185,982.83
	合肥柏林之春	295,909.07
	合肥市滨湖区 BH2016-15 地块	196,709.92
	包头南海公园	2,313.17
	保利林芝项目	6,641.73
	成都湖心岛	20,617.85
	成都保利爱尚里	107,745.73
	成都保利锦江里	64,948.21
	成都西子城	19,819.04
	保利大都汇	29,838.31
	北京保利大都会	267,894.99
	北京未来科技城项目	189,228.78
	石家庄拉菲公馆	59,269.90
	石家庄保利东郡	22,670.54
	上海青浦久事项目	153,374.40
	大连保利金香槟	6,361.80
	三亚国家海岸海棠湾	41,857.57
	海口中央海岸项目	36,513.23
	三亚崖州湾太阳城项目	94,621.95
	广州保利云禧	238,416.74
	杭州阳光之星（翡翠海岸）	483,000.00
	慈溪府院江南-一期	24,000.00
	太原保利香槟国际	26,384.75

保利房地产（集团）股份有限公司  
2017 年度  
财务报表附注

抵押物类型	抵押物名称	抵押物账面价值（万元）
	太原市山针山毛项目	130,400.00
	南昌半山国际	6,029.72
	南昌保利洪都项目	297,917.86
	长春金香槟	1,110.09
	佛山保利雲上	1,834.96
	佛山西悦湾（海德公馆）	88,303.62
	江门新会骏凯豪庭	89,250.00
	江门大都会	10,202.39
	清远保利天汇	64,580.00
	长沙香槟国际	73,250.14
	常德中央公园	41,230.00
	长沙中航城	104,386.00
	南京中航国际社区	152,247.76
	广州中航城	88,416.90
	小计	4,105,189.97
固定资产	成都保利公园 198	22,645.82
	广州南沙电商港项目	2,408.00
	保利南海水城	1,618.77
	阳江保利银滩	45,049.14
	小计	71,721.73
投资性房地产	广州保利世界贸易中心	187,655.70
	合肥保利东郡	2,704.00
	北京中央公园	205,951.22

抵押物类型	抵押物名称	抵押物账面价值（万元）
	北京海德公园	65,461.30
	三亚保利论坛项目	104,517.05
	保利南海水城	84,361.14
	广州保利国际广场	50,743.53
	广州保利中心	40,510.27
	小计	741,904.21
	合计	4,918,815.91

### 十三、资产负债表日后事项

#### (一) 重要的非调整事项

无重要的资产负债表日后事项说明。

#### (二) 利润分配情况

本公司董事会于 2018 年 4 月 14 日表决通过了关于 2017 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 12 月 31 日总股本 11,858,441,061 股为基数，每 10 股派发现金红利 4.00 元（含税），共计分配利润 4,743,376,424.40 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说明

本公司无需要披露的其他资产负债表日后事项。

#### 十四、其他重要事项

##### (一) 前期会计差错更正

本报告期内未发生采用追溯重述法的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

###### 1、非货币性资产交换

本报告期内未发生资产置换事项。

###### 2、其他资产置换

本报告期内未发生其他资产置换事项。

##### (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计通过。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、（四十一）营业收入和营业成本。

十五、 母公司财务报表主要项目注释

(一) 应收账款

1、 应收账款分类披露

类别	期末余额					年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款										
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	24,207,099.85	100.00	1,210,354.99	5.00	22,996,744.86	5,848,092.81	100.00	292,404.64	5.00	5,555,688.17
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款										
合计	24,207,099.85	100.00	1,210,354.99	/	22,996,744.86	5,848,092.81	100.00	292,404.64	/	5,555,688.17

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）	22,724,652.04	1,136,232.60	5.00
1-2 年（含 2 年）	1,093,943.51	54,697.18	5.00
2-3 年（含 3 年）	388,504.30	19,425.21	5.00
3 年以上			
合计	24,207,099.85	1,210,354.99	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。

- 2、 本期计提坏账准备金额 **917,950.35** 元。
- 3、 本期无实际核销的应收账款情况。
- 4、 按欠款方集中度归集的期末余额前五名应收账款汇总金额 **18,722,241.00** 元，占应收账款期末余额合计数的比例 **77.34%**，相应计提的坏账准备期末余额汇总金额 **936,112.05** 元。

(二) 其他应收款

1、 其他应收款分类披露：

类别	期末余额					年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	194,041,259,489.43	99.28			194,041,259,489.43	128,578,394,568.85	99.09			128,578,394,568.85
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	94,719,217.80	0.05	4,735,960.89	5.00	89,983,256.91	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	1,301,939,645.50	0.67			1,301,939,645.50	1,098,364,507.06	0.85			1,098,364,507.06
合计	195,437,918,352.73	100.00	4,735,960.89	/	195,433,182,391.84	129,755,946,452.67	100.00	3,959,368.82	/	129,751,987,083.85

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	37,899,467,349.41			子公司未计提
华南实业	14,198,470,501.30			子公司未计提
保利北京	11,003,779,575.53			子公司未计提
保利粤东	8,934,172,170.17			子公司未计提
广州金地	7,422,507,535.58			子公司未计提
其他子公司	109,758,548,357.44			子公司未计提
葛矿利南京	2,080,000,000.00			未计提理由见“五、（八）”
南京矿利金	1,245,000,000.00			未计提理由见“五、（八）”
南京盛利	788,900,000.00			未计提理由见“五、（八）”
常州金科	369,000,000.00			未计提理由见“五、（八）”
南京荣盛	215,600,000.00			未计提理由见“五、（八）”
泉州中住	125,814,000.00			未计提理由见“五、（八）”
合计	194,041,259,489.43			

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）	52,300,795.85	2,615,039.79	5.00
1-2 年（含 2 年）	14,103,606.64	705,180.33	5.00
2-3 年（含 3 年）	16,359,165.92	817,958.30	5.00
3 年以上	11,955,649.39	597,782.47	5.00
合计	94,719,217.80	4,735,960.89	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。

2、 本期计提、收回或转回坏账准备情况

本期计提其他应收款坏账准备金额 776,592.07 元。

3、 本期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
子公司往来款	190,155,164,086.69	128,712,562,162.98
合作方及联营合营企业往来款	4,684,245,065.08	497,331,057.90
股权投资款		100,000,000.00
其他	598,509,200.96	446,053,231.79
合计	195,437,918,352.73	129,755,946,452.67

#### 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	占其他应收款合计数的比例 (%)	坏账准备期末余额
广东保利	往来款	37,899,467,349.41	1-3 年	19.37	
华南实业	往来款	14,198,470,501.30	1-4 年	7.26	
保利北京	往来款	11,003,779,575.53	1-4 年	5.62	
保利粤东	往来款	8,934,172,170.17	1-2 年	4.57	
广州金地	往来款	7,422,507,535.58	1-2 年	3.79	
合计		79,458,397,131.99		40.61	

6、 无涉及政府补助的应收款项。

7、 无因金融资产转移而终止确认的其他应收款。

### (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	17,367,383,075.05		17,367,383,075.05	16,223,558,915.53		16,223,558,915.53
对联营、合营企业投资	658,927,153.86		658,927,153.86	610,519,997.00		610,519,997.00
合计	18,026,310,228.91		18,026,310,228.91	16,834,078,912.53		16,834,078,912.53

#### 1、 对子公司投资

被投资单位	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
1.保利北京	303,687,210.30			303,687,210.30		
2.金成华	22,500,000.00			22,500,000.00		
3.保利浙南		100,000,000.00		100,000,000.00		
4.保利广州	10,200,000.00			10,200,000.00		

保利房地产（集团）股份有限公司  
2017 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
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	40,435,700.00		473,573,041.43		
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		25,000,000.00	39,939,666.56		
14.保利锦汉	1,632,000.00			1,632,000.00		
15.重工设计院	12,724,024.60			12,724,024.60		
16.琶洲投资	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.保利（重庆）文化旅游	46,301,526.23			46,301,526.23		
31.保利沈阳	60,000,000.00			60,000,000.00		
32.辽宁保利	80,000,000.00			80,000,000.00		
33.沈阳广田	201,080,853.55			201,080,853.55		
34.辽宁实业	200,000,000.00			200,000,000.00		
35.保利江苏	100,000,000.00			100,000,000.00		
36.江苏宁远	50,000,000.00			50,000,000.00		
37.无锡致远	51,000,000.00			51,000,000.00		
38.保利武汉	108,280,000.00			108,280,000.00		
39.保利博高华	105,000,000.00			105,000,000.00		
40.保利成都	200,000,000.00			200,000,000.00		

保利房地产（集团）股份有限公司  
2017 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
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	25,000,000.00		165,000,000.00		
61.济南保逸		100,000,000.00		100,000,000.00		
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.济南保兴		10,000,000.00		10,000,000.00		
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	335,865,159.52		349,865,159.52		
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	2,297,345,000.00	563,959,000.00		2,861,304,000.00		

保利房地产（集团）股份有限公司  
2017 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.保利京津冀		100,000,000.00		100,000,000.00		
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	250,510,800.00			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		
87.广州瑞思		1,000,000.00		1,000,000.00		
合计	16,223,558,915.53	1,276,259,859.52	132,435,700.00	17,367,383,075.05		

## 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	9,848,491.05	14,965,800.00		7,175,618.97					31,989,910.02		
环球老龄	1,520,008.77			-2,166.39					1,517,842.38		
西藏信保	599,151,497.18			86,267,904.28			60,000,000.00		625,419,401.46		
信保有限合伙				9,066,030.79			9,066,030.79				
小计	610,519,997.00	14,965,800.00		102,507,387.65			69,066,030.79		658,927,153.86		
合计	610,519,997.00	14,965,800.00		102,507,387.65			69,066,030.79		658,927,153.86		

(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	700,044,654.00	343,806,936.44	1,681,357,141.17	912,872,706.99
其他业务	344,482,552.23		196,475,701.75	
合计	1,044,527,206.23	343,806,936.44	1,877,832,842.92	912,872,706.99

(五) 投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	3,400,905,329.86	5,752,605,437.50
权益法核算的长期股权投资收益	102,507,387.65	200,968,251.47
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	6,418,929.17	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		
处置构成业务的处置组产生的投资收益		
合计	3,509,831,646.68	5,991,739,506.99

十六、补充资料

(一) 当期非经常性损益明细表

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	72,234,272.01	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）		
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		

项目	金额	说明
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	-586,471.04	
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	172,529,614.42	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
所得税影响额	-23,546,178.38	
少数股东权益影响额	-33,718,906.61	
合计	186,912,330.40	

(二) 净资产收益率及每股收益：

报告期利润	加权平均净资产收益率 (%)	每股收益（元）	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	16.32	1.32	1.32
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	16.13	1.30	1.30

保利房地产（集团）股份有限公司

2018 年 4 月 14 日