

公司代码：600048

公司简称：保利地产

# 保利发展控股集团股份有限公司

## 2018 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、未出席董事情况

未出席董事职务	未出席董事姓名	未出席董事的原因说明	被委托人姓名
独立董事	朱征夫	工作原因	李非

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2018年12月31日公司11,895,029,098股总股本为基数，每10股派发现金红利5.00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“风险与机遇”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.....	8
第四节	经营情况讨论与分析.....	9
第五节	重要事项.....	37
第六节	普通股股份变动及股东情况.....	50
第七节	优先股相关情况.....	55
第八节	董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	56
第九节	公司治理.....	62
第十节	公司债券相关情况.....	64
第十一节	财务报告.....	68
第十二节	备查文件目录.....	68

## 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	保利发展控股集团股份有限公司，原名称保利房地产（集团）股份有限公司
报告期、本报告期	指	2018 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	保利发展控股集团股份有限公司
公司的中文简称	保利地产
公司的外文名称	Poly Developments and Holdings Group Co., Ltd.
公司的外文名称缩写	PDH
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》
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

备注：公司原指定信息披露报纸为《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》；自2018年5月7日起，变更为《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》。

## 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、常姗
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；公司 2016 年 6 月完成非公开发行股票发行，募集资金全部使用完毕前，保荐机构继续履行相关持续督导义务

## 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	2018年	2017年		本期比上年同期增减 (%)	2016年
		调整后	调整前		
营业收入	194,513,842,492.17	146,623,004,012.02	146,306,235,168.92	32.66	154,752,138,129.80
归属于上市公司股东的净利润	18,903,715,264.07	15,633,557,875.88	15,625,886,183.86	20.92	12,421,551,064.86
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	18,050,260,847.42	15,446,781,266.30	15,438,973,853.46	16.85	12,257,799,041.22
经营活动产生的现金流量净额	11,893,321,359.64	-29,261,417,046.93	-29,295,855,440.87	140.65	34,053,957,194.00
		2017年末		本期末比上年同期末增减 (%)	2016年末
	2018年末	调整后	调整前		
归属于上市公司股东的净资产	121,922,515,914.16	106,923,069,073.30	106,979,798,171.50	14.03	89,253,187,376.76

产					
总资产	846,493,923,179.58	697,634,668,511.42	696,451,750,899.16	21.34	467,996,774,750.41

## (二) 主要财务指标

主要财务指标	2018年	2017年		本期比上年同期增 减(%)	2016年
		调整后	调整前		
基本每股收益(元/股)	1.59	1.32	1.32	20.45	1.10
稀释每股收益(元/股)	1.59	1.32	1.32	20.45	1.10
扣除非经常性损益后的基本每 股收益(元/股)	1.52	1.30	1.30	16.92	1.08
加权平均净资产收益率(%)	16.63	16.34	16.32	增加0.29个百分点	15.53
扣除非经常性损益后的加权平 均净资产收益率(%)	15.88	16.15	16.13	减少0.27个百分点	15.32

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

2018年度,本公司发生同一控制下企业合并,公司根据企业会计准则相关规定调整报表,后文提及2017年度财务数据均为追溯调整后数据。

## 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、2018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	20,133,631,997.93	39,392,455,593.43	35,407,945,257.89	99,579,809,642.92
归属于上市公司股东的净利润	1,893,754,274.08	4,598,270,058.43	3,109,390,549.79	9,302,300,381.77
归属于上市公司股东的扣除非经 常性损益后的净利润	1,861,783,871.52	4,516,472,275.44	2,586,793,289.82	9,085,211,410.64
经营活动产生的 现金流量净额	-26,118,298,070.67	16,520,530,107.75	-1,076,292,911.74	22,567,382,234.30

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

√适用 □不适用

2018 年度，本公司发生同一控制下企业合并，公司根据企业会计准则相关规定调整报表。

## 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	2018 年金额	2017 年金额	2016 年金额
非流动资产处置损益	719,186,844.14	72,234,272.01	22,872,636.74
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	5,018,257.77	0.00	1,837,929.33
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	-6,886,431.97	0.00	0.00
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	190,424,456.43	-586,471.04	23,652,196.72
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	184,274,676.67	171,469,083.03	185,377,489.19
少数股东权益影响额	-29,318,253.97	-33,114,992.20	-21,506,792.81
所得税影响额	-209,245,132.42	-23,225,282.22	-48,481,435.53
合计	853,454,416.65	186,776,609.58	163,752,023.64

注：非流动资产处置损益主要为公司以保利地产投资顾问有限公司 100%股权对合富辉煌（中国）房地产顾问有限公司进行增资带来的投资收益。

## 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	820,850,195.14	849,190,275.86	28,340,080.72	51,214,574.44
中航善达股份有限公司	464,408,501.18	357,752,377.84	-106,656,123.34	4,782,785.80
澳元套期保值	-3,051,453.67	56,728,642.71	59,780,096.38	4,328,602.09
英镑套期保值	131,548,826.40	330,403,934.25	198,855,107.85	186,095,854.35
合计	1,413,756,069.05	1,594,075,230.66	180,319,161.61	246,421,816.68

## 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

公司是专注于房地产开发与经营的大型企业集团，报告期内，公司“一主两翼”战略进一步明确为“以不动产投资开发为主，以综合服务与不动产金融为翼”，搭建不动产生态发展平台。

不动产投资开发是公司坚定的主业方向，公司销售规模稳居行业前五、央企第一。公司聚焦刚性和改善性需求，坚持以中小户型普通住宅为主的产品策略，坚持以一二线城市及核心城市群为主的布局策略。公司通过招拍挂、收并购、合作开发、旧城改造等多元化拓展方式持续优化资源储备，保持良好的可持续发展能力。

两翼业务是公司重点培育的相关多元化板块。围绕不动产投资开发，搭建覆盖物业管理、销售代理、商业管理等十余个综合服务板块，以及以房地产基金、普惠金融为主的不动产金融平台。

报告期内房地产行业发展情况，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、前瞻性的战略定位与良好的战略定力

自 1992 年成立之初，基于对城镇化进程及行业发展机遇的趋势判断，公司前瞻性地确立了房地产开发主业在企业发展中的核心地位，先后制定了“三个为主，两个结合”、“三个为主，三个结合”的发展战略，房地产开发主业对公司收入贡献比例始终保持在 90%以上。公司准确把握了行业快速发展机遇，实现了持续稳定增长，2018 年实现签约销售 4048 亿元，同比增长 30.91%，位列行业前五、央企第一。

面对行业发展进入新阶段，公司提出“一主两翼”发展战略，构建不动产生态发展平台。一方面，坚定聚焦房地产开发主业，结合宏观环境与市场需求进行战略定位，并根据市场情况灵活微调指导经营决策。另一方面，提前布局两翼产业，加快市场化发展，物业管理、销售代理、房地产金融等板块排名行业前列，逐步形成多产业协同发展格局，并培育新的规模与利润增长点。

##### 2、资源储备充足，符合城市聚集发展趋势

公司坚持聚焦一二线城市及核心城市群，形成以珠三角、长三角、京津冀、中部、成渝、海西等城市群为重点的布局体系。截至 2018 年末，公司在国内外 100 个城市合计拥有在建面积 10390 万平方米、待开发面积 9154 万平方米，可满足未来 2-3 年的开发需要，保证公司在不同的行业周期灵活应对市场变化。

在此基础上，公司根据市场需要持续优化资源结构。区域布局方面，公司继续加大重点城市深耕发展，在 9154 万平方米待开发面积中，一二线城市占比 60%，城市群周边的核心三四线城市占比 30%，其中在珠三角拥有待开发面积 3447 万平方米。产品结构方面，保持刚性及改善性需求的住宅产品定位，住宅类产品销售占比在 85%以上，且以 144 平方米以下普通住宅为主，满足市场主流需求。

##### 3、房地产开发与相关产业整合发展



经过多年发展积累，公司构建了多元化的土地资源拓展模式，在招拍挂、收并购、合作开发、旧城改造、央企整合、产业拓展等渠道均形成了突出的资源整合优势，完成中航国际旗下地产开发业务整合，落实及储备多个旧改、城市地标、主题公园、特色小镇、产业园项目，均具备突出的成本优势。

依托房地产开发主业，公司整合房地产上下游产业链资源，在综合服务与不动产金融领域形成十余个专业板块，重点发展物管、经纪、商管、建筑、房地产基金等产业，推动公司整体服务水平与品牌形象提升，积极培育会展、文旅、康养、教育、公寓等产业，构建不动产生态发展平台。

#### 4、资金管理能力突出，资产结构稳健

公司持续加强现金流管理，近年来销售回笼率保持在 85%以上，处于行业领先水平，提供了充足的经营现金流保障。同时，公司发挥央企信用优势，构建了以银行信贷为主，股权融资、直接债务融资、资产证券化等为辅的多元化融资体系，保障充足的融资头寸和极具竞争力的融资成本。公司累计发行权益融资工具 326 亿元、各类直接债务融资工具约 510 亿元。

公司注重保持稳健的资产负债结构，合理控制负债规模，优化账龄结构，严控债务风险。2018 年末，公司有息负债总额 2637 亿元，其中直接融资占比超 15%，有息负债综合成本仅 5.03%。

#### 5、管理团队专业高效

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，并通过绩效考核、内部审计、组织监督等管理机制，打造高效的执行力。公司持续完善激励机制，构建股权激励与项目跟投相结合的长效激励体系，将公司目标与个人目标相统一，提升团队凝聚力。同时，公司高度重视人才培养，优化多层次培训体系，构建了专业突出、学习能力强的管理团队，为公司健康发展提供坚实的人才保障。

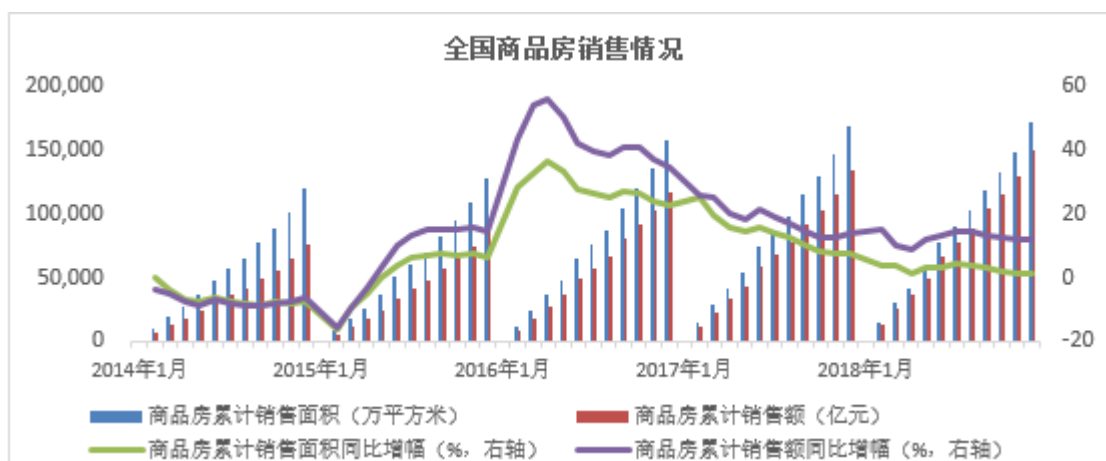
#### 6、品牌影响力行业领先

公司是大型中央企业中国保利集团有限公司控股的房地产上市公司，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”的品牌理念及“美好生活同行者”的品牌愿景，良好的品牌形象得到社会广泛认可。2018 年末，公司品牌价值达 642.41 亿元，连续九年蝉联“中国房地产行业领导公司品牌”，位列“中国房地产百强企业”综合实力第四名。

## 第四节 经营情况讨论与分析

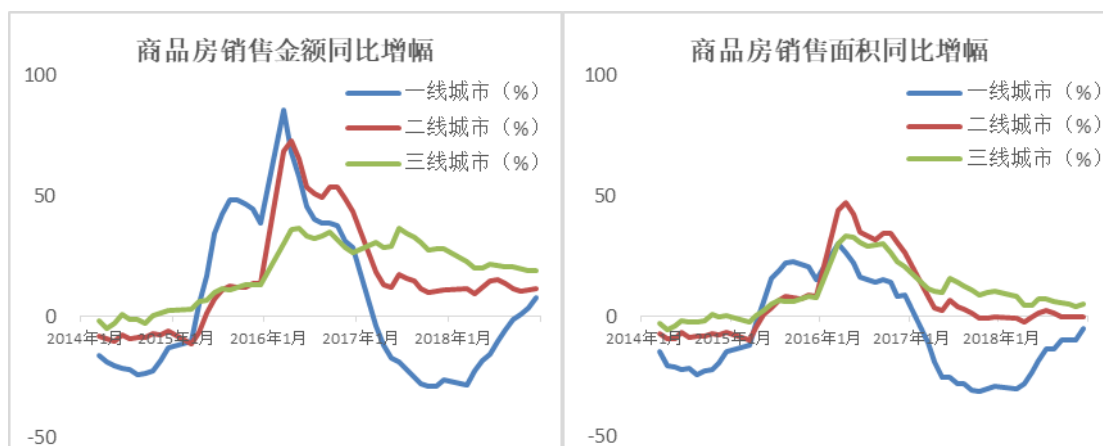
### 一、市场回顾与展望

2018 年，全国商品房销售金额 15.0 万亿元，同比增长 12.2%，增速较 2017 年降低 1.5 个百分点；商品房销售面积 17.2 亿平方米，同比增长 1.3%，增速较 2017 年降低 6.4 个百分点。行业集中度持续提升，销售前五名企业合计市场占有率达 18.3%，较 2017 年提升 1.3 个百分点；前十名与前五十名的市场占有率分别超过 25%和 55%。

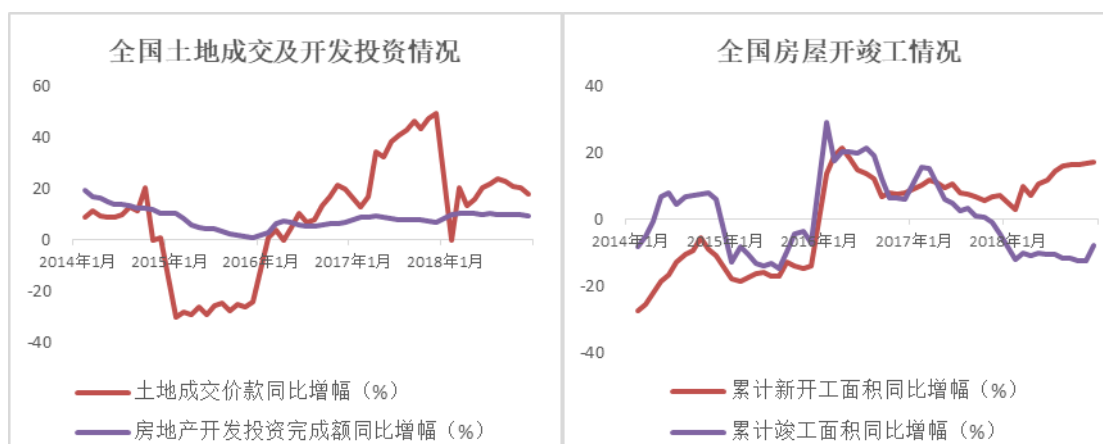


数据来源：国家统计局，下同

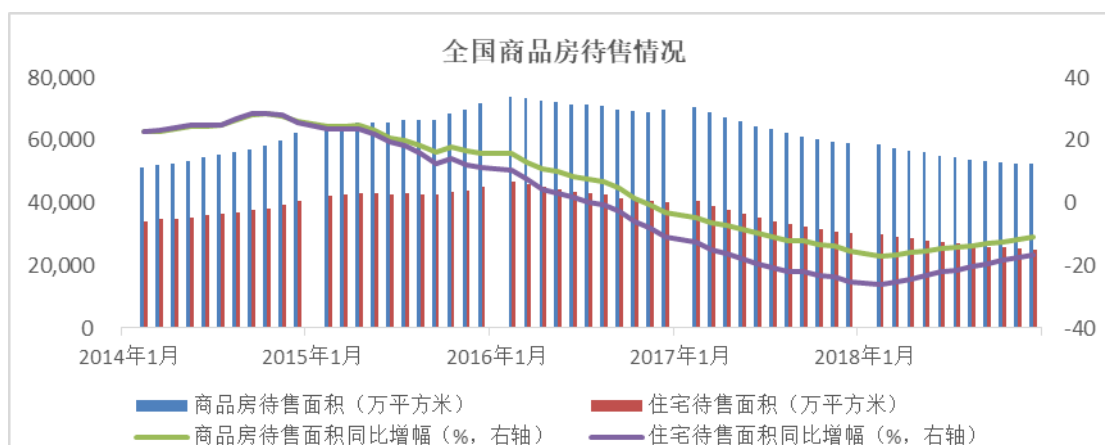
在行业调控加深与“因城施策”推进下，区域及城市分化逐渐加大。根据 40 大中城市销售统计，2018 年一线城市延续 2017 年的调整并于年中出现筑底回升，年内销售金额同比增速自 2018 年二季度起逐步提高，但仍远低于 2016 年全年水平；二线城市表现较为平稳，年内销售金额同比增速在 10%至 15%间小幅波动；三线城市则出现慢速降温现象。



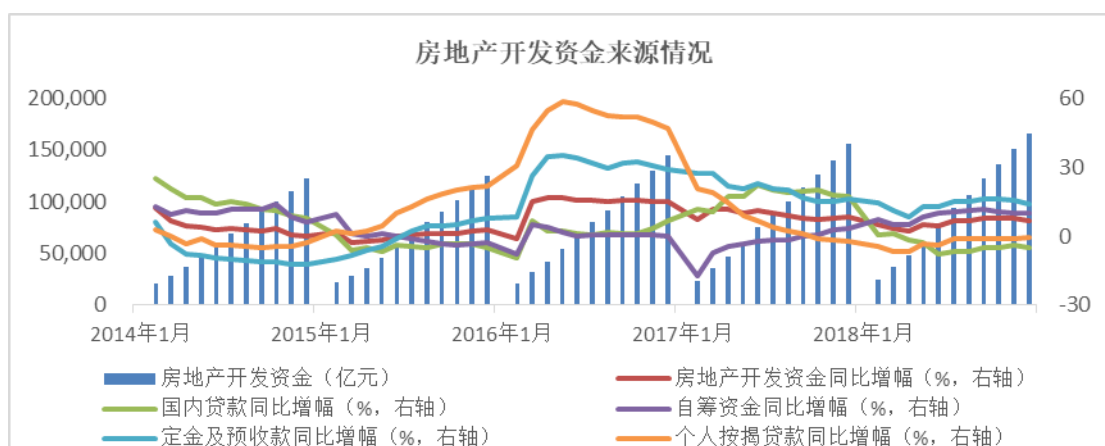
2018 年，全国土地成交 1.6 万亿元，同比增长 18.0%，远低于 2017 年的 49.4%，土地成交热度明显下降；房地产开发投资完成额 12.0 万亿元，同比增长 9.5%，增速自 2017 年初以来保持稳定。报告期内，全国房屋新开工面积 20.9 万平方米，同比增长 17.2%；竣工面积 9.4 万平方米，同比减少 7.8%。



2018 年，全国房地产库存总量延续自 2016 年 11 月以来的同比下降趋势，但降幅有所收窄。截至 2018 年 12 月末，全国商品房待售面积下降至 5.2 亿平方米，较 2017 年末同比下降 11.0%。其中，住宅待售面积 2.5 亿平方米，同比下降 16.8%。



在防控金融风险与去杠杆的政策背景下，2018 年全国房地产开发资金来源总量 16.6 万亿元，同比增长 6.4%，增速较 2017 年下降 1.8 个百分点；其中，国内贷款占比下降 1.7 个百分点至 14.5%，房企自筹资金、定金及预收款合计占比则提高至 67.0%。



报告期内，在“房住不炒”的政策引领下，房地产宏观调控以稳为主，具有较强的政策定力和稳定性，商品房销售增速继续下降，城市调整分化渐趋明显，一线城市下半年调整至筑底、二线城市保持平稳表现、三线城市则逐步进入调整，且城市内各片区间也出现不同的调整节奏；临近年末，行业资金面伴随降准与流动性放松而有所改善，但贷款规模尚未出现明显提升。公司认为房地产业发展趋势仍然向好，居住及改善需求随着城市群聚集发展将持续补充，市场竞争趋于专业化、品牌化。公司将继续专注刚性及改善性需求，聚焦一二线城市及核心城市群，把握市场调整中的结构性机会，优化资源储备，提升产品及配套服务，发挥融资能力优势，保持持续稳健增长，巩固行业领先地位。

长期来看，房地产作为城市发展的重要载体之一，承载居住、商务、学习、消费等多元需求，拥有种类庞大的服务消费场景。房地产企业通过发挥整合资源优势，从过往单一的房地产开发，向社区消费、生活服务、产业链投资、资产持有运营等领域延伸，提高业绩增长宽度与厚度，提升持续发展能力。

## 二、报告期内主要经营情况

### 1、销售再创新高，城市深耕优势显现

2018 年，公司紧抓市场窗口，合理铺排销售节奏，在宏观调控力度不减、行业规模增速放缓的背景下，实现签约金额 4048.17 亿元，同比增长 30.91%，市场占有率提升至 2.70%；签约面积 2766.11 万平方米，同比增长 23.36%。

报告期内，公司一二线城市及六大核心城市群销售贡献均达 77%，其中在珠三角实现签约销售 1170 亿元，较去年同期增长 24%。深耕城市销售再创新高，单城签约过百亿城市 12 个，广州实现签约 400 亿元，佛山、北京超过 250 亿元，东莞、中山等首次突破 100 亿元。

## 2、适度增量拓展，持续优化资源结构

2018 年，公司拓展项目 132 个，新增容积率面积 3116 万平方米，是年度签约面积的 114%，为销售规模持续增长奠定基础；拓展成本 1927 亿元，平均楼面地价 6186 元/平方米。

公司持续加大一二线城市及核心城市群的渗透深耕，年内一二线城市拓展金额和面积分别为 74%和 61%，且三四线城市新增容积率面积中 53%位于珠三角、长三角城市群。

2018 年，公司实现新开工面积 4396 万平方米，竣工面积 2217 万平方米。截至 2018 年末，公司待开发面积 9154 万平方米，其中一二线城市占比 60%，六大城市群合计占比 69%。

## 3、利润较快增长，盈利能力持续提升

报告期内，公司实现营业总收入 1945.55 亿元，同比增长 32.66%；净利润 261.49 亿元，同比增长 32.78%；归母净利润 189.04 亿元，同比增长 20.92%。

年内，公司毛利率提升 1.45 个百分点至 32.49%，得益于结转项目价格上升，房地产结转毛利率也提升至 32.68%；实现投资收益 26.90 亿元，同比大幅增长 60.06%；净利率 13.44%，与 2017 年基本持平。

## 4、持续强化现金管理，抗风险能力突出

2018 年，公司持续优化资金管理。一方面，提高销售回笼管理精细度，全年累计实现销售回笼 3562 亿元，回笼率达 88%，在资金趋紧的背景下保持回笼率稳中有升；另一方面，继续加大直接融资，年内发行 3 年期中期票据 50 亿元、美元债券 10 亿美元，储备低成本长期资金；发行永续中期票据 15 亿元，充实权益资本。

报告期末，公司资产负债率 77.97%，基本保持稳定；净负债率 80.55%，同比降低 5.82 个百分点，资产负债结构合理，具备较强的抗风险能力；账面有息负债 2636.57 亿元，其中银行贷款、直接融资占比分别为 71%和 15%，有息负债综合成本仅约 5.03%，具备突出的规模及成本优势。

## 5、以并购整合加快资源拓展与业务布局

房地产主业将收购兼并作为重要拓展方式，加快资源储备扩大规模。公司已完成保利（香港）控股有限公司 50%股权收购交割，进一步扩大业务区域。报告期内，公司通过收并购、合作开发、旧城改造、产业拓展等方式获取项目 75 个，占全年拓展金额及拓展面积的 54%、58%。

两翼业务借助资本运作，提升核心竞争力。保投顾与业界龙头合富辉煌完成股权整合，双方一二手物业代理业务融合发展，2018 年末累计覆盖超过 150 个城市，代理项目超过 1700 个。保利物业收购区域校园物业管理龙头湖南天创物业，完善物业管理 4+2 的多业态布局；持续探讨进一步资本运作，夯实行业领先优势。

## 6、两翼业务加速市场化发展

综合服务方面，物业管理布局全国 131 个城市，综合实力位居国内物业管理行业前五；商业管理板块运营项目 65 个，管理面积 266 万平方米，累计外拓购物中心 10 个、酒店 4 个，以轻资产模式实现品牌及管理输出；公寓、教育、康养等板块也取得一定发展。

不动产金融方面，公司累计基金管理规模逾 1000 亿元，累计投资项目超过 150 个，其中信保基金多次被评为“中国房地产基金十强”。

## (一) 主营业务分析

## 1. 利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位:元 币种:人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
营业收入	194,513,842,492.17	146,623,004,012.02	32.66
营业成本	131,338,798,272.80	101,132,555,008.61	29.87
销售费用	5,912,207,338.98	3,883,196,495.51	52.25
管理费用	3,495,447,619.23	2,822,947,368.13	23.82
研发费用	40,945,036.39	34,581,224.66	18.40
财务费用	2,584,650,271.32	2,390,160,000.80	8.14
经营活动产生的现金流量净额	11,893,321,359.64	-29,261,417,046.93	140.65
投资活动产生的现金流量净额	-13,459,173,583.95	-16,950,721,767.37	20.60
筹资活动产生的现金流量净额	46,497,753,467.15	67,381,531,740.24	-30.99

## 2. 收入和成本分析

√适用 □不适用

报告期内,公司实现营业收入 1945.14 亿元,同比上升 32.66%;营业成本 1313.39 亿元,同比上升 29.87%,主要为结转规模扩大,相应结转成本增加。

## (1). 主营业务分行业、分产品、分地区情况

单位:元 币种:人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减
房地产销售	182,497,765,890.01	122,848,747,604.87	32.68	32.46	28.25	增加 2.21 个百分点
其他	11,251,008,640.31	8,427,895,384.08	25.09	29.41	58.62	减少 13.80 个百分点
合计	193,748,774,530.32	131,276,642,988.95	32.24	32.28	29.84	增加 1.27 个百分点
主营业务分地区情况						
分地区	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减
华南片区	75,775,815,943.63	51,247,229,703.56	32.37	43.39	48.14	减少 2.17 个百分点
华东片区	50,372,678,590.76	33,382,956,565.11	33.73	43.02	35.16	增加 3.85 个百分点
西部片区	22,888,780,855.35	16,828,751,884.65	26.48	30.14	29.85	增加 0.17 个百分点
华北片区	22,498,305,674.71	14,903,655,352.97	33.76	42.76	47.87	减少 2.29 个百分点
中部片区	15,592,677,075.51	9,985,609,452.80	35.96	-11.64	-21.13	增加 7.71 个百分点
东北片区	4,789,394,063.62	3,443,494,611.61	28.10	-31.20	-41.07	增加 12.04 个百分点
海外片区	1,831,122,326.74	1,484,945,418.25	18.91	305.79	454.51	减少 21.75 个百分点
合计	193,748,774,530.32	131,276,642,988.95	32.24	32.28	29.84	增加 1.27 个百分点

注:其他主营业务为建筑、装饰、租赁、物业管理、销售代理、展览、酒店、服务费等。

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	75,775,815,943.63	51,247,229,703.56	32.37	43.39	48.14	减少 2.17 个百分点
华东片区	50,372,678,590.76	33,382,956,565.11	33.73	43.02	35.16	增加 3.85 个百分点
西部片区	22,888,780,855.35	16,828,751,884.65	26.48	30.14	29.85	增加 0.17 个百分点
华北片区	22,498,305,674.71	14,903,655,352.97	33.76	42.76	47.87	减少 2.29 个百分点
合计	171,535,581,064.45	116,362,593,506.29	32.16	41.28	41.33	增加 0.03 个百分点

华南片区、华东片区、西部片区、华北片区营业收入、营业成本增加，主要因为房地产项目交付结转增加；华东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	65,481,588,112.26	35.89	4,839,097.20	31.86	21,130,261.57	24.35
华东片区	50,283,661,400.08	27.55	2,934,651.68	19.32	13,146,523.22	15.14
西部片区	22,611,265,544.16	12.39	2,812,066.97	18.52	18,215,395.48	20.98
华北片区	22,097,604,155.86	12.11	2,118,721.49	13.95	12,099,942.22	13.94
中部片区	15,429,102,500.23	8.45	1,875,104.13	12.35	13,537,858.34	15.60
东北片区	4,763,421,850.68	2.61	566,155.35	3.73	8,601,081.93	9.91
海外片区	1,831,122,326.74	1.00	41,615.90	0.27	73,464.60	0.08
合计	182,497,765,890.01	100.00	15,187,412.72	100.00	86,804,527.36	100.00

备注：累计结算面积仅限当年结转项目。

#### (2). 产销量情况分析表

□适用 √不适用

#### (3). 成本分析表

单位：万元 币种：人民币

分行业情况							情况说明
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 (%)	
房地产	土地成本	4,657,769.26	35.48	3,659,038.08	36.19	27.29	结转规模扩大，相应结转成本增加
	开发建设及其他成本	7,627,105.50	58.10	5,920,166.96	58.55	28.83	

其他	其他成本	842,789.54	6.42	531,326.13	5.26	58.62	
合计		13,127,664.30	100.00	10,110,531.17	100.00	29.84	

成本分析其他情况说明

适用 不适用

#### (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 614,231.02 万元，占年度销售总额 3.16%；其中前五名客户销售额中关联方销售额 0 万元。

五名供应商采购额 85,144.63 万元，占年度采购总额 13.83%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额 0 万元。

### 3. 费用

适用 不适用

报告期内，公司发生销售费用 59.12 亿元，同比增长 52.25%，主要为销售规模增加，销售费用支出同步增加；管理费用 34.95 亿元，同比增长 23.82%，主要为公司管理规模扩大，管理支出增加；财务费用 25.85 亿元，同比增加 8.14%，主要是由于有息负债的增加。

### 4. 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

### 5. 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	1,189,332.14	-2,926,141.70	4,115,473.84	140.65	销售规模增长，销售回笼同步增加
投资活动产生的现金流量净额	-1,345,917.36	-1,695,072.18	349,154.82	20.60	取得子公司支付的现金减少
筹资活动产生的现金流量净额	4,649,775.35	6,738,153.17	-2,088,377.82	-30.99	偿还借款增加

#### (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 币种：人民币

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	113,431,287,012.07	13.40	68,050,917,232.08	9.75	66.69	房款回笼和借款增加
预付款项	26,044,932,266.98	3.08	54,243,094,432.71	7.78	-51.98	预付项目前期土地款减少
其他应收款	119,352,400,745.40	14.10	64,541,788,420.81	9.25	84.92	与联营、合营企业及子公司合作方股东的往来款增加
其他流动资产	30,716,844,016.01	3.63	18,827,464,754.77	2.70	63.15	待抵扣土地抵减额与进项税额增加
长期股权投资	48,489,384,886.28	5.73	23,450,654,572.48	3.36	106.77	对联营、合营企业的投资增加、联营合营企业结转利润增加
预收款项	299,795,005,719.37	35.42	226,188,500,629.29	32.42	32.54	预收房款增加
一年内到期的非流动负债	45,706,874,739.26	5.40	26,428,480,716.45	3.79	72.95	一年内到期借款与应付债券增加
其他权益工具	6,500,000,000.00	0.77	5,000,000,000.00	0.72	30.00	发行永续中票

## 2. 截至报告期末主要资产受限情况

√适用 □不适用

截至 2018 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：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	355,649,560.13
存货	抵押借款	54,215,413,588.72
固定资产	抵押借款	473,407,301.20
投资性房地产	抵押借款	7,834,348,292.15
合计		62,878,818,742.20

## 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 2018 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	2018 年新开工	2018 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	132000	163352	132000	163352	0	31349	79669
2	广州保利中融广场	广州市天河区	综合	在建	100.00%	293084	15122	160496	104733	0	124700	160496	124700	160496	0	41456	74517
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	广州保利小新塘项目★	广州市天河区	住宅	在建	70.00%	1222795	190526	1074699	573750	437474	0	437474	0	437474	637225	0	0
5	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	53331	562006	562006	53331	0	0	179778
6	广州保利天悦	广州市海珠区	综合	在建	80.00%	1852364	288129	1509513	919097	0	398192	1489634	1382839	504986	19879	28343	786398
7	广州保利华润紫云	广州市白云区	住宅	在建	16.66%	454176	49041	299081	197869	18865	53635	169081	53635	169081	130000	112426	161076
8	广州葛洲坝保利曼城	广州市荔湾区	住宅	在建	51.00%	265670	22969	171233	103888	0	5165	171233	171233	5165	0	5229	107181
9	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	188743	126604	0	120034	188743	188743	120034	0	15497	122089
10	广州保利和光晨樾	广州市荔湾区	住宅	在建	70.00%	558035	38778	268525	176850	75306	0	191594	0	191594	76932	81505	87223
11	广州保利花海湾	广州市荔湾区	住宅	在建	25.50%	301877	31921	182055	140625	62055	0	62055	0	62055	120000	35638	35638
12	广州保利广钢 206 项目	广州市荔湾区	住宅	拟建	70.00%	522364	22446	202248	113704	0	0	0	0	0	202248	0	0
13	广州保利广钢 219 项目	广州市荔湾区	住宅	拟建	70.00%	382057	16940	133508	59648	0	0	0	0	0	133508	0	0
14	广州保利广钢 224 项目	广州市荔湾区	住宅	在建	70.00%	536934	35305	200524	91149	4401	0	4401	0	4401	196123	0	0
15	广州荔湾区广钢 218 项目	广州市荔湾区	住宅	在建	16.67%	660112	38757	272934	184913	272304	0	272304	0	272304	630	6460	6460
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	334905	369855	557944	369855	557944	146573	201404	424411
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	244457	251443	539694	418071	373066	138767	190592	377524
18	广州保利鱼珠项目	广州市黄埔区	综合	在建	50.00%	547645	39126	350288	234756	177553	0	350288	0	350288	0	201376	239072
19	广州保利黄埔区 KS1 号路东侧项目★	广州市黄埔区	住宅	拟建	90.00%	305820	128742	378480	229724	0	0	0	0	0	378480	0	0
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	2978	177696
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	广州番禺黄金海岸项目	广州市番禺区	住宅	拟建	49.00%	177739	99368	154458	106127	0	0	0	0	0	154458	0	0
23	广州番禺区大石街兴南大道南侧项目★	广州市番禺区	综合	在建	14.28%	533479	76285	383854	151834	197000	0	197000	0	197000	186854	12316	12316
24	广州保利桃花源	广州市从化区	住宅	在建	100.00%	166848	257121	348446	265860	0	62591	304604	62591	304604	43842	63001	118088
25	广州保利从化区江埔果场项目	广州市从化区	住宅	在建	100.00%	980822	199955	787417	527883	97971	0	97971	0	97971	689445	0	0
26	广州保利从化区江埔街江村项目★	广州市从化区	住宅	拟建	100.00%	309023	63508	254906	169806	0	0	0	0	0	254906	0	0
27	广州保利从化区街口街城郊村项目★	广州市从化区	住宅	拟建	50.00%	499733	94824	443220	282191	0	0	0	0	0	443220	0	0
28	广州保利 i 立方	广州市增城区	住宅	在建	100.00%	154902	69946	225190	150138	0	73038	225190	73038	225190	0	10818	146034
29	广州保利合锦嘉苑	广州市增城区	住宅	在建	35.00%	191667	97841	294110	188822	0	63260	163323	63260	163323	130787	108141	127360
30	广州保利 i 立方 plus	广州市增城区	住宅	在建	100.00%	57478	42129	61127	41932	0	0	60185	0	60185	942	29084	34295
31	广州保利中航城	广州市增城区	住宅	在建	80.00%	444041	179000	588002	388600	23202	172788	499902	195188	477502	88100	115323	330401
32	广州保利塔岗项目	广州市增城区	住宅	在建	100.00%	116523	42462	145490	102468	0	0	142727	0	142727	2763	90605	113402
33	广州增城区章陵项目	广州市增城区	住宅	在建	33.00%	670893	83178	450732	206900	320732	0	320732	0	320732	130000	6812	6812
34	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
35	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
36	广州保利增城区荔城街三联村项目★	广州市增城区	住宅	在建	25.00%	837430	133319	598290	389697	54779	0	54779	0	54779	543511	0	0

保利发展控股集团股份有限公司 2018 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	2018 年新开工	2018 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
37	广州增城区朱村街凤岗村项目★	广州市增城区	住宅	在建	30.00%	242710	35507	147676	91810	117676	0	117676	0	117676	30000	0	0
38	广州市增城区广汕公路南侧项目★	广州市增城区	住宅	拟建	20.00%	532007	85336	382941	248877	0	0	0	0	0	382941	0	0
39	广州保利星海小镇	广州市南沙区	住宅	在建	100.00%	281747	120200	426393	288175	0	152834	371130	197457	326507	55263	95057	274655
40	广州保利思泰花园	广州市南沙区	住宅	在建	100.00%	184943	49029	146608	53085	46810	0	46810	0	46810	99798	21355	21355
41	广州保利蕉门岛南项目	广州市南沙区	住宅	在建	100.00%	179021	47059	140423	50856	67259	0	67259	0	67259	73164	0	0
42	广州市南沙金岭北路项目	广州市南沙区	住宅	拟建	15.00%	163682	31334	134479	92969	0	0	0	0	0	134479	0	0
43	广州保利花都区中轴线商业项目	广州市花都区	写字楼	在建	100.00%	445543	49716	513030	190948	188513	0	188513	0	188513	324516	5196	5196
44	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
45	上海保利熙悦	上海市宝山区	住宅	在建	49.00%	676334	65623	262848	160412	0	262848	262848	262848	262848	0	80454	150314
46	上海保利蔚蓝林语	上海市浦东新区	住宅	在建	100.00%	231407	141692	170876	138982	0	0	170876	170876	0	0	4968	141208
47	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	74742	125149	74742	125149	0	2555	90366
48	上海保利颂	上海市浦东新区	住宅	在建	49.00%	775039	69433	230386	116965	0	0	224389	0	224389	5997	0	0
49	上海保利芦潮港 C0204 项目	上海市浦东新区	住宅	在建	80.00%	165501	42794	111207	72023	0	0	98921	0	98921	12286	4742	4742
50	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
51	上海保利浦东新区世纪大道南侧项目★	上海市浦东新区	综合	在建	58.00%	1384105	43141	389244	0	89748	0	89748	0	89748	299496	0	0
52	上海保利西岸	上海市徐汇区	综合	在建	51.00%	832306	66530	273069	162261	0	0	273069	273069	0	0	1152	128274
53	上海保利西郊锦庐	上海市青浦区	住宅	在建	50.00%	441550	115934	170321	109722	0	170321	170321	170321	170321	0	47527	109857
54	上海水悦堂	上海市青浦区	住宅	在建	34.00%	259300	107954	116805	69900	0	0	112303	0	112303	4502	0	0
55	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
56	上海保利玲珑公馆（原临港园区石瑰路项目）	上海市奉贤区	住宅	在建	100.00%	124859	44993	96965	67432	96965	0	96965	0	96965	0	0	0
57	上海保利嘉定区江桥镇黄家花园路西側项目★	上海市嘉定区	住宅	在建	100.00%	321902	38844	106697	64763	56697	0	56697	0	56697	50000	0	0
58	张家港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	0	0	88697	0	88697	0	21345	21345
59	张家港保利保税区内港路东项目	苏州市张家港市	住宅	在建	100.00%	41336	25368	62103	37379	62103	0	62103	0	62103	0	0	0
60	张家港保利锦丰片区华昌路西项目	苏州市张家港市	住宅	在建	100.00%	101121	57741	142082	90015	69664	0	69664	0	69664	72418	43762	43762
61	张家港保利珑樾花园	苏州市张家港市	住宅	在建	30.00%	135264	41765	113112	73886	56381	0	56381	0	56381	56731	40685	40685
62	张家港保利熙悦	苏州市张家港市	住宅	在建	50.00%	234891	67263	213451	139332	190032	0	190032	0	190032	23419	48670	48670
63	常熟保利董浜镇项目	常熟市董浜镇	住宅	在建	20.00%	89199	56479	122738	87947	122738	0	122738	0	122738	0	22312	22312
64	常熟湖悦澜庭	常熟市尚湖镇	住宅	在建	16.34%	99568	59235	158869	116241	158869	0	158869	0	158869	0	69448	69448
65	苏州保利太仓沙溪镇项目	苏州市太仓市	住宅	在建	25.30%	44835	23944	56444	42618	55860	0	55860	0	55860	584	1837	1837
66	南通通州区保利南湖东路项目	南通市通州区	住宅	在建	50.00%	243251	98020	258883	188410	114734	0	114734	0	114734	144149	28602	28602
67	南通上悦城	南通市通州区	住宅	在建	25.00%	168065	82741	269046	151061	166942	0	267095	0	267095	1951	135640	135640
68	南通海江海都会（原海门市海兴路东侧项目）★	南通市海门市	住宅	在建	25.00%	279626	107183	273727	183200	253266	0	253266	0	253266	20461	7592	7592
69	南通保利海门长江路东侧项目★	南通市海门市	住宅	在建	65.00%	239591	97498	245503	175496	115747	0	115747	0	115747	129756	0	0
70	北京大兴区黄村镇永华路南项目	北京市大兴区	综合	在建	34.00%	220035	31049	131020	76247	131020	0	131020	0	131020	0	51400	51400
71	北京大兴区旧宫镇北项目	北京市大兴区	住宅	在建	50.00%	844351	66380	229685	44839	229685	0	229685	0	229685	0	18223	18223
72	北京大兴区旧宫镇南项目	北京市大兴区	住宅	在建	50.00%	1084271	85957	303700	53900	290117	0	290117	0	290117	13583	26333	26333
73	北京大兴区瀛海镇黄亦路南项目	北京市大兴区	综合	在建	34.00%	277840	40986	145741	81871	145741	0	145741	0	145741	0	31716	31716
74	北京大兴区魏善庄项目	北京市大兴区	住宅	在建	34.00%	569077	95947	308755	209985	302824	0	302824	0	302824	5931	2600	2600
75	北京大兴区亦庄河西区项目	北京市大兴区	住宅	在建	33.00%	806949	92065	211745	165112	202486	0	202486	0	202486	9260	69908	69908
76	北京大兴区黄村镇义锦路南側项目★	北京市大兴区	综合	在建	25.00%	348794	28212	127118	68761	127118	0	127118	0	127118	0	7200	7200

保利发展控股集团股份有限公司 2018 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	2018 年新开工	2018 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
77	北京保利大都汇	北京市通州区	综合	在建	65.00%	539525	47618	258336	186500	0	0	258336	105283	153053	0	10610	74680
78	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	673591	236302	52520	0	299408	0	299408	374183	0	0
79	北京昌平区北七家项目	北京市昌平区	住宅	在建	33.00%	328996	30891	109020	67845	109020	0	109020	0	109020	0	24929	24929
80	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	0	3634	130653	130653	3634	0	9388	88625
81	北京景粼原著	北京市朝阳区	住宅	在建	25.00%	872065	121096	268148	122653	65013	45542	165661	45542	165661	102487	75707	141026
82	北京保利和光尘越	北京市朝阳区	住宅	在建	33.00%	683833	63913	238941	156935	70303	0	238941	0	238941	0	32916	114617
83	北京保利和锦薇棠	北京市朝阳区	住宅	在建	50.00%	516665	41964	186378	108898	30465	0	186378	0	186378	0	27608	66227
84	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	0	123036	329141	123036	329141	0	8365	192695
85	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
86	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	0	0	82670	0	82670	0	0	0
87	北京金茂广场	北京市丰台区	写字楼	在建	10.00%	671737	29500	163720	118000	0	94865	94865	94865	94865	68855	11191	11191
88	北京丰台区槐房西路项目	北京市丰台区	综合	在建	20.00%	746647	75406	292635	159268	292635	0	292635	0	292635	0	40300	40300
89	北京保利和光逸境（原丰台区大成路项目）	北京市丰台区	住宅	在建	60.00%	251648	33960	159173	94987	159173	0	159173	0	159173	0	0	0
90	北京保利平谷区马坊项目	北京市平谷区	住宅	在建	35.00%	78920	20764	68673	45380	68673	0	68673	0	68673	0	47665	47665
91	北京平谷区金海湖项目	北京市平谷区	住宅	在建	25.00%	310127	151600	347565	152594	278408	0	278408	0	278408	69157	38640	38640
92	北京房山区良乡镇北项目	北京市房山区	住宅	在建	20.00%	364655	75691	218622	115829	218622	0	218622	0	218622	0	26460	26460
93	张家口保利桥东区钻石北路东侧项目★	张家口市桥东区	住宅	拟建	100.00%	309931	95506	337700	242988	0	0	0	0	0	337700	0	0
94	太原保利香槟国际	太原市小店区	住宅	在建	70.00%	341487	126000	619267	441000	0	294223	613555	396514	511264	5712	16895	491690
95	太原保利茉莉公馆	太原市小店区	住宅	在建	70.00%	420304	147088	495506	352893	227494	0	457195	0	457195	38311	143922	185645
96	太原保利小店区南中环街北侧项目★	太原市小店区	住宅	拟建	70.00%	570943	119434	517489	371963	0	0	0	0	0	517489	0	0
97	太原保利百合花园	太原市万柏林区	住宅	在建	100.00%	89635	42307	183528	147575	0	183528	183528	183528	183528	0	7375	152908
98	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	304769	224065	463127	224065	463127	152214	224860	371045
99	太原保利梧桐语	太原市晋源区	住宅	在建	70.00%	144344	45647	200337	158655	0	84407	200337	84407	200337	0	24749	160610
100	太原保利西江月	太原市晋源区	住宅	在建	70.00%	273277	73333	341011	241999	303382	0	303382	0	303382	37629	189382	189382
101	太原保利晋源区贾家庄西路西侧项目★	太原市晋源区	住宅	在建	70.00%	307648	94489	426686	325332	52022	0	52022	0	52022	374664	0	0
102	晋中保利壹号公馆	晋中市榆次区	住宅	在建	100.00%	293447	181400	704929	533286	80698	247633	328935	247633	328935	375994	140476	294535
103	晋中保利心语（原龙湖大街北侧项目）★	晋中市榆次区	住宅	在建	55.00%	131701	72681	255471	187121	147721	0	147721	0	147721	107750	53587	53587
104	佛山保利紫山花园	佛山市南海区	综合	在建	60.00%	201457	273333	457129	158400	0	0	183451	168581	14870	273678	842	152326
105	佛山保利紫山国际	佛山市南海区	住宅	在建	39.00%	586645	612901	1093261	832715	22546	465793	858016	750204	573606	235245	117640	689003
106	佛山保利雅苑	佛山市南海区	住宅	在建	100.00%	69644	18527	75977	54080	0	75977	75977	75977	75977	0	0	0
107	佛山保利香槟国际	佛山市南海区	住宅	拟建	100.00%	191561	91371	357156	253058	0	0	0	0	0	357156	0	0
108	佛山保利滨湖花园	佛山市南海区	综合	在建	50.00%	260211	86753	392054	239971	0	175448	253151	214073	214526	138903	52560	193652
109	佛山保利麓园	佛山市南海区	住宅	在建	100.00%	162576	86226	292450	214965	2035	0	76096	0	76096	216354	66124	66124
110	佛山保利珑门广场	佛山市南海区	综合	在建	40.00%	316757	86416	389741	281339	52954	55702	303181	55702	303181	86560	78019	187189
111	佛山万科金域缙香	佛山市南海区	住宅	在建	30.00%	392182	87157	397461	327068	0	217390	397461	397461	217390	0	58047	361948
112	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	0	0	142952	0	142952	0	0	0
113	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
114	佛山保利青年荟项目	佛山市南海区	综合	在建	55.00%	89876	11637	94956	65993	14956	0	14956	0	14956	80000	0	0
115	佛山保利兴业渔村项目	佛山市南海区	综合	在建	51.00%	94248	51236	160465	133213	68637	0	68637	0	68637	91829	15005	15005
116	佛山保利南海区东平路东侧项目★	佛山市南海区	住宅	在建	100.00%	693332	130212	441944	274650	37489	0	37489	0	37489	404455	0	0
117	佛山保利紫宸花园★	佛山市南海区	住宅	拟建	39.00%	236061	38716	156152	115265	0	0	0	0	0	156152	0	0
118	佛山保利南海区桂澜路东侧项目★	佛山市南海区	综合	拟建	60.00%	1427417	143028	769333	551931	0	0	0	0	0	769333	0	0

保利发展控股集团股份有限公司 2018 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	2018年新开工	2018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
119	佛山保利芳华苑(原佛罗路南侧项目)★	佛山市禅城区	住宅	在建	60.00%	363067	57327	279068	200106	96633	0	96633	0	96633	182435	0	0
120	佛山保利翡翠公馆	佛山市禅城区	住宅	在建	100.00%	279396	113481	455559	335803	147869	207786	355587	207786	355587	99972	110445	234906
121	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	70141	136258	281383	136258	281383	386938	147747	275764
122	佛山保利华苑	佛山市禅城区	住宅	在建	100.00%	36211	10267	64910	45901	34022	0	34022	0	34022	30889	10916	10916
123	佛山金茂绿岛湖	佛山市禅城区	住宅	在建	35.00%	536500	205684	635116	489898	177863	22974	586048	22974	586048	49068	77986	161030
124	佛山保利禅城区季华路北側项目★	佛山市禅城区	住宅	拟建	50.00%	562376	172909	684448	457890	0	0	0	0	0	684448	0	0
125	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	0	709207	699185	10022	0	40342	779197
	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	0	734661	674901	59760	0		
126	佛山万科金域滨江广场	佛山市顺德区	综合	在建	25.50%	491029	113224	595558	450554	0	34397	595558	212207	417748	0	27424	292645
127	佛山保利中环	佛山市顺德区	综合	在建	51.00%	732204	228230	1079693	704265	0	0	1079693	958890	120803	0	15896	564487
128	佛山保利拉菲	佛山市顺德区	住宅	在建	100.00%	245771	76764	321596	228624	0	0	321596	247219	74378	0	5175	139856
129	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	230278	631363	331270	530371	0	861	549659
130	佛山保利中悦花园	佛山市顺德区	综合	在建	25.50%	314675	92191	437878	287929	0	0	322424	169324	153099	115454	42925	169514
131	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	0	67204	245649	67204	245649	234514	95324	163228
132	佛山保利西悦湾	佛山市顺德区	住宅	在建	50.00%	430633	130259	683525	279095	242041	89117	437568	89117	437568	245957	109994	208942
133	佛山保利顺德区乐从富华路北側项目★	佛山市顺德区	综合	拟建	50.00%	192260	20778	218502	151007	0	0	0	0	0	218502	0	0
134	佛山保利顺德区集丛项目	佛山市顺德区	写字楼	在建	52.10%	106648	20181	158473	99798	0	0	158473	0	158473	0	0	0
135	佛山保利中央公园	佛山市三水区	综合	在建	51.00%	481563	276293	1020200	604492	147118	0	443607	296489	147118	576593	942	263550
136	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	250000	74760	608159	180776	502143	282306	131374	399740
137	佛山保利雲上	佛山市三水区	住宅	在建	51.00%	217588	712948	352624	342394	0	0	93865	83159	10706	258759	12804	92680
138	佛山保利文明花园	佛山市高明区	住宅	在建	50.00%	223642	69136	260760	190220	15998	0	99468	0	99468	161292	13117	13117
139	佛山美的明湖北湾二期	佛山市高明区	住宅	在建	33.00%	201500	59008	227895	162251	158197	0	227895	0	227895	0	36408	36408
140	佛山保利西山林语(原沧江南路南側项目)★	佛山市高明区	住宅	在建	100.00%	57882	33687	92644	70463	51301	0	51301	0	51301	41343	0	0
141	阳江保利银滩	阳江市闸波镇	综合	在建	100.00%	695505	1623897	918061	631577	0	93050	800272	704080	189243	117789	29774	558441
142	阳江保利中央公园	阳江市江城区	住宅	在建	100.00%	342355	271633	829478	634973	148789	129767	503937	129767	503937	325540	59101	284393
143	阳江保利公馆(原滨海新区沿海高速公路项目)★	阳江市江城区	综合	在建	100.00%	139857	110814	262500	200391	37837	0	37837	0	37837	224663	0	0
144	河源保利源城区万绿湖大道南側项目★	河源市源城区	住宅	拟建	60.00%	184874	145025	360897	256106	0	0	0	0	0	360897	0	0
145	东莞保利南城大都荟	东莞市南城街道	综合	在建	51.00%	92625	14035	90171	71577	0	71652	90171	71652	90171	0	36089	54158
146	东莞保利领秀山花园	东莞市樟木头镇	住宅	在建	80.00%	46004	27847	67916	55605	0	0	67916	0	67916	0	0	58794
147	东莞保利中央公馆	东莞市清溪镇	住宅	在建	50.00%	104000	71208	191731	147649	0	0	191731	191731	0	0	3864	150028
148	东莞万科城	东莞市虎门镇	住宅	在建	20.00%	688732	349805	978950	795227	0	0	978950	978950	0	0	77237	821668
149	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	0	267938	130251	137687	0	5461	204097
150	东莞保利茶溪公馆	东莞市茶山镇	住宅	在建	68.00%	100862	58195	158186	123378	143872	27548	158186	27548	158186	0	79044	89993
151	东莞保利东岸花园	东莞市茶山镇	住宅	在建	100.00%	76390	57339	155448	118879	0	4694	132315	4694	132315	23134	70707	111521
152	东莞保利林森意境	东莞市大岭山镇	住宅	在建	33.33%	243179	121640	222491	192974	105567	61506	222491	61506	222491	0	146155	159500
153	东莞碧桂园森美花园	东莞市大岭山镇	住宅	在建	33.33%	95085	57386	112641	83985	4525	112083	112083	112083	112083	559	1945	85269
154	东莞保利格外松湖	东莞市大岭山镇	住宅	在建	33.34%	80505	38416	83023	61413	0	16692	83023	16692	83023	0	47907	65535
155	东莞保利紫岸花城	东莞市洪梅镇	住宅	在建	86.34%	181107	117287	344421	269023	222000	26189	310089	26189	310089	34332	121640	208660
156	东莞保利月湖园	东莞市生态产业园区	住宅	在建	100.00%	74377	41193	95039	61679	95039	0	95039	0	95039	0	12538	12538
157	东莞保利香樟颂(原桥头镇新路项目)	东莞市桥头镇	住宅	在建	25.00%	76017	27391	88867	65216	86518	0	86518	0	86518	2349	11977	11977

保利发展控股集团股份有限公司 2018 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	2018年新开工	2018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
158	东莞常平镇卢屋村项目★	东莞市常平镇	住宅	在建	16.67%	131307	26345	103692	78968	103692	0	103692	0	103692	0	0	0
159	东莞大朗镇富民北路南侧项目★	东莞市大朗镇	住宅	在建	20.00%	278445	56981	171248	117970	171248	0	171248	0	171248	0	10242	10242
160	中山保利春天里	中山市火炬开发区	住宅	在建	51.00%	396560	461944	1019454	747513	250000	0	982023	479319	502704	37431	83769	671383
161	中山保利国际广场	中山市港口镇	住宅	在建	100.00%	742850	425590	1718375	1342455	132751	281472	1644883	1092861	833494	73492	254131	1204463
162	中山保利领岸花园	中山市南朗镇	住宅	在建	51.00%	438795	106013	473390	298373	136822	0	224669	0	224669	248721	60956	60956
163	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	189204	0	371189	0	371189	0	143134	252518
164	中山保利林海	中山市五桂山镇	住宅	在建	50.00%	177111	89717	213492	136775	0	0	205843	0	205843	7649	70753	70753
165	中山保利香槟国际	中山市黄圃镇	住宅	在建	70.00%	90440	53728	177354	126800	0	0	175498	0	175498	1856	95227	120522
166	珠海九州保利天和	珠海市金湾区	住宅	在建	50.00%	1505187	2354470	1266834	950980	0	0	149564	0	149564	1117270	76557	148851
167	珠海保利海上五月花	珠海市高新区	住宅	在建	60.00%	397865	123292	384213	281238	1677	95267	384213	384213	95267	0	6050	298225
168	珠海保利国际广场	珠海市横琴新区	综合	在建	100.00%	398261	95536	316850	225235	0	276850	316850	316850	276850	0	14019	208159
169	珠海保利横琴新区十字门大道东侧项目★	珠海市横琴新区	写字楼	拟建	100.00%	180833	19586	157948	117837	0	0	0	0	0	157948	0	0
170	珠海时代保利中环广场	珠海市香洲区	综合	在建	50.00%	504288	60138	315681	254038	0	0	173922	0	173922	141759	78276	82779
171	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	0	0	101903	0	101903	0	6124	6124
172	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	155104	0	155104	0	155104	4780	0	0
173	珠海保利百合花园(原白蕉镇桥湖路西项目)	珠海市斗门区	住宅	在建	62.50%	35549	9540	30747	20759	30747	0	30747	0	30747	0	0	0
174	珠海保利茉莉花园(原白蕉镇桥湖路东项目)	珠海市斗门区	住宅	在建	62.50%	184862	48432	160889	103525	52587	0	52587	0	52587	108302	0	0
175	珠海时代天韵花园★	珠海市斗门区	住宅	拟建	50.00%	96978	23712	82898	55646	0	0	0	0	0	82898	0	0
176	珠海时代水畔雅苑★	珠海市斗门区	住宅	拟建	50.00%	45039	11393	37743	26070	0	0	0	0	0	37743	0	0
177	南昆山保利锦里	龙门县南昆山镇	综合	在建	51.00%	158368	153257	271747	166166	0	0	271747	168873	102874	0	31147	166471
178	汕尾保利金町湾	汕尾市城区	综合	在建	100.00%	416205	342490	879653	672948	0	247142	800339	327857	719623	79314	33340	534665
179	汕尾保利大都汇	汕尾市城区	综合	在建	80.00%	31189	13559	51796	47457	51796	0	51796	0	51796	0	40734	40735
180	汕尾保利金町湾二期	汕尾市城区	综合	在建	80.00%	463605	534966	1001893	736298	70296	0	70296	0	70296	931597	32526	32526
181	深圳保利香槟苑	深圳市大鹏新区	住宅	在建	100.00%	102185	18207	80214	37809	0	0	80214	0	80214	0	2526	2526
182	汕头保利和府	汕头市龙湖区	住宅	在建	100.00%	246457	54139	211078	159620	0	0	211078	0	211078	0	27519	27519
183	汕头保利金平区汕龙泉岩项目★	汕头市金平区	住宅	拟建	51.00%	178808	123561	273405	209000	0	0	0	0	0	273405	0	0
184	梅州保利江南和府	梅州市梅江区	住宅	在建	100.00%	190467	117958	389100	291845	100000	0	253977	0	253977	135123	175432	198109
185	梅州保利公园里	梅州市梅江区	住宅	在建	100.00%	330702	119265	441428	317541	160718	0	160718	0	160718	280710	10709	10709
186	揭阳保利和府(原普宁市象鼻山项目)	揭阳市普宁市	住宅	在建	80.00%	209637	138799	484473	360538	477602	0	477602	0	477602	6872	65808	65808
187	揭阳保利西海岸(原渔湖片区渔十七路南侧项目)★	揭阳市渔湖片区	住宅	拟建	50.00%	333936	137617	489120	380393	0	0	0	0	0	489120	0	0
188	揭阳保利榕江悦府(原渔湖片区渔十六路南侧项目)★	揭阳市渔湖片区	住宅	在建	50.00%	291149	117334	411275	324111	210000	0	210000	0	210000	201275	0	0
189	揭阳保利锦绣花园(原揭阳空港港区项目)	揭阳市榕城区	住宅	在建	100.00%	180993	87542	291560	229502	145780	0	145780	0	145780	145780	13328	13328
190	揭阳保利金都花园★	揭阳市榕城区	住宅	拟建	51.00%	123046	74187	201075	147374	0	0	0	0	0	201075	0	0
191	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
192	惠州保利惠城区潼侨镇侨冠中路东侧项目★	惠州市惠城区	住宅	拟建	51.00%	167080	109858	375044	300095	0	0	0	0	0	375044	0	0

保利发展控股集团股份有限公司 2018 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	2018 年新开工	2018 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
193	惠州市惠城区四环南路北侧项目★	惠州市惠城区	综合	拟建	33.00%	708485	191933	886591	637781	0	0	0	0	0	886591	0	0
194	惠州保利博罗县长宁镇罗浮大道东侧项目★	惠州市博罗县	住宅	拟建	100.00%	77813	37113	149012	111239	0	0	0	0	0	149012	0	0
195	惠州保利百合花园（原白花镇谟岭村项目）★	惠州市惠东县	住宅	拟建	33.33%	48691	27990	107490	83410	0	0	0	0	0	107490	0	0
196	茂名保利大都会	茂名市电白县	住宅	在建	80.00%	204312	214141	520435	448844	97475	15769	162176	20769	157176	358259	90883	152239
197	茂名保利东江项目	茂名市茂南区	住宅	在建	100.00%	496460	212360	959183	716000	110000	0	244893	0	244893	714290	110439	110439
198	茂名保利中环广场	茂名市茂南区	住宅	在建	51.00%	153011	53774	318217	244951	88375	0	88375	0	88375	229842	28183	28183
199	茂名市保利高铁小区项目	茂名市茂南区	住宅	拟建	51.00%	235342	105637	507740	348500	0	0	0	0	0	507740	0	0
200	江门保利大都会	江门市蓬江区	综合	在建	50.00%	857953	442237	1795707	1210834	211310	449152	1108027	832189	724990	687680	122123	724213
201	江门保利悦公馆（蓬江区凤翔路东侧项目）★	江门市蓬江区	住宅	拟建	50.00%	121514	35292	125173	84973	0	0	0	0	0	125173	0	0
202	江门保利云上西棠★	江门市蓬江区	住宅	拟建	100.00%	305711	240476	502573	355369	0	0	0	0	0	502573	0	0
203	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	90847	112751	467741	220945	359547	145832	91650	334395
204	江门保利中央公馆	江门市台山市	住宅	在建	100.00%	200569	115358	394337	320295	27769	0	118852	0	118852	275484	92356	118517
205	江门保利西海岸	江门市新会区	住宅	在建	51.00%	856683	1140203	1539115	1205643	71538	51397	125406	61397	115406	1413709	84103	84103
206	江门保利古井镇文楼村项目★	江门市古井镇	住宅	在建	100.00%	89527	50153	153082	122922	11310	0	11310	0	11310	141772	0	0
207	清远保利花园	清远市清新区	住宅	在建	51.00%	376865	299067	993323	738674	143619	202167	423678	319430	306415	569645	91065	337611
208	清远保利天汇	清远市清城区	综合	在建	54.00%	861416	487107	1762198	1235531	735850	105032	1133263	432446	805850	628935	169914	560456
209	清远保利麓湖	清远市清城区	住宅	在建	100.00%	197313	91547	331111	245084	20000	0	20000	0	20000	311111	19440	19440
210	清远保利清城区规划太石路西侧项目★	清远市清城区	住宅	拟建	100.00%	118828	45010	158201	122238	0	0	0	0	0	158201	0	0
211	清远保利英德市中央公馆	清远市英德市	住宅	在建	100.00%	86023	33645	211193	166555	47000	0	47000	0	47000	164193	46530	46530
212	韶关保利芙蓉新城	韶关市武江区	综合	在建	51.00%	756652	515692	1672106	1211942	0	99744	530722	282604	347861	1141384	66350	429458
213	韶关保利中滨花园	韶关市武江区	住宅	在建	51.00%	80802	51072	155900	116223	92930	40230	92930	40230	92930	62970	55427	55427
214	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
215	韶关保利心语花园	韶关市浈江区	住宅	在建	100.00%	156365	81666	334526	281500	60011	15013	159073	15013	159073	175453	68434	135192
216	韶关保利浈江区陵南路西北侧项目★	韶关市浈江区	住宅	在建	65.00%	147893	73611	298112	241665	1079	0	1079	0	1079	297033	0	0
217	湛江保利原点广场	湛江市霞山区	综合	在建	65.00%	1036520	345548	1893632	1237507	69426	106608	546289	467444	185453	1347343	91676	408957
218	湛江保利西海岸	湛江市赤坎区	综合	在建	70.00%	443067	146700	634413	471601	0	0	54748	0	54748	579665	3947	29548
219	肇庆保利花园	肇庆市肇庆新区	住宅	在建	51.00%	254118	355751	516949	309899	219219	0	359012	62550	296462	157937	78914	217381
220	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	380945	294219	137931	0	267194	0	267194	113751	0	0
221	肇庆保利爱乐小镇	肇庆市高新区	住宅	在建	51.00%	516920	209399	948164	721190	0	0	129263	0	129263	818901	129209	129209
222	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
223	肇庆保利高新区大旺大道东侧项目★	肇庆市高新区	住宅	拟建	75.00%	264241	197524	541012	343880	0	0	0	0	0	541012	0	0
224	肇庆保利端州区砚都大道东侧项目★	肇庆市端州区	住宅	拟建	90.00%	209548	93373	293657	220135	0	0	0	0	0	293657	0	0
225	肇庆保利金凯盛誉城★	肇庆市四会市	住宅	在建	50.00%	181352	126368	339712	279720	71318	0	71318	0	71318	268394	0	0
226	福州保利香槟国际	福州市晋安区	住宅	在建	40.00%	724821	213068	893744	688987	0	227720	893744	893744	227720	0	33605	701474
227	福州保利天城花园（原晋安区战坂路项目）★	福州市晋安区	住宅	在建	20.00%	731212	111444	466981	328813	466981	0	466981	0	466981	0	45175	45175
228	福州保利熙悦府（原晋安区新店镇杨廷水库南侧项目）★	福州市晋安区	住宅	拟建	100.00%	503941	105422	326763	230357	0	0	0	0	0	326763	0	0
229	福州浣溪山里	福州市晋安区	综合	在建	40.00%	218556	131987	227767	156498	227767	0	227767	0	227767	0	0	0
230	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	88668	325038	325038	88668	0	4437	260524

保利发展控股集团股份有限公司 2018 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	2018年新开工	2018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
231	福州三江理想城(原福厦高速连接线西侧项目)★	福州市仓山区	综合	在建	33.00%	248703	81700	255611	186354	247169	0	247169	0	247169	8442	94147	94147
232	福州保利天悦花园	福州市鼓楼区	综合	在建	100.00%	352820	64808	403048	292674	0	0	374198	0	374198	28851	83079	132765
233	福州保利乌山九巷	福州市鼓楼区	综合	在建	40.00%	525679	52167	303882	207301	152540	0	290452	0	290452	13430	23387	73158
234	厦门保利叁仟栋	厦门市同安区	住宅	在建	100.00%	616607	152919	489977	320700	39435	319667	489977	366020	443625	0	31224	339932
235	厦门保利壹海里	厦门市同安区	住宅	在建	100.00%	723103	83445	310939	208825	117737	0	241466	0	241466	69473	31572	33694
236	厦门保利同安新城通福路北项目	厦门市同安区	住宅	拟建	100.00%	133955	14595	47264	28095	0	0	0	0	0	47264	0	0
237	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
238	厦门保利和光城悦(原翔安区洪钟大道西项目)	厦门市翔安区	住宅	在建	100.00%	285015	25963	118972	72672	59486	0	59486	0	59486	59486	0	0
239	厦门海沧区新垵北路北侧项目★	厦门市海沧区	住宅	在建	25.00%	380472	38854	166472	114156	160361	0	160361	0	160361	6111	0	0
240	厦门中航当代半岛	厦门市思明区	住宅	在建	40.00%	172284	50117	47300	25000	0	0	47300	0	47300	0	632	14932
241	莆田保利金香槟	莆田市荔城区	住宅	在建	100.00%	104970	34892	113221	85400	0	0	112480	0	112480	741	38443	83157
242	莆田保利中央公园	莆田市荔城区	住宅	在建	100.00%	238785	51559	173600	127400	0	0	170307	0	170307	3293	14669	14669
243	莆田保利城	莆田市涵江区	综合	在建	51.00%	244132	193890	587030	460890	8564	268490	500954	492249	277195	86076	33907	425829
244	莆田保利城四期	莆田市涵江区	住宅	在建	40.00%	158308	156088	298106	223233	0	0	259347	0	259347	38759	41306	176768
245	莆田保利拉菲公馆	莆田市涵江区	住宅	在建	40.00%	56700	35768	89440	56246	0	0	81060	0	81060	8380	36606	60600
246	莆田保利城项目五期	莆田市涵江区	综合	在建	20.00%	249185	94728	328321	233295	246414	0	246414	0	246414	81907	87708	87708
247	莆田保利紫荆公馆★	莆田市涵江区	住宅	在建	40.00%	59464	20187	67479	52485	66457	0	66457	0	66457	1022	17974	17974
248	泉州保利城	泉州市丰泽区	住宅	在建	100.00%	533120	154801	589154	423951	111902	71650	570767	71650	570767	18387	86650	405536
249	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	0	217092	453087	217092	453087	3455	61915	371588
250	泉州保利海上罗兰	泉州市南安市	住宅	在建	39.00%	189408	133762	365645	265714	262823	0	262823	0	262823	102823	216025	216025
251	漳州保利和院里	漳州市长泰县	住宅	在建	100.00%	82080	55855	127902	83000	63229	0	63229	0	63229	64674	24592	24592
252	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
253	漳州保利大国璟★	漳州市长泰县	住宅	在建	40.00%	107815	47033	167223	126183	86289	0	86289	0	86289	80934	6423	6423
254	漳州璀璨滨江(原龙文区新浦东路南侧项目)★	漳州市龙文区	住宅	在建	49.00%	540366	111275	457419	316625	150840	0	150840	0	150840	306579	8194	8194
255	杭州保利像素	杭州市下沙区	住宅	在建	50.00%	134659	52477	191925	134696	0	191925	191925	191925	191925	0	2247	146930
256	杭州保利翡翠海岸	杭州市上城区	住宅	在建	34.00%	746994	35956	181828	118787	0	0	181828	0	181828	0	129198	129198
257	杭州滨江保利紫阳南星	杭州市上城区	住宅	在建	49.50%	882366	47296	223765	106546	94215	0	94215	0	94215	129550	9846	9846
258	杭州上城区钱江新城皓月路西侧项目★	杭州市上城区	住宅	在建	25.00%	1400170	107887	424957	298508	140286	0	140286	0	140286	284671	0	0
259	杭州保利大国璟	杭州市萧山区	住宅	在建	50.00%	298184	42709	165737	105458	0	0	165737	0	165737	0	38021	112259
260	杭州保利创世纪	杭州市萧山区	住宅	在建	24.00%	568627	60620	241025	169736	0	0	241025	0	241025	0	118127	182325
261	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	283684	283684	283684	283684	0	10546	161134
262	杭州保利天汇(原襄七房项目)	杭州市滨江区	住宅	在建	100.00%	1010070	65096	316163	188942	316163	0	316163	0	316163	0	0	0
263	杭州保利和光尘樾	杭州市余杭区	住宅	在建	50.00%	528689	104698	328213	206828	128213	0	128213	0	128213	200000	14540	14540
264	宁波保利滨湖天地	宁波市慈溪市	综合	在建	100.00%	472417	293693	734279	372320	0	0	734279	734279	0	0	2269	375677
265	宁波保利慈溪湾底文化小镇项目★	宁波市慈溪市	住宅	在建	60.00%	97114	85657	180815	120252	44256	0	44256	0	44256	136559	0	0
266	宁波保利府院江南	宁波市慈溪市	住宅	在建	100.00%	126859	85356	246623	167420	100000	94157	245771	94157	245771	852	134176	168070
267	宁波保利天悦	宁波市海曙区	住宅	在建	100.00%	690932	103715	316415	222681	78887	0	78887	0	78887	237528	11230	11230
268	湖州保利堂悦	湖州市吴兴区	住宅	在建	100.00%	233885	100980	203471	128792	99197	0	99197	0	99197	104274	803	803
269	湖州保利棠禧	湖州市吴兴区	住宅	在建	100.00%	131354	48722	129251	91656	125879	0	125879	0	125879	3372	29526	29526
270	绍兴保利迪荡湖壹号	绍兴市越城区	住宅	在建	25.00%	473974	159067	335195	219167	285134	0	285134	0	285134	50061	41209	41209

保利发展控股集团股份有限公司 2018 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	2018年新开工	2018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
271	绍兴保利上虞区江东路东侧项目★	绍兴市上虞区	住宅	在建	100.00%	585167	167654	426074	298006	44715	0	44715	0	44715	381359	18480	18480
272	台州保利碧桂园西江月	台州市黄岩区	住宅	在建	50.00%	198184	54171	199029	147009	97850	0	97850	0	97850	101179	29108	29108
273	台州保利大国璟（原黄岩区西城街道金带路东侧项目）★	台州市黄岩区	住宅	在建	100.00%	572904	131481	577643	268449	61041	0	61041	0	61041	516602	0	0
274	台州玖章台	台州市椒江区	住宅	在建	50.00%	220913	63569	181956	137453	84444	0	84444	0	84444	97512	21470	21470
275	温州云著	温州市瓯海区	住宅	在建	25.00%	153266	24848	103006	68072	95864	0	95864	0	95864	7142	32813	32813
276	温州瓯海区三垟街道吕家村项目★	温州市瓯海区	住宅	在建	20.00%	694782	55784	326607	223584	326607	0	326607	0	326607	0	35497	35497
277	金华御西湖	金华市婺城区	住宅	在建	50.00%	142912	47489	133764	94092	133764	0	133764	0	133764	0	32371	32371
278	金华保利大国璟（原婺城区五一一路西侧项目）★	金华市婺城区	住宅	在建	100.00%	262910	58225	170761	123140	70761	0	70761	0	70761	100000	0	0
279	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	136429	482004	408045	210388	0	8783	367530
280	南京新城保利天地	南京市江宁区	住宅	在建	31.00%	184161	90610	235646	175457	0	235646	235646	235646	235646	0	2355	178082
281	南京新保弘天宸	南京市江宁区	住宅	在建	33.00%	662970	67810	250619	176459	0	0	247631	0	247631	2988	0	0
282	南京新招保悦峯	南京市江宁区	住宅	在建	33.00%	580275	74741	230972	166193	0	0	230972	0	230972	0	0	0
283	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
284	南京中航樾公馆	南京市江宁区	住宅	在建	80.00%	141651	41956	149000	110530	0	46739	149000	72239	123500	0	982	110150
285	南京中航樾广场	南京市江宁区	综合	在建	72.00%	181009	63489	189400	126148	0	28728	189400	56028	162100	0	38841	90741
286	南京江宁区梅端拱路梅龙湖项目	南京市江宁区	住宅	在建	16.28%	362557	100452	193970	132609	177851	0	177851	0	177851	16119	12867	12867
287	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
288	南京保利蔚蓝	南京市栖霞区	住宅	在建	50.10%	377869	66480	289591	196560	3000	53781	195345	53781	195345	94246	3025	195170
289	南京中航国际社区	南京市栖霞区	住宅	在建	80.00%	364537	68831	306485	216900	98085	74015	306485	74015	306485	0	76903	182304
290	南京保利天悦	南京市建邺区	住宅	在建	40.00%	342855	32108	126092	89100	0	64796	126092	64796	126092	0	19014	91450
291	南京保利棠悦	南京市秦淮区	综合	在建	51.00%	453455	73504	399312	290786	0	136151	341624	156151	321624	57688	9631	252033
292	南京保利西江月	南京市浦口区	住宅	在建	51.00%	340654	78520	315693	248314	0	166402	315693	315693	166402	0	7335	260399
293	南京保利云禧	南京市浦口区	住宅	在建	40.00%	417266	81745	217943	135270	0	22620	207730	22620	207730	10213	62527	62527
294	南京江淼路项目(原江淼路G49地块项目)	南京市浦口区	住宅	在建	49.00%	495840	56851	194726	140242	0	49199	194726	49199	194726	0	10747	10747
295	南京浦口区G25项目	南京市浦口区	住宅	在建	30.00%	677920	83377	283205	182865	0	0	35290	0	35290	247915	0	0
296	南京保利小桃园	南京市鼓楼区	住宅	在建	31.00%	711157	62728	220238	156806	0	0	197180	0	197180	23059	104942	104942
297	南京鼓楼区产业园项目	南京市鼓楼区	住宅	在建	32.00%	1014176	42783	232925	151746	232925	0	232925	0	232925	0	0	0
298	南京保利鼓楼区模范马路北侧项目★	南京市鼓楼区	综合	在建	51.00%	213708	32755	244998	146498	36414	0	36414	0	36414	208584	28198	28198
299	南京保利合悦	南京市六合区	住宅	在建	49.00%	383210	96589	293763	203151	50000	76252	285939	76252	285939	7824	7780	7780
300	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	0	0	217545	0	217545	0	0	0
301	无锡保利中央公园	无锡市滨湖区	住宅	在建	51.00%	197006	93429	302594	229437	0	0	302594	302594	0	0	5292	232754
302	无锡滨湖区渔港路项目	无锡市滨湖区	住宅	在建	33.00%	608507	173782	355172	202920	318940	0	318940	0	318940	36232	0	0
303	无锡万科天一新著	无锡市惠山区	住宅	在建	26.50%	312943	103846	358675	266197	153119	0	245904	0	245904	112771	156673	180821
304	无锡保利融侨时光印象（原梁溪区北中路项目）	无锡市梁溪区	住宅	在建	49.00%	382865	104769	318882	232914	133007	0	237001	0	237001	81881	26424	26424
305	无锡新吴区金城路项目	无锡市新吴区	住宅	在建	20.00%	165929	52841	156783	111537	156783	0	156783	0	156783	0	13304	13304
306	无锡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
307	晋江中航城	泉州市晋江市	住宅	在建	80.00%	1146653	476790	1979689	1556379	357192	211046	1276692	419825	1067913	702997	262791	931591
308	泉州保利晋江池店镇绿城路西側项目★	泉州市晋江市	住宅	在建	80.00%	145455	71980	195907	138356	8989	0	8989	0	8989	186918	0	0
309	南通保利香槟国际	南通市港闸区	住宅	在建	100.00%	420555	180877	590477	448139	18548	0	590477	259866	330611	0	12524	448118
310	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	105719	0	330861	111583	219278	46824	60613	202403



保利发展控股集团股份有限公司 2018 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	2018 年新开工	2018 年竣工	累计开工	累计竣工	本年在建面积	待开发面积	本年签约面积	累计签约面积
311	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	18070	0	68346	0	68346	14619	43267	43267
312	常州保利公园九里	常州市钟楼区	住宅	在建	100.00%	163077	96780	327224	218163	0	90302	327224	308833	108693	0	7422	222251
313	常州金科保利北郡（原新龙路项目）	常州市新北区	住宅	在建	45.00%	158718	50387	146605	108931	75801	0	146605	0	146605	0	97623	97623
314	常州保利金坛区金桂路项目	常州市金坛区	住宅	在建	100.00%	212551	101052	289727	199059	149789	0	149789	0	149789	139938	23469	23469
315	盐城保利紫荆公馆	盐城市亭湖区	住宅	在建	100.00%	151756	77567	190165	137032	0	0	99298	0	99298	90867	74750	79423
316	盐城保利罗兰春天	盐城市亭湖区	住宅	在建	100.00%	89296	45149	107062	79731	61789	0	61789	0	61789	45273	14854	14854
317	昆山九方城项目	苏州市昆山市	综合	在建	100.00%	253039	140630	548632	400473	0	0	394703	327635	67068	153929	17746	272557
318	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	0	0	138476	0	138476	21181	69528	81357
319	镇江保利玖公馆	镇江市句容市	综合	在建	30.00%	61314	24969	75272	57071	55406	0	55406	0	55406	19866	6139	6139
320	镇江句容市春城路南侧项目★	镇江市句容市	住宅	在建	18.00%	114547	53873	145462	106676	145462	0	145462	0	145462	0	6541	6541
321	徐州保利合景珑湾	徐州市贾汪区	住宅	在建	50.00%	221181	153176	388177	303645	240000	0	297271	0	297271	90906	226231	282449
322	徐州保利观澜别苑	徐州市云龙区	住宅	在建	34.00%	215753	118572	201441	143260	201441	0	201441	0	201441	0	48769	48769
323	徐州湖悦天境	徐州市铜山区	住宅	在建	34.00%	95192	86571	148683	101352	147917	0	147917	0	147917	766	78918	78918
324	徐州凤凰源著	徐州市铜山区	住宅	在建	33.00%	96385	68995	114274	81101	18868	0	18868	0	18868	95406	0	0
325	徐州梧桐公馆	徐州市铜山区	住宅	拟建	25.00%	198218	166471	275118	195065	0	0	0	0	0	275118	0	0
326	徐州保利铜山区茅村镇龙泰路南侧项目★	徐州市铜山区	住宅	在建	50.00%	285427	162807	529558	396292	447903	0	447903	0	447903	81655	37286	37286
327	徐州市铜山区赵庄路东侧项目★	徐州市铜山区	住宅	拟建	50.00%	98621	72878	198047	143483	0	0	0	0	0	198047	0	0
328	徐州保利·鑫城	徐州市经济开发区	住宅	在建	46.00%	81761	53981	177590	128104	0	86400	177590	86400	177590	0	1324	54303
329	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	3709	710543	710543	3709	0	2400	557312
330	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	0	67305	716641	627312	156634	8791	9139	533147
331	合肥保利公元天下	合肥市滨湖新区	住宅	在建	34.00%	413950	130921	392313	292742	176370	0	176370	0	176370	215943	167472	167472
332	合肥时光印象	合肥市滨湖新区	住宅	在建	33.00%	336741	115492	332891	251334	0	0	276823	0	276823	56068	165584	258841
333	合肥保利东郡	合肥市瑶海区	综合	在建	100.00%	349619	119327	617687	405984	0	316140	617687	604123	329704	0	8868	403099
334	合肥保利罗兰春天	合肥市瑶海区	住宅	在建	100.00%	145574	67576	212023	164128	0	83255	202598	83255	202598	9424	5479	147308
335	合肥保利海上明悦	合肥市瑶海区	住宅	在建	100.00%	314136	63856	207250	156926	0	0	76398	0	76398	130852	0	0
336	合肥保利熙悦府	合肥市瑶海区	综合	在建	100.00%	177801	48383	161879	122188	14035	0	161879	0	161879	0	64445	70714
337	合肥保利朗香书院	合肥市新站区	综合	在建	32.50%	160231	99972	310283	235749	0	14300	310283	14300	310283	0	7032	257300
338	合肥保利罗兰香谷	合肥市新站区	住宅	在建	100.00%	302968	99706	289607	211101	67495	0	67495	0	67495	222112	45915	45915
339	合肥保利柏林之春	合肥市高新区	住宅	在建	100.00%	510397	128096	426110	309602	178925	0	243878	0	243878	182233	93364	97289
340	合肥保利梧桐语	合肥市高新区	住宅	在建	85.00%	69879	48714	181619	142137	0	380	181619	181619	380	0	548	145115
341	合肥保利西山林语	合肥市高新区	住宅	在建	100.00%	385905	271815	477104	272850	0	21943	477104	367590	131457	0	8531	341408
342	合肥西子曼城	合肥市高新区	住宅	在建	9.50%	263509	104760	298874	215244	0	0	276811	0	276811	22063	49522	225089
343	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	142015	0	268828	0	268828	65511	120067	139861
344	芜湖保利香颂庄园	芜湖市鸠江区	住宅	在建	100.00%	88762	50444	116255	72609	109327	0	109327	0	109327	6928	39573	39573
345	天津保利大都会	天津市和平区	综合	在建	50.00%	1107529	91569	873776	664261	0	0	873776	564727	309049	0	73071	526780
346	天津海河大观	天津市河西区	综合	在建	51.00%	606012	111446	429787	301736	0	138480	429787	429787	138480	0	2679	298677
347	天津保利香颂湖	天津市武清区	住宅	在建	51.00%	127916	133126	223048	182029	0	16724	223048	223048	16724	0	2457	186716
348	天津保利溪湖林语	天津市武清区	住宅	在建	70.00%	144483	142950	258060	203919	0	85878	230463	152844	163497	27597	22941	198148
349	天津保利梧桐语	天津市武清区	住宅	在建	51.00%	135466	134058	248338	196522	50308	0	239058	95272	143786	9280	84739	157952
350	天津保利罗兰公馆	天津市西青区	住宅	在建	100.00%	187934	119012	205874	130093	0	56033	205874	205874	56033	0	4796	132716
351	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	69740	238577	217191	91126	0	2282	188810

保利发展控股集团股份有限公司 2018 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	2018年新开工	2018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
352	天津锦庐★	天津市西青区	住宅	在建	33.00%	133840	40547	98771	70875	68771	0	68771	0	68771	30000	24446	24446
353	天津保利海上五月花	天津市滨海新区	住宅	在建	100.00%	165424	99309	177513	144326	0	0	177513	0	177513	0	87878	153280
354	天津保利东郡	天津市滨海新区	住宅	在建	50.00%	157012	116676	211976	172295	78470	0	129185	0	129185	82791	69170	69170
355	天津华远堂悦	天津市滨海新区	住宅	在建	50.00%	158074	95899	209615	144761	209615	0	209615	0	209615	0	31801	31801
356	天津保利滨海新区北塘项目	天津市滨海新区	住宅	在建	12.50%	437302	149245	260551	159619	206814	0	206814	0	206814	53737	5390	5390
357	天津保利云庐（原宁河区滨翠西路项目）	天津市宁河区	住宅	在建	60.00%	266439	145236	257233	207242	104174	0	104174	0	104174	153059	0	0
358	天津保利天汇	天津市宁河区	住宅	在建	60.00%	315123	236072	523727	383422	151509	0	194057	0	194057	329670	122615	160416
359	天津保利公元大观	天津市红桥区	住宅	在建	50.00%	803784	110416	422719	326970	194463	0	269285	0	269285	153434	9267	11446
360	天津保利天悦	天津市南开区	住宅	在建	82.20%	770875	63797	206128	142569	57333	0	57333	0	57333	148795	0	0
361	天津保利蓟州区湖东大道项目	天津市蓟州区	住宅	在建	50.00%	56533	25428	51862	35121	51862	0	51862	0	51862	0	9898	9898
362	天津蓟州区远和大街41号地项目	天津市蓟州区	住宅	在建	50.00%	115610	50459	101069	71529	101069	0	101069	0	101069	0	18000	18000
363	天津保利蓟州新城盘龙路项目	天津市蓟州区	住宅	拟建	50.00%	89503	38605	75007	55878	0	0	0	0	0	75007	0	0
364	秦皇岛北戴河新区保利海公园项目★	秦皇岛市北戴河新区	住宅	在建	51.00%	206261	252852	410125	325010	0	0	120000	0	120000	290125	2797	2797
365	秦皇岛北戴河新区保利南戴河三小区项目★	秦皇岛市北戴河新区	综合	拟建	51.00%	72100	90000	92103	66428	0	0	0	0	0	92103	0	0
366	秦皇岛北戴河新区保利戴河大街北侧项目★	秦皇岛市北戴河新区	综合	在建	51.00%	58344	29439	98771	72997	8771	0	8771	0	8771	90000	0	0
367	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
368	包头保利南海公园	包头市东河区	住宅	在建	55.00%	284665	683589	705410	698843	0	0	637662	637661	0	67749	88018	554978
369	包头保利心语	包头市稀土高新区	住宅	在建	55.00%	36080	33079	100140	78333	0	0	100140	0	100140	0	5876	84426
370	石家庄保利花园	石家庄市长安区	综合	在建	90.00%	669456	304248	1317790	1069134	0	414731	1233122	1152150	495703	84668	57168	1016077
371	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	84655	338348	469312	346714	460947	0	36942	353032
372	石家庄保利茉莉公馆	石家庄市裕华区	住宅	在建	90.00%	139520	55179	234581	179036	0	0	234581	0	234581	0	121035	165992
373	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	149962	234869	581699	234869	581699	86512	209651	413131
374	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	45.90%	95147	101733	131444	101166	0	0	0	0	0	131444	0	0
375	石家庄保利鹿泉区铜冶镇北铜冶村项目★	石家庄市鹿泉区	住宅	拟建	63.00%	178777	96611	300027	204134	0	0	0	0	0	300027	0	0
376	石家庄保利东郡	石家庄市藁城区	住宅	在建	67.50%	75653	53446	166485	124110	0	166485	166485	166485	166485	0	9615	126140
377	石家庄保利堂悦	石家庄市藁城区	住宅	在建	67.50%	102473	64325	170021	111134	29060	0	170021	0	170021	0	60922	60922
378	石家庄保利藁城区扬子路南侧项目★	石家庄市藁城区	住宅	拟建	67.50%	61828	42192	105713	75693	0	0	0	0	0	105713	0	0
379	石家庄保利藁城区丰产路南侧项目★	石家庄市藁城区	住宅	拟建	90.00%	389929	100851	442827	272298	0	0	0	0	0	442827	0	0
380	沧州保利花园	沧州市运河区	住宅	在建	90.00%	213334	88013	418122	292250	74113	0	415369	0	415369	2753	85485	233622
381	沧州保利拉菲公馆	沧州市高新区	住宅	在建	50.00%	183722	66399	217528	160852	66793	0	135966	0	135966	81561	22842	22842
382	沧州荣盛名邸	沧州市高新区	住宅	在建	50.00%	198880	58801	205722	127138	180000	0	205722	0	205722	0	60180	60180
383	沧州保利香槟国际（原新华区永济东路南侧项目）★	沧州市新华区	住宅	拟建	100.00%	97536	61224	158821	113988	0	0	0	0	0	158821	0	0
384	德州保利齐河县黄河国际生态城项目★	德州市齐河县	住宅	在建	90.00%	202124	209740	397593	302432	124421	0	124421	0	124421	273172	22313	22313
385	衡水保利拉菲公馆	衡水市桃城区	住宅	在建	90.00%	376053	136307	449701	337310	100000	0	228190	0	228190	221511	42714	42714
386	邢台保利茉莉公馆	邢台市桥西区	住宅	在建	40.50%	82728	42952	138273	94211	83252	0	83252	0	83252	55021	32074	32074
387	邢台国宾府（原桥西区爱民路西侧项目）★	邢台市桥西区	住宅	在建	27.00%	94545	56776	171131	117610	171131	0	171131	0	171131	0	70055	70055
388	邯郸保利堂悦	邯郸市丛台区	住宅	在建	90.00%	165089	63766	218363	152347	99482	0	99482	0	99482	118880	45393	45393

保利发展控股集团股份有限公司 2018 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	2018 年新开工	2018 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
389	邯郸盛世天城★	邯郸市邯山区	住宅	在建	36.90%	281780	146484	499218	350573	342587	0	342587	0	342587	156631	63981	63981
390	青岛保利天汇	青岛市市北区	住宅	在建	45.00%	369052	92517	421284	304586	141419	0	321210	0	321210	100073	119234	183287
391	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	0	340875	202090	138786	0	0	163865
392	青岛保利中央公园	青岛市李沧区	综合	在建	100.00%	326371	125090	527586	393351	0	226342	526861	378418	374785	724	27102	377202
393	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	12466	112465	12466	112465	0	3312	81890
394	青岛保利观堂	青岛市城阳区	住宅	在建	42.00%	168481	114320	296599	225014	0	0	181448	0	181448	115150	124051	124051
395	青岛保利西乡月	青岛市胶州市	住宅	在建	85.00%	93783	99636	190902	143074	0	40639	190902	40639	190902	0	54028	134193
396	胶州保利叁仟栋	青岛市胶州市	住宅	在建	100.00%	214727	251844	371036	302212	20314	0	20314	0	20314	350722	6146	6146
397	青岛胶州保利胶东机场项目	青岛市胶州市	住宅	在建	47.50%	404713	249611	811251	594662	811251	0	811251	0	811251	0	490290	490290
398	青岛保利胶州潮州路东侧项目★	青岛市胶州市	住宅	拟建	100.00%	482514	187801	470291	330537	0	0	0	0	0	470291	0	0
399	青岛胶州市李哥庄镇桃源大街东侧项目★	青岛市胶州市	住宅	拟建	47.50%	182653	143985	404781	299323	0	0	0	0	0	404781	0	0
400	青岛保利黄岛区两河路东侧项目★	青岛市黄岛区	住宅	拟建	51.00%	461373	180329	688487	502592	0	0	0	0	0	688487	0	0
401	青岛保利堂颂	青岛市即墨市	住宅	在建	100.00%	92561	47289	154610	116551	0	0	154610	0	154610	0	124816	124816
402	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	375694	0	518748	0	518748	340229	36930	136258
403	青岛平度市区规划经三路南侧 17037 号项目★	青岛市平度市	住宅	在建	30.00%	76081	64933	176500	128247	169408	0	169408	0	169408	7092	75657	75657
404	青岛保利国宾府（原平度规划经三路南侧 17038 号项目）★	青岛市平度市	住宅	在建	30.00%	63805	54631	143664	103103	92793	0	92793	0	92793	50871	13920	13920
405	青岛保利红岛湾（原高新区羊毛滩项目）	青岛市红岛经济区	综合	在建	30.00%	1189854	747593	1636752	1227732	758561	0	758561	0	758561	878190	416412	416412
406	临沂保利堂悦	临沂市兰山区	住宅	在建	70.00%	86831	88476	182791	132312	0	0	182791	0	182791	0	71828	141213
407	潍坊保利梧桐语	潍坊市潍城区	住宅	在建	33.00%	85972	57442	182486	130532	94804	0	94804	0	94804	87682	27124	27124
408	潍坊保利海棠（原寒亭区富亭街北侧项目）★	潍坊市寒亭区	住宅	在建	51.00%	83422	77480	164066	111907	6529	0	6529	0	6529	157537	0	0
409	济南保利和唐悦色	济南市历城区	住宅	拟建	100.00%	467580	118933	348491	219406	0	0	0	0	0	348491	0	0
410	济南保利和光山语	济南市高新区	住宅	在建	100.00%	53438	12259	27505	17908	27505	0	27505	0	27505	0	0	0
411	济南章丘百脉悦府★	济南市章丘市	住宅	在建	24.75%	462926	201116	542500	399232	282800	0	282800	0	282800	259700	1109	1109
412	烟台保利悦尚海★	烟台市高新区	住宅	拟建	85.00%	156669	75405	260595	187390	0	0	0	0	0	260595	0	0
413	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	319	92171
414	沈阳保利白沙林语	沈阳市东陵区	住宅	在建	100.00%	216334	284696	508005	401056	72454	0	283089	64164	218924	224916	54456	136231
415	沈阳保利紫荆公馆	沈阳市东陵区	综合	在建	100.00%	147931	90051	287945	237799	106242	0	224836	27924	196912	63109	67554	185332
416	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	0	0	595676	575634	20042	0	1897	416775
417	沈阳保利香槟花园	沈阳市沈河区	住宅	在建	100.00%	302069	187850	532507	461710	0	35842	532507	438256	130093	0	32467	464870
418	沈阳保利溪湖林语	沈阳市皇姑区	住宅	在建	92.00%	390514	500362	1030204	816714	0	24879	981666	966386	40159	48538	11882	826332
419	沈阳保利大都会	沈阳市皇姑区	综合	在建	100.00%	488306	80090	652593	440014	93534	91460	570180	231427	430214	82412	54164	207250
420	沈阳保利茉莉公馆	沈阳市和平区	住宅	在建	100.00%	274123	180995	525919	451436	134024	1645	267753	45872	223526	258167	181777	253996
421	沈阳保利海德公园	沈阳市于洪区	住宅	在建	100.00%	320048	147531	407158	351595	71958	0	220315	0	220315	186843	48435	56384
422	沈阳保利观唐	沈阳市于洪区	住宅	在建	100.00%	76017	63608	110757	95410	63370	0	109811	0	109811	946	43895	51654
423	沈阳保利云禧	沈阳市铁西区	住宅	在建	100.00%	218751	66551	231678	173000	115126	0	115126	0	115126	116552	36101	36101
424	沈阳保利中粮堂悦	沈阳市大东区	住宅	在建	49.00%	171224	64835	179639	142637	79639	0	79639	0	79639	100000	12042	12042
425	沈阳半山麓（原大东区东望街项目）	沈阳市大东区	住宅	在建	50.00%	299300	104448	331815	250674	59497	14174	59497	14174	59497	272318	28082	28082
426	沈阳保利和光尘樾（原浑南区长安街西侧	沈阳市浑南区	住宅	在建	100.00%	158988	67992	143600	115586	47867	0	47867	0	47867	95733	0	0

保利发展控股集团股份有限公司 2018 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	2018 年新开工	2018 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
	项目)★																
427	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	3364	369066
428	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	17954	17954
429	营口保利香槟花园	营口市老边区	住宅	在建	95.00%	295703	330062	1203823	673443	108964	22341	513592	293169	242764	690231	37760	307348
430	大连保利西山林语	大连市甘井子区	住宅	在建	100.00%	329419	171844	419715	305060	0	24821	378164	358580	44405	41551	19402	266200
431	大连保利梧桐语	大连市甘井子区	住宅	在建	100.00%	88845	29119	101850	96444	0	0	101850	0	101850	0	28771	30633
432	大连保利罗兰	大连市甘井子区	住宅	在建	100.00%	158590	90601	239762	166629	0	0	199136	0	199136	40626	83860	109575
433	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	11747	29550	41497	29550	41497	0	7889	16904
434	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
435	大连墅苑风华★	大连市甘井子区	住宅	在建	50.00%	15084	5531	11000	7270	11000	7482	11000	7482	11000	0	5528	5528
436	大连甘井子区华东路西侧项目★	大连市甘井子区	住宅	在建	30.00%	30017	9773	41580	26600	41580	0	41580	0	41580	0	18078	18078
437	大连保利天禧	大连市东港区	综合	在建	100.00%	1679036	343401	1268428	903640	231437	173638	796450	308627	661461	471978	150654	445790
438	大连保利金香槟	大连市金州区	住宅	在建	75.00%	68805	39068	113143	88771	0	31128	113143	31128	113143	0	55144	78914
439	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
440	大连金地保利御中南	大连市中山区	住宅	在建	50.00%	74944	20790	50440	34153	50440	0	50440	0	50440	0	17235	17235
441	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	54554	332494	299956	87091	0	3286	250249
442	长春保利蔷薇苑	长春市净月区	综合	在建	100.00%	75911	127972	177206	151977	0	0	177206	177206	0	0	2938	156031
	长春保利蔷薇苑二期	长春市净月区	综合	拟建	100.00%	95029	79378	158060	117698	0	0	0	0	0	158060	0	0
443	长春惠斯勒小镇	长春市净月区	住宅	在建	50.00%	361000	399715	596800	480000	0	0	528230	345636	182594	68570	16532	395129
444	长春保利堂悦	长春市净月区	住宅	在建	100.00%	105898	77592	149236	113938	74020	0	145330	0	145330	3906	52358	63660
445	长春保利林语	长春市南关区	住宅	在建	100.00%	225801	278255	346862	281234	0	0	346862	346862	0	0	1126	270550
446	长春保利天誉(南关区谊民路南侧项目)★	长春市南关区	住宅	在建	75.00%	146615	73855	167612	131190	105569	0	105569	0	105569	62043	0	0
447	长春保利润天观湖项目★	长春市南关区	住宅	在建	51.00%	67789	46114	127353	99549	121454	0	121454	0	121454	5899	34579	34579
448	长春保利溪湖林语	长春市南关区	住宅	在建	100.00%	143047	78297	239930	189283	0	0	184939	0	184939	54992	89195	177872
449	长春保利金香槟	长春市南关区	综合	在建	100.00%	130426	56148	222656	186072	0	41517	222656	155986	108186	0	21903	170776
450	长春保利拉菲公馆	长春市绿园区	住宅	在建	100.00%	199984	157891	411976	329734	0	2259	411976	411976	2259	0	9717	323628
451	长春保利中央公园	长春市绿园区	综合	在建	100.00%	231419	182415	448078	338175	0	59727	393391	286687	166431	54687	51843	301612
452	长春保利熙悦★	长春市汽开区	住宅	在建	51.00%	53220	44161	121415	95484	12137	0	12137	0	12137	109278	0	0
453	武汉保利公园九里	武汉市洪山区	住宅	在建	50.00%	575344	248437	975942	867314	0	205657	975942	975942	205657	0	26074	872740
454	武汉保利大都会	武汉市洪山区	住宅	在建	51.00%	362427	82205	443529	288885	86778	0	344957	0	344957	98572	422162	729747
	武汉保利新武昌	武汉市洪山区	住宅	在建	51.00%	500499	209793	964841	668337	355049	204885	764841	204885	764841	200000	0	0
455	武汉金地保利褐石公馆★	武汉市洪山区	住宅	在建	25.00%	201454	55990	186867	118202	74814	0	74814	0	74814	112053	48865	48865
456	武汉保利洪山区友谊大道西北侧项目★	武汉市洪山区	综合	拟建	80.00%	289079	25174	212121	145060	0	0	0	0	0	212121	0	0
457	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	137686	1330873	1031333	437226	0	99672	979398
458	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
459	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	131130	80114	65565	0	65565	0	65565	65565	0	0
460	武汉保利圆梦城	武汉市新洲区	住宅	在建	70.00%	578975	711187	2158952	1864248	0	268677	975824	950411	294090	1183128	16347	900426
461	武汉保利新洲区阳逻经济开发区环湖路东侧项目★	武汉市新洲区	住宅	拟建	20.00%	239282	233905	471714	323570	0	0	0	0	0	471714	0	0

保利发展控股集团股份有限公司 2018 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	2018 年新开工	2018 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
462	武汉保利海上五月花	武汉市江夏区	住宅	在建	100.00%	184206	209339	567842	501454	0	0	519898	457025	62873	47944	43964	474298
463	武汉保利西海岸	武汉市江夏区	住宅	在建	50.00%	230922	246068	611982	467329	100785	185475	591827	591827	185475	20156	12259	921286
	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	209636	583638	209636	583638	0		
464	武汉保利军运城	武汉市江夏区	住宅	在建	40.00%	487017	186314	659986	467526	250000	0	358156	0	358156	301830	0	0
465	武汉江夏区 82 号项目	武汉市江夏区	住宅	在建	20.00%	238203	64726	255235	176579	251103	0	251103	0	251103	4132	24024	24024
466	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
467	武汉江夏区大桥新区豹山村 083 号项目★	武汉市江夏区	住宅	在建	16.50%	242412	65548	269180	186050	242419	0	242419	0	242419	26761	0	0
468	武汉保利江夏区郑店街东凤村项目★	武汉市江夏区	住宅	在建	42.72%	237294	192590	615898	417760	66761	0	66761	0	66761	549136	0	0
469	武汉保利香颂	武汉市汉阳区	综合	在建	50.00%	411022	436578	1661182	1187943	166024	251394	677027	251394	677027	984155	231584	573858
470	武汉汉阳区四新南路南侧项目★	武汉市汉阳区	住宅	拟建	36.00%	800203	78609	470002	333075	0	0	0	0	0	470002	0	0
471	武汉保利汉阳区燎原村 A 项目★	武汉市汉阳区	住宅	在建	40.80%	557947	103786	731236	517740	68134	0	68134	0	68134	663102	0	0
472	武汉保利汉阳区燎原村 B 项目★	武汉市汉阳区	住宅	在建	40.80%	510834	106526	683326	476337	43122	0	43122	0	43122	640204	10220	10220
473	宜昌保利时代	宜昌市东山开发区	住宅	在建	70.00%	198333	112948	450417	345594	0	255564	405913	255564	405913	44504	96341	318736
474	宜昌保利林语溪	宜昌市高新区	住宅	在建	70.00%	91095	51546	195353	151046	195353	0	195353	0	195353	0	150623	150623
475	宜昌保利山海大观	宜昌市夷陵区	住宅	在建	80.00%	262743	163001	532718	412130	41985	0	41985	0	41985	490734	0	0
476	宜昌保利香桥国际	宜昌市夷陵区	住宅	在建	63.00%	69170	31243	121625	93145	121625	0	121625	0	121625	0	12485	12485
477	宜昌保利罗兰香谷	宜昌市夷陵区	住宅	在建	63.00%	79434	66709	131439	95801	131439	0	131439	0	131439	0	6988	6988
478	荆州保利堂悦	荆州市沙市区	住宅	在建	82.00%	146850	40252	233214	170819	77246	0	77246	0	77246	155968	1238	1238
479	荆州保利荆北新区岳山村项目★	荆州市荆北新区	住宅	拟建	100.00%	565207	303419	959034	689746	0	0	0	0	0	959034	0	0
480	襄阳保利海上五月花（原高新区园林大道西侧项目）★	襄阳市高新区	住宅	在建	50.00%	169052	145515	37954	251266	139848	0	139848	0	139848	198106	49343	49343
481	孝感保利香颂（原孝南区乾坤大道北侧项目）★	孝感市孝南区	住宅	在建	70.00%	167665	75081	270566	197814	50987	0	50987	0	50987	219579	0	0
482	长沙保利麓谷林语	长沙市岳麓区	住宅	在建	100.00%	549692	790004	1594748	1236567	0	0	1582049	1524402	57647	12698	7522	1200312
483	长沙保利西海岸	长沙市岳麓区	综合	在建	50.00%	947705	244807	1402070	1151551	0	136568	987922	487281	637208	414148	95332	640204
484	长沙保利香桥国际	长沙市长沙县	住宅	在建	100.00%	409334	280000	1031871	827993	178802	249201	810860	480990	579071	221011	166416	472485
485	长沙保利东郡（原长沙县黄江大道南项目）	长沙市长沙县	住宅	在建	100.00%	147585	96407	303446	237623	29002	0	29002	0	29002	274444	0	0
486	长沙保利大都会	长沙市雨花区	住宅	在建	25.00%	416752	158617	732276	528407	99565	0	203876	0	203876	528400	136835	136835
487	长沙中航城	长沙市雨花区	住宅	在建	40.08%	412803	509659	919437	716120	292112	174068	737412	312068	599412	182025	121256	444756
488	长沙保利雨花区万家丽路东侧项目★	长沙市雨花区	住宅	拟建	100.00%	85957	21609	109822	85937	0	0	0	0	0	109822	0	0
489	岳阳中航翡翠湾项目	岳阳市岳阳楼区	住宅	在建	100.00%	164810	156854	380234	277024	0	150455	380234	380234	150455	0	29595	274702
490	岳阳保利中央公园	岳阳市岳阳楼区	住宅	在建	100.00%	88963	121152	160377	130388	80189	0	80189	0	80189	80189	33467	33467
491	常德保利中央公园	常德市武陵区	住宅	在建	51.00%	178224	202335	389860	299440	0	96713	389860	96713	389860	0	24510	289274
492	常德保利中央公园二期	常德市武陵区	住宅	在建	51.00%	198220	187538	359853	277683	242201	0	242201	0	242201	117652	193336	193336
493	常德保利中央公园三期项目★	常德市武陵区	住宅	拟建	51.00%	263968	265939	510265	390242	0	0	0	0	0	510265	0	0
494	益阳保利中央公馆	益阳市赫山区	住宅	在建	51.00%	93412	47641	253498	196661	100000	0	209260	0	209260	44238	166448	166448
495	益阳保利桃花仑项目	益阳市赫山区	住宅	在建	60.00%	73091	31561	174896	147939	86417	0	86417	0	86417	88479	48356	48356
496	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	134769	30992	1027132	595838	462286	406447	93111	519512
497	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	977	229044	229044	977	0	3112	193374
498	南昌保利新建区项目	南昌市新建区	住宅	拟建	100.00%	12076	15661	24919	20216	0	0	0	0	0	24919	0	0
499	南昌保利中心（原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	72694	60002	0	72694	72694	72694	72694	0	12081	12081

保利发展控股集团股份有限公司 2018 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	2018年新开工	2018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
	目)																
500	南昌保利春天里二期	南昌市南昌县	住宅	在建	70.00%	100716	58472	197170	161924	0	15856	197170	15856	197170	0	89347	155375
501	南昌保利春天里一期	南昌市南昌县	住宅	在建	70.00%	53077	42329	119387	96519	0	50175	97352	97335	50192	22035	7982	75367
502	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	631753	202640	1167409	300110	1069939	1642153	712647	1143658
503	南昌保利青云谱区洪都三期项目	南昌市青云谱区	住宅	在建	51.00%	520717	142479	566523	443726	215219	0	215219	0	215219	351304	167203	167203
504	赣州保利嘉福心语	赣州市经开区	住宅	在建	51.00%	115871	86298	279632	214881	90000	0	279632	0	279632	0	67411	214397
505	赣州保利康桥	赣州市章江新区	住宅	在建	51.00%	141183	57580	230010	170772	125710	0	230010	0	230010	0	92087	122426
506	赣州保利嘉福领秀山(原赣县区赣南大道北侧项目)★	赣州市赣县区	住宅	拟建	51.00%	312976	245889	632261	405006	0	0	0	0	0	632261	0	0
507	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	0	0	782286	609196	173090	0	56444	484102
508	九江保利八里翡翠	九江市八里湖新区	住宅	在建	51.00%	211887	287503	459986	335593	190241	0	190241	0	190241	269745	97323	97323
509	九江保利芦山林语	九江市濂溪区	住宅	在建	100.00%	276673	235654	589793	440972	217357	0	217357	0	217357	372436	58156	58156
510	郑州保利文化广场	郑州市高新区	住宅	在建	60.00%	230150	60842	365036	252806	250000	0	365036	0	365036	0	117542	172146
511	郑州保利永威西溪花园	郑州市高新区	住宅	在建	50.00%	153322	68490	335613	237103	0	0	335613	1702	333911	0	19158	235740
512	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	126791	146929	146929	126791	25484	11976	116480
513	郑州保利心语花园	郑州市中原区	住宅	在建	100.00%	487080	100439	687848	511679	0	60986	507792	277953	290826	180056	55042	446905
514	郑州保利珑熙	郑州市金水区	住宅	在建	70.00%	417843	69489	161863	100303	61863	0	61863	0	61863	100000	34667	34667
515	郑州保利金水区约袁东路东侧项目★	郑州市金水区	住宅	拟建	70.00%	133956	52224	177573	131466	0	0	0	0	0	177573	0	0
516	洛阳保利建业香槟国际	洛阳市洛龙区	住宅	在建	49.00%	159472	65260	320371	264770	0	320371	320371	320371	320371	0	12014	278099
517	洛阳保利和园项目	洛阳市老城区	住宅	在建	80.00%	233390	202248	468814	299525	140670	0	140670	0	140670	328144	82115	82115
518	洛阳保利大都会	洛阳市西工区	住宅	在建	44.45%	409930	117523	586094	417222	36566	0	36566	0	36566	549528	29450	29450
519	开封保利城	开封市龙亭区	住宅	在建	15.30%	429994	264008	866976	647666	58377	0	58377	0	58377	808599	5800	5800
520	许昌保利棠悦花园(原东城区文峰路东侧项目★)	许昌市东城区	住宅	在建	100.00%	150412	64966	237451	175205	124323	0	124323	0	124323	113128	38779	38779
521	重庆保利江上明珠	重庆市江北区	住宅	在建	100.00%	983537	596498	1588195	1245175	0	165102	1565377	1400215	330263	22819	81989	1175144
522	重庆保利观澜	重庆市江北区	住宅	在建	50.00%	553102	153258	818084	577412	80934	129666	737150	464351	402465	80934	186633	541505
523	重庆保利天汇	重庆市江北区	住宅	在建	100.00%	173542	40621	186926	141430	0	0	186926	0	186926	0	70159	136370
524	重庆市中央雲璟★	重庆市两江新区	住宅	在建	40.00%	417876	150048	385823	258500	30354	0	30354	0	30354	355469	0	0
525	重庆保利花半里	重庆市九龙坡区	住宅	在建	100.00%	364546	92780	627231	472690	0	0	627231	627231	0	0	19692	501252
526	重庆保利爱尚里	重庆市九龙坡区	住宅	在建	100.00%	638971	185717	1189832	899784	68917	164231	1088086	839395	412922	101746	53003	777544
527	重庆保利金香槟	重庆市九龙坡区	住宅	在建	100.00%	104960	64296	220420	167146	32983	57471	218315	57471	218315	2105	48409	132895
528	重庆中航九悦荟	重庆市九龙坡区	综合	在建	80.00%	97727	34836	178289	129700	38989	98989	178289	178289	98989	0	10541	105641
529	重庆保利观承	重庆市北碚区	住宅	在建	50.00%	322547	195027	532734	412363	356023	0	532024	0	532024	710	277826	283154
530	重庆保利茵梦湖	重庆市北碚区	住宅	在建	50.00%	188188	284873	284873	283296	51569	0	154859	55079	99780	130014	43082	86828
531	重庆保利观塘	重庆市南岸区	综合	在建	51.00%	666594	234069	1177019	879194	344785	169236	1021592	396552	794276	155427	196313	636175
532	重庆保利棠悦	重庆市南岸区	住宅	在建	100.00%	285918	161804	343006	234697	125384	0	125384	0	125384	217622	67287	67287
533	重庆保利棠悦北项目	重庆市南岸区	住宅	在建	100.00%	212826	132214	256992	180011	133451	0	133451	0	133451	123541	26246	26246
534	重庆保利云禧	重庆市巴南区	住宅	在建	50.00%	368965	134793	443436	319246	443436	0	443436	0	443436	0	109185	109185
535	重庆保利大国璟(原巴南区李家沱组团项目)★	重庆市巴南区	住宅	拟建	100.00%	176081	83413	227338	145607	0	0	0	0	0	227338	0	0
536	重庆冉家坝项目	重庆市渝北区	住宅	在建	50.00%	186364	30332	102413	75368	80800	21614	102413	21614	102413	0	0	0

保利发展控股集团股份有限公司 2018 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	2018 年新开工	2018 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
537	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	235589	0	520086	137339	382747	295576	16986	127093
538	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
539	成都保利·中央峰景	成都市大邑县	住宅	在建	60.00%	195225	165452	331734	343706	0	0	275700	49634	226066	56034	47229	174808
540	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	176420	1803172
	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	0	881321	719771	161550	0		
541	成都保利狮子湖	成都市新都区	住宅	在建	51.00%	373724	279961	825468	613833	89565	0	790016	461893	328123	35452	84842	478210
542	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	0	16983	482912	247790	252106	21906	80251	269428
543	成都保利中央郡/爱尚里	成都市新都区	综合	在建	100.00%	401330	159284	885766	638853	0	136209	607893	260978	483125	277873	97650	485667
544	成都保利大都汇	成都市新都区	综合	在建	100.00%	355121	189024	744429	507402	0	1596	478563	1596	478563	265867	141741	381914
545	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	2520	440089
	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	83413	0	121715	0	121715	194587		
546	成都保利锦外小户(原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
547	成都保利高新区大源组团 25 亩项目	成都市高新区	综合	在建	100.00%	138096	16667	126740	98701	63370	0	63370	0	63370	63370	10700	10700
548	成都保利宸光和悦(原高新区中和街道劲松社区项目)★	成都市高新区	住宅	在建	26.00%	247965	62230	235281	162960	100431	0	100431	0	100431	134850	23862	23862
549	成都保利紫薇花语	成都市龙泉驿区	住宅	在建	100.00%	164116	70901	393954	282211	0	246223	393954	393954	246223	0	16111	294582
550	成都龙湖三千庭	成都市龙泉驿区	住宅	在建	50.00%	169240	95066	377786	282357	0	192475	377786	192475	377786	0	1148	297558
551	成都保利天悦	成都市武侯区	综合	在建	89.00%	230120	42273	421054	254049	106141	0	235954	0	235954	185101	73345	73345
552	成都保利堂颂	成都市武侯区	住宅	在建	100.00%	129501	30738	93772	49051	90187	0	90187	0	90187	3585	0	0
553	成都保利林语溪	成都市成华区	住宅	在建	49.00%	229327	92368	384280	276639	0	85116	384280	269998	199398	0	43319	269776
554	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	200	201000	201000	200	0	60	136193
555	成都保利公园里	成都市金牛区	住宅	在建	50.00%	154828	95058	370470	241771	0	126564	370470	187204	309830	0	40834	243442
556	成都保利学府城	成都市金牛区	住宅	在建	100.00%	110911	45889	193729	137040	0	193729	193729	193729	193729	0	32457	138174
557	成都保利国宾首府	成都市金牛区	综合	在建	50.00%	156031	58309	270924	174377	0	143838	270924	143838	270924	0	36617	180325
558	成都保利两河院子	成都市金牛区	综合	在建	100.00%	54147	23939	39509	24078	0	39509	39509	39509	39509	0	0	12833
559	成都保利堂悦	成都市金牛区	住宅	在建	100.00%	98760	29211	122920	86778	0	0	122920	0	122920	0	2262	89565
560	成都保利天汇	成都市金牛区	住宅	在建	100.00%	303967	66730	273053	194746	211984	0	211984	0	211984	61069	13454	13454
561	成都保利天玺	成都市金牛区	住宅	在建	100.00%	107560	38458	138093	76649	106216	0	138093	0	138093	0	11615	11615
562	成都成都保利天和	成都市金牛区	住宅	在建	50.00%	136309	41081	120278	81962	40093	0	40093	0	40093	80185	0	0
563	成都金堂县金泉路北侧项目★	成都市金堂县	住宅	在建	50.00%	66086	31642	105936	79104	105936	0	105936	0	105936	0	0	0
564	成都保利堂悦府★	成都市金堂县	住宅	在建	50.00%	89712	52131	137739	104261	4454	0	4454	0	4454	133285	0	0
565	成都保利锦江里	成都市天府新区	住宅	在建	100.00%	178376	80972	333142	235749	0	94563	333142	333142	94563	0	2215	237760
566	成都保利中航城国际社区项目	成都市天府新区	综合	在建	100.00%	602465	522916	853167	322700	449614	0	584109	0	584109	269058	113945	113945
567	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	400956	188282	35804	0	35804	0	35804	365152	0	0
568	成都保利天府新区 30 亩项目	成都市天府新区	综合	在建	100.00%	121190	19713	175320	124701	17025	0	17025	0	17025	158296	0	0
569	成都保利翡翠和悦(原天府新区 49 亩项目)	成都市天府新区	住宅	在建	50.00%	139963	33062	145828	74890	24828	0	24828	0	24828	121000	12059	12059
570	成都保利天府新区武汉路北侧项目★	成都市天府新区	住宅	拟建	100.00%	279090	78052	205149	116717	0	0	0	0	0	205149	0	0
571	成都保利西子城	成都市温江区	住宅	在建	100.00%	87255	88085	197374	175296	0	197374	197374	197374	197374	0	1409	143559
572	成都保利熙悦	成都市郫都区	住宅	在建	100.00%	34476	14369	81856	60185	0	0	81856	0	81856	0	29090	62940

保利发展控股集团股份有限公司 2018 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	2018 年新开工	2018 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
573	成都保利郫都区中信大道北侧项目★	成都市郫都区	住宅	拟建	90.00%	173302	88212	250241	175148	0	0	0	0	0	250241	0	0
574	成都保利天府和悦(原新津县花源镇白云村项目)★	成都市新津县	住宅	拟建	50.00%	62886	43693	74574	52238	0	0	0	0	0	74574	0	0
575	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	212772	0	1209989	674696	535292	845382	196935	608520
576	德阳广汉市保利大同路东侧项目★	德阳市广汉市	住宅	在建	100.00%	130328	65159	249370	193362	134221	0	134221	0	134221	115149	25300	25300
577	遂宁保利江语城	遂宁市河东新区	住宅	在建	51.00%	169173	133367	445376	321902	0	16515	445376	445376	16515	0	11142	321801
578	眉山保利天府林语	眉山市仁寿县	住宅	在建	100.00%	134688	69989	259432	194814	81024	0	176063	0	176063	83369	76767	146267
579	眉山保利天府南院	眉山市仁寿县	住宅	在建	100.00%	89731	54259	182038	135108	71362	0	102439	0	102439	79599	75293	101799
580	眉山保利仁里	眉山市仁寿县	住宅	在建	100.00%	72397	42770	105891	76467	104881	0	104881	0	104881	1010	69697	69697
581	眉山城市之光	眉山市仁寿县	住宅	在建	33.50%	110351	68501	185166	136322	185166	0	185166	0	185166	0	147279	147279
582	眉山天府悦隽	眉山市仁寿县	住宅	在建	50.00%	126033	69859	189847	139039	173054	0	173054	0	173054	16793	74511	74511
583	眉山保利仁寿县文林镇仁寿大道南侧项目★	眉山市仁寿县	住宅	在建	100.00%	93533	38384	129320	95390	127958	0	127958	0	127958	1362	23206	23206
584	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	0	0	256596	0	256596	0	94597	171685
585	西藏保利林芝项目	林芝县鲁朗镇	综合	在建	100.00%	56869	113733	56867	44867	1389	17289	17289	17289	17289	39578	0	0
586	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	71634	610991	580053	102573	20978	24728	383281
587	西安保利金香槟	西安市未央区	综合	在建	51.00%	143622	59240	312429	223515	0	0	312429	312429	0	0	14241	229882
588	西安中航樾公馆	西安市未央区	住宅	在建	80.00%	76762	24881	111673	85600	24360	0	111160	9600	101560	513	9797	73297
589	西安保利中央公园	西安市未央区	综合	在建	41.00%	100676	30910	142094	120407	142094	0	142094	0	142094	0	89863	89863
590	西安保利天悦(原丈八北路项目)	西安市高新区	住宅	在建	100.00%	911176	230280	1241441	925316	251457	172722	745485	223040	695167	495956	253804	656575
591	西安保利春天里	西安市曲江新区	住宅	在建	100.00%	200570	83194	389345	286599	0	9746	370005	225274	154477	19340	9581	287130
592	西安保利心语	西安市浐灞区	住宅	在建	67.00%	283213	148397	573869	420919	0	145192	573869	181885	537176	0	94093	424407
593	西安保利林语溪	西安市灞桥区	住宅	在建	100.00%	58228	38570	145462	114922	926	0	145462	0	145462	0	101099	113358
594	西安保利国际广场★	西安市西咸新区	综合	拟建	100.00%	210109	21591	240828	173000	0	0	0	0	0	240828	0	0
595	西安保利和光宸悦★	西安市西咸新区	住宅	拟建	100.00%	555839	192497	763095	509377	0	0	0	0	0	763095	0	0
596	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	100704	77001	0	60911	100704	100704	60912	0	5193	72236
597	三亚保利论坛项目	三亚市海棠湾区	综合	在建	50.00%	362868	164748	220722	78766	0	110000	203137	148598	164539	17585	9653	58654
598	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	36938	28525	0	36938	36938	36938	36938	0	0	0
599	三亚保利海棠区江林路东北侧项目★	三亚市海棠区	综合	拟建	100.00%	215092	149261	155053	118053	0	0	0	0	0	155053	0	0
600	三亚海上大都会	三亚市天涯区	住宅	在建	17.00%	999202	153624	568459	343706	99971	0	99971	0	99971	468488	0	0
601	三亚保利悦府★	三亚市吉阳区	住宅	在建	35.00%	399987	96721	488348	336863	137156	0	137156	0	137156	351192	32691	32691
602	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	122678	279107	507775	409818	377063	606853	56223	259602
603	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
604	海口保利中央海岸	海口市秀英区	综合	在建	100.00%	415859	123224	410728	307355	21017	248802	376847	349527	276122	33881	61357	298146
605	海口保利秀英港1号地	海口市秀英区	综合	在建	60.00%	332581	90704	361192	272112	0	0	203752	0	203752	157440	62864	77760
606	海口保利琼山区海榆东线西侧项目★	海口市琼山区	综合	拟建	51.00%	325187	317624	533784	415240	0	0	0	0	0	533784	0	0
607	兰州保利领秀山	兰州市安宁区	住宅	在建	50.00%	617467	574693	1543283	1176879	249315	509343	1267531	638303	1138571	275751	376023	924788
608	兰州保利金香槟	兰州市安宁区	住宅	在建	65.00%	115903	46553	206541	156227	0	0	206541	0	206541	0	18384	163272
609	兰州保利安宁城北项目★	兰州市皋兰县	住宅	拟建	50.00%	199860	161366	417339	335169	0	0	0	0	0	417339	0	0
610	兰州保利理想城	兰州市七里河区	住宅	在建	65.00%	122454	70277	268061	191848	3440	0	186683	0	186683	81377	74961	130748
611	兰州保利天悦湾	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
612	兰州保利西固区玉门街东侧项目★	兰州市西固区	住宅	拟建	100.00%	228163	76283	351359	252041	0	0	0	0	0	351359	0	0



保利发展控股集团股份有限公司 2018 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	2018年新开工	2018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
613	天水保利成纪新城	天水市麦积区	住宅	在建	80.00%	129776	63157	228674	174267	128674	0	128674	0	128674	100000	48425	48425
614	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	0	64288	64288	64288	64288	209596	29041	62879
615	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	34406	92103
616	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	5804	155293
617	昆明中航玺樾	昆明市北市区	住宅	在建	40.80%	206914	67352	338479	247601	32979	169346	338479	169346	338479	0	47853	231105
618	昆明保利阳光城翡丽公园（原经开区清水黄土坡片区项目）★	昆明市经开区	住宅	在建	90.00%	227595	142521	490499	344183	489111	0	489111	0	489111	1388	84529	84529
619	昆明保利天御花园项目（原官渡区巫家坝项目）	昆明市官渡区	住宅	在建	70.00%	664508	118651	718716	513106	148968	0	148968	0	148968	569748	49528	49528
620	昆明保利春湖国际项目★	昆明市五华区	住宅	拟建	55.00%	440160	372681	707604	467684	0	0	0	0	0	707604	0	0
621	昆明保利连然街道办事处项目★	昆明市安宁区	住宅	拟建	80.00%	102027	35438	155014	120123	0	0	0	0	0	155014	0	0
622	贵阳保利观山湖兴筑西路北侧项目★	贵阳市观山湖区	住宅	在建	100.00%	758835	188858	745823	508610	1276	0	1276	0	1276	744547	0	0
	其他项目															1936458	
	国内项目合计					199127208	83499956	240978984	172067902	43911788	22100892	149807410	68152183	103756119	91171574	27655646	86784403
1	墨尔本保利千禧	澳洲墨尔本	住宅	拟建	80.00%	AUD 26592	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	住宅	拟建	80.00%	AUD 3825	2000	7500	5000	0	0	0	0	0	7500	0	0
3	墨尔本保利唐卡斯特项目★	澳洲墨尔本	住宅	在建	100.00%	AUD 7781	2662	22707	10860	22707	0	22707	0	22707	0	0	0
4	悉尼保利天际	澳洲悉尼市	住宅	在建	100.00%	AUD 34357	8314	69538	33852	3054	69538	69538	69538	69538	0	656	31287
5	悉尼保利胜地项目	澳洲悉尼市	写字楼	在建	100.00%	AUD 29333	1400	27900	17100	2500	0	2500	0	2500	25400	2301	2301
6	悉尼保利林菲尔德项目	澳洲悉尼市	住宅	在建	100.00%	AUD 7200	5200	11882	5900	11882	0	11882	0	11882	0	2497	2497
7	悉尼保利宾士镇项目	澳洲悉尼市	住宅	拟建	90.00%	AUD 31820	13265	89100	41066	0	0	0	0	0	89100	0	0
8	悉尼保利高嘉华项目	澳洲悉尼市	住宅	拟建	100.00%	AUD 9000	2250	19712	8540	0	0	0	0	0	19712	0	0
9	悉尼保利劳斯山区 51 Terry Road 项目★	澳洲悉尼市	住宅	拟建	100.00%	AUD 12200	36811	41813	19785	0	0	0	0	0	41813	0	0
10	悉尼保利吉宫项目★	澳洲悉尼市	住宅	拟建	100.00%	AUD 8034	12853	25317	12860	0	0	0	0	0	25317	0	0
11	伦敦保利磨山公园项目★	英国伦敦市	综合	拟建	100.00%	GBP 37616	47793	90839	54932	0	0	0	0	0	90839	0	0
12	洛杉矶希望街 1133 号项目	美国洛杉矶市	住宅	在建	50.00%	USD 15615	2653	38300	20561	4449	0	38300	0	38300	0	0	0
	国外项目合计						141208	516057	270433	44592	69538	144927	69538	144927	371130	5454	36085
	总计						83641164	241495041	172338335	43956380	22170430	149952337	68221721	103901047	91542703	27661100	86820488

注 1：加“★”为2018年公司新拓展项目。

注 2：2018年公司销售签约均价约为1.46万元/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 2018 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 2018 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 2018 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
26,365,718.08	5.03	940,401.54

#### 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	上海天艺文艺投资发展有限公司	上海保利浦东新区世纪大道南侧项目	上海浦东土地控股(集团)有限公司	自筹资金	376,867	58%
2	保利(香港)控股有限公司	-	-	自筹资金	238,189	50%
3	南京国电南自科技园发展有限公司	南京保利鼓楼区模范马路北侧项目	国电南京自动化股份有限公司	自筹资金	71,438	51%

注：公司采用现金方式收购保利（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% 持股比例承接股东借款本金和应付未付利息 277,085.12 万元。

## (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	佛山保利南海区东平路东侧项目	进行主体施工	佛山市正弘置业有限公司	自筹资金	516,916	516,916
2	贵阳保利观山湖区兴筑西路北侧项目	进行主体施工	贵阳保成企业管理有限公司	自筹资金	374,012	374,012
3	绍兴保利上虞区江东路东侧项目	进行主体施工	绍兴保泓置业有限公司	自筹资金	345,187	345,187
4	杭州保利天汇	进行主体施工	杭州建泽房地产开发有限公司	自筹资金	335,666	625,373
5	台州保利大国璟	进行主体施工	台州保泓置业有限公司	自筹资金	321,021	321,021
6	天津保利天悦	进行主体施工	天津筑源置业有限公司	自筹资金	238,559	485,406
7	上海保利嘉定区江桥镇黄家花园路西侧项目	进行主体施工	上海建劭置业有限公司	自筹资金	223,021	223,021
8	佛山保利南海区桂澜路东侧项目	进行前期规划和报建工作	佛山保利兴泰房地产开发有限公司	自筹资金	217,331	217,331
9	广州保利小新塘项目	进行主体施工	广州市新谭房地产开发有限公司	自筹资金	214,638	451,599
10	杭州上城区钱江新城皓月路西侧项目	进行主体施工	杭州保泓房地产开发有限公司	自筹资金	204,649	204,649

## (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
澳元套期保值	-	-	-	59,780,096.38	56,728,642.71
英镑套期保值	-	-	-	198,855,107.85	330,403,934.25
广东省高速公路发展股份有限公司	499,999,995.56	自有资金	51,214,574.44	28,340,080.72	849,190,275.86
中航善达股份有限公司	374,013,800.00	自有资金	4,782,785.80	-106,656,123.34	357,752,377.84
合计	874,013,795.56	-	55,997,360.24	180,319,161.61	1,594,075,230.66

**(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 利滨 湖花 园、 佛山 保利 翡翠 公馆 等	房地 产开 发	10,000.00	11,300,626.07	1,804,459.61	316,036.53	12.09%	1,829,248.85	404,275.78

本年度取得和处置的控股参股公司情况详见 2018 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

在十三五规划初期，公司提出“一主两翼”战略布局，逐步构建多元的利润增长模式。报告期内，公司结合行业发展新趋势与市场新特点，将公司名称变更为“保利发展控股集团股份有限公司”，并将“一主两翼”发展战略升级为“以不动产投资开发为主、以综合服务与不动产金融为翼”，打造不动产生态发展平台。

不动产投资开发仍然是公司坚定的主业方向，在“房住不炒”的政策引领下，公司将继续坚持刚性及改善性需求定位，更加回归房屋居住属性，不断提升产品设计与配套服务水平；加大一二线城市及核心城市群的聚焦和深耕力度，审慎应对区域市场分化，把握土地市场周期性机会；发挥央企资源整合优势，深度参与城市更新等多元化拓展；进一步完善运营全链条管理，细化考核与激励机制，促进运营效率提升。

以不动产投资开发为原点，围绕美好生活同行者的品牌愿景，公司将积极发展和培育两翼产业，在做好主业协同的基础上，大幅提升市场化竞争力，打造新的盈利增长点。在综合服务方面，

以产业链价值挖掘与资产经营为主线，加快发展物业、代理、建筑、商业等四个核心板块，运用资本力量快速提升市场化程度；同时重点培养会展、文旅、康养、教育、公寓潜力板块，把握行业快速发展机遇，创新发展模式，锻造核心优势，完善综合服务布局。在不动产金融方面，以产业金融服务为基础，继续提升房地产基金管理规模 and 市场化能力，提升产业链投资及资本运作能力，通过并购基金、资产证券化、产业基金等方式，加大与主业和多元产业协同；积极推进普惠金融，充分发挥客户资源优势，与行业领先机构合作，加快市场开拓布局。

### (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 2700 亿元，计划新开工面积 4500 万平方米，计划竣工面积 2750 万平方米。

### (四) 风险与机遇

适用 不适用

自 2016 年第四季度起实施的行业宏观调控，推动房地产行业进入新的发展周期。在“房住不炒”的政策引领下，购买需求更加回归居住属性，对房企的产品力、服务力提出了更高的要求。一二线城市及核心城市群发展带动产业与人口快速聚集，区域市场供给与需求出现结构性错配，同时，城市间及城市内的市场分化加大，对房企的市场研判能力、多元化拓展能力、项目管理能力等提出更高挑战。此外，房地产作为资金密集型行业，虽然行业资金面自 2019 年初有所改善，但企业融资、销售回笼等资金管理难度仍然较高。

面对行业竞争加剧和集中度的快速提升，公司作为龙头企业，将继续发挥在融资、拓展、运营管理、品牌等方面的专业优势，积极把握区域市场的结构性机会，保持公司的持续稳健发展，并积极把握多元化产业发展机遇，加快布局综合服务与不动产金融市场，培育新的业务增长极。

### (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

为保障公司利润分配及股东回报的稳定性，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、社会资金成本及外部融资环境的基础上，公司制定了《2018-2020 年股东回报规划》，并已经 2017 年年度股东大会审议通过。

2018 年 6 月 8 日，公司实施了 2017 年度每 10 股派发现金红利 4.00 元（含税）的分配方案，具体情况详见公司于 2018 年 6 月 4 日在《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》和上交所网站上刊登的《保利房地产（集团）股份有限公司 2017 年年度权益分派实施公告》（公告编号

2018-036)。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，独立董事尽责履职并发表意见，中小投资者有充分表达意见和诉求的机会，切实维护了中小投资者的合法权益。

2019年4月12日，经公司第五届董事会第二十二次会议审议通过，同意以截至2018年12月31日公司11,895,029,098股总股本为基数，每10股派发现金红利5.00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。上述事项须经公司2018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(%)
2018年	0	5.00	0	5,947,514,549.00	18,903,715,264.07	31.46
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

备注：公司2018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二十二次会议审议通过，尚须经公司2018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	2003年5月26日	长期有效	否	是

			免与保利地产发生同业竞争。				
	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

**(二) 公司资产或项目存在盈利预测，且报告期仍处在盈利预测期间，公司就资产或项目是否达到原盈利预测及其原因作出说明**

已达到  未达到  不适用

**(三) 业绩承诺的完成情况及其对商誉减值测试的影响**

适用  不适用

**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

本公司根据（财会[2018]15 号）规定的财务报表格式编制 2018 年度合并及母公司财务报表，并采用追溯调整法变更了相关财务报表列报。此外，财政部于 2017 年 6 月 12 日发布了《企业会计准则解释第 9 号——关于权益法下投资净损失的会计处理》、《企业会计准则解释第 10 号-关于以使用固定资产产生的收入为基础的折旧方法》、《企业会计准则解释第 11 号-关于以使用无形资产产生的收入为基础的摊销方法》以及《企业会计准则解释第 12 号-关于关键管理人员服务的提供方与接受方是否为关联方》等四项会计准则，公司根据规定自 2018 年 1 月 1 日起实施。

详见第十一节“第三、重要会计政策及会计估计”。

**(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	410
境内会计师事务所审计年限	7

	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）	89

**聘任、解聘会计师事务所的情况说明**

√适用 □不适用

经公司 2017 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）2018 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
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）
2018年7月12日，经公司2018年第7次临时董事会审议通过，针对公司2017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8.41元/股调整为8.01元/股。	详见2018年7月16日刊登于《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》和上交所网站的《保利房地产（集团）股份有限公司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2018-049）
2018年9月1日，经公司2018年第10次临时董事会审议通过，本次股票期权激励计划的激励对象由633名调整为618名，对应的股票期权数量由12,081.8962调整为11,849.0114万份。同时根据《保利房地产（集团）股份有限公司第二期股票期权激励计划》等相关规定，公司激励计划已进入首个行权期，公司和617名激励对象符合行权条件，对应可行权的股票期权数量为3,888.2991万份，行权价格为8.01元/股。	详见2018年9月3日刊登于《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》和上交所网站的《保利房地产（集团）股份有限公司2018年第10次临时董事会决议公告》（公告编号2018-061）、《保利房地产（集团）股份有限公司第二期股票期权激励计划第一个行权期符合行权条件的公告》（公告编号2018-063）
2018年9月11日，公司向584名激励对象定向发行股票新增股份33,823,364股人民币普通股，募集资金净额270,891,322.28元，行权股份已于2018年9月17日上市流通，行权后公司总股本增加至11,892,264,425股。	详见2018年9月12日刊登于《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》和上交所网站的《保利房地产（集团）股份有限公司第二期股票期权激励计划第一个行权期第一次行权结果暨股份上市公告》（公告编号2018-067）
2018年12月10日，公司向73名激励对象定向发行股票新增股份2,764,673股人民币普通股，募集资金净额22,142,266.06元，行权股份已于2018	详见2018年12月19日刊登于《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》和上交所网站的《保利发展控股集团股份有限公

年 12 月 24 日上市流通，行权后公司总股本增加至 11,895,029,098 股。	司第二期股票期权激励计划第一个行权期第二次行权结果暨股份上市公告》（公告编号 2018-107）
---	--

**(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	4.15
接受财务资助	保利财务有限公司	83.60
存放存款		299.00
提供担保	公司的合营、联营企业	135.91
接受股权投资		22.50
接受合营联营企业财务资助		265.43
向合营联营企业提供财务资助		718.76
销售商品与提供租赁、管理及销售等服务		3.55
采购商品与接受管理及销售等服务		3.69
项目资产及相关股权出售		9.56
接受销售代理服务		合富辉煌(中国)房地产顾问有限公司
提供租赁	0.03	
提供物业管理服务	0.01	

上述关联交易事项分别经公司 2016 年年度股东大会、2017 年年度股东大会及 2018 年第二次临时股东大会审议通过。除接受财务资助、存放存款、提供担保为余额口径外，其他业务类别均为发生额口径。

**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
经公司 2017 年第二次临时股东大会审议通过，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。截至 2018 年 6 月 20 日，公司已完成上述交易的股权交割工作，已持有保利（香港）控股有限公司 50% 股权。	详见 2018 年 6 月 21 日刊登于《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》和上交所网站的《保利房地产（集团）股份有限公司关于重大关联交易进展公告》（公告编号 2018-040）

**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）	858,884
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）	1,359,068
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	3,641,121
报告期末对子公司担保余额合计（B）	15,814,036
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）	
担保总额（A+B）	17,173,104
担保总额占公司净资产的比例（%）	140.85
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）	13,669,603
担保总额超过净资产50%部分的金额（E）	11,076,978
上述三项担保金额合计（C+D+E）	13,669,603
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2,495,946万元，截至2018年12月31日累计银行按揭担保余额为9,031,644万元。

## (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	佛山保利南海区东平路东侧项目	佛山市南海区东平路东侧地块	佛山市正弘置业有限公司	佛山市国土资源和城乡规划局	2018年4月17日	498,061	498,061
2	贵阳保利观山湖区兴筑西路北侧项目	贵阳市观山湖区兴筑西路北侧地块	贵阳保成企业管理有限公司	贵阳市国土资源局	2018年8月20日	363,989	363,989
3	绍兴保利上虞区	绍兴市上虞区江	绍兴保泓	绍兴市国土	2018年6	317,167	317,167

	江东路东侧项目	东路东侧地块	置业有限公司	资源局上虞分局	月 14 日		
4	台州保利大国璟	台州市黄岩区西城街道金带路东侧地块	台州保泓置业有限公司	台州市国土资源局	2018 年 4 月 4 日	293,200	293,200
5	杭州上城区钱江新城皓月路西侧项目	杭州市上城区钱江新城皓月路西侧地块	杭州保泓房地产开发有限公司	杭州市国土资源局萧山分局	2018 年 5 月 16 日	1,009,861	252,465
6	佛山保利南海区桂澜路东侧项目	佛山市南海区桂澜路东侧地块	佛山保利兴泰房地产开发有限公司	佛山市国土资源和城乡规划局	2018 年 8 月 7 日	857,826	214,457
7	上海保利嘉定区江桥镇黄家花园路西侧项目	上海市嘉定区江桥镇黄家花园路西侧地块	上海建劭置业有限公司	上海市嘉定区规划和土地管理局	2018 年 6 月 29 日	213,256	213,256
8	青岛保利胶州潮州路东侧项目	青岛胶州市潮州路东侧地块	青岛广驰利置业有限公司	胶州市国土资源局	2018 年 11 月 27 日	197,213	197,213
9	金华保利大国璟	金华市婺城区五一路西侧地块	金华保润置业有限公司	金华市国土资源局	2018 年 5 月 13 日	181,835	181,835
10	张家口保利桥东区钻石北路东侧项目	张家口市桥东区钻石北路东侧地块	张家口和筑房地产开发有限公司	张家口市行政审批局	2018 年 6 月 25 日	160,676	160,676

## 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、北京银行、交通银行、农业银行	400,000	北京未来科技城保昌置业有限公司	2018.5.10-2033.5.9	抵押
2	建设银行	300,000	广州保泰实业发展有限公司	2018.7.30-2023.7.29	保证,保利发展控股集团股份有限公司
3	中国银行	300,000	上海保利建锦房地产有限公司	2018.1.5-2025.1.4	保证,保利发展控股集团股份有限公司
4	交通银行	300,000	广州市新谭房地产开发有限公司	2018.1.31-2023.1.31	保证,保利发展控股集团股份有限公司
5	建设银行	275,000	北京和信金泰房地产开发有限公司	2018.5.17-2043.5.16	保证,保利(北京)房地产开发有限公司、北京首都开发股份有限公司

6	中信银行	270,000	晋江中航里城置业有限公司	2018.2.2-2021.2.2	抵押、担保,中航里城有限公司
7	邮储银行	240,000	保利发展控股集团股份有限公司	2018.3.22-2023.3.21	信用
8	广发银行	220,000	中山祥越实业投资有限公司	2018.1.30-2021.1.29	保证,保利发展控股集团股份有限公司、碧桂园地产集团有限公司
9	建设银行	200,000	济南保逸房地产开发有限公司	2018.12.24-2022.6.24	抵押
10	工商银行	200,000	上海保利建锦房地产有限公司	2018.1.8-2025.1.7	保证,保利发展控股集团股份有限公司

## 十六、其他重大事项的说明

√适用 □不适用

### 1、公司债券相关说明

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),决议有效期为2016年5月5日至2018年5月5日。2018年3月29日,经2018年第一次临时股东大会审议通过,公司将发行公司债券方案的决议有效期延长12个月至2019年5月5日。除对决议有效期进行延长外,公司2015年年度股东大会审议通过的涉及本次发行公司债券方案的其他条款均不变。2019年4月4日,经2019年第一次临时股东大会审议通过,公司将发行公司债券方案的决议有效期延长12个月至2020年5月5日。除对决议有效期进行延长外,公司2015年年度股东大会审议通过的涉及本次发行公司债券方案的其他条款均不变。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、中期票据相关说明

(1)2018年4月20日、2018年5月3日、2018年7月6日、2019年1月21日,公司依次发行5亿元、20亿元、25亿元、15亿元中期票据,利率分别为4.59%、4.88%、4.60%、3.60%,上述事项详见2018年4月24日、2018年5月5日、2018年7月10日、2019年1月22日披露的《保利房地产(集团)股份有限公司2018年度第一期中期票据发行结果公告》(公告编号2018-028)、《保利房地产(集团)股份有限公司2018年度第二期中期票据发行结果公告》(公告编号2018-029)、《保利房地产(集团)股份有限公司2018年度第三期中期票据发行结果公告》(公告编号2018-045)、《保利发展控股集团股份有限公司2019年第一期中期票据发行结果公告》(公告编号2019-013)。

(2)报告期内,公司收到中国银行间市场交易商协会出具的《接受注册通知书》(中市协注[2018]MTN679号),同意接受公司永续中期票据注册,注册金额为100亿元,详见2018年11月28日披露的《保利发展控股集团股份有限公司关于永续中期票据获准注册公告》(公告编号2018-092)。2018年11月28日,公司发行15亿元永续中期票据,利率为4.63%,详见2018年11月30日披露的《保利发展控股集团股份有限公司2018年第四期中期票据发行结果公告》(公告编号2018-095)。

### 3、美元债相关说明

2018年2月5日、2018年9月17日,公司分别发行两期5亿美元五年期债券,票面利率分别为3.95%和4.75%,上述事项详见2018年1月31日、2018年9月13日披露的《关于公司全资子公司Poly Real Estate Finance Ltd发行债券的公告》(公告编号2018-007)、《保利发展

控股集团股份有限公司关于公司全资子公司 Poly Real Estate Finance Ltd 发行债券的公告》（公告编号 2018-068）。

#### 4、保投顾重组相关说明

2018 年 5 月 7 日，公司与合富辉煌集团控股有限公司、合富辉煌（香港）有限公司签署《合作重组协议》，保利地产与合富辉煌集团控股有限公司同意以保利地产投资顾问有限公司 100% 股权对合富辉煌（中国）房地产顾问有限公司进行增资，融合双方各自经营的一手及二手物业代理业务。详见 2018 年 5 月 10 日披露的《保利房地产（集团）股份有限公司关于与合富辉煌集团控股有限公司签署合作重组协议的公告》（公告编号 2018-033）。

### 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

√适用 □不适用

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资源改善等公益事业，不断丰富扶贫工作的领域和内涵。

##### 2. 年度精准扶贫概要

√适用 □不适用

公司积极参与扶贫工作，具体事项如下：

（1）山西省河曲县和五台县对口扶贫：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和五台县。其中，公司“和基金”参与保利-巡中体育场援建、巡镇中学教师基金、二人台艺术团资助以及五台上金庄村灌溉工程等项目捐赠，报告期内共计支出约 57 万元；参与创办保利星火班“教育+就业”培训项目帮扶贫困户，报告期内支出约 96 万元；参与山西河曲县的 10 余种农产品销售，发动 40 余家子公司参与帮扶，报告期内共计购买农产品支出约 342 万元；

（2）“和基金”参与改善教育资源：公司与澳大利亚儿童音乐基金会达成长期战略公益合作，持续运营 43 座“梦想艺术课堂”，举办 102 场活动，覆盖超过 1.2 万名学生；并与中国绿化基金会合作改造乡村校园生态系统，报告期内共计支出 46 万元；

（3）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 3 名中高级管理人员和专业人才赴山西、西藏、新疆挂职，开展扶贫、援藏援疆工作。

##### 3. 精准扶贫成效

√适用 □不适用

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	541



二、分项投入	
1. 转移就业脱贫	
其中：1.1 职业技能培训投入金额	96
2、教育脱贫	
其中：2.1 改善贫困地区教育资源投入金额	46
3. 社会扶贫	
其中：3.1 定点扶贫工作投入金额	399

#### 4. 后续精准扶贫计划

适用 不适用

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，深化扶贫工作效率，践行央企社会责任。

#### (二) 社会责任工作情况

适用 不适用

详见《保利发展控股集团股份有限公司 2018 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的环保情况说明

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. 重点排污单位之外的公司未披露环境信息的原因说明

适用 不适用

##### 4. 报告期内披露环境信息内容的后续进展或变化情况的说明

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	122,100,122	1.03			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						
其中：境内非国有法人持股						
境内自然人持股						
4、外资持股						
其中：境外法人持股						
境外自然人持股						
二、无限售条件流通股	11,736,340,939	98.97	36,588,037	36,588,037	11,772,928,976	98.97
1、人民币普通股	11,736,340,939	98.97	36,588,037	36,588,037	11,772,928,976	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	11,858,441,061	100	36,588,037	36,588,037	11,895,029,098	100

**2、普通股股份变动情况说明**

√适用 □不适用

2018年9月3日，公司向股票期权激励对象发行股票新增股份合计33,823,364股人民币普通股，已于2018年9月11日办理完毕股份变更登记手续，并已于2018年9月17日上市流通。

2018年12月10日，公司向股票期权激励对象发行股票新增股份合计2,764,673股人民币普通股，已于2018年12月17日办理完毕股份变更登记手续，并已于2018年12月24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**

√适用 □不适用

以报告期内公司变动后总股本 11,895,029,098 股为基数计算,在归属于上市公司股东的净利润不变的情况下,按全面摊薄方式计算,每股收益为 1.59 元,归属于上市公司股东的每股净资产为 10.27 元。

**4、公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容**

□适用 √不适用

**(二) 限售股份变动情况**

□适用 √不适用

**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,公司向股票期权激励对象发行股票新增股份合计 36,588,037 股人民币普通股,募集资金增加公司货币资金 293,033,588.34 元,相应增加公司净资产 293,033,588.34 元,其中增加股本 36,588,037.00 元,增加资本公积 256,445,551.34 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)	156,438
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	155,106

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

单位:股

前十名股东持股情况						
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	37.93	0	无	0	国有法人

泰康人寿保险有限责任公司一分红一个人分红-019L-FH002 沪	491,870,268	4.14	0	无	0	其他
安邦财产保险股份有限公司-传统产品	404,738,023	3.40	0	无	0	其他
中国证券金融股份有限公司	357,138,847	3.00	0	无	0	国有法人
中国保利集团有限公司	334,587,645	2.81	122,100,122	无	0	国有法人
华美国际投资集团有限公司	205,153,900	1.72	0	质押	114,390,000	境内非国有法人
香港中央结算有限公司	204,318,880	1.72	0	无	0	其他
中央汇金资产管理有限责任公司	179,655,800	1.51	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
张远捷	117,000,000	0.98	0	质押	83,700,000	境内自然人
<b>前十名无限售条件股东持股情况</b>						
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			
泰康人寿保险有限责任公司一分红一个人分红-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			
中国证券金融股份有限公司	357,138,847	人民币普通股	357,138,847			
中国保利集团有限公司	212,487,523	人民币普通股	212,487,523			
华美国际投资集团有限公司	205,153,900	人民币普通股	205,153,900			
香港中央结算有限公司	204,318,880	人民币普通股	204,318,880			
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			
张远捷	117,000,000	人民币普通股	117,000,000			
<b>上述股东关联关系或一致行动的说明</b>	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；本公司第二大股东泰康人寿保险有限责任公司一分红一个人分红-019L-FH002 沪和本公司第九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华美国际投资集团有限公司的董事兼经理，且张远捷通过昌都市卡若区华富投资管理中心（有限合伙）间接持有华美国际投资集团有限公司 10%的股权。未知其它股东之间是否存在关联关系，也未知其它股东是否属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人。					

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

√适用 □不适用

单位：股

序号	有限售条件股东名称	持有的有限售条件股份数量	有限售条件股份可上市交易情况		限售条件
			可上市交易时间	新增可上市交易股份数量	
1	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	房地产开发经营、物业管理、房地产中介服务、自有资金投资与管理、企业管理服务、批发和零售贸易（国有专营专控商品除外）
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	截至 2018 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

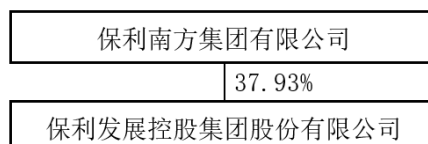
适用 不适用

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

名称	中国保利集团有限公司
单位负责人或法定代表人	张振高
成立日期	1993 年 2 月 9 日
主要经营业务	国际贸易、房地产开发、轻工业务、工艺业务、文化艺术经营、民爆器材产销和爆破服务等。
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	截至 2018 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 44.70%的股权约 2.18 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

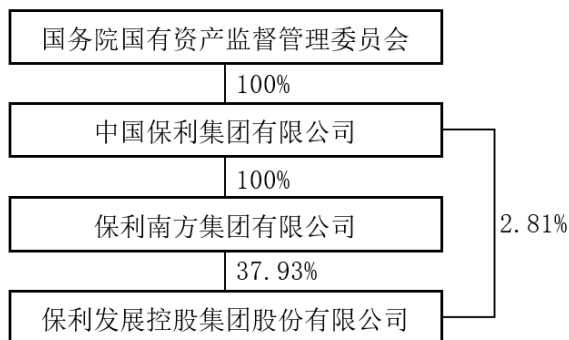
适用 不适用

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（注）	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	58	2010年5月31日		19,275,800	19,275,800	0		注2	否
张振高	董事	男	56	2002年8月26日		0	0	0			是
张万顺	董事	男	54	2015年5月28日		0	182,192	182,192	注1		是
刘平	董事	男	50	2015年5月28日		6,895,087	7,077,279	182,192	注1	457	否
	总经理			2016年12月12日							
邢怡	董事	女	48	2016年12月29日		0	0	0			是
朱征夫	独立董事	男	54	2014年4月21日		0	0	0		20	否
李非	独立董事	男	62	2018年9月28日		0	0	0		5	否
戴德明	独立董事	男	56	2018年9月28日		0	0	0		5	否
付俊	监事会主席	女	55	2014年4月21日		43,500	43,500	0		399	否
刘军才	监事	男	53	2009年3月10日		0	0	0			是
郭猛超	职工监事	男	33	2015年5月28日		0	0	0		67	否
陈冬桔	副总经理	女	54	2005年1月27日		518,400	554,838	36,438	注1	376	否
胡在新	副总经理	男	49	2008年2月1日		518,400	518,400	0		369	否
吴章焰	副总经理	男	46	2009年3月10日		518,400	518,400	0		386	否
张伟	副总经理	男	43	2012年4月26日		0	36,438	36,438	注1	324	否
周东利	财务总监	男	44	2014年10月27日		0	182,192	182,192	注1	363	否
孔峻峰	副总经理	男	45	2019年4月4日		/	/	/		/	/
潘志华	副总经理	男	39	2019年4月4日		/	/	/		/	/
黄海	董事会秘书	男	43	2012年4月26日		498,600	680,792	182,192	注1	328	否
彭碧宏	离任董事	男	55	2011年7月26日	2019年3月4日	410,400	410,400	0			是



张礼卿	离任独立董事	男	55	2011年3月22日	2018年9月28日	0	0	0		15	否
谭劲松	离任独立董事	男	54	2012年4月26日	2018年9月28日	0	0	0		15	否
王健	离任副总经理	男	46	2006年8月11日	2019年1月4日	518,400	700,592	182,192	注1	372	否
合计	/	/	/	/	/	29,196,987	30,180,823	983,836	/	/	/

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，2018 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 2018 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 2017 年薪酬总额为 66.81 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，中国中丝集团有限公司总经理。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管委会主任。
张万顺	工学硕士，工程师。历任广东省基础工程公司项目经理，1995 年进入保利地产工作，历任广州保利房地产开发公司工程部、计划部经理，保利地产副总经理，中国保利集团公司房地产部主任，保利（香港）控股有限公司常务副总经理，保利置业集团有限公司董事、常务副总经理，保利南方集团有限公司董事、总经理、中国轻工集团有限公司总经理。现任本公司董事，中国保利集团公司总经理助理、副总经济师，中国轻工集团有限公司董事长，中国中丝集团有限公司管委会委员。
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	南开大学理学硕士，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。
朱征夫	法学博士，律师。现任北京市浩天信和（广州）律师事务所律师、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、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。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、东江环保股份有限公司、武汉三特索道股份有限公司独立董事，中船海洋与防务装备股份有限公司监事。
李非	经济管理学博士。现任中山大学管理学院教授、博士生导师。兼任广州海格通信集团股份有限公司、四川东材科技集团股份有限公司、广州粤泰集团股份有限公司独立董事。曾兼任金发科技股份有限公司等上市公司独立董事。
戴德明	会计学博士。现任中国人民大学商学院会计系教授、博士生导师。历任中南财经大学会计系讲师、中国人民大学会计系讲师、副教授、系主任，兼任中国会计学会副会长，青岛海尔股份有限公司、中国电力建设股份有限公司和浙商银行股份有限公司独立董事、中信建投

	证券股份有限公司独立非执行董事。
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，中国保利集团有限公司职工董事。
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，保利（横琴）资本管理有限公司地产金融事业部部门经理。现任本公司监事，保利（横琴）资本管理有限公司助理总经理。
陈冬桔	研究生学历。历任广州海军基地排长、指导员，广州利海房地产开发公司办公室主任、销售部经理，广州保利房地产开发公司计划部经理、物业产权部经理、销售部经理，广州保利地产代理有限公司总经理，保利地产助理总经理。现任本公司副总经理。
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。
孔峻峰	工商管理硕士，高级经济师、高级会计师。1996 年参加工作，历任保利建设开发总公司总经济师、总会计师，保利山东置业集团有限公司总经理、董事长，保利置业集团黑龙江有限公司董事长，中国保利集团有限公司行政管理中心主任。现任本公司副总经理。
潘志华	管理学硕士，中级经济师。2001 年参加工作，历任河北保利房地产开发有限公司总经理、山西保利房地产开发有限公司总经理、本公司战略投资管理中心总经理、助理总经理。现任本公司副总经理，兼任战略投资发展中心总经理。
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	182,192	182,192	8.01	369,905	11.79
刘平	董事、总经理	552,097	0	182,192	182,192	8.01	369,905	11.79
陈冬桔	副总经理	552,097	0	182,192	36,438	8.01	515,659	11.79
胡在新	副总经理	552,097	0	182,192	0	-	552,097	11.79
吴章焰	副总经理	552,097	0	182,192	0	-	552,097	11.79
张伟	副总经理	552,097	0	182,192	36,438	8.01	515,659	11.79
周东利	财务总监	552,097	0	182,192	182,192	8.01	369,905	11.79
潘志华	副总经理	401,525	0	132,503	132,503	8.01	269,022	11.79
黄海	董事会秘书	552,097	0	182,192	182,192	8.01	369,905	11.79
合计	/	4,818,301	0	1,590,039	934,147	/	3,884,154	/

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
张万顺	中国保利集团有限公司	总经理助理、副总经济师
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
付俊	中国保利集团有限公司	职工董事
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的实际支付情况	详见“现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况”。
报告期末全体董事、监事和高级	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

管理人员实际获得的报酬合计	报酬合计 1933 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
李非	独立董事	选举	股东大会选举
戴德明	独立董事	选举	股东大会选举
孔峻峰	副总经理	聘任	董事会聘任
潘志华	副总经理	聘任	董事会聘任
彭碧宏	董事	离任	工作调整
谭劲松	独立董事	离任	任期届满
张礼卿	独立董事	离任	任期届满
王健	副总经理	离任	工作调整

#### 五、近三年受证券监管机构处罚的情况说明

□适用 √不适用

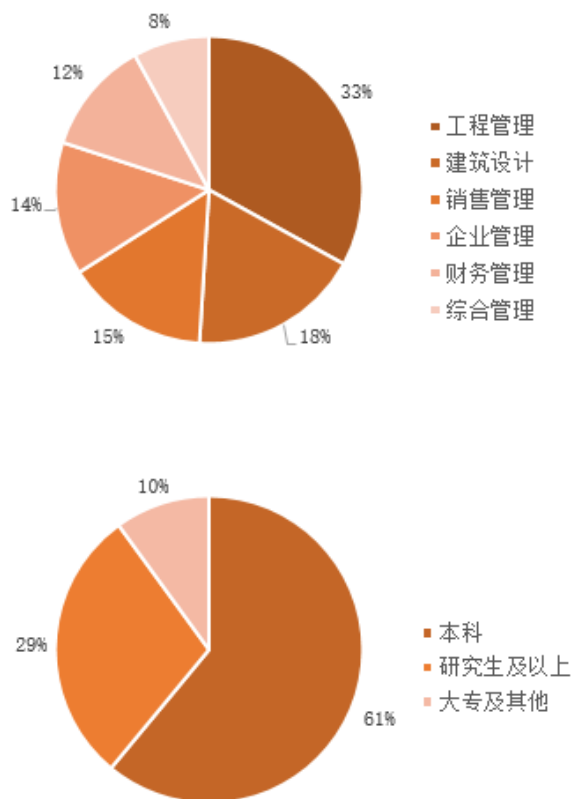
#### 六、母公司和主要子公司的员工情况

##### (一) 员工情况

母公司在职员工的数量	205
主要子公司在职员工的数量	48,922
在职员工的数量合计	49,127
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	1
<b>专业构成</b>	
<b>专业构成类别</b>	<b>数量(人)</b>
企业管理	1,015
财务管理	1,086
综合管理	573
工程管理	4,124
建筑设计	1,722
销售管理	1,115
商业管理与经营	6,703
物业管理	32,789
合计	49,127
<b>教育程度</b>	
<b>教育程度类别</b>	<b>数量(人)</b>
研究生以上	2,559
本科	11,676
大专及其他	34,892
合计	49,127

注：2018 年母公司在职员工口径调整，不含酒店分公司。

其中：公司房地产子公司员工总数 6684 人，专业及教育程度结构如下：



## (二) 薪酬政策

适用  不适用

报告期内，公司持续优化奖金分配方式，进一步落实股权激励和项目跟投的长期激励机制，进一步激发企业活力，建立与公司战略和经营发展相匹配的薪酬管控机制，鼓励人均效能提升和实现高质量发展，确保公司的战略目标达成。同时，全面保障员工享有社会保险、住房公积金、带薪休假、劳保用品等法定福利，根据企业实际提供员工宿舍、免费班车、工作餐、节日福利、探亲交通费等福利项目组合。

## (三) 培训计划

适用  不适用

报告期内，公司提出“文化为本，成长为先”的人才观，倡导务实担当，奋发有为，追求卓越的人才价值观，发现、培养和选拔不断追求成长的人才。

成立“保利商学院”，根据公司战略和员工职业发展需要，以保利商学院为依托，构建以“领军”、“百帅”、“点将”、“练兵”为框架的人才梯队培养体系，发现、培养和选拔中高级管理人才和专业技术人才；完善 T.O.P 系列关键岗位能力培训，提升业务骨干专业能力和综合管理能力；持续开展“保利和伙人”校园招聘新员工入职培养计划和轮岗学习计划，为新员工提供入职培训和轮岗学习机会，加速职业融入。

## (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 4 次、董事会 23 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、股权激励、关联交易、利润分配、公司法人治理、资本市场融资等重要事项进行了审议。同时结合公司发展情况及行业发展特点，进一步修订了《公司章程》、《董事会议事规则》、《关联交易决策制度》，不断完善相关决策权限，制定了《2018-2020 年股东回报规划》，为股东提供持续稳定的回报预期。

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，在上海证券交易所上市公司 2017-2018 年度信息披露工作评价中获评 A 类等级，全年共计完成 4 项定期报告和 107 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 40 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 1200 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，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
2018 年第一次临时股东大会	2018 年 3 月 29 日	上海证券交易所网站： www.sse.com.cn，在网站首页输入 “600048”后，点击“搜索”	2018 年 3 月 30 日
2017 年年度股东大会	2018 年 5 月 17 日		2018 年 5 月 18 日
2018 年第二次临时股东大会	2018 年 9 月 28 日		2018 年 9 月 29 日
2018 年第三次临时股东大会	2018 年 10 月 31 日		2018 年 11 月 1 日

股东大会情况说明

√适用 □不适用

上述股东大会的议案全部审议通过，不存在否决议案的情况。

### 三、董事履行职责情况

#### (一) 董事参加董事会和股东大会的情况

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况						参加股东大会情况 出席股东大会的次数
		本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议	

宋广菊	否	23	6	17	0	0	否	3
张振高	否	23	6	17	0	0	否	0
张万顺	否	23	6	17	0	0	否	0
刘平	否	23	6	17	0	0	否	1
邢怡	否	23	4	19	0	0	否	0
李非	是	5	0	5	0	0	否	1
戴德明	是	5	0	5	0	0	否	0
朱征夫	是	23	4	19	0	0	否	2
彭碧宏	否	23	6	17	0	0	否	0
张礼卿	是	18	4	14	0	0	否	0
谭劲松	是	18	6	12	0	0	否	0

注：2018 年 9 月 28 日，经公司 2018 年第二次临时股东大会审议，李非、戴德明担任公司独立董事，张礼卿、谭劲松不再担任公司独立董事。

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	23
其中：现场会议次数	2
通讯方式召开会议次数	17
现场结合通讯方式召开会议次数	4

(二) 独立董事对公司有关事项提出异议的情况

适用 不适用

(三) 其他

适用 不适用

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

适用 不适用

报告期内，公司累计召开战略委员会 1 次、审计委员会 7 次、薪酬与考核委员会 4 次。各专门委员会均能够严格履行前置审议程序，切实发挥专业指导作用，重点针对公司年度投资计划、年度审计及财务报告、第二期股票期权激励计划绩效考核及行权期行权相关事项等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《保利发展控股集团股份有限公司 2018 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[2019]第 ZG11028 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	3.19	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	16	136233	2016 年 2	2021 年 2	20	2.96%	每年付	上交所	合格



(集团)股份有限公司 2016 年公司债券 (第二期)	保利 03		月 25 日	月 25 日			息一次, 到期一次还本		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

2018 年 1 月 15 日, 公司按期支付公司债券“16 保利 01”和“16 保利 02”存续期内第二年的利息; 2018 年 2 月 26 日, 公司按期支付公司债券“16 保利 03”和“16 保利 04”存续期内第二年的利息; 2018 年 12 月 11 日, 公司按期支付公司债券“15 保利 01”和“15 保利 02”存续期内第三年的利息。

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。2018 年 10 月 30 日, 公司决定不调整票面利率。2018 年 12 月 11 日回售实施完毕后, “15 保利 01”在上海证券交易所上市并交易的总面值为人民币 318, 817, 000 元;

“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, 报告期内未到债券含权条款行权期, 未发生行权;

“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。2018 年 11 月 30 日, 公司将票面利率由 2.95%上调至 4.00%。2019 年 1 月 15 日回售实施完毕后, “16 保利 01”在上海证券交易所上市并交易的总面值为人民币 2, 172, 400, 000 元;

“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, 报告期内未到债券含权条款行权期, 未发生行权;

“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。2019 年 1 月 7 日, 公司将票面利率由 2.96%上调至 3.98%。2019 年 2 月 25 日回售实施完毕后, “16 保利 03”在上海证券交易所上市并交易的总面值为人民币 1, 997, 000, 000 元;

“16 保利 04”未设置含权条款。

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、黄晨源
	联系电话	010-60833551、60838956
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 2018 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

2018 年 6 月 14 日，大公国际资信评估有限公司出具了《保利房地产（集团）股份有限公司主体与相关债项 2018 年度跟踪评级报告》，通过本公司及相关债项的信用状况进行跟踪评级，确定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 2018 年 6 月 16 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“18 保利房产 MTN001”、“18 保利房产 MTN002”、“18 保利房产 MTN003”、“18 保利发展 MTN004”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。

2018 年 6 月 22 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（2017 年度）》，并于 2018 年 6 月 23 日刊登于上交所网站。2018 年 3 月 9 日、2018 年 9 月 13 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 2018 年 3 月 10 日、2018 年 9 月 14 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	2018 年	2017 年	本期比上年同期增减 (%)	变动原因
息税折旧摊销前利润	4,131,697.70	2,999,786.95	37.73	利润总额增加
流动比率	1.72	1.78	-3.37	-
速动比率	0.66	0.57	15.79	-
资产负债率 (%)	77.97	77.33	增加 0.64 个百分点	-
EBITDA 全部债务比 (%)	15.40	14.56	增加 0.84 个百分点	-
利息保障倍数	2.89	3.02	-4.30	-
现金利息保障倍数	2.79	-1.07	360.75	经营活动产生的现金流量净额增加
EBITDA 利息保障倍数	2.97	3.10	-4.19	-
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 2018 年 12 月 31 日，公司共获得的授信总额合计 5039 亿元。其中，已使用授信额度 2227 亿元，剩余未使用授信额度为 2812 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 40%，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 2018 年 3 月 7 日、2018 年 9 月 7 日刊登于《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》和上交所网站的《保利房地产（集团）股份有限公司关于 2018 年累计新增借款的公告》（公告编号 2018-013、2018-064）。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、常姗审计，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  
保利发展控股集团股份有限公司  
2019 年 4 月 16 日

保利发展控股集团股份有限公司

审计报告及财务报表

2018 年度

信会师报字[2019]第 ZG11027 号

# 保利发展控股集团股份有限公司

## 审计报告及财务报表

(2018年01月01日至2018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	1-286

# 审计报告

信会师报字[2019]第 ZG11027 号

保利发展控股集团股份有限公司全体股东：

## 一、 审计意见

我们审计了保利发展控股集团股份有限公司（以下简称“保利地产”）财务报表，包括 2018 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2018 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 2018 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2018 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	审计应对
请参阅财务报表附注“三、重要会计政策、会计估计（十	我们就评估存货的可变现净值实施的审计程序中

<p>二) 存货”及“五、合并财务报表项目附注(六) 存货”。</p> <p>2018 年 12 月 31 日, 保利地产开发成本、开发产品等(以下统称“存货”)总金额为人民币 47,450,508.57 万元, 占保利地产总资产的 56.06%, 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>包括以下程序:</p> <p>(1) 评价管理层与编制和监督管理预算及预测各存货项目的建造和其他成本相关的关键内部控制的设计和运行有效性;</p> <p>(2) 在抽样的基础上对存货项目进行实地观察, 并询问管理层这些存货项目的进度和各项目最新预测所反映的总开发成本预算;</p> <p>(3) 评价管理层所采用的估值方法, 并将估值中采用的关键估计和假设, 包括与平均净售价有关的关键估计和假设, 与市场可获取数据和保利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 2018 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>事项描述</p> <p>请参阅财务报表附注“四、税项”及“五、合并财务报表项目附注(二十三)、(三十五)”。</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>审计应对</p> <p>与土地增值税的计提相关的审计程序中包括以下程序:</p> <p>(1) 评价管理层与计量预计的土地增值税相关的关键内部控制的设计和运行有效性;</p> <p>(2) 评价保利地产于 2018 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>事项描述</p> <p>收入确认的具体会计政策及收入的分类请参阅财务报表附注“三、重要会计政策和会计估计(二十五)收入”及“五、合并财务报表项目附注(三十四) 营业收入和营业成本”。</p> <p>2018 年度, 保利地产的房地产开发项目收入为人民币</p>	<p>审计应对</p> <p>与房地产开发项目的收入确认的评价相关的审计程序中包括以下程序:</p> <p>(1) 评价与房地产开发项目的收入确认相关的关键内部控制的设计和运行有效性;</p>



<p>18,249,776.59 万元，占保利地产 2018 年度营业收入总额的 93.82%。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>(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 2018 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 2018 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

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)

中国注册会计师：常姗

中国·上海

2019年4月12日

保利发展控股集团股份有限公司  
合并资产负债表  
2018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)	113,431,287,012.07	68,050,917,232.08
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)	387,132,576.96	131,548,826.40
应收票据及应收账款	(三)	2,043,814,498.31	1,873,260,484.26
预付款项	(四)	26,044,932,266.98	54,243,094,432.71
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	(五)	119,352,400,745.40	64,541,788,420.81
买入返售金融资产			
存货	(六)	474,505,085,701.18	439,669,164,688.64
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	(七)	30,716,844,016.01	18,827,464,754.77
<b>流动资产合计</b>		<b>766,481,496,816.91</b>	<b>647,337,238,839.67</b>
非流动资产:			
发放贷款和垫款	(八)	320,123,367.15	408,077,820.49
可供出售金融资产	(九)	1,628,429,714.12	1,708,685,756.74
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	(十)	48,489,384,886.28	23,450,654,572.48
投资性房地产	(十一)	19,890,018,126.48	16,525,026,832.28
固定资产	(十二)	4,593,984,121.97	4,103,666,125.32
在建工程	(十三)	877,638,476.67	484,935,322.00
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	(十四)	118,860,428.53	41,042,872.56
开发支出			
商誉	(十五)	48,054,863.37	9,823,511.09
长期待摊费用	(十六)	356,094,980.23	208,647,174.94
递延所得税资产	(十七)	3,689,837,397.87	3,356,869,683.85
其他非流动资产			
<b>非流动资产合计</b>		<b>80,012,426,362.67</b>	<b>50,297,429,671.75</b>
<b>资产总计</b>		<b>846,493,923,179.58</b>	<b>697,634,668,511.42</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

保利发展控股集团股份有限公司  
合并资产负债表（续）  
2018年12月31日  
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

负债和所有者权益	附注五	期末余额	年初余额
流动负债：			
短期借款	（十八）	3,011,236,462.89	3,066,939,222.76
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	（十九）		3,051,453.67
应付票据及应付账款	（二十）	50,686,332,651.02	46,839,394,376.33
预收款项	（二十一）	299,795,005,719.37	226,188,500,629.29
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	（二十二）	314,911,187.98	256,864,572.94
应交税费	（二十三）	-6,914,288,117.27	-8,145,475,164.96
其他应付款	（二十四）	52,296,884,643.04	69,521,667,077.10
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	（二十五）	45,706,874,739.26	26,428,480,716.45
其他流动负债			
<b>流动负债合计</b>		<b>444,896,957,286.29</b>	<b>364,159,422,883.58</b>
非流动负债：			
长期借款	（二十六）	181,873,951,985.53	147,703,850,792.91
应付债券	（二十七）	33,065,117,608.85	27,452,092,761.74
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债	（十七）	163,540,269.98	156,090,490.05
其他非流动负债			
<b>非流动负债合计</b>		<b>215,102,609,864.36</b>	<b>175,312,034,044.70</b>
<b>负债合计</b>		<b>659,999,567,150.65</b>	<b>539,471,456,928.28</b>
所有者权益：			
股本	（二十八）	11,895,029,098.00	11,858,441,061.00
其他权益工具	（二十九）	6,500,000,000.00	5,000,000,000.00
其中：优先股			
永续债		6,500,000,000.00	5,000,000,000.00
资本公积	（三十）	15,245,592,061.63	15,568,458,989.61
减：库存股			
其他综合收益	（三十一）	161,336,748.01	265,949,855.83
专项储备			
盈余公积	（三十二）	3,561,394,561.85	3,132,279,845.20
一般风险准备			
未分配利润	（三十三）	84,559,163,444.67	71,097,939,321.66
归属于母公司所有者权益合计		121,922,515,914.16	106,923,069,073.30
少数股东权益		64,571,840,114.77	51,240,142,509.84
<b>所有者权益合计</b>		<b>186,494,356,028.93</b>	<b>158,163,211,583.14</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>		<b>846,493,923,179.58</b>	<b>697,634,668,511.42</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

保利发展控股集团股份有限公司  
 资产负债表  
 2018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		18,311,882,506.34	5,276,181,993.76
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			
应收票据及应收账款	(一)	35,910,539.51	22,996,744.86
预付款项		3,774,487,498.84	4,119,766,063.73
其他应收款	(二)	248,322,615,942.26	198,173,968,091.84
存货		506,108,946.73	688,242,745.38
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		315,020.30	31,968.92
<b>流动资产合计</b>		<b>270,951,320,453.98</b>	<b>208,281,187,608.49</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)	25,912,305,455.80	18,026,310,228.91
投资性房地产		1,195,789,813.92	1,246,858,608.42
固定资产		223,044,357.46	232,506,878.85
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		29,582,787.70	11,645,259.75
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		4,132,418.96	413,887.05
递延所得税资产		20,131,975.81	20,080,789.08
其他非流动资产			
<b>非流动资产合计</b>		<b>27,608,643,900.05</b>	<b>19,761,472,742.46</b>
<b>资产总计</b>		<b>298,559,964,354.03</b>	<b>228,042,660,350.95</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

保利发展控股集团股份有限公司  
资产负债表（续）  
2018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			
应付票据及应付账款		1,613,144,868.44	1,610,069,938.60
预收款项		134,949,031.04	281,208,634.32
应付职工薪酬		25,862,355.91	24,370,911.92
应交税费		-365,592,053.43	-340,067,628.51
其他应付款		191,852,417,933.90	132,004,738,963.40
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		3,999,557,075.89	600,000,000.00
其他流动负债			
<b>流动负债合计</b>		197,260,339,211.75	134,180,320,819.73
非流动负债：			
长期借款		28,194,209,092.50	23,555,501,820.00
应付债券		26,293,412,314.69	24,952,922,614.49
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
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>		54,487,621,407.19	48,508,424,434.49
<b>负债合计</b>		251,747,960,618.94	182,688,745,254.22
所有者权益：			
股本		11,895,029,098.00	11,858,441,061.00
其他权益工具		6,500,000,000.00	5,000,000,000.00
其中：优先股			
永续债		6,500,000,000.00	5,000,000,000.00
资本公积		15,843,194,771.80	15,434,192,273.57
减：库存股			
其他综合收益		-54,239,066.59	-91,661.75
专项储备			
盈余公积		3,561,394,561.85	3,132,279,845.20
未分配利润		9,066,624,370.03	9,929,093,578.71
<b>所有者权益合计</b>		46,812,003,735.09	45,353,915,096.73
<b>负债和所有者权益总计</b>		298,559,964,354.03	228,042,660,350.95

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

**保利发展控股集团股份有限公司**  
**合并利润表**  
**2018 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		194,555,491,400.61	146,658,584,969.06
其中: 营业收入	(三十四)	194,513,842,492.17	146,623,004,012.02
利息收入		37,143,060.15	29,520,626.57
已赚保费			
手续费及佣金收入		4,505,848.29	6,060,330.47
二、营业总成本		161,845,455,337.29	122,797,035,316.19
其中: 营业成本	(三十四)	131,338,798,272.80	101,132,555,008.61
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	(三十五)	16,122,367,869.58	12,472,570,640.73
销售费用	(三十六)	5,912,207,338.98	3,883,196,495.51
管理费用	(三十七)	3,495,447,619.23	2,822,947,368.13
研发费用	(三十八)	40,945,036.39	34,581,224.66
财务费用	(三十九)	2,584,650,271.32	2,390,160,000.80
其中: 利息费用		4,522,064,368.78	3,489,155,791.55
利息收入		2,413,486,457.49	977,194,305.55
资产减值损失	(四十)	2,351,038,928.99	61,024,577.75
加: 其他收益	(四十四)	1,888,382.77	1,470,233.77
投资收益 (损失以“-”号填列)	(四十二)	2,689,748,518.50	1,680,426,123.03
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益		1,901,904,241.26	1,563,925,406.95
公允价值变动收益 (损失以“-”号填列)	(四十一)	190,424,456.43	-586,471.04
资产处置收益 (损失以“-”号填列)	(四十三)	538,417.42	1,813,539.02
汇兑收益 (损失以“-”号填列)			
三、营业利润 (亏损以“-”号填列)		35,592,635,838.44	25,544,673,077.65
加: 营业外收入	(四十五)	366,177,033.47	325,674,770.60
减: 营业外支出	(四十六)	178,512,775.91	154,205,687.57
四、利润总额 (亏损总额以“-”号填列)		35,780,300,096.00	25,716,142,160.68
减: 所得税费用	(四十七)	9,631,163,525.49	6,022,264,488.26
五、净利润 (净亏损以“-”号填列)		26,149,136,570.51	19,693,877,672.42
(一) 按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润 (净亏损以“-”号填列)		26,149,136,570.51	19,693,877,672.42
2. 终止经营净利润 (净亏损以“-”号填列)			
(二) 按所有权归属分类			
1. 归属于母公司股东的净利润 (净亏损以“-”号填列)		18,903,715,264.07	15,633,557,875.88
2. 少数股东损益 (净亏损以“-”号填列)		7,245,421,306.44	4,060,319,796.54
六、其他综合收益的税后净额		-104,613,107.82	259,724,666.29
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-104,613,107.82	259,724,666.29
(一) 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变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
(二) 将重分类进损益的其他综合收益		-104,613,107.82	259,724,666.29
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		-48,361,673.77	-23,777,141.74
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益		-58,737,031.96	164,202,907.64
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		68,210,747.80	105,431,647.05
5. 外币财务报表折算差额		-65,725,149.89	13,867,253.34
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		26,044,523,462.69	19,953,602,338.71
归属于母公司所有者的综合收益总额		18,799,102,156.25	15,893,282,542.17
归属于少数股东的综合收益总额		7,245,421,306.44	4,060,319,796.54
八、每股收益:			
(一) 基本每股收益 (元/股)		1.59	1.32
(二) 稀释每股收益 (元/股)		1.59	1.32

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: -6,886,431.97 元, 上期被合并方实现的净利润为: 16,677,993.26 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



保利发展控股集团股份有限公司  
 利润表  
 2018 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)	1,045,589,101.74	1,044,527,206.23
减: 营业成本	(四)	302,193,436.41	343,806,936.44
税金及附加		99,651,292.61	64,286,724.91
销售费用		99,505,500.42	45,547,524.32
管理费用		350,688,278.08	348,334,280.35
研发费用			
财务费用		306,279,667.69	161,162,988.38
其中: 利息费用		2,990,124,868.74	1,745,224,423.59
利息收入		2,792,469,893.19	1,647,563,581.03
资产减值损失		-42,635.38	1,694,542.42
加: 其他收益			
投资收益 (损失以“-”号填列)	(五)	4,412,654,517.34	3,509,831,646.68
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益		392,219,102.86	102,507,387.65
公允价值变动收益 (损失以“-”号填列)			
资产处置收益 (损失以“-”号填列)			
二、营业利润 (亏损以“-”号填列)		4,299,968,079.25	3,589,525,856.09
加: 营业外收入		11,134,307.29	5,239,009.46
减: 营业外支出		18,710,877.78	7,722,899.64
三、利润总额 (亏损总额以“-”号填列)		4,292,391,508.76	3,587,041,965.91
减: 所得税费用		1,244,342.23	54,302,763.15
四、净利润 (净亏损以“-”号填列)		4,291,147,166.53	3,532,739,202.76
(一) 持续经营净利润 (净亏损以“-”号填列)			
(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		-54,147,404.84	
(一) 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变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
(二) 将重分类进损益的其他综合收益		-54,147,404.84	
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		-54,147,404.84	
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益			
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4. 现金流量套期损益的有效部分			
5. 外币财务报表折算差额			
6. 其他			
六、综合收益总额		4,236,999,761.69	3,532,739,202.76
七、每股收益:			
(一) 基本每股收益 (元/股)			
(二) 稀释每股收益 (元/股)			

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人: 宋广菊      主管会计工作负责人: 刘平      会计机构负责人: 周东利

**保利发展控股集团股份有限公司**  
**合并现金流量表**  
**2018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		269,776,663,593.87	209,220,092,804.63
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		43,189,423.06	40,071,405.46
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	(四十八)	41,315,070,876.00	56,529,722,715.43
经营活动现金流入小计		311,134,923,892.93	265,789,886,925.52
购买商品、接受劳务支付的现金		143,823,247,765.55	189,860,508,623.56
客户贷款及垫款净增加额		-88,794,185.53	124,601,537.82
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		6,344,803,133.56	5,105,338,866.30
支付的各项税费		37,570,308,192.91	27,034,518,952.66
支付其他与经营活动有关的现金	(四十八)	111,592,037,626.80	72,926,335,992.11
经营活动现金流出小计		299,241,602,533.29	295,051,303,972.45
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>11,893,321,359.64</b>	<b>-29,261,417,046.93</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>			
收回投资收到的现金		292,245,309.85	18,608,000.00
取得投资收益收到的现金		1,196,079,087.10	781,932,655.88
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		8,874,808.98	4,793,249.27
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		1,654,988,224.72	862,932,399.06
收到其他与投资活动有关的现金	(四十八)	1,372,669,231.74	1,630,467,754.38
投资活动现金流入小计		4,524,856,662.39	3,298,734,058.59
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		603,849,607.34	494,551,366.42
投资支付的现金		14,712,486,991.25	8,203,175,186.22
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		1,254,000,041.27	11,477,306,849.51
支付其他与投资活动有关的现金	(四十八)	1,413,693,606.48	74,422,423.81
投资活动现金流出小计		17,984,030,246.34	20,249,455,825.96
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-13,459,173,583.95</b>	<b>-16,950,721,767.37</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量</b>			
吸收投资收到的现金		12,782,676,456.52	15,868,760,714.70
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		10,958,990,103.51	10,865,924,630.35
取得借款收到的现金		128,334,372,919.56	114,265,337,005.62
发行债券收到的现金		11,503,932,707.00	
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		152,620,982,083.08	130,134,097,720.32
偿还债务支付的现金		82,752,145,046.58	47,403,353,518.08
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		21,400,546,729.46	15,291,172,484.19
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		2,667,132,756.58	2,331,581,934.85
支付其他与筹资活动有关的现金	(四十八)	1,970,536,839.89	58,039,977.81
筹资活动现金流出小计		106,123,228,615.93	62,752,565,980.08
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>46,497,753,467.15</b>	<b>67,381,531,740.24</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		<b>160,892,118.07</b>	<b>-138,151,967.80</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		<b>45,092,793,360.91</b>	<b>21,031,240,958.14</b>
加：期初现金及现金等价物余额		67,982,844,091.03	46,951,603,132.89
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		<b>113,075,637,451.94</b>	<b>67,982,844,091.03</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

保利发展控股集团股份有限公司  
现金流量表  
2018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
<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		687,997,928.26	652,947,096.61
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		458,587,113,165.35	515,307,413,165.50
经营活动现金流入小计		459,275,111,093.61	515,960,360,262.11
购买商品、接受劳务支付的现金		241,279,637.05	1,045,899,257.89
支付给职工以及为职工支付的现金		117,976,679.78	113,116,232.98
支付的各项税费		310,652,480.56	153,438,951.19
支付其他与经营活动有关的现金		446,927,013,064.23	538,509,038,564.87
经营活动现金流出小计		447,596,921,861.62	539,821,493,006.93
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		11,678,189,231.99	-23,861,132,744.82
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>			
收回投资收到的现金		22,500,000.00	392,886,890.18
取得投资收益收到的现金		1,512,875,527.79	2,976,582,630.56
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		177,600.00	
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		1,535,553,127.79	3,369,469,520.74
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		23,505,439.40	4,684,906.14
投资支付的现金		4,974,357,175.31	1,500,711,049.70
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		4,997,862,614.71	1,505,395,955.84
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		-3,462,309,486.92	1,864,073,564.90
<b>三、筹资活动产生的现金流量</b>			
吸收投资收到的现金		1,823,686,353.01	5,002,836,084.35
取得借款收到的现金		12,090,000,000.00	22,515,501,820.00
发行债券收到的现金		5,000,000,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		18,913,686,353.01	27,518,337,904.35
偿还债务支付的现金		6,335,100,812.50	3,065,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		7,752,474,773.00	5,448,965,960.30
支付其他与筹资活动有关的现金		6,290,000.00	
筹资活动现金流出小计		14,093,865,585.50	8,513,965,960.30
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		4,819,820,767.51	19,004,371,944.05
<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>		13,035,700,512.58	-2,992,687,235.87
加: 期初现金及现金等价物余额		5,276,181,993.76	8,268,869,229.63
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		18,311,882,506.34	5,276,181,993.76

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

**保利发展控股集团股份有限公司**  
**合并所有者权益变动表**  
**2018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	11,858,441,061.00		5,000,000,000.00		15,568,458,989.61		265,949,855.83		3,132,279,845.20		71,097,939,321.66	51,240,142,509.84	158,163,211,583.14
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年年初余额	11,858,441,061.00		5,000,000,000.00		15,568,458,989.61		265,949,855.83		3,132,279,845.20		71,097,939,321.66	51,240,142,509.84	158,163,211,583.14
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	36,588,037.00		1,500,000,000.00		-322,866,927.98		-104,613,107.82		429,114,716.65		13,461,224,123.01	13,331,697,604.93	28,331,144,445.79
（一）综合收益总额							-104,613,107.82				18,903,715,264.07	7,245,421,306.44	26,044,523,462.69
（二）所有者投入和减少资本	36,588,037.00		1,500,000,000.00		-322,866,927.98							8,691,277,567.83	9,904,998,676.85
1. 所有者投入的普通股	36,588,037.00				256,482,046.72							11,434,664,865.57	11,727,734,949.29
2. 其他权益工具持有者投入资本			1,500,000,000.00										1,500,000,000.00
3. 股份支付计入所有者权益的金额					110,901,780.88								110,901,780.88
4. 其他					-690,250,755.58							-2,743,387,297.74	-3,433,638,053.32
（三）利润分配									429,114,716.65		-5,442,491,141.06	-2,605,001,269.34	-7,618,377,693.75
1. 提取盈余公积									429,114,716.65		-429,114,716.65		
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者（或股东）的分配											-5,013,376,424.41	-2,605,001,269.34	-7,618,377,693.75
4. 其他													
（四）所有者权益内部结转													
1. 资本公积转增资本（或股本）													
2. 盈余公积转增资本（或股本）													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 设定受益计划变动额结转留存收益													
5. 其他													
（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	11,895,029,098.00		6,500,000,000.00		15,245,592,061.63		161,336,748.01		3,561,394,561.85		84,559,163,444.67	64,571,840,114.77	186,494,356,028.93

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

**保利发展控股集团股份有限公司**  
**合并所有者权益变动表（续）**  
**2018 年度**  
**（除特别注明外，金额单位均为人民币元）**

项目	上期												
	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	所有者权益合计
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润		
	优先股	永续债	其他										
一、上年年末余额	11,857,812,078.00				14,886,679,093.79		6,225,189.54		2,779,005,924.92		59,553,064,300.29	28,820,028,489.27	117,902,815,075.81
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年初余额	11,857,812,078.00				14,886,679,093.79		6,225,189.54		2,779,005,924.92		59,553,064,300.29	28,820,028,489.27	117,902,815,075.81
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	628,983.00		5,000,000,000.00		681,779,895.82		259,724,666.29		353,273,920.28		11,544,875,021.37	22,420,114,020.57	40,260,396,507.33
（一）综合收益总额							259,724,666.29				15,633,557,875.88	4,060,319,796.54	19,953,602,338.71
（二）所有者投入和减少资本	628,983.00		5,000,000,000.00		681,779,895.82							21,068,932,222.87	26,751,341,101.69
1. 所有者投入的普通股	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					544,011,696.42								544,011,696.42
（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. 设定受益计划变动额结转留存收益													
5. 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		15,568,458,989.61		265,949,855.83		3,132,279,845.20		71,097,939,321.66	51,240,142,509.84	158,163,211,583.14

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：宋广菊

主管会计工作负责人：刘平

会计机构负责人：周东利

保利发展控股集团股份有限公司  
所有者权益变动表  
2018 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	11,858,441,061.00		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
加: 会计政策变更											
前期差错更正											
其他										288,874,765.85	288,874,765.85
二、本年年初余额	11,858,441,061.00		5,000,000,000.00		15,434,192,273.57		-91,661.75		3,132,279,845.20	10,217,968,344.56	45,642,789,862.58
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)	36,588,037.00		1,500,000,000.00		409,002,498.23		-54,147,404.84		429,114,716.65	-1,151,343,974.53	1,169,213,872.51
(一) 综合收益总额							-54,147,404.84			4,291,147,166.53	4,236,999,761.69
(二) 所有者投入和减少资本	36,588,037.00		1,500,000,000.00		409,002,498.23						1,945,590,535.23
1. 所有者投入的普通股	36,588,037.00				256,482,046.72						293,070,083.72
2. 其他权益工具持有者投入资本			1,500,000,000.00								1,500,000,000.00
3. 股份支付计入所有者权益的金额					110,901,780.88						110,901,780.88
4. 其他					41,618,670.63						41,618,670.63
(三) 利润分配									429,114,716.65	-5,442,491,141.06	-5,013,376,424.41
1. 提取盈余公积									429,114,716.65	-429,114,716.65	
2. 对所有者 (或股东) 的分配										-5,013,376,424.41	-5,013,376,424.41
3. 其他											
(四) 所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本 (或股本)											
2. 盈余公积转增资本 (或股本)											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他											
(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	11,895,029,098.00		6,500,000,000.00		15,843,194,771.80		-54,239,066.59		3,561,394,561.85	9,066,624,370.03	46,812,003,735.09

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

保利发展控股集团股份有限公司  
所有者权益变动表（续）  
2018 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	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. 所有者投入的普通股	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. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 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

## 保利发展控股集团股份有限公司 二〇一八年度财务报表附注

(除特别注明外，本附注金额单位均为人民币元)

### 一、公司基本情况

#### (一) 公司概况

保利发展控股集团股份有限公司（以下简称“公司”或“本公司”）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，联合华美国际投资集团有限公司（原名为“广东华美教育产业集团有限公司”、“广东华美国际投资集团有限公司”，以下简称“华美集团”）和张克强等 16 位自然人，公司改制为股份有限公司，名称变更为“保利房地产股份有限公司”。2006 年 3 月，保利房地产股份有限公司更名为“保利房地产(集团)股份有限公司”。2018 年 10 月，保利房地产(集团)股份有限公司更名为“保利发展控股集团股份有限公司”。

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

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 2018 年 12 月 31 日止，本公司累计发行股本总数 1,189,502.91 万股，注册资本为 1,189,502.91 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。

本财务报表已经公司全体董事于 2019 年 4 月 12 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

本财务报表符合企业会计准则及有关财务会计制度的要求，真实、完整地反映了本公司 2018 年 12 月 31 日的财务状况及 2018 年度的经营成果和现金流量等有关信息。

### (二) 会计期间

本公司的会计期间分为年度和中期，会计年度采用公历年度，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止，会计中期指短于一个完整的会计年度的报告期间。

### (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)/企业年金计划。本公司按职工工资总额的一定比例向当地社会保险机构缴费/年金计划缴费,相应支出计入当期损益或相关资产成本。

#### (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、(二十二) 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) 会计政策和会计估计变更以及差错更正、其他调整的说明

### 1、会计政策变更

#### (1) 会计政策变更的性质、内容和原因

(1) 财政部于 2018 年 6 月 15 日发布了《财政部关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2018〕15 号）以及《关于 2018 年度一般企业财务报表格式有关问题的解读》，对一般企业财务报表格式进行了修订。本集团在资产负债表中，将“应收票据”和“应收账款”重分类至新增的“应收票据和应收账款”中；将“应收利息”、“应收股利”重分类至“其他应收款”中；将“固定资产清理”重分类至“固定资产”中；将“工程物资”重分类至“在建工程”中；将“应付票据”和“应付账款”重分类至新增的“应付票据和应付账款”中；将“应付利息”、“应付股利”重分类至“其他应付款”中；将“专项应付款”重分类至“长期应付款”中；在利润表中，将“管理费用”项下的“研发费用”单独分拆出来。在财务费用项目下分拆“利息费用”和“利息收入”明细项目；企业按照相关规定

采用追溯调整法，对可比会计期间的比较数据进行相应调整。

(2) 财政部于 2017 年 6 月 12 日发布了《企业会计准则解释第 9 号——关于权益法下投资净损失的会计处理》、《企业会计准则解释第 10 号-关于以使用固定资产产生的收入为基础的折旧方法》、《企业会计准则解释第 11 号-关于以使用无形资产产生的收入为基础的摊销方法》以及《企业会计准则解释第 12 号-关于关键管理人员服务的提供方与接受方是否为关联方》，根据该四项会计准则解释规定，自 2018 年 1 月 1 日起实施，除解释 9 号应进行追溯调整外，无需对比较数据进行追溯调整。

**(2) 执行财会（2018）15 号文对当期和各个列报前期财务报表中受影响的项目名称和调整金额**

序号	报表项目	合并资产负债表		
		2017 年 12 月 31 日	重分类金额	重新计量调整金额
1	应收票据	18,250,000.00	-18,250,000.00	
2	应收账款	1,855,010,484.26	-1,855,010,484.26	
3	应收票据及应收账款		1,873,260,484.26	1,873,260,484.26
4	应收利息	124,888.44	-124,888.44	
5	应收股利	705,205,100.00	-705,205,100.00	
6	其他应收款	63,836,458,432.37	705,329,988.44	64,541,788,420.81
7	应付票据	1,357,471,895.07	-1,357,471,895.07	
8	应付账款	45,481,922,481.26	-45,481,922,481.26	
9	应付票据及应付账款		46,839,394,376.33	46,839,394,376.33
10	应付利息	1,014,416,602.95	-1,014,416,602.95	
11	应付股利	377,556,064.00	-377,556,064.00	
12	其他应付款	68,129,694,410.15	1,391,972,666.95	69,521,667,077.10

**2、会计估计变更**

本报告期内无重要会计估计变更。

**3、重要前期差错更正**

本报告期未发生重要的前期会计差错更正事项。

**4、同一控制下企业合并的调整**

公司本期发生同一控制下企业合并，因将成都市保邑房地产开发有限公司纳入合并范围，调整合并财务报表期初归母所有者权益 35,671,694.15 元，少数股东权益 -61,600,528.23 元；因将保利协鑫（徐州）投资开发有限公司纳入合并范围，调整合



并财务报表期初归母所有者权益-92,400,792.35 元，少数股东权益 41,875,467.05 元。

#### 5、上述调整对年初数和上期期末数的影响如下

报表项目	上期期末数 (调整前上期金额)	本期年初数 (调整后上期金额)	调整影响数
			同一控制下企业合并的调整
资产总额	696,451,750,899.16	697,634,668,511.42	1,182,917,612.26
负债总额	538,212,085,156.64	539,471,456,928.28	1,259,371,771.64
归属于母公司所有者权益总额	106,979,798,171.50	106,923,069,073.30	-56,729,098.20
其中：实收资本	11,858,441,061.00	11,858,441,061.00	
其他权益工具	5,000,000,000.00	5,000,000,000.00	
资本公积	15,462,458,989.61	15,568,458,989.61	106,000,000.00
其他综合收益	265,949,855.83	265,949,855.83	
盈余公积	3,132,279,845.20	3,132,279,845.20	
未分配利润	71,260,668,419.86	71,097,939,321.66	-162,729,098.20
少数股东权益	51,259,867,571.02	51,240,142,509.84	-19,725,061.18
营业总收入	146,341,816,125.96	146,658,584,969.06	316,768,843.10
利润总额	25,699,449,329.46	25,716,142,160.68	16,692,831.22
归属于母公司所有者的净利润	15,625,886,183.86	15,633,557,875.88	7,671,692.02
少数股东损益	4,051,313,495.30	4,060,319,796.54	9,006,301.24

#### 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%、10%、11%、16%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%

纳税主体名称	所得税税率
守鸿有限公司	16.50%
ABUNDANT CHOICE INVESTMENTS LIMITED	16.50%
ACTION DRAGON HOLDINGS LIMITED	16.50%
保英（香港）置业有限公司	16.50%
中保信（香港）有限公司	16.50%
中鸿泰（香港）有限公司	16.50%
黄金海岸（香港）置业有限公司	16.50%
泓泰有限公司	0.00%
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%
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%
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%
Poly (UK) Real Estate Development Limited	19.00%
Poly (UK) Real Estate Management Limited	19.00%
Kingston 048 Limited	19.00%
Doncaster 048 Service Pty Ltd ATF Doncaster 048 Trust	30.00%

纳税主体名称	所得税税率
Poly Agency Victoria Pty Ltd	30.00%
Cudgegong 048 Service Pty Ltd ATF Cudgegong 048 Trust	30.00%
Terry 048 Service Pty Ltd ATF Terry 048 Trust	30.00%
Poly (NSW) Development Pty Ltd	30.00%
Buckingham 048 Service Pty Ltd ATF Buckingham 048 Trust	30.00%
Poly (CA) Development Management LLC	按公司所在地政策缴纳
重庆绿城致臻房地产开发有限公司	15%

## (二) 税收优惠

公司的子公司重庆绿城致臻房地产开发有限公司于 2018 年 6 月成功申请蘭园项目（整体）绿色生态小区标识，该绿色生态小区符合《产业结构调整指导目录（2011 年本）（修正）》（中华人民共和国国家发展和改革委员会令 第 21 号）鼓励类第二十二类城市基础设施中第 13 条城镇园林绿化及生态小区建设之规定，根据《关于深入实施西部大开发战略有关税收政策问题的通知》（财税〔2011〕58 号）之规定，企业所得税减按 15% 税率计算缴纳。

## 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	3,577,886.90	4,743,124.87
银行存款	113,068,186,753.32	67,978,100,966.16
其他货币资金	359,522,371.85	68,073,141.05
合计	113,431,287,012.07	68,050,917,232.08
其中：存放在境外的款项总额	1,203,906,781.09	1,712,739,626.94

其他说明：截至 2018 年 12 月 31 日，其他货币资金中人民币 355,649,560.13 元为本公司履约保证金存款，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	387,132,576.96	131,548,826.40
合计	387,132,576.96	131,548,826.40

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) 应收票据及应收账款

项目	期末余额	年初余额
----	------	------

项目	期末余额	年初余额
应收票据	37,960,000.00	18,250,000.00
应收账款	2,005,854,498.31	1,855,010,484.26
合计	2,043,814,498.31	1,873,260,484.26

## 1、 应收票据情况

### (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
商业承兑汇票	37,960,000.00	16,590,000.00
合计	37,960,000.00	18,250,000.00

(2) 期末公司无已质押的应收票据。

## 2、 应收账款情况

### (1) 应收账款分类披露

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	2,111,425,787.69	100.00	105,571,289.38	5.00	2,005,854,498.31
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款					
合计	2,111,425,787.69	/	105,571,289.38	/	2,005,854,498.31

续表：

类别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款					
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

(2) 期末无单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款。

(3) 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款

采用余额百分比法或其他组合方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)	1,531,926,744.68	76,596,337.23	5.00
1-2 年 (含 2 年)	375,551,278.65	18,777,563.93	5.00
2-3 年 (含 3 年)	185,236,716.14	9,261,835.81	5.00
3 年以上	18,711,048.22	935,552.41	5.00
合计	2,111,425,787.69	105,571,289.38	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。

(4) 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 8,939,158.63 元。

(5) 本期无实际核销的应收账款。

(6) 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 538,840,720.33 元，占应收账款期末余额合计数的比例为 25.52%，相应计提的坏账准备期末余额为 26,942,036.02 元。

(7) 本期无因金融资产转移而终止确认的应收账款。

(四) 预付款项

1、预付款项按账龄列示

账龄	期末余额		年初余额	
	账面余额	比例 (%)	账面余额	比例 (%)
1 年以内	13,966,811,542.33	53.63	40,783,927,502.83	75.18
1 至 2 年	4,287,247,541.36	16.46	5,704,109,513.66	10.52
2 至 3 年	4,237,401,874.02	16.27	4,366,569,672.22	8.05
3 年以上	3,553,471,309.27	13.64	3,388,487,744.00	6.25
合计	26,044,932,266.98	100.00	54,243,094,432.71	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，预付土地款、

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项情况

预付对象	期末余额	占预付款期末余额合计数的比例 (%)
广州市洗村实业有限公司	2,772,306,000.00	10.64
广州市土地开发中心	1,614,990,000.00	6.20
广州公共资源交易中心	1,407,400,000.00	5.40
惠州市公共资源交易中心博罗分中心	788,137,911.00	3.03
太原公共资源拍卖中心有限公司	717,100,000.00	2.75
合计	7,299,933,911.00	28.02

## (五) 其他应收款

项目	期末余额	年初余额
应收利息	8,862,300.78	124,888.44
应收股利	148,526,866.02	705,205,100.00
其他应收款	119,195,011,578.60	63,836,458,432.37
合计	119,352,400,745.40	64,541,788,420.81

### 1、 应收利息情况

项目	期末余额	年初余额
应收贷款利息	2,149,800.78	124,888.44
定期存款	6,712,500.00	
合计	8,862,300.78	124,888.44

其他说明：无重要逾期利息。

### 2、 应收股利情况

#### (1) 应收股利明细

项目	期末余额	年初余额
郴州市乾嘉盛房地产有限公司	132,175,479.64	153,788,000.00
杭州金睦房地产开发有限公司	11,870,000.00	
长沙永峰房地产开发有限公司	3,489,639.01	341,545,000.00
佛山信保晨雅股权投资合伙企业（有限合伙）	991,747.37	
南京学尚置业有限公司		203,872,100.00
武汉保利金砾房地产开发有限公司		6,000,000.00
合计	148,526,866.02	705,205,100.00

(2) 期末无重要的账龄超过 1 年的应收股利。

### 3、 其他应收款

#### (1) 其他应收款分类披露：

种类	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	110,845,211,774.48	92.65			110,845,211,774.48
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	8,789,262,951.71	7.35	439,463,147.59	5.00	8,349,799,804.12
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合计	119,634,474,726.19	100.00	439,463,147.59	/	119,195,011,578.60

#### 续表：

种类	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	55,983,576,919.62	87.13			55,983,576,919.62
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	8,266,191,066.06	12.87	413,309,553.31	5.00	7,852,881,512.75
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合计	64,249,767,985.68	100.00	413,309,553.31	/	63,836,458,432.37

#### (2) 期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款：

其他应收款（按单位）	期末余额			
	其他应收款	坏账准备	计提比例	计提理由
上海华轶实业有限公司（“上海华轶”）	4,570,471,082.44			注 2
佛山保利兴泰房地产开发有限公司（“佛山兴泰”）	3,232,541,343.30			注 2
保利（香港）控股有限公司（“香港控股”）	2,810,908,210.12			注 4
广东葛洲坝房地产开发有限公司（“广东葛洲坝”）	2,575,044,710.57			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
杭州保泓房地产开发有限公司（“杭州保泓”）	2,082,663,907.96			注 2
北京和信兴泰房地产开发有限公司（“和信兴泰”）	2,043,264,528.92			注 2
漳州中世置业有限公司（“漳州中世”）	1,846,767,930.89			注 2
武汉林岸置业有限公司（“武汉林岸”）	1,751,833,145.58			注 2
杭州滨保实业有限公司（“杭州滨保”）	1,672,342,650.00			注 2
北京碧和信泰房地产开发有限公司（“北京碧和信泰”）	1,590,787,012.86			注 2

其他应收款（按单位）	期末余额			
	其他应收款	坏账准备	计提比例	计提理由
庭瑞集团有限公司（“庭瑞集团”）	1,589,427,756.22			注 1
广州新合房地产有限责任公司（“广州新合”）	1,517,816,025.00			注 2
鹤山市共和碧桂园房地产开发有限公司（“鹤山碧桂园”）	1,513,979,818.25			注 1
南方财经置业（广州）有限公司（“南方财经”）	1,407,306,380.00			注 2
融创华北区域房地产集团有限公司（“融创华北”）	1,347,500,000.00			注 1
广州穗海置业有限公司（“广州穗海”）	1,253,750,000.00			注 2
武汉汉阳造地产开发有限公司（“武汉汉阳造”）	1,229,732,328.85			注 1
武汉滨江臻毅置业有限公司（“武汉滨江臻毅”）	1,205,551,850.86			注 2
南京矿利金房地产开发有限公司（“南京矿利金”）	1,189,350,000.00			注 2
北京博睿宏业房地产开发有限公司（“北京博睿宏业”）	1,188,982,737.99			注 2
上海暄熹房地产开发有限公司（“上海暄熹”）	1,183,964,671.30			注 2
拉萨锐旭企业管理合伙企业（有限合伙）（“拉萨锐旭”）	1,180,373,953.95			注 2
广州诚品置业有限公司（“广州诚品置业”）	1,177,120,132.64			注 2
广州冠华房地产开发有限公司（“广州冠华”）	1,127,700,000.00			注 1
福州市鸿腾房地产开发有限公司（“福州鸿腾”）	1,096,995,151.83			注 2
青岛源城临港房地产开发有限公司（“青岛源城临港”）	1,051,280,000.00			注 2
北京融创恒基地产有限公司（“融创恒基”）	1,044,958,502.42			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”）	1,015,840,918.09			注 2
佛山市南海海德投资有限公司（“南海海德”）	1,005,878,788.88			注 1
西藏信保股权投资合伙企业（有限合伙）（“西藏信保”）	966,923,665.52			注 1
南京新保弘房地产有限公司（“南京新保弘”）	960,547,496.26			注 2
深圳市恒地投资有限公司（“深圳恒地”）	954,985,024.00			注 1
重庆央鼎置业有限公司（“重庆央鼎”）	917,369,297.28			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
上海天艺文化投资发展有限公司（“上海天艺文化”）	870,120,731.23			注 2
诺楠紫乐轩置业（惠州）有限公司（“诺楠紫乐轩”）	854,846,867.43			注 2
上海融创房地产开发集团有限公司（“上海融创”）	833,166,600.00			注 1
佛山信保葆华股权投资合伙企业（有限合伙）（“信保葆华”）	800,063,517.60			注 1
成都市西汇投资有限公司	800,000,000.00			注 5
北京潭栢兴业房地产开发有限公司（“北京潭栢兴业”）	759,949,729.39			注 2
无锡万筑房地产有限公司（“无锡万筑”）	749,738,000.00			注 1
武汉宝山汇城置业有限公司（“武汉宝山”）	739,050,000.00			注 2
洛阳都利置业有限公司（“洛阳都利”）	737,353,053.92			注 2
北京未来科学城发展集团有限公司（“北京未来科学城”）	708,567,362.68			注 1
揭阳祥越实业投资有限公司（“揭阳祥越”）	697,554,590.00			注 2
无锡融利房地产开发有限公司（“无锡融利”）	688,145,267.91			注 2
深圳金华阳投资有限公司（“深圳金华阳”）	684,508,112.51			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
福州中泓盛实业有限公司（“福州中泓盛”）	677,272,000.00			注 2
北京首都开发股份有限公司（“首开股份”）	674,426,313.61			注 1
成都市昊峰房地产开发有限公司（“成都昊峰”）	671,768,245.00			注 1
成都市常鑫房地产开发有限公司（“成都常鑫”）	668,437,877.49			注 1
广州增城区润昱置业有限公司（“增城润昱”）	643,472,258.40			注 1
天津市宁河区兴宁建设投资集团有限公司（“天津兴宁建设”）	610,000,000.00			注 1
广东五原集团有限公司（“广东五原”）	597,932,682.82			注 1
无锡润泰置业有限公司（“无锡润泰”）	595,271,421.20			注 2
北京远和置业有限公司（“北京远和”）	592,033,280.61			注 2
佛山市中交保利房地产有限公司（“佛山中交”）	583,103,050.00			注 2
济南元贺置业有限公司（“济南元贺”）	573,248,910.46			注 2
南京汇隆房地产有限公司（“南京汇隆”）	568,980,198.39			注 2
成都佳逊投资有限公司（“成都佳逊”）	566,059,958.06			注 1
澄江益邦投资有限公司（“澄江益邦”）	554,209,420.75			注 1
福州世茂世睿置业有限公司（“福州世茂世睿”）	553,127,104.87			注 2
天津保创房地产开发有限公司（“天津保创”）	531,688,811.75			注 2
深圳联新投资管理有限公司（“深圳联新”）	530,600,000.00			注 1
广州绿嵘房地产开发有限公司（“广州绿嵘”）	529,117,738.16			注 2
广州市保瑞房地产开发有限公司（“广州保瑞”）	519,373,316.52			注 2
南京盛利置业有限公司（“南京盛利”）	516,511,306.37			注 2
佛山市顺德区龙光润悦房地产有限公司（“顺德龙光润悦”）	512,732,870.56			注 2
广州市凯胜投资有限公司（“广州凯胜”）	506,726,166.67			注 1
福州世茂泽欣房地产开发有限公司（“福州世茂泽欣”）	505,176,700.00			注 2
广州保丰置业有限公司（“广州保丰”）	495,785,000.00			注 2
西藏东轩企业管理合伙企业（有限合伙）（“西藏东轩”）	482,639,967.23			注 2
广州润嘉置业有限公司（“润嘉置业”）	475,980,000.00			注 2
福州傲霖企业管理有限公司（“福州傲霖”）	475,191,000.00			注 2
成都泰安融城企业管理有限公司（“泰安融城”）	474,433,049.75			注 1
连云港市房地产交易管理服务有限公司	471,026,170.55			注 3
北京南悦房地产开发有限公司（“北京南悦”）	467,918,483.51			注 2
重庆旭庭企业管理咨询有限公司（“重庆旭庭”）	466,963,400.72			注 1
珠海保川股权投资基金合伙企业（有限合伙）（“珠海保川”）	463,784,296.53			注 2
北京创世瑞新房地产开发有限公司（“北京创世瑞新”）	463,557,403.84			注 2
青岛源诚西海岸置业有限公司（“青岛西海岸”）	455,590,000.00			注 2
厦门市欣东联房地产开发有限公司（“厦门欣东”）	455,056,997.24			注 2
广州穗阳置业有限公司（“广州穗阳”）	451,704,831.63			注 2
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

保利发展控股集团股份有限公司  
2018 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
中天美好集团有限公司（“中天美好”）	432,000,000.00			注 1
北京融筑房地产开发有限公司（“北京融筑”）	430,400,915.98			注 2
中铁房地产集团华东有限公司（“中铁华东”）	426,524,248.44			注 1
广东名冠集团有限公司（“广东名冠”）	416,030,136.14			注 1
广州碧臻房地产开发有限公司（“广州碧臻”）	413,971,029.29			注 1
北京金良兴业房地产开发有限公司（“北京金良兴业”）	407,309,896.54			注 2
成都市金泽鑫悦房地产开发有限公司（“成都金泽鑫悦”）	406,742,797.68			注 2
佛山信保东信股权投资合伙企业（有限合伙）（“信保东信”）	384,175,249.99			注 1
北京屹泰房地产开发有限公司（“北京屹泰”）	379,036,588.04			注 2
邯郸市美融房地产开发有限公司（“邯郸美融”）	376,879,037.80			注 2
佛山市南海欣特利贸易有限公司（“南海欣特利”）	374,500,000.00			注 1
杭州滨江房产集团股份有限公司（“杭州滨江”）	363,000,000.00			注 1
深圳安创投资管理有限公司（“深圳安创”）	363,000,000.00			注 1
成都兴光工业科技有限公司（“成都兴光工业”）	362,979,471.33			注 1
佛山市骏隆房地产有限公司（“佛山骏隆”）	362,733,848.84			注 2
甘肃浩源投资有限公司（“甘肃浩源”）	350,898,000.00			注 1
湖南新天地投资控股集团有限公司（“湖南新天地”）	349,345,061.61			注 2
佛山市南海恒城致远投资有限公司（“佛山南海恒城”）	343,000,000.00			注 1
武汉二零四九集团有限公司（“武汉二零四九集团”）	342,000,000.00			注 1
天津顺集置业有限公司（“天津顺集”）	332,357,908.12			注 2
上海银都实业（集团）有限公司（“上海银都”）	331,720,508.19			注 1
科创（青岛）科技园投资发展有限公司（“科创青岛”）	324,831,429.33			注 2
南京锐灏房地产开发有限公司（“南京锐灏”）	309,375,457.20			注 2
青岛开投置业发展有限公司（“青岛开投”）	306,285,000.00			注 2
沈阳金地风华房地产开发有限公司（“沈阳金地风华”）	306,125,586.89			注 2
青岛合富锦城置业有限公司（“青岛合富”）	306,119,354.06			注 1
海门市鼎熹置业有限公司（“海门鼎熹”）	304,669,094.78			注 2
南京裕鸿房地产开发有限公司（“南京裕鸿”）	300,582,975.00			注 2
绍兴保骏置地有限公司（“绍兴保骏”）	296,098,392.78			注 2
东莞市润地房地产有限公司（“东莞润地”）	295,024,000.00			注 2
天津正晟房地产开发有限公司（“天津正晟”）	292,494,770.90			注 2
绿地集团合肥紫峰置业有限公司（“合肥紫峰”）	287,099,914.90			注 1
西安通和实业集团有限公司（“西安通和”）	284,458,000.00			注 1
广州市时代胜誉投资有限公司（“时代胜誉”）	278,966,800.00			注 1
万科（重庆）企业有限公司（“万科（重庆）”）	276,418,147.59			注 1
南京朗乾置业有限公司（“南京朗乾”）	276,187,927.60			注 2
海南碧桂园房地产开发有限公司（“海南碧桂园”）	274,321,101.67			注 1

保利发展控股集团股份有限公司  
2018 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
佛山信保悦雅股权投资合伙企业（有限合伙）（“信保悦雅”）	262,130,177.78			注 1
珠海市昱晖房地产开发有限公司（“珠海昱晖”）	255,512,016.95			注 2
上海融创绿城投资控股有限公司（“上海融创绿城”）	254,800,000.00			注 1
中山祥盛房地产开发有限公司（“中山祥盛”）	253,974,430.91			注 2
珠海九洲控股集团有限公司（“珠海九洲”）	250,000,000.00			注 1
北京腾泰亿远置业有限公司（“北京腾泰亿远”）	246,000,000.00			注 2
天津和晟房地产开发有限公司（“天津和晟”）	244,427,032.63			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
北京致泰房地产开发有限公司（“北京致泰”）	241,263,187.40			注 2
沧鑫（厦门）置业有限公司（“厦门沧鑫”）	239,820,000.00			注 2
福建省涵城领域房地产开发有限公司（“福建涵城”）	228,000,000.00			注 1
沧州御景房地产开发有限公司（“沧州御景”）	225,198,901.00			注 1
广州甘蔗糖业研究所海南甘蔗育种场	220,995,580.65			注 5
佛山顺德晟鸿投资有限公司（“佛山晟鸿”）	220,505,000.00			注 2
佛山市信保瑞轩企业管理有限公司（“信保瑞轩”）	219,783,930.66			注 1
山西凰泰元兴房地产开发有限公司（“凰泰元兴”）	218,240,312.50			注 1
徐州碧城房地产开发有限公司（“徐州碧城”）	216,590,764.75			注 2
南京荣盛置业有限公司（“南京荣盛”）	215,600,000.00			注 1
华尚宏远（天津）房地产开发有限公司（“华尚宏远”）	215,012,494.73			注 2
武汉泰达诚悦置业有限公司（“武汉泰达”）	211,246,825.79			注 2
南京善杰义房地产开发有限公司（“南京善杰义”）	206,080,540.29			注 2
中航里城（香港）有限公司（“中航里城(香港)”）	200,000,000.00			注 1
武汉海纳汇投资有限公司（“武汉海纳汇”）	199,999,989.59			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”）	196,835,402.89			注 2
成都华侨城创盈企业管理有限公司（“成都创盈”）	195,086,716.75			注 1
佛山信保东利股权投资合伙企业（有限合伙）（“信保东利”）	190,301,533.80			注 1
徐州市住房置业担保有限公司	189,384,370.46			注 3
北京海盈房地产开发有限公司（“北京海盈”）	187,893,145.14			注 2
北京金丰置业有限公司（“北京金丰”）	186,856,287.44			注 2
郑州瑞达资产管理有限公司（“郑州瑞达”）	185,839,248.06			注 1
万科企业股份有限公司（“万科股份”）	180,000,000.00			注 1
长春中金华安房地产开发有限公司（“长春中金华安”）	179,044,484.31			注 1
广州百利投资发展有限公司（“广州百利”）	175,547,579.29			注 1
河北联创投资有限公司（“河北联创”）	170,383,058.90			注 1
广州保奥房地产开发有限公司（“广州保奥”）	167,054,026.37			注 2
南京正荣德信房地产开发有限公司（“南京正荣德信”）	164,281,200.00			注 1
台州富高置业有限公司（“台州富高”）	162,426,000.00			注 2

其他应收款（按单位）	期末余额			
	其他应收款	坏账准备	计提比例	计提理由
三亚不夜城置业有限公司（“三亚不夜城”）	161,881,090.81			注 2
无锡致弘置业有限公司（“无锡致弘”）	160,187,574.20			注 2
徐州顺祥置业有限公司（“徐州顺祥”）	160,021,395.90			注 2
海南台达旅业开发有限公司（“海南台达”）	159,533,100.00			注 2
佛山市兴鹏房地产开发有限公司（“佛山兴鹏”）	157,070,987.90			注 1
成都万锦南府置业有限公司（“成都万锦南府”）	156,000,000.00			注 2
Full Star Properties, LLC（“Full Star”）	154,083,929.55			注 2
重庆葆昌房地产开发有限公司（“重庆葆昌”）	152,430,563.39			注 2
清远市晟世投资置业有限公司（“清远晟世”）	152,199,452.01			注 1
广东华志达科技投资有限公司（“广东华志达”）	150,617,986.15			注 1
佛山市高明区美玖房地产开发有限公司（“佛山高明美玖”）	149,476,363.14			注 2
佛山顺德智鑫投资有限公司（“顺德智鑫”）	149,420,418.64			注 2
徐州金碧房地产开发有限公司（“徐州金碧”）	148,784,855.24			注 2
武汉二零四九新港城建设有限公司（“武汉二零四九新港城”）	148,000,000.00			注 2
张家港市美好置业有限公司（“张家港美好置业”）	147,537,500.00			注 1
汤阴县碧桂园房地产开发有限公司（“汤阴碧桂园”）	146,636,070.00			注 2
南京华光银河湾置业有限公司（“南京华光”）	146,434,186.00			注 1
沈阳和悦投资有限公司（“沈阳和悦”）	145,538,161.38			注 2
嘉兴华灿股权投资基金合伙企业（有限合伙）（“嘉兴华灿”）	144,999,992.45			注 2
嘉兴德业股权投资基金合伙企业（有限合伙）（“嘉兴德业”）	144,011,392.51			注 2
合肥旭荣置业有限公司（“合肥旭荣”）	143,549,957.45			注 1
天津万锦晟祥房地产开发有限公司（“天津万锦晟祥”）	133,822,157.26			注 2
佛山信保光晟股权投资合伙企业（有限合伙）（“信保光晟”）	133,453,848.95			注 1
珠海利庆投资合伙企业（有限合伙）（“珠海利庆”）	133,033,000.00			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”）	127,107,706.20			注 1
广东省湛江航运集团有限公司（“湛江航运”）	124,087,846.52			注 1
徐州铭创置业有限公司（“徐州铭创”）	123,785,000.00			注 2
珠海润槟股权投资合伙企业（有限合伙）（“珠海润槟”）	121,021,074.14			注 2
珠海市昱恒房地产开发有限公司（“珠海昱恒”）	119,772,611.00			注 2
宜昌光盛纺织有限公司（“宜昌光盛”）	119,400,000.00			注 1
佛山信保佳昊股权投资合伙企业（有限合伙）（“信保佳昊”）	118,227,043.41			注 1
东莞市景源房地产开发有限公司（“东莞景源”）	117,953,265.00			注 2
西藏宏耀企业管理合伙企业（有限合伙）（“西藏宏耀”）	117,215,406.06			注 2
广州市海珠区琶洲街琶洲经济联合社（“琶洲经济联合社”）	116,443,000.00			注 1
佛山晟鑫投资有限公司（“佛山晟鑫”）	114,006,225.89			注 2
新津悦雅房地产开发有限公司（“新津悦雅”）	111,618,384.50			注 2
茂名市聚康物业管理有限公司（“茂名聚康”）	111,371,244.35			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
南昌伽彘贸易有限公司（“南昌伽彘”）	108,182,865.17			注 1
太原晋善房地产开发有限公司（“太原晋善”）	107,728,205.00			注 2
合肥旭辉企业管理有限公司（“合肥旭辉”）	106,781,200.00			注 1
深圳市里城投资发展有限公司（“深圳里城”）	104,202,323.20			注 1
台州保宸置业有限公司（“台州保宸”）	103,849,885.32			注 2
广东华宇建筑工程有限公司（“广东华宇”）	103,421,897.68			注 1
黄志豪	102,761,315.46			注 1
广州合锦嘉苑房地产开发有限公司（“广州合锦嘉苑”）	101,507,459.59			注 2
联发集团南昌联宏房地产发展有限公司（“南昌联宏”）	100,450,000.00			注 1
佛山市南海区大沥镇河西村溪一股份合作经济社	100,000,000.00			注 5
佛山市南海区大沥镇河西经济联合社	100,000,000.00			注 5
合计	110,845,211,774.48			

注 1：广东葛洲坝、庭瑞集团、鹤山碧桂园、融创华北、武汉汉阳造、广州冠华、融创恒基、南海海德、深圳恒地、南京鑫辉盛、上海融创、无锡万筑、北京未来科学城、深圳金华阳、首开股份、成都昊峰、成都常鑫、增城润昱、天津兴宁建设、广东五原、成都佳逊、澄江益邦、深圳联新、广州凯胜、泰安融城、重庆旭庭、佛山恒城置业、中天美好、中铁华东、广东名冠、广州碧臻、南海欣特利、杭州滨江、深圳安创、成都兴光工业、甘肃浩源、佛山南海恒城、武汉二零四九集团、上海银都、青岛合富、合肥紫峰、西安通和、时代胜誉、万科（重庆）、海南碧桂园、上海融创绿城、珠海九洲、福建涵城、沧州御景、凰泰元兴、南京荣盛、中航里城(香港)、武汉海纳汇、成都创盈、郑州瑞达、万科股份、长春中金华安、广州百利、河北联创、南京正荣德信、佛山兴鹏、清远晟世、广东华志达、张家港美好置业、南京华光、合肥旭荣、湛江航运、宜昌光盛、琶洲经济联合社、茂名聚康、南昌伽彘、合肥旭辉、深圳里城、广东华宇、黄志豪、南昌联宏均为本公司子公司的合作方股东；西藏信保、信保葆华、信保东信、信保悦雅、信保瑞轩、信保东利、信保光晟、广州信保东宏、信保佳吴为本公司子公司的合作方股东同时为联营企业；在子公司有资金结余的情况下，为提高资金使用效益，各方股东按约定比例调出资金使用，由于股东之间相互制约、权利义务对等，因而未计提坏账准备。

注 2：上海华辕、佛山兴泰、葛矿利南京、杭州保泓、和信兴泰、漳州中世、武汉林岸、杭州滨保、北京碧和信泰、广州新合、南方财经、广州穗海、武汉滨江臻毅、南京矿利金、北京博睿宏业、上海暄熹、拉萨锐旭、广州诚品置业、福州鸿腾、青岛源城临港、信保宁泰、南京新保弘、重庆央鼎、上海天艺文化、诺楠紫乐轩、北京潭栢兴业、武汉宝山、洛阳都利、揭阳祥越、无锡融利、福州中泓盛、无锡润泰、北京远

和、佛山中交、济南元贺、南京汇隆、福州世茂世睿、天津保创、广州绿嵘、广州保瑞、南京盛利、顺德龙光润悦、福州世茂泽欣、广州保丰、西藏东轩、润嘉置业、福州傲霖、北京南悦、珠海保川、北京创世瑞新、青岛西海岸、厦门欣东、广州穗阳、北京融筑、北京金良兴业、成都金泽鑫悦、北京屹泰、邯郸美融、佛山骏隆、湖南新天地、天津顺集、科创青岛、南京锐灏、青岛开投、沈阳金地风华、海门鼎熹、南京裕鸿、绍兴保骏、东莞润地、天津正晟、南京朗乾、珠海昱晖、中山祥盛、北京腾泰亿远、天津和晟、顺德万科、北京致泰、厦门沧銮、佛山晟鸿、徐州碧城、华尚宏远、武汉泰达、南京善杰义、大岭山房地产、北京海盈、北京金丰、广州保奥、台州富高、三亚不夜城、无锡致弘、徐州顺祥、海南台达、成都万锦南府、Full Star、重庆葆昌、佛山高明美玖、顺德智鑫、徐州金碧、武汉二零四九新港城、汤阴碧桂园、沈阳和悦、嘉兴华灿、嘉兴德业、天津万锦晟祥、珠海利庆、徐州铭创、珠海润槟、珠海昱恒、东莞景源、西藏宏耀、佛山晟鑫、新津悦雅、太原晋善、台州保宸、广州合锦嘉苑为公司的参股企业；公司按照相关项目合作协议，按约定比例投入款项，期末采用个别认定法进行减值测试，由于公司能有效参与上述合营企业与联营企业的经营管理，且其开发的房地产项目具有较好的经济效益，因而未计提坏账准备。

注 3：受个别地方政策影响，房款回笼资金需放至房管局指定监管账户，达到工程进度后陆续返还，无坏账风险，因而未计提坏账准备。

注 4：公司收购公司实际控制人保利集团持有的保利(香港)控股有限公司 50% 股权，并按照 50% 的持股比例承接香港控股应偿还保利集团的股东借款本金和应付未付利息 2,810,908,210.12 元。香港控股为同受保利集团控制的公司，无坏账风险，因而未计提坏账准备。

注 5：项目前期垫付费用，待项目公司成立，转入项目公司；无坏账风险，因而未计提坏账准备。

(3) 采用余额百分比法或其他组合方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)	4,508,791,198.64	225,439,559.93	5.00
1-2 年 (含 2 年)	2,140,172,363.33	107,008,618.17	5.00
2-3 年 (含 3 年)	1,040,102,951.84	52,005,147.59	5.00
3 年以上	1,100,196,437.90	55,009,821.90	5.00
合计	8,789,262,951.71	439,463,147.59	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。

(4) 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 27,992,188.08 元。

(5) 本期无实际核销的其他应收款情况。

(6) 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	35,721,735,256.23	27,099,093,988.29
联营合营企业及关联单位往来款	75,096,332,135.38	32,036,961,367.22
其他	8,816,407,334.58	5,113,712,630.17
合计	119,634,474,726.19	64,249,767,985.68

(7) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
上海华辇实业有限公司	投入合营企业的项目开发资金往来	4,570,471,082.44	1 年以内	3.82	
佛山保利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	3,232,541,343.30	1 年以内	2.70	
保利(香港)控股有限公司	收购香港控股股权所承接的债权及应付未付利息	2,810,908,210.12	1 年以内	2.35	
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	2,575,044,710.57	1 年以内或 2 至 3 年	2.15	
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 至 2 年	1.79	
合计	/	15,331,365,346.43	/	12.81	

## (六) 存货

### 1、 存货分类

项目	期末余额			年初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	431,234,110,515.87	2,437,632,211.18	428,796,478,304.69	393,090,315,787.11	130,582,612.35	392,959,733,174.76
开发产品	45,873,442,400.49	225,195,178.48	45,648,247,222.01	46,887,300,254.72	228,565,937.99	46,658,734,316.73
原材料	6,924,471.48		6,924,471.48	13,851,550.96		13,851,550.96
库存商品	11,558,864.92		11,558,864.92	27,245,411.31		27,245,411.31
低值易耗品	41,876,838.08		41,876,838.08	9,600,234.88		9,600,234.88
合计	477,167,913,090.84	2,662,827,389.66	474,505,085,701.18	440,028,313,238.98	359,148,550.34	439,669,164,688.64

(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
广州保利天悦	2010 年 12 月	2019 年 6 月	1,852,364.00	249,506,509.97	3,586,497,807.75
广州保利罗兰国际	2017 年 6 月	2020 年 12 月	637,705.06	263,501,750.50	5,035,655,070.51
广州保利大都汇	2013 年 9 月	2021 年 6 月	371,449.35	375,336,583.61	375,297,904.36
广州保利桃花源	2016 年 6 月	2020 年 6 月	166,848.00	412,997,294.11	683,025,844.88
广州保利创融广场	2016 年 6 月		293,610.47		1,937,138,220.75
广州保利中融广场	2016 年 6 月		293,083.61		1,949,168,558.01
广州保利中航城		2022 年 6 月	444,041.00	1,350,205,836.28	2,923,111,030.34
广州保利鱼珠项目	2016 年 12 月	2023 年 6 月	547,644.90	5,369,164,881.16	3,632,143,114.45
广州保利葛洲坝海德公馆	2016 年 6 月		371,236.33		1,756,111,853.10
广州保利广钢 206 项目	2019 年 6 月	2020 年 10 月	522,364.00	4,314,834,094.46	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	3,700,178,785.75	4,364,428,364.24
广州南沙电商港项目	2016 年 6 月	2020 年 12 月	825,043.00	6,283,538,021.72	456,439,116.39
广州保利星海小镇	2016 年 12 月		281,746.99		1,261,013,704.70
广州保利 i 立方	2016 年 12 月	2019 年 6 月	154,901.95	742,027,455.72	1,459,554,636.45
广州保利和光晨樾	2017 年 12 月	2020 年 6 月	558,035.00	4,080,420,840.99	3,748,757,839.34
广州保利 i 立方 plus	2017 年 12 月	2020 年 10 月	57,477.89	279,603,454.75	321,717,494.39
广州保利广钢 219 项目	2019 年 6 月	2020 年 12 月	382,057.07	3,353,288,815.02	2,473,936,212.83
广州保利思泰花园	2018 年 6 月	2020 年 12 月	184,943.35	942,929,994.19	947,569,288.50
广州保利蕉门岛南项目	2018 年 6 月	2020 年 12 月	179,020.75	859,931,920.42	888,344,142.28
广州保利塔岗项目	2017 年 12 月	2020 年 1 月	116,523.00	90,179,001.69	
广州保利从化区江埔果场项目	2018 年 6 月	2022 年 12 月	980,821.57	5,046,512,461.70	4,746,960,000.00
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	1,414,916,573.23	1,337,133,333.73
广州保利增城东部枢纽经济总部项目	2019 年 6 月	2022 年 7 月	607,475.97	2,836,116,423.65	1,263,000,000.00
广州保利增城区小楼大院二期项目	2019 年 6 月	2020 年 3 月	28,224.98	89,655,895.74	
广州保利从化区江埔街江村项目	2019 年 6 月	2021 年 8 月	309,022.81	1,422,580,000.00	
广州保利小新塘项目	2018 年 6 月	2022 年 4 月	1,222,795.12	5,048,170,179.35	3,186,678,801.06
中山保利春天里	2012 年 1 月	2020 年 6 月	396,560.00	338,079,430.23	804,058,367.82
中山保利国际广场	2012 年 5 月	2020 年 6 月	742,849.89	240,510,072.35	740,903,498.38
中山保利香槟国际	2017 年 12 月	2020 年 12 月	90,439.70	480,783,375.97	331,267,472.36
中山保利领岸花园	2017 年 12 月	2020 年 12 月	438,794.57	2,425,631,024.04	2,113,007,464.35
珠海保利海上五月花	2013 年 12 月		397,864.70		501,157,894.32
珠海保利国际广场	2014 年 9 月		398,261.00		1,598,268,859.14
珠海碧桂园保利海悦天境花园	2017 年 12 月	2020 年 4 月	95,510.20	551,032,818.41	464,095,972.21
珠海保利横琴新区十字门大道东侧项目	2019 年 6 月	2021 年 3 月	180,832.81	715,174,632.44	
珠海保利茉莉花园 (原白蕉镇桥湖路东项目)	2018 年 6 月	2020 年 11 月	184,861.99	929,019,413.72	861,820,031.53
珠海保利百合花园 (原白蕉镇桥湖路西项目)	2018 年 6 月	2020 年 11 月	35,548.78	197,215,525.10	174,462,589.19



保利发展控股集团股份有限公司  
2018 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
珠海九州保利天和	2017 年 6 月	2023 年 12 月	1,505,187.00	10,443,412,856.79	11,255,321,559.66
珠海保利碧桂园海棠花园	2018 年 6 月	2020 年 4 月	151,449.52	758,464,982.98	758,187,581.73
南昆山保利锦里	2014 年 6 月	2019 年 6 月	158,368.11	112,744,406.59	426,066,678.30
汕头保利金平区油龙泉岩项目	2019 年 6 月	2021 年 6 月	178,808.29	674,259,168.99	
汕头保利和府	2017 年 12 月	2020 年 12 月	246,457.12	1,613,087,052.46	1,382,081,242.21
汕尾保利金町湾	2015 年 12 月	2020 年 12 月	416,205.17	471,357,598.78	702,689,057.03
汕尾保利金町湾二期	2018 年 6 月	2020 年 10 月	463,605.00	781,583,851.88	555,790,926.81
汕尾保利大都汇	2018 年 6 月		31,188.92		61,126,105.03
梅州保利公园里	2018 年 6 月	2022 年 8 月	330,702.39	2,632,645,371.76	1,288,263,376.53
梅州保利江南和府	2017 年 12 月		190,466.60		476,454,455.16
深圳保利香槟苑	2017 年 12 月	2020 年 12 月	102,185.26	793,839,070.42	658,368,047.84
佛山保利东湾一期	2012 年 6 月	2019 年 12 月	517,185.99	88,797,103.18	341,623,905.00
佛山保利东湾二期	2010 年 9 月		531,540.44		101,149,312.42
佛山保利紫山花园	2013 年 6 月		201,456.95		53,370,769.15
佛山保利中环	2011 年 5 月	2020 年 6 月	732,204.06	374,031,193.94	446,644,954.55
佛山保利中悦花园	2014 年 9 月	2019 年 6 月	314,674.64	549,063,078.14	417,599,912.16
佛山保利紫山国际	2015 年 3 月	2019 年 6 月	586,644.60	309,761,097.11	385,553,311.02
佛山保利香槟国际	2019 年 6 月	2020 年 12 月	191,560.61	519,683,824.26	630,171,573.78
佛山保利雅苑	2017 年 12 月		69,643.87		569,825,006.98
佛山保利翡翠公馆	2016 年 6 月	2019 年 12 月	279,396.11	1,420,700,568.15	1,565,798,446.20
佛山保利滨湖花园	2016 年 6 月	2019 年 6 月	260,211.23	105,773,018.17	1,004,451,354.21
佛山保利中央公园二期	2017 年 6 月	2022 年 12 月	403,646.41	548,456,116.98	2,202,237,224.07
佛山保利云上	2016 年 12 月	2019 年 12 月	217,588.44	453,911,016.20	333,920,639.26
佛山保利西悦湾	2017 年 6 月	2021 年 12 月	430,632.97	1,656,498,876.06	2,666,501,402.37
佛山保利麓园	2016 年 12 月	2020 年 12 月	162,575.52	662,904,937.16	542,886,199.54
佛山保利美华中心项目	2017 年 12 月	2019 年 12 月	139,078.21	751,907,560.10	632,294,878.50
佛山保利翔海国际	2019 年 6 月	2021 年 6 月	98,041.26	484,048,473.32	414,988,572.93
佛山保利华苑	2018 年 6 月	2020 年 12 月	36,210.80	186,184,833.14	144,642,900.59
佛山保利青年荟项目	2018 年 6 月	2019 年 12 月	89,876.00	448,633,553.35	747,207,533.04
佛山保利兴业渔村项目	2018 年 6 月	2022 年 1 月	94,248.28	174,531,707.98	128,961,108.13
佛山保利顺德区集成项目	2017 年 12 月	2020 年 5 月	106,648.20	391,760,220.57	
佛山保利南海区东平路东侧项目	2018 年 9 月	2021 年 5 月	693,332.29	4,723,969,049.12	
佛山保利芳华苑（原佛罗路南侧项目）	2018 年 9 月	2021 年 5 月	363,067.48	3,257,684,563.60	
佛山保利文玥花园	2017 年 12 月		223,641.87		1,118,369,360.04
佛山保利西山林语（原沧江南路南侧项目）	2018 年 9 月	2021 年 5 月	57,882.39	510,586,839.99	
佛山保利中央公园	2014 年 3 月	2019 年 6 月	481,562.98	1,200,315,459.51	2,100,173,973.18
佛山保利紫晨花园	2019 年 6 月	2021 年 9 月	236,061.13	1,551,869,102.70	
江门鹤山保利中央花园	2016 年 6 月	2020 年 12 月	234,333.51	492,062,819.61	1,340,867,271.81

保利发展控股集团股份有限公司  
2018 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
江门保利西海岸	2017 年 12 月	2022 年 5 月	856,682.84	1,877,567,617.90	1,472,947,506.33
江门保利大都会	2013 年 6 月	2020 年 12 月	857,952.84	656,354,701.33	1,203,697,746.66
江门保利云上西棠	2019 年 6 月	2020 年 7 月	305,711.00	1,549,231,865.92	
江门保利中央公馆	2017 年 6 月	2019 年 12 月	200,569.37	794,630,583.07	548,007,175.05
江门保利悦公馆（蓬江区凤翔路东侧项目）	2019 年 6 月	2021 年 6 月	121,513.92	654,969,339.20	
江门保利古井镇文楼村项目	2018 年 12 月	2021 年 8 月	89,526.75	281,307,260.97	
清远保利花园	2013 年 7 月	2020 年 12 月	376,864.94	454,891,183.32	349,418,979.01
清远保利天汇	2014 年 12 月	2020 年 12 月	861,416.00	2,529,749,449.55	2,319,698,744.21
清远保利英德市中央公馆	2018 年 6 月	2020 年 6 月	86,023.47	215,096,085.34	85,793,449.23
清远保利麓湖	2018 年 6 月	2021 年 1 月	197,313.00	719,730,762.14	689,388,249.59
清远保利清城区规划太石路西侧项目	2019 年 6 月	2021 年 5 月	118,828.39	558,869,855.57	
韶关保利中滨花园	2018 年 4 月	2020 年 10 月	80,801.52	546,907,905.44	
韶关保利浈江区陵南路西北侧项目	2018 年 12 月	2021 年 9 月	147,892.68	251,604,816.72	
韶关保利芙蓉新城	2014 年 6 月	2020 年 12 月	756,651.86	346,457,844.29	1,142,836,316.76
韶关保利心语花园	2015 年 6 月	2020 年 12 月	156,364.64	391,854,115.15	479,976,308.98
湛江保利原点广场	2014 年 6 月	2020 年 12 月	1,036,519.73	1,512,322,058.43	1,315,755,699.76
湛江保利西海岸	2017 年 6 月	2019 年 12 月	443,067.00	3,264,094,234.17	1,869,555,404.72
肇庆保利花园	2015 年 6 月	2019 年 6 月	254,118.00	114,595,126.08	922,537,851.65
肇庆保利花园东侧项目	2017 年 12 月	2020 年 6 月	181,630.05	279,194,099.65	137,621,162.81
肇庆保利爱乐小镇	2017 年 12 月	2022 年 3 月	516,919.93	1,408,775,680.04	1,125,207,232.91
肇庆保利金凯盛誉城	2018 年 12 月	2020 年 7 月	181,352.00	584,986,924.26	
肇庆保利高新区大旺大道东侧项目	2019 年 6 月	2021 年 5 月	264,240.86	640,590,333.40	
肇庆保利新区西路东项目	2019 年 6 月	2020 年 10 月	143,267.52	570,295,891.52	315,000,000.00
肇庆保利端州区砚都大道东侧项目	2019 年 6 月	2021 年 10 月	209,547.59	197,143.88	
茂名保利大都会	2015 年 12 月	2020 年 12 月	204,311.85	376,578,983.16	288,973,411.47
茂名保利中环广场	2018 年 6 月	2021 年 6 月	153,010.85	215,772,042.32	87,010,587.33
茂名市保利高铁小区项目	2019 年 6 月	2023 年 12 月	235,341.54	53,393,644.31	
茂名保利东江项目	2017 年 12 月	2022 年 3 月	496,460.12	1,534,988,488.96	1,502,021,247.99
东莞保利领秀山花园	2017 年 6 月	2020 年 7 月	46,003.79	245,573,438.41	179,426,016.49
东莞保利茶溪公馆	2017 年 6 月	2019 年 6 月	100,861.99	288,179,104.50	341,204,544.83
东莞保利东岸花园	2017 年 6 月	2019 年 6 月	76,390.00	324,063,885.02	272,155,744.86
东莞保利南城大都会	2017 年 6 月	2019 年 12 月	92,625.09	517,927,100.17	419,562,655.81
东莞保利格外松湖	2017 年 6 月	2019 年 12 月	80,505.00	248,081,591.08	382,508,474.96
东莞保利紫岸花城	2017 年 6 月	2019 年 12 月	181,106.81	661,198,245.10	618,086,021.20
东莞保利月湖园	2018 年 6 月	2020 年 12 月	74,377.00	249,722,606.53	168,678,953.65
阳江保利银滩	2010 年 9 月	2019 年 6 月	695,505.40	304,290,541.05	646,915,394.97
阳江保利公馆（原滨海新区沿海高速公路项目）	2018 年 9 月	2021 年 3 月	139,856.50	355,754,317.03	

保利发展控股集团股份有限公司  
2018 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
阳江保利中央公园	2016年6月	2022年12月	342,354.63	594,230,606.36	837,102,436.36
沈阳保利十二橡树庄园	2009年9月	2019年6月	105,368.26	39,318,617.71	
沈阳保利海上五月花	2011年3月		300,471.09		8,675,619.00
沈阳保利香槟花园	2013年5月	2019年6月	302,068.66	223,286,871.54	223,887,824.73
沈阳保利茉莉公馆	2013年9月	2019年6月	274,123.09	826,678,561.92	739,854,701.86
沈阳保利白沙林语	2014年9月	2019年6月	216,334.01	434,446,396.83	373,112,666.85
沈阳保利紫荆公馆	2014年9月	2019年6月	147,931.42	505,256,096.54	434,937,967.28
沈阳保利大都会	2015年6月	2019年6月	488,306.23	1,088,009,672.35	1,192,894,908.76
沈阳保利海德公园	2017年12月	2020年3月	320,048.39	1,320,190,994.19	1,203,226,956.14
沈阳保利观唐	2017年12月	2020年4月	76,017.36	384,842,632.87	263,183,687.27
沈阳保利云禧	2018年6月	2021年4月	218,751.00	1,153,484,956.70	1,116,788,313.21
沈阳保利和光尘樾(原浑南区长安街西侧项目)	2018年9月	2021年6月	158,988.31	910,867,988.83	
沈阳保利溪湖林语	2010年4月		390,513.65		191,760,278.20
丹东保利香槟国际	2014年9月	2020年12月	63,536.93	208,406,935.90	194,958,925.56
丹东保利锦江林语	2009年3月	2019年6月	199,318.07	177,355,042.83	120,087,712.56
营口保利香槟花园	2011年4月	2019年12月	295,703.20	449,990,805.47	434,924,442.30
大连保利西山林语	2012年9月	2019年6月	329,419.14	167,773,446.34	354,270,124.11
大连保利南关岭项目	2014年3月		54,548.52		5,838,537.26
大连保利天禧	2014年9月	2020年12月	1,679,036.00	5,875,730,574.94	6,803,794,856.17
大连保利金香槟	2017年6月	2020年12月	68,805.33	205,073,016.85	276,837,955.31
大连保利梧桐语	2017年12月	2020年12月	88,845.37	415,013,690.94	392,204,024.00
大连保利熙悦	2019年6月	2020年12月	93,283.06	522,899,547.73	508,579,045.86
大连金地保利墅苑风华	2018年6月		48,190.92		352,228,971.93
大连保利海上五月花	2019年6月	2020年7月	170,772.11	397,482,994.08	
大连保利罗兰	2017年12月	2020年10月	158,589.63	593,235,213.60	474,045,606.92
包头保利南海公园	2012年5月	2019年6月	284,665.00	721,345,815.47	715,885,548.61
包头保利心语	2017年6月	2020年1月	36,080.24	266,387,667.57	194,382,748.51
北京保利春天里	2011年10月		538,925.20		1,206,411,994.83
北京保利大都汇	2015年9月	2020年6月	539,525.17	1,998,975,073.18	1,680,703,170.64
北京保利未来科技城项目	2017年12月	2020年12月	1,272,521.62	5,175,759,641.66	4,721,423,797.09
北京保利和光逸境(原丰台区大成路项目)	2018年6月	2020年10月	251,648.35	1,853,858,804.60	1,737,687,197.20
北京大兴区旧宫镇北项目	2018年6月	2021年6月	844,351.00	6,240,375,233.87	5,960,131,125.74
衡水保利拉菲公馆	2017年12月	2022年5月	376,052.60	1,878,985,634.97	1,781,255,110.99
沧州保利花园	2016年12月	2020年6月	213,333.85	546,222,108.92	467,822,553.39
沧州保利香槟国际(原新华区永济东路南侧项目)	2019年6月	2021年7月	97,536.21	440,870,848.01	
太原保利香槟国际	2014年12月	2019年6月	341,487.00	534,933,520.09	714,443,789.02
太原保利梧桐语	2016年6月	2019年6月	144,344.44	23,776,151.39	891,533,874.33

保利发展控股集团股份有限公司  
2018 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
太原保利晋源区贾家庄西路西侧项目	2018 年 12 月	2021 年 11 月	307,647.88	1,173,433,405.97	
太原保利小店区南中环街北侧项目	2019 年 6 月	2022 年 1 月	570,942.61	4,720,254,255.92	
太原保利海德公园	2017 年 6 月	2022 年 2 月	469,234.11	2,091,500,734.37	1,564,918,463.47
太原保利茉莉公馆	2017 年 12 月	2022 年 2 月	420,304.11	1,894,729,058.26	1,641,307,482.17
太原保利西江月	2018 年 6 月	2021 年 6 月	273,276.93	863,600,515.40	757,289,638.93
太原保利百合花园	2015 年 12 月		89,634.67		566,800,623.90
晋中保利心语（原龙湖大街北侧项目）	2018 年 9 月	2021 年 4 月	131,701.50	496,470,115.62	
晋中保利壹号公馆	2016 年 6 月	2020 年 12 月	293,447.30	367,303,067.23	980,380,874.23
上海保利叶上海	2008 年 2 月	2019 年 12 月	680,467.54	162,749,751.15	160,606,884.15
上海保利蔚蓝林语	2011 年 8 月		231,406.73		920,857,017.88
上海奉贤区南桥新城项目	2019 年 6 月	2021 年 9 月	370,700.00	2,399,515,336.05	2,178,514,433.37
上海青浦久事项目	2018 年 6 月		259,300.00		1,834,117,898.60
上海保利芦潮港 C0204 项目	2017 年 12 月	2021 年 1 月	165,501.00	982,207,546.49	821,541,434.82
上海保利世博项目	2019 年 6 月		2,647,657.77		19,117,311,869.52
上海保利嘉定区江桥镇黄家花园路西侧项目	2018 年 11 月	2022 年 6 月	321,901.82	2,035,764,595.20	
上海保利玲珑公馆（原临港园区石槐路项目）	2018 年 6 月	2021 年 6 月	124,859.00	668,289,268.10	534,700,954.40
上海水悦堂	2017 年 7 月	2020 年 12 月	259,300.00	1,830,422,825.20	
武汉保利海上五月花	2009 年 6 月	2019 年 12 月	184,206.44	193,744,176.86	103,876,946.68
武汉保利公园九里	2012 年 6 月		575,343.57		268,964,665.91
武汉保利时代/茉莉	2013 年 5 月	2019 年 12 月	802,167.00	1,732,626,718.58	1,309,441,598.11
武汉保利圆梦城	2008 年 4 月	2019 年 6 月	578,974.76	28,203,078.45	180,861,980.61
武汉保利香颂	2017 年 6 月	2021 年 12 月	1,287,416.00	5,978,430,916.48	5,408,497,387.90
武汉保利大都会	2016 年 12 月	2020 年 6 月	362,427.00	2,759,725,144.05	2,391,847,627.60
武汉保利新武昌	2017 年 12 月	2020 年 12 月	500,499.00	1,344,325,884.25	1,831,682,724.69
武汉保利关山村 K26 项目	2019 年 6 月	2020 年 12 月	140,927.00	530,603,952.04	521,756,301.18
武汉保利关山村 K33 项目	2018 年 6 月	2020 年 10 月	102,812.85	331,971,228.28	260,936,057.84
武汉保利军运城	2017 年 12 月	2022 年 2 月	487,017.00	2,954,573,173.97	2,823,596,792.83
武汉保利汉阳区燎原村 A 项目	2018 年 12 月	2021 年 7 月	557,947.20	3,604,855,956.61	
武汉保利汉阳区燎原村 B 项目	2018 年 12 月	2021 年 8 月	510,834.04	3,320,112,290.31	
武汉江夏区 82 号项目	2018 年 6 月	2020 年 9 月	238,202.97	1,413,427,203.09	1,161,849,400.00
武汉保利洪山区友谊大道西北侧项目	2019 年 6 月	2021 年 8 月	289,079.01	1,885,477,679.52	
宜昌保利时代	2016 年 6 月	2021 年 6 月	198,332.59	496,711,185.85	960,426,832.69
宜昌保利罗兰香谷	2018 年 9 月	2021 年 1 月	79,434.29	707,226,962.78	
宜昌保利香榭国际	2018 年 9 月	2021 年 10 月	69,170.00	270,721,305.31	
宜昌保利林语溪	2018 年 6 月	2020 年 12 月	91,094.67	464,199,332.47	394,725,723.38
长沙保利麓谷林语	2009 年 3 月	2019 年 6 月	549,692.14	668,348,593.22	27,769,403.33
长沙保利西海岸	2013 年 12 月	2021 年 12 月	947,705.37	2,845,028,709.25	3,019,680,402.57

保利发展控股集团股份有限公司  
2018 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
长沙保利香槟国际	2013 年 11 月	2020 年 12 月	409,333.72	898,531,014.19	1,278,011,728.00
长沙保利东郡（原长沙县黄江大道南项目）	2018 年 9 月	2021 年 12 月	147,584.71	662,402,751.65	
长沙中航城	2018 年 6 月	2022 年 6 月	412,802.91	1,679,338,907.70	1,826,549,274.92
长沙保利雨花区万家丽路东侧项目	2019 年 6 月	2021 年 8 月	85,956.55	686,089,351.05	
常德保利中央公园	2016 年 12 月	2019 年 10 月	178,223.91	430,662,236.33	1,068,702,335.67
常德保利中央公园二期	2018 年 4 月	2021 年 8 月	198,220.16	538,617,499.08	
常德保利中央公园三期项目	2019 年 6 月	2021 年 11 月	263,968.22	439,917,487.21	
重庆保利江上明珠	2010 年 8 月	2019 年 6 月	983,537.35	517,548,687.12	1,589,843,052.01
重庆保利花半里	2012 年 6 月		364,545.54		37,005,933.04
重庆保利爱尚里	2013 年 6 月	2020 年 12 月	638,970.89	1,065,810,884.47	1,472,385,638.00
重庆保利观澜	2014 年 6 月	2019 年 6 月	553,102.00	1,450,096,793.11	1,955,169,121.44
重庆保利茵梦湖	2014 年 12 月		188,187.94		685,804,269.26
重庆保利观塘	2014 年 6 月	2020 年 12 月	666,594.39	1,777,665,797.36	2,652,943,726.31
重庆保利天汇	2017 年 6 月	2020 年 2 月	173,542.28	1,187,345,890.23	1,091,990,903.30
重庆保利金香槟	2017 年 6 月	2020 年 1 月	104,959.99	537,564,398.35	550,469,464.24
重庆保利观承	2017 年 12 月	2022 年 3 月	322,546.52	1,309,025,315.58	649,868,212.25
重庆保利堂悦	2018 年 6 月	2021 年 6 月	285,917.53	1,383,576,547.53	1,749,561,495.65
重庆冉家坝项目	2017 年 12 月	2020 年 9 月	186,363.78	1,018,117,919.28	852,835,956.33
重庆保利大国璟（原巴南区李家沱组团项目）	2019 年 6 月	2021 年 8 月	176,080.83	808,326,201.29	
重庆保利堂悦北项目	2018 年 6 月	2020 年 9 月	212,826.20	1,121,755,081.95	
长春保利溪湖林语	2017 年 6 月	2019 年 12 月	143,046.50	828,173,194.66	621,008,619.70
长春保利金香槟	2015 年 12 月	2019 年 6 月	130,425.97	98,105,297.68	225,076,955.17
长春保利堂悦	2017 年 12 月	2020 年 3 月	105,898.00	664,840,561.28	484,659,318.56
长春保利香槟花园	2011 年 11 月	2020 年 12 月	172,691.76	189,330,035.29	332,359,444.19
长春保利中央公园	2014 年 12 月	2020 年 12 月	231,419.18	481,760,365.16	639,581,068.34
长春保利熙悦	2018 年 12 月	2021 年 8 月	53,220.00	129,950,327.59	
长春保利润天观湖项目	2018 年 6 月	2021 年 6 月	67,788.76	300,542,701.16	
长春保利天誉（南关区谊民路南侧项目）	2018 年 9 月	2021 年 5 月	146,614.60	732,631,532.32	
长春保利蔷薇苑二期	2019 年 6 月	2021 年 9 月	95,029.00	132,978,397.23	
德阳广汉市保利大同路东侧项目	2019 年 6 月	2021 年 8 月	130,328.30	578,483,582.50	
德阳保利国际城	2011 年 6 月	2021 年 12 月	788,620.72	1,011,571,784.63	941,342,311.44
成都保利石象湖项目	2012 年 4 月	2019 年 6 月	335,075.78	923,476,387.89	831,636,599.53
成都保利国际广场	2017 年 12 月		280,419.84		535,075,500.02
成都保利狮子湖	2017 年 6 月	2020 年 12 月	373,723.93	776,332,909.35	766,592,700.31
成都保利狮子湖二期	2015 年 6 月	2019 年 6 月	264,473.42	796,217,427.24	591,504,841.78
成都保利林语溪	2014 年 6 月	2019 年 6 月	229,327.47	854,094,012.20	1,000,281,456.95
成都保利紫薇花语	2014 年 11 月		164,116.00		248,713,389.26

保利发展控股集团股份有限公司  
2018 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
成都保利锦江里	2015 年 12 月		178,375.71		271,517,531.78
成都保利西子城	2016 年 6 月		87,254.70		677,561,121.94
成都保利中央都/爱尚里	2015 年 10 月	2021 年 12 月	401,329.96	1,057,389,655.13	1,444,492,139.57
成都保利大都汇	2016 年 6 月	2022 年 12 月	355,121.00	1,564,769,811.98	2,109,669,359.25
成都龙湖三千庭	2016 年 12 月	2019 年 12 月	169,240.00	354,479,946.12	638,793,872.67
成都保利学府城	2016 年 12 月		110,911.49		829,730,905.02
成都保利国宾首府	2016 年 12 月		156,030.64		1,042,891,352.83
成都保利天悦	2017 年 12 月	2021 年 10 月	230,120.00	1,590,863,050.83	1,255,288,654.14
成都保利石象湖 1136 亩项目	2019 年 6 月	2020 年 12 月	107,770.00	133,269,676.40	
成都保利堂悦	2017 年 6 月	2020 年 12 月	98,759.73	448,524,046.92	641,762,957.25
成都保利天汇	2018 年 6 月	2020 年 7 月	303,967.42	1,653,653,768.01	1,154,612,676.39
成都保利天玺	2017 年 12 月	2020 年 7 月	107,560.19	513,825,943.14	288,515,373.09
成都保利熙悦	2017 年 6 月	2021 年 2 月	34,475.79	150,890,266.40	122,128,336.44
成都保利 中央峰景	2012 年 6 月	2024 年 7 月	195,224.69	226,307,622.52	211,845,515.57
成都保利郫都区中信大道北侧项目	2019 年 6 月	2021 年 8 月	173,301.61	296,683,635.91	
成都保利高新区大源组团 25 亩项目	2018 年 6 月	2022 年 1 月	138,095.71	1,293,753,711.43	882,430,895.83
成都保利天府新区 170 亩项目	2018 年 6 月	2021 年 9 月	505,136.74	2,551,729,369.73	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	149,729,342.94	122,915,483.65
成都保利翡翠和悦(原天府新区 49 亩项目)	2018 年 6 月	2020 年 12 月	139,962.92	720,108,617.30	480,000,000.00
成都保利堂颂	2018 年 6 月	2020 年 9 月	129,500.55	702,327,644.23	526,898,811.55
成都保利中航城国际社区项目	2018 年 6 月	2020 年 9 月	602,464.69	2,668,309,019.58	976,036,760.42
成都金堂县金泉路北侧项目	2018 年 12 月	2021 年 9 月	66,085.51	275,347,055.21	
遂宁保利江语城	2013 年 6 月		169,172.74		529,206,045.17
遂宁保利养生谷项目	2017 年 4 月	2019 年 9 月	132,848.27	749,759,293.71	
西藏保利林芝项目	2014 年 12 月	2019 年 12 月	56,868.62	18,340,559.60	26,733,567.48
眉山保利天府林语	2017 年 12 月	2020 年 5 月	134,687.68	843,306,937.33	628,678,881.70
眉山保利仁里	2018 年 6 月	2020 年 9 月	72,396.96	412,213,202.55	307,344,755.97
眉山天府悦隽	2018 年 6 月	2020 年 9 月	126,033.46	746,619,090.28	590,344,603.58
眉山城市之光	2018 年 6 月	2020 年 9 月	110,350.50	724,685,173.69	483,289,459.46
眉山保利仁寿县文林镇仁寿大道南侧项目	2018 年 12 月	2021 年 6 月	93,532.68	814,072,205.82	
眉山保利天府南院	2017 年 12 月	2020 年 6 月	89,731.24	488,910,821.96	321,500,391.83
宁波保利府院江南	2017 年 6 月	2020 年 2 月	126,859.15	430,273,070.06	173,070,371.61
宁波保利慈溪湾底文化小镇项目	2018 年 12 月	2021 年 8 月	97,113.73	247,585,616.81	
宁波保利天悦	2018 年 6 月	2021 年 7 月	690,931.94	4,541,079,745.70	4,018,125,364.53
宁波保利滨湖天地	2012 年 4 月		472,416.67		369,882,265.64
杭州保利天汇(原襄七房项目)	2018 年 6 月	2022 年 6 月	1,010,070.00	6,234,641,608.29	3,027,924,936.73
杭州保利翡翠海岸	2017 年 6 月	2020 年 6 月	746,994.29	5,602,373,392.79	5,000,028,928.63
绍兴保利上虞区江东路东侧项目	2018 年 12 月	2021 年 6 月	585,167.38	3,143,125,630.95	

保利发展控股集团股份有限公司  
2018 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
天津海河大观	2012 年 9 月		606,012.36		1,427,637,082.37
天津保利香颂湖	2013 年 12 月		127,916.01		284,728,577.02
天津保利罗兰公馆	2014 年 9 月		187,934.00		290,987,686.76
天津保利溪湖林语	2014 年 6 月	2019 年 6 月	144,482.55	276,121,308.38	493,958,917.91
天津保利梧桐语	2014 年 12 月	2019 年 6 月	135,465.70	271,106,463.66	236,141,625.12
天津保利海上五月花	2017 年 6 月	2019 年 12 月	165,424.44	770,778,015.45	644,343,541.29
天津保利公元大观	2017 年 12 月		803,783.63		4,581,175,545.71
天津保利云庐（原宁河区滨翠西路项目）	2018 年 6 月	2021 年 6 月	266,439.49	1,273,958,048.53	1,212,010,793.83
天津保利蓟州区湖东大道项目	2018 年 6 月		56,533.42		261,971,793.16
天津保利蓟州新城盘龙路项目	2019 年 6 月		89,503.13		398,056,689.76
天津保利天悦	2018 年 6 月	2020 年 8 月	770,875.03	5,390,008,887.95	2,722,540,328.09
天津蓟州区远和大街 41 号地项目	2018 年 6 月		115,610.29		526,504,252.72
天津保利天汇	2017 年 12 月	2022 年 5 月	315,123.49	1,461,358,130.58	1,160,065,536.57
青岛保利中央公园	2015 年 6 月	2019 年 12 月	326,370.78	529,269,202.73	1,538,895,258.08
青岛保利蔷薇公馆	2016 年 6 月		63,101.79		367,077,894.25
青岛保利天汇	2017 年 12 月	2021 年 7 月	369,052.00	2,100,854,819.34	1,768,915,987.79
青岛保利堂颂	2017 年 12 月	2021 年 8 月	92,560.69	404,013,368.01	298,027,000.33
青岛胶州市李哥庄镇桃源大街东侧项目	2019 年 6 月	2021 年 7 月	182,653.07	177,211,956.86	
青岛保利胶州潮州路东侧项目	2019 年 6 月	2021 年 10 月	323,689.52	1,795,354,449.36	
青岛胶州保利胶东机场项目	2018 年 6 月	2022 年 11 月	404,712.56	649,808,491.33	
青岛保利西乡月	2017 年 6 月	2019 年 11 月	93,783.42	352,112,668.97	353,429,070.03
胶州保利叁仟栋	2018 年 6 月	2020 年 12 月	214,726.84	742,213,552.04	690,739,814.78
临沂保利堂悦	2017 年 6 月	2020 年 5 月	86,831.16	413,436,013.77	297,698,728.19
常州保利金坛区金桂路项目	2018 年 6 月		212,550.60		880,414,868.43
常州保利公园九里	2013 年 8 月		163,077.40		352,388,174.94
连云港保利西山林语	2017 年 12 月	2020 年 7 月	70,219.61	499,625,133.39	322,608,486.64
连云港保利海上五月花	2011 年 6 月	2019 年 6 月	132,597.31	386,108,988.30	272,195,982.33
南京保利中央公园	2013 年 12 月	2019 年 6 月	524,415.00	261,434,295.46	1,243,653,334.24
南京保利堂悦	2015 年 6 月	2019 年 6 月	453,455.00	313,286,120.73	662,097,274.27
南京保利西江月	2015 年 6 月		340,654.44		767,207,465.10
南京保利蔚蓝	2015 年 12 月	2019 年 6 月	377,868.87	1,394,305,578.58	2,546,797,697.76
南京保利天悦	2016 年 12 月	2019 年 12 月	342,854.76	1,239,495,507.36	2,306,363,770.74
南京保利云禧	2017 年 6 月	2019 年 10 月	417,266.00	513,843,041.55	3,203,205,375.73
南京保利鼓楼区模范马路北侧项目	2018 年 9 月	2021 年 4 月	213,708.26	1,112,418,375.46	
南京中航国际社区	2018 年 6 月	2021 年 6 月	364,537.00	2,213,509,854.92	3,504,307,280.43
南京中航樾广场	2018 年 6 月	2020 年 6 月	181,009.00	796,618,041.30	1,001,505,570.53
南京中航樾公馆	2018 年 6 月	2020 年 6 月	141,651.00	254,767,896.75	1,366,920,153.29
南京保利梅龙湖项目	2019 年 6 月	2020 年 3 月	125,044.31	1,047,999,729.96	775,256,657.74

保利发展控股集团股份有限公司  
2018 年度  
财务报表附注

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资 (万元)	期末余额	年初余额
无锡江阴市澄江街道项目	2019 年 6 月	2020 年 6 月	189,738.68	110,981,581.28	
南通通州区保利南湖东路项目	2018 年 1 月	2020 年 10 月	243,250.93	1,307,724,764.35	
南通保利香槟国际	2011 年 7 月	2019 年 6 月	420,555.00	1,207,955,193.51	980,764,764.57
南通保利海门长江路东侧项目	2018 年 12 月	2021 年 9 月	239,591.01	1,139,351,295.79	
盐城保利罗兰春天	2018 年 6 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	503,493,118.02	854,230,893.42
南昌保利半山国际花园	2010 年 10 月	2019 年 6 月	674,544.48	1,199,790,435.35	1,240,105,619.50
南昌保利春天里二期	2017 年 6 月		100,715.84		300,943,985.18
南昌保利春天里一期	2016 年 12 月		53,076.92		98,289,403.90
南昌保利新建区项目	2019 年 6 月	2020 年 6 月	12,076.36	46,097,739.56	36,493,604.51
南昌保利洪都项目	2017 年 6 月	2021 年 12 月	1,657,739.44	3,745,746,575.00	4,992,886,110.88
南昌保利青云谱区洪都三期项目	2018 年 6 月	2022 年 12 月	520,717.00	5,002,984,899.33	
南昌保利中心（原中航国际广场二期项目）	2017 年 12 月		70,302.00		477,656,804.51
赣州保利嘉福领秀山（原赣县区赣南大道北侧项目）	2019 年 6 月	2021 年 7 月	312,976.00	1,045,235,556.42	
赣州保利康桥	2017 年 12 月	2021 年 7 月	141,183.00	533,218,872.88	731,490,929.31
赣州保利嘉福心语	2017 年 12 月	2020 年 6 月	115,871.15	271,844,332.00	319,007,918.87
合肥保利香槟国际	2012 年 4 月		423,879.00		190,983,062.10
合肥保利海上五月花	2013 年 10 月	2019 年 6 月	491,618.00	359,833,384.87	616,311,115.71
合肥保利东郡	2013 年 10 月	2019 年 6 月	349,619.27	19,045,290.17	52,083,186.76
合肥保利西山林语	2014 年 12 月	2019 年 6 月	385,905.00	341,431,937.50	533,223,123.40
合肥保利罗兰春天	2016 年 6 月	2019 年 8 月	145,573.92	27,893,491.20	1,102,714,103.04
合肥保利熙悦府	2017 年 6 月	2019 年 12 月	177,801.42	1,240,195,723.73	1,073,403,221.56
合肥保利朗香书院	2016 年 12 月	2019 年 12 月	160,230.60	324,304,911.40	813,987,302.29
合肥保利海上明悦	2017 年 12 月	2020 年 12 月	314,136.47	1,906,769,451.76	1,902,656,528.53
合肥保利柏林之春	2017 年 12 月	2020 年 12 月	510,396.67	3,195,158,360.35	3,037,002,768.61
合肥时光印象	2017 年 12 月		336,740.91		2,173,255,705.54
合肥保利罗兰香谷	2018 年 6 月	2021 年 10 月	302,968.32	1,674,397,416.25	1,582,630,645.67
合肥保利公元天下	2018 年 1 月	2021 年 2 月	413,949.51	2,514,533,039.42	
郑州保利罗兰香谷	2016 年 12 月		59,808.61		382,223,083.96
郑州保利文化广场	2017 年 12 月	2021 年 6 月	230,150.03	952,314,452.02	694,486,522.81
郑州保利金水区杓袁东路东侧项目	2019 年 6 月	2021 年 11 月	133,955.74	663,952,209.51	
郑州保利珑熙	2018 年 6 月	2020 年 11 月	417,843.39	2,653,281,772.28	2,551,200,952.39
郑州保利心语花园	2016 年 12 月	2021 年 12 月	487,080.41	1,526,748,443.69	1,427,659,890.13
洛阳保利大都会	2018 年 6 月		409,930.23		772,770,177.24
洛阳保利和园项目	2018 年 6 月	2020 年 12 月	233,390.40	676,300,889.78	784,425,169.56
石家庄保利花园	2012 年 10 月	2019 年 12 月	669,456.39	327,458,084.87	346,949,108.87
石家庄保利拉菲公馆	2015 年 6 月		351,548.01		1,622,545,168.21



保利发展控股集团股份有限公司  
2018 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
石家庄保利茉莉公馆	2016 年 12 月	2020 年 6 月	139,519.74	840,320,580.16	1,333,485,405.17
石家庄保利东郡	2016 年 12 月		75,653.04		690,860,149.42
石家庄保利西山御园	2015 年 11 月	2019 年 12 月	353,279.00	523,342,632.75	
石家庄保利堂悦	2017 年 12 月	2021 年 8 月	102,473.06	495,953,305.10	
石家庄保利藁城区丰产路南侧项目	2019 年 6 月	2021 年 10 月	389,929.00	1,340,303,201.10	
石家庄保利鹿泉区名人山庄项目	2019 年 6 月	2020 年 4 月	95,147.33	128,795,064.84	
石家庄保利鹿泉区铜冶镇北铜冶村项目	2019 年 6 月	2021 年 12 月	178,776.57	433,995,812.30	
三亚保利论坛项目	2014 年 12 月		362,868.46		831,055,395.98
三亚保利海棠湾	2015 年 6 月		166,322.00		1,329,588,748.80
三亚保利崖州湾太阳城项目	2017 年 12 月	2020 年 12 月	736,978.00	1,254,519,491.00	1,638,632,770.05
三亚保利崖州湾项目	2019 年 6 月	2020 年 12 月	217,593.78	553,626,023.05	784,147,558.25
三亚保利海棠区江林路东北侧项目	2019 年 6 月	2021 年 12 月	164,108.58	703,616,704.15	
海口保利中央海岸	2015 年 6 月	2019 年 12 月	415,858.64	341,281,000.01	2,737,406,493.14
海口保利秀英港 1 号地	2017 年 11 月	2020 年 3 月	332,581.08	1,203,716,370.51	
福州保利西江林语	2013 年 8 月		300,014.00		723,606,804.92
福州浣溪山里	2018 年 6 月	2020 年 7 月	218,555.74	1,300,815,956.97	1,140,431,946.05
福州保利天悦花园	2016 年 6 月	2020 年 12 月	352,820.13	1,974,889,178.19	1,779,586,583.51
厦门保利叁仟栋	2015 年 6 月	2019 年 6 月	616,606.99	1,421,549,411.09	3,932,983,626.13
厦门保利壹海里	2017 年 12 月	2021 年 5 月	723,103.00	5,273,302,856.78	5,115,555,781.71
厦门保利和光城悦(原翔安区洪钟大道西项目)	2018 年 6 月	2020 年 12 月	285,014.80	1,967,185,453.54	
厦门保利同安新城通福路北项目	2019 年 6 月	2020 年 5 月	133,955.00	939,736,790.96	
厦门保利同安新城通福路南项目	2019 年 6 月	2020 年 9 月	210,391.96	1,397,233,032.32	
莆田保利城四期	2017 年 12 月	2019 年 7 月	158,307.92	838,624,156.95	
莆田保利城	2015 年 7 月	2021 年 12 月	244,132.06	98,692,343.33	1,198,250,120.95
莆田保利金香槟	2017 年 12 月	2019 年 12 月	104,970.15	657,981,283.80	546,826,171.59
莆田保利中央公园	2017 年 12 月	2022 年 3 月	238,784.80	1,500,899,087.07	1,338,517,989.72
莆田保利紫荆公馆	2018 年 12 月	2021 年 9 月	59,464.40	243,108,392.34	
泉州保利城	2016 年 6 月	2020 年 12 月	533,119.77	2,667,684,745.53	3,172,954,915.88
泉州南安保利香槟公馆	2016 年 12 月	2020 年 12 月	191,794.97	968,111,784.79	731,149,429.95
西安保利春天里	2013 年 9 月	2019 年 12 月	200,570.00	59,465,011.56	409,319,580.63
西安保利拉菲公馆	2013 年 9 月	2020 年 12 月	312,288.00	351,739,220.04	290,611,132.18
西安保利天悦(原丈八北路项目)	2016 年 6 月	2019 年 12 月	911,176.36	4,619,287,862.87	4,141,535,322.95
西安保利心语	2016 年 12 月	2020 年 6 月	283,213.39	796,100,368.42	1,241,721,612.26
西安保利林语溪	2017 年 9 月	2020 年 3 月	58,227.57	397,133,220.86	
西安保利国际广场	2019 年 6 月	2021 年 11 月	210,108.70	161,813,000.00	
西安保利中央公园	2018 年 6 月	2020 年 8 月	100,676.04	508,110,055.40	412,395,247.71
西安中航樾公馆	2018 年 6 月	2020 年 6 月	76,762.24	489,164,696.42	431,842,050.86

保利发展控股集团股份有限公司  
2018 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
西安保利和光宸悦	2019年6月	2021年11月	555,839.33	2,563,253,927.05	
兰州保利领秀山	2015年6月	2019年12月	617,467.00	639,526,277.87	959,601,971.43
兰州保利理想城	2017年6月	2023年6月	122,454.00	883,123,775.77	759,258,389.24
兰州保利金香槟	2016年12月	2023年6月	115,902.73	531,845,774.86	448,060,219.09
兰州保利西固区玉门街东侧项目	2019年6月	2021年6月	228,163.41	1,021,995,888.87	
兰州保利天悦湾	2019年6月	2020年12月	166,785.82	573,053,831.11	571,039,108.13
乌鲁木齐保利西山林语	2017年6月	2020年12月	170,826.46	513,760,798.27	704,739,684.22
乌鲁木齐中航翡翠城项目	2017年6月	2020年12月	273,000.00	130,229,961.66	133,674,495.24
乌鲁木齐保利海上五月花	2015年6月	2021年12月	218,651.38	296,397,721.33	214,128,338.19
昆山九方城项目	2017年6月	2019年10月	253,039.00	37,526,868.24	402,207,829.45
九江中航城项目	2016年12月		415,305.68		394,115,055.29
九江保利芦山林语	2018年6月	2022年10月	276,673.10	837,630,146.98	240,360,520.00
九江保利八里翡翠	2018年6月	2022年7月	211,887.34	753,781,492.75	560,055,093.07
漳州保利大国璟	2018年9月	2021年6月	107,815.38	502,805,947.31	
漳州保利和院里	2018年6月	2020年8月	82,080.42	345,319,056.87	126,159,333.12
芜湖保利香颂庄园	2018年6月	2020年7月	88,761.77	490,205,556.12	409,622,855.07
芜湖保利信达熙悦府	2017年12月	2021年4月	288,108.81	1,449,215,726.16	1,238,676,621.94
湖州保利堂悦	2018年6月	2020年8月	233,884.80	1,281,138,804.17	1,219,830,453.27
湖州保利棠禧	2018年6月	2021年8月	131,353.58	704,918,602.13	288,752,272.07
惠州保利博罗县长宁镇罗浮大道东侧项目	2019年6月	2021年3月	77,812.89	231,945,111.58	
惠州保利惠城区小金口项目	2019年6月	2020年11月	88,981.62	388,082,965.30	372,174,180.18
济南保利和光山语	2018年6月	2020年8月	53,437.97	324,041,312.26	345,967,770.00
济南保利和唐悦色	2019年6月	2021年8月	467,579.64	2,491,347,589.39	2,707,326,994.04
揭阳保利锦绣花园(原揭阳空港港区项目)	2018年6月	2020年9月	180,993.36	740,485,207.82	571,755,204.37
揭阳保利西海岸(原渔湖片区渔十七路南侧项目)	2019年9月	2021年5月	333,936.32	1,478,879,328.34	
揭阳保利金都花园	2019年6月	2021年6月	123,045.75	415,319,010.73	
揭阳保利和府(原普宁市象鼻山项目)	2018年6月	2022年10月	209,636.75	520,879,907.04	380,219,319.63
台州保利大国璟(原黄岩区西城街道金带路东侧项目)	2018年9月	2021年5月	572,903.79	2,888,358,322.26	
台州保利碧桂园西江月	2018年6月		198,184.02		494,342,477.63
天水保利成纪新城	2018年6月	2020年8月	129,775.86	461,028,545.01	364,633,496.45
邢台保利茉莉公馆	2018年6月	2021年8月	82,728.00	323,474,451.13	268,805,706.47
徐州保利铜山区茅村镇龙泰路南侧项目	2018年10月	2022年1月	285,427.00	519,768,536.83	
徐州保利·鑫城	2016年8月	2020年7月	81,761.18	119,231,507.68	269,878,549.37
徐州保利观澜别苑	2018年6月	2020年6月	215,753.00	1,235,345,549.89	1,099,131,412.71
益阳保利桃花源项目	2018年6月	2020年9月	73,090.82	186,533,293.60	106,151,182.32
益阳保利中央公馆	2017年12月	2021年4月	93,412.00	373,942,278.25	212,438,594.74
岳阳中航翡翠湾项目	2017年6月		164,810.05		295,710,060.72

保利发展控股集团股份有限公司  
2018 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
岳阳保利中央公园	2018 年 6 月	2020 年 7 月	88,963.00	357,344,798.59	153,524,638.28
张家港保利金港镇中港路东项目	2017 年 12 月		59,375.94		257,163,894.48
张家港保利熙悦	2018 年 6 月	2020 年 9 月	234,891.40	1,436,888,145.88	637,119,976.60
张家口保利桥东区钻石北路东侧项目	2018 年 6 月	2021 年 7 月	309,931.28	1,674,930,026.72	
张家港保利保税区内港路东项目	2018 年 6 月	2020 年 8 月	41,336.32	400,403,390.40	82,256,756.76
张家港保利锦丰片区华昌路西项目	2018 年 6 月	2020 年 8 月	101,121.02	652,910,617.96	466,401,542.66
金华御西湖	2018 年 5 月	2020 年 9 月	142,912.36	996,230,124.49	
金华保利大国璟（原婺城区五一路西侧项目）	2018 年 9 月	2021 年 5 月	262,909.93	1,740,178,121.10	
荆州保利荆北新区岳山村项目	2019 年 6 月	2021 年 5 月	565,206.65	2,133,280,334.95	
荆州保利堂悦	2018 年 9 月	2020 年 12 月	146,849.97	616,743,088.94	
烟台保利悦尚海	2019 年 6 月	2021 年 6 月	156,668.57	616,578,156.96	
秦皇岛北戴河新区保利海公园项目	2018 年 9 月	2021 年 6 月	206,260.53	278,649,361.00	
秦皇岛北戴河新区保利戴河大街北侧项目	2018 年 9 月	2021 年 6 月	58,344.38	137,762,298.16	
秦皇岛北戴河新区保利南戴河三小区项目	2019 年 6 月	2021 年 6 月	72,100.45	317,441,029.51	
许昌保利堂悦花园（原东城区文峰路东侧项目）	2018 年 9 月	2021 年 3 月	150,412.44	610,703,872.66	
德州保利齐河县黄河国际生态城项目	2018 年 9 月	2021 年 3 月	202,124.00	635,275,305.17	
邯郸保利堂悦	2018 年 9 月	2020 年 11 月	165,088.77	772,994,459.20	
中南路山岭巷整体	2017 年 12 月		17,236.01		118,636,435.75
中青街油脂化学厂整体	2017 年 12 月		57,708.15		376,207,065.53
镇江保利玖公馆	2018 年 3 月	2020 年 8 月	61,313.87	590,662,057.61	
镇江句容市春城路南侧项目	2018 年 12 月	2021 年 5 月	114,546.69	1,125,899,962.75	
潍坊保利海棠（原寒亭区富亨街北侧项目）	2018 年 12 月	2021 年 4 月	83,422.26	274,153,996.11	
昆明保利连然街道办事处项目	2019 年 6 月	2021 年 6 月	102,027.29	386,958,123.28	
昆明保利天御花园项目（原官渡区巫家坝项目）	2018 年 9 月	2022 年 10 月	664,508.20	2,677,916,823.98	
昆明中航玺樾	2018 年 6 月	2021 年 6 月	206,914.30	447,822,917.90	1,158,369,842.35
昆明保利春湖国际项目	2019 年 6 月	2021 年 10 月	440,160.19	811,941,765.97	
襄阳保利海上五月花（原高新区园林大道西侧项目）	2018 年 12 月	2021 年 3 月	169,051.57	1,188,833,229.89	
河源保利源城区万绿湖大道南侧项目	2019 年 6 月	2021 年 8 月	184,874.48	423,163,865.33	
孝感保利香颂（原孝南区乾坤大道北侧项目）	2018 年 12 月	2021 年 8 月	167,664.79	707,091,147.92	
贵阳保利观山湖区兴筑西路北侧项目	2018 年 12 月	2021 年 10 月	758,835.26	3,835,034,902.36	
悉尼保利劳斯山区 51 Terry Road 项目	2019 年 6 月	2021 年 4 月	12,200.00	2,125,604.49	
悉尼保利天际	2018 年 9 月		AUD34,357.11		1,497,811,836.40
悉尼保利林菲尔德项目	2018 年 6 月	2020 年 11 月	AUD7,200.00	297,510,696.31	157,774,312.19
悉尼保利胜地项目	2018 年 6 月	2020 年 11 月	AUD29,333.00	200,102,812.08	176,573,539.31
悉尼市保利吉宫项目	2019 年 6 月	2021 年 4 月	AUD8,034.00	87,170,633.08	
澳大利亚悉尼保利宾士镇项目	2019 年 6 月	2020 年 8 月	AUD31,819.58	297,379,216.85	294,021,979.43

保利发展控股集团股份有限公司  
2018 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
澳大利亚悉尼保利高嘉华项目	2019 年 6 月	2020 年 10 月	AUD9,000.00	120,579,136.40	
墨尔本保利千禧	2019 年 6 月	2020 年 11 月	AUD26,592.00	262,598,399.28	236,888,209.46
墨尔本保利唐卡斯特项目	2018 年 7 月	2021 年 2 月	AUD7,781.00	95,824,918.59	
墨尔本高地项目	2018 年 6 月		AUD9,779.00		102,790,535.01
墨尔本保利列治文	2019 年 6 月	2020 年 11 月	AUD3,825.00	101,944,179.56	91,821,586.63
晋江中航城	2018 年 6 月	2022 年 6 月	1,146,652.71	5,464,837,977.41	6,464,923,605.35
英国保伦敦磨山公园项目	2019 年 6 月	2021 年 3 月	AUD37,616.20	711,872,437.39	
合计	/	/	/	431,234,110,515.87	393,090,315,787.11

(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
广州保利百合花园	2005 年 4 月	1,203,067.03	89,178.36		1,292,245.39
广州保利百合花园二期	2007 年 4 月	4,017,982.67		614,495.21	3,403,487.46
广州保利香雪山	2011 年 9 月	42,383,240.47		29,176,429.56	13,206,810.91
广州保利西子湾	2010 年 12 月	3,996,052.83	176,675.99		4,172,728.82
广州保利林海山庄	2010 年 2 月	20,894,254.79	1,389,330.12	3,283,568.12	19,000,016.79
广州保利公馆 2010	2011 年 9 月	69,663,937.19		7,934,555.03	61,729,382.16
广州保利春天里	2011 年 11 月	995,489.24	458,568.79	153,152.19	1,300,905.84
广州保利香槟公馆	2013 年 6 月	11,248,646.83		8,347,051.52	2,901,595.31
广州保利紫薇花园		2,664,279.85		2,664,279.85	
广州保利心语花园		8,049,750.98		8,049,750.98	
广州增城保利壹号公馆	2010 年 12 月	27,127,654.00		2,725,556.27	24,402,097.73
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		36,161,527.01		36,161,527.01	
广州保利中环广场	2011 年 9 月	8,751,673.63			8,751,673.63
广州保利西海岸(含星海花园)	2015 年 6 月	217,701,316.23		91,739,344.82	125,961,971.41
广州增城保利东江首府	2016 年 12 月	552,470,712.37	709,000.41	132,521,558.75	420,658,154.03
广州保利克洛维广场	2015 年 6 月	221,671,413.09		161,898,230.56	59,773,182.53
广州保利云禧	2016 年 6 月	784,516,783.62		600,466,487.41	184,050,296.21
广州保利中达广场	2014 年 9 月	15,326,953.80	64,081.00	1,039,934.78	14,351,100.02
广州保利公园九里	2015 年 6 月	171,620,682.30		47,297,665.57	124,323,016.73
广州保利塞纳维拉	2015 年 6 月	105,817,486.74	4,547,856.21	18,800,190.37	91,565,152.58
广州保利越秀岭南林语		114,386,321.56		114,386,321.56	
广州保利珑熙	2016 年 12 月	62,998,016.33		37,976,183.06	25,021,833.27
广州保利大都汇	2021 年 6 月	275,845,104.99		232,730,665.58	43,114,439.41
广州保利桃花源	2020 年 6 月		109,386,973.93		109,386,973.93
广州保利创融广场	2020 年 12 月		1,417,658,973.76	1,312,187,929.25	105,471,044.51

保利发展控股集团股份有限公司  
2018 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
广州保利中融广场	2019 年 6 月		2,052,497,935.17	1,127,104,435.52	925,393,499.65
广州南沙金州 9 号地	2017 年 6 月	57,421,077.46		10,043,795.45	47,377,282.01
广州保利学府里	2017 年 12 月	607,471,890.81		349,091,380.24	258,380,510.57
广州保利红馆	2017 年 6 月	110,663,226.68		33,939,261.39	76,723,965.29
广州保利罗兰国际	2020 年 12 月		4,718,624,148.86	3,974,319,559.50	744,304,589.36
广州葛洲坝保利曼城	2018 年 6 月	509,785,927.12		299,698,947.17	210,086,979.95
广州保利葛洲坝海德公馆	2018 年 12 月	132,158,917.67	2,427,207,343.97	1,700,000,202.17	859,366,059.47
广州保利星海小镇	2019 年 12 月	113,527,473.63	1,614,368,794.61	1,585,780,348.29	142,115,919.95
广州保利 i 立方	2019 年 6 月		938,782,896.92	858,965,211.90	79,817,685.02
广州保利世界贸易中心	2016 年 12 月	70,131,230.43			70,131,230.43
广州保利中航城	2022 年 6 月		842,384,193.25	567,971,378.87	274,412,814.38
广州保利天悦	2019 年 6 月	551,845,841.54	2,768,523,363.85	1,707,654,642.47	1,612,714,562.92
东莞保利红珊瑚	2015 年 6 月	3,383,042.78	9,899,290.80	9,899,290.80	3,383,042.78
东莞保利林语	2017 年 12 月	58,623,899.54		57,230,895.69	1,393,003.85
东莞保利百合花园	2016 年 12 月	18,843,009.96	148,436.58		18,991,446.54
东莞保利东岸花园	2019 年 6 月		118,832,241.79		118,832,241.79
东莞保利南城大都会	2019 年 12 月		552,208,730.22	233,258,064.28	318,950,665.94
东莞保利格外松湖	2019 年 12 月		57,974,653.54		57,974,653.54
东莞保利紫岸花城	2019 年 12 月		228,952,230.96		228,952,230.96
南昆山保利锦里	2019 年 6 月	259,172,096.64	407,273,621.38	298,884,835.71	367,560,882.31
中山保利春天里	2020 年 6 月	39,311,838.92	1,508,533,955.82	653,764,896.51	894,080,898.23
中山保利国际广场	2020 年 6 月	144,562,891.05	1,481,096,557.43	975,799,063.20	649,860,385.28
珠海保利海上五月花	2018 年 12 月	266,318,976.32	543,840,870.91	754,961,032.86	55,198,814.37
珠海保利国际广场	2018 年 12 月	980,016,406.73	2,418,469,968.87	2,487,758,132.04	910,728,243.56
珠海保利时代	2017 年 12 月	192,155,517.66	113,324,273.07	226,482,743.09	78,997,047.64
汕尾保利金町湾	2020 年 12 月	136,979,556.49	1,114,974,296.61	1,081,918,677.72	170,035,175.38
南海保利水城	2011 年 6 月	27,433,142.84		25,773,828.15	1,659,314.69
南海保利花园	2011 年 6 月	10,260,478.72		5,174,831.77	5,085,646.95
南海保利星座	2010 年 5 月	3,969,441.72		2,867,117.10	1,102,324.62
顺德保利百合花园	2011 年 7 月	29,104,550.52	848,049,518.60	876,522,480.38	631,588.74
阳江保利银滩	2019 年 6 月	641,047,216.51	200,398,713.35	602,040,531.37	239,405,398.49
阳江保利中央公园	2022 年 12 月		621,710,734.09	536,551,558.07	85,159,176.02
佛山保利外滩一号	2014 年 12 月	10,508,881.19		10,499,834.52	9,046.67
佛山保利香槟花园		18,445,204.34	28,136,588.28	46,581,792.62	
佛山保利东湖林语	2014 年 6 月	19,294,309.63		562,701.41	18,731,608.22
佛山保利东湾二期		1,760,538,806.08		1,760,538,806.08	
佛山保利中环	2020 年 6 月	1,824,845,916.80		767,923,731.75	1,056,922,185.05
佛山保利东湾一期	2019 年 12 月	1,298,328,973.40	1,143,498,792.99		2,441,827,766.39

保利发展控股集团股份有限公司  
2018 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
佛山保利紫山国际		182,056,772.09		182,056,772.09	
佛山保利紫山花园		72,601,894.13		72,601,894.13	
佛山保利拉菲	2019 年 6 月	125,482,918.24		41,725,744.13	83,757,174.11
佛山保利公馆	2017 年 12 月	173,046,094.94		112,728,455.32	60,317,639.62
佛山保利东滨花园		9,283,370.91		9,283,370.91	
佛山保利西雅图	2017 年 12 月	170,856,980.68	7,029,384.47	83,581,968.15	94,304,397.00
佛山保利中央公园		44,208,670.69	736,142,509.19	780,351,179.88	
佛山保利滨湖花园	2019 年 6 月	224,744,550.84	1,131,891,939.94	487,937,901.63	868,698,589.15
佛山保利翡翠公馆	2019 年 12 月		198,836,483.84		198,836,483.84
佛山保利云上	2019 年 12 月	127,921,759.96	1,354,002,571.43	1,321,088,277.04	160,836,054.35
佛山保利西悦湾	2021 年 12 月		1,058,136,232.40	51,579,576.00	1,006,556,656.40
佛山保利中悦花园	2019 年 6 月	226,939,040.37		58,792,994.62	168,146,045.75
佛山保利中央公园二期	2022 年 12 月		30,400,392.10		30,400,392.10
佛山信保广场	2017 年 6 月	891,149,213.41	928,162,666.60	891,149,213.41	928,162,666.60
佛山保利雅苑	2018 年 12 月		502,766,931.88		502,766,931.88
清远保利花园	2020 年 12 月	114,405,345.47	9,247,941.03	26,189,776.21	97,463,510.29
清远保利天汇	2020 年 12 月	230,759,383.73	400,786,628.32	539,102,524.90	92,443,487.15
韶关保利芙蓉新城		81,634,635.44	709,000,642.65	790,635,278.09	
湛江保利原点广场	2020 年 12 月	402,789,542.16	229,055,163.23	489,541,376.67	142,303,328.72
江门保利西海岸	2022 年 5 月	175,417,509.82	596,233,590.09	596,233,590.09	175,417,509.82
江门保利大都会	2020 年 12 月	104,303,730.76	494,260,133.83	516,771,056.16	81,792,808.43
沈阳保利花园	2012 年 6 月	9,182,480.55	10,606,052.48	7,316,359.83	12,472,173.20
沈阳海棠花园		2,624,512.99		2,624,512.99	
沈阳保利海上五月花	2019 年 12 月	154,320,011.30		60,244,359.72	94,075,651.58
沈阳保利溪湖林语	2019 年 6 月	190,007,999.76	103,542,685.75	244,463,590.99	49,087,094.52
沈阳保利康桥	2013 年 12 月	68,631,261.94	26,504.86	42,551,704.08	26,106,062.72
沈阳保利心语花园	2014 年 11 月	32,834,420.17		8,841,731.48	23,992,688.69
沈阳保利十二橡树庄园	2019 年 6 月	132,491,805.72		110,735,264.28	21,756,541.44
沈阳保利香槟花园		65,111,922.87	215,389,094.54	280,501,017.41	
沈阳保利茉莉公馆	2019 年 6 月		7,591,961.28	1,121,239.07	6,470,722.21
沈阳保利白沙林语		17,276,760.28		17,276,760.28	
沈阳保利紫荆公馆	2019 年 6 月		15,276,661.21	11,974,906.54	3,301,754.67
沈阳保利大都会		37,051,228.48	395,355,091.73	432,406,320.21	
沈阳保利上林湾	2013 年 12 月	20,244,430.73	1,920,102.26	7,552,396.28	14,612,136.71
丹东保利锦江林语	2019 年 6 月	326,139,741.14		153,007,428.70	173,132,312.44
营口保利香槟花园	2019 年 12 月	125,437,128.52	50,046,793.46	135,003,498.12	40,480,423.86
大连保利西海岸	2012 年 12 月	262,794,499.58		7,961,313.37	254,833,186.21
大连保利西山林语	2019 年 6 月	277,514,856.83	272,889,743.07	323,554,922.65	226,849,677.25

保利发展控股集团股份有限公司  
2018 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
大连保利天禧	2020 年 12 月		884,382,733.38	779,354,953.38	105,027,780.00
大连保利金香槟	2020 年 12 月		207,046,925.61	161,879,332.83	45,167,592.78
北京保利西山林语	2015 年 12 月	125,800,018.72		15,447,165.11	110,352,853.61
北京保利嘉园	2011 年 12 月	9,376,840.09	127,513.13		9,504,353.22
北京保利东郡	2014 年 12 月	16,719,135.99	165,902.00		16,885,037.99
北京保利中央公园	2014 年 12 月	52,285,879.17		3,423,837.47	48,862,041.70
北京保利春天里	2018 年 6 月	18,617,791.89	1,184,139,736.41	1,194,879,232.02	7,878,296.28
北京保利芳华家园	2014 年 6 月	8,051,444.96		212,423.66	7,839,021.30
北京保利海德公园	2016 年 12 月	111,551,216.18		60,164,245.10	51,386,971.08
北京保利枫丹一号		231,678,406.24		231,678,406.24	
北京保利首开熙悦春天		19,066,358.89		19,066,358.89	
北京保利罗兰香谷二期	2016 年 12 月	99,522,676.49		13,629,041.77	85,893,634.72
北京保利首开丽湾家园/天誉	2018 年 12 月	2,187,633,823.51		970,394,985.99	1,217,238,837.52
北京保利大都汇	2020 年 6 月	1,317,199,961.26	45,793,580.70	968,523,882.56	394,469,659.40
武汉保利花园	2008 年 7 月	34,328,231.96		34,063,380.24	264,851.72
武汉保利十二橡树庄园	2012 年 12 月	5,570,284.27	360,000.00	4,179,707.90	1,750,576.37
武汉保利心语	2014 年 6 月	62,000,155.07		57,890,965.79	4,109,189.28
武汉保利海上五月花	2019 年 12 月	11,728,470.00	1,393,810.02	1,393,810.02	11,728,470.00
武汉保利中央公馆	2015 年 12 月	699,382.46	86,065.00	86,065.00	699,382.46
武汉保利拉菲	2013 年 12 月	5,558,473.22	150,628.55	2,986,818.07	2,722,283.70
武汉保利圆梦城	2019 年 6 月	38,727,427.73	251,020,232.07	206,565,811.67	83,181,848.13
武汉保利马湖项目	2016 年 12 月	71,093,315.80		23,086,742.80	48,006,573.00
武汉保利时代/茉莉	2019 年 12 月	447,496,334.82		354,012,716.92	93,483,617.90
武汉保利香颂	2021 年 12 月		1,900,835,159.54	1,710,736,483.34	190,098,676.20
武汉保利新武昌	2020 年 12 月		1,340,039,722.50	1,231,845,197.02	108,194,525.48
武汉保利公园九里	2018 年 12 月	81,451,702.41	248,555,972.81	227,176,946.81	102,830,728.41
黄冈保利壹号公馆	2013 年 5 月	1,063,387.38	111,568.27		1,174,955.65
长沙今利园	2002 年 12 月	3,295,925.23	196,099.71		3,492,024.94
长沙保利苑		196,099.71		196,099.71	
长沙保利花园一期		7,591,030.83		7,591,030.83	
长沙保利麓谷林语	2019 年 6 月	278,428,656.53		162,330,093.73	116,098,562.80
长沙保利国际广场	2017 年 12 月	1,811,882,205.70		1,210,637,183.23	601,245,022.47
长沙保利香槟国际	2020 年 12 月		492,111,255.81	355,575,657.56	136,535,598.25
长沙中航城	2022 年 6 月	262,154,930.07	1,989,922,909.78	1,882,700,304.83	369,377,535.02
长沙保利西海岸	2021 年 12 月	92,553,867.05	807,766,381.98	838,879,996.18	61,440,252.85
长沙保利花园二期	2012 年 6 月	33,107,777.51		26,889,315.81	6,218,461.70
湖南保利洞庭东岸		2,764,785.91		2,764,785.91	
上海保利香槟花园	2017 年 12 月	276,097,197.63			276,097,197.63

保利发展控股集团股份有限公司  
2018 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
上海保利海上五月花	2013 年 12 月	5,664,866.81	9,477,083.23		15,141,950.04
上海保利林语溪		11,496,831.36		11,496,831.36	
上海保利叶上海	2019 年 12 月	7,244,590.04			7,244,590.04
上海西子湾		1,518,184.00		1,518,184.00	
上海保利梧桐语		23,794,540.00		23,794,540.00	
上海保利叶语	2013 年 12 月	43,738,252.44	2,042,431.38	2,028,083.80	43,752,600.02
上海保利叶之林	2016 年 12 月	20,571,106.26	8,614,056.71	17,000,035.32	12,185,127.65
上海保利国际中心	2015 年 6 月	1,342,338,012.96	100,721,567.62	1,320,401,443.09	122,658,137.49
上海保利蔚蓝林语	2018 年 6 月	53,250,300.53	923,672,054.62	965,123,060.27	11,799,294.88
上海保利西岸	2018 年 6 月	336,134,047.75		104,063,198.82	232,070,848.93
上海保利艾庐	2017 年 6 月	291,120,153.96	13,932,324.43	163,234,120.30	141,818,358.09
上海绿城御园	2015 年 12 月	6,017,912.10		1,799,069.73	4,218,842.37
上海保利熙悦	2018 年 12 月		5,495,868,398.04	4,361,368,888.05	1,134,499,509.99
上海保利铃兰公馆	2019 年 12 月		250,916,699.15		250,916,699.15
嘉兴保利西塘越	2016 年 12 月	355,871,766.51		298,778,398.10	57,093,368.41
南通保利香槟国际		48,746,033.20		48,746,033.20	
重庆保利花园	2014 年 12 月	157,004,173.58	44,913,911.81	57,526,003.52	144,392,081.87
重庆保利香槟花园	2015 年 6 月	58,545,276.61	9,854,970.56	12,860,301.22	55,539,945.95
重庆保利心语		30,568,274.88		30,568,274.88	
重庆保利康桥		22,066,430.05		22,066,430.05	
重庆保利江上明珠	2019 年 6 月	321,931,645.54	1,361,354,965.74	967,245,765.63	716,040,845.65
重庆保利港湾国际	2013 年 12 月	18,304,163.25		7,328,753.50	10,975,409.75
重庆保利香雪花园	2013 年 12 月	45,300,203.31	43,851.24	20,094,522.44	25,249,532.11
重庆保利椰风半岛	2013 年 6 月	16,550,534.37		3,195,061.17	13,355,473.20
重庆保利可爱岛	2013 年 1 月	10,392,223.20		1,816,234.20	8,575,989.00
重庆保利花半里	2018 年 12 月	474,648,982.18		232,601,620.16	242,047,362.02
重庆保利爱尚里	2020 年 12 月	235,035,094.26	561,087,553.08	633,773,511.75	162,349,135.59
重庆保利林语溪	2016 年 12 月	330,122,898.51		45,488,411.45	284,634,487.06
重庆保利壹号公馆	2015 年 12 月	261,074,707.04		87,040,270.57	174,034,436.47
重庆保利观澜	2019 年 6 月	1,192,142,207.44	759,306,885.87	842,475,230.88	1,108,973,862.43
重庆保利茵梦湖		110,348,212.08		110,348,212.08	
重庆保利观塘	2020 年 12 月	33,517,759.16	1,461,952,466.75	1,382,094,923.01	113,375,302.90
重庆中航九悦荟	2018 年 12 月		1,729,784,079.41	1,200,893,157.75	528,890,921.66
重庆保利金香槟	2020 年 1 月		257,688,833.05	175,535,120.59	82,153,712.46
包头保利百合花园		1,649,789.59		1,649,789.59	
包头保利拉菲公馆	2014 年 12 月	3,328,882.07		364,977.48	2,963,904.59
包头保利花园	2017 年 12 月	120,042,389.90		27,250,014.50	92,792,375.40
包头保利南海公园	2019 年 6 月	870,385,995.80		515,483,216.63	354,902,779.17



保利发展控股集团股份有限公司  
2018 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
包头保利香槟花园	2015 年 10 月	111,032,006.93		6,363,318.94	104,668,687.99
南昌保利铭雅欧洲城		101,995,910.02		101,995,910.02	
南昌保利东湾国际花园		62,518,675.39		62,518,675.39	
南昌保利半山国际花园	2019 年 6 月	392,212,082.02		169,337,212.78	222,874,869.24
南昌保利香槟国际	2015 年 6 月	131,114,811.78		87,358,904.67	43,755,907.11
南昌保利百合花园	2015 年 6 月	66,421,188.39		20,090,597.78	46,330,590.61
南昌保利金香槟	2015 年 12 月	71,450,675.13		3,940,369.13	67,510,306.00
南昌保利心语花园	2018 年 12 月	69,413,576.60	37,871,210.11	58,131,670.21	49,153,116.50
南昌保利春天里二期	2019 年 12 月		4,368,452.66		4,368,452.66
南昌保利春天里一期	2019 年 6 月		129,418,210.18		129,418,210.18
南昌保利洪都项目		235,307,408.76		235,307,408.76	
南昌保利中心（原中航国际广场二期项目）	2018 年 12 月		366,638,640.38		366,638,640.38
长春保利罗兰香谷		449,596.53		449,596.53	
长春保利百合香湾		2,803,927.50		2,803,927.50	
长春保利林语		92,731,968.89		92,731,968.89	
长春保利香槟花园	2020 年 12 月	25,169,535.10	248,348,259.15	267,035,412.83	6,482,381.42
长春保利拉菲公馆	2018 年 6 月	169,729,467.55		109,493,626.87	60,235,840.68
长春保利蔷薇苑		58,441,115.65		58,441,115.65	
长春保利中央公园	2020 年 12 月	87,153,559.00	1,969,650.74	63,226,163.80	25,897,045.94
长春保利金香槟		29,242,159.61	278,958,254.33	308,200,413.94	
成都保利公园 198	2017 年 6 月	2,019,560,757.26	1,357,528,974.21	2,012,393,432.19	1,364,696,299.28
成都保利金香槟	2011 年 12 月	25,127,954.29		5,749,174.08	19,378,780.21
成都保利花园	2014 年 6 月	59,967,598.57		25,360,343.97	34,607,254.60
成都保利心语花园		21,114,599.14		21,114,599.14	
成都保利香槟国际	2015 年 12 月	114,245,734.48		52,417,529.22	61,828,205.26
成都保利中心	2012 年 6 月	121,507,843.53	106,887,362.77	86,087,067.30	142,308,139.00
成都保利石象湖项目		89,237,681.05		89,237,681.05	
成都保利贝森公馆	2013 年 12 月	19,062,797.08		14,061,591.80	5,001,205.28
成都保利康桥	2016 年 12 月	117,417,931.48	5,222,198.03	35,319,034.99	87,321,094.52
成都保利城	2016 年 3 月	102,058,015.85	1,780,136.52	49,475,345.67	54,362,806.70
成都保利香槟光华	2014 年 12 月	35,451,002.40		9,706,284.59	25,744,717.81
成都保利百合公馆	2015 年 6 月	23,211,660.04		19,459,771.28	3,751,888.76
成都保利叶语		188,400,716.30		188,400,716.30	
成都保利梧桐语		42,742,430.08	199,422,840.08	242,165,270.16	
成都保利春天花语	2015 年 6 月	69,660,877.46		35,742,589.22	33,918,288.24
成都保利狮子湖	2020 年 12 月	36,925,117.44	217,027,501.64	211,002,846.20	42,949,772.88
成都保利锦湖林语	2017 年 12 月	57,400,456.91		19,334,339.68	38,066,117.23
成都保利林语溪	2019 年 6 月	75,840,623.09	395,474,175.24	424,608,589.85	46,706,208.48

保利发展控股集团股份有限公司  
2018 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
成都保利两河公园	2016 年 12 月	89,012,404.61		23,784,583.54	65,227,821.07
成都保利紫薇花语	2018 年 12 月	1,975,036.20	368,049,048.47	340,817,620.83	29,206,463.84
成都保利狮子湖二期	2019 年 6 月	180,697,627.77	83,475,475.92	191,727,918.14	72,445,185.55
成都保利花园五期	2017 年 12 月	40,572,849.75	7,548,807.69	15,774,940.25	32,346,717.19
成都保利锦江里		312,463,656.36	478,790,803.59	791,254,459.95	
成都保利中央都/爱尚里	2021 年 12 月	58,402,326.30	783,056,993.15	801,081,904.09	40,377,415.36
成都龙湖三千庭	2019 年 12 月	3,703,783.42	545,002,448.77	520,790,637.45	27,915,594.74
成都保利学府城	2018 年 12 月		1,033,861,547.40	863,195,187.81	170,666,359.59
成都保利国宾首府	2020 年 12 月		1,434,246,577.62	1,358,466,244.60	75,780,333.02
成都保利两河院子	2018 年 12 月		254,661,714.45		254,661,714.45
成都保利 中央峰景	2024 年 7 月	72,631,127.26		20,432,797.97	52,198,329.29
成都保利玫瑰花语	2017 年 6 月	109,158,369.04	1,496,281.93	49,822,475.24	60,832,175.73
遂宁保利江语城		105,706,847.45	56,256,548.25	161,963,395.70	
德阳保利国际城	2021 年 12 月	947,684,280.95		882,446,645.23	65,237,635.72
天津保利海棠湾	2014 年 6 月	13,099,623.89		3,858,248.11	9,241,375.78
天津保利香槟国际		40,994,613.41	3,282,461.96	44,277,075.37	
天津海河大观	2018 年 12 月	535,601,938.80	1,593,090,841.58	2,031,096,592.46	97,596,187.92
天津保利香颂湖	2018 年 12 月	6,704,618.81	311,911,908.74	276,264,071.04	42,352,456.51
天津保利罗兰公馆	2018 年 12 月	109,527,786.04	360,555,931.08	413,516,678.49	56,567,038.63
天津保利梧桐语		34,906,241.92	19,605,819.81	54,512,061.73	
青岛保利百合花园	2011 年 12 月	8,197,626.22	3,500.00	3,590,365.33	4,610,760.89
青岛保利里院里	2016 年 1 月	43,870,708.26		40,200,292.85	3,670,415.41
青岛保利海上罗兰	2015 年 12 月	118,613,146.03		112,563,188.69	6,049,957.34
青岛保利香槟国际	2016 年 1 月	24,764,272.45		5,495,022.77	19,269,249.68
青岛保利叶公馆	2016 年 12 月	80,218,421.94		49,236,203.14	30,982,218.80
青岛海大项目	2016 年 12 月	104,589,226.12		59,644,280.31	44,944,945.81
青岛保利香雪山	2017 年 6 月	20,625,273.84	848,264.63	7,610,005.35	13,863,533.12
青岛保利中央公园		60,016,898.24	1,262,169,287.47	1,322,186,185.71	
青岛保利林语镜	2017 年 12 月	16,888,544.21		6,961,864.70	9,926,679.51
青岛保利蔷薇公馆	2019 年 12 月		607,389,052.72	598,348,097.65	9,040,955.07
青岛保利西乡月	2019 年 11 月		217,880,734.28	211,768,355.10	6,112,379.18
杭州保利东湾	2013 年 12 月	211,826,539.29		106,832,969.30	104,993,569.99
杭州保利江语海	2013 年 4 月	33,284,323.03	2,355,440.74	16,524,567.45	19,115,196.32
杭州下沙 38#地	2017 年 6 月	24,051,977.55	29,854,994.16	37,085,153.29	16,821,818.42
杭州保利梧桐语	2015 年 12 月	51,502,930.22		32,659,924.55	18,843,005.67
杭州保利罗兰香谷	2015 年 12 月	36,866,204.51		22,606,208.04	14,259,996.47
杭州保利中央公馆	2018 年 12 月		4,449,044,302.24	3,788,667,445.49	660,376,856.75
杭州保利城市果岭	2014 年 12 月	12,259,853.32	12,191,005.20	18,218,593.02	6,232,265.50

保利发展控股集团股份有限公司  
2018 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
宁波保利滨湖天地		92,361,722.74		92,361,722.74	
宁波保利府院江南	2020 年 2 月		434,381,637.49	365,190,481.60	69,191,155.89
绍兴保利湖畔林语	2016 年 12 月	250,186,686.69		203,126,771.85	47,059,914.84
南京金沙江项目	2013 年 12 月		13,786,733.64	5,716,151.44	8,070,582.20
南京保利紫晶山		46,108,943.07		46,108,943.07	
南京保利梧桐语	2016 年 3 月	51,749,816.52	58,810,374.41	57,037,759.14	53,522,431.79
南京保利中央公园		187,995,565.18	1,434,141,766.64	1,622,137,331.82	
南京保利堂悦	2019 年 6 月	1,022,154,092.52	894,700,638.92	1,896,658,490.67	20,196,240.77
南京保利西江月	2018 年 12 月	119,530,031.75	1,319,189,387.66	1,313,530,331.92	125,189,087.49
南京保利天悦	2019 年 12 月		1,899,521,603.42	1,374,259,357.52	525,262,245.90
南京中航国际社区	2021 年 6 月		909,586,885.84	811,059,548.25	98,527,337.59
南京中航樾广场	2020 年 6 月		42,500,798.95	2,382,452.85	40,118,346.10
南京中航樾公馆	2020 年 6 月	2,594,184.12	897,774,645.39	809,956,421.92	90,412,407.59
南京保利云禧	2019 年 10 月		2,679,728,304.50	388,548,026.38	2,291,180,278.12
无锡保利香槟国际	2017 年 12 月	110,568,236.98		61,754,222.65	48,814,014.33
无锡保利中央公园	2018 年 6 月	167,315,375.98	56,078,321.75	109,907,937.29	113,485,760.44
常州保利公园九里		44,779,539.39	356,754,222.09	401,533,761.48	
连云港保利海上五月花	2019 年 6 月	81,797,774.30		46,586,897.22	35,210,877.08
合肥保利香槟国际	2018 年 12 月	113,572,270.23	293,236,242.14	314,559,766.71	92,248,745.66
合肥保利拉菲公馆	2016 年 12 月	180,039,015.57		32,050,255.61	147,988,759.96
合肥保利东郡	2019 年 6 月	289,554,306.44	8,262,244.15	98,372,906.85	199,443,643.74
合肥保利海上五月花	2019 年 6 月	179,146,452.50	486,229,333.33	543,864,944.64	121,510,841.19
合肥保利梧桐语	2018 年 12 月	39,512,440.55	4,539,720.12	12,472,150.07	31,580,010.60
合肥保利西山林语	2019 年 6 月	100,303,128.48	366,777,293.76	285,878,628.69	181,201,793.55
合肥保利罗兰春天	2019 年 8 月		1,419,053,296.98	1,187,713,874.73	231,339,422.25
合肥保利朗香书院	2019 年 12 月		741,332,392.08	724,182,900.00	17,149,492.08
石家庄保利花园		546,549,188.16		546,549,188.16	
石家庄保利拉菲公馆	2019 年 12 月	14,120,655.52	1,484,656,740.72	724,560,308.46	774,217,087.78
太原保利香槟国际	2019 年 6 月	87,101,480.49	586,577,773.23	517,740,671.44	155,938,582.28
太原保利百合花园	2018 年 6 月		839,630,787.55	817,633,685.60	21,997,101.95
太原保利梧桐语	2019 年 6 月		1,179,641,584.96	1,156,971,681.85	22,669,903.11
海口保利中央海岸	2019 年 12 月		268,944,512.42		268,944,512.42
郑州保利百合花园		37,830,235.35	22,039,604.19	59,869,839.54	
郑州保利海上五月花	2017 年 6 月	52,896,815.51	53,716,585.46	53,498,127.35	53,115,273.62
郑州保利罗兰香谷	2019 年 12 月		649,432,845.57	565,218,592.25	84,214,253.32
郑州保利心语花园		135,501,747.41	107,966,680.78	243,468,428.19	
福州保利西江林语	2018 年 12 月	641,369.38	940,121,016.25	865,018,281.72	75,744,103.91
厦门保利叁仟栋	2019 年 6 月		3,557,982,715.11	3,483,410,267.84	74,572,447.27

保利发展控股集团股份有限公司  
2018 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
肇庆保利花园	2019 年 6 月	102,264,929.56	2,920,007.67	88,497,553.17	16,687,384.06
莆田保利城	2021 年 12 月	43,827,210.27	643,203,150.34	577,130,804.54	109,899,556.07
兰州保利领秀山		188,079,230.44	1,271,788,983.38	1,459,868,213.82	
茂名保利大都会	2020 年 12 月	53,759,474.26	82,040,852.03	87,199,808.20	48,600,518.09
乌鲁木齐保利西山林语	2020 年 12 月		376,388,596.02	336,028,121.68	40,360,474.34
乌鲁木齐中航翡翠城项目	2020 年 12 月	170,410,872.33		39,988,558.55	130,422,313.78
乌鲁木齐保利海上五月花	2021 年 12 月	135,898,889.28		90,503,081.81	45,395,807.47
西安保利春天里	2019 年 12 月	48,117,349.68	473,205,758.25	491,722,475.47	29,600,632.46
西安保利金香槟	2018 年 6 月	225,237,067.51		138,666,619.87	86,570,447.64
西安保利天悦（原丈八北路项目）	2019 年 12 月		304,494,126.52	271,317,052.36	33,177,074.16
西安保利心语	2020 年 6 月		902,961,565.98	881,751,982.40	21,209,583.58
西安保利拉菲公馆	2020 年 12 月	149,960,003.86	63,709,889.93	38,355,443.50	175,314,450.29
三亚保利海棠湾	2017 年 12 月		98,267,676.17		98,267,676.17
三亚保利论坛项目	2019 年 6 月		786,516,545.87		786,516,545.87
三亚保利海棠湾（A23）项目	2018 年 12 月		561,272,675.94		561,272,675.94
晋中保利壹号公馆	2020 年 12 月		2,737,405,043.60	2,528,788,360.22	208,616,683.38
宜昌保利时代	2021 年 6 月		863,700,420.61	695,540,248.99	168,160,171.62
常德保利中央公园	2019 年 10 月		817,558,955.47	775,144,149.91	42,414,805.56
昆山九方城项目	2019 年 10 月		386,854,137.36	159,548,382.95	227,305,754.41
徐州保利·鑫城	2020 年 7 月	205,781,460.31		100,738,517.82	105,042,942.49
墨尔本保利克莱蒙领寓	2016 年 12 月	163,783,388.91		114,760,665.53	49,022,723.38
赣州中航云府项目	2017 年 12 月		111,047,050.78		111,047,050.78
赣州中航公元城项目		4,378,820.62		4,378,820.62	
昆明中航玺樾	2021 年 6 月		1,277,895,010.32	942,370,993.18	335,524,017.14
晋江中航城	2022 年 6 月		998,066,545.38	942,370,993.18	55,695,552.20
岳阳中航翡翠湾项目	2018 年 12 月	224,597,214.51	551,341,869.61	587,664,206.53	188,274,877.59
悉尼保利天际	2018 年 12 月		1,561,179,323.98	1,361,069,263.76	200,110,060.22
九江中航城项目		394,405,391.78		394,405,391.78	
合计		46,887,300,254.72	116,244,689,554.69	117,258,547,408.92	45,873,442,400.49

## 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	130,582,612.35	2,341,785,854.23		34,736,255.40		2,437,632,211.18
开发产品	228,565,937.99			3,370,759.51		225,195,178.48
合计	359,148,550.34	2,341,785,854.23		38,107,014.91		2,662,827,389.66

其他说明：本公司参考目前市场价格状况和项目实际销售情况，对开发项目可变现

净值进行测试后,对合肥保利海上明悦,厦门保利同安新城通福路项目,南京保利梅龙湖项目,广州保利广钢项目,厦门保利和光城悦(原翔安区洪钟大道西项目)计提跌价准备 2,341,785,854.23 元;成都保利中央峰景项目本期转回跌价准备 34,736,255.40 元,新疆中航项目本期销售转销跌价准备 3,370,759.51 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 11,138,666,217.40 元。

#### (七) 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	30,716,844,016.01	18,827,464,754.77
合计	30,716,844,016.01	18,827,464,754.77

#### (八) 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	325,498,018.01	414,292,203.54
-信用卡		
-住房抵押贷款	34,280,483.26	61,610,222.12
-其他	291,217,534.75	352,681,981.42
企业贷款和垫款		
-贷款		
-贴现		
-其他		
贷款和垫款总额	325,498,018.01	414,292,203.54
减: 贷款损失准备	5,374,650.86	6,214,383.05
其中: 单项计提数		
组合计提数	5,374,650.86	6,214,383.05
贷款和垫款账面价值	320,123,367.15	408,077,820.49

(九) 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	1,628,429,714.12		1,628,429,714.12	1,708,685,756.74		1,708,685,756.74
其中：按公允价值计量	1,206,942,653.70		1,206,942,653.70	1,285,258,696.32		1,285,258,696.32
按成本计量	421,487,060.42		421,487,060.42	423,427,060.42		423,427,060.42
合计	1,628,429,714.12		1,628,429,714.12	1,708,685,756.74		1,708,685,756.74

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	1,206,942,653.70		1,206,942,653.70
累计计入其他综合收益的公允价值变动金额	332,928,808.58		332,928,808.58
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	7,643,827.79
韶山光大村镇银行股份有限公司	12,000,000.00			12,000,000.00					8.00	
北京新保利大厦房地产开发有限公司	10,751,229.53			10,751,229.53					10.53	880,000.00
金谷·固盈 2 号集合资金信托计划	1,000,000.00			1,000,000.00					0.33	305,797.63
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股份有限公司 (“天津瑞赐”)	3,847,520.70			3,847,520.70					1.00	207,926.50
重庆葆珺企业管理有限公司 (“重庆葆珺”)	225,631.80			225,631.80					1.00	
南京瑞赐置业投资有限公司 (“南京瑞赐”)	758,937.60			758,937.60					1.00	
成都瑞驰宝骏企业管理咨询有限公司 (“成都瑞驰”)	5,470,255.40			5,470,255.40					1.00	383,242.96
浙江锐驰投资管理有限公司 (“浙江锐驰”)	904,004.10			904,004.10					1.00	34,513.00
阳江瑞驰投资发展有限公司 (“阳江瑞驰”)	792,964.80			792,964.80					1.00	42,831.35
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	1,430,000.00
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	13,752.14
湖南保沙瑞驰咨询管理有限公司	728,800.00			728,800.00					1.00	21,482.14
广州市瑞赐企业管理有限公司	3,095,400.00			3,095,400.00					1.00	239,039.28
长春市瑞驰实业有限公司	214,300.00			214,300.00					1.00	16,553.17
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	

保利发展控股集团股份有限公司  
2018 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		
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							78,246.58
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							1,753,398.28
平安汇通浦盈 25 号专项资产管理计划		1,014,783.56	14,783.56	1,000,000.00					0.20	72,043.85
光大-信保广钢项目股权投资信托计划		1,000,000.00		1,000,000.00						75,835.61
合 计	423,427,060.42	2,014,783.56	3,954,783.56	421,487,060.42					/	13,198,490.28



(十) 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”)	216,885,053.32			-12,058,828.47					204,826,224.85		
(2) 福建中联盛房地产开发有限公司(“福建中联盛”)	165,291,331.60			-56,983,909.07				-108,307,422.53	-		
(3) 天津盛世鑫和置业有限公司(“盛世鑫和”)	1,095,687,437.32			131,493,028.35				-722,990.34	1,226,457,475.33		
(4) 南京学尚置业有限公司(“南京学尚”)	188,395,398.86			-1,062,061.08			34,000,000.00	-43,506.02	153,289,831.76		
(5) 武汉清能意盛置业有限公司(“武汉清能”)	437,653,152.56			212,561,733.19			355,000,000.00		295,214,885.75		
(6) 长春万科溪之谷房地产开发有限公司(“长春溪之谷”)	120,818,652.58			6,708,948.19					127,527,600.77		
(7) 佛山招商珑原房地产有限公司(“招商珑原”)	46,891,040.47			-3,179,745.84				-464,568.19	43,246,726.44		
(8) 佛山市顺德区万科房地产有限公司(“顺德万科”)	188,176,437.53			808,416.69					188,984,854.22		
(9) 广州越鸿房地产开发有限公司(“广州越鸿”)	169,452,747.81			-907,505.18				-22,117.88	168,523,124.75		
(10) 广州保奥房地产开发有限公司(“广州保奥”)	3,227,909.78			-56,916.46					3,170,993.32		
(11) 广州中耀实业投资有限公司(“广州中耀”)	1,048,380,733.40			227,213,955.64				-1,451,004.55	1,274,143,684.49		
(12) 三亚中铁保丰置业有限公司(“三亚中铁”)	23,293,467.22			155,889,017.56					179,182,484.78		
(13) 成都市保利金蓉房地产开发有限公司(“成都金蓉”)	163,309,752.79			33,108,744.34				-2,110,851.27	194,307,645.86		
(14) 佛山信雅房地产有限公司(“佛山信雅”)	29,162,523.38			38,950,820.97				-831,274.66	67,282,069.69		
(15) 佛山保利源泰房地产有限公司(“佛山源泰”)	81,731,666.29			183,260,532.57				-675,294.73	264,316,904.13		
(16) 北京昭泰房地产开发有限公司(“北京昭泰”)	1,250,105,970.81			-24,268,754.33					1,225,837,216.48		
(17) 珠海弘璟投资有限公司(“珠海弘璟”)	694,526,472.28			-21,220,857.26				-1,060,330.49	672,245,284.53		

保利发展控股集团股份有限公司  
2018 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			
(18)北京致泰房地产开发有限公司(“北京致泰”)	499,222,184.51			-9,724,494.22				-5,467,633.21	484,030,057.08		
(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			-5,141,056.47					194,858,943.53		
(20)天津利创房地产开发有限公司(“天津利创”)	27,410,036.90			-5,490,053.37				-515,424.53	21,404,559.00		
(21)沧州保盛房地产开发有限公司(“沧州保盛”)	50,000,000.00			-13,198,093.10				-138,075.64	36,663,831.26		
(22)重庆保南房地产开发有限公司(“重庆保南”)	99,270,655.00			-10,815,978.57					88,454,676.43		
(23)珠海市昱晖房地产开发有限公司(“珠海昱晖”)		10,000,000.00		10,917.14					10,010,917.14		
(24)杭州融欣房地产开发有限公司(“杭州融欣”)	440,647,357.22			-41,826,661.48				-817,990.84	398,002,704.90		
(25) FULL STARPROPERTIESLLC (“FULL STAR”)	128,076,268.15			1,454,334.32				-664,773.76	128,865,828.71		
(26)中山祥盛房地产开发有限公司(“中山祥盛”)	49,306,176.46			-2,925,407.53				-2,858,616.47	43,522,152.46		
(27)河南天之东置业有限公司(“河南天之东”)	5,005,000.00		5,005,000.00								
(28) 诺楠紫乐轩置业(惠州)有限公司(“诺楠紫乐轩”)		145,184,718.15		-14,486,443.47					130,698,274.68		
(29) 揭阳祥越实业投资有限公司(“揭阳祥越”)		20,000,000.00		-1,615,196.42					18,384,803.58		
(30) 珠海市昱恒房地产开发有限公司(“珠海昱恒”)		10,000,000.00		-515,301.35					9,484,698.65		
(31) 成都市保悦置业有限公司(“成都保悦”)		165,000,000.00		-158,200.07					164,841,799.93		
(32) 成都市金泽鑫悦房地产开发有限公司(“成都金泽鑫悦”)		10,000,000.00		-1,195,548.97				-406,433.72	8,398,017.31		
(33) 新津悦雅房地产开发有限公司(“新津悦雅”)		39,324,120.00		-474,386.39					38,849,733.61		
(34) 陕西华盛新科置业有限公司(“陕西华盛新科”)		32,500,000.00		2,404.30					32,502,404.30		

保利发展控股集团股份有限公司  
2018 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			
(35) 徐州顺祥置业有限公司 (“徐州顺祥”)		50,000,000.00		-2,667,602.25					47,332,397.75		
(36) 佛山市骏隆房地产有限公司 (“佛山骏隆”)		20,000,000.00		-4,636,243.31				-799,185.53	14,564,571.16		
(37) 佛山保利正高房地产开发有限公司 (“佛山正高”)				37,191,715.27				58,427,069.34	95,618,784.61		
(38) 云南保晟房地产开发有限公司 (“云南保晟”)		711,241,100.00		-9,349,591.17				-50,327.08	701,841,181.75		
(39) 佛山市中交保利房地产有限公司 (“佛山中交”)		11,000,000.00	5,500,000.00	-549,044.63					4,950,955.37		
(40) 云南广晟曼飞龙旅游度假开发有限公司 (“云南广晟”)		93,137,845.68							93,137,845.68		
(41) 北京屹泰房地产开发有限公司 (“北京屹泰”)				26,900,668.54				-1,715,164.43	25,185,504.11		
(42) 广州市保曦置业有限公司 (“广州保曦”)		5,000,000.00		-26,263.73					4,973,736.27		
(43) 广州越禾房地产开发有限公司 (“广州越禾”)				-16,368,284.32				469,424,037.83	453,055,753.51		
(44) 南方财经置业 (广州) 有限公司 (“南方财经”)		10,000,000.00		-252,112.37					9,747,887.63		
(45) 上海华轶实业有限公司 (“上海华轶”)								4,745,592,268.99	4,745,592,268.99		
(46) 上海天艺文化投资发展有限公司 (“上海天艺文化”)		3,768,673,495.16		-150,221.93				-3,831,649.78	3,764,691,623.45		
(47) 武汉宝山汇城置业有限公司 (“武汉宝山”)		5,000,000.00		-1,868,804.96					3,131,195.04		
(48) 武汉林岸置业有限公司 (“武汉林岸”)		750,000,000.00		-268,160.98					749,731,839.02		
(49) 台州和隆置业有限公司 (“台州和隆”)		25,000,000.00		-7,377,376.59				-2,037,877.12	15,584,746.29		
(50) 大连金玺房地产开发有限公司 (“大连金玺”)								47,756,194.54	47,756,194.54		
(51) 大连金保房地产开发有限公司 (“大连金保”)								16,429,645.10	16,429,645.10		
(52) 海南台达旅业开发有限公司 (“海南台达”)		327,879,569.40		-2,745,869.63					325,133,699.77		
(53) 青岛源诚西海岸置业有限公司 (“青岛西海岸”)		102,000,000.00		-615,871.36					101,384,128.64		

保利发展控股集团股份有限公司  
2018 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			
(54) 保利(资阳)城市综合服务有限公司(“保利资阳”)		1,503,000.00		-306,012.05					1,196,987.95		
(55) 广州保利紫薇花园项目(“紫薇花园”)								148,330,164.90	148,330,164.90		
(56) 国铁保利设计院有限公司(“国铁设计院”)		22,500,000.00		-2,464,116.34					20,035,883.66		
(57) 杭州建申房地产开发有限公司(“杭州建申”)											
(58) 沈阳保利溪岸房地产开发有限公司(“沈阳溪岸”)				47,042.61			10,960,000.00	37,788,899.46	26,875,942.07		
(59) 重庆葆昌房地产开发有限公司(“重庆葆昌”)				5,756,244.54				161,722,117.44	167,478,361.98		
(60) 天津正晟房地产开发有限公司(“天津正晟”)				-1,365,092.94				26,779,167.04	25,414,074.10		
(61) 天津和晟房地产开发有限公司(“天津和晟”)				-1,984,588.80				29,658,904.12	27,674,315.32		
(62) 华尚宏远(天津)房地产开发有限公司(“华尚宏远”)		30,000,000.00		-8,326,844.10					21,673,155.90		
(63) 天津保创房地产开发有限公司(“天津保创”)				1,847,827.50				963,763,999.37	965,611,826.87		
小计	7,421,927,426.24	6,364,943,848.39	10,505,000.00	774,578,851.16			399,960,000.00	6,570,679,955.36	20,721,665,081.15		
2. 联营企业											
(1) 北京首开保利仁泰置业有限公司(“保利仁泰”)	356,414,034.69			113,337,833.70			93,100,000.00	-191,865.98	376,460,002.41		
(2) 福州中鼎投资有限公司(“福州中鼎”)	454,675,967.24			80,866,636.73				-3,818,979.65	531,723,624.32		
(3) 洛阳利业房地产开发有限公司(“洛阳利业”)	52,834,284.49			163,016,405.93					215,850,690.42		
(4) 杭州金睦房地产开发有限公司(“杭州金睦”)	178,283,237.79		203,870,000.00	25,586,762.21							
(5) 东莞市和越投资有限公司(“东莞和越”)	222,134,944.15			64,847,899.12			150,000,000.00		136,982,843.27		
(6) 东莞市万宏房地产有限公司(“东莞万宏”)	367,834,367.93			115,690,835.48			280,860,000.00		202,665,203.41		
(7) 莆田中辰房地产开发有限公司(“莆田中辰”)	93,306,909.55			-13,764,357.28				-1,287,460.06	78,255,092.21		

保利发展控股集团股份有限公司  
2018 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			
(8) 环球老龄(北京)投资有限公司 (“环球老龄”)	1,517,842.38			-111,836.34					1,406,006.04		
(9) 东莞市和宏投资有限公司 (“东莞和宏”)	97,149,125.03			-2,398,232.08				-1,192.87	94,749,700.08		
(10) 保利(横琴)资本管理有限公司 (“保利横琴资本”)	31,989,910.02			19,481,896.89					51,471,806.91		
(11) 西藏信保股权投资合伙企业(有限合伙) (“西藏信保”)	672,521,841.14			58,463,374.64			93,000,000.00		637,985,215.78		
(12) 北京知泰房地产开发有限责任公司 (“北京知泰”)	930,502,222.72			-20,311,519.73				-1,511,585.86	908,679,117.13		
(13) 泉州中住房地产开发有限公司 (“泉州中住”)	38,752,937.21			-3,494,761.01				-2,763,105.01	32,495,071.19		
(14) 广州宏嘉房地产开发有限公司 (“广州宏嘉”)	48,783,592.91			-5,436,943.45					43,346,649.46		
(15) 广州宏轩房地产开发有限公司 (“广州宏轩”)	47,795,324.02			-3,143,881.80				-25,124.78	44,626,317.44		
(16) 广州市保瑞房地产开发有限公司 (“广州保瑞”)	17,878,220.02			-2,508,236.42					15,369,983.60		
(17) 上海启贤置业有限公司 (“上海启贤”)	543,599,115.91			57,094,526.37				-54,149,992.50	546,543,649.78		
(18) 广州穗阳置业有限公司 (“广州穗阳”)		10,000,000.00							10,000,000.00		
(19) 东莞市大岭山碧桂园实业投资有限公司 (“大岭山实业”)	3,181,731.01			87,040,505.09					90,222,236.10		
(20) 佛山市茂兴房地产开发有限公司 (“佛山茂兴”)	268,540,090.46			-7,835,092.43					260,704,998.03		
(21) 上海裕憬房地产开发有限公司 (“上海裕憬”)	972,655,610.03			-9,476,437.09				-4,296,687.08	958,882,485.86		
(22) 北京和信兴泰房地产开发有限公司 (“和信兴泰”)	1,746,158,065.45			-18,689,745.08				-41,988,205.05	1,685,480,115.32		
(23) 北京茂丰置业有限公司 (“北京茂丰”)	1,184,514,172.81			-13,820,051.54				-2,102,836.89	1,168,591,284.38		
(24) 广州环晖房地产开发有限公司 (“广州环晖”)	47,691,053.74			25,477,101.23				-25,399.57	73,142,755.40		
(25) 北京南悦房地产开发有限公司 (“北京南悦”)	389,111,673.48			-969,455.04				-6,039,870.64	382,102,347.80		

保利发展控股集团股份有限公司  
2018 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			
(26) 广州合锦嘉富房地产开发有限公司 (“合锦嘉富”)	166,279,013.30			-7,172,171.15				3,226.31	159,110,068.46		
(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”)	5,410,492.26			15,845,478.20					21,255,970.46		
(28) 湖南嘉宇实业有限公司 (“湖南嘉宇”)	12,970,915.44			-6,312,704.16					6,658,211.28		
(29) 佛山市南海区万扬房地产有限公司 (“佛山万扬”)	33,756,345.41			329,047,969.87					362,804,315.28		
(30) 北京潭拓兴业房地产开发有限公司 (“北京潭拓兴业”)											
(31) 南京汇隆房地产有限公司 (“南京汇隆”)	494,237,407.84			-243,989,179.82					250,248,228.02		
(32) 徐州合利房地产开发有限公司 (“徐州合利”)	568,062,485.55			-23,511,602.46					544,550,883.09		
(33) 南京善杰义房地产开发有限公司 (“南京善杰义”)	440,315,452.80			-6,593,248.13					433,722,204.67		
(34) 南京新保弘房地产有限公司 (“南京新保弘”)	5,843,676.21			-541,850.73					5,301,825.48		
(35) 北京金良兴业房地产开发有限公司 (“北京金良兴业”)	143,292,488.07			-5,981,234.18				-3,296,638.84	134,014,615.05		
(36) 重庆锐云科技有限公司 (“重庆锐云”)	3,545,385.95			615,840.72				-4,161,226.67			
(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								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”)	107,435,191.97						59,594,687.14		47,840,504.83		
(39) 佛山市百隆房地产开发有限公司 (“佛山百隆”)		195,200,000.00		52,937,633.23					248,137,633.23		
(40) 佛山信保博雅股权投资合伙企业(有限合伙) (“信保博雅”)	102,657,988.26						82,872,474.00		19,785,514.26		
(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			-4,367,622.36					152,432,377.64		

保利发展控股集团股份有限公司  
2018 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			
(43) 合肥新城创域房地产有限公司 (“合肥新城创域”)	295,252,167.38			-4,680,468.88					290,571,698.50		
(44) 合肥盛卓房地产开发有限公司 (“合肥盛卓”)	16,964,792.91			-2,387,226.99					14,577,565.92		
(45) 佛山信保信盛股权投资合伙企业(有限合伙) (“信保信盛”)	2,152,883.93								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”)	2,425,153.05								2,425,153.05		
(47) 佛山信保智盈股权投资合伙企业(有限合伙) (“信保智盈”)	2,490,945.42								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”)	2,492,829.95								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”)	2,493,397.88								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”)	2,491,553.75								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”)	33,910,444.04			83,192.96					33,993,637.00		
(52) 佛山信保东利股权投资合伙企业(有限合伙) (“信保东利”)	51,109,515.85			123,269.25					51,232,785.10		
(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”)	8,008,728.69			118.69					8,008,847.38		
(54) 佛山信保东信股权投资合伙企业(有限合伙) (“信保东信”)	41,813,836.56								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”)	46,725,168.81								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”)	8,350,877.50								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”)	8,355,867.61								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”)	58,459,757.89			2,987,822.74					61,447,580.63		

保利发展控股集团股份有限公司  
2018 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			
(59) 信保诚(天津)股权投资基金管理有限公司 ("信保诚")	35,383,928.60			8,974,033.98					44,357,962.58		
(60) 嘉兴德运股权投资基金合伙企业(有限合伙) ("嘉兴德运")	11,407,378.93			0					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")	90,630,164.21			-5,119.79					90,625,044.42		
(62) 佛山信保思雅股权投资合伙企业(有限合伙) ("信保思雅")	4,932,475.73			-151.35					4,932,324.38		
(63) 佛山信保瀚雅股权投资合伙企业(有限合伙) ("信保瀚雅")	4,535,663.42			-142.79					4,535,520.63		
(64) 佛山信保通兴股权投资合伙企业(有限合伙) ("信保通兴")	4,108,165.30			-8,416.73					4,099,748.57		
(65) 佛山万盈嘉晟股权投资合伙企业(有限合伙) ("万盈嘉晟")	918,465.97			-7,554.43					910,911.54		
(66) 佛山鑫盈嘉晟股权投资合伙企业(有限合伙) ("鑫盈嘉晟")	1,991,412.39			-7,924.89					1,983,487.50		
(67) 佛山信保佳誉股权投资合伙企业(有限合伙) ("信保佳誉")	6,910,841.55								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")	6,813,071.17			0					6,813,071.17		
(69) 肇庆保隆置业有限公司 ("肇庆保隆")		5,000,000.00	5,000,000.00								
(70) 东莞市和瑞实业投资有限公司 ("东莞和瑞")		20,000,000.00		-883,943.76					19,116,056.24		
(71) 东莞市景源房地产开发有限公司 ("东莞景 源")		16,666,000.00		-168,229.84					16,497,770.16		
(72) 惠州市和腾投资有限公司 ("惠州和腾")		10,000,000.00		-330,484.67					9,669,515.33		
(73) 东莞市润地房地产有限公司 ("东莞润地")		132,420,000.00		-2,056,111.24					130,363,888.76		
(74) 成都得道新联置业有限公司 ("成都新联")		2,500,000.00		720,905.84				-5,110.33	3,215,795.51		
(75) 佛山顺德万嘉股权投资合伙企业(有限合伙) ("顺德万嘉")	10,610,288.74								10,610,288.74		



保利发展控股集团股份有限公司  
2018 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			
(76)佛山信保悦雅股权投资合伙企业(有限合伙) ("信保悦雅")	135,183,925.19	143,000,000.00	57,334,747.00	26,298,546.11			1,054,404.61	-171,243.22	245,922,076.47		
(77)佛山信保佳昊股权投资合伙企业(有限合伙) ("信保佳昊")	124,267,972.79			1,790,689.27					126,058,662.06		
(78)嘉兴信保惠悦股权投资合伙企业(有限合伙) ("嘉兴惠悦")	245,650.31		302,020.20	6,335,757.36			6,279,387.47				
(79)嘉兴德业股权投资基金合伙企业(有限合伙) ("嘉兴德业")	776,838.40								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")	12,041,791.45			4,061,429.33					16,103,220.78		
(82)嘉兴华灿股权投资基金合伙企业(有限合伙) ("嘉兴华灿")	1,351,153.41								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")	98,983.42			85,725.01					184,708.43		
(84)佛山信保淳雅股权投资合伙企业(有限合伙) ("信保淳雅")	10,307,828.91			-90.64					10,307,738.27		
(85)佛山信保凯隆股权投资合伙企业(有限合伙) ("信保凯隆")	1,000,998.19			2,883.35					1,003,881.54		
(86)佛山凯悦股权投资合伙企业(有限合伙)("佛 山凯悦")	5,353,121.70								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)南京新城广阅房地产有限公司("南京广阅")				196,025,675.69					196,025,675.69		
(89)南京金拓房地产开发有限公司("南京金拓")		970,200,000.00		-12,529,125.62					957,670,874.38		
(90)镇江亿腾房地产开发有限公司("镇江亿腾")		27,000,000.00		-1,349,468.68					25,650,531.32		
(91)南京裕鸿房地产开发有限公司("南京裕鸿")		8,137,500.00		-1,972,622.42					6,164,877.58		
(92)西藏兴莆股权投资合伙企业(有限合伙)("西	1,382,880.19			13,233.78					1,396,113.97		

保利发展控股集团股份有限公司  
2018 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			
藏兴莆”)											
(93)西藏盛兰股权投资合伙企业(有限合伙)(“西藏盛兰”)	2,044,093.07			237,266.25					2,281,359.32		
(94)西藏悦雅股权投资合伙企业(有限合伙)(“西藏悦雅”)	498,447.38	30,000.00		-3,680.54					524,766.84		
(95)西藏永泉股权投资合伙企业(有限合伙)(“西藏永泉”)	2,222,556.60			-2,603.72					2,219,952.88		
(96)西藏南安股权投资合伙企业(有限合伙)(“西藏南安”)	758,974.64			-1,384.50					757,590.14		
(97) 西藏东霖泰企业管理合伙企业(有限合伙)(“西藏东霖泰”)	29,991.17			4,871.82					34,862.99		
(98) 西藏信轩达企业管理合伙企业(有限合伙)(“西藏信轩达”)	1,217,938.99			53,485.57					1,271,424.56		
(99)拉萨东冠企业管理合伙企业(有限合伙)(“西藏东冠”)	5,855,985.52								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”)	26,204,658.01								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”)	1,338,344.93			233,152.08					1,571,497.01		
(102) 佛山市信保瑞轩企业管理有限公司(“信保瑞轩”)	100,000.00			787,753.93					887,753.93		
(103) 西藏宏耀企业管理合伙企业(有限合伙)(“西藏宏耀”)	14,962,964.87			88,031,310.41					102,994,275.28		
(104) 佛山晟鑫投资有限公司(“佛山晟鑫”)	172,587.88								172,587.88		
(105) 西藏东腾企业管理合伙企业(有限合伙)(“西藏东腾”)	2,350,000.00								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”)	250,000.00								250,000.00		
(107) 长春信保房地产开发有限公司(“长春信保”)	2,000,000.00								2,000,000.00		

保利发展控股集团股份有限公司  
2018 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			
(108) 佛山顺德晟鸿投资有限公司 (“佛山晟鸿”)	115,415.08								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”)	7,868,224.97			2,390,490.75					10,258,715.72		
(110) 惠兴信 (中国) 投资有限公司 (“惠兴信”)	730,310,779.18			-6,842,890.12					723,467,889.06		
(111) 珠海利晖股权投资合伙企业 (有限合伙) (“珠海利晖”)	388,913,589.31			7,739,026.96	5,785,731.07			111,850,128.93	290,588,218.41		
(112) 西藏云达企业管理合伙企业 (有限合伙) (“西藏云达”)	1,937,073.67			-2,831.91					1,934,241.76		
(113) 西藏鹏鼎企业管理合伙企业 (有限合伙) (“西藏鹏鼎”)	4,499,380.30		2,250,000.00	-1,047.54				309.85	2,248,022.91		
(114) 西藏盛邦企业管理合伙企业 (有限合伙) (“西藏盛邦”)	3,426,625.74			-69,408.85					3,357,216.89		
(115) 西藏隆邦企业管理合伙企业 (有限合伙) (“西藏隆邦”)	325,477.42			86,083.91					411,561.33		
(116) 西藏政悦企业管理合伙企业 (有限合伙) (“西藏政悦”)	956,706.33			526,226.04					1,482,932.37		
(117) 西藏乾顺企业管理合伙企业 (有限合伙) (“西藏乾顺”)	120,478.30	130,000.00	130,000.00	19,043.40				9,521.70	130,000.00		
(118) 西藏拓越企业管理合伙企业 (有限合伙) (“西藏拓越”)	6,322,670.50			-128,231.45					6,194,439.05		
(119) 西藏东轩企业管理合伙企业 (有限合伙) (“西藏东轩”)	3,115,433.78	5,000.00							-820,433.78	2,300,000.00	
(120) 邢台市美智房地产开发有限公司 (“邢台市美智”)	60,000,000.00			-5,406,920.34					54,593,079.66		
(121) 石家庄市名人房地产开发有限公司 (“石家庄名人”)	3,841,685.16	900,000.00		-114,359.73					-4,627,325.43		
(122) 重庆飞翔家航空文化有限公司 (“重庆飞翔家”)	3,243,317.22			-1,156,464.77					2,086,852.45		
(123) 深圳滨海航空文化科技有限公司 (“深圳滨海”)	5,413,169.30			3,602,579.83					-5,413,169.30	3,602,579.83	

保利发展控股集团股份有限公司  
2018 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			
(124) 常熟建瀚置地有限公司 (“常熟建瀚”)	99,924,552.34	55,360,000.00	90,000,000.00	-3,660,810.38					61,623,741.96		
(125) 张家港鼎馨房地产有限公司 (“张家港鼎馨”)	99,977,804.28	65,000,000.00		-3,040,992.79					161,936,811.49		
(126) 南通暄玺房地产有限公司 (“南通暄玺”)	2,380,495.97	22,500,000.00		-16,735,186.87					8,145,309.10		
(127) 天津顺集置业有限公司 (“天津顺集”)	3,756,997.84			-645,124.79					3,111,873.05		
(128) 句容碧华房地产开发有限公司 (“句容碧华”)	5,553,668.88			-2,589,089.04					2,964,579.84		
(129) 南京矿利金房地产开发有限公司 (“南京矿利金”)	38,330,715.11			-1,446,463.76					36,884,251.35		
(130) 无锡融利房地产开发有限公司 (“无锡融利”)	8,972,246.30			-8,972,246.30							
(131) 南京锐灏房地产开发有限公司 (“南京锐灏”)	155,665,530.00			35,167.89					155,700,697.89		
(132) 句容保利万宏置业有限公司 (“句容万宏”)	5,350,180.84			137,329.64					5,487,510.48		
(133) 无锡致弘置业有限公司 (“无锡致弘”)	5,027,678.65			-1,926,944.67					3,100,733.98		
(134) 南京盛利置业有限公司 (“南京盛利”)	23,692,182.21			-5,097,074.89					18,595,107.32		
(135) 南京朗乾置业有限公司 (“南京朗乾”)	9,848,666.30			-31,111.22					9,817,555.08		
(136) 葛矿利南京房地产开发有限公司 (“葛矿利南京”)	30,942,274.51			-735,801.00					30,206,473.51		
(137) 常州金科房地产开发有限公司 (“常州金科”)	21,531,375.00			-7,063,282.40					14,468,092.60		
(138) 无锡润泰置业有限公司 (“无锡润泰”)	236,884,025.20	257,103,000.00		-2,223,846.57					491,763,178.63		
(139) 无锡市晨业房地产有限公司 (“无锡晨业”)	2,368,748.04	1,900,000.00		-4,268,748.04							
(140) 苏州乾道实业有限公司 (“苏州乾道”)	68,587.24			-23.39					68,563.85		
(141) 武汉保利金研房地产开发有限公司 (“武汉金研”)	12,253,882.44			1,464,443.00			930,665.87		12,787,659.57		

保利发展控股集团股份有限公司  
2018 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			
(142) 莆田中乘房地产开发有限公司 (“莆田中乘”)	6,223,018.37	16,000,000.00		-5,863,309.55				-1,405,092.93	14,954,615.89		
(143) 成都万锦南府置业有限公司 (“成都万锦南府”)	285,703,174.15			-1,741,647.36				-25,704,966.23	258,256,560.56		
(144) 大连金瑞房地产开发有限公司 (“大连金瑞”)	10,679,876.71			-2,380,996.09					8,298,880.62		
(145) 青岛达铭房地产开发有限公司 (“青岛达铭”)	655,944,153.99			-21,608,019.28					634,336,134.71		
(146) 青岛广润置业有限公司 (“青岛广润”)	11,052,967.78			-10,663,456.51					389,511.27		
(147) 科创(青岛)科技园投资发展有限公司 (“科创青岛”)	323,043,514.84	40,000,000.00		-6,247,834.84					356,795,680.00		
(148) 杭州信鸿置业有限公司 (“杭州信鸿”)	384,351,347.18			-15,871,149.32					368,480,197.86		
(149) 佛山市高明区美玖房地产开发有限公司 (“佛山高明美玖”)	9,790,030.44			-4,812,415.10					4,977,615.34		
(150) 佛山保利兴泰房地产开发有限公司 (“佛山兴泰”)	4,495,513.63			-2,618,486.12					1,877,027.51		
(151) 安徽保利爱家置业有限公司 (“安徽爱家”)	2,001,324.72			-37,842.99				-1,963,481.73			
(152) 徐州玺辉置业有限公司 (“徐州玺辉”)	98,901,000.00	102,301,000.00		-8,498,634.64					192,703,365.36		
(153) 中山市碧朗房地产开发有限公司 (“中山碧朗”)	39,386,658.78			-31,815,684.28					7,570,974.50		
(154) 广州新合房地产有限责任公司 (“广州新合”)	26,439,387.47			-6,765,074.43					19,674,313.04		
(155) 杭州添智投资有限公司 (“杭州添智”)	832,805.93			-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”)	18,375,000.00			-1,477,316.50					16,897,683.50		
(157) 徐州金碧房地产开发有限公司 (“徐州金碧”)		19,411,765.00		-1,217,330.31					18,194,434.69		
(158) 北京腾泰亿远置业有限公司 (“北京腾泰亿远”)		216,000,000.00		-9,033,219.05					206,966,780.95		

保利发展控股集团股份有限公司  
2018 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			
(159) 北京远和置业有限公司 (“北京远和”)		202,500,000.00		-6,399,654.91				-11,563,876.67	184,536,468.42		
(160) 北京创世瑞新房地产开发有限公司 (“北京创世瑞新”)		330,000,000.00		-10,096,983.22				-9,439,120.28	310,463,896.50		
(161) 北京融筑房地产开发有限公司 (“北京融筑”)		149,430,000.00		-5,774,976.88				-13,148,414.56	130,506,608.56		
(162) 北京碧和信泰房地产开发有限公司 (“北京碧和信泰”)		67,160,456.00	33,090,000.00	-1,924,354.65				-32,146,101.35			
(163) 北京海盈房地产开发有限公司 (“北京海盈”)		272,000,000.00		-5,748,060.47				-9,323,975.20	256,927,964.33		
(164) 北京博睿宏业房地产开发有限公司 (“北京博睿宏业”)		495,000,000.00		-17,497,909.08				-30,702,993.90	446,799,097.02		
(165) 北京平筑房地产开发有限公司 (“北京平筑”)		70,011,400.00		-2,852,788.96				-80,964.82	67,077,646.22		
(166) 北京金丰置业有限公司 (“北京金丰”)											
(167) 沧鑫(厦门)置业有限公司 (“厦门沧鑫”)		363,750,000.00		-598,220.09					363,151,779.91		
(168) 福州世茂世睿置业有限公司 (“福州世茂世睿”)		33,000,000.00		-11,949,240.83					21,050,759.17		
(169) 漳州中世置业有限公司 (“漳州中世”)		4,900,000.00		-3,140,969.16				-100,422.25	1,658,608.59		
(170) 福建金座置地有限公司 (“福建金座”)		104,052,000.00		-7,203,324.67					96,848,675.33		
(171) 福州中泓盛实业有限公司 (“福州中泓盛”)		10,000,000.00		-544,133.79					9,455,866.21		
(172) 西藏双驰企业管理合伙企业(有限合伙) (“西藏双驰”)		2,560,606.06		132,755.72					2,693,361.78		
(173) 莆田中澜投资有限公司 (“莆田中澜”)		20,000,000.00		-2,427,920.93				-896,459.95	16,675,619.12		
(174) 广州碧森房地产开发有限公司 (“广州碧森”)		9,972,067.04		-628,035.30					9,344,031.74		
(175) 广东晨轲科技企业孵化器有限公司 (“广州晨轲”)		1,090,909.00		-382,639.65					708,269.35		

保利发展控股集团股份有限公司  
2018 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			
(176) 洛阳都利置业有限公司 (“洛阳都利”)		43,550,000.00		-1,285,535.15				-125,735.34	42,138,729.51		
(177) 苏州市冠达房地产开发有限公司 (“苏州冠达”)		20,000,000.00		-1,762,964.21					18,237,035.79		
(178) 太仓市鑫盈房地产开发有限公司 (“太仓鑫盈”)		25,300,000.00		-835,332.49					24,464,667.51		
(179) 武汉泰达诚悦置业有限公司 (“武汉泰达”)		125,000,000.00		-1,058,846.70					123,941,153.30		
(180) 武汉南部新城建设发展有限公司 (“武汉南部新城”)		610,392,688.63		-501,635.23					609,891,053.40		
(181) Treasure Island Holdings LLC (“Treasure Island”)		1,380,359,837.17		2,353,968.00				87,436.96	1,382,801,242.13		
(182) 杭州滨保实业有限公司 (“杭州滨保”)		33,000,000.00		-2,862,570.42					30,137,429.58		
(183) 绍兴保骏置地有限公司 (“绍兴保骏”)		30,000,000.00		-5,327,032.15					24,672,967.85		
(184) 温州万聚置业有限公司 (“温州万聚”)		10,000,000.00		-7,058,186.40					2,941,813.60		
(185) 温州德信南湖置业有限公司 (“温州德信”)		12,500,000.00		-5,106,238.03					7,393,761.97		
(186) 广州市保轩展览有限公司 (“广州保轩”)		6,428,500.00		1,500,000.00			1,500,000.00		6,428,500.00		
(187) 潍坊保泰信置业有限公司 (“潍坊保泰信”)		66,000,000.00		-2,429,276.13					63,570,723.87		
(188) 曲水天熠实业发展有限公司 (“曲水天熠”)		799,510,645.75		-22,555,728.52				-1,535,032.08	775,419,885.15		
(189) 西藏保利爱家房地产经纪有限公司 (“西藏爱家”)				6,484,166.16				16,619,879.95	23,104,046.11		
(190) 山西保利德奥电梯工程有限公司 (“山西德奥电梯”)		2,700,000.00		-179,073.52					2,520,926.48		
(191) 合富辉煌(中国)房地产顾问有限公司 (“合富中国”)		1,009,212,084.17		169,558,870.66					1,178,770,954.83		
(192) 太平保利投资管理有限公司 (“太平投资”)		14,700,000.00		-3,073,065.15					11,626,934.85		
(193) 保利艺术教育投资有限公司 (“保利艺术教育”)		40,000,000.00		-2,197,508.69					37,802,491.31		

保利发展控股集团股份有限公司  
2018 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			
(194) 济南元贺置业有限公司 (“济南元贺”)		9,900,000.00		-1,185,400.35					8,714,599.65		
(195) 武汉滨江臻毅置业有限公司 (“武汉滨江臻毅”)		936,000,000.00		-15,000,566.18				-48,479,620.69	872,519,813.13		
(196) 湖南德和房地产开发有限公司 (“湖南德和”)		93,465,127.00							93,465,127.00		
(197) 天津万锦晟祥房地产开发有限公司 (“天津万锦晟祥”)		99,000,000.00		-43,235.45					98,956,764.55		
(198) 佛山粤保盈股权投资合伙企业(有限合伙) (“佛山粤保盈”)		1,000,000.00							1,000,000.00		
(199) 佛山粤保瑞股权投资合伙企业(有限合伙) (“佛山粤保瑞”)		1,000,000.00							1,000,000.00		
(200) 佛山粤保嘉股权投资合伙企业(有限合伙) (“佛山粤保嘉”)		1,000,000.00							1,000,000.00		
(201) 西藏丰尚企业管理合伙企业(有限合伙) (“西藏丰尚”)		1,050,000.00		-1,095.23					1,048,904.77		
(202) 信源一号私募股权投资基金 (“信源一号”)		1,000,000.00	1,000,000.00								
(203) 保利(香港)控股有限公司 (“香港控股”)		2,381,891,735.31		163,071,976.11	-54,147,404.84	17,258,670.63			2,508,074,977.21		
(204) 杭州安泽房地产开发有限公司 (“杭州安泽”)				-10,337,663.98				10,337,663.98			
(205) 上海泓钧房地产开发有限公司 (“上海泓钧”)				12,460,642.65				-12,460,642.65			
小计	16,028,727,146.24	12,226,152,321.13	392,976,767.20	1,127,325,390.10	-48,361,673.77	17,258,670.63	881,051,579.57	-309,353,702.43	27,767,719,805.13		
合计	23,450,654,572.48	18,591,096,169.52	403,481,767.20	1,901,904,241.26	-48,361,673.77	17,258,670.63	1,281,011,579.57	6,261,326,252.93	48,489,384,886.28		

其他说明：被投资权益法单位广州保丰置业有限公司 (“广州保丰”)、温州升聚投资管理有限公司 (“温州升聚”)、重庆央鼎置业有限公司 (“重庆央鼎”)、福州世茂泽欣房地产开发有限公司 (“福州世茂泽欣”)、广州诚品置业有限公司 (“广州诚品置业”)、福州市鸿腾房地产开发有限公司 (“福州鸿腾”)、邯郸市美融房地产开发有限公司 (“邯郸美融”)、杭州保泓房地产开发有限公司 (“杭州保泓”)、广州穗海置业有限公司 (“广州穗海”)、佛山市顺德区龙光润悦房地产有限公司 (“顺德龙光润悦”)、广州润嘉置业有限公司 (“润嘉置业”)，武汉二零四九新港城建设有限公司 (“武汉二零四九新港城”)，徐州铭创置业有限公司 (“徐州铭创”)，徐州碧城房地产开发有限公司



（“徐州碧城”），截至期末尚未实际出资。

(十一) 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	18,719,978,006.22	18,719,978,006.22
(2) 本期增加金额	4,488,537,803.93	4,488,537,803.93
—外购		
—存货\固定资产\在建工程转入	4,488,537,803.93	4,488,537,803.93
—企业合并增加		
(3) 本期减少金额	359,328,183.82	359,328,183.82
—处置		
—其他转出	359,328,183.82	359,328,183.82
—企业合并减少		
(4) 期末余额	22,849,187,626.33	22,849,187,626.33
2. 累计折旧和累计摊销		
(1) 年初余额	2,194,951,173.94	2,194,951,173.94
(2) 本期增加金额	781,770,430.76	781,770,430.76
—计提或摊销	781,770,430.76	781,770,430.76
—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	17,552,104.85	17,552,104.85
—处置		
—其他转出	17,552,104.85	17,552,104.85
—企业合并减少		
(4) 期末余额	2,959,169,499.85	2,959,169,499.85
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	19,890,018,126.48	19,890,018,126.48
(2) 年初账面价值	16,525,026,832.28	16,525,026,832.28

## 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	2,402,099,425.48	办理过程中

## (十二) 固定资产

### 1、固定资产及固定资产清理

项目	期末余额	年初余额
固定资产	4,593,984,121.97	4,103,666,125.32
固定资产清理		
合计	4,593,984,121.97	4,103,666,125.32

### 2、固定资产情况

项目	房屋及建筑物	运输工具	电子及办公设备	其他设备	合计
1. 账面原值					
(1) 年初余额	4,449,179,478.91	232,829,928.28	308,387,493.17	302,845,331.37	5,293,242,231.73
(2) 本期增加金额	1,266,132,306.28	73,315,439.02	172,198,486.06	271,981,742.42	1,783,627,973.78
—购置		25,274,248.13	73,731,102.37	123,356,141.69	222,361,492.19
—在建工程转入					
—企业合并增加	231,288,689.90	48,041,190.89	11,374,951.45	148,625,600.73	439,330,432.97
—其他转入	1,034,843,616.38		87,092,432.24		1,121,936,048.62
(3) 本期减少金额	767,068,804.16	21,229,183.70	40,402,456.06	11,423,019.90	840,123,463.82
—处置或报废	416,757,212.80	19,638,470.21	36,759,111.70	6,117,706.62	479,272,501.33
—企业合并减少	-	1,590,713.49	3,643,344.36	5,305,313.28	10,539,371.13
—其他转出	350,311,591.36				350,311,591.36
(4) 期末余额	4,948,242,981.03	284,916,183.60	440,183,523.17	563,404,053.89	6,236,746,741.69
2. 累计折旧					
(1) 年初余额	700,648,414.41	164,710,198.30	194,537,584.77	129,679,908.93	1,189,576,106.41
(2) 本期增加金额	305,389,793.70	57,383,554.63	81,327,896.06	153,795,732.67	597,896,977.06
—计提		19,619,109.42	72,809,693.64	33,192,026.25	125,620,829.31
—企业合并增加	138,140,342.97	37,764,445.21	8,518,202.42	120,603,706.42	305,026,697.02
—其他转入	167,249,450.73				167,249,450.73
(3) 本期减少金额	101,431,627.87	16,181,388.01	22,689,496.64	4,407,951.23	144,710,463.75
—处置或报废		15,574,006.87	21,774,723.79	3,001,970.83	40,350,701.49
—企业合并减少		607,381.14	914,772.85	1,405,980.40	2,928,134.39
—其他转出	101,431,627.87				101,431,627.87
(4) 期末余额	904,606,580.24	205,912,364.92	253,175,984.19	279,067,690.37	1,642,762,619.72

项目	房屋及建筑物	运输工具	电子及办公设备	其他设备	合计
3. 减值准备					
（1）年初余额					
（2）本期增加金额					
—计提					
—企业合并增加					
—其他转入					
（3）本期减少金额					
—处置或报废					
—企业合并减少					
—其他转出					
（4）期末余额					
4. 账面价值					
（1）期末账面价值	4,043,636,400.79	79,003,818.68	187,007,538.98	284,336,363.52	4,593,984,121.97
（2）年初账面价值	3,748,531,064.50	68,119,729.98	113,849,908.40	173,165,422.44	4,103,666,125.32

其他说明：本期折旧额为 125,620,829.31 元，本期无在建工程转入的固定资产。

3、无暂时闲置的固定资产。

4、本期无通过融资租赁租入的固定资产。

5、本期无通过经营租赁租出的固定资产。

6、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	1,242,669,574.03	办理过程中

### (十三) 在建工程

#### 1、 在建工程及工程物资

项目	期末余额	年初余额
在建工程	877,638,476.67	484,935,322.00
工程物资		
合计	877,638,476.67	484,935,322.00

## 2、 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	877,638,476.67		877,638,476.67	484,935,322.00		484,935,322.00
合计	877,638,476.67		877,638,476.67	484,935,322.00		484,935,322.00

### 3、 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	484,935,322.00	392,703,154.67			877,638,476.67	28.63%	28.63%	4,511,455.70	1,095,000.00	1.08%	其他来源

(十四) 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	87,139,800.86	2,110,410.39	89,250,211.25
(2) 本期增加金额	43,311,795.35	58,062,106.82	101,373,902.17
—购置	43,311,795.35	3,044,656.82	46,356,452.17
—内部研发			
—企业合并增加		55,017,450.00	55,017,450.00
(3) 本期减少金额	8,064,931.72		8,064,931.72
—处置	8,064,931.72		8,064,931.72
—企业合并减少			0.00
(4) 期末余额	122,386,664.49	60,172,517.21	182,559,181.70
2. 累计摊销			
(1) 年初余额	47,757,956.41	449,382.28	48,207,338.69
(2) 本期增加金额	14,154,930.37	2,954,559.79	17,109,490.16
—计提	14,154,930.37	2,953,687.30	17,108,617.67
—企业合并增加		872.49	872.49
(3) 本期减少金额	1,618,075.68		1,618,075.68
—处置	1,618,075.68		1,618,075.68
—企业合并减少			
(4) 期末余额	60,294,811.10	3,403,942.07	63,698,753.17
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	62,091,853.39	56,768,575.14	118,860,428.53
(2) 年初账面价值	39,381,844.45	1,661,028.11	41,042,872.56

其他说明：本期摊销额为 17,108,617.67 元。

## (十五) 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
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
湖南保利天创物业发展有限公司(“湖南天创”)		46,129,067.92				46,129,067.92
合计	9,823,511.09	46,129,067.92				55,952,579.01

注：2018 年 8 月 1 日，公司的子公司保利物业购买了湖南天创 60% 的股权，购买价款为 78,000,000.00 元，购买价款超出可辨认净资产公允价值被确认为商誉，商誉为 46,129,067.92 元。

### 2、 商誉减值准备

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
		计提	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
上海君兰置业有限公司(“君兰置业”)		232,946.59				232,946.59
南昌瑞达置业有限公司(“南昌瑞达”)		7,660,000.00				7,660,000.00
合计		7,897,715.64				7,897,715.64

注：本公司以预计资产组未来现金净流量的现值与该资产组的账面价值之差，确认为资产组减值损失。

2008 年前，本公司之子公司非同一控制下收购上海保利、君兰置业、南昌瑞达公司形成商誉 7,897,715.64 元，上述事项产生的商誉与被投资单位的开发项目有关，随着开发项目陆续完成，商誉中包含的利润逐步实现。公司计提了减值准备。

于资产负债表日，本公司除上述已经计提的减值外，其他商誉未发现商誉减值。

## (十六) 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	208,647,174.94	246,852,221.31	90,112,704.58	9,291,711.44	356,094,980.23
合计	208,647,174.94	246,852,221.31	90,112,704.58	9,291,711.44	356,094,980.23



(十七) 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	781,705,845.80	195,426,461.45	745,614,342.48	186,403,585.62
内部交易未实现利润	6,793,087,135.88	1,698,271,783.97	5,921,083,884.64	1,480,270,971.16
可抵扣亏损	4,854,174,192.72	1,213,543,548.18	4,651,987,524.92	1,162,996,881.23
可供出售金融资产公允价值变动	16,261,620.36	4,065,405.09		
预提费用等	2,314,120,796.72	578,530,199.18	2,108,792,983.36	527,198,245.84
合计	14,759,349,591.48	3,689,837,397.87	13,427,478,735.40	3,356,869,683.85

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	247,113,411.28	61,778,352.82	197,119,737.04	49,279,934.26
可供出售金融资产公允价值变动	349,190,280.16	87,297,570.04	411,244,851.20	102,811,175.61
交易性金融工具、衍生金融工具的估值	87,662,709.82	14,464,347.12	24,238,667.76	3,999,380.18
合计	683,966,401.26	163,540,269.98	632,603,256.00	156,090,490.05

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	2,325,324,300.86	
可抵扣亏损	1,541,776,259.91	3,152,265,186.62
合计	3,867,100,560.77	3,152,265,186.62

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
2018 年		109,508,665.65	
2019 年	102,749,671.52	454,271,200.08	
2020 年	222,869,953.91	897,341,818.72	
2021 年	393,522,398.95	1,057,236,035.81	
2022 年	302,610,624.40	633,907,466.36	
2023 年	520,023,611.13		
合计	1,541,776,259.91	3,152,265,186.62	

(十八) 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	2,891,236,462.89	2,870,939,222.76
信用借款	120,000,000.00	196,000,000.00
合计	3,011,236,462.89	3,066,939,222.76

2、 无已逾期未偿还的短期借款。

(十九) 衍生金融负债

项目	期末余额	年初余额
外汇套期		3,051,453.67
合计		3,051,453.67

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) 应付票据及应付账款

项目	期末余额	年初余额
应付票据	4,636,863,143.26	1,357,471,895.07
应付账款	46,049,469,507.76	45,481,922,481.26
合计	50,686,332,651.02	46,839,394,376.33

1、 应付票据情况

种类	期末余额	年初余额
银行承兑汇票	1,354,653,131.49	155,093,374.43
商业承兑汇票	3,282,210,011.77	1,202,378,520.64
合计	4,636,863,143.26	1,357,471,895.07

其他说明：本期末无已到期未支付的应付票据。

2、 应付账款情况

项目	期末余额	年初余额
预提成本费用	39,702,843,985.06	39,221,741,162.12
应付工程款	5,956,028,100.73	6,074,555,612.62
其他	390,597,421.97	185,625,706.52
合计	46,049,469,507.76	45,481,922,481.26

其他说明：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。

## (二十一) 预收款项

### 1、 预收款项列示

项目	期末余额	年初余额
房款	297,711,104,447.78	224,802,676,126.75
其他	2,083,901,271.59	1,385,824,502.54
合计	299,795,005,719.37	226,188,500,629.29

### 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）	76,837,652.72	160,595,000.12		100
广州保利国际广场		18,328,313.90		100
广州保利心语花园	17,703,629.05	5,422,697.75		100
广州保利紫薇花园		550,949.00		100
广州保利香雪山		502,274.82		100
广州保利西子湾		299,883.02		100
广州保利中环广场	20,333,631.01	20,304,488.01		100
广州保利中宇广场	1,620,132.12	2,871,713.12		100
广州保利春天里		221,326.00		100
广州保利中心		8,627,777.39		100
广州保利北京大厦		312,684.65		100
广州保利世界贸易中心	4,620,000.00	4,620,000.00		100
广州保利公馆 2010		288,222.63		100
广州保利香槟花园		54,000.00		100
广州保利香槟公馆		2,495,094.65		100
广州保利公园九里	18,899,499.54	54,725,196.13		100
广州保利克洛维广场	52,550,102.77	57,255,541.00		100
广州增城保利东江首府	147,500,681.12	44,373,096.35		100
广州保利林海山庄	4,509,631.58	6,202,631.58		100
广州保利白云山庄		291,861.45		100
广州保利红棉花园		124,015.00		100
广州保利百合花园	3,817,031.00	3,817,059.57		100
广州保利塞纳维拉	2,201,845.86	8,551,222.81		100
广州保利天悦	1,568,114,149.25	2,094,840,962.48	2019 年 6 月	85.56
广州保利云禧	139,957,115.76	724,190,320.94		100
广州保利大都汇	54,531,778.05	78,955,764.57	2021 年 6 月	77.61
广州保利越秀岭南林语		5,770,000.00		100

保利发展控股集团股份有限公司  
2018 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(%)
广州保利珑熙	13,822,037.17	21,462,394.62		100
广州保利南沙大都汇		1,574,938.00		100
广州保利学府里	252,797,051.22	463,899,219.65		100
广州保利红馆	88,988,227.06	54,761,674.68		100
广州保利鱼珠项目	1,776,785,341.59	218,940,451.71	2023 年 6 月	98.1
广州保利桃花源	586,221,128.57	593,887,619.26	2020 年 6 月	44.42
广州保利创融广场	411,400,755.08	1,538,188,690.22	2020 年 12 月	74.96
广州保利中融广场	574,781,244.80	1,123,381,733.00	2019 年 6 月	71.15
广州保利罗兰国际	2,831,979,789.13	5,856,595,173.26	2020 年 12 月	91.71
广州葛洲坝保利曼城	196,343,666.94	210,812,709.90		100
广州保利葛洲坝海德公馆	348,112,956.39	1,687,542,271.08		96.43
广州保利星海小镇	1,495,695,625.45	2,031,415,373.10	2019 年 12 月	95.31
广州保利 i 立方	672,111,506.60	1,841,880,454.60	2019 年 6 月	97.27
广州保利和光晨樾	1,829,221,255.41	124,450,468.40	2020 年 6 月	49.32
广州保利 i 立方 plus	261,743,702.69	84,835,219.00	2020 年 10 月	81.79
广州保利思泰花园	304,218,832.00		2020 年 12 月	40.23
广州保利中航城	3,894,358,759.63	4,615,501,020.83	2022 年 6 月	85.02
广州保利塔岗项目	1,022,066,738.16		2020 年 1 月	97.4
中山保利国际广场	1,861,425,886.28	1,566,801,234.28	2020 年 6 月	79.96
中山保利香槟国际	509,267,304.63	116,634,613.00	2020 年 12 月	95.05
中山保利领岸花园	480,175,741.64		2020 年 12 月	20.43
中山保利春天里	1,278,968,194.08	1,326,059,653.60	2020 年 6 月	89.82
深圳保利香槟苑	11,798,032.00		2020 年 12 月	6.68
东莞保利红珊瑚		311,308.42		100
东莞保利林语	29,663,926.19	51,154,523.93		100
东莞保利百合花园		127,026.80		100
东莞保利领秀山花园	410,023,796.27	19,085,750.00	2020 年 7 月	99
东莞保利茶溪公馆	1,237,233,593.20	528,628,533.20	2019 年 6 月	72.94
东莞保利东岸花园	1,486,133,774.31	248,569,439.00	2019 年 6 月	93.81
东莞保利南城大都会	58,680,683.00	237,130,625.00	2019 年 12 月	75.66
东莞保利格外松湖	891,673,618.36	153,492,958.00	2019 年 12 月	98.2
东莞保利紫岸花城	2,415,519,649.40	530,875,161.81	2019 年 12 月	77.56
东莞保利月湖园	94,728,754.60		2020 年 12 月	20.33
珠海保利海上五月花	64,330,813.74	1,580,357,613.47		100
珠海保利国际广场	163,070,061.34	4,402,421,697.98		93.38
珠海保利时代	30,549,399.80	226,016,124.63		99.8
珠海九州保利天和	2,451,609,768.17	1,189,428,692.00	2023 年 12 月	15.65
珠海碧桂园保利海悦天境花园	46,371,527.21		2020 年 4 月	9.03

保利发展控股集团股份有限公司  
2018 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(%)
洛阳保利和园项目	914,107,121.00		2020 年 12 月	27.42
汕尾保利金町湾	1,083,774,606.23	1,906,529,220.52	2020 年 12 月	79.45
汕尾保利大都汇	471,150,116.98	33,254,814.00	2020 年 12 月	85.83
南昆山保利锦里	103,217,291.34	214,141,006.61	2019 年 6 月	99
顺德保利百合花园	3,119,734.20	3,161,352.37		100
佛山保利外滩一号	3,349,287.87	7,522,034.16		100
佛山保利东湾一期	253,960,569.09	437,312,001.81	2019 年 12 月	79.28
佛山保利东湾二期		25,827,033.27	2019 年 12 月	-
佛山保利香槟花园	3,778,113.35	14,961,398.20		99.91
佛山保利东湖林语	1,648,664.00	2,185,450.64		100
佛山保利中环	219,778,710.37	557,326,135.25	2020 年 6 月	80.15
佛山保利公馆	41,440,800.47	98,088,812.05		100
佛山保利紫山花园		60,017,558.50	2019 年 6 月	96.17
佛山保利拉菲	84,167,914.00	21,847,347.63	2019 年 6 月	61.17
佛山保利东滨花园	3,645,343.14	19,966,705.83	2019 年 6 月	92.19
佛山保利西雅图	19,905,768.68	86,093,476.22		100
佛山保利中央公园	4,192,648.06	1,474,984,216.91	2019 年 6 月	43.6
佛山保利紫山国际	1,640,522,583.00	2,388,939,821.00	2019 年 6 月	82.74
佛山保利中悦花园	461,237,979.18	85,281,231.18	2019 年 6 月	58.87
佛山保利云上	768,369,638.00	342,971,815.19	2019 年 12 月	27.07
佛山信保广场		27,934,492.05		-
佛山保利滨湖花园	714,701,895.00	2,296,009,986.43	2019 年 6 月	80.7
佛山保利中央公园二期	1,784,341,722.79		2022 年 12 月	57.87
佛山保利雅苑	6,571,428.90	7,550,000.00		85.75
佛山保利翡翠公馆	1,149,864,557.00	1,549,291,159.26	2019 年 12 月	69.95
佛山保利西悦湾	1,822,867,231.78	879,100,547.62	2021 年 12 月	74.86
佛山保利麓园	833,782,965.48		2020 年 12 月	30.76
佛山保利华苑	80,313,856.38		2020 年 12 月	23.78
佛山保利兴业渔村项目	77,296,705.00		2022 年 1 月	11.26
南海保利水城	77,934,988.89	281,522.13		100
南海保利花园	1,481,334.49	6,973,048.78		100
南海保利星座		877,653.42		100
江门保利大都会	1,650,037,072.66	870,512,512.84	2020 年 12 月	58.24
江门鹤山保利中央花园	1,363,039,702.57	1,098,192,882.24	2020 年 12 月	78.34
江门保利中央公馆	1,139,493,244.82	159,191,714.00	2019 年 12 月	37
江门保利西海岸	623,345,237.00		2022 年 5 月	6.98
清远保利花园	659,260,824.35	206,827,453.81	2020 年 12 月	45.7
清远保利天汇	2,485,961,675.40	1,271,586,477.11	2020 年 12 月	45.36

保利发展控股集团股份有限公司  
2018 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(%)
清远保利麓湖	112,617,587.73		2021 年 1 月	7.93
清远保利英德市中央公馆	157,477,929.00		2020 年 6 月	27.94
湛江保利原点广场	504,289,789.87	538,323,752.05	2020 年 12 月	33.05
湛江保利西海岸	456,295,897.00	293,228,859.00	2019 年 12 月	6.27
韶关保利芙蓉新城	677,962,701.32	1,160,033,963.47	2020 年 12 月	35.44
韶关保利心语花园	434,673,121.00	368,261,891.00	2020 年 12 月	48.03
韶关保利中滨花园	407,976,703.00		2020 年 10 月	47.69
肇庆保利花园	668,459,277.41	959,676,890.41	2019 年 6 月	70.15
肇庆保利爱乐小镇	1,063,516,508.00		2022 年 3 月	17.92
茂名保利大都会	514,694,217.00	75,553,990.00	2020 年 12 月	33.92
茂名保利东江项目	789,346,561.05		2022 年 3 月	15.42
茂名保利中环广场	260,464,558.24		2021 年 6 月	11.51
武汉保利花园	1,458,778.80	1,458,778.80		100
武汉保利十二橡树庄园	4,191,619.05	5,228,442.00		100
武汉保利心语	1,281,682.00	1,391,556.29		100
武汉保利圆梦城	7,272,381.93	355,634,779.32	2019 年 6 月	48.3
武汉保利海上五月花	417,124,931.00	7,171,278.00	2019 年 12 月	94.58
武汉保利马湖项目		1,923,444.71		100
武汉保利公园九里	80,297,926.64	337,479,416.54		100
武汉保利时代/茉莉	5,227,985,948.33	3,594,890,423.26	2019 年 12 月	86.21
武汉保利香颂	5,492,146,463.75	4,625,992,771.40	2021 年 12 月	48.31
武汉保利大都会	4,247,767,041.36	513,672,158.00	2020 年 6 月	61.42
武汉保利新武昌	5,123,009,432.64	2,904,408,604.60	2020 年 12 月	82.64
武汉江夏区 82 号项目	283,393,068.00		2020 年 9 月	13.61
武汉保利汉阳区燎原村 B 项目	67,570,795.94		2021 年 8 月	2.15
宜昌保利时代	1,274,795,858.14	1,226,909,722.30	2021 年 6 月	92.23
宜昌保利林语溪	1,297,210,310.18		2020 年 12 月	79.86
宜昌保利香槟国际	34,908,228.00		2021 年 10 月	13.4
宜昌保利罗兰香谷	14,026,006.00		2021 年 1 月	7.29
长沙保利大都会	41,753,197.57		2020 年 3 月	25.9
长沙保利花园二期	6,370,500.78	2,449,937.60		100
长沙保利麓谷林语	6,976,962.51	8,345,594.57	2019 年 6 月	97.07
长沙保利国际广场	224,507,268.67	331,836,696.75		100
长沙保利西海岸	3,505,927,048.17	2,514,838,544.73	2021 年 12 月	55.59
长沙中航城	1,756,026,109.48	1,086,417,519.48	2022 年 6 月	62.11
长沙保利香槟国际	568,801,514.18	497,119,023.20	2020 年 12 月	57.06
湖南保利洞庭东岸		183,678.15		100
常德保利中央公园	1,084,668,759.60	1,995,224,470.77	2019 年 10 月	96.61

保利发展控股集团股份有限公司  
2018 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(%)
常德保利中央公园二期	1,677,288,024.00		2021 年 8 月	26
沈阳保利海上五月花	1,549,461.31	43,565,430.09	2019 年 12 月	98.94
沈阳保利溪湖林语	34,189,860.78	279,241,153.22	2019 年 6 月	99
沈阳保利花园	1,249,154.58	6,612,616.47		100
沈阳海棠花园		420,000.00		100
沈阳保利上林湾	12,136,720.66	11,091,798.05		100
沈阳保利十二橡树庄园	10,912,882.74	34,110,836.23	2019 年 6 月	82.28
沈阳保利心语花园	33,776,205.95	6,348,770.93		100
沈阳保利康桥	9,931,290.86	12,762,394.86		100
沈阳保利香槟花园	810,649,566.90	734,090,428.84	2019 年 6 月	99
沈阳保利茉莉公馆	1,508,077,956.58	129,065,398.63	2019 年 6 月	49.62
沈阳保利白沙林语	394,940,375.55	104,317,646.04	2019 年 6 月	33.97
沈阳保利紫荆公馆	1,419,391,275.80	655,966,994.98	2019 年 6 月	77.94
沈阳保利大都会	770,675,082.29	761,237,693.91	2019 年 6 月	47.1
沈阳保利海德公园	457,721,283.66	41,806,731.98	2020 年 3 月	16.04
沈阳保利观唐	409,515,459.82	40,592,418.78	2020 年 4 月	54.14
沈阳保利云禧	379,231,994.00		2021 年 4 月	20.87
营口保利香槟花园	144,041,823.68	126,422,994.21	2019 年 12 月	45.64
丹东保利锦江林语	37,082,703.77	9,598,618.98	2019 年 6 月	83.82
丹东保利香槟国际	71,445,732.56		2020 年 12 月	10.94
大连保利西山林语	50,260,311.89	121,714,003.58	2019 年 6 月	87.26
大连保利西海岸	11,996,211.19	1,269,418.36		86
大连保利南关岭项目	14,040,000.00	14,742,000.00		100
大连保利天禧	3,197,586,044.04	2,439,440,978.38	2020 年 12 月	49.33
大连保利金香槟	396,249,245.00	149,882,774.00	2020 年 12 月	88.9
大连金地保利墅苑风华		91,192,141.00	2020 年 3 月	58.8
大连墅苑风华		39,330,181.00	2020 年 6 月	76.03
大连保利罗兰	1,134,216,521.40	140,755,181.91	2020 年 10 月	65.76
大连保利梧桐语	285,505,977.15	10,713,661.00	2020 年 12 月	31.76
北京保利茉莉公馆		264,039.00		100
北京保利百合花园		114,642.48		100
北京保利嘉园	22,779,615.51	5,846,655.51		99.77
北京保利西山林语	6,658,696.22	3,711,076.39		99.6
北京保利东郡	15,400,656.69	15,884,660.69		100
北京保利中央公园	51,245,716.57	14,113,707.66		99.7
北京保利罗兰香谷		70,000.00		100
北京保利春天里	3,519,259.13	1,191,201,403.46		100
北京保利海德公园	93,935,143.49	78,592,197.59		98.01

保利发展控股集团股份有限公司  
2018 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(%)
北京保利首开熙悦春天		31,346,683.30		100
北京保利枫丹一号	14,209,900.95	296,999,653.91		100
北京保利罗兰香谷二期	44,489,697.16	25,711,526.70		99.77
北京保利首开丽湾家园/天誉	644,085,994.25	1,371,490,592.14		100
北京大兴区旧宫镇北项目	379,691,008.00		2021 年 6 月	40.64
北京保利大都汇	191,213,822.84	1,096,841,385.88	2020 年 6 月	40.04
石家庄保利花园	194,262,771.50	62,002,978.97	2019 年 12 月	95.04
石家庄保利拉菲公馆	2,236,054,955.81	2,788,885,262.51	2019 年 12 月	99
石家庄保利茉莉公馆	2,288,720,147.41	2,353,158,454.23	2020 年 6 月	92.71
石家庄保利东郡	2,812,194.50	942,177,510.00		99.81
石家庄保利西山御园	2,597,595,437.51		2019 年 12 月	81.95
石家庄保利堂悦	597,022,141.00		2021 年 8 月	54.82
重庆保利香槟花园	1,125,192.29	1,741,591.85		100
重庆保利花园	24,279,522.92	25,124,238.43		100
重庆保利康桥	3,230,813.47	2,122,364.09		98.42
重庆保利心语	11,641,232.35	10,000,543.71		100
重庆保利江上明珠	1,701,163,152.05	1,496,307,219.87	2019 年 6 月	94.38
重庆保利香雪花园	18,931,553.88	21,272,225.70		100
重庆保利港湾国际	10,488,928.04	8,423,933.00		100
重庆保利可爱岛	1,212,260.17	1,016,693.39		100
重庆保利椰风半岛		2,460,805.94		100
重庆保利花半里	194,731,448.30	139,960,267.58		100
重庆保利爱尚里	1,474,598,866.10	1,408,576,451.99	2020 年 12 月	86.41
重庆保利林语溪	112,089,571.99	51,888,765.99		100
重庆保利壹号公馆	23,874,409.31	374,954.54		100
重庆保利观塘	2,619,558,683.55	2,259,456,865.24	2020 年 12 月	72.36
重庆保利观澜	3,440,911,814.08	1,986,655,988.17	2019 年 6 月	93.78
重庆保利茵梦湖		45,558,006.83	2019 年 6 月	30.65
重庆保利天汇	2,065,064,477.00	627,521,161.56	2020 年 2 月	96.42
重庆保利金香槟	753,531,050.00	498,555,290.00	2020 年 1 月	79.51
重庆保利堂悦	726,730,735.00		2021 年 6 月	28.67
重庆保利观承	3,595,507,933.00	196,138,597.00	2022 年 3 月	68.67
重庆中航九悦荟	43,385,183.02			81.45
重庆保利堂悦北项目	373,048,365.00		2020 年 9 月	14.58
南昌保利铭雅欧洲城	36,065,148.50	38,055,170.13		100
南昌保利东湾国际花园	2,379,085.74	2,360,569.21		100
南昌保利半山国际花园	1,388,949,997.26	312,467,893.71	2019 年 6 月	56.33
南昌保利香槟国际	14,001,456.25	5,135,964.55		100



保利发展控股集团股份有限公司  
2018 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(%)
南昌保利百合花园	1,858,915.23	317,950.00		100
南昌保利金香槟		152,816.87		100
南昌保利春天里二期		461,456,363.00	2019 年 12 月	95.96
南昌保利春天里一期	5,566,576.21	166,417,267.00	2019 年 6 月	78.09
南昌保利中心(原中航国际广场二期项目)	28,429,372.00	18,700,000.00		20.13
南昌保利青云谱区洪都三期项目	1,721,600,708.30		2022 年 12 月	37.68
南昌保利洪都项目	1,432,257,803.00	1,274,365,716.02	2021 年 12 月	49.02
南昌保利心语花园	1,025,340.22	6,860,504.00		100
上海保利叶语	2,790,171.05	3,989,542.13		100
上海保利叶上海		2,638.00	2019 年 12 月	96.11
上海保利叶之林	8,396,412.12	6,523,931.72		100
上海保利国际中心	15,791,494.80	954,876,902.41		100
上海保利蔚蓝林语		2,503,628,052.00		100
上海绿城御园	1,664,285.71	1,010,000.01		100
上海保利西岸	22,130,210.00	46,927,617.00		100
上海保利艾庐		134,128,872.70		100
上海保利熙悦	1,201,833,577.25			93.71
上海保利铃兰公馆	441,533,804.31		2019 年 12 月	98.2
上海保利芦潮港 C0204 项目	129,233,622.00		2021 年 1 月	6.58
南通保利香槟国际	2,651,989,937.48	2,313,271,108.00	2019 年 6 月	100
南通通州区保利南湖东路项目	321,426,519.00		2020 年 10 月	15.18
嘉兴保利西塘越	13,937,345.45	1,024,299.00		95.15
包头保利百合花园	2,857,412.87	2,403,145.04	2019 年 12 月	68.64
包头保利花园	113,768,765.17	135,621,515.40		99.28
包头保利拉菲公馆	2,252,148.26	1,668,711.12		99.92
包头保利南海公园	38,777,501.75	53,080,833.89	2019 年 6 月	79.41
包头保利心语	476,295,958.00	336,190,624.00	2020 年 1 月	99
包头保利香槟花园	16,390,207.53	2,418,038.51		97.33
长春保利罗兰香谷	30,875,699.15	31,461,899.60		100
长春保利百合香湾		3,044,830.44		100
长春保利林语	14,275,879.38	18,577,298.50		100
长春保利香槟花园	2,019,365.60	347,436,188.46	2020 年 12 月	90.64
长春保利蔷薇苑	13,170,848.88	36,424,089.79		100
长春保利拉菲公馆	38,240,631.15	46,785,358.87		100
长春保利春天里		141,817.35		100
长春保利溪湖林语	1,741,871,427.09	671,523,195.22	2019 年 12 月	93.97
长春保利堂悦	644,083,352.18	49,320,780.14	2020 年 3 月	55.87
长春保利中央公园	549,884,671.43	503,230,299.72	2020 年 12 月	89.19

保利发展控股集团股份有限公司  
2018 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(%)
长春保利润天观湖项目	319,298,724.21		2021 年 6 月	34.74
长春保利金香槟	203,844,383.11	410,734,774.40	2019 年 6 月	91.78
成都保利公园 198 一期	2,592,457,019.23	764,887,118.31		100
成都保利花园		8,085,323.50		100
成都保利金香槟	2,582,500.00	10,726,700.00		100
成都保利心语花园	1,073,963.71	5,109,784.00		100
成都保利中心	3,940,795.77	37,927,194.73		100
成都保利香槟国际		27,614,613.00		100
成都保利贝森公馆		4,542,584.00		100
成都保利康桥	13,959,464.00			100
成都保利城	2,390,163.42	33,539,663.00		100
成都保利石象湖项目	191,121,110.41	58,811,463.00	2019 年 6 月	21.46
成都保利百合公馆	2,601,752.85	9,786,035.00		100
成都保利香槟光华		1,300,999.00		100
成都保利叶语	2,828,275.69	46,023,066.00		100
成都保利梧桐语		338,329,784.00		100
成都保利春天花语	3,267,947.55	21,581,821.00		100
成都保利玫瑰花语	3,669,290.32	31,425,685.00		100
成都保利狮子湖	1,324,186,480.43	656,746,269.00	2020 年 12 月	77.91
成都保利锦湖林语	15,763,956.33	16,008,505.00		100
成都保利林语溪	707,806,657.55		2019 年 6 月	97.52
成都保利紫薇花语		483,563,590.00		100
成都保利两河公园		15,942,023.10		100
成都保利狮子湖二期	1,371,003,824.83	367,684,349.00	2019 年 6 月	76.22
成都保利国际广场		15,520,191.00	2020 年 8 月	-
成都保利锦江里	27,726,203.00	1,027,217,582.00		100
成都保利西子城	3,414,598.10	1,201,170,433.00		100
成都保利中央郡/爱尚里	2,143,390,399.00	2,239,862,492.00	2021 年 12 月	76.02
成都保利大都汇	2,003,192,281.00	1,967,116,918.00	2022 年 12 月	75.27
成都龙湖三千庭	1,067,920,973.00	1,881,673,167.00	2019 年 12 月	99
成都保利学府城	394,502,302.54	1,087,849,129.90		100
成都保利国宾首府	47,085,899.10	1,597,871,045.00	2020 年 12 月	99.3
成都保利天悦	910,700,641.00		2021 年 10 月	28.87
成都保利堂悦	1,466,747,534.00	1,259,083,954.00	2020 年 12 月	97.4
成都保利熙悦	510,738,599.00	270,330,558.00	2021 年 2 月	99
成都保利中航城国际社区项目	1,554,207,992.00		2020 年 9 月	35.31
成都保利天汇	204,623,052.00		2020 年 7 月	6.91
成都保利两河院子	23,049,802.00			100

保利发展控股集团股份有限公司  
2018 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(%)
成都保利天玺	75,544,978.00		2020 年 7 月	15.15
成都保利翡翠和悦（原天府新区 49 亩项目）	313,883,298.00		2020 年 12 月	16.1
成都保利 中央峰景	267,243,949.00	4,970,583.00	2024 年 7 月	51
成都保利高新区大源组团 25 亩项目	66,529,923.00		2022 年 1 月	10.84
眉山保利天府林语	1,593,495,555.00	568,751,173.00	2020 年 5 月	75.08
眉山保利仁寿县文林镇仁寿大道南侧项目	199,787,633.40		2021 年 6 月	24.33
眉山保利天府南院	1,172,559,529.00	170,103,886.00	2020 年 6 月	75.35
眉山保利仁里	679,687,808.00		2020 年 9 月	91.15
眉山天府悦隼	801,125,347.45		2020 年 9 月	53.59
眉山城市之光	1,826,422,486.00		2020 年 9 月	99
德阳保利国际城	653,212,862.88	100,308,350.00	2021 年 12 月	41.92
遂宁保利江语城	50,345,275.06	662,677,784.00		99.25
遂宁保利养生谷项目	1,464,361,358.00		2019 年 9 月	83.53
杭州保利江语海		2,993,017.13		99.75
杭州保利东湾	93,409,757.55	156,289,042.02		99.84
杭州保利玫瑰湾		5,220,283.29		100
杭州保利城市果岭	1,755,004.88	2,252,687.10		100
杭州保利梧桐语		35,620,864.56		100
杭州保利罗兰香谷		8,716,135.10		100
杭州保利翡翠海岸	8,468,824,902.00		2020 年 6 月	99
杭州保利中央公馆	239,698,644.28			83.5
绍兴保利湖畔林语		316,398.09		100
绍兴保利上虞区江东路东侧项目	181,651,475.00		2021 年 6 月	6.2
宁波保利滨湖天地	53,999,785.14	11,827,701.91		100
宁波保利府院江南	1,142,125,940.00	358,918,053.00	2020 年 2 月	99
宁波保利天悦	315,400,476.00		2021 年 7 月	5.04
天津保利香槟国际		23,365,912.34		100
天津保利上河雅颂		1,964,584.65		100
天津保利海棠湾	2,231,808.89	868,105.20		100
天津海河大观	29,048,152.56	2,434,849,731.29		98.22
天津保利香颂湖	1,619,686.34	380,096,258.84		100
天津保利溪湖林语	853,193,605.07	1,079,859,050.91	2019 年 6 月	97.17
天津保利罗兰公馆	13,805,707.87	643,403,150.14		99.03
天津保利梧桐语	664,861,397.89	38,021,656.38	2019 年 6 月	80.37
天津保利海上五月花	1,519,257,164.97	637,615,592.72	2019 年 12 月	99
天津保利天汇	1,403,345,974.30	251,943,676.36	2022 年 5 月	41.84
天津保利公元大观		45,816,639.00	2021 年 4 月	3.5

保利发展控股集团股份有限公司  
2018 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(%)
青岛保利百合花园		474,225.74		100
青岛保利里院里	4,317,579.01	29,938,846.04		100
青岛保利海上罗兰		11,327,598.55		100
青岛保利香槟国际		3,056,543.38		99.75
青岛保利叶公馆	4,207,523.63	2,196,281.00		100
青岛保利漫月山	1,290,476.41	12,783,512.38		97.88
青岛保利香雪山		1,811,691.88		100
青岛保利中央公园	1,064,039,374.22	2,830,740,367.49	2019 年 12 月	95.89
青岛保利林语镜		16,370,229.82		99.65
青岛保利蔷薇公馆	55,752,020.33	709,985,343.24	2019 年 12 月	96.28
青岛保利西乡月	941,743,981.66	558,573,217.50	2019 年 11 月	93.79
青岛保利天汇	4,238,926,638.60	1,145,310,563.50	2021 年 7 月	60.18
青岛胶州保利胶东机场项目	1,153,311,601.07		2022 年 11 月	82.45
青岛保利堂颂	1,405,002,452.00		2021 年 8 月	99
胶州保利叁仟栋	23,439,897.00		2020 年 12 月	2.03
阳江保利银滩	183,414,433.18	498,113,840.02	2019 年 6 月	88.42
阳江保利中央公园	550,398,239.73	888,381,863.36	2022 年 12 月	44.79
南京保利紫晶山		335,253.26		100
南京保利香槟国际	10,152,331.89	669,534.50		100
南京保利梧桐语	5,790,722.62	17,289,970.00		100
南京保利紫荆公馆		9,201,133.89		100
南京保利中央公园	1,224,162,219.65	3,504,189,468.15	2019 年 6 月	99
南京保利堂悦	1,314,575,857.43	4,796,499,861.96	2019 年 6 月	86.67
南京保利西江月	35,071,636.26	2,995,922,900.28		99.82
南京保利蔚蓝	3,382,451,635.18	5,096,050,650.33	2019 年 6 月	99.29
南京保利天悦	2,381,557,040.82	2,912,966,157.00	2019 年 12 月	99
南京保利云禧	359,263,450.48	7,970,164.00	2019 年 10 月	46.22
南京中航樾公馆	581,505,723.13	3,297,292,689.00	2020 年 6 月	99.66
南京中航樾广场	914,927,121.45	2,886,843,020.00	2020 年 6 月	71.93
南京中航国际社区	2,713,818,401.45		2021 年 6 月	84.05
南京保利鼓楼区模范马路北侧项目	1,149,142,201.95		2021 年 4 月	19.25
无锡保利香槟国际		23,078,202.41		99.94
无锡保利中央公园	2,563,384.57	52,713,841.66		100
常州保利公园九里		894,118,857.95	2019 年 6 月	99
连云港保利海上五月花	511,946,342.73	104,389,906.98	2019 年 6 月	65.19
连云港保利西山林语	894,380,678.00		2020 年 7 月	73.04
郑州保利百合花园	3,107,542.35	935,514.34		100
郑州保利海上五月花	10,128,943.14	28,981,500.97		98.13

保利发展控股集团股份有限公司  
2018 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(%)
郑州保利罗兰香谷	28,409,341.01	1,083,291,462.06	2019 年 12 月	99
郑州保利文化广场	1,900,781,439.19	394,236,254.89	2021 年 6 月	68.09
郑州保利心语花园	535,990,628.94	264,289,495.00	2021 年 12 月	87.34
郑州保利珑熙	452,313,969.00		2020 年 11 月	34.56
合肥保利香槟国际	1,233,058.78	352,795,364.93		100
合肥保利拉菲公馆		9,311,172.93		100
合肥保利海上五月花	194,661,067.41	1,030,559,021.10	2019 年 6 月	92.19
合肥保利东郡	18,351,660.98	17,346,735.67	2019 年 6 月	99.29
合肥保利梧桐语		3,318,556.74		99.85
合肥保利西山林语	828,995,851.37	862,064,968.39	2019 年 6 月	99
合肥保利罗兰春天	53,285,485.23	1,288,583,873.11	2019 年 8 月	89.75
合肥保利熙悦府	1,162,303,753.63	61,542,621.00	2019 年 12 月	57.87
合肥保利朗香书院	1,173,925,299.25	2,408,322,124.00	2019 年 12 月	99
合肥保利柏林之春	711,680,769.27	15,160,994.00	2020 年 12 月	31.42
合肥时光印象		615,651,557.00	2021 年 3 月	99
合肥保利罗兰香谷	272,502,135.00		2021 年 10 月	21.75
合肥保利公元天下	2,667,697,264.41		2021 年 2 月	57.21
西安保利拉菲公馆	199,224,657.99	32,788,829.15	2020 年 12 月	94.31
西安保利春天里	278,223,909.95	818,416,499.79	2019 年 12 月	99
西安保利金香槟	28,605,352.12	72,867,015.85		98
西安保利天悦（原丈八北路项目）	5,612,578,304.48	1,542,643,814.00	2019 年 12 月	70.96
西安保利心语	2,140,141,289.73	2,235,710,609.02	2020 年 6 月	99
西安保利中央公园	1,286,995,429.09		2020 年 8 月	74.63
西安中航樾公馆	924,716,927.00		2020 年 6 月	85.63
西安保利林语溪	940,735,870.00		2020 年 3 月	98.64
太原保利香槟国际	1,837,161,849.92	2,570,937,200.92	2019 年 6 月	99
太原保利梧桐语	96,587,487.39	1,398,898,000.01	2019 年 6 月	99
太原保利海德公园	4,635,508,252.00	1,702,265,461.00	2022 年 2 月	77.33
太原保利茉莉公馆	2,667,359,212.00	536,482,073.00	2022 年 2 月	52.61
太原保利百合花园	9,122,377.48	1,074,366,393.29		100
太原保利西江月	2,730,619,468.00		2021 年 6 月	78.26
晋中保利壹号公馆	893,806,439.52	1,020,674,541.17	2020 年 12 月	55.23
晋中保利心语（原龙湖大街北侧项目）	458,645,540.00		2021 年 4 月	28.64
福州保利西江林语	17,060,896.84	1,160,781,508.09		100
福州保利天悦花园	2,823,996,075.30	412,927,713.36	2020 年 12 月	45.36
厦门保利壹海里	1,093,516,887.55		2021 年 5 月	16.14
厦门保利叁仟栋	3,456,863,031.90	7,903,932,257.62	2019 年 6 月	99
莆田保利城	749,288,788.62	3,063,717,930.33	2021 年 12 月	92.39

保利发展控股集团股份有限公司  
2018 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(%)
莆田保利城四期	2,361,989,457.00		2019 年 7 月	79.19
莆田保利金香槟	1,496,219,090.00	336,342,759.00	2019 年 12 月	97.37
莆田保利紫荆公馆	53,768,507.00		2021 年 9 月	34.25
泉州保利城	4,217,232,940.13	3,079,162,787.66	2020 年 12 月	95.66
泉州南安保利香槟公馆	2,551,251,873.00	1,290,142,260.00	2020 年 12 月	99
沧州保利花园	2,500,154,707.18	1,216,653,782.00	2020 年 6 月	79.94
三亚保利论坛项目	572,929,708.95	748,763,497.92	2019 年 6 月	74.47
三亚保利海棠湾	37,555,532.34	92,753,151.56		100
三亚保利崖州湾太阳城项目	619,071,920.87	1,012,112,801.99	2020 年 12 月	41.28
三亚保利海棠湾 (A-2-3) 项目	107,003,970.95			23
海口保利中央海岸	941,048,799.83	2,107,816,376.59	2019 年 12 月	97
海口保利秀英港 1 号地	1,081,148,421.86		2020 年 3 月	28.58
兰州保利领秀山	2,815,656,448.19	2,044,155,101.96	2019 年 12 月	78.58
兰州保利理想城	1,303,765,688.00	478,786,592.00	2023 年 6 月	68.15
兰州保利金香槟	1,569,734,719.00	1,385,506,330.00	2023 年 6 月	99
乌鲁木齐保利西山林语	148,868,629.75	452,197,843.04	2020 年 12 月	28.13
乌鲁木齐中航翡翠城项目	7,062,738.09	9,431,183.00	2020 年 12 月	52.66
乌鲁木齐保利海上五月花	195,257,116.03	32,282,089.00	2021 年 12 月	19.95
赣州保利康桥	1,259,063,815.01	128,293,456.00	2021 年 7 月	71.69
赣州中航云府项目	8,296,825.95	46,514,956.00		100
赣州保利嘉福心语	1,597,190,317.00	618,399,895.00	2020 年 6 月	99.77
临沂保利堂悦	1,251,969,975.00	427,458,138.00	2020 年 5 月	99
汕头保利和府	411,699,693.91		2020 年 12 月	17.24
梅州保利江南和府		290,049,897.70	2021 年 1 月	67.88
梅州保利公园里	1,471,527,200.00		2022 年 8 月	3.37
九江保利八里翡翠	525,476,951.00		2022 年 7 月	29
九江中航城项目	855,767,131.40	406,696,503.36	2019 年 11 月	95.47
九江保利芦山林语	335,005,917.00		2022 年 10 月	13.19
徐州保利·鑫城	743,027,500.21	877,661,717.02	2020 年 7 月	42
徐州保利观澜别苑	545,679,678.00		2020 年 6 月	34.04
芜湖保利香颂庄园	468,903,608.50		2020 年 7 月	54.5
芜湖保利信达熙悦府	1,317,397,996.63	78,430,653.00	2021 年 4 月	54.28
镇江保利玖公馆	167,098,445.00		2020 年 8 月	10.76
镇江句容市春城路南侧项目	892,755,900.00		2021 年 5 月	6.13
漳州保利和院里	119,007,869.00		2020 年 8 月	29.63
漳州保利大国璟	15,361,817.00		2021 年 6 月	5.09
湖州保利堂悦	28,852,529.82		2020 年 8 月	0.62
湖州保利棠禧	223,716,435.00		2021 年 8 月	32.21

项目名称	期末余额	期初余额	预计竣工时间	预售比例(%)
张家港保利锦丰片区华昌路西项目	440,135,340.00		2020 年 8 月	48.62
张家港保利熙悦	928,221,230.00		2020 年 9 月	34.93
揭阳保利锦绣花园(原揭阳空港项目)	49,545,781.00		2020 年 9 月	5.81
揭阳保利和府(原普宁市象鼻山项目)	328,887,528.00		2022 年 10 月	18.25
昆明中航玺樾	1,093,368,466.90	1,655,692,222.37	2021 年 6 月	93.34
昆明保利天御花园项目(原官渡区巫家坝项目)	900,957,881.57		2022 年 10 月	9.65
金华御西湖	590,078,999.00		2020 年 9 月	34.4
益阳保利中央公馆	950,451,420.00		2021 年 4 月	84.64
益阳保利桃花仑项目	153,012,981.00		2020 年 9 月	32.69
岳阳中航翡翠湾项目	119,283,080.97	541,650,206.83		99.17
岳阳保利中央公园	274,530,141.00		2020 年 7 月	25.67
邢台保利茉莉公馆	141,406,742.86		2021 年 8 月	34.04
邯郸保利堂悦	215,115,958.00		2020 年 11 月	29.8
德州保利齐河县黄河国际生态城项目	92,989,806.00		2021 年 3 月	7.38
许昌保利堂悦花园(原东城区文峰路东侧项目)	271,035,611.29		2021 年 3 月	22.13
盐城保利紫荆公馆	153,536,900.00	25,102,983.00	2020 年 5 月	57.96
衡水保利拉菲公馆	396,175,944.00		2022 年 5 月	12.66
天水保利成纪新城	397,623,024.40		2020 年 8 月	27.79
晋江中航城	3,078,878,138.14	3,172,202,291.65	2022 年 6 月	59.86
襄阳保利海上五月花(原高新区园林大道西侧项目)	452,922,753.64		2021 年 3 月	19.64
福建海上五月花	1,122,966.29			100
中南路山岭巷整体		7,606,436.00	2020 年 6 月	50.46
中青街油脂化学厂整体		35,262,265.00	2020 年 6 月	50.46
昆山九方城项目	49,431,385.86	316,238,027.09	2019 年 10 月	68.06
合计	297,711,104,447.78	224,802,676,126.75		

### 3、 账龄超过一年的预收款项主要为尚未结算的预收房款。

## (二十二) 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	251,963,374.12	6,045,072,888.22	5,987,189,271.60	309,846,990.74
离职后福利-设定提存计划	3,527,862.76	387,491,602.53	388,346,495.45	2,672,969.84
辞退福利	1,373,336.06	8,054,457.85	7,036,566.51	2,391,227.40

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一年内到期的其他福利				
其他				
合计	256,864,572.94	6,440,618,948.60	6,382,572,333.56	314,911,187.98

## 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	189,879,826.64	5,193,887,186.11	5,143,457,106.02	240,309,906.73
(2) 职工福利费		365,467,407.86	365,467,407.86	
(3) 社会保险费	527,680.98	196,191,300.34	195,792,527.41	926,453.91
其中：医疗保险费	402,685.72	171,752,640.14	171,331,485.26	823,840.60
工伤保险费	89,640.31	9,021,008.98	9,078,967.18	31,682.11
生育保险费	35,354.95	15,417,651.22	15,382,074.97	70,931.20
(4) 住房公积金	2,275,193.23	165,592,231.99	166,115,924.83	1,751,500.39
(5) 工会经费和职工教育经费	55,121,101.62	86,777,898.85	77,423,971.68	64,475,028.79
(6) 短期带薪缺勤				
(7) 短期利润分享计划				
(8) 其他	4,159,571.65	37,156,863.07	38,932,333.80	2,384,100.92
合计	251,963,374.12	6,045,072,888.22	5,987,189,271.60	309,846,990.74

## 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	1,962,062.58	338,258,422.54	338,843,951.65	1,376,533.47
失业保险费	56,310.66	10,404,305.43	10,413,980.77	46,635.32
企业年金缴费	1,509,489.52	38,828,874.56	39,088,563.03	1,249,801.05
合计	3,527,862.76	387,491,602.53	388,346,495.45	2,672,969.84

## (二十三) 应交税费

税费项目	期末余额	年初余额
增值税	2,470,523,989.93	652,944,308.90
消费税		
营业税	-268,881,904.81	-734,010,293.05
企业所得税	-8,910,102,504.95	-5,586,841,851.67
个人所得税	67,724,076.89	90,162,754.77
城市维护建设税	-352,030,873.87	-329,480,851.70
房产税	49,338,670.60	70,342,384.16
土地增值税	118,191,947.24	-2,150,984,778.32
教育费附加	-263,186,471.90	-239,122,591.29



税费项目	期末余额	年初余额
其他税金	174,134,953.60	81,515,753.24
合计	-6,914,288,117.27	-8,145,475,164.96

#### (二十四) 其他应付款

项目	期末余额	年初余额
应付利息	917,390,562.43	1,014,416,602.95
应付股利	208,920,995.09	377,556,064.00
其他应付款	51,170,573,085.52	68,129,694,410.15
合计	52,296,884,643.04	69,521,667,077.10

##### 1、 应付利息情况

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	126,828,927.38	122,020,165.30
企业债券利息	783,629,503.04	886,795,850.26
短期借款应付利息	6,932,132.01	5,600,587.39
划分为金融负债的优先股\永续债利息		
合计	917,390,562.43	1,014,416,602.95

##### 2、 应付股利情况

项目	期末余额	年初余额
普通股股利	208,920,995.09	377,556,064.00
划分为权益工具的优先股\永续债股利		
其他		
合计	208,920,995.09	377,556,064.00

##### 3、 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	15,751,843,456.27	36,336,053,543.28
联营合营企业及其他关联方往来款	27,171,887,602.09	19,561,809,864.79
保证金押金	3,796,807,620.25	4,613,383,482.78
其他	4,450,034,406.91	7,618,447,519.30
合计	51,170,573,085.52	68,129,694,410.15

###### (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。

(二十五) 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	41,975,895,918.00	24,016,698,559.86
1 年内到期的应付债券	3,730,978,821.26	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	45,706,874,739.26	26,428,480,716.45

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
2014 美元债	5 亿美元	2014 年 4 月	5 年	3,060,242,237.50	2,499,170,147.25		131,850,007.71	7,677,847.87		2,731,421,745.37
2014 年第一期中期票据	10 亿人民币	2014 年 12 月	5 年	1,000,000,000.00	998,469,605.81		49,599,999.96	1,087,470.08		999,557,075.89
合计	—	—	—	4,060,242,237.50	3,497,639,753.06		181,450,007.67	8,765,317.95		3,730,978,821.26

其他说明：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。

(二十六) 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	14,855,332,369.22	15,675,049,600.00	4.28%-5.7%
保证借款	162,878,969,616.31	127,408,651,192.91	1.2%-12%
信用借款	4,139,650,000.00	4,620,150,000.00	4.75%-6%
合计	181,873,951,985.53	147,703,850,792.91	

(二十七) 应付债券

1、 应付债券明细

项目	期末余额	年初余额
美元债	6,771,705,294.16	2,499,170,147.25
中期票据	13,996,712,788.16	9,982,027,601.29
公司债券	12,296,699,526.53	14,970,895,013.20
合计	33,065,117,608.85	27,452,092,761.74

## 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 年美元债	5 亿美元	2014 年 4 月	5 年	3,060,242,237.50	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	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	2,993,382,919.43		145,699,999.92	3,232,584.47		2,996,615,503.90
2015 年第二期中期票据	30 亿人民币	2015 年 5 月	5 年	3,000,000,000.00	3,000,983,462.53		142,599,999.96	6,710,741.41		3,007,694,203.94
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	2,994,010,389.58		93,500,000.00	1,647,005.25	2,681,183,000.00	314,474,394.83
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	1,996,826,875.39		71,146,666.56	823,602.96		1,997,650,478.35
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	2,495,748,908.10		73,519,999.90	1,416,704.18		2,497,165,612.28
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	2,494,872,055.66		82,433,333.42	1,108,971.46		2,495,981,027.12
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	1,996,496,001.12		59,199,999.96	1,191,787.80		1,997,687,788.92
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	2,992,940,783.35		125,700,000.00	799,441.68		2,993,740,225.03
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	2,989,191,613.52		101,679,999.96	3,211,466.80		2,992,403,080.32
2018 年第一期中期票据	5 亿人民币	2018 年 4 月	3 年	500,000,000.00		500,000,000.00	15,300,000.00			500,000,000.00
2018 年第二期中期票据	20 亿人民币	2018 年 5 月	3 年	2,000,000,000.00		2,000,000,000.00	56,933,333.31			2,000,000,000.00
2018 年第三期中期票据	25 亿人民币	2018 年 7 月	3 年	2,500,000,000.00		2,500,000,000.00	47,916,666.65			2,500,000,000.00
2018 年美元债	5 亿美元	2018 年 2 月	5 年	3,135,498,336.00		3,431,600,000.00	46,890,535.42	6,653,978.01		3,397,981,499.40
2018 年美元债	5 亿美元	2018 年 9 月	5 年	3,387,355,971.00		3,431,600,000.00	122,015,525.60	3,120,237.89		3,373,723,794.76
合计				39,583,096,544.50	27,452,092,761.74	11,863,200,000.00	1,184,536,060.66	29,916,521.91	2,681,183,000.00	33,065,117,608.85

应付债券说明:

2015 年 2 月, 公司发行 2015 年第一期中期票据 30 亿元, 期限为 5 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 5 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 5 年, 利率 3.40%, 2018 年实现回售, 利率不变, 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 7 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 5 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 7 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 5 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 10 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 5 年, 利率 3.28%, 每年付息一次。

2018 年 2 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 3.95%, 每半年付息一次。

2018 年 4 月, 公司发行 2018 年第一期中期票据 5 亿元, 期限为 3 年, 利率 4.59%, 每年付息一次。

2018 年 5 月, 公司发行 2018 年第二期中期票据 20 亿元, 期限为 3 年, 利率 4.88%, 每年付息一次。

2018 年 7 月, 公司发行 2018 年第三期中期票据 25 亿元, 期限为 3 年, 利率 4.6%, 每年付息一次。

2018 年 9 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 4.75%, 每半年付息一次。

(二十八) 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	11,858,441,061.00	36,588,037.00				36,588,037.00	11,895,029,098.00

其他说明:2018 年 9 月 3 日,公司向股票期权激励对象定向发行股票 33,823,364 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[2018]第 ZG11746 号验资报告。

2018 年 12 月 10 日,公司向股票期权激励对象定向发行股票 2,764,673 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[2018]第 ZG29782 号验资报告。

## (二十九) 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%。

2018 年 11 月 28 日，本公司发行 2018 年度第四期中期票据（永续中票）15 亿元。发行期限为 3+N 年，发行利率为 4.63%。

### 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		1,500,000,000.00				6,500,000,000.00

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) 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）	14,817,876,100.35	256,482,046.72		15,074,358,147.07
以权益结算的股份支付权益工具公允价值（其他说明 2）	181,518,766.70	110,901,780.88		292,420,547.58
其他资本公积（其他说明 3）	569,064,122.56	173,152,608.33	863,403,363.91	-121,186,633.02
合计	15,568,458,989.61	540,536,435.93	863,403,363.91	15,245,592,061.63

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，同一控制下企业合并形成。



(三十一) 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	265,949,855.83	-124,192,118.48		-19,579,010.66	-104,613,107.82		161,336,748.01
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	-48,361,673.77			-48,361,673.77		-72,138,815.51
可供出售金融资产公允价值变动损益	308,433,675.59	-78,316,042.62		-19,579,010.66	-58,737,031.96		249,696,643.63
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	68,210,747.80			68,210,747.80		173,642,394.85
外币财务报表折算差额	-124,138,325.07	-65,725,149.89			-65,725,149.89		-189,863,474.96
其他综合收益合计	265,949,855.83	-124,192,118.48		-19,579,010.66	-104,613,107.82		161,336,748.01

### (三十二) 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	3,132,279,845.20	429,114,716.65		3,561,394,561.85
其他				
合计	3,132,279,845.20	429,114,716.65		3,561,394,561.85

其他说明：盈余公积本期增加系按母公司本期净利润的 10% 计提盈余公积。

### (三十三) 未分配利润

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	71,097,939,321.66	59,553,064,300.29
调整年初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后年初未分配利润	71,097,939,321.66	59,553,064,300.29
加：本期归属于母公司所有者的净利润	18,903,715,264.07	15,633,557,875.88
减：提取法定盈余公积	429,114,716.65	353,273,920.28
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利	4,743,376,424.41	3,735,408,934.23
应付其他权益工具股利	270,000,000.00	
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	84,559,163,444.67	71,097,939,321.66

其他说明：根据公司 2017 年度股东大会决议，公司以 2017 年 12 月 31 日总股本 11,858,441,061 股为基数，每 10 股派发 4.00 元（含税），共计分配利润 474,337.64 万元。

### (三十四) 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	193,748,774,530.32	131,276,642,988.95	146,471,765,159.75	101,105,311,814.40
其他业务	765,067,961.85	62,155,283.85	151,238,852.27	27,243,194.21
合计	194,513,842,492.17	131,338,798,272.80	146,623,004,012.02	101,132,555,008.61

## 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	182,497,765,890.01	122,848,747,604.87	137,777,827,375.83	95,792,050,496.22
其他	11,251,008,640.31	8,427,895,384.08	8,693,937,783.92	5,313,261,318.18
合计	193,748,774,530.32	131,276,642,988.95	146,471,765,159.75	101,105,311,814.40

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	71,095,533,591.21	47,832,590,512.05	48,314,420,323.79	31,231,627,192.20
中国上海	10,393,230,491.29	6,930,092,528.76	12,162,465,513.53	7,586,550,526.39
中国四川	12,867,450,272.46	9,162,840,687.71	13,276,773,829.86	9,730,296,901.55
中国合肥	4,797,034,231.77	3,151,350,627.62	6,746,304,168.47	4,920,725,070.95
中国辽宁	3,404,652,866.94	2,396,702,885.64	4,907,896,131.97	4,300,979,171.31
中国江西	2,312,013,888.18	1,352,885,752.92	5,234,707,004.22	4,254,281,097.74
中国湖南	4,617,782,561.60	3,434,776,225.20	3,762,414,471.57	2,816,165,400.35
中国湖北	7,149,609,264.92	4,362,126,135.97	6,315,019,975.50	3,761,210,070.15
中国青岛	3,846,793,279.86	2,154,909,892.84	3,415,393,790.65	2,468,231,249.88
中国江苏	17,260,355,057.26	10,948,045,634.24	9,746,587,092.50	7,277,164,079.86
中国山西	4,512,254,197.60	3,250,314,421.54	1,862,572,208.88	1,323,413,348.51
中国长春	1,384,741,196.68	1,046,791,725.97	2,053,627,599.10	1,542,744,757.22
中国天津	4,812,396,753.87	3,263,575,213.05	2,148,800,520.57	1,468,656,744.81
中国海南	4,680,282,352.42	3,414,639,191.51	4,530,454,126.08	3,362,624,942.93
中国陕西	2,400,564,820.92	1,772,400,245.78	1,022,180,482.66	747,029,185.86
中国重庆	5,389,176,681.92	4,316,376,832.56	2,228,443,723.26	1,677,189,038.74
中国北京	5,023,130,750.84	3,541,654,983.42	3,353,920,986.36	1,562,333,570.65
中国河北	3,944,154,129.32	2,409,767,022.29	4,186,150,967.55	2,609,773,989.60
澳大利亚	1,831,122,326.74	1,484,945,418.25	392,125,904.88	230,545,692.51
中国郑州	1,513,271,360.81	835,821,338.71	2,334,435,033.69	1,829,782,462.87
中国甘肃	1,625,351,484.61	1,121,667,740.41	792,446,149.12	577,243,605.53
中国新疆	606,237,595.44	455,466,378.19	267,931,377.52	228,807,224.54
英国			59,120,442.95	37,246,942.04
中国包头	359,576,563.22	283,433,819.83	792,532,408.03	646,225,487.72
中国浙江	6,987,943,198.11	4,431,930,205.69	1,531,998,337.53	981,906,875.17
中国福建	10,934,115,612.33	7,921,537,568.80	5,033,042,589.51	3,932,557,185.32
合计	193,748,774,530.32	131,276,642,988.95	146,471,765,159.75	101,105,311,814.40

**(三十五) 税金及附加**

项目	本期发生额	上期发生额
消费税		
营业税	521,623,166.40	2,587,004,824.48
城市维护建设税	613,985,901.98	487,850,227.57
教育费附加	448,692,471.93	364,836,798.61
资源税	825,849.32	698,422.01
土地增值税	13,259,235,776.49	8,217,960,571.69
其他税金	1,278,004,703.46	814,219,796.37
合计	16,122,367,869.58	12,472,570,640.73

**(三十六) 销售费用**

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	887,658,252.37	724,307,356.91
广告费	999,518,208.89	765,012,772.45
销售代理费	1,879,843,297.46	1,030,016,630.08
销售现场费用	984,114,313.90	367,151,109.78
宣传活动费	595,919,357.15	461,403,656.98
其他	565,153,909.21	535,304,969.31
合计	5,912,207,338.98	3,883,196,495.51

**(三十七) 管理费用**

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	2,303,025,201.44	1,848,652,548.79
差旅交通费	124,974,557.81	110,451,401.01
办公费	165,446,022.83	147,831,793.33
折旧摊销费	274,346,516.28	253,449,387.84
其他	627,655,320.87	462,562,237.16
合计	3,495,447,619.23	2,822,947,368.13

**(三十八) 研发费用**

项目	本期发生金额	上期发生金额
研究开发费	40,945,036.39	34,581,224.66
合计	40,945,036.39	34,581,224.66

### (三十九) 财务费用

类别	本期发生金额	上期发生金额
利息费用	4,522,064,368.78	3,489,155,791.55
减：利息收入	2,413,486,457.49	977,194,305.55
汇兑净收益		281,655,235.71
汇兑净损失	301,061,138.31	
其他	175,011,221.72	159,853,750.51
合计	2,584,650,271.32	2,390,160,000.80

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) 资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	36,931,346.71	146,111,073.83
存货跌价损失	2,307,049,598.83	-86,955,519.15
商誉减值损失	7,897,715.64	-
其他	-839,732.19	1,869,023.07
合计	2,351,038,928.99	61,024,577.75

### (四十一) 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	190,424,456.43	
其中：衍生金融工具产生的公允价值变动收益	190,424,456.43	
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
合计	190,424,456.43	-586,471.04

### (四十二) 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	1,901,904,241.26	1,563,925,406.95
处置长期股权投资产生的投资收益	715,857,136.68	56,067,115.06
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	69,195,850.52	46,079,983.09
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	2,791,290.04	14,353,617.93
处置构成业务的处置组产生的投资收益		
合计	2,689,748,518.50	1,680,426,123.03

(四十三) 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	624,240.23	2,245,910.47	624,240.23
固定资产处置损失	-85,822.81	-432,371.45	-85,822.81
合计	538,417.42	1,813,539.02	538,417.42

(四十四) 其他收益

补助项目	本期发生额	上期发生额	与收益相关
金融办补贴	841,812.00		841,812.00
稳岗补贴	1,046,570.77	1,470,233.77	1,046,570.77
合计	1,888,382.77	1,470,233.77	1,888,382.77

(四十五) 营业外收入

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废利得			
接受捐赠			
盘盈利得			
政府补助	3,129,875.00		3,129,875.00
罚款及违约金收入	190,750,922.29	225,862,194.16	190,750,922.29
其他	172,296,236.18	99,812,576.44	172,296,236.18
合计	366,177,033.47	325,674,770.60	366,177,033.47

计入营业外收入的政府补助

补助项目	本期发生金额	上期发生金额	与资产相关/与收益相关
财政补贴	1,219,675.00		与收益相关
新三板奖励及发展扶持	1,400,000.00		与收益相关
奖励款	510,200.00		与收益相关
合计	3,129,875.00		

(四十六) 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	10,119,810.32	8,809,191.26	10,119,810.32
非常损失			
盘亏损失			
非流动资产毁损报废损失			
罚款支出	10,487,000.53	24,321,696.54	10,487,000.53

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
其他	157,905,965.06	121,074,799.77	157,905,965.06
合计	178,512,775.91	154,205,687.57	178,512,775.91

#### (四十七) 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	9,963,679,753.90	7,478,903,932.11
递延所得税费用	-332,516,228.41	-1,456,639,443.85
合计	9,631,163,525.49	6,022,264,488.26

##### 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	35,780,300,096.00
按法定[或适用]税率计算的所得税费用	8,945,075,024.00
子公司适用不同税率的影响	56,731,085.78
调整以前期间所得税的影响	-39,377,734.26
非应税收入的影响	-475,476,060.32
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	893,283,409.48
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-402,622,231.68
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	578,736,828.62
其他	74,813,203.87
所得税费用	9,631,163,525.49

#### (四十八) 现金流量表项目

##### 1、 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
与有关单位往来	39,631,776,266.16	55,824,174,954.20
购房诚意金及代收付业主款项		281,912,393.90
其他	1,683,294,609.84	423,635,367.33
合计	41,315,070,876.00	56,529,722,715.43

##### 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	102,920,467,475.82	65,576,421,477.87
期间费用	6,304,132,609.46	5,727,526,386.54
购房诚意金及代收付业主款项	1,630,243,404.60	

项目	本期发生额	上期发生额
其他	737,194,136.92	1,622,388,127.70
合 计	111,592,037,626.80	72,926,335,992.11

### 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	1,372,669,231.74	1,630,467,754.38
合 计	1,372,669,231.74	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	1,413,693,606.48	74,422,423.81
合 计	1,413,693,606.48	74,422,423.81

### 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	116,233,400.34	58,039,977.81
子公司购买少数股东股权等	1,854,303,439.55	
合 计	1,970,536,839.89	58,039,977.81

## (四十九) 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	26,149,136,570.51	19,693,877,672.42
加：资产减值准备	2,351,038,928.99	61,024,577.75
固定资产折旧、投资性房地产摊销	907,391,260.07	731,932,052.37
无形资产摊销	17,108,617.67	10,818,343.98
长期待摊费用摊销	90,112,704.58	49,821,169.93
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）	-538,417.42	
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）	-190,424,456.43	-586,471.04
财务费用（收益以“-”号填列）	4,823,125,507.09	3,489,155,791.55
投资损失（收益以“-”号填列）	-2,689,748,518.50	-1,680,426,123.03
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-332,967,714.02	-1,456,736,211.57
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	451,485.61	96,767.72
存货的减少（增加以“-”号填列）	-41,633,265,506.45	-86,365,443,190.90



补充资料	本期金额	上期金额
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-39,605,587,125.92	-33,631,046,211.41
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	62,007,488,023.86	69,836,094,785.30
其他		
经营活动产生的现金流量净额	11,893,321,359.64	-29,261,417,046.93
<b>2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动</b>		
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		
<b>3、现金及现金等价物净变动情况</b>		
现金的期末余额	113,075,637,451.94	67,982,844,091.03
减：现金的期初余额	67,982,844,091.03	46,951,603,132.89
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	45,092,793,360.91	21,031,240,958.14

## 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	1,333,922,574.30
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	79,922,533.03
加：以前期间发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	
取得子公司支付的现金净额	1,254,000,041.27

## 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	1,680,744,420.67
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	25,756,195.95
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	1,654,988,224.72

## 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	113,075,637,451.94	67,982,844,091.03
其中：库存现金	3,577,886.90	4,743,124.87
可随时用于支付的银行存款	113,068,186,753.32	67,978,100,966.16
可随时用于支付的其他货币资金	3,872,811.72	
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		

项目	期末余额	年初余额
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	113,075,637,451.94	67,982,844,091.03
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) 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	355,649,560.13	履约保证金存款
存货	54,215,413,588.72	借款抵押
固定资产	473,407,301.20	借款抵押
投资性房地产	7,834,348,292.15	借款抵押
合计	62,878,818,742.20	

(五十一) 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			4,454,704,184.09
其中：美元	552,617,846.10	6.8632	3,792,726,801.35
港币	10,217,233.67	0.8762	8,952,340.15
英镑	31,232,792.03	8.6762	270,981,950.21
澳元	79,179,915.52	4.825	382,043,092.38
一年内到期的非流动负债			2,768,628,345.37
其中：美元	398,480,788.17	6.8632	2,734,853,345.37
澳元	7,000,000.00	4.825	33,775,000.00
长期借款			248,009,400.00
其中：美元	4,500,000.00	6.8632	30,884,400.00
澳元	45,000,000.00	4.825	217,125,000.00
应付债券			6,771,705,294.16
其中：美元	986,668,797.96	6.8632	6,771,705,294.16

## 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	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
				方式				
茂名市鸿运地产置业有限公司	2018 年 1 月	14,657,128.37	51.00	收购	2018 年 1 月	控制权移交		-971,811.40
襄阳风神房地产开发有限公司	2018 年 5 月	100,000,000.00	50.00	增资扩股	2018 年 5 月	控制权移交	90,236,586.66	73,070.18
秦皇岛德福房地产开发有限公司	2018 年 6 月	10,410,000.00	51.00	增资扩股	2018 年 6 月	控制权移交	3,485,679.94	-5,588,826.45
秦皇岛山海体育服务有限公司								
长春国联南都房地产开发有限公司	2018 年 3 月	30,000,000.00	75.00	增资扩股	2018 年 3 月	控制权移交		-3,376,866.80
长春中金华泰房地产开发有限公司	2018 年 4 月	10,408,163.27	51.00	增资扩股	2018 年 4 月	控制权移交		-1,290,809.16
长泰万兆置业有限公司	2018 年 4 月	3,556,000.00	40.00	收购	2018 年 4 月	控制权移交		-5,595,901.81
福建中联盛房地产开发有限公司	2018 年 7 月	44,498,296.97	100.00	收购	2018 年 7 月	控制权移交	41,866,633.10	11,898,514.25
汕头市荣信投资有限公司	2018 年 7 月	62,448,980.00	51.00	收购	2018 年 7 月	控制权移交	-	-2,831,711.11
揭阳市宜华房地产开发有限公司	2018 年 7 月	41,632,653.00	51.00	收购	2018 年 7 月	控制权移交	-	-294,181.09
烟台正大国民实业发展有限公司	2018 年 6 月	845,428,000.00	85.00	收购	2018 年 6 月	控制权移交	-	-3,753,126.37
石家庄市名人房地产开发有限公司	2018 年 6 月	900,000.00	9.00	收购	2018 年 6 月	控制权移交	-	-341,980.39
淳安华锦丝绸纺织有限公司	2018 年 7 月	24,400,137.11	100.00	收购	2018 年 7 月	控制权移交	-	22,850.33
武汉庭瑞仁置业有限公司	2018 年 8 月	200,000,000.00	80.00	增资扩股	2018 年 8 月	控制权移交	-	-187,348.40
武汉庭瑞信置业有限公司	2018 年 8 月	102,000,000.00	40.80	增资扩股	2018 年 8 月	控制权移交	-	-3,088,056.35
武汉庭瑞忠置业有限公司	2018 年 8 月	102,000,000.00	40.80	增资扩股	2018 年 8 月	控制权移交	-	-4,622,841.56

保利发展控股集团股份有限公司  
2018 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	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
				方式				
成都金禾茂置业有限公司	2018 年 9 月		50.00	收购	2018 年 9 月	控制权移交	-	-3,041,169.34
成都兴光创智实业有限公司	2018 年 7 月		90.00	收购	2018 年 7 月	控制权移交	-	-661,973.98
广东中成化工有限公司	2018 年 9 月	50,000.00	50.00	收购	2018 年 9 月	控制权移交	-	53,543.90
佛山市南海旭晓贸易有限公司	2018 年 6 月	500,001.00	100.00	收购	2018 年 6 月	控制权移交	-	-5,952,907.42
四会市居信房地产开发有限公司	2018 年 9 月	466,500,000.00	100.00	收购	2018 年 9 月	控制权移交	-	-1,047,251.05
肇庆市南顺置业有限公司	2018 年 7 月	900,000.00	90.00	收购	2018 年 7 月	控制权移交	-	5,171.57
陕西神禾置业发展有限公司	2018 年 8 月	120,000,000.00	60.00	收购	2018 年 8 月	控制权移交	-	-108,146.50
湖南浙商地产开发有限公司	2018 年 7 月	239,886,228.00	100.00	收购	2018 年 7 月	控制权移交	-	-1,422,670.66
浙江润昇投资管理有限公司	2018 年 11 月	100,000,000.00	50.00	收购	2018 年 11 月	控制权移交		-10,700,124.25
金华德信置业有限公司								
湖南保利天创物业发展有限公司	2018 年 8 月	78,000,000.00	60.00	收购	2018 年 8 月	控制权移交	104,994,397.81	7,997,543.81
上海泓钧房地产开发有限公司	2018 年 10 月			取得控制权	2018 年 10 月	控制权移交	5,784,130,141.86	733,899,029.41
杭州安泽房地产开发有限公司	2018 年 10 月			取得控制权	2018 年 10 月	控制权移交	6,065,519,075.66	1,283,323,784.25

## 2、 合并成本及商誉

项目	合计
合并成本	
—现金	2,598,175,587.72
—非现金资产的公允价值	
—发行或承担的债务的公允价值	
—发行的权益性证券的公允价值	
—或有对价的公允价值	
—购买日之前持有的股权于购买日的公允价值	
—其他	
合并成本合计	2,598,175,587.72
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	2,552,046,519.80
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	46,129,067.92

## 3、 被购买方于购买日可辨认资产、负债

	茂名市鸿运地产置业有限公司		襄阳风神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：	36,649,619.31	36,649,619.31	1,021,295,010.96	984,673,723.27
货币资金	102,587.41	102,587.41	56,452,380.22	56,452,380.22
应收款项	471,471.90	471,471.90	29,093,907.50	29,093,907.50
存货	36,075,560.00	36,075,560.00	932,395,470.31	895,774,182.62
预付账款				
可供出售金融资产				
长期股权投资				
固定资产			43,936.04	43,936.04
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			3,309,316.89	3,309,316.89
递延所得税资产				
其他非流动资产				
负债：	7,910,151.92	7,910,151.92	821,295,010.96	821,295,010.96
借款				

保利发展控股集团股份有限公司  
2018 年度  
财务报表附注

	茂名市鸿运地产置业有限公司		襄阳风神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
应付款项	7,910,151.92	7,910,151.92	830,336,445.14	830,336,445.14
应付职工薪酬			199,975.65	199,975.65
应交税费			-15,912,094.76	-15,912,094.76
应付利息			6,670,684.93	6,670,684.93
其他流动负债				
递延所得税负债				
净资产	28,739,467.39	28,739,467.39	200,000,000.00	163,378,712.31
减：少数股东权益	14,082,339.02	14,082,339.02	100,000,000.00	81,689,356.15
取得的净资产	14,657,128.37	14,657,128.37	100,000,000.00	81,689,356.16

续表：

	秦皇岛德福房地产开发有限公司&秦皇岛山海体育服务有限公司		长春国联南都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：	730,250,511.40	701,014,906.42	778,512,430.95	748,048,330.55
货币资金	11,004,893.61	11,004,893.61	464.60	464.60
应收款项	825,491.07	825,491.07		
存货	698,793,559.66	669,557,954.68	778,511,966.35	748,047,865.95
预付账款				
可供出售金融资产				
长期股权投资				
固定资产	1,921,308.08	1,921,308.08		
投资性房地产				
在建工程				
无形资产				
长期待摊费用	17,679,656.48	17,679,656.48		
一年内到期的非流动资产	25,602.50	25,602.50		
其他流动资产				
递延所得税资产				
其他非流动资产				
负债：	709,838,746.69	709,838,746.69	738,512,430.95	738,512,430.95
借款			200,000,000.00	200,000,000.00
应付款项	709,307,198.25	709,307,198.25	537,252,430.95	537,252,430.95

保利发展控股集团股份有限公司  
2018 年度  
财务报表附注

	秦皇岛德福房地产开发有限公司&秦皇岛山海体育服务有限公司		长春国联南都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
应付职工薪酬	528,858.61	528,858.61		
应交税费	2,689.83	2,689.83		
应付利息			1,260,000.00	1,260,000.00
其他流动负债				
递延所得税负债				
净资产	20,411,764.71	-8,823,840.27	40,000,000.00	9,535,899.60
减：少数股东权益	10,001,764.71	-4,323,681.73	10,000,000.00	2,383,974.90
取得的净资产	10,410,000.00	-4,500,158.54	30,000,000.00	7,151,924.70

续表：

	长春中金华泰房地产开发有限公司		长泰万兆置业有限公司	
	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：	103,943,587.47	83,533,625.85	519,120,333.50	484,297,538.15
货币资金	6,275.99	6,275.99	18,713.15	18,713.15
应收款项			30,000.00	30,000.00
存货	103,393,453.05	82,983,491.43	519,068,620.35	484,245,825.00
预付账款			3,000.00	3,000.00
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	543,858.43	543,858.43		
递延所得税资产				
其他非流动资产				
负债：	83,535,424.20	83,535,424.20	510,230,333.50	510,230,333.50
借款				
应付款项	83,535,424.20	83,535,424.20	494,745,563.50	494,745,563.50
应付职工薪酬				

保利发展控股集团股份有限公司  
2018 年度  
财务报表附注

	长春中金华泰房地产开发有限公司		长泰万兆置业有限公司	
	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
应交税费			15,484,770.00	15,484,770.00
应付利息				
其他流动负债				
递延所得税负债				
净资产	20,408,163.27	-1,798.35	8,890,000.00	-25,932,795.35
减：少数股东权益	10,000,000.00	-881.19	5,334,000.00	-15,559,677.21
取得的净资产	10,408,163.27	-917.16	3,556,000.00	-10,373,118.14

续表：

	福建中联盛房地产开发有限公司		汕头市荣信投资有限公司	
	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：	231,957,430.90	231,957,430.90	699,136,184.71	631,883,382.79
货币资金	190,576,322.20	190,576,322.20	53,755.70	53,755.70
应收款项	5,829,958.09	5,829,958.09		
存货	32,329,949.86	32,329,949.86	699,077,632.79	631,824,830.87
预付账款	2,460,090.07	2,460,090.07		
可供出售金融资产				
长期股权投资				
固定资产	558,309.66	558,309.66	4,796.22	4,796.22
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	129,851.09	129,851.09		
递延所得税资产	72,949.93	72,949.93		
其他非流动资产				
负债：	142,960,836.96	142,960,836.96	576,687,204.32	576,687,204.32
借款				
应付款项	243,529,180.38	243,529,180.38	576,687,204.32	576,687,204.32
应付职工薪酬				
应交税费	-100,568,343.42	-100,568,343.42		
应付利息				



保利发展控股集团股份有限公司  
2018 年度  
财务报表附注

	福建中联盛房地产开发有限公司		汕头市荣信投资有限公司	
	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
其他流动负债				
递延所得税负债				
净资产	88,996,593.94	88,996,593.94	122,448,980.39	55,196,178.47
减：少数股东权益			60,000,000.39	27,046,127.45
取得的净资产	44,498,296.97	44,498,296.97	62,448,980.00	28,150,051.02

续表：

	揭阳市宜华房地产开发有限公司		烟台正大国民实业发展有限公司	
	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：	457,812,982.79	414,058,777.71	1,008,501,415.56	763,810,739.59
货币资金	59,725.51	59,725.51	9,086,512.20	9,086,512.20
应收款项			421,599,143.34	421,599,143.34
存货	455,611,657.28	411,857,452.20	577,495,425.46	332,804,749.49
预付账款	2,141,600.00	2,141,600.00		
可供出售金融资产				
长期股权投资				
固定资产			320,334.56	320,334.56
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：	376,180,329.85	376,180,329.85	13,880,415.56	13,880,415.56
借款				
应付款项	376,168,844.65	376,168,844.65	4,787,661.52	4,787,661.52
应付职工薪酬	11,485.20	11,485.20		
应交税费			9,092,754.04	9,092,754.04
应付利息				
其他流动负债				
递延所得税负债				

保利发展控股集团股份有限公司  
2018 年度  
财务报表附注

	揭阳市宜华房地产开发有限公司		烟台正大国民实业发展有限公司	
	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
净资产	81,632,652.94	37,878,447.86	994,621,000.00	749,930,324.03
减：少数股东权益	39,999,999.94	18,560,439.45	149,193,000.00	112,489,548.60
取得的净资产	41,632,653.00	19,318,008.41	845,428,000.00	637,440,775.43

续表：

	石家庄市名人房地产开发有限公司		淳安华锦丝绸纺织有限公司	
	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：	107,838,793.65	40,882,030.28	45,230,074.96	30,960,948.80
货币资金	134,364.43	134,364.43	384,391.05	384,391.05
应收款项	47,025.00	47,025.00	1,015.00	1,015.00
存货	107,657,404.22	40,700,640.85	20,463,645.49	6,194,519.33
预付账款				
可供出售金融资产				
长期股权投资				
固定资产			24,378,975.04	24,378,975.04
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			2,048.38	2,048.38
递延所得税资产				
其他非流动资产				
负债：	97,838,793.65	97,838,793.65	20,829,937.85	20,829,937.85
借款				
应付款项	93,744,493.40	93,744,493.40	20,681,126.80	20,681,126.80
应付职工薪酬			127,262.41	127,262.41
应交税费	4,094,300.25	4,094,300.25	21,548.64	21,548.64
应付利息				
其他流动负债				
递延所得税负债				
净资产	10,000,000.00	-56,956,763.37	24,400,137.11	10,131,010.95
减：少数股东权益	4,900,000.00	-27,908,814.05		

保利发展控股集团股份有限公司  
2018 年度  
财务报表附注

	石家庄市名人房地产开发有限公司		淳安华锦丝绸纺织有限公司	
	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	900,000.00	-5,126,108.70	24,400,137.11	10,131,010.95

续表：

	武汉庭瑞仁置业有限公司		武汉庭瑞信置业有限公司	
	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：	1,708,182,503.49	1,507,451,068.56	2,335,517,422.52	2,010,942,401.78
货币资金	58.37	58.37		
应收款项	18,152.30	18,152.30	964,251,796.75	964,251,796.75
存货	1,708,132,543.05	1,507,401,108.12	1,365,446,018.27	1,040,870,997.53
预付账款			1,600,000.00	1,600,000.00
可供出售金融资产				
长期股权投资				
固定资产			4,219,607.50	4,219,607.50
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	31,749.77	31,749.77		
递延所得税资产				
其他非流动资产				
负债：	1,458,182,503.49	1,458,182,503.49	2,085,517,422.52	2,085,517,422.52
借款	800,000,000.00	800,000,000.00	1,895,200,000.00	1,895,200,000.00
应付款项	658,182,503.49	658,182,503.49	190,317,422.52	190,317,422.52
应付职工薪酬				
应交税费				
应付利息				
其他流动负债				
递延所得税负债				
净资产	250,000,000.00	49,268,565.07	250,000,000.00	-74,575,020.74
减：少数股东权益	50,000,000.00	9,853,713.01	148,000,000.00	-44,148,412.28
取得的净资产	200,000,000.00	39,414,852.06	102,000,000.00	-30,426,608.46

续表：

	武汉庭瑞忠置业有限公司		成都金禾茂置业有限公司	
	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：	2,963,417,763.58	2,694,555,153.34	1,420.00	150.66
货币资金	877,729.78	877,729.78	150.66	150.66
应收款项	1,615,779,703.00	1,615,779,703.00	1,269.34	
存货	1,323,145,958.84	1,054,283,348.60		
预付账款	23,556,986.25	23,556,986.25		
可供出售金融资产				
长期股权投资				
固定资产	57,385.71	57,385.71		
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：	2,713,417,763.58	2,713,417,763.58	1,420.00	1,420.00
借款	1,667,979,940.00	1,667,979,940.00		
应付款项	1,046,574,394.91	1,046,574,394.91	1,420.00	1,420.00
应付职工薪酬	662,018.14	662,018.14		
应交税费	-1,798,589.47	-1,798,589.47		
应付利息				
其他流动负债				
递延所得税负债				
净资产	250,000,000.00	-18,862,610.24	-	-1,269.34
减：少数股东权益	148,000,000.00	-11,166,665.26	-	-634.67
取得的净资产	102,000,000.00	-7,695,944.98	-	-634.67

续表：

	成都兴光创智实业有限公司		广东中成化工有限公司	
	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：	143,405,000.00	143,407,881.80	591,467,068.72	213,079,750.94

保利发展控股集团股份有限公司  
2018 年度  
财务报表附注

	成都兴光创智实业有限公司		广东中成化工有限公司	
	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
货币资金	6,275.80	6,275.80	4,457,682.88	4,457,682.88
应收款项			23,197,700.57	23,197,700.57
存货	143,398,724.20	143,401,606.00	438,928,491.33	60,541,173.55
预付账款				
可供出售金融资产				
长期股权投资				
固定资产			96,666,810.45	96,666,810.45
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			1,044,429.36	1,044,429.36
递延所得税资产			27,171,954.13	27,171,954.13
其他非流动资产				
负债：	143,405,000.00	143,405,000.00	591,367,068.72	591,367,068.72
借款				
应付款项	143,405,000.00	143,405,000.00	576,606,495.96	576,606,495.96
应付职工薪酬			937,364.80	937,364.80
应交税费			3,449,784.47	3,449,784.47
应付利息			10,373,423.49	10,373,423.49
其他流动负债				
递延所得税负债				
净资产	-	2,881.80	100,000.00	-378,287,317.78
减：少数股东权益		288.18	50,000.00	-189,143,658.89
取得的净资产		2,593.62	50,000.00	-189,143,658.89

续表：

	佛山市南海旭晓贸易有限公司		四会市居信房地产开发有限公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值
资产总额：	226,104,018.10	201,843,661.98	563,301,955.00	563,299,207.83
货币资金	1,915,158.10	1,915,158.10	1,855.25	1,855.25
应收款项	48,727,861.21	48,727,861.21		

保利发展控股集团股份有限公司  
2018 年度  
财务报表附注

	佛山市南海旭晓贸易有限公司		四会市居信房地产开发有限公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值
存货	25,972,243.12	1,711,887.00	542,618,682.98	542,615,935.81
预付账款	145,019,456.67	145,019,456.67		
可供出售金融资产				
长期股权投资				
固定资产	2,176,488.44	2,176,488.44		
投资性房地产				
在建工程	114,600.00	114,600.00		
无形资产	16,577.51	16,577.51		
长期待摊费用	2,161,633.05	2,161,633.05		
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产			20,681,416.77	20,681,416.77
递延所得税资产				
其他非流动资产				
负债：	225,604,017.10	225,604,017.10	96,801,955.00	96,801,955.00
借款				
应付款项	225,519,000.40	225,519,000.40	96,801,955.00	96,801,955.00
应付职工薪酬	85,016.70	85,016.70		
应交税费				
应付利息				
其他流动负债				
递延所得税负债				
净资产	500,001.00	-23,760,355.12	466,500,000.00	466,497,252.83
减：少数股东权益				
取得的净资产	500,001.00	-23,760,355.12	466,500,000.00	466,497,252.83

续表：

	肇庆市南顺置业有限公司		陕西神禾置业发展有限公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值
资产总额：	1,000,000.00	1,000,000.00	682,551,357.50	580,669,661.27
货币资金			316,005.92	316,005.92
应收款项	1,000,000.00	1,000,000.00		
存货		-	681,041,271.01	579,159,574.78
预付账款				

保利发展控股集团股份有限公司  
2018 年度  
财务报表附注

	肇庆市南顺置业有限公司		陕西神禾置业发展有限公司	
	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
可供出售金融资产				
长期股权投资				
固定资产			952,827.59	952,827.59
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			241,252.98	241,252.98
递延所得税资产				
其他非流动资产				
负债：			482,551,357.50	482,551,357.50
借款				
应付款项			482,542,912.73	482,542,912.73
应付职工薪酬				
应交税费			8,444.77	8,444.77
应付利息				
其他流动负债				
递延所得税负债				
净资产	1,000,000.00	1,000,000.00	200,000,000.00	98,118,303.77
减：少数股东权益	100,000.00	100,000.00	80,000,000.00	39,247,321.51
取得的净资产	900,000.00	900,000.00	120,000,000.00	58,870,982.26

续表：

	湖南浙商地产开发有限公司		浙江润昇投资管理有限公司&金华德信置业有限公司	
	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：	272,406,261.84	50,954,591.15	200,000,000.00	200,000,000.00
货币资金	8,989.73	8,989.73		
应收款项	31,400.00	31,400.00	200,000,000.00	200,000,000.00
存货	270,965,872.11	49,514,201.42		
预付账款	1,400,000.00	1,400,000.00		
可供出售金融资产				

保利发展控股集团股份有限公司  
2018 年度  
财务报表附注

	湖南浙商地产开发有限公司		浙江润昇投资管理有限公司&金华德信置业有限公司	
	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
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：	32,520,033.84	32,520,033.84		
借款				
应付款项	32,525,168.50	32,525,168.50		
应付职工薪酬				
应交税费	-5,134.66	-5,134.66		
应付利息				
其他流动负债				
递延所得税负债				
净资产	239,886,228.00	18,434,557.31	200,000,000.00	200,000,000.00
减：少数股东权益			100,000,000.00	100,000,000.00
取得的净资产	239,886,228.00	18,434,557.31	100,000,000.00	100,000,000.00

续表：

	湖南保利天创物业发展有限公司			
	购买日公允价值	购买日账面价值		
资产总额：	99,923,321.42	44,923,321.42		
货币资金	12,538,945.52	12,538,945.52		
应收款项	28,787,221.66	28,787,221.66		
存货				
预付账款				
可供出售金融资产				
长期股权投资				



保利发展控股集团股份有限公司  
2018 年度  
财务报表附注

	湖南保利天创物业发展有限公司			
	购买日公允价值	购买日账面价值		
固定资产	3,002,956.66	3,002,956.66		
投资性房地产				
在建工程				
无形资产	55,000,000.00			
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	594,197.58	594,197.58		
其他非流动资产				
负债：	46,805,101.29	33,055,101.29		
借款				
应付款项	33,055,101.29	33,055,101.29		
应付职工薪酬				
应交税费				
应付利息				
其他流动负债				
递延所得税负债	13,750,000.00			
净资产	53,118,220.13	11,868,220.13		
减：少数股东权益	21,247,288.05	4,747,288.05		
取得的净资产	31,870,932.08	7,120,932.08		

可辨认资产、负债公允价值的确定方法：参考评估价值。

## (二) 同一控制下企业合并

### 1、 本期发生的同一控制下企业合并

被合并方名称	企业合并中取得的权益比例	构成同一控制下企业合并的依据	合并日	合并日的确定依据	合并当期期初至合并日被合并方的收入	合并当期期初至合并日被合并方的净利润	比较期间被合并方的收入	比较期间被合并方的净利润
保利协鑫（徐州）投资开发有限公司	46%	同一最终控制方	2018 年 11 月	支付股权对价款	6,097,034.36	-35,629,659.58	206,344,040.22	16,679,313.84
徐州保利鑫城物业管理服务有限公司								
成都市保邑房地产开发有限公司	60%	同一最终控制方	2018 年 9 月	支付股权对价款	8,081,726.00	28,743,227.61	110,424,802.88	-1,320.58

## (三) 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
洛阳都利置业有限公司	55,550,000.00	55.55	增资稀释	2018 年 4 月	控制权移交	530,622.66	44.45	44,025,406.35	44,450,000.00	424,593.65	参考交易价格	
台州保宸置业有限公司		50.00	转让	2018 年 3 月	控制权移交	1,644,331.61	50.00	-1,644,331.61		1,644,331.61	参考交易价格	
台州和隆置业有限公司												
天津和晟房地产开发有限公司	30,000,000.00	50.00	增资稀释	2018 年 4 月	控制权移交	322,772.01	50.00	29,677,227.99	30,000,000.00	322,772.01	参考交易价格	
营口合利房地产开发有限公司	8,088,498.66	100.00	转让	2018 年 3 月	控制权移交	118,525.41					参考交易价格	
南京润巨建设有限公司	303,121,020.59	60.00	转让	2018 年 2 月	控制权移交	72,454.78					参考交易价格	
保利地产投资顾问有限公司（“保投顾问”）	1,394,540,000.00	100.00	转让	2018 年 9 月	控制权移交	489,619,472.02					参考交易价格	

保利发展控股集团股份有限公司  
2018 年度  
财务报表附注

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
西藏保利爱家房地产经纪有限公司												
西藏赢凯房产咨询有限公司												
天津锐斯企业管理有限公司	13,999,057.47	100.00	转让	2018年3月	控制权移交	156.28					参考交易价格	
成都锐驰企业管理有限公司	19,507,654.15	100.00	转让	2018年3月	控制权移交	415.04					参考交易价格	
北京睿斯企业管理有限公司	267,217,895.94	100.00	转让	2018年3月	控制权移交	905.00					参考交易价格	
沈阳瑞瑞雅骏企业管理有限公司	33,016,826.96	100.00	转让	2018年3月	控制权移交	1,177,059.97					参考交易价格	
重庆睿思企业管理有限公司	24,113,937.90	100.00	转让	2018年3月	控制权移交	1,109,655.93					参考交易价格	
大连睿思企业管理有限公司	47,902,511.80	100.00	转让	2018年3月	控制权移交	68,963.03					参考交易价格	
三亚睿思房地产投资有限公司	170,502,086.45	100.00	转让	2018年3月	控制权移交	49,506,931.96					参考交易价格	
陕西瑞思房地产咨询有限公司	32,800,786.43	100.00	转让	2018年3月	控制权移交	4,477,202.43					参考交易价格	
长沙宝西瑞思管理咨询有限公司	56,257,891.48	100.00	转让	2018年3月	控制权移交	6,137,891.48					参考交易价格	
长沙保湖瑞思管理咨询有限公司	30,935,782.70	100.00	转让	2018年3月	控制权移交	7,348,682.70					参考交易价格	
广州市瑞思企业管理有限公司	441,739,868.40	100.00	转让	2018年4月	控制权移交	127,049,347.40					参考交易价格	
Poly & Southlink Developments Pty Ltd	248.62	51.00	转让	2018年11月	控制权移交	37,985.68					参考交易价格	
Golden Asset Highett Pty Ltd ATF Golden Asset Highett Unit Trust	590.78	60.00	转让	2018年2月	控制权移交	8,326,968.76					参考交易价格	
佛山市骏隆房地产有限公司		50.00	增资稀释	2018年6月	控制权移交		50.00	-399,592.77	399,592.77		参考交易价格	

保利发展控股集团股份有限公司  
2018 年度  
财务报表附注

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
沈阳保利溪岸房地产开发有限公司			丧失控制权	2018 年 12 月	控制权移交		51.00				参考交易价格	
大连金嶸房地产开发有限公司			丧失控制权	2018 年 12 月	控制权移交		50.00				参考交易价格	
大连金玺房地产开发有限公司			丧失控制权	2018 年 12 月	控制权移交		50.00				参考交易价格	
大连金保房地产开发有限公司			丧失控制权	2018 年 12 月	控制权移交		50.00				参考交易价格	
上海华轶实业有限公司			丧失控制权	2018 年 12 月	控制权移交		50.00				参考交易价格	
佛山保利正高房地产开发有限公司			丧失控制权	2018 年 12 月	控制权移交		60.00				参考交易价格	
重庆葆昌房地产开发有限公司			丧失控制权	2018 年 12 月	控制权移交		50.00				参考交易价格	
广州越禾房地产开发有限公司			丧失控制权	2018 年 12 月	控制权移交		50.00				参考交易价格	
天津正晟房地产开发有限公司			丧失控制权	2018 年 12 月	控制权移交		50.00				参考交易价格	
天津保创房地产开发有限公司			丧失控制权	2018 年 12 月	控制权移交		50.00				参考交易价格	
广州保利紫薇花园项目			丧失控制权	2018 年 12 月	控制权移交						参考交易价格	

#### (四) 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
张家口和筑房地产开发有限公司	张家口市	6,545,872.30	-3,454,127.70
广汉和筑房地产开发有限公司	成都市	547,773,953.98	-2,226,046.02
成都天利万鑫实业有限责任公司	成都市	617,787,657.04	-2,212,342.96
济宁保利投资控股有限公司	济宁市	-1,833.51	-1,833.51
青岛航保置业有限公司	青岛市	-4,416,250.87	-4,416,250.87
青岛广航置业有限公司	青岛市	-115,850.41	-115,850.41
青岛广驰锐置业有限公司	青岛市	-2,315.77	-2,315.77
青岛广驰利置业有限公司	青岛市	-449.62	-449.62
青岛广郡投资有限公司	青岛市		
潍坊广利信实业有限公司	潍坊市	310,512,655.49	-958,196.95
保利（海南）旅游发展有限公司	海口市	493,659,392.32	-6,340,607.68
海南鸿瓴置业有限公司	海口市	-286,594.85	-286,594.85
海南鸿楚会展有限公司	三亚市	-150.00	-150.00
海南裕楚商业有限公司	三亚市		
保利若比邻（广州）科技有限公司	广州市	2,491,279.35	-11,508,720.65
保利公寓管理有限公司	广州市	82,779,391.35	-17,220,608.65
保利（广州）公寓投资有限公司	广州市	3,116,267.85	-1,883,732.15
中饶（厦门）置业有限公司	厦门市	14,230,444.44	-81,169,555.56
厦门中玮置业有限公司	厦门市	-352,147,118.69	-358,147,118.69
湖南利沙置业有限公司	长沙市	98,775,789.10	-1,224,210.90
湖南利岳置业有限公司	长沙市	-340,068.20	-340,068.20
赣州保福置业有限公司	赣州市	543,333,206.63	-6,666,793.37
晋中保利城房地产开发有限公司	晋中市	216,404,223.78	-8,595,776.22
河北德善房地产开发有限公司	石家庄市	-775,809.57	-775,809.57
石家庄保润房地产开发有限公司	石家庄市	-167,497.42	-167,497.42
齐河县和筑实业有限公司	德州市	93,075,074.04	-18,036,036.96
沧州市和筑房地产开发有限公司	沧州市	98,054,109.88	-1,945,890.12
长春华旭房地产开发有限公司	长春市	96,585,117.92	-1,454,098.08
许昌隆悦置业有限公司	许昌市	1,257,752.85	-3,642,247.15
长春国兴房地产开发有限公司	长春市	-290,605.51	-290,605.51
西安荣和实业有限公司	西安市	654,747.18	-345,252.82
西安荣泽实业有限公司	西安市	49,931,498.53	-68,501.47
海门市建宏置业有限公司	南通市	647,983,996.74	-2,016,003.26
上海建劭置业有限公司	上海市	98,577,487.36	-1,422,512.64
惠州市和筑投资有限公司	惠州市	9,743,321.11	-256,678.89

保利发展控股集团股份有限公司  
2018 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
揭阳祥誉实业投资有限公司	揭阳市	848,665,847.18	-1,334,152.82
河源市保腾实业投资有限公司	河源市	99,167,458.59	-832,541.41
珠海横琴保利利盛实业投资有限公司	珠海市	99,623,375.84	-376,624.16
深圳市和悦实业发展有限公司	深圳市	-2,681.95	-2,681.95
荆州金海置业有限公司	荆州市	8,459,101.94	-1,540,898.06
荆州保利金图置业有限公司	荆州市	261,631,302.90	-3,368,697.10
武汉金万置业有限公司	武汉市	577,629,609.42	-2,370,390.58
孝感保利金泓置业有限公司	孝感市	691,501,726.57	-1,108,273.43
武汉新甸置业有限公司	武汉市	345.31	345.31
武汉星光南岸置业有限公司	武汉市	-1,246,473.49	-11,246,473.49
宜昌金夷置业有限公司	宜昌市	295,352,730.38	-4,647,269.62
慈溪保利锦辰文化发展有限公司	宁波市	98,176,324.25	-1,823,675.75
绍兴保泓置业有限公司	绍兴市	-5,287,485.86	-5,287,485.86
台州保泓置业有限公司	台州市	-7,133,405.88	-7,133,405.88
金华保润置业有限公司	金华市	-4,673,818.55	-4,673,818.55
肇庆市弘旺企业管理有限公司	肇庆市	573,389,067.95	-26,610,932.05
阳江保胜置业有限公司	阳江市	19,948,746.13	-51,253.87
阳江保华置业有限公司	阳江市	48,826,207.40	-1,173,792.60
韶关市保曜置业有限公司	韶关市	99,656,867.18	-343,132.82
佛山市禅城区盈恒置业有限公司	佛山市	697,984,503.35	-2,015,496.65
江门市力坤置业有限公司	江门市	-258,510.04	-258,510.04
佛山市臻明置业有限公司	佛山市	-529,264.02	-529,264.02
佛山市正弘置业有限公司	佛山市	9,341,136.40	-2,658,863.60
深圳保恒达实业有限公司	深圳市	-1,055,846.00	-1,055,846.00
珠海横琴保利利盛实业投资有限公司	珠海市	99,623,375.84	-376,624.16
南通市通州区碧保置业有限公司	南通市	191,701,922.56	-8,298,077.44
三亚睿思房地产投资有限公司	三亚市		-95.35
南京华启置业有限公司	南京市	1,318,224,275.91	-82,511,429.61
南京国电南自科技园发展有限公司（注 1）			
Poly (UK) Real Estate Development Limited	英国	-13,946.12	-14,384.94
Poly (UK) Real Estate Management Limited	英国	528,119.18	544,365.60
Kingston 048 Limited	英国	-10,359,545.82	-10,686,407.88
Doncaster 048 Service Pty Ltd ATF Doncaster 048 Trust	澳大利亚	-5,597,897.45	-5,733,061.26
Poly Agency Victoria Pty Ltd	澳大利亚	-335,676.26	-344,219.60
Cudgegong 048 Service Pty Ltd ATF Cudgegong 048 Trust	澳大利亚	78,957.45	80,356.73
Terry 048 Service Pty Ltd ATF Terry 048 Trust	澳大利亚	-201,901.49	-207,237.02
Poly (NSW) Development Pty Ltd	澳大利亚	-20,700,757.72	-21,195,727.38

子公司名称	主要经营地	期末净资产	本期净利润
Buckingham 048 Service Pty Ltd ATF Buckingham 048 Trust	澳大利亚	-184,424.91	-189,835.43
Poly (CA) Development Management LLC	美国	387,473.90	373,596.84
青岛保驰利建筑工程有限公司	青岛市	688,250,000.00	-
长沙宝西瑞思管理咨询有限公司	长沙市		-476.73
长沙保湖瑞思管理咨询有限公司	长沙市		-483.40
昆明保成置业有限公司	昆明市	97,621,576.49	-2,378,423.51
徐州晟荣置业有限公司	徐州市	484,484,935.96	-1,175,064.04
贵阳保成企业管理有限责任公司	贵阳市	-5,557.53	-5,557.53
北京保和筑美公寓管理有限公司（“保和筑美”）注 2	北京市	-	-
武汉保裕置业有限公司	武汉市	608,287,460.28	-501,147.72
珠海斗门佳利建设有限公司	珠海市	-73,445.56	-73,445.56
吉安市保利金物业管理有限公司	吉安市	138,042.64	138,042.64
广州保利和悦健康养老服务有限公司	广州市	-2,787,854.81	-4,787,854.81
慈溪保骏投资管理有限公司	宁波市	-443.55	-443.55
广州增城保利物业投资有限公司（“广州增城物业”）注 2	广州市		
广州和创中味餐饮服务有限公司（“和创中味”）注 2	广州市		
石家庄保利嘉润房地产开发有限公司（“石家庄嘉润”）注 2	石家庄市		
成都香投新时代房地产开发有限公司（“成都香投”）注 2	成都市		
林芝西兴实业有限公司（“林芝西兴”）注 2	林芝市		
成都市兴津房地产开发有限公司（“成都兴津”）注 2	成都市		
成都市保津房地产开发有限公司（“成都保津”）注 2	成都市		
广州市瑞泰企业管理有限公司（“广州瑞泰”）注 2	广州市		
广州市瑞平企业管理有限公司（“广州瑞平”）注 2	广州市		
广州市瑞恒企业管理有限公司（“广州瑞恒”）注 2	广州市		
广州市瑞咨企业管理有限公司（“广州瑞咨”）注 2	广州市		
广州市瑞富企业管理有限公司（“广州瑞富”）注 2	广州市		
广州市瑞保企业管理有限公司（“广州瑞保”）注 2	广州市		
广州市睿驰企业管理有限公司（“广州睿驰”）注 2	广州市		

注 1：国电南京自动化股份有限公司以其持有南京国电南自科技园发展有限公司 100% 股权出资。

注 2：保和筑美、广州增城物业、和创中味、石家庄嘉润、成都香投、林芝西兴、成都兴津、成都保津、广州瑞泰、广州瑞平、广州瑞恒、广州瑞咨、广州瑞富、广州瑞保、广州睿驰暂未经营。

## 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
成都市保利锦兴实业有限公司	成都市		46,264.68
成都保利兴蓉实业有限公司	成都市		2,404.31
青岛保利广成置业有限公司	青岛市	87,633,247.27	-1,559,517.41
青岛保利广源置业有限公司	青岛市	67,682,376.64	2,310,183.66
青岛保利双元置业有限公司	青岛市	40,827,641.46	2,308,188.25
辽宁富利建筑安装工程有限公司	沈阳市	-53,826,239.76	-344,614.15
上海保利建壘房地产有限公司	上海市	-28,540,799.97	2,228,862.93
上海保利建晔房地产有限公司	上海市	51,496,033.14	-12,845,863.60
武汉林宇房地产开发有限公司	武汉市		-10,547,635.48
深圳市安锦投资管理有限公司	深圳市		25,579,428.21
杭州标凡投资管理有限公司	杭州市	19,602,600.00	
青岛保信恒建筑工程有限公司	青岛市		-5,630,166.89
温州保宸房地产开发有限公司	温州市		
沈阳恒富房地产开发有限公司	沈阳市	631,988,128.83	-2,445,090.87
江苏保利宁怡房地产开发有限公司	南京市	-160,647,214.40	-210,119,190.17
南京航泰园林有限公司	南京市	437,295.88	1,219,686.77
深圳市航投投资有限公司	深圳市		6,504.35
深圳市航园投资有限公司	深圳市		6,507.48
东莞市中骏房地产开发有限公司	东莞市	4,443,407.21	-15,916,872.83
长春广田房地产开发有限公司	长春市		12,648,031.39

## 七、 在其他主体中的权益

### (一) 在子公司中的权益

#### 1、 企业集团的构成

	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
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
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



保利发展控股集团股份有限公司  
2018 年度  
财务报表附注

	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
3-4-2.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.广州保泰实业发展有限公司	广州市	广州市	房地产开发、经营等		100	投资设立
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.珠海横琴保利和投资有限公司	珠海市	珠海市	房地产开发、经营等		100	投资设立
3-11.广州市埔域房地产开发有限公司(“广州埔域”)	广州市	广州市	房地产开发、经营等		70	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(“广州保越”)	广州市	广州市	房地产开发、经营等		70	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(“广州保嘉”)	广州市	广州市	房地产开发、经营等		70	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、经营等		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、经营等		100	投资设立
3-22-3.深圳市保资异华置业有限公司	深圳市	深圳市	房地产开发、经营等		100	非同一控制下企业合并
3-23-1.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、经营等		100	投资设立
3-23-2.深圳市和悦实业发展有限公司	深圳市	深圳市	房地产开发、经营等		100	投资设立
4.广州保利和泰金融控股有限公司(“和泰金融”)	广州市	广州市	房地产开发、经营等	99.9	0.1	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
5-2-1.赣州中航房地产发展有限公司	赣州市	赣州市	房地产开发、经营等		100	非同一控制下企业合并
5-2-2.赣州航城置业有限公司	赣州市	赣州市	房地产开发、经营等		51	非同一控制下企业合并
5-3.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
5-4.九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
5-5.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
5-6.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

保利发展控股集团股份有限公司  
2018 年度  
财务报表附注

	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
5-8-1.航空大世界科技文化有限公司	北京市	北京市	文化活动服务		80	非同一控制下企业合并
5-8-2.北京飞翔家航空文化有限公司	北京市	北京市	文化活动服务		100	非同一控制下企业合并
5-8-3.成都航誉科技有限公司	成都市	成都市	工程和技术研究和试验发展		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
5-10.三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.保利里城有限公司	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
5-12-3.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
5-12-4.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
5-12-5.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
5-12-6.云南航樾投资发展有限公司	昆明市	昆明市	房地产开发、经营等		51	非同一控制下企业合并
5-12-7.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
5-12-8.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
5-12-9.湖南中锠置业有限公司	长沙市	长沙市	房地产开发、经营等		50.1	非同一控制下企业合并
5-12-10.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
5-12-11.昆明保成置业有限公司	昆明市	昆明市	房地产开发、经营等		100	投资设立
5-12-12.深圳市航城投资有限公司	深圳市	深圳市	房地产开发、经营等		100	非同一控制下企业合并
5-12-13.深圳前海中航里城合伙企业(有限合伙)	深圳市	深圳市	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	房地产开发、经营等		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
5-14.西藏名泰企业管理有限责任公司	拉萨市	拉萨市	企业管理		100	投资设立
5-15.西藏阳泰企业管理有限责任公司	拉萨市	拉萨市	企业管理		100	投资设立
5-16.成都航逸科技有限公司(“航逸科技”)	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
5-17.贵阳保成企业管理有限责任公司	贵阳市	贵阳市	房地产开发、经营等		100	投资设立
6.西藏赢悦投资管理有限公司(“西藏赢悦”)	拉萨市	拉萨市	其他房地产业	100		投资设立

保利发展控股集团股份有限公司  
2018 年度  
财务报表附注

	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
7-1. 河南保利发展有限公司 (“河南保利”)	郑州市	郑州市	房地产开发、经营等	100		投资设立
7-2. 郑州保利永和房地产开发有限公司 (“郑州永和”)	郑州市	郑州市	房地产开发、经营等		60	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、经营等		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、经营等		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、经营等		70	非同一控制下企业合并
7-10. 许昌隆悦置业有限公司	许昌市	许昌市	房地产开发、经营等		100	投资设立
8-1. 保利 (东莞) 房地产开发有限公司 (“保利东莞”)	东莞市	东莞市	房地产开发、经营等	100		投资设立
8-2-1. 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、经营等	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	房地产开发、经营等	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	房地产开发、经营等		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

保利发展控股集团股份有限公司  
2018 年度  
财务报表附注

	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
13-6-2-2-1.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
13-7-1-1.盛鑫有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资控股、企业管理		100	投资设立
13-7-1-2-1.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
13-7-1-2-2.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
13-7-2.守鸿有限公司(“守鸿有限”)	香港	香港	投资控股、企业管理		100	非同一控制下企业合并
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
13-12-1.Poly (USA) Real Estate Development Corporation	美国	美国	房地产开发、经营等		100	投资设立
13-12-2.Poly (CA) Development Management LLC	美国	美国	房地产开发、经营等		100	投资设立
13-13.青岛保驰利建筑工程有限公司	青岛市	青岛市	房地产开发、经营		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	房地产开发、经营等		60	投资设立
17-1.辽宁保利实业有限公司(“辽宁实业”)	沈阳市	沈阳市	房地产开发、经营等	100		投资设立
17-2.沈阳保利香槟房地产开发有限公司(“沈阳香槟”)	沈阳市	沈阳市	房地产开发、经营等		100	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.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
20-1.沈阳广田房地产开发有限公司(“沈阳广田”)	沈阳市	沈阳市	房地产开发、经营等	100		非同一控制下企业合并
20-2.保利(营口)房地产开发有限公司	营口市	营口市	房地产开发、经营等		95	投资设立
20-3.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.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

保利发展控股集团股份有限公司  
2018 年度  
财务报表附注

	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
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.大连保利梧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.大连锦焯发展有限公司	大连市	大连市	房地产开发、经营等		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、经营等		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、经营等		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
22-2-2.长春华旭房地产开发有限公司	长春市	长春市	房地产开发、经营等		51	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
22-5.长春中金华泰房地产开发有限公司	长春市	长春市	房地产开发、经营等		51	非同一控制下企业合并
22-6.长春国联南都房地产开发有限公司	长春市	长春市	房地产开发、经营等		75	非同一控制下企业合并
22-7.长春国兴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
24-1.河北保利房地产开发有限公司(“河北保利”)	石家庄市	石家庄市	房地产开发、经营等	90		投资设立
24-2.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
24-3.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
24-4-1.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
24-4-2.河北德善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	投资设立
24-4-3.石家庄市名人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		51	非同一控制下企业合并
24-5.衡水保衡房地产开发有限公司	衡水市	衡水市	房地产开发、经营等		100	投资设立
24-6.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
24-7.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
24-8.邢台保那房地产开发有限公司(其他说明10)	邢台市	邢台市	房地产开发、经营等		45	投资设立
24-9.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、经营等		100	投资设立
24-10.石家庄保润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		70	投资设立
24-11.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
24-12.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、经营等		50	投资设立

保利发展控股集团股份有限公司  
2018 年度  
财务报表附注

	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
24-13.北京怀筑置地有限公司	北京市	北京市	房地产开发、经营等		100	投资设立
24-14.石家庄保利嘉润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	投资设立
25-1.保利(北京)房地产开发有限公司(“保利北京”)	北京市	北京市	房地产开发、经营等	100		投资设立
25-2.北京保利兴房地产开发有限公司	北京市	北京市	房地产开发、经营等		100	投资设立
25-3.北京保利营房地产开发有限公司	北京市	北京市	房地产开发、经营等		100	投资设立
25-4.北京保利成房地产开发有限公司	北京市	北京市	房地产开发、经营等		100	投资设立
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		60	非同一控制下企业合并
25-13-2-2-2.京合保成(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		60	非同一控制下企业合并
25-14.通州项目部	北京市	北京市	房地产开发、经营等		65	投资设立
25-15.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		100	非同一控制下企业合并
25-16.北京保和筑美公寓管理有限公司	北京市	北京市	房地产开发、经营等		100	投资设立
25-17.张家口和筑房地产开发有限公司	张家口市	张家口市	房地产开发、经营等		100	投资设立
26-1.上海保利房地产开发有限公司(“上海保利”)	上海市	上海市	房地产开发、经营等	61		投资设立
26-2.上海君兰置业有限公司	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
27-3.上海保利建绩投资咨询有限公司	上海市	上海市	房地产开发、经营等		100	投资设立
27-4.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
27-5-1.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
27-5-2.海门市建宏置业有限公司	南通市	南通市	房地产开发、经营等		65	投资设立
27-5-3.南通市通州区碧保置业有限公司(其他说明 22)	南通市	南通市	房地产开发、经营等		50	投资设立
27-6.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
27-7.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

保利发展控股集团股份有限公司  
2018 年度  
财务报表附注

	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
27-8.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
27-9.上海保利建颖房地产有限公司 (“上海建颖”)	上海市	上海市	房地产开发、经营等		100	投资设立
27-10.上海保利建耀房地产有限公司	上海市	上海市	房地产开发、经营等		100	投资设立
27-11.上海友登实业有限公司	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
27-12-1.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
27-12-2.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
27-13-1.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
27-13-2.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
27-14-1.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
27-14-2.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
27-15-1.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
27-15-2.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
27-16.上海久青置业有限公司 (“上海久青”) (其他说明 9)	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
27-17.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
27-18.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
27-19.张家港建耀置业有限公司 (“张家港建耀”) (其他说明 21)	苏州市	苏州市	房地产开发、经营等		50	投资设立
27-20.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
27-21.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
27-22.上海建齐置业有限公司 (“上海建齐”)	上海市	上海市	房地产开发、经营等		100	投资设立
27-23.上海建劭置业有限公司	上海市	上海市	房地产开发、经营等		100	投资设立
28-1.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
28-2-1.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
28-2-2-1.佛山市顺德区恒凰企业管理有限公司	佛山市	佛山市	房地产开发、经营等		100	投资设立
28-2-2-2.清远旺恒旅游投资有限公司	肇庆市	肇庆市	房地产开发、经营等		100	投资设立
28-2-3.肇庆市弘旺企业管理有限公司	肇庆市	肇庆市	房地产开发、经营等		51	投资设立
28-3.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
28-4-1.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
28-4-2.佛山化纤集团有限公司 (“佛山化纤”)	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
28-5.茂名市鸿运地产置业有限公司	茂名市	茂名市	房地产开发、经营等		51	非同一控制下企业合并
28-6.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
28-7.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
28-8.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
28-9.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
28-10.佛山保利弘盛房地产开发有限公司 (“佛山弘盛”)	佛山市	佛山市	房地产开发、经营等		51	投资设立

保利发展控股集团股份有限公司  
2018 年度  
财务报表附注

	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
28-11-1.江门保利宏信房地产开发有限公司 (“江门宏信”)	江门市	江门市	房地产开发、经营等		50	投资设立
28-11-2.四会市居信房地产开发有限公司	四会市	四会市	房地产开发、经营等		100	非同一控制下企业合并
28-12.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		98	投资设立
28-13-1.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
28-13-2.佛山保利恒升置业有限公司 (“佛山恒升”)	佛山市	佛山市	房地产开发、经营等		50	投资设立
28-14.清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
28-15-1.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
28-15-2.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		100	投资设立
28-16.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
28-17.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
28-18.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
28-19-1.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
28-19-2.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
28-20.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
28-21.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
28-22.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
28-23.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
28-24.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
28-25.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
28-26.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
28-27.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
28-28.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
28-29.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
28-30.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
28-31.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
28-32.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
28-33.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
28-34.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
28-35.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
28-36.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
28-37.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
28-38.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



保利发展控股集团股份有限公司  
2018 年度  
财务报表附注

	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
28-39.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、经营等		51	非同一控制下企业合并
28-40.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、经营等		52.1	非同一控制下企业合并
28-41.肇庆保隆置业有限公司	肇庆市	肇庆市	房地产开发、经营等		75	投资设立
28-42.肇庆宏顺房地产开发有限公司	肇庆市	肇庆市	房地产开发、经营等		100	投资设立
28-43.云南保利恒泰实业有限公司	昆明市	昆明市	房地产开发、经营等		70	投资设立
28-44.清远鑫恒房地产有限公司	清远市	清远市	房地产开发、经营等		100	投资设立
28-45.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、经营等		100	投资设立
28-46.佛山保利聚能置业有限公司	佛山市	佛山市	房地产开发、经营等		75	投资设立
28-47.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、经营等		50	投资设立
28-48.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、经营等		100	投资设立
28-49.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
28-50.云南恒诺赛鑫投资有限公司	昆明市	昆明市	房地产开发、经营等		55	非同一控制下企业合并
28-51.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、经营等		100	非同一控制下企业合并
28-52.茂名市福盛发展有限公司	茂名市	茂名市	房地产开发、经营等		51	非同一控制下企业合并
28-53.深圳保恒达实业有限公司	深圳市	深圳市	房地产开发、经营等		100	投资设立
28-54-1.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、经营等		51	投资设立
28-54-2.佛山市南海旭晓贸易有限公司	佛山市	佛山市	房地产开发、经营等		100	非同一控制下企业合并
28-55.佛山安兴邦房地产有限公司	佛山市	佛山市	房地产开发、经营等		50	投资设立
28-56.佛山保恒企业管理有限公司	佛山市	佛山市	房地产开发、经营等		51	投资设立
28-57.韶关市保莱置业有限公司	韶关市	韶关市	房地产开发、经营等		51	投资设立
28-58.阳江保胜置业有限公司	阳江市	阳江市	房地产开发、经营等		100	投资设立
28-59.阳江保华置业有限公司	阳江市	阳江市	房地产开发、经营等		100	投资设立
28-60.韶关市保曜置业有限公司	韶关市	韶关市	房地产开发、经营等		65	投资设立
28-61.佛山市禅城区盈恒置业有限公司	佛山市	佛山市	房地产开发、经营等		60	投资设立
28-62.江门市力坤置业有限公司	江门市	江门市	房地产开发、经营等		100	投资设立
28-63.佛山市臻明置业有限公司	佛山市	佛山市	房地产开发、经营等		100	投资设立
28-64.肇庆市南顺置业有限公司	肇庆市	肇庆市	房地产开发、经营等		90	非同一控制下企业合并
28-65.佛山市正弘置业有限公司	佛山市	佛山市	房地产开发、经营等		100	投资设立
29-1.保利(重庆)投资实业有限公司(“重庆投资”)	重庆市	重庆市	房地产开发、经营等	100		投资设立
29-2.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
29-3.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、经营等		100	投资设立
29-4.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
29-5.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		50	投资设立

保利发展控股集团股份有限公司  
2018 年度  
财务报表附注

	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
29-6.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
29-7.重庆星畔置业有限公司	重庆市	重庆市	房地产开发、经营等		50	非同一控制下企业合并
29-8.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、经营等		50	投资设立
30-1.保利(天津)房地产开发有限公司(“天津保利”)	天津市	天津市	房地产开发、经营等	100		投资设立
30-2.天津保利香核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
30-3.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
30-4.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
30-5.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
30-6.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
30-7.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
30-8.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
30-9.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
30-10-1.天津宁盛建筑工程有限公司	天津市	天津市	房地产开发、经营等		60	非同一控制下企业合并
30-10-2.天津宁亮建筑工程有限公司	天津市	天津市	房地产开发、经营等		100	非同一控制下企业合并
30-10-3.天津宁奕建筑工程有限公司	天津市	天津市	房地产开发、经营等		100	非同一控制下企业合并
30-11-1.秦皇岛德福房地产开发有限公司	秦皇岛市	秦皇岛市	房地产开发、经营等		51	非同一控制下企业合并
30-11-2.秦皇岛山海体育服务有限公司	秦皇岛市	秦皇岛市	房地产开发、经营等		100	非同一控制下企业合并
30-12.天津保宁置业有限公司	天津市	天津市	房地产开发、经营等		60	投资设立
30-13.天津筑源置业有限公司(“天津筑源”)	天津市	天津市	房地产开发、经营等		82.2	投资设立
31-1.保利(武汉)房地产开发有限公司(“保利武汉”)	武汉市	武汉市	房地产开发、经营等	100		投资设立
31-2.武汉保利百合房地产开发有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发、经营等		100	投资设立
31-3.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
31-4.武汉新甸置业有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发、经营等		95	投资设立
31-5-1.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
31-5-2.武汉宏智远文化用品有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发、经营等		55	投资设立
31-5-3.荆州保利金图置业有限公司	荆州市	荆州市	房地产开发、经营等		82	投资设立
31-6.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
31-7-1.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
31-7-2.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
31-8.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
31-9.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
31-10-1.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
31-10-2.宜昌金夷置业有限公司	宜昌市	宜昌市	房地产开发、经营等		90	投资设立

保利发展控股集团股份有限公司  
2018 年度  
财务报表附注

	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
31-11.湖北鸿誉置业有限公司	宜昌市	宜昌市	房地产开发、经营等		80	非同一控制下企业合并
31-12-1.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、经营等		40	投资设立
31-12-2.武汉星光南岸置业有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发、经营等		60	投资设立
31-12-3.武汉金万置业有限公司(其他说明20)	武汉市	武汉市	房地产开发、经营等		50	投资设立
31-13.襄阳风神房地产开发有限公司(其他说明14)	襄阳市	襄阳市	房地产开发、经营等		50	非同一控制下企业合并
31-14.荆州金海置业有限公司	荆州市	荆州市	房地产开发、经营等		100	投资设立
31-15.武汉庭瑞忠置业有限公司(其他说明7)	武汉市	武汉市	房地产开发、经营等		40.8	非同一控制下企业合并
31-16.武汉庭瑞信置业有限公司(其他说明8)	武汉市	武汉市	房地产开发、经营等		40.8	非同一控制下企业合并
31-17.武汉庭瑞仁置业有限公司	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
31-18.武汉保裕置业有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发、经营等		92.86	投资设立
31-19.孝感保利金泓置业有限公司	孝感市	孝感市	房地产开发、经营等		70	投资设立
32.保利博高华(武汉)房地产股份有限公司(“保利博高华”)	武汉市	武汉市	房地产开发、经营等	70		投资设立
33.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、经营等	70		非同一控制下企业合并
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
34-2-1.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
34-2-2.淳安华锦丝绸纺织有限公司	杭州市	杭州市	零售业		100	非同一控制下企业合并
34-3-1.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
34-3-2.慈溪保利锦辰文化发展有限公司	宁波市	宁波市	批发业		60	投资设立
34-4-1.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
34-4-2.绍兴保泓置业有限公司	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.慈溪保骏投资管理有限公司	宁波市	宁波市	商务服务业		100	投资设立
34-7.杭州安泽房地产开发有限公司(其他说明15)	杭州市	杭州市	房地产开发、经营等		40	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、经营等		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、经营等		100	投资设立
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、经营等		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

保利发展控股集团股份有限公司  
2018 年度  
财务报表附注

	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
35-5-3.成都两湖房地产开发有限公司	成都市	成都市	房地产开发、经营等		100	投资设立
35-5-4.成都双湖房地产开发有限公司	成都市	成都市	房地产开发、经营等		100	投资设立
35-6.成都保利堂悦房地产开发有限公司	成都市	成都市	房地产开发、经营等		100	非同一控制下企业合并
35-7.成都市保华房地产开发有限公司	成都市	成都市	房地产开发、经营等		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、经营等		100	投资设立
35-14-3.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
35-15.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.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
35-17.成都金禾茂置业有限公司	成都市	成都市	房地产开发、经营等		50	非同一控制下企业合并
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
35-19-1.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
35-19-2.成都天利万鑫实业有限责任公司(其他说明17)	成都市	成都市	房地产开发、经营等		50	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11)	眉山市	眉山市	房地产开发、经营等		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、经营等		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
35-23.成都市保邑房地产开发有限公司	成都市	成都市	房地产开发、经营等		60	同一控制下企业合并
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、经营等		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、经营等		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、经营等		100	投资设立
35-28.成都兴光创智实业有限公司	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
35-29.成都香投新时代房地产开发有限公司	成都市	成都市	房地产开发、经营等		51	投资设立
35-30.广汉和筑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
35-31.林芝西兴实业有限公司(“林芝西兴”)	林芝市	林芝市	房地产开发、经营等		100	投资设立

保利发展控股集团股份有限公司  
2018 年度  
财务报表附注

	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
35-32.成都市兴津房地产开发有限公司(“成都兴津”)	成都市	成都市	房地产开发、经营等		60	投资设立
35-33.成都市保津房地产开发有限公司(“成都保津”)	成都市	成都市	房地产开发、经营等		80	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	100		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
37-6.湖南利岳置业有限公司	长沙市	长沙市	商务服务业		100	投资设立
37-7.湖南利沙置业有限公司	长沙市	长沙市	房地产开发、经营等		100	投资设立
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
38-7.湖南浙商地产开发有限公司	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
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.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
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、经营等		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、经营等		100	投资设立
39-14-1.南京华启置业有限公司	南京市	南京市	房地产开发、经营等		51	投资设立
39-14-2.南京国电南自科技园发展有限公司	南京市	南京市	研究和试验发展		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

保利发展控股集团股份有限公司  
2018 年度  
财务报表附注

	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
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.青岛保利广惠置业有限公司(“青岛广惠”)	青岛市	青岛市	房地产开发、物业管理等		100	投资设立
43-3.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
43-4.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
43-5.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
43-6.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
43-7.青岛广驰锐置业有限公司	青岛市	青岛市	房地产开发、经营等		100	投资设立
43-8.潍坊广利信实业有限公司	潍坊市	潍坊市	房地产开发、经营等		51	投资设立
43-9.青岛广郡投资有限公司	青岛市	青岛市	房地产开发、经营等		75	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、经营等		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、经营等		100	投资设立
43-17.济宁保利投资控股有限公司	济宁市	济宁市	房地产开发、经营等		100	投资设立
43-18.青岛航保置业有限公司(其他说明 19)	青岛市	青岛市	房地产开发、经营等		47.5	投资设立
43-19.青岛广航置业有限公司(其他说明 18)	青岛市	青岛市	房地产开发、经营等		47.5	投资设立
43-20.青岛广驰利置业有限公司	青岛市	青岛市	房地产开发、经营等		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
46-1.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
46-2.陕西保利民东房地产开发有限公司	西安市	西安市	房地产开发、经营等		51	投资设立
46-3.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
46-4.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
46-5.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
46-6.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
46-7.陕西永兴房地产开发有限公司	西安市	西安市	房地产开发、经营等		100	非同一控制下企业合并
46-8.陕西荣锦房地产开发有限公司	西安市	西安市	房地产开发、经营等		41	投资设立
46-9.西安荣泽实业有限公司	西安市	西安市	房地产开发、经营等		100	投资设立

保利发展控股集团股份有限公司  
2018 年度  
财务报表附注

	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
46-10.陕西神禾置业发展有限公司	西安市	西安市	房地产开发、经营等		60	非同一控制下企业合并
46-11.西安荣和实业有限公司	西安市	西安市	房地产开发、经营等		100	投资设立
46-12.保利(西安)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.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
48.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
49-1.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
49-2-1.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
49-2-2.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
50.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
51.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
52-1.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
52-2.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
52-3.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
52-4.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
52-5.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
52-6.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
52-7.合肥和淮房地产有限责任公司	合肥市	合肥市	房地产开发、经营等		100	投资设立
52-8.合肥和桂房地产有限公司(其他说明12)	合肥市	合肥市	房地产开发、经营等		34	投资设立
52-9.芜湖保利房地产开发有限公司	芜湖市	芜湖市	房地产开发、经营等		100	投资设立
52-10.芜湖保信房地产开发有限公司	芜湖市	芜湖市	房地产开发、经营等		51	投资设立
53-1.福建保利投资发展有限公司(“保利福建”)	福州市	福州市	房地产开发、经营等	100		投资设立
53-2.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
53-3.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
53-4.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
53-5-1.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
53-5-2.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
53-6.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
53-7.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
53-8.保利(莆田)房地产开发有限公司	莆田市	莆田市	房地产开发、经营等		100	投资设立
53-9.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
53-10.长泰万兆置业有限公司(其他说明13)	漳州市	漳州市	房地产开发、经营等		40	非同一控制下企业合并
53-11.厦门中玮置业有限公司	厦门市	厦门市	房地产开发、经营等		100	投资设立
53-12.中饶(厦门)置业有限公司	厦门市	厦门市	房地产开发、经营等		100	投资设立
53-13.福建中联盛房地产开发有限公司	厦门市	厦门市	房地产开发、经营等		100	非同一控制下企业合并
54-1.南昌瑞达置业有限公司(“南昌瑞达”)	南昌市	南昌市	房地产开发、经营等	100		非同一控制下企业合并

保利发展控股集团股份有限公司  
2018 年度  
财务报表附注

	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
54-2.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
55.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
56-1.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
56-2.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
56-3.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
57-1.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
57-2.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
57-3.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
57-4.南昌保望房地产开发有限公司	南昌市	南昌市	房地产开发、经营等		100	投资设立
57-5-1.赣州保嘉房地产开发有限公司	赣州市	赣州市	房地产开发、经营等		51	投资设立
57-5-2.赣州保福置业有限公司	赣州市	赣州市	房地产开发、经营等		100	投资设立
57-6.九江市冠宸置业有限公司	九江市	九江市	房地产开发、经营等		51	非同一控制下企业合并
57-7.九江保浔置业有限公司	九江市	九江市	房地产开发、经营等		100	投资设立
58-1.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
58-2.三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
58-3.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
58-4.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
58-5.三亚广兴实业开发有限公司	三亚市	三亚市	房地产开发、经营等		45	非同一控制下企业合并
59-1.保利湾区投资发展有限公司(“保利湾区”)	东莞市	东莞市	房地产开发、销售等	100		投资设立
59-2.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
59-3.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
59-4.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
59-5.中山祥越实业投资有限公司	中山市	中山市	房地产开发、经营等		51	投资设立
59-6.保利(梅州)房地产开发有限公司	梅州市	梅州市	房地产开发、经营等		100	投资设立
59-7.珠海和筑房地产开发有限公司	珠海市	珠海市	房地产开发、经营等		51	投资设立
59-8.保利(汕头)房地产投资有限公司	汕头市	汕头市	房地产开发、经营等		100	投资设立
59-9.普宁市华荣实业投资有限公司	揭阳市	揭阳市	房地产开发、经营等		80	非同一控制下企业合并
59-10.珠海和新实业有限公司	珠海市	珠海市	房地产开发、经营等		62.5	投资设立
59-11.保利(揭阳)实业投资有限公司	揭阳市	揭阳市	房地产开发、经营等		100	投资设立
59-12.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、经营等		51	投资设立
59-13.保利(惠州)投资发展有限公司	惠州市	惠州市	房地产开发、经营等		100	投资设立
59-14.揭阳祥誉实业投资有限公司	揭阳市	揭阳市	房地产开发、经营等		50	投资设立
59-15.揭阳市宜华房地产开发有限公司	揭阳市	揭阳市	房地产开发、经营等		51	非同一控制下企业合并



保利发展控股集团股份有限公司  
2018 年度  
财务报表附注

	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
59-16.珠海和誉实业有限公司	珠海市	珠海市	房地产开发、经营等		62.5	投资设立
59-17.河源市保腾实业投资有限公司	河源市	河源市	房地产开发、经营等		60	投资设立
59-18.汕头市荣信投资有限公司	汕头市	汕头市	房地产开发、经营等		51	非同一控制下企业合并
59-19.广东中成化工有限公司(“中成化工”)	东莞市	东莞市	批发业		50	非同一控制下企业合并
59-20.惠州市和筑投资有限公司	惠州市	惠州市	房地产开发经营		100	投资设立
60-1.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
60-2.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
60-3.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
60-4.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
60-5.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
60-6.天水保利玺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
61-1.新疆保新房地产开发有限公司(“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
61-2.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
61-3.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
62-1.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
62-2.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
62-3-1.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
62-3-2.晋中保利城房地产开发有限公司	晋中市	晋中市	房地产开发、经营等		55	投资设立
62-4.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
62-5.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
62-6.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
62-7.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、经营等		70	投资设立
63-1.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
63-2-1.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
63-2-2.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
63-3-1.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
63-3-2.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
63-4-1.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
63-4-2.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
63-4-3.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
63-4-4.St.Leonards 048 Service Pty Ltd. ATF St.Leonards 048	澳大利亚	澳大利亚	房地产开发、经营、管		100	投资设立

保利发展控股集团股份有限公司  
2018 年度  
财务报表附注

	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
Trust			理			
63-4-5.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
63-4-6.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
63-4-7-1.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
63-4-7-2.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
63-4-7-3.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		100	投资设立
63-4-7-4.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
63-4-7-5.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
63-4-7-6.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		100	投资设立
63-4-7-7.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
63-4-7-8.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		100	投资设立
63-4-8.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
63-4-9.Buckingham 048 Service Pty Ltd ATF Buckingham 048 Trust	澳大利亚	澳大利亚	房地产开发、经营、管理		100	投资设立
63-4-10.Poly Agency Victoria Pty Ltd	澳大利亚	澳大利亚	房地产开发、经营、管理		100	投资设立
63-4-11.Doncaster 048 Service Pty Ltd ATF Doncaster 048 Trust	澳大利亚	澳大利亚	房地产开发、经营、管理		100	投资设立
63-4-12.Terry 048 Service Pty Ltd ATF Terry 048 Trust	澳大利亚	澳大利亚	房地产开发、经营、管理		100	投资设立
63-4-13.Cudgegong 048 Service Pty Ltd ATF Cudgegong 048 Trust	澳大利亚	澳大利亚	房地产开发、经营、管理		100	投资设立
63-4-14.Poly (NSW) 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
63-5-1.Poly (UK) Real Estate Development Limited	英国	英国	房地产租赁		100	投资设立
63-5-2.Kingston 048 Limited	英国	英国	房地产租赁		100	投资设立
63-5-3.Poly (UK)Real Estate Management Limited	英国	英国	房地产租赁		100	投资设立
64-1.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
64-2.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
64-3-1.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
64-3-2-1.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
64-3-2-2.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
64-3-2-3.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
64-3-2-4.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
64-4-1.广州比邻超市连锁有限公司	广州市	广州市	商品零售场、地租赁、 广告业等		100	投资设立

保利发展控股集团股份有限公司  
2018 年度  
财务报表附注

	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.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
64-4-3.武汉比邻超市有限公司	武汉市	武汉市	商品零售场、地租赁、广告业等		100	投资设立
64-5.保利若比邻(广州)科技有限公司	广州市	广州市	商品零售场、地租赁、广告业等		80	投资设立
65-1.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
65-2.珠海斗门佳利建设有限公司	珠海市	珠海市	土木工程建筑、建筑设计等		100	投资设立
65-3.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
65-4.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
65-5.海口市丽晶市政工程有限公司	海口市	海口市	工程建筑		100	投资设立
66-1.济南保逸房地产开发有限公司(“济南保逸”)	济南市	济南市	房地产开发、经营等	100		投资设立
66-2.烟台正大国民实业发展有限公司	烟台市	烟台市	房地产开发、经营等		85	非同一控制下企业合并
67.济南保兴置业有限公司(“济南保兴”)	济南市	济南市	房地产开发、经营等	100		投资设立
68-1.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
68-2.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
68-3-1.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
68-3-2.保利保定物业服务有限公司	保定市	保定市	物业管理等		51	投资设立
68-4.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
68-5.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
68-6.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
68-7.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
68-8.保利(包头)物业服务有限公司	包头市	包头市	物业管理等		77.5	投资设立
68-9.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
68-10-1.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
68-10-2.吉安市保利金物业管理有限公司	吉安市	吉安市	物业管理等		51	投资设立
68-11.保利(佛山)物业服务有限公司	佛山市	佛山市	物业管理等		100	投资设立
68-12.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
68-13.保利(长春)物业服务有限公司	长春市	长春市	物业管理等		100	投资设立
68-14-1.天津保利大都会物业服务有限公司	天津市	天津市	物业管理等		100	投资设立
68-14-2.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
68-15.保利(上海)城市建设服务有限公司	上海市	上海市	物业管理等		100	投资设立
68-16.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
68-17.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
68-18.河北保利物业服务有限公司	石家庄市	石家庄市	物业管理等		100	投资设立
68-19-1.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

保利发展控股集团股份有限公司  
2018 年度  
财务报表附注

	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
68-19-2.广州增城保利物业投资有限公司	广州市	广州市	物业管理等	100		投资设立
68-20.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
68-21.广州保利和悦健康养老服务服务有限公司	广州市	广州市	老年人、残疾人养护服务		100	投资设立
68-22.湖南保利天创物业发展有限公司	长沙市	长沙市	物业管理等		60	非同一控制下企业合并
68-23.广州和创中味餐饮服务有限公司	广州市	广州市	餐饮业	60		投资设立
68-24.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.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
70-1.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
70-2.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
70-3.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
71-1.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
71-2.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
71-3-1.上海保利建璜房地产有限公司	上海市	上海市	房地产开发、经营等		100	投资设立
71-3-2.上海泓钧房地产开发有限公司(其他说明 16)	上海市	上海市	房地产开发、经营等		49	非同一控制下企业合并
72.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
73-1.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
73-2.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
73-3.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
73-4.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
73-5-1.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
73-5-2.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
73-5-3.广东风神建设投资有限公司	广州市	广州市	投资控股		60	非同一控制下企业合并
73-5-4.佛山信保航宸股权投资合伙企业(有限合伙)	佛山市	佛山市	投资控股		100	非同一控制下企业合并
73-5-5.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
73-5-6.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
73-5-7-1.拉萨开发区凰朝投资有限公司	拉萨市	拉萨市	投资控股		100	非同一控制下企业合并
73-5-7-2.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
73-5-7-3.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
73-5-7-4.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		100	投资设立
74.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	88		投资设立
75-1.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

保利发展控股集团股份有限公司  
2018 年度  
财务报表附注

	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
75-2-1.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
75-2-2-1.保利安平养老产业投资管理有限公司	北京市	北京市	老年人、残疾人养护服务		80	投资设立
75-2-2-3.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
75-2-3.珠海和品健康科技有限公司(“珠海和品”)	珠海市	珠海市	老年用品设计、研发、生产等		51	投资设立
75-3.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
75-4.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
75-5.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
75-6.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
75-7.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
75-8-1.保利公寓管理有限公司	广州市	广州市	其他住宿业	40	60	投资设立
75-8-2.保利(广州)公寓投资有限公司	广州市	广州市	其他住宿业		100	投资设立
76.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
77-1.保利浙南房地产开发有限公司(“保利浙南”)	台州市	台州市	房地产开发、经营等	100		投资设立
77-2.台州和悦置业有限公司	台州市	台州市	房地产开发、经营等		100	投资设立
77-3.温州和隆房地产开发有限公司	温州市	温州市	房地产开发、经营等		100	投资设立
77-4-1.温州和悦置业有限公司	温州市	温州市	房地产开发、经营等		100	投资设立
77-4-2.金华保润置业有限公司	金华市	金华市	房地产开发、经营等		100	投资设立
77-5.台州保泓置业有限公司	台州市	台州市	房地产开发、经营等		100	投资设立
77-6-1.浙江润昇投资管理有限公司	杭州市	杭州市	房地产开发、经营等		50	非同一控制下企业合并
77-6-2.金华德信置业有限公司	杭州市	杭州市	房地产开发、经营等		100	非同一控制下企业合并
78-1.保利淮海房地产发展有限公司(“保利淮海”)	徐州市	徐州市	房地产开发、经营等	100		投资设立
78-2.徐州鑫众房地产开发有限公司	徐州市	徐州市	房地产开发、经营等		34	投资设立
78-3-1.保利协鑫(徐州)投资开发有限公司	徐州市	徐州市	房地产开发、经营等		46	同一控制下企业合并
78-3-2.徐州保利鑫城物业管理服务有限公司	徐州市	徐州市	物业管理		100	同一控制下企业合并
78-4.徐州晟荣置业有限公司	徐州市	徐州市	房地产开发、经营等		50	投资设立
79.成都保利天府实业有限公司(“成都保利”)	成都市	成都市	房地产开发、经营等	100		投资设立
80-1.保利京津冀实业有限公司(“保利京津冀”)	沧州市	沧州市	房地产开发、经营等	100		投资设立
80-2.齐河县和筑实业有限公司	德州市	德州市	房地产开发、经营等		90	投资设立
80-3.沧州市和筑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
81-1.保利(海南)旅游发展有限公司(“海南旅游”)	海口市	海口市	房地产开发、经营等	100		投资设立
81-2-1.海南鸿瓴置业有限公司	海口市	海口市	房地产开发、经营等		100	投资设立
81-2-2.海南裕楚商业有限公司	三亚市	三亚市	房地产开发、经营等		100	投资设立
81-2-3.海南鸿楚会展有限公司	三亚市	三亚市	房地产开发、经营等		100	投资设立

	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
82.珠海横琴保利利盛实业投资有限公司(“保利利盛”)	珠海市	珠海市	房地产开发、经营等		100	投资设立
83.广州市瑞泰企业管理有限公司(“广州瑞泰”)	广州市	广州市	企业管理服务		100	投资设立
84.广州市瑞平企业管理有限公司(“广州瑞平”)	广州市	广州市	企业管理服务		100	投资设立
85.广州市瑞恒企业管理有限公司(“广州瑞恒”)	广州市	广州市	企业管理服务		100	投资设立
86.广州市瑞咨企业管理有限公司(“广州瑞咨”)	广州市	广州市	企业管理服务		100	投资设立
87.广州市瑞富企业管理有限公司(“广州瑞富”)	广州市	广州市	企业管理服务		100	投资设立
88.广州市瑞保企业管理有限公司(“广州瑞保”)	广州市	广州市	企业管理服务		100	投资设立
89.广州市睿驰企业管理有限公司(“广州睿驰”)	广州市	广州市	企业管理服务		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: 本公司通过保利武汉持有武汉庭瑞忠 40.8%的股权, 根据合作协议和武汉庭瑞忠公司章程约定, 保利武汉享有武汉庭瑞忠 80%的表决权。

其他说明 8: 本公司通过保利武汉持有武汉庭瑞信 40.8%的股权, 根据合作协议和武汉庭瑞信公司章程约定, 保利武汉享有武汉庭瑞信 80%的表决权。

其他说明 9: 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 10: 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 11: 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 12：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。

其他说明 13：本公司通过保利福建持有长泰万兆 40% 的股权，但根据合作协议和长泰万兆公司章程约定，保利福建享有长泰万兆 60% 的表决权。

其他说明 14：本公司通过保利武汉持有襄阳风神 50% 的股权，但根据合作协议和襄阳风神公司章程约定，保利武汉享有襄阳风神 80% 的表决权。

其他说明 15：本公司通过浙江保利持有杭州安泽 40% 的股权，但根据合作协议和杭州安泽公司章程约定，浙江保利享有杭州安泽 100% 的表决权。

其他说明 16：本公司通过上海建瑾持有上海泓钧 49% 股权，但根据合作协议和上海泓钧公司章程约定，上海建瑾享有上海泓钧 100% 股权。

其他说明 17：本公司通过成都天新持有天利万鑫 50% 股权，但根据合作协议和天利万鑫公司章程约定，成都天新享有天利万鑫 51% 股权。

其他说明 18：本公司通过青岛实业持有青岛广航 47.5% 的股权，但根据合作协议和青岛广航公司章程约定，青岛实业享有青岛广航 70% 的表决权。

其他说明 19：本公司通过青岛实业持有青岛航保 47.5% 的股权，但根据合作协议和青岛航保公司章程约定，青岛实业享有青岛航保 70% 的表决权。

其他说明 20：根据与金万置业股东武汉万科签订一致行动人协议，公司对金万置业的表决权为 100%。

其他说明 21：本公司通过上海建锦持有张家港建耀 50% 股权，但根据合作协议和张家港建耀章程约定，上海建锦享有张家港建耀 67% 的表决权。

其他说明 22：本公司通过保利南通持有南通碧保 50% 股权，但根据合作协议和张家港建耀章程约定，上海建锦享有张家港建耀 67% 的表决权。

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，并通过多数表决权控制重大经营财务事项，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%	
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，并通过多数表决权控制重大经营财务事项，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%	

保利发展控股集团股份有限公司  
2018 年度  
财务报表附注

名称	表决权比例	未纳入、纳入合并范围的原因
武汉康桥	50%	
北京朗泰	50%	
重庆葆翔	50%	
杭州滨保	34%	
长沙西海岸	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%	
北京和信金泰	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%	
徐州鑫众	34%	
佛山安兴邦	50%	
甘肃升融	50%	
浙江润昇	50%	
徐州晟荣	50%	
揭阳祥誉	50%	
中成化工	50%	
青岛双峰	50%	董事会有 7 名成员，我方派有 4 名、在董事会中占有多数表决权，并通过多数表决权控制重大经营财务事项，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%	
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，并通过多数表决权控制重大经营财务事项，因而纳入本公司财务报表合并范围。
珠海天志	50%	
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，并通过多数表决权控制重大经营财务事项，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%	
保利协鑫	46%	我方实际控制经营重大事项。



名称	表决权比例	未纳入、纳入合并范围的原因
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。
上海天艺	58%	持股比例 58%，股东会表决事项需经过三分之二以上表决权方可通过，对股东会无法达到控制，因而未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
珠海天志	50.00	-3,441.20		224,174.05
北京和信金泰	50.00	-559.76		147,178.56
广州正林	49.00	29,065.00		139,363.76
天津融创	49.00	8,346.51		136,786.15
上海建昊	19.99	2,763.62	11,994.00	85,297.92
上海建熹	49.00	3,987.71		120,375.16
珠海天悦	40.00	23,672.97	8,000.00	93,708.60
广州如茂	49.00	1,844.62		104,848.86

### 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
珠海天志	1,005,090.28	56,111.18	1,061,201.46	612,853.37		612,853.37	828,586.46	63,708.82	892,295.28	140,064.79	297,000.00	437,064.79
北京和信金泰	640,190.99	447.17	640,638.16	51,581.04	294,700.00	346,281.04	596,048.52	74.00	596,122.52	296,844.53		296,844.53
广州正林	461,105.01	183.13	461,288.14	176,872.31		176,872.31	504,327.85	49.40	504,377.25	197,877.75	81,400.00	279,277.75
天津融创	319,432.35	199.37	319,631.72	40,476.31		40,476.31	506,359.70	1,564.17	507,923.87	244,245.35		244,245.35
上海建昊	766,527.14	13.60	766,540.74	89,837.77	250,000.00	339,837.77	883,732.30	17.33	883,749.63	160,871.67	250,000.00	410,871.67
上海建熹	306,999.20	3,078.12	310,077.32	64,413.73		64,413.73	309,144.22	2,217.82	311,362.04	73,836.62		73,836.62
珠海天悦	325,162.89	24.86	325,187.75	90,916.25		90,916.25	413,502.48	6.27	413,508.75	218,419.68		218,419.68
广州如茂	320,610.32	43.84	320,654.16	106,676.90		106,676.90	360,485.64	1,208.12	361,693.76	59,291.04	92,190.00	151,481.04

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
珠海天志	84,411.32	-6,882.40	-6,882.40	58,170.94	2,488.93	-2,762.66	-2,762.66	236,301.95
北京和信金泰		-1,119.51	-1,119.51	-277,944.75		-222.01	-222.01	-299,466.78
广州正林	270,562.61	59,316.33	59,316.33	52,265.01	121,173.10	11,669.32	11,669.32	15,534.44
天津融创	248,815.89	17,033.69	17,033.69	-8,215.59	32,506.86	-4,683.18	-4,683.18	27,762.06
上海建昊	191,215.36	13,825.01	13,825.01	117,927.42	197,939.21	68,140.30	68,140.30	66,468.54
上海建熹	9,857.42	8,138.18	8,138.18	-7,666.67	19,895.26	1,870.91	1,870.91	3,940.04
珠海天悦	179,612.60	59,182.43	59,182.43	-40,293.21	122,604.11	14,984.64	14,984.64	-50,340.89
广州如茂	33,974.93	3,764.53	3,764.53	55,546.90	251,166.96	54,211.46	54,211.46	-25,352.97

## (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) 珠海和品：年初持有珠海和品 32.55% 股权，本期收购 11.45% 股权。
- (2) 沈阳香槟：年初持有沈阳香槟 55% 股权，本期收购 45% 股权。
- (3) 郑州永和：年初持有郑州永和 75% 股权，本期转让 15% 股权。
- (4) 上海建颖：年初持有上海建颖 51% 股权，本期收购 49% 股权。
- (5) 上海建齐：年初持有上海建齐 51% 股权，本期收购 49% 股权。
- (6) 张家港建耀：年初持有张家港建耀 51% 股权，本期处置 1% 股权。
- (7) 重庆葆成：年初持有重庆葆成 51% 股权，本期收购 49% 股权。
- (8) 中成化工：本年 9 月收购中成化工 100% 股权，12 月转让 50% 股权。
- (9) 天津筑源：年初持有天津筑源 100% 股权，本期转让 17.80% 股权。
- (10) 守鸿有限：年初持有守鸿有限 60% 股权，本期收购 40% 股权。
- (11) 广州保越：年初持有广州保越 100% 股权，本期处置 30% 股权。
- (12) 广州埔域：年初持有广州埔域 100% 股权，本期处置 30% 股权。
- (13) 广州保嘉：年初持有广州保嘉 100% 股权，本期处置 30% 股权。
- (14) 湖南保利：年初持有湖南保利 90% 股权，本期收购 10% 股权。
- (15) 保利小贷：年初持有保利小贷 70% 股权，本期增资吸收 18% 股权。
- (16) 广州新谭：年初持有广州新谭 100% 股权，本期转让 30% 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	珠海和品	沈阳香槟	郑州永和
购买成本/处置对价			
—现金	1,763,497.15	464,925,357.01	105,027,000.00
—非现金资产的公允价值			
购买成本/处置对价合计	1,763,497.15	464,925,357.01	105,027,000.00
减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	16,527.38	380,810,371.36	99,368,708.55
差额	1,746,969.77	84,114,985.65	5,658,291.45
其中：调整资本公积	1,746,969.77	84,114,985.65	5,658,291.45
调整盈余公积			
调整未分配利润			

续表：

子公司名称	上海建颖	上海建齐	张家港建耀
购买成本/处置对价			
—现金	14,566,818.00		1,000,000.00
—非现金资产的公允价值			
购买成本/处置对价合计	14,566,818.00		1,000,000.00
减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	15,481,146.48	-27,087.81	999,357.95
差额	-914,328.48	27,087.81	642.05
其中：调整资本公积	-914,328.48	27,087.81	642.05
调整盈余公积			
调整未分配利润			

续表：

子公司名称	重庆葆成	中成化工	天津筑源
购买成本/处置对价			
—现金	1,057,463,671.00	50,000.00	445,000,000.00
—非现金资产的公允价值			
购买成本/处置对价合计	1,057,463,671.00	50,000.00	445,000,000.00
减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	755,856,461.84	-4,608,887.87	444,649,456.32
差额	301,607,209.16	4,658,887.87	350,543.68
其中：调整资本公积	301,607,209.16	4,658,887.87	350,543.68
调整盈余公积			
调整未分配利润			

续表：

子公司名称	守鸿有限	广州保越	广州埔域
购买成本/处置对价			
—现金	240,000,000.00	30,000,000.00	30,000,000.00
—非现金资产的公允价值			
购买成本/处置对价合计	240,000,000.00	30,000,000.00	30,000,000.00
减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	-67,031,928.99	28,955,335.55	25,450,413.65
差额	307,031,928.99	1,044,664.45	4,549,586.35
其中：调整资本公积	307,031,928.99	1,044,664.45	4,549,586.35
调整盈余公积			

子公司名称	守鸿有限	广州保越	广州埔域
调整未分配利润			

续表：

子公司名称	广州保嘉	湖南保利	保利小贷
购买成本/处置对价			
—现金	30,000,000.00	65,230,160.00	71,011,788.77
—非现金资产的公允价值			
购买成本/处置对价合计	30,000,000.00	65,230,160.00	71,011,788.77
减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	27,906,645.25	42,192,201.83	76,731,259.51
差额	2,093,354.75	23,037,958.17	-5,719,470.74
其中：调整资本公积	2,093,354.75	23,037,958.17	-5,719,470.74
调整盈余公积			
调整未分配利润			

续表：

子公司名称	广州新谭		
购买成本/处置对价			
—现金	86,193,600.00		
—非现金资产的公允价值			
购买成本/处置对价合计	86,193,600.00		
减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	19,337,567.89		
差额	66,856,032.11		
其中：调整资本公积	66,856,032.11		
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						
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
珠海弘璟	珠海市	珠海市	房地产开发		50.00	权益法

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	
广州中耀	广州市	广州市	房地产开发		50.00	权益法
上海天艺文化	上海市	上海市	商务服务业		58.00	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
香港控股	香港	香港	投资控股	50.00		权益法
武汉滨江臻毅	武汉市	武汉市	房地产开发		36.00	权益法
合富中国	广州市	广州市	房屋销售代理	43.90		权益法

## 2、重要合营企业的主要财务信息

单位：万元

项目	期末余额/本期发生额			年初余额/上期发生额		
	北京昭泰	盛世鑫和	珠海弘璟	北京昭泰	盛世鑫和	珠海弘璟
流动资产	1,661,553.82	370,337.79	464,358.08	785,911.97	380,431.65	389,095.31
其中：现金和现金等价物	105,146.15	59,106.41	52,074.54	28,246.00	47,225.75	11,154.94
非流动资产	10,978.15	363.18	1,768.88	4,762.65	355.47	343.65
资产合计	1,672,531.97	370,700.97	466,126.96	790,674.62	380,787.12	389,438.96
流动负债	859,652.28	118,225.72	202,345.60	-37,412.57	134,810.48	18,463.44
非流动负债	296,500.00		129,000.00	302,000.00	19,800.00	231,950.00
负债合计	1,156,152.28	118,225.72	331,345.60	264,587.43	154,610.48	250,413.44
少数股东权益						
归属于母公司股东权益	516,379.69	252,475.25	134,781.35	526,087.19	226,176.64	139,025.52
按持股比例计算的净资产份额	129,094.92	126,237.62	67,390.68	131,521.80	113,088.32	69,512.76
调整事项	-6,511.20	-3,591.87	-166.15	-6,511.20	-3,519.58	-60.11
—商誉						
—内部交易未实现利润	-6,511.20	-3,591.87	-166.15	-6,511.20	9,416.17	-60.11
—其他					-12,935.75	
对合营企业权益投资的账面价值	122,583.72	122,645.75	67,224.53	125,010.60	109,568.74	69,452.65
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值						

保利发展控股集团股份有限公司  
2018 年度  
财务报表附注

项目	期末余额/本期发生额			年初余额/上期发生额		
	北京昭泰	盛世鑫和	珠海弘璟	北京昭泰	盛世鑫和	珠海弘璟
营业收入	36,030.78	111,754.58		110,426.48	259,454.50	
财务费用	-520.43	-269.96	-68.44	-94.70	-490.12	-38.45
所得税费用		9,209.34	-1,414.72	8,695.73	13,007.39	-227.01
净利润	-5,285.19	27,628.02	-4,244.17	31,443.91	36,626.98	-681.03
终止经营的净利润						
其他综合收益						
综合收益总额	-5,285.19	27,628.02	-4,244.17	31,443.91	36,626.98	-681.03
本年度收到的来自合营企业的股利						

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	
	广州中耀	上海天艺文化	广州中耀	上海天艺文化
流动资产	737,429.19	179,898.98	511,358.89	
其中：现金和现金等价物	182,325.25	201.51	92,689.95	
非流动资产	22.67	8.63	33.77	
资产合计	737,451.86	179,907.61	511,392.66	
流动负债	350,432.76	151,935.10	299,816.36	
非流动负债	130,000.00			
负债合计	480,432.76	151,935.10	299,816.36	
少数股东权益				
归属于母公司股东权益	257,019.10	27,972.51	211,576.30	
按持股比例计算的净资产份额	128,509.55	16,224.06	105,788.15	
调整事项	-1,095.18	360,245.10	-950.08	
—商誉				
—内部交易未实现利润	-1,095.18		-950.08	
—其他		360,245.10		
对合营企业权益投资的账面价值	127,414.37	376,469.16	104,838.07	
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值				

项目	期末余额/本期发生额		年初余额/上期发生额	
	广州中耀	上海天艺文化	广州中耀	上海天艺文化
营业收入	148,981.71		121,378.81	
财务费用	-554.20	-79.23	-135.05	
所得税费用	15,147.60	-8.63	4,239.72	
净利润	45,442.79	-25.90	12,740.85	
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额	45,442.79	-25.90	12,740.85	
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	香港控股	和信兴泰	北京知泰	香港控股
流动资产	786,836.36	648,272.91	11,467,636.19	719,102.86	526,591.41	
非流动资产	103.50	427.97	1,583,902.75	94.64	428.70	
资产合计	786,939.86	648,700.88	13,051,538.94	719,197.50	527,020.11	
流动负债	421,446.19	263,581.51	7,059,506.30	369,965.89	115,745.74	
非流动负债	20,000.00	95,000.00	4,131,929.06		115,000.00	
负债合计	441,446.19	358,581.51	11,191,435.36	369,965.89	230,745.74	
少数股东权益			1,524,480.26			
归属于母公司股东权益	345,493.67	290,119.37	335,623.32	349,231.61	296,274.37	
按持股比例计算的净资产份额	172,746.83	95,739.39	167,811.66	174,615.81	97,770.54	
调整事项	-4,198.82	-4,871.48	82,995.84		-4,720.32	
—商誉						
—内部交易未实现利润	-4,198.82	-4,871.48			-4,720.32	
—其他			82,995.84			
对联营企业权益投资的账面价值	168,548.01	90,867.91	250,807.50	174,615.81	93,050.22	
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值						
营业收入			1,471,704.73			



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	香港控股	和信兴泰	北京知泰	香港控股
净利润	-3,737.95	-6,168.13	32,614.40	-268.39	-2,750.80	
终止经营的净利润						
其他综合收益			-10,829.48			
综合收益总额	-3,737.95	-6,168.13	21,784.92	-268.39	-2,750.80	
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	
	武汉滨江臻毅	合富中国	武汉滨江臻毅	合富中国
流动资产	571,465.47	252,076.30		
非流动资产	5,892.59	106,612.30		
资产合计	577,358.06	358,688.60		
流动负债	334,991.44	154,569.82		
非流动负债				
负债合计	334,991.44	154,569.82		
少数股东权益		5,441.21		
归属于母公司股东权益	242,366.62	198,677.57		
按持股比例计算的净资产份额	87,251.98	87,219.45		
调整事项		30,657.65		
—商誉				
—内部交易未实现利润				
—其他		30,657.65		
对联营企业权益投资的账面价值	87,251.98	117,877.10		
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值				
营业收入		197,471.74		
净利润	-17,633.39	38,623.89		
终止经营的净利润				
其他综合收益				

项目	期末余额/本期发生额		年初余额/上期发生额	
综合收益总额	-17,633.39	38,623.89		
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：		
投资账面价值合计	1,255,828.98	333,322.68
下列各项按持股比例计算的合计数		
—净利润	46,151.17	44,767.26
—其他综合收益		
—综合收益总额	46,151.17	44,767.26
联营企业：		
投资账面价值合计	2,061,419.48	1,335,206.69
下列各项按持股比例计算的合计数		
—净利润	84,869.64	80,904.38
—其他综合收益	578.57	-2,377.71
—综合收益总额	85,448.21	78,526.67

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
北京潭柘兴业房地产开发有限公司	-38,461,562.17	-253,235.68	-38,714,797.85
北京金丰置业有限公司	-2,771,328.67		-2,771,328.67
无锡融利房地产开发有限公司		-5,447,329.72	-5,447,329.72
无锡市晨业房地产有限公司		-7,490,397.90	-7,490,397.90
杭州建申房地产开发有限公司	-1,111,638.59	-10,999,100.42	-12,110,739.01

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
杭州添智投资有限公司		-686,835.81	-686,835.81
北京碧和信泰房地产开发有限公司		-105,675,214.73	-105,675,214.73

其他说明：潭柘兴业、北京金丰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

### 一、与金融工具相关的风险

#### 1、

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、

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 2018 年 12 月 31 日，公司短期借款、一年内到期的长期借款、长期借款合计 2,268.61 亿元，其中浮动利率借款 1,977.79 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 5.19 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、以澳币计价的长期借款和银行存款、以英镑计价的银行存款，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 2018 年 12 月 31 日，应付美元债券余额为 13.85 亿美元，美元银行存款余额为 55,261.78 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 5,744.72 万元；澳币借款 0.52 亿

澳元，澳币银行存款余额为 0.79 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 131.14 万元；英镑银行存款余额为 0.31 亿英镑，假如其他因素不变，英镑对人民币的汇率上升/下降 1%，对公司利润的影响分别为减少/增加人民币 270.98 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，将信用风险控制限定在限定的范围内。

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 2018 年 12 月 31 日，公司应收账款前五名金额合计 538,840,720.33 元，占应收账款总额的 25.52%。

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 2018 年 12 月 31 日，因境外套期保值形成衍生金融资产余额为 38,713.26 万元，衍生金融负债余额为 0 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	387,132,576.96			387,132,576.96
1.交易性金融资产	387,132,576.96			387,132,576.96
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资				
(3) 衍生金融资产	387,132,576.96			387,132,576.96
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	1,206,942,653.70			1,206,942,653.70
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资	1,206,942,653.70			1,206,942,653.70
(3) 其他				
<b>持续以公允价值计量的资产总额</b>	<b>1,594,075,230.66</b>			<b>1,594,075,230.66</b>
◆交易性金融负债				
其中：发行的交易性债券				
衍生金融负债				
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>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	37.93	37.93

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。

本公司实际控制人是：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
厦门欣东	合营企业
南京学尚	合营企业
武汉清能	合营企业
长春溪之谷	合营企业
招商珑原	合营企业
顺德万科	合营企业
广州越鸿	合营企业
广州保奥	合营企业
三亚中铁	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
上海华轶	合营企业
北京致泰	合营企业
沈阳金地风华	合营企业
天津利创	合营企业
沧州保盛	合营企业
重庆保南	合营企业
珠海昱晖	合营企业
杭州融欣	合营企业
FULL STAR	合营企业

合营或联营企业名称	与本公司关系
中山祥盛	合营企业
诺楠紫乐轩	合营企业
揭阳祥越	合营企业
珠海昱恒	合营企业
成都金泽鑫悦	合营企业
徐州顺祥	合营企业
佛山骏隆	合营企业
佛山正高	合营企业
云南保晟	合营企业
佛山中交	合营企业
云南广晟	合营企业
北京屹泰	合营企业
广州保曦	合营企业
广州越禾	合营企业
南方财经	合营企业
武汉宝山	合营企业
武汉林岸	合营企业
台州和隆	合营企业
大连金玺	合营企业
大连金保	合营企业
海南台达	合营企业
青岛西海岸	合营企业
沈阳溪岸	合营企业
重庆葆昌	合营企业
天津正晟	合营企业
天津和晟	合营企业
华尚宏远	合营企业
天津保创	合营企业
紫薇花园	合营企业
重庆央鼎	合营企业
杭州建申	合营企业
福州世茂泽欣	合营企业
北京昭泰	合营企业
广州中耀	合营企业
上海天艺文化	合营企业
盛世鑫和	合营企业
珠海弘璟	合营企业
成都保悦	合营企业

合营或联营企业名称	与本公司关系
新津悦雅	合营企业
广州诚品置业	合营企业
广州保丰	合营企业
北京茂丰	联营企业
保利仁泰	联营企业
福州中鼎	联营企业
洛阳利业	联营企业
东莞和越	联营企业
莆田中辰	联营企业
东莞和宏	联营企业
保利横琴资本	联营企业
西藏信保	联营企业
泉州中住	联营企业
广州宏嘉	联营企业
广州宏轩	联营企业
广州保瑞	联营企业
上海启贤	联营企业
广州穗阳	联营企业
大岭山实业	联营企业
佛山茂兴	联营企业
广州璟晔	联营企业
北京南悦	联营企业
合锦嘉富	联营企业
大岭山房地产	联营企业
湖南嘉宇	联营企业
佛山万扬	联营企业
南京汇隆	联营企业
徐州合利	联营企业
南京善杰义	联营企业
南京新保弘	联营企业
北京金良兴业	联营企业
信保有限合伙	联营企业
信保高雅基金	联营企业
佛山百隆	联营企业
信保博雅	联营企业
汤阴碧桂园	联营企业
沈阳和悦	联营企业
合肥新城创域	联营企业



合营或联营企业名称	与本公司关系
合肥盛卓	联营企业
信保信盛	联营企业
信保银泰	联营企业
信保智盈	联营企业
信保保嘉	联营企业
信保富翎	联营企业
信保中鸿	联营企业
广州信保东宏	联营企业
信保东利	联营企业
信保建弘	联营企业
信保东信	联营企业
信保光晟	联营企业
信保通德	联营企业
信保通盈	联营企业
上海保运	联营企业
信保诚	联营企业
广东信保建设	联营企业
信保瀚雅	联营企业
信保通兴	联营企业
万盈嘉晟	联营企业
鑫盈嘉晟	联营企业
信保佳誉	联营企业
信保铭润	联营企业
东莞和瑞	联营企业
东莞景源	联营企业
惠州和腾	联营企业
东莞润地	联营企业
成都新联	联营企业
顺德万嘉	联营企业
信保悦雅	联营企业
信保佳昊	联营企业
嘉兴德业	联营企业
信保宁泰	联营企业
嘉兴华灿	联营企业
信保宁建	联营企业
信保凯隆	联营企业
佛山凯悦	联营企业
佛山骏雅	联营企业

合营或联营企业名称	与本公司关系
南京广阔	联营企业
南京金拓	联营企业
镇江亿腾	联营企业
南京裕鸿	联营企业
西藏兴甫	联营企业
西藏盛兰	联营企业
西藏悦雅	联营企业
西藏永泉	联营企业
西藏南安	联营企业
西藏东霖泰	联营企业
西藏信轩达	联营企业
西藏东冠	联营企业
拉萨锐旭	联营企业
西藏琥珀瑞	联营企业
信保瑞轩	联营企业
西藏宏耀	联营企业
佛山晟鑫	联营企业
西藏东腾	联营企业
西藏东鼎	联营企业
长春信保	联营企业
佛山晟鸿	联营企业
西藏云达	联营企业
西藏鹏鼎	联营企业
西藏盛邦	联营企业
西藏隆邦	联营企业
西藏政悦	联营企业
西藏乾顺	联营企业
西藏拓越	联营企业
西藏东轩	联营企业
邢台市美智	联营企业
重庆飞翔家	联营企业
深圳滨海	联营企业
常熟建瀚	联营企业
张家港鼎馨	联营企业
南通暄玺	联营企业
天津顺集	联营企业
句容碧华	联营企业
南京矿利金	联营企业

合营或联营企业名称	与本公司关系
南京锐灏	联营企业
句容万宏	联营企业
无锡致弘	联营企业
南京盛利	联营企业
南京朗乾	联营企业
葛矿利南京	联营企业
常州金科	联营企业
无锡润泰	联营企业
苏州乾道	联营企业
武汉金研	联营企业
莆田中乘	联营企业
成都万锦南府	联营企业
大连金瑞	联营企业
青岛达铭	联营企业
青岛广润	联营企业
科创青岛	联营企业
杭州信鸿	联营企业
佛山高明美玖	联营企业
佛山兴泰	联营企业
徐州玺辉	联营企业
中山碧朗	联营企业
广州新合	联营企业
广州合锦嘉苑	联营企业
徐州金碧	联营企业
北京腾泰亿远	联营企业
北京远和	联营企业
北京创世瑞新	联营企业
北京融筑	联营企业
北京碧和信泰	联营企业
北京海盈	联营企业
北京博睿宏业	联营企业
北京平筑	联营企业
厦门沧玺	联营企业
福州世茂世睿	联营企业
漳州中世	联营企业
福建金座	联营企业
福州中泓盛	联营企业
福州鸿腾	联营企业

合营或联营企业名称	与本公司关系
莆田中澜	联营企业
广州晨轲	联营企业
洛阳都利	联营企业
苏州冠达	联营企业
太仓鑫堃	联营企业
武汉泰达	联营企业
武汉南部新城	联营企业
杭州滨保	联营企业
绍兴保骏	联营企业
温州万聚	联营企业
温州德信	联营企业
潍坊保泰信	联营企业
山西德奥电梯	联营企业
曲水天熠	联营企业
太平投资	联营企业
保利艺术教育	联营企业
济南元贺	联营企业
天津万锦晟祥	联营企业
佛山粤保盈	联营企业
佛山粤保瑞	联营企业
佛山粤保嘉	联营企业
西藏丰尚	联营企业
西藏双驰	联营企业
北京潭栢兴业	联营企业
北京金丰	联营企业
无锡融利	联营企业
无锡晨业	联营企业
武汉二零四九新港城	联营企业
邯郸美融	联营企业
北京知泰	联营企业
润嘉置业	联营企业
合富中国	联营企业
武汉滨江臻毅	联营企业
香港控股	联营企业
和信兴泰	联营企业
广州穗海	联营企业
杭州保泓	联营企业
佛山瑞城	联营企业

合营或联营企业名称	与本公司关系
佛山瑞汇	联营企业
嘉兴德朗	联营企业
嘉兴德源	联营企业
嘉兴德悦	联营企业
嘉兴泓塘	联营企业
嘉兴利安	联营企业
嘉兴同达	联营企业
天津信保润	联营企业
天津信保源	联营企业
芜湖长开	联营企业
芜湖长旭	联营企业
西藏东赢	联营企业
西藏东智	联营企业
西藏嘉能	联营企业
西藏璟禧	联营企业
西藏康巨	联营企业
西藏康顺	联营企业
西藏霖吉	联营企业
西藏隆尚	联营企业
西藏曼越	联营企业
西藏荣邦	联营企业
西藏轩必信	联营企业
西藏轩隆	联营企业
西藏永峻	联营企业
西藏裕昇	联营企业
西藏越夏	联营企业
西藏运昌	联营企业
西藏崢尚	联营企业
西藏致梦	联营企业
西藏智发	联营企业
信保葆华	联营企业
信保晨雅	联营企业
信保诚赐	联营企业
信保诚韬	联营企业
信保诚贤	联营企业
信保弘康	联营企业
信保弘盛	联营企业
信保弘耀	联营企业

合营或联营企业名称	与本公司关系
信保鸿雅	联营企业
信保佳兆	联营企业
信保康居	联营企业
信保兴洲	联营企业
珠海保江	联营企业
珠海保晋	联营企业
珠海保悦	联营企业
珠海固融	联营企业
珠海恒铭	联营企业
珠海利庆	联营企业
珠海骐荣	联营企业
珠海润槟	联营企业
珠海润茂	联营企业
珠海御华	联营企业
资本珠海泓隆	联营企业
信保璟禧	联营企业
珠海居盛	联营企业
西藏碧誉	联营企业
信保圆梦	联营企业
西藏麒耀	联营企业
佛山瑞方	联营企业
佛山瑞凯明	联营企业
西藏昌贲	联营企业
西藏信籁	联营企业
西藏汇久	联营企业
佛山信融	联营企业
佛山信通	联营企业
佛山瑞凯盈	联营企业
西藏昌恒	联营企业
重庆锐云	联营企业
顺德龙光润悦	联营企业
湖南新天地	联营企业
海门鼎熹	联营企业
徐州碧城	联营企业
徐州铭创	联营企业
资本嘉兴泓平	联营企业
资本珠海泓进	联营企业
资本珠海泓枫	联营企业

合营或联营企业名称	与本公司关系
资本珠海宝益	联营企业

其他说明：保利横琴资本同受保利集团控制。

本企业的其他参股企业详见附注五、（九）可供出售金融资产。

#### （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
保利艺术博物馆	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
保利南方（四川）投资开发有限公司（“保利南方投资”）	同受保利集团控制
广东保利拍卖有限公司（“广东保利拍卖”）	同受保利集团控制
广东保利资产管理有限公司（“保利资产”）	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
佛山保利影城有限公司（“佛山保利影城”）	同受保利集团控制
保利博亚（天津）影业有限公司（“保利博亚影业”）	同受保利集团控制
东莞市保利玉兰大剧院管理有限公司（“东莞保利大剧院”）	同受保利集团控制
保利财务有限公司（“保利财务”）	同受保利集团控制
保利文化集团股份有限公司（“保利文化”）	同受保利集团控制
保利投资控股有限公司（“保利投资”）	同受保利集团控制
保利文化产业基金管理有限公司（“保利文化产业”）	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
湖北卓宝建筑节能科技有限公司（“湖北卓宝”）	其他说明 1
沈阳瑞赐	其他说明 3
福州中环	其他说明 2
鑫和隆昌	其他说明 4
保投顾	其他说明 5
西藏爱家	其他说明 5
上海暄熹	其他说明 6
保利阳江	其他说明 7
保利珠海	其他说明 7
郴州乾嘉盛	其他说明 7
成都富通	其他说明 7
杭州建嘉	其他说明 7
江苏宁祥	其他说明 7
上海建衡	其他说明 7
天津昆仑	其他说明 7

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
长春恒信	其他说明 7
长沙永峰	其他说明 7
重庆盛创鑫浩	其他说明 7
佛山众享	其他说明 7
信保泰丞	其他说明 7
广东联创基金	其他说明 7
吉林融之汇	其他说明 7
嘉兴稳投一号	其他说明 7
山西君晟	其他说明 7
西藏力骏	其他说明 7
长兴新碧	其他说明 7
珠海保川	其他说明 7
珠海鼎宇	其他说明 7
珠海坊泽	其他说明 7
珠海浩澜	其他说明 7
珠海嘉禧	其他说明 7
珠海嘉悦	其他说明 7
珠海旭广	其他说明 7
珠海骐翰	其他说明 7
三亚不夜城	其他说明 8
台州保宸	其他说明 9
台州富高	其他说明 10
杭州保欣	其他说明 11
青岛源城临港	其他说明 12
广州绿嵘	其他说明 13
番禺惠兴信	其他说明 14
郑州风神	其他说明 15

其他说明 1: 公司的母公司保利南方的联营企业, 且由公司高级管理人员担任董事

其他说明 2: 公司联营企业福州中鼎的子公司

其他说明 3: 公司联营企业资本保骏的子公司

其他说明 4: 公司合营企业盛世鑫和的子公司

其他说明 5: 公司联营企业合富中国的子公司

其他说明 6: 公司联营企业上海裕憬的子公司

其他说明 7: 保利横琴资本的联营企业的子公司

其他说明 8: 公司联营企业曲水天熠的子公司

其他说明 9: 公司合营企业台州和隆的子公司



其他说明 10：公司合营企业温州升聚的子公司  
其他说明 11：公司合营企业杭州融欣的子公司  
其他说明 12：公司子公司青岛广惠参股企业下设的子公司  
其他说明 13：公司联营企业杭州添智的子公司  
其他说明 14：公司联营企业惠兴信的子公司  
其他说明 15：公司联营企业信保悦雅的子公司

## (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	368,711,322.77	64,462,415.38
保投顾	接受劳务	446,493,692.57	
西藏爱家	接受劳务	57,049,293.13	
合富中国	接受劳务	17,679,427.57	
保利国际生态	接受劳务	13,326,984.26	5,262,846.99
湖北卓宝	接受劳务	484,172.00	
保利艺术博物馆	接受劳务	105,000.00	
北京卓宝	接受劳务		3,949.99
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
重庆锐云	接受劳务	127,700.00	
保利艺术博物馆	采购商品	1,885,660.38	
合肥保利大剧院	采购商品	610,801.32	619,354.33
东莞保利大剧院	采购商品	340,000.00	
保利新能源	采购商品		311,284.79

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
泉州中住	承接工程	208,920,359.29	
广州中耀	承接工程	152,762,698.87	43,639,640.60
中山祥盛	承接工程	148,216,871.41	
福州中环	承接工程	145,213,685.37	4,252,465.33
成都金蓉	承接工程	141,579,255.47	54,412,452.23
莆田中澜	承接工程	129,790,801.03	

保利发展控股集团股份有限公司  
2018 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
珠海弘璟	承接工程	102,410,166.42	27,158,421.73
莆田中乘	承接工程	101,565,923.11	
北京知泰	承接工程	94,652,276.82	
莆田中辰	承接工程	90,697,668.43	4,462,489.34
重庆葆昌	承接工程	86,704,626.19	
天津昆仑	承接工程	78,901,038.27	
郑州风神	承接工程	72,336,782.70	50,299,619.13
上海暄熹	承接工程	71,702,920.74	11,468,427.04
福州鸿腾	承接工程	71,540,608.20	
福州中鼎	承接工程	62,982,840.39	109,732,102.73
杭州融欣	承接工程	59,528,716.32	51,194,517.51
鑫和隆昌	承接工程	51,838,371.00	39,930,837.79
成都金泽鑫悦	承接工程	47,824,859.79	
佛山源泰	承接工程	45,710,893.04	29,183,465.27
上海启贤	承接工程	42,115,699.96	49,774,354.23
招商珑原	承接工程	41,811,927.97	18,548,290.01
三亚不夜城	承接工程	41,423,433.99	
佛山信雅	承接工程	36,165,083.92	35,189,422.79
江苏宁祥	承接工程	34,666,813.70	
天津利创	承接工程	34,421,665.85	
天津保创	承接工程	31,401,133.37	
北京屹泰	承接工程	30,571,768.31	8,938,550.62
佛山百隆	承接工程	30,514,810.94	
云南保晟	承接工程	19,899,999.99	
北京茂丰	承接工程	16,204,020.79	
北京平筑	承接工程	12,094,264.91	
北京致泰	承接工程	8,992,335.16	
洛阳都利	承接工程	8,352,593.66	
沧州保盛	承接工程	7,653,636.36	
长沙永峰	承接工程	7,290,398.76	
广州宏轩	承接工程	6,923,825.68	
东莞和瑞	承接工程	6,883,842.47	
广州璟晔	承接工程	6,818,907.63	1,009,804.32
佛山正高	承接工程	5,971,646.36	
台州保宸	承接工程	5,451,151.81	
盛世鑫和	承接工程	4,769,748.55	610,145.30
漳州中世	承接工程	4,690,725.59	
杭州建申	承接工程	4,001,971.30	

保利发展控股集团股份有限公司  
2018 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
上海建衡	承接工程	3,249,055.79	
天津和晟	承接工程	3,147,884.45	
南京学尚	承接工程	2,102,879.34	22,978,395.31
合锦嘉富	承接工程	1,142,602.73	
保利仁泰	承接工程	980,194.17	
保利阳江	承接工程	777,863.77	
成都新联	承接工程	612,000.00	
东莞和宏	承接工程	76,667.81	
广州越鸿	承接工程	75,310.03	4,867,454.40
武汉清能	承接工程		711,370.87
佛山瑞城	销售服务	17,364,131.07	
杭州融欣	销售服务	7,058,895.30	
广州中耀	销售服务	6,916,686.00	2,447,994.24
佛山瑞汇	销售服务	3,856,996.82	
合肥盛卓	销售服务	3,829,438.59	1,089,666.96
西藏宏耀	销售服务	3,617,594.44	
保利仁泰	销售服务	3,500,407.87	1,328,632.62
杭州建申	销售服务	3,282,092.46	1,110,873.59
成都金蓉	销售服务	3,035,615.48	2,348,676.57
天津昆仑	销售服务	2,700,449.11	528,335.68
北京知泰	销售服务	2,530,377.36	2,830,188.68
郑州风神	销售服务	2,364,597.05	356,829.46
佛山源泰	销售服务	2,293,517.75	849,197.42
广州宏嘉	销售服务	1,869,717.23	
合肥新城创域	销售服务	1,829,474.06	
洛阳利业	销售服务	1,607,585.06	3,218,502.39
武汉清能	销售服务	1,571,723.58	14,147,905.69
上海启贤	销售服务	1,570,033.92	4,551,981.96
西藏乾顺	销售服务	1,508,804.85	482,190.29
东莞和越	销售服务	1,504,471.94	5,303,917.20
莆田中乘	销售服务	1,475,144.34	
鑫和隆昌	销售服务	1,443,480.05	4,630,572.42
盛世鑫和	销售服务	1,151,647.15	1,969,011.29
重庆葆昌	销售服务	1,127,859.22	
重庆保南	销售服务	1,117,520.73	
三亚中铁	销售服务	885,865.78	823,597.67
杭州建嘉	销售服务	880,852.00	
成都富通	销售服务	838,217.34	1,478,819.19

保利发展控股集团股份有限公司  
2018 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
佛山信雅	销售服务	738,606.15	753,650.44
福州中鼎	销售服务	715,999.08	11,505,392.71
福州中环	销售服务	713,990.59	
南京学尚	销售服务	598,652.42	8,060,519.47
大连金保	销售服务	503,857.21	
广州越鸿	销售服务	422,305.61	1,342,154.02
天津保创	销售服务	382,333.96	
佛山正高	销售服务	338,909.24	
北京屹泰	销售服务	332,635.25	2,542,084.87
广州璟晔	销售服务	272,500.16	956,177.28
保利阳江	销售服务	211,402.37	
江苏宁祥	销售服务	160,621.74	1,842,181.73
武汉金侨	销售服务	91,009.38	
沈阳溪岸	销售服务	56,514.15	
长春恒信	销售服务	41,014.05	613,883.82
莆田中辰	销售服务	29,066.45	296,728.32
广州宏轩	销售服务	16,792.45	3,348,212.31
上海建衡	销售服务	15,377.36	225,514.60
招商珑原	销售服务	12,264.15	
杭州安泽	销售服务		5,321,886.81
上海泓钧	销售服务		3,494,537.64
佛山百隆	销售服务		1,870,276.99
信保瑞湾	销售服务		1,802,165.65
东莞和宏	销售服务		1,466,654.78
信保瑞德	销售服务		1,200,683.12
保利珠海	销售服务		529,423.58
福建中联盛	销售服务		326,711.56
郑州风神	设计服务	2,940,094.35	
广州中耀	设计服务	2,556,037.74	
中山祥盛	设计服务	1,867,384.41	
沧州保盛	设计服务	1,630,912.74	
广州宏嘉	设计服务	1,521,160.01	1,173,330.18
珠海弘璟	设计服务	1,466,415.11	801,188.68
佛山信雅	设计服务	983,817.56	245,727.91
广州绿嵘	设计服务	754,722.26	
广州保瑞	设计服务	684,970.11	
广州宏轩	设计服务	531,976.03	644,430.86
广州璟晔	设计服务	443,008.56	526,258.23

保利发展控股集团股份有限公司  
2018 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
佛山骏隆	设计服务	339,084.91	
惠州和腾	设计服务	247,232.14	
合锦嘉富	设计服务	116,830.19	
南方财经	设计服务	87,547.17	
东莞和越	设计服务	75,471.69	113,207.55
保利横琴资本	设计服务	1,886.79	
佛山源泰	设计服务		209,320.58
东莞和宏	设计服务		99,056.60
南京学尚	设计服务		98,089.25
绍兴保骏	物业服务	6,625,353.74	
佛山源泰	物业服务	4,804,980.15	1,623,264.79
重庆葆昌	物业服务	4,721,217.94	
上海启贤	物业服务	4,658,298.47	6,609,261.38
北京知泰	物业服务	4,444,189.12	1,928,337.74
北京致泰	物业服务	3,132,839.75	
天津昆仑	物业服务	3,092,322.07	1,289,951.90
北京屹泰	物业服务	2,959,788.80	2,778,486.63
北京茂丰	物业服务	2,918,727.36	189,033.96
福州中环	物业服务	2,801,645.30	941,956.60
佛山信雅	物业服务	2,799,932.76	
佛山百隆	物业服务	2,790,674.53	2,178,075.26
重庆保南	物业服务	2,501,599.73	
无锡融利	物业服务	2,414,851.01	
青岛广润	物业服务	2,396,447.17	
上海暄熹	物业服务	2,190,821.71	
台州保宸	物业服务	2,105,445.51	
招商珑原	物业服务	2,014,013.59	1,293,472.50
广州中耀	物业服务	1,992,859.63	4,346,858.48
广州璟晔	物业服务	1,927,425.02	2,098,484.38
成都金蓉	物业服务	1,896,491.41	3,195,347.12
台州富高	物业服务	1,842,366.64	
湖南嘉宇	物业服务	1,838,212.31	
郑州风神	物业服务	1,809,666.01	
武汉清能	物业服务	1,650,315.91	
盛世鑫和	物业服务	1,645,765.40	4,129,197.82
南京盛利	物业服务	1,523,808.96	
北京博睿宏业	物业服务	1,464,039.32	
中山祥盛	物业服务	1,461,662.09	

保利发展控股集团股份有限公司  
2018 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
泉州中住	物业服务	1,419,936.84	
福州中鼎	物业服务	1,393,164.13	2,425,402.58
莆田中澜	物业服务	1,345,952.81	
洛阳利业	物业服务	1,330,581.36	2,640,251.70
三亚中铁	物业服务	1,202,147.44	
广州越鸿	物业服务	1,105,146.48	1,221,709.86
青岛广瑞	物业服务	1,083,413.62	
佛山骏隆	物业服务	917,744.02	
东莞和越	物业服务	895,834.22	902,181.46
杭州保欣	物业服务	845,648.01	
北京创世瑞新	物业服务	816,283.02	
保投顾	物业服务	788,472.56	
北京平筑	物业服务	788,164.53	
郴州乾嘉盛	物业服务	751,386.78	85,109.13
鑫和隆昌	物业服务	748,448.08	261,254.87
保利仁泰	物业服务	713,886.79	2,022,973.20
天津利创	物业服务	695,686.84	204,726.60
徐州金碧	物业服务	656,028.61	
东莞和宏	物业服务	621,741.26	1,120,266.61
莆田中乘	物业服务	530,705.85	431,404.85
保利珠海	物业服务	516,706.02	845,746.27
成都富通	物业服务	469,067.35	793,237.58
长沙永峰	物业服务	468,712.31	19,803.34
合锦嘉富	物业服务	466,134.39	1,449,068.39
西藏爱家	物业服务	431,417.71	
天津和晟	物业服务	403,570.62	
沈阳和悦	物业服务	399,473.76	
江苏宁祥	物业服务	394,014.12	1,431,228.30
杭州建申	物业服务	388,112.44	2,781,721.65
佛山正高	物业服务	293,444.62	
杭州建嘉	物业服务	278,916.91	27,798.17
洛阳都利	物业服务	262,847.48	
广州保瑞	物业服务	254,836.71	479,168.09
广州晨轲	物业服务	246,254.73	
合肥新城创域	物业服务	234,011.40	
保利南方	物业服务	211,100.40	306,100.38
番禺惠兴信	物业服务	156,672.95	180,906.63
广东保利拍卖	物业服务	156,095.34	154,285.49

保利发展控股集团股份有限公司  
2018 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
长春恒信	物业服务	153,715.29	68,409.77
天津保创	物业服务	127,106.08	
保利资产	物业服务	120,423.10	118,927.72
保利艺术教育	物业服务	105,011.60	
山西德奥电梯	物业服务	95,165.05	
太平投资	物业服务	67,335.38	
武汉金研	物业服务	54,883.79	15,770.12
重庆盛创鑫浩	物业服务	50,073.59	28,433.66
杭州融欣	物业服务	41,025.64	
润嘉置业	物业服务	10,377.36	
广州绿嵘	物业服务	7,075.47	
保利阳江	物业服务	2,396.74	30,017.07
杭州安泽	物业服务		9,981,224.74
上海泓钧	物业服务		6,344,459.20
福建中联盛	物业服务		2,812,045.81
上海建衡	物业服务		93,876.04
广州宏嘉	物业服务		502,301.00
莆田中辰	物业服务		462,097.10
广州宏轩	物业服务		447,437.64
南京学尚	物业服务		403,325.48
保利横琴资本	物业服务		354,574.52
上海保利酒业	物业服务		24,507.12
保利科技	物业服务		10,765.09
西藏信保	管理服务	72,712,264.27	72,712,264.27
西藏宏耀	管理服务	10,835,024.75	24,087,625.27
信保宁泰	管理服务	10,206,749.52	15,743,561.47
信保悦雅	管理服务	10,122,518.74	8,642,781.39
天津信保润	管理服务	9,433,962.27	
郑州风神	管理服务	3,962,264.30	
西藏东腾	管理服务	2,216,976.89	2,216,976.84
西藏东轩	管理服务	2,169,764.21	
佛山粤保盈	管理服务	1,952,390.83	
西藏拓越	管理服务	1,216,792.49	316,699.42
西藏东冠	管理服务	1,164,369.07	
佛山粤保嘉	管理服务	929,930.24	
西藏盛兰	管理服务	751,292.93	4,767,008.43
信保通兴	管理服务	712,664.73	4,047,570.45
西藏盛邦	管理服务	688,679.30	671,698.14

保利发展控股集团股份有限公司  
2018 年度  
财务报表附注

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
信保佳誉	管理服务	668,777.52	1,084,905.70
西藏政悦	管理服务	586,481.87	1,580,617.09
西藏麒耀	管理服务	528,301.89	
西藏琥珀瑞	管理服务	491,673.91	3,122,253.86
西藏雲达	管理服务	459,471.02	2,781,274.25
佛山瑞方	管理服务	449,126.22	
西藏越夏	管理服务	335,849.07	335,849.07
信保凯隆	管理服务	301,886.82	688,679.30
西藏信轩达	管理服务	294,351.99	577,377.57
西藏乾顺	管理服务	247,735.94	247,735.85
西藏东鼎	管理服务	235,849.12	235,849.11
西藏悦雅	管理服务	233,921.01	856,138.55
西藏裕昇	管理服务	201,570.23	400,943.40
西藏隆邦	管理服务	200,141.75	539,408.57
信保圆梦	管理服务	122,031.54	
西藏致梦	管理服务	110,063.24	
西藏康顺	管理服务	107,616.32	511,046.19
佛山凯悦	管理服务	93,047.30	
信保宁建	管理服务	89,622.76	
西藏碧誉	管理服务	69,876.48	
佛山骏雅	管理服务	22,969.14	
西藏永泉	管理服务	17,108.81	4,293,962.32
保运荣基金	管理服务		6,368,570.53
信保东信	管理服务		3,479,839.72
信保东轩	管理服务		2,216,846.10
信保通德	管理服务		2,032,269.34
信保通盈	管理服务		2,032,269.34
西藏铮尚	管理服务		1,981,132.08
信保东利	管理服务		1,578,826.57
拉萨东冠	管理服务		1,260,602.36
信保世冠	管理服务		1,176,981.15
嘉兴惠悦	管理服务		564,150.95
西藏龙轩	管理服务		433,962.28
信保致梦	管理服务		264,150.95
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



## 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
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	1,260,884.00	1,264,440.00
保投顾	广州保利国际广场写字楼	1,558,235.13	
广州保瑞	广州保利国际广场写字楼		975,000.00
广州中耀	广州保利国际广场写字楼		958,380.00
番禺惠兴信	广州保利国际广场写字楼		685,200.00
广州宏嘉	广州保利国际广场写字楼		611,844.00
广州宏轩	广州保利国际广场写字楼		532,476.00
广州璟晔	广州保利国际广场写字楼		483,936.00
保利影业	南海保利水城影城	1,189,263.42	1,544,120.18
广州保利影城	广州中环广场影城	2,472,850.09	1,210,770.25
佛山保利影城	中山保利影城	1,336,440.00	
保利影业	合肥瑶海保利影城	1,355,395.00	
保利影业	天津玫瑰湾保利影城	84,898.80	
上海暄熹	上海保利时尚中心写字楼	3,112,119.05	
上海启贤	上海保利时尚中心写字楼	2,540,362.52	
保投顾	上海保利西岸中心写字楼	658,908.34	
太平投资	上海保利时尚中心写字楼	1,983,855.74	
西藏爱家	重庆保利中心写字楼商铺	6,881.96	
西藏爱家	广州瀚海花园商铺	47,520.00	
西藏爱家	阳江玉露天街商铺	9,808.00	
西藏爱家	西安曲江春天里小区商铺	21,531.20	
保利艺术教育	北京保利国际广场	508,435.71	
保利博亚影业	北京保利国际广场	1,554,336.46	
保投顾	北京蓟门壹号写字楼	467,847.62	
保投顾	青岛保利中心写字楼	46,910.48	
保投顾	武汉保利国际中心写字楼	179,706.40	
保利仁泰	北京保利海德公馆写字楼	1,667,288.04	1,667,285.49
北京屹泰	北京保利海德公馆写字楼	1,221,387.48	1,221,387.43
保利横琴资本	北京保利海德公馆写字楼	1,131,417.24	976,011.43

本公司作为承租方：

出租方名称	出租资产种类	本期确认的租赁支出	上期确认的租赁支出
盛世鑫和	天津保利大都会会所	413,018.00	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	2,517,022,899.71			票据贴现
保利财务	200,000,000.00	2018/7/31	2020/7/31	利率按同期贷款基准利率上浮 5%
保利财务	300,000,000.00	2018/7/4	2020/7/3	利率按同期贷款基准利率上浮 5%
保利财务	50,000,000.00	2018/7/4	2020/7/3	利率按同期贷款基准利率上浮 5%
保利财务	500,000,000.00	2018/12/20	2020/12/20	利率按同期贷款基准利率上浮 5%
保利财务	500,000,000.00	2018/12/19	2020/12/19	利率按同期贷款基准利率上浮 5%
保利财务	400,000,000.00	2018/12/19	2020/12/19	利率按同期贷款基准利率上浮 5%
保利财务	300,000,000.00	2018/11/22	2020/11/22	利率按同期贷款基准利率上浮 5%
保利财务	200,000,000.00	2018/7/3	2020/7/3	利率按同期贷款基准利率上浮 5%
保利财务	300,000,000.00	2018/10/31	2020/10/30	利率按同期贷款基准利率上浮 5%
<b>本期归还:</b>				
保利财务	370,000,000.00	2016/4/21	2018/4/21	2016 年借款 4 亿元，本期清偿
保利财务	20,000,000.00	2017/6/5	2019/6/4	2017 年借款 3 亿元，部分本期偿还
保利财务	20,000,000.00	2017/11/27	2019/11/27	2017 年借款 4 亿元，部分本期偿还
保利财务	195,000,000.00	2016/8/19	2018/8/19	2016 年借款 2 亿元，本期清偿
保利财务	20,000,000.00	2017/11/27	2019/11/27	2017 年借款 4 亿元，部分本期偿还
保利财务	10,000,000.00	2017/10/20	2019/10/20	2017 年借款 3 亿元，部分本期偿还
保利财务	280,000,000.00	2016/11/7	2018/11/6	2016 年借款 3 亿元，本期清偿
保利财务	190,000,000.00	2016/6/27	2018/6/27	2016 年借款 2 亿元，本期清偿
保利财务	20,000,000.00	2017/2/23	2019/2/22	2017 年借款 4 亿元，部分本期偿还
保利财务	10,000,000.00	2017/11/27	2019/11/27	2017 年借款 3 亿元，部分本期偿还
保利财务	380,000,000.00	2016/10/20	2018/10/20	2016 年借款 4 亿元，本期清偿
保利财务	560,000,000.00	2016/11/2	2018/11/2	2016 年借款 6 亿元，本期清偿
保利财务	195,000,000.00	2016/7/25	2018/7/25	2016 年借款 2 亿元，本期清偿
保利财务	20,000,000.00	2017/5/24	2019/5/24	2017 年借款 4 亿元，部分本期偿还
保利财务	20,000,000.00	2017/12/28	2019/6/28	2017 年借款 3 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	29,899,594,075.39	26.44%

保利发展控股集团股份有限公司  
2018 年度  
财务报表附注

关联方	交易类型	金额	占该项目比例
信保葆华	吸收股权投资	790,000,000.00	6.18%
信保悦雅	吸收股权投资	98,000,000.00	0.77%
西藏丰尚	吸收股权投资	101,822,000.00	0.80%
西藏宏耀	吸收股权投资	117,000,000.00	0.92%
珠海固融	吸收股权投资	90,000,000.00	0.70%
珠海恒铭	吸收股权投资	400,000,000.00	3.13%
珠海御华	吸收股权投资	6,000,000.00	0.05%
信保璟禧	吸收股权投资	90,000,000.00	0.70%
芜湖长旭	吸收股权投资	19,500,000.00	0.15%
珠海鼎宇	吸收股权投资	45,000,000	0.35%
吉林融之汇	吸收股权投资	48,039,216	0.38%
山西君晟	吸收股权投资	101,250,000	0.79%
广东联创基金	吸收股权投资	7,500,000	0.06%
佛山瑞凯明	吸收股权投资	10,000,000	0.08%
西藏力骏	吸收股权投资	98,000,000	0.77%
西藏昌赉	吸收股权投资	203,644,000	1.59%
长兴新碧	吸收股权投资	10,000,000	0.08%
保利南方	购买股权投资	180,230,160.00	1.04%
保利南方投资	购买股权投资	15,599,975.65	0.09%
保利集团	购买股权投资	2,381,891,735.31	13.70%
信保东信	购买股权投资	14,566,818.00	0.08%
保利文化	共同投资	40,000,000.00	0.23%
保利投资	共同投资	20,000,000.00	0.12%
保利文化产业	共同投资	20,000,000.00	0.12%
嘉兴利安	股权转让	20,000,000.00	1.03%
资本嘉兴泓平	股权转让	10,000,000.00	0.51%
常熟建瀚	股权转让	90,000,000.00	4.62%
信保悦雅	股权转让	42,000,000.00	2.16%
佛山粤保瑞	股权转让	1,000,000.00	0.05%
西藏鹏鼎	股权转让	2,250,309.85	0.12%
保利文化产业	股权转让	105,027,000.00	5.39%
珠海骐翰	股权转让	410,106,180.00	21.06%
珠海居盛	股权转让	290,774,633.00	14.93%
西藏双驰	股权转让	30,000,000.00	1.54%
芜湖长开	股权转让	60,000,000.00	3.08%

其他说明 1：截至 2018 年 12 月 31 日，公司存放于保利财务的存款余额共 29,899,594,075.39 元，存款利率按照人民银行的相关规定执行。

(六) 关联方应收应付款项

1、 应收项目

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	上海华轶	4,570,471,082.44			
其他应收款	佛山兴泰	3,232,541,343.30			
其他应收款	香港控股	2,810,908,210.12			
其他应收款	葛矿利南京	2,142,400,000.00		2,142,400,000.00	
其他应收款	杭州保泓	2,082,663,907.96			
其他应收款	和信兴泰	2,043,264,528.92		1,849,700,000.00	
其他应收款	漳州中世	1,846,767,930.89			
其他应收款	武汉林岸	1,751,833,145.58			
其他应收款	杭州滨保	1,672,342,650.00			
其他应收款	北京碧和信泰	1,590,787,012.86			
其他应收款	广州新合	1,517,816,025.00		1,454,233,275.00	
其他应收款	南方财经	1,407,306,380.00			
其他应收款	广州穗海	1,253,750,000.00			
其他应收款	武汉滨江臻毅	1,205,551,850.86			
其他应收款	南京矿利金	1,189,350,000.00		1,282,350,000.00	
其他应收款	北京博睿宏业	1,188,982,737.99			
其他应收款	上海暄熹	1,183,964,671.30		1,377,998,304.00	
其他应收款	拉萨锐旭	1,180,373,953.95			
其他应收款	广州诚品置业	1,177,120,132.64			
其他应收款	福州鸿腾	1,096,995,151.83			
其他应收款	青岛源城临港	1,051,280,000.00			
其他应收款	信保宁泰	1,015,840,918.09		1,127,300,000.00	
其他应收款	西藏信保	966,923,665.52		464,084,252.64	
其他应收款	南京新保弘	960,547,496.26		1,401,551,817.49	
其他应收款	重庆央鼎	917,369,297.28			
其他应收款	上海天艺文化	870,120,731.23			
其他应收款	诺楠紫乐轩	854,846,867.43			
其他应收款	信保葆华	800,063,517.60			
其他应收款	北京潭栢兴业	759,949,729.39		706,392,996.06	
其他应收款	武汉宝山	739,050,000.00			
其他应收款	洛阳都利	737,353,053.92			
其他应收款	揭阳祥越	697,554,590.00			
其他应收款	无锡融利	688,145,267.91		1,116,361,986.81	
其他应收款	福州中泓盛	677,272,000.00			
其他应收款	无锡润泰	595,271,421.20		869,692,821.20	

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	北京远和	592,033,280.61			
其他应收款	佛山中交	583,103,050.00			
其他应收款	济南元贺	573,248,910.46			
其他应收款	南京汇隆	568,980,198.39		579,210,198.39	
其他应收款	福州世茂世睿	553,127,104.87			
其他应收款	天津保创	531,688,811.75			
其他应收款	广州绿嵘	529,117,738.16			
其他应收款	广州保瑞	519,373,316.52		587,143,800.52	
其他应收款	南京盛利	516,511,306.37		889,910,992.83	
其他应收款	顺德龙光润悦	512,732,870.56			
其他应收款	福州世茂泽欣	505,176,700.00			
其他应收款	广州保丰	495,785,000.00			
其他应收款	西藏东轩	482,639,967.23			
其他应收款	润嘉置业	475,980,000.00			
其他应收款	北京南悦	467,918,483.51		471,907,169.12	
其他应收款	珠海保川	463,784,296.53			
其他应收款	北京创世瑞新	463,557,403.84			
其他应收款	青岛西海岸	455,590,000.00			
其他应收款	厦门欣东	455,056,997.24		366,298,338.88	
其他应收款	广州穗阳	451,704,831.63			
其他应收款	北京融筑	430,400,915.98			
其他应收款	北京金良兴业	407,309,896.54		363,837,710.67	
其他应收款	成都金泽鑫悦	406,742,797.68			
其他应收款	信保东信	384,175,249.99		384,155,250.00	
其他应收款	北京屹泰	379,036,588.04		157,435,811.08	
其他应收款	邯郸美融	376,879,037.80			
其他应收款	佛山骏隆	362,733,848.84			
其他应收款	湖南新天地	349,345,061.61			
其他应收款	天津顺集	332,357,908.12			
其他应收款	科创青岛	324,831,429.33		59,086,448.51	2,954,322.43
其他应收款	南京锐灏	309,375,457.20		347,820,000.00	
其他应收款	沈阳金地风华	306,125,586.89		132,832,930.56	
其他应收款	海门鼎熹	304,669,094.78			
其他应收款	南京裕鸿	300,582,975.00			
其他应收款	绍兴保骏	296,098,392.78			
其他应收款	东莞润地	295,024,000.00			
其他应收款	天津正晟	292,494,770.90			

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	南京朗乾	276,187,927.60		276,187,927.60	
其他应收款	信保悦雅	262,130,177.78		208,179,804.21	
其他应收款	珠海昱晖	255,512,016.95			
其他应收款	中山祥盛	253,974,430.91		420,008,864.90	
其他应收款	北京腾泰亿远	246,000,000.00			
其他应收款	天津和晟	244,427,032.63			
其他应收款	顺德万科	241,739,897.55		241,739,897.55	
其他应收款	北京致泰	241,263,187.40		530,784,165.04	
其他应收款	厦门沧鑫	239,820,000.00			
其他应收款	佛山晟鸿	220,505,000.00		49,000,000.00	2,450,000.00
其他应收款	信保瑞轩	219,783,930.66		115,550,000.00	
其他应收款	徐州碧城	216,590,764.75			
其他应收款	华尚宏远	215,012,494.73			
其他应收款	武汉泰达	211,246,825.79			
其他应收款	南京善杰义	206,080,540.29		1,155,920,540.29	
其他应收款	大岭山房地产	196,835,402.89		446,810,402.89	
其他应收款	信保东利	190,301,533.80		190,286,233.80	
其他应收款	北京海盈	187,893,145.14			
其他应收款	北京金丰	186,856,287.44		174,693,658.88	
其他应收款	广州保奥	167,054,026.37		166,935,916.87	
其他应收款	台州富高	162,426,000.00			
其他应收款	三亚不夜城	161,881,090.81			
其他应收款	无锡致弘	160,187,574.20		169,787,574.20	
其他应收款	徐州顺祥	160,021,395.90			
其他应收款	海南台达	159,533,100.00			
其他应收款	成都万锦南府	156,000,000.00		115,648,934.23	
其他应收款	FULL STAR	154,083,929.55		6,877,245.50	343,862.28
其他应收款	重庆葆昌	152,430,563.39			
其他应收款	佛山高明美玖	149,476,363.14		344,076,363.14	
其他应收款	顺德智鑫	149,420,418.64		57,419,761.84	2,870,988.09
其他应收款	徐州金碧	148,784,855.24			
其他应收款	武汉二零四九新港城	148,000,000.00			
其他应收款	汤阴碧桂园	146,636,070.00		146,549,160.00	
其他应收款	沈阳和悦	145,538,161.38		227,606,537.13	
其他应收款	嘉兴华灿	144,999,992.45		72,000,000.00	3,600,000.00
其他应收款	嘉兴德业	144,011,392.51		349,332.84	17,466.64
其他应收款	天津万锦晟祥	133,822,157.26			

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	信保光晟	133,453,848.95		163,368,768.95	
其他应收款	珠海利庆	133,033,000.00			
其他应收款	广州信保东宏	127,107,706.20		127,092,106.20	
其他应收款	徐州铭创	123,785,000.00			
其他应收款	珠海润槟	121,021,074.14			
其他应收款	珠海昱恒	119,772,611.00			
其他应收款	信保佳昊	118,227,043.41		93,885,944.63	4,694,297.23
其他应收款	东莞景源	117,953,265.00			
其他应收款	西藏宏耀	117,215,406.06			
其他应收款	佛山晟鑫	114,006,225.89		75,000,000.00	3,750,000.00
其他应收款	新津悦雅	111,618,384.50			
其他应收款	太原晋善	107,728,205.00			
其他应收款	台州保宸	103,849,885.32			
其他应收款	广州合锦嘉苑	101,507,459.59		86,507,459.59	4,325,372.98
其他应收款	杭州融欣	97,939,425.07	4,896,971.25		
其他应收款	大连金保	95,202,688.14	4,760,134.41		
其他应收款	温州德信	90,000,000.00	4,500,000.00		
其他应收款	句容万宏	86,619,000.00	4,330,950.00	86,619,000.00	4,330,950.00
其他应收款	镇江亿腾	78,512,400.00	3,925,620.00		
其他应收款	佛山正高	76,690,112.05	3,834,505.60		
其他应收款	芜湖长旭	75,254,400.00	3,762,720.00		
其他应收款	信保有限合伙	70,631,425.53	3,531,571.28	122,707,417.57	
其他应收款	资本珠海泓隆	69,018,210.22	3,450,910.51	18,818,210.22	940,910.51
其他应收款	武汉南部新城	68,124,264.88	3,406,213.24		
其他应收款	苏州冠达	65,649,504.80	3,282,475.24		
其他应收款	信保高雅基金	64,273,954.20	3,213,697.71	117,374,267.06	
其他应收款	句容碧华	61,110,000.00	3,055,500.00		
其他应收款	成都保悦	61,055,925.00	3,052,796.25		
其他应收款	佛山骏雅	57,103,568.32	2,855,178.42	57,088,740.82	2,854,437.04
其他应收款	惠州和腾	54,510,142.17	2,725,507.11		
其他应收款	南京金拓	42,278,439.40	2,113,921.97	970,343,103.40	
其他应收款	信保信盛	42,112,691.77	2,105,634.59	42,112,691.77	2,105,634.59
其他应收款	太仓鑫堃	39,631,334.26	1,981,566.71		
其他应收款	西藏运昌	38,592,000.00	1,929,600.00		
其他应收款	信保银泰	37,763,412.66	1,888,170.63	37,763,412.66	1,888,170.63
其他应收款	云南广晟	35,483,272.00	1,774,163.60		
其他应收款	信保保嘉	34,230,036.98	1,711,501.85	34,230,036.98	1,711,501.85

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	信保智盈	32,101,406.35	1,605,070.32	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	31,688,372.82	1,584,418.64
其他应收款	信保富翎	31,591,820.78	1,579,591.04	31,591,784.77	1,579,589.24
其他应收款	番禺惠兴信	29,567,394.35	1,478,369.72	16,416,318.33	820,815.92
其他应收款	珠海和乐	29,364,636.93	1,468,231.85	19,761,700.00	988,085.00
其他应收款	广州宏轩	27,435,038.80	1,371,751.94	123,829,596.17	
其他应收款	珠海保晋	27,000,000.00	1,350,000.00		
其他应收款	西藏曼越	26,000,725.00	1,300,036.25		
其他应收款	大连金瑞	25,049,467.71	1,252,473.39		
其他应收款	云南保晟	17,702,173.02	885,108.65		
其他应收款	信保通德	17,447,949.79	872,397.49	32,910,000.00	1,645,500.00
其他应收款	信保通盈	17,447,949.79	872,397.49	32,235,000.00	1,611,750.00
其他应收款	广州晨轲	16,909,091.00	845,454.55		
其他应收款	广州保曦	15,115,443.85	755,772.19		
其他应收款	盛世鑫和	9,973,323.93	498,666.20	13,586,301.89	679,315.09
其他应收款	成都新联	9,000,000.00	450,000.00		
其他应收款	福州中环	7,531,387.86	376,569.39	2,185,000.00	109,250.00
其他应收款	广东联创基金	6,651,321.11	332,566.06		
其他应收款	广州中耀	6,541,737.46	327,086.87	832,383,280.75	
其他应收款	苏州乾道	5,917,295.99	295,864.80	137,271,980.79	
其他应收款	温州万聚	5,597,551.40	279,877.57		
其他应收款	莆田中澜	4,866,074.04	243,303.70		
其他应收款	潍坊保泰信	2,846,645.24	142,332.26		
其他应收款	武汉金研	2,296,291.38	114,814.57		
其他应收款	保利横琴资本	1,856,040.92	92,802.05		
其他应收款	保利珠海	1,210,034.32	60,501.72		
其他应收款	鑫和隆昌	996,938.10	49,846.91	2,038,851.59	101,942.58
其他应收款	沈阳瑞赐	687,651.50	34,382.58	894,900.00	44,745.00
其他应收款	成都瑞驰	518,755.60	25,937.78		
其他应收款	西藏信籁	490,030.00	24,501.50		
其他应收款	天津瑞赐	407,227.30	20,361.37		
其他应收款	杭州保欣	400,000.00	20,000.00		
其他应收款	广州瑞赐	343,900.00	17,195.00		
其他应收款	深圳华阳	333,000.00	16,650.00		
其他应收款	曲水天熠	188,650.00	9,432.50		
其他应收款	西藏隆尚	185,855.14	9,292.76		
其他应收款	西藏轩必信	185,855.14	9,292.76		



项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	西藏东智	182,745.00	9,137.25		
其他应收款	西藏东鼎	137,165.00	6,858.25		
其他应收款	西藏荣邦	126,726.10	6,336.31		
其他应收款	西藏碧誉	121,410.00	6,070.50		
其他应收款	西藏致梦	120,030.00	6,001.50		
其他应收款	保投顾	94,130.79	4,706.54		
其他应收款	阳江瑞驰	88,107.20	4,405.36		
其他应收款	信保康居	85,720.49	4,286.02		
其他应收款	珠海骐荣	82,962.15	4,148.11	11,770,000.00	588,500.00
其他应收款	西藏东腾	78,801.00	3,940.05		
其他应收款	西藏东赢	75,976.00	3,798.80		
其他应收款	西藏永泉	75,671.50	3,783.58		
其他应收款	西藏康巨	72,450.00	3,622.50		
其他应收款	西藏嘉能	65,050.00	3,252.50		
其他应收款	西藏峥尚	65,050.00	3,252.50		
其他应收款	西藏东霖泰	65,030.00	3,251.50		
其他应收款	西藏拓越	65,030.00	3,251.50		
其他应收款	西藏汇久	62,550.00	3,127.50		
其他应收款	天津利创	61,712.97	3,085.65	434,250,000.00	
其他应收款	湖南保沙瑞驰	46,190.37	2,309.52		
其他应收款	南京瑞赐	43,334.17	2,166.71		
其他应收款	广州越鸿	40,604.79	2,030.24		
其他应收款	上海鼎骏商务	39,641.75	1,982.09		
其他应收款	信保诚韬	39,181.00	1,959.05		
其他应收款	信保诚贤	39,000.00	1,950.00		
其他应收款	浙江锐驰	38,395.99	1,919.80		
其他应收款	天津信保源	27,855.30	1,392.77		
其他应收款	信保通兴	24,237.00	1,211.85		
其他应收款	长春瑞驰	23,800.00	1,190.00		
其他应收款	信保弘耀	22,597.30	1,129.87	1,910,000.00	95,500.00
其他应收款	郑州风神	20,000.00	1,000.00		
其他应收款	武汉瑞赐	19,800.00	990.00		
其他应收款	北京平筑	16,564.21	828.21		
其他应收款	邢台美智	16,242.46	812.12	33,913,542.46	1,695,677.12
其他应收款	深圳滨海	12,296.25	614.81		
其他应收款	台州和隆	11,500.00	575.00		
其他应收款	佛山凯悦	10,000.00	500.00		

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	重庆葆珺	9,778.54	488.93		
其他应收款	三亚中铁	8,750.00	437.50		
其他应收款	信保兴洲	6,477.00	323.85		
其他应收款	西藏轩隆	5,000.00	250.00		
其他应收款	信保弘康	4,817.19	240.86	4,490,000.00	224,500.00
其他应收款	信保佳兆	3,093.00	154.65		
其他应收款	珠海东粤	2,661.48	133.07		
其他应收款	山西德奥电梯	2,328.00	116.40		
其他应收款	西藏麒耀	1,936.24	96.81		
其他应收款	佛山信融	1,843.00	92.15		
其他应收款	佛山信通	1,443.00	72.15		
其他应收款	西藏昌赉	1,265.14	63.26		
其他应收款	佛山瑞凯盈	1,008.00	50.40		
其他应收款	嘉兴德源	962.00	48.10		
其他应收款	信保泰丞	958.00	47.90		
其他应收款	佛山粤保盈	953.18	47.66		
其他应收款	西藏丰尚	867.70	43.39		
其他应收款	佛山瑞凯明	851.00	42.55		
其他应收款	佛山粤保瑞	805.00	40.25		
其他应收款	嘉兴德悦	680.00	34.00		
其他应收款	西藏琥珀瑞	676.00	33.80		
其他应收款	南通喧玺	625.00	31.25	129,093,736.70	
其他应收款	信保诚赐	600.00	30.00		
其他应收款	西藏智发	580.00	29.00		
其他应收款	信保圆梦	487.50	24.38		
其他应收款	佛山瑞城	480.00	24.00		
其他应收款	西藏霖吉	430.00	21.50		
其他应收款	西藏裕昇	370.00	18.50		
其他应收款	佛山粤保嘉	305.10	15.26		
其他应收款	西藏雲达	267.70	13.39		
其他应收款	西藏政悦	238.28	11.91		
其他应收款	西藏兴莆	230.00	11.50		
其他应收款	西藏隆邦	112.64	5.63		
其他应收款	西藏昌恒	100.00	5.00		
其他应收款	重庆保南			759,718,000.00	
其他应收款	信保铭润			655,697,582.00	
其他应收款	顺德万嘉			468,968,514.73	

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	无锡晨业			405,664,001.33	
其他应收款	常州金科			394,656,705.00	
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	青岛达铭			253,052,994.94	
其他应收款	佛山信雅			230,597,385.31	
其他应收款	广州宏嘉			191,210,432.70	
其他应收款	大岭山实业			148,094,949.02	
其他应收款	泉州中住			130,410,596.06	
其他应收款	合肥新城创域			90,750,000.00	4,537,500.00
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
其他应收款	上海泓钧			58,583,341.74	2,929,167.09
其他应收款	信保建弘			56,091,538.04	2,804,576.90
其他应收款	北京知泰			53,834,403.30	2,691,720.17
其他应收款	广州璟晔			53,547,948.77	2,677,397.44
其他应收款	合锦嘉富			35,033,277.62	1,751,663.88
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	徐州玺辉			13,933,000.00	696,650.00
其他应收款	长春溪之谷			12,500,000.00	625,000.00
其他应收款	信保弘盛			3,600,000.00	180,000.00
其他应收款	信保鑫汇			2,461,365.28	123,068.26
其他应收款	招商珑原			2,187,766.93	109,388.35
其他应收款	北京茂丰			2,055,603.37	102,780.17
其他应收款	长春恒信			1,551,732.24	77,586.61
其他应收款	信保晨雅			50,000.00	2,500.00
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
应收账款	上海启贤	56,693,814.00	2,834,690.70		
应收账款	天津和晟	26,862,555.73	1,343,127.79		
应收账款	鑫和隆昌	26,453,240.35	1,322,662.02		
应收账款	中山祥盛	22,073,869.21	1,103,693.46	10,200,000.00	510,000.00
应收账款	杭州融欣	18,722,090.72	936,104.54	1,835,060.00	91,753.00
应收账款	上海暄熹	17,475,768.10	873,788.41		
应收账款	保利阳江	15,898,453.30	794,922.67	15,898,453.30	794,922.67
应收账款	东莞和瑞	15,640,000.00	782,000.00		

保利发展控股集团股份有限公司  
2018 年度  
财务报表附注

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	天津昆仑	12,968,263.65	648,413.18	21,851,819.15	1,092,590.96
应收账款	武汉清能	12,289,101.97	614,455.10	38,590,575.97	1,929,528.80
应收账款	江苏宁祥	11,335,808.48	566,790.42	12,324,559.97	616,228.00
应收账款	上海建衡	10,946,560.88	547,328.04	18,944,926.97	947,246.35
应收账款	莆田中辰	8,916,663.72	445,833.19		
应收账款	三亚不夜城	8,742,345.56	437,117.28		
应收账款	信保宁泰	4,947,762.40	247,388.12	17,699,126.31	884,956.32
应收账款	广州中耀	4,870,443.59	243,522.18	820,369.69	41,018.48
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	云南保晟	3,500,000.00	175,000.00		
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	3,391,612.50	169,580.63
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	莆田中乘	3,084,677.46	154,233.87	124,582.00	6,229.10
应收账款	莆田中澜	3,000,000.00	150,000.00		
应收账款	天津保创	2,817,216.19	140,860.81		
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	信保佳誉	2,123,587.86	106,179.39	1,414,683.73	70,734.19
应收账款	成都金泽鑫悦	2,069,100.00	103,455.00		
应收账款	广州越鸿	2,046,541.89	102,327.09	974,933.10	48,746.66
应收账款	长沙永峰	1,226,027.04	61,301.35	185,502.06	9,275.10
应收账款	西藏东冠	1,215,984.57	60,799.23		
应收账款	长春恒信	969,898.00	48,494.90	969,898.00	48,494.90
应收账款	西藏东腾	965,751.63	48,287.58	378,252.72	18,912.64
应收账款	郑州风神	791,824.60	39,591.23	5,400,000.00	270,000.00
应收账款	西藏拓越	689,800.02	34,490.00		
应收账款	西藏东鼎	657,534.35	32,876.72	407,534.30	20,376.72
应收账款	盛世鑫和	602,841.25	30,142.06		
应收账款	沈阳和悦	500,000.00	25,000.00		
应收账款	东莞和越	475,519.17	23,775.96		
应收账款	信保悦雅	467,537.12	23,376.86	139,108.83	6,955.44
应收账款	佛山瑞方	462,600.00	23,130.00		
应收账款	东莞和宏	422,875.00	21,143.75	8,949.60	447.48
应收账款	佛山正高	404,355.09	20,217.75		
应收账款	保利仁泰	378,700.00	18,935.00		

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	广州璟晔	297,177.51	14,858.88	1,013,547.92	50,677.40
应收账款	西藏悦雅	247,956.20	12,397.81		
应收账款	泉州中住	203,218.00	10,160.90		
应收账款	郴州乾嘉盛	173,945.07	8,697.25	906,469.65	45,323.48
应收账款	佛山信雅	170,000.00	8,500.00	461,913.00	23,095.65
应收账款	西藏麒耀	140,000.00	7,000.00		
应收账款	西藏碧誉	74,069.06	3,703.45		
应收账款	成都金蓉	73,492.02	3,674.60	728,000.00	36,400.00
应收账款	保投顾	69,504.00	3,475.20		
应收账款	信保宁建	60,107.76	3,005.39	535,107.72	26,755.39
应收账款	西藏爱家	49,457.49	2,472.87		
应收账款	湖南嘉宇	52,268.79	2,613.44		
应收账款	信保有限合伙	50,066.10	2,503.31	50,066.10	2,503.31
应收账款	西藏永泉	12,097.02	604.85	12,097.02	604.85
应收账款	佛山粤保嘉	5,506.86	275.34		
应收账款	西藏盛邦	2,500.00	125.00	2,500.00	125.00
应收账款	佛山百隆	2,012.60	100.63		
应收账款	福建中联盛			101,653,699.39	5,082,684.97
应收账款	上海泓钧			33,077,149.00	1,653,857.45
应收账款	信保中港			14,980,821.94	749,041.10
应收账款	杭州安泽			3,860,811.33	193,040.57
应收账款	广州宏轩			3,549,105.06	177,455.25
应收账款	杭州建申			1,710,600.00	85,530.00
应收账款	信保东利			1,698,460.37	84,923.02
应收账款	西藏宏耀			1,688,981.92	84,449.10
应收账款	广州信保东宏			800,000.03	40,000.00
应收账款	合锦嘉富			569,744.21	28,487.21
应收账款	武汉金研			485,641.36	24,282.07
应收账款	洛阳利业			428,423.63	21,421.18
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	襄阳风神			120,000.00	6,000.00
应收账款	信保淳雅			35,079.46	1,753.97
应收账款	信保凯隆			5,000.03	250.00
应收账款	西藏信轩达			2,826.06	141.30

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
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
预付账款	莆田中澜	73,477,668.75			
预付账款	保利国际生态	316,600.00			
预付账款	太原晋善	229,928.75			
预付账款	鑫和隆昌			7,253,591.00	
应收利息	保利财务	6,712,500.00			
应收股利	郴州乾嘉盛	132,175,479.64		153,788,000.00	
应收股利	长沙永峰	3,489,639.01		341,545,000.00	
应收股利	信保晨雅	991,747.37			
应收股利	南京学尚			203,872,100.00	
应收股利	武汉金研			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	芜湖长开	2,433,722,425.00	
其他应付款	北京昭泰	1,828,131,705.31	1,204,940,000.00
其他应付款	西藏双驰	1,216,861,212.00	
其他应付款	中山碧朗	1,121,951,257.78	710,500,000.00
其他应付款	青岛达铭	823,775,408.74	
其他应付款	广州中耀	775,082,628.04	
其他应付款	徐州合利	747,309,854.54	189,193,925.64
其他应付款	杭州信鸿	717,605,966.27	
其他应付款	广州越禾	667,000,000.00	
其他应付款	上海启贤	659,122,237.64	95,000,000.00
其他应付款	武汉清能	640,612,193.03	999,962,556.88
其他应付款	福州中鼎	635,414,373.88	554,595,394.64
其他应付款	佛山百隆	590,039,657.91	158,857,398.10
其他应付款	西藏力骏	563,188,575.76	
其他应付款	珠海恒铭	492,152,422.74	569,941,600.00
其他应付款	佛山源泰	481,637,723.46	511,065,017.46
其他应付款	资本珠海保悦	476,352,972.48	800,102,972.54
其他应付款	西藏永峻	476,293,410.55	800,103,460.55
其他应付款	合肥新城创域	462,000,000.00	
其他应付款	保利仁泰	456,852,821.32	490,471,810.93
其他应付款	北京茂丰	451,762,388.18	92,731,502.90

保利发展控股集团股份有限公司  
2018 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	保利集团	415,208,644.56	905,179,232.95
其他应付款	南京广阅	356,500,000.00	356,500,000.00
其他应付款	佛山粤保盈	352,236,315.75	
其他应付款	成都富通	324,706,303.33	316,655,095.88
其他应付款	东莞和瑞	314,556,572.41	
其他应付款	北京知泰	303,890,764.23	93,550,000.00
其他应付款	杭州建申	298,215,553.08	498,970,313.08
其他应付款	佛山茂兴	290,500,000.00	
其他应付款	成都金蓉	273,814,059.08	278,408,152.33
其他应付款	珠海弘璟	269,295,016.18	277,786,984.13
其他应付款	洛阳利业	245,000,000.00	244,998,854.17
其他应付款	信保通兴	240,066,197.51	229,087,808.63
其他应付款	徐州玺辉	219,545,230.69	
其他应付款	佛山万扬	214,208,366.23	214,208,366.23
其他应付款	珠海浩澜	205,300,000.00	
其他应付款	佛山粤保瑞	201,994,968.40	
其他应付款	佛山信雅	194,385,455.09	
其他应付款	西藏峥尚	190,541,123.94	320,041,123.94
其他应付款	三亚中铁	190,000,000.00	107,124,347.22
其他应付款	珠海润茂	186,530,340.16	
其他应付款	万盈嘉晟	181,640,149.95	208,815,536.38
其他应付款	郴州乾嘉盛	179,900,000.00	239,152,520.36
其他应付款	鑫盈嘉晟	176,155,913.37	196,362,856.19
其他应付款	南京学尚	174,887,249.69	346,782,130.98
其他应付款	佛山粤保嘉	172,569,623.90	
其他应付款	天津昆仑	159,477,863.19	232,337,710.72
其他应付款	珠海嘉禧	155,800,000.00	
其他应付款	珠海嘉悦	152,172,633.10	
其他应付款	大岭山实业	151,555,265.40	
其他应付款	句容万宏	149,858,836.00	
其他应付款	东莞和越	143,927,524.78	231,767,473.55
其他应付款	保利南方	139,312,441.15	88,604,842.66
其他应付款	嘉兴利安	134,657,600.00	
其他应付款	山西君晟	130,500,000.00	
其他应付款	紫薇花园	119,306,000.00	
其他应付款	保投顾	112,624,143.22	
其他应付款	青岛广瑞	110,394,636.13	
其他应付款	重庆保南	102,791,602.62	

保利发展控股集团股份有限公司  
2018 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	广州越鸿	100,000,000.00	75,148,839.57
其他应付款	佛山瑞城	91,406,266.00	167,314,606.00
其他应付款	广东信保建设	90,539,781.00	
其他应付款	天津利创	79,689,199.65	36,254,000.00
其他应付款	上海建衡	73,634,941.83	91,090,883.95
其他应付款	常州金科	72,139,910.97	
其他应付款	常熟建瀚	70,174,787.90	34,607,320.00
其他应付款	佛山瑞凯明	70,000,000.00	
其他应付款	莆田中辰	68,394,941.10	71,137,312.53
其他应付款	资本嘉兴泓平	67,328,800.00	176,060,000.00
其他应付款	保利南方投资	66,298,563.96	
其他应付款	珠海鼎宇	63,557,337.00	
其他应付款	莆田中乘	61,630,355.32	
其他应付款	张家港鼎馨	60,218,861.18	
其他应付款	邢台市美智	60,000,000.00	
其他应付款	广州璟晔	59,932,645.08	
其他应付款	东莞和宏	56,211,834.99	53,092,579.32
其他应付款	长兴新碧	56,192,583.73	
其他应付款	招商珑原	55,374,904.13	
其他应付款	广州宏嘉	54,647,233.54	
其他应付款	无锡晨业	53,886,730.81	
其他应付款	杭州建嘉	51,107,804.03	65,800,000.00
其他应付款	合锦嘉富	50,459,867.20	
其他应付款	佛山瑞方	50,000,000.00	
其他应付款	信保宁建	46,645,533.57	45,797,181.57
其他应付款	信保诚韬	42,950,899.80	42,950,899.80
其他应付款	长春恒信	42,907,896.88	
其他应付款	珠海坊泽	40,620,750.40	
其他应付款	珠海骐荣	39,838,212.65	11,770,000.00
其他应付款	顺德万嘉	38,886,769.23	
其他应付款	西藏永泉	38,239,216.01	6,967,561.53
其他应付款	合肥盛卓	38,000,000.00	
其他应付款	嘉兴泓塘	37,033,423.43	91,763,473.38
其他应付款	青岛广润	36,350,712.71	
其他应付款	泉州中住	31,125,612.32	
其他应付款	信保诚	30,664,897.29	
其他应付款	江苏宁祥	28,894,096.83	96,254,359.26
其他应付款	西藏东腾	27,952,438.90	56,504,182.97



保利发展控股集团股份有限公司  
2018 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	上海保运	26,919,277.80	33,169,277.80
其他应付款	南通暄玺	25,000,047.21	
其他应付款	沈阳溪岸	24,769,095.00	
其他应付款	信保铭润	24,299,608.15	
其他应付款	吉林融之汇	24,197,273.33	
其他应付款	长春溪之谷	22,500,000.00	
其他应付款	西藏爱家	22,452,685.45	
其他应付款	珠海保江	21,476,635.18	
其他应付款	大连金玺	20,000,000.00	
其他应付款	信保博雅	18,996,777.94	10,069,340.13
其他应付款	珠海旭广	18,000,000.00	
其他应付款	信保鸿雅	17,305,496.35	9,581,010.99
其他应付款	长春信保	16,103,400.00	16,103,400.01
其他应付款	珠海固融	14,001,034.27	
其他应付款	西藏璟禧	13,802,300.03	
其他应付款	北京平筑	13,509,273.45	
其他应付款	沧州保盛	11,875,173.96	
其他应付款	信保建弘	10,303,861.32	
其他应付款	信保诚贤	7,291,950.00	7,291,950.00
其他应付款	西藏雲达	6,383,252.35	842,040.64
其他应付款	保利国际生态	6,285,051.28	
其他应付款	西藏政悦	5,297,940.31	662,993.30
其他应付款	保利艺术教育	5,032,008.96	
其他应付款	重庆盛创鑫浩	4,887,717.60	4,887,717.60
其他应付款	佛山凯悦	4,678,739.65	154,222,328.75
其他应付款	信保瀚雅	3,938,748.12	3,948,748.12
其他应付款	佛山众享	2,747,160.00	
其他应付款	嘉兴稳投一号	2,572,809.00	
其他应付款	湖南嘉宇	2,500,017.61	
其他应付款	西藏盛兰	2,245,538.90	1,700,434.21
其他应付款	西藏乾顺	2,030,025.00	
其他应付款	资本珠海泓进	1,961,725.50	265,915,975.50
其他应付款	西藏隆邦	1,746,553.84	
其他应付款	西藏琥珀瑞	1,470,820.03	1,113,792.19
其他应付款	西藏兴甫	1,385,338.93	
其他应付款	嘉兴同达	1,333,161.10	
其他应付款	西藏信轩达	1,224,141.41	
其他应付款	西藏悦雅	1,209,120.00	1,314,000.00

保利发展控股集团股份有限公司  
2018 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	信保佳誉	1,012,442.71	1,011,937.71
其他应付款	保利影业	1,000,000.00	1,000,000.00
其他应付款	西藏南安	722,928.50	858,800.00
其他应付款	嘉兴德朗	678,226.00	678,226.00
其他应付款	西藏丰尚	574,065.00	
其他应付款	资本珠海泓枫	560,493.00	75,975,993.00
其他应付款	郑州风神	512,800.00	
其他应付款	太平投资	320,469.00	
其他应付款	广州保利影城	319,100.00	319,100.00
其他应付款	西藏昌贡	148,130.00	
其他应付款	保利资产	94,396.00	94,396.00
其他应付款	西藏裕昇	60,000.00	
其他应付款	西藏曼越	52,406.96	36,052,406.96
其他应付款	佛山晟鸿	48,800.00	
其他应付款	无锡融利	42,588.09	
其他应付款	西藏东霖泰	36,136.63	
其他应付款	资本珠海宝益	32,984.72	65,882,984.72
其他应付款	信保诚赐	31,898.00	
其他应付款	福建金座	23,838.43	
其他应付款	信保弘耀	18,596.96	
其他应付款	信保弘盛	12,860.82	
其他应付款	珠海和乐	4,375.50	
其他应付款	鑫和隆昌	4,015.17	
其他应付款	北京创世瑞新	3,477.50	
其他应付款	和信兴泰	2,660.00	
其他应付款	佛山晟鑫	1,900.00	
其他应付款	信保弘康	816.86	
其他应付款	信保葆华		796,702,549.40
其他应付款	杭州融欣		598,643,598.93
其他应付款	东莞万宏		430,718,836.00
其他应付款	杭州安泽		419,668,274.12
其他应付款	资本珠海利庆		373,033,000.00
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	福建中联盛		277,964,053.79
其他应付款	拉萨锐旭		265,468,513.65
其他应付款	北京屹泰		257,655,328.53
其他应付款	信保璟禧		189,964,500.00

保利发展控股集团股份有限公司  
2018 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	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	杭州金睦		147,000,000.00
其他应付款	西藏运昌		99,159,000.00
其他应付款	信保康盛文化		90,449,781.00
其他应付款	信保宁泰		68,284,081.92
其他应付款	保利阳江		56,457,452.31
其他应付款	拉萨东冠		50,923,686.00
其他应付款	信保瑞汇		42,030,240.00
其他应付款	信保诚天津		30,664,897.29
其他应付款	资本珠海保江		15,259,235.74
其他应付款	信保通德		14,824,756.21
其他应付款	信保通盈		14,824,756.21
其他应付款	佛山兴泰		4,280,656.64
其他应付款	信保思雅		3,846,395.14
其他应付款	保利横琴资本		277,792.37
其他应付款	武汉金砺		248,495.00
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
预收账款	上海启贤	52,310,805.29	
预收账款	鑫和隆昌	40,230,720.98	
预收账款	天津利创	32,899,634.92	
预收账款	杭州融欣	24,709,090.65	
预收账款	三亚不夜城	24,699,849.30	
预收账款	天津和晟	24,420,505.21	
预收账款	莆田中澜	18,576,206.81	
预收账款	重庆葆昌	18,406,147.62	
预收账款	北京知泰	11,418,181.81	
预收账款	天津保创	11,060,304.91	
预收账款	广州宏嘉	10,909,090.91	
预收账款	上海建衡	10,906,155.49	14,030,052.49
预收账款	江苏宁祥	10,002,978.91	
预收账款	台州保宸	9,607,730.91	
预收账款	杭州保欣	9,041,636.36	
预收账款	佛山源泰	8,584,913.32	
预收账款	佛山百隆	7,323,871.80	7,323,871.80
预收账款	郑州风神	5,488,955.94	
预收账款	洛阳都利	3,637,493.98	

保利发展控股集团股份有限公司  
2018 年度  
财务报表附注

往来项目	关联方	期末余额	期初余额
预收账款	云南保晟	3,181,818.18	
预收账款	莆田中乘	2,804,252.24	
预收账款	西藏鹏鼎	2,250,000.00	
预收账款	成都金蓉	2,184,637.05	
预收账款	信保东信	2,000,000.00	2,000,000.00
预收账款	北京屹泰	1,909,090.91	271,844.66
预收账款	佛山正高	1,482,525.32	
预收账款	上海暄熹	1,233,476.36	
预收账款	杭州建申	523,531.55	1,651,938.87
预收账款	佛山粤保盈	499,767.11	
预收账款	北京茂丰	469,090.91	
预收账款	沈阳和悦	454,545.45	
预收账款	西藏宏耀	428,937.52	
预收账款	信保圆梦	418,260.08	
预收账款	天津昆仑	380,993.45	
预收账款	西藏信保	365,383.50	
预收账款	西藏爱家	289,694.21	
预收账款	保利珠海	263,517.83	
预收账款	西藏乾顺	262,599.95	
预收账款	佛山瑞方	231,300.00	
预收账款	佛山信雅	173,370.80	
预收账款	信保悦雅	170,000.00	
预收账款	湖南嘉宇	103,679.24	
预收账款	西藏致梦	93,332.98	
预收账款	信保建弘	87,671.23	
预收账款	郴州乾嘉盛	76,604.91	
预收账款	保投顾	15,510.71	
预收账款	信保通德	12,451.95	
预收账款	信保通盈	12,451.95	
预收账款	西藏康顺	355.43	
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	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
应付账款	保投顾	99,241,348.97	
应付账款	西藏宏耀	38,554,243.00	

往来项目	关联方	期末余额	期初余额
应付账款	合富中国	5,629,533.53	
应付账款	保利国际生态	2,075,676.17	
应付账款	西藏爱家	797,870.86	
应付账款	重庆飞翔家	260,000.00	265,518.00
应付账款	深圳滨海	24,000.00	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
应付股利	保利南方	177,500,000.00	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	36,588,037 份
公司本期失效的各项权益工具总额	4,316,399.00 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 2018 年 12 月 31 日，本公司发行在外股份期权的行权价格 8.01 元，合同剩余期限 3.67 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	

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。

2018 年根据股东大会审议通过的公司 2017 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 4.00 元（含税），相应股票期权行权价格由 8.41 元调整为 8.01 元。

2018 年 9 月 1 日，公司 2018 年第 10 次临时董事会审议通过了《关于第二期股票期权激励计划第一个行权期行权相关事项的议案》，经审核公司及 617 名激励对象已满足第二期股票期权激励计划第一个行权期的行权条件，第一个行权期可行权

的激励对象为 617 名，对应的可行权股票期权数量为 3,888.2991 万份，行权价格为 8.01 元/股。

## (二) 以权益结算的股份支付情况

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	437,836,512.22
本期以权益结算的股份支付确认的费用总额	110,901,780.89

## 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 2018 年 12 月 31 日，本公司已签订合同（主要为土地和建安合同）但未付的约定资本项目支出共计人民币 8,948,875.58 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	7,775,036.83	5,666,326.91	2,108,709.92	1,513,670.90	282,718.06	312,320.96	-
建安工程合同	15,706,287.79	9,514,265.41	6,192,022.38	3,702,519.11	1,663,675.35	685,096.95	140,730.97
其他约定支出	1,380,160.19	732,016.91	648,143.28	512,283.13	93,537.73	34,828.29	7,494.13
合计	24,861,484.81	15,912,609.23	8,948,875.58	5,728,473.14	2,039,931.14	1,032,246.20	148,225.10

3、 本期无已签订的正在或准备履行的重大租赁合同及财务影响。

4、 本期无已签订的正在或准备履行的重大并购协议。

5、 本期无已签订的正在或准备履行的重大重组计划。

(二) 或有事项

1、本公司为子公司担保情况

被担保方	担保余额（万元）	担保期限		担保是否已经履行完毕
		担保起始日	担保到期日	
保利江西	9,475.00	2017/6/30	2020/6/27	尚未到期
	17,500.00	2018/3/8	2020/6/27	尚未到期
江西金通泰	40,000.00	2018/3/13	2020/3/12	尚未到期
	20,000.00	2018/3/23	2021/3/22	尚未到期
	10,000.00	2018/7/10	2021/3/22	尚未到期
	10,000.00	2018/8/9	2021/3/22	尚未到期
	20,500.00	2018/5/24	2021/3/22	尚未到期
	10,000.00	2018/8/14	2021/3/22	尚未到期
	9,000.00	2018/9/21	2021/3/22	尚未到期
	600.00	2018/9/21	2019/6/21	尚未到期
大连锦恒	8,600.00	2018/9/21	2019/12/21	尚未到期
	22,800.00	2018/9/21	2020/12/20	尚未到期
	4,000.00	2018/1/30	2021/1/29	尚未到期
MILLENNIUM 048 SERVICE PTY LTD ATF MILLENNIUM 048 SERVICE PTY LTD UNIT TRUST	21,712.50	2016/8/30	2020/8/29	尚未到期
广州正林	13,974.00	2016/8/3	2019/7/31	尚未到期
	11,202.15	2016/8/5	2019/8/4	尚未到期
广州如茂	10,194.90	2016/3/25	2019/3/29	尚未到期
	15,300.00	2016/3/22	2019/3/21	尚未到期
广州从化	26,800.00	2016/11/7	2019/11/6	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	
	50,000.00	2016/12/13	2019/12/12	尚未到期
	14,000.00	2018/4/13	2021/4/12	尚未到期
广州保鑫	17,700.00	2016/11/7	2019/11/6	尚未到期
	4,000.00	2018/4/25	2021/4/25	尚未到期
	18,000.00	2018/4/27	2021/4/27	尚未到期
广州萝城	6,500.00	2016/11/18	2019/11/17	尚未到期
	25,000.00	2016/11/24	2019/11/23	尚未到期
	16,000.00	2017/3/14	2020/3/13	尚未到期
	28,000.00	2017/3/23	2020/3/22	尚未到期
	4,500.00	2017/3/30	2020/3/30	尚未到期
广州保辉	39,000.00	2016/11/7	2019/11/7	尚未到期
	13,090.00	2016/12/30	2019/12/29	尚未到期
	25,000.00	2017/3/10	2019/11/7	尚未到期
广州新谭	150,000.00	2018/1/19	2019/2/19	尚未到期
	62,500.00	2018/1/26	2023/1/25	尚未到期
	2,500.00	2018/7/6	2023/1/25	尚未到期
	15,000.00	2018/9/3	2023/1/25	尚未到期
	129,940.00	2018/1/31	2023/1/31	尚未到期
	10,000.00	2018/10/30	2023/1/31	尚未到期
	20,000.00	2018/11/9	2023/1/31	尚未到期
	64,750.00	2018/2/5	2023/2/5	尚未到期
	14,250.00	2018/4/25	2023/4/25	尚未到期
	4,750.00	2018/5/31	2023/5/31	尚未到期



被担保方	担保余额（万元）	担保期限		担保是否已经履行完毕
		担保起始日	担保到期日	
	15,000.00	2018/6/13	2021/6/12	尚未到期
	7,000.00	2018/12/26	2021/6/12	尚未到期
	12,000.00	2018/7/30	2023/7/30	尚未到期
	100,000.00	2018/8/28	2021/8/27	尚未到期
	55,000.00	2018/9/11	2023/9/11	尚未到期
	100,000.00	2018/12/14	2020/12/14	尚未到期
	25,000.00	2017/8/2	2022/8/1	尚未到期
	24,000.00	2017/8/8	2020/8/7	尚未到期
	9,990.00	2017/8/10	2020/8/10	尚未到期
物产美通	64,720.00	2017/9/8	2020/8/10	尚未到期
	70,000.00	2018/2/1	2020/8/10	尚未到期
	59,800.00	2017/9/20	2020/8/7	尚未到期
	14,000.00	2017/10/31	2020/10/30	尚未到期
广州保昊	14,000.00	2017/11/17	2020/11/17	尚未到期
	5,666.67	2017/11/30	2020/11/29	尚未到期
	20,000.00	2018/1/1	2020/11/29	尚未到期
	35,000.00	2018/1/5	2020/11/29	尚未到期
广州埔域	4,990.00	2018/1/5	2021/1/4	尚未到期
	30,000.00	2018/6/15	2021/6/14	尚未到期
	60,000.00	2018/11/30	2021/1/4	尚未到期
广州邦杰	37,500.00	2016/3/31	2019/3/23	尚未到期
	12,000.00	2018/4/26	2021/4/25	尚未到期
广州思泰	5,000.00	2018/7/26	2021/7/25	尚未到期

保利发展控股集团股份有限公司  
2018 年度  
财务报表附注

被担保方	担保余额（万元）	担保期限		担保是否已经履行完毕
		担保起始日	担保到期日	
	30,000.00	2018/12/12	2021/7/25	尚未到期
	22,000.00	2018/12/18	2021/4/25	尚未到期
广州悦腾	13,000.00	2018/8/3	2021/8/2	尚未到期
	40,900.00	2018/7/5	2021/7/4	尚未到期
广州保越	49,000.00	2018/8/31	2021/8/30	尚未到期
	50,000.00	2018/12/21	2021/12/20	尚未到期
	64,900.00	2018/7/24	2021/7/23	尚未到期
广州保嘉	25,000.00	2018/9/10	2021/8/29	尚未到期
	15,000.00	2018/9/30	2021/9/29	尚未到期
	15,000.00	2018/12/18	2021/12/12	尚未到期
广州保宏	20,000.00	2018/10/30	2021/10/30	尚未到期
	25,000.00	2018/12/10	2021/11/26	尚未到期
	15,000.00	2018/12/10	2021/12/10	尚未到期
广州保泰	103,000.00	2018/7/30	2023/7/29	尚未到期
广东保利	100,000.00	2018/2/1	2023/2/1	尚未到期
	155,000.00	2018/8/22	2023/8/21	尚未到期
重庆葆成	27,000.00	2017/6/30	2020/6/29	尚未到期
	6,000.00	2017/6/12	2020/6/11	尚未到期
重庆葆盛	20,000.00	2017/10/17	2020/10/17	尚未到期
	6,270.00	2017/12/15	2020/12/14	尚未到期
	15,000.00	2018/2/11	2021/1/31	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

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	
	69,000.00	2018/6/1	2021/5/30	尚未到期
	14,000.00	2016/6/6	2019/6/5	尚未到期
	14,000.00	2016/12/15	2019/12/14	尚未到期
重庆葆方	19,820.00	2017/1/16	2019/12/31	尚未到期
	13,332.00	2017/3/22	2020/3/21	尚未到期
	4,680.00	2018/6/29	2021/6/28	尚未到期
	31,750.00	2017/4/1	2020/3/20	尚未到期
	5,370.00	2017/5/18	2020/5/17	尚未到期
	31,480.00	2017/5/12	2020/5/11	尚未到期
	9,780.00	2017/7/25	2020/7/24	尚未到期
	39,000.00	2018/3/15	2021/3/14	尚未到期
	16,000.00	2018/4/2	2021/4/1	尚未到期
	9,000.00	2018/7/31	2021/7/30	尚未到期
保利重庆	2,900.00	2018/9/21	2021/9/20	尚未到期
	9,835.00	2018/9/21	2021/9/20	尚未到期
	15,000.00	2018/11/30	2021/11/29	尚未到期
	6,250.00	2018/8/27	2021/8/26	尚未到期
	38,995.00	2018/8/27	2021/8/26	尚未到期
	1,000.00	2018/10/31	2020/10/30	尚未到期
	29,000.00	2018/10/31	2020/10/30	尚未到期
重庆绿城致臻	40,000.00	2018/2/1	2021/1/31	尚未到期
	50.00	2017/10/15	2019/4/15	尚未到期
上海建锦	50.00	2017/10/15	2019/10/15	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	
	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
	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	2024/10/15	尚未到期
	50.00	2017/10/15	2025/4/15	尚未到期
	149,250.00	2017/10/15	2025/10/15	尚未到期
	500.00	2018/1/8	2019/6/21	尚未到期
	1,250.00	2018/1/8	2019/7/1	尚未到期
	1,750.00	2018/1/8	2019/12/21	尚未到期
	1,750.00	2018/1/8	2020/6/21	尚未到期
	1,750.00	2018/1/8	2020/12/21	尚未到期
	1,750.00	2018/1/8	2021/6/21	尚未到期
	1,750.00	2018/1/8	2021/12/21	尚未到期
	1,750.00	2018/1/8	2022/6/21	尚未到期
	1,750.00	2018/1/8	2022/12/21	尚未到期
	6,000.00	2018/1/8	2023/6/21	尚未到期
	14,000.00	2018/1/22	2023/6/21	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	
	7,500.00	2018/1/29	2023/6/21	尚未到期
	27,500.00	2018/1/29	2023/12/21	尚未到期
	16,000.00	2018/1/29	2024/6/21	尚未到期
	23,000.00	2018/2/13	2024/6/21	尚未到期
	26,000.00	2018/2/26	2024/6/21	尚未到期
	2,000.00	2018/2/26	2024/12/25	尚未到期
	5,000.00	2018/2/28	2024/12/25	尚未到期
	19,000.00	2018/4/3	2024/12/25	尚未到期
	4,000.00	2018/4/27	2024/12/25	尚未到期
	35,000.00	2018/5/2	2024/12/25	尚未到期
	720.00	2018/1/2	2019/5/29	尚未到期
	1,080.00	2018/1/2	2019/7/1	尚未到期
	1,800.00	2018/1/2	2019/11/29	尚未到期
	1,800.00	2018/1/2	2020/5/29	尚未到期
	1,800.00	2018/1/2	2020/11/29	尚未到期
	1,980.00	2018/1/2	2021/5/29	尚未到期
	1,980.00	2018/1/2	2021/11/29	尚未到期
	1,980.00	2018/1/2	2022/5/29	尚未到期
	1,980.00	2018/1/2	2022/11/29	尚未到期
	18,000.00	2018/1/2	2023/5/29	尚未到期
	18,000.00	2018/1/2	2023/11/29	尚未到期
	72,000.00	2018/1/2	2024/5/29	尚未到期
	55,440.00	2018/1/2	2024/12/27	尚未到期

被担保方	担保余额（万元）	担保期限		担保是否已经履行完毕
		担保起始日	担保到期日	
	16,300.00	2018/1/5	2020/7/5	尚未到期
	16,300.00	2018/1/5	2021/1/5	尚未到期
	16,300.00	2018/1/5	2021/7/5	尚未到期
	16,300.00	2018/1/5	2022/1/5	尚未到期
	16,300.00	2018/1/5	2022/7/5	尚未到期
	16,300.00	2018/1/5	2023/1/5	尚未到期
	16,300.00	2018/1/5	2023/7/5	尚未到期
	16,300.00	2018/1/5	2024/1/5	尚未到期
	16,000.00	2018/1/5	2024/7/5	尚未到期
	300.00	2018/6/5	2024/7/5	尚未到期
	16,300.00	2018/6/5	2025/1/5	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
	3,500.00	2017/11/13	2019/7/1	尚未到期
	4,250.00	2017/11/13	2019/11/12	尚未到期
	5,500.00	2017/11/13	2020/5/12	尚未到期
	16,767.50	2017/11/13	2020/11/12	尚未到期
	9,650.00	2017/11/13	2020/6/12	尚未到期
	250.00	2017/11/13	2019/7/12	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

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	
	400.00	2012/12/26	2020/4/10	尚未到期
	400.00	2012/12/26	2020/10/10	尚未到期
	400.00	2012/12/26	2021/4/10	尚未到期
	300.00	2012/12/26	2021/10/10	尚未到期
	100.00	2013/4/12	2021/10/10	尚未到期
	400.00	2013/4/12	2022/4/10	尚未到期
	400.00	2013/4/12	2022/10/10	尚未到期
	995.00	2013/4/12	2023/4/10	尚未到期
	5.00	2014/12/5	2023/10/10	尚未到期
	500.00	2014/12/5	2024/4/10	尚未到期
	500.00	2014/12/5	2024/10/10	尚未到期
	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
	70,000.00	2014/7/16	2019/7/16	尚未到期
上海建颖	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
上海暄颐	1,000.00	2018/3/9	2019/7/1	尚未到期
	1,000.00	2018/3/9	2020/1/10	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	
	8,000.00	2018/3/9	2020/7/1	尚未到期
	20,000.00	2018/3/9	2021/3/6	尚未到期
	100.00	2018/3/9	2019/1/29	尚未到期
	100.00	2018/3/9	2019/7/29	尚未到期
	100.00	2018/3/9	2020/1/29	尚未到期
	100.00	2018/3/9	2020/7/29	尚未到期
	39,500.00	2018/3/9	2021/1/29	尚未到期
	267.00	2018/3/9	2019/3/7	尚未到期
	267.00	2018/3/9	2019/9/7	尚未到期
	267.00	2018/3/9	2020/3/7	尚未到期
	267.00	2018/3/9	2020/9/7	尚未到期
	6,665.00	2018/3/9	2021/3/7	尚未到期
	1,000.00	2018/2/28	2019/7/1	尚未到期
	1,000.00	2018/2/28	2019/12/30	尚未到期
	1,000.00	2018/2/28	2020/6/30	尚未到期
	5,000.00	2018/2/6	2019/8/5	尚未到期
	5,000.00	2018/2/6	2020/2/5	尚未到期
	5,000.00	2018/2/6	2020/8/5	尚未到期
	5,000.00	2018/2/6	2021/2/5	尚未到期
	100.00	2018/12/14	2019/6/21	尚未到期
	1,900.00	2018/12/14	2019/12/21	尚未到期
	500.00	2018/12/14	2020/6/21	尚未到期
	3,500.00	2018/12/14	2020/12/21	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	2018/12/14	2021/6/21	尚未到期
	2,000.00	2018/12/14	2021/12/10	尚未到期
	2,500.00	2018/11/30	2020/5/29	尚未到期
	2,500.00	2018/11/30	2020/11/29	尚未到期
	2,500.00	2018/11/30	2021/5/29	尚未到期
	2,500.00	2018/11/30	2021/11/29	尚未到期
	300.00	2018/7/31	2019/1/30	尚未到期
	300.00	2018/7/31	2019/7/30	尚未到期
	5,300.00	2018/7/31	2020/1/30	尚未到期
	5,300.00	2018/7/31	2020/7/30	尚未到期
	5,600.00	2018/7/31	2021/1/30	尚未到期
	10,710.00	2018/7/31	2021/7/30	尚未到期
张家港建鑫	2,300.00	2018/7/31	2019/6/21	尚未到期
	4,545.00	2018/7/31	2019/12/21	尚未到期
	2,800.00	2018/7/31	2020/6/21	尚未到期
	4,745.00	2018/7/31	2020/12/21	尚未到期
	2,000.00	2018/7/31	2021/6/21	尚未到期
	2,200.00	2018/7/31	2021/12/21	尚未到期
	1,150.00	2018/7/4	2019/7/3	尚未到期
	1,400.00	2018/7/4	2019/12/21	尚未到期
上海建齐	1,150.00	2018/7/4	2020/7/3	尚未到期
	2,200.00	2018/7/4	2020/12/21	尚未到期
	60,950.00	2018/7/4	2021/7/3	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	
	250.00	2018/7/4	2019/1/3	尚未到期
	250.00	2018/7/4	2020/1/3	尚未到期
	250.00	2018/7/4	2021/1/3	尚未到期
	38,000.00	2017/8/29	2020/8/29	尚未到期
	10,000.00	2018/4/4	2020/8/29	尚未到期
	24,000.00	2018/8/21	2020/8/29	尚未到期
	5,000.00	2018/9/18	2020/8/29	尚未到期
	5,000.00	2018/9/20	2020/8/29	尚未到期
	5,000.00	2018/9/20	2020/8/29	尚未到期
	5,000.00	2018/9/25	2020/8/29	尚未到期
	2,000.00	2018/9/26	2020/8/29	尚未到期
	2,000.00	2018/9/26	2020/8/29	尚未到期
	1,000.00	2018/9/26	2020/8/29	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
	5,600.00	2017/9/15	2020/4/20	尚未到期
	37,000.00	2017/5/24	2019/5/24	尚未到期
	1,000.00	2017/3/30	2020/3/29	尚未到期
	6,000.00	2017/8/25	2020/3/29	尚未到期
	23,000.00	2017/4/1	2020/3/29	尚未到期
	1,000.00	2016/11/7	2019/5/7	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	
	25,000.00	2016/11/7	2019/11/7	尚未到期
	10,200.00	2018/3/12	2020/10/9	尚未到期
	3,400.00	2018/4/16	2020/10/9	尚未到期
	3,400.00	2018/5/9	2020/10/9	尚未到期
合肥和桂	2,720.00	2018/6/19	2020/10/9	尚未到期
	1,700.00	2018/4/4	2020/10/9	尚未到期
	5,100.00	2018/5/31	2020/10/9	尚未到期
	6,800.00	2017/10/9	2020/10/9	尚未到期
	10,000.00	2018/4/4	2021/2/2	尚未到期
	20,000.00	2018/4/9	2021/2/2	尚未到期
合肥和淮	26,000.00	2018/5/8	2021/2/2	尚未到期
	13,000.00	2018/5/16	2021/2/2	尚未到期
	800.00	2018/12/4	2021/2/2	尚未到期
	3,570.00	2018/1/3	2021/1/3	尚未到期
	4,590.00	2018/7/31	2021/1/3	尚未到期
芜湖保信	18,813.90	2018/7/31	2021/7/30	尚未到期
	5,100.00	2018/10/19	2021/7/30	尚未到期
	18,000.00	2018/3/26	2021/3/25	尚未到期
	2,000.00	2018/8/22	2021/3/25	尚未到期
芜湖保利	1,500.00	2018/7/31	2021/3/25	尚未到期
	8,500.00	2018/9/18	2021/3/25	尚未到期
	1,500.00	2018/8/10	2021/3/25	尚未到期
	8,000.00	2018/7/31	2020/7/31	尚未到期

被担保方	担保余额（万元）	担保期限		担保是否已经履行完毕
		担保起始日	担保到期日	
	1,000.00	2018/11/2	2019/1/31	尚未到期
	1,000.00	2018/11/2	2019/7/31	尚未到期
	1,000.00	2018/11/2	2020/1/31	尚未到期
	9,000.00	2018/11/2	2020/7/31	尚未到期
	8,400.00	2016/11/14	2021/9/26	尚未到期
	16,800.00	2016/12/15	2021/9/26	尚未到期
	26,500.00	2017/1/9	2021/9/26	尚未到期
保利成都实业	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
	5,000.00	2018/7/4	2020/7/3	尚未到期
德阳地产	35,000.00	2016/6/22	2021/6/21	尚未到期
保利堂悦	37,000.00	2017/2/23	2019/2/22	尚未到期
	8,000.00	2017/6/30	2020/6/30	尚未到期
	5,000.00	2018/7/4	2020/7/3	尚未到期
成都保鑫	5,000.00	2018/8/27	2020/7/3	尚未到期
	5,000.00	2018/10/29	2020/7/3	尚未到期
	15,000.00	2018/12/21	2020/7/3	尚未到期
	30,000.00	2018/8/10	2021/8/10	尚未到期
成都保利兴北	8,200.00	2017/7/28	2020/7/28	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	
	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
	4,000.00	2018/1/12	2020/7/28	尚未到期
	4,000.00	2018/4/28	2020/7/28	尚未到期
遂宁保信	15,000.00	2017/6/20	2020/6/20	尚未到期
	15,000.00	2018/1/12	2020/6/20	尚未到期
成都保新	10,000.00	2017/5/17	2020/5/16	尚未到期
	5,000.00	2017/6/2	2020/5/16	尚未到期
林芝保利	11,280.00	2015/3/31	2022/3/30	尚未到期
	14,250.00	2015/3/31	2023/12/15	尚未到期
	750.00	2015/6/29	2023/12/15	尚未到期
成都保都	1,999.00	2018/9/17	2021/9/17	尚未到期
成都天新	5,000.00	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	30,000.00	2016/11/7	2019/8/22	尚未到期
	30,000.00	2016/12/13	2019/8/22	尚未到期
	7,000.00	2016/12/15	2019/8/22	尚未到期
成都永兴	10,000.00	2016/8/23	2019/8/22	尚未到期
	20,000.00	2016/12/13	2019/8/22	尚未到期
	9,000.00	2016/12/15	2019/8/22	尚未到期
	6,000.00	2017/1/9	2019/8/22	尚未到期
四川金仁	30,000.00	2018/1/15	2021/1/11	尚未到期

被担保方	担保余额（万元）	担保期限		担保是否已经履行完毕
		担保起始日	担保到期日	
	15,000.00	2018/3/6	2021/1/11	尚未到期
	10,000.00	2018/1/29	2021/1/29	尚未到期
	5,000.00	2018/3/13	2021/1/29	尚未到期
	29,500.00	2018/5/31	2021/5/30	尚未到期
	10,000.00	2018/1/19	2021/1/19	尚未到期
	20,000.00	2018/2/27	2021/1/19	尚未到期
	20,000.00	2018/3/19	2021/1/19	尚未到期
	30,000.00	2018/4/13	2021/4/7	尚未到期
成都天悦	20,000.00	2018/5/10	2021/4/7	尚未到期
	10,000.00	2018/5/25	2021/4/7	尚未到期
	25,000.00	2018/7/2	2021/4/7	尚未到期
	20,000.00	2018/7/2	2021/1/19	尚未到期
	20,000.00	2018/7/19	2021/1/19	尚未到期
	10,000.00	2018/4/18	2021/4/17	尚未到期
成都航逸	25,000.00	2018/5/4	2021/4/17	尚未到期
	15,000.00	2018/5/28	2021/4/17	尚未到期
	15,000.00	2018/5/31	2021/5/2	尚未到期
	45,000.00	2018/6/29	2021/5/2	尚未到期
成都锐鑫	10,000.00	2018/8/22	2021/4/7	尚未到期
保利甘肃	21,600.00	2017/6/29	2020/6/28	尚未到期
	10,000.00	2018/1/30	2020/12/30	尚未到期
兰州天坤	27,000.00	2017/4/14	2022/4/13	尚未到期
	7,000.00	2017/5/27	2022/5/26	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	
	5,000.00	2017/6/9	2022/6/8	尚未到期
天水堃顺	30,000.00	2018/10/29	2021/10/28	尚未到期
郑州煜盛	39,400.00	2018/2/7	2021/2/6	尚未到期
	400.00	2018/2/7	2019/12/20	尚未到期
	10,000.00	2018/2/12	2021/2/6	尚未到期
郑州永和	15,533.75	2017/11/20	2020/11/20	尚未到期
郑州亨业	68,000.00	2017/8/24	2020/8/18	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
	15,000.00	2018/1/25	2020/8/18	尚未到期
	8,000.00	2018/7/30	2020/8/18	尚未到期
洛阳和园	20,000.00	2018/7/11	2021/7/10	尚未到期
	10,000.00	2018/7/31	2021/7/25	尚未到期
	5,000.00	2018/9/7	2021/9/5	尚未到期
	5,000.00	2018/10/12	2021/10/10	尚未到期
	5,000.00	2018/12/12	2021/12/11	尚未到期
许昌隆悦	30,000.00	2018/9/20	2021/9/20	尚未到期
	18,900.00	2018/11/28	2021/9/20	尚未到期
丽景沧州	20,000.00	2018/10/23	2021/10/22	尚未到期
河北联创	20,000.00	2018/7/31	2019/1/4	尚未到期
衡水保衡	5,000.00	2018/2/6	2019/6/21	尚未到期
	5,000.00	2018/2/6	2019/12/21	尚未到期
	5,000.00	2018/2/6	2020/6/21	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	
	15,000.00	2018/2/6	2021/2/5	尚未到期
	3,000.00	2018/3/2	2019/1/21	尚未到期
	3,000.00	2018/3/2	2019/7/21	尚未到期
	3,000.00	2018/3/2	2020/1/21	尚未到期
	700.00	2018/3/2	2020/7/21	尚未到期
	2,300.00	2018/3/19	2020/7/21	尚未到期
	7,700.00	2018/3/19	2021/1/21	尚未到期
	10,000.00	2018/4/17	2021/1/21	尚未到期
	5,000.00	2018/11/26	2021/10/19	尚未到期
邯郸筑善	15,000.00	2018/11/27	2021/9/20	尚未到期
	27,490.00	2017/1/5	2020/12/29	尚未到期
长沙天骄	15,500.00	2017/6/15	2020/6/15	尚未到期
	38,000.00	2017/11/29	2019/11/29	尚未到期
常德保利	33,000.00	2016/12/16	2019/12/16	尚未到期
湖南新滨湖	20,000.00	2018/6/21	2021/6/20	尚未到期
益阳湘龙	10,000.00	2018/7/26	2021/1/25	尚未到期
	20,000.00	2018/10/23	2021/10/22	尚未到期
湖南利沙	30,000.00	2018/12/10	2021/12/10	尚未到期
	30,000.00	2018/4/20	2019/11/20	尚未到期
陕西永兴	29,000.00	2017/11/27	2019/11/27	尚未到期
	80,000.00	2017/10/17	2020/10/16	尚未到期
陕西尚润	42,048.00	2017/11/10	2020/11/9	尚未到期
	108,000.00	2018/1/19	2021/1/18	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	
	30,000.00	2018/11/22	2020/11/22	尚未到期
	37,000.00	2017/11/14	2020/11/13	尚未到期
	20,000.00	2018/1/2	2020/11/13	尚未到期
	30,228.00	2016/7/27	2021/7/17	尚未到期
	1,000.00	2018/1/9	2021/7/17	尚未到期
广州电商港	3,000.00	2018/2/2	2021/7/17	尚未到期
	272.00	2018/2/5	2021/7/17	尚未到期
	2,850.00	2018/1/25	2022/12/6	尚未到期
海口丽晶	8,550.00	2017/1/19	2027/1/19	尚未到期
	5,000.00	2015/12/30	2025/12/29	尚未到期
广州富利	8,000.00	2016/3/3	2026/3/2	尚未到期
保利北京（通州）	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	60,000.00	2017/6/29	2022/6/28	尚未到期
北京利通	140,000.00	2017/6/29	2022/6/28	尚未到期
	38,000.00	2017/11/27	2019/11/27	尚未到期
	29,600.00	2017/3/1	2020/2/29	尚未到期
	100.00	2017/3/1	2019/2/21	尚未到期
厦门中璟	14,800.00	2017/12/15	2020/12/14	尚未到期
	19,600.00	2018/1/2	2021/1/1	尚未到期
	9,900.00	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

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	
	20,000.00	2017/7/7	2019/10/17	尚未到期
	30,000.00	2018/1/10	2021/1/9	尚未到期
	15,000.00	2018/1/24	2021/1/9	尚未到期
	25,000.00	2018/2/5	2021/1/9	尚未到期
	17,000.00	2017/6/2	2020/5/29	尚未到期
	3,000.00	2017/6/13	2020/5/29	尚未到期
	50,000.00	2018/1/1	2021/1/1	尚未到期
	15,000.00	2018/1/3	2021/1/1	尚未到期
	10,000.00	2018/1/5	2021/1/1	尚未到期
	14,899.00	2017/12/8	2020/12/7	尚未到期
	5,000.00	2018/4/11	2020/12/7	尚未到期
	59,500.00	2016/12/15	2019/12/13	尚未到期
	19,500.00	2017/2/28	2019/12/13	尚未到期
福州中悦	100.00	2016/12/15	2019/6/19	尚未到期
	100.00	2017/2/28	2019/6/19	尚未到期
	100.00	2018/3/30	2019/6/19	尚未到期
	29,700.00	2018/3/30	2019/12/15	尚未到期
	9,200.00	2016/12/20	2019/12/19	尚未到期
	10,000.00	2016/12/21	2019/12/20	尚未到期
泉州中泽	20,000.00	2017/1/5	2019/12/20	尚未到期
	20,000.00	2017/1/6	2019/12/20	尚未到期
	45,000.00	2017/6/19	2020/6/19	尚未到期
	300.00	2017/10/13	2020/10/13	尚未到期

被担保方	担保余额（万元）	担保期限		担保是否已经履行完毕
		担保起始日	担保到期日	
	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
	23,700.00	2018/1/8	2020/10/13	尚未到期
	26,300.00	2018/1/9	2020/10/13	尚未到期
	9,500.00	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
	21,400.00	2018/1/2	2020/10/27	尚未到期
	35,900.00	2018/1/5	2020/10/27	尚未到期
漳州中和	20,000.00	2018/7/24	2021/7/24	尚未到期
	19,400.00	2018/8/27	2021/8/20	尚未到期
	100.00	2018/8/27	2019/8/20	尚未到期
	19,000.00	2018/8/30	2021/8/29	尚未到期
厦门中饶	500.00	2018/8/30	2019/6/21	尚未到期
	500.00	2018/8/30	2019/12/21	尚未到期
	10,000.00	2018/8/31	2021/8/27	尚未到期
	20,000.00	2018/9/4	2021/8/27	尚未到期
福州中隆泰	20,000.00	2018/12/17	2021/11/16	尚未到期
	10,000.00	2018/1/11	2020/9/27	尚未到期
海口筑华	10,000.00	2018/1/31	2020/9/27	尚未到期
	15,000.00	2018/2/9	2020/9/27	尚未到期
	5,000.00	2018/3/23	2020/9/27	尚未到期

被担保方	担保余额（万元）	担保期限		担保是否已经履行完毕
		担保起始日	担保到期日	
	5,000.00	2018/5/31	2020/9/27	尚未到期
	650.00	2018/6/20	2020/9/27	尚未到期
	370.00	2018/6/21	2020/9/27	尚未到期
	460.00	2018/6/27	2020/9/27	尚未到期
	40,000.00	2018/3/30	2023/3/30	尚未到期
	15,000.00	2018/11/29	2023/3/30	尚未到期
	9,749.00	2018/4/20	2022/4/20	尚未到期
	5,000.00	2018/5/4	2022/4/20	尚未到期
	5,000.00	2018/5/21	2022/4/20	尚未到期
三亚广兴	6,000.00	2018/6/19	2022/4/20	尚未到期
	4,000.00	2018/6/29	2022/4/20	尚未到期
	12,800.00	2018/8/8	2021/8/8	尚未到期
	6,000.00	2018/8/29	2021/8/8	尚未到期
	2,000.00	2018/11/13	2021/8/8	尚未到期
	9,000.00	2015/3/30	2020/3/30	尚未到期
	12,035.02	2017/3/21	2024/3/21	尚未到期
	30,000.00	2017/10/13	2027/10/13	尚未到期
保利三亚	3,000.00	2017/11/30	2027/10/13	尚未到期
	3,000.00	2018/1/11	2027/10/13	尚未到期
	3,000.00	2018/3/30	2027/10/13	尚未到期
	1,000.00	2018/8/22	2027/10/13	尚未到期
	5,000.00	2016/1/22	2025/7/16	尚未到期
三亚论坛	5,000.00	2016/7/6	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	
	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
	15,000.00	2018/5/18	2023/5/18	尚未到期
海口保利	6,000.00	2018/7/24	2023/5/18	尚未到期
	6,000.00	2018/9/30	2023/5/18	尚未到期
	14,400.00	2016/12/8	2019/11/3	尚未到期
	6,000.00	2017/5/2	2019/4/26	尚未到期
	4,000.00	2013/11/7	2019/5/6	尚未到期
	46,700.00	2013/11/7	2025/11/6	尚未到期
华南实业	5,300.00	2014/1/28	2025/11/6	尚未到期
	50,000.00	2018/3/28	2022/3/27	尚未到期
	35,000.00	2018/4/10	2022/3/27	尚未到期
	8,500.00	2018/4/20	2030/4/19	尚未到期
	29,200.00	2018/4/25	2030/4/19	尚未到期
	59,800.00	2018/4/26	2030/4/19	尚未到期
保利海陵岛	25,000.00	2014/3/5	2022/3/5	尚未到期
	100.00	2015/5/5	2019/6/20	尚未到期
	30,100.00	2015/5/5	2020/5/4	尚未到期
保利湛江	1,000.00	2016/9/5	2019/3/5	尚未到期
	10,000.00	2016/9/5	2019/9/5	尚未到期
	10,000.00	2016/11/30	2019/9/4	尚未到期

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	
	6,500.00	2017/1/6	2019/9/4	尚未到期
	20,000.00	2018/9/18	2020/6/28	尚未到期
	34,000.00	2016/10/21	2019/10/20	尚未到期
	4,170.00	2018/3/2	2019/10/20	尚未到期
	6,000.00	2018/4/2	2019/10/20	尚未到期
	500.00	2017/4/21	2020/4/14	尚未到期
佛山保利	10,000.00	2017/4/25	2020/4/20	尚未到期
	14,000.00	2017/4/26	2020/4/20	尚未到期
	10,000.00	2017/4/27	2020/4/20	尚未到期
	4,000.00	2017/4/28	2020/4/20	尚未到期
	12,000.00	2017/8/18	2020/8/9	尚未到期
保利韶关	31,900.00	2017/3/7	2020/3/6	尚未到期
	22,500.00	2018/1/23	2021/1/22	尚未到期
韶关季华	15,000.00	2016/10/21	2019/10/20	尚未到期
	32,000.00	2018/7/2	2021/7/1	尚未到期
	30,000.00	2018/2/1	2021/2/1	尚未到期
	5,000.00	2017/12/8	2020/12/8	尚未到期
茂名弘盛	18,000.00	2018/1/9	2021/1/9	尚未到期
	15,000.00	2018/4/12	2021/4/12	尚未到期
	10,000.00	2018/7/2	2021/4/12	尚未到期
	50,000.00	2018/7/24	2020/12/8	尚未到期
佛山顺源	30,000.00	2018/11/30	2021/11/25	尚未到期
	9,700.00	2018/11/12	2020/1/18	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	
	49,000.00	2018/11/12	2020/1/18	尚未到期
	41,000.00	2017/2/8	2020/1/18	尚未到期
	74,800.00	2017/2/18	2021/2/16	尚未到期
保利兴隆	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
保利肇庆	9,450.00	2017/7/5	2020/7/4	尚未到期
	17,500.00	2018/1/3	2021/1/2	尚未到期
台山宏鑫	5,000.00	2018/1/5	2021/1/4	尚未到期
	50,000.00	2018/12/20	2020/12/20	尚未到期
佛山三水鑫和	30,100.00	2017/4/27	2019/4/17	尚未到期
	11,000.00	2017/11/28	2020/11/27	尚未到期
坚美华鸿	39,000.00	2018/9/10	2020/11/27	尚未到期
	1,000.30	2016/8/30	2019/2/15	尚未到期
三水海都	2,299.04	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
阳江弘盛	25,000.00	2018/3/15	2021/3/15	尚未到期
	5,750.00	2017/3/10	2020/2/16	尚未到期
鹤山保利	8,000.00	2017/2/17	2020/2/16	尚未到期
	22,000.00	2017/5/12	2020/5/11	尚未到期
江门宏信	8,000.00	2016/8/1	2019/7/31	尚未到期
	24,600.00	2018/10/31	2020/10/30	尚未到期
清远鑫瑞	5,500.00	2017/7/6	2020/7/5	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	
	18,000.00	2017/9/6	2020/6/4	尚未到期
	16,500.00	2018/1/1	2020/12/31	尚未到期
	30,000.00	2018/5/14	2021/5/13	尚未到期
江门骏凯豪庭	10,000.00	2018/5/4	2021/5/3	尚未到期
	10,000.00	2018/7/2	2021/6/27	尚未到期
	20,000.00	2018/7/2	2021/6/26	尚未到期
佛山灏邛	20,000.00	2018/5/11	2021/5/10	尚未到期
	16,000.00	2018/5/29	2021/5/10	尚未到期
	6,000.00	2018/3/22	2021/3/21	尚未到期
	6,500.00	2018/3/30	2021/3/29	尚未到期
	6,000.00	2018/4/11	2021/4/10	尚未到期
清远鑫恒	10,000.00	2018/4/13	2021/4/12	尚未到期
	11,000.00	2018/7/2	2021/7/1	尚未到期
	10,000.00	2018/7/20	2021/7/19	尚未到期
	20,000.00	2018/9/18	2021/9/17	尚未到期
	10,000.00	2018/6/22	2021/6/21	尚未到期
	50,000.00	2018/12/19	2020/12/19	尚未到期
佛山臻明	10,000.00	2018/11/23	2021/11/22	尚未到期
肇庆宏顺	30,000.00	2018/8/31	2021/8/30	尚未到期
肇庆弘旺	20,000.00	2018/11/14	2021/11/13	尚未到期
清远兴海	3,000.00	2018/12/3	2021/10/28	尚未到期
	20,000.00	2018/12/3	2021/11/29	尚未到期
禅城盈恒	15,000.00	2018/11/27	2021/11/5	尚未到期



被担保方	担保余额（万元）	担保期限		担保是否已经履行完毕
		担保起始日	担保到期日	
	8,000.00	2018/11/5	2021/10/29	尚未到期
	3,000.00	2018/11/19	2021/10/29	尚未到期
	50,000.00	2018/11/1	2021/10/30	尚未到期
茂名福盛	12,300.00	2018/12/3	2021/11/29	尚未到期
	50,000.00	2018/8/29	2021/8/28	尚未到期
云南恒泰	10,000.00	2018/8/31	2020/8/30	尚未到期
	50,000.00	2018/11/16	2021/11/15	尚未到期
	5,200.00	2017/6/14	2019/6/21	尚未到期
江苏宁宇	7,800.00	2017/11/16	2019/6/21	尚未到期
	12,500.00	2017/6/30	2019/12/5	尚未到期
	10,500.00	2017/11/30	2020/6/30	尚未到期
江苏宁炫	3,900.00	2016/8/26	2019/8/18	尚未到期
江苏宁弘	12,500.00	2017/2/28	2019/2/24	尚未到期
	10,000.00	2018/3/16	2020/3/15	尚未到期
	6,100.00	2018/7/23	2021/3/15	尚未到期
保利盐城	8,400.00	2018/7/29	2021/3/16	尚未到期
	2,800.00	2018/8/9	2021/3/17	尚未到期
	3,000.00	2018/8/14	2021/3/18	尚未到期
	36,000.00	2018/7/30	2019/8/31	尚未到期
	30,000.00	2018/5/28	2021/5/24	尚未到期
常州常盛	2,700.00	2018/6/21	2021/5/24	尚未到期
	5,000.00	2018/6/22	2019/5/24	尚未到期
	2,300.00	2018/6/26	2021/5/24	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	
	4,000.00	2018/7/27	2019/11/24	尚未到期
	5,000.00	2018/9/21	2019/5/24	尚未到期
	6,000.00	2018/10/19	2019/11/24	尚未到期
	7,000.00	2018/7/6	2021/5/24	尚未到期
	10,000.00	2018/11/9	2020/5/24	尚未到期
	20,000.00	2018/11/30	2021/5/24	尚未到期
连云港海连	17,936.41	2018/1/30	2020/9/29	尚未到期
徐州鑫众	8,738.00	2018/5/11	2021/4/23	尚未到期
晋中保利	20,000.00	2018/7/3	2020/7/3	尚未到期
太原晋平	11,620.00	2018/7/31	2021/5/12	尚未到期
保利东莞	21,000.00	2017/4/1	2020/3/31	尚未到期
保利梅州	10,000.00	2018/3/9	2021/3/6	尚未到期
	1,750.00	2018/3/27	2021/3/26	尚未到期
	20,000.00	2018/4/20	2021/3/26	尚未到期
	20,000.00	2018/9/21	2021/9/20	尚未到期
保利汕头	50,000.00	2017/9/8	2020/9/7	尚未到期
	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
中山润信	24,568.00	2017/9/8	2020/9/7	尚未到期
	15,668.00	2017/9/12	2020/8/1	尚未到期
	6,000.00	2018/6/27	2019/6/25	尚未到期
	9,900.00	2018/1/2	2021/1/2	尚未到期
	4,500.00	2018/1/30	2019/1/23	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	
	2,800.00	2018/2/9	2019/2/5	尚未到期
珠海横琴保利	60,000.00	2016/2/29	2019/2/28	尚未到期
	15,300.00	2017/11/30	2021/11/30	尚未到期
珠海碧弘	1,020.00	2018/1/31	2020/12/18	尚未到期
	5,100.00	2018/2/9	2020/12/18	尚未到期
	3,978.00	2018/3/9	2021/11/30	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	5,000.00	2018/1/11	2021/1/10	尚未到期
	5,800.00	2018/4/11	2021/1/10	尚未到期
	15,800.00	2017/4/28	2020/4/27	尚未到期
	27,500.00	2018/2/9	2021/2/8	尚未到期
东莞紫岸花城	18,000.00	2018/9/21	2021/2/8	尚未到期
	5,000.00	2018/4/10	2021/4/9	尚未到期
	40,000.00	2018/4/20	2021/4/9	尚未到期
	20,000.00	2018/7/2	2021/4/9	尚未到期
东莞保腾	8,160.00	2017/5/29	2020/5/25	尚未到期
	2,550.00	2017/11/24	2020/11/23	尚未到期
	3,468.00	2018/2/28	2019/2/27	尚未到期
	7,140.00	2018/6/27	2019/6/25	尚未到期
中山祥越	16,524.00	2018/1/19	2020/11/23	尚未到期
	2,040.00	2018/1/26	2020/8/1	尚未到期
	33,150.00	2018/2/14	2021/2/8	尚未到期
	8,670.00	2018/4/4	2021/1/29	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	
	15,300.00	2018/4/28	2021/1/29	尚未到期
	7,650.00	2018/4/11	2020/1/18	尚未到期
	15,300.00	2018/10/17	2021/1/29	尚未到期
	8,670.00	2018/9/26	2020/8/1	尚未到期
	10,200.00	2018/10/17	2020/8/1	尚未到期
	10,200.00	2018/10/25	2020/8/1	尚未到期
	8,109.00	2018/10/30	2020/8/1	尚未到期
保利（中山）	39,600.00	2016/12/9	2019/12/8	尚未到期
	14,000.00	2017/1/19	2020/1/18	尚未到期
珠海和筑	2,550.00	2018/3/30	2021/3/29	尚未到期
	10,200.00	2018/4/9	2021/3/29	尚未到期
	5,100.00	2018/5/28	2021/3/29	尚未到期
	5,100.00	2018/6/20	2021/3/29	尚未到期
	5,100.00	2018/7/20	2021/3/29	尚未到期
	7,650.00	2018/7/30	2021/3/29	尚未到期
	13,600.00	2018/6/7	2021/6/6	尚未到期
东莞松山湖	24,000.00	2018/9/6	2021/9/5	尚未到期
	12,000.00	2018/9/12	2021/9/18	尚未到期
普宁华荣	15,000.00	2018/11/16	2021/9/18	尚未到期
	12,600.00	2018/12/28	2021/9/18	尚未到期
	38,675.00	2017/3/30	2022/3/29	尚未到期
保利青岛实业	8,000.00	2018/12/29	2021/12/28	尚未到期
青岛悦海居	14,600.00	2017/6/28	2020/6/27	尚未到期
青岛广嘉				

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	
	28,900.00	2017/6/30	2020/6/29	尚未到期
青岛航保	10,000.00	2018/12/27	2021/12/26	尚未到期
青岛广昌	44,000.00	2017/12/6	2020/12/5	尚未到期
临沂广金	10,000.00	2017/8/31	2020/2/29	尚未到期
	49,000.00	2017/8/31	2020/8/28	尚未到期
	5,000.00	2018/8/21	2020/8/20	尚未到期
青岛广诚	39,500.00	2018/6/12	2021/6/11	尚未到期
	20,000.00	2018/6/11	2021/6/10	尚未到期
	50,000.00	2018/4/27	2021/4/26	尚未到期
	24,375.00	2018/4/28	2021/4/27	尚未到期
	12,622.50	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
武汉金夏	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
	33,000.00	2018/1/2	2022/11/23	尚未到期
	16,500.00	2018/5/31	2022/11/23	尚未到期
	22,000.00	2018/6/1	2022/11/23	尚未到期
	27,500.00	2018/10/10	2022/11/23	尚未到期
武汉金谷	7,500.00	2017/6/16	2019/11/1	尚未到期
	22,500.00	2017/9/1	2019/11/1	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	
	17,600.00	2016/9/27	2019/9/26	尚未到期
	46,200.00	2017/1/13	2019/11/29	尚未到期
	69,800.00	2017/1/17	2022/1/16	尚未到期
	104,700.00	2017/2/14	2022/1/16	尚未到期
	17,100.00	2018/2/1	2021/1/31	尚未到期
武汉二零四九	40,000.00	2018/3/14	2021/1/31	尚未到期
	10,000.00	2018/3/31	2021/1/31	尚未到期
	9,800.00	2017/10/20	2020/6/28	尚未到期
	28,800.00	2017/6/29	2020/6/28	尚未到期
	17,000.00	2017/11/30	2020/11/30	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
	26,900.00	2017/2/3	2019/10/24	尚未到期
	5,000.00	2018/5/17	2019/11/14	尚未到期
武汉林云	13,000.00	2018/9/20	2020/5/14	尚未到期
	6,666.67	2017/6/23	2019/6/22	尚未到期
	14,000.00	2018/4/4	2020/4/3	尚未到期
	13,000.00	2018/4/13	2020/4/3	尚未到期
	2,750.00	2017/6/27	2020/2/14	尚未到期
	1,000.00	2017/6/30	2020/2/14	尚未到期
	8,750.00	2017/7/7	2020/2/14	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	
	20,000.00	2017/9/29	2020/2/14	尚未到期
	5,000.00	2017/9/30	2020/2/14	尚未到期
	10,000.00	2017/10/26	2020/5/25	尚未到期
	4,000.00	2018/8/7	2020/10/26	尚未到期
	30,000.00	2018/4/10	2020/4/9	尚未到期
宜昌保利	16,000.00	2017/11/21	2020/8/8	尚未到期
	16,000.00	2018/1/12	2020/8/8	尚未到期
	25,000.00	2018/7/3	2021/6/13	尚未到期
	9,000.00	2018/6/7	2021/6/6	尚未到期
武汉星盛达	30,000.00	2018/7/27	2021/5/30	尚未到期
	5,000.00	2018/9/26	2021/5/30	尚未到期
	20,000.00	2018/11/22	2021/11/1	尚未到期
荆州金图	20,000.00	2018/12/12	2020/12/9	尚未到期
武汉庭瑞信	69,720.00	2018/8/30	2019/4/18	尚未到期
	69,800.00	2018/8/30	2019/3/31	尚未到期
武汉庭瑞仁	72,000.00	2018/8/30	2020/12/13	尚未到期
襄阳风神	30,000.00	2018/10/30	2021/3/25	尚未到期
长春东朗	15,000.00	2017/8/30	2020/8/24	尚未到期
	2,000.00	2017/8/30	2019/2/28	尚未到期
	10,000.00	2017/6/22	2019/12/23	尚未到期
	5,000.00	2017/6/22	2020/6/23	尚未到期
长春恒富	2,400.00	2018/2/26	2019/12/28	尚未到期
	16,800.00	2018/3/1	2023/3/1	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	
	30,000.00	2018/9/28	2021/9/27	尚未到期
长春中金华泰	20,000.00	2018/9/28	2021/9/27	尚未到期
长春国联南都	30,000.00	2018/12/29	2021/12/18	尚未到期
	60,000.00	2017/8/18	2020/8/18	尚未到期
	10,000.00	2018/10/30	2023/10/29	尚未到期
沈阳保利和鸿	11,000.00	2017/10/12	2020/10/12	尚未到期
	5,000.00	2018/1/2	2020/10/12	尚未到期
	10,000.00	2018/3/23	2020/10/12	尚未到期
	14,000.00	2018/3/30	2020/10/12	尚未到期
沈阳林海	20,000.00	2018/2/27	2023/2/27	尚未到期
	40,000.00	2018/5/31	2021/5/30	尚未到期
辽宁保利	25,000.00	2018/2/27	2023/2/27	尚未到期
	8,000.00	2018/9/29	2023/2/27	尚未到期
沈阳中汇达	7,200.00	2017/2/28	2020/2/8	尚未到期
	21,600.00	2017/2/28	2021/2/27	尚未到期
沈阳和禧	85,000.00	2018/7/12	2021/7/11	尚未到期
天津滨港	14,000.00	2017/6/30	2020/6/30	尚未到期
	29,000.00	2017/10/20	2019/10/20	尚未到期
	10,867.80	2018/5/25	2020/12/21	尚未到期
天津宁奕	17,931.60	2018/6/15	2020/12/21	尚未到期
	16,084.80	2018/7/12	2020/12/21	尚未到期
	8,035.80	2018/10/26	2020/12/21	尚未到期
湖州保利	20,000.00	2018/5/14	2021/5/13	尚未到期



被担保方	担保余额（万元）	担保期限		担保是否已经履行完毕
		担保起始日	担保到期日	
	5,000.00	2018/5/30	2021/5/13	尚未到期
	13,000.00	2018/6/6	2021/5/13	尚未到期
	6,000.00	2018/6/8	2021/5/13	尚未到期
	9,000.00	2018/6/25	2021/5/13	尚未到期
	11,000.00	2018/6/27	2021/5/13	尚未到期
	17,000.00	2018/7/3	2021/5/13	尚未到期
	10,000.00	2018/7/4	2021/5/13	尚未到期
	9,000.00	2018/7/10	2021/5/13	尚未到期
	2,500.00	2018/6/15	2021/5/31	尚未到期
	29,000.00	2018/7/31	2021/5/31	尚未到期
宁波保利	120,500.00	2018/3/30	2021/3/28	尚未到期
	8,500.00	2018/7/13	2021/3/28	尚未到期
杭州建泽	145,000.00	2018/7/6	2023/7/5	尚未到期
	105,000.00	2018/8/10	2023/8/7	尚未到期
	100,000.00	2018/11/14	2023/11/14	尚未到期
金华德信	32,250.00	2018/6/11	2020/12/30	尚未到期
中航里城	150,000.00	2018/7/25	2019/1/24	尚未到期
嘉兴顺添	300.00	2018/7/2	2019/6/29	尚未到期
	1,000.00	2018/12/25	2019/12/24	尚未到期
南昌航都	20,000.00	2018/12/29	2021/12/28	尚未到期
江门财神体育	40,000.00	2018/12/19	2020/12/19	尚未到期
珠海和品	394.40	2018/8/9	2019/8/7	尚未到期
<b>合计</b>	<b>14,585,537.71</b>			

## 2、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
	张家港建耀	625.00	2018/6/12	2019/12/12	尚未到期
		625.00	2018/6/12	2020/6/12	尚未到期
		625.00	2018/6/12	2020/12/12	尚未到期
		625.00	2018/6/12	2021/6/12	尚未到期
		2,500.00	2018/6/14	2019/12/12	尚未到期
		2,500.00	2018/6/14	2020/6/12	尚未到期
		2,500.00	2018/6/14	2020/12/12	尚未到期
		2,500.00	2018/6/14	2021/6/12	尚未到期
		2,500.00	2018/7/6	2021/6/12	尚未到期
		5,000.00	2018/8/1	2021/6/12	尚未到期
		1,875.00	2018/8/7	2021/6/12	尚未到期
	7,500.00	2018/9/12	2021/6/12	尚未到期	
世贸物业	保利国贸	24,781.17	2017/5/22	2032/5/21	尚未到期
江西航都	南昌航都	140,000.00	2016/2/18	2019/2/17	尚未到期
	南昌航飞	140,000.00	2016/10/18	2021/10/17	尚未到期
	南昌航行	80,000.00	2018/1/19	2022/1/18	尚未到期
		44,000.00	2018/2/13	2023/2/12	尚未到期
保利福建	保利莆田	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
		4,000.00	2018/1/3	2020/11/6	尚未到期
	泉州中泽	20,000.00	2016/12/16	2019/12/16	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	
中航里城	广州航里	20,600.00	2018/8/14	2021/8/13	尚未到期
	西安立景	8,680.00	2017/9/13	2020/2/20	尚未到期
	晋江航里	8,000.00	2018/8/3	2020/2/10	尚未到期
保利成都实业	成都保鑫	13,700.00	2017/3/2	2020/3/1	尚未到期
		2,000.00	2017/3/17	2020/3/1	尚未到期
		3,000.00	2017/3/24	2020/3/1	尚未到期
恒利（香港）	恒福（香港）	3,431.60	2017/10/27	2020/10/26	尚未到期
保利北京	和信金泰	74,850.00	2018/5/17	2043/5/16	尚未到期
		17,500.00	2018/7/3	2043/5/16	尚未到期
		55,000.00	2018/8/6	2043/5/16	尚未到期
佛山保利	华南实业	19,225.00	2017/5/27	2022/5/26	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
华南实业	江门骏凯豪庭	10,605.96	2017/6/5	2020/6/4	尚未到期
	清远鑫瑞	10,000.00	2017/2/10	2020/2/9	尚未到期
	佛山保利	23,500.00	2016/11/4	2019/10/31	尚未到期
		12,500.00	2016/11/4	2019/11/4	尚未到期
		500.00	2018/9/18	2019/9/20	尚未到期
		6,500.00	2018/9/18	2021/9/17	尚未到期
		1,000.00	2018/1/9	2019/12/21	尚未到期
		3,750.00	2018/1/9	2021/1/9	尚未到期
		1,000.00	2018/1/31	2019/12/21	尚未到期
		3,750.00	2018/1/31	2021/1/31	尚未到期

提供担保方	被担保方	担保余额（万元）	担保期限		担保是否已经履行完毕
			担保起始日	担保到期日	
	佛山顺源	1,500.00	2017/1/19	2019/4/15	尚未到期
		13,000.00	2017/1/19	2020/1/18	尚未到期
		18,000.00	2017/2/17	2020/1/18	尚未到期
	佛山兴业正鹏	10,000.00	2018/5/2	2043/3/22	尚未到期
		10,000.00	2018/5/18	2043/3/22	尚未到期
		10,000.00	2018/5/31	2043/3/22	尚未到期
		10,000.00	2018/6/22	2043/3/22	尚未到期
	佛山保恒	85,000.00	2018/7/2	2021/6/20	尚未到期
	佛山华创	12,750.00	2018/8/24	2023/8/23	尚未到期
		40,800.00	2018/7/13	2023/7/12	尚未到期
信保投资基金	佛山永晟	18,560.21	2017/12/11	2020/12/10	尚未到期
拉萨凰朝、西藏驰昇	信保投资基金	4,200.00	2018/4/27	2019/4/26	尚未到期
保利江西	南昌豫苑置业有限公司	36,500.00	2017/8/31	2020/8/1	尚未到期
Poly (Australia) Real Estate Development Pty Limited	Doncaster 048 Service Pty Ltd	3,329.25	2018/11/15	2019/11/29	尚未到期
武汉金夏	武汉金万置业有限公司	5,000.00	2018/10/10	2021/9/3	尚未到期
		10,000.00	2018/10/25	2021/9/3	尚未到期
		8,500.00	2018/12/1	2021/9/3	尚未到期
保利武汉	武汉庭瑞忠置业有限公司	5,169.00	2018/7/20	2019/11/28	尚未到期
		19,999.99	2018/7/20	2019/11/30	尚未到期
		33,851.01	2018/7/20	2019/12/06	尚未到期
		9,940.00	2018/7/20	2020/3/31	尚未到期
九江中航城	九江保浔置业有限公司	50,000.00	2018/7/31	2021/7/24	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	
合计		1,478,498.19			

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。

### 3、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	
上海保利建锦房地产有限公司	79,205	2017/11/29	2020/11/29	尚未到期
	263,000	2017/11/29	2020/11/29	尚未到期
	200,000	2017/11/29	2020/11/29	尚未到期
合计	542,205			

### 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	
保利地产	上海暄熹	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	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
		25,235.00	2017/12/1	2020/9/17	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	
		2,450.00	2018/1/15	2019/7/15	尚未到期
		2,450.00	2018/1/15	2020/1/15	尚未到期
		2,450.00	2018/1/15	2020/7/15	尚未到期
		24,500.00	2018/1/15	2021/1/15	尚未到期
		7,350.00	2018/9/21	2021/1/15	尚未到期
	徐州合利	2,500.00	2018/3/30	2021/3/30	尚未到期
	珠海弘璟	34,975.00	2017/1/3	2019/12/31	尚未到期
		64,500.00	2017/1/6	2020/1/5	尚未到期
	佛山信雅	14,450.00	2016/10/21	2019/10/20	尚未到期
	盛世鑫和	9,150.00	2014/7/21	2019/7/21	尚未到期
	句容碧华	2,998.50	2017/11/29	2020/11/28	尚未到期
	南京盛利	980.00	2018/5/28	2021/4/17	尚未到期
		7,350.00	2018/6/20	2021/4/17	尚未到期
		1,617.00	2018/6/28	2021/4/17	尚未到期
		1,764.00	2018/7/30	2021/4/17	尚未到期
		7,105.00	2018/8/10	2019/2/13	尚未到期
		7,105.00	2018/8/13	2019/8/9	尚未到期
		7,105.00	2018/8/20	2020/2/9	尚未到期
		7,105.00	2018/8/20	2020/8/9	尚未到期
		6,370.00	2018/9/21	2019/12/1	尚未到期
		6,370.00	2018/9/27	2020/12/1	尚未到期
	南京新保弘	20,000.00	2018/3/16	2021/8/20	尚未到期
		10,000.00	2018/5/29	2022/2/20	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	
		10,000.00	2018/6/1	2022/8/20	尚未到期
		5,000.00	2018/7/18	2023/2/5	尚未到期
		10,000.00	2018/7/30	2023/2/5	尚未到期
		6,394.50	2018/2/24	2019/2/23	尚未到期
		6,394.50	2018/2/24	2020/2/23	尚未到期
		8,526.00	2018/2/24	2021/2/23	尚未到期
		245.00	2018/5/18	2019/5/24	尚未到期
		245.00	2018/5/18	2020/5/24	尚未到期
		735.00	2018/5/18	2021/5/24	尚未到期
	无锡融利	4,410.00	2018/5/25	2019/5/24	尚未到期
		4,410.00	2018/5/25	2020/5/24	尚未到期
		5,880.00	2018/5/25	2021/5/24	尚未到期
		2,450.00	2018/9/20	2021/5/24	尚未到期
		2,450.00	2018/8/13	2021/5/24	尚未到期
		3,920.00	2018/10/19	2021/5/24	尚未到期
		2,450.00	2018/12/17	2021/5/24	尚未到期
		5,000.00	2018/1/25	2020/12/26	尚未到期
		14,642.86	2018/3/22	2021/3/16	尚未到期
		10,000.00	2018/4/3	2020/12/26	尚未到期
	沧州保盛	4,950.00	2018/5/2	2020/12/26	尚未到期
		5,050.00	2018/5/3	2020/12/26	尚未到期
		8,671.88	2018/5/21	2019/4/28	尚未到期
		5,250.00	2018/5/22	2019/4/28	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	
		10,000.00	2018/3/23	2021/3/16	尚未到期
		4,950.00	2018/3/29	2021/3/28	尚未到期
		32,500.00	2018/4/1	2021/3/28	尚未到期
		6,000.00	2018/6/20	2019/4/28	尚未到期
	青岛达铭	54,994.50	2017/12/5	2020/10/30	尚未到期
	台州富高	17,800.00	2018/6/28	2021/6/28	尚未到期
		12,650.00	2018/7/20	2021/6/28	尚未到期
		19,900.00	2018/8/31	2021/6/28	尚未到期
		4,825.00	2018/11/30	2021/6/28	尚未到期
	大岭山实业	2,999.70	2017/5/9	2020/5/8	尚未到期
	中山碧朗	18,081.00	2017/8/29	2020/8/28	尚未到期
		49,506.17	2017/10/16	2020/10/15	尚未到期
	中山祥盛	7,500.00	2018/5/31	2021/5/30	尚未到期
		500.00	2018/4/10	2021/4/9	尚未到期
	重庆保南	12,500.00	2018/1/26	2020/1/25	尚未到期
		12,500.00	2018/2/1	2020/1/25	尚未到期
		12,500.00	2018/7/31	2021/7/30	尚未到期
		12,500.00	2018/8/27	2021/8/26	尚未到期
		5,000.00	2018/8/31	2021/7/19	尚未到期
	台州保宸	15,000.00	2018/9/25	2021/5/11	尚未到期
	佛山骏隆	46,250.00	2018/9/14	2022/9/13	尚未到期
		5,000.00	2018/12/17	2021/12/17	尚未到期
	邯郸美融	410.00	2018/12/29	2020/12/26	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	
	沈阳和悦	14,700.00	2018/7/31	2021/7/25	尚未到期
	广州绿嵘	23,324.00	2018/11/30	2021/11/29	尚未到期
	广州保瑞	10,200.00	2018/12/15	2021/12/13	尚未到期
	天津和晟	5,850.00	2018/10/8	2021/10/8	尚未到期
	天津保创	14,750.00	2017/10/30	2020/10/29	尚未到期
		16,650.00	2017/11/29	2020/10/29	尚未到期
		9,850.00	2018/4/26	2020/10/29	尚未到期
		44,775.00	2018/6/25	2021/6/24	尚未到期
		22,500.00	2018/7/19	2021/6/24	尚未到期
	天津利创	24,750.00	2018/8/30	2021/8/27	尚未到期
	东莞和瑞	10,000.00	2018/12/19	2021/12/18	尚未到期
	杭州保欣	15,000.00	2018/9/5	2021/9/4	尚未到期
		10,000.00	2018/9/7	2021/9/4	尚未到期
		23,650.00	2018/9/7	2021/9/7	尚未到期
		15,000.00	2018/9/11	2021/9/5	尚未到期
	珠海昱恒	7,500.00	2018/11/9	2021/11/8	尚未到期
	珠海昱晖	17,500.00	2018/11/9	2021/11/8	尚未到期
安徽保利	合肥盛卓	950.00	2018/4/15	2020/8/25	尚未到期
保利福建	泉州中住	5,850.00	2018/4/20	2021/4/19	尚未到期
		3,900.00	2018/4/24	2021/4/19	尚未到期
	福州中鼎	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
		14,000.00	2016/8/25	2019/8/24	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	
		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
	福州中环	8,000.00	2018/10/30	2021/10/29	尚未到期
		1,200.00	2018/10/31	2021/10/30	尚未到期
		6,800.00	2018/11/1	2021/10/31	尚未到期
	莆田中澜	5,400.00	2018/11/12	2021/11/1	尚未到期
		3,600.00	2018/11/13	2021/11/1	尚未到期
	佛山源泰	13,553.50	2016/10/27	2019/10/26	尚未到期
		12,083.00	2017/1/20	2019/11/28	尚未到期
		7,916.50	2016/11/29	2019/11/28	尚未到期
	佛山信雅	4,000.00	2016/12/2	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
		2,500.00	2018/6/21	2019/6/20	尚未到期
		8,500.00	2018/10/16	2019/10/26	尚未到期
		7,000.00	2018/7/2	2019/12/20	尚未到期
		4,600.00	2018/8/22	2019/12/26	尚未到期
		7,192.00	2015/4/30	2019/4/27	尚未到期
	佛山百隆	7,192.00	2015/4/30	2019/4/27	尚未到期
	合锦嘉富	3,500.00	2017/9/15	2020/9/14	尚未到期
	广州宏嘉	4,664.80	2018/5/31	2021/5/30	尚未到期
		2,499.00	2018/7/6	2021/5/30	尚未到期
		1,666.00	2018/7/20	2021/5/30	尚未到期
		1,999.20	2018/9/19	2021/5/30	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	
		50,000.00	2018/3/30	2021/3/20	尚未到期
	广州中耀	500.00	2018/6/30	2022/6/29	尚未到期
		9,500.00	2018/7/2	2022/6/29	尚未到期
		5,000.00	2018/7/27	2022/6/29	尚未到期
上海建锦		常熟建瀚	552.29	2018/6/30	2020/12/21
保利江苏	南京锐灏	6,000.00	2018/6/29	2021/6/28	尚未到期
合计		<b>1,359,067.90</b>			

## 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 2018 年 12 月 31 日累计担保余额为人民币 9,031,643.93 万元。担保类型分为阶段性担保和全过程担保，阶段性担保期限为自保证合同生效之日起至商品房抵押登记办妥并交银行执管之日止。截至 2018 年 12 月 31 日，本公司承担阶段性担保额为人民币 8,731,266.66 万元，承担全过程担保额为人民币 300,377.27 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	合肥保利西山林语	36,862.64
	合肥保利熙悦府	94,710.15
	合肥保利柏林之春	311,270.22
	合肥保利公元天下	208,900.00
	合肥保利罗兰香谷	166,310.00
	芜湖保利信达熙悦府	118,561.02
	芜湖保利香颂庄园	40,788.06

抵押物类型	抵押物名称	抵押物账面价值（万元）
	北京保利大都汇	216,767.25
	北京保利未来科技城项目	538,439.30
	北京保利和光逸境（原丰台区大成路项目）	123,002.41
	西藏保利林芝项目	6,641.73
	成都保利锦江里	64,948.21
	成都保利中央郡/爱尚里	61,327.49
	成都保利 中央峰景	7,926.54
	大连保利天禧	48,429.47
	大连保利金香槟	5,883.35
	大连保利梧桐语	7,208.86
	三亚保利海棠湾（A-2-3）项目	50,100.23
	三亚保利崖州湾太阳城项目	31,258.55
	武汉保利汉阳区燎原村 A 项目	59,718.00
	佛山保利西山林语（原沧江南路南侧项目）	24,262.07
	江门保利西海岸	5,282.47
	肇庆保利花园东侧项目	2,065.72
	清远保利花园	8,914.90
	清远保利天汇	64,580.00
	长沙保利东郡（原长沙县黄江大道南项目）	23,400.00
	长沙保利香槟国际	49,250.14
	益阳保利桃花仑项目	11,250.00
	济南保利和光山语	32,760.00
	济南保利和唐悦色	270,400.00
	常州保利金坛区金桂路项目	94,546.80

抵押物类型	抵押物名称	抵押物账面价值（万元）
	南京保利梅龙湖项目	82,920.04
	连云港保利西山林语	34,122.35
	南昌保利半山国际花园	6,029.72
	青岛保利中央公园	23,721.67
	青岛胶州保利胶东机场项目	40,000.00
	太原保利茉莉公馆	130,400.00
	太原保利西江月	54,120.00
	晋中保利心语（原龙湖大街北侧项目）	46,800.00
	上海水悦堂	153,374.40
	张家港保利熙悦	140,985.00
	南通通州区保利南湖东路项目	128,014.12
	信保广场	32,818.85
	湖州保利堂悦	121,948.02
	湖州保利棠禧	59,670.75
	宁波保利天悦	197,118.98
	宁波保利慈溪湾底文化小镇项目	22,894.84
	杭州保利天汇（原襄七房项目）	574,635.00
	金华御西湖	92,935.19
	台州玖章台	108,000.00
	晋江中航城	72,934.96
	长沙中航城	69,731.92
	西安中航樾公馆	43,258.09
	成都保利中航城国际社区项目	26,132.53
	南昌保利洪都项目	32,667.63

保利发展控股集团股份有限公司  
2018 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）
	南昌保利洪都项目	327,128.22
	墨尔本保利唐卡斯特项目	6,658.50
	墨尔本保利列治文	6,755.00
	<b>小计</b>	<b>5,421,541.36</b>
固定资产	阳江保利银滩	43,380.65
	广州电商港项目	2,408.00
	佛山洲际酒店	1,552.08
	<b>小计</b>	<b>47,340.73</b>
投资性房地产	广州保利国际广场	49,898.24
	广州保利中心	39,766.34
	合肥保利东郡	2,704.00
	北京中央公园	199,747.19
	北京海德公园	60,311.60
	成都保利公园 198 一期	21,118.95
	广州保利世界贸易中心	181,942.68
	三亚保利论坛项目	68,320.57
	保利南海水城	43,129.36
	南海洲际酒店	36,225.96
	青岛保利中心	39,000.00
	广州保利中环广场	41,269.94
	<b>小计</b>	<b>783,434.83</b>

### 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 2019 年 4 月 12 日表决通过了关于 2018 年度利润分配的预案，该预案的主要内容为：公司拟以截至 2018 年 12 月 31 日总股本 11,895,029,098 股为基数，每 10 股派发现金红利 5.00 元（含税），共计分配利润 5,947,514,549.00 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七、（三十四）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) 应收票据及应收账款

项目	期末余额	年初余额
应收票据		
应收账款	35,910,539.51	22,996,744.86
合计	35,910,539.51	22,996,744.86

### 1、 应收账款情况

类别	期末数					年初数				
	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 (%)	
单项金额重大并单项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	37,800,567.90	100.00	1,890,028.39	5.00	35,910,539.51	24,207,099.85	100.00	1,210,354.99	5.00	22,996,744.86
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款										
合计	37,800,567.90	100.00	1,890,028.39	/	35,910,539.51	24,207,099.85	100.00	1,210,354.99	/	22,996,744.86

组合中：采用余额百分比法或其他组合方法计提坏账准备的应收账款

余额百分比	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	36,455,365.74	1,822,768.28	5.00
1—2 年 (含 2 年)	1,345,202.16	67,260.11	5.00
2—3 年 (含 3 年)			
3 年以上			
合计	37,800,567.90	1,890,028.39	5.00

2、本期计提坏账准备金额 679,673.40 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 19,782,927.70 元，占应收账款期末余额合计数的比例 52.34%，相应计提的坏账准备期末余额汇总金额 989,146.39 元。

(二) 其他应收款

项目	期末余额	年初余额
应收利息		
应收股利	2,817,080,000.00	2,740,785,700.00
其他应收款	245,505,535,942.26	195,433,182,391.84
合计	248,322,615,942.26	198,173,968,091.84

### 1、应收股利情况

项目	期末余额	年初余额
湖南保利房地产开发有限公司	1,597,500,000.00	1,597,500,000.00
保利（成都）实业有限公司	684,780,000.00	229,640,000.00
保利（北京）房地产开发有限公司	300,000,000.00	300,000,000.00
保利江苏房地产发展有限公司	184,800,000.00	
保利（长春）恒富房地产开发有限公司	50,000,000.00	50,000,000.00
广东省重工建筑设计院有限公司		7,522,700.00
保利物业发展股份有限公司		133,000,000.00
保利华南实业有限公司		423,123,000.00
合计	2,817,080,000.00	2,740,785,700.00

## 2、其他应收款情况

种类	期末数					年初数				
	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 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	242,252,643,759.63	98.68			242,252,643,759.63	194,041,259,489.43	99.28			194,041,259,489.43
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	80,273,042.20	0.03	4,013,652.11	5.00	76,259,390.09	94,719,217.80	0.05	4,735,960.89	5.00	89,983,256.91
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	3,176,632,792.54	1.29			3,176,632,792.54	1,301,939,645.50	0.67			1,301,939,645.50
合计	245,509,549,594.37	100.00	4,013,652.11	/	245,505,535,942.26	195,437,918,352.73	100.00	4,735,960.89	/	195,433,182,391.84

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			计提理由
	其他应收款	坏账准备	计提比例（%）	
华南实业	33,803,524,192.91			子公司未计提
广东保利	32,151,512,623.57			子公司未计提
广州金地	19,009,502,201.33			子公司未计提
湾区投资	17,003,337,900.00			子公司未计提
保利北京	10,005,541,438.48			子公司未计提
其他子公司	122,665,574,693.22			子公司未计提
香港控股	2,810,908,210.12			未计提理由见“五、（五）3、其他应收款”
葛矿利南京	2,080,000,000.00			未计提理由见“五、（五）3、其他应收款”
南京矿利金	1,245,000,000.00			未计提理由见“五、（五）3、其他应收款”
洛阳都利	460,000,000.00			未计提理由见“五、（五）3、其他应收款”
南京盛利	421,400,000.00			未计提理由见“五、（五）3、其他应收款”
武汉林岸	250,000,000.00			未计提理由见“五、（五）3、其他应收款”
南京荣盛	215,600,000.00			未计提理由见“五、（五）3、其他应收款”
南京裕鸿	130,742,500.00			未计提理由见“五、（五）3、其他应收款”
合计	242,252,643,759.63			

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）	24,789,359.27	1,239,467.97	5.00
1-2 年（含 2 年）	20,562,465.00	1,028,123.25	5.00
2-3 年（含 3 年）	7,893,035.43	394,651.77	5.00
3 年以上	27,028,182.50	1,351,409.12	5.00
合计	80,273,042.20	4,013,652.11	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。

(1) 本期计提、收回或转回坏账准备情况

本期冲回其他应收款坏账准备金额 722,308.78 元。

(2) 本期实际核销的其他应收款情况。

(3) 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	年初账面余额
子公司往来款	235,999,243,246.16	190,155,164,086.69
合作方及联营合营企业往来款	8,816,909,416.16	4,684,245,065.08
其他	693,396,932.05	598,509,200.96
合计	245,509,549,594.37	195,437,918,352.73

(4) 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
华南实业	往来款	33,803,524,192.91	1-3 年	13.77	
广东保利	往来款	32,151,512,623.57	1-3 年	13.10	
广州金地	往来款	19,009,502,201.33	1-3 年	7.74	
湾区投资	往来款	17,003,337,900.00	1-3 年	6.92	
保利北京	往来款	10,005,541,438.48	1-3 年	4.07	
合计		111,973,418,356.29		45.60	

(5) 无涉及政府补助的应收款项。

(6) 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

1、长期股权投资分类

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	21,329,794,492.13		21,329,794,492.13	17,367,383,075.05		17,367,383,075.05
对联营、合营企业投资	4,582,510,963.67		4,582,510,963.67	658,927,153.86		658,927,153.86
合计	25,912,305,455.80		25,912,305,455.80	18,026,310,228.91		18,026,310,228.91

## 2、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	700,000,000.00	90,000,000.00	913,687,210.30		
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		
5.和泰金控	5,513,643.69	992,000,000.00		997,513,643.69		
6.保利国贸	51,000,000.00			51,000,000.00		
7.富利建安	473,573,041.43			473,573,041.43		
8.成都天府实业		100,000,000.00		100,000,000.00		
9.珠海横琴利盛		100,000,000.00		100,000,000.00		
10.保利物业	50,000,000.00			50,000,000.00		
11.保投顾	12,347,853.92		12,347,853.92			
12.广州新谭	100,000,000.00		30,000,000.00	70,000,000.00		
13.广州金地	39,939,666.56			39,939,666.56		
14.保利锦汉	1,632,000.00			1,632,000.00		
15.重工设计院	12,724,024.60			12,724,024.60		
16.琶洲投资	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.海南旅游		500,000,000.00		500,000,000.00		
26.上海建锦	50,000,000.00	1,057,463,671.00	1,057,463,671.00	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	1,057,463,671.00		1,557,463,671.00		
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		



保利发展控股集团股份有限公司  
2018 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
35.保利江苏	100,000,000.00			100,000,000.00		
36.江苏宁远	50,000,000.00			50,000,000.00		
37.无锡致远	51,000,000.00			51,000,000.00		
38.保利武汉	108,280,000.00			108,280,000.00		
39.保利博高华	105,000,000.00			105,000,000.00		
40.保利成都	200,000,000.00			200,000,000.00		
41.成都保蓉	25,500,000.00			25,500,000.00		
42.保利西安	700,000.00		700,000.00	-		
43.郑州保利	50,000,000.00			50,000,000.00		
44.保利小贷	80,000,000.00	483,265,440.00		563,265,440.00		
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.河北保利		90,000,000.00		90,000,000.00		
60.保利福建	165,000,000.00			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	65,230,160.00		120,033,694.61		
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	349,865,159.52			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		

保利发展控股集团股份有限公司  
2018 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
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	2,861,304,000.00			2,861,304,000.00		
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	-		
88.淮海公司		100,000,000.00		100,000,000.00		
合计	17,367,383,075.05	5,245,422,942.00	1,283,011,524.92	21,329,794,492.13		

### 3、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			
合营企业								-		
广州保利紫薇花园项目				-619,456.78				148,949,621.68	148,330,164.90	
小计	-			-619,456.78				148,949,621.68	148,330,164.90	-
联营企业								-		
保利横琴资本	31,989,910.02			19,481,896.89					51,471,806.91	
环球老龄	1,517,842.38			-111,836.34					1,406,006.04	
西藏信保	625,419,401.46			58,463,374.64			93,000,000.00		590,882,776.10	
香港控股		2,381,891,735.31		163,071,976.11	-54,147,404.84	17,258,670.63			2,508,074,977.21	
君兰置业				-2,249,295.82				4,000,000.00	1,750,704.18	
公寓管理		40,000,000.00		-7,641,736.32					32,358,263.68	
国铁设计院		22,500,000.00		-2,464,116.34					20,035,883.66	
合富中国		1,009,212,084.17		169,558,870.66					1,178,770,954.83	
太平保利		14,700,000.00		-3,073,065.15					11,626,934.85	
保利艺术教育		40,000,000.00		-2,197,508.69					37,802,491.31	
小计	658,927,153.86	3,508,303,819.48		392,838,559.64	-54,147,404.84	17,258,670.63	93,000,000.00	4,000,000.00	4,434,180,798.77	
合计	658,927,153.86	3,508,303,819.48		392,219,102.86	-54,147,404.84	17,258,670.63	93,000,000.00	152,949,621.68	4,582,510,963.67	

#### (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	660,503,212.72	302,193,436.41	700,044,654.00	343,806,936.44
其他业务	385,085,889.02		344,482,552.23	
合计	1,045,589,101.74	302,193,436.41	1,044,527,206.23	343,806,936.44

#### (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	3,069,956,559.69	3,400,905,329.86
权益法核算的长期股权投资收益	392,219,102.86	102,507,387.65
处置长期股权投资产生的投资收益	942,835,027.00	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益		
持有至到期投资在持有期间的投资收益		
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	7,643,827.79	6,418,929.17
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	4,412,654,517.34	3,509,831,646.68

### 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	719,186,844.14	
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）	5,018,257.77	
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		

项目	金额	说明
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	-6,886,431.97	
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	190,424,456.43	
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	184,274,676.67	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
所得税影响额	-209,245,132.42	
少数股东权益影响额	-29,318,253.97	
合计	853,454,416.65	

(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	16.63	1.59	1.59
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	15.88	1.52	1.52

保利发展控股集团股份有限公司

2019 年 4 月 12 日