

公司代码：600048

公司简称：保利地产

# 保利房地产（集团）股份有限公司 2016 年半年度报告

## 重要提示

- 一、本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证半年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。
- 二、公司全体董事出席董事会会议。
- 三、本半年度报告未经审计。
- 四、公司负责人宋广菊、主管会计工作负责人朱铭新及会计机构负责人周东利声明：保证半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  
无
- 六、前瞻性陈述的风险声明  
本半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

## 目录

第一节	释义.....	3
第二节	公司简介.....	3
第三节	会计数据和财务指标摘要.....	4
第四节	董事会报告.....	5
第五节	重要事项.....	23
第六节	股份变动及股东情况.....	29
第七节	优先股相关情况.....	32
第八节	董事、监事、高级管理人员情况.....	32
第九节	公司债券相关情况.....	34
第十节	财务报告.....	37
第十一节	备查文件目录.....	37

## 第一节 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
国资委	指	国务院国有资产监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
公司、本公司、保利地产	指	保利房地产（集团）股份有限公司
报告期、本报告期	指	2016 年 1-6 月
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元

## 第二节 公司简介

### 一、公司信息

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

### 二、联系人和联系方式

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

### 三、基本情况简介

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

### 四、信息披露及备置地点情况简介

公司选定的信息披露报纸名称	《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》
登载半年度报告的中国证监会指定网站的网址	www.see.com.cn
公司半年度报告备置地点	公司董事会办公室

## 五、 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、 公司报告期内注册变更情况

公司根据有关规定，将原企业法人营业执照（注册号：440101000010262）、组织机构代码证（代码：74188439-2）、税务登记证（税字号：440102741884392）进行“三证合一”，合并后公司统一社会信用代码为：91440101741884392G。

报告期内，除上述事项外，公司无其他注册变更情况。

## 第三节 会计数据和财务指标摘要

## 一、 公司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	本报告期 (1-6月)	上年同期	本报告期比 上年同期增减(%)
营业收入	55,146,607,341.84	42,344,961,789.78	30.23
归属于上市公司股东的净利润	4,960,228,319.16	4,949,649,172.01	0.21
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	4,920,791,545.09	4,884,602,864.21	0.74
经营活动产生的现金流量净额	20,028,285,322.88	9,849,325,128.46	103.35
	本报告期末	上年度末	本报告期末比 上年度末增减(%)
归属于上市公司股东的净资产	81,795,765,404.70	71,522,559,909.98	14.36
总资产	434,045,871,928.22	403,833,203,006.96	7.48

## (二) 主要财务指标

主要财务指标	本报告期 (1-6月)	上年 同期	本报告期比上年同期 增减(%)
基本每股收益(元/股)	0.46	0.46	0.00
稀释每股收益(元/股)	0.46	0.46	0.00
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.46	0.46	0.00
加权平均净资产收益率(%)	6.75	7.79	减少1.04个百分点
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	6.70	7.69	减少0.99个百分点

## 二、 境内外会计准则下会计数据差异

适用 不适用

## 三、 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	金额
非流动资产处置损益	39,447.01
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	74,217,238.54
少数股东权益影响额	-19,932,208.30
所得税影响额	-14,887,703.18
合计	39,436,774.07



## 第四节 董事会报告

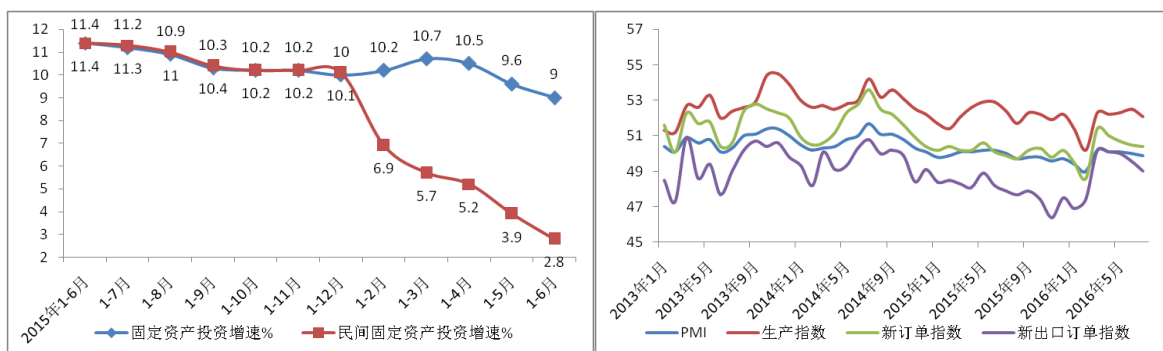
### 一、董事会关于公司报告期内经营情况的讨论与分析

#### (一) 市场回顾及展望

##### 1、政策环境保持稳定，因城施策得到有效执行

上半年，经济运行保持在合理区间，国内生产总值连续两个季度保持 6.7% 的增长，呈现出阶段性企稳的态势。但另一方面，固定资产投资增速从 3 月份以来持续下滑，1-6 月份投资增速降至 9.0%，为 2000 年 4 月以来的新低，其中民间投资同比仅增长 2.8%，增速比全部投资低 6.2 个百分点。6 月份制造业 PMI 指数降至 50 临界点，新出口订单指数降至 49.6，显示出经济增长的动能仍然偏弱。

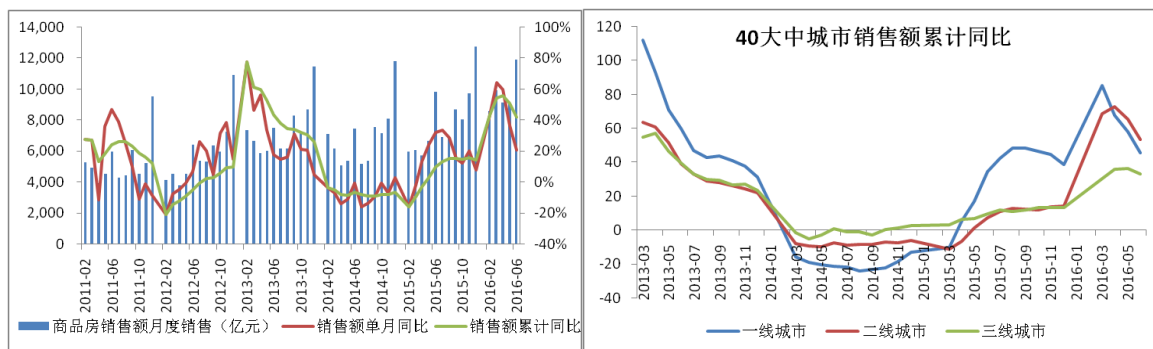
2016 年，在中央经济工作会议提出的“去库存”背景下，行业政策面延续宽松，先后出台了降低最低首付比例至 20% 和降低交易环节契税、营业税等具体配套措施，有效地推动了行业的库存消化。但随着市场分化和部分城市房价上涨压力增大，上海、深圳、南京等地因城施策，相继出台了提高购房门槛、严控房价地价等楼市收紧新政以稳定市场；而与热点城市出台的收紧政策形成鲜明对比的是，在部分库存压力仍然较大的城市，上调公积金贷款额度、提供购房补贴以及货币化安置等刺激手段也在不断推出，因城施策的调控方式正在有效执行。



##### 2、市场成交持续向好，一二线城市成交火爆

2016 年上半年，房地产销售市场持续向好。1-6 月份，全国商品房销售面积 64302 万平方米，同比增长 27.9%，商品房销售额 48682 亿元，增长 42.1%。从月度数据来看，尽管二季度后销售增速有所回落，但市场总体延续了 2015 年以来的回升趋势。其中，3 月份单月同比增速 64%，创下 2013 年 2 月以来的新高，6 月份单月销售 1.19 万亿元，为 6 月单月新高，也是历史次新高。

从城市分布来看，一二线城市成交火爆，销售表现显著优于三线城市。一线城市自去年一季度开始率先复苏，销售金额同比增速在今年 3 月份达到高峰，同比增速最高达 85%；而二线城市受到市场人气的带动和一线城市的溢出效应，销售金额也于今年 1 月份开始加速上涨，尽管在 4 月份后稍有回落，但同比增速仍然在 50% 以上。

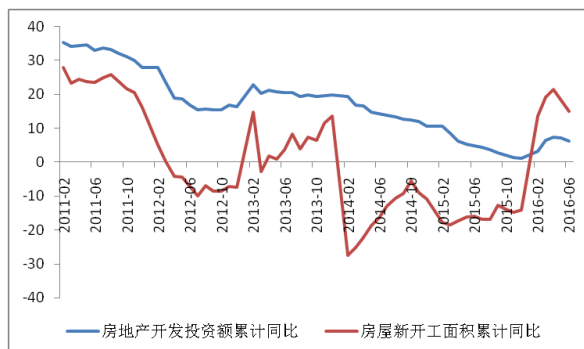


##### 3、新开工面积及房地产投资企稳回升

从 2014 年开始，房地产新开工面积同比增速呈现出负增长的趋势，但随着市场的持续复苏，这一趋势在今年得到扭转。2 月份，房屋新开工面积同比增速首次由负转正，为 13.7%，并在之后的 2

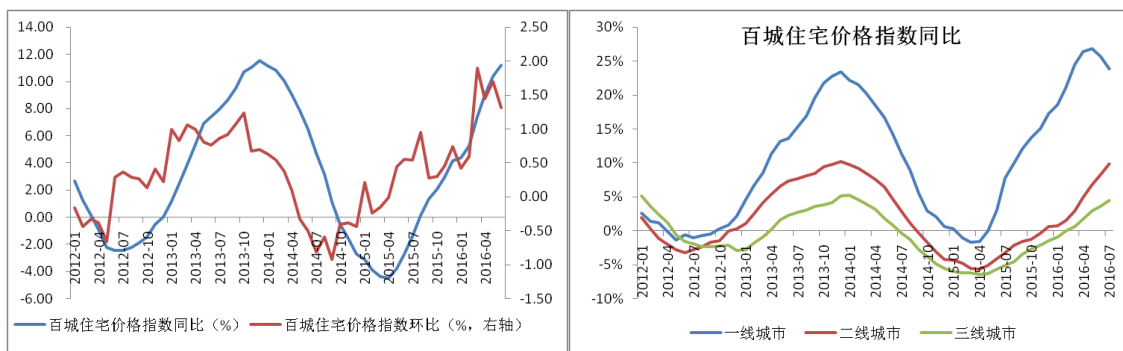
个月持续回升至 21.4%，达到近 4 年来的最高值。2016 年上半年，房地产新开工增速仍保持在 14.9% 的相对高位。

新开工面积的回升和市场销售的好转，增强了房地产企业的投资信心，也提升了企业补库存意愿，房地产投资增速也结束了自 2014 年 3 月以来的下滑。2016 年 2 月，房地产开发投资累计增速为止跌回升，在 4 月份最高回升至 7.2%。



#### 4、百城价格继续上扬，6 月涨幅有所收窄

2016 年以来，市场成交量持续上涨，城市房价也水涨船高，步入上行通道。6 月份百城住宅平均价格达到 11816 元/平方米，创下历史新高；百城价格指数同比增长 11.18%，同比涨幅继续较 5 月份有所扩大，显示住宅价格仍然处于上升趋势。环比来看，1 月以来，百城均价环比涨幅不断增大，3 月达到高峰，但随着部分区域限购等楼市收紧政策的出台，百城均价涨幅有所回调。从城市来看，一线城市价格涨幅高于二三线城市，其中 5 月份一线城市价格指数同比上涨 26.82%，创下近年新高。



2016 年上半年，在宽松政策叠加和市场人气的复苏下，我国房地产市场延续上涨趋势。展望下半年，在当前国际环境复杂严峻，稳定发展的基础尚不牢固，经济下行压力依然较大的大环境下，中央仍将保持稳健、适度宽松的货币政策，为行业的向上发展奠定货币基础。另一方面，去库存仍然是行业未来一段时间内的主基调，但随着城市分化加剧，地方政府调控思路将更加灵活，因城施策的调控手段也将继续执行。

## (二) 公司经营特点

### 1、半年销售首破 1100 亿，单月销售再创新高

2016 年上半年，公司销售取得历史性突破，半年签约金额首次突破千亿大关。报告期内，公司实现签约金额 1106.25 亿元，同比增长 45.48%；实现签约面积 821.84 万平方米，同比增长 40.55%。其中，6 月份，公司实现签约金额 270 亿元，实现认购金额 271 亿元，均创单月新高。

从成交区域分布来看，传统的热点销售区域今年仍然表现优异。其中，珠三角、长三角和环渤海分别实现签约金额 346 亿元、263 亿元和 168 亿元，占比分别为 32%、24%和 16%。此外，受到市场持续火热的影响，公司南京、合肥等城市销售表现优异，销售金额同比分别增长 143%和 58%。

## 2、坚持等量拓展，土地总量充足

报告期内，公司仍将拓展重心集中在一线和部分核心的二线城市。上半年，公司一二线城市拓展面积 569 万方，拓展金额 421 亿元，占公司拓展总量的 75%和 94%。其中一线城市的拓展面积和拓展金额分别为 79 万方和 144 亿元，占比 10.42%和 31.87%。

公司上半年共获取项目 36 个，新增容积率面积 762 万方，总获取成本 450 亿元，尽管拓展面积和金额均较去年同期均有较大幅度的增长，但从与销售的匹配程度来看，公司仍然保持等量拓展的原则。公司上半年拓展面积/销售面积的比值为 93%；土地价款/销售额的比值为 41%，基本与公司过去几年持平，土地风险总体可控。

从土地获取方式来看，作为补充货量的主要方式，公司通过招拍挂方式共获取 17 个项目，占比 47%；同时，公司加大了并购整合力度，上半年公司通过项目并购方式获取的土地资源共 19 个，占比 53%，并且主要集中在北京、广州、南京等土地资源相对稀缺的地区。

截至报告期末，公司共有在建拟建项目 286 个，规划总建筑面积 13613 万平方米，待开发面 5571 万平方米，能满足公司未来 2-3 年的开发需求，其中一二线城市占比约为 71.4%。报告期内，公司新开工面积 921 万方，竣工面积 626 万方，分别同比增长 26.9%和 33.0%。

## 3、完成定向增发，财务指标进一步优化

上半年，公司完成 90 亿元定向增发，资本实力进一步增强，负债率水平持续降低。报告期末，公司总资产 4340 亿元，净资产 1091 亿元，归属母公司净资产 818 亿元，公司资产负债率为 74.86%，较 2015 年末继续下降 1.09 个百分点。

同时，公司继续加大公司债等直接融资，优化债务结构，有效降低公司综合债务成本。报告期内，公司把握债券市场机遇，完成 100 亿元公司债券发行。其中一月份发行的“3+2”年期品种发行规模 25 亿元，票面利率 2.95%，成为国内市场首支突破 3%的房企公司债券；“5+2”年期品种 25 亿元，票面利率仅 3.19%。报告期末，公司有息负债规模 1136 亿元，较去年末下降 5.43%，有息负债综合成本为 4.86%，较去年末下降 0.34 个百分点。

报告期内，公司实现营业总收入 551.50 亿元，同比增长 30.24%；受当期结算项目中少数股东权益占比较高的影响，公司归属母公司净利润 49.60 亿元，同比仅增长 0.21%。报告期内，公司毛利率为 32.60%，维持在过去三年的平均水平。其中，受高毛利区域及项目结转比例较低的影响，房地产结算毛利率为 31.10%。

## 4、巩固房地产金融业务，社区服务稳步推进

公司继续巩固在房地产基金领域的发展优势，报告期内信保基金管理规模稳步提升，保利资本顺利完成首个房地产基金的发行，并完成对滴滴出行股权投资。同时，公司进一步完善房地产金融布局。上半年，公司把握粤港两地金融合作机遇，与粤财控股等 6 家发起人拟共同发起设立粤港证券，分享证券业务快速发展带来的红利，为公司不断丰富和完善金融服务业务，进一步创新多元化盈利模式提供了新的渠道。与此同时，公司上半年完成 5 亿元股权投资，持有粤高速 4.84%的股份。

上半年，公司以 350 个在管项目、9000 万平方米物业管理面积为基础，以满足客户需求为出发点，形成了涵盖商业、消费、教育、养老、社区金融等板块的社区消费服务板块布局。公司继续推进“三位一体”养老战略，报告期内，公司完成健康养老平台公司设立，并且在北京、上海、广州、成都等核心城市规划或投入运营养老项目共 11 个。同时，公司依托全国化布局，围绕社区消费需求，完成 13 家比邻中心、10 个健康生活馆、3 家和乐少年宫的项目落地，进一步挖掘客户资源，升级社区服务模式。

5、公司 2016 年上半年房地产项目汇总表（单位：万元、平方米）

序号	项目名称	地址	类别	项目状态	项目权益	项目投资	占地面积	总建筑面积	可售容积率面积	2016 年新开工	2016 年竣工	累计开工	累计竣工	本年在建面积	待开发面积	本年签约面积	累计签约面积
1	广州保利创融广场	广州市天河区	综合	在建	100.00%	353794	14979	165299	106060	163352	0	163352	0	163352	1947	17589	17589
2	广州保利中融广场	广州市天河区	综合	在建	60.00%	361374	15122	160496	104733	160496	0	160496	0	160496	0	0	0
3	广州保利世界贸易中心	广州市海珠区	综合	在建	51.00%	467301	118613	562006	180047	0	0	562006	508675	53331	0	17347	171380
4	广州保利天悦	广州市海珠区	综合	在建	80.00%	1642364	288129	1509513	919097	0	111526	1489634	706871	894289	19879	65836	673108
5	广州保利云禧	广州市白云区	住宅	在建	51.00%	571670	66483	274351	171220	0	158256	274351	272907	159700	0	18651	132029
6	广州保利珑熙	广州市白云区	住宅	在建	100.00%	63714	8986	46114	29448	0	46114	46114	46114	46114	0	4929	28150
7	广州保利水泥厂项目★	广州市白云区	住宅	拟建	16.66%	427635	49041	301876	198044	0	0	0	0	0	301876	0	0
8	广州葛洲坝保利曼城	广州市荔湾区	住宅	在建	50.00%	275984	22969	166530	104282	39600	0	44721	0	44721	121809	43754	43754
9	广州保利葛洲坝海德公馆	广州市荔湾区	住宅	在建	50.00%	354020	32691	192544	126744	68231	0	68231	0	68231	124313	7985	7985
10	广州保利广钢 08/09 项目	广州市荔湾区	住宅	拟建	100.00%	508035	38778	263307	176848	0	0	0	0	0	263307	0	0
11	广州保利百花香料厂项目	广州市荔湾区	住宅	拟建	19.00%	301877	31921	181178	140557	0	0	0	0	0	181178	0	0
12	广州保利中科广场	广州市黄埔区	综合	在建	100.00%	47439	34678	89270	0	0	0	89270	0	89270	0	0	0
13	广州保利越秀岭南林语	广州市黄埔区	住宅	在建	50.00%	370797	157152	446152	288445	0	191688	446152	210842	426998	0	99960	234692
14	广州保利罗兰国际	广州市黄埔区	住宅	拟建	60.00%	637705	170861	704517	462756	0	0	0	0	0	704517	0	0
15	广州越秀保利爱特	广州市黄埔区	住宅	在建	50.00%	780331	189520	669203	452322	0	0	245469	0	245469	423734	40076	67498
16	广州保利学府里	广州市黄埔区	住宅	在建	100.00%	243604	32638	147651	96692	0	23477	147651	23477	147651	0	19637	42585
17	广州保利大都汇	广州市番禺区	综合	在建	50.98%	371449	57025	315652	228951	0	89538	244623	244623	89538	71029	11513	161312
18	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
19	广州保利红馆	广州市番禺区	住宅	在建	50.98%	115422	17117	71040	42413	0	0	71040	0	71040	0	20014	23613
20	广州保利桃花源	广州市从化区	住宅	在建	100.00%	166848	257121	338647	265860	109384	0	109384	0	109384	229263	0	0
21	广州增城保利东江首府	广州市增城区	住宅	在建	100.00%	684575	312365	919579	631186	0	240830	919579	845261	315148	0	17028	585268
22	广州保利 i 立方（原永宁街项目）	广州市增城区	住宅	在建	100.00%	137559	69946	227760	150138	2300	0	2300	0	2300	225460	1372	1372
23	广州保利增江街项目★	广州市增城区	住宅	拟建	35.00%	156305	97841	279294	188961	0	0	0	0	0	279294	0	0
24	广州保利绿地大都汇	广州市南沙区	综合	在建	50.00%	74708	16666	90109	53331	0	0	90109	0	90109	0	5160	48532
25	广州保利南沙大都汇	广州市南沙区	综合	在建	100.00%	59216	11035	62869	44140	0	0	62869	0	62869	0	5418	36667
26	广州保利星海小镇（原榄核镇项目）	广州市南沙区	住宅	在建	100.00%	232787	120200	419579	289210	2000	0	2000	0	2000	417579	1066	1066
27	上海保利香槟花园	上海市杨浦区	住宅	在建	76.60%	247606	37279	143725	87945	0	0	143725	127169	16557	0	5656	93600
28	上海保利叶上海	上海市宝山区	住宅	在建	100.00%	680468	408374	652227	553925	0	0	652227	633379	18848	0	747	532386
29	上海保利叶之林	上海市宝山区	住宅	在建	100.00%	455828	98805	256171	195473	0	71724	256171	245362	82534	0	3653	187882
30	上海保利熙悦（原大场镇项目）	上海市宝山区	住宅	拟建	100.00%	606651	65623	251058	160412	0	0	0	0	0	251058	0	0
31	上海保利蔚蓝林语	上海市浦东新区	住宅	在建	100.00%	231407	141692	176587	138982	0	0	176587	57514	119073	0	39913	106865
32	上海保利临港新城项目★	上海市浦东新区	住宅	在建	70.00%	148175	86010	131238	87072	125149	0	125149	0	125149	6089	0	0
33	上海保利周浦镇西社区项目★	上海市浦东新区	住宅	拟建	49.00%	775039	69433	188275	116965	0	0	0	0	0	188275	0	0
34	上海保利茉莉公馆	上海市闵行区	住宅	在建	100.00%	480382	199334	273213	211852	0	61615	273213	273213	61615	0	10395	213462
35	上海保利西岸	上海市徐汇区	综合	在建	51.00%	832306	66530	275713	162261	0	0	275713	117479	158234	0	25015	100271
36	上海保利艾庐	上海市周浦镇	住宅	在建	100.00%	344680	82353	165411	114106	0	0	165411	0	165411	0	64091	79342
37	上海保利赵巷镇项目	上海市青浦区	住宅	在建	50.00%	441550	115934	220496	109722	124071	0	124071	0	124071	96425	0	0
38	北京保利西山林语	北京市海淀区	住宅	在建	100.00%	357446	311580	597020	423715	0	0	507123	507123	0	89897	29	412381
39	北京保利海德公园	北京市海淀区	综合	在建	100.00%	287194	34253	151612	69950	0	6613	151612	151612	6613	0	394	51725
40	北京保利春天里	北京市大兴区	住宅	在建	100.00%	538925	156018	549203	398633	0	0	549203	387830	161373	0	4443	396183
41	北京保利首开熙悦春天	北京市大兴区	住宅	在建	51.00%	267401	110840	233848	177210	0	28556	233848	233848	28556	0	5389	171437

保利房地产（集团）股份有限公司 2016 年半年度报告

序号	项目名称	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	2016年新开工	2016年竣工	累计开工	累计竣工	本年在建面积	待开发面积	本年签约面积	累计签约面积
42	北京首开保利悦诚郡	北京市大兴区	住宅	在建	49.00%	202410	27175	92812	67367	0	92113	92812	92113	92812	0	22406	47897
43	北京保利大都汇	北京市通州区	综合	在建	65.00%	503914	47618	187600	186500	0	0	108293	0	108293	79307	26560	58957
44	北京保利罗兰香谷二期	北京市昌平区	住宅	在建	100.00%	251730	76674	230215	165125	0	0	230215	0	230215	0	23676	158137
45	北京保利未来科技城项目	北京市昌平区	综合	拟建	60.00%	1272522	74500	663520	236302	0	0	0	0	0	663520	0	0
46	北京保利首开丽湾家园/天誉	北京市朝阳区	住宅	在建	50.00%	332439	47770	129564	84434	3440	0	122049	0	122049	7515	9277	68294
47	北京保利孙河北项目	北京市朝阳区	住宅	拟建	20.00%	834239	121096	222303	122148	0	0	0	0	0	222303	0	0
48	北京保利东坝南区项目	北京市朝阳区	住宅	拟建	33.00%	575781	63913	205964	156935	0	0	0	0	0	205964	0	0
49	北京保利首开常营乡项目	北京市朝阳区	住宅	拟建	50.00%	456665	41964	161388	108898	0	0	0	0	0	161388	0	0
50	北京保利首开四季怡园	北京市门头沟区	住宅	在建	50.00%	532618	99142	291209	226195	100519	0	209445	0	209445	81764	61121	81932
51	北京保利四合庄南地块★	北京市丰台区	综合	拟建	70.00%	247336	14788	76055	58853	0	0	0	0	0	76055	0	0
52	北京四合庄北地块★	北京市丰台区	写字楼	拟建	10.00%	498104	29500	150756	117000	0	0	0	0	0	150756	0	0
53	太原保利香槟国际	太原市小店区	住宅	在建	70.00%	334009	126000	470789	372000	0	0	393272	0	393272	77517	85569	226456
54	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	0	183528	0	183528	0	63942	63942
55	太原保利梧桐语	太原市晋源区	住宅	在建	70.00%	118214	45647	200789	158655	77694	0	77694	0	77694	123095	0	0
56	晋中保利壹号公馆	晋中市榆次区	住宅	在建	100.00%	293447	181400	704929	533286	213362	0	213362	0	213362	491567	27943	27943
57	佛山保利紫山花园	佛山市南海区	综合	在建	60.00%	201457	273333	457129	158400	0	0	149081	56268	92813	308048	16233	145321
58	佛山保利紫山国际	佛山市南海区	住宅	在建	39.00%	612901	612901	1093261	832715	145661	0	486987	75113	411874	606273	149967	486086
59	佛山保利公馆	佛山市南海区	住宅	在建	60.00%	514200	170642	825061	612334	0	0	630195	143213	486982	194865	70339	604467
60	佛山保利雅苑	佛山市南海区	住宅	拟建	100.00%	69644	18527	73833	54080	0	0	0	0	0	73833	0	0
61	佛山保利西雅图	佛山市南海区	综合	在建	51.00%	456047	199051	796476	591947	0	0	619061	0	619061	177415	70524	576193
62	佛山保利香槟国际	佛山市南海区	住宅	拟建	100.00%	170617	91371	357156	253058	0	0	0	0	0	357156	0	0
63	佛山保利诺丁山	佛山市南海区	综合	在建	50.00%	260211	86753	392054	239971	35600	0	35600	0	35600	356454	34651	34651
64	佛山保利狮山镇项目	佛山市南海区	住宅	拟建	100.00%	143383	86226	292450	214965	0	0	0	0	0	292450	0	0
65	佛山保利绿岛花园	佛山市禅城区	住宅	在建	100.00%	255496	113481	455559	335803	105434	0	105434	0	105434	350125	0	0
66	佛山保利碧桂园天汇花园	佛山市禅城区	住宅	拟建	50.00%	471804	136354	668321	513045	0	0	0	0	0	668321	0	0
67	佛山保利珑门广场★	佛山市南海区	综合	在建	40.00%	269533	86416	375274	276392	55702	0	55702	0	55702	319572	32275	32275
68	佛山美华中心项目★	佛山市南海区	综合	拟建	50.00%	123560	13951	142325	90381	0	0	0	0	0	142325	0	0
69	佛山保利东湾一期	佛山市顺德区	综合	在建	100.00%	517186	127701	709207	501515	137000	0	649005	254182	394823	60202	20549	648107
70	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	391313	343348	0	0	0
71	佛山万科金域滨江广场	佛山市顺德区	综合	在建	25.50%	491029	113224	603442	450554	0	16390	451000	16390	451000	152442	21527	84102
72	佛山保利中环	佛山市顺德区	综合	在建	51.00%	732204	228230	1079693	704265	0	78599	1079693	626165	532127	0	34901	523935
73	佛山保利拉菲	佛山市顺德区	住宅	在建	50.00%	245771	76764	305205	228624	25482	134725	247219	247219	134725	57986	47491	105620
74	佛山保利东滨花园	佛山市顺德区	综合	在建	50.00%	437350	252445	631363	596196	0	0	631363	100992	530371	0	24836	537389
75	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	98699	322424	98699	322424	115454	30028	73728
76	佛山保利碧桂园中滨花园	佛山市顺德区	住宅	拟建	50.00%	296916	144962	480163	351584	0	0	0	0	0	480163	0	0
77	佛山保利西悦湾（原大墩村项目）	佛山市顺德区	住宅	拟建	50.00%	430633	130259	661249	546190	0	0	0	0	0	661249	0	0
78	佛山信保广场	佛山市顺德区	综合	在建	40.00%	110000	18379	171666	135989	0	0	171666	0	171666	0	1563	4002
79	佛山保利中央公园	佛山市三水区	综合	在建	51.00%	481563	276293	1020200	604492	11400	66762	241658	66762	241658	778542	14536	240734
80	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	117300	0	117300	0	117300	773165	116346	116346
81	佛山保利云东海项目	佛山市三水区	住宅	拟建	51.00%	154870	529349	269465	259235	0	0	0	0	0	269465	0	0
82	阳江保利银滩	阳江市闸波镇	综合	在建	100.00%	695505	1623897	918061	631577	0	0	793057	496542	296515	125004	21959	383070
82	阳江保利中央公园（原共青湖项目）	阳江市江城区	住宅	在建	100.00%	319528	271633	823248	634973	90003	0	90003	0	90003	733245	62252	62252

保利房地产（集团）股份有限公司 2016 年半年度报告

序号	项目名称	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	2016年 新开工	2016年 竣工	累计 开工	累计 竣工	本年 在建面积	待开发 面积	本年 签约面积	累计 签约面积
83	东莞保利南城项目★	东莞市南城街道	综合	拟建	100.00%	74669	14035	83961	71577	0	0	0	0	0	83961	0	0
84	东莞保利林语	东莞市樟木头镇	住宅	在建	80.00%	272116	332762	622319	458559	0	75757	622319	251844	446233	0	73578	414899
85	东莞保利桃花源	东莞市樟木头镇	住宅	拟建	100.00%	39652	27847	67477	53795	0	0	0	0	0	67477	0	0
86	东莞保利中央公馆	东莞市清溪镇	住宅	在建	50.00%	89800	71208	197491	147649	0	0	197491	0	197491	0	29282	143656
87	东莞保利百合花园	东莞市凤岗镇	住宅	在建	100.00%	64639	33333	121272	99328	0	77422	121272	77422	121272	0	1915	97551
88	东莞万科城	东莞市虎门镇	住宅	在建	20.00%	679000	349805	982351	788070	10829	195060	982351	278797	898614	0	50838	438535
89	东莞保利中惠悦城	东莞市寮步镇	住宅	在建	50.00%	170301	83739	267938	204220	104717	0	246200	0	246200	21738	118731	128513
90	东莞保利茶溪公馆	东莞市茶山镇	住宅	拟建	68.00%	72155	58195	151734	123378	0	0	0	0	0	151734	0	0
91	东莞保利东岸	东莞市茶山镇	住宅	拟建	100.00%	69127	57339	148072	118211	0	0	0	0	0	148072	0	0
92	东莞大岭山水朗村 WG066 项目★	东莞市大岭山镇	住宅	拟建	33.33%	223179	121640	232026	192974	0	0	0	0	0	232026	0	0
93	东莞大岭山水朗村 WG067 项目★	东莞市大岭山镇	住宅	拟建	33.33%	90557	57386	110370	83518	0	0	0	0	0	110370	0	0
94	东莞保利大岭山水朗村 WG068 项目★	东莞市大岭山镇	住宅	拟建	33.34%	64475	38416	73613	60865	0	0	0	0	0	73613	0	0
95	东莞保利洪梅镇项目★	东莞市洪梅镇	住宅	拟建	87.21%	159403	117287	329236	269023	0	0	0	0	0	329236	0	0
96	中山保利春天里	中山市火炬开发区	住宅	在建	51.00%	396560	461944	1105014	698420	275066	151291	671124	382075	440341	433890	33857	339963
97	中山保利国际广场	中山市港口镇	住宅	在建	100.00%	718122	425590	1536289	1302431	240252	127563	1256921	708862	675622	279368	161290	668257
98	珠海保利时代	珠海市金湾区	住宅	在建	51.00%	178023	77206	246243	192176	170672	0	246243	0	246243	0	31002	31002
99	珠海保利海上五月花	珠海市高新区	住宅	在建	60.00%	385383	123292	382537	281238	95266	0	382537	174301	208236	0	85827	190151
100	珠海保利国际广场	珠海市横琴新区	综合	在建	100.00%	398261	95536	321543	227999	0	0	321543	0	321543	0	5450	134589
101	珠海保利十字门项目	珠海市香洲区	综合	拟建	50.00%	490572	60138	315681	254038	0	0	0	0	0	315681	0	0
102	南昆山保利锦里	龙门市南昆山镇	综合	在建	51.00%	147938	153257	272944	166166	73550	0	256695	27414	229281	16249	21248	66336
103	汕尾保利金町湾	汕尾市城区	综合	在建	100.00%	414431	342490	744430	629897	166048	0	413584	0	413584	330846	136050	244570
104	茂名保利大都会	茂名市电白县	住宅	在建	80.00%	101729	142426	285487	224082	0	64701	0	64701	220786	10752	10752	10752
105	江门保利大都会	江门市蓬江区	综合	在建	50.00%	843224	442237	1795707	1210834	0	0	443420	138815	304605	1352287	90801	423523
106	江门鹤山保利中央花园	江门鹤山市	住宅	在建	100.00%	217426	146868	613573	426853	81000	0	81000	0	81000	532573	80058	80058
107	清远保利花园	清远市清新县	住宅	在建	51.00%	357223	299067	986694	738674	0	0	280059	0	280059	706635	61465	143760
108	清远保利天汇	清远市清城区	综合	在建	54.00%	861416	487107	1762198	1235531	0	0	361379	0	361379	1400819	55159	180841
109	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	0	313630	0	313630	1358476	79181	225586
110	韶关保利心语花园	韶关市浈江区	住宅	在建	100.00%	134512	81666	325745	281500	0	0	9000	0	9000	316745	0	0
111	湛江保利原点广场	湛江市霞山区	综合	在建	65.00%	1036520	345548	1893632	1237507	100779	0	452718	0	452718	1440914	40377	161433
112	湛江保利西海岸★	湛江市赤坎区	综合	拟建	40.00%	404693	146700	634413	471601	0	0	0	0	0	634413	0	0
113	肇庆保利花园	肇庆市肇庆新区	住宅	在建	51.00%	254118	355751	516949	309899	50000	0	139793	0	139793	377156	0	0
114	福州保利香槟国际	福州市晋安区	住宅	在建	40.00%	695318	213068	893724	688987	0	0	665774	648867	16906	227950	50186	549622
115	福州保利西江林语	福州市仓山区	住宅	在建	100.00%	300014	141301	325038	248869	0	0	325038	113404	211635	0	54059	193055
116	福州保利天悦花园	福州市鼓楼区	综合	拟建	100.00%	337017	64808	403048	292674	0	0	0	0	0	403048	0	0
117	福州保利加洋项目	福州市鼓楼区	综合	拟建	40.00%	493080	52167	280083	208533	0	0	0	0	0	280083	0	0
118	厦门保利海上五月花	厦门市集美区	住宅	在建	50.00%	274376	143976	454945	340363	0	0	454945	367854	87091	0	765	340855
119	厦门保利叁仟栋	厦门市同安区	住宅	在建	100.00%	616607	152919	463661	320700	270032	0	341299	0	341299	122362	96601	143980
120	厦门保利同安新城项目★	厦门市同安区	住宅	拟建	100.00%	723103	83445	280769	209222	0	0	0	0	0	280769	0	0
121	莆田保利香槟国际	莆田市荔城区	住宅	在建	40.00%	124972	50034	187522	159409	0	0	187522	0	187522	0	27461	142321
122	莆田保利城	莆田市涵江区	综合	在建	51.00%	244132	193890	587030	460890	0	0	223600	0	223600	363430	73032	171041
123	莆田保利国际商贸城★	莆田市涵江区	住宅	拟建	60.00%	134167	156088	298106	223233	0	0	0	0	0	298106	0	0
124	泉州保利城（原丰泽项目）	泉州市丰泽区	住宅	拟建	100.00%	533120	154801	589154	423951	0	0	0	0	0	589154	0	0

保利房地产（集团）股份有限公司 2016 年半年度报告

序号	项目名称	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	2016年 新开工	2016年 竣工	累计 开工	累计 竣工	本年 在建面积	待开发 面积	本年 签约面积	累计 签约面积
125	泉州南安保利香槟公馆★	泉州南安市	住宅	拟建	100.00%	191795	113970	456542	356526	0	0	0	0	0	456542	0	0
126	杭州保利下沙 49 号地★	杭州市下沙区	住宅	拟建	50.00%	134659	52477	187840	134696	0	0	0	0	0	187840	0	0
127	绍兴保利湖畔林语	绍兴市绍兴县	住宅	在建	100.00%	206197	129110	209124	140664	0	0	209124	47765	161358	0	37617	126361
128	杭州保利中央公馆	杭州市江干区	综合	在建	40.00%	477403	44103	283684	187529	152159	0	283684	0	283684	0	42489	55316
129	嘉兴保利西塘越	嘉兴市嘉善县	住宅	在建	70.00%	152978	267176	348242	243263	0	0	348242	126252	221989	0	49992	106283
130	宁波保利滨湖天地	慈溪市宗汉镇	综合	在建	100.00%	472417	293693	800107	372320	6447	262900	714160	643494	333565	85947	39911	304958
131	南京保利梧桐语	南京市江宁区	住宅	在建	51.00%	248244	155879	441532	324488	0	27143	441532	441532	27143	0	0	323028
132	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	108124	482004	108124	482004	0	78546	248310
133	南京新城保利天地★	南京市江宁区	住宅	在建	31.00%	167059	90610	238703	175457	33127	0	33127	0	33127	205576	0	0
134	南京保利朗诗麓院	南京市栖霞区	住宅	在建	25.50%	267611	118459	201584	140727	0	50048	201584	160806	90826	0	16521	136648
135	南京保利罗兰春天	南京市栖霞区	住宅	在建	100.00%	181928	70909	263490	175331	0	154906	263490	230804	187592	0	1374	174293
136	南京保利蔚蓝	南京市栖霞区	住宅	在建	50.10%	377869	66480	277891	196560	95331	0	152137	0	152137	125754	61759	72918
137	南京保利紫荆公馆	南京市建邺区	住宅	在建	100.00%	154475	61473	124313	84318	0	40338	124313	40338	124313	0	6747	91065
138	南京保利天悦（原应天大街项目）	南京市建邺区	住宅	在建	100.00%	342855	32108	119291	89100	47999	0	47999	0	47999	71292	0	0
139	南京保利堂悦	南京市秦淮区	综合	在建	51.00%	453455	73504	399312	290786	109343	0	341624	0	341624	57688	75318	147696
140	南京保利西江月	南京市浦口区	住宅	在建	51.00%	340654	78520	333786	248314	0	0	185197	0	185197	148589	79964	143759
141	南京保利巩固路项目★	南京市浦口区	住宅	拟建	100.00%	417266	81745	174135	133981	0	0	0	0	0	174135	0	0
142	南京保利客车厂项目★	南京市鼓楼区	住宅	拟建	31.00%	654210	62728	206040	151529	0	0	0	0	0	206040	0	0
143	无锡保利香槟国际	无锡市滨湖区	住宅	在建	100.00%	270094	149945	354527	261931	0	0	278848	206479	72369	75679	50827	243984
144	无锡保利中央公园	无锡市滨湖区	住宅	在建	51.00%	197006	93429	318557	229437	0	0	303255	117951	185304	15302	52287	215610
145	南通保利香槟国际	南通市港闸区	住宅	在建	100.00%	361308	180877	563853	448139	0	0	563853	259866	303987	0	35876	189884
146	连云港保利海上五月花	连云港市连云区	住宅	在建	100.00%	132597	145036	377685	310489	40128	4008	160834	103634	61209	216850	6776	96768
147	常州保利公园九里	常州市钟楼区	住宅	在建	100.00%	143047	96780	281077	218163	87436	0	267440	41886	225554	13637	44800	104694
148	合肥保利香槟国际	合肥市政务区	住宅	在建	75.99%	423879	181900	710543	546035	2248	246903	710543	603723	353723	0	25118	544078
149	合肥保利拉菲公馆	合肥市滨湖新区	住宅	在建	75.99%	289059	114300	543647	400050	14259	65885	543647	543647	65885	0	6335	406385
150	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	65211	0	596183	0	596183	129249	64838	487221
151	合肥保利东郡	合肥市瑶海区	综合	在建	100.00%	349619	119327	612396	405984	3713	15547	490094	125160	380481	122302	21405	366453
152	合肥保利罗兰春天	合肥市瑶海区	住宅	在建	100.00%	145574	67576	212023	164128	76690	0	76690	0	76690	135333	44918	44918
153	合肥保利熙悦府★	合肥市新站区	综合	拟建	32.50%	139056	99972	292034	235749	0	0	0	0	0	292034	0	0
154	合肥保利 E1603 项目★	合肥市瑶海区	住宅	拟建	100.00%	298649	63856	212814	156582	0	0	0	0	0	212814	0	0
155	合肥保利朗香书院（原 1506 项目）	合肥市瑶海区	综合	拟建	100.00%	164603	48383	160342	122563	0	0	0	0	0	160342	0	0
156	合肥保利梧桐语	合肥市高新区	住宅	在建	85.00%	69879	48714	181619	142137	0	143186	181619	143186	181619	0	1936	129955
157	合肥保利西山林语	合肥市高新区	住宅	在建	100.00%	385905	271815	448035	272850	35279	0	344030	0	344030	104005	125000	218128
158	天津保利大都会	天津市和平区	综合	在建	50.00%	1107529	91569	872388	664261	0	0	872388	510074	362314	0	18581	438461
159	天津保利玫瑰湾	天津市东丽区	综合	在建	100.00%	570088	247357	771199	579048	0	0	771199	652214	118984	0	13801	529721
160	天津海河大观	天津市河西区	综合	在建	51.00%	606012	111446	420000	301736	0	0	246928	236548	10379	173072	20388	232019
161	天津保利香颂湖	天津市武清区	住宅	在建	51.00%	106429	133126	220912	182029	0	145523	220912	174453	191982	0	56130	148471
162	天津保利溪湖林语	天津市武清区	住宅	在建	70.00%	133181	142950	258060	203919	0	0	84921	0	84921	173139	25247	66594
163	天津保利梧桐语	天津市武清区	住宅	在建	51.00%	135466	134058	248338	196522	0	0	98142	0	98142	150195	46741	57909
164	天津保利罗兰公馆	天津市西青区	住宅	在建	100.00%	187934	119012	215030	128493	0	22630	215030	22630	215030	0	25210	63539
165	天津保利金融街诺丁山	天津市西青区	住宅	在建	50.00%	176906	122845	238577	178825	91434	0	238577	0	238577	0	91528	127764
166	包头保利花园	包头市青山区	住宅	在建	55.00%	288705	508362	1105446	979673	0	0	1105446	975606	129840	0	0	954749



保利房地产（集团）股份有限公司 2016 年半年度报告

序号	项目名称	地址	类别	项目状态	项目权益	项目计划投资	占地面积	总建筑面积	可售容积率面积	2016年 新开工	2016年 竣工	累计 开工	累计 竣工	本年 在建面积	待开发 面积	本年 签约面积	累计 签约面积
167	包头保利百合花园	包头市东河区	住宅	在建	55.00%	47937	130225	224566	194691	0	0	138561	138561	0	86005	0	132199
168	包头保利南海公园	包头市东河区	住宅	在建	55.00%	274665	683589	705410	698843	0	65417	615653	395221	285849	89757	6223	348767
169	包头保利拉菲公馆	包头市昆区	住宅	在建	55.00%	227342	254251	637492	539063	0	0	579895	579895	0	57597	129	535719
170	包头保利稀土高新区项目★	包头市稀土高新区	住宅	拟建	55.00%	36080	33079	98029	78333	0	0	0	0	0	98029	0	0
171	石家庄保利花园	石家庄市长安区	综合	在建	90.00%	636679	304248	1280771	1069134	0	0	1152142	433009	719133	128629	100978	794542
172	石家庄保利拉菲公馆	石家庄市桥西区	住宅	在建	58.50%	583825	170281	777633	317830	126292	0	384657	0	384657	392975	112090	199593
173	石家庄保利橡胶厂项目	石家庄市裕华区	住宅	在建	90.00%	126192	55179	234581	186293	212410	0	212410	0	212410	22171	0	0
174	石家庄保利西山御园	石家庄市鹿泉区	住宅	在建	60.30%	353279	450000	649178	567444	221758	0	234566	0	234566	414612	0	0
175	石家庄保利东郡（藁城项目）★	石家庄市藁城区	住宅	在建	67.50%	75653	53446	184170	124110	15510	0	15510	0	15510	168659	0	0
176	沧州保利龙岸清华项目★	沧州市运河区	住宅	拟建	90.00%	160806	88013	415099	293622	0	0	0	0	0	415099	0	0
177	青岛保利里院里	青岛市市北区	住宅	在建	100.00%	161669	78020	263971	191343	0	41855	263971	263971	41855	0	8131	199474
178	青岛保利香槟国际	青岛市市北区	住宅	在建	100.00%	162470	84127	224297	182791	0	67697	224297	224297	67697	0	23148	157226
179	青岛保利漫月山	青岛市崂山区	综合	在建	100.00%	137779	26920	99308	67637	0	99308	99308	99308	99308	0	1752	45677
180	青岛保利叶公馆	青岛市市北区	住宅	在建	50.00%	263521	62463	352461	224327	0	19443	352461	115305	256599	0	3583	227911
181	青岛保利茉莉公馆	青岛市李沧区	综合	在建	73.00%	201999	58450	340875	169645	0	74092	340875	74092	340875	0	4923	153359
182	青岛保利香雪山	青岛市李沧区	住宅	在建	80.00%	41469	50645	89541	56709	0	0	89541	0	89541	0	28380	54956
183	青岛保利中央公园	青岛市李沧区	综合	在建	100.00%	366095	125090	545537	393974	10275	0	356356	0	356356	189181	122619	215032
184	青岛保利林语镜	青岛市黄岛区	住宅	在建	100.00%	51232	42837	75804	59372	35761	0	75804	0	75804	0	19824	19824
185	青岛保利蔷薇公馆	青岛市城阳区	住宅	拟建	100.00%	63102	34272	114680	85054	0	0	0	0	0	114680	0	0
186	沈阳保利十二棵树庄园	沈阳市东陵区	住宅	在建	100.00%	105368	245589	164814	112027	0	0	127001	98403	28598	37813	3881	81708
187	沈阳保利白沙林语	沈阳市东陵区	住宅	在建	100.00%	170832	284696	466056	392580	0	0	65259	58815	6444	400797	8477	32410
188	沈阳保利紫荆公馆	沈阳市东陵区	综合	在建	100.00%	131711	90051	277620	232645	0	0	47528	0	47528	230092	3259	3259
189	沈阳保利海上五月花	沈阳市沈河区	住宅	在建	60.00%	300471	390000	577715	405619	0	23548	577715	414641	186622	0	33015	394244
190	沈阳保利香槟花园	沈阳市沈河区	住宅	在建	55.00%	286565	187850	526015	461710	0	221437	441006	385874	276569	85009	50774	263874
191	沈阳保利溪湖林语	沈阳市皇姑区	住宅	在建	92.00%	390514	500362	1030204	816714	46812	0	979130	701508	277622	51074	58515	723632
192	沈阳保利茉莉公馆	沈阳市和平区	住宅	在建	100.00%	229601	180995	534784	446138	0	0	73790	44227	29563	460994	986	12126
193	沈阳保利大都会	沈阳市皇姑区	综合	在建	100.00%	488306	80090	652593	440014	91460	0	231427	0	231427	421166	41297	106773
194	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	472241	460008	12233	74690	10727	344848
195	丹东保利香槟国际	丹东市振兴区	住宅	在建	46.92%	63537	70280	170052	164152	0	0	28007	0	28007	142045	0	0
196	营口保利香槟花园	营口市老边区	住宅	在建	95.00%	295703	330062	1203823	673443	0	0	368735	240665	128069	835088	24124	220468
197	大连保利西山林语	大连市甘井子区	住宅	在建	50.00%	329419	171844	404322	305060	0	0	376694	269228	107466	27628	18927	202301
198	大连保利南关岭项目	大连市甘井子区	住宅	在建	100.00%	54549	24100	85219	72478	0	0	85219	82904	2315	0	0	71788
199	大连保利天禧	大连市东港区	综合	在建	100.00%	1679036	343401	1268428	903640	20645	0	298037	0	298037	970391	39337	85097
200	长春保利香槟花园	长春市净月区	住宅	在建	100.00%	172692	168069	332494	276096	11002	0	299948	245403	54545	32546	0	199720
201	长春保利蔷薇	长春市净月区	综合	在建	100.00%	43473	228096	250906	249949	0	0	177209	110025	67184	73697	18045	87272
202	长春惠斯勒小镇	长春市净月区	住宅	在建	50.00%	361000	399715	596000	480000	0	84436	481230	345636	220030	114770	16604	368142
203	长春保利罗兰香谷	长春市高新区	住宅	在建	80.00%	227912	422808	619328	519716	0	0	600456	600456	0	18872	0	518359
204	长春保利春天里	长春市高新区	住宅	在建	100.00%	103450	81811	211041	176991	0	0	211041	118757	92284	0	7309	172340
205	长春保利林语	长春市南关区	住宅	在建	100.00%	225801	278255	349147	281234	0	7791	349147	299161	57777	0	18359	246481
206	长春保利拉菲公馆	长春市绿园区	住宅	在建	100.00%	199984	157891	418774	329734	0	0	418774	273166	145608	0	17928	286287
207	长春保利中央公园	长春市绿园区	综合	在建	100.00%	231419	182415	432109	338175	59505	0	284882	138924	145958	147227	39569	146926
208	长春保利溪湖林语	长春市南关区	住宅	拟建	100.00%	125190	78297	228200	193595	0	0	0	0	0	228200	0	0



保利房地产（集团）股份有限公司 2016 年半年度报告

序号	项目名称	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	2016年新开工	2016年竣工	累计开工	累计竣工	本年在建面积	待开发面积	本年签约面积	累计签约面积
209	长春保利金香槟	长春市南关区	综合	在建	100.00%	130426	56148	222656	186072	0	0	152853	0	152853	69803	36682	76344
210	通化保利罗兰香谷	通化市江南新区	住宅	在建	100.00%	167627	297552	462458	303059	0	0	101600	61337	40263	360858	8758	52054
211	武汉保利公园九里	武汉市洪山区	住宅	在建	50.00%	575344	248437	981939	867314	0	190241	981939	600314	571865	0	166649	737298
212	武汉保利大都会（原陈家湾旧改项目）	武汉市洪山区	住宅	拟建	51.00%	362427	82205	427403	288885	0	0	0	0	0	427403	0	0
	武汉保利新武昌（原光霞村旧改项目）	武汉市洪山区	住宅	拟建	51.00%	500499	209793	953069	668337	0	0	0	0	0	953069	0	0
213	武汉保利马湖项目	武汉市东湖开发区	住宅	在建	100.00%	343729	199950	694901	607413	0	49713	694901	694901	49713	0	348	607513
214	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	303798	0	1261664	583174	678490	69209	124916	666415
215	武汉保利关山村 K26 项目	武汉市东湖开发区	综合	拟建	64.00%	140927	18506	230226	166424	0	0	0	0	0	230226	0	0
216	武汉保利圆梦城	武汉市新洲区	住宅	在建	70.00%	578975	711187	2158952	1864248	0	11876	975824	578335	409365	1183128	125566	704790
217	武汉保利海上五月花	武汉市江夏区	住宅	在建	100.00%	184206	209339	567842	501454	0	0	457444	444867	12576	110398	11959	429087
218	武汉保利西海岸	武汉市江夏区	住宅	在建	50.00%	249011	246068	547095	467329	10556	0	491041	279921	211120	56054	223795	446213
219	武汉保利西海岸二期	武汉市江夏区	住宅	在建	50.00%	290700	247836	579910	438207	154171	0	154171	0	154171	425739	0	0
220	宜昌保利时代	宜昌市东山开发区	住宅	在建	70.00%	198333	112948	450417	345594	217854	0	217854	0	217854	232563	0	0
221	长沙保利国际广场	长沙市天心区	综合	在建	90.00%	554281	80259	770764	552461	0	0	770764	748223	22541	0	39235	373524
222	长沙保利国际峰云墅五期	长沙市天心区	住宅	在建	90.00%	16254	17641	30152	22100	0	0	30152	0	30152	0	0	0
223	长沙保利麓谷林语	长沙市岳麓区	住宅	在建	90.00%	549692	790004	1594748	1236567	0	0	1582049	1524402	57647	12698	7311	1152235
224	长沙保利西海岸	长沙市岳麓区	综合	在建	50.00%	947705	244807	1402070	1151551	621119	0	975205	0	975205	426865	108249	311806
225	长沙保利香槟国际	长沙市长沙县	住宅	在建	100.00%	393653	280000	1031871	827993	16621	9764	292774	149125	153413	739097	42050	191810
226	湖南保利洞庭东岸	岳阳市岳阳楼区	综合	在建	90.05%	40013	55300	103000	59185	2700	0	66196	63496	2700	36804	6108	65293
227	郴州保利苏仙林语	郴州市苏仙区	住宅	在建	90.00%	92631	84575	218835	149531	33056	33056	218835	33056	218835	0	13968	109533
228	常德保利柳叶湖项目★	常德市武陵区	住宅	拟建	51.00%	185011	202335	411590	293590	0	0	0	0	0	411590	0	0
229	南昌保利铭雅欧洲城	南昌市红谷滩区	住宅	在建	60.00%	201058	616975	410213	322296	0	0	410213	398269	11944	0	5335	298493
230	南昌保利半山国际花园	南昌市湾里区	住宅	在建	75.00%	612647	1647730	1433579	922212	0	5456	804774	443890	366340	628806	28358	301399
231	南昌保利心语花园	南昌市青山湖区	住宅	在建	100.00%	127302	105558	229044	186504	151525	0	229044	0	229044	0	57042	111725
232	郑州保利海上五月花	郑州市惠济区	住宅	在建	100.00%	193782	142739	361196	237428	0	131456	361196	131456	361196	0	28016	175606
233	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	0	335613	0	64626	175648
234	郑州保利罗兰香谷	郑州市经开区	住宅	拟建	100.00%	59809	33678	172413	101696	0	0	0	0	0	172413	0	0
235	郑州保利心语花园★	郑州市中原区	住宅	在建	100.00%	414080	100439	687848	511679	103900	0	103900	0	103900	583948	102977	102977
236	洛阳保利建业香槟国际	洛阳市洛龙区	住宅	在建	49.00%	159472	65260	324756	264770	151701	0	320955	0	320955	3801	61602	127000
237	重庆保利江上明珠	重庆市江北区	住宅	在建	100.00%	983537	596498	1572663	1245175	104523	0	1335471	1038039	297432	237192	55082	856157
238	重庆保利观澜	重庆市江北区	住宅	在建	50.00%	553102	153258	772672	577412	30485	0	371208	0	371208	401464	32423	133623
239	重庆保利花半里	重庆市九龙坡区	住宅	在建	100.00%	364546	92780	628228	472690	0	0	628228	535433	92796	0	5970	436263
240	重庆保利爱尚里	重庆市九龙坡区	住宅	在建	51.00%	586915	185717	1189832	899784	61142	374401	848012	658629	563784	341820	57476	447099
241	重庆保利林语溪	重庆市巴南区	住宅	在建	100.00%	112179	61123	196417	138977	0	36008	196417	190603	41821	0	8176	96764
242	重庆保利茵梦湖	重庆市北碚区	住宅	在建	50.00%	158188	284873	284873	283296	0	43987	52713	43987	52713	232160	5739	12097
243	重庆保利观塘	重庆市南岸区	综合	在建	51.00%	640643	234069	1177019	879194	75536	113512	320547	113512	320547	856472	23668	177801
244	成都保利石象湖项目	成都市蒲江县	住宅	在建	90.00%	335076	542002	815662	592350	0	0	274560	137339	137221	541102	6045	95280
245	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		
	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	30716	1485247
	成都保利公园 198 三期	成都市新都区	住宅	在建	90.00%	158412	100000	325505	246973	0	0	325505	325505	0	0		
	成都保利公园 198 四期(拉斐庄园)	成都市新都区	住宅	在建	90.00%	469245	299998	881321	607319	0	120897	881321	644086	358132	0		
246	成都保利狮子湖	成都市新都区	住宅	在建	51.00%	373724	279961	825468	613833	254064	198789	484878	228125	455542	340590	44236	222769

保利房地产（集团）股份有限公司 2016 年半年度报告

序号	项目名称	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	2016年新开工	2016年竣工	累计开工	累计竣工	本年在建面积	待开发面积	本年签约面积	累计签约面积
247	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	32257	0	230215	0	230215	274603	23336	68373
248	成都保利城	成都市新都区	住宅	在建	51.00%	297332	181006	716091	546837	0	0	716091	633400	82691	0	174	540906
249	成都保利中央郡/爱尚里	成都市新都区	综合	在建	100.00%	369472	159284	885766	638853	160671	0	207690	0	207690	678076	61473	75124
250	成都保利大都汇	成都市新都区	综合	在建	100.00%	355121	189024	744429	507402	181729	0	181729	0	181729	562700	38263	38263
251	成都保利康桥	成都市成华区	住宅	在建	100.00%	325544	82322	343855	235098	0	0	343855	321337	22518	0	19574	206883
252	成都保利心语花园	成都市高新区	住宅	在建	100.00%	204510	132952	577984	435277	0	0	577984	577984	0	0	142	434542
	成都保利国际广场	成都市高新区	写字楼	在建	100.00%	280420	121414	286009	208103	0	0	0	0	0	286009	0	0
253	成都保利叶语	成都市双流县	住宅	在建	100.00%	211710	112893	460987	337834	0	290396	460987	460987	290396	0	73690	306489
254	成都保利玫瑰花语	成都市龙泉驿区	住宅	在建	100.00%	223540	75803	466168	340557	0	175245	466168	466168	175245	0	17842	326237
255	成都保利紫薇花语	成都市龙泉驿区	住宅	在建	100.00%	164116	70901	396877	282211	0	0	190158	0	190158	206719	53890	146117
256	成都龙湖三千庭★	成都市龙泉驿区	住宅	拟建	50.00%	164573	95066	383875	284746	0	0	0	0	0	383875	0	0
257	成都保利锦湖林语	成都市武侯区	住宅	在建	100.00%	239486	69748	273925	187905	0	147952	273925	147952	273925	0	57455	179667
258	成都保利花园五期	成都市武侯区	住宅	在建	100.00%	101709	40602	150293	105235	0	0	150293	0	150293	0	26756	97146
259	成都保利林语溪	成都市成华区	住宅	在建	100.00%	219874	92368	409913	276639	71708	0	271178	0	271178	138735	30390	121241
260	成都保利两河公园	成都市金牛区	住宅	在建	100.00%	186470	137062	201000	138243	0	0	201000	0	201000	0	19700	128146
261	成都保利公园里	成都市金牛区	住宅	在建	100.00%	154828	95058	336794	241771	240772	0	300281	0	300281	36513	21538	35405
262	成都保利学府城★	成都市金牛区	住宅	在建	100.00%	108308	45889	190887	137200	116875	0	116875	0	116875	74012	10073	10073
263	成都保利国宾首府★	成都市金牛区	综合	在建	100.00%	140918	58309	236043	174210	15700	0	15700	0	15700	220343	14764	14764
264	成都保利锦江里	成都市天府新区	住宅	在建	100.00%	178376	80972	353140	235749	209787	0	334168	0	334168	18972	68052	137061
265	成都保利西子城	成都市温江区	住宅	在建	100.00%	87255	88085	258367	175296	133237	0	133237	0	133237	125130	42610	42610
266	德阳保利国际城	德阳市经济技术开发区	综合	在建	50.00%	788621	692813	2055371	1451614	0	0	886870	674696	212174	1168500	3061	254882
267	遂宁保利江语城	遂宁市河东新区	住宅	在建	51.00%	169173	133367	446741	321902	0	0	446741	237264	209477	0	1315	294720
268	遂宁保利养生谷项目★	遂宁市河东新区	住宅	拟建	51.00%	113449	206715	239823	205548	0	0	0	0	0	239823	0	0
269	西藏保利林芝项目	林芝县鲁朗镇	综合	在建	100.00%	56869	113733	56867	44867	0	0	15900	0	15900	40967	0	0
270	西安保利拉菲公馆	西安市未央区	综合	在建	90.00%	312288	130521	631969	406403	84717	80124	604927	292521	392529	27042	64440	331281
271	西安保利金香槟	西安市未央区	综合	在建	51.00%	143622	59240	312531	223515	0	105891	312531	307452	110969	0	2599	188230
272	西安保利春天里	西安市曲江區	住宅	在建	100.00%	200570	83194	389345	286599	19351	0	249001	117164	131837	140344	32805	147612
273	西安保利丈八北路项目	西安市高新区	住宅	在建	100.00%	245834	43922	482145	357033	257983	0	257983	0	257983	224163	0	0
274	西安保利心语★	西安市灞桥区	住宅	拟建	67.00%	265221	148397	606915	423816	0	0	0	0	0	606915	0	0
275	三亚保利论坛项目	三亚市海棠湾区	综合	在建	50.00%	305387	164748	213856	78766	0	0	203137	0	203137	10719	8702	16860
276	三亚保利中铁中环广场	三亚市月川片区	住宅	在建	50.00%	95793	17111	99080	77001	0	0	99080	0	99080	0	29230	46220
277	三亚保利海棠湾	三亚市海棠湾区	住宅	在建	100.00%	96836	101766	49880	39525	0	0	49880	0	49880	0	1490	39397
278	海口保利中央海岸（原秀英港项目）	海口市秀英区	综合	在建	100.00%	415859	123224	402026	307355	0	0	170989	0	170989	231036	71996	111880
279	海口保利秀英港1号地★	海口市秀英区	综合	拟建	100.00%	302692	90704	353839	272112	0	0	0	0	0	353839	0	0
280	兰州保利领秀山	兰州市安宁区	住宅	在建	50.00%	252380	302879	555664	444689	112137	0	414517	0	414517	141147	104886	269097
281	兰州保利理想城★	兰州市七里河区	住宅	拟建	100.00%	122454	70277	236538	191228	0	0	0	0	0	236538	0	0
282	兰州保利金香槟★	兰州市安宁区	住宅	拟建	100.00%	91509	46553	196885	156522	0	0	0	0	0	196885	0	0
283	乌鲁木齐保利西山林语	乌鲁木齐市沙依巴克区	住宅	拟建	51.00%	170826	170974	273884	223570	0	0	0	0	0	273884	0	0
284	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	117679	0	117679	501769	9554	20687
	其他项目															523723	27542572
	<b>国内项目合计</b>					<b>93455080</b>	<b>48267218</b>	<b>136023582</b>	<b>99964016</b>	<b>9193301</b>	<b>6255244</b>	<b>80366285</b>	<b>41191582</b>	<b>45429948</b>	<b>55657296</b>	<b>8193995</b>	<b>74281439</b>
1	墨尔本保利克莱蒙领寓	澳洲墨尔本市	住宅	在建	51.00%	AUD 15659	2168	37794	19328	0	0	37794	0	37794	0	8221	14300

序号	项目名称	地址	类别	项目状态	项目权益	项目计划投资	占地面积	总建筑面积	可售容积率面积	2016年新开工	2016年竣工	累计开工	累计竣工	本年 在建面积	待开发 面积	本年 签约面积	累计 签约面积
2	悉尼保利天际	澳洲悉尼市	住宅	在建	100.00%	AUD 34357	8314	66484	33852	17210	0	17210	0	17210	49274	16200	16200
	<b>国外项目合计</b>					<b>AUD 50016</b>	<b>10482</b>	<b>104278</b>	<b>53180</b>	<b>17210</b>	<b>0</b>	<b>55004</b>	<b>0</b>	<b>55004</b>	<b>49274</b>	<b>24421</b>	<b>30500</b>
	<b>总计</b>						<b>48277700</b>	<b>136127860</b>	<b>100017196</b>	<b>9210511</b>	<b>6255244</b>	<b>80421289</b>	<b>41191582</b>	<b>45484952</b>	<b>55706570</b>	<b>8218416</b>	<b>74311939</b>

注 1：加“★”为 2016 年上半年公司新拓展项目。

注 2：2016 年上半年公司销售签约均价约为 1.35 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。

### (三) 主营业务分析

#### 1、财务报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	55,146,607,341.84	42,344,961,789.78	30.23
营业成本	37,166,469,818.18	26,971,912,783.12	37.80
销售费用	1,345,692,035.95	1,037,985,943.13	29.64
管理费用	1,144,080,993.19	927,777,179.91	23.31
财务费用	1,169,205,942.91	958,452,969.14	21.99
经营活动产生的现金流量净额	20,028,285,322.88	9,849,325,128.46	103.35
投资活动产生的现金流量净额	-5,685,156,512.11	-951,586,361.27	-497.44
筹资活动产生的现金流量净额	-5,456,942,619.22	-10,221,262,801.03	46.61
所得税费用	2,900,823,874.97	2,173,789,709.52	33.45
少数股东损益	2,024,313,858.73	951,141,245.88	112.83

#### 2、收入

##### (1) 收入分析

报告期内，公司实现营业收入 551.47 亿元，同比增长 30.23%，其中房地产业务结转收入 513.22 亿元，同比增长 26.90%，主要是由于本期竣工交楼面积同比增长。

##### (2) 主要销售客户的情况

单位:元 币种:人民币

前五名销售客户销售金额合计	1,211,614,280.00	占销售总额比重	2.20%
---------------	------------------	---------	-------

#### 3、成本

##### (1) 主营业务成本分析表

单位:万元 币种:人民币

分行业情况							
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)	情况说明
房地产	土地成本	1,544,055.43	41.55	1,104,041.84	40.93	39.85	结转规模扩大，相应地结转成本增加
	开发建设及其他成本	1,992,201.28	53.60	1,493,211.20	55.36	33.42	
其他	其他成本	180,382.54	4.85	99,937.48	3.71	80.50	
合计		3,716,639.25	100.00	2,697,190.52	100.00	37.80	

##### (2) 主要供应商情况

单位:元 币种:人民币

前五名供应商金额合计	412,440,339.90	占采购总额比重	15.27%
------------	----------------	---------	--------

#### 4、期间费用

报告期内，公司发生销售费用 13.46 亿元，同比增长 29.64%，管理费用 11.44 亿元，同比增长 23.31%，主要原因是伴随销售规模增长，销售及管理费用相应增加。

## 5、其他损益项目

报告期内，公司所得税费用 29.01 亿元，同比增长 33.45%，主要因为利润总额增长；少数股东损益 20.24 亿元，同比增长 112.83%，主要因为本期合作项目结转利润的比重提高。

## 6、现金流

报告期内，公司经营活动产生的现金流量净额同比增长 103.35%，主要因为销售回笼同比增加；投资活动产生的现金流量净额同比减少 497.44%，主要因为对外投资同比增加；筹资活动产生的现金流量净额同比增加 46.61%，主要因为完成定向增发及新发行公司债券。

## 7、公司前期各类融资事项实施进度分析说明

经中国证监会“证监许可[2015]2570号”批复核准，公司分别于 2015 年 12 月 11 日、2016 年 1 月 15 日和 2016 年 2 月 25 日发行 50 亿元的公司债券。该事项详见本报告“第九节 公司债券相关情况”。

经中国证监会“证监许可[2016]42号”批复核准，公司非公开发行 1,098,901,172 股人民币普通股，募集资金总额为人民币 9,000,000,598.68 元，募集资金净额为人民币 8,907,890,708.56 元，募集资金已于 2016 年 6 月 15 日全部到账。该事项详见公司于 2016 年 6 月 24 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）股份有限公司非公开发行股票发行结果暨股本变动公告》（公告编号 2016-047）。

## (四) 行业或地区经营情况分析

### 1、主营业务分行业情况

单位：元 币种：人民币

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	51,322,484,432.93	35,362,567,130.47	31.10	26.90	36.15	减少 4.68 个百分点
其他	3,702,181,017.27	1,803,825,352.19	51.28	99.42	80.50	增加 5.11 个百分点
合计	55,024,665,450.20	37,166,392,482.66	32.46	30.08	37.80	减少 3.78 个百分点

### 2、主营业务分地区情况

单位：元 币种：人民币

地区	营业收入	营业收入比上年增减 (%)	上年同期营业收入
中国广东	23,234,989,689.43	23.49	18,814,566,939.15
中国上海	9,327,418,568.05	207.03	3,037,975,005.47
中国四川	4,737,844,694.40	-38.91	7,755,919,045.64
中国合肥	3,906,387,589.60	121.70	1,762,029,301.33
中国江苏	2,333,494,342.89	934.83	225,496,262.73
中国湖北	2,176,119,231.15	69.24	1,285,809,198.26
中国重庆	2,158,282,838.39	32.39	1,630,186,913.73
中国青岛	1,594,512,366.03	2,801.02	54,963,894.40
中国辽宁	1,034,840,846.65	-1.15	1,046,878,076.75
中国湖南	1,006,292,982.18	16.57	863,251,354.09
中国福建	738,000,846.75	-	-
中国郑州	717,048,434.50	8,007.27	8,844,512.04

地区	营业收入	营业收入比上年增减 (%)	上年同期营业收入
中国天津	530,246,810.80	-76.33	2,239,725,409.97
中国南昌	525,464,215.15	-12.40	599,833,455.84
中国陕西	376,706,035.03	-53.81	815,616,341.00
中国长春	319,289,351.93	-18.45	391,545,985.43
中国北京	284,928,464.98	-57.65	672,859,304.49
其他	22,798,142.29	-97.92	1,094,590,534.31
合计	55,024,665,450.20	30.08	42,300,091,534.63

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 (%)	毛利率增减
中国广东	23,234,989,689.43	15,219,131,604.82	34.50	23.49	45.48	减少 9.90 个百分点
中国上海	9,327,418,568.05	5,351,745,946.44	42.62	207.03	152.04	增加 12.52 个百分点
合计	32,562,408,257.48	20,570,877,551.26	36.83	49.01	63.46	减少 5.58 个百分点

### 3、房地产业务分地区情况

单位：元 币种：人民币

地区	结算收入	比例 (%)	结算面积 (平方米)	比例 (%)	累计结算面积 (平方米)	比例 (%)
中国广东	20,231,800,069.95	39.42	1,589,727.33	34.81	8,834,098.18	18.46
中国上海	9,327,033,604.30	18.17	239,395.10	5.24	2,488,964.05	5.21
中国四川	4,160,648,362.72	8.11	692,404.37	15.16	5,813,417.67	12.16
中国合肥	3,906,357,760.31	7.61	454,911.23	9.96	1,230,903.66	2.58
中国江苏	2,333,494,342.89	4.55	143,419.62	3.14	1,527,499.82	3.20
中国湖北	2,174,633,983.01	4.24	303,495.53	6.64	4,562,522.54	9.55
中国重庆	2,096,011,864.56	4.08	357,425.53	7.82	4,603,089.82	9.63
中国青岛	1,594,512,366.03	3.11	94,207.10	2.06	1,490,667.44	3.12
中国辽宁	1,027,575,534.53	2.00	118,081.24	2.59	4,176,589.99	8.74
中国湖南	1,005,779,210.18	1.96	110,200.13	2.41	1,653,388.49	3.46
中国福建	738,000,846.75	1.44	155,826.48	3.41	156,718.56	0.33
中国郑州	717,048,434.50	1.40	59,991.03	1.31	242,913.76	0.51
中国天津	530,246,810.80	1.03	54,787.65	1.20	1,944,321.68	4.07
中国南昌	511,646,508.00	1.00	67,642.48	1.48	1,267,184.10	2.65
中国陕西	376,706,035.03	0.73	60,188.64	1.32	511,492.99	1.07
中国长春	319,289,351.93	0.62	56,553.55	1.24	2,012,270.25	4.21
中国北京	256,211,280.58	0.50	3,826.19	0.08	1,435,789.53	3.00
其他	15,488,066.86	0.03	5,830.02	0.13	3,845,066.27	8.05
合计	51,322,484,432.93	100.00	4,567,913.22	100.00	47,796,898.80	100.00

备注：累计结算面积仅限当年结转项目。

## (五) 核心竞争力分析

### 1、卓越的战略管理能力

公司始终保持卓越的战略定力和管理能力。在“三个为主，三个结合”发展战略的基础上，公司结合十三五期间的发展需求和市场特点，进一步确立了以房地产开发经营为主、以房地产金融和社区

消费服务为翼的“一主两翼”的业务板块布局。通过三者协同作用，逐步构建“多元”的利润增长模式。

## 2、突出的品牌影响力

作为央企控股的大型房地产上市公司，公司以“打造中国地产长城”为愿景，以“和者筑善”品牌理念为核心，通过自然和美、亲情和院、和你成长、和乐中国、和基金等多个子品牌持续加大传播力度，诚信、负责任的品牌形象得到社会的广泛认可，公司品牌价值持续提高。

## 3、全国化布局和优质、丰富的项目资源

公司坚持全国化战略布局，深耕已进入的城市圈、城市带，夯实发展基础。截至报告期末，公司覆盖全国 62 个城市，并进入澳大利亚的悉尼、墨尔本和英国伦敦。报告期末，公司拥有在建、拟建项目 286 个，待开发面积 5571 万平方米，其中一二线城市占比约为 71.4%，项目储备优质、丰富，为公司的持续发展奠定坚实基础。

## 4、高效的管理能力和强大的执行力

为适应市场发展和公司规模扩张，公司在原有二级治理架构基础上，探索设置大区管控，试行三级管理模式，因地制宜，强化管理的针对性和时效性，提高公司整体管控能力和开发效率。同时，公司将军旅文化与现代企业管理相融合，形成了自律、廉洁、刻苦、高效的企业文化，具备强大的凝聚力和高效的执行力。

## 5、健全的法人治理结构

公司严格按照法律法规及监管要求，不断健全治理结构，完善治理制度体系，充分发挥董事会及其专门委员会的决策和指导作用，不断强化监事会的监督机制，完善股东大会的操作流程，充分保障中小股东的知情权和决策权；完善长效激励机制，强化人才队伍培养和干部梯队建设，提升公司持续发展能力。

## (六) 资产、负债情况分析

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
应收账款	2,005,200,870.33	0.46	3,141,762,238.78	0.78	-36.18	收回应收账款
可供出售金融资产	804,237,625.87	0.19	99,703,363.47	0.02	706.63	对外投资增加，包括对粤高速 A 的投资
长期股权投资	9,371,895,564.12	2.16	4,819,290,328.23	1.19	94.47	对联营、合营企业的投资及确认的损益调整增加
短期借款	550,000,000.00	0.13	3,100,899,970.00	0.77	-82.26	偿还短期借款
预收款项	165,644,000,436.28	38.16	132,547,654,524.82	32.82	24.97	销售增长，对应预收房款增加
应交税费	-17,109,408,079.35	-3.94	-10,344,620,537.53	-2.56	-65.39	预收房款对应预缴税金增加
一年内到期的非流动负债	19,403,520,041.67	4.47	32,194,271,673.00	7.97	-39.73	偿还一年内到期借款
应付债券	26,933,101,901.72	6.21	18,393,297,869.73	4.55	46.43	新发行公司债、回购部分美元债
资本公积	14,794,735,237.04	3.41	6,954,597,662.34	1.72	112.73	非公开发行股本溢价

**(七) 投资状况分析****1、 对外股权投资总体分析****(1) 证券投资情况**

□适用 √不适用

**(2) 持有其他上市公司股权情况**

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

证券代码	证券简称	最初投资成本	期初持股比例 (%)	期末持股比例 (%)	期末账面价值	报告期损益	报告期所有者权益变动	会计核算科目	股份来源
000429	粤高速 A	50,000	4.84	4.84	55,668.02	0	5,668.02	可供出售金融资产	定向增发
合计		50,000	/	/	55,668.02	0	5,668.02	/	/

**(3) 持有金融企业股权情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

所持对象名称	最初投资金额	期初持股比例 (%)	期末持股比例 (%)	期末账面价值	报告期损益	报告期所有者权益变动	会计核算科目
保利财务有限公司	76,802,985	10.00	13.01	223,657,090.40	4,817,831.38	146,854,105.40	可供出售金融资产
韶山光大村镇银行股份有限公司	4,000,000	8.00	8.00	12,000,000.00	0.00	0.00	可供出售金融资产
合计	80,802,985	/	/	235,657,090.40	4,817,831.38	146,854,105.40	/

**2、 非金融类公司委托理财及衍生品投资的情况****(1) 委托理财情况**

□适用 √不适用

**(2) 委托贷款情况**

□适用 √不适用

**(3) 其他投资理财及衍生品投资情况**

□适用 √不适用

**3、 募集资金使用情况****(1) 募集资金总体使用情况**

√适用 □不适用

经中国证监会“证监许可[2016]42号”核准，公司非公开发行 1,098,901,172 股人民币普通股，发行价格 8.19 元/股，本次发行募集资金总额为人民币 9,000,000,598.68 元，募集资金净额为人民币



8,907,890,708.56 元，募集资金已于 2016 年 6 月 15 日全部到账。募集资金总体使用情况详见 2016 年 8 月 30 日刊登于公司指定的信息披露媒体《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》和上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）的《保利房地产（集团）股份有限公司关于 2016 年半年度募集资金存放与实际使用情况的专项报告》（公告编号 2016-071）。

## (2) 募集资金承诺项目情况

适用 不适用

募集资金承诺项目情况详见 2016 年 8 月 30 日刊登于公司指定的信息披露媒体《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》和上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）的《保利房地产（集团）股份有限公司关于 2016 年半年度募集资金存放与实际使用情况的专项报告》（公告编号 2016-071）。

## (3) 募集资金变更项目情况

适用 不适用

## 4、主要子公司、参股公司分析

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 (均包含 下属项目 公司)	主要产品	业务性质	注册资本	总资产	净资产	净利润	净利润占 公司净利 润的比例 (%)	营业收入	营业利润
上海保利建锦房地产有限公司	上海保利西岸、上海保利国际中心等	房地产开发	5,000.00	2,941,116.15	656,880.18	182,675.16	26.16	870,776.68	248,107.48
保利（成都）实业有限公司	成都保利公园 198、成都保利叶语等	房地产开发	20,000.00	3,713,261.99	629,549.10	81,617.44	11.69	473,639.27	111,381.81

报告期内取得和处置的控股参股公司的情况详见 2016 半年度财务报表附注“五、合并财务报表重要项目注释-（八）长期股权投资”、“六、合并范围的变更”和“七、在其他主体中的权益”。

## 5、非募集资金项目情况

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	本报告期权益总投资	项目权益累计总投资
1	厦门保利同安新城项目	进行前期规划和报建工作	厦门中璟房地产开发有限公司	自筹资金	562,600	562,600
2	上海保利周浦镇西社区项目	进行前期规划和报建工作	上海暄熹房地产开发有限公司	自筹资金	245,250	245,250
3	泉州保利城（原丰泽项目）	进行前期规划和报建工作	泉州中泽房地产开发有限公司	自筹资金	216,692	283,092
4	郑州保利心语花园	进行主体施工	郑州煜盛房地产开发有限公司	自筹资金	173,454	173,454
5	南京保利巩固路项目	进行前期规划和报建工作	保利江苏房地产发展有限公司	自筹资金	156,015	156,015
6	珠海保利十字门项目	进行前期规划和报建工作	广东保利房地产开发有限公司	自筹资金	140,483	140,483
7	广州保利天悦	进行主体施工	保利房地产（集团）股份有限公司	自筹资金	129,924	1,114,495
8	南京保利天悦（原应天大街项目）	进行主体施工	保利江苏房地产发展有限公司	自筹资金	115,159	223,168
9	成都保利大都汇	进行主体施工	成都市保利兴北房地产开发有限公司	自筹资金	101,506	148,774
10	合肥保利 E1603 项目	进行前期规划和报建工作	安徽保利房地产开发有限公司	自筹资金	97,221	97,221

## 二、利润分配或资本公积金转增预案

### （一）报告期实施的利润分配方案的执行或调整情况

经 2015 年年度股东大会审议通过，公司 2015 年度利润分配及资本公积金转增股本方案为：以截至 2016 年 1 月 8 日公司实际总股本 10,756,715,193 股为基数，每 10 股派发现金红利 3.45 元（含税），共计分配利润 3,711,066,741.59 元，剩余未分配利润全部结转以后年度分配；公司 2015 年度不进行资本公积金转增股本。详见公司于 2016 年 5 月 11 日在《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》和上交所网站上刊登的《保利房地产（集团）股份有限公司 2015 年度利润分配实施公告》（公告编号 2016-034）。该方案已于 2016 年 5 月 17 日实施完毕。

### （二）半年度拟定的利润分配预案、公积金转增股本预案

是否分配或转增	否
---------	---

## 三、其他披露事项

### （一）预测年初至下一报告期期末的累计净利润可能为亏损或者与上年同期相比发生大幅度变动的警示及说明

适用 不适用

### （二）董事会、监事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

适用 不适用

## 第五节 重要事项

### 一、重大诉讼、仲裁和媒体普遍质疑的事项

适用 不适用

### 二、破产重整相关事项

适用 不适用

### 三、资产交易、企业合并事项

适用 不适用

### 四、公司股权激励情况及其影响

适用 不适用

#### (一) 相关股权激励事项已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的

事项概述	查询索引
2015年12月15日，公司向18名激励对象定向发行股票新增股份1,469,250股人民币普通股，募集资金净额7,124,393.25元，行权股份已于2016年1月8日上市流通，行权后公司总股本增加至10,756,715,193股。	详见2016年1月5日刊登于《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》和上交所网站的《保利房地产（集团）股份有限公司股权激励计划首个行权期第六次和第二个行权期第三次的行权结果暨股份上市公告》（公告编号2016-001）
2016年4月13日，经公司第五届董事会第四次会议审议通过，公司股票期权激励计划第三个行权期股票期权3462.48万份由于未达到可行权条件而自动失效，并将由公司无偿收回并统一注销。	详见2016年4月15日刊登于《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》和上交所网站的《保利房地产（集团）股份有限公司第五届董事会第四次会议决议公告》（公告编号2016-021）
2016年5月17日，经公司2016年第3次临时股东大会审议通过，针对公司2015年度利润分配及资本公积金转增股本方案的影响，行权价格由4.85元/股调整为4.51元/股。	详见2016年5月18日刊登于《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》和上交所网站的《保利房地产（集团）股份有限公司关于调整股票期权激励计划行权价格的公告》（公告编号2016-035）
2016年7月14日，公司向32名激励对象定向发行股票新增股份2,195,713股人民币普通股，募集资金净额9,900,469.92元，行权股份已于2016年7月29日上市流通，行权后公司总股本增加至11,857,812,078股。	详见2016年7月26日刊登于《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》和上交所网站的《保利房地产（集团）股份有限公司股权激励计划第二个行权期第四次的行权结果暨股份上市公告》（公告编号2016-061）
2016年7月19日，经中国证券登记结算有限责任公司上海分公司审核确认，公司无偿收回并完成股权激励计划第一、三个行权期已失效股票期权3781.98万份的注销事宜。	详见2016年7月21日刊登于《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》和上交所网站的《保利房地产（集团）股份有限公司关于部分股票期权注销完成的公告》（公告编号2016-060）

关于公司第二期股票期权激励计划，详见本节“十二、其他重大事项的说明-（三）其他。”

#### (二) 临时公告未披露或有后续进展的股权激励情况

适用 不适用

## 五、重大关联交易

√适用 □不适用

### (一) 与日常经营相关的关联交易

#### 1、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

报告期内，公司主要关联交易事项如下表所示：

关联交易类别	关联人	本报告期末金额（亿元）
接受财务资助	中国保利集团公司	10.50
接受财务资助	保利财务有限公司	32.21
存放存款		94.03
提供担保	公司的合营、联营企业及其子企业等控制主体	22.94
接受财务资助		72.68
提供财务资助		209.50
接受股权投资		1.10
提供管理服务		1.15

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

#### 2、临时公告未披露的事项

□适用 √不适用

## 六、重大合同及其履行情况

### 1 托管、承包、租赁事项

□适用 √不适用

### 2 担保情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

公司对外担保情况（不包括对控股子公司的担保）	
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）	13,490
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）	229,432
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	-530,951
报告期末对子公司担保余额合计（B）	7,639,733
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）	
担保总额（A+B）	7,869,165
担保总额占公司净资产的比例（%）	96.27
其中：	
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）	0
直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保金额（D）	6,588,258
担保总额超过净资产50%部分的金额（E）	3,782,228
上述三项担保金额合计（C+D+E）	6,588,258
未到期担保可能承担连带清偿责任说明	无
担保情况说明	公司按房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保，报告期内银行按揭担保发生额603,260.55万元，截至2016年6月30日累计银行按揭担保余额为5,033,214.88万元。

## 3 其他重大合同或交易

## (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	我方权益金额
1	厦门保利同安新城项目	厦门市同安区同安新城12-15片区滨海西大道东侧地块	厦门中璟房地产开发有限公司	厦门市国土资源与房产管理局	2016年5月4日	542,600	542,600
2	南京保利巩固路项目	南京市浦口区江浦街道广电路西侧地块	保利江苏房地产发展有限公司	南京市国土资源局浦口分局	2016年4月11日	312,000	312,000
3	上海保利周浦镇西社区项目	上海市浦东新区周浦镇西社区地块	上海暄熹房地产开发有限公司	上海市浦东新区规划和土地管理局	2016年5月18日	545,000	267,050
4	合肥保利E1603项目	合肥市瑶海区龙岗路西侧地块	安徽保利房地产开发有限公司	合肥市国土资源局	2016年5月12日	194,443	194,443
5	海口保利秀英港1号地	海口市秀英港1号地块	海口筑华房地产开发有限公司	海口市国土资源局	2016年6月13日	95,308	95,308
6	合肥保利朗香书院（原1506项目）	合肥市瑶海区铜陵路西侧地块	安徽保利房地产开发有限公司	合肥市国土资源局	2016年1月13日	94,710	94,710
7	成都保利国宾首府	成都市金牛区金泉街道土桥村地块	成都市保鑫泉盛房地产开发有限公司	成都市国土资源局	2016年2月22日	62,973	62,973
8	泉州南安保利香槟公馆	泉州南安市美林街道福溪村地块	泉州中裕房地产开发有限公司	南安市国土资源局	2016年4月25日	36,150	36,150
9	杭州保利下沙49号地	杭州市经济技术开发区下沙大学城北地块	杭州建申房地产开发有限公司	杭州市国土资源局	2016年3月15日	61,949	30,975
10	莆田保利国际商贸城	莆田市涵江区国际商贸城片区地块	保利(福建)房地产投资有限公司	莆田市国土资源局	2016年3月1日	37,100	22,260

## (2) 重大借款合同

单位：万元 币种：人民币

序号	贷款单位	合同贷款金额	借款方	贷款期限	保证方式及保证方
1	北京银行	210,000	北京保利营房地产开发有限公司	2016.4.5-2026.4.4	保证，保利（北京）房地产开发有限公司
2	北京银行	150,000	北京朗泰房地产开发有限公司	2016.6.3-2018.6.3	保证，保利（北京）房地产开发有限公司和北京首都开发股份有限公司

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
3	建设银行	130,000	珠海横琴保利利和投资有限公司	2016.2.29-2019.2.28	保证，保利房地产（集团）股份有限公司
4	人保投资控股有限公司	100,000	重庆葆翔房地产开发有限公司	2016.3.28-2019.3.28	保证，保利房地产（集团）股份有限公司
5	中信银行	100,000	广州市邦杰置业有限公司	2016.3.31-2019.3.30	保证，保利房地产（集团）股份有限公司
6	招商银行	100,000	武汉林云房地产开发有限公司	2016.4.19-2018.4.19	保证，保利房地产（集团）股份有限公司
7	光大银行	100,000	佛山三水保利鑫和房地产开发有限公司	2016.4.18-2019.4.17	保证+抵押，保利房地产（集团）股份有限公司
8	北京农商行	100,000	北京世博宏业房地产开发有限公司	2016.5.31-2031.5.30	保证，保利房地产（集团）股份有限公司
9	渤海银行	80,000	河北省省直纪元房地产开发有限公司	2016.6.16-2019.6.16	保证，保利房地产（集团）股份有限公司
10	兴业银行	70,000	长春保利房地产开发有限公司	2016.3.18-2019.3.17	保证，保利房地产（集团）股份有限公司

### 七、承诺事项履行情况

√适用 □不适用

#### (一) 上市公司、持股 5%以上的股东、控股股东及实际控制人在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺作出时间	承诺期限	是否有履行期限	是否及时严格履行
与首次公开发行相关的承诺	其他	中国保利集团公司、保利南方集团有限公司、上海三利实业有限公司	中国保利集团公司、保利南方集团有限公司、上海三利实业有限公司分别与保利地产签署了《关于避免同业竞争的协议》，承诺避免与保利地产发生同业竞争。	2003年5月26日	长期有效	否	是
	其他	中国保利集团公司	如保利地产在经营业务中需要使用第778875号、第779623号商标时，中国保利集团公司将授权其无偿使用。	2002年12月15日	长期有效	否	是
与再融资相关的承诺	其他	中国保利集团公司、保利南方集团有限公司	中国保利集团公司和保利南方集团有限公司在保利地产2015年非公开发行股票（以下简称“本次发行”）前持有的保利地产股份（包括但不限于送红股、资本公积转增股本等原因产生的股份），在本次发行的定价基准日（2015年3月17日）前六个月至本承诺函签署之日不存在减持情况；自本承诺函签署之日起至本次发行完成后六个月内不存在减持计划，不会进行减持，之后按中国证监会和上海证券交易所的有关规定执行。	2015年7月6日	2015年3月17日前六个月至本次发行后6个月内（即2016年12月20日）	是	是

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
	其他	中国保利集团公司	中国保利集团公司承诺以不超过 15 亿元且不低于 5 亿元现金、并且与其他认购对象相同的认购价格认购本次发行的股票。	2015 年 3 月 17 日	2015 年 3 月 17 日至 2016 年 6 月 14 日	是	是
	股份限售	中国保利集团公司	中国保利集团公司认购的股份自本次非公开发行结束之日（即 2016 年 6 月 20 日）起三十六个月内不得转让。	2015 年 3 月 17 日	2016 年 6 月 20 日至 2019 年 6 月 20 日	是	是
	股份限售	泰康资产管理有限责任公司	泰康资产管理有限责任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）起十二个月内不得转让。	2016 年 6 月 20 日	2016 年 6 月 20 日至 2017 年 6 月 20 日	是	是
其他承诺	其他	中国保利集团公司	公司实际控制人中国保利集团公司计划自 2015 年 8 月 27 日起的 6 个月内通过上海证券交易所交易系统增持公司股份，累计增持比例不超过公司已发行总股份的 2%。保利集团同时承诺，在增持实施期间及法定期限内不减持所持有的公司股份。	2015 年 8 月 27 日	2015 年 8 月 27 日至 2016 年 2 月 26 日	是	是

#### 八、聘任、解聘会计师事务所情况

适用 不适用

经公司 2015 年年度股东大会审议通过，同意续聘立信会计师事务所（特殊普通合伙）为公司（含下属子公司）2016 年度财务和内控审计机构，相关审计费用授权公司经营层根据会计师事务所全年工作量协商确定。报告期内，公司支付给立信会计师事务所（特殊普通合伙）2015 年度财务和内控的审计费用为 340 万元。

#### 九、上市公司及其董事、监事、高级管理人员、持有 5%以上股份的股东、实际控制人、收购人处罚及整改情况

适用 不适用

#### 十、可转换公司债券情况

适用 不适用

#### 十一、公司治理情况

报告期内，公司始终严格按照《公司法》、《证券法》和中国证监会、上交所的有关规定，持续建立健全规范制度体系，有序推进各项规范管理工作，切实完善公司治理结构。报告期内，公司累计召开股东大会 1 次、董事会 10 次、监事会 4 次，针对经营计划、利润分配、项目立项、再融资、股权激励等重要事项进行审议。

报告期内，公司积极适应分行业信息披露监管模式的转变，不断完善信息披露内部机制和优化信息披露业务流程，切实保障披露质量，共计完成 2 项定期报告、53 项临时公告。

报告期内，公司累计接待国内外投资者访谈调研 20 余次，接听投资者热线电话近 2000 个，并通过证券邮箱、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广泛交流，持续提升投资者关系管理水平。

## 十二、其他重大事项的说明

### (一) 董事会对会计政策、会计估计或核算方法变更的原因和影响的分析说明

适用 不适用

### (二) 董事会对重要前期差错更正的原因及影响的分析说明

适用 不适用

### (三) 其他

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

2、经中国证监会“证监许可[2015]2570 号”批复核准，公司获准向合格投资者公开发行面值总额不超过 150 亿元（含 150 亿元）的公司债券。2015 年 12 月 11 日、2016 年 1 月 15 日和 2016 年 2 月 25 日，公司分别成功发行了 50 亿元的公司债券，并分别于 2016 年 1 月 22 日、2016 年 3 月 21 日和 2016 年 4 月 19 日在上海证券交易所上市流通。

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

3、经中国证监会“证监许可[2016]42 号”批复核准，公司向中国保利集团公司、泰康资产管理有限责任公司、张远捷、东吴证券股份有限公司非公开发行 1,098,901,172 股人民币普通股，本次发行募集资金总额为人民币 9,000,000,598.68 元，募集资金净额为人民币 8,907,890,708.56 元，募集资金已于 2016 年 6 月 15 日全部到账，上述股份于 2016 年 6 月 20 日在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理了登记托管手续。该事项详见公司于 2016 年 6 月 24 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）股份有限公司非公开发行股票发行结果暨股本变动公告》（公告编号 2016-047）。

4、公司第二期股票期权激励计划于 2016 年 6 月 6 日经 2016 年第 6 次临时董事会审议通过，在获得国资委批准后，于 2016 年 8 月 12 日经 2016 年第一次临时股东大会审议通过。2016 年 8 月 26 日，经公司 2016 年第 9 次临时董事会决议，同意公司向 682 名激励对象授予股票期权，授权日为 2016 年 9 月 1 日。该事项详见分别于 2016 年 6 月 7 日、2016 年 8 月 13 日和 2016 年 8 月 30 日刊登于《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》和上交所网站的《保利房地产（集团）股份有限公司 2016 年第 6 次临时董事会决议公告》（公告编号 2016-039）、《保利房地产（集团）股份有限公司 2016 年第一次临时股东大会决议公告》（公告编号 2016-068）和《保利房地产（集团）股份有限公司关于第二期股票期权激励计划授予相关事项的公告》（公告编号 2016-072）。



## 第六节 股份变动及股东情况

### 一、股本变动情况

#### (一) 股份变动情况表

##### 1、股份变动情况表

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）			本次变动后	
	数量	比例（%）	发行新股	其他	小计	数量	比例（%）
一、有限售条件股份	0	0.00	1,098,901,172	0	1,098,901,172	1,098,901,172	9.27
1、国家持股							
2、国有法人持股	0	0.00	122,100,122	0	122,100,122	122,100,122	1.03
3、其他内资持股	0	0.00	976,801,050	0	976,801,050	976,801,050	8.24
其中：境内非国有法人持股	0	0.00	854,700,855	0	854,700,855	854,700,855	7.21
境内自然人持股	0	0.00	122,100,195	0	122,100,195	122,100,195	1.03
4、外资持股							
其中：境外法人持股							
境外自然人持股							
二、无限售条件流通股	10,755,245,943	100	0	1,469,250	1,469,250	10,756,715,193	90.73
1、人民币普通股	10,755,245,943	100	0	1,469,250	1,469,250	10,756,715,193	90.73
2、境内上市的外资股							
3、境外上市的外资股							
4、其他							
三、股份总数	10,755,245,943	100	1,098,901,172	1,469,250	1,100,370,422	11,855,616,365	100

##### 2、股份变动情况说明

(1) 2015年12月15日，公司向激励对象定向发行股票新增股份1,469,250股人民币普通股，已于2016年1月4日办理完毕股份变更登记手续并上市流通。

(2) 报告期内，公司向4名特定投资者非公开发行1,098,901,172股人民币普通股，募集资金已于2016年6月15日全部到账。本次非公开发行完成后，公司总股本增加至11,855,616,365股，其中有限售条件流通股为1,098,901,172股，无限售条件流通股为10,756,715,193股。

##### 3、报告期后到半年报披露日期间发生股份变动对每股收益、每股净资产等财务指标的影响

2016年7月14日，公司向激励对象定向发行股票新增股份2,195,713股，已于2016年7月22日办理完毕股份变更登记手续并上市流通。以行权后公司总股本为11,857,812,078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0.42元，归属于上市公司股东的每股净资产为6.90元。

#### (二) 限售股份变动情况

√适用 □不适用

单位：股

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

限售原因说明：

注 1：参与非公开发行，限售期为 36 个月。

注 2：参与非公开发行，限售期为 12 个月（有限售条件股东泰康人寿保险股份有限公司—分红—个人分红—019L—FH002 沪、泰康人寿保险股份有限公司—传统—普通保险产品—019L—CT001 沪、泰康人寿保险股份有限公司—万能—一个险万能、泰康人寿保险股份有限公司—分红—团体分红—019L—FH001 沪、泰康人寿保险股份有限公司—万能—一个险万能（乙）均为泰康资产管理有限责任公司受其控股股东泰康人寿保险股份有限公司委托参与认购公司非公开发行股份的账户；有限售条件股东珠江人寿保险股份有限公司—万能低为东吴证券股份有限公司受珠江人寿保险股份有限公司委托参与认购公司非公开发行股份的账户）。

## 二、股东情况

### (一) 股东总数

截止报告期末股东总数(户)	271,218
---------------	---------

## (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）、前十名有限售条件股东持股情况表

单位：股

前十名股东持股情况						
股东名称 (全称)	期末持股数量	比例 (%)	持有有限售 条件股份数 量	质押或冻结情况		股东性质
				股份 状态	数量	
保利南方集团有限公司	4,511,874,673	38.06		无		国有法人
泰康人寿保险股份有限公司—分红—个人分红—019L—FH002 沪	491,870,268	4.15	439,560,440	无		其他
中国证券金融股份有限公司	421,130,009	3.55		无		国有法人
安邦财产保险股份有限公司—传统产品	404,738,023	3.41		无		其他
中国保利集团公司	334,587,645	2.82	122,100,122	无		国有法人
广东华美国际投资集团有限公司	219,690,000	1.85		质押	209,460,000	境内非国有法人
中央汇金资产管理有限责任公司	179,655,800	1.52		无		国有法人
泰康人寿保险股份有限公司—传统—普通保险产品—019L—CT001 沪	137,536,654	1.16	122,100,122	无		其他
珠江人寿保险股份有限公司—万能低	126,883,146	1.07	122,100,122	无		其他
张远捷	122,100,195	1.03	122,100,195	无		境内自然人
前十名无限售条件股东持股情况						
股东名称	持有无限售条件 流通股的数量	股份种类及数量				
		种类	数量			
保利南方集团有限公司	4,511,874,673	人民币普通股	4,511,874,673			
中国证券金融股份有限公司	421,130,009	人民币普通股	421,130,009			
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			
广东华美国际投资集团有限公司	219,690,000	人民币普通股	219,690,000			
中国保利集团公司	212,487,523	人民币普通股	212,487,523			
中央汇金资产管理有限责任公司	179,655,800	人民币普通股	179,655,800			
华夏基金—农业银行—华夏中证金融资产管理计划	90,521,800	人民币普通股	90,521,800			
嘉实基金—农业银行—嘉实中证金融资产管理计划	90,521,800	人民币普通股	90,521,800			
银华基金—农业银行—银华中证金融资产管理计划	90,521,800	人民币普通股	90,521,800			
大成基金—农业银行—大成中证金融资产管理计划	90,521,800	人民币普通股	90,521,800			
上述股东关联关系或一致行动的说明	<p>本公司第五大股东中国保利集团公司持有本公司第一大股东保利南方集团有限公司 100% 的股权；本公司第二大股东泰康人寿保险股份有限公司—分红—个人分红—019L—FH002 沪和本公司第八大股东泰康人寿保险股份有限公司—传统—普通保险产品—019L—CT001 沪同为泰康人寿保险股份有限公司管理；公司第十大股东张远捷是公司第六大股东广东华美国际投资集团有限公司的董事兼总经理，且张远捷通过樟树市华富投资管理中心（有限合伙）间接持有广东华美国际投资集团有限公司 10% 的股权。未知其它股东之间是否存在关联关系，也未知其它股东是否属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人。</p>					

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

单位：股

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

限售条件说明：

注 1：参与非公开发行，限售期为 12 个月；

注 2：参与非公开发行，限售期为 36 个月。

(三) 战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东

适用 不适用

三、控股股东或实际控制人变更情况

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、高级管理人员情况

### 一、持股变动情况

**(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情况**

√适用 □不适用

单位:股

姓名	职务	期初持股数	期末持股数	报告期内股份增减变动量	增减变动原因
宋广菊	董事长	19,070,600	19,275,800	205,200	注 1
张振高	董事	0	0	0	-
彭碧宏	董事	410,400	410,400	0	-
张万顺	董事	0	0	0	-
朱铭新	董事、总经理	664,800	664,800	0	-
刘平	董事、副总经理	6,506,287	6,635,887	129,600	注 1
张礼卿	独立董事	0	0	0	-
谭劲松	独立董事	0	0	0	-
朱征夫	独立董事	0	0	0	-
付俊	监事会主席	43,500	43,500	0	-
刘军才	监事	0	0	0	-
郭猛超	职工监事	0	0	0	-
余英	副总经理	518,400	518,400	0	-
陈冬桔	副总经理	129,600	388,800	259,200	注 1
王健	副总经理	324,000	324,000	0	-
胡在新	副总经理	518,400	518,400	0	-
吴章焰	副总经理	259,200	518,400	259,200	注 1
张伟	副总经理	0	0	0	-
周东利	财务总监	0	0	0	-
黄海	董事会秘书	498,600	498,600	0	-

注 1: 股权激励实施行权增持公司股票。

**(二) 董事、监事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况**

√适用□不适用

单位:股

姓名	职务	期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	期末持有股票期权数量
宋广菊	董事长	478,800	0	205,200	205,200	0
彭碧宏	董事	273,600	0	0	0	0
朱铭新	董事、总经理	403,200	0	0	0	0
刘平	董事、副总经理	734,400	0	388,800	129,600	259,200
余英	副总经理	345,600	0	0	0	0
陈冬桔	副总经理	734,400	0	388,800	259,200	129,600
王健	副总经理	540,000	0	194,400	0	194,400
胡在新	副总经理	345,600	0	0	0	0
吴章焰	副总经理	604,800	0	259,200	259,200	0
黄海	董事会秘书	302,400	0	0	0	0
合计	/	4,762,800	0	1,436,400	853,200	583,200

报告期内,公司于 2015 年 12 月 15 日向激励对象定向发行股票新增股份 1,469,250 股人民币普通股,其中参与行权的现任董事和高级管理人员行权新增股份 853,200 股人民币普通股,上述股份已于 2016 年 1 月 4 日在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理完毕股份变更登记手续后于 2016 年 1 月 8 日上市流通。

报告期内，经公司于 2016 年 4 月 13 日召开的第五届董事会第四次会议审议通过，公司股票期权激励计划第三个行权期股票期权 3462.48 万份由于未达到可行权条件而自动失效，其中现任董事和高级管理人员所持股票期权 332.64 万份失效，上述失效股票期权已于 2016 年 7 月 19 日办理完毕注销事宜。

2016 年 7 月 14 日，公司向激励对象定向发行股票新增股份 2,195,713 股人民币普通股，其中参与行权的现任董事和高级管理人员行权新增股份 416,129 股人民币普通股，上述股份已于 2016 年 7 月 22 日在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理完毕股份变更登记手续后于 2016 年 7 月 29 日上市流通。

## 二、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

适用 不适用

## 第九节 公司债券相关情况

适用 不适用

### 一、公司债券基本情况

单位:亿元 币种:人民币

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

公司债券其他情况的说明：

报告期内，上述公司债券均未到付息兑付日期，无付息兑付情况发生。

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

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

## 二、公司债券受托管理联系人、联系方式及资信评级机构联系方式

债券受托管理人	名称	中信证券股份有限公司
	办公地址	北京市朝阳区亮马桥路 48 号 22 层
	联系人	王艳艳、何佳睿
	联系电话	010-6083 3551、6083 3626
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：

报告期内，公司发行的各期公司债券受托管理人、资信评级机构均未发生变更。

## 三、公司债券募集资金使用情况

根据《保利房地产（集团）有限公司公开发行 2015 年公司债券（第一期）募集说明书》、《保利房地产（集团）有限公司公开发行 2016 年公司债券（第一期）募集说明书》和《保利房地产（集团）有限公司公开发行 2016 年公司债券（第二期）募集说明书》的相关内容，公司发行的各期公司债券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”募集资金已按约定时间划入公司指定银行账户，并全部用于补充公司流动资金。截至 2016 年 6 月 30 日，“15 保利 01/02”、“16 保利 01/02”募集资金已使用完毕，专项账户余额为 49.07 万元（含“16 保利 03/04”募集资金及利息收入）。

公司债券募集资金使用和募集资金专项账户运作情况均与募集说明书一致。

## 四、公司债券资信评级机构情况

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

本次跟踪评级结果与前次评级结果一致，不存在评级差异情况。

## 五、报告期内公司债券增信机制、偿债计划及其他相关情况

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

报告期内，公司对专项偿债账户的使用情况与募集说明书的相关承诺一致。

## 六、公司债券持有人会议召开情况

报告期内，公司未召开债券持有人会议。

## 七、公司债券受托管理人履职情况

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

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

## 八、截至报告期末和上年末（或本报告期和上年同期）下列财务指标

币种：人民币

主要指标	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减 (%)	变动原因
流动比率	1.77	1.73	2.31	-
速动比率	0.45	0.43	4.65	-
资产负债率	74.86%	75.95%	降低 1.09 个百分点	-
	本报告期 (1-6 月)	上年同期	本报告期比上年同期增减 (%)	变动原因
EBITDA 利息保障倍数	3.37	2.19	53.88	利润总额增长，当期利息支出降低
利息偿付率	100%	100%	-	-
贷款偿还率	100%	100%	-	-

## 九、报告期末公司资产情况

截至 2016 年 6 月 30 日，公司所有权受限资产主要是金融机构借款而设定的担保资产，包括存货、投资性房地产和固定资产等。此外，公司部分货币资金为履约保证金存款，在履约期间使用权受到限制。具体情况如下表所示：

单位：万元 币种：人民币

项目	用途	账面价值
货币资金	履约保证金存款	42,331.88
存货	抵押借款	3,850,025.15
投资性房地产	抵押借款	409,497.52
固定资产	抵押借款	26,508.76
合计		4,328,363.31

## 十、公司其他债券和债务融资工具的付息兑付情况

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

## 十一、公司报告期内的银行授信情况

截至 2016 年 6 月 30 日，公司共获得的授信总额合计 2942 亿元。其中，已使用授信额度 867 亿元，剩余未使用授信额度为 2075 亿元。

报告期内，公司银行贷款按时偿还。



**十二、 公司报告期内执行公司债券募集说明书相关约定或承诺的情况**

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

**十三、 公司发生重大事项及对公司经营情况和偿债能力的影响**

公司本年度累计新增借款超过上年末净资产的百分之二十，详见公司于 2016 年 8 月 30 日刊登于《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》和上交所网站的《保利房地产（集团）股份有限公司关于 2016 年累计新增借款的公告》（公告编号 2016-073），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。

**第十节 财务报告****一、 审计报告**

适用 不适用

**二、 财务报表**

财务报表及附注附后。

**第十一节 备查文件目录**

备查文件目录	载有公司董事长签名的2016年半年度报告文本。
	载有公司法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的2016年半年度财务报告文本。
	报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有文件的正本及公告的原稿。

董事长：宋广菊

董事会批准报送日期：2016 年 8 月 30 日

## 合并资产负债表

2016 年 6 月 30 日

编制单位：保利房地产（集团）股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	期末余额	期初余额
<b>流动资产：</b>			
货币资金	(一)	46,260,020,633.54	37,484,915,370.82
结算备付金			
拆出资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产	(二)	96,490,522.70	
应收票据	(三)	2,777,343.03	65,910,097.33
应收账款	(四)	2,005,200,870.33	3,141,762,238.78
预付款项	(五)	19,924,127,558.34	25,381,802,239.38
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息	(六)	1,305,112.85	
应收股利			
其他应收款	(七)	36,839,486,183.83	30,334,956,145.95
买入返售金融资产			
存货	(八)	304,866,386,062.70	288,265,839,946.06
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		409,995,794,287.32	384,675,186,038.32
<b>非流动资产：</b>			
发放贷款及垫款		49,340,729.01	6,812,803.80
可供出售金融资产	(九)	804,237,625.87	99,703,363.47
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	(十)	9,371,895,564.12	4,819,290,328.23
投资性房地产	(十一)	9,095,869,019.88	9,431,613,049.62
固定资产	(十二)	3,111,915,171.11	3,155,297,651.00
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	(十三)	27,006,773.94	28,380,815.56
开发支出			
商誉	(十四)	10,342,507.30	10,342,507.30
长期待摊费用	(十五)	54,251,228.90	45,231,045.50
递延所得税资产	(十六)	1,525,219,020.77	1,561,345,404.16
其他非流动资产			
非流动资产合计		24,050,077,640.90	19,158,016,968.64
资产总计		434,045,871,928.22	403,833,203,006.96

<b>流动负债：</b>			
短期借款	(十七)	550,000,000.00	3,100,899,970.00
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	(十八)	1,894,138,330.43	1,784,995,433.67
应付账款	(十九)	25,985,372,475.88	32,478,408,398.47
预收款项	(二十)	165,644,000,436.28	132,547,654,524.82
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	(二十一)	144,622,282.25	122,677,701.18
应交税费	(二十二)	-17,109,408,079.35	-10,344,620,537.53
应付利息	(二十三)	370,021,675.48	340,241,816.45
应付股利	(二十四)	186,818,020.00	9,318,020.00
其他应付款	(二十五)	34,175,866,329.75	29,599,895,799.01
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债	(二十六)	19,403,520,041.67	32,194,271,673.00
其他流动负债			
流动负债合计		231,244,951,512.39	221,833,742,799.07
<b>非流动负债：</b>			
长期借款	(二十七)	66,697,761,870.57	66,411,738,488.19
应付债券	(二十八)	26,933,101,901.72	18,393,297,869.73
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债	(十六)	53,896,882.52	54,039,890.91
其他非流动负债			
非流动负债合计		93,684,760,654.81	84,859,076,248.83
负债合计		324,929,712,167.20	306,692,819,047.90
<b>所有者权益</b>			
股本	(二十九)	11,855,616,365.00	10,756,715,193.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	(三十)	14,794,735,237.04	6,954,597,662.34
减：库存股			
其他综合收益	(三十一)	104,265,532.93	19,260,362.47

专项储备			
盈余公积	(三十二)	2,151,236,540.48	2,151,236,540.48
一般风险准备			
未分配利润	(三十三)	52,889,911,729.25	51,640,750,151.69
归属于母公司所有者权益合计		81,795,765,404.70	71,522,559,909.98
少数股东权益		27,320,394,356.32	25,617,824,049.08
所有者权益合计		109,116,159,761.02	97,140,383,959.06
负债和所有者权益总计		434,045,871,928.22	403,833,203,006.96

法定代表人：宋广菊

主管会计工作负责人：朱铭新

会计机构负责人：周东利

### 母公司资产负债表

2016年6月30日

编制单位：保利房地产（集团）股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	期末余额	期初余额
<b>流动资产：</b>			
货币资金		9,158,285,350.23	5,011,182,580.09
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	(一)	2,281,851.43	738,158.17
预付款项		3,173,318,318.44	3,134,140,812.31
应收利息			
应收股利		1,674,000,000.00	124,397,769.00
其他应收款	(二)	104,383,229,138.72	91,667,314,955.91
存货		1,810,726,893.96	2,192,027,297.90
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		120,201,841,552.78	102,129,801,573.38
<b>非流动资产：</b>			
可供出售金融资产		223,657,090.40	76,802,985.00
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	(三)	14,741,955,229.65	14,642,011,180.14
投资性房地产		709,921,358.44	724,063,855.54
固定资产		322,542,325.88	329,968,085.39
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		9,706,958.92	11,240,459.90
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		9,490,278.66	12,009,603.48

其他非流动资产			
非流动资产合计		16,017,273,241.95	15,796,096,169.45
资产总计		136,219,114,794.73	117,925,897,742.83
<b>流动负债：</b>			
短期借款			3,000,000,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据		17,885,216.90	27,119,016.90
应付账款		1,691,782,381.43	1,863,632,373.38
预收款项		557,879,486.30	1,011,647,399.60
应付职工薪酬		18,175,781.84	16,214,101.96
应交税费		-710,783,882.01	-429,458,176.29
应付利息		304,514,722.15	222,055,555.54
应付股利			
其他应付款		70,163,781,505.87	60,096,274,425.26
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债		312,500,000.00	4,392,500,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		72,355,735,212.48	70,199,984,696.35
<b>非流动负债：</b>			
长期借款		5,912,500,000.00	6,855,000,000.00
应付债券		21,977,041,845.57	11,972,499,905.85
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		27,889,541,845.57	18,827,499,905.85
负债合计		100,245,277,058.05	89,027,484,602.20
<b>所有者权益：</b>			
股本		11,855,616,365.00	10,756,715,193.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		15,253,363,093.35	7,444,373,556.79
减：库存股			
其他综合收益		-91,661.75	-91,661.75
专项储备			
盈余公积		2,151,236,540.48	2,151,236,540.48
未分配利润		6,713,713,399.60	8,546,179,512.11
所有者权益合计		35,973,837,736.68	28,898,413,140.63
负债和所有者权益总计		136,219,114,794.73	117,925,897,742.83

法定代表人：宋广菊

主管会计工作负责人：朱铭新

会计机构负责人：周东利

**合并利润表**  
2016 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入		55,150,229,282.09	42,344,961,789.78
其中：营业收入	(三十四)	55,146,607,341.84	42,344,961,789.78
利息收入		3,621,940.25	
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		45,737,619,645.87	34,685,842,417.10
其中：营业成本	(三十四)	37,166,469,818.18	26,971,912,783.12
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
营业税金及附加	(三十五)	4,945,613,622.75	4,809,662,278.61
销售费用	(三十六)	1,345,692,035.95	1,037,985,943.13
管理费用	(三十七)	1,144,080,993.19	927,777,179.91
财务费用	(三十八)	1,169,205,942.91	958,452,969.14
资产减值损失	(三十九)	-33,442,767.11	-19,948,736.81
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）			
投资收益（损失以“－”号填列）	(四十)	398,500,732.03	348,212,582.96
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		393,681,899.71	331,015,518.08
汇兑收益（损失以“－”号填列）			
三、营业利润（亏损以“－”号填列）		9,811,110,368.25	8,007,331,955.64
加：营业外收入	(四十一)	123,359,076.67	92,102,780.29
其中：非流动资产处置利得		231,537.63	192,336.18
减：营业外支出	(四十二)	49,103,392.06	24,854,608.52
其中：非流动资产处置损失		193,091.56	191,292.38
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		9,885,366,052.86	8,074,580,127.41
减：所得税费用	(四十三)	2,900,823,874.97	2,173,789,709.52
五、净利润（净亏损以“－”号填列）		6,984,542,177.89	5,900,790,417.89
归属于母公司所有者的净利润		4,960,228,319.16	4,949,649,172.01
少数股东损益		2,024,313,858.73	951,141,245.88
六、其他综合收益的税后净额		85,243,466.15	60,003.74
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		85,005,170.46	60,003.74
(一)以后不能重分类进损益的其他综合收益			
1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			

(二)以后将重分类进损益的其他综合收益		85,005,170.46	60,003.74
1. 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		-22,001.68	12,487.32
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益		56,680,161.44	
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		96,490,522.70	
5. 外币财务报表折算差额		-68,143,512.00	47,516.42
6. 其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		238,295.69	
七、综合收益总额		7,069,785,644.04	5,900,850,421.63
归属于母公司所有者的综合收益总额		5,045,233,489.62	4,949,709,175.75
归属于少数股东的综合收益总额		2,024,552,154.42	951,141,245.88
八、每股收益：			
(一) 基本每股收益(元/股)		0.46	0.46
(二) 稀释每股收益(元/股)		0.46	0.46

法定代表人：宋广菊

主管会计工作负责人：朱铭新

会计机构负责人：周东利

## 母公司利润表

2016 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	(四)	1,167,947,339.10	5,282,565,208.73
减：营业成本	(四)	446,396,074.50	3,475,015,368.07
营业税金及附加		118,228,537.74	541,379,077.92
销售费用		31,505,839.55	27,571,059.27
管理费用		94,249,753.35	100,513,880.34
财务费用		739,369,760.20	546,623,186.80
资产减值损失		1,912,788.02	1,244,262.45
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）			
投资收益（损失以“－”号填列）	(五)	2,132,165,852.75	471,517,517.94
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-55,950.49	45,004,517.94
二、营业利润（亏损以“－”号填列）		1,868,450,438.49	1,061,735,891.82
加：营业外收入		11,036,692.53	5,262,355.65
其中：非流动资产处置利得		479.49	
减：营业外支出		886,501.93	1,989,878.70
其中：非流动资产处置损失			3,160.19
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		1,878,600,629.09	1,065,008,368.77
减：所得税费用			148,011,454.03
四、净利润（净亏损以“－”号填列）		1,878,600,629.09	916,996,914.74
五、其他综合收益的税后净额			12,487.32
(一)以后不能重分类进损益的其他综合收益			

1. 重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			
2. 权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
(二)以后将重分类进损益的其他综合收益			12,487.32
1. 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			12,487.32
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		1,878,600,629.09	917,009,402.06
七、每股收益：			
(一) 基本每股收益(元/股)			
(二) 稀释每股收益(元/股)			

法定代表人：宋广菊

主管会计工作负责人：朱铭新

会计机构负责人：周东利

### 合并现金流量表

2016 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		88,946,250,923.07	62,498,309,289.77
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		2,378,127.28	
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	(四十四)	14,783,679,525.38	7,097,764,542.99
经营活动现金流入小计		103,732,308,575.73	69,596,073,832.76
购买商品、接受劳务支付的现金		46,774,776,995.41	35,860,747,057.29
客户贷款及垫款净增加额		43,210,490.67	
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		1,948,064,164.13	1,615,413,098.87
支付的各项税费		15,148,471,064.05	12,444,861,163.94
支付其他与经营活动有关的现金	(四十四)	19,789,500,538.59	9,825,727,384.20



经营活动现金流出小计		83,704,023,252.85	59,746,748,704.30
经营活动产生的现金流量净额		20,028,285,322.88	9,849,325,128.46
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		88,668,994.31	
取得投资收益收到的现金		22,617,831.38	33,300,112.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		293,193.78	356,542.19
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			13,026,740.40
收到其他与投资活动有关的现金	(四十四)	274,662.98	10,685,015.09
投资活动现金流入小计		111,854,682.45	57,368,409.68
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		32,386,903.10	22,486,930.80
投资支付的现金		4,927,387,311.20	725,401,200.00
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		836,908,344.48	
支付其他与投资活动有关的现金	(四十四)	328,635.78	261,066,640.15
投资活动现金流出小计		5,797,011,194.56	1,008,954,770.95
投资活动产生的现金流量净额		-5,685,156,512.11	-951,586,361.27
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		9,195,447,008.56	1,345,158,628.07
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		287,556,300.00	1,233,027,050.00
取得借款收到的现金		25,660,529,854.49	21,670,012,325.48
发行债券收到的现金		10,000,000,000.00	5,972,060,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		44,855,976,863.05	28,987,230,953.55
偿还债务支付的现金		42,592,473,114.52	32,224,587,334.36
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		7,664,271,814.54	6,942,479,275.60
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		490,000,062.75	120,546,876.00
支付其他与筹资活动有关的现金	(四十四)	56,174,553.21	41,427,144.62
筹资活动现金流出小计		50,312,919,482.27	39,208,493,754.58
筹资活动产生的现金流量净额		-5,456,942,619.22	-10,221,262,801.03
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		3,495,834.00	10,257,827.99
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		8,889,682,025.55	-1,313,266,205.85
加：期初现金及现金等价物余额		36,947,019,769.99	39,351,869,298.66
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		45,836,701,795.54	38,038,603,092.81

法定代表人：宋广菊

主管会计工作负责人：朱铭新

会计机构负责人：周东利

母公司现金流量表

2016 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			

销售商品、提供劳务收到的现金		597,995,117.99	1,446,118,443.42
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		134,647,662,297.22	51,754,839,186.22
经营活动现金流入小计		135,245,657,415.21	53,200,957,629.64
购买商品、接受劳务支付的现金		493,940,747.07	511,445,309.03
支付给职工以及为职工支付的现金		58,492,813.20	61,862,318.32
支付的各项税费		369,185,720.83	896,090,993.50
支付其他与经营活动有关的现金		136,895,509,810.21	53,791,134,723.80
经营活动现金流出小计		137,817,129,091.31	55,260,533,344.65
经营活动产生的现金流量净额		-2,571,471,676.10	-2,059,575,715.01
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金			9,000,000.00
取得投资收益收到的现金		582,619,572.24	118,650,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
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		582,619,572.24	127,650,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		664,383.22	3,608,063.40
投资支付的现金		246,854,105.40	864,855,234.98
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		247,518,488.62	868,463,298.38
投资活动产生的现金流量净额		335,101,083.62	-740,813,298.38
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		8,907,890,708.56	112,131,578.07
取得借款收到的现金		500,000,000.00	6,472,060,000.00
发行债券收到的现金		10,000,000,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		19,407,890,708.56	6,584,191,578.07
偿还债务支付的现金		8,522,500,000.00	3,793,497,370.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		4,391,645,422.34	2,863,299,508.65
支付其他与筹资活动有关的现金			8,577,131.13
筹资活动现金流出小计		12,914,145,422.34	6,665,374,009.78
筹资活动产生的现金流量净额		6,493,745,286.22	-81,182,431.71
<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>		4,257,374,693.74	-2,881,571,445.10
加：期初现金及现金等价物余额		4,538,783,519.39	5,208,769,908.89
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		8,796,158,213.13	2,327,198,463.79

法定代表人：宋广菊

主管会计工作负责人：朱铭新

会计机构负责人：周东利

**合并所有者权益变动表**  
2016 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

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、上年期末余额	10,756,715,193.00				6,954,597,662.34		19,260,362.47		2,151,236,540.48		51,640,750,151.69	25,617,824,049.08	97,140,383,959.06
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	10,756,715,193.00				6,954,597,662.34		19,260,362.47		2,151,236,540.48		51,640,750,151.69	25,617,824,049.08	97,140,383,959.06
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	1,098,901,172.00				7,840,137,574.70		85,005,170.46				1,249,161,577.56	1,702,570,307.24	11,975,775,801.96
（一）综合收益总额							85,005,170.46				4,960,228,319.16	2,024,313,858.73	7,069,547,348.35
（二）所有者投入和减少资本	1,098,901,172.00				7,840,137,574.70							345,756,511.26	9,284,795,257.96
1. 股东投入的普通股	1,098,901,172.00				7,808,989,536.56							345,756,511.26	9,253,647,219.82
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额					-151,135.36								-151,135.36
4. 其他					31,299,173.50								31,299,173.50
（三）利润分配											-3,711,066,741.60	-667,500,062.75	-4,378,566,804.35
1. 提取盈余公积													
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者（或股东）的分配											-3,711,066,741.60	-667,500,062.75	-4,378,566,804.35

4. 其他												
(四) 所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本(或股本)												
2. 盈余公积转增资本(或股本)												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 其他												
(五) 专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
(六) 其他												
四、本期期末余额	11,855,616,365.00				14,794,735,237.04	104,265,532.93		2,151,236,540.48	52,889,911,729.25	27,320,394,356.32	109,116,159,761.02	

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		
	优先股	永续债	其他									
一、上年期末余额	10,729,745,027.00				6,916,930,399.42		-40,994.46	1,714,475,367.27		42,048,427,771.05	19,462,747,374.25	80,872,284,944.53
加：会计政策变更												
前期差错更正												
同一控制下企业合并												
其他												
二、本年期初余额	10,729,745,027.00				6,916,930,399.42		-40,994.46	1,714,475,367.27		42,048,427,771.05	19,462,747,374.25	80,872,284,944.53
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	22,941,826.00				158,054,330.91		60,003.74			2,631,153,703.54	1,822,826,289.98	4,635,036,154.17
(一) 综合收益总额							60,003.74			4,949,649,172.01	951,141,245.88	5,900,850,421.63
(二) 所有者投入和减	22,941,826.00				158,054,330.91					1,137,818,520.10	1,318,814,677.01	

少资本										
1. 股东投入的普通股	22,941,826.00			89,189,752.07					1,137,818,520.10	1,249,950,098.17
2. 其他权益工具持有者投入资本										
3. 股份支付计入所有者权益的金额				14,095,054.15						14,095,054.15
4. 其他				54,769,524.69						54,769,524.69
(三) 利润分配									-2,318,495,468.47	-266,133,476.00
1. 提取盈余公积										
2. 提取一般风险准备										
3. 对所有者（或股东）的分配									-2,318,495,468.47	-266,133,476.00
4. 其他										
(四) 所有者权益内部结转										
1. 资本公积转增资本（或股本）										
2. 盈余公积转增资本（或股本）										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 其他										
(五) 专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
(六) 其他										
四、本期期末余额	10,752,686,853.00			7,074,984,730.33	19,009.28	1,714,475,367.27		44,679,581,474.59	21,285,573,664.23	85,507,321,098.70

法定代表人：宋广菊

主管会计工作负责人：朱铭新

会计机构负责人：周东利

**母公司所有者权益变动表**  
2016 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

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、上年期末余额	10,756,715,193.00				7,444,373,556.79		-91,661.75		2,151,236,540.48	8,546,179,512.11	28,898,413,140.63
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	10,756,715,193.00				7,444,373,556.79		-91,661.75		2,151,236,540.48	8,546,179,512.11	28,898,413,140.63
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)	1,098,901,172.00				7,808,989,536.56					-1,832,466,112.51	7,075,424,596.05
(一) 综合收益总额										1,878,600,629.09	1,878,600,629.09
(二) 所有者投入和减少资本	1,098,901,172.00				7,808,989,536.56						8,907,890,708.56
1. 股东投入的普通股	1,098,901,172.00				7,808,989,536.56						8,907,890,708.56
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
(三) 利润分配										-3,711,066,741.60	-3,711,066,741.60
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者(或股东)的分配										-3,711,066,741.60	-3,711,066,741.60
3. 其他											
(四) 所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本(或股本)											
2. 盈余公积转增资本											

(或股本)										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 其他										
(五) 专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
(六) 其他										
四、本期期末余额	11,855,616,365.00				15,253,363,093.35		-91,661.75	2,151,236,540.48	6,713,713,399.60	35,973,837,736.68

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、上年期末余额	10,729,745,027.00				7,405,712,174.72		-40,994.46		1,714,475,367.27	6,933,824,421.75	26,783,715,996.28
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	10,729,745,027.00				7,405,712,174.72		-40,994.46		1,714,475,367.27	6,933,824,421.75	26,783,715,996.28
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)	22,941,826.00				103,284,806.22		12,487.32			-1,401,498,553.73	-1,275,259,434.19
(一) 综合收益总额							12,487.32			916,996,914.74	917,009,402.06
(二) 所有者投入和减少资本	22,941,826.00				103,284,806.22						126,226,632.22
1. 股东投入的普通股	22,941,826.00				89,189,752.07						112,131,578.07
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额					14,095,054.15						14,095,054.15
4. 其他											
(三) 利润分配										-2,318,495,468.47	-2,318,495,468.47
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者(或股东)										-2,318,495,468.47	-2,318,495,468.47

的分配											
3. 其他											
（四）所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本（或股本）											
2. 盈余公积转增资本（或股本）											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 其他											
（五）专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
（六）其他											
四、本期期末余额	10,752,686,853.00				7,508,996,980.94		-28,507.14		1,714,475,367.27	5,532,325,868.02	25,508,456,562.09

法定代表人：宋广菊

主管会计工作负责人：朱铭新

会计机构负责人：周东利



**保利房地产（集团）股份有限公司**  
**二〇一六半年度财务报表附注**  
(除特殊注明外，金额单位均为人民币元)

**一、 公司基本情况**

**(一) 公司概况**

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

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

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

2006 年 3 月，公司更名为“保利房地产（集团）股份有限公司”。

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

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

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

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

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

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

2016 年 06 月 15 日，公司非公开发行股票新增股份 1,098,901,172 股，定向发行股票后总股数增加至 11,855,616,365 股。

公司的注册地址：广州市海珠区阅江中路 688 号保利国际广场 30-33 层。

本公司及子公司主要从事房地产开发和经营、物业管理等。

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

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

本财务报表业经公司全体董事于 2016 年 08 月 26 日批准报出。

## **(二) 合并财务报表范围**

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

## **二、财务报表的编制基础**

### **(一) 编制基础**

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

## **(二) 持续经营**

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

## **三、重要会计政策及会计估计**

具体会计政策和会计估计提示：

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

### **(一) 遵循企业会计准则的声明**

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

### **(二) 会计期间**

自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止为一个会计年度。

### **(三) 营业周期**

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

### **(四) 记账本位币**

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

### **(五) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法**

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

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

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

## **(六) 合并财务报表的编制方法**

### **1、合并范围**

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

### **2、合并程序**

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

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

子公司所有者权益、当期净损益和当期综合收益中属于少数股东的份额分别在合并资产负债表中所有者权益项目下、合并利润表中净利润项目下和综合收益总额项目下单独列示。子公司少数股东分担

的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额而形成的余额，冲减少数股东权益。

#### （1）增加子公司或业务

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

在报告期内，若因非同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则不调整合并资产负债表期初数；将该子公司或业务自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司或业务自购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

#### （2）处置子公司或业务

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

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

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

### （七）合营安排分类及会计处理方法

合营安排分为共同经营和合营企业。

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

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

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

本公司对合营企业投资的会计政策见本附注“三、(十四)长期股权投资”。

#### **(八) 现金及现金等价物的确定标准**

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

#### **(九) 外币业务和外币报表折算**

##### **1、 外币业务**

本公司对发生的外币交易，采用与交易发生日即期汇率折合本位币入账。

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

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

## 2、 外币财务报表的折算

本公司的控股子公司、合营企业、联营企业等，若采用与本公司不同的记账本位币，需对其外币财务报表折算后，再进行会计核算及合并财务报表的编报。

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

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

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

## (十) 金融工具

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

### 1、 金融工具的分类

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

### 2、 金融工具的确认依据和计量方法

(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（金融负债）

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

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

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

#### （2）持有至到期投资

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

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

处置时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

#### （3）应收款项

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

收回或处置时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

#### （4）可供出售金融资产

取得时按公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益。期末以公允价值计量且将公允价值变动计入其他综合收益。但是，在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本计量。

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

#### （5）其他金融负债

按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。采用摊余成本进行后续计量。



### 3、金融资产转移的确认依据和计量方法

公司发生金融资产转移时，如已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方，则终止确认该金融资产；如保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则不终止确认该金融资产。在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

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

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

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

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

### 4、金融负债终止确认条件

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，则终止确认该金融负债或其一部分；本公司若与债权人签定协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，则终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。对现存金融负债全部或部分合同条款作出实质性修改的，则终止确认现存金融负债或其一部分，同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。

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

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

## 5、金融资产和金融负债的公允价值的确定方法

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

## 6、金融资产（不含应收款项）减值的测试方法及会计处理方法

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

### （1）可供出售金融资产的减值准备：

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

对于已确认减值损失的可供出售债务工具，在随后的会计期间公允价值已上升且客观上与确认原减值损失确认后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

可供出售权益工具投资发生的减值损失，不通过损益转回。

### （2）持有至到期投资的减值准备：

持有至到期投资减值损失的计量比照应收款项减值损失计量方法处理。

## (十一) 应收款项坏账准备

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

### 1、 单项金额重大的应收款项坏账准备计提

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

### 2、 按组合计提坏账准备应收款项

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

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的：

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

### 3、 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

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

## (十二) 存货

### 1、 存货的分类

存货是指本公司在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。主要包括开发成本、开发产品、库存商品、低值易耗品等。开发用土地、维修基金、质量保证金、公共配套设施费用的核算方法：

开发用土地：本公司开发用土地列入“开发成本”科目核算；

维修基金：按照各地规定，应由公司承担的计入“开发成本”；

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

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

## 2、发出存货的计价方法

存货发出时，采取个别认定法确定其发出的实际成本。

## 3、存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

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

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

## 4、存货的盘存制度

本公司的存货盘存制度为永续盘存制。

## 5、低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品领用按一次摊销法摊销。

### (十三) 划分为持有待售的资产

本公司将同时满足下列条件的组成部分（或非流动资产）确认为持有待售：

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

（2）公司已经就处置该组成部分（或非流动资产）作出决议，如按规定需得到股东批准的，已经取得股东大会或相应权力机构的批准；

- (3) 公司已与受让方签订了不可撤销的转让协议；
- (4) 该项转让将在一年内完成。

## (十四) 长期股权投资

### 1、 共同控制、重大影响的判断标准

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

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

### 2、 初始投资成本的确定

#### (1) 企业合并形成的长期股权投资

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

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

#### (2) 其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。

以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

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

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

### 3、 后续计量及损益确认方法

#### （1） 成本法核算的长期股权投资

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

#### （2） 权益法核算的长期股权投资

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

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

在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位可辨认净资产的公允价值为基础，并按照公司的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润进行调整后确认。在持有投资期间，被投资单位编制合并财务报表的，以合并财务报表中的净利润、其

他综合收益和其他所有者权益变动中归属于被投资单位的金额为  
基础进行核算。

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

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

### （3）长期股权投资的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期  
损益。

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

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

因处置部分股权投资、因其他投资方对子公司增资而导致本公司持股比例下降等原因丧失了对被投资单位控制权的，在编制个别财务报表时，剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按金融工具确认和计量准则的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。处置的股权是因追加投资等原因通过企业合并取得的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权采用成本法或权益法核算的，购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

## **(十五) 投资性房地产**

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

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

## **(十六) 固定资产**

### **1、 固定资产确认条件**

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

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

### **2、 固定资产分类和折旧方法**

本公司固定资产主要分为：房屋及建筑物、运输工具、电子及办公设备、其他设备；折旧方法采用年限平均法。根据各类固定资产的



性质和使用情况，确定固定资产的使用寿命和预计净残值。并在年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。除已提足折旧仍继续使用的固定资产和单独计价入账的土地之外，本公司对所有固定资产计提折旧。

各类固定资产折旧年限和年折旧率如下：

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

### 3、 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

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

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

### 4、 融资租入固定资产的认定依据、计价方法

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

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

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

## (十七) 在建工程

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

## (十八) 借款费用

### 1、 借款费用资本化的确认原则

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

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

符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

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

## 2、借款费用资本化期间

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

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

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

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

## 3、暂停资本化期间

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

## 4、借款费用资本化率、资本化金额的计算方法

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

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

## (十九) 无形资产

### 1、无形资产的计价方法

本公司无形资产按照成本进行初始计量。购入的无形资产，按实际支付的价款和相关支出作为实际成本。投资者投入的无形资产，按投资合同或协议约定的价值确定实际成本，但合同或协议约定价值

不公允的，按公允价值确定实际成本。自行开发的无形资产，其成本为达到预定用途前所发生的支出总额。

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

## **2、使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况**

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

## **3、使用寿命不确定的无形资产的判断依据**

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

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

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

## **4、无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法**

资产负债表日，本公司对无形资产检查是否存在可能发生减值的迹象，当存在减值迹象时应进行减值测试确认其可收回金额，按账面

价值与可收回金额孰低计提减值准备，减值损失一经计提，在以后会计期间不再转回。

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

## **(二十) 长期资产减值**

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

商誉和使用寿命不确定的无形资产至少在每年年度终了进行减值测试。本公司进行商誉减值测试，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。在将商誉的账面价值分摊至相关的资产组或者资产组组合时，按照各资产组或者资产组组合的公允价值占相关资产组或者资产组组合公允价值总额的比例进行分摊。公允价值难以可靠计量的，按照各资产组或者资产组组合的账面价值占相关资产组或者资产组组合账面价值总额的比例进行分摊。

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

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

## **(二十一) 长期待摊费用**

本公司长期待摊费用是指已经支出，但受益期限在一年以上（不含一年）的各项费用，主要包括车位使用费、房屋装修费等。长期待摊费用按费

用项目的受益期限分期摊销。若长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益，则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

## (二十二) 职工薪酬

### 1、 短期薪酬的会计处理方法

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

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

职工福利费为非货币性福利的，如能够可靠计量的，按照公允价值计量。

### 2、 离职后福利的会计处理方法

#### (1) 设定提存计划

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

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

#### (2) 设定受益计划

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

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

所有设定受益计划义务，包括预期在职工提供服务的年度报告期间结束后的十二个月内支付的义务，根据资产负债表日与设定受益计

划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率予以折现。

设定受益计划产生的服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额计入当期损益或相关资产成本；重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动计入其他综合收益，并且在后续会计期间不转回至损益，在原设定受益计划终止时在权益范围内将原计入其他综合收益的部分全部结转至未分配利润。

在设定受益计划结算时，按在结算日确定的设定受益计划义务现值和结算价格两者的差额，确认结算利得或损失。

### 3、 辞退福利的会计处理方法

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

## (二十三) 预计负债

### 1、 预计负债的确认标准

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

### 2、 预计负债的计量方法

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

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

## (二十四) 股份支付

股份支付是指公司为获取职工和其他方提供服务而授予权益工具或者承担以权益工具为基础确定的负债的交易，包括以权益结算和以现金结算

两种方式。以权益结算方式换取职工提供服务的，按照授予职工权益工具的公允价值计量；换取其他方服务的，按照其他方服务在取得日的公允价值计量，若其他方服务的公允价值不能可靠计量，按照权益工具在服务取得日的公允价值计量。权益工具的公允价值按照以下方法确定：

（1）存在活跃市场的，按照活跃市场中的报价确定；

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

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

## （二十五）收入

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

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

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

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

（4）其他收入：

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

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



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

## (二十六) 政府补助

### 1、 类型

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

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

### 2、 会计处理

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

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

## (二十七) 递延所得税资产和递延所得税负债

本公司递延所得税资产和递延所得税负债的确认：

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

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

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

可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额时，确认递延所得税资产。

## (二十八) 租赁

### 1、 经营租赁会计处理

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

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

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

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

### 2、 融资租赁会计处理

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

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

## (二十九) 重要会计政策和会计估计的变更

### 1、重要会计政策变更

本报告期内无重要会计政策变更。

### 2、重要会计估计变更

本报告期内无重要会计估计变更。

## (三十) 套期会计

### 1、套期工具的认定及有效性评价

套期工具是本集团为进行套期而指定的、其公允价值或现金流量变动预期可抵销被套期项目的公允价值或现金流量变动的衍生工具。本集团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，本集团认定其为高度有效：（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。

### 2、境外经营净投资套期的会计处理

境外经营净投资套期是指对境外经营净投资外汇风险进行的套期。本集团对境外经营净投资的套期，采用类似于现金流量套期会计的处理方法：

（1）套期工具利得或损失中属于有效套期的部分，直接确认为其他综合收益，该有效套期部分的金额，按下列两项的绝对额中较低者确定：

**A.** 套期工具自套期开始的累计利得或损失；

**B.** 被套期项目自套期开始的预计未来现金现值的累计变动额。

（2）对于套期工具利得或损失中属于无效套期的部分，则计入当期损益。

### 3、套期工具利得或损失的后续处理为：

（1）被套期项目为预期交易，且该预期交易使企业随后确认一项金融资产或一项金融负债的，原直接确认为其他综合收益的相关利得或损失，在该金融资产或金融负债影响企业损益的相同期间转出，计入当期损益。但是，企业预期原直接在其他综合收益中确认的净损失全部或部分在未来会计期间不能弥补时，应当将不能弥补的部分转出，计入当期损益。

(2) 被套期项目为预期交易，且该预期交易使企业随后确认一项非金融资产或一项非金融负债的，企业可选择将原直接在其他综合收益中确认的相关利得或损失，在该非金融资产或非金融负债影响企业损益的相同期间转出，计入当期损益。但是，企业预期原直接在其他综合收益中确认的净损失全部或部分在被套期不能弥补时，应当将不能弥补的部分转出，计入当期损益。除上述两种情况外，原计入其他综合收益的套期工具利得或损失，应当在被套期预期交易影响损益的相同期间转出，计入当期损益。

#### 4、 终止运用套期会计方法的处理

当套期工具已到期、被出售、合同终止或已行使时或套期不再满足套期会计方法的条件时，本集团终止使用套期会计，在套期有效期间直接计入股东权益中的套期工具利得或损失不转出，直至预期交易实际发生时，再按上述境外经营净投资套期的会计政策处理。如果预期交易预计不会发生，在套期有效期间直接计入股东权益中的套期工具利得或损失立即转出，计入当期损益。

## 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	3%、5%或 11%
营业税	房地产销售收入、建筑服务收入等	3%、5%或 20%
城市维护建设税	营业税（或已交增值税）	按公司所在地政策缴纳
教育费附加	营业税（或已交增值税）	按公司所在地政策缴纳
土地增值税	房地产销售收入-扣除项目金额	按超率累进税率 30%-60%
契税	土地使用权的出售、出让金额	3%-5%

### 存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

纳税主体名称	所得税税率
恒福（香港）置业有限公司（“香港恒福”）	16.50%
诺达有限公司（“诺达”）	16.50%
柏乔投资有限公司（“柏乔投资”）	16.50%
生活之原有限公司（“生活之原”）	16.50%
守鸿有限公司（“守鸿公司”）	16.50%
ABUNDANT CHOICE INVESTMENTS LIMITED	16.50%
ACTION DRAGON HOLDINGS LIMITED	16.50%
保英（香港）置业有限公司（“保英香港”）	16.50%

中保信（香港）有限公司（“中保信”）	16.50%
中鸿泰（香港）有限公司（“中鸿泰”）	16.50%
BaoAo Peninsula (HongKong) Real Estate Limited	16.50%
BaoAo Wynyard (HongKong) Real Estate Limited	16.50%
BaoAo No.1 (HongKong) Real Estate Limited	16.50%
BaoAo Highett (HongKong) Real Estate Limited	16.50%
BaoAo No.2 (HongKong) Real Estate Limited	16.50%
BaoAo No.3 (HongKong) Real Estate Limited	16.50%
泓泰有限公司（“泓泰”）	0%
盛鑫有限公司（“盛鑫公司”）	0%
Poly Real Estate Finance Ltd	0%
CORSS FORTUNE HOLDINGS LIMITED	0%
MEGA WISE HOLDINGS LIMITED	0%
PRIDE SOUTH HOLDINGS LIMITED	0%
TOTAL FAVOUR LIMITED	0%
Hongtai Capital Limited	0%
保澳（香港）置业有限公司（“保澳香港”）	30%
Yarra 048 Pty Ltd	30%
Jack&Judy Real Estate Pty Ltd	30%
Yarra 048 Real Estate Development Pty Ltd	30%
Poly&Southlink Development Pty Ltd	30%
Poly&Southlink No.2 Developments Pty Ltd	30%
Poly (Australia) Real Estate Development PtyLtd	30%
Docklands 048 Real Estate Developments Pty Ltd	30%
Pacific Dragon Investments Company Limited	20%

## （二） 税收优惠

无。

## 五、 合并财务报表重要项目注释

### （一） 货币资金

#### 1、 货币资金按类别列示

项 目	期末余额	年初余额
库存现金	9,988,481.58	11,346,116.53
银行存款	45,826,676,457.13	36,935,309,038.03
其他货币资金	423,355,694.83	538,260,216.26
合 计	46,260,020,633.54	37,484,915,370.82
其中：存放在境外的款项总额	702,126,436.11	324,782,019.82

其他说明：截至 2016 年 6 月 30 日，其他货币资金中人民币 423,318,838.00 元为本公司履约保证金存款，履约期间使用权受到限制，除此之外不存在其他受限、质押的货币资金。

## (二) 衍生金融资产

项 目	期末余额	年初余额
境外经营净投资套期	96,490,522.70	
合 计	96,490,522.70	

## (三) 应收票据

### 1、 应收票据分类列示

项 目	期末余额	年初余额
银行承兑汇票	2,624,519.00	4,850,000.00
商业承兑汇票	152,824.03	61,060,097.33
合 计	2,777,343.03	65,910,097.33

## (四) 应收账款

### 1、 应收账款分类披露

类 别	期末余额					年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款										
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	2,110,737,758.24	100.00	105,536,887.91	5.00	2,005,200,870.33	3,307,118,146.08	100.00	165,355,907.30	5.00	3,141,762,238.78
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款										
合 计	2,110,737,758.24	100.00	105,536,887.91		2,005,200,870.33	3,307,118,146.08	100.00	165,355,907.30		3,141,762,238.78

期末无单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款。

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款：

余额百分比	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例(%)
1 年以内 (含 1 年)	1,719,080,625.90	85,954,031.29	5.00
1-2 年 (含 2 年)	250,330,994.16	12,516,549.71	5.00
2-3 年 (含 3 年)	112,065,699.38	5,603,284.97	5.00
3 年以上	29,260,438.80	1,463,021.94	5.00
合 计	2,110,737,758.24	105,536,887.91	5.00

确定该组合依据的说明：以信用期和账龄作为风险特征组成类似信用风险特征组合。

期末无单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的应收账款。

- 2、 本期转回坏账准备金额 59,819,019.39 元。
- 3、 本报告期无实际核销的应收账款。
- 4、 按欠款方归集期末余额前五名应收账款汇总金额为 300,980,163.17 元，占应收账款期末余额合计数的比例为 14.26%，相应计提的坏账准备期末余额为 15,049,008.16 元。

## (五) 预付款项

### 1、 预付款项按账龄列示

账 龄	期末余额		年初余额	
	账面余额	比例(%)	账面余额	比例(%)
1 年以内	12,181,427,744.26	61.14	16,548,847,135.29	65.20
1 至 2 年	2,150,744,310.57	10.79	3,547,128,874.82	13.98
2 至 3 年	2,759,076,917.71	13.85	2,915,777,221.39	11.49
3 年以上	2,832,878,585.80	14.22	2,370,049,007.88	9.33
合 计	19,924,127,558.34	100.00	25,381,802,239.38	100.00

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

### 2、 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

预付对象	期末余额	占预付款期末余额合计数的比例(%)
广州市国营新塘农工商联合公司	1,619,769,078.85	8.13
南京市国土资源局	1,560,000,000.00	7.83
广州市洗村实业有限公司	1,528,327,804.20	7.67
广东物资集团	1,500,000,000.00	7.53
武汉二零四九投资发展有限公司	1,241,800,000.00	6.23
合 计	7,449,896,883.05	37.39

## (六) 应收利息

项 目	期末余额	年初余额
应收贷款利息	1,305,112.85	
合 计	1,305,112.85	

其他说明：无重要逾期利息

(七) 其他应收款

1、其他应收款分类披露：

种类	期末余额					年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	32,207,964,390.35	86.85			32,207,964,390.35	26,191,614,402.13	85.73			26,191,614,402.13
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	4,875,286,098.40	13.15	243,764,304.92	5.00	4,631,521,793.48	4,361,412,361.92	14.27	218,070,618.10	5.00	4,143,341,743.82
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款										
合计	37,083,250,488.75	100.00	243,764,304.92		36,839,486,183.83	30,553,026,764.05	100.00	218,070,618.10		30,334,956,145.95

(1) 期末单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款：

其他应收款（按单位）	期末余额			
	其他应收款	坏账准备	计提比例	计提理由
信保（天津）股权投资基金合伙企业（有限合伙）（“信保有限合伙”）	1,872,801,494.33			注 1
北京昭泰房地产开发有限公司（“北京昭泰”）	1,802,560,000.00			注 2
北京融创恒基地产有限公司（“融创恒基”）	1,715,670,000.00			注 1
北京致泰房地产开发有限公司（“北京致泰”）	1,715,219,733.80			注 2
上海暄熹房地产开发有限公司（“上海暄熹”）	1,690,500,200.00			注 2
天津融创奥城投资有限公司（“融创奥城”）	1,347,500,000.00			注 1
上海启贤置业有限公司（“上海启贤”）	1,338,000,000.00			注 2
广州中耀实业投资有限公司（“广州中耀”）	1,325,543,497.49			注 2
上海融创房地产开发有限公司（“上海融创”）	1,162,481,813.00			注 1
北京屹泰房地产开发有限公司（“北京屹泰”）	1,117,220,765.96			注 2
北京首都开发股份有限公司（“首开股份”）	1,087,801,016.93			注 1
上海新谱管理咨询有限公司（“上海新谱”）	1,075,000,000.00			注 1
珠海弘璟投资有限公司（“珠海弘璟”）	756,295,197.42			注 2
广州市保瑞房地产开发有限公司（“广州保瑞”）	746,496,790.00			注 2
佛山市南海区万扬房地产有限公司（“佛山万扬”）	648,291,633.77			注 1
佛山顺德万嘉股权投资合伙企业（有限合伙）（“顺德万嘉”）	623,539,374.59			注 1
佛山信雅房地产有限公司（“佛山信雅”）	612,798,211.83			注 2
杭州安泽房地产开发有限公司（“杭州安泽”）	601,290,223.23			注 2
佛山市顺德区万科房地产有限公司（“顺德万科”）	546,739,897.55			注 2
佛山信保东信股权投资合伙企业（有限合伙）（“信保东信”）	539,000,000.00			注 1
北京知泰房地产开发有限责任公司（“北京知泰”）	484,458,062.29			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
佛山南海恒城置业发展有限公司（“佛山恒城置业”）	465,293,628.44			注 1
佛山保利源泰房地产有限公司（“佛山源泰”）	459,232,470.19			注 2
深圳市恒地投资有限公司（“深圳恒地”）	458,985,024.00			注 1
佛山顺德信保宁泰股权投资合伙企业(有限合伙)(“信保宁泰”)	458,031,155.75			注 1
福州中鼎投资有限公司（“福州中鼎”）	442,617,816.28			注 2
上海暄衡房地产开发有限公司（“上海暄衡”）	417,160,000.00			注 1
Chance King Investments Limited	403,340,000.00			注 1
广州城建开发南沙房地产有限公司(“广州城建南沙”)	357,000,000.00			注 1
佛山市百隆房地产开发有限公司（“佛山百隆”）	354,714,973.23			注 2
上海银都实业（集团）有限公司（“上海银都”）	343,330,782.98			注 1
佛山市茂兴房地产开发有限公司（“佛山茂兴”）	312,798,500.00			注 2
广东葛洲坝房地产开发有限公司（“广东葛洲坝”）	304,889,873.35			注 1
杭州建申房地产开发有限公司（“杭州建申”）	261,542,826.31			注 1
上海融创绿城投资控股有限公司（“融创绿城”）	254,800,000.00			注 1
佛山信保东利股权投资合伙企业（有限合伙）（“信保东利”）	237,499,844.00			注 1
佛山信保鑫蓉股权投资合伙企业（有限合伙）（“信保鑫蓉”）	237,173,529.38			注 1
Cloud Magic Holdings Limited	236,910,000.00			注 1
东莞市大岭山碧桂园房地产开发有限公司（“大岭山开发”）	211,204,037.85			注 2
广东五原集团有限公司（“广东五原”）	192,219,968.82			注 1
信保高雅（天津）股权投资基金合伙企业（有限合伙）（“信保高雅基金”）	191,293,436.72			注 1
东莞市碧桂园房地产开发有限公司（“东莞碧桂园开发”）	184,193,007.00			注 1
佛山信保博雅股权投资合伙企业（有限合伙）（“信保博雅”）	181,273,687.48			注 1
广东兴海投资集团有限公司（“广东兴海”）	175,000,000.00			注 1
广州保奥房地产开发有限公司（“广州保奥”）	168,148,860.05			注 2
武汉市星盛达投资有限公司（“武汉星盛达”）	167,606,490.70			注 1
佛山信保鸿雅股权投资合伙企业（有限合伙）（“信保鸿雅”）	164,379,738.84			注 1
广州宏嘉房地产开发有限公司（“广州宏嘉”）	163,098,157.00			注 2
广州信保东宏股权投资基金合伙企业(有限合伙)(“信保东宏”)	158,355,612.00			注 1
广东华志达科技投资有限公司（“广东华志达”）	155,197,876.15			注 1
佛山市南海区坚美华鸿置业投资有限公司（“坚美华鸿”）	152,750,000.00			注 1

其他应收款（按单位）	期末余额			
	其他应收款	坏账准备	计提比例	计提理由
北京金丰置业有限公司（“北京金丰”）	145,873,337.64			注 2
合肥市兴泰融资担保有限公司（“合肥兴泰”）	140,069,000.00			注 1
南京新城广阅房地产有限公司（“南京广阅”）	136,778,200.00			注 2
FULL STAR PROPERTIES LLC	132,624,000.00			注 1
杭州金睦房地产开发有限公司（“杭州金睦”）	129,303,062.00			注 2
武汉海合投资有限公司（“武汉海合”）	120,000,000.00			注 1
佛山信保佳昊股权投资合伙企业（有限合伙）（“信保佳昊”）	112,700,000.00			注 1
佛山信保淳雅股权投资合伙企业（有限合伙）（“信保淳雅”）	106,897,582.00			注 1
南京新城万嘉房地产有限公司（“南京新城”）	104,470,000.00			注 1
合 计	32,207,964,390.35			

注 1：融创恒基、融创奥城、上海融创、首开股份、上海新谱、佛山万扬、佛山恒城置业、深圳恒地、上海暄衡、Chance King Investments Limited、广州城建南沙、上海银都、广东葛洲坝、杭州建申、融创绿城、Cloud Magic Holdings Limited、广东五原、东莞碧桂园开发、广东兴海、武汉星盛达、广东华志达、坚美华鸿、合肥兴泰、FULL STAR PROPERTIES LLC、武汉海合、南京新城均为本公司子公司的合作方股东；信保有限合伙、顺德万嘉、信保东信、信保宁泰、信保东利、信保鑫蓉、信保高雅基金、信保博雅、信保鸿雅、信保东宏、信保佳昊、信保淳雅为本公司子公司的合作方股东同时为联营企业；在子公司有资金结余的情况下，为提高资金使用效益，各方股东按约定比例调出资金使用，由于股东之间相互制约、权利义务对等，因而未计提坏账准备。

注 2：北京昭泰、北京致泰、上海暄熹、上海启贤、广州中耀、北京屹泰、珠海弘璟、广州保瑞、佛山信雅、杭州安泽、顺德万科、北京知泰、佛山源泰、福州中鼎、佛山百隆、佛山茂兴、大岭山开发、广州保奥、广州宏嘉、北京金丰、南京广阅、杭州金睦为公司的联营合营企业或其下属企业，公司按照相关项目合作协议，按约定比例投入款项，期末采用个别认定法进行减值测试，由于公司能有效参与上述合营企业与联营企业的经营管理，且其开发的房地产项目具有较好的经济效益，因而未计提坏账准备。

**(2) 组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款：**

余额百分比	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例（%）
1 年以内（含 1 年）	2,578,624,767.55	128,931,238.38	5.00

1-2 年（含 2 年）	930,118,824.83	46,505,941.24	5.00
2-3 年（含 3 年）	664,020,038.39	33,201,001.92	5.00
3 年以上	702,522,467.63	35,126,123.38	5.00
合 计	4,875,286,098.40	243,764,304.92	5.00

确定该组合依据的说明：以信用期和账龄作为风险特征组成类似信用风险特征组合。

期末无单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的其他应收款。

## 2、 本期计提、转回或收回坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 25,693,686.82 元。

## 3、 本期无实际核销的其他应收款情况。

## 4、 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	年初账面余额
合作方往来款	12,743,768,065.51	9,520,564,296.86
联营合营企业往来款	20,950,352,114.28	17,785,623,130.31
其他	3,389,130,308.96	3,246,839,336.88
合 计	37,083,250,488.75	30,553,026,764.05

## 5、 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
信保有限合伙	与联营企业的往来款	1,872,801,494.33	1 年以内 或 1-2 年	5.05	
北京昭泰	投入合营企业的项目 开发资金往来	1,802,560,000.00	1 年以内	4.86	
融创恒基	与子公司合作方股东的 往来款	1,715,670,000.00	2-3 年	4.63	
北京致泰	投入联营企业的项目 开发资金往来	1,715,219,733.80	1 年以内	4.63	
上海暄熹	投入联营企业的项目 开发资金往来	1,690,500,200.00	1 年以内	4.55	
合 计	/	8,796,751,428.13	/	23.72	

(八) 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	249,192,370,085.47	450,382,732.44	248,741,987,353.03	236,611,695,726.13	450,382,732.44	236,161,312,993.69
开发产品	56,205,331,610.81	125,230,740.89	56,080,100,869.92	52,190,715,888.99	126,514,595.63	52,064,201,293.36
原材料	12,908,670.21		12,908,670.21	10,299,960.35		10,299,960.35
库存商品	12,607,094.76		12,607,094.76	11,838,731.96		11,838,731.96
低值易耗品	18,782,074.78		18,782,074.78	18,186,966.70		18,186,966.70
合 计	305,441,999,536.03	575,613,473.33	304,866,386,062.70	288,842,737,274.13	576,897,328.07	288,265,839,946.06

(1) 开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资(万元)	期末余额	年初余额
广州保利中科广场	2010 年 10 月	2016 年 12 月	47,439.00	229,378,952.47	193,256,227.57
广州保利世界贸易中心	2006 年 12 月	2016 年 12 月	467,300.88	249,861,712.72	207,999,486.75
广州保利云禧	2012 年 6 月		571,670.00		2,527,500,658.34
广州保利天悦	2010 年 12 月	2017 年 12 月	1,642,364.00	3,837,555,663.41	4,916,379,155.10
广州保利罗兰国际	2016 年 12 月	2019 年 6 月	637,705.06	3,461,643,396.13	3,349,852,127.38
广州增城保利东江首府	2010 年 5 月	2016 年 12 月	684,575.00	23,936,158.30	913,471,526.69
广州保利越秀岭南林语	2013 年 9 月	2017 年 12 月	370,797.22	1,164,090,379.55	2,591,354,819.78
广州保利珑熙	2013 年 9 月		63,713.51		568,857,531.72
广州保利大都汇	2013 年 9 月	2017 年 12 月	371,449.35	420,604,677.01	919,739,683.59
广州保利桃花源	2016 年 6 月	2017 年 12 月	166,847.61	416,149,160.81	357,378,406.10
广州保利创融广场	2016 年 6 月	2018 年 12 月	353,793.54	1,678,084,251.24	1,577,709,956.65
广州保利中融广场	2016 年 6 月	2018 年 12 月	361,373.66	1,700,911,447.79	1,535,694,785.94
广州保利南沙大都汇	2015 年 6 月	2017 年 12 月	59,215.56	413,966,605.26	392,840,313.56
广州保利学府里	2014 年 12 月	2017 年 6 月	243,604.00	1,848,025,684.48	1,957,008,271.59
广州保利红馆	2015 年 6 月	2017 年 12 月	115,421.89	957,185,111.23	939,767,753.90
广州葛洲坝保利曼城	2015 年 8 月	2018 年 12 月	275,983.99	1,800,303,917.31	1,741,167,267.73
广州保利葛洲坝海德公馆	2016 年 6 月	2018 年 12 月	354,019.88	2,251,113,418.57	2,201,412,801.10
广州南沙电商港项目	2016 年 6 月	2020 年 12 月	225,043.00	445,237,473.36	154,910,257.39
广州保利星海小镇(原榄核镇项目)	2016 年 1 月	2019 年 12 月	232,787.30	883,039,167.80	826,496,164.07
广州保利 i 立方(原永宁街项目)	2016 年 6 月	2018 年 12 月	137,558.56	483,519,304.06	456,290,500.00
广州保利广钢 08/09 项目	2017 年 6 月	2019 年 12 月	508,035.00	3,476,466,530.34	3,430,000,000.00
广州小新塘项目	2016 年 12 月	2025 年 12 月	1,251,260.02	1,974,513,464.14	1,802,681,423.98
广州保利鱼珠项目	2017 年 12 月	2023 年 6 月	2,138,381.09	2,078,841,700.47	920,577,476.76
中山保利春天里	2012 年 1 月	2016 年 12 月	396,560.26	536,919,263.92	1,243,925,290.60
中山保利国际广场	2012 年 5 月	2016 年 12 月	718,122.00	1,390,023,054.00	1,701,538,091.18

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
珠海保利海上五月花	2013 年 12 月	2016 年 12 月	385,382.97	1,698,102,093.00	2,487,002,077.38
珠海保利国际广场	2014 年 9 月	2018 年 12 月	398,261.00	1,867,174,314.06	1,701,922,966.60
珠海保利时代	2015 年 12 月	2019 年 12 月	178,022.94	858,110,073.68	744,555,942.93
南昆山保利锦里	2014 年 6 月	2018 年 6 月	147,938.06	547,793,468.66	531,184,237.96
汕尾保利金町湾	2015 年 12 月	2020 年 12 月	414,431.33	929,330,860.29	716,205,087.37
佛山保利东湾一期	2012 年 6 月	2016 年 12 月	517,185.99	2,285,897,812.82	2,278,893,521.89
佛山保利东湾二期	2010 年 9 月	2023 年 6 月	531,540.44	1,858,123,573.94	1,845,175,698.22
佛山保利紫山花园	2013 年 6 月	2018 年 12 月	201,456.95	96,126,897.13	368,793,196.23
佛山保利拉菲	2011 年 4 月		245,771.22		538,550,079.93
佛山保利中环	2011 年 5 月	2016 年 12 月	732,204.06	778,317,094.60	1,168,210,462.36
佛山保利公馆	2012 年 9 月	2018 年 12 月	514,200.40	1,064,550,852.80	2,078,826,928.57
佛山保利东滨花园	2013 年 6 月	2018 年 12 月	437,350.22	2,661,027,045.83	2,660,355,713.25
佛山保利中悦花园	2014 年 9 月	2018 年 12 月	314,674.64	766,090,379.92	1,343,649,314.42
佛山保利西雅图	2013 年 9 月	2017 年 12 月	456,047.00	1,772,662,807.91	1,747,600,458.50
佛山保利紫山国际	2015 年 3 月	2018 年 12 月	612,900.95	1,430,450,190.28	1,335,964,354.34
佛山保利中央公园	2014 年 3 月	2018 年 6 月	481,562.98	2,010,558,021.00	2,252,554,105.01
佛山保利香槟国际	2016 年 12 月	2019 年 6 月	170,617.43	626,194,283.04	623,236,144.88
佛山保利雅苑	2016 年 12 月	2019 年 6 月	69,643.87	373,290,863.89	354,374,774.71
佛山保利绿岛花园	2016 年 6 月	2019 年 12 月	255,495.99	1,104,691,245.92	757,226,829.64
佛山保利诺丁山	2016 年 6 月	2019 年 12 月	260,211.23	789,652,321.88	734,914,240.07
佛山保利云东海项目		2019 年 12 月	154,869.85	125,288,117.03	92,128,670.05
佛山保利西悦湾(原大墩村项目)	2016 年 12 月	2021 年 12 月	430,632.97	2,154,902,904.09	1,100,737,700.00
佛山保利碧桂园天汇花园	2016 年 12 月	2021 年 6 月	471,804.14		1,039,500,991.08
佛山保利狮山镇项目	2016 年 12 月	2019 年 12 月	143,382.79	211,304,313.33	
江门保利大都会	2013 年 6 月	2020 年 12 月	843,224.17	1,766,296,490.00	1,963,619,348.05
江门鹤山保利中央花园	2016 年 6 月	2020 年 12 月	217,426.25	598,353,771.80	518,320,415.10
清远保利花园	2013 年 7 月	2020 年 12 月	357,223.32	392,759,895.23	346,584,952.90
清远保利天汇	2014 年 12 月	2020 年 12 月	861,416.00	3,408,453,933.07	3,166,503,830.83
韶关保利芙蓉新城	2014 年 6 月	2020 年 12 月	756,651.86	1,102,723,796.09	976,378,599.88
韶关保利心语花园	2015 年 6 月	2018 年 12 月	134,512.00	281,119,105.77	280,154,920.59
湛江保利原点广场	2014 年 6 月	2020 年 12 月	1,036,519.73	2,724,939,674.97	2,611,265,494.47
湛江保利西海岸	2017 年 12 月	2023 年 6 月	404,693.05	7,995,587.26	
肇庆保利花园	2015 年 6 月	2019 年 6 月	254,118.00	694,376,319.90	604,875,736.12
茂名保利大都会	2015 年 12 月	2018 年 12 月	101,728.91	228,101,160.08	211,740,065.36
东莞保利大岭山水朗村 WG068 项目	2017 年 12 月	2023 年 6 月	64,474.54	358,097,101.76	
东莞保利洪梅镇项目	2017 年 12 月	2023 年 6 月	159,402.88	324,957,378.00	
东莞保利南城区项目	2017 年 12 月	2023 年 6 月	74,668.74	358,098,893.82	
东莞保利林语	2013 年 6 月	2016 年 12 月	272,115.61	855,548,023.64	1,488,697,204.76

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资(万元)	期末余额	年初余额
东莞保利百合花园	2014年6月	2017年3月	64,639.18	82,742,191.66	517,341,501.27
东莞保利桃花源	2016年12月	2019年6月	39,652.31	122,759,564.42	118,172,400.00
东莞保利茶溪公馆	2016年12月	2018年12月	72,154.64	228,859,761.95	226,598,096.38
东莞保利东岸	2016年12月	2018年12月	69,126.92	173,727,070.34	173,040,500.00
阳江保利银滩	2010年9月	2018年12月	695,505.40	511,387,786.93	772,106,465.75
阳江保利中央公园（原共青湖项目）	2016年6月	2022年12月	319,528.43	766,665,411.62	672,790,867.82
沈阳保利海上五月花	2011年3月	2016年12月	300,471.09	372,040,835.61	437,784,285.61
沈阳保利溪湖林语	2010年4月	2018年12月	390,513.65	620,149,464.23	543,463,295.21
丹东保利锦江林语	2009年3月	2018年12月	199,318.07	124,383,553.91	83,593,892.88
营口保利香槟花园	2011年4月	2016年12月	295,703.20	459,061,686.63	427,870,529.44
沈阳保利十二橡树庄园	2009年3月	2017年12月	105,368.26	88,907,743.47	88,898,484.87
沈阳保利香槟花园	2013年5月	2017年12月	286,564.79	700,819,254.08	1,116,680,913.43
沈阳保利茉莉公馆	2013年9月	2016年12月	229,601.32	632,243,718.24	617,277,079.56
沈阳保利白沙林语	2014年9月	2018年12月	170,832.00	345,172,741.17	342,664,013.17
沈阳保利紫荆公馆	2014年9月	2018年12月	131,710.79	399,642,782.35	395,227,216.22
丹东保利香槟国际	2014年9月	2017年12月	63,536.93	180,830,687.24	174,035,557.28
沈阳保利大都会	2015年6月	2019年6月	488,306.23	1,704,236,150.64	1,632,423,063.10
大连保利西山林语	2012年9月	2018年12月	329,419.14	299,139,740.49	719,897,940.45
大连保利南关岭项目	2014年3月	2016年12月	54,548.52	4,594,200.00	4,594,200.00
大连保利天禧	2014年9月	2020年12月	1,679,036.00	8,283,020,090.33	8,039,980,140.95
包头保利花园	2006年6月	2016年12月	288,704.61	370,375,876.68	346,874,625.54
包头保利南海公园	2012年5月	2017年12月	274,664.90	1,471,634,697.03	1,470,588,407.89
北京保利春天里	2011年10月	2016年12月	538,925.20	941,402,563.91	941,402,563.91
北京保利海德公园	2013年9月	2016年12月	287,194.03	2,086,767,174.08	1,853,599,258.91
北京保利首开熙悦春天	2013年6月	2016年12月	267,400.82	1,917,073,882.42	1,811,131,177.26
北京保利罗兰香谷二期	2014年6月	2018年12月	251,730.44	2,040,519,528.67	1,953,508,969.52
北京保利首开丽湾家园/天誉	2014年12月	2017年12月	332,438.91	2,597,133,043.55	2,488,527,637.28
北京保利大都汇	2015年9月	2017年6月	503,914.00	2,788,926,950.21	2,737,708,404.33
北京保利未来科技城项目	2017年6月	2020年12月	1,272,521.62	4,328,155,875.00	
太原保利香槟国际	2014年12月	2018年12月	334,008.97	1,536,525,653.21	1,265,137,351.16
太原保利百合花园	2015年12月	2019年12月	89,634.67	339,617,105.13	330,549,292.24
晋中保利壹号公馆	2016年6月	2020年12月	293,447.30	696,607,666.11	657,519,040.98
太原保利梧桐语	2016年4月	2018年12月	118,214.30	685,345,953.30	447,838,500.00
上海保利香槟花园	2004年12月	2016年12月	247,605.88	149,251,659.22	125,227,594.29
上海保利叶上海	2008年2月	2016年12月	680,467.54	162,712,085.83	157,491,088.28
上海保利蔚蓝林语	2011年8月	2016年12月	231,406.73	979,520,086.80	976,490,332.27
上海保利茉莉公馆	2011年3月	2016年12月	480,382.35	828,413,316.47	847,603,473.63
上海保利西岸	2013年12月	2016年12月	832,306.19	2,452,805,546.81	6,515,104,621.44

保利房地产（集团）股份有限公司  
2016 半年度  
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
上海保利艾庐	2014 年 12 月	2018 年 12 月	344,680.00	2,613,470,574.52	2,649,916,475.11
上海保利熙悦(原大场镇项目)	2016 年 12 月	2019 年 12 月	606,650.75	4,229,739,434.45	4,100,017,057.00
上海保利临港新城项目	2017 年 12 月	2023 年 6 月	148,174.64	717,986,741.12	
上海保利叶之林	2011 年 12 月	2016 年 12 月	455,828.07	982,421,314.30	889,416,162.83
嘉兴保利西塘越	2011 年 9 月	2017 年 12 月	152,978.00	502,402,878.65	455,355,807.67
南通保利香槟国际	2011 年 7 月	2017 年 12 月	361,307.70	875,042,780.43	872,956,855.92
武汉保利海上五月花	2009 年 6 月	2016 年 12 月	184,206.44	85,310,912.81	66,965,057.32
武汉保利马湖项目	2011 年 6 月		343,728.98		199,505,118.25
武汉保利公园九里	2012 年 6 月	2016 年 12 月	575,343.57	1,350,695,720.25	2,244,209,620.46
武汉保利时代/茉莉	2013 年 5 月	2017 年 12 月	802,167.00	2,976,494,839.23	2,521,289,177.02
武汉保利圆梦城	2008 年 4 月	2018 年 12 月	578,974.76	541,297,879.35	420,012,540.28
武汉保利大都会(原陈家湾旧改项目)	2016 年 12 月	2019 年 12 月	362,426.96	1,207,719,463.96	813,734,971.00
武汉保利新武昌(原光霞村旧改项目)	2016 年 12 月	2022 年 12 月	500,499.14	1,143,590,015.42	644,484,448.00
宜昌保利时代	2016 年 6 月	2017 年 8 月	198,332.59	494,623,113.91	473,225,752.00
长沙保利麓谷林语	2009 年 3 月	2018 年 12 月	549,692.14	89,144,871.18	28,963,207.54
长沙保利国际广场	2011 年 3 月	2016 年 12 月	554,281.29	434,519,560.10	288,474,403.75
长沙保利西海岸	2013 年 12 月	2017 年 12 月	947,705.37	4,416,883,678.81	4,218,884,565.13
长沙保利香槟国际	2013 年 11 月	2020 年 12 月	393,652.73	1,088,800,029.37	1,035,917,061.59
长沙保利闽峰云墅五期	2015 年 6 月	2017 年 6 月	16,254.39	84,836,224.22	64,749,099.15
郴州保利苏仙林语	2013 年 12 月	2016 年 12 月	92,631.00	361,547,475.94	322,713,674.81
常德保利柳叶湖项目	2017 年 12 月	2023 年 6 月	185,010.59	352,523,680.77	
重庆保利江上明珠	2010 年 8 月	2018 年 12 月	983,537.35	1,525,855,507.87	1,439,788,346.39
重庆保利花半里	2012 年 6 月	2017 年 12 月	364,545.54	393,299,763.22	348,950,674.62
重庆保利爱尚里	2013 年 6 月	2017 年 6 月	586,915.13	1,402,423,854.39	2,428,812,599.68
重庆保利林语溪	2013 年 9 月	2016 年 12 月	112,179.09	253,692,916.64	214,830,570.16
重庆保利观澜	2014 年 6 月	2018 年 12 月	553,101.88	3,573,528,051.32	3,400,061,558.40
重庆保利茵梦湖	2014 年 12 月	2018 年 12 月	158,187.94	875,143,658.58	820,045,486.86
重庆保利观塘	2014 年 6 月	2020 年 12 月	640,642.52	3,229,773,649.04	1,815,187,501.00
长春保利罗兰香谷	2007 年 8 月	2016 年 12 月	227,911.98	81,025,702.03	79,989,510.93
长春保利溪湖林语	2016 年 12 月	2018 年 6 月	125,190.26	471,595,842.60	471,595,842.60
长春保利金香槟	2015 年 12 月	2018 年 12 月	130,425.97	721,543,368.62	683,099,231.26
南昌保利铭雅欧洲城		2016 年 12 月	201,057.70	57,684,712.12	46,171,613.22
南昌保利半山国际花园	2010 年 10 月	2018 年 12 月	612,646.90	1,151,821,253.29	1,002,676,082.68
南昌保利心语花园	2015 年 12 月	2017 年 12 月	127,302.00	663,816,873.25	641,471,972.42
成都保利石象湖项目	2012 年 4 月	2018 年 12 月	335,075.78	973,770,463.73	918,070,343.71
成都保利国际广场	2017 年 12 月	2023 年 6 月	280,419.84	291,607,189.09	234,094,097.80
成都保利康桥	2011 年 8 月	2017 年 12 月	325,544.17	217,053,052.04	117,779,446.52
成都保利狮子湖	2013 年 12 月	2016 年 12 月	373,723.93	1,479,290,104.30	1,469,145,342.29

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
成都保利狮子湖二期	2015年6月	2018年12月	264,473.42	1,120,173,319.44	963,089,860.49
成都保利公园198	2008年4月	2018年12月	1,079,847.92	1,215,674,273.94	1,711,707,719.06
德阳保利国际城	2011年6月	2016年12月	788,620.72	1,090,884,712.15	1,051,438,143.82
成都保利城	2011年9月		297,331.64		71,824,779.51
成都保利叶语	2013年6月		211,710.00		859,806,059.57
成都保利玫瑰花语	2013年5月		223,540.00		638,651,095.22
成都保利锦湖林语	2014年6月	2017年12月	239,485.85	1,867,738,151.65	1,788,905,628.84
成都保利林语溪	2014年6月	2018年12月	219,874.34	1,329,590,444.48	1,320,046,955.82
成都保利两河公园	2014年9月	2018年12月	186,469.97	1,439,502,255.90	1,327,875,827.82
成都保利紫薇花语	2014年11月	2018年12月	164,116.00	864,019,013.78	781,619,615.15
成都保利花园五期	2015年6月	2017年12月	101,709.24	755,414,569.85	703,615,487.94
成都保利锦江里	2015年12月	2018年12月	178,375.71	1,035,391,128.81	888,802,562.52
成都保利西子城	2016年6月	2019年12月	87,254.70	353,713,717.22	310,715,341.59
成都保利中央郡/爱尚里	2015年10月	2021年12月	369,471.91	1,296,501,832.04	1,146,946,080.05
成都保利大都汇	2016年6月	2022年12月	355,121.43	1,486,500,000.04	472,683,540.04
成都龙湖三千庭	2017年12月	2023年6月	164,573.40	613,677,894.96	
成都保利学府城	2017年12月	2023年6月	108,307.84	564,593,614.12	
成都保利国宾首府	2017年12月	2023年6月	140,918.23	719,539,078.43	
遂宁保利江语城	2013年6月	2016年12月	169,172.74	81,919,331.02	517,352,174.83
西藏保利林芝项目	2014年12月	2019年12月	56,868.62	182,880,444.59	95,147,194.50
宁波保利滨湖天地	2012年4月	2016年12月	472,416.67	1,495,556,274.92	1,537,569,740.72
绍兴保利湖畔林语	2011年10月	2017年12月	206,196.93	1,417,540,144.12	1,348,430,662.04
天津保利玫瑰湾	2010年9月	2016年12月	570,087.95	301,393,708.69	216,418,871.66
天津海河大观	2012年9月	2017年12月	606,012.36	1,514,389,491.76	1,428,056,316.72
天津保利香颂湖	2013年12月	2016年12月	106,429.29	242,377,413.91	236,884,821.86
天津保利罗兰公馆	2014年9月	2017年12月	187,934.00	974,530,408.47	1,071,213,795.21
天津保利溪湖林语	2014年6月	2018年12月	133,180.76	552,833,639.64	484,769,141.73
天津保利梧桐语	2014年12月	2017年6月	135,465.70	476,518,213.88	402,128,579.57
青岛保利香槟国际	2012年9月		162,470.39		515,159,904.56
青岛保利里院里	2010年8月		161,669.02		156,317,060.72
青岛保利漫月山	2013年9月		137,779.39		1,367,279,051.55
青岛保利叶公馆	2013年9月	2016年12月	263,521.04	1,099,337,568.05	1,006,918,512.30
青岛保利茉莉公馆	2014年3月	2016年12月	201,999.01	1,533,922,540.07	1,407,557,609.83
青岛保利香雪山	2014年9月	2017年12月	41,468.68	315,403,332.81	274,041,512.01
青岛保利中央公园	2015年6月	2019年12月	366,095.25	1,583,842,199.50	1,469,948,612.17
青岛保利林语镜	2015年12月	2018年12月	51,232.44	252,996,378.75	221,700,051.78
青岛保利蔷薇公馆	2016年12月	2020年6月	63,101.79	238,920,942.90	227,653,897.47
长春保利香槟花园	2011年11月	2016年12月	172,691.76	289,938,296.50	279,551,070.67
长春保利林语	2010年6月	2017年12月	225,801.17	231,890,453.99	218,014,385.25
长春保利拉菲公馆	2012年9月	2017年12月	199,984.00	501,688,291.26	472,713,462.71
长春保利蔷薇	2014年6月	2018年12月	43,473.00	150,330,364.19	90,943,584.13



保利房地产（集团）股份有限公司  
2016 半年度  
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
通化保利罗兰香谷	2013 年 12 月	2016 年 12 月	167,626.55	217,965,691.46	210,496,418.29
长春保利中央公园	2014 年 12 月	2016 年 12 月	231,419.18	738,590,495.42	707,198,749.98
长春保利春天里	2013 年 9 月	2016 年 12 月	103,450.27	274,483,291.47	237,634,708.77
无锡保利香槟国际	2010 年 11 月	2016 年 12 月	270,094.20	662,370,077.57	712,029,246.90
常州保利公园九里	2013 年 8 月	2018 年 12 月	143,047.07	794,261,306.29	786,825,338.76
连云港保利海上五月花	2011 年 6 月	2018 年 12 月	132,597.31	385,567,796.51	422,788,206.89
南京保利梧桐语	2011 年 12 月		248,244.49		77,885,970.58
南京保利紫荆公馆	2013 年 12 月	2018 年 12 月	154,475.26	655,416,552.57	1,179,977,921.83
南京保利罗兰春天	2013 年 6 月	2016 年 12 月	181,928.48	161,272,041.17	881,534,885.87
南京保利中央公园	2013 年 12 月	2017 年 6 月	524,415.00	2,251,285,466.23	3,365,516,018.58
南京保利堂悦	2015 年 6 月	2018 年 12 月	453,455.00	2,255,902,212.04	2,227,108,456.84
南京保利西江月	2015 年 6 月	2018 年 12 月	340,654.44	2,152,085,192.06	2,087,887,312.96
南京保利蔚蓝	2015 年 12 月	2018 年 12 月	377,868.87	2,144,105,436.17	2,067,625,970.29
南京保利天悦（原应天大街项目）	2016 年 6 月	2019 年 12 月	342,854.76	2,253,420,106.71	1,080,000,000.00
无锡保利中央公园	2013 年 7 月	2017 年 12 月	197,005.63	846,493,825.13	713,950,228.75
合肥保利香槟国际	2012 年 4 月	2016 年 12 月	423,879.00	339,015,605.10	848,817,602.60
合肥保利拉菲公馆	2012 年 10 月		289,059.00		59,082,459.34
合肥保利海上五月花	2013 年 10 月	2018 年 6 月	491,618.00	1,878,729,473.89	2,861,926,610.38
合肥保利梧桐语	2013 年 10 月	2016 年 12 月	69,879.00	18,616,895.62	554,894,322.92
合肥保利东郡	2013 年 10 月	2018 年 6 月	349,619.27	1,820,459,366.29	1,582,464,556.60
合肥保利西山林语	2014 年 12 月	2018 年 12 月	385,905.00	2,590,156,010.84	2,368,299,289.53
合肥保利罗兰春天	2016 年 3 月	2020 年 6 月	145,573.92	855,880,729.04	823,868,593.71
合肥保利朗香书院（原 1506 项目）	2017 年 12 月	2023 年 6 月	164,603.13	563,517,108.72	
合肥保利熙悦府	2016 年 12 月	2019 年 12 月	139,056.19	473,570,565.25	
合肥保利 E1603 项目	2017 年 12 月	2023 年 6 月	298,648.69	972,214,603.50	
郑州保利海上五月花	2013 年 12 月	2016 年 12 月	193,782.00	811,534,994.03	1,292,886,111.89
郑州保利罗兰香谷	2016 年 12 月	2019 年 12 月	59,808.61	130,505,943.75	95,788,101.70
郑州保利心语花园	2017 年 12 月	2023 年 6 月	414,079.93	2,680,990,085.29	
石家庄保利花园	2012 年 10 月	2017 年 12 月	636,679.01	2,624,427,145.00	2,302,946,320.30
石家庄保利拉菲公馆	2015 年 6 月	2019 年 12 月	583,825.47	1,987,592,046.31	1,869,436,241.13
石家庄保利橡胶厂项目	2016 年 3 月	2019 年 12 月	126,192.28	889,660,247.43	796,272,566.84
石家庄保利东郡（藁城项目）	2017 年 12 月	2023 年 6 月	75,653.04	552,548,909.10	
三亚保利论坛项目	2014 年 12 月	2016 年 12 月	305,386.59	1,938,945,868.74	1,515,687,808.68
三亚保利海棠湾	2015 年 6 月	2017 年 12 月	96,836.00	706,917,973.19	594,009,674.87
海口保利中央海岸（原秀英港项目）	2015 年 6 月	2019 年 12 月	415,858.64	2,521,171,886.19	1,430,079,686.28
福州保利西江林语	2013 年 8 月	2018 年 12 月	300,014.00	1,371,790,384.20	1,303,328,884.37
福州保利天悦花园	2016 年 12 月	2021 年 6 月	337,016.82	1,817,321,019.65	1,793,056,170.85

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
厦门保利叁仟栋	2015年6月	2019年6月	616,606.99	3,836,239,456.85	3,658,360,044.18
厦门保利同安新城项目	2017年12月	2023年6月	723,103.64	5,426,000,000.00	
莆田保利城	2015年7月	2021年12月	244,132.06	695,645,524.09	644,391,523.49
泉州保利城（原丰泽项目）	2016年6月	2020年12月	533,119.77	2,932,252,836.72	
泉州南安保利香槟公馆	2017年12月	2023年6月	191,794.97	180,762,965.00	
西安保利春天里	2013年9月	2016年12月	200,570.00	670,903,167.67	602,662,884.63
西安保利金香槟	2013年12月	2016年12月	143,622.00	51,068,633.63	184,015,020.54
西安保利拉菲公馆	2013年9月	2016年12月	312,288.00	863,289,517.79	785,228,525.10
西安保利丈八北路项目	2016年6月	2018年12月	245,834.04	753,183,264.03	586,038,664.94
西安保利心语	2017年12月	2023年6月	265,220.77	738,337,142.63	
兰州保利领秀山	2015年6月	2019年12月	252,379.53	1,273,049,239.75	1,082,849,630.44
兰州保利理想城	2017年12月	2023年6月	122,453.98	650,635,589.41	
兰州保利金香槟	2017年12月	2023年6月	91,509.38	364,194,799.08	
乌鲁木齐保利西山林语	2016年12月	2019年6月	170,826.46	588,483,714.99	585,306,780.30
乌鲁木齐保利海上五月花	2015年6月	2021年12月	218,651.38	382,081,686.42	360,136,207.04
佛山信保广场	2013年6月	2016年12月	110,000.00	800,306,233.48	743,869,385.43
悉尼保利天际	2016年2月	2018年5月	AUD34,357.11	745,613,571.16	566,388,193.91
墨尔本保利克莱蒙领寓	2015年5月	2017年8月	AUD15,659.00	492,431,533.49	306,827,618.81
<b>合计</b>				<b>249,192,370,085.47</b>	<b>236,611,695,726.13</b>

## (2) 开发产品

项目名称	竣工时间	年初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
广州保利北京大厦	2001年9月	3,564,608.43			3,564,608.43
广州保利红棉花园	2001年12月	1,512,465.36			1,512,465.36
广州保利白云山庄	2002年12月	4,149,168.57			4,149,168.57
广州保利百合花园	2005年4月	31,609,269.88			31,609,269.88
广州保利百合花园二期	2007年4月	12,886,984.82			12,886,984.82
广州保利香槟花园	2005年11月	2,493,504.09			2,493,504.09
广州保利香雪山	2011年9月	60,263,787.11	59,800.00		60,323,587.11
广州保利西子湾	2010年12月	760,803.49	267,292.91		1,028,096.40
广州保利海棠花园	2006年6月	1,473,986.25			1,473,986.25
广州保利国际广场	2007年3月	151,067,497.31	23,013.72		151,090,511.03
广州保利林海山庄	2010年2月	50,826,642.53	347,423.59		51,174,066.12
广州保利中心	2010年7月	47,887,988.41	4,145,914.28		52,033,902.69
广州保利公馆2010	2011年9月	82,427,698.96	3,431,000.00	13,498,563.36	72,360,135.60
广州保利春天里	2011年11月	5,763,154.95			5,763,154.95
广州保利香槟公馆	2013年6月	50,607,716.90		2,233,449.29	48,374,267.61

保利房地产（集团）股份有限公司  
2016 半年度  
财务报表附注

项目名称	竣工时间	年初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
广州保利紫薇花园	2013 年 12 月	4,746,855.18			4,746,855.18
广州保利心语花园	2010 年 6 月	26,007,869.99		2,329,294.29	23,678,575.70
广州增城保利壹号公馆	2010 年 12 月	35,502,662.27		1,017,647.85	34,485,014.42
广州保利 V 座	2012 年 6 月	154,442,010.15		86,368,144.32	68,073,865.83
广州保利中宇广场	2011 年 4 月	41,316,995.91			41,316,995.91
广州保利中环广场	2011 年 9 月	152,215,390.70	14,936,999.13		167,152,389.83
广州保利西海岸 (含星海花园)	2015 年 6 月	691,893,237.83	17,381,141.32	320,690,071.38	388,584,307.77
广州增城保利东江首府	2016 年 12 月	968,969,112.20	1,145,585,470.58	1,241,477,715.28	873,076,867.50
广州保利克洛维广场	2015 年 6 月	590,382,612.16		354,223,995.48	236,158,616.68
广州保利云禧	2016 年 5 月	997,299,093.24	3,118,200,192.84	1,628,515,236.96	2,486,984,049.12
广州保利中达广场	2014 年 9 月	35,782,988.94	20,656,658.03	16,725,861.74	39,713,785.23
广州保利公园九里	2015 年 6 月	430,381,947.86		40,483,623.16	389,898,324.70
广州保利塞纳维拉	2015 年 6 月	225,900,886.43		28,772,058.76	197,128,827.67
广州保利越秀岭南林语	2017 年 12 月	127,129,159.17	1,546,109,122.05	769,551,336.16	903,686,945.06
广州保利珑熙	2016 年 2 月		164,082,030.52		164,082,030.52
广州保利大都汇	2017 年 12 月	564,126,542.66	1,097,052,039.46	852,266,698.31	808,911,883.81
广州保利世界贸易中心	2016 年 12 月	4,087,532.00	2,450,000.00		6,537,532.00
广州保利天悦	2017 年 12 月	1,234,767,908.29	1,566,643,453.31	842,098,074.80	1,959,313,286.80
东莞保利红珊瑚	2015 年 6 月	76,244,793.76		57,983,814.81	18,260,978.95
东莞保利林语	2016 年 12 月	86,479,109.85	859,428,897.29	913,105,099.35	32,802,907.79
东莞保利百合花园	2017 年 3 月		472,005,980.52	459,263,093.52	12,742,887.00
中山保利春天里	2016 年 12 月	194,716,060.23	773,160,571.69	766,840,125.57	201,036,506.35
中山保利国际广场	2016 年 12 月	38,166,967.48	429,824,793.15	442,605,088.05	25,386,672.58
珠海保利香槟国际	2015 年 6 月	143,832,851.56		33,655,330.17	110,177,521.39
珠海保利海上五月花	2016 年 12 月	3,142,040.01	912,300,229.80	733,748,165.04	181,694,104.77
南海保利水城	2011 年 6 月	201,449,581.91		9,662,600.90	191,786,981.01
南海保利花园	2011 年 6 月	16,291,989.42	291,352.60		16,583,342.02
南海保利星座	2010 年 5 月	11,429,795.11			11,429,795.11
佛山保利东湖林语	2014 年 6 月	97,249,137.56		25,812,312.42	71,436,825.14
顺德保利百合花园	2011 年 7 月	1,117,847.66			1,117,847.66
佛山保利香槟花园	2013 年 12 月	38,948,858.78	11,638,864.33		50,587,723.11
佛山保利外滩一号	2014 年 12 月	614,505,238.86	2,000,000.00		616,505,238.86
佛山保利东湾二期	2023 年 6 月	22,555,936.53	44,389,266.07		66,945,202.60
佛山保利中环	2016 年 12 月	1,949,037,206.12	380,708,879.24	381,593,012.05	1,948,153,073.31

保利房地产（集团）股份有限公司  
2016 半年度  
财务报表附注

项目名称	竣工时间	年初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
佛山保利东湾一期	2016年12月	95,141,806.64	24,823,107.69	26,558,907.16	93,406,007.17
佛山保利紫山国际	2018年12月	12,911,662.00	7,442,652.02		20,354,314.02
佛山保利紫山花园	2018年12月	149,769,654.24	327,171,188.48	329,093,422.46	147,847,420.26
佛山保利拉菲	2016年4月	407,636,543.28	715,321,966.60	40,988,079.63	1,081,970,430.25
佛山保利公馆	2018年12月	87,547,672.46	1,023,688,156.60	861,773,122.45	249,462,706.61
佛山保利东滨花园	2018年12月	405,696,283.85	18,198,033.90	108,949,778.61	314,944,539.14
佛山保利西雅图	2017年12月	508,602,601.04	17,972,158.48	381,962,797.37	144,611,962.15
佛山保利中悦花园	2018年12月		659,249,309.66	289,345,411.26	369,903,898.40
佛山保利中央公园	2018年6月	3,694,459.86	444,453,159.90	413,763,899.16	34,383,720.60
佛山保利云东海项目	2019年12月	144,072,120.24		134,198.39	143,937,921.85
阳江保利罗兰香谷	2014年5月	55,353,669.80			55,353,669.80
阳江保利银滩	2018年12月	581,004,679.53	365,477,348.26	166,892,711.70	779,589,316.09
清远保利花园	2020年12月	254,255,090.10	337,671.45		254,592,761.55
江门保利大都会	2020年12月	184,806,556.91	545,469,747.55	619,626,472.18	110,649,832.28
沈阳保利花园	2012年6月	9,168,054.50			9,168,054.50
沈阳海棠花园	2007年7月	2,624,512.99			2,624,512.99
沈阳保利海上五月花	2016年12月	138,990,272.86	137,170,817.37	75,440,623.71	200,720,466.52
沈阳保利上林湾	2013年12月	28,370,000.37	1,110,222.21		29,480,222.58
丹东保利锦江林语	2018年12月	478,077,186.39			478,077,186.39
沈阳保利溪湖林语	2018年12月	240,496,048.39		1,402,811.89	239,093,236.50
沈阳保利康桥	2013年12月	414,513,478.66		45,095,564.50	369,417,914.16
沈阳保利心语花园	2014年11月	68,508,007.41		522,374.57	67,985,632.84
沈阳保利十二橡树庄园	2017年12月	185,746,606.79	5,618,751.85		191,365,358.64
沈阳保利香槟花园	2017年12月	31,456,541.74	534,562,288.95	501,921,814.63	64,097,016.06
沈阳保利茉莉公馆	2016年12月	143,913,124.47	4,366,680.23		148,279,804.70
沈阳保利白沙林语	2018年12月	123,423,641.49	1,064,125.50		124,487,766.99
通化保利罗兰香谷	2016年12月	99,325,633.80	1,419,009.82		100,744,643.62
营口保利香槟花园	2016年12月	254,904,615.65	622,973.76		255,527,589.41
大连保利西海岸	2012年12月	348,661,730.13		6,193,918.53	342,467,811.60
大连保利西山林语	2018年12月	376,755,373.80	507,523,864.01	166,511,063.06	717,768,174.75
大连保利南关岭项目	2016年12月	51,425,333.30	81,012.74	14,285,707.90	37,220,638.14
北京保利欣苑	2005年7月	298,171.13		188,518.10	109,653.03
北京保利西山林语	2015年12月	140,557,241.68	12,068,831.53		152,626,073.21
北京保利茉莉公馆	2012年12月	2,499,919.10			2,499,919.10
北京保利嘉园	2011年12月	9,376,840.09			9,376,840.09
北京保利东郡	2014年12月	43,234,052.76		13,708,099.12	29,525,953.64
北京保利罗兰香谷	2013年12月	11,565,463.94	2,236,673.64	174,955.09	13,627,182.49

保利房地产（集团）股份有限公司  
2016 半年度  
财务报表附注

项目名称	竣工时间	年初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
北京保利中央公园	2014年12月	330,846,163.97		61,336,234.53	269,509,929.44
北京保利春天里	2016年12月	415,802,024.72		5,097,313.63	410,704,711.09
北京保利芳华家园	2014年6月	79,673,242.93		30,693,639.25	48,979,603.68
北京保利枫丹一号	2015年12月	1,773,972,342.19		46,133,340.55	1,727,839,001.64
北京保利首开熙悦春天	2016年12月	144,539,795.90	740,210.47		145,280,006.37
武汉保利花园	2008年7月	34,215,087.96			34,215,087.96
武汉保利十二橡树庄园	2012年12月	3,654,438.25	3,845,451.28		7,499,889.53
武汉保利心语	2014年6月	74,216,808.15	3,539,695.30	4,311,926.24	73,444,577.21
武汉保利海上五月花	2016年12月	5,376,703.80		3,248,737.09	2,127,966.71
武汉保利中央公馆	2015年12月	39,222,641.47	1,745.30	18,171,832.06	21,052,554.71
武汉保利拉菲	2013年12月	28,466,610.98	214,018.00	4,411,387.44	24,269,241.54
武汉保利圆梦城	2018年12月	388,532,078.35	687,067.40	290,555,469.99	98,663,675.76
武汉保利香槟国际	2014年12月	95,800,295.55		29,257,407.29	66,542,888.26
武汉保利马湖项目	2016年3月	80,849,558.08	229,318,570.63	205,817,402.91	104,350,725.80
武汉保利公园九里	2016年12月	324,079,648.34	1,124,437,110.68	932,008,422.58	516,508,336.44
黄冈保利壹号公馆	2013年5月	3,370,149.66			3,370,149.66
武汉保利时代/茉莉	2017年12月	189,830,670.50	42,353,647.47	16,647,620.62	215,536,697.35
长沙今利园	2002年12月	3,295,925.23			3,295,925.23
长沙保利苑	2002年1月	196,099.71			196,099.71
长沙保利花园一期	2010年1月	7,591,030.83			7,591,030.83
长沙保利花园二期	2012年6月	56,493,991.95			56,493,991.95
湖南保利洞庭东岸	2013年6月	3,288,733.11			3,288,733.11
长沙保利麓谷林语	2018年12月	564,557,265.05	505,697.29	54,948,163.49	510,114,798.85
长沙保利闽峰云墅	2012年12月	28,619,622.95	555,730.83		29,175,353.78
长沙保利国际广场	2016年12月	2,488,827,330.48		355,730,782.86	2,133,096,547.62
长沙保利香槟国际	2020年12月	87,477,982.35		32,671,704.19	54,806,278.16
郴州保利苏仙林语	2016年12月	134,755,691.65		71,447,217.71	63,308,473.94
上海保利香槟花园	2016年12月	213,150,117.09		140,427,256.80	72,722,860.29
上海保利海上五月花	2013年12月	47,280,982.19		578,784.71	46,702,197.48
上海保利林语溪	2011年5月	13,887,691.30		10,860,659.47	3,027,031.83
上海保利叶上海	2016年12月	57,300,239.94		34,302,046.67	22,998,193.27
上海保利梧桐语	2013年12月	95,918,929.04		52,828,825.97	43,090,103.07
上海保利茉莉公馆	2016年12月	238,348,916.41		146,135,377.97	92,213,538.44
上海保利叶语	2013年12月	66,401,861.21		6,777,674.53	59,624,186.68
上海保利叶之林	2016年12月	143,757,764.01		122,612,618.42	21,145,145.59
上海保利马桥景城	2014年12月	619,596,517.30		209,321,297.90	410,275,219.40

保利房地产（集团）股份有限公司  
2016 半年度  
财务报表附注

项目名称	竣工时间	年初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
•雅苑					
上海保利国际中心	2015年6月	3,961,283,734.09		706,679,393.80	3,254,604,340.29
上海保利蔚蓝林语	2016年12月	341,573,398.17		229,573,040.90	112,000,357.27
嘉兴保利西塘越	2017年12月	319,187,858.35		58,142,965.96	261,044,892.39
南通保利香槟国际	2017年12月	452,405,763.79		279,891,412.84	172,514,350.95
上海保利西岸	2016年12月		4,445,903,657.22	3,355,158,810.07	1,090,744,847.15
上海绿城御园	2015年12月	159,740,997.65		99,746,578.12	59,994,419.53
重庆保利花园	2014年12月	214,908,510.60		128,127,406.92	86,781,103.68
重庆保利香槟花园	2015年6月	51,854,421.51		897,660.54	50,956,760.97
重庆保利心语	2011年5月	39,208,055.04	3,033,713.40	788,483.45	41,453,284.99
重庆保利康桥	2011年5月	26,243,471.41		234,951.95	26,008,519.46
重庆保利江上明珠	2018年12月	719,648,665.42	2,747,287.12	104,592,798.70	617,803,153.84
重庆国宾上院	2010年3月	12,316,376.06	5,147,536.80		17,463,912.86
重庆保利港湾国际	2013年12月	27,726,340.85		1,442,985.41	26,283,355.44
重庆保利香雪花园	2013年12月	72,262,633.80		2,493,310.59	69,769,323.21
重庆保利椰风半岛	2013年6月	18,500,626.55		424,539.43	18,076,087.12
重庆保利可爱岛	2013年1月	12,248,403.90		52,777.80	12,195,626.10
重庆保利花半里	2017年12月	177,269,136.43	400,922.48	22,690,609.85	154,979,449.06
重庆保利爱尚里	2017年6月	113,359,188.26	1,571,039,767.39	1,252,142,095.53	432,256,860.12
重庆保利林语溪	2016年12月	268,829,550.94	7,123,168.43		275,952,719.37
重庆保利壹号公馆	2015年12月	1,053,171,851.48	465,051.59	409,558,147.63	644,078,755.44
包头保利百合花园	2014年12月	1,615,618.59			1,615,618.59
包头保利拉菲公馆	2014年12月	5,621,389.11	450,282.82		6,071,671.93
包头保利花园	2016年12月	6,316,123.94			6,316,123.94
包头保利南海公园	2017年12月	567,646,893.31	522,685.74		568,169,579.05
包头保利香槟花园	2015年10月	225,061,251.77			225,061,251.77
南昌保利铭雅欧洲城	2016年12月	224,510,361.14	21,383,502.01	10,590,834.18	235,303,028.97
南昌保利东湾国际花园	2014年12月	183,026,530.42	7,493,332.03	16,652,494.65	173,867,367.80
南昌保利半山国际花园	2018年12月	480,544,423.75	66,998,454.68	10,233,864.82	537,309,013.61
南昌保利香槟国际	2015年6月	309,328,038.81	16,946,875.37	61,317,780.53	264,957,133.65
南昌保利百合花园	2015年6月	57,592,863.07	2,800,117.03	1,138,539.89	59,254,440.21
南昌保利金香槟	2015年12月	661,350,911.69	38,992,204.96	412,093,171.68	288,249,944.97
长春保利罗兰香谷	2016年12月	32,742,985.02	148,000.00	1,434,842.94	31,456,142.08
长春保利百合香湾	2015年6月	27,130,367.97		2,830,428.01	24,299,939.96
长春保利林语	2017年12月	156,627,388.41	385,812.00		157,013,200.41
长春保利香槟花园	2016年12月	43,507,892.84	39,937.98		43,547,830.82
长春保利拉菲公馆	2017年12月	327,745,409.84		56,307,251.08	271,438,158.76
长春保利蔷薇	2018年12月	216,996,950.96		111,361,965.87	105,634,985.09

保利房地产（集团）股份有限公司  
2016 半年度  
财务报表附注

项目名称	竣工时间	年初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
长春保利中央公园	2016年12月	340,506,480.56	50,157.71	104,918,956.77	235,637,681.50
长春保利春天里	2016年12月	54,693,780.18		9,344,344.30	45,349,435.88
成都保利公园198	2018年12月	750,524,577.15	633,655,217.77	371,954,308.49	1,012,225,486.43
成都保利金香槟	2011年12月	11,730,612.75	11,111,974.53		22,842,587.28
成都保利花园	2014年6月	78,756,587.79	12,143,204.45	4,878,764.41	86,021,027.83
成都保利心语花园	2014年9月	30,305,188.91	9,708,305.09	2,807,436.54	37,206,057.46
成都保利香雪	2013年6月	368,124,486.91		8,969,905.30	359,154,581.61
成都保利香槟国际	2015年12月	210,371,137.99	3,702,762.69	9,015,314.02	205,058,586.66
成都保利中心	2012年6月	168,140,297.68			168,140,297.68
成都保利石象湖项目	2018年12月	260,569,874.74		33,875,109.95	226,694,764.79
成都保利贝森公馆	2013年12月	26,423,258.23	1,893,348.28	659,512.06	27,657,094.45
成都保利康桥	2017年12月	724,789,426.38	35,081,646.18	170,235,351.22	589,635,721.34
成都保利城	2016年3月	81,041,706.39	74,862,876.91		155,904,583.30
成都保利香槟光华	2014年12月	58,355,269.63	2,505,557.20	2,004,139.77	58,856,687.06
成都保利百合公馆	2015年6月	27,925,100.31	1,893,143.26	436,353.13	29,381,890.44
成都保利叶语	2016年5月	78,851,607.04	1,056,254,496.90	644,096,666.57	491,009,437.37
成都保利梧桐语	2015年4月	28,563,899.98	2,935,103.42	55,420.13	31,443,583.27
成都保利春天花语	2015年6月	99,997,302.06	996,233.30	325,879.78	100,667,655.58
成都保利狮子湖	2016年12月	1,720,041.26	206,854,359.23	206,409,150.28	2,165,250.21
成都保利玫瑰花语	2016年1月	310,325,311.43	789,607,847.24	860,757,996.12	239,175,162.55
遂宁保利江语城	2016年12月	419,140,919.61	613,931,016.92	764,001,021.85	269,070,914.68
德阳保利国际城	2016年12月	1,216,076,433.54	43,157,355.15		1,259,233,788.69
天津保利上河雅颂	2015年6月	24,071,483.37		24,071,483.37	
天津保利海棠湾	2014年6月	73,594,074.48	8,378,694.77	42,095,747.70	39,877,021.55
天津保利玫瑰湾	2016年12月	333,431,008.39	46,470,970.02	14,625,135.14	365,276,843.27
天津保利香槟国际	2013年12月	74,898,511.28	3,121,108.93	593,480.40	77,426,139.81
天津海河大观	2017年12月	593,465,427.52	96,647,154.58	158,977,858.20	531,134,723.90
天津保利香颂湖	2016年12月	257,364,640.44	26,718,614.54	122,369,095.71	161,714,159.27
天津保利罗兰公馆	2017年12月		252,507,953.61	32,980,977.56	219,526,976.05
青岛保利百合花园	2011年12月	54,993,911.07	675,524.80	418,953.11	55,250,482.76
青岛保利百合花园西区	2013年4月	33,333,723.37		381,258.55	32,952,464.82
青岛保利里院里	2016年1月	82,675,659.05	207,300,192.27	5,758,610.62	284,217,240.70
青岛保利海上罗兰	2015年12月	703,992,531.51	4,121,591.35	202,813,224.84	505,300,898.02
青岛保利香槟国际	2016年1月	139,941,118.62	526,636,405.88	45,151,733.73	621,425,790.77
青岛保利漫月山	2016年3月		1,412,379,522.98	892,084,807.98	520,294,715.00
青岛保利叶公馆	2016年12月	32,721,959.66		18,989,553.10	13,732,406.56
杭州保利东湾	2013年12月	282,758,673.96	25,249,363.08		308,008,037.04
杭州保利江语海	2013年4月	317,635,457.95	17,864,354.41		335,499,812.36
杭州保利香槟国际	2013年12月	26,238,623.39			26,238,623.39

项目名称	竣工时间	年初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
杭州保利玫瑰湾	2014年6月	529,538,253.56			529,538,253.56
杭州保利城市果岭	2014年12月	234,617,942.14	643,945.12		235,261,887.26
杭州保利霞飞郡	2014年12月	430,731,000.38	6,280,762.77		437,011,763.15
宁波保利滨湖天地	2016年12月	598,744,222.41	197,587,284.99	32,538,027.47	763,793,479.93
绍兴保利湖畔林语	2017年12月	128,710,881.91	25,159,094.41		153,869,976.32
杭州保利梧桐语	2015年12月	1,237,574,600.40		259,248.39	1,237,315,352.01
杭州保利罗兰香谷	2015年12月	1,312,620,480.81	15,086,804.49		1,327,707,285.30
南京保利香槟国际	2013年12月	43,815,507.71	6,160,441.00	49,029,370.82	946,577.89
南京保利罗兰香谷	2014年12月	51,430,868.15	7,173,135.75		58,604,003.90
南京保利紫晶山	2014年6月	93,414,630.76	8,339,746.26	21,650,267.19	80,104,109.83
南京保利梧桐语	2016年3月	60,913,549.08	232,668,292.11		293,581,841.19
南京保利紫荆公馆	2018年12月		518,447,201.15	515,438,905.73	3,008,295.42
南京保利罗兰春天	2016年12月	14,292,067.67	742,150,340.20	725,529,854.61	30,912,553.26
南京保利中央公园	2017年6月		1,233,020,895.17		1,233,020,895.17
无锡保利香槟国际	2016年12月	85,353,817.70		12,175,863.70	73,177,954.00
无锡保利中央公园	2017年12月	191,623,456.82		99,909,522.91	91,713,933.91
常州保利公园九里	2018年12月	71,137,139.59	12,348,872.65	36,915,205.85	46,570,806.39
连云港保利海上五月花	2018年12月	25,515,683.44	3,260,950.00	6,510,040.42	22,266,593.02
合肥保利香槟国际	2016年12月	116,918,048.55	963,880,096.55	928,862,338.96	151,935,806.14
合肥保利拉菲公馆	2016年6月	166,025,470.18	237,880,038.03	55,666,221.25	348,239,286.96
合肥保利海上五月花	2018年6月		1,293,796,935.30	1,237,097,146.68	56,699,788.62
合肥保利东郡	2018年6月	64,639,091.64	20,700,820.08	20,102,602.38	65,237,309.34
合肥保利梧桐语	2016年12月		622,214,101.88	542,374,429.62	79,839,672.26
石家庄保利花园	2017年12月	50,873,115.19		31,943,925.21	18,929,189.98
郑州保利百合花园	2014年12月	176,409,972.91	4,000,837.93	9,028,437.14	171,382,373.70
郑州保利海上五月花	2016年12月		729,621,758.93	547,624,725.71	181,997,033.22
福州保利西江林语	2018年12月	779,330,311.62	16,442,800.21	586,190,375.68	209,582,736.15
西安保利春天里	2016年12月	102,769,578.66	3,204,409.79	56,879,822.61	49,094,165.84
西安保利金香槟	2016年12月	18,452,220.90	198,757,551.67	21,643,746.30	195,566,026.27
西安保利拉菲公馆	2016年12月	393,114,386.42	53,639,084.08	203,643,346.65	243,110,123.85
合计		<b>52,190,715,888.99</b>	<b>38,823,673,650.30</b>	<b>34,809,057,928.48</b>	<b>56,205,331,610.81</b>

## 2、存货跌价准备

项目	年初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
开发成本	450,382,732.44					450,382,732.44
开发产品	126,514,595.63			1,283,854.74		125,230,740.89



合 计	576,897,328.07			1,283,854.74		575,613,473.33
-----	----------------	--	--	--------------	--	----------------

其他说明：大连保利西海岸项目本期部分结转收入，转销存货跌价准备 1,283,854.74 元

### 3、 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

报告期末存货资本化余额为 12,823,587,090.68 元。

## (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	804,237,625.87		804,237,625.87	99,703,363.47		99,703,363.47
其中：按公允价值计量	556,680,157.00		556,680,157.00			
按成本计量	247,557,468.87		247,557,468.87	99,703,363.47		99,703,363.47
合 计	804,237,625.87		804,237,625.87	99,703,363.47		99,703,363.47

### 2、 期末按公允价值计量的可供出售金融资产

可供出售金融资产分类	可供出售权益工具	可供出售债务工具	合计
权益工具的成本/债务工具的摊余成本	499,999,995.56		499,999,995.56
公允价值	556,680,157.00		556,680,157.00
累计计入其他综合收益的公允价值变动金额	56,680,161.44		56,680,161.44
已计提减值金额			

### 3、 期末按成本计量的可供出售金融资产

被投资单位	账面余额				减值准备				在被投资单位持股比例(%)	本期现金红利
	年初	本期增加	本期减少	期末	年初	本期增加	本期减少	期末		
保利财务有限公司(“保利财务”)	76,802,985.00	146,854,105.40		223,657,090.40					13.01	4,817,831.38
韶山光大村镇银行股份有限公司	12,000,000.00			12,000,000.00					8.00	
北京新保利大厦房地产开发有限公司	10,751,229.53			10,751,229.53					10.53	
金谷·固盈2号集合资金信托计划		1,000,000.00		1,000,000.00					1.00	
佛山顺德智鑫投资有限公司	149,148.94			149,148.94					1.00	
合计	99,703,363.47	147,854,105.40		247,557,468.87					/	4,817,831.38

### (十) 长期股权投资

被投资单位	年初余额	本期增减变动							合计数	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) 北京屹泰	47,916,165.77			-4,309,730.45				-53,353.60	43,553,081.72		
(2) 福建中联盛房地产开发有限公司(“福建中联盛”)	224,443,028.07			10,513,894.55					234,956,922.62		
(3) 天津盛世鑫和置业有限公司(“盛世鑫和”)	946,088,400.70			9,329,148.99				-2,023,314.38	953,394,235.31		
(4) 南京学尚置业有限公司(“南京学尚”)	158,121,319.68			110,042,378.90					268,163,698.58		
(5) 武汉清能意盛置业有限公司(“武汉清能”)	113,511,910.89			29,872,237.64				-18,890.94	143,365,257.59		
(6) 长春万科溪之谷房地产开发有限公司(“长春溪之谷”)	42,849,630.74			15,926,967.68					58,776,598.42		
(7) 佛山招商珑原房地产有限公司(“招商	50,371,404.54			-94,708.09				-231,439.21	50,045,257.24		

保利房地产（集团）股份有限公司  
2016 半年度  
财务报表附注

被投资单位	年初余额	本期增减变动						合计	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			
珑原”)										
(8) 顺德万科	41,548,336.04			16,735,124.05					58,283,460.09	
(9) 广州越鸿房地产开发有限公司(“广州越鸿”)	92,071,464.55			-2,269,161.75				-742,864.12	89,059,438.68	
(10) 广州保奥	3,265,113.05			-93,573.36					3,171,539.69	
(11) 广州中耀	987,130,557.03			-5,233,858.54				-1,237,604.11	980,659,094.38	
(12) 三亚中铁保丰置业有限公司(“三亚中铁”)	13,246,981.74			15,681,804.31			17,800,000.00		11,128,786.05	
(13) 成都市保利金蓉房地产开发有限公司(“成都金蓉”)	136,540,351.86			-3,627,405.64				-6,907,417.04	126,005,529.18	
(14) 佛山信雅		50,000,000.00		-1,211,842.90					48,788,157.10	
(15) 佛山源泰				-844,235.94				100,000,000.00	99,155,764.06	
(16) 北京昭泰	14,986,052.58			-2,744,923.74				-12,241,128.84	0.00	
(17) 珠海弘璟		700,000,000.00		-1,243,462.29					698,756,537.71	
<b>小 计</b>	<b>2,872,090,717.24</b>	<b>750,000,000.00</b>		<b>186,428,653.42</b>			<b>17,800,000.00</b>	<b>76,543,987.76</b>	<b>3,867,263,358.42</b>	
<b>2. 联营企业</b>										
(1) 北京首开保利仁泰置业有限公司(“保利仁泰”)	238,314,704.13			-5,859,582.31					232,455,121.82	
(2) 福州中鼎	327,449,658.28			159,437,292.43				-1,713,363.07	485,173,587.64	
(3) 洛阳立业房地产开发有限公司(“洛阳立业”)	5,672,448.20			-2,404,039.09					3,268,409.11	
(4) 杭州金睦	139,881,880.97			-2,716,615.42					137,165,265.55	
(5) 东莞市和越投资有限公司(“东莞和越”)	8,093,843.37			-4,008,689.54				-21,118.70	4,064,035.13	
(6) 东莞市万宏房地产有限公司(“东莞万	26,478,069.12			35,402,072.51					61,880,141.63	

保利房地产（集团）股份有限公司  
2016 半年度  
财务报表附注

被投资单位	年初余额	本期增减变动						合计	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			
宏”)										
(7) 莆田中辰房地产开发有限公司 (“莆田中辰”)	7,651,988.84			-2,333,956.09				-654,964.32	4,663,068.43	
(8) 环球老龄(北京)投资有限公司 (“环球老龄”)	1,577,585.96			-55,950.49					1,521,635.47	
(9) 杭州安泽	11,149,829.55			-10,953,973.66				-195,855.89	0.00	
(10) 保利(横琴)资本管理有限公司 (“保利横琴资本”)	9,000,000.00			-499,476.11	-22,001.68				8,478,522.21	
(11) 西藏信保股权投资合伙企业(有限合伙) (“西藏信保”)	631,531,394.47			-1,000,000.00					630,531,394.47	
(12) 北京知泰	4,798,384.52	985,200,000.00		-1,063,049.46					988,935,335.06	
(13) 南京广阔	3,096,202.50	3,100,000.00		-308,146.86					5,888,055.64	
(14) 广州宏嘉	49,977,409.16			-325,134.07					49,652,275.09	
(15) 广州宏轩房地产开发有限公司 (“广州宏轩”)	49,977,409.16			-438,533.22					49,538,875.94	
(16) 广州保瑞	20,000,000.00			-962,750.37					19,037,249.63	
(17) 上海启贤	49,343,137.25			-567,491.01					48,775,646.24	
(18) 珠海和乐教育有限公司 (“珠海和乐”)	3,500,000.00			-41,566.44					3,458,433.56	
(19) 东莞市大岭山碧桂园实业投资有限公司 (“大岭山实业”)		9,997,000.00		-120,333.42					9,876,666.58	
(20) 大岭山开发		9,997,000.00		-14,608.89					9,982,391.11	
(21) 佛山茂兴		3,500,000.00		-746,217.61					2,753,782.39	
(22) 上海裕憬房地产开发有限公司 (“上		980,000,000.00		5,201.19					980,005,201.19	

保利房地产（集团）股份有限公司  
2016 半年度  
财务报表附注

被投资单位	年初余额	本期增减变动							合计数	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			
海裕憬”)											
(23) 北京金丰		1,112,000.00		-110,880.84				-5,185.98	995,933.18		
(24) 莆田中涵房地产开发有限公司 (“莆田中涵”)		8,000,000.00		-99,188.32					7,900,811.68		
(25) 北京茂丰置业有限公司 (“北京茂丰”)		1,190,000,000.00		-901,038.29				-4,495.20	1,189,094,466.51		
(26) 广州璟晔房地产开发有限公司 (“广州璟晔”)		49,980,000.00		-463,465.69					49,516,534.31		
(27) 佛山百隆		1,470,696.82		-1,470,696.82					0.00		-
(28) 广州合锦嘉富房地产开发有限公司		168,000,000.00		-164,164.00					167,835,836.00		
(29) 信保有限合伙	7.13								7.13		
(30) 信保高雅基金	12,462,639.47								12,462,639.47		
(31) 佛山信保康居股权投资中心 (有限合伙) (“信保康居”)	2,303.76								2,303.76		
(32) 信保博雅	543,834.29								543,834.29		
(33) 信保鸿雅	669,454.07								669,454.07		
(34) 信保弘康 (天津) 股权投资基金合伙企业 (有限合伙) (“信保弘康”)	27,201,720.02		25,603,502.19	1,661,761.95					3,259,979.78		
(35) 信保弘盛 (天津) 股权投资基金合伙企业 (有限合伙) (“信保弘盛”)	21,761,185.82		21,565,217.00	1,336,618.87					1,532,587.69		
(36) 信保弘耀 (天津) 股权投资基金合伙企业 (有限合伙) (“信保弘耀”)	11,582,048.60		11,478,261.00	706,847.19					810,634.79		
(37) 佛山信保信盛股权投资合伙企业 (有限合伙) (“信保信盛”)	2,160,191.10								2,160,191.10		
(38) 佛山信保银泰股权投资合伙企业 (有	2,432,439.77								2,432,439.77		

保利房地产（集团）股份有限公司  
2016 半年度  
财务报表附注

被投资单位	年初余额	本期增减变动						合计	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			
有限合伙）（“信保银泰”）										
（39）佛山信保智盈股权投资合伙企业（有 有限合伙）（“信保智盈”）	2,497,989.88							2,497,989.88		
（40）佛山信保保嘉股权投资合伙企业（有 有限合伙）（“信保保嘉”）	2,499,751.91							2,499,751.91		
（41）佛山信保富翎股权投资合伙企业（有 有限合伙）（“信保富翎”）	2,578,523.77							2,578,523.77		
（42）佛山信保中鸿股权投资合伙企业（有 有限合伙）（“信保中鸿”）	2,577,717.57							2,577,717.57		
（43）信保东宏	209,736.28			263,072.96				472,809.24		
（44）信保东利	330,278.25			394,920.73				725,198.98		
（45）深圳信保建弘股权投资基金合伙企业 （有限合伙）（“信保建弘”）	6,291,014.99							6,291,014.99		
（46）信保东信	8,069,235.33			45,060,473.51				53,129,708.84		
（47）佛山信保光晟股权投资合伙企业（有 有限合伙）（“信保光晟”）	46,889,195.88			548,057.60				47,437,253.48		
（48）佛山信保通德股权投资合伙企业（有 有限合伙）（“信保通德”）	2,864,641.48							2,864,641.48		
（49）佛山信保通盈股权投资合伙企业（有 有限合伙）（“信保通盈”）	2,710,892.30							2,710,892.30		
（50）佛山信保鑫汇股权投资合伙企业（有 有限合伙）（“信保鑫汇”）	9,472,000.00							9,472,000.00		
（51）佛山信保中港股权投资合伙企业（有 有限合伙）（“信保中港”）	20,029,449.91	12,400,000.00		66,475.37				32,495,925.28		

保利房地产（集团）股份有限公司  
2016 半年度  
财务报表附注

被投资单位	年初余额	本期增减变动							合计数	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			
(52) 嘉兴德运股权投资基金合伙企业（有限合伙）（“嘉兴德运”）	11,250,000.00								11,250,000.00		
(53) 信保鑫蓉	55,315.72								55,315.72		
(54) 佛山信保思雅股权投资合伙企业（有限合伙）（“信保思雅”）	1,322,116.17								1,322,116.17		
(55) 佛山信保瀚雅股权投资合伙企业（有限合伙）（“信保瀚雅”）	5,496,598.13								5,496,598.13		
(56) 佛山信保通兴股权投资合伙企业（有限合伙）（“信保通兴”）	4,227,270.19								4,227,270.19		
(57) 佛山万盈嘉晟股权投资合伙企业（有限合伙）（“万盈嘉晟”）	960,712.44								960,712.44		
(58) 佛山鑫盈嘉晟股权投资合伙企业（有限合伙）（“鑫盈嘉晟”）	2,000,000.00								2,000,000.00		
(59) 佛山信保佳誉股权投资合伙企业（有限合伙）（“信保佳誉”）	6,140,854.21		352.84						6,140,501.37		
(60) 嘉兴信保铭润股权投资基金合伙企业（有限合伙）（“信保铭润”）	5,365,923.51								5,365,923.51		
(61) 上海保运荣股权投资基金合伙企业（有限合伙）（“上海保运荣”）	10,530,000.00								10,530,000.00		
(62) 莆田兴化湾开发有限公司	46,550.00								46,550.00		
(63) 信保诚（天津）股权投资基金合伙企业（有限合伙）（“信保诚基金”）	7,769,917.67								7,769,917.67		
(64) 佛山信保诚贤股权投资合伙企业（有限合伙）（“信保诚贤”）	2,302,372.86								2,302,372.86		
(65) 佛山信保诚韬股权投资合伙企业（有	4,262,107.28								4,262,107.28		

保利房地产（集团）股份有限公司  
2016 半年度  
财务报表附注

被投资单位	年初余额	本期增减变动						合计	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			
有限合伙）（“信保诚韬”）										
（66）佛山信保诚赐股权投资合伙企业（有 有限合伙）（“信保诚赐”）	2,060,000.00							2,060,000.00		
（67）顺德万嘉	437,678.86							437,678.86		
（68）佛山信保悦雅股权投资合伙企业（有 有限合伙）（“信保悦雅”）	51,615,677.26	3,130,000.00	84,369.53					54,661,307.73		
（69）信保佳昊	25,395,773.49		23,256,520.84					2,139,252.65		
（70）嘉兴信保惠悦股权投资合伙企业（有 有限合伙）（“嘉兴惠悦”）	2,940,000.00							2,940,000.00		
（71）嘉兴德业股权投资基金合伙企业（有 有限合伙）（“嘉兴德业”）	859,865.17							859,865.17		
（72）广州信保宜泰股权投资合伙企业（有 有限合伙）	627,555.49							627,555.49		
（73）信保宁泰	7,474,354.42							7,474,354.42		
（74）嘉兴华灿股权投资基金合伙企业（有 有限合伙）（“嘉兴华灿”）	1,439,285.71							1,439,285.71		
（75）佛山顺德信保宁建股权投资合伙企业 （有限合伙）（“信保宁建”）	34,771.28							34,771.28		
（76）信保淳雅	9,605,150.80		680,770.91					8,924,379.89		
（77）佛山信保凯隆股权投资合伙企业（有 有限合伙）（“信保凯隆”）	1,000,000.00							1,000,000.00		
（78）佛山凯悦股权投资合伙企业（有限合 伙）（“佛山凯悦”）	714,182.66							714,182.66		
（79）佛山信保骏雅股权投资合伙企业（有 有限合伙）（“信保骏雅”）	7,935,380.61							7,935,380.61		



保利房地产（集团）股份有限公司  
2016 半年度  
财务报表附注

被投资单位	年初余额	本期增减变动							合计数	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			
限合伙) (“佛山骏雅”)											
(80) 佛山顺德晟鸿投资有限公司 (“佛山晟鸿”)								25.32	25.32		
(81) 深圳市前海中保产业投资基金管理有限公司		3,000,000.00							3,000,000.00		
(82) 西藏悦雅股权投资合伙企业(有限合伙)		450,000.00							450,000.00		
(83) 西藏永泉股权投资合伙企业(有限合伙)		2,270,000.00							2,270,000.00		
(84) 西藏南安股权投资合伙企业(有限合伙)		760,000.00							760,000.00		
(85) 拉萨锐旭企业管理合伙企业(有限合伙)		3,098,605.43							3,098,605.43		
<b>小 计</b>	<b>1,947,199,610.99</b>	<b>3,435,465,302.25</b>	<b>82,668,994.31</b>	<b>207,253,246.29</b>	<b>-22,001.68</b>			<b>-2,594,957.84</b>	<b>5,504,632,205.70</b>		
<b>合 计</b>	<b>4,819,290,328.23</b>	<b>4,185,465,302.25</b>	<b>82,668,994.31</b>	<b>393,681,899.71</b>	<b>-22,001.68</b>		<b>17,800,000.00</b>	<b>73,949,029.92</b>	<b>9,371,895,564.12</b>		

(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	房屋及建筑物	合 计
1. 账面原值		
(1) 年初余额	10,597,322,795.01	10,597,322,795.01
(2) 本期增加金额	175,155,107.05	175,155,107.05
—外购		
—存货\固定资产\在建工程转入	175,155,107.05	175,155,107.05
—企业合并增加		
(3) 本期减少金额	238,668,863.86	238,668,863.86
—处置		
—其他转出	238,668,863.86	238,668,863.86
—企业合并减少		
(4) 期末余额	10,533,809,038.20	10,533,809,038.20
2. 累计折旧和累计摊销		
(1) 年初余额	1,165,709,745.39	1,165,709,745.39
(2) 本期增加金额	272,230,272.93	272,230,272.93
—计提或摊销	272,230,272.93	272,230,272.93
(3) 本期减少金额		
—处置		
—其他转出		
—企业合并减少		
(4) 期末余额	1,437,940,018.32	1,437,940,018.32
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	9,095,869,019.88	9,095,869,019.88
(2) 年初账面价值	9,431,613,049.62	9,431,613,049.62

2、 未办妥产权证书的投资性房地产情况

项 目	账面价值	未办妥产权证书的原因
房屋及建筑物	448,155,144.01	办理过程中

## (十二) 固定资产

### 1、 固定资产情况

项目	房屋及建筑物	运输工具	电子及办公设备	其他设备	合计
1. 账面原值					
(1) 年初余额	3,166,638,228.64	207,946,274.73	197,455,621.00	238,673,199.00	3,810,713,323.37
(2) 本期增加金额	64,152,956.83	2,925,861.57	19,622,848.09	2,502,579.23	89,204,245.72
—购置		775,183.53	19,023,627.09	2,294,156.23	22,092,966.85
—在建工程转入					
—企业合并增加		2,150,678.04	599,221.00	208,423.00	2,958,322.04
—其他转入	64,152,956.83				64,152,956.83
(3) 本期减少金额	49,902,518.00	2,554,035.00	3,353,070.25	1,541,069.30	57,350,692.55
—处置或报废		2,554,035.00	3,353,070.25	1,541,069.30	7,448,174.55
—企业合并减少					
—其他转出	49,902,518.00				49,902,518.00
(4) 期末余额	3,180,888,667.47	208,318,101.30	213,725,398.84	239,634,708.93	3,842,566,876.54
2. 累计折旧					
(1) 年初余额	312,617,631.10	133,219,156.51	123,948,544.01	85,630,340.75	655,415,672.37
(2) 本期增加金额	53,376,122.94	9,690,216.00	15,796,358.74	9,189,449.69	88,052,147.37
—计提	53,376,122.94	7,752,567.51	15,456,134.06	8,992,212.52	85,577,037.03
—企业合并增加		1,937,648.49	340,224.68	197,237.17	2,475,110.34
—其他转入					
(3) 本期减少金额	5,927,974.44	2,399,689.31	3,112,533.82	1,375,916.74	12,816,114.31
—处置或报废	5,927,974.44	2,399,689.31	3,112,533.82	1,375,916.74	12,816,114.31
—企业合并减少					
—其他转出					
(4) 期末余额	360,065,779.60	140,509,683.20	136,632,368.93	93,443,873.70	730,651,705.43
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	2,820,822,887.87	67,808,418.10	77,093,029.91	146,190,835.23	3,111,915,171.11
(2) 年初账面价值	2,854,020,597.54	74,727,118.22	73,507,076.99	153,042,858.25	3,155,297,651.00

其他说明：本期折旧额为 85,577,037.03 元，本期无由在建工程转入的固定资产。

2、无暂时闲置的固定资产。

3、本期无经过融资租赁租出的固定资产。

4、期末无持有待售的固定资产。

5、期末未办妥产权证书的固定资产。

项 目	账面价值	未办妥产权证书的原因
房屋及建筑物	700,120,246.93	办理过程中

### (十三) 无形资产

#### 1、无形资产情况

项目	软件	其他	合计
1. 账面原值			
(1) 年初余额	54,805,301.65	1,430,000.00	56,235,301.65
(2) 本期增加金额	2,950,558.88		2,950,558.88
—购置	2,950,558.88		2,950,558.88
—内部研发			
—企业合并增加			
(3) 本期减少金额	21,367.50		21,367.50
—处置	21,367.50		21,367.50
—企业合并减少			
(4) 期末余额	57,734,493.03	1,430,000.00	59,164,493.03
2. 累计摊销			
(1) 年初余额	27,818,736.08	35,750.01	27,854,486.09
(2) 本期增加金额	4,231,732.98	71,500.02	4,303,233.00
—计提	4,231,732.98	71,500.02	4,303,233.00
—企业合并增加			
(3) 本期减少金额			
—处置			
—企业合并减少			
(4) 期末余额	32,050,469.06	107,250.03	32,157,719.09
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			

项目	软件	其他	合计
4. 账面价值			
(1) 期末账面价值	25,684,023.97	1,322,749.97	27,006,773.94
(2) 年初账面价值	26,986,565.57	1,394,249.99	28,380,815.56

注：本期摊销额为 4,303,233.00 元。

#### (十四) 商誉

##### 1、商誉账面原值

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

#### (十五) 长期待摊费用

项目	年初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
办公楼装修等	45,231,045.50	22,910,920.34	13,890,736.94		54,251,228.90
合计	45,231,045.50	22,910,920.34	13,890,736.94		54,251,228.90

#### (十六) 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	925,597,231.62	231,399,307.91	824,708,370.88	206,177,092.72
内部交易未实现利润	3,012,994,984.32	753,248,746.08	3,141,883,156.04	785,470,789.01
可抵扣亏损	446,847,335.84	111,711,833.96	429,264,824.20	107,316,206.05
预提费用等	1,715,436,531.30	428,859,132.82	1,849,525,265.52	462,381,316.38
合计	6,100,876,083.08	1,525,219,020.77	6,245,381,616.64	1,561,345,404.16

## 2、 未经抵销的递延所得税负债

项 目	期末余额		年初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
非同一控制企业合并资产评估增值	215,587,530.08	53,896,882.52	216,159,563.64	54,039,890.91
合 计	215,587,530.08	53,896,882.52	216,159,563.64	54,039,890.91

## 3、 未确认递延所得税资产明细

项 目	期末余额	年初余额
可抵扣暂时性差异	135,684,298.79	135,684,298.79
可抵扣亏损	4,946,510,823.94	4,073,715,843.50
合 计	5,082,195,122.73	4,209,400,142.29

## 4、 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期：

年 份	期末余额	年初余额	备 注
2016 年	56,677,077.49	59,429,751.35	
2017 年	66,951,921.47	74,636,499.48	
2018 年	249,515,316.45	299,450,680.07	
2019 年	815,705,288.66	966,633,368.87	
2020 年	1,798,161,748.98	2,673,565,543.73	
2021 年	1,959,499,470.89		
合 计	4,946,510,823.94	4,073,715,843.50	

## (十七) 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	550,000,000.00	70,000,000.00
信用借款		3,030,899,970.00
合 计	550,000,000.00	3,100,899,970.00

### 2、 以上借款不存在逾期未偿还情况。

## (十八) 应付票据

种 类	期末余额	年初余额
银行承兑汇票	293,823,407.03	1,316,801,567.07
商业承兑汇票	1,600,314,923.40	468,193,866.60
合 计	1,894,138,330.43	1,784,995,433.67

注：本期末无已到期未支付的应付票据。

## (十九) 应付账款

### 1、应付账款列示：

项 目	期末余额	年初余额
预提成本费用	21,294,755,439.04	27,037,288,788.80
应付工程款	4,441,032,419.80	5,215,432,202.47
其他	249,584,617.04	225,687,407.20
合 计	25,985,372,475.88	32,478,408,398.47

### 2、账龄超过一年的大额应付账款系尚未支付的工程款及预提成本费用等。

## (二十) 预收款项

### 1、预收款项列示

项 目	期末余额	年初余额
房款	164,160,525,199.87	131,115,363,551.24
其他	1,483,475,236.41	1,432,290,973.58
合 计	165,644,000,436.28	132,547,654,524.82

### 2、预收款项中，预收房款明细如下：

项目名称	期末余额	期初余额	预计竣工时间	预售比例(%)
广州保利西海岸（含星海花园）	203,026,295.70	588,287,213.93		87.17
广州保利国际广场	18,328,313.90	18,328,313.90		90.00
广州保利心语花园	2,923,747.75	5,688,547.75		100.00
广州保利紫薇花园	332,149.00	332,149.00		99.51
广州保利 V 座	2,400,000.00	115,788,200.00		93.54
广州保利香雪山	14,183,931.40	10,145,531.40		100.00
广州保利西子湾	1,504,513.00	890,390.00		100.00
广州保利中环广场	20,304,488.01	20,304,488.01		99.88
广州保利中字广场	7,814,400.00	7,304,400.00		100.00
广州保利春天里	9,690,339.00	9,246,839.00		100.00
广州保利中达广场	32,680,198.00	115,708,786.00		95.86
广州保利中心	8,627,777.39	8,627,777.39		100.00
广州保利北京大厦	10,642,034.00	10,063,034.00		100.00
广州保利世界贸易中心	812,489,585.00	206,515,334.00	2016 年 12 月	86.88
广州保利公馆 2010	3,721,193.00	18,118,563.00		91.15
广州保利香槟花园	6,768,000.00	6,127,100.00		100.00
广州保利香槟公馆	17,213,970.67	11,973,140.67		95.38

项目名称	期末余额	期初余额	预计竣工时间	预售比例(%)
广州保利公园九里	72,558,434.05	68,771,157.00		99.20
广州保利克洛维广场	54,820,889.00	143,892,237.00		87.60
广州增城保利东江首府	587,745,304.00	1,996,412,558.00	2016 年 12 月	94.22
广州保利林海山庄	18,626,354.63	14,934,429.63		100.00
广州保利白云山庄	291,861.45	291,861.45		100.00
广州保利红棉花园	124,015.00	124,015.00		100.00
广州保利百合花园	93,103,865.57	66,942,133.00		100.00
广州保利百合花园二期	6,555,848.00	6,555,848.00		100.00
广州保利塞纳维拉	38,713,477.33	55,595,550.00		98.63
广州保利天悦	6,991,477,646.82	6,093,258,846.98	2017 年 12 月	70.81
广州保利云禧	793,537,909.11	1,955,198,562.50		91.47
广州保利大都汇	465,131,626.90	1,132,926,773.23	2017 年 12 月	95.33
广州保利越秀岭南林语	2,877,112,294.46	2,240,287,372.83	2017 年 12 月	99.64
广州保利珑熙	99,362,446.00	511,072,073.00		98.66
广州保利南沙大都汇	493,113,897.00	380,104,886.00	2017 年 12 月	95.22
广州保利学府里	716,135,360.00	488,828,993.00	2017 年 6 月	84.16
广州保利红馆	479,697,699.41	33,438,373.00	2017 年 12 月	62.97
广州保利创融广场	99,366,398.00		2018 年 12 月	77.63
广州葛洲坝保利曼城	786,012,401.39		2018 年 12 月	66.33
广州保利葛洲坝海德公馆	53,938,607.10		2018 年 12 月	57.11
广州保利星海小镇（原榄核镇项目）	3,474,234.00		2019 年 12 月	30.02
中山保利国际广场	1,185,590,751.72	735,453,732.00	2016 年 12 月	88.01
中山保利春天里	513,091,768.13	1,244,760,907.72	2016 年 12 月	81.94
东莞保利红珊瑚	1,177,118.03	26,246,274.00		96.19
东莞保利林语	2,140,393,026.29	2,469,004,373.84	2016 年 12 月	97.63
东莞保利百合花园	263,463,112.05	799,934,690.00	2017 年 3 月	99.24
珠海保利香槟国际	49,000,771.06	48,247,859.44		96.63
珠海保利海上五月花	1,901,359,349.53	1,435,434,936.40	2016 年 12 月	76.65
珠海保利国际广场	2,229,937,377.79	859,631,209.80	2018 年 12 月	83.06
珠海保利时代	225,329,298.59		2019 年 12 月	21.72
汕尾保利金町湾	1,292,449,976.86	375,114,731.00	2020 年 12 月	67.63
南昆山保利锦里	267,060,757.00	180,839,758.46	2018 年 6 月	73.04
南海保利花园	6,733,480.49	1,819,555.08		100.00
顺德保利百合花园	9,185,258.00	9,187,258.00		100.00
佛山保利外滩一号	393,050,054.43	167,947,271.00		87.29
佛山保利东湾一期	1,502,928,692.00	1,346,423,192.34	2016 年 12 月	67.87
佛山保利东湾二期	593,390,691.34	593,469,052.00	2023 年 6 月	95.48
佛山保利香槟花园	43,604,430.00	7,884,464.97		95.34
佛山保利东湖林语	20,195,304.00	18,174,466.00		95.31
南海保利水城	56,867.96	147,750.00		100.00



保利房地产（集团）股份有限公司  
2016 半年度  
财务报表附注

项目名称	期末余额	期初余额	预计竣工时间	预售比例(%)
佛山保利中环	933,918,334.20	1,017,337,372.20	2016 年 12 月	69.16
南海保利星座	3,320,660.00	2,100,660.00		100.00
佛山保利公馆	3,141,218,037.51	3,300,523,442.00	2018 年 12 月	77.52
佛山保利紫山花园	689,873,530.70	864,149,829.01	2018 年 12 月	94.55
佛山保利拉菲	483,914,871.00	138,236,586.00		84.94
佛山保利东滨花园	395,724,538.00	162,101,589.00	2018 年 12 月	88.84
佛山保利西雅图	4,910,081,668.00	4,189,276,482.00	2017 年 12 月	93.20
佛山保利中央公园	1,229,181,411.00	1,201,201,613.00	2018 年 6 月	91.85
佛山保利紫山国际	3,140,100,423.00	2,120,069,266.85	2018 年 12 月	97.37
佛山保利中悦花园	286,185,499.00	360,019,380.83	2018 年 12 月	89.53
佛山保利云东海项目	8,427,058.00	8,427,058.00	2019 年 12 月	71.18
佛山保利诺丁山	376,430,184.00		2019 年 12 月	74.80
佛山信保广场	57,790,000.00	30,226,415.00	2016 年 12 月	4.91
江门保利大都会	694,776,532.18	853,116,678.00	2020 年 12 月	70.40
江门鹤山保利中央花园	381,757,366.00	54,066,915.00	2020 年 12 月	71.94
清远保利花园	259,417,456.00	19,926,420.00	2020 年 12 月	79.94
清远保利天汇	1,219,943,252.00	871,886,838.00	2020 年 12 月	64.23
湛江保利原点广场	1,142,138,931.00	883,736,769.00	2020 年 12 月	62.60
韶关保利芙蓉新城	1,278,656,149.00	850,711,918.00	2020 年 12 月	80.45
茂名保利大都会	39,558,166.00		2018 年 12 月	14.42
武汉保利花园	1,458,778.80	1,458,778.80		100.00
武汉保利十二橡树庄园	2,089,097.00			99.99
武汉保利心语	3,333,526.00	3,283,466.00		99.93
武汉保利圆梦城	702,244,240.00	583,789,381.00	2018 年 12 月	98.09
武汉保利海上五月花	68,328,863.00	15,098,305.00	2016 年 12 月	100.00
武汉保利拉菲	4,802,441.00	12,032,593.72		99.70
武汉保利马湖项目	23,393,275.10	371,339,869.10		99.03
武汉保利香槟国际	3,888,863.00	8,004,458.00		94.12
武汉保利中央公馆	7,969,115.05	7,469,285.00		98.68
武汉保利公园九里	2,058,217,355.00	2,114,091,140.50	2016 年 12 月	95.01
武汉保利时代/茉莉	2,235,257,040.00	1,008,432,801.39	2017 年 12 月	94.96
长沙保利花园二期	1,247,657.84	1,211,849.84		88.52
长沙保利麓谷林语	22,874,059.09	34,213,156.44	2018 年 12 月	87.52
长沙保利闽峰云墅	46,504,044.00	22,516,904.00		99.32
长沙保利国际广场	224,419,188.73	261,597,166.20	2016 年 12 月	80.05
长沙保利西海岸	2,590,351,858.68	1,715,713,728.26	2017 年 12 月	93.28
长沙保利香槟国际	257,803,627.09	232,962,293.00	2020 年 12 月	99.04
湖南保利洞庭东岸	30,700.26	22,082.26		100.00
郴州保利苏仙林语	418,221,453.00	513,133,202.00	2016 年 12 月	90.88
沈阳保利海上五月花	858,574,157.51	535,269,061.08	2016 年 12 月	88.03
沈阳保利溪湖林语	672,537,688.34	269,250,495.54	2018 年 12 月	92.00

项目名称	期末余额	期初余额	预计竣工时间	预售比例(%)
沈阳保利花园	5,505,363.66	3,619,785.69		99.45
沈阳海棠花园	230,000.00	170,000.00		99.22
沈阳保利上林湾	6,365,524.00	9,338,058.00		98.35
沈阳保利十二橡树庄园	32,406,401.00	4,404,967.00	2017 年 12 月	88.03
沈阳保利心语花园	7,070,696.71	4,344,848.00		97.07
沈阳保利康桥	65,559,856.00	16,925,371.00		62.38
沈阳保利香槟花园	192,563,021.79	334,322,880.90	2017 年 12 月	83.05
沈阳保利茉莉公馆	7,782,171.00	3,564,900.00	2016 年 12 月	62.09
沈阳保利白沙林语	39,759,312.00	1,335,834.00	2018 年 12 月	75.67
沈阳保利大都会	980,133,367.00	486,875,659.00	2019 年 6 月	61.09
沈阳保利紫荆公馆	8,534,474.00		2018 年 12 月	29.85
营口保利香槟花园	108,450,173.81	30,163,940.00	2016 年 12 月	79.19
丹东保利锦江林语	133,058,502.15	44,296,981.22	2018 年 12 月	86.92
丹东保利香槟国际	415,608.00	537,764.00	2017 年 12 月	
通化保利罗兰香谷	47,185,177.52	18,018,555.00	2016 年 12 月	62.57
大连保利西山林语	79,917,149.38	165,486,999.00	2018 年 12 月	76.56
大连保利西海岸	1,450,940.29	1,615,111.00		74.51
大连保利南关岭项目	28,896,276.18		2016 年 12 月	100.00
大连保利天禧	1,105,273,158.01	625,162,037.00	2020 年 12 月	60.62
北京保利欣苑	50,000.00	50,000.00		99.77
北京保利茉莉公馆	264,039.00	264,039.00		99.90
北京保利百合花园	111,332.00	111,332.00		100.00
北京保利嘉园	5,846,778.51	3,484,501.79		99.50
北京保利西山林语	6,389,982.13	3,210,576.24		99.60
北京保利东郡	9,828,701.68	21,145,764.00		96.44
北京保利中央公园	94,614,966.54	35,297,056.00		96.08
北京保利罗兰香谷	1,612,857.13	70,000.00		100.00
北京保利春天里	460,845,723.30	130,159,008.62	2016 年 12 月	96.00
北京保利海德公园	4,286,853,290.85	3,713,786,910.00		97.51
北京保利首开熙悦春天	3,023,033,879.06	2,935,707,643.00		98.36
北京保利枫丹一号	1,095,845,372.42	378,001,085.00		95.29
北京保利罗兰香谷二期	2,766,528,622.63	1,623,811,514.00	2018 年 12 月	99.27
北京保利首开丽湾家园/天誉	1,547,247,397.77	1,009,537,865.00	2017 年 12 月	92.64
北京保利大都汇	1,405,072,877.00	628,270,008.00	2017 年 6 月	97.61
石家庄保利花园	4,005,396,840.00	3,030,633,170.00	2017 年 12 月	89.33
石家庄保利拉菲公馆	2,069,389,526.00	974,983,338.00	2019 年 12 月	94.77
重庆保利香槟花园	1,811,165.88	2,531,052.08		100.00
重庆保利花园	688,257.61	449,565.49		93.74
重庆保利康桥	358,364.06	2,054,130.06		94.98
重庆保利心语	95,651.60	1,260,005.60		100.00
重庆国宾上院	3,112,704.24	799,004.24		100.00

项目名称	期末余额	期初余额	预计竣工时间	预售比例(%)
重庆保利江上明珠	489,388,422.09	121,956,381.03	2018 年 12 月	79.25
重庆保利香雪花园	1,859,470.27	2,218,906.41		94.18
重庆保利港湾国际	512,250.77	331,923.00		93.46
重庆保利可爱岛	253,464.00	126,464.00		94.25
重庆保利椰风半岛	119,185.11	139,928.11		95.57
重庆保利花半里	150,245,138.60	118,272,941.62	2017 年 12 月	82.01
重庆保利爱尚里	127,380,991.73	1,142,895,958.00	2017 年 6 月	83.15
重庆保利林语溪	53,240,091.33	7,705,334.06	2016 年 12 月	82.64
重庆保利壹号公馆	151,240,810.17	399,419,191.00		86.33
重庆保利观塘	1,167,303,170.00	935,887,812.00	2020 年 12 月	96.04
重庆保利观澜	1,070,680,400.59	638,109,513.00	2018 年 12 月	85.88
重庆保利茵梦湖	100,808,631.29	53,373,892.00	2018 年 12 月	52.10
南昌保利铭雅欧洲城	71,309,794.00	61,378,579.00	2016 年 12 月	91.31
南昌保利东湾国际花园	29,902,585.00	14,005,010.00		90.62
南昌保利半山国际花园	339,056,121.14	116,886,161.00	2018 年 12 月	86.24
南昌保利香槟国际	37,690,796.00	26,016,091.00		95.37
南昌保利百合花园	117,680.00	348,000.00		100.00
南昌保利金香槟	153,542,865.00	487,266,474.00		97.81
南昌保利心语花园	382,315,581.00	109,471,949.00	2017 年 12 月	79.15
上海保利叶语	22,512,825.00	22,936,649.50		99.76
上海保利海上五月花	4,075,092.11	1,764,080.11		99.51
上海保利林语溪	160,476.19	2,580,078.00		95.63
上海保利叶上海	3,489,103.56	12,055,983.56	2016 年 12 月	94.38
上海保利梧桐语	21,602,032.56	4,134,789.00		88.53
上海保利茉莉公馆	1,420,869,790.96	1,128,607,137.00		93.50
上海保利叶之林	1,522,538,585.00	1,082,181,815.00	2016 年 12 月	86.88
上海保利香槟花园	44,334,989.00	125,422,551.00	2016 年 12 月	82.84
上海保利国际中心	1,893,931,728.82	2,162,777,759.00		72.24
上海保利蔚蓝林语	689,498,736.91	141,613,060.00	2016 年 12 月	88.00
上海保利马桥景城·雅苑	41,980,276.06	66,019,286.61		43.00
上海绿城御园	14,076,816.00	105,089,385.00		98.91
上海保利西岸	745,931,863.94	5,413,228,776.00	2016 年 12 月	81.44
上海保利艾庐	2,275,018,663.03	322,066,801.00	2018 年 12 月	79.66
南通保利香槟国际	40,534,246.00	29,323,301.00	2017 年 12 月	79.24
嘉兴保利西塘越	237,883,144.09	28,918,278.00	2017 年 12 月	82.46
包头保利花园	378,462,851.13	371,549,782.00	2016 年 12 月	97.89
包头保利拉菲公馆	2,794,282.02	2,100,974.12		97.75
包头保利南海公园	420,567,068.00	328,855,683.00	2017 年 12 月	95.61
包头保利香槟花园	57,881,249.00	53,867,567.00		96.83
长春保利罗兰香谷	36,983,459.14	31,162,742.14	2016 年 12 月	86.64
长春保利百合香湾	6,942,729.95	2,990,618.54		94.26

项目名称	期末余额	期初余额	预计竣工时间	预售比例(%)
长春保利林语	223,445,390.30	46,650,751.57	2017 年 12 月	83.89
长春保利香槟花园	3,297,774.92	429,136.14	2016 年 12 月	82.29
长春保利蔷薇	55,613,403.35	43,044,410.00	2018 年 12 月	76.68
长春保利拉菲公馆	655,960,360.59	552,871,227.00	2017 年 12 月	84.47
长春保利春天里	445,163,511.42	373,173,132.78	2016 年 12 月	90.50
长春保利中央公园	408,407,243.49	221,677,682.00	2016 年 12 月	75.09
长春保利金香槟	513,407,210.86	148,122,521.00	2018 年 12 月	84.80
成都保利公园 198	361,850,125.17	782,722,666.00	2018 年 12 月	91.10
成都保利花园	8,359,516.50	2,825,360.50		95.22
成都保利金香槟	2,803,905.00	174,200.00		100.00
成都保利心语花园	4,040,360.99	1,797,551.00		83.72
成都保利中心		20,800,116.00		95.49
成都保利香槟国际	11,626,586.50	2,588,528.00		84.18
成都保利贝森公馆	259,200.00	726,000.00		94.93
成都保利香雪	23,801,090.00	17,682,665.00		82.37
成都保利康桥	279,939,702.13	179,422,697.00	2017 年 12 月	76.62
成都保利城	6,382,325.00	3,544,528.00		93.43
成都保利石象湖项目	33,768,394.00	20,195,760.07	2018 年 12 月	94.58
成都保利百合公馆	2,941,242.00	1,277,216.00		97.31
成都保利香槟光华	16,131,764.00	14,322,038.00		88.26
成都保利叶语	47,900,040.50	513,182,430.00		83.09
成都保利梧桐语	2,077,924.00	1,271,345.00		90.11
成都保利春天花语	5,465,601.00	354,700.00		91.81
成都保利玫瑰花语	33,907,242.00	899,003,056.00		83.19
成都保利狮子湖	990,368,249.00	946,179,656.00	2016 年 12 月	77.15
成都保利锦湖林语	1,957,551,548.00	1,308,684,820.00	2017 年 12 月	79.15
成都保利林语溪	749,176,325.00	573,390,247.00	2018 年 12 月	91.76
成都保利紫薇花语	737,774,971.00	456,946,875.00	2018 年 12 月	87.32
成都保利两河公园	1,898,866,738.00	1,371,601,636.00	2018 年 12 月	70.68
成都保利狮子湖二期	557,397,860.00	338,238,673.00	2018 年 12 月	71.34
成都保利花园五期	929,775,433.81	608,015,200.00	2017 年 12 月	85.35
成都保利锦江里	1,218,805,095.00	488,624,043.80	2018 年 12 月	87.53
成都保利中央郡/爱尚里	358,087,598.00	58,488,058.00	2021 年 12 月	83.19
成都保利学府城	33,775,261.00			37.92
成都保利国宾首府	59,736,801.00		2023 年 6 月	46.13
成都保利西子城	168,975,167.00		2019 年 12 月	75.21
成都保利大都汇	163,744,098.00			61.89
德阳保利国际城	33,260,430.00	21,452,968.00	2016 年 12 月	58.23
遂宁保利江语城	206,560,634.00	1,235,436,577.00	2016 年 12 月	75.43
杭州保利江语海	98,874,360.40	51,150,271.33		93.86
杭州保利东湾	249,057,393.92	190,603,349.45		95.42

项目名称	期末余额	期初余额	预计竣工时间	预售比例(%)
杭州保利香槟国际	15,194,802.73	12,966,138.70		99.89
杭州保利玫瑰湾	308,339,116.35	107,714,751.00		82.36
杭州保利霞飞郡	258,902,755.15	71,824,984.47		87.96
杭州保利城市果岭	168,172,543.92	65,189,101.95		85.61
杭州保利梧桐语	931,377,951.74	358,922,319.96		66.96
杭州保利罗兰香谷	476,842,889.91	91,980,411.00		60.13
绍兴保利湖畔林语	1,011,588,921.01	495,061,938.00	2017 年 12 月	90.35
宁波保利滨湖天地	716,531,140.91	442,442,327.05	2016 年 12 月	86.19
天津保利香槟国际	6,286,573.34	445,000.00		94.02
天津保利玫瑰湾	390,476,692.53	239,150,866.54	2016 年 12 月	90.36
天津保利上河雅颂	7,851,303.08	2,020,000.00		98.72
天津保利海棠湾	11,314,672.08	33,675,106.43		99.60
天津海河大观	1,535,256,785.01	1,312,601,761.18	2017 年 12 月	72.37
天津保利香颂湖	264,214,892.42	81,825,693.60	2016 年 12 月	85.71
天津保利溪湖林语	337,099,571.83	180,904,853.00	2018 年 12 月	84.32
天津保利罗兰公馆	564,618,625.28	306,652,277.85	2017 年 12 月	84.51
天津保利梧桐语	330,113,740.30	82,767,220.03	2017 年 6 月	77.65
青岛保利百合花园	4,223,154.55	2,935,880.55		98.54
青岛保利百合花园西区	8,782,143.40	3,854,541.15		99.17
青岛保利里院里	93,932,081.53	82,327,718.53		98.61
青岛保利海上罗兰	219,648,813.29	220,631,392.44		92.89
青岛保利香槟国际	317,173,332.38	104,996,983.00		97.60
青岛保利叶公馆	1,918,563,801.01	1,904,791,319.20	2016 年 12 月	95.07
青岛保利漫月山	59,005,508.78	1,106,227,542.10		92.66
青岛保利茉莉公馆	1,435,707,156.00	1,258,102,915.00	2016 年 12 月	96.08
青岛保利香雪山	446,301,629.75	177,062,092.00	2017 年 12 月	95.94
青岛保利中央公园	1,754,144,483.60	653,169,538.00	2019 年 12 月	92.90
青岛保利林语镜	148,765,444.00		2018 年 12 月	85.03
阳江保利罗兰香谷	5,584,557.45	4,554,202.45		91.62
阳江保利银滩	114,626,722.41	228,803,190.40	2018 年 12 月	84.86
阳江保利中央公园（原共青湖项目）	225,231,372.00		2022 年 12 月	71.10
南京保利紫晶山	8,774,731.86	3,785,446.13		96.07
南京保利香槟国际	3,805,740.60	13,160,034.51		99.72
南京保利罗兰香谷	6,142,774.00	238,335.00		91.62
南京保利梧桐语	267,576,793.00	262,476,793.00		98.76
南京保利紫荆公馆	1,399,831,075.94	2,310,663,937.01	2018 年 12 月	97.60
南京保利罗兰春天	410,831,697.59	1,465,748,008.40	2016 年 12 月	100.00
南京保利中央公园	4,213,783,785.62	2,564,486,907.00	2017 年 6 月	92.94
南京保利堂悦	3,739,210,874.00	1,571,004,544.40	2018 年 12 月	96.87
南京保利西江月	2,446,906,822.00	894,707,557.80	2018 年 12 月	89.02

项目名称	期末余额	期初余额	预计竣工时间	预售比例(%)
南京保利蔚蓝	1,411,938,544.01	312,731,714.00	2018 年 12 月	88.29
无锡保利香槟国际	736,355,548.42	231,945,557.00	2016 年 12 月	93.25
无锡保利中央公园	1,003,693,290.00	640,509,767.00	2017 年 12 月	99.08
常州保利公园九里	434,609,999.99	197,726,485.00	2018 年 12 月	77.24
连云港保利海上五月花	22,442,668.00	4,634,822.00	2018 年 12 月	69.27
郑州保利百合花园	89,309,356.67	87,822,184.73		99.43
郑州保利海上五月花	1,460,402,365.24	1,713,376,269.00	2016 年 12 月	81.06
郑州心语花园	961,499,218.15		2023 年 6 月	77.20
合肥保利香槟国际	265,929,491.82	1,176,778,279.00	2016 年 12 月	92.13
合肥保利拉菲公馆	5,170,053.01	16,629,927.33		94.64
合肥保利海上五月花	3,027,336,243.48	3,511,555,078.00	2018 年 6 月	92.24
合肥保利东郡	2,105,258,204.00	1,783,852,370.00	2018 年 6 月	94.78
合肥保利梧桐语	15,510,845.99	882,877,352.00	2016 年 12 月	95.58
合肥保利西山林语	2,882,629,183.00	788,576,257.00	2018 年 12 月	85.78
合肥保利罗兰春天	398,833,552.00		2020 年 6 月	71.45
西安保利拉菲公馆	891,919,511.57	685,559,324.87	2016 年 12 月	89.10
西安保利春天里	209,555,253.00	42,482,253.00	2016 年 12 月	96.27
西安保利金香槟	41,011,264.00	60,279,573.90	2016 年 12 月	89.90
福州保利西江林语	1,140,172,109.11	1,002,146,653.60	2018 年 12 月	87.91
厦门保利叁仟栋	2,766,231,346.00	890,880,136.00	2019 年 6 月	95.97
莆田保利城	867,881,367.66	287,050,629.00	2021 年 12 月	88.90
三亚保利论坛项目	410,939,253.00	132,567,287.00	2016 年 12 月	84.03
三亚保利海棠湾	932,515,092.44	763,484,550.13	2017 年 12 月	95.96
海口保利中央海岸（原秀英港项目）	734,446,837.90	229,938,331.00	2019 年 12 月	71.17
太原保利香槟国际	1,865,661,164.00	1,199,347,825.00	2018 年 12 月	82.34
太原保利百合花园	319,932,754.00	4,952,657.00	2019 年 12 月	67.63
晋中保利壹号公馆	64,091,178.00		2020 年 12 月	40.00
兰州保利领秀山	1,566,820,893.65	958,852,412.03	2019 年 12 月	80.79
乌鲁木齐保利海上五月花	125,249,618.70	71,589,063.70	2021 年 12 月	59.70
合计	164,160,525,199.87	131,115,363,551.24		

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

### 3、账龄超过一年的预收款项主要为尚未结算的预收房款。

## (二十一) 应付职工薪酬

### 1、应付职工薪酬列示

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
短期薪酬	115,346,139.87	1,855,548,914.75	1,827,473,842.30	143,421,212.32
离职后福利-设定提存计划	7,214,182.57	111,777,917.86	117,920,311.91	1,071,788.52
辞退福利	117,378.74	2,681,912.59	2,670,009.92	129,281.41
一年内到期的其他福利				
合 计	122,677,701.18	1,970,008,745.20	1,948,064,164.13	144,622,282.25

### 2、短期薪酬列示

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
(1) 工资、奖金、津贴和补贴	76,062,163.94	1,637,996,929.71	1,617,107,118.26	96,951,975.39
(2) 职工福利费		78,878,171.25	77,634,815.31	1,243,355.94
(3) 社会保险费	636,397.22	55,283,463.78	55,721,549.57	198,311.43
其中：医疗保险费	586,295.71	47,939,692.46	48,360,218.76	165,769.41
工伤保险费	24,528.96	3,258,671.00	3,268,073.64	15,126.32
生育保险费	25,572.55	4,085,100.32	4,093,257.17	17,415.70
(4) 住房公积金	1,464,101.33	46,916,155.85	45,670,121.49	2,710,135.69
(5) 工会经费和职工教育经费	36,723,692.14	18,882,735.33	14,983,796.16	40,622,631.31
(6) 短期带薪缺勤				
(7) 短期利润分享计划				
(8) 其他	459,785.24	17,591,458.83	16,356,441.51	1,694,802.56
合 计	115,346,139.87	1,855,548,914.75	1,827,473,842.30	143,421,212.32

### 3、设定提存计划列示

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
基本养老保险	1,278,653.94	94,763,150.96	95,675,757.33	366,047.57
失业保险费	29,464.12	5,329,689.37	5,343,195.99	15,957.50
企业年金缴费	5,906,064.51	11,685,077.53	16,901,358.59	689,783.45
合 计	7,214,182.57	111,777,917.86	117,920,311.91	1,071,788.52

## (二十二) 应交税费

税费项目	期末余额	年初余额
增值税	-286,531,256.97	-466,755.24
消费税		
营业税	-6,876,455,663.57	-5,388,949,300.45
企业所得税	-3,662,344,708.74	-378,852,214.65
个人所得税	15,098,590.69	13,953,426.71
城市维护建设税	-481,045,527.89	-368,262,185.47
房产税	4,375,109.61	13,919,551.58

土地增值税	-5,356,535,529.84	-3,939,510,385.91
教育费附加	-354,495,963.77	-259,768,165.60
其他税金	-111,473,128.87	-36,684,508.50
合 计	-17,109,408,079.35	-10,344,620,537.53

### (二十三) 应付利息

项 目	期末余额	年初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	4,582,083.65	27,064,777.77
企业债券利息	364,077,940.50	312,500,537.22
短期借款应付利息	1,361,651.33	676,501.46
划分为金融负债的优先股\永续债利息		
合 计	370,021,675.48	340,241,816.45

### (二十四) 应付股利

项 目	期末余额	年初余额
普通股股利	186,818,020.00	9,318,020.00
划分为权益工具的优先股\永续债股利		
合 计	186,818,020.00	9,318,020.00

### (二十五) 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	14,953,479,245.46	12,154,069,016.31
保利集团及联合营合营企业往来款	8,318,315,817.37	8,652,111,125.44
保证金押金	5,582,786,337.88	3,238,335,981.45
其他	5,321,284,929.04	5,555,379,675.81
合 计	34,175,866,329.75	29,599,895,799.01

#### 2、账龄超过一年的大额其他应付款情况的说明

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

### (二十六) 一年内到期的非流动负债

项 目	期末余额	年初余额
一年内到期的长期借款	19,403,520,041.67	32,194,271,673.00
一年内到期的应付债券		
一年内到期的长期应付款		
合 计	19,403,520,041.67	32,194,271,673.00



## (二十七) 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	6,152,699,958.33	8,398,283,587.21	4.75%-5.78%
保证借款	56,945,061,912.24	54,233,454,900.98	1.20%-7.48%
信用借款	3,600,000,000.00	3,780,000,000.00	4.75%-7.95%
合 计	66,697,761,870.57	66,411,738,488.19	

## (二十八) 应付债券

### 1、应付债券明细

项 目	期末余额	年初余额
美元债	4,956,060,056.15	6,420,797,963.88
中期票据	6,977,041,845.57	6,972,499,905.85
公司债券	15,000,000,000.00	5,000,000,000.00
合 计	26,933,101,901.72	18,393,297,869.73

## 2、应付债券的增减变动：

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	年初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
2013 年美元债	5 亿美元	2013 年 8 月	5 年	3,057,319,643.00	3,207,677,031.32		73,186,325.52	6,804,803.62	901,452,154.88	2,343,819,954.92
2014 年美元债	5 亿美元	2014 年 4 月	5 年	3,060,242,237.50	3,213,120,932.56		84,375,905.17	4,635,121.06	624,463,004.48	2,612,240,101.23
2014 年第一期中期票据	10 亿人民币	2014 年 12 月	5 年	1,000,000,000.00	996,456,091.63		73,066,666.67	1,429,587.97		996,771,587.96
2015 年第一期中期票据	30 亿人民币	2015 年 2 月	5 年	3,000,000,000.00	2,987,484,703.23		190,741,666.67	3,800,256.36		2,988,800,256.36
2015 年第二期中期票据	30 亿人民币	2015 年 5 月	5 年	3,000,000,000.00	2,988,559,110.99		152,183,333.33	6,470,001.25		2,991,470,001.25
2015 年第一期公司债券	30 亿人民币	2015 年 12 月	5 年	3,000,000,000.00	3,000,000,000.00		52,133,333.33			3,000,000,000.00
2015 年第一期公司债券	20 亿人民币	2015 年 12 月	7 年	2,000,000,000.00	2,000,000,000.00		37,617,777.78			2,000,000,000.00
2016 年第一期公司债券	25 亿人民币	2016 年 1 月	5 年	2,500,000,000.00		2,500,000,000.00	31,138,888.89			2,500,000,000.00
2016 年第一期公司债券	25 亿人民币	2016 年 1 月	7 年	2,500,000,000.00		2,500,000,000.00	33,672,222.22			2,500,000,000.00
2016 年第二期公司债券	20 亿人民币	2016 年 2 月	5 年	2,000,000,000.00		2,000,000,000.00	19,897,777.78			2,000,000,000.00
2016 年第二期公司债券	30 亿人民币	2016 年 2 月	10 年	3,000,000,000.00		3,000,000,000.00	42,249,166.67			3,000,000,000.00
合计	/	/	/	28,117,561,880.50	18,393,297,869.73	10,000,000,000.00	790,263,064.03	23,139,770.26	1,525,915,159.36	26,933,101,901.72

### 应付债券说明：

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

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

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

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

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

2015 年 12 月，公司发行 2015 年第一期公司债券 30 亿元，期限为五年，利率 3.40%，每年付息一次。

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

## (二十九) 股本

项目	年初余额	本期变动增（+）减（-）				小计	期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他		
股份总额（其他说明）	10,756,715,193.00	1,098,901,172.00				1,098,901,172.00	11,855,616,365.00

其他说明：2016 年 6 月 15 日，经中国证券监督管理委员会《关于核准保利房地产（集团）股份有限公司非公开发行股票批复》（证监许可[2016]42 号）核准，非公开发行股票 1,098,901,172 股。2016 年 6 月 16 日新增股本经立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具立信报字[2016]第 728165 号验资报告验证。

### (三十) 资本公积

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）（其他说明 1）	6,933,974,705.52	7,808,989,536.56		14,742,964,242.08
以权益结算的股份支付权益工具公允价值	10,601,444.75		151,135.36	10,450,309.39
其他资本公积（其他说明 2）	10,021,512.07	31,299,173.50		41,320,685.57
合 计	6,954,597,662.34	7,840,288,710.06	151,135.36	14,794,735,237.04

其他说明 1：股本溢价增加系非公开发行股票形成的股本溢价。

其他说明 2：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形成。

(三十一) 其他综合收益

项目	年初余额	本期发生金额					归属于母公司股东的其他综合收益期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
1. 以后不能重分类进损益的其他综合收益							
其中：重新计算设定受益计划净负债和净资产的变动							
权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额							
2. 以后将重分类进损益的其他综合收益	19,260,362.47	85,243,466.15			85,005,170.46	238,295.69	104,265,532.93
其中：权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	-91,661.75	-22,001.68			-22,001.68		-113,663.43
可供出售金融资产公允价值变动损益		56,680,161.44			56,680,161.44		56,680,161.44
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		96,490,522.70			96,490,522.70		96,490,522.70
外币财务报表折算差额	19,352,024.22	-67,905,216.31			-68,143,512.00	238,295.69	-48,791,487.78
其他综合收益合计	19,260,362.47	85,243,466.15			85,005,170.46	238,295.69	104,265,532.93

### (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	2,151,236,540.48			2,151,236,540.48
任意盈余公积				
合 计	2,151,236,540.48			2,151,236,540.48

### (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	51,640,750,151.69	42,048,427,771.05
调整年初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后年初未分配利润	51,640,750,151.69	42,048,427,771.05
加：本期归属于母公司所有者的净利润	4,960,228,319.16	4,949,649,172.01
减：提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利	3,711,066,741.60	2,318,495,468.47
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	52,889,911,729.25	44,679,581,474.59

其他说明：根据公司 2015 年度股东大会决议，公司以 2016 年 01 月 08 日总股本为基数，每 10 股派发 3.45 元（含税），共计分配利润 3,711,066,741.60 元。

### (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	55,024,665,450.20	37,166,392,482.66	42,300,091,534.63	26,971,905,190.62
其他业务	121,941,891.64	77,335.52	44,870,255.15	7,592.50
合 计	55,146,607,341.84	37,166,469,818.18	42,344,961,789.78	26,971,912,783.12

#### 2、 主营业务分行业列示如下：

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
房地产销售	51,322,484,432.93	35,362,567,130.47	40,443,570,995.07	25,972,530,392.09
其他	3,702,181,017.27	1,803,825,352.19	1,856,520,539.56	999,374,798.53
合 计	55,024,665,450.20	37,166,392,482.66	42,300,091,534.63	26,971,905,190.62

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	23,234,989,689.43	15,219,131,604.82	18,814,566,939.15	10,461,510,914.89
中国上海	9,327,418,568.05	5,351,745,946.44	3,037,975,005.47	2,123,411,656.06
中国四川	4,737,844,694.40	3,130,331,185.84	7,755,919,045.64	5,541,045,688.16
中国合肥	3,906,387,589.60	2,832,672,996.76	1,762,029,301.33	1,351,546,518.89
中国江苏	2,333,494,342.89	1,530,664,590.97	225,496,262.73	265,157,295.63
中国湖北	2,176,119,231.15	1,521,617,107.37	1,285,809,198.26	818,127,628.96
中国重庆	2,158,282,838.39	1,970,331,475.16	1,630,186,913.73	1,338,895,895.09
中国青岛	1,594,512,366.03	1,165,505,648.15	54,963,894.40	38,917,559.38
中国辽宁	1,034,840,846.65	808,553,150.49	1,046,878,076.75	683,563,445.86
中国湖南	1,006,292,982.18	674,547,613.61	863,251,354.09	559,603,892.18
中国福建	738,000,846.75	586,190,375.68		
中国郑州	717,048,434.50	569,442,276.85	8,844,512.04	3,783,327.55
中国天津	530,246,810.80	399,581,494.43	2,239,725,409.97	1,484,895,899.81
中国南昌	525,464,215.15	521,204,766.05	599,833,455.84	440,669,118.87
中国陕西	376,706,035.03	303,797,193.34	815,616,341.00	528,678,335.34
中国长春	319,289,351.93	283,995,145.32	391,545,985.43	294,254,940.35
中国北京	284,928,464.98	258,973,895.52	672,859,304.49	512,635,563.07
中国浙江	23,681,111.71	38,590,469.68	1,081,399,520.31	519,224,950.10
中国河北	61,414.00		100,495.00	
中国包头	-944,383.42	-484,453.82	13,090,519.00	5,982,560.43
合计	55,024,665,450.20	37,166,392,482.66	42,300,091,534.63	26,971,905,190.62

### (三十五) 营业税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
营业税	2,703,270,766.23	2,263,422,891.00
城市维护建设税	189,565,266.36	153,123,796.40
教育费附加	84,238,511.67	68,448,616.84
资源税	161,083.31	135,098.01
土地增值税	1,858,147,786.68	2,229,232,153.86
其他税金	110,230,208.50	95,299,722.50
合计	4,945,613,622.75	4,809,662,278.61

### (三十六) 销售费用

项 目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	263,224,860.95	187,376,400.55
广告费	343,821,919.66	341,493,341.53
销售代理费	94,489,296.21	49,307,464.00
销售现场费用	203,325,327.31	119,765,135.23
宣传活动费	219,885,857.69	179,670,438.98
其他	220,944,774.13	160,373,162.84
合 计	1,345,692,035.95	1,037,985,943.13

### (三十七) 管理费用

项 目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	695,059,123.42	594,361,628.68
差旅交通费	29,071,592.52	20,656,879.20
办公费	65,668,958.46	46,774,336.59
税费	137,139,220.05	137,732,921.54
折旧摊销费	87,128,059.30	61,393,701.06
其他	130,014,039.44	66,857,712.84
合 计	1,144,080,993.19	927,777,179.91

### (三十八) 财务费用

类 别	本期发生额	上期发生额
利息支出	1,036,621,477.62	1,054,708,350.56
减：利息收入	171,544,822.08	123,456,529.75
汇兑损益	163,327,129.02	-11,908,712.00
其他支出	140,802,158.35	39,109,860.33
合 计	1,169,205,942.91	958,452,969.14

其他说明：本期汇兑损益主要系美元债券受汇率变化产生。

### (三十九) 资产减值损失

项 目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	-34,125,332.57	-19,948,736.81
存货跌价损失		
其他	682,565.46	
合 计	-33,442,767.11	-19,948,736.81



#### (四十) 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	393,681,899.71	331,015,518.08
处置长期股权投资产生的投资收益	1,000.94	16,396,952.88
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益		
持有至到期投资在持有期间的投资收益		
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	4,817,831.38	800,112.00
处置可供出售金融资产取得的投资收益		
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		
合 计	398,500,732.03	348,212,582.96

#### (四十一) 营业外收入

项 目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	231,537.63	192,336.18	231,537.63
其中：固定资产处置利得	231,537.63	192,336.18	231,537.63
无形资产处置利得			
债务重组利得			
非货币性资产交换利得			
接受捐赠			
政府补助			
罚款及违约金收入	74,853,871.87	75,442,993.01	74,853,871.87
其他	48,273,667.17	16,467,451.10	48,273,667.17
合 计	123,359,076.67	92,102,780.29	123,359,076.67

#### (四十二) 营业外支出

项 目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	193,091.56	191,292.38	193,091.56
其中：固定资产处置损失	193,091.56	191,292.38	193,091.56
无形资产处置损失			
债务重组损失			
非货币性资产交换损失			
对外捐赠	144,000.00	387,000.00	144,000.00
罚款支出	16,824,705.80	14,734,008.77	16,824,705.80
其他	31,941,594.70	9,542,307.37	31,941,594.70
合 计	49,103,392.06	24,854,608.52	49,103,392.06

### (四十三) 所得税费用

#### 1、 所得税费用表

项 目	本期发生额	上期发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	2,864,839,271.79	2,568,706,854.39
递延所得税调整	35,984,603.18	-394,917,144.87
合 计	2,900,823,874.97	2,173,789,709.52

#### 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	9,885,366,052.86
按法定[或适用]税率计算的所得税费用	2,471,265,294.22
子公司适用不同税率的影响	10,168,583.12
调整以前期间所得税的影响	28,912,448.44
非应税收入的影响	99,666,224.01
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	47,460,218.09
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-52,440,643.33
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	270,639,388.44
其他	25,152,361.98
所得税费用	2,900,823,874.97

### (四十四) 现金流量表项目

#### 1、 收到的其他与经营活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
与有关单位往来	13,972,933,676.00	6,624,805,708.54
购房诚意金及代收业主款项	60,379,234.09	
其他	750,366,615.29	472,958,834.45
合 计	14,783,679,525.38	7,097,764,542.99

#### 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	16,692,079,437.22	7,991,741,287.74
期间费用	1,694,123,900.19	1,146,187,595.52
其他	1,403,297,201.18	687,798,500.94
合 计	19,789,500,538.59	9,825,727,384.20

#### 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	274,662.98	10,685,015.09
合 计	274,662.98	10,685,015.09

#### 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	328,635.78	261,066,640.15
合计	328,635.78	261,066,640.15

#### 5、支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
融资费用等	56,174,553.21	41,427,144.62
合计	56,174,553.21	41,427,144.62

### (四十五) 现金流量表补充资料

#### 1、现金流量表补充资料

补充资料	本期金额	上期金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	6,984,542,177.89	5,900,790,417.89
加：资产减值准备	-33,442,767.11	-19,948,736.81
固定资产等折旧	357,807,309.96	213,611,260.48
无形资产摊销	4,303,233.00	3,796,378.13
长期待摊费用摊销	13,890,736.94	6,579,206.52
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)	-38,446.07	-1,043.80
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)		
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)		
财务费用(收益以“-”号填列)	1,036,621,477.62	1,054,708,350.56
投资损失(收益以“-”号填列)	-398,500,732.03	-1,152,793,610.86
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	36,127,611.57	-395,123,713.46
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	-143,008.39	206,568.59
存货的减少(增加以“-”号填列)	-9,884,569,666.67	-13,432,194,138.92
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	8,391,122.60	2,808,631,259.21
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	21,903,296,273.57	14,861,062,930.93
其他		
经营活动产生的现金流量净额	20,028,285,322.88	9,849,325,128.46
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3、现金及现金等价物净变动情况		
现金的期末余额	45,836,701,795.54	38,038,603,092.81
减：现金的年初余额	36,947,019,769.99	39,351,869,298.66
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的年初余额		

补充资料	本期金额	上期金额
现金及现金等价物净增加额	8,889,682,025.55	-1,313,266,205.85

## 2、本期支付的取得子公司的现金净额

	金额
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	887,540,857.37
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	50,632,512.89
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	836,908,344.48

## 3、现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	年初余额
一、现金	45,836,701,795.54	36,947,019,769.99
其中：库存现金	9,988,481.58	11,346,116.53
可随时用于支付的银行存款	45,826,676,457.13	36,935,309,038.03
可随时用于支付的其他货币资金	36,856.83	364,615.43
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	45,836,701,795.54	36,947,019,769.99
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

## (四十六)所有权或使用权受到限制的资产

项目	期末账面价值	年初账面价值
货币资金	423,318,838.00	537,895,600.83
存货	38,500,251,543.92	53,010,212,712.56
固定资产	265,087,580.89	817,541,203.96
投资性房地产	4,094,975,154.95	7,011,274,655.23
合计	43,283,633,117.76	61,376,924,172.58

## (四十七)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			610,114,223.63
其中：美元	81,471,430.18	6.6312	540,253,347.81
港币	110,325.45	0.85467	94,291.85

英镑	3,916,849.77	8.9212	34,943,000.17
澳元	7,041,895.94	4.9452	34,823,583.80
长期借款			1,094,577,045.57
其中：澳元	221,341,309.87	4.9452	1,094,577,045.57
应付债券			4,956,060,056.15
其中：美元	747,385,097.14	6.6312	4,956,060,056.15

## 六、 合并范围的变更

### (一) 非同一控制下企业合并

#### 1、 本期发生的非同一控制下企业合并的情况

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例（%）	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润
陕西新天力置业有限公司（“陕西新天力”）	2016年1月	139,313,600.00	67.00	收购	2016年1月	控制权移交		-1,914,268.39
成都龙湖锦裕置业有限公司（“龙湖锦裕”）	2016年2月	150,000,000.00	50.00	增资扩股	2016年2月	控制权移交		-1,957,075.21
兰州天坤房地产开发有限公司（“兰州天坤”）	2016年2月	19,181,645.37	100.00	收购	2016年2月	控制权移交		-4,857,704.88
兰州天健房地产开发有限公司（“兰州天健”）	2016年2月	14,869,300.00	100.00	收购	2016年2月	控制权移交		-1,520,512.65
广东金坤房地产发展有限公司（“广东金地”）	2016年3月	15,697,800.00	87.21	收购	2016年3月	控制权移交		-696,938.55
东莞市紫岸花城房地产开发有限公司（“东莞紫岸”）	2016年3月			收购	2016年3月	控制权移交		-5,009,609.25
郑州煜盛房地产开发有限公司（“郑州煜盛”）	2016年4月	513,478,512.00	100.00	收购	2016年4月	控制权移交		-29,418,026.37
深圳市平吉投资管理有限公司（“深圳平吉”）	2016年5月	35,000,000.00	70.00	收购	2016年5月	控制权移交		-1,888,000.77
上海昱钧房地产开发有限公司（“上海昱钧”）	2016年5月			收购	2016年5月	控制权移交		-602,364.72
佛山市恒特科技有限公司（“佛山恒特”）	2016年5月	2,300,000.00	60.00	收购	2016年5月	控制权移交		-58,245.24

#### 2、 合并成本及商誉

合并成本	
—现金	889,840,857.37
—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	889,840,857.37
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	889,840,857.37
商誉（合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额）	

### 3、被购买方于购买日可辨认资产、负债

	陕西新天力		龙湖锦裕	
	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：	790,777,319.01	620,193,675.45	303,378,860.00	103,378,860.00
货币资金	160,800.40	160,800.40	400,643.60	400,643.60
应收款项	585,479.00	585,479.00	99,555,824.00	99,555,824.00
存货	789,881,227.76	619,297,584.20	203,422,392.40	3,422,392.40
固定资产	149,811.85	149,811.85		
长期待摊费用				
递延所得税资产				
负债：	582,846,572.74	582,846,572.74	3,378,860.00	3,378,860.00
借款				
应付款项	582,846,572.74	582,846,572.74	3,378,860.00	3,378,860.00
净资产	207,930,746.27	37,347,102.71	300,000,000.00	100,000,000.00
减：少数股东权益	68,617,146.27	12,324,543.89	150,000,000.00	50,000,000.00
取得的净资产	139,313,600.00	25,022,558.82	150,000,000.00	50,000,000.00

续表：

	兰州天坤		兰州天健	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值
资产总额：	649,371,645.37	649,371,645.37	362,964,529.50	362,964,497.16
货币资金	29,449.37	29,449.37	64,510.14	64,510.14
应收款项	30,878.25	30,878.25	261,399.65	261,399.65
存货	649,311,317.75	649,311,317.75	362,638,619.71	362,638,587.37
固定资产				
长期待摊费用				
递延所得税资产				
负债：	630,190,000.00	630,190,000.00	348,095,229.50	348,095,229.50
借款				
应付款项	630,190,000.00	630,190,000.00	348,095,229.50	348,095,229.50
净资产	19,181,645.37	19,181,645.37	14,869,300.00	14,869,267.66
减：少数股东权益				
取得的净资产	19,181,645.37	19,181,645.37	14,869,300.00	14,869,267.66

续表：

	广东金坤&东莞紫岸		郑州煜盛	
	购买日公允价值	购买日公允价值	购买日公允价值	购买日账面价值
资产总额：	207,095,194.38	207,095,194.38	2,324,000,188.93	1,970,342,832.46
货币资金	586,750.55	586,750.55	21,364,291.82	21,364,291.82
应收款项	54,574,535.38	54,574,535.38	6,079,710.01	6,079,710.01
存货	146,316,046.58	146,316,046.58	2,296,334,132.94	1,942,676,776.47

	广东金坤&东莞紫岸		郑州煜盛	
	购买日公允价值	购买日公允价值	购买日公允价值	购买日账面价值
固定资产	20,825.27	20,825.27	222,054.16	222,054.16
长期待摊费用	5,597,036.60	5,597,036.60		
递延所得税资产				
负债：	189,095,194.38	189,095,194.38	1,810,521,676.93	1,810,521,676.93
借款			240,000,000.00	240,000,000.00
应付款项	189,095,194.38	189,095,194.38	1,570,521,676.93	1,570,521,676.93
净资产	18,000,000.00	18,000,000.00	513,478,512.00	159,821,155.53
减：少数股东权益	2,302,200.00	2,302,200.00		
取得的净资产	15,697,800.00	15,697,800.00	513,478,512.00	159,821,155.53

续表：

	深圳平吉&上海昱钧		佛山恒特	
	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：	710,049,434.85	710,049,434.85	6,534,481.17	2,700,691.84
货币资金	28,026,067.01	28,026,067.01	2,574,662.98	2,574,662.98
应收款项	104,553.78	104,553.78	3,871,297.77	37,508.44
存货	681,915,585.88	681,915,585.88		
固定资产	2,000.00	2,000.00	88,520.42	88,520.42
长期待摊费用				
递延所得税资产	1,228.18	1,228.18		
负债：	660,049,434.85	660,049,434.85	2,701,147.84	2,701,147.84
借款				
应付款项	660,049,434.85	660,049,434.85	2,701,147.84	2,701,147.84
净资产	50,000,000.00	50,000,000.00	3,833,333.33	-456.00
减：少数股东权益	15,000,000.00	15,000,000.00	1,533,333.33	-182.40
取得的净资产	35,000,000.00	35,000,000.00	2,300,000.00	-273.60

可辨认资产、负债公允价值的确定方法：参考评估价值。

企业合并中承担的被购买方的或有负债：无。

(二) 处置子公司

1、 单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例 (%)	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额	丧失控制权之日剩余股权的比例 (%)	丧失控制权之日剩余股权的账面价值	丧失控制权之日剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额
佛山源泰	100,000,000.00	50.00	增资扩股	2016 年 1 月	控制权移交	1,000.94	50.00	99,998,999.06	99,998,999.06		参考交易价格	
佛山晟鑫投资有限公司 (“佛山晟鑫”)	-6,112.49	99.00	转让	2016 年 2 月	控制权移交	0.00	1.00	-61.74	-61.74		参考交易价格	
佛山晟鸿	2,506.92	99.00	转让	2016 年 2 月	控制权移交	0.00	1.00	25.32	25.32		参考交易价格	



### (三) 其他原因的合并范围变动

#### 1、 本期新设子公司相关情况

子公司名称	主要经营地	期末净资产	本期净利润
佛山保利弘雅房地产开发有限公司（“佛山弘雅”）	佛山市	48,177,975.42	-1,822,024.58
泉州中泽房地产开发有限公司（“泉州中泽”）	泉州市	17,120,381.15	-2,879,618.85
佛山市保利兴隆房地产有限公司（“佛山兴隆”）	佛山市	99,781,318.06	-218,681.94
北京善筑房地产开发有限公司（“北京善筑”）	北京市	9,998,581.25	-1,418.75
东莞市大岭山碧桂园房地产投资有限公司（“东莞碧桂园”）	东莞市	28,955,861.61	-1,038,138.39
成都市保鑫泉盛房地产开发有限公司（“保鑫泉盛”）	成都市	49,057,115.80	-942,884.20
江西华章保利项目管理有限公司（“江西华章”）	南昌市	11,094,409.69	1,094,409.69
广州市利凌房地产开发有限公司（“广州利凌”）	广州市	-945.00	-945.00
东莞市保腾房地产开发有限公司（“东莞保腾”）	东莞市	20,188,683.59	-211,316.41
合肥琅溪置业有限公司（“合肥琅溪”）	合肥市	19,355,355.44	-644,644.56
泉州中裕房地产开发有限公司（“泉州中裕”）	泉州市	99,939,761.88	-60,238.12
海口筑华房地产开发有限公司（“海口筑华”）	海口市	50,000,000.00	
成都市保利锦兴实业有限公司（“成都锦兴”）	成都市	500,000,000.00	
保利粤东房地产开发有限公司（“保利粤东”）	东莞市	-20,216.93	-20,216.93
常德保利房地产开发有限公司（“常德保利”）	常德市	99,972,304.97	-27,695.03
保利丽景沧州房地产开发有限公司（“丽景沧州”）	沧州市	-4,053,611.59	-4,053,611.59
广州比邻超市有限公司（“广州比邻”）	广州市	18,520,724.20	-1,479,275.80
佛山比邻超市有限公司（“佛山比邻”）	佛山市	2,995,058.77	-4,941.23
BaoAo No.1 (HongKong) Real Estate Limited	香港	-53,967.36	-53,967.36
BaoAo No.2 (HongKong) Real Estate Limited	香港	-63,981.39	-63,981.39
BaoAo No.3 (HongKong) Real Estate Limited	香港		
BaoAo Peninsula (HongKong) Real Estate Limited	香港		
BaoAo Highett (HongKong) Real Estate Limited	香港		
BaoAo Wynyard (HongKong) Real Estate Limited	香港		
Poly&Southlink No.2 Developments Pty Ltd	澳大利亚	-32,841.57	-32,841.57
Docklands 048 Real Estate Developments Pty Ltd	澳大利亚	30,263.56	30,263.56
北京未来科技城保昌置业有限公司（“北京未来科技城”）	北京市	-351.22	-351.22
西藏赢悦投资管理有限公司（“西藏赢悦”）	拉萨市	99,893,552.67	-106,447.33

#### 2、 本期其他原因纳入合并范围的企业

无。

#### 3、 本期清算的子公司

子公司名称	主要经营地	清算日净资产	期初至清算日净利润
天津荣鸿盛隆实业有限公司	天津	10,003,885.97	2,825.42
青岛保恒利贸易有限公司	青岛	97,125,000.00	

## 七、 在其他主体中的权益

### (一) 在子公司中的权益

#### 1、 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
1-1.保利广州房地产开发有限公司（“保利广州”）	广州市	广州市	房地产开发、经营等	51		投资设立
1-2.广州保利荔城房地产开发有限公司（“保利荔城”）	广州市	广州市	房地产开发、经营等		100	投资设立
1-3.中山祥誉实业有限公司（“中山祥誉”）	中山市	中山市	房地产开发、经营等		100	投资设立
2.保利增城房地产开发有限公司（“保利增城”）	广州市	广州市	房地产开发、经营等	100		投资设立
3-1.广东保利房地产开发有限公司（“广东保利”）	广州市	广州市	房地产开发、经营等	100		投资设立
3-2.广州越禾房地产开发有限公司（“广州越禾”）	广州市	广州市	房地产开发、经营等		50	投资设立
3-3.珠海保利天悦投资控股有限公司（“珠海天悦”）	珠海市	珠海市	房地产开发、经营等		60	投资设立
3-4.广州从化保利房地产开发有限公司	广州市	广州市	房地产开发、经营等		100	投资设立
3-5.广州市邦杰置业有限公司（“广州邦杰”）	广州市	广州市	房地产开发、经营等		100	投资设立
3-6.广州市宏和房地产开发有限公司（“广州宏和”）	广州市	广州市	房地产开发、经营等		50.98	投资设立
3-7.广州市思泰房地产开发有限公司（“广州思泰”）	广州市	广州市	房地产开发、经营等		100	投资设立
3-8.东莞市中骏房地产开发有限公司（“东莞中骏”）	东莞市	东莞市	房地产开发、物业投资等		100	非同一控制下 企业合并
3-9.广州市越隆房地产开发有限公司（“广州越隆”）	广州市	广州市	房地产开发、经营等		100	投资设立
3-10.珠海横琴保利和投资有限公司（“珠海横琴保利”）	珠海市	珠海市	租赁和商务服务业		100	投资设立
3-11-1.广州市埔城房地产开发有限公司	广州市	广州市	房地产开发、经营等		100	投资设立
3-11-2.广州利凌	广州市	广州市	房地产开发、经营等		100	投资设立
3-12.汕尾市保利房地产开发有限公司	汕尾市	汕尾市	房地产开发、经营等		100	投资设立
3-13.珠海祥越投资有限公司（“珠海祥越”）	珠海市	珠海市	房地产开发、经营等		51	投资设立
3-14.广州保鑫房地产开发有限公司	广州市	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（“东莞和成”）	东莞市	东莞市	房地产开发、经营等		68	投资设立
3-17.东莞碧桂园	东莞市	东莞市	房地产开发、经营等		33.34	投资设立
4.广州华储房地产开发有限公司（“华储公司”）	广州市	广州市	房地产开发、经营等	87.5	12.5	非同一控制下 企业合并
5.广州科学城保利房地产有限公司（“科学城”）	广州市	广州市	房地产开发、经营等	100		投资设立
6.广州金地房地产开发有限公司（“广州金地”）	广州市	广州市	房地产开发、经营等	100		非同一控制下 企业合并
7-1.郑州保利房地产开发有限公司（“郑州保利”）	郑州市	郑州市	房地产开发、经营等	100		投资设立
7-2.郑州保利永和房地产开发有限公司	郑州市	郑州市	房地产开发、经营等		85	投资设立
7-3.郑州腾利房地产开发有限公司	郑州市	郑州市	房地产开发、经营等		100	投资设立
7-4.郑州煜盛	郑州市	郑州市	房地产开发、经营等		100	非同一控制下 企业合并
8-1-1.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
8-1-2-1.广东金坤	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

保利房地产（集团）股份有限公司  
2016 半年度  
财务报表附注

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
8-1-2-2.东莞紫岸	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
8-1-3.东莞市保腾房地产开发有限公司（“东莞保腾”）	东莞市	东莞市	房地产开发、经营等		100	投资设立
9.广州琶洲项目部	广州市	广州市	房地产开发、销售等	80		投资设立
10.保利（东莞）投资有限公司（“东莞投资”）	东莞市	东莞市	房地产开发、经营等	80		投资设立
11.保利（珠海）房地产开发有限公司（“珠海保利”）	珠海市	珠海市	房地产开发、经营等	100		投资设立
12.保利（中山）房地产开发有限公司（“中山保利”）	中山市	中山市	房地产开发、经营等	100		投资设立
13-1.恒利（香港）置业有限公司（“香港恒利”）	香港	香港	房地产销售、租赁代理等	100		投资设立
13-2.广州怡顺房地产开发有限公司	广州市	广州市	房地产开发、经营等		100	非同一控制下 企业合并
13-3.Poly Real Estate Finance Ltd	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资控股、企业管理		100	投资设立
13-4-1.CORSS FORTUNE HOLDINGS LIMITED（“CORSS FORTUNE”）	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资控股、企业管理		100	非同一控制下 企业合并
13-4-2.ABUNDANT CHOICE INVESTMENTS LIMITED	香港	香港	投资控股、企业管理		100	投资设立
13-5-1.MEGA WISE HOLDINGS LIMITED（“MEGA WISE”）	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资控股、企业管理		100	非同一控制下 企业合并
13-5-2-1.泓泰	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	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（“ACTION DRAGON”）	香港	香港	投资控股、企业管理		100	投资设立
13-5-3-2.合肥和融房地产有限公司	合肥市	合肥市	房地产开发、经营等		100	投资设立
13-6-1.PRIDE SOUTH HOLDINGS LIMITED（“PRIDE SOUTH”）	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资控股、企业管理		65	投资设立
13-6-2-1.TOTAL FAVOUR LIMITED（“TOTAL FAVOUR”）	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资控股、企业管理		100	非同一控制下 企业合并
13-6-2-2-1.诺达	香港	香港	投资控股、企业管理		100	非同一控制下 企业合并
13-6-2-2-2.佛山市南海区景元房地产有限公司（“佛山景元”）	佛山市	佛山市	房地产开发、经营等		60	非同一控制下 企业合并
13-7-1.盛鑫公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资控股、企业管理		100	投资设立
13-7-2-1.生活之原有限公司	香港	香港	投资控股、企业管理		51	非同一控制下 企业合并
13-7-2-2.惠州生活之原旅游发展有限公司	惠州市	惠州市	房地产开发、经营等		100	非同一控制下 企业合并

保利房地产（集团）股份有限公司  
2016 半年度  
财务报表附注

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
13-7-3-1.守鸿公司	香港	香港	投资控股、企业管理		60	非同一控制下 企业合并
13-7-3-2.守鸿置地（广州）有限公司（“守鸿置地”）	广州市	广州市	房地产开发、经营等		100	投资设立
13-8.广州市正林房地产开发有限公司（“广州正林”）	广州市	广州市	房地产开发、经营等		51	投资设立
13-9.广州市如茂房地产开发有限公司（“广州如茂”）	广州市	广州市	房地产开发、经营等		51	投资设立
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（“广州萝城”）	广州市	广州市	房地产业		60	投资设立
17-1.辽宁保利实业有限公司（“辽宁实业”）	沈阳市	沈阳市	房地产开发、经营等	100		投资设立
17-2.沈阳保利香槟房地产开发有限公司（“沈阳香槟”）	沈阳市	沈阳市	房地产开发、经营等		55	投资设立
17-3.保利（通化）房地产开发有限公司	通化市	通化市	房地产开发、经营等		100	投资设立
17-4.沈阳林海房地产开发有限公司	沈阳市	沈阳市	房地产开发、经营等		100	投资设立
18-1.保利（沈阳）房地产开发有限公司（“保利沈阳”）	沈阳市	沈阳市	房地产开发、经营等	60		投资设立
18-2.沈阳保利溪岸房地产开发有限公司	沈阳市	沈阳市	房地产开发、销售等		51	投资设立
18-3.沈阳万怡房产置业有限公司（“沈阳万怡”）	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（“丹东保利”）	丹东市	丹东市	房地产开发、经营等		51	非同一控制下 企业合并
19-3.沈阳保利溪湖房地产开发有限公司	沈阳市	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.沈阳恒富房地产开发有限公司	沈阳市	沈阳市	房地产开发、经营等		100	投资设立
20-4.大连保利红旗房地产开发有限公司（“大连红旗”）	大连市	大连市	房地产开发、经营等		50	投资设立
20-5.大连保利滨港房地产开发有限公司	大连市	大连市	房地产开发、经营等		100	投资设立
21-1.保利（大连）房地产开发有限公司（“保利大连”）	大连市	大连市	房地产开发、经营等	100		投资设立
21-2.大连恒汇房地产开发有限公司	大连市	大连市	房地产开发、经营等		100	投资设立
21-3-1.大连保利东港房地产开发有限公司（“大连东港”）	大连市	大连市	房地产开发、经营等		100	投资设立
21-3-2.大连保利会展管理有限公司	大连市	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
22-1.保利（长春）恒富房地产开发有限公司（“长春恒富”）	长春市	长春市	房地产开发、经营等	100		投资设立
22-2-1.长春广田房地产开发有限公司	长春市	长春市	房地产开发、经营等		100	投资设立
22-2-2.长春保利房地产开发有限公司（“长春保利”）	长春市	长春市	房地产开发、经营等		100	投资设立
22-3.长春市东朗房地产开发有限公司	长春市	长春市	房地产开发、经营等		100	投资设立
22-4.长春保利恒信房地产开发有限公司（“长春恒信”）	长春市	长春市	房地产开发、经营等		100	投资设立
22-5.长春保利恒鑫房地产开发有限公司	长春市	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

保利房地产（集团）股份有限公司  
2016 半年度  
财务报表附注

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
						企业合并
24.北京金成华房地产开发有限公司（“金成华”）	北京市	北京市	房地产开发、经营等	75	10	非同一控制下 企业合并
25-1.保利（北京）房地产开发有限公司（“保利北京”）	北京市	北京市	房地产开发、经营等	100		投资设立
25-2.北京保利兴房地产开发有限公司	北京市	北京市	房地产开发、经营等		100	投资设立
25-3.北京保利营房地产开发有限公司（“北京保利营”）	北京市	北京市	房地产开发、经营等		100	投资设立
25-4.北京保利成房地产开发有限公司	北京市	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（“北京世博”）	北京市	北京市	房地产开发、经营等		100	非同一控制下 企业合并
25-6-1.北京保利安平养老产业投资管理有限公司	北京市	北京市	投资管理、投资咨询		51	投资设立
25-6-2.北京安平门诊部有限公司	北京市	北京市	预防保健、内科、外科等		100	投资设立
25-6-3.珠海和品健康科技有限公司	珠海市	珠海市	老年用品设计、研发、生产等		55	投资设立
25-7.北京保利融创房地产开发有限公司（“北京保利融创”）	北京市	北京市	房地产开发、经营等		50.5	投资设立
25-8.北京保利首开兴泰置业有限公司	北京市	北京市	房地产开发、经营等		51	投资设立
25-9.北京保利通房地产开发有限公司	北京市	北京市	房地产开发、经营等		65	投资设立
25-10.北京润诚嘉信置业有限公司（“北京润诚”）	北京市	北京市	房地产开发、销售等		100	非同一控制下 企业合并
25-11.北京朗泰房地产开发有限公司（“北京朗泰”）	北京市	北京市	房地产开发、经营等		50	投资设立
25-12.北京利通房地产开发有限公司	北京市	北京市	房地产开发、经营等		65	投资设立
25-13.北京源鑫房地产开发有限公司	北京市	北京市	房地产开发、经营等		100	非同一控制下 企业合并
25-14.北京善筑	北京市	北京市	房地产开发、经营等		100	投资设立
25-15.北京未来科技城	北京市	北京市	房地产开发、经营等		60	投资设立
25-16-1.河北保利房地产开发有限公司（“河北保利”）	石家庄市	石家庄市	房地产开发、经营等		90	投资设立
25-16-2.河北银湖房地产开发有限公司（“河北银湖”）	石家庄市	石家庄市	房地产开发、经营等		65	非同一控制下 企业合并
25-16-3.河北省省直纪元房地产开发有限公司（“河北省直纪元”）	石家庄市	石家庄市	房地产开发、经营等		67	非同一控制下 企业合并
25-16-4.石家庄德盛房地产开发有限公司（“石家庄德盛”）	石家庄市	石家庄市	房地产开发、经营等		100	非同一控制下 企业合并
25-16-5.河北保利联创房地产开发有限公司（“河北联创”）	石家庄市	石家庄市	房地产开发、经营等		75	投资设立
25-16-6.丽景沧州	沧州市	沧州市	房地产开发、经营等		100	投资设立
25-17.通州项目部	北京市	北京市	房地产开发、经营等		65	投资设立
25-18.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
26-1.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.君兰置业	上海市	上海市	房地产开发、经营等	40	60	投资设立
27-1.上海保利建锦房地产有限公司（“上海建锦”）	上海市	上海市	房地产开发、经营等	100		投资设立
27-2.上海保利建垂房地产有限公司	上海市	上海市	房地产开发、经营等		100	投资设立
27-3.上海保利建晔房地产有限公司	上海市	上海市	房地产开发、经营等		100	投资设立
27-4.上海保利建衡房地产有限公司（“上海建衡”）	上海市	上海市	房地产开发、经营等		100	投资设立

保利房地产（集团）股份有限公司  
2016 半年度  
财务报表附注

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
27-5.上海保利建臻房地产有限公司	上海市	上海市	房地产开发、经营等		100	投资设立
27-6.上海保利建臻投资咨询有限公司	上海市	上海市	房地产开发、经营等		100	投资设立
27-7.上海保利建吴商业投资有限公司（“上海建吴”）	上海市	上海市	房地产开发、经营等		80.01	投资设立
27-8.嘉善安平养生置业有限公司（“嘉善置业”）	嘉兴市	嘉兴市	房地产开发、经营等		70	投资设立
27-9.保利地产南通有限公司	南通市	南通市	房地产开发、经营等		100	投资设立
27-10.上海保利建融房地产有限公司（“上海建融”）	上海市	上海市	房地产开发、经营等		100	投资设立
27-11.上海保利建意房地产有限公司（“上海建意”）	上海市	上海市	房地产开发、经营等		51	投资设立
27-12.上海保利泓融房地产有限公司（“上海泓融”）	上海市	上海市	房地产开发、经营等		51	投资设立
27-13.上海保利建颖房地产有限公司（“上海建颖”）	上海市	上海市	房地产开发、经营等		51	投资设立
27-14.上海保利建愷房地产有限公司（“上海建愷”）	上海市	上海市	房地产开发、经营等		100	投资设立
27-15.上海友登实业有限公司（“上海友登”）	上海市	上海市	房地产开发、经营等		100	非同一控制下 企业合并
27-16-1.深圳平吉	深圳市	深圳市	投资管理、投资咨询		70	非同一控制下 企业合并
27-16-2.上海昱钧	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
28.上海建乔	上海市	上海市	房地产开发、经营等	90		非同一控制下 企业合并
29-1.保利华南实业有限公司（“华南实业”）	佛山市	佛山市	房地产开发、经营等	100		投资设立
29-2-1.佛山市顺德区保利房地产有限公司（“顺德保利”）	佛山市	佛山市	房地产开发、经营等		100	投资设立
29-2-2.佛山市顺德区保利恒坤房地产开发有限公司	佛山市	佛山市	房地产开发、经营等		100	投资设立
29-3.保利（佛山）酒店有限公司	佛山市	佛山市	旅业、餐饮、酒店管理服务		100	投资设立
29-4.佛山保利房地产开发有限公司（“佛山保利”）	佛山市	佛山市	房地产开发、经营等	1	99	投资设立
29-5.佛山保利正高房地产开发有限公司	佛山市	佛山市	房地产开发、经营等		60	投资设立
29-6.佛山保利恒顺置业有限公司	佛山市	佛山市	房地产开发、经营等		51	投资设立
29-7.佛山市保利恒信房地产有限公司（“佛山恒信”）	佛山市	佛山市	房地产开发、经营等		51	投资设立
29-8.佛山南海保利海荣投资有限公司（“南海海荣”）	佛山市	佛山市	房地产开发、经营等		60	投资设立
29-9.佛山市保利鑫诚房地产开发有限公司	佛山市	佛山市	房地产开发、经营等		57	投资设立
29-10.佛山保利弘盛房地产开发有限公司（“佛山弘盛”）	佛山市	佛山市	房地产开发、经营等		51	投资设立
29-11.江门保利宏信房地产开发有限公司（“江门宏信”）	江门市	江门市	房地产开发、经营等		50	投资设立
29-12.江门保利滨江新城开发有限公司	江门市	江门市	房地产开发、经营等		100	投资设立
29-13-1.佛山市保恒达房地产有限公司	佛山市	佛山市	房地产开发、经营等		51	投资设立
29-13-2.佛山保利恒升置业有限公司（“佛山恒升”）	佛山市	佛山市	房地产开发、经营等		50	投资设立
29-14.清新兴海投资置业发展有限公司（“清新兴海”）	清远市	清远市	房地产开发、经营等		51	非同一控制下 企业合并
29-15-1.佛山三水保利鑫和房地产开发有限公司（“佛山三水”）	佛山市	佛山市	房地产开发、经营等		51	投资设立
29-15-2.佛山三水昊和投资有限公司	佛山市	佛山市	房地产开发、经营等		51	投资设立
29-16.保利（湛江）房地产开发有限公司（“保利湛江”）	湛江市	湛江市	房地产开发、经营等		65	投资设立
29-17.保利韶关房地产有限公司（“保利韶关”）	韶关市	韶关市	房地产开发、经营等		51	投资设立

保利房地产（集团）股份有限公司  
2016 半年度  
财务报表附注

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
29-18.韶关市季华地产有限公司	韶关市	韶关市	房地产开发、经营等		100	非同一控制下 企业合并
29-19-1.清远鑫瑞房地产有限公司("清远鑫瑞")	清远市	清远市	房地产开发、经营等		54	投资设立
29-19-2.清远鑫富工程开发有限公司("清远鑫富")	清远市	清远市	建筑施工、公路工程、市政工程等		100	投资设立
29-20.保利肇庆投资有限公司("保利肇庆")	肇庆市	肇庆市	房地产开发、经营等		51	投资设立
29-21.肇庆鑫荣房地产有限公司("肇庆鑫荣")	肇庆市	肇庆市	房地产开发、经营等		98	投资设立
29-22.佛山市保兴达房地产有限公司	佛山市	佛山市	房地产开发、经营等		51	投资设立
29-23.佛山保利兴泰房地产开发有限公司	佛山市	佛山市	房地产开发、经营等		100	投资设立
29-24.茂名和信房地产开发有限公司("茂名和信")	茂名市	茂名市	房地产开发、经营等		80	投资设立
29-25.佛山市保利吴峰房地产有限公司("佛山吴峰")	佛山市	佛山市	房地产开发、经营等		50	投资设立
29-26.鹤山市保利投资有限公司("鹤山投资")	江门市	江门市	房地产开发、经营等		100	投资设立
29-27.阳江保利弘盛房地产有限公司	阳江市	阳江市	房地产开发、经营等		100	投资设立
29-28.佛山市保利顺源房地产有限公司("佛山顺源")	佛山市	佛山市	房地产开发、经营等		50	投资设立
29-29.保利(海陵岛)房地产开发有限公司("保利海陵岛")	阳江市	阳江市	房地产开发、经营等		100	投资设立
29-30.佛山市三水海都房地产有限公司("三水海都")	佛山市	佛山市	房地产开发、经营等		51	非同一控制下 企业合并
29-31.佛山市三水云都房地产有限公司("三水云都")	佛山市	佛山市	房地产开发、经营等		51	非同一控制下 企业合并
29-32.佛山市三水银都资产管理有限公司	佛山市	佛山市	房地产开发、经营等		51	非同一控制下 企业合并
29-33.佛山弘雅	佛山市	佛山市	房地产开发、经营等		51	投资设立
29-34.佛山兴隆	佛山市	佛山市	房地产开发、经营等		100	投资设立
30-1.保利(重庆)投资实业有限公司("重庆投资")	重庆市	重庆市	项目投资等	100		投资设立
30-2.重庆盛创鑫浩房地产开发有限责任公司	重庆市	重庆市	房地产开发、经营等		100	非同一控制下 企业合并
30-3.重庆保利中汇房地产开发有限公司	重庆市	重庆市	房地产开发、经营等		100	投资设立
30-4.重庆葆成房地产开发有限公司("重庆葆成")	重庆市	重庆市	房地产开发、销售等		51	投资设立
30-5.重庆葆昌房地产开发有限公司("重庆葆昌")	重庆市	重庆市	房地产开发、销售等		50	投资设立
30-6.重庆葆方房地产开发有限公司("重庆葆方")	重庆市	重庆市	房地产开发、经营等		51	投资设立
30-7.重庆葆翔房地产开发有限公司("重庆葆翔")(其他说明1)	重庆市	重庆市	房地产开发、物业管理等		25	投资设立
30-8.重庆葆盛房地产开发有限公司	重庆市	重庆市	房地产开发、经营等		100	投资设立
31-1.保利(天津)房地产开发有限公司("天津保利")	天津市	天津市	房地产开发、经营等	100		投资设立
31-2.天津保利香槟房地产开发有限公司	天津市	天津市	房地产开发、经营等		100	投资设立
31-3.天津保利昆仑房地产开发有限公司	天津市	天津市	房地产开发、经营等		100	投资设立
31-4.天津保利融创投资有限公司("天津融创")	天津市	天津市	房地产投资、开发		51	投资设立
31-5.天津盛鑫隆茂投资发展有限公司("天津盛鑫")	天津市	天津市	房地产业、基础设施投资		51	非同一控制下 企业合并
31-6.天津保利荣昌房地产开发有限公司("保利荣昌")	天津市	天津市	房地产开发、经营等		100	投资设立

保利房地产（集团）股份有限公司  
2016 半年度  
财务报表附注

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
31-7.天津保利盛泰实业有限公司（“保利盛泰”）	天津市	天津市	建筑材料制造、销售等		70	投资设立
31-8.博大鸿伟（天津）置业有限公司（“博大鸿伟”）	天津市	天津市	房地产开发、经营等		51	非同一控制下 企业合并
32-1.保利（武汉）房地产开发有限公司（“保利武汉”）	武汉市	武汉市	房地产开发、经营等	100		投资设立
32-2.武汉保利百合房地产开发有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发、经营等		100	投资设立
32-3.黄冈保利房地产开发有限公司（“黄冈保利”）	黄冈市	黄冈市	房地产开发、经营等		100	投资设立
32-4.武汉保利五月花房地产开发有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发、经营等		100	投资设立
32-5.武汉保利金桥房地产开发有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发、经营等		100	投资设立
32-6.武汉林宇房地产开发有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发、经营等		51	投资设立
32-7.武汉林海房地产开发有限公司（“武汉林海”）	武汉市	武汉市	房地产开发、经营等		100	投资设立
32-8.武汉保利康桥房地产开发有限公司（“武汉康桥”）	武汉市	武汉市	房地产开发、经营等		50	投资设立
32-9.武汉保利金谷房地产开发有限公司（“武汉金谷”）	武汉市	武汉市	房地产开发、经营等		80	投资设立
32-10.武汉二零四九保利房地产开发有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发、经营等		90.3	投资设立
32-11.武汉林云房地产开发有限公司（“武汉林云”）	武汉市	武汉市	房地产开发、经营等		51	投资设立
32-12.宜昌保利金盛房地产开发有限公司	宜昌市	宜昌市	房地产开发、经营等		70	投资设立
33.保利博高华（武汉）房地产股份有限公司（“保利博高华”）	武汉市	武汉市	房地产开发、经营等	70		投资设立
34-1.浙江保利房地产开发有限公司（“浙江保利”）	杭州市	杭州市	房地产开发、经营等	100		投资设立
34-2.杭州保利建屹房地产发展有限公司（“杭州建屹”）	杭州市	杭州市	房地产开发、经营等	49	51	投资设立
34-3.杭州保利建嘉房地产开发有限公司	杭州市	杭州市	房地产开发、经营等		100	投资设立
34-4.杭州保利建锦房地产开发有限公司	杭州市	杭州市	房地产开发、经营等		100	投资设立
34-5.慈溪保利建锦房地产开发有限公司	宁波市	宁波市	房地产开发、经营等		100	投资设立
34-6.绍兴保利房地产开发有限公司	绍兴市	绍兴市	房地产开发、经营等		100	投资设立
34-7.杭州保利建霖房地产开发有限公司	杭州市	杭州市	房地产开发、经营等		100	投资设立
34-8.杭州标凡投资管理有限公司	杭州市	杭州市	投资管理与咨询		100	非同一控制下 企业合并
34-9.深圳市安锦投资管理有限公司	深圳市	深圳市	投资管理与咨询		100	非同一控制下 企业合并
35-1.保利（成都）实业有限公司（“保利成都”）	成都市	成都市	房地产开发、经营等	100		投资设立
35-2.成都市新都区保利投资有限公司	成都市	成都市	房地产开发、经营等		90	投资设立
35-3.遂宁保信投资有限公司（“遂宁保信”）	遂宁市	遂宁市	房地产开发、经营等		51	投资设立
35-4-1.保利（成都）房地产开发有限公司（“成都房地产”）	成都市	成都市	房地产开发、经营等		100	投资设立
35-4-2.成都保龙房地产开发有限公司（“成都保龙”）	成都市	成都市	房地产开发、经营等		100	投资设立
35-5.石象湖旅游发展有限公司（“成都石象湖”）	成都市	成都市	房地产开发、经营等		90	非同一控制下 企业合并
35-6.成都富通置业有限公司	成都市	成都市	房地产开发、经营等		100	非同一控制下 企业合并
35-7.成都市保华房地产开发有限公司（“成都保华”）	成都市	成都市	房地产开发、经营等		100	投资设立
35-8.成都市保新房地产开发有限公司（“成都保新”）	成都市	成都市	房地产开发、经营等		51	非同一控制下 企业合并
35-9.成都市保都房地产开发有限公司（“成都保都”）	成都市	成都市	房地产开发、经营等		100	投资设立



保利房地产（集团）股份有限公司  
2016 半年度  
财务报表附注

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
35-10.成都市保丰投资有限公司	成都市	成都市	房地产开发、经营等		51	投资设立
35-11.保利（德阳）实业有限公司(“保利德阳”)	德阳市	德阳市	房地产开发、经营等		50	投资设立
35-12.保利（德阳）房地产开发有限公司(“德阳地产”)	德阳市	德阳市	房地产开发、经营等		50	投资设立
35-13.成都雅驰置业有限公司	成都市	成都市	房地产开发、经营等		51	非同一控制下 企业合并
35-14.成都保鑫投资有限公司(“成都保鑫”)	成都市	成都市	房地产开发、经营等		100	投资设立
35-15.成都保利华阳投资有限公司	成都市	成都市	房地产开发、经营等		100	投资设立
35-16.林芝保利旅游发展有限公司(“林芝保利”)	林芝市	林芝市	旅游纪念品销售、酒店管理等		100	投资设立
35-17.成都保利兴蓉实业有限公司	成都市	成都市	房屋经纪、房屋出租等		52	投资设立
35-18.成都保利资产管理有限公司	成都市	成都市	项目投资等		100	投资设立
35-19.成都保利天新房地产开发有限公司(“成都天新”)	成都市	成都市	房地产开发、经营等		100	投资设立
35-20.成都保利永兴房地产开发有限公司	成都市	成都市	房地产开发、经营等		100	投资设立
35-21.四川华宇房地产开发有限公司(“四川华宇”)	成都市	成都市	房地产开发、经营等		100	非同一控制下 企业合并
35-22.成都市保利兴北房地产开发有限公司	成都市	成都市	房地产开发、经营等		100	投资设立
35-23.保鑫泉盛	成都市	成都市	房地产开发、经营等		50	投资设立
35-24.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.成都市保利锦兴实业有限公司	成都市	成都市	房地产开发、经营等		100	投资设立
36.成都市保蓉房地产开发有限公司(“成都保蓉”)	成都市	成都市	房地产开发、经营等	51		投资设立
37-1.湖南保利房地产开发有限公司(“湖南保利”)	长沙市	长沙市	房地产开发、经营等	90		投资设立
37-2.长沙永峰房地产开发有限公司	长沙市	长沙市	房地产开发、经营等		100	投资设立
37-3.长沙金利和泰房地产开发有限公司	长沙市	长沙市	房地产开发、经营等		70	投资设立
37-4.长沙南湖广场置业有限公司	长沙市	长沙市	房地产开发、经营等		100	投资设立
37-5.湖南华源房地产开发有限公司	长沙市	长沙市	房地产开发、经营等		100	非同一控制下 企业合并
37-6.岳阳保利	岳阳市	岳阳市	房地产开发、经营等		99	投资设立
37-7.郴州市乾嘉盛房地产有限公司(“郴州乾嘉盛”)	郴州市	郴州市	房地产开发、经营等		100	投资设立
38-1.保利(湖南)投资有限公司(“湖南投资”)	长沙市	长沙市	房地产开发、经营等	100		投资设立
38-2.长沙天骄房地产开发有限公司(“长沙天骄”)	长沙市	长沙市	房地产开发、咨询等		100	非同一控制下 企业合并
38-3.保利(长沙)西海岸置业有限公司(“长沙西海岸”)	长沙市	长沙市	房地产开发、经营等		50	投资设立
38-4.常德保利	常德市	常德市	房地产开发、经营等		51	投资设立
39-1.保利江苏房地产发展有限公司(“保利江苏”)	南京市	南京市	房地产开发、经营等	100		投资设立
39-2.江苏保利宁祥房地产开发有限公司	南京市	南京市	房地产开发、经营等		100	投资设立
39-3.江苏保利宁晟房地产开发有限公司	南京市	南京市	房地产开发、经营等		51	投资设立
39-4.江苏保利宁弘房地产开发有限公司(“江苏宁弘”)	南京市	南京市	房地产开发、经营等		51	投资设立
39-5.保利宁远无锡房地产发展有限公司	无锡市	无锡市	房地产开发、经营等		100	投资设立
39-6.保利连云港房地产开发有限公司	连云港市	连云港市	房地产开发、经营等		100	投资设立
39-7.保利常州房地产发展有限公司	常州市	常州市	房地产开发、经营等		100	投资设立

保利房地产（集团）股份有限公司  
2016 半年度  
财务报表附注

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
39-8.江苏保利宁恒房地产开发有限公司（“江苏宁恒”）	南京市	南京市	房地产开发、经营等		100	投资设立
39-9.江苏保利宁成房地产开发有限公司（“江苏宁成”）	南京市	南京市	房地产开发、经营等		51	投资设立
39-10.南京学衡置业有限公司（“南京学衡”）	南京市	南京市	房地产开发、经营等		50.1	投资设立
39-11.南京启皓置业有限公司	南京市	南京市	房地产开发、经营等		100	投资设立
40.江苏保利宁远房地产开发有限公司（“江苏宁远”）	南京市	南京市	房地产开发、经营等	51		投资设立
41.无锡保利致远房地产开发有限公司（“无锡致远”）	无锡市	无锡市	房地产开发、经营等	51		投资设立
42.保利安信（青岛）房地产开发有限公司（“青岛安信”）	青岛市	青岛市	房地产开发、经营等	51	13	投资设立
43-1.保利（青岛）实业有限公司（“青岛实业”）	青岛市	青岛市	房地产开发、物业管理等	100		投资设立
43-2.青岛西海岸房地产开发有限公司	青岛市	青岛市	房地产开发、物业管理等		100	非同一控制下 企业合并
43-3.青岛保利广成置业有限公司	青岛市	青岛市	房地产开发、物业管理等		100	投资设立
43-4.青岛保利广惠置业有限公司	青岛市	青岛市	房地产开发、物业管理等		100	投资设立
43-5.青岛保利广源置业有限公司	青岛市	青岛市	房地产开发、物业管理等		100	投资设立
43-6.青岛广升置业有限公司（“青岛广升”）	青岛市	青岛市	房地产开发、物业管理等		80	投资设立
43-7.青岛保利广恒置业有限公司	青岛市	青岛市	房地产开发、物业管理等		100	投资设立
43-8.青岛保利双峰置业有限公司（“青岛双峰”）	青岛市	青岛市	房地产开发、物业管理等		50	投资设立
43-9.青岛保利双元置业有限公司（“青岛双元”）	青岛市	青岛市	房地产开发、物业管理等		50	投资设立
43-10.青岛广瑞置业有限公司	青岛市	青岛市	房地产开发、物业管理等		73	投资设立
43-11.青岛保利广盛置业有限公司（“青岛广盛”）	青岛市	青岛市	房地产开发、物业管理等		100	投资设立
43-12.青岛保利广翔置业有限公司	青岛市	青岛市	房地产开发、物业管理等		100	投资设立
43-13.青岛广利置业有限公司（“青岛广利”）	青岛市	青岛市	房地产开发、物业管理等		100	投资设立
44.保利（阳江）房地产开发有限公司（“阳江保利”）	阳江市	阳江市	房地产开发、经营等	100		投资设立
45.湛江兴晟投资有限公司（“湛江兴晟”）	湛江市	湛江市	房地产开发、经营等	70		投资设立
46.保利（西安）房地产开发有限公司（“保利西安”）	西安市	西安市	房地产开发、物业管理等	70		投资设立
47-1.陕西保利房地产开发有限公司（“陕西保利”）	西安市	西安市	房地产开发、经营等	100		投资设立
47-2.陕西保利民东房地产开发有限公司（“陕西民东”）	西安市	西安市	房地产开发、经营等		51	投资设立
47-3.陕西保利荣安房地产开发有限公司（“陕西荣安”）	西安市	西安市	房地产开发、经营等		90	投资设立
47-4.西安欣荣佳房地产开发有限公司（“西安欣荣佳”）	西安市	西安市	房地产开发、经营等		100	非同一控制下 企业合并
47-5.陕西尚润房地产开发有限公司	西安市	西安市	房地产开发、经营等		100	投资设立
47-6.陕西新天力	西安市	西安市	房地产开发、经营等		67	非同一控制下 企业合并
48.郑州恒天兴华房地产有限公司（“郑州恒天”）	郑州市	郑州市	房地产开发、经营等	50		非同一控制下 企业合并
49.保利（包头）房地产开发有限公司（“保利包头”）	包头市	包头市	房地产开发、经营等	55		投资设立
50-1.合肥保利房地产开发有限公司（“合肥保利”）	合肥市	合肥市	房地产开发、经营等	51	49	投资设立
50-2-1.合肥保利和盛房地产有限公司	合肥市	合肥市	房地产开发、经营等		100	投资设立
50-2-2.合肥保利和筑房地产有限公司（“合肥和筑”）	合肥市	合肥市	房地产开发、销售等		100	投资设立
51.合肥保利和新房地产有限公司（“合肥和新”）	合肥市	合肥市	房地产开发、销售等	85		投资设立
52.合肥保利和恒房地产开发有限公司（“合肥和恒”）	合肥市	合肥市	房地产开发、经营等	51	49	投资设立

保利房地产（集团）股份有限公司  
2016 半年度  
财务报表附注

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
53-1.安徽保利房地产开发有限公司(“安徽保利”)	合肥市	合肥市	房地产开发、经营等	100		投资设立
53-2.合肥保利和众房地产有限公司(“合肥和众”)	合肥市	合肥市	房地产开发、经营等		100	投资设立
53-3.合肥跟溪(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
54-1.保利(福建)房地产投资有限公司(“保利福建”)	福州市	福州市	房地产开发、经营等	100		投资设立
54-2.福州中悦房地产开发有限公司	福州市	福州市	房地产开发、经营等		100	投资设立
54-3.厦门中璟房地产开发有限公司(“厦门中璟”)	厦门市	厦门市	房地产开发、经营等		100	投资设立
54-4.莆田中保实业有限公司(“莆田中保”)	莆田市	莆田市	房地产开发、经营等		51	投资设立
54-5.泉州中泽	泉州市	泉州市	房地产开发、经营等		100	投资设立
54-6.泉州中裕	泉州市	泉州市	房地产开发、经营等		51	投资设立
55.南昌瑞达	南昌市	南昌市	房地产开发、经营等	100		非同一控制下 企业合并
56.保利(江西)金通泰置业有限公司(“江西金通泰”)	南昌市	南昌市	房地产开发、物业管理等	75		非同一控制下 企业合并
57-1.南昌铭雅欧洲城实业有限公司(“南昌铭雅”)	南昌市	南昌市	房地产开发、旅游景点开发等	60		非同一控制下 企业合并
57-2.南昌保利物业管理有限公司	南昌市	南昌市	物业管理		100	非同一控制下 企业合并
57-3.南昌雅高实业有限公司	南昌市	南昌市	体育场馆及健身活动中心管理		100	非同一控制下 企业合并
58-1.保利(江西)房地产开发有限公司(“保利江西”)	南昌市	南昌市	房地产开发、经营等	100		投资设立
58-2.江西华章	南昌市	南昌市	房地产开发、经营等		60	投资设立
59-1.保利(三亚)房地产开发有限公司(“保利三亚”)	三亚市	三亚市	房地产开发、经营等	100		投资设立
59-2.三亚论坛中心建设有限公司(“三亚论坛”)	三亚市	三亚市	房地产开发、经营等		50	投资设立
59-3.海口保利房地产开发有限公司(“海口保利”)	海口市	海口市	房地产开发、经营等		100	投资设立
59-4.海口筑华	海口市	海口市	房地产开发、经营等		100	投资设立
60.三亚保信贤德房地产开发有限公司(“三亚保信”)	三亚市	三亚市	房地产开发、经营等	50	20	投资设立
61-1.保利(甘肃)实业投资有限公司(“甘肃保利”)	兰州市	兰州市	房地产开发、经营等	100		投资设立
61-2.甘肃升融房地产开发有限公司(“甘肃升融”)	兰州市	兰州市	房地产开发、经营等		50	非同一控制下 企业合并
61-3.兰州天坤	兰州市	兰州市	房地产开发、经营等		100	非同一控制下 企业合并
61-4.兰州天健	兰州市	兰州市	房地产开发、经营等		100	非同一控制下 企业合并
62-1.保利(新疆)投资有限公司(“新疆保利”)	乌鲁木齐	乌鲁木齐	投资业务、房地产开发经营等	100		投资设立
62-2.新疆恒信雅居房地产开发有限公司	乌鲁木齐	乌鲁木齐	房地产开发、经营等		51	非同一控制下 企业合并
62-3.新疆保利天恒基房地产开发有限公司(“新疆天恒基”)	乌鲁木齐	乌鲁木齐	房地产开发、经营等		57	投资设立
63-1.山西保利房地产开发有限公司(“山西保利”)	太原市	太原市	房地产开发、经营等	100		投资设立
63-2.山西万国商业广场开发有限公司(“山西万国”)	太原市	太原市	房地产开发、经营等		70	非同一控制下 企业合并

保利房地产（集团）股份有限公司  
2016 半年度  
财务报表附注

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
63-3.晋中保利房地产开发有限公司	晋中市	晋中市	房地产开发、经营等		100	投资设立
64-1.香港恒福	香港	香港	房地产开发、经营、管理	100		投资设立
64-2-1.保澳香港	香港	香港	房地产开发、经营、管理		100	投资设立
64-2-2-1.Yarra 048 Pty Ltd	澳大利亚	澳大利亚	房地产开发、经营、管理		100	投资设立
64-2-2-2.Jack&Judy Real Estate Pty Ltd	澳大利亚	澳大利亚	房地产开发、经营、管理		51	非同一控制下 企业合并
64-2-3-1.Yarra 048 Real Estate Development Pty Ltd	澳大利亚	澳大利亚	房地产开发、经营、管理		100	投资设立
64-2-3-2.Poly&Southlink Development Pty Ltd	澳大利亚	澳大利亚	房地产开发、经营、管理		51	非同一控制下 企业合并
64-2-4.Poly (Australia) Real Estate Development Pty Ltd	澳大利亚	澳大利亚	房地产开发、经营、管理		100	投资设立
64-2-5-1.BaoAo No.1 (HongKong) Real Estate Limited	香港	香港	房地产开发、经营、管理		100	投资设立
64-2-5-2.Poly&Southlink No.2 Developments Pty Ltd	澳大利亚	澳大利亚	房地产开发、经营、管理		100	投资设立
64-2-6.BaoAo Highett (HongKong) Real Estate Limited	香港	香港	房地产开发、经营、管理		100	投资设立
64-2-7.Docklands 048 Real Estate Developments Pty Ltd	澳大利亚	澳大利亚	房地产开发、经营、管理		100	投资设立
64-2-8.BaoAo No.2 (HongKong) Real Estate Limited	香港	香港	房地产开发、经营、管理		100	投资设立
64-2-9.BaoAo No.3 (HongKong) Real Estate Limited	香港	香港	房地产开发、经营、管理		100	投资设立
64-2-10.BaoAo Peninsula (HongKong) Real Estate Limited	香港	香港	房地产开发、经营、管理		100	投资设立
64-2-11.BaoAo Wynyard (HongKong) Real Estate Limited	香港	香港	房地产开发、经营、管理		100	投资设立
64-3-1.保英香港	香港	香港	投资控股、企业管理		100	投资设立
64-3-2.Pacific Dragon Investments Company Limited	英国	英国	房地产租赁		100	非同一控制下 企业合并
65-1.保利商业地产投资管理有限公司(“保利商业”)	广州市	广州市	房地产开发、中介服务等	100		投资设立
65-2.保利酒店管理有限公司	广州市	广州市	酒店管理等		100	投资设立
65-3.广州保利商用管理有限公司	广州市	广州市	自有物业出租、物业管理等		100	投资设立
65-4-1.广州比邻	广州市	广州市	商品零售场、地租赁、广告业等		100	投资设立
65-4-2.佛山比邻	佛山市	佛山市	商品零售场、地租赁、广告业等		100	投资设立
66-1.广州富利建筑安装工程有限公司(“富利建安”)	广州市	广州市	土木工程建筑、建筑设计等	100		非同一控制下 企业合并
66-2.辽宁富利建筑安装工程有限公司	沈阳市	沈阳市	土木工程建筑、建筑设计等		100	投资设立
66-3.大连富利建筑安装工程有限公司	大连市	大连市	土木工程建筑、建筑设计等		100	投资设立
66-4.吉林富利建筑安装有限公司	长春市	长春市	土木工程建筑、建筑设计等		100	投资设立
66-5.珠海富利建筑安装工程有限公司	珠海市	珠海市	土木工程建筑、建筑设计等		100	投资设立
66-6.广州保利电商港有限公司(“电商港”)	广州市	广州市	仓储		50	非同一控制下 企业合并
67.广州市佳利装饰工程有限公司(“佳利装饰”)	广州市	广州市	室内装修、装饰设计等	100		非同一控制下 企业合并
68.保利数码	广州市	广州市	安装小区智能化系统等	50	50	非同一控制下 企业合并
69-1.保利物业管理有限公司(“保利物业”)	广州市	广州市	物业管理、室内外装饰等	100		投资设立
69-2.保利(厦门)物业管理有限公司	厦门市	厦门市	物业管理等		100	投资设立

保利房地产（集团）股份有限公司  
2016 半年度  
财务报表附注

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
69-3.保利物业管理（北京）有限公司	北京市	北京市	物业管理、家居装饰等		100	投资设立
69-4.保利重庆物业管理有限公司	重庆市	重庆市	物业管理等		100	投资设立
69-5.辽宁保利物业管理有限公司	沈阳市	沈阳市	物业管理等		100	投资设立
69-6.保利（武汉）物业管理有限公司	武汉市	武汉市	物业管理等		100	投资设立
69-7.浙江保利物业管理有限公司	杭州市	杭州市	物业管理等		100	投资设立
69-8.保利（包头）物业服务有限公司	包头市	包头市	物业管理等		100	投资设立
69-9.阳江保利物业管理有限公司	阳江市	阳江市	物业管理等		100	投资设立
69-10.江西保利物业管理有限公司	南昌市	南昌市	物业管理等		100	投资设立
69-11.保利（佛山）物业服务有限公司	佛山市	佛山市	物业管理等		100	投资设立
69-12.湖南保利物业管理有限公司	长沙市	长沙市	物业管理等		100	投资设立
69-13.保利（长春）物业服务有限公司	长春市	长春市	物业管理等		100	投资设立
69-14-1.天津保利大都会物业服务有限公司	天津市	天津市	物业管理等		100	投资设立
69-14-2.天津鑫和健身服务有限公司	天津市	天津市	健身服务		100	投资设立
69-15.上海保利翰物业有限公司	上海市	上海市	物业管理等		100	投资设立
69-16.保利（大连）物业管理有限公司	大连市	大连市	物业管理等		100	投资设立
69-17.佛山恒特	佛山市	佛山市	高科技技术支持服务等		60	非同一控制下 企业合并
70.保利地产投资顾问有限公司（“保利投资顾问”）	广州市	广州市	房地产代理、中介服务	100		非同一控制下 企业合并
71.广州市保利锦汉展览有限公司（“保利锦汉”）	广州市	广州市	展览服务、场地出租等	51		非同一控制下 企业合并
72-1.广东省重工建筑设计院有限公司（“重工设计院”）	广州市	广州市	建筑工程设计等	60		非同一控制下 企业合并
72-2.重工监理	广州市	广州市	建设监理		100	非同一控制下 企业合并
73-1.上海保利建霖房地产有限公司	上海市	上海市	房地产开发、经营等	100		投资设立
73-2.上海保利建银房地产有限公司	上海市	上海市	房地产开发、经营等		100	投资设立
73-3-1.上海保利建雅房地产有限公司	上海市	上海市	房地产开发、经营等		100	投资设立
73-3-2.上海泓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	投资设立
74.重庆保利高尔夫球会有限公司（“重庆高尔夫”）	重庆市	重庆市	高尔夫球场经营等	90	10	同一控制下企 业合并
75.广州保利紫薇花园项目	广州市	广州市	房地产开发、销售等	50		投资设立
76.广州市新谭房地产开发有限公司（“广州新谭”）	广州市	广州市	房地产开发、销售等	100		非同一控制下 企业合并
77-1.信保（天津）股权投资基金管理有限公司（“信保基金 管理”）（其他说明 4）	天津市	天津市	投资控股	40		非同一控制下 企业合并
77-2.信保诚（天津）股权投资基金管理有限公司	天津市	天津市	投资控股		70	非同一控制下 企业合并
77-3.上海保运股权投资基金管理有限公司	上海市	上海市	投资控股		52	非同一控制下 企业合并

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
77-4-1.中保信	香港	香港	投资控股		100	非同一控制下 企业合并
77-4-2.Hongtai Capital Limited	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资控股、企业管理		100	非同一控制下 企业合并
77-5.中鸿泰	香港	香港	投资控股		100	非同一控制下 企业合并
77-6-1.佛山永晟投资有限公司（“佛山永晟”）	佛山市	佛山市	投资控股		100	非同一控制下 企业合并
77-6-2.广东风神建设投资有限公司	佛山市	佛山市	投资控股		60	非同一控制下 企业合并
77-6-3.拉萨开发区凰朝投资有限公司	拉萨市	拉萨市	投资控股		100	非同一控制下 企业合并
77-6-4.江门信保康盛文化体育投资有限公司	江门市	江门市	投资控股		100	非同一控制下 企业合并
77-6-5.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
78.广州保利小额贷款股份有限公司（“保利小贷”）	广州市	广州市	货币金融服务	40	30	投资设立
79.保利（横琴）创新产业投资管理有限公司（“横琴创投”）	珠海市	珠海市	投资管理	100		投资设立
80.广州物产美通贸易有限公司（“物产美通”）	广州市	广州市	房地产开发、销售等	50		非同一控制下 企业合并
81.广州物产前通贸易有限公司（“物产前通”）	广州市	广州市	房地产开发、销售等	50		非同一控制下 企业合并
82.保利粤东	东莞市	东莞市	房地产开发、销售等	100		投资设立
83.西藏赢悦	拉萨市	拉萨市	股权投资、咨询服务	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%。

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

名称	表决权比例	纳入合并范围的原因
保鑫泉盛	50%	董事会有 3 名成员，我方派有 2 名、在董事会中占有多数表决权，因而纳入本公司财务报表合并范围。
郑州恒天	50%	
东莞碧桂园	33.34%	
大连红旗	50%	
武汉康桥	50%	
保利德阳	50%	
德阳地产	50%	
北京朗泰	50%	
重庆葆昌	50%	
重庆葆翔	50%	董事会有 5 名成员，我方均派有 3 名、在董事会中占有多数表决权，因而纳入本公司财务报表合并范围。
长沙西海岸	50%	
广州越禾	50%	
江门宏信	50%	
三亚论坛	50%	
电商港	50%	
佛山恒升	50%	
佛山昊峰	50%	
佛山顺源	50%	
甘肃升融	50%	
青岛双峰	50%	董事会有 7 名成员，我方派有 4 名、在董事会中占有多数表决权，因而纳入本公司财务报表合并范围。
青岛双元	50%	
广州保利紫薇花园项目	50%	其他说明
物产前通	50%	项目由我方负责开发且我方利润分配比例超过 70%，因而纳入本公司财务报表合并范围。
物产美通	50%	

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

## 2、重要的非全资子公司

单位：万元

子公司名称	少数股东 持股比例（%）	本期归属于 少数股东的损益	本期向少数股东 宣告分派的股利	期末少数股东 权益余额
保利广州	49.00	29,560.77	49,000.00	133,651.26
珠海天悦	40.00	3,755.70		66,504.21
广州宏和	49.02	3,406.16		90,904.89
北京保利融创	49.50	-218.47		144,825.19
北京朗泰	50.00	-540.63		63,502.23
上海建昊	19.99	9,000.86		92,332.75
上海建熹	49.00	64,223.16		108,444.35
上海泓融	49.00	881.91		141,639.45
重庆葆成	49.00	3,792.25		75,246.94
重庆葆方	49.00	-412.27		55,425.40
天津融创	49.00	1,740.57		126,881.49
广州正林	49.00	-176.20		104,811.10
江苏宁弘	49.00	-722.78		44,494.65



### 3、重要非全资子公司的主要财务信息

单位：万元

子公司名称	期末余额						年初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
保利广州	557,827.07	22,808.58	580,635.65	247,877.97	60,000.00	307,877.97	917,087.80	23,174.64	940,262.44	527,832.86	100,000.00	627,832.86
珠海天悦	450,540.29	8.70	450,548.99	284,288.48		284,288.48	438,069.25	10.23	438,079.48	266,208.20	15,000.00	281,208.20
广州宏和	872,200.78	105.13	872,305.91	646,861.41	40,000.00	686,861.41	819,206.31	110.90	819,317.21	524,551.22	116,270.00	640,821.22
北京保利融创	549,281.30	83.78	549,365.08	188,788.94	68,000.00	256,788.94	586,382.43	268.05	586,650.48	185,632.99	108,000.00	293,632.99
北京朗泰	421,353.04	8.55	421,361.59	154,357.13	140,000.00	294,357.13	344,271.64	10.43	344,282.07	151,196.35	65,000.00	216,196.35
上海建昊	937,162.93	48.70	937,211.63	225,316.96	250,000.00	475,316.96	965,631.80	50.07	965,681.87	298,814.01	250,000.00	548,814.01
上海建熹	397,032.98	3,015.94	400,048.92	178,733.93		178,733.93	614,257.71	2,993.60	617,251.31	527,003.99		527,003.99
上海泓融	339,345.11	144.45	339,489.56	50,429.45		50,429.45	381,758.23	130.24	381,888.47	94,628.19		94,628.19
重庆葆成	281,706.64	75.32	281,781.96	56,396.76	71,820.00	128,216.76	365,708.45	109.26	365,817.71	159,991.81	60,000.00	219,991.81
重庆葆方	453,691.69	20.29	453,711.98	251,062.90	89,536.00	340,598.90	355,536.82	87.01	355,623.83	141,960.40	99,709.00	241,669.40
天津融创	513,974.82	66.81	514,041.63	163,576.82	91,523.00	255,099.82	536,487.29	137.03	536,624.32	188,234.69	93,000.00	281,234.69
广州正林	231,342.13	3.10	231,345.23	17,437.82		17,437.82	220,296.39		220,296.39	12,415.38		12,415.38
江苏宁弘	562,770.33	48.82	562,819.15	393,013.74	79,000.00	472,013.74	323,228.04	43.07	323,271.11	190,990.63	40,000.00	230,990.63

续表：

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
保利广州	416,627.60	60,328.10	60,328.10	168,439.11	246,882.18	44,903.62	44,903.62	113,421.36
珠海天悦	91,826.80	9,389.24	9,389.24	83,101.03		-1,280.12	-1,280.12	24,219.02
广州宏和	104,837.17	6,948.51	6,948.51	161,626.81		-951.81	-951.81	18,205.81
北京保利融创	8,840.94	-441.35	-441.35	41,835.99		-1,350.39	-1,350.39	45,832.16
北京朗泰		-1,081.26	-1,081.26	-30,795.51		-381.77	-381.77	-136,753.61
上海建昊	158,792.84	45,026.81	45,026.81	38,807.68	174,187.61	23,069.95	23,069.95	24,529.64

保利房地产（集团）股份有限公司  
2016 半年度  
财务报表附注

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
上海建熹	585,148.85	131,067.67	131,067.67	-10,565.89		-3,083.78	-3,083.78	28,771.33
上海泓融	15,248.97	1,799.83	1,799.83	35,915.70		-2,826.06	-2,826.06	14,210.08
重庆葆成	147,327.36	7,739.29	7,739.29	-10,915.43	-66.15	-2,019.04	-2,019.04	-151.79
重庆葆方		-841.36	-841.36	-12,786.86		-586.30	-586.30	-82,412.97
天津融创	25,012.83	3,552.18	3,552.18	26,346.93	99,200.12	22,295.73	22,295.73	-54,197.96
广州正林		-359.60	-359.60	-1,768.01		26.33	26.33	-69,660.78
江苏宁弘		-1,475.07	-1,475.07	3,964.98	24.14	-334.36	-334.36	-9.49

## (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) 河北保利：年初持有河北联创 70%股权，本期收购少数股东 5%股权。
- (2) 泓泰：年初持有柏乔投资 80%股权，本期收购少数股东 20%股权。
- (3) 上海建锦：年初持有上海友登 99%股权，本期收购少数股东 1%股权。
- (4) 华南实业：年初持有茂名和信 100%股权，本期转让少数股东 20%股权。
- (5) 华南实业：年初持有肇庆鑫荣 100%股权，本期转让少数股东 2%股权。
- (6) 广东保利：年初持有东莞和成 100%股权，本期转让少数股东 32%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	河北联创	柏乔投资	上海友登
购买成本/处置对价			
—现金	0.00	94,067,907.99	0.00
—非现金资产的公允价值			
购买成本/处置对价合计	0.00	94,067,907.99	0.00
减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	-47.28	63,526,532.63	-3,451.33
差额	47.28	30,541,375.36	3,451.33
其中：调整资本公积	47.28	30,541,375.36	3,451.33
调整盈余公积			
调整未分配利润			

子公司名称	茂名和信	肇庆鑫荣	东莞和成
购买成本/处置对价			
—现金	4,000,000.00	2,000,000.00	0.00
—非现金资产的公允价值			
购买成本/处置对价合计	4,000,000.00	2,000,000.00	0.00
减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	3,294,279.57	1,978,206.42	-26,785.52
差额	705,720.43	21,793.58	26,785.52
其中：调整资本公积	705,720.43	21,793.58	26,785.52
调整盈余公积			
调整未分配利润			

### (三) 在合营安排或联营企业中的权益

#### 1、重要的合营企业或联营企业

合营企业或 联营企业名称	主要经营地	注册地	业务 性质	持股比例(%)		对合营企业 或联营企业 投资的会计 处理方法
				直接	间接	
合营企业						
福建中联盛	厦门市	厦门市	房地产开发		50.00	权益法
盛世鑫和	天津市	天津市	房地产开发		50.00	权益法
顺德万科	佛山市	佛山市	房地产开发		50.00	权益法
北京屹泰	北京市	北京市	房地产开发		50.00	权益法
广州中耀	广州市	广州市	投资管理		50.00	权益法
联营企业						
保利仁泰	北京市	北京市	房地产开发		49.00	权益法
福州中鼎	福州市	福州市	房地产业投资		40.00	权益法
杭州金睦	杭州市	杭州市	房地产开发		49.00	权益法

#### 2、重要合营企业的主要财务信息

单位：万元

项目	期末余额/本期发生额				
	福建中联盛	盛世鑫和	顺德万科	北京屹泰	广州中耀
流动资产	195,421.93	532,530.15	241,118.38	429,343.65	533,062.68
其中：现金和现金等价物	27,542.50	108,835.16	14,008.56	36,099.28	38,769.68
非流动资产	89.17	536.29	497.37	219.42	16.73
资产合计	195,511.10	533,066.44	241,615.75	429,563.07	533,079.41
流动负债	148,519.72	192,707.05	229,959.06	291,840.46	325,302.66
非流动负债		149,020.00		129,001.32	10,000.00
负债合计	148,519.72	341,727.05	229,959.06	420,841.78	335,302.66
少数股东权益					
归属于母公司股东权益	46,991.38	191,339.39	11,656.69	8,721.29	197,776.75
按持股比例计算的净资产份 额	23,495.69	95,669.70	5,828.35	4,360.64	98,888.38
调整事项		-330.28		-5.34	-822.47
—商誉					
—内部交易未实现利润		-330.28		-5.34	-822.47
—其他					
对合营企业权益投资的账面 价值	23,495.69	95,339.42	5,828.35	4,355.30	98,065.91
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				
	福建中联盛	盛世鑫和	顺德万科	北京屹泰	广州中耀
营业收入	7,984.86	22,280.19	24,323.20		508,515.53
财务费用	-154.83	-454.17	-55.49	-24.39	-16.77
所得税费用	700.89	622.74	1,586.40	0.47	-7.55
净利润	2,102.77	1,865.83	3,347.02	-861.94	-1,046.77
终止经营的净利润					
其他综合收益					
综合收益总额	2,102.77	1,865.83	3,347.02	-861.94	-1,046.77
本年度收到的来自合营企业的股利					

续表：

单位：万元

项目	期初余额/上期发生额				
	福建中联盛	盛世鑫和	顺德万科	北京屹泰	广州中耀
流动资产	196,558.63	512,845.74	240,313.80	391,561.37	508,506.39
其中：现金和现金等价物	32,044.89	104,324.88	10,630.75	12,392.56	21,881.85
非流动资产	100.24	464.96	497.39	146.73	9.51
资产合计	196,658.87	513,310.70	240,811.19	391,708.10	508,515.90
流动负债	151,770.26	197,037.14	232,501.52	312,124.87	299,692.38
非流动负债		126,800.00		70,000.00	10,000.00
负债合计	151,770.26	323,837.14	232,501.52	382,124.87	309,692.38
少数股东权益					
归属于母公司股东权益	44,888.61	189,473.56	8,309.67	9,583.23	198,823.52
按持股比例计算的净资产份额	22,444.30	94,736.78	4,154.83	4,791.62	99,411.77
调整事项		-127.94			-698.71
—商誉					
—内部交易未实现利润		-127.94			-698.71
—其他					
对合营企业权益投资的账面价值	22,444.30	94,608.84	4,154.83	4,791.62	98,713.06
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值					
营业收入	102,447.64	43,877.45			
财务费用	-219.88	-228.45	-8.24	-1.33	-8.57
所得税费用	9,664.17	1,642.98	-125.00		0.06
净利润	28,992.50	4,609.32	-925.33	-155.91	-347.64
终止经营的净利润					
其他综合收益					
综合收益总额	28,992.50	4,609.32	-925.33	-155.91	-347.65

项目	期初余额/上期发生额				
	福建中联盛	盛世鑫和	顺德万科	北京屹泰	广州中耀
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		
	保利仁泰	福州中鼎	杭州金睦	保利仁泰	福州中鼎	杭州金睦
流动资产	259,168.99	465,533.76	58,485.04	200,950.27	412,568.51	64,698.08
非流动资产	955.90	159.71	87.52	416.03	155.06	96.73
资产合计	260,124.89	465,693.47	58,572.56	201,366.30	412,723.57	64,794.81
流动负债	187,568.52	235,172.26	30,579.65	47,614.18	330,861.16	36,247.49
非流动负债	25,000.08	120,000.00		105,000.00		
负债合计	212,568.60	355,172.26	30,579.65	152,614.18	330,861.16	36,247.49
少数股东权益						
归属于母公司股东权益	47,556.29	110,521.21	27,992.91	48,752.12	81,862.41	28,547.32
按持股比例计算的净资产份额	23,302.58	44,208.48	13,716.53	23,888.54	32,744.97	13,988.19
调整事项	-57.07	4,308.89		-57.07		
—商誉						
—内部交易未实现利润	-57.07	-171.34		-57.07		
—其他		4,480.23				
对联营企业权益投资的账面价值	23,245.51	48,517.37	13,716.53	23,831.47	32,744.97	13,988.19
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值						
营业收入		154,750.70	27,812.64		72,278.82	
净利润	-1,195.83	28,658.80	-554.41	-102.36	20,561.96	-335.28
终止经营的净利润						
其他综合收益						
综合收益总额	-1,195.83	28,658.80	-554.41	-102.36	20,561.96	-335.28
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

项目	期末余额/本期发生额	年初余额/上期发生额
合营企业：		
投资账面价值合计	159,641.67	62,496.42
下列各项按持股比例计算的合计数		
—净利润	15,939.41	8,878.62
—其他综合收益		
—综合收益总额	15,939.41	8,878.62
联营企业：		
投资账面价值合计	464,983.81	124,155.33
下列各项按持股比例计算的合计数		
—净利润	5,639.22	20,124.31
—其他综合收益		
—综合收益总额	5,639.22	20,124.31

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

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

#### 6、合营企业或联营企业发生的超额亏损

合营企业或联营企业名称	前期累积未确认的损失	本期末确认的损失 (或本期分享的净利润)	本期末累积未确认的损失
东莞市和宏投资有限公司（“东莞和宏”）	-175,628.86	-3,768,559.81	-3,944,188.67
佛山百隆		-320,809.84	-320,809.84
佛山晟鑫		-61.74	-61.74
河南天之东置业有限公司（“河南天之东”）	-13,483,588.05	-5,678,359.93	-19,161,947.98

其他说明：东莞和宏、佛山百隆、河南天之东的地产项目尚在开发前期阶段。

### 八、与金融工具相关的风险

#### 1、金融工具

公司现有的主要金融工具包括货币资金、应收款项、可供出售金融资产、金融机构借款、应付款项和应付债券等，各项金融工具的详细情况见各项目的附注。公司制定风险管理政策对金融工具的相关风险敞口进行管理和监控，确保将风险控制在限定的范围之内。

## 2、金融风险管理

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

### （1）利率风险

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

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

敏感性分析：截止 2016 年 6 月 30 日，公司短期借款、一年内到期的长期借款、长期借款合计 866.51 亿元，其中浮动利率借款 772.50 亿元；假如其他因素不变，中国人民银行贷款基准利率每上升/下降 0.25 个百分点，将导致公司利息支出增加/减少 1.99 亿元。

### （2）汇率风险

公司面临的汇率风险主要来自以美元计价的应付债券和银行存款和以澳币几家的长期借款，上述金融工具的外汇风险敞口将受到美元、澳币汇率的变动影响。公司将持续密切关注汇率变动对公司外汇风险的影响，目前公司的外汇风险尚处于可控范围内。

敏感性分析：截止 2016 年 6 月 30 日，应付美元债券余额为 7.70 亿美元，美元银行存款余额为 8,147.14 万美元，假如其他因素不变，美元对人民币的汇率上升/下降 1%，对公司利润的影响分别为减少/增加人民币 4,565.03 万元；澳币借款 2.21 亿澳元，假如其他因素不变，澳币对人民币的汇率上升/下降 1%，对公司利润的影响分别为减少/增加人民币 1,094.58 万元。

### （3）信用风险

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



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

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

截止 2016 年 6 月 30 日，公司应收账款前五名金额合计 300,980,163.17 元，占应收账款总额的 14.26%。

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

公司的主要金融资产和负债未采用公允价值计量，公允价值变动对公司经营业绩无明显影响。

## 九、 关联方及关联交易

### （一） 本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本公司的持股比例(%)	对本公司的表决权比例(%)
保利南方	广州	房地产开发经营、物业管理、房地产中介服务、批发及零售贸易等	10,050 万元	38.06	38.06

本公司的母公司情况的说明：保利南方系保利集团的全资子公司。

本公司最终控制方是：保利集团。

## (二) 本公司的子公司情况

本企业子公司的情况详见本附注“七、在其他主体中的权益”。

## (三) 本公司的合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见本附注“七、在其他主体中的权益”。

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

合营或联营企业名称	与本公司关系
北京屹泰	合营企业
北京昭泰	合营企业
长春溪之谷	合营企业
成都金蓉	合营企业
福建中联盛	合营企业
广州保奥	合营企业
广州越鸿	合营企业
广州中耀	合营企业
河南天之东	合营企业
南京学尚	合营企业
三亚中铁	合营企业
盛世鑫和	合营企业
顺德万科	合营企业
武汉清能	合营企业
招商珑原	合营企业
佛山源泰	合营企业
珠海弘璟	合营企业
佛山信雅	合营企业
保利仁泰	联营企业
北京知泰	联营企业
东莞和宏	联营企业
东莞和越	联营企业
东莞万宏	联营企业
福州中鼎	联营企业
广州保瑞	联营企业
广州宏嘉	联营企业
广州宏轩	联营企业
杭州安泽	联营企业
杭州金陵	联营企业
洛阳利业	联营企业
莆田中辰	联营企业

合营或联营企业名称	与本公司关系
上海启贤	联营企业
珠海和乐	联营企业
西藏信保	联营企业
万盈嘉晟	联营企业
顺德万嘉	联营企业
嘉兴德业	联营企业
嘉兴德运	联营企业
嘉兴华灿	联营企业
嘉兴惠悦	联营企业
嘉兴同达股权投资基金合伙企业（有限合伙）（“嘉兴同达”）	联营企业
佛山凯悦	联营企业
鑫盈嘉晟	联营企业
信保保嘉	联营企业
佛山信保葆华股权投资合伙企业（有限合伙）（“信保葆华”）	联营企业
信保博雅	联营企业
信保诚赐	联营企业
信保诚基金	联营企业
信保诚韬	联营企业
信保诚贤	联营企业
信保淳雅	联营企业
信保东宏	联营企业
信保东利	联营企业
信保东信	联营企业
信保富翎	联营企业
信保高雅基金	联营企业
信保光晟	联营企业
信保瀚雅	联营企业
信保弘康	联营企业
信保弘盛	联营企业
信保弘耀	联营企业
信保佳昊	联营企业
信保佳誉	联营企业
信保建弘	联营企业
信保凯隆	联营企业
信保康居	联营企业
信保铭润	联营企业
信保宁建	联营企业
信保宁泰	联营企业
信保思雅	联营企业
信保通德	联营企业
信保通兴	联营企业

合营或联营企业名称	与本公司关系
信保通盈	联营企业
信保鑫汇	联营企业
信保鑫蓉	联营企业
信保信盛	联营企业
信保银泰	联营企业
信保有限合伙	联营企业
信保悦雅	联营企业
信保智盈	联营企业
信保中港	联营企业
信保中鸿	联营企业
信保鸿雅	联营企业
南京广阅	联营企业
保利横琴资本	联营企业
大岭山实业	联营企业
广州璟晔	联营企业
上海保运荣	联营企业
佛山骏雅	联营企业
佛山百隆	联营企业
佛山茂兴	联营企业
北京金丰	联营企业
北京茂丰	联营企业
莆田中	联营企业
嘉兴德朗股权投资基金合伙企业（有限合伙）（“嘉兴德朗”）	联营企业
北京致泰	联营企业
佛山晟鸿	联营企业

#### (四) 其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
保利财务有限公司（“保利财务”）	同受保利集团控制
保利影业投资有限公司（“保利影业”）	同受保利集团控制
广州保利国际影城有限公司（“广州保利影城”）	同受保利集团控制
广东保利资产管理有限公司（“保利资产”）	同受保利集团控制
保利新能源科技（北京）有限公司（“保利新能源”）	同受保利集团控制
北京保利国际拍卖有限公司（“保利拍卖”）	同受保利集团控制
广东保利拍卖有限公司（“广东保利拍卖”）	同受保利集团控制
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
保利横琴资本	同受保利集团控制
保利艺术博物馆（“保利艺术”）	同受保利集团控制
上海暄熹	其他说明 1
天津鑫和隆昌置业有限公司（“鑫和隆昌”）	其他说明 2

其他说明 1：公司联营企业上海裕憬的子公司。

其他说明 2：公司合营企业盛世鑫和的子公司。

## (五) 关联交易情况

### 1、购销商品、提供和接受劳务的关联交易

#### 采购商品/接受劳务情况表：

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
保利新能源	采购商品	471,735.00	
合肥保利大剧院	采购商品	292,640.00	
保利艺术	采购商品	182,060.00	
保利拍卖	采购商品		237,600.00

#### 出售商品/提供劳务情况表：

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
成都金蓉	承接工程	123,960,301.62	
福州中鼎	承接工程	106,134,946.73	47,780,080.76
武汉清能	承接工程	89,656,438.97	9,330,000.00
鑫和隆昌	承接工程	85,316,354.07	
福建中联盛	承接工程	71,191,708.78	37,163,074.44
杭州安泽	承接工程	64,659,951.93	
莆田中辰	承接工程	54,580,360.74	54,592,764.17
广州中耀	承接工程	53,690,869.76	41,634,527.00
东莞和宏	承接工程	52,753,785.84	
广州越鸿	承接工程	50,388,327.52	8,807,258.95
南京学尚	承接工程	25,665,887.50	
招商珑原	承接工程	18,511,095.60	
盛世鑫和	承接工程	5,613,224.70	29,539,020.94
东莞和越	承接工程	1,407,913.20	
保利仁泰	承接工程	480,000.00	438,600.00
西藏信保	管理服务	36,057,314.56	
上海保运荣	管理服务	16,061,934.01	
信保宁泰	管理服务	10,122,858.32	
信保悦雅	管理服务	9,648,446.90	
信保诚基金	管理服务	4,994,669.44	
信保思雅	管理服务	4,211,051.84	
信保东信	管理服务	4,210,390.29	
信保瀚雅	管理服务	3,872,519.46	
信保鑫汇	管理服务	3,761,281.99	
信保东利	管理服务	3,401,995.36	
信保通兴	管理服务	3,307,495.49	
信保通德	管理服务	2,834,996.13	
信保通盈	管理服务	2,834,996.13	

信保东宏	管理服务	2,267,997.25	
万盈嘉晟	管理服务	1,597,515.65	
信保佳昊	管理服务	1,005,079.07	
信保信盛	管理服务	533,127.94	
信保保嘉	管理服务	521,940.05	
信保佳誉	管理服务	511,658.22	
信保中鸿	管理服务	506,374.26	
信保富翎	管理服务	505,401.42	
信保智盈	管理服务	489,835.64	
信保银泰	管理服务	478,647.71	
信保博雅	管理服务	458,369.46	
信保鸿雅	管理服务	414,607.92	
信保凯隆	管理服务	341,509.45	
嘉兴惠悦	管理服务	279,757.05	
信保宁建	管理服务	88,886.02	

## 2、关联租赁情况

本公司作为出租方：

承租方名称	承租资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
保利影业	南海保利水城影城	1,224,701.19	1,429,796.24
广州保利影城	广州中环广场影城	764,634.00	714,612.00
保利南方	广州保利中心写字楼	900,660.00	900,660.00
广东保利拍卖	广州保利中心写字楼	342,870.00	114,290.00
保利横琴资本	广州保利国际广场写字楼	341,275.00	
保利资产	广州保利中心写字楼	283,188.00	511,768.00
信保基金管理	广州保利中心写字楼		1,356,330.00

## 3、关联担保情况

公司内部之间以及公司为合营企业提供的担保详见本附注十一、（二）或有事项。

## 4、关联方资金拆借

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
<b>本期借入：</b>				
保利财务	200,000,000.00	2016-04-21	2018-04-21	利率按同期贷款基准利率
保利财务	200,000,000.00	2016-05-17	2018-04-21	利率按同期贷款基准利率
保利财务	200,000,000.00	2016-06-27	2016-08-27	利率按同期贷款基准利率下浮 5%
<b>本期归还：</b>				
保利财务	140,000,000.00	2014-05-13	2016-05-13	2014 年借款 1.5 亿元，本期偿清
保利财务	5,000,000.00	2014-08-14	2016-08-14	2014 年借款 1.5 亿元，部分本期偿还

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
保利财务	5,000,000.00	2014-09-30	2016-09-29	2014 年借款 1.5 亿元，部分本期偿还
保利财务	5,000,000.00	2014-11-24	2016-11-23	2014 年借款 1.5 亿元，部分本期偿还
保利财务	5,000,000.00	2014-12-09	2016-12-09	2014 年借款 2 亿元，部分本期偿还
保利财务	3,000,000.00	2015-06-15	2017-06-15	2015 年借款 2 亿元，部分本期偿还
保利财务	10,000,000.00	2015-07-22	2017-07-21	2015 年借款 4 亿元，部分本期偿还
保利财务	5,000,000.00	2015-07-24	2017-07-24	2015 年借款 2 亿元，部分本期偿还
保利财务	2,000,000.00	2015-08-20	2017-08-20	2015 年借款 2 亿元，部分本期偿还
保利财务	10,000,000.00	2015-09-25	2017-09-25	2015 年借款 3 亿元，部分本期偿还
保利财务	2,000,000.00	2015-10-13	2017-10-12	2015 年借款 1.5 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）	存放存款	9,403,418,983.01	20.33
佛山晟鸿	接受股权投资	49,000,000.00	17.04
嘉兴德朗	接受股权投资	49,000,000.00	17.04
顺德万嘉	接受股权投资	12,250,000.00	4.26

其他说明：截至 2016 年 06 月 30 日，公司存放于保利财务的存款余额共计 9,403,418,983.01 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		年初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	信保有限合伙	1,872,801,494.33		1,762,240,557.42	
其他应收款	北京昭泰	1,802,560,000.00		3,379,000,000.00	
其他应收款	北京致泰	1,715,219,733.80			
其他应收款	上海暄熹	1,690,500,200.00			
其他应收款	上海启贤	1,338,000,000.00		1,308,000,000.00	
其他应收款	广州中耀	1,325,543,497.49		1,397,032,120.99	
其他应收款	北京屹泰	1,117,220,765.96		1,517,096,834.77	
其他应收款	珠海弘璟	756,295,197.42			
其他应收款	广州保瑞	746,496,790.00		744,191,400.00	
其他应收款	顺德万嘉	623,539,374.59		617,568,673.23	
其他应收款	佛山信雅	612,798,211.83		427,070,295.00	
其他应收款	杭州安泽	601,290,223.23		1,120,814,836.01	
其他应收款	顺德万科	546,739,897.55		671,739,897.55	
其他应收款	信保东信	539,000,000.00		539,000,000.00	
其他应收款	北京知泰	484,458,062.29		835,550,000.00	
其他应收款	佛山源泰	459,232,470.19			

项目名称	关联方	期末余额		年初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	信保宁泰	458,031,155.75		100,633,926.53	
其他应收款	福州中鼎	442,617,816.28		467,482,589.40	
其他应收款	佛山百隆	354,714,973.23			
其他应收款	佛山茂兴	312,798,500.00			
其他应收款	信保东利	237,499,844.00		237,499,844.00	
其他应收款	信保鑫蓉	237,173,529.38		224,227,603.04	
其他应收款	大岭山房地产开发	211,204,037.85			
其他应收款	信保高雅基金	191,293,436.72		220,693,436.72	
其他应收款	信保博雅	181,273,687.48		181,273,387.48	
其他应收款	广州保奥	168,148,860.05		166,765,389.54	
其他应收款	信保鸿雅	164,379,738.84		129,888,456.43	
其他应收款	广州宏嘉	163,098,157.00		164,621,625.00	
其他应收款	信保东宏	158,355,612.00		196,000,000.00	
其他应收款	北京金丰	145,873,337.64			
其他应收款	南京广阔	136,778,200.00			
其他应收款	杭州金睦	129,303,062.00		129,303,062.00	
其他应收款	信保佳昊	112,700,000.00		49,599,405.00	2,479,970.25
其他应收款	信保淳雅	106,897,582.00		1,131.00	56.55
其他应收款	广州宏轩	92,532,875.00	4,626,643.75	94,232,292.00	4,711,614.60
其他应收款	洛阳利业	89,661,412.39	4,483,070.62	192,306,904.01	
其他应收款	北京茂丰	88,951,641.13	4,447,582.06		
其他应收款	信保佳誉	78,000,000.00	3,900,000.00	78,003,820.50	3,900,191.03
其他应收款	莆田中涵	77,168,000.00	3,858,400.00		
其他应收款	信保建弘	66,397,729.35	3,319,886.47	66,397,729.35	3,319,886.47
其他应收款	成都金蓉	62,851,690.11	3,142,584.51	164,864,851.44	
其他应收款	佛山骏雅	57,088,740.32	2,854,437.02		
其他应收款	信保鑫汇	49,638,753.45	2,481,937.67	33,844,567.33	1,692,228.37
其他应收款	南京学尚	32,877,888.78	1,643,894.44	30,868,076.96	1,543,403.85
其他应收款	广州璟晔	30,955,720.00	1,547,786.00		
其他应收款	大岭山实业	16,579,708.72	828,985.44		
其他应收款	信保宁建	9,500,000.00	475,000.00	46,261.47	2,313.07
其他应收款	信保富翎	7,753,555.67	387,677.78	14,718,988.95	735,949.45
其他应收款	信保保嘉	7,585,152.67	379,257.63	6,762,415.73	338,120.79
其他应收款	信保信盛	7,239,550.66	361,977.53		
其他应收款	信保智盈	7,139,993.00	356,999.65	6,352,155.14	317,607.76
其他应收款	信保银泰	6,485,508.00	324,275.40		
其他应收款	信保中鸿	4,948,994.36	247,449.72	14,741,410.70	737,070.54
其他应收款	信保弘康	4,490,000.00	224,500.00	10,104,955.00	505,247.75
其他应收款	信保弘盛	3,600,000.00	180,000.00	8,095,000.00	404,750.00
其他应收款	信保弘耀	1,910,000.00	95,500.00	4,300,000.00	215,000.00



项目名称	关联方	期末余额		年初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	莆田中辰	1,007,358.37	50,367.92		
其他应收款	东莞和宏	622,441.34	31,122.07		
其他应收款	东莞和越	587,077.63	29,353.88		
其他应收款	鑫和隆昌	478,253.03	23,912.65	270,000,000.00	
其他应收款	武汉清能	384,892.00	19,244.60	276,911,253.42	
其他应收款	招商珑原	42,029.40	2,101.47	248,988.98	12,449.45
其他应收款	福建中联盛	35,000.00	1,750.00		
其他应收款	珠海和乐	700.00	35.00	700.00	35.00
其他应收款	三亚中铁			86,464,710.74	4,323,235.54
其他应收款	鸿雅投资			34,491,282.41	1,724,564.12
其他应收款	河南天之东			28,691,800.00	1,434,590.00
其他应收款	西藏信保			23,498,204.30	1,174,910.22
其他应收款	盛世鑫和			14,846,512.09	742,325.60
其他应收款	信保诚基金			6,255,598.00	312,779.90
其他应收款	信保思雅			1,059,487.72	52,974.39
其他应收款	信保光晟			93,778.00	4,688.90
其他应收款	信保诚贤			55,000.00	2,750.00
其他应收款	信保葆华			50,809.00	2,540.45
其他应收款	信保诚赐			5,687.50	284.38
其他应收款	信保诚韬			5,000.00	250.00
其他应收款	嘉兴华灿			3,379.46	168.97
其他应收款	信保通兴			2,125.00	106.25
其他应收款	信保凯隆			1,445.00	72.25
其他应收款	嘉兴同达			670.00	33.50
其他应收款	信保铭润			670.00	33.50
其他应收款	佛山凯悦			609.00	30.45
其他应收款	嘉兴德业			550.00	27.50
其他应收款	嘉兴惠悦			550.00	27.50
其他应收款	信保康居			420.00	21.00
应收账款	武汉清能	53,667,262.97	2,683,363.15		
应收账款	信保诚赐	15,260,274.00	763,013.70	5,567,473.96	278,373.70
应收账款	信保中港	14,980,821.94	749,041.10	14,980,821.94	749,041.10
应收账款	信保诚基金	12,981,643.85	649,082.19	4,510,273.98	225,513.70
应收账款	信保通兴	10,600,157.56	530,007.88	7,094,212.32	354,710.62
应收账款	信保诚贤	5,567,473.96	278,373.70	15,260,274.00	763,013.70
应收账款	信保悦雅	5,354,617.85	267,730.89		
应收账款	信保宁泰	5,320,402.64	266,020.13		
应收账款	信保诚韬	4,510,273.98	225,513.70	7,889,841.10	394,492.06
应收账款	信保东利	3,631,019.26	181,550.96	24,904.16	1,245.21
应收账款	信保思雅	3,604,675.90	180,233.80		
应收账款	信保中鸿	3,588,536.32	179,426.82	3,072,314.41	153,615.72

项目名称	关联方	期末余额		年初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	信保富翎	3,581,545.95	179,077.30	3,066,315.80	153,315.79
应收账款	信保瀚雅	3,314,890.95	165,744.55		
应收账款	信保保嘉	2,924,354.82	146,217.74	2,392,264.40	119,613.22
应收账款	信保智盈	2,743,261.70	137,163.09	2,243,900.05	112,195.00
应收账款	信保东宏	2,420,679.44	121,033.97	16,602.69	830.13
应收账款	信保信盛	2,182,350.69	109,117.53	1,638,854.81	81,942.74
应收账款	顺德万嘉	2,064,668.50	103,233.43	2,064,668.50	103,233.43
应收账款	信保银泰	1,959,347.95	97,967.40	1,471,391.80	73,569.59
应收账款	莆田中辰	1,626,908.00	81,345.40		
应收账款	信保佳昊	1,424,914.27	71,245.71	513,842.37	25,692.12
应收账款	信保宁建	277,712.34	13,885.62	183,493.15	9,174.66
应收账款	信保鑫蓉	269,680.09	13,484.00	269,680.09	13,484.00
应收账款	福建中联盛	262,139.59	13,106.98		
应收账款	信保凯隆	178,000.01	8,900.00		
应收账款	信保铭润	158,904.13	7,945.21	158,904.13	7,945.21
应收账款	广州宏轩	158,000.00	7,900.00		
应收账款	鑫和隆昌	139,380.00	6,969.00		
应收账款	广州宏嘉	120,000.00	6,000.00		
应收账款	信保有限合伙	50,066.11	2,503.31		
应收账款	信保淳雅	35,079.46	1,753.97	1,930,882.20	96,544.11
应收账款	嘉兴德运	27,397.27	1,369.86	27,397.27	1,369.86
应收账款	成都金蓉	1,950.51	97.53		
应收账款	信保光晟			30,769,438.38	1,538,471.92
应收账款	西藏信保			14,950,835.62	747,541.78
应收账款	信保通德			1,527,452.11	76,372.61
应收账款	信保通盈			1,527,452.11	76,372.61
应收账款	信保弘康			200,000.21	10,000.01
应收账款	信保弘盛			200,000.00	10,000.00
应收账款	信保弘耀			200,000.00	10,000.00
应收账款	嘉兴惠悦			34,405.48	1,720.27

## 2、应付项目

往来项目	关联方	期末余额	期初余额
其他应付款	保利横琴资本	1,197,180,000.00	
其他应付款	信保葆华	1,054,202,549.40	1,054,151,740.40
其他应付款	保利集团	1,050,105,239.48	1,051,532,875.00
其他应付款	福建中联盛	596,479,702.30	596,252,054.03
其他应付款	佛山凯悦	517,996,360.50	342,061,891.00
其他应付款	信保光晟	488,482,000.00	624,910,686.47
其他应付款	信保通兴	343,267,953.05	343,267,953.05
其他应付款	信保诚韬	340,669,899.80	385,945,899.80
其他应付款	东莞万宏	300,718,836.00	36,718,836.00

往来项目	关联方	期末余额	期初余额
其他应付款	保利仁泰	245,000,000.00	71,256,952.94
其他应付款	西藏信保	224,131,279.00	279,652,974.70
其他应付款	信保诚贤	217,991,950.00	274,286,950.00
其他应付款	信保悦雅	172,068,508.21	148,286,815.79
其他应付款	鑫盈嘉晟	165,359,348.88	42,198,846.45
其他应付款	万盈嘉晟	162,026,142.60	46,485,640.16
其他应付款	信保通德	148,480,484.96	148,480,484.96
其他应付款	信保通盈	148,480,484.96	148,480,484.96
其他应付款	嘉兴华灿	144,193,916.00	141,290,536.54
其他应付款	嘉兴德业	143,199,475.20	140,318,925.20
其他应付款	河南天之东	96,081,626.33	
其他应付款	盛世鑫和	89,396,902.72	
其他应付款	信保诚赐	87,504,144.44	87,498,456.94
其他应付款	三亚中铁	86,078,147.78	
其他应付款	广州越鸿	73,896,922.49	72,856,884.47
其他应付款	东莞和宏	49,612,367.18	45,261,068.70
其他应付款	长春溪之谷	47,500,000.00	47,500,000.00
其他应付款	嘉兴德朗	43,198,126.00	
其他应付款	嘉兴德运	37,379,300.00	
其他应付款	莆田中辰	26,221,593.36	33,827,960.66
其他应付款	东莞和越	20,088,033.36	16,709,839.68
其他应付款	信保瀚雅	1,324,523.37	1,324,523.37
其他应付款	嘉兴同达		1,937,470,885.55
其他应付款	信保淳雅		432,101,287.00
其他应付款	信保东利		56,500,156.00
其他应付款	信保东宏		37,644,388.00
其他应付款	信保鑫蓉		7,826,470.62
其他应付款	信保宁建		8,612.00
其他应付款	信保弘康		45.00
预收款项	信保有限合伙	166,233,540.80	
预收款项	信保高雅基金	48,131,666.06	
预收款项	信保博雅	27,546,571.88	
预收款项	信保鸿雅	24,931,178.60	
预收款项	上海保运荣	15,538,733.55	
预收款项	信保鑫汇	10,929,424.72	
预收款项	信保光晟	8,435,743.61	
预收款项	万盈嘉晟	8,333,765.14	
预收款项	信保弘康	6,991,735.00	
预收款项	信保弘盛	5,645,721.00	
预收款项	信保宁泰	5,501,901.00	
预收款项	信保弘耀	2,959,989.00	

往来项目	关联方	期末余额	期初余额
预收款项	莆田中辰	1,579,522.33	
预收款项	信保通德	1,012,451.96	
预收款项	信保通盈	1,012,451.96	
预收款项	信保东信	453,013.69	
预收款项	信保佳誉	407,942.43	
预收款项	西藏信保	365,383.92	
预收款项	鑫盈嘉晟	201,643.84	
预收款项	信保宁建	31,000.00	
预收款项	佛山骏雅	24,347.28	
预收款项	成都金蓉	7,790.90	22,631,357.86
预收款项	嘉兴惠悦	1,638.32	
预收款项	杭州安泽		30,500,000.00
预收款项	广州越鸿		8,560,000.00
预收款项	广州中耀		7,249,616.36
预收款项	福州中鼎		5,535,785.22
预收款项	福建中联盛		2,925,372.00

## 十、 股份支付

### (一) 股份支付总体情况

单位：股 币种：人民币

公司本期授予的各项权益工具总额	0 份
公司本期行权的各项权益工具总额	0 份
公司本期失效的各项权益工具总额	54,000 份
公司期末发行在外的股票期权行权价格的范围和合同剩余期限	截至 2016 年 6 月 30 日，本公司发行在外股份期权的行权价格 4.51 元，合同剩余期限 0.84 年
公司期末发行在外的其他权益工具行权价格的范围和合同剩余期限	

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

根据股东大会审议通过的公司 2011 年度利润分配及资本公积金转增股本方案，2012 年 6 月 18 日公司以 2011 年末总股本为基数，向全体股东

每 10 股派发现金红利 2.15 元（含税），并以资本公积金每 10 股转增 2 股，股票期权行权价格由 9.97 元调整为 8.13 元。

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

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

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

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

## （二）以权益结算的股份支付情况

单位：元币种：人民币

授予日权益工具公允价值的确定方法	B-S（布莱克-舒尔斯）期权定价模型
可行权权益工具数量的确定依据	根据资产负债表日剩余可行权工具数量，及被授予职工离职情况，预计未来最可能的行权数量
本期估计与上期估计有重大差异的原因	无
以权益结算的股份支付计入资本公积的累计金额	155,866,274.03
本期以权益结算的股份支付确认的费用总额	-151,135.36

## （三）股份支付的修改、终止情况

本报告期内无修改、终止情况。

## 十一、承诺及或有事项

### （一）重要承诺事项

- 1、无已签订的尚未履行或尚未完全履行的对外投资合同及有关财务支出。

## 2、已签订的正在或准备履行的大额发包合同及财务影响。

截至 2016 年 6 月 30 日，本公司已签订合同（主要为土地和建安合同）但未付的约定资本项目支出共计人民币 6,899,575.40 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	2,882,499.24	1,576,458.71	1,306,040.53	837,567.03	290,865.79	177,507.30	100.41
建安工程合同	17,715,635.66	12,259,081.55	5,456,554.11	3,156,815.88	1,702,860.52	501,378.20	95,499.51
其他约定支出	319,408.43	182,427.67	136,980.76	103,630.48	25,053.01	6,767.20	1,530.07
合 计	20,917,543.33	14,017,967.93	6,899,575.40	4,098,013.39	2,018,779.32	685,652.70	97,129.99

## 3、本期无已签订的正在或准备履行的重大租赁合同及财务影响。

## 4、本期无已签订的正在或准备履行的重大并购协议。

## 5、本期无已签订的正在或准备履行的重大重组计划。

### (二) 或有事项

#### 1、本公司为子公司担保情况

担保方	担保余额（万元）	担保期限		担保是否已经履行完毕
		担保起始日	担保到期日	
保利广州	50,000.00	2015-1-23	2018-1-19	尚未到期
保利增城	9,500.00	2013-8-30	2016-8-29	尚未到期
	10,000.00	2013-9-12	2016-8-29	尚未到期
	10,000.00	2013-9-18	2016-8-29	尚未到期
	10,000.00	2013-9-18	2016-8-29	尚未到期
	10,000.00	2013-10-1	2016-8-29	尚未到期
	20,170.00	2014-1-17	2017-1-16	尚未到期
广东保利	4,800.00	2014-1-17	2017-1-17	尚未到期
	31,300.00	2014-4-23	2017-4-22	尚未到期
广州宏和	40,000.00	2015-12-18	2018-12-17	尚未到期
	22,000.00	2015-3-6	2018-3-6	尚未到期
广州思泰	10,000.00	2015-9-6	2018-8-31	尚未到期
	70,000.00	2015-11-17	2018-8-31	尚未到期
守鸿置地	9,480.00	2015-3-20	2018-3-19	尚未到期
	40,000.00	2015-3-20	2018-3-19	尚未到期
	40,000.00	2015-7-31	2018-3-19	尚未到期

担保方	担保余额（万元）	担保期限		担保是否已经履行完毕
		担保起始日	担保到期日	
广州邦杰	15,000.00	2016-3-31	2019-3-30	尚未到期
	20,000.00	2016-5-11	2019-3-30	尚未到期
	10,000.00	2016-6-21	2019-3-30	尚未到期
广州如茂	40,000.00	2016-3-22	2019-3-22	尚未到期
	19,600.00	2016-3-25	2019-3-24	尚未到期
	8,400.00	2016-3-28	2019-3-24	尚未到期
	30,000.00	2016-3-30	2019-3-29	尚未到期
重庆投资	4,000.00	2015-9-28	2016-12-25	尚未到期
	5,000.00	2015-9-28	2017-2-25	尚未到期
	4,400.00	2016-3-25	2017-3-25	尚未到期
	3,000.00	2016-5-11	2017-5-11	尚未到期
	3,286.00	2015-9-28	2018-3-23	尚未到期
	9,000.00	2015-12-11	2018-3-23	尚未到期
	17,600.00	2016-3-25	2019-3-25	尚未到期
	12,000.00	2016-5-11	2019-3-25	尚未到期
重庆葆成	22,888.22	2013-12-27	2016-11-30	尚未到期
	6,741.13	2014-3-11	2016-11-30	尚未到期
	250.00	2015-6-10	2017-6-27	尚未到期
	250.00	2016-4-22	2017-6-27	尚未到期
	780.00	2015-9-18	2017-6-30	尚未到期
	27,200.00	2015-6-10	2018-6-9	尚未到期
	1,500.00	2015-11-20	2018-6-9	尚未到期
	14,200.00	2016-4-22	2018-6-9	尚未到期
重庆葆翔	28,920.00	2015-9-18	2018-7-5	尚未到期
	22,400.00	2014-9-29	2016-9-28	尚未到期
	100.00	2014-9-29	2016-12-20	尚未到期
	100.00	2014-9-29	2017-6-20	尚未到期
	15,000.00	2015-3-30	2016-7-6	尚未到期
	49,800.00	2014-9-29	2019-9-29	尚未到期
	15,000.00	2015-3-30	2018-3-29	尚未到期
	30,000.00	2015-3-27	2018-3-26	尚未到期
重庆葆方	100,000.00	2016-3-28	2019-3-28	尚未到期
	15,000.00	2015-5-28	2016-12-22	尚未到期
	4,780.32	2015-6-4	2016-12-22	尚未到期
	29,209.00	2015-6-4	2017-5-18	尚未到期
	160.00	2016-6-6	2016-12-6	尚未到期
	160.00	2016-6-6	2017-6-6	尚未到期
	144.00	2016-6-6	2016-12-6	尚未到期
19,680.00	2016-6-6	2019-6-5	尚未到期	

担保方	担保余额（万元）	担保期限		担保是否已经履行完毕
		担保起始日	担保到期日	
	19,856.00	2016-6-6	2019-6-5	尚未到期
	50,000.00	2016-6-6	2019-6-5	尚未到期
	500.00	2014-12-23	2017-6-22	尚未到期
	2,500.00	2014-12-23	2016-9-21	尚未到期
	700.00	2014-12-23	2016-12-21	尚未到期
重庆葆昌	2,800.00	2015-6-23	2017-3-21	尚未到期
	900.00	2015-6-23	2017-6-21	尚未到期
	2,500.00	2015-6-24	2017-6-22	尚未到期
	1,600.00	2015-6-24	2017-12-22	尚未到期
	768.16	2015-6-23	2017-12-23	尚未到期
	300.00	2012-12-26	2016-10-10	尚未到期
	350.00	2012-12-26	2017-4-10	尚未到期
嘉善置业	3,250.00	2012-12-26	2027-12-23	尚未到期
	1,895.00	2013-4-12	2027-12-23	尚未到期
	3,105.00	2014-12-5	2027-12-23	尚未到期
	20,000.00	2016-3-29	2019-3-29	尚未到期
	20,000.00	2016-5-12	2019-3-29	尚未到期
	5,000.00	2014-6-10	2016-12-31	尚未到期
上海建衡	5,000.00	2014-6-10	2017-6-10	尚未到期
	17,000.00	2014-7-15	2017-6-10	尚未到期
	6,000.00	2014-8-20	2017-6-10	尚未到期
	40,000.00	2014-11-25	2017-11-24	尚未到期
	100.00	2014-11-25	2016-11-24	尚未到期
	100.00	2014-11-25	2017-5-24	尚未到期
	19,500.00	2014-11-25	2017-11-24	尚未到期
	10.00	2014-11-28	2016-12-28	尚未到期
	10.00	2014-11-28	2017-6-28	尚未到期
	9,950.00	2014-11-28	2017-11-28	尚未到期
	3,000.00	2014-12-9	2017-11-28	尚未到期
	10,000.00	2014-12-16	2017-11-28	尚未到期
上海建憬	12,000.00	2014-12-29	2017-11-28	尚未到期
	2,222.00	2014-11-25	2016-8-1	尚未到期
	2,889.00	2014-11-25	2016-11-1	尚未到期
	4,444.00	2014-11-25	2017-2-1	尚未到期
	8,890.00	2014-11-25	2017-7-31	尚未到期
	2,666.67	2014-11-25	2016-10-21	尚未到期
	2,666.67	2014-11-25	2017-4-21	尚未到期
	1,666.66	2014-11-25	2017-10-20	尚未到期
	1,000.00	2014-11-28	2016-12-20	尚未到期



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	2014-11-28	2017-6-20	尚未到期
	16,000.00	2014-11-28	2017-11-28	尚未到期
	2,044.00	2013-1-16	2016-8-12	尚未到期
	2,840.00	2013-2-27	2016-8-12	尚未到期
	763.00	2013-3-21	2016-8-12	尚未到期
	849.00	2013-6-19	2016-8-12	尚未到期
上海建融	863.00	2013-9-21	2016-8-12	尚未到期
	2,330.00	2013-11-12	2016-8-12	尚未到期
	1,941.00	2013-11-12	2016-8-12	尚未到期
	2,400.00	2013-11-20	2016-8-12	尚未到期
	925.00	2013-12-16	2016-8-12	尚未到期
上海建昊	250,000.00	2014-1-22	2020-1-21	尚未到期
	20,000.00	2014-7-16	2017-6-30	尚未到期
	40,000.00	2014-7-16	2018-6-30	尚未到期
上海建颖	70,000.00	2014-7-16	2019-6-30	尚未到期
	20,000.00	2014-7-16	2020-7-15	尚未到期
	50,000.00	2014-8-15	2020-7-15	尚未到期
	10,000.00	2015-1-29	2018-1-28	尚未到期
	10,000.00	2015-3-20	2018-1-28	尚未到期
	10,000.00	2015-3-31	2018-1-28	尚未到期
	3,000.00	2015-1-16	2016-7-16	尚未到期
	5,800.00	2015-1-16	2017-1-16	尚未到期
合肥和筑	10,000.00	2015-1-16	2017-7-16	尚未到期
	5,000.00	2015-1-16	2018-1-16	尚未到期
	300.00	2015-10-13	2016-10-13	尚未到期
	500.00	2015-10-13	2017-4-13	尚未到期
	14,000.00	2015-10-13	2017-10-13	尚未到期
	5,000.00	2016-4-7	2019-4-6	尚未到期
	14,000.00	2014-8-14	2016-8-14	尚未到期
	8,000.00	2016-2-29	2016-12-21	尚未到期
	1,000.00	2016-2-29	2017-6-21	尚未到期
合肥和恒	8,000.00	2016-2-29	2017-12-21	尚未到期
	900.00	2016-3-1	2016-12-21	尚未到期
	100.00	2016-3-1	2017-6-21	尚未到期
	900.00	2016-3-1	2017-12-21	尚未到期
	200.00	2015-1-29	2016-7-29	尚未到期
	6,000.00	2015-1-29	2017-1-29	尚未到期
安徽保利	200.00	2015-1-29	2017-7-29	尚未到期
	10,400.00	2015-1-29	2018-1-29	尚未到期

担保方	担保余额（万元）	担保期限		担保是否已经履行完毕
		担保起始日	担保到期日	
	100.00	2015-4-1	2016-10-1	尚未到期
	3,000.00	2015-4-1	2017-4-1	尚未到期
	100.00	2015-4-1	2017-10-1	尚未到期
	5,200.00	2015-4-1	2018-4-1	尚未到期
	1,500.00	2015-9-18	2016-9-18	尚未到期
	200.00	2015-9-18	2017-3-18	尚未到期
	3,000.00	2015-9-18	2017-9-18	尚未到期
	200.00	2015-9-18	2018-3-18	尚未到期
	20,000.00	2015-9-18	2018-9-18	尚未到期
	680.00	2016-1-22	2016-7-22	尚未到期
	1,440.00	2016-1-22	2017-1-22	尚未到期
	1,440.00	2016-1-22	2017-7-22	尚未到期
	1,440.00	2016-1-22	2018-1-22	尚未到期
	10,000.00	2015-7-30	2018-7-29	尚未到期
	15,000.00	2016-1-25	2018-7-29	尚未到期
	15,000.00	2016-1-28	2018-7-29	尚未到期
	6,000.00	2016-5-12	2018-7-29	尚未到期
	2,166.67	2015-7-28	2016-12-31	尚未到期
	416.67	2015-7-28	2017-6-30	尚未到期
	3,333.33	2015-7-28	2017-12-31	尚未到期
	416.67	2015-7-28	2018-6-30	尚未到期
	3,333.33	2015-7-28	2018-7-6	尚未到期
	2,166.67	2016-1-25	2016-12-31	尚未到期
	416.67	2016-1-25	2017-6-30	尚未到期
	3,333.33	2016-1-25	2017-12-31	尚未到期
	416.67	2016-1-25	2018-6-30	尚未到期
	3,333.33	2016-1-25	2018-7-6	尚未到期
	1,083.33	2016-1-28	2016-12-31	尚未到期
	208.33	2016-1-28	2017-6-30	尚未到期
	1,666.67	2016-1-28	2017-12-31	尚未到期
	208.33	2016-1-28	2018-6-30	尚未到期
	1,666.67	2016-1-28	2018-7-6	尚未到期
	866.67	2016-5-12	2016-12-31	尚未到期
	166.67	2016-5-12	2017-6-30	尚未到期
	1,333.33	2016-5-12	2017-12-31	尚未到期
	166.67	2016-5-12	2018-6-30	尚未到期
	1,333.33	2016-5-12	2018-7-6	尚未到期
合肥和众	10,000.00	2016-1-25	2019-1-24	尚未到期
	5,000.00	2016-3-21	2019-1-24	尚未到期

担保方	担保余额（万元）	担保期限		担保是否已经履行完毕
		担保起始日	担保到期日	
	7,000.00	2016-5-12	2019-1-24	尚未到期
保利包头	29,894.00	2016-4-19	2019-4-18	尚未到期
成都石象湖	20,000.00	2015-3-16	2021-9-16	尚未到期
	8,000.00	2015-5-29	2021-9-16	尚未到期
成都房地产	139,100.00	2014-8-6	2020-8-5	尚未到期
德阳地产	35,000.00	2016-6-22	2021-6-21	尚未到期
成都保华	20,000.00	2014-9-30	2017-8-21	尚未到期
	5,000.00	2014-12-15	2017-8-21	尚未到期
	10,000.00	2015-3-9	2017-8-21	尚未到期
	20,000.00	2015-9-14	2017-8-21	尚未到期
成都保鑫	35,000.00	2015-3-25	2018-3-19	尚未到期
遂宁保信	200.00	2014-6-18	2017-6-17	尚未到期
	5,000.00	2014-8-1	2017-6-17	尚未到期
	5,000.00	2014-8-28	2017-6-17	尚未到期
	2,000.00	2014-9-29	2017-6-17	尚未到期
成都保新	3,250.00	2014-11-28	2017-5-12	尚未到期
	7,150.00	2015-3-13	2017-5-12	尚未到期
	3,500.00	2015-3-16	2017-5-12	尚未到期
	2,000.00	2015-3-16	2017-5-12	尚未到期
	30,000.00	2016-4-19	2019-3-29	尚未到期
林芝保利	12,780.00	2015-3-31	2022-3-30	尚未到期
	19,000.00	2015-3-31	2023-12-15	尚未到期
	1,000.00	2015-6-29	2023-12-15	尚未到期
成都保都	20,000.00	2015-9-15	2018-9-14	尚未到期
	40,000.00	2015-11-13	2018-9-14	尚未到期
	10,000.00	2016-1-29	2018-9-14	尚未到期
	20,000.00	2016-6-27	2018-6-27	尚未到期
保利成都	45,000.00	2016-1-25	2019-1-14	尚未到期
成都天新	20,000.00	2016-2-23	2019-1-28	尚未到期
	30,000.00	2016-3-21	2019-1-28	尚未到期
	20,000.00	2016-5-11	2019-1-28	尚未到期
四川华宇	20,000.00	2016-2-23	2019-2-22	尚未到期
甘肃保利	11,700.00	2014-11-13	2019-11-11	尚未到期
	5,300.00	2015-3-31	2019-11-12	尚未到期
河北保利	15,000.00	2013-9-3	2016-9-3	尚未到期
	10,000.00	2013-9-3	2016-9-3	尚未到期
	30,000.00	2016-1-27	2018-6-8	尚未到期
河北银湖	19,500.00	2015-6-15	2017-6-15	尚未到期
	3,000.00	2015-8-10	2016-12-19	尚未到期

担保方	担保余额（万元）	担保期限		担保是否已经履行完毕
		担保起始日	担保到期日	
	12,000.00	2015-9-11	2017-6-19	尚未到期
	28,000.00	2015-9-11	2018-6-19	尚未到期
	15,000.00	2015-12-23	2018-6-19	尚未到期
	2,000.00	2016-5-11	2016-10-19	尚未到期
	2,000.00	2016-5-11	2017-4-19	尚未到期
	4,000.00	2016-5-11	2017-10-19	尚未到期
	4,000.00	2016-5-11	2018-4-19	尚未到期
	4,000.00	2016-5-11	2018-10-19	尚未到期
	4,000.00	2016-5-11	2019-4-19	尚未到期
	20,000.00	2016-6-3	2019-6-2	尚未到期
	625.00	2016-6-16	2016-12-16	尚未到期
	1,875.00	2016-6-16	2017-6-16	尚未到期
河北省直纪元	2,500.00	2016-6-16	2017-12-16	尚未到期
	2,500.00	2016-6-16	2018-6-16	尚未到期
	1,250.00	2016-6-16	2018-12-16	尚未到期
	1,250.00	2016-6-16	2019-6-16	尚未到期
	1,000.00	2016-4-21	2016-10-21	尚未到期
	1,000.00	2016-4-21	2017-4-21	尚未到期
石家庄德盛	1,000.00	2016-4-21	2017-10-21	尚未到期
	17,000.00	2016-4-21	2018-4-21	尚未到期
	20,000.00	2016-5-17	2018-4-21	尚未到期
	5,914.00	2014-1-17	2017-1-16	尚未到期
长沙西海岸	14,000.00	2015-2-7	2017-1-9	尚未到期
	11,000.00	2015-2-15	2017-1-9	尚未到期
长沙天骄	19,000.00	2015-2-15	2017-1-9	尚未到期
	6,468.00	2013-12-23	2016-10-13	尚未到期
郴州乾嘉盛	18,000.00	2015-12-30	2016-10-13	尚未到期
南昌瑞达	10,000.00	2014-7-31	2016-7-30	尚未到期
	2,000.00	2013-10-29	2016-10-28	尚未到期
陕西民东	7,000.00	2013-11-12	2016-11-11	尚未到期
	10,000.00	2013-12-6	2016-12-5	尚未到期
	14,000.00	2014-11-24	2016-11-24	尚未到期
	500.00	2014-11-26	2016-12-26	尚未到期
	500.00	2014-11-26	2017-6-26	尚未到期
陕西荣安	7,500.00	2014-11-26	2017-11-25	尚未到期
	3,750.00	2015-11-11	2016-11-8	尚未到期
	15,000.00	2014-3-25	2017-3-25	尚未到期
	1,000.00	2015-6-29	2017-1-15	尚未到期
	5,250.00	2015-6-29	2017-6-29	尚未到期

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	2015-6-29	2018-1-15	尚未到期
	11,500.00	2015-6-29	2018-6-29	尚未到期
	1,000.00	2015-11-11	2017-6-29	尚未到期
	3,750.00	2015-11-11	2017-11-8	尚未到期
	1,000.00	2015-11-11	2018-6-29	尚未到期
	8,500.00	2015-11-11	2018-11-8	尚未到期
	20,000.00	2016-1-29	2019-1-28	尚未到期
	13,000.00	2016-4-26	2019-4-26	尚未到期
西安欣荣佳	14,833.33	2013-10-28	2016-10-17	尚未到期
	5,400.00	2014-12-9	2016-12-30	尚未到期
	3,360.00	2015-11-16	2016-12-30	尚未到期
新疆天恒基	7,700.00	2015-6-30	2018-6-29	尚未到期
	9,100.00	2015-6-30	2016-12-31	尚未到期
富利建安	5,000.00	2015-12-30	2025-12-29	尚未到期
	8,000.00	2016-3-3	2026-3-2	尚未到期
广州萝城	30,000.00	2016-5-30	2017-5-30	尚未到期
Poly&Southlink Development Pty Ltd	10,027.36	2016-4-1	2017-9-30	尚未到期
	7,947.00	2016-5-18	2017-9-30	尚未到期
	3,612.08	2016-6-24	2017-9-30	尚未到期
保利北京	1,000.00	2015-7-22	2016-7-22	尚未到期
	38,000.00	2015-7-22	2017-7-22	尚未到期
北京润诚	50,000.00	2014-4-10	2017-4-9	尚未到期
大连东港	30,500.00	2015-1-26	2017-12-30	尚未到期
	10,000.00	2015-12-22	2017-12-30	尚未到期
大连红旗	7,000.00	2015-4-30	2018-4-29	尚未到期
厦门中環	300.00	2015-8-20	2016-8-20	尚未到期
	500.00	2015-8-20	2017-2-20	尚未到期
	19,000.00	2015-8-20	2017-8-20	尚未到期
	19,150.00	2015-9-16	2018-9-16	尚未到期
	29,850.00	2015-11-16	2018-11-16	尚未到期
	29,850.00	2015-12-25	2018-12-25	尚未到期
	29,550.00	2016-1-25	2019-1-25	尚未到期
	150.00	2016-1-25	2017-3-15	尚未到期
	150.00	2016-1-25	2016-9-15	尚未到期
	39,400.00	2016-2-1	2019-2-1	尚未到期
	200.00	2016-2-1	2017-3-15	尚未到期
	200.00	2016-2-1	2016-9-15	尚未到期
29,000.00	2016-6-2	2019-5-31	尚未到期	
保利福建	1,000.00	2013-12-1	2016-11-21	尚未到期

担保方	担保余额（万元）	担保期限		担保是否已经履行完毕
		担保起始日	担保到期日	
	13,000.00	2014-3-31	2016-11-21	尚未到期
	18,500.00	2014-12-9	2016-12-9	尚未到期
	9,000.00	2015-3-30	2018-3-30	尚未到期
	16,500.00	2015-4-3	2018-3-30	尚未到期
	10,000.00	2015-7-21	2018-3-30	尚未到期
	15,500.00	2015-12-21	2018-3-30	尚未到期
	4,500.00	2015-12-24	2018-3-30	尚未到期
	30,000.00	2015-12-21	2016-11-21	尚未到期
莆田中保	10,000.00	2016-1-15	2018-9-28	尚未到期
保利三亚	30,000.00	2015-3-30	2020-3-30	尚未到期
	4,800.00	2014-7-30	2017-7-10	尚未到期
	5,000.00	2014-8-29	2017-7-10	尚未到期
	5,000.00	2014-10-8	2017-7-10	尚未到期
	2,000.00	2014-10-30	2017-7-10	尚未到期
	2,000.00	2015-1-9	2017-7-10	尚未到期
	2,000.00	2015-3-30	2017-7-10	尚未到期
	50,000.00	2014-12-22	2019-12-22	尚未到期
三亚论坛	31,500.00	2015-3-27	2018-3-27	尚未到期
	10,000.00	2015-7-16	2025-7-16	尚未到期
	3,000.00	2015-8-28	2025-7-16	尚未到期
	2,000.00	2015-8-31	2025-7-16	尚未到期
	5,000.00	2015-10-27	2025-7-16	尚未到期
	2,000.00	2015-12-17	2025-7-16	尚未到期
	3,000.00	2016-1-5	2025-7-16	尚未到期
	5,000.00	2016-1-22	2025-7-16	尚未到期
海口保利	14,950.00	2015-9-25	2018-9-25	尚未到期
	25,000.00	2016-4-27	2019-4-27	尚未到期
	2,000.00	2013-11-7	2016-11-6	尚未到期
	1,250.00	2010-1-27	2016-7-26	尚未到期
华南实业	1,250.00	2010-1-27	2016-10-26	尚未到期
	41,850.00	2010-1-27	2022-1-26	尚未到期
	68,000.00	2013-11-7	2025-11-6	尚未到期
	34,500.00	2014-3-5	2022-3-5	尚未到期
	24,230.00	2013-7-16	2016-7-16	尚未到期
保利海陵岛	6,600.00	2014-4-10	2017-4-9	尚未到期
	10,000.00	2015-12-17	2018-12-17	尚未到期
	19,000.00	2016-2-1	2018-12-17	尚未到期
保利湛江	37,000.00	2014-11-28	2017-11-27	尚未到期
	3,000.00	2014-11-28	2016-9-20	尚未到期

担保方	担保余额（万元）	担保期限		担保是否已经履行完毕
		担保起始日	担保到期日	
	20,000.00	2014-11-4	2017-11-4	尚未到期
	10,700.00	2015-5-5	2020-5-4	尚未到期
	20,000.00	2015-7-2	2020-5-4	尚未到期
保利韶关	7,500.00	2015-9-24	2018-9-23	尚未到期
	24,500.00	2015-9-18	2018-9-17	尚未到期
保利肇庆	16,000.00	2016-3-2	2019-3-1	尚未到期
	3,000.00	2016-6-16	2019-6-15	尚未到期
佛山弘盛	6,000.00	2013-10-21	2016-10-20	尚未到期
	8,600.00	2013-10-21	2016-10-20	尚未到期
	5,000.00	2013-10-21	2016-10-20	尚未到期
	8,000.00	2013-10-21	2016-10-20	尚未到期
	2,000.00	2013-10-21	2016-10-20	尚未到期
	1,485.00	2013-10-21	2016-10-20	尚未到期
	3,000.00	2013-10-21	2016-10-20	尚未到期
	12,900.00	2013-10-21	2016-10-20	尚未到期
	45,000.00	2013-10-21	2016-10-20	尚未到期
	18,500.00	2015-3-20	2018-3-18	尚未到期
	22,825.00	2015-3-31	2018-3-18	尚未到期
南海海荣	500.00	2015-3-30	2016-9-30	尚未到期
	19,732.00	2015-3-30	2018-3-30	尚未到期
	35,000.00	2015-9-22	2018-3-31	尚未到期
佛山三水	14,500.00	2014-9-11	2017-9-10	尚未到期
	500.00	2014-9-11	2016-12-30	尚未到期
	8,000.00	2014-9-11	2017-9-10	尚未到期
	20,000.00	2014-9-11	2017-9-10	尚未到期
	1,450.00	2016-4-26	2019-4-17	尚未到期
	6,316.00	2016-4-29	2019-4-17	尚未到期
	12,000.00	2016-5-6	2019-4-17	尚未到期
	30,000.00	2016-6-27	2019-4-17	尚未到期
	12,234.00	2016-4-29	2017-4-27	尚未到期
佛山恒信	5,950.00	2012-9-29	2016-9-28	尚未到期
	3,900.00	2012-10-2	2016-9-9	尚未到期
	13,000.00	2012-12-20	2016-9-24	尚未到期
	3,000.00	2012-12-28	2016-12-5	尚未到期
	3,000.00	2012-12-31	2016-9-9	尚未到期
佛山景元	15,590.00	2015-5-22	2017-5-21	尚未到期
三水海都	25,000.00	2016-1-22	2017-1-22	尚未到期
三水云都	9,000.00	2015-11-3	2018-11-3	尚未到期
	500.00	2015-11-3	2016-11-21	尚未到期

担保方	担保余额（万元）	担保期限		担保是否已经履行完毕
		担保起始日	担保到期日	
	19,700.00	2016-3-22	2019-3-22	尚未到期
	100.00	2016-3-22	2016-12-20	尚未到期
	100.00	2016-3-22	2017-6-29	尚未到期
顺德保利	37,000.00	2014-5-29	2017-5-29	尚未到期
	20,000.00	2014-5-29	2017-5-29	尚未到期
	15,000.00	2014-5-29	2017-5-29	尚未到期
	15,000.00	2014-5-29	2017-5-29	尚未到期
鹤山投资	10,000.00	2015-11-17	2018-11-16	尚未到期
	2,700.00	2013-11-1	2016-10-31	尚未到期
	1,800.00	2013-11-8	2016-9-30	尚未到期
	1,800.00	2014-1-14	2016-9-30	尚未到期
	1,500.00	2014-2-28	2016-9-30	尚未到期
	1,050.00	2014-4-8	2016-9-30	尚未到期
	1,950.00	2014-4-22	2016-9-30	尚未到期
	300.00	2014-5-19	2016-9-30	尚未到期
	6,000.00	2014-7-29	2017-7-28	尚未到期
江门宏信	3,000.00	2014-8-15	2017-7-28	尚未到期
	11,400.00	2014-5-19	2017-5-18	尚未到期
	2,100.00	2014-7-7	2017-5-18	尚未到期
	3,500.00	2015-2-7	2017-7-28	尚未到期
	4,000.00	2015-1-1	2017-7-28	尚未到期
	100.00	2015-2-7	2017-7-28	尚未到期
	10,000.00	2015-7-30	2018-7-30	尚未到期
	10,000.00	2015-8-31	2018-8-31	尚未到期
	5,000.00	2015-9-16	2018-9-16	尚未到期
	10,000.00	2016-3-25	2018-3-25	尚未到期
清新兴海	9,500.00	2014-3-26	2017-3-25	尚未到期
	22,500.00	2016-6-3	2017-3-25	尚未到期
	24,500.00	2015-2-16	2018-2-15	尚未到期
	7,000.00	2015-2-15	2017-2-14	尚未到期
清远鑫瑞	7,435.00	2015-7-27	2018-5-4	尚未到期
	5,948.00	2015-7-27	2017-3-12	尚未到期
	25,000.00	2016-3-25	2019-3-24	尚未到期
	10,500.00	2016-5-5	2019-5-4	尚未到期
保利江苏	5,000.00	2014-2-20	2016-7-19	尚未到期
	3,000.00	2014-3-18	2016-7-19	尚未到期
	5,000.00	2015-7-20	2016-7-20	尚未到期
江苏宁成	5,000.00	2015-7-20	2016-12-20	尚未到期
	4,000.00	2015-7-20	2016-12-20	尚未到期



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	
	6,000.00	2015-7-20	2017-7-20	尚未到期
	16,000.00	2014-12-4	2016-12-31	尚未到期
	4,000.00	2015-3-25	2016-12-31	尚未到期
	10,000.00	2015-3-25	2017-6-30	尚未到期
	5,000.00	2014-7-17	2016-11-21	尚未到期
	5,000.00	2014-9-9	2016-11-21	尚未到期
江苏宁恒	500.00	2015-11-13	2016-11-13	尚未到期
	5,000.00	2015-11-13	2017-5-13	尚未到期
	5,000.00	2015-11-13	2017-11-13	尚未到期
	10,000.00	2015-11-13	2018-5-13	尚未到期
	29,000.00	2015-11-13	2018-11-13	尚未到期
	5,000.00	2015-6-27	2016-12-27	尚未到期
	10,000.00	2015-6-27	2017-6-27	尚未到期
	15,000.00	2015-7-22	2018-6-27	尚未到期
	5,000.00	2015-7-22	2018-6-27	尚未到期
江苏宁弘	10,000.00	2015-7-27	2017-6-27	尚未到期
	15,000.00	2016-3-23	2018-6-27	尚未到期
	15,000.00	2016-3-23	2018-12-27	尚未到期
	15,000.00	2016-3-23	2019-6-27	尚未到期
	10,000.00	2016-3-23	2019-12-27	尚未到期
	9,000.00	2016-3-23	2020-5-28	尚未到期
	5,000.00	2015-12-7	2016-12-7	尚未到期
	5,000.00	2016-1-27	2017-6-27	尚未到期
	2,200.00	2016-1-27	2017-12-27	尚未到期
	5,000.00	2016-1-27	2017-12-27	尚未到期
南京学衡	1,000.00	2016-6-29	2017-12-29	尚未到期
	1,000.00	2016-6-29	2017-12-29	尚未到期
	2,000.00	2016-6-29	2017-12-29	尚未到期
	2,000.00	2016-6-29	2018-6-29	尚未到期
	2,000.00	2016-6-29	2018-12-29	尚未到期
	2,000.00	2016-6-29	2019-9-5	尚未到期
	14,000.00	2014-9-30	2016-9-30	尚未到期
山西万国	29,000.00	2015-9-25	2017-9-25	尚未到期
	7,900.00	2015-10-23	2018-8-9	尚未到期
	14,600.00	2013-9-30	2016-9-10	尚未到期
	2,000.00	2013-8-23	2016-8-22	尚未到期
东莞投资	4,000.00	2014-4-28	2017-4-27	尚未到期
	43,000.00	2014-2-1	2017-1-31	尚未到期
	20,000.00	2015-9-25	2018-9-24	尚未到期

担保方	担保余额（万元）	担保期限		担保是否已经履行完毕
		担保起始日	担保到期日	
东莞中骏	3,000.00	2014-12-8	2017-12-7	尚未到期
	7,000.00	2015-1-4	2017-12-7	尚未到期
珠海天悦	5,958.00	2013-11-21	2016-11-21	尚未到期
	6,000.00	2014-2-8	2016-11-21	尚未到期
	18,000.00	2014-5-23	2016-11-21	尚未到期
	9,000.00	2014-4-18	2017-2-28	尚未到期
	31,000.00	2015-1-4	2018-1-3	尚未到期
珠海横琴保利	10,000.00	2015-7-30	2018-1-3	尚未到期
	6,000.00	2015-9-16	2018-1-3	尚未到期
	23,000.00	2015-11-13	2018-1-3	尚未到期
	30,000.00	2016-2-29	2019-2-28	尚未到期
	2,244.00	2016-2-3	2017-2-3	尚未到期
珠海祥越	15,606.00	2016-2-3	2018-12-8	尚未到期
	663.00	2016-3-31	2017-4-10	尚未到期
	4,437.00	2016-3-31	2018-12-8	尚未到期
	1,275.00	2016-5-10	2017-5-10	尚未到期
	8,925.00	2016-5-10	2018-12-8	尚未到期
	10,000.00	2016-6-28	2019-6-27	尚未到期
中山祥誉	10,000.00	2015-3-25	2018-3-24	尚未到期
	10,000.00	2014-3-28	2017-3-27	尚未到期
	30,000.00	2015-9-17	2018-3-24	尚未到期
	70,000.00	2015-12-21	2018-12-21	尚未到期
	12,900.00	2015-6-26	2018-4-28	尚未到期
青岛广升	1,300.00	2015-9-24	2017-6-20	尚未到期
	2,000.00	2015-9-24	2017-9-20	尚未到期
	2,000.00	2015-9-24	2017-12-20	尚未到期
	5,000.00	2015-9-24	2018-3-20	尚未到期
	5,000.00	2015-9-24	2018-7-27	尚未到期
	1,000.00	2016-6-6	2016-12-20	尚未到期
	1,000.00	2016-6-6	2017-6-20	尚未到期
	1,000.00	2016-6-6	2017-9-20	尚未到期
	1,000.00	2016-6-6	2017-12-20	尚未到期
	2,500.00	2016-6-6	2018-3-20	尚未到期
青岛广盛	3,500.00	2016-6-6	2018-7-27	尚未到期
	2,100.00	2015-9-2	2016-9-2	尚未到期
	2,100.00	2015-9-2	2017-9-2	尚未到期
	16,500.00	2015-9-2	2018-8-12	尚未到期
	34,000.00	2016-3-25	2018-8-18	尚未到期
武汉康桥	29,600.00	2015-1-28	2018-1-27	尚未到期

担保方	担保余额（万元）	担保期限		担保是否已经履行完毕
		担保起始日	担保到期日	
	30,000.00	2015-2-15	2018-2-14	尚未到期
	20,000.00	2015-11-11	2017-11-10	尚未到期
	20,000.00	2015-12-9	2017-12-8	尚未到期
	10,000.00	2016-5-12	2019-5-12	尚未到期
保利博高华	5,190.00	2015-8-31	2016-12-25	尚未到期
	5,640.00	2015-8-31	2017-6-30	尚未到期
	4,740.00	2015-12-24	2017-6-30	尚未到期
	8,000.00	2015-3-27	2018-3-26	尚未到期
	19,000.00	2015-9-18	2018-3-26	尚未到期
	10,000.00	2016-3-1	2019-2-28	尚未到期
	10,000.00	2016-3-4	2018-3-3	尚未到期
	保利武汉	100,000.00	2014-3-11	2019-3-11
武汉金谷	20,000.00	2015-1-16	2017-1-8	尚未到期
	12,500.00	2015-1-6	2018-1-5	尚未到期
	17,500.00	2015-12-28	2018-12-27	尚未到期
	200.00	2016-3-22	2017-3-21	尚未到期
	29,800.00	2016-3-22	2019-3-22	尚未到期
武汉林云	50,000.00	2016-4-19	2018-4-19	尚未到期
	40,000.00	2016-5-12	2018-4-19	尚未到期
长春恒富	10,000.00	2013-8-31	2016-8-30	尚未到期
	9,810.00	2014-5-20	2017-7-20	尚未到期
长春保利	18,000.00	2015-3-2	2018-2-9	尚未到期
	20,000.00	2015-9-28	2018-9-27	尚未到期
	20,000.00	2016-3-18	2019-3-17	尚未到期
长春恒信	28,000.00	2014-1-2	2017-3-30	尚未到期
	15,000.00	2015-5-15	2017-3-30	尚未到期
	7,500.00	2014-3-28	2017-3-19	尚未到期
辽宁实业	15,000.00	2014-1-27	2017-1-23	尚未到期
沈阳香槟	20,000.00	2014-6-27	2018-6-26	尚未到期
	10,000.00	2014-7-1	2018-6-26	尚未到期
	20,000.00	2014-9-30	2016-12-26	尚未到期
沈阳万怡	10,000.00	2015-11-16	2017-11-16	尚未到期
丹东保利	9,477.00	2012-9-4	2016-8-26	尚未到期
	1,000.00	2014-1-27	2016-8-26	尚未到期
	2,000.00	2014-1-29	2016-8-26	尚未到期
	6,000.00	2014-7-30	2017-7-28	尚未到期
	7,900.00	2016-3-25	2018-11-15	尚未到期
天津盛鑫	2,640.00	2013-8-16	2016-8-6	尚未到期
	6,000.00	2013-9-9	2016-8-6	尚未到期

担保方	担保余额（万元）	担保期限		担保是否已经履行完毕
		担保起始日	担保到期日	
保利盛泰	8,000.00	2014-8-4	2017-8-4	尚未到期
保利荣昌	19,500.00	2015-7-24	2017-7-24	尚未到期
天津融创	46,676.73	2014-1-26	2017-12-29	尚未到期
博大鸿伟	7,114.50	2015-10-30	2018-10-29	尚未到期
合计	6,457,903.17			

## 2、子公司为本公司担保情况

提供担保方	担保余额（万元）	担保期限		担保是否已经履行完毕
		担保起始日	担保到期日	
保利北京、上海建锦、重庆投资	57,700.00	2011-9-9	2016-9-8	尚未到期
保利增城	50,000.00	2015-1-12	2017-12-28	尚未到期
富力建安	30,000.00	2016-2-1	2018-9-24	尚未到期
合计	137,700.00			

## 3、子公司为子公司担保情况

提供担保方	被担保方	担保余额（万元）	担保期限		担保是否已经履行完毕
			担保起始日	担保到期日	
上海建锦	上海建昊	250,000.00	2014-1-22	2020-1-21	尚未到期
成都房地产	成都保龙	25,000.00	2015-5-29	2018-5-28	尚未到期
		20,000.00	2015-9-14	2018-5-28	尚未到期
		20,000.00	2016-3-21	2019-3-20	尚未到期
广东保利	保澳香港	36,935.70	2015-7-14	2018-7-11	尚未到期
		20,453.35	2015-7-14	2019-7-14	尚未到期
		9,217.85	2015-10-14	2019-7-14	尚未到期
		21,264.36	2016-4-13	2019-4-13	尚未到期
信保基金管理	佛山永晟	43,000.00	2013-10-21	2016-10-20	尚未到期
香港恒利	Poly Real Estate Finance Ltd	237,587.28	2013-8-6	2018-8-6	尚未到期
		264,190.32	2014-4-25	2019-4-25	尚未到期
保利北京	北京保利营	2,500.00	2015-9-10	2016-9-10	尚未到期
		2,500.00	2015-9-10	2017-9-10	尚未到期
		200,000.00	2016-4-5	2026-4-4	尚未到期
	北京世博	99,500.00	2016-6-1	2031-6-1	尚未到期
		500.00	2016-6-1	2017-6-1	尚未到期
	北京朗泰	5,000.00	2016-6-3	2017-3-3	尚未到期
		70,000.00	2016-6-3	2018-12-3	尚未到期
北京保利融创		4,747.35	2014-1-29	2017-1-16	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	
		3,797.88	2014-1-17	2017-1-16	尚未到期
		4,082.72	2014-1-24	2017-1-16	尚未到期
		10,760.66	2014-1-24	2017-1-16	尚未到期
		10,792.31	2014-1-24	2017-1-16	尚未到期
		100.00	2016-3-24	2016-9-22	尚未到期
		6,900.00	2016-3-24	2017-3-22	尚未到期
		13,000.00	2016-3-24	2019-3-20	尚未到期
		5,000.00	2016-5-11	2019-3-20	尚未到期
		5,000.00	2016-6-6	2019-3-20	尚未到期
顺德保利	华南实业	9,500.00	2016-3-30	2019-3-30	尚未到期
		14,250.00	2016-3-21	2019-3-20	尚未到期
		250.00	2016-3-30	2016-9-21	尚未到期
		250.00	2016-3-30	2017-3-21	尚未到期
		375.00	2016-3-21	2016-9-21	尚未到期
		375.00	2016-3-21	2017-3-21	尚未到期
华南实业	保利昊峰	8,500.00	2016-3-23	2019-2-24	尚未到期
		6,500.00	2016-3-30	2019-2-24	尚未到期
华南实业	保利海陵岛	24,230.00	2013-7-16	2016-7-16	尚未到期
合计		1,456,059.78			

其他说明：华南实业为保利海陵岛提供的担保由本公司与华南公司共同提供，上海建锦为上海建昊提供的担保由本公司与上海建锦共同提供。

#### 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	
	广州中耀	5,000.00	2015-11-26	2018-11-25	尚未到期
	广州越鸿	4,987.50	2015-3-25	2018-3-24	尚未到期
	洛阳利业	3,234.00	2015-4-3	2018-4-2	尚未到期
		10,000.00	2015-8-6	2018-8-6	尚未到期
	三亚中铁	4,950.00	2015-12-31	2018-12-31	尚未到期
		5,000.00	2016-3-30	2018-8-6	尚未到期
本公司	东莞和越	25,000.00	2015-1-16	2017-1-15	尚未到期
		1,500.00	2016-6-17	2019-6-16	尚未到期
		4,950.00	2014-2-12	2016-10-23	尚未到期
	武汉清能	6,650.00	2014-12-30	2017-12-30	尚未到期
		8,350.00	2015-1-29	2017-12-30	尚未到期
		20,000.00	2016-3-1	2019-3-1	尚未到期

提供担保方	被担保方	担保余额 (万元)	担保期限		担保是否已经 履行完毕
			担保起始日	担保到期日	
	盛世鑫和	43,400.00	2014-7-21	2019-7-21	尚未到期
	鑫和隆昌	31,110.00	2015-3-31	2018-3-30	尚未到期
福建投资	福州中鼎	16,000.00	2016-6-28	2019-6-27	尚未到期
华南实业	佛山百隆	2,700.00	2015-4-30	2019-4-27	尚未到期
		4,600.00	2015-10-14	2019-4-28	尚未到期
		3,800.00	2015-4-30	2019-4-29	尚未到期
		6,170.00	2015-5-5	2019-4-30	尚未到期
		9,630.00	2015-5-8	2019-5-1	尚未到期
		9,250.00	2015-6-5	2019-5-2	尚未到期
		100.00	2015-4-30	2016-12-31	尚未到期
		150.00	2015-10-14	2016-12-31	尚未到期
		100.00	2015-4-30	2016-12-31	尚未到期
		210.00	2015-5-5	2016-12-31	尚未到期
		360.00	2015-5-8	2016-12-31	尚未到期
		300.00	2015-6-5	2016-12-31	尚未到期
		150.00	2015-4-30	2017-6-30	尚未到期
		150.00	2015-10-14	2017-6-30	尚未到期
		550.00	2015-4-30	2017-6-30	尚未到期
		500.00	2015-5-5	2017-6-30	尚未到期
		330.00	2015-5-8	2017-6-30	尚未到期
		250.00	2015-6-5	2017-6-30	尚未到期
		合计		229,431.50	

## 5、 银行按揭贷款担保

本公司本部及下属地产子公司按房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保，截至 2016 年 6 月 30 日累计担保余额为人民币 5,033,214.88 万元。担保类型分阶段性担保和全程担保，阶段性担保期限为自保证合同生效之日起至商品房抵押登记办妥并交银行执管之日止。截至 2016 年 6 月 30 日，本公司承担阶段性担保额为人民币 5,033,022.34 万元，承担全程担保额为人民币 192.54 万元。

## 6、 资产抵押

资产类型	项目	金额（万元）
存货	北京保利枫丹一号	136,395.99
	北京保利大都汇	136,615.21
	北京保利罗兰香谷二期	66,786.64

资产类型	项目	金额（万元）
	上海保利蔚蓝林语	103,891.84
	上海保利西岸	170,700.00
	成都保利狮子湖	86,607.99
	成都保利城	46,418.24
	成都保利锦湖林语	128,128.78
	成都保利林语溪	86,456.45
	成都保利两河公园	82,229.11
	成都保利紫薇花语	44,667.42
	成都保利锦江里	64,948.21
	德阳保利国际城	71,118.56
	成都保利花园五期	53,838.64
	遂宁保利江语城	17,320.65
	西藏保利林芝项目	6,641.73
	武汉保利圆梦城	3,846.25
	武汉保利公园九里	173.68
	武汉保利时代/茉莉	185.73
	合肥保利海上五月花	120,679.83
	合肥保利东郡	52,900.33
	合肥保利西山林语	166,591.81
	合肥保利罗兰春天	81,784.98
	重庆保利爱尚里	45,895.11
	重庆保利茵梦湖	23,444.00
	重庆保利观塘	19,871.45
	沈阳保利溪湖林语	124.61
	沈阳保利香槟花园	39,173.86
	沈阳保利茉莉公馆	49,598.97
	丹东保利锦江林语	29,953.04
	丹东保利香槟国际	18,083.07
	大连保利西山林语	4,653.66
	大连保利天禧	78,107.00
	杭州保利中央公馆	269,930.00
	南昌保利半山国际花园	361.77
	南昌保利金香槟花园	4,917.94
	南京保利中央公园	65,572.97
	南京保利堂悦	78,470.99
	宁波保利滨湖天地	6,809.00
	天津海河大观	197,466.90
	天津保利香颂湖	64.73
	天津保利梧桐语	30,351.02
	青岛保利叶公馆	53,221.43
	青岛保利香雪山	20,236.89

资产类型	项目	金额（万元）
	青岛保利中央公园	94,214.13
	阳江保利银滩	13,738.40
	佛山保利雅苑	34,299.00
	佛山保利云东海项目	1,834.96
	清远保利花园	6,441.99
	清远保利天汇	107,680.00
	湛江保利原点广场	65,646.23
	江门保利大都会	20,498.01
	石家庄保利花园	75,528.64
	石家庄保利拉菲公馆	148,257.78
	西安保利拉菲公馆	110,639.96
	西安保利春天里	64,132.49
	西安保利金香槟	24,663.47
	长沙保利西海岸	33,081.31
	长沙保利香槟国际	12,675.78
	郴州保利苏仙林语	6,799.32
	包头保利南海公园	2,313.17
	三亚保利论坛项目	143,924.66
	海口保利中央海岸	32,845.13
	太原保利香槟国际	3,758.41
	洛阳保利建业香槟国际	2,398.94
	莆田保利城	39,740.06
	新疆保利叶语	39,676.83
	小计	3,850,025.15
投资性房地产	广州保利中心	35,915.66
	广州保利国际广场	7,808.13
	广州中环广场商业	27,929.60
	广州保利世界贸易中心	196,225.25
	阳江保利银滩	47,551.87
	佛山保利水城东广场	48,125.83
	南海洲际酒店	45,941.18
	小计	409,497.52
固定资产	成都保利公园 198	24,789.95
	南海洲际酒店	1,718.81
	小计	26,508.76
合计		4,286,031.43



## 十二、资产负债表日后事项

### (一) 无重要的资产负债表日后事项说明。

### (二) 资产负债表日后利润分配情况说明

无。

### (三) 其他资产负债表日后事项情况说明

2016年7月14日,公司向激励对象定向发行股票新增股份2,195,713股,已于2016年7月22日办理完毕股份变更登记手续并上市流通。

## 十三、其他重要事项

### (一) 前期会计差错更正

本报告期内未发生前期会计差错更正事项。

### (二) 债务重组

本报告期内未发生债务重组事项。

### (三) 资产置换

本报告期内未发生资产置换事项。

### (四) 年金计划

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

### (五) 分部信息

公司目前无明确的财务报告分部，公司主营业务收入、主营业务成本分行业及分地区情况见本附注五、（三十四）营业收入和营业成本。

### (六) 其他

无。

#### 十四、 母公司财务报表主要项目注释

##### (一) 应收账款

##### 1、 应收账款分类披露

类别	期末余额					年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款										
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	2,401,948.87	100.00	120,097.44	5.00	2,281,851.43	777,008.60	100.00	38,850.43	5.00	738,158.17
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款										
合计	2,401,948.87	100.00	120,097.44	/	2,281,851.43	777,008.60	100.00	38,850.43	/	738,158.17

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款：

余额百分比	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	884,879.82	44,243.99	5.00
1-2 年 (含 2 年)	1,517,069.05	75,853.45	5.00
2-3 年 (含 3 年)			
3 年以上			
合计	2,401,948.87	120,097.44	5.00

2、 本期计提坏账准备金额 81,247.01 元。

3、 本期无实际核销的应收账款情况。

4、 按欠款方归集的期末余额前五名应收账款汇总金额 304,544.41 元，占应收账款期末余额合计数的比例 12.68%，相应计提的坏账准备期末余额汇总金额 15,227.22 元。

(二) 其他应收款

1、其他应收款分类披露：

类别	期末余额					年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	103,660,065,442.88	99.30			103,660,065,442.88	90,997,750,152.38	99.27			90,997,750,152.38
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	111,229,790.19	0.11	5,561,489.51	5.00	105,668,300.68	74,598,970.05	0.08	3,729,948.50	5.00	70,869,021.55
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	617,495,395.16	0.59			617,495,395.16	598,695,781.98	0.65			598,695,781.98
合计	104,388,790,628.23	100.00	5,561,489.51	/	104,383,229,138.72	91,671,044,904.41	100.00	3,729,948.50	/	91,667,314,955.91

期末单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款：

其他应收款（按单位）	期末余额			
	其他应收款	坏账准备	计提比例	计提理由
广东保利	18,219,714,138.72			子公司未计提
华南实业	7,217,621,756.83			子公司未计提
保利成都	7,023,398,159.70			子公司未计提
重庆投资	4,439,342,914.26			子公司未计提
大连东港	4,260,541,874.80			子公司未计提
其他子公司	62,047,460,953.51			子公司未计提
福州中鼎	451,985,645.06			未计提理由见“五、(七)”
合计	103,660,065,442.88			

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）	74,245,801.69	3,712,290.08	5.00
1-2年（含2年）	15,270,080.82	763,504.04	5.00
2-3年（含3年）	5,771,553.98	288,577.70	5.00
3年以上	15,942,353.70	797,117.69	5.00
合计	111,229,790.19	5,561,489.51	5.00

2、本期计提其他应收款坏账准备金额 1,831,541.01 元。

3、其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	年初账面余额
子公司往来款	103,825,126,571.59	90,854,470,721.69
合作方及联合营企业往来款	526,733,442.02	505,867,514.11

款项性质	期末账面余额	年初账面余额
其他	36,930,614.62	310,706,668.61
合计	104,388,790,628.23	91,671,044,904.41

#### 4、其他应收款金额前五名情况：

单位名称	与本公司关系	账面余额	账龄	占其他应收款总额的比例(%)	性质或内容
广东保利	本公司子公司	18,219,714,138.72	1-3 年	17.45	往来款
华南实业	本公司子公司	7,217,621,756.83	1-3 年	6.91	往来款
保利成都	本公司子公司	7,023,398,159.70	1-3 年	6.73	往来款
重庆投资	本公司子公司	4,439,342,914.26	1-3 年	4.25	往来款
大连东港	本公司子公司	4,260,541,874.80	1-3 年	4.08	往来款
合计		41,160,618,844.31		39.42	

### (三) 长期股权投资

项目	期末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	14,139,590,548.61		14,139,590,548.61	14,039,590,548.61		14,039,590,548.61
对联营、合营企业投资	602,364,681.04		602,364,681.04	602,420,631.53		602,420,631.53
合计	14,741,955,229.65		14,741,955,229.65	14,642,011,180.14		14,642,011,180.14

#### 1、对子公司投资

被投资单位	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
1.保利北京	303,687,210.30			303,687,210.30		
2.金成华	22,500,000.00			22,500,000.00		
3.科学城	60,151,633.08			60,151,633.08		
4.保利广州	10,200,000.00			10,200,000.00		
5.华储公司	5,513,643.69			5,513,643.69		
6.保利国贸	51,000,000.00			51,000,000.00		
7.富利建安	433,137,341.43			433,137,341.43		
8.佳利装饰	35,935,700.00			35,935,700.00		
9.保利数码	4,500,000.00			4,500,000.00		
10.保利物业	50,000,000.00			50,000,000.00		
11.保利投资顾问	12,347,853.92			12,347,853.92		
12.广州新谭	100,000,000.00			100,000,000.00		
13.广州金地	64,939,666.56			64,939,666.56		
14.保利锦汉	1,632,000.00			1,632,000.00		
15.重工设计院	12,724,024.60			12,724,024.60		
16.琶洲投资	3,255,020,735.00			3,255,020,735.00		
17.西藏赢悦		100,000,000.00		100,000,000.00		
18.广州保利紫薇花园项目	65,000,000.00			65,000,000.00		

保利房地产（集团）股份有限公司  
2016 半年度  
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
19.保利增城	50,000,000.00			50,000,000.00		
20.广东保利	200,000,000.00			200,000,000.00		
21.保利商业	100,000,000.00			100,000,000.00		
22.保利城改	100,000,000.00			100,000,000.00		
23.上海保利	60,870,386.26			60,870,386.26		
24.君兰置业	4,000,000.00			4,000,000.00		
25.上海建乔	18,000,000.00			18,000,000.00		
26.上海建锦	50,000,000.00			50,000,000.00		
27.上海建霖	100,000,000.00			100,000,000.00		
28.天津保利	200,000,000.00			200,000,000.00		
29.重庆投资	500,000,000.00			500,000,000.00		
30.重庆高尔夫	46,301,526.23			46,301,526.23		
31.保利沈阳	60,000,000.00			60,000,000.00		
32.辽宁保利	80,000,000.00			80,000,000.00		
33.沈阳广田	201,080,853.55			201,080,853.55		
34.辽宁实业	200,000,000.00			200,000,000.00		
35.保利江苏	100,000,000.00			100,000,000.00		
36.江苏宁远	50,000,000.00			50,000,000.00		
37.无锡致远	51,000,000.00			51,000,000.00		
38.保利武汉	108,280,000.00			108,280,000.00		
39.保利博高华	105,000,000.00			105,000,000.00		
40.保利成都	200,000,000.00			200,000,000.00		
41.成都保蓉	25,500,000.00			25,500,000.00		
42.保利西安	700,000.00			700,000.00		
43.郑州保利	50,000,000.00			50,000,000.00		
44.保利小贷	80,000,000.00			80,000,000.00		
45.陕西保利	500,000,000.00			500,000,000.00		
46.山西保利	100,000,000.00			100,000,000.00		
47.郑州恒天	100,000,000.00			100,000,000.00		
48.保利大连	100,000,000.00			100,000,000.00		
49.长春六合	80,000,000.00			80,000,000.00		
50.长春恒富	50,000,000.00			50,000,000.00		
51.保利包头	44,000,000.00			44,000,000.00		
52.青岛安信	51,000,000.00			51,000,000.00		
53.青岛实业	500,000,000.00			500,000,000.00		
54.合肥保利	51,000,000.00			51,000,000.00		
55.合肥和新	17,000,000.00			17,000,000.00		
56.合肥和恒	331,509,750.00			331,509,750.00		
57.安徽保利	500,000,000.00			500,000,000.00		
58.浙江保利	100,000,000.00			100,000,000.00		
59.杭州建屹	49,000,000.00			49,000,000.00		

保利房地产（集团）股份有限公司  
2016 半年度  
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
60.保利福建	140,000,000.00			140,000,000.00		
61.阳江保利	60,000,000.00			60,000,000.00		
62.湖南保利	54,803,534.61			54,803,534.61		
63.湖南投资	500,000,000.00			500,000,000.00		
64.珠海保利	50,000,000.00			50,000,000.00		
65.华南实业	150,000,000.00			150,000,000.00		
66.佛山保利	200,000.00			200,000.00		
67.湛江兴晟	14,000,000.00			14,000,000.00		
68.中山保利	50,000,000.00			50,000,000.00		
69.横琴创投	100,000,000.00			100,000,000.00		
70.保利东莞	50,000,000.00			50,000,000.00		
71.东莞投资	80,000,000.00			80,000,000.00		
72.江西金通泰	22,500,000.00			22,500,000.00		
73.南昌铭雅	112,894,545.68			112,894,545.68		
74.南昌瑞达	635,400,000.00			635,400,000.00		
75.保利江西	500,000,000.00			500,000,000.00		
76.香港恒利	201,821,400.00			201,821,400.00		
77.香港恒福	6,225,000.00			6,225,000.00		
78.保利三亚	200,000,000.00			200,000,000.00		
79.三亚保信	150,000,000.00			150,000,000.00		
80.甘肃保利	200,000,000.00			200,000,000.00		
81.新疆保利	200,000,000.00			200,000,000.00		
82.物产美通	247,510,800.00			247,510,800.00		
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		
合 计	14,039,590,548.61	100,000,000.00		14,139,590,548.61		

## 2、对联营、合营企业投资

被投资单位	年初余额	本期增减变动							期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	其他			
联营企业											
保利横琴资本	9,000,000.00								9,000,000.00		
环球老龄	1,577,585.96			-55,950.49					1,521,635.47		
西藏信保	591,843,045.57								591,843,045.57		
小计	602,420,631.53			-55,950.49					602,364,681.04		
合计	602,420,631.53			-55,950.49					602,364,681.04		

#### (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	865,480,326.52	446,396,074.50	5,117,772,844.51	3,475,015,368.07
其他业务	302,467,012.58		164,792,364.22	
合 计	1,167,947,339.10	446,396,074.50	5,282,565,208.73	3,475,015,368.07

#### (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	2,127,403,971.86	426,513,000.00
权益法核算的长期股权投资收益	-55,950.49	45,004,517.94
处置长期股权投资产生的投资收益		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益		
持有至到期投资在持有期间的投资收益		
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	4,817,831.38	
处置可供出售金融资产取得的投资收益		
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		
合 计	2,132,165,852.75	471,517,517.94

### 十五、补充资料

#### (一) 当期非经常性损益明细表

项 目	金额	说明
非流动资产处置损益	39,447.01	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）		
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益		



项 目	金 额	说 明
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	74,217,238.54	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
所得税影响额	-14,887,703.18	
少数股东权益影响额	-19,932,208.30	
合 计	39,436,774.07	

(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	6.75	0.46	0.46
扣除非经常性损益后归属于公司普通股 股东的净利润	6.70	0.46	0.46

其他说明：公司已于 2012 年 5 月 4 日授予一项股票期权，截止本报告期未调整后的行权价格为 4.51 元，该期权计划可能导致以后期间存在具有稀释性的潜在普通股。

(三) 境内外会计准则下会计数据差异

不适用。

保利房地产(集团)股份有限公司

二〇一六年八月二十六日