

公司代码：600048

公司简称：保利地产

保利发展控股集团股份有限公司 2019 年年度报告

重要提示

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

二、公司全体董事出席董事会会议。

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

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

五、经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

以截至2019年12月31日公司11,932,675,162股总股本为基数，每10股派发现金红利8.20元（含税），不进行资本公积金转增股本。

六、前瞻性陈述的风险声明

适用 不适用

本年度报告涉及未来计划等前瞻性陈述，该等陈述不构成公司对投资者的实质承诺，请投资者注意投资风险。

七、是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况

否

八、是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否

九、重大风险提示

本年度报告涉及行业风险、市场风险等风险因素的详细描述，请投资者查阅“经营情况讨论与分析”中的“风险与机遇”的相关内容。

十、其他

适用 不适用

目录

第一节	释义.....	4
第二节	公司简介和主要财务指标.....	4
第三节	公司业务概要.....	7
第四节	经营情况讨论与分析.....	9
第五节	重要事项.....	44
第六节	普通股股份变动及股东情况.....	54
第七节	优先股相关情况.....	58
第八节	董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	59
第九节	公司治理.....	66
第十节	公司债券相关情况.....	68
第十一节	财务报告.....	72
第十二节	备查文件目录.....	72

第一节 释义

一、 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
国资委	指	国务院国有资产监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
公司、本公司、保利地产	指	保利发展控股集团股份有限公司，原名称保利房地产（集团）股份有限公司
保利物业	指	保利物业发展股份有限公司
报告期、本报告期	指	2019 年度
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元

第二节 公司简介和主要财务指标

一、 公司信息

公司的中文名称	保利发展控股集团股份有限公司
公司的中文简称	保利地产
公司的外文名称	Poly Developments and Holdings Group Co., Ltd.
公司的外文名称缩写	PDH
公司的法定代表人	宋广菊

二、 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	黄海	旷煜、黄承琰
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
电子信箱	stock@polycn.com

四、 信息披露及备置地点

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

五、公司股票简况

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

六、其他相关资料

公司聘请的会计师事务所（境内）	名称	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
	办公地址	上海市黄浦区南京东路 61 号四楼
	签字会计师姓名	金华、常姗
报告期内履行持续督导职责的保荐机构	名称	中信证券股份有限公司
	办公地址	北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦
	签字的保荐代表人姓名	石衡、朱洁
	持续督导的期间	2016 年 6 月 20 日-2017 年 12 月 31 日；公司 2016 年 6 月完成非公开发行股票发行，募集资金全部使用完毕前，保荐机构继续履行相关持续督导义务

七、近三年主要会计数据和财务指标

(一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2019年	2018年	本期比上年同期增减(%)	2017年
营业收入	235,933,564,582.09	194,513,842,492.17	21.29	146,623,004,012.02
归属于上市公司股东的净利润	27,959,019,793.11	18,903,715,264.07	47.90	15,633,557,875.88
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	27,164,249,069.24	18,050,260,847.42	50.49	15,446,781,266.30
经营活动产生的现金流量净额	39,155,315,735.10	11,893,321,359.64	229.22	-29,261,417,046.93
	2019年末	2018年末	本期末比上年同期末增减(%)	2017年末
归属于上市公司股东的净资产	156,021,944,764.20	121,922,515,914.16	27.97	106,923,069,073.30
总资产	1,033,208,719,569.41	846,493,923,179.58	22.06	697,634,668,511.42

(二) 主要财务指标

主要财务指标	2019年	2018年	本期比上年同期增减(%)	2017年
基本每股收益（元/股）	2.35	1.59	47.80	1.32
稀释每股收益（元/股）	2.35	1.59	47.80	1.32
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元/股）	2.23	1.52	46.71	1.30
加权平均净资产收益率(%)	21.01	16.63	增加4.38个百分点	16.34
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	20.41	15.88	增加4.53个百分点	16.15

报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标的说明

适用 不适用

八、境内外会计准则下会计数据差异

(一) 同时按照国际会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和归属于上市公司股东的净资产差异情况

适用 不适用

(二) 同时按照境外会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和归属于上市公司股东的净资产差异情况

适用 不适用

(三) 境内外会计准则差异的说明：

适用 不适用

九、2019 年分季度主要财务数据

单位：元 币种：人民币

	第一季度 (1-3 月份)	第二季度 (4-6 月份)	第三季度 (7-9 月份)	第四季度 (10-12 月份)
营业收入	22,577,846,856.97	48,543,557,464.96	40,672,607,694.51	124,139,552,565.65
归属于上市公司股东的净利润	2,320,082,142.70	7,635,130,524.49	2,878,160,649.20	15,125,646,476.72
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	2,037,762,111.86	7,633,621,000.52	2,587,954,630.24	14,904,911,326.62
经营活动产生的现金流量净额	796,454,219.99	15,431,268,242.54	-7,006,639,420.96	29,934,232,693.53

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

适用 不适用

十、非经常性损益项目和金额

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	2019 年金额	2018 年金额	2017 年金额
非流动资产处置损益	40,104,207.07	719,186,844.14	72,234,272.01
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	27,598,477.84	5,018,257.77	0
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	0	-6,886,431.97	0
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	765,317,147.30	190,424,456.43	-586,471.04
除上述各项之外的其他营业外收入和	122,596,176.35	184,274,676.67	171,469,083.03

支出			
其他符合非经常性损益定义的损益项目	31,994,733.98	0	0
少数股东权益影响额	-59,081,251.93	-29,318,253.97	-33,114,992.20
所得税影响额	-133,758,766.74	-209,245,132.42	-23,225,282.22
合计	794,770,723.87	853,454,416.65	186,776,609.58

十一、采用公允价值计量的项目

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	期初余额	期末余额	当期变动	对当期利润的影响金额
广东省高速公路发展股份有限公司	849,190,275.86	836,032,381.24	-13,157,894.62	43,724,695.97
招商局积余产业运营服务股份有限公司	357,752,377.84	970,427,238.82	612,674,860.98	627,023,218.38
深圳市华阳国际工程设计股份有限公司	50,050,000.00	155,155,000.00	105,105,000.00	106,892,500.00
澳元套期保值	128,583,336.17	49,395,928.91	-79,187,407.26	29,961,110.41
英镑套期保值	258,549,240.79	226,926,140.46	-31,623,100.33	-31,623,100.33
合计	1,644,125,230.66	2,237,936,689.43	593,811,458.77	775,978,424.43

十二、其他

适用 不适用

第三节 公司业务概要

一、报告期内公司所从事的主要业务、经营模式及行业情况说明

公司是一家专注于房地产开发及销售的大型企业集团。经过 27 年的稳健发展，公司已形成以不动产投资开发为主，以综合服务与不动产金融为翼的业务板块布局。

不动产投资开发是公司坚定的主业方向，报告期内，公司实现营业总收入 2359.81 亿元，其中房地产开发收入达 2237.31 亿元，占比达 94.81%。公司销售规模稳居行业前五、央企第一。公司聚焦刚性和改善性需求，坚持以中小户型普通住宅为主的产品策略，坚持以核心城市及重点城市群为主的布局策略，重点深耕珠三角、长三角、京津冀、中部、成渝、海西等国家重点发展区域。公司形成了公开市场招拍挂、旧城改造、合作开发、兼并收购等灵活的多元化土地拓展能力，持续优化资源储备，为公司的可持续发展奠定坚实基础。

围绕不动产投资开发，公司重点培育房地产多元化业务板块，搭建了覆盖物业管理、销售代理、商业管理等十余个综合服务板块，以及以房地产基金、普惠金融为主的不动产金融平台。报告期内，公司两翼业务市场化运作和企业经营能力不断提升，两翼业务收入达 113.06 亿元，其中，物业管理平台保利物业于报告期内登陆香港联交所，标志着公司“打造不动产生态发展平台”战略迈出坚实一步。

报告期内房地产行业发展情况，详见本报告第四节“经营情况的讨论与分析”。

二、报告期内公司主要资产发生重大变化情况的说明

适用 不适用

三、报告期内核心竞争力分析

适用 不适用

1、前瞻及坚定的战略定力

自 1992 年成立之初，公司基于对中国城镇化进程及行业发展机遇的趋势判断，前瞻性地确立了房地产开发主业在企业发展中的核心地位。在行业周期波动中，公司始终坚定看好房地产行业，毫不动摇地坚持房地产开发的主业地位，取得了持续稳健的发展。2019 年实现签约销售 4618 亿元，位列行业前五、央企第一。

面对行业发展进入新阶段，公司在继续把握房地产主业机遇的同时，提出“以不动产投资开发为主体，以综合服务和不动产金融为两翼”的发展战略，构建不动产生态发展平台。通过延展不动产全产业链，提前布局物业管理、销售代理、会展、康养等服务领域，为人民美好生活提供综合解决方案；以产融结合为经营理念，发挥资本对产业的赋能优势，不断丰富不动产生态平台内涵。

2、极具竞争优势的资源储备

经过 27 年的发展和积累，公司形成了完善的全国化产业布局优势，完成了以中心城市为核心，以城市群、都市圈为延展的区域布局结构，契合国内区域经济发展、人口、产业的长期趋势。截至 2019 年末，公司拥有在建面积 13158 万平方米、待开发面积 8112 万平方米，其中 38 个核心城市占比达 58%，项目资源丰富且质地优良，为公司的持续发展奠定坚实基础。

公司具备多元化的资源拓展能力，除了公开市场招拍挂方式以外，还通过旧城改造、产业拓展、兼并收购等灵活的拓展方式低成本获取项目资源，持续优化资源储备。

3、不动产生态发展平台加速成型

围绕房地产开发主业，公司整合上下游产业链资源，在综合服务与不动产金融领域形成了物管、经纪、商管、建筑、房地产基金、会展、文旅、康养、教育、公寓等多产业协同发展的格局，两翼产业市场空间巨大，发展前景广阔，是公司未来新的规模与利润增长点。

依托房地产开发主业的稳健发展，公司两翼产业加快塑造核心业务能力，市场化运作和企业经营能力逐步提升。报告期内保利物业于香港联交所主板成功上市，销售代理平台合富中国市场规模与地位稳步提升，在商管、建筑、房地产基金、会展、文旅、康养、教育、公寓等产业积极推进产业资源整合，提升经营能力。同时，两翼产业的稳步发展，协同地产主业通过产业合作方式获取优质项目资源，为地产主业在社区服务、销售渠道、资产管理等方面提供大力支持，主业与两翼产业之间形成了相互促进、协调发展的良好效应。

4、多元化、低成本融资优势，突出的资产管理能力

作为地产龙头企业，公司构建了以银行信贷为主，股权融资、直接债务融资、资产证券化等为辅的多元化融资体系，具备在不同市场环境下，快速、充分获取资金的能力。同时，凭借央企信用优势，公司在各大金融机构获得充足授信，报告期末，公司银行贷款授信总额 5170 亿元，剩余未使用额度为 2690 亿元，融资资源充裕；公司有息负债综合融资成本仅约 4.95%，拥有极具竞争力的融资成本优势。

报告期内实现销售回笼超 4300 亿元，回笼率高达 93%，具备优秀的资金管理能力。资产负债率仅为 77.79%，净负债率 56.91%，为行业较低水平，资产结构稳健，抗风险能力突出。公司已获得大公、中诚信等国内顶级评级公司“AAA”主体信用评级，并且获得国际信用评级机构标准普尔、穆迪、惠誉分别给予公司“BBB”、“Baa2”、“BBB+”主体信用评级，展望为稳定。

5、央企背景及突出的品牌影响力

公司是国务院国资委管理的大型中央企业中国保利集团有限公司控股的大型国有房地产上市公司，也是中国保利集团有限公司旗下房地产业务的主要运作平台，央企背景使公司获得广泛信赖，竞争优势突出。公司坚持“和者筑善”的品牌理念及“美好生活同行者”的品牌愿景，诚信、负责任的品牌形象得到社会的广泛认可，2019 年末，公司品牌价值达 883.66 亿元，连续十年蝉联“中国房地产行业领导公司品牌”，位列福布斯世界 500 强第 245 位。

6、专业、高效的管理团队，诚信、务实的企业文化

公司管理团队人员稳定、项目运作经验丰富、管理能力突出，能够及时应对复杂多变的宏观经济形势，保持公司平稳较快发展。公司持续完善激励机制，构建股权激励与项目跟投相结合的长效激励体系，将公司目标与个人目标相统一，具备强大的团队凝聚力。同时，公司将军旅文化与现代企业管理相融合，建立了权责明确、科学灵活的决策体系，并通过内部审计、绩效考核、组织监督等机制，打造出务实、规范、执行高效的团队，保障公司战略高效落地。高度重视人才培养，持续优化多层次培训体系，为公司持续健康发展提供坚实的人才保障。

在肩负家国建设使命，坚守央企社会责任的过程中，公司循法尚德、诚信经营，将“务实、创新、规范、卓越”的经营理念，将“奋发向上、团结协作、乐于奉献、规范诚信、纪律严明”的企

业精神，融入公司的规章制度和管理行为，成为支撑公司发展的软实力。

第四节 经营情况讨论与分析

一、市场回顾与展望

2019 年，全国商品房销售金额 15.97 万亿元，同比增长 6.5%，增速较 2018 年同期降低 5.7 个百分点，在行业持续严厉调控的情况下销售增速仍呈现出一定的韧性；商品房销售面积 17.16 亿平方米，同比减少 0.1%，增速较 2018 年降低 1.4 个百分点，增速波动幅度收窄。



注：除另行说明外，数据来源均为国家统计局

在持续调控环境下，市场呈现分化趋势。一线城市成交延续 2018 年以来的回升态势，销售面积同比显著增长 17.1%。二线城市成交表现相对稳定，成交面积较去年同期微降 1.6%。三线城市市场压力凸显，成交面积较去年同比下滑 10.8%。

不同级别代表城市住宅月均成交面积情况



数据来源：中国指数研究院。根据中指院统计：代表城市 50 个，一线包括北京、上海、广州、深圳 4 个城市；二线包括天津、重庆、杭州、武汉、大连、苏州、厦门、成都、南京、三亚、贵阳、温州、哈尔滨、海口、长春、合肥、青岛、福州、西安、南宁、郑州、沈阳、无锡、长沙、南昌 25 个城市；主要是各省会城市和计划单列市；三线城市包括三明、莆田、中山、惠州、淮安、肇庆、汕头、镇江、绍兴、宿州、韶关、包头、佛山、徐州、唐山、泉州、泸州、芜湖、东莞、扬州、南通 21 个城市，主要指地级市。

全国房地产库存总量延续自 2016 年 11 月以来的下降趋势。截至 2019 年末，全国商品房待售面积为 5.0 亿平方米，较 2018 年同期下降 4.9%。其中，住宅待售面积 2.2 亿平方米，同比下降 10.4%。

全国商品房待售情况



2019 年，房地产开发投资完成额 13.2 万亿元，同比增长 9.9%，增速保持平稳。其中，全国土地成交 1.5 万亿元，同比减少 8.7%，土地成交增速在 5 月后触底回升；报告期内，全国房屋新开工面积 22.7 亿平方米，累计同比增长 8.5%；房屋竣工面积 9.6 亿平方米，累计同比增长 2.6%，2019 年 12 月累计增速由负转正。

全国土地成交及开发投资情况

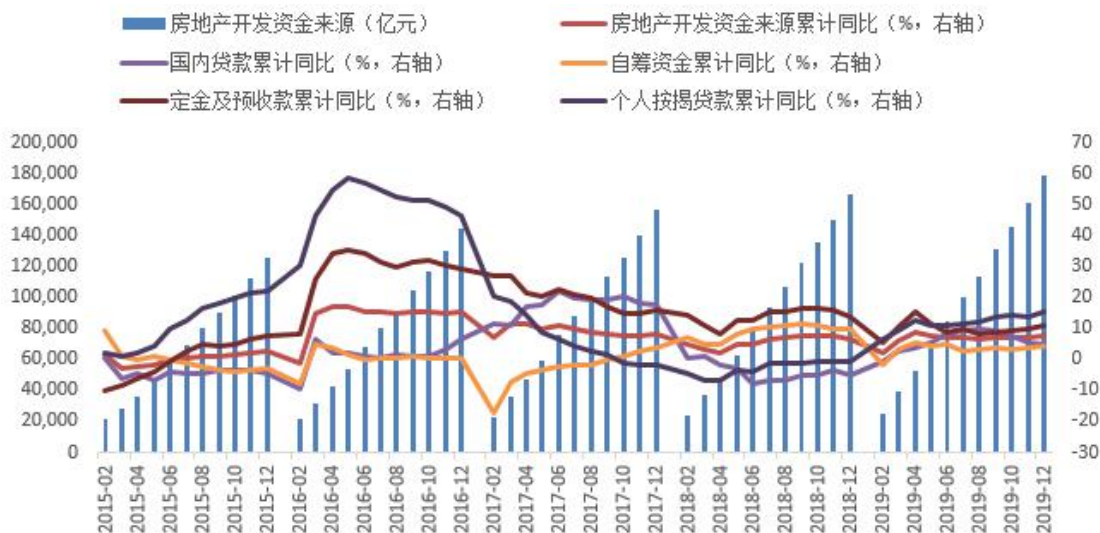


全国房屋开竣工情况



全国房地产开发资金来源总量为 17.9 万亿元，较去年同期增加 1.26 万亿，同比增长 7.6%。其中国内贷款 2.5 万亿元，同比增长 5.1%；自筹资金、定金及预收款分别为 5.8 万亿元和 6.1 万亿元，同比分别增长 4.2%和 10.7%，合计占比与去年同期基本持平；个人按揭贷款 2.7 万亿元，同比增长 15.1%，增速较去年同期提升 15.9%。

房地产开发资金来源情况



报告期内，行业延续“从严”调控思路，中央表态“不将房地产作为短期刺激经济的手段”，调控力度未见放松。2019年5月起，金融市场对房地产融资全面收紧，行业环境、资金面等逐步承压，土地市场成交波动明显，区域结构呈现冷热不均的特点。商品房成交方面，行业继续保持“总量峰值”，整体呈现出箱体震荡的态势，成交价、量均表现出一定韧性。随着调控的持续深入，以及各地方政府“一城一策”调控手段的逐渐落地，不同区域和城市间去化各有差异，调控效果得到显现。

长期来看，中国城镇化进程仍未完成，资源、人口向核心城市和重点城市群迁移的发展趋势仍在推进，房地产行业发展的根本驱动力没有改变。另一方面，由于房地产在国民经济中的重要性十分突出，作为宏观经济的“调节器”，房地产行业调控的主基调仍以稳地价、稳房价、稳预期的政策为核心，坚持“房住不炒”的行业定位不动摇。短期内，中美贸易摩擦的余波犹在，新冠疫情带来企业停工停产冲击新至，国内国际消费需求被动收缩、金融和原油等大宗商品交易市场持续震荡，国内宏观经济面临较大下行压力。房地产行业投资、销售、施工等也因此受到共振，开发商的经营和资金状况等均面临较大冲击。为应对疫情影响，尽管中央已及时出台相关货币和财政政策对冲经济下行风险，各地方政府也在土地、按揭、销售等方面对房地产予以支持，但客观上的新房供应、消费者信心恢复需要一定修复过程，房地产行业企稳仍需要时间。

二、报告期内主要经营情况

1、销售稳步增长，城市深耕效果显著

2019年，公司紧抓市场窗口，合理铺排销售节奏，在宏观调控力度不减、行业规模增速放缓的背景下，实现签约金额4618.48亿元，同比增长14.09%，市场占有率提升至2.89%；签约面积3123.12万平方米，同比增长12.91%。

报告期内，公司聚焦的38个核心城市销售贡献达到77%，珠三角及长三角签约销售均达千亿规模。单城签约过百亿城市13个，合计销售金额达2500亿元，销售贡献占比达54%。在全国11个城市中销售金额排名当地第一，25个城市进入前三，市场地位稳步提升。广州实现销售超420亿元，佛山、武汉、北京超200亿元，福州、西安、三亚等首次突破100亿元，核心城市深耕效果显著。

2、把握市场节奏，优化资源结构

报告期内，公司拓展项目127个，新增容积率面积2680万平方米，拓展成本1555亿元。公司主动提高拓展项目权益比例，拓展金额权益比例提升至71%；新增权益面积1916万平方米，与去年同期相近。公司根据土地市场变化灵活调整节奏，“不随众，不盲从”，合理把握投资节奏，年内拓展平均楼面地价5802元/平方米，拓展溢价率仅14%。新增货量中，住宅货量占比84%，资源结构持续优化。

公司坚定落实城市深耕战略，持续加大核心城市及重点城市群的渗透深耕，报告期内新拓展资源中，38个核心城市拓展金额占比达79%。同时，通过产业合作、旧改、收购等方式获取项目数量不断增加，多元化拓展能力持续提升，有效补充优质资源。

2019年，公司实现新开工面积4983万平方米，竣工面积2973万平方米。截至2019年末，公

司待开发面积 8112 万平方米，其中 38 个核心城市占比达 58%。

3、收入利润稳步增长，持续高质量稳健发展

报告期内，公司经营规模稳步增长。房地产业务结转加快，实现营业总收入 2359.81 亿元，同比增长 21.29%；净利润 375.54 亿元，同比增长 43.61%；归母净利润 279.59 亿元，同比增长 47.90%，收入利润稳步增长，实现高质量稳健发展。

得益于结转项目价格上升及运营管理能力提升，公司毛利率提升 2.48 个百分点至 34.97%，其中房地产结转毛利率提升 2.69 个百分点至 35.38%；随着合作项目增多并陆续进入项目结转期，公司实现投资收益 37.02 亿元，同比大幅增长 37.62%；净利率提升 2.47 个百分点至 15.91%。

4、强化现金管理能力，优化资产负债结构

报告期内，公司为应对行业资金面收紧风险，强化现金管理能力。一方面，公司将回笼指标纳入业绩考核、建立回笼动态监控机制、加大按揭总对总合作力度等多种举措，持续强化现金回笼，全年累计实现销售回笼 4312 亿元，回笼率提升 5 个百分点至 93%，资金保障稳健有力。另一方面，截止报告期末，公司拥有未发行公司债额度 150 亿元、中期票据额度 85 亿元，在保险金融机构、供应链 ABN 储架、私募供应链融资等方面合计储备融资额度达 358 亿元，未使用银行授信额度约 2690 亿，融资头寸充裕。

持续优化资产负债结构，强化抗风险能力。报告期末，公司资产负债率 77.79%，较年初降低 0.18 个百分点；净负债率 56.91%，同比大幅降低 23.64 个百分点，负债率为业内较低水平。报告期内公司发行 15 亿元中期票据与 5 亿美元债，发行利率均为同期同类产品的最低。截至报告期末账面有息负债 2700.49 亿元，有息负债综合成本仅约 4.95%，同比降低 0.08 个百分点，继续保持业内领先优势。货币资金近 1400 亿元，为短期借款及一年内到期债务的 2.1 倍，资金结构安全。

5、不动生态发展平台加速成型

报告期内，保利物业于香港联交所主板上市，募集资金规模达 53.82 亿港元，引入新加坡政府投资公司、高瓴资本、中国国有企业结构调整基金股份有限公司、中国交通建设集团有限公司等国际知名基石投资人，获得国际资本市场广泛认可。截至报告期末，保利物业在管面积达 2.87 亿平米，合同面积达 4.98 亿平米，物业管理项目超过 1000 个。报告期内实现营业收入 59.67 亿元，同比增长 41.1%，净利润 5.03 亿元，同比增长 49.7%。根据中国指数研究院 2019 年的综合实力排名，保利物业在中国物业服务百强企业中排名第四，央企物管公司中排名第一。截至 2020 年 4 月 14 日，公司市值达 416 亿港元。

销售代理平台合富中国持续推进整合工作，加强市场化拓展，销售代理业务覆盖全国 200 多个城市，代理项目近 2000 个，市场竞争力持续提升。

商业管理板块管理面积达 268 万平方米，其中购物管理中心管理面积达 153 万平方米，酒店管理面积 94 万平方米，以轻资产模式实现品牌及管理输出。

不动产金融方面，公司在管基金管理规模近 1200 亿元，其中信保基金多次被评为“中国房地产基金十强”。

（一）主营业务分析

1. 利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位：元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
营业收入	235,933,564,582.09	194,513,842,492.17	21.29
营业成本	153,449,636,272.28	131,338,798,272.80	16.83
销售费用	6,680,664,007.67	5,912,207,338.98	13.00
管理费用	4,233,044,430.65	3,495,447,619.23	21.10
研发费用	56,258,733.08	40,945,036.39	37.40
财务费用	2,581,725,737.14	2,584,650,271.32	-0.11
经营活动产生的现金流量净额	39,155,315,735.10	11,893,321,359.64	229.22
投资活动产生的现金流量净额	-10,498,374,866.76	-13,459,173,583.95	/
筹资活动产生的现金流量净额	-2,834,651,080.99	46,497,753,467.15	-106.10

2. 收入和成本分析

√适用 □不适用

报告期内，公司实现营业收入 2359.34 亿元，同比上升 21.29%；营业成本 1534.50 亿元，同比上升 16.83%，主要为结转规模扩大，相应结转成本增加。

(1) 主营业务分行业、分产品、分地区情况

单位:元 币种:人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减
房地产销售	223,731,311,502.19	144,582,928,215.02	35.38	22.59	17.69	增加 2.70 个百分点
其他	11,306,446,589.21	8,759,055,621.10	22.53	0.49	3.93	减少 2.56 个百分点
合计	235,037,758,091.40	153,341,983,836.12	34.76	21.31	16.81	增加 2.52 个百分点
主营业务分地区情况						
分地区	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减
华南片区	80,775,831,853.44	48,907,498,814.40	39.45	6.60	-4.57	增加 7.08 个百分点
华东片区	51,668,207,679.14	35,646,185,993.11	31.01	2.57	6.78	减少 2.72 个百分点
西部片区	41,900,194,895.01	29,380,467,733.82	29.88	83.06	74.58	增加 3.40 个百分点
中部片区	29,316,525,098.08	18,769,011,519.01	35.98	88.01	87.96	增加 0.02 个百分点
华北片区	20,040,504,278.70	12,201,744,914.29	39.11	-10.92	-18.13	增加 5.35 个百分点
东北片区	10,968,267,430.85	8,096,957,930.20	26.18	129.01	135.14	减少 1.92 个百分点
海外片区	368,226,856.18	340,116,931.29	7.63	-79.89	-77.10	减少 11.28 个百分点

注：其他主营业务为建筑、租赁、物业管理、展览、酒店、服务费等。

主营业务分行业、分产品、分地区情况的说明

其中：占公司营业收入总额或营业利润总额 10%以上的地区

单位：元 币种：人民币

分地区	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减
华南片区	80,775,831,853.44	48,907,498,814.40	39.45	6.60	-4.57	增加 7.08 个百分点
华东片区	51,668,207,679.14	35,646,185,993.11	31.01	2.57	6.78	减少 2.72 个百分点
西部片区	41,900,194,895.01	29,380,467,733.82	29.88	83.06	74.58	增加 3.40 个百分点
中部片区	29,316,525,098.08	18,769,011,519.01	35.98	88.01	87.96	增加 0.02 个百分点

华南片区、华东片区、西部片区、中部片区营业收入、营业成本增加，主要因为房地产项目交付结转增加；华南片区、西部片区、中部片区毛利率同比提高，主要受结转项目结构差异影响。

房地产业务分地区情况表

单位：元、平方米 币种：人民币

地区	结算收入	比例 (%)	结算面积	比例 (%)	累计结算面积	比例 (%)
华南片区	70,811,409,500.46	31.65	4,441,584.49	25.15	25,571,846.06	24.48
华东片区	51,442,169,519.89	22.99	3,279,359.74	18.57	16,425,882.96	15.72
西部片区	41,573,911,438.79	18.58	4,494,375.17	25.45	22,709,770.65	21.74
中部片区	29,121,475,601.55	13.02	2,699,985.88	15.29	16,237,844.22	15.54
华北片区	19,505,680,106.01	8.72	1,514,267.75	8.57	13,614,209.97	13.03
东北片区	10,943,990,315.77	4.89	1,225,904.63	6.94	9,826,986.56	9.41
海外片区	332,675,019.72	0.15	5,845.50	0.03	79,310.10	0.08

合计	223,731,311,502.19	100.00	17,661,323.16	100.00	104,465,850.52	100.00
----	--------------------	--------	---------------	--------	----------------	--------

备注：累计结算面积仅限当年结转项目。

(2). 产销量情况分析表

适用 不适用

(3). 成本分析表

单位：万元 币种：人民币

分行业情况							
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	5,387,097.01	35.13	4,657,769.26	35.48	15.66	结转规模扩大,相应结转成本增加
	开发建设及其他成本	9,071,195.81	59.16	7,627,105.50	58.10	18.93	
其他	其他成本	875,905.56	5.71	842,789.54	6.42	3.93	
合计		15,334,198.38	100.00	13,127,664.30	100.00	16.81	

(4). 主要销售客户及主要供应商情况

适用 不适用

前五名客户销售额 464,382.01 万元，占年度销售总额 2.03%；其中前五名客户销售额中关联方销售额 0 万元。

前五名供应商采购额 62,708.38 万元，占年度采购总额 10.27%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额 0 万元。

3. 费用

适用 不适用

报告期内，公司发生销售费用 66.81 亿元，同比增长 13.00%，主要为销售规模增加；管理费用 42.33 亿元，同比增长 21.10%，主要为公司管理规模扩大，管理支出增加；财务费用 25.82 亿元，同比减少 0.11%，主要是由于汇兑净损失减少。

4. 研发投入

(1). 研发投入情况表

适用 不适用

(2). 情况说明

适用 不适用

5. 现金流

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

项目	本期数	上年同期数	增减额	增减幅度	主要原因
经营活动产生的现金流量净额	3,915,531.57	1,189,332.14	2,726,199.44	229.22	销售回笼增加,收到合作单位往来款增加
投资活动产生的现金流量净额	-1,049,837.49	-1,345,917.36	296,079.87	-	对外投资支付的现金减少
筹资活动产生的现金流量净额	-283,465.11	4,649,775.35	-4,933,240.45	-106.10	净增贷款减少

(二) 非主营业务导致利润重大变化的说明

□适用 √不适用

(三) 资产、负债情况分析

√适用 □不适用

1. 资产及负债状况

单位：元 币种：人民币

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例 (%)	上期期末数	上期期末数占总资产的比例 (%)	本期期末金额较上期期末变动比例 (%)	情况说明
货币资金	139,419,433,116.21	13.49	113,431,287,012.07	13.40	22.91	房款回笼增加
预付款项	42,750,953,567.98	4.14	26,044,932,266.98	3.08	64.14	预付土地款增加
其他应收款	133,124,814,079.88	12.88	119,352,400,745.40	14.10	11.54	与联营、合营企业及子公司合作方股东往来款项增加
存货	584,001,435,001.13	56.52	474,505,085,701.18	56.06	23.08	房地产项目土地款和工程投入增加
应付账款	105,325,346,286.78	10.19	46,049,469,507.76	5.44	128.72	预提成本费用及应付工程款增加
预收款项	327,812,898,917.99	31.73	299,795,005,719.37	35.42	9.35	预收房款增加
其他应付款	100,058,034,295.64	9.68	52,296,884,643.04	6.18	91.33	与联营、合营企业及子公司合作方股东往来款项增加
一年内到期的非流动负债	63,325,646,108.75	6.13	45,706,874,739.26	5.40	38.55	一年内到期借款与应付债券增加

2. 截至报告期末主要资产受限情况

√适用 □不适用

截至 2019 年 12 月 31 日，公司所有权受限资产主要是金融机构借款而设定的抵押资产，包括存货、固定资产和投资性房地产等。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	44,515.46
存货	借款抵押	7,739,039.30
固定资产	借款抵押	95,605.71
投资性房地产	借款抵押	990,937.35
合计		8,870,097.83

3. 其他说明

□适用 √不适用

(四) 行业经营性信息分析

√适用 □不适用

公司 2019 年度房地产开发项目汇总表

单位：万元、平方米

序号	楼盘名称	地址	类别	项目状态	项目权益	项目计划投资	占地面积	总建筑面积	可售容积率面积	2019 年新开工	2019 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%	293610	14979	163352	106280	0	0	163352	132000	31352	0	48	79651
2	广州保利中融广场	广州市天河区	综合	在建	100.00%	293084	15122	160496	104733	0	0	160496	124700	35796	0	669	74659
3	广州保利天河区金融城 961 项目	广州市天河区	综合	在建	50.00%	220461	8826	108133	41447	108133	0	108133	0	108133	0	0	0
4	广州保利小新塘项目	广州市天河区	住宅	在建	70.00%	1622795	190526	1074699	573750	163355	0	600829	0	600829	473870	61494	61494
5	广州保利天悦	广州市海珠区	综合	在建	80.00%	1852364	288129	1509513	919097	0	17680	1489634	1400519	106794	19879	12015	796375
6	广州保利华润紫云	广州市白云区	住宅	在建	16.66%	454176	49041	299081	197869	130000	215648	299081	269283	245446	0	48960	202855
7	广州市白云区棠景街三元里大道西北侧项目★	广州市白云区	住宅	在建	50.00%	895427	47450	466680	277392	191776	0	191776	0	191776	274904	18268	18268
8	广州市白云区钟落潭镇项目★	广州市白云区	住宅	在建	25.00%	727807	126606	468217	306379	53792	0	53792	0	53792	414425	0	0
9	广州保利和光晨樾	广州市荔湾区	住宅	在建	70.00%	558035	38778	266899	176850	75306	181758	266899	181758	266899	0	88440	169705
10	广州保利花海湾	广州市荔湾区	住宅	在建	25.50%	301877	31921	182055	140625	120000	0	182055	0	182055	0	87347	121152
11	广州保利广钢 206 项目	广州市荔湾区	住宅	在建	70.00%	522364	22446	202248	113704	202248	0	202248	0	202248	0	25707	25707
12	广州保利广钢 219 项目	广州市荔湾区	住宅	在建	70.00%	382057	16940	141717	59648	141717	0	141717	0	141717	0	0	0
13	广州保利广钢 224 项目	广州市荔湾区	住宅	在建	70.00%	536934	35305	201856	91149	197455	0	201856	0	201856	0	0	0
14	广州荔湾区广钢 218 项目	广州市荔湾区	住宅	在建	16.67%	660112	38757	272304	184913	0	0	272304	0	272304	0	76632	82840
15	广州市荔湾区南岸路西侧项目★	广州市荔湾区	住宅	拟建	25.00%	524821	29856	125048	77347	0	0	0	0	0	125048	0	0
16	广州市荔湾区芳村大道南侧项目★	广州市荔湾区	住宅	拟建	100.00%	395423	16429	113098	76661	0	0	0	0	0	113098	0	0
17	广州保利罗兰国际	广州市黄埔区	住宅	在建	60.00%	637705	170861	704517	462756	17510	181203	575454	551058	205599	129063	107573	520105
18	广州越秀保利爱特	广州市黄埔区	住宅	在建	50.00%	780331	189520	678461	452065	115291	54179	654986	472250	236915	23476	91387	467665
19	广州保利鱼珠项目	广州市黄埔区	综合	在建	50.00%	1106467	85960	638749	444639	288461	174728	638749	174728	638749	0	169266	365846
20	广州保利中新知识城(原黄埔区 KS1 号路项目)	广州市黄埔区	住宅	在建	25.00%	305820	128742	378480	229724	64100	0	64100	0	64100	314380	25641	25641
21	广州保利大都汇	广州市番禺区	综合	在建	100.00%	371449	57025	315652	228951	0	0	244623	244623	0	71029	1749	178787
22	广州保利番禺汉溪村项目	广州市番禺区	综合	拟建	50.00%	71209	10848	58512	43392	0	0	0	0	0	58512	0	0
23	广州番禺黄金海岸项目	广州市番禺区	住宅	拟建	49.00%	177739	99368	154458	106127	0	0	0	0	0	154458	0	0
24	广州番禺区大石街兴南大道南侧项目	广州市番禺区	综合	在建	14.28%	533479	76285	383854	198504	0	0	197000	0	197000	186854	43840	56156

保利发展控股集团股份有限公司 2019 年年度报告

序号	楼盘名称	地址	类别	项目状态	项目权益	项目计划投资	占地面积	总建筑面积	可售容积率面积	2019年新开工	2019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
25	广州市番禺区化龙镇现代产业园项目★	广州市番禺区	综合	在建	25.00%	382240	83169	333510	212306	246326	0	246326	0	246326	87184	72098	72098
26	广州保利桃花源	广州市从化区	住宅	在建	100.00%	166848	257121	348446	265860	0	87970	304604	150562	242013	43842	2453	116702
27	广州保利从化区江埔果场项目	广州市从化区	住宅	在建	100.00%	980822	199955	787417	527883	195943	0	293914	0	293914	493503	15417	15417
28	广州保利从化区江埔街江村项目	广州市从化区	住宅	在建	100.00%	309023	63508	254906	169806	113281	0	113281	0	113281	141625	11327	11327
29	广州保利从化区街口街城郊村项目	广州市从化区	住宅	在建	50.00%	499733	94824	443220	282191	137347	0	137347	0	137347	305873	9156	9156
30	广州保利 i 立方	广州市增城区	住宅	在建	100.00%	154902	69946	227615	150138	0	154577	227615	227615	154577	0	1667	147450
31	广州保利合锦嘉苑	广州市增城区	住宅	在建	35.00%	191667	97841	294110	188822	130787	90866	294110	154126	230850	0	41740	169100
32	广州保利小楼山水大院	广州市增城区	住宅	在建	100.00%	57478	42129	60185	41932	0	54179	60185	54179	60185	0	1903	23984
33	广州保利中航城	广州市增城区	住宅	在建	80.00%	444041	179000	588002	388600	56000	240904	555902	436092	360714	32100	22938	350438
34	广州保利塔岗项目	广州市增城区	住宅	在建	100.00%	116523	42462	145490	102468	0	119746	142727	119746	142727	2763	1089	101538
35	广州增城区章陂项目	广州市增城区	住宅	在建	33.00%	700893	83178	450732	206900	130000	0	450732	0	450732	0	38935	45747
36	广州保利增城东部枢纽经济总部项目	广州市增城区	综合	在建	100.00%	607476	43269	473335	150038	159291	0	159291	0	159291	314044	6966	6966
37	广州保利增城区小楼大院二期项目	广州市增城区	综合	拟建	100.00%	28225	14013	31006	23612	0	0	0	0	0	31006	0	0
38	广州保利增城区荔城街三联村项目	广州市增城区	住宅	在建	25.00%	837430	133319	596441	389697	270273	0	325052	0	325052	271389	33975	33975
39	广州增城区朱村街凤岗村项目	广州市增城区	住宅	在建	30.00%	242710	35507	147676	91810	30000	0	147676	0	147676	0	19982	19982
40	广州市增城区广汕公路南侧项目	广州市增城区	住宅	在建	20.00%	532007	85336	382941	248877	184008	0	184008	0	184008	198933	0	0
41	广州保利星海小镇	广州市南沙区	住宅	在建	100.00%	281747	120200	433303	288175	62173	235846	433303	433303	235846	0	44752	305542
42	广州保利思泰花园	广州市南沙区	住宅	在建	100.00%	184943	49029	146608	53085	57186	0	103996	0	103996	42612	17908	36696
43	广州保利蕉门岛南项目	广州市南沙区	住宅	在建	100.00%	177447	47059	150527	50856	83268	0	150527	0	150527	0	0	0
44	广州市南沙金岭北路项目	广州市南沙区	住宅	在建	15.00%	163682	31334	134479	92969	83571	0	83571	0	83571	50908	15636	15636
45	广州市南沙区亭角大桥北侧项目★	广州市南沙区	住宅	拟建	58.00%	1059666	99595	730427	487995	0	0	0	0	0	730427	0	0
46	广州保利花都区中轴线商业项目	广州市花都区	写字楼	在建	100.00%	445543	49716	513030	190948	244595	0	433108	0	433108	79921	38322	43473
47	上海保利叶上海	上海市宝山区	住宅	在建	100.00%	680468	408374	652227	553925	0	0	652227	633379	18848	0	0	532386
48	上海市杨浦区飞虹路北侧项目★	上海市杨浦区	住宅	在建	100.00%	632460	31090	154061	73086	20048	0	20048	0	20048	134013	0	0
49	上海保利铃兰公馆	上海市浦东新区	住宅	在建	70.00%	148175	86010	124742	87072	0	50000	124742	124742	50000	0	6886	96244
50	上海保利颂	上海市浦东新区	住宅	在建	49.00%	775039	69433	230386	116965	0	0	224389	0	224389	5997	38284	38284
51	上海保利芦潮港 C0204 项目	上海市浦东新区	住宅	在建	80.00%	165501	42794	111207	72023	0	50000	98921	50000	98921	12286	58734	62930
52	上海保利世博项目	上海市浦东新区	住宅	在建	50.00%	2647658	83676	259944	164562	159934	0	159934	0	159934	100010	0	0
53	上海保利浦东新区世纪大道南侧项目	上海市浦东新区	综合	在建	58.00%	1384105	43141	389244	0	299496	0	389244	0	389244	0	0	0
54	上海水悦堂	上海市青浦区	住宅	在建	34.00%	259300	107954	112303	69900	0	112303	112303	112303	112303	0	21829	21829

保利发展控股集团股份有限公司 2019 年年度报告

序号	楼盘名称	地址	类别	项目状态	项目权益	项目计划投资	占地面积	总建筑面积	可售容积率面积	2019年新开工	2019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
55	上海奉贤区南桥新城项目	上海市奉贤区	住宅	在建	50.00%	370700	52793	151887	91444	148852	0	148852	0	148852	3035	65805	65805
56	上海保利玲珑公馆	上海市奉贤区	住宅	在建	100.00%	124859	44993	96965	67432	0	0	96965	0	96965	0	36131	36131
57	上海保利嘉定区江桥镇黄家花园路西侧项目	上海市嘉定区	住宅	在建	100.00%	321902	38844	106697	64763	50000	0	106697	0	106697	0	29960	29960
58	上海市徐汇区康健街道项目	上海市徐汇区	住宅	在建	35.00%	308788	19624	71238	44113	71238	0	71238	0	71238	0	0	0
59	上海市金山区金山新城项目	上海市金山区	住宅	在建	40.00%	376399	89392	237631	149943	237631	0	237631	0	237631	0	0	0
60	上海市闵行区浦申路西侧项目★	上海市闵行区	住宅	在建	100.00%	397989	65034	171753	90860	54024	0	54024	0	54024	117729	0	0
61	张家港保利金港项目	苏州市张家港市	住宅	在建	100.00%	100712	61420	150800	89824	0	88697	150800	88697	150800	0	31251	51789
62	张家港保利锦丰片区华昌路西项目	苏州市张家港市	住宅	在建	100.00%	101121	57741	139917	90015	69664	139917	139917	139917	139917	0	35000	78449
63	张家港保利珑樾花园	苏州市张家港市	住宅	在建	30.00%	135264	41765	112763	73886	56381	0	112763	0	112763	0	45300	85607
64	张家港保利熙悦	苏州市张家港市	住宅	在建	50.00%	234891	67263	213451	139332	0	0	190032	0	190032	23419	80625	128721
65	常熟保利董浜镇项目	苏州市常熟市	住宅	在建	20.00%	89199	56479	122349	87947	0	122349	122349	122349	122349	0	27923	49631
66	常熟湖悦澜庭	苏州市常熟市	住宅	在建	16.34%	99568	59235	158295	116241	0	158295	158295	158295	158295	0	50063	119415
67	常熟市南部新城沈青路西侧项目★	苏州市常熟市	住宅	在建	53.00%	290286	74518	239054	161192	110168	0	110168	0	110168	128886	0	0
68	苏州保利太仓沙溪镇项目	苏州市太仓市	住宅	在建	25.30%	44835	23944	55577	42618	0	55577	55577	55577	55577	0	26338	27862
69	南通通州区保利南湖东路项目	南通市通州区	住宅	在建	50.00%	243251	98020	258883	188410	58846	20000	173581	20000	173581	85302	101539	128647
70	南通上悦城	南通市通州区	住宅	在建	25.00%	168065	82741	269046	151061	0	165112	267095	165112	267095	1951	24307	159748
71	南通海门江海都会	南通市海门市	住宅	在建	25.00%	279626	107183	273727	183200	0	0	253266	0	253266	20461	179378	186554
72	南通保利海门长江路东侧项目	南通市海门市	住宅	在建	65.00%	239591	97498	245503	175496	115092	0	230839	0	230839	14664	112572	112572
73	北京大兴区黄村镇永华路南项目	北京市大兴区	综合	在建	34.00%	220035	31049	131020	76247	0	0	131020	0	131020	0	3272	54672
74	北京大兴区旧宫镇北项目	北京市大兴区	住宅	在建	50.00%	844351	66380	229685	44839	0	0	229685	0	229685	0	19532	35971
75	北京大兴区旧宫镇南项目	北京市大兴区	住宅	在建	50.00%	1084271	85957	303700	53900	0	0	290117	0	290117	13583	24600	44570
76	北京大兴区瀛海镇黄亦路南项目	北京市大兴区	综合	在建	34.00%	277840	40986	145741	81871	0	74198	145741	74198	145741	0	1684	33400
77	北京大兴区魏善庄项目	北京市大兴区	住宅	在建	34.00%	569077	95947	308755	209985	0	0	302824	0	302824	5931	3496	6096
78	北京大兴区亦庄河西区项目	北京市大兴区	住宅	在建	33.00%	806949	92065	211745	165112	0	0	202486	0	202486	9260	92808	155078
79	北京大兴区黄村镇义锦路南侧项目	北京市大兴区	综合	在建	25.00%	348794	28212	127118	68761	0	0	127118	0	127118	0	12211	19411
80	北京保利大都汇	北京市通州区	综合	在建	65.00%	539525	47618	258336	186500	0	3011	258336	108293	153053	0	8983	82595
81	北京保利未来科技城项目	北京市昌平区	综合	在建	60.00%	1272522	74500	670554	236302	371146	0	670554	0	670554	0	0	0
82	北京昌平区北七家项目	北京市昌平区	住宅	在建	33.00%	328996	30891	109020	67845	0	0	109020	0	109020	0	31950	56018
83	北京景粼原著	北京市朝阳区	住宅	在建	25.00%	872065	121096	257660	122653	92000	212119	257660	257660	212119	0	15077	156103
84	北京保利和光尘越	北京市朝阳区	住宅	在建	33.00%	683833	63913	238941	156935	0	168638	238941	168638	238941	0	4776	119239

保利发展控股集团股份有限公司 2019 年年度报告

序号	楼盘名称	地址	类别	项目状态	项目权益	项目计划投资	占地面积	总建筑面积	可售容积率面积	2019年新开工	2019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
85	北京保利和锦薇棠	北京市朝阳区	住宅	在建	50.00%	516665	41964	186378	108898	0	0	186378	0	186378	0	17203	82056
86	北京保利首开四季怡园	北京市门头沟区	住宅	在建	50.00%	535840	99142	329141	227275	0	206105	329141	329141	206105	0	21326	211889
87	北京门头沟区潭柘寺项目	北京市门头沟区	综合	拟建	10.00%	1037663	180851	369992	237646	0	0	0	0	0	369992	0	0
88	北京保利四合庄南项目	北京市丰台区	综合	在建	100.00%	247336	14788	82670	58853	0	82670	82670	82670	82670	0	19466	19466
89	北京丰台区槐房西路项目	北京市丰台区	综合	在建	20.00%	746647	75406	292635	159268	0	0	292635	0	292635	0	828	41128
90	北京保利和光逸境	北京市丰台区	住宅	在建	60.00%	251648	33960	159173	94987	0	0	159173	0	159173	0	31311	31311
91	北京保利平谷区马坊项目	北京市平谷区	住宅	在建	35.00%	78920	20764	68673	45380	0	0	68673	0	68673	0	0	47252
92	北京平谷区金海湖项目	北京市平谷区	住宅	在建	25.00%	310127	151600	346911	152594	68503	0	346911	0	346911	0	33973	72613
93	北京房山区良乡镇北项目	北京市房山区	住宅	在建	20.00%	364655	75691	218622	115829	0	0	218622	0	218622	0	4426	30886
94	北京市东城区永外大街项目	北京市东城区	住宅	拟建	17.00%	529805	29270	116257	51646	0	0	0	0	0	116257	0	0
95	张家口保利中央公园（原桥东区项目）	张家口市桥东区	住宅	在建	100.00%	309931	95506	337700	242988	185213	0	185213	0	185213	152487	20123	20123
96	太原保利香槟国际	太原市小店区	住宅	在建	70.00%	341487	126000	617247	441000	0	220733	617247	617247	220733	0	6981	496881
97	太原保利茉莉公馆	太原市小店区	住宅	在建	70.00%	420304	147088	495506	352893	21145	78286	478340	78286	478340	17166	100506	285649
98	太原保利东郡（原小店区南中环街北侧项目）	太原市小店区	住宅	在建	70.00%	570943	119434	539185	371963	407510	0	407510	0	407510	131674	201685	201685
99	太原市小店区坞城路西侧项目★	太原市小店区	住宅	拟建	70.00%	183380	31321	158767	128958	0	0	0	0	0	158767	0	0
100	太原市小店区民航街北侧项目★	太原市小店区	住宅	拟建	70.00%	539565	288501	783489	571380	0	0	0	0	0	783489	0	0
101	太原保利海德公园	太原市万柏林区	住宅	在建	70.00%	469234	123953	615340	479805	143691	118507	606818	342572	382753	8522	54722	425056
102	太原保利梧桐语	太原市晋源区	住宅	在建	70.00%	144344	45647	200337	158655	0	28896	200337	113303	115930	0	3387	163982
103	太原保利西江月	太原市晋源区	住宅	在建	70.00%	273277	73333	341011	241999	0	0	303382	0	303382	37629	58711	247314
104	太原保利西湖林语（原贾家庄西路西侧项目）	太原市晋源区	住宅	在建	70.00%	307648	94489	429176	325332	377154	0	429176	0	429176	0	168841	168841
105	太原市晋源区贾家庄西路项目★	太原市晋源区	住宅	在建	70.00%	402677	104557	485762	353456	69963	0	69963	0	69963	415798	40873	40873
106	太原市迎泽区朝阳街北侧项目★	太原市迎泽区	住宅	在建	35.00%	178972	60441	235011	170080	87286	0	87286	0	87286	147725	7789	7789
107	晋中保利壹号公馆	晋中市榆次区	住宅	在建	100.00%	293447	181400	704929	533286	158296	77664	487231	325297	239598	217698	157926	449623
108	晋中保利心语	晋中市榆次区	住宅	在建	55.00%	131701	72681	255471	187121	100000	0	247721	0	247721	7750	83097	135774
109	晋中市榆次区新建北路西侧项目★	晋中市榆次区	住宅	拟建	70.00%	217440	117182	360395	261816	0	0	0	0	0	360395	0	0
110	佛山保利紫山花园	佛山市南海区	综合	在建	60.00%	201457	273333	457129	158400	0	0	183451	168581	14870	273678	0	151520
111	佛山保利紫山国际	佛山市南海区	住宅	在建	39.00%	586645	612901	1093261	832715	180884	185927	1038900	936131	288696	54361	95162	769469
112	佛山保利香槟国际	佛山市南海区	住宅	拟建	100.00%	191561	91371	357156	253058	0	0	0	0	0	357156	0	0
113	佛山保利滨湖花园	佛山市南海区	综合	在建	50.00%	257379	86753	365002	239971	114713	150928	365002	365002	150929	0	76473	267767
114	佛山保利麓园	佛山市南海区	住宅	在建	100.00%	162576	86226	292450	214965	130883	48947	206979	48947	206979	85471	104356	170480

保利发展控股集团股份有限公司 2019 年年度报告

序号	楼盘名称	地址	类别	项目状态	项目权益	项目计划投资	占地面积	总建筑面积	可售容积率面积	2019年新开工	2019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
115	佛山保利珑门广场	佛山市南海区	综合	在建	40.00%	316757	86416	415678	281339	112497	176588	415678	232289	359976	0	73098	260287
116	佛山保利美华中中心项目	佛山市南海区	综合	在建	50.00%	139078	13951	142952	90381	0	0	142952	0	142952	0	5486	5486
117	佛山保利翔海国际	佛山市南海区	综合	在建	50.00%	98041	13942	95044	55467	46860	0	46860	0	46860	48184	0	0
118	佛山保利青年荟项目	佛山市南海区	综合	在建	55.00%	89876	11637	94956	65993	80000	0	94956	0	94956	0	0	0
119	佛山保利兴业渔村项目	佛山市南海区	综合	在建	51.00%	97061	51236	186155	133213	30000	0	98637	0	98637	87518	9984	22290
120	佛山保利南海区东平路东侧项目	佛山市南海区	住宅	在建	100.00%	693332	130212	441944	274650	308494	0	345984	0	345984	95960	39316	39316
121	佛山保利紫晨花园	佛山市南海区	住宅	在建	39.00%	236061	38716	164061	115265	164061	0	164061	0	164061	0	7526	7526
122	佛山保利南海区桂澜路东侧项目	佛山市南海区	综合	在建	79.50%	1427417	143028	769333	551931	189753	0	189753	0	189753	579580	76624	76624
123	佛山保利融创紫誉(原南海区里水大道西侧项目)★	佛山市南海区	住宅	在建	60.00%	189070	60775	137810	88858	43571	0	43571	0	43571	94239	0	0
124	佛山市南海区科丰路东侧项目★	佛山市南海区	住宅	在建	50.00%	846908	111401	481583	329685	96956	0	96956	0	96956	384626	0	0
125	佛山保利芳华苑	佛山市禅城区	住宅	在建	60.00%	363067	57327	278093	200106	181459	0	278093	0	278093	0	19876	19876
126	佛山保利翡翠公馆	佛山市禅城区	住宅	在建	100.00%	279396	113481	455559	335803	0	0	355587	207786	147800	99972	108450	342726
127	佛山保利碧桂园天汇花园	佛山市禅城区	住宅	在建	50.00%	508650	136354	668321	513045	386938	137650	668321	273907	532063	0	102527	378053
128	佛山保利华苑	佛山市禅城区	住宅	在建	100.00%	36211	10267	64910	45901	0	33951	34022	33951	34022	30889	7004	17920
129	佛山金茂绿岛湖	佛山市禅城区	住宅	在建	35.00%	536500	205684	635116	489898	11331	236720	597379	259694	574405	37737	137753	298783
130	佛山保利禅城区季华路北侧项目	佛山市禅城区	住宅	在建	50.00%	562376	172909	684448	457890	119002	0	119002	0	119002	565446	23936	23936
131	佛山市禅城区工业路南侧项目★	佛山市禅城区	住宅	拟建	50.00%	701348	120487	504009	380049	0	0	0	0	0	504009	0	0
132	佛山保利东湾一期	佛山市顺德区	综合	在建	100.00%	517186	127701	709207	501515	0	0	709207	699185	10022	0	49225	821179
	佛山保利东湾二期	佛山市顺德区	综合	在建	100.00%	531540	128158	734661	481356	0	0	734661	674901	59760	0		
133	佛山万科金域滨江广场	佛山市顺德区	综合	在建	25.50%	491029	113224	597001	450554	1443	373652	597001	585859	384794	0	169408	462053
134	佛山保利中环	佛山市顺德区	综合	在建	51.00%	732204	228230	1082326	704265	0	73436	1082326	1032326	123436	0	60738	601057
135	佛山保利拉菲	佛山市顺德区	住宅	在建	100.00%	245771	76764	321596	228624	0	0	321596	247219	74378	0	726	140339
136	佛山保利东滨花园	佛山市顺德区	综合	在建	93.00%	437350	252445	631363	596196	0	0	631363	331270	300093	0	536	550165
137	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	121595	322424	290920	153099	115454	26947	195156
138	佛山保利碧桂园悦公馆	佛山市顺德区	住宅	在建	50.00%	326473	144962	480163	351584	138178	0	383827	67204	316623	96336	131777	288076
139	佛山保利西悦湾	佛山市顺德区	住宅	在建	50.00%	430633	130259	683525	279095	0	203445	437568	292562	348451	245957	160342	367419
140	佛山保利顺德区乐从富华路北侧项目	佛山市顺德区	综合	在建	50.00%	192260	20778	215644	151007	215644	0	215644	0	215644	0	0	0
141	佛山保利顺德区集成项目	佛山市顺德区	写字楼	在建	52.10%	106648	20181	160159	99798	1687	0	160159	0	160159	0	0	0
142	佛山保利中睿名苑(原顺德区容桂海尾社区项目)★	佛山市顺德区	住宅	在建	100.00%	206661	47900	250149	197145	239842	0	239842	0	239842	10307	0	0
143	佛山保利中央公园	佛山市三水区	综合	在建	51.00%	481563	276293	1020200	604492	191311	0	634918	296489	338429	385282	14844	277923

保利发展控股集团股份有限公司 2019 年年度报告

序号	楼盘名称	地址	类别	项目状态	项目权益	项目计划投资	占地面积	总建筑面积	可售容积率面积	2019年新开工	2019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
144	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	0	240494	608159	421270	427383	282306	169598	569224
145	佛山保利云上	佛山市三水区	住宅	在建	51.00%	217588	712948	352624	342394	119200	61445	213065	144604	129906	139559	26001	115328
146	佛山市三水区映海路西侧项目★	佛山市三水区	住宅	在建	51.00%	175281	48498	175693	131843	175693	0	175693	0	175693	0	0	0
147	佛山美的明湖北湾二期	佛山市高明区	住宅	在建	33.00%	201500	59008	227895	162251	0	35234	227895	35234	227895	0	67083	103491
148	佛山保利西山林语	佛山市高明区	住宅	在建	100.00%	57882	33687	92644	70463	30000	0	81301	0	81301	11343	4279	4279
149	佛山保利文玥花园	佛山市高明区	住宅	在建	50.00%	223642	69136	260760	190220	0	0	99468	0	99468	161292	60842	73831
150	阳江保利银滩	阳江市闸波镇	综合	在建	100.00%	695505	1623897	918061	631577	54541	0	854814	704080	150734	63247	8735	566846
151	阳江保利中央公园	阳江市江城区	住宅	在建	100.00%	342355	271633	829478	634973	148789	261519	652726	391286	522960	176751	108419	390180
152	阳江保利公馆	阳江市江城区	综合	在建	100.00%	139857	110814	262500	200391	161683	0	199520	0	199520	62980	69512	69512
153	河源保利源城区万绿湖大道南侧项目	河源市源城区	住宅	在建	75.00%	184874	145025	360897	256106	267427	0	267427	0	267427	93471	57468	57468
154	东莞保利南城大都会	东莞市南城区	综合	在建	51.00%	92625	14035	90171	71577	0	0	90171	71652	18519	0	11315	65271
155	东莞市南城区环城路西南侧项目★	东莞市南城区	综合	拟建	100.00%	82323	7686	73702	53672	0	0	0	0	0	73702	0	0
156	东莞市万江胜利社区塘溪路南侧项目★	东莞市万江区	综合	拟建	70.00%	504399	42343	308999	210653	0	0	0	0	0	308999	0	0
157	东莞保利领秀山花园	东莞市樟木头镇	住宅	在建	80.00%	46004	27847	67916	55605	0	67916	67916	67916	67916	0	10043	52223
158	东莞保利中惠悦城	东莞市寮步镇	住宅	在建	50.00%	170301	83739	267938	204220	0	0	267938	130251	137687	0	2762	206507
159	东莞市寮步镇龙胜路西侧项目★	东莞市寮步镇	住宅	拟建	50.00%	355636	46177	256797	186840	0	0	0	0	0	256797	0	0
160	东莞市寮步镇松山湖大道东侧项目★	东莞市寮步镇	住宅	拟建	30.00%	373701	48728	229703	169586	0	0	0	0	0	229703	0	0
161	东莞保利茶溪公馆	东莞市茶山镇	住宅	在建	68.00%	100862	58195	155777	123378	0	128230	155777	155777	128229	0	17004	105396
162	东莞保利东岸花园	东莞市茶山镇	住宅	在建	100.00%	76390	57339	155448	118879	0	108925	132315	113619	127621	23134	14370	125887
163	东莞保利林森意境	东莞市大岭山镇	住宅	在建	33.33%	243179	121640	222491	192974	0	160985	222491	222491	160985	0	13573	173073
164	东莞保利格外松湖	东莞市大岭山镇	住宅	在建	33.34%	80505	38416	82293	61413	0	65601	82293	82293	65601	0	0	65211
165	东莞碧桂园森美花园	东莞市大岭山镇	住宅	在建	33.33%	95085	57386	112641	83985	558	558	112641	112641	558	0	0	85269
166	东莞保利紫岸花城	东莞市洪梅镇	住宅	在建	86.34%	181107	117287	344421	269023	0	169040	310089	195230	283900	34332	46266	251632
167	东莞保利月湖园	东莞市生态产业园区	住宅	在建	100.00%	74377	41193	95039	61679	0	8262	95039	8262	95039	0	40108	52580
168	东莞保利香槟颂	东莞市桥头镇	住宅	在建	25.00%	76017	27391	88867	65216	0	0	86518	0	86518	2349	52426	64072
169	东莞常平镇卢屋村项目	东莞市常平镇	住宅	在建	16.67%	131307	26345	103692	78968	0	59031	103692	59031	103692	0	44000	44000
170	东莞大朗镇富民北路南侧项目	东莞市大朗镇	住宅	在建	20.00%	278445	56981	171600	117970	352	0	171600	0	171600	0	90288	100530
171	东莞市东坑镇东兴东路北侧项目★	东莞市东坑镇	综合	拟建	100.00%	90401	21430	72306	51877	0	0	0	0	0	72306	0	0
172	东莞市黄江镇嘉宾路东侧项目★	东莞市黄江镇	住宅	拟建	5.00%	235096	35199	146749	105296	0	0	0	0	0	146749	0	0
173	东莞市麻涌镇兴南路南侧项目★	东莞市麻涌镇	住宅	拟建	90.00%	206323	85766	190388	125333	0	0	0	0	0	190388	0	0

保利发展控股集团股份有限公司 2019 年年度报告

序号	楼盘名称	地址	类别	项目状态	项目权益	项目计划投资	占地面积	总建筑面积	可售容积率面积	2019年新开工	2019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
174	中山保利春天里	中山市火炬开发区	住宅	在建	51.00%	396560	461944	1019454	747513	0	105283	982023	584602	502704	37431	123432	781520
175	中山保利国际广场	中山市港口镇	住宅	在建	100.00%	742850	425590	1718375	1342455	0	363822	1644883	1456683	552022	73492	4233	1198274
176	中山保利领岸花园	中山市南朗镇	住宅	在建	51.00%	438795	106013	473390	298373	136822	0	361491	0	361491	111899	121433	180526
177	中山碧桂园保利天启	中山市南朗镇	住宅	在建	49.00%	381247	84370	371189	241290	0	224000	371189	224000	371189	0	10695	263213
178	中山保利林海	中山市五桂山镇	住宅	在建	50.00%	177111	89717	213492	136775	7649	213492	213492	213492	213492	0	53030	119864
179	中山保利香槟国际	中山市黄圃镇	住宅	在建	70.00%	90440	53728	175498	126800	0	175498	175498	175498	175498	0	5777	122135
180	中山市翠亨新区翠亨快线北侧项目★	中山市翠亨新区	住宅	拟建	100.00%	474384	83597	356627	238692	0	0	0	0	0	356627	0	0
181	中山市翠亨新区和信路南侧项目★	中山市翠亨新区	住宅	拟建	40.00%	862392	150000	638165	428419	0	0	0	0	0	638165	0	0
182	珠海九州保利天和	珠海市金湾区	住宅	在建	50.00%	1505187	2354470	1326834	950980	364707	51526	514270	51526	514270	812564	180404	329254
183	珠海保利横琴新区十字门大道东侧项目	珠海市横琴新区	写字楼	在建	100.00%	180833	19586	157948	117837	87948	0	87948	0	87948	70000	0	0
184	珠海时代保利中环广场	珠海市香洲区	综合	在建	50.00%	545601	60138	344564	254038	170642	0	344564	0	344564	0	125251	208030
185	珠海市香洲区宝业路西侧项目★	珠海市香洲区	写字楼	拟建	70.00%	102097	16906	111722	87480	0	0	0	0	0	111722	0	0
186	珠海碧桂园保利海悦天境花园	珠海市高栏港经济区	住宅	在建	51.00%	95510	30812	101903	67830	0	0	101903	0	101903	0	53257	59381
187	珠海保利碧桂园海棠花园	珠海市高栏港经济区	住宅	在建	51.00%	151450	47530	159884	103217	0	0	155104	0	155104	4780	0	0
188	珠海保利百合花园	珠海市斗门区	住宅	在建	62.50%	35549	9540	30747	20759	0	0	30747	0	30747	0	0	0
189	珠海保利茉莉花园	珠海市斗门区	住宅	在建	62.50%	184862	48432	160889	103525	105173	0	157760	0	157760	3129	8671	8671
190	珠海时代天韵花园	珠海市斗门区	住宅	在建	50.00%	96978	23712	79966	55646	79966	0	79966	0	79966	0	0	0
191	珠海时代水畔雅苑	珠海市斗门区	住宅	在建	50.00%	45395	11393	39511	26070	39511	0	39511	0	39511	0	5901	5901
192	南昆山保利锦里	龙门县南昆山镇	综合	在建	51.00%	158368	153257	271747	166166	0	0	271747	168873	102874	0	6978	171058
193	汕尾保利金町湾	汕尾市城区	综合	在建	100.00%	416205	342490	879653	672948	0	234627	800339	562484	472481	79314	73282	606275
194	汕尾保利大都汇	汕尾市城区	综合	在建	80.00%	31189	13559	51796	47457	0	0	51796	0	51796	0	532	41268
195	汕尾保利金町湾二期	汕尾市城区	综合	在建	80.00%	463605	534966	1001893	736298	75829	67939	146124	67939	146124	855769	77590	109599
196	汕尾市汕马路金町湾段北侧项目★	汕尾市城区	住宅	拟建	100.00%	890025	341165	1512821	1084078	0	0	0	0	0	1512821	0	0
197	汕尾市海丰县鹰地山项目★	汕尾市海丰县	住宅	在建	100.00%	256940	90000	473444	357054	76027	0	76027	0	76027	397417	0	0
198	深圳保利香槟苑	深圳市大鹏新区	住宅	在建	100.00%	102185	18207	80214	37809	0	0	80214	0	80214	0	26639	28962
199	汕头保利和府	汕头市龙湖区	住宅	在建	100.00%	246457	54139	211078	159620	0	0	211078	0	211078	0	22185	48981
200	汕头市龙湖区汕汾高速公路东侧项目★	汕头市龙湖区	住宅	拟建	51.00%	496798	347087	469410	334772	0	0	0	0	0	469410	0	0
201	汕头保利金平区汕龙泉岩项目	汕头市金平区	住宅	在建	51.00%	178808	123561	273405	209000	203923	0	203923	0	203923	69482	42902	42902
202	梅州保利江南和府	梅州市梅江区	住宅	在建	100.00%	190467	117958	389628	291845	135651	0	389628	0	389628	0	69389	266670
203	梅州保利公园里	梅州市梅江区	住宅	在建	100.00%	330702	119265	436057	317541	72140	0	232858	0	232858	203199	90961	101564

保利发展控股集团股份有限公司 2019 年年度报告

序号	楼盘名称	地址	类别	项目状态	项目权益	项目计划投资	占地面积	总建筑面积	可售容积率面积	2019年新开工	2019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
204	梅州保利江南苑二期★	梅州市梅江区	住宅	在建	100.00%	242874	100199	362934	261109	33852	0	33852	0	33852	329082	2752	2752
205	揭阳保利和府	揭阳市普宁市	住宅	在建	80.00%	209637	138799	484473	360538	0	29412	477602	29412	477602	6872	41430	98955
206	揭阳保利西海岸	揭阳市渔湖片区	住宅	在建	50.00%	333936	137617	489120	380393	349168	0	349168	0	349168	139952	2870	2870
207	揭阳保利榕江悦府	揭阳市渔湖片区	住宅	在建	50.00%	291149	117334	411275	324111	500	0	210500	0	210500	200775	0	0
208	揭阳保利锦绣花园	揭阳市榕城区	住宅	在建	100.00%	180993	87542	291560	229502	145780	0	291560	0	291560	0	74902	87662
209	揭阳保利金都花园	揭阳市榕城区	住宅	拟建	51.00%	123046	74187	201075	147374	0	0	0	0	0	201075	0	0
210	揭阳市揭东区环市北路北侧项目★	揭阳市揭东区	住宅	拟建	68.00%	438651	185439	732164	488607	0	0	0	0	0	732164	0	0
211	惠州保利惠城区小金口项目	惠州市惠城区	住宅	在建	100.00%	88982	28956	105432	77788	105432	0	105432	0	105432	0	29377	29377
212	惠州保利惠城区潼侨镇侨冠中路东侧项目	惠州市惠城区	住宅	在建	51.00%	167080	109858	375044	300095	271972	0	271972	0	271972	103072	34552	34552
213	惠州保利万象天汇广场（原惠城区项目）	惠州市惠城区	综合	在建	33.00%	758122	191933	886591	637781	125082	0	125082	0	125082	761509	75525	75525
214	惠州保利博罗县长宁镇罗浮大道东侧项目	惠州市博罗县	住宅	在建	100.00%	77813	37113	149012	111239	142687	0	142687	0	142687	6325	0	0
215	惠州保利百合花园	惠州市惠东县	住宅	在建	33.33%	48691	27990	107490	83410	105426	0	105426	0	105426	2064	43254	43254
216	茂名保利大都会	茂名市电白县	住宅	在建	80.00%	204312	214141	520435	448844	82588	112809	244764	133577	223996	275671	47354	199368
217	茂名市电白区迎宾路北侧项目★	茂名市电白县	住宅	拟建	65.00%	268392	147211	622820	393670	0	0	0	0	0	622820	0	0
218	茂名保利东江项目	茂名市茂南区	住宅	在建	100.00%	496460	212360	959183	716000	345480	71423	590373	71423	590373	368810	218120	328274
219	茂名保利中环广场	茂名市茂南区	住宅	在建	51.00%	153011	53774	318217	244951	88375	0	176751	0	176751	141466	115305	143487
220	茂名市保利高铁小区项目	茂名市茂南区	住宅	在建	51.00%	235342	105637	507740	348500	140593	0	140593	0	140593	367147	31427	31427
221	茂名市茂南区油城五路南侧项目★	茂名市宾西小区	住宅	拟建	100.00%	53819	15328	91635	53357	0	0	0	0	0	91635	0	0
222	江门保利大都会	江门市蓬江区	综合	在建	50.00%	857953	442237	1795707	1210834	12688	0	1120715	832189	288526	674991	73154	796350
223	江门保利悦公馆	江门市蓬江区	住宅	在建	50.00%	121514	35292	125173	84973	122973	0	122973	0	122973	2200	14738	14738
224	江门保利云上西棠	江门市蓬江区	住宅	在建	100.00%	305711	240476	502573	355369	102134	0	102134	0	102134	400439	0	0
225	江门保利天汇（原蓬江区万锦路南侧项目）★	江门市蓬江区	综合	在建	100.00%	110283	33939	133249	100645	67485	0	67485	0	67485	65764	0	0
226	江门鹤山保利中央花园	江门市鹤山市	住宅	在建	100.00%	234334	146868	613573	426853	74075	0	541816	220945	320871	71757	110556	443381
227	江门保利中央公馆	江门市台山市	住宅	在建	100.00%	200569	115358	394337	320295	245380	196230	364232	196230	364232	30104	125314	243831
228	江门台山市台城南区陈宜禧路东侧项目★	江门市台山市	住宅	在建	100.00%	118450	69459	222955	171996	14051	0	14051	0	14051	208904	0	0
229	江门台山市台城南区德政路南侧项目★	江门市台山市	住宅	拟建	100.00%	88194	50674	163886	125035	0	0	0	0	0	163886	0	0
230	江门保利西海岸	江门市新会区	住宅	在建	51.00%	856683	1140203	1539115	1205643	305623	0	431029	61397	369632	1108086	177847	261730
231	江门保利古井镇文楼村项目	江门市古井镇	住宅	在建	100.00%	89527	50153	153082	122922	138394	0	149704	0	149704	3378	24564	24564
232	清远保利花园	清远市清新县	住宅	在建	51.00%	376865	299067	993323	738674	96959	83926	520637	403356	201207	472686	121604	458134

保利发展控股集团股份有限公司 2019 年年度报告

序号	楼盘名称	地址	类别	项目状态	项目权益	项目计划投资	占地面积	总建筑面积	可售容积率面积	2019年新开工	2019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
233	清远保利天汇	清远市清城区	综合	在建	54.00%	861416	487107	1762198	1235531	68228	323054	1201491	755500	769045	560707	189529	743417
234	清远保利麓湖	清远市清城区	住宅	在建	100.00%	326141	136557	460853	367322	353299	0	373299	0	373299	87554	79630	99069
235	清远市清城区清晖北路东侧项目★	清远市清城区	住宅	在建	65.00%	251385	88499	354252	260312	62121	0	62121	0	62121	292131	0	0
236	清远雅居乐保利锦城★	清远市清城区	住宅	在建	50.00%	105802	53331	148127	104260	39880	0	39880	0	39880	108247	0	0
237	清远市清城区环城东路西侧项目★	清远市清城区	住宅	拟建	65.00%	566924	205226	828176	603325	0	0	0	0	0	828176	0	0
238	清远保利英德市中央公馆	清远市英德市	住宅	在建	100.00%	86023	33645	213817	166555	166817	58830	213817	58830	213817	0	82157	128561
239	韶关保利芙蓉新城	韶关市武江区	综合	在建	51.00%	756652	515692	1672106	1211942	356768	16304	887489	298909	604885	784617	133504	557376
240	韶关保利中滨花园	韶关市武江区	住宅	在建	51.00%	80802	51072	155900	116223	37520	0	130451	40230	90221	25449	41807	97234
241	韶关保利高铁站项目	韶关市武江区	住宅	在建	51.00%	402053	265439	900382	678505	103702	0	103702	0	103702	796681	66206	66206
242	韶关保利心语花园	韶关市浈江区	住宅	在建	100.00%	156365	81666	334526	281500	60011	78941	219084	93954	204071	115442	68037	201813
243	韶关保利浈江区陵南路西北侧项目	韶关市浈江区	住宅	在建	65.00%	147893	73611	298112	241665	66105	0	67184	0	67184	230928	35974	35974
244	湛江保利原点广场	湛江市霞山区	综合	在建	65.00%	1036520	345548	1893632	1237507	530166	0	1076455	467444	609010	817177	161361	570318
245	湛江保利西海岸	湛江市赤坎区	综合	在建	70.00%	443067	146700	634413	471601	38370	36171	93118	36171	93118	541295	32952	62500
246	肇庆保利花园	肇庆市肇庆新区	住宅	在建	51.00%	254118	355751	501722	309899	142710	136817	501722	199367	439172	0	59828	277209
247	肇庆保利花园东侧项目	肇庆市肇庆新区	住宅	在建	100.00%	181630	109915	380945	294219	93523	0	360717	0	360717	20228	81006	81006
248	肇庆保利爱乐小镇	肇庆市高新区	住宅	在建	51.00%	516920	209399	948164	721190	137931	79424	267194	79424	267194	680971	70325	199534
249	肇庆保利新区西路东项目	肇庆市高新区	住宅	拟建	100.00%	143268	43087	196102	150054	0	0	0	0	0	196102	0	0
250	肇庆保利高新区大旺大道东侧项目	肇庆市高新区	住宅	在建	75.00%	264241	197524	541012	343880	272450	0	272450	0	272450	268562	0	0
251	肇庆高新区大旺大道东侧项目★	肇庆市高新区	住宅	拟建	75.00%	109785	79562	167824	123408	0	0	0	0	0	167824	0	0
252	肇庆保利端州区砚都大道东侧项目	肇庆市端州区	住宅	拟建	90.00%	209548	93373	293657	220135	0	0	0	0	0	293657	0	0
253	肇庆保利金凯盛誉城	肇庆市四会市	住宅	在建	50.00%	181352	126368	343138	279720	271820	0	343138	0	343138	0	51970	51970
254	福州保利天城花园	福州市晋安区	住宅	在建	20.00%	731212	111444	466981	328813	0	0	466981	0	466981	0	98119	142829
255	福州保利熙悦府	福州市晋安区	住宅	在建	20.00%	503941	105422	332814	230357	332814	0	332814	0	332814	0	0	0
256	福州浣溪山里	福州市晋安区	综合	在建	40.00%	218556	131987	227767	156498	0	0	227767	0	227767	0	43028	43028
257	福州保利公园左岸（原晋安区鹤林西路项目）★	福州市晋安区	住宅	在建	33.30%	392400	65666	181907	125941	179957	0	179957	0	179957	1950	103230	103230
258	福州三江理想城	福州市仓山区	综合	在建	33.00%	248703	81700	255611	186354	0	0	247169	0	247169	8442	18240	112387
259	福州保利天悦花园	福州市鼓楼区	综合	在建	100.00%	352820	64808	403048	292674	0	159654	374198	159654	374198	28851	480	127770
260	福州保利乌山九巷	福州市鼓楼区	综合	在建	40.00%	525679	52167	303882	207301	0	0	290452	0	290452	13430	120	73279
261	福州市闽侯县闽兴街北侧项目★	福州市闽侯县	综合	拟建	40.00%	314307	382266	510489	345127	0	0	0	0	0	510489	0	0
262	厦门保利叁仟栋	厦门市同安区	住宅	在建	100.00%	616607	152919	486019	320700	0	120000	486019	486019	120000	0	250	337683

保利发展控股集团股份有限公司 2019 年年度报告

序号	楼盘名称	地址	类别	项目状态	项目权益	项目计划投资	占地面积	总建筑面积	可售容积率面积	2019年新开工	2019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
263	厦门保利壹海里	厦门市同安区	住宅	在建	100.00%	723103	83445	312600	208825	71134	0	312600	0	312600	0	59411	92740
264	厦门保利同安新城通福路北项目	厦门市同安区	住宅	拟建	100.00%	133955	14595	47264	28095	0	0	0	0	0	47264	0	0
265	厦门保利同安新城通福路南项目	厦门市同安区	住宅	在建	100.00%	210392	20891	74899	49180	24966	0	24966	0	24966	49933	0	0
266	厦门保利天汇★	厦门市同安区	住宅	在建	100.00%	502223	72298	274707	186920	137354	0	137354	0	137354	137354	13792	13792
267	厦门保利和光城悦	厦门市翔安区	住宅	在建	100.00%	285015	25963	118972	72672	59486	0	118972	0	118972	0	31328	31328
268	厦门保利中央公园（原海沧区新垵北路北侧项目）	厦门市海沧区	住宅	在建	25.00%	380472	38854	166472	114156	0	0	160361	0	160361	6111	26570	26570
269	厦门中航当代半岛	厦门市思明区	住宅	在建	40.00%	172284	50117	47300	25000	0	25800	47300	25800	47300	0	725	15657
270	莆田保利金香槟	莆田市荔城区	住宅	在建	100.00%	104970	34892	112480	85400	0	112480	112480	112480	112480	0	1026	83730
271	莆田保利中央公园	莆田市荔城区	住宅	在建	100.00%	238785	51559	173600	127400	0	0	170307	0	170307	3293	32727	46611
272	莆田保利城	莆田市涵江区	综合	在建	51.00%	244132	193890	587030	460890	80000	0	580954	492249	88705	6076	32119	456660
273	莆田保利城四期	莆田市涵江区	住宅	在建	40.00%	158308	156088	287712	223233	28510	287712	287712	287712	287712	0	10399	186284
274	莆田保利拉菲公馆	莆田市涵江区	住宅	在建	40.00%	56700	35768	89440	56246	0	0	81060	0	81060	8380	121	60721
275	莆田保利城项目五期	莆田市涵江区	综合	在建	20.00%	249185	94728	328321	233295	68220	0	314634	0	314634	13687	63896	150019
276	莆田保利紫荆公馆	莆田市涵江区	住宅	在建	40.00%	59464	20187	67479	52485	0	0	66457	0	66457	1022	27247	45083
277	莆田保利城六期★	莆田市涵江区	住宅	在建	52.00%	132667	67971	220372	167961	217892	0	217892	0	217892	2481	61509	61509
278	莆田保利云上项目（原涵江区南环城路项目）★	莆田市涵江区	住宅	在建	100.00%	45144	30443	89321	65691	88246	0	88246	0	88246	1076	0	0
279	莆田保利城八期★	莆田市涵江区	住宅	在建	51.00%	53431	30982	77372	54773	72191	0	72191	0	72191	5181	0	0
280	莆田保利城七期★	莆田市涵江区	住宅	在建	40.00%	66718	37297	103880	73609	103880	0	103880	0	103880	0	36222	36222
281	莆田保利城九期★	莆田市涵江区	住宅	拟建	40.00%	181810	74113	299940	222169	0	0	0	0	0	299940	0	0
282	泉州保利城	泉州市丰泽区	住宅	在建	100.00%	533120	154801	570463	423951	4090	498813	570463	570463	498813	0	23043	422919
283	泉州市丰泽区泉秀路北侧项目★	泉州市丰泽区	住宅	拟建	100.00%	131387	54365	200403	145310	0	0	0	0	0	200403	0	0
284	泉州市丰泽区城西路北侧项目★	泉州市丰泽区	住宅	拟建	100.00%	251810	72710	342082	239592	0	0	0	0	0	342082	0	0
285	泉州南安保利香槟公馆	泉州市南安市	住宅	在建	51.00%	191795	113970	455865	356526	2778	238773	455865	455865	238773	0	1979	373542
286	泉州保利海上罗兰	泉州市南安市	住宅	在建	39.00%	189408	133762	365645	265714	102823	0	365645	0	365645	0	61434	274458
287	漳州保利和院里	漳州市长泰县	住宅	在建	100.00%	82080	55855	127902	83000	63229	0	126458	0	126458	1445	14977	38402
288	漳州保利长泰县古湖生态城	漳州市长泰县	住宅	在建	40.00%	134999	100547	214215	177675	163836	0	163836	0	163836	50379	0	0
289	漳州保利大国璟	漳州市长泰县	住宅	在建	40.00%	107815	47033	166289	126183	80000	0	166289	0	166289	0	21361	27784
290	漳州璀璨滨江	漳州市龙文区	住宅	在建	49.00%	540366	111275	457419	316625	8006	0	158846	0	158846	298573	43248	51442
291	杭州保利翡翠海岸	杭州市上城区	住宅	在建	34.00%	746994	35956	180828	118787	0	180828	180828	180828	180828	0	890	123505
292	杭州保利滨江上品（原紫阳南星项目）	杭州市上城区	住宅	在建	49.50%	882366	47296	223765	106546	128264	0	222479	0	222479	1286	107035	116881

保利发展控股集团股份有限公司 2019 年年度报告

序号	楼盘名称	地址	类别	项目状态	项目权益	项目计划投资	占地面积	总建筑面积	可售容积率面积	2019年新开工	2019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
293	杭州上城区钱江新城皓月路西侧项目	杭州市上城区	住宅	在建	25.00%	1400170	107887	452436	298508	312150	0	452436	0	452436	0	153371	153371
294	杭州保利大国璟	杭州市萧山区	住宅	在建	50.00%	298184	42709	165753	105458	0	165753	165753	165753	165753	0	3036	112534
295	杭州保利创世纪	杭州市萧山区	住宅	在建	24.00%	568627	60620	241025	169736	0	241025	241025	241025	241025	0	0	182325
296	杭州市萧山区新街镇项目★	杭州市萧山区	住宅	拟建	100.00%	608728	88422	301872	188374	0	0	0	0	0	301872	0	0
297	杭州保利天汇	杭州市滨江区	住宅	在建	100.00%	1010070	65096	316163	188942	0	0	316163	0	316163	0	0	0
298	杭州保利和光尘樾	杭州市余杭区	住宅	在建	50.00%	528689	104698	329742	206828	201528	0	329742	0	329742	0	79652	94192
299	宁波保利慈溪湾底文化小镇项目	宁波市慈溪市	住宅	在建	60.00%	97114	85657	187238	120252	88512	0	132769	0	132769	54470	14293	14293
300	宁波保利府院江南	宁波市慈溪市	住宅	在建	100.00%	126859	85356	244991	167420	0	150834	244991	244991	150834	0	2753	170411
301	宁波保利天悦	宁波市海曙区	住宅	在建	100.00%	690932	103715	316415	222681	78887	0	157773	0	157773	158642	69128	80153
302	宁波市奉化区长汀西路北侧项目★	宁波市奉化区	住宅	拟建	51.00%	187177	68588	230351	163019	0	0	0	0	0	230351	0	0
303	湖州保利堂悦	湖州市吴兴区	住宅	在建	100.00%	233885	100980	203471	128792	99197	0	198393	0	198393	5078	3460	4111
304	湖州保利棠禧	湖州市吴兴区	住宅	在建	100.00%	131354	48722	129251	91656	0	0	125879	0	125879	3372	41930	71165
305	绍兴保利迪荡湖壹号	绍兴市越城区	住宅	在建	25.00%	473974	159067	335195	219167	0	0	285134	0	285134	50061	138540	178783
306	绍兴保利上虞区江东路东侧项目	绍兴市上虞区	住宅	在建	100.00%	585167	167654	426074	298006	200000	0	244715	0	244715	181359	142506	160805
307	舟山市普陀区庙箬线西侧项目★	舟山市普陀区	住宅	拟建	85.00%	807170	644153	1416611	700000	0	0	0	0	0	1416611	0	0
308	台州保利碧桂园西江月	台州市黄岩区	住宅	在建	50.00%	198184	54171	199029	147009	98186	0	196036	0	196036	2994	57255	86363
309	台州保利大国璟	台州市黄岩区	住宅	在建	100.00%	572904	131481	577643	268449	510870	0	571911	0	571911	5732	113722	113722
310	台州玖章台	台州市椒江区	住宅	在建	50.00%	220913	63569	184819	137453	100375	0	184819	0	184819	0	91834	113305
311	温州云著	温州市瓯海区	住宅	在建	25.00%	153266	24848	103006	68072	0	0	95864	0	95864	7142	39671	72484
312	温州瓯海区三垟街道吕家岸村项目	温州市瓯海区	住宅	在建	20.00%	694782	55784	326607	223584	0	0	326607	0	326607	0	81630	117127
313	温州市鹿城区德政东路西侧项目★	温州市鹿城区	住宅	在建	100.00%	454267	72320	343721	227543	114574	0	114574	0	114574	229147	0	0
314	金华御西湖	金华市婺城区	住宅	在建	50.00%	142912	47489	133764	94092	0	0	133764	0	133764	0	63526	95897
315	金华保利大国璟	金华市婺城区	住宅	在建	100.00%	262910	58225	170761	123140	100000	0	170761	0	170761	0	73430	73430
316	金华市婺城区解放西路南侧项目★	金华市婺城区	住宅	在建	100.00%	560364	111276	316118	225670	81620	0	81620	0	81620	234498	0	0
317	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	42080	482004	450125	73959	0	3429	368156
318	南京新保弘天宸	南京市江宁区	住宅	在建	33.00%	662970	67810	250619	176459	0	17001	247631	17001	247631	2988	0	0
319	南京新招保悦峯	南京市江宁区	住宅	在建	33.00%	580275	74741	230972	166193	0	153352	230972	153352	230972	0	102644	102644
320	南京保利梅龙湖项目	南京市江宁区	住宅	在建	100.00%	125044	21911	52746	36764	52746	0	52746	0	52746	0	0	0
321	南京中航樾公馆	南京市江宁区	住宅	在建	80.00%	141651	41956	147656	110530	0	75417	147656	147656	75417	0	960	56018
322	南京中航樾广场	南京市江宁区	综合	在建	72.00%	181009	63489	190100	126148	700	134072	190100	190100	134072	0	9098	99839

保利发展控股集团股份有限公司 2019 年年度报告

序号	楼盘名称	地址	类别	项目状态	项目权益	项目计划投资	占地面积	总建筑面积	可售容积率面积	2019年新开工	2019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
323	南京江宁区梅端拱路梅龙湖项目	南京市江宁区	住宅	在建	16.28%	362557	100452	193970	132609	13985	0	191836	0	191836	2134	21600	24106
324	南京上坊天云路以南项目	南京市江宁区	住宅	在建	20.00%	236167	29759	102316	16703	51158	0	51158	0	51158	51158	0	0
325	南京市江宁区定林路西侧项目★	南京市江宁区	住宅	拟建	48.00%	204310	62503	102481	80148	0	0	0	0	0	102481	0	0
326	南京保利蔚蓝	南京市栖霞区	住宅	在建	50.10%	377869	66480	289591	196560	54373	195937	249718	249718	195937	39872	2888	197512
327	南京中航国际社区	南京市栖霞区	住宅	在建	80.00%	364537	68831	308793	216900	2308	93150	308793	167165	234778	0	33060	214616
328	南京保利天悦	南京市建邺区	住宅	在建	40.00%	342855	32108	126092	89100	0	61297	126092	126092	61297	0	168	90380
329	南京市建邺区创意路东侧项目★	南京市建邺区	住宅	在建	33.00%	276830	24438	86737	62750	56471	0	56471	0	56471	30266	0	0
330	南京保利堂悦	南京市秦淮区	综合	在建	51.00%	453455	73504	397918	290786	57306	241767	397918	397918	241767	0	1619	246754
331	南京市秦淮区秦淮北路北侧项目★	南京市秦淮区	住宅	拟建	51.00%	153129	15273	64960	41485	0	0	0	0	0	64960	0	0
332	南京保利云禧	南京市浦口区	住宅	在建	40.00%	417266	81745	219324	135270	11594	196704	219324	219324	196704	0	74887	131920
333	南京江淼路项目	南京市浦口区	住宅	在建	49.00%	495840	56851	194726	140242	0	55760	194726	104959	145527	0	23403	31948
334	南京浦口区G25项目	南京市浦口区	住宅	在建	30.00%	677920	83377	285290	182865	250000	0	285290	0	285290	0	1912	1912
335	南京保利小桃园	南京市鼓楼区	住宅	在建	31.00%	711157	62728	220238	156806	0	150906	197180	150906	197180	23059	44649	148231
336	南京鼓楼区产业园项目	南京市鼓楼区	住宅	在建	32.00%	1014176	42783	232925	151746	0	0	232925	0	232925	0	0	0
337	南京保利鼓楼区模范马路北侧项目	南京市鼓楼区	综合	在建	51.00%	213708	32755	244998	146498	181419	0	217834	0	217834	27164	7176	34269
338	南京保利合悦	南京市六合区	住宅	在建	49.00%	383210	96589	285939	203151	0	209687	285939	285939	209687	0	86610	90219
339	南京市六合区龙华东路南侧项目★	南京市六合区	住宅	在建	100.00%	393882	111688	331906	242481	160697	0	160697	0	160697	171209	0	0
340	南京高新区龙王山东项目	南京市高新区	住宅	在建	20.00%	369173	68644	217545	136677	0	139772	217545	139772	217545	0	31093	31093
341	无锡滨湖区渔港路项目	无锡市滨湖区	住宅	在建	33.00%	608507	173782	355172	202920	30000	162964	348940	162964	348940	6232	0	0
342	无锡万科天一新著	无锡市惠山区	住宅	在建	26.50%	312943	103846	358714	266197	112810	152150	358714	152150	358714	0	101342	280840
343	无锡保利融侨时光印象	无锡市梁溪区	住宅	在建	49.00%	382865	104769	318882	232914	80640	102649	317641	102649	317641	1241	67865	94064
344	无锡新吴区金城路项目	无锡市新吴区	住宅	在建	20.00%	165929	52841	156783	111537	0	0	156783	0	156783	0	71283	84261
345	晋江中航城	泉州市晋江市	住宅	在建	80.00%	1146653	476790	2038121	1556379	548322	555209	1825014	975034	1405189	213106	183195	1110417
346	泉州保利晋江池店镇绿城路西侧项目	泉州市晋江市	住宅	在建	80.00%	145455	71980	195907	138356	80000	0	88989	0	88989	106918	29945	29945
347	南通保利香槟国际	南通市港闸区	住宅	在建	100.00%	420555	180877	590477	448139	0	0	590477	259866	330611	0	5360	447550
348	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	391569	310489	60708	63635	391569	175217	279986	0	67552	269341
349	连云港保利西山林语	连云港市海州区	住宅	在建	100.00%	70220	33643	83440	59240	15094	0	83440	0	83440	0	21246	64159
350	常州保利公园九里	常州市钟楼区	住宅	在建	100.00%	163077	96780	327224	218163	0	0	327224	308833	18391	0	5520	227742
351	常州市钟楼区月季路西侧项目★	常州市钟楼区	住宅	在建	100.00%	403807	105744	307677	229012	34695	0	34695	0	34695	272982	13653	13652
352	常州市钟楼区棕榈路南侧项目★	常州市钟楼区	住宅	在建	49.00%	200940	64764	187631	140117	68515	0	68515	0	68515	119116	0	0

保利发展控股集团股份有限公司 2019 年年度报告

序号	楼盘名称	地址	类别	项目状态	项目权益	项目计划投资	占地面积	总建筑面积	可售容积率面积	2019年新开工	2019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
353	常州金科保利北郡	常州市新北区	住宅	在建	45.00%	158718	50387	146605	108931	0	0	146605	0	146605	0	12680	110303
354	常州保利金坛区金桂路项目	常州市金坛区	住宅	在建	100.00%	212551	101052	299577	199059	149789	0	299577	0	299577	0	119287	142275
355	盐城保利紫荆公馆	盐城市亭湖区	住宅	在建	100.00%	151756	77567	190165	137032	84149	97944	183448	97944	183448	6717	24595	103721
356	盐城保利罗兰春天	盐城市亭湖区	住宅	在建	100.00%	89296	45149	107062	79731	0	0	61789	0	61789	45273	14399	29145
357	昆山九方城项目	苏州市昆山市	综合	在建	100.00%	253039	140630	548632	400473	0	0	394703	327635	67068	153929	13572	285386
358	镇江句容碧桂园保利天汇时代	镇江市句容市	住宅	在建	30.00%	132376	52159	159657	129177	0	103415	138476	103415	138476	21181	42471	121017
359	镇江句容市春城路南侧项目	镇江市句容市	住宅	在建	18.00%	114547	53873	145462	106676	0	0	145462	0	145462	0	27240	30097
360	徐州保利合景珑湾	徐州市贾汪区	住宅	在建	50.00%	221181	153176	414823	303645	117552	297658	414823	297658	414823	0	30348	311246
361	徐州保利观澜别苑	徐州市云龙区	住宅	在建	34.00%	215753	118572	201441	143260	0	0	201441	0	201441	0	120422	167024
362	徐州湖悦天境	徐州市铜山区	住宅	在建	34.00%	95192	86571	146258	101352	0	146258	146258	146258	146258	0	35561	114480
363	徐州凤凰原著	徐州市铜山区	住宅	在建	33.00%	100011	68995	128278	81101	109410	0	128278	0	128278	0	50821	50821
364	徐州梧桐公馆	徐州市铜山区	住宅	在建	25.00%	198218	166471	275118	195065	167323	0	167323	0	167323	107795	13774	13774
365	徐州保利万科时代之光（原铜山区茅村镇龙泰路项目）	徐州市铜山区	住宅	在建	50.00%	298122	162807	544075	396292	0	0	447903	0	447903	96172	161938	199224
366	徐州市铜山区赵庄路东侧项目	徐州市铜山区	住宅	拟建	50.00%	98621	72878	198047	143483	0	0	0	0	0	198047	0	0
367	徐州保利·鑫城	徐州市经济开发区	住宅	在建	46.00%	81761	53981	180423	128104	0	94023	180423	180423	94023	0	12477	66780
368	徐州市泉山区学府路南侧项目★	徐州市泉山区	住宅	拟建	100.00%	248321	78015	215866	164337	0	0	0	0	0	215866	0	0
369	淮安市生态新城沁春路北侧项目★	淮安市清江浦区	住宅	拟建	100.00%	275554	115000	297711	210791	0	0	0	0	0	297711	0	0
370	合肥保利海上五月花	合肥市滨湖新区	综合	在建	75.99%	491618	195571	719938	578285	0	92626	719938	719938	92626	0	28312	558492
371	合肥保利公元天下	合肥市滨湖新区	住宅	在建	34.00%	413950	130921	392313	292742	80000	192100	256370	192100	256370	135943	23268	190741
372	合肥时光印象	合肥市滨湖新区	住宅	在建	33.00%	336741	115492	337600	251334	60777	141266	337600	141266	337600	0	19673	278514
373	合肥市滨湖区上海路东侧项目★	合肥市滨湖新区	住宅	拟建	100.00%	789504	203607	563378	342637	0	0	0	0	0	563378	0	0
374	合肥保利东郡	合肥市瑶海区	综合	在建	100.00%	349619	119327	605824	405984	0	1700	605824	605824	1700	0	6998	410039
375	合肥保利罗兰春天	合肥市瑶海区	住宅	在建	100.00%	145574	67576	205315	164128	0	122060	205315	205315	122060	0	13211	160519
376	合肥保利海上明悦	合肥市瑶海区	住宅	在建	100.00%	314136	63856	207250	156926	0	0	76398	0	76398	130852	0	0
377	合肥保利熙悦府	合肥市瑶海区	综合	在建	100.00%	177801	48383	161879	122188	0	146879	161879	146879	161879	0	40959	111673
378	合肥保利朗香书院	合肥市新站区	综合	在建	32.50%	160231	99972	310283	235749	0	295983	310283	310283	295983	0	5016	262316
379	合肥保利罗兰香谷	合肥市新站区	住宅	在建	100.00%	302968	99706	289750	211101	138606	0	206100	0	206100	83650	62638	106796
380	合肥保利柏林之春	合肥市高新区	住宅	在建	100.00%	510397	128096	430021	309602	48688	0	292566	0	292566	137454	86364	180987
381	合肥保利西山林语	合肥市高新区	住宅	在建	100.00%	385905	271815	476171	272850	0	108581	476171	476171	108581	0	8480	347888
382	合肥西子曼城	合肥市高新区	住宅	在建	9.50%	263509	104760	298874	215244	0	0	276811	0	276811	22063	1431	226010

保利发展控股集团股份有限公司 2019 年年度报告

序号	楼盘名称	地址	类别	项目状态	项目权益	项目计划投资	占地面积	总建筑面积	可售容积率面积	2019年新开工	2019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
383	合肥保利堂悦★	合肥市蜀山区	住宅	拟建	100.00%	101741	42274	78617	50728	0	0	0	0	0	78617	0	0
384	合肥保利时代★	合肥市长丰县	住宅	在建	100.00%	135281	55074	135116	98661	67226	0	67226	0	67226	67890	5393	5393
385	合肥市庐江县伍乔路北侧项目★	合肥市庐江县	住宅	拟建	100.00%	95588	70640	155657	108802	0	0	0	0	0	155657	0	0
386	合肥市庐江县合铜路东侧项目★	合肥市庐江县	住宅	拟建	51.00%	123294	79532	206070	146353	0	0	0	0	0	206070	0	0
387	芜湖保利信达熙悦府	芜湖市鸠江区	住宅	在建	51.00%	288109	131890	362680	257644	93852	133482	362680	133482	362680	0	123271	262015
388	芜湖保利香颂庄园	芜湖市鸠江区	住宅	在建	100.00%	88762	50444	116255	72609	0	0	109327	0	109327	6928	24860	63072
389	阜阳保利堂悦★	阜阳市颍州区	住宅	在建	100.00%	354082	216090	528233	362411	142326	0	142326	0	142326	385908	52917	52917
390	天津保利大都会	天津市和平区	综合	在建	50.00%	1107529	91569	873776	664261	0	164312	873776	729039	309049	0	1728	528402
391	天津保利溪湖林语	天津市武清区	住宅	在建	70.00%	144483	142950	258060	203919	3148	80767	233611	233611	80767	24449	1368	199039
392	天津保利梧桐语	天津市武清区	住宅	在建	51.00%	135466	134058	248338	196522	0	35561	239058	130833	143786	9280	43534	201486
393	天津保利梧桐大道项目★	天津市武清区	住宅	在建	33.00%	364555	199750	429262	296097	106726	0	106726	0	106726	322537	42200	42200
394	天津保利金融街诺丁山	天津市西青区	住宅	在建	50.00%	176906	122845	238577	178825	0	0	238577	217191	21387	0	887	185116
395	天津锦庐	天津市西青区	住宅	在建	33.00%	133840	40547	98771	70875	30000	0	98771	0	98771	0	51883	76329
396	天津保利海上五月花	天津市滨海新区	住宅	在建	100.00%	165424	99309	177513	144326	0	101927	177513	101927	177513	0	784	153922
397	天津保利东郡	天津市滨海新区	住宅	在建	50.00%	157012	116676	211976	172295	78470	0	207655	0	207655	4321	58439	124825
398	天津华远堂悦	天津市滨海新区	住宅	在建	50.00%	158074	95899	209615	144761	0	0	209615	0	209615	0	78388	110189
399	天津保利滨海新区北塘项目	天津市滨海新区	住宅	在建	12.50%	437302	149245	260551	159619	53737	0	260551	0	260551	0	38861	44251
400	天津保利云庐	天津市宁河区	住宅	在建	60.00%	266439	145236	257233	207242	0	0	104174	0	104174	153059	0	0
401	天津保利天汇	天津市宁河区	住宅	在建	60.00%	315123	236072	523727	383422	225539	40761	419596	40761	419596	104131	91294	248678
402	天津保利公元大观	天津市红桥区	住宅	在建	50.00%	803784	110416	422719	326970	87601	0	356885	0	356885	65834	18513	29071
403	天津保利云禧（原保利天悦）	天津市南开区	住宅	在建	82.20%	800299	63797	224000	142569	166667	0	224000	0	224000	0	1875	1875
404	天津保利蓟州区湖东大道项目	天津市蓟州区	住宅	在建	50.00%	56533	25428	51862	35121	0	0	51862	0	51862	0	13470	22877
405	天津蓟州区远和大街41号地项目	天津市蓟州区	住宅	在建	50.00%	115610	50459	101069	71529	0	0	101069	0	101069	0	37901	55901
406	天津保利蓟州新城盘龙路项目	天津市蓟州区	住宅	在建	50.00%	89503	38605	75613	55878	75613	0	75613	0	75613	0	0	0
407	秦皇岛北戴河新区保利海公园项目	秦皇岛市北戴河新区	住宅	在建	51.00%	206261	252852	410125	325010	0	0	120000	0	120000	290125	0	0
408	秦皇岛保利和堂（原南戴河三小区项目）	秦皇岛市北戴河新区	综合	在建	51.00%	72100	90000	92103	66428	84582	0	84582	0	84582	7521	3236	3236
409	秦皇岛保利观潮（原戴河大街北侧项目）	秦皇岛市北戴河新区	综合	在建	51.00%	58344	29439	96401	72997	87630	0	96401	0	96401	0	5721	5721
410	包头保利百合花园	包头市东河区	住宅	在建	55.00%	47937	130225	224566	194691	0	0	138561	138561	0	86005	0	133627
411	包头保利南海公园	包头市东河区	住宅	在建	55.00%	284665	683589	705410	698843	23816	0	661477	637661	23816	43933	11675	564013
412	包头保利心语	包头市稀土高新区	住宅	在建	55.00%	36080	33079	98940	78333	0	98940	98940	98940	98940	0	388	84414

保利发展控股集团股份有限公司 2019 年年度报告

序号	楼盘名称	地址	类别	项目状态	项目权益	项目计划投资	占地面积	总建筑面积	可售容积率面积	2019年新开工	2019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
413	包头市九原区纬九路南侧项目★	包头市九原区	住宅	拟建	100.00%	314196	161072	417947	318027	0	0	0	0	0	417947	0	0
414	石家庄保利花园	石家庄市长安区	综合	在建	90.00%	669456	304248	1317790	1069134	0	0	1233122	1152150	80972	84668	9714	957238
415	石家庄保利拉菲公馆	石家庄市桥西区	住宅	在建	58.50%	351548	102935	469311	326059	0	122597	469311	469311	122597	0	11324	362094
416	石家庄保利茉莉公馆	石家庄市裕华区	住宅	在建	90.00%	139520	55179	233633	179036	0	233633	233633	233633	233633	0	23391	188083
417	石家庄市裕华区仓兴街西侧项目★	石家庄市裕华区	住宅	在建	49.50%	85077	25120	82314	57885	81137	0	81137	0	81137	1177	26780	26780
418	石家庄保利西山御园	石家庄市鹿泉区	住宅	在建	60.30%	353279	450000	668211	504153	80000	0	661699	234869	426830	6512	144156	548909
419	石家庄保利鹿泉区名人山庄项目	石家庄市鹿泉区	住宅	拟建	45.90%	95147	101733	131444	101166	0	0	0	0	0	131444	0	0
420	石家庄保利城（原铜冶镇北铜冶村项目）	石家庄市鹿泉区	住宅	在建	63.00%	178777	96611	300027	204134	133218	0	133218	0	133218	166809	97301	97301
421	石家庄保利堂悦	石家庄市藁城区	住宅	在建	67.50%	164301	106517	275734	186827	99370	0	269391	0	269391	6343	97178	153811
422	石家庄保利时光印象（原藁城区丰产路南侧项目）	石家庄市藁城区	住宅	在建	66.96%	389929	100851	442827	272298	218272	0	218272	0	218272	224554	120412	120412
423	石家庄市新华区宁安路南侧项目★	石家庄市新华区	住宅	拟建	100.00%	55566	13859	45032	30528	0	0	0	0	0	45032	0	0
424	沧州保利花园	沧州市运河区	住宅	在建	90.00%	213334	88013	418122	292250	0	0	415369	0	415369	2753	61605	290062
425	沧州保利拉菲公馆	沧州市高新区	住宅	在建	50.00%	183722	66399	217528	160852	66793	0	202759	0	202759	14769	48348	67542
426	沧州荣盛名邸	沧州市高新区	住宅	在建	50.00%	198880	58801	213900	127138	8178	0	213900	0	213900	0	44489	104669
427	沧州保利香槟国际	沧州市新华区	住宅	在建	100.00%	97536	61224	158821	113988	97309	0	97309	0	97309	61512	54711	54711
428	沧州保利堂悦★	沧州市沧县	住宅	在建	100.00%	65052	29159	83480	57325	50862	0	50862	0	50862	32618	33092	33092
429	德州保利齐河县黄河国际生态城项目	德州市齐河县	住宅	在建	90.00%	202124	209740	397593	302432	79248	0	203670	0	203670	193923	86683	108641
430	衡水保利拉菲公馆	衡水市桃城区	住宅	在建	90.00%	376053	136307	449701	337310	0	0	228190	0	228190	221511	14378	55341
431	邢台保利茉莉公馆	邢台市桥西区	住宅	在建	40.50%	82728	42952	136566	94211	53314	0	136566	0	136566	0	53354	80376
432	邢台国宾府	邢台市桥西区	住宅	在建	27.00%	98545	56776	171131	117610	0	0	171131	0	171131	0	30047	100102
433	邢台市桥东区开元路东侧项目★	邢台市桥东区	住宅	拟建	51.00%	161576	69790	292355	211651	0	0	0	0	0	292355	0	0
434	邢台市桥西区太行路东侧项目★	邢台市桥西区	住宅	在建	51.00%	199202	79117	379720	283297	40387	0	40387	0	40387	339334	29160	29160
435	邯郸保利堂悦	邯郸市丛台区	住宅	在建	90.00%	165089	63766	218244	152347	118762	0	218244	0	218244	0	133173	172804
436	邯郸盛世天城	邯郸市邯山区	住宅	在建	36.90%	291780	146484	499218	350573	0	0	342587	0	342587	156631	161618	225599
437	邯郸市复兴区建设大街东侧项目★	邯郸市复兴区	住宅	拟建	90.00%	214741	82591	288508	192736	0	0	0	0	0	288508	0	0
438	邯郸市复兴区铁西大街西侧项目★	邯郸市复兴区	住宅	拟建	51.00%	52755	31249	72457	63544	0	0	0	0	0	72457	0	0
439	青岛保利天汇	青岛市市北区	住宅	在建	45.00%	369052	92517	421284	304586	100073	0	421284	0	421284	0	155597	333771
440	青岛保利茉莉公馆	青岛市李沧区	综合	在建	10.00%	201999	58450	340875	169645	0	0	340875	202090	138786	0	192	162767
441	青岛保利中央公园	青岛市李沧区	综合	在建	100.00%	326371	125090	526861	393351	0	74946	526861	453364	148443	0	21299	397541
442	青岛保利蔷薇公馆	青岛市城阳区	住宅	在建	100.00%	63102	34272	112466	85054	0	100000	112466	112466	100000	0	3468	84525

保利发展控股集团股份有限公司 2019 年年度报告

序号	楼盘名称	地址	类别	项目状态	项目权益	项目计划投资	占地面积	总建筑面积	可售容积率面积	2019年新开工	2019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
443	青岛保利观堂	青岛市城阳区	住宅	在建	42.00%	168481	114320	296669	225014	115221	0	296669	0	296669	0	76097	195605
444	青岛保利西乡月	青岛市胶州市	住宅	在建	85.00%	93783	99636	191053	143074	0	150413	191053	191053	150413	0	10177	143967
445	青岛胶州保利叁仟栋	青岛市胶州市	住宅	在建	100.00%	214727	251844	371036	302212	138556	0	158870	0	158870	212166	43709	49855
446	青岛胶州保利云禧（原潮州路东侧项目）	青岛市胶州市	住宅	在建	100.00%	482514	187801	470291	330537	104378	0	104378	0	104378	365913	17881	17881
447	青岛胶州市李哥庄镇桃源大街东侧项目	青岛市胶州市	住宅	在建	47.50%	182653	143985	404781	299323	325466	0	325466	0	325466	79316	295719	295719
448	青岛胶州保利胶东机场项目	青岛市胶州市	住宅	在建	47.50%	404713	249611	811251	594662	0	0	811251	0	811251	0	108640	572255
449	青岛市胶州市青州路南侧项目★	青岛市胶州市	住宅	拟建	60.00%	184477	84957	302766	219684	0	0	0	0	0	302766	0	0
450	青岛市胶州市五里堆路南侧项目★	青岛市胶州市	住宅	在建	51.00%	40102	23228	62445	43502	30386	0	30386	0	30386	32059	0	0
451	青岛保利黄岛区两河路东侧项目	青岛市黄岛区	住宅	在建	51.00%	461373	180329	688487	502592	322609	0	322609	0	322609	365877	79681	79681
452	青岛市黄岛区淮河路南侧项目★	青岛市黄岛区	住宅	在建	30.00%	95675	50567	132499	99478	120366	0	120366	0	120366	12133	4472	4472
453	青岛市黄岛区两河路西侧项目★	青岛市黄岛区	住宅	在建	51.00%	192743	68584	277570	198740	31074	0	31074	0	31074	246496	0	0
454	青岛保利堂颂	青岛市即墨市	住宅	在建	100.00%	92561	47289	154610	116551	0	154610	154610	154610	154610	0	883	124971
455	青岛即墨保利香颂项目★	青岛市即墨区	住宅	在建	51.00%	83262	69332	105815	75282	52908	0	52908	0	52908	52908	2138	2138
456	青岛保利高新区清控科创项目	青岛市高新区	综合	在建	40.00%	481979	439297	858977	655678	155609	152173	674357	152173	674357	184620	25200	158637
457	青岛市市北区同德路北侧项目★	青岛市市北区	住宅	在建	50.00%	389150	68879	289080	202443	153075	0	153075	0	153075	136005	53993	53993
458	青岛平度市区规划经三路南侧17037号项目	青岛市平度市	住宅	在建	30.00%	76081	64933	177399	128247	7991	50744	177399	50744	177399	0	57531	133188
459	青岛保利国宾府	青岛市平度市	住宅	在建	30.00%	63805	54631	146582	103103	26895	0	119688	0	119688	26895	92484	106404
460	青岛保利红岛湾	青岛市红岛经济区	综合	在建	30.00%	1189854	747593	1636752	1227732	86373	64115	844934	64115	844934	791818	163740	580152
461	临沂保利堂悦	临沂市兰山区	住宅	在建	70.00%	86831	88476	182791	132312	0	58753	182791	58753	182791	0	4532	145745
462	济宁保利时光印象★	济宁市任城区	住宅	在建	60.00%	149581	83859	244639	182703	108581	0	108581	0	108581	136058	54439	54439
463	济宁市邹城市平安路北側项目★	济宁市邹城区	住宅	拟建	57.00%	78062	66672	174091	132080	0	0	0	0	0	174091	0	0
464	潍坊保利梧桐语	潍坊市潍城区	住宅	在建	33.00%	85972	57442	182486	130532	82969	0	177773	0	177773	4713	64871	91010
465	潍坊保利海棠	潍坊市寒亭区	住宅	在建	51.00%	83422	77480	164066	111907	70000	0	76529	0	76529	87537	52742	52742
466	济南保利和唐悦色	济南市历城区	住宅	在建	100.00%	467580	118933	348491	219406	211280	0	211280	0	211280	137211	804	804
467	济南保利和光山语	济南市高新区	住宅	在建	100.00%	54951	12259	30633	17908	3128	0	30633	0	30633	0	4367	4367
468	济南章丘百脉悦府	济南市章丘市	住宅	在建	24.75%	462926	201116	542500	399232	5380	0	288180	0	288180	254320	53006	54115
469	烟台保利悦尚海	烟台市高新区	住宅	拟建	85.00%	156669	75405	260595	187390	0	0	0	0	0	260595	0	0
470	沈阳保利十二橡树庄园	沈阳市东陵区	住宅	在建	100.00%	105368	245589	164814	112027	0	0	127001	98403	28598	37813	652	92822
471	沈阳保利白沙林语	沈阳市东陵区	住宅	在建	100.00%	216334	284696	508005	401056	0	68856	283089	133021	218924	224916	86344	221861
472	沈阳保利紫荆公馆	沈阳市东陵区	综合	在建	100.00%	147931	90051	287945	237799	57337	77244	282173	105168	254249	5772	20045	204526

保利发展控股集团股份有限公司 2019 年年度报告

序号	楼盘名称	地址	类别	项目状态	项目权益	项目计划投资	占地面积	总建筑面积	可售容积率面积	2019年新开工	2019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
473	沈阳保利海上五月花	沈阳市沈河区	住宅	在建	60.00%	300471	390000	595676	421249	0	0	595676	575634	20042	0	21271	430662
474	沈阳保利香槟花园	沈阳市沈河区	住宅	在建	100.00%	302069	187850	529757	461710	0	91501	529757	529757	91501	0	5604	470182
475	沈阳保利天汇（原沈河区高官台项目）★	沈阳市沈河区	住宅	在建	100.00%	359957	105009	286480	231020	74943	0	74943	0	74943	211536	0	0
476	沈阳保利溪湖林语	沈阳市皇姑区	住宅	在建	92.00%	390514	500362	1030204	816714	0	0	981666	966386	15280	48538	1536	827868
477	沈阳保利大都会	沈阳市皇姑区	综合	在建	100.00%	488306	80090	652593	440014	0	0	570180	231427	338754	82412	29847	236142
478	沈阳保利茉莉公馆	沈阳市和平区	住宅	在建	100.00%	274123	180995	525919	451436	54024	73717	321776	119589	275905	204143	16053	268675
479	沈阳保利海德公园	沈阳市于洪区	住宅	在建	100.00%	320048	147531	407158	351595	0	145366	220315	145366	220315	186843	104831	160777
480	沈阳保利观唐	沈阳市于洪区	住宅	在建	100.00%	76017	63608	109811	95410	0	109811	109811	109811	109811	0	43566	93634
481	沈阳保利和光屿湖（原于洪区丁香湖项目）★	沈阳市于洪区	住宅	在建	100.00%	403635	122356	284194	244713	69723	0	69723	0	69723	214471	0	0
482	沈阳保利云禧	沈阳市铁西区	住宅	在建	100.00%	218751	66551	231678	173000	115126	0	230252	0	230252	1426	81143	116748
483	沈阳保利中粮壹悦	沈阳市大东区	住宅	在建	49.00%	171224	64835	177343	142637	100000	0	177343	0	177343	0	48252	59988
484	沈阳半山麓	沈阳市大东区	住宅	在建	50.00%	299300	104448	321815	250674	116490	38668	175987	52842	161813	145828	71729	99811
485	沈阳保利和光尘樾	沈阳市浑南区	住宅	在建	100.00%	158988	67992	143600	115586	95733	0	143600	0	143600	0	55130	55130
486	丹东保利锦江林语	丹东市振兴区	住宅	在建	46.92%	199318	457276	546931	440332	0	0	537108	460008	77100	9823	8987	378053
487	丹东保利香槟国际	丹东市振兴区	住宅	在建	46.92%	88788	70280	197579	164152	141568	0	169575	0	169575	28004	34054	51796
488	营口保利香槟花园	营口市老边区	住宅	在建	95.00%	295703	330062	1203823	673443	35979	0	549571	293169	256402	654252	48648	354618
489	大连保利西山林语	大连市甘井子区	住宅	在建	100.00%	329419	171844	419715	305060	0	0	378164	358580	19584	41551	6465	270913
490	大连保利梧桐语	大连市甘井子区	住宅	在建	100.00%	88845	29119	101850	96444	0	23821	101850	23821	101850	0	40550	70912
491	大连保利罗兰	大连市甘井子区	住宅	在建	100.00%	158590	90601	239762	166629	0	0	199136	0	199136	40626	35855	141710
492	大连金地保利墅苑风华	大连市甘井子区	住宅	在建	50.00%	48191	25358	41310	28750	0	11760	41310	41310	11760	0	2369	19273
493	大连保利海上五月花	大连市甘井子区	住宅	拟建	100.00%	170772	134330	243140	169101	0	0	0	0	0	243140	0	0
494	大连墅苑风华	大连市甘井子区	住宅	在建	50.00%	15084	5531	11000	7270	0	3518	11000	11000	3518	0	1041	6569
495	大连甘井子区华东路西侧项目	大连市甘井子区	住宅	在建	30.00%	30017	9773	41580	26600	0	41580	41580	41580	41580	0	3053	21131
496	大连市甘井子区东方路南侧项目★	大连市甘井子区	住宅	拟建	36.00%	288765	85455	203477	152440	0	0	0	0	0	203477	0	0
497	大连市金普新区渤海大道东侧2、4号项目★	大连市金普新区	住宅	在建	100.00%	129735	115093	206668	153396	137185	0	137185	0	137185	69483	34559	34559
498	大连市金普新区寨子沟A、C项目★	大连市金普新区	住宅	在建	50.00%	142167	137965	200374	161344	76772	0	76772	0	76772	123602	6583	6583
499	大连市金普新区寨子沟B项目★	大连市金普新区	住宅	在建	50.00%	63769	59526	87974	70002	12202	0	12202	0	12202	75772	0	0
500	大连市旅顺口区凤栖台项目★	大连市旅顺口区	住宅	在建	40.00%	88005	56867	132567	95831	74359	0	74359	0	74359	58208	13959	13959
501	大连保利天禧	大连市东港区	综合	在建	100.00%	1679036	343401	1268428	903640	74188	193542	870638	502169	562011	397790	174713	579032

保利发展控股集团股份有限公司 2019 年年度报告

序号	楼盘名称	地址	类别	项目状态	项目权益	项目计划投资	占地面积	总建筑面积	可售容积率面积	2019年新开工	2019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
502	大连保利金香槟	大连市金州区	住宅	在建	75.00%	68805	39068	113129	88771	0	82001	113129	113129	82001	0	10676	88541
503	大连保利熙悦	大连市西岗区	住宅	在建	100.00%	93283	22534	91800	66932	90000	0	90000	0	90000	1800	18288	18288
504	大连金地保利御中南	大连市中山区	住宅	在建	50.00%	74944	20790	50440	34153	0	50440	50440	50440	50440	0	8446	25681
505	长春保利香槟花园	长春市净月区	住宅	在建	100.00%	172692	168069	332494	276096	0	5585	332494	305541	32537	0	4247	254360
506	长春保利蔷薇苑	长春市净月区	综合	在建	100.00%	75911	127972	177206	151977	0	0	177206	177206	0	0	42028	194077
	长春保利蔷薇苑二期	长春市净月区	综合	在建	100.00%	95029	79378	159431	117698	159431	0	159431	0	159431	0		
507	长春惠斯勒小镇	长春市净月区	住宅	在建	50.00%	361000	399715	596800	480000	0	122264	528230	467900	182594	68570	31604	426733
508	长春保利堂悦	长春市净月区	住宅	在建	100.00%	105898	77592	149236	113938	0	59368	145330	59368	145330	3906	45162	108453
509	长春市净月区滨河街延长线项目★	长春市净月区	住宅	在建	75.00%	299006	139829	403498	313812	100126	0	100126	0	100126	303372	65572	65572
510	长春保利天誉（原南关区谊民路项目）	长春市南关区	住宅	在建	75.00%	146615	73855	174451	131190	68882	0	174451	0	174451	0	65974	65974
511	长春保利润天观湖项目	长春市南关区	住宅	在建	51.00%	67789	46114	127353	99549	0	38540	121454	38540	121454	5899	61729	96000
512	长春保利溪湖林语	长春市南关区	住宅	在建	100.00%	143047	78297	239670	189283	54731	102217	239670	102217	239670	0	16360	191909
513	长春保利金香槟	长春市南关区	综合	在建	100.00%	130426	56148	222364	186072	0	66378	222364	222364	66378	0	2417	173193
514	长春保利中央公园	长春市绿园区	综合	在建	100.00%	231419	182415	448078	338175	47191	70052	440582	356739	153895	7496	5968	307580
515	长春市绿园区西安大路南侧项目★	长春市绿园区	住宅	拟建	100.00%	146492	47392	148875	115911	0	0	0	0	0	148875	0	0
516	长春保利熙悦	长春市汽开区	住宅	在建	51.00%	53220	44161	120862	95484	108725	0	120862	0	120862	0	57591	57591
517	长春市经开区自由大路北侧项目★	长春市经开区	住宅	拟建	60.00%	141541	57624	151366	113980	0	0	0	0	0	151366	0	0
518	武汉保利大都会（含卓刀泉南路地块）	武汉市洪山区	住宅	在建	51.00%	406913	84144	450859	296072	0	0	344957	0	344957	105902	300819	1023295
	武汉保利新武昌	武汉市洪山区	住宅	在建	51.00%	500499	209793	964841	668337	200000	0	964841	204885	759956	0		
519	武汉金地保利褐石公馆	武汉市洪山区	住宅	在建	25.00%	201454	55990	186842	118202	112028	0	186842	0	186842	0	58209	107074
520	武汉保利洪山区友谊大道西北侧项目	武汉市洪山区	综合	在建	80.00%	289079	25174	212121	145060	103611	0	103611	0	103611	108510	0	0
521	武汉市万科保利理想城市★	武汉市洪山区	住宅	在建	25.50%	1430414	341380	1668090	1136308	114794	0	114794	0	114794	1553296	38633	38633
522	武汉市洪山区园林路西侧项目★	武汉市洪山区	住宅	拟建	50.00%	358394	87500	462236	303708	0	0	0	0	0	462236	0	0
523	武汉保利时代/茉莉	武汉市东湖开发区	住宅	在建	80.00%	802167	268947	1401626	1135995	0	370293	1401626	1401626	370293	0	25498	996282
524	武汉保利关山村 K26 项目	武汉市东湖开发区	综合	在建	80.00%	140927	18506	242265	166424	242265	0	242265	0	242265	0	0	0
525	武汉保利关山村 K33 项目	武汉市东湖开发区	住宅	在建	80.00%	102813	17328	131130	80114	65565	0	131130	0	131130	0	93131	93131
526	武汉保利圆梦城	武汉市新洲区	住宅	在建	70.00%	578975	711187	2158952	1864248	0	0	975824	950411	25413	1183128	1950	901691
527	武汉保利新洲区阳逻经济开发区环湖路东侧项目	武汉市新洲区	住宅	拟建	20.00%	239282	233905	471714	323570	0	0	0	0	0	471714	0	0
528	武汉保利海上五月花	武汉市江夏区	住宅	在建	100.00%	184206	209339	567842	501454	0	0	519898	457025	62873	47944	5955	480253
529	武汉保利西海岸	武汉市江夏区	住宅	在建	50.00%	230922	246068	611982	467329	0	0	591827	591827	0	20156	3750	919705

保利发展控股集团股份有限公司 2019 年年度报告

序号	楼盘名称	地址	类别	项目状态	项目权益	项目计划投资	占地面积	总建筑面积	可售容积率面积	2019年新开工	2019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
	武汉保利西海岸二期	武汉市江夏区	住宅	在建	50.00%	290700	247836	583638	438207	0	365597	583638	575233	374002	0		
530	武汉保利军运城（含原军运村二期项目）	武汉市江夏区	住宅	在建	40.00%	534412	214669	721599	507076	363443	446873	721599	446873	721599	0	284689	284689
531	武汉江夏区 82 号项目	武汉市江夏区	住宅	在建	20.00%	238203	64726	255235	176579	0	0	251103	0	251103	4132	30234	54258
532	武汉江夏区大桥新区豹山村 083 号项目	武汉市江夏区	住宅	在建	24.00%	242412	65548	269180	186050	20000	0	262419	0	262419	6761	43245	43245
533	武汉保利和光晨樾（原郑店街东风村项目）	武汉市江夏区	住宅	在建	42.72%	237294	192590	615898	417760	325287	0	392048	0	392048	223850	49654	49654
534	武汉保利香颂	武汉市汉阳区	综合	在建	50.00%	1463272	740010	3025081	2102229	310539	0	987566	251394	736172	2037515	320426	884384
535	武汉汉阳区四新南路南侧项目	武汉市汉阳区	住宅	在建	36.00%	800203	78609	470002	333075	465214	0	465214	0	465214	4788	3790	3790
536	武汉保利汉阳区燎原村 A 项目	武汉市汉阳区	住宅	在建	40.80%	557947	103786	731236	517740	282566	0	350699	0	350699	380537	60088	60088
537	武汉保利汉阳区燎原村 B 项目	武汉市汉阳区	住宅	在建	40.80%	510834	106526	683326	476337	332272	0	375395	0	375395	307931	73496	83620
538	宜昌保利时代	宜昌市东山开发区	住宅	在建	70.00%	198333	112948	459014	345594	53102	203450	459014	459014	203450	0	18447	332064
539	宜昌保利林语溪	宜昌市高新区	住宅	在建	70.00%	91095	51546	195348	151046	0	195348	195348	195348	195348	0	3715	153054
540	宜昌保利山海大观	宜昌市夷陵区	住宅	在建	80.00%	262743	163001	532718	412130	295329	0	337313	0	337313	195405	23769	23769
541	宜昌保利香槟国际	宜昌市夷陵区	住宅	在建	63.00%	69170	31243	121625	93145	0	0	121625	0	121625	0	35570	48055
542	宜昌保利罗兰香谷	宜昌市夷陵区	住宅	在建	63.00%	79434	66709	131439	95801	0	25201	131439	25201	131439	0	61154	68142
543	荆州保利堂悦	荆州市沙市区	住宅	在建	82.00%	146850	40252	233214	170819	154493	0	231739	0	231739	1475	29200	30438
544	荆州保利荆北新区岳山村项目	荆州市荆北新区	住宅	在建	100.00%	565207	303419	959034	689746	359011	0	359011	0	359011	600023	95366	95366
545	襄阳保利海上五月花	襄阳市高新区	住宅	在建	50.00%	169052	145515	353209	251266	213362	91490	353209	91490	353209	0	77867	126793
546	孝感保利香颂	孝感市孝南区	住宅	在建	70.00%	167665	75081	270566	197814	207262	0	258249	0	258249	12318	22712	22712
547	长沙保利麓谷林语	长沙市岳麓区	住宅	在建	100.00%	549692	790004	1582223	1236567	174	0	1582223	1524402	57821	0	7401	1206337
548	长沙保利西海岸	长沙市岳麓区	综合	在建	50.00%	947705	244807	1402070	1151551	166441	28579	1154362	515861	667081	247708	97713	733507
549	长沙保利海德公园★	长沙市岳麓区	综合	在建	80.00%	82759	37508	142294	108914	101326	0	101326	0	101326	40968	33448	33448
550	长沙保利香槟国际	长沙市长沙县	住宅	在建	100.00%	409334	280000	1031871	827993	200000	261545	1010860	742535	529870	21011	334577	763302
551	长沙保利东郡	长沙市长沙县	住宅	在建	100.00%	147585	96407	303446	237623	269317	0	298319	0	298319	5127	163181	163181
552	长沙保利大都会	长沙市雨花区	住宅	在建	25.00%	416752	158617	732276	528407	185870	102576	389746	102576	389746	342530	136384	270800
553	长沙中航城	长沙市雨花区	住宅	在建	40.08%	412803	509659	919437	716120	0	0	737412	312068	425344	182025	97452	542209
554	长沙保利雨花区万家丽路东侧项目	长沙市雨花区	住宅	在建	100.00%	85957	21609	109822	85937	108179	0	108179	0	108179	1643	11164	11164
555	长沙市芙蓉区万家丽路东侧项目★	长沙市芙蓉区	综合	拟建	95.00%	379599	76703	415418	301908	0	0	0	0	0	415418	0	0
556	长沙市开福区兴联路南侧项目★	长沙市开福区	住宅	拟建	100.00%	109359	33601	127573	100803	0	0	0	0	0	127573	0	0
557	岳阳保利中央公园	岳阳市岳阳楼区	住宅	在建	100.00%	88963	121152	160377	130388	80189	0	160377	0	160377	0	25676	59005
558	岳阳市岳阳楼区联港路东侧项目★	岳阳市岳阳楼区	住宅	拟建	100.00%	119436	62368	230171	169020	0	0	0	0	0	230171	0	0

保利发展控股集团股份有限公司 2019 年年度报告

序号	楼盘名称	地址	类别	项目状态	项目权益	项目计划投资	占地面积	总建筑面积	可售容积率面积	2019年新开工	2019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
559	常德保利中央公园	常德市武陵区	住宅	在建	51.00%	178224	202335	389860	299440	0	269025	389860	365738	293147	0	15421	302005
560	常德保利中央公园二期	常德市武陵区	住宅	在建	51.00%	198220	187538	359853	277683	102201	68594	344401	68594	344401	15451	80540	273244
561	常德保利中央公园三期项目	常德市武陵区	住宅	在建	51.00%	263968	265939	510265	390242	343324	0	343324	0	343324	166941	167700	167700
562	益阳保利中央公馆	益阳市赫山区	住宅	在建	51.00%	93412	47641	253498	196661	0	0	209260	0	209260	44238	1418	167596
563	益阳保利桃花仑项目	益阳市赫山区	住宅	在建	60.00%	73091	31561	174896	147939	86417	0	172834	0	172834	2062	91072	139428
564	湘潭市经开区船形山路南侧项目★	湘潭市经开区	住宅	拟建	70.00%	423312	271913	880378	704468	0	0	0	0	0	880378	0	0
565	南昌保利半山国际花园	南昌市湾里区	住宅	在建	75.00%	674544	1647730	1433579	922212	189092	5703	1216225	601541	620387	217354	113868	612196
566	南昌保利新建区项目	南昌市新建区	住宅	在建	100.00%	12383	15661	26603	20216	26603	0	26603	0	26603	0	14676	14676
567	南昌保利春天里二期	南昌市南昌县	住宅	在建	70.00%	100716	58472	197170	161924	0	150000	197170	165856	181314	0	1387	156762
568	南昌保利春天里一期	南昌市南昌县	住宅	在建	70.00%	53077	42329	119387	96519	0	0	97335	97335	0	22052	14898	90265
569	南昌保利洪都航都地块项目	南昌市青云谱区	住宅	在建	51.00%	591525	197135	678529	533610	194379	0	194379	0	194379	484150	50698	50698
570	南昌洪都瑶湖北区安置房项目	南昌市青云谱区	住宅	在建	51.00%	178046	306605	646800	540369	0	0	646800	646800	0	0	54426	544857
571	南昌洪都瑶湖南区安置房项目	南昌市青云谱区	住宅	在建	51.00%	246044	384625	808600	665063	0	0	808600	0	808600	0	67571	624133
572	南昌保利洪都航飞地块项目	南昌市青云谱区	住宅	在建	51.00%	510117	151625	558165	442350	0	0	346600	0	346600	211565	230680	230680
573	南昌保利洪都航行地块项目	南昌市青云谱区	住宅	在建	51.00%	663055	210727	696378	538584	91605	139529	465305	222520	382314	231073	89429	294235
574	赣州保利嘉福心语	赣州市经开区	住宅	在建	51.00%	115871	86298	282019	214881	0	282019	282019	282019	282019	0	1967	215942
575	赣州保利康桥	赣州市章江新区	住宅	在建	51.00%	141183	57580	230010	170772	0	174999	230010	174999	230010	0	48395	169663
576	赣州保利嘉福领秀山	赣州市赣县区	住宅	在建	35.70%	312976	245889	632261	405006	232067	0	232067	0	232067	400194	116683	116683
577	九江中航城项目	九江市八里湖新区	住宅	在建	100.00%	415306	175114	782286	507053	0	163423	782286	772619	173090	0	29547	505644
578	九江保利八里翡翠	九江市八里湖新区	住宅	在建	51.00%	211887	287503	459986	335593	211950	28015	402192	28015	402192	57794	149503	243966
579	九江保利庐山林语	九江市濂溪区	住宅	在建	100.00%	276673	235654	589793	440972	190585	0	407943	0	407943	181850	160772	218313
580	九江保利壹号公馆★	九江市濂溪区	住宅	在建	90.00%	52578	38720	103992	76744	103992	0	103992	0	103992	0	23496	23496
581	抚州保利香颂（原站前新区文化综合体项目）★	抚州市站前新区	住宅	在建	50.00%	305369	316160	632672	415786	62506	0	62506	0	62506	570166	0	0
582	郑州保利文化广场	郑州市高新区	住宅	在建	60.00%	230150	60842	365036	252806	0	365036	365036	365036	365036	0	51681	213203
583	郑州保利罗兰香谷	郑州市经开区	住宅	在建	100.00%	62176	33678	146929	101696	0	0	146929	146929	0	0	3048	119370
584	郑州市经开区兰心东路南侧项目★	郑州市经开区	住宅	拟建	70.00%	98192	33059	112242	81704	0	0	0	0	0	112242	0	0
585	郑州保利心语花园	郑州市中原区	住宅	在建	100.00%	487080	100439	740657	511679	232865	0	740657	277953	462705	0	51829	491000
586	郑州保利珑熙	郑州市金水区	住宅	在建	70.00%	417843	69489	161863	100303	100000	0	161863	0	161863	0	60067	90376
587	郑州保利杓袁项目（含原杓袁东侧、南侧项目）	郑州市金水区	住宅	在建	70.00%	493968	125808	477978	347596	248978	0	248978	0	248978	229000	88600	88600
588	洛阳保利和园项目	洛阳市老城区	住宅	在建	80.00%	233390	202248	468814	299525	177057	0	317727	0	317727	151087	129444	211186

保利发展控股集团股份有限公司 2019 年年度报告

序号	楼盘名称	地址	类别	项目状态	项目权益	项目计划投资	占地面积	总建筑面积	可售容积率面积	2019年新开工	2019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
589	洛阳保利大都会	洛阳市西工区	住宅	在建	44.45%	409930	117523	586094	417222	414716	0	451282	0	451282	134813	250334	279784
590	开封保利城	开封市龙亭区	住宅	在建	15.30%	429994	264008	866976	647666	139382	0	197760	0	197760	669216	51148	56664
591	许昌保利堂悦花园	许昌市东城区	住宅	在建	100.00%	150412	64966	237451	175205	100000	0	224323	0	224323	13128	70521	109039
592	重庆保利江上明珠	重庆市江北区	住宅	在建	100.00%	983537	596498	1588195	1245175	6689	72873	1572066	1473089	171850	16130	35808	1204077
593	重庆保利观澜	重庆市江北区	住宅	在建	50.00%	553102	153258	818084	577412	80934	159619	818084	623971	353733	0	39999	580246
594	重庆保利天汇	重庆市江北区	住宅	在建	100.00%	173542	40621	187375	141430	0	187375	187375	187375	187375	0	3931	140272
595	重庆市中央雲璟	重庆市两江新区	住宅	在建	40.00%	417876	150048	385823	258500	153292	0	183646	0	183646	202177	62336	62336
596	重庆市两江新区悦复大道项目★	重庆市两江新区	住宅	拟建	100.00%	458265	124185	386547	271225	0	0	0	0	0	386547	0	0
597	重庆市两江新区公园西路西侧项目★	重庆市两江新区	住宅	拟建	100.00%	193408	81406	165570	120704	0	0	0	0	0	165570	0	0
598	重庆保利爱尚里	重庆市九龙坡区	住宅	在建	100.00%	637498	185717	1268987	899784	60301	171360	1148386	1010755	308991	120601	130194	901993
599	重庆保利金香槟	重庆市九龙坡区	住宅	在建	100.00%	104960	64296	220420	167146	0	128131	218315	185602	160844	2105	27533	160351
600	重庆保利观承	重庆市北碚区	住宅	在建	50.00%	322547	195027	532024	412363	0	179996	532024	179996	532024	0	137016	420170
601	重庆保利茵梦湖	重庆市北碚区	住宅	在建	50.00%	188188	284873	284873	283296	38109	50577	192967	105656	137889	91906	35200	121452
602	重庆保利观塘	重庆市南岸区	综合	在建	51.00%	666594	234069	1186343	879194	164751	276130	1186343	672682	789791	0	229767	861095
603	重庆保利堂悦	重庆市南岸区	住宅	在建	100.00%	285918	161804	343006	234697	187856	67994	313240	67994	313240	29766	101406	168693
604	重庆保利堂悦北项目	重庆市南岸区	住宅	在建	100.00%	212826	132214	256992	180011	90000	0	223451	0	223451	33541	114855	141102
605	重庆保利云禧	重庆市巴南区	住宅	在建	50.00%	368965	134793	443436	319246	0	139366	443436	139366	443436	0	132643	241829
606	重庆保利大国璟	重庆市巴南区	住宅	在建	100.00%	176081	83413	227338	145607	224844	0	224844	0	224844	2494	62903	62903
607	重庆市巴南区高职城大道西侧项目★	重庆市巴南区	住宅	在建	100.00%	102433	56134	126731	86882	33537	0	33537	0	33537	93194	1377	1377
608	重庆冉家坝项目	重庆市渝北区	住宅	在建	50.00%	186364	30332	102413	75368	0	55349	102413	76963	80800	0	41724	41724
609	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	15942	0	536028	137339	398689	279634	8565	135132
610	成都保利石象湖 1136 亩项目	成都市蒲江县	住宅	拟建	90.00%	107770	141794	242826	170153	0	0	0	0	0	242826	0	0
611	成都保利·中央峰景	成都市大邑县	住宅	在建	60.00%	195225	165452	351734	343706	76034	23943	351734	73577	302100	0	126900	301708
612	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	29517	1816242
	成都保利公园 198 二期	成都市新都区	住宅	在建	90.00%	173558	200000	457737	404570	0	0	457737	457737	0	0		
	成都保利公园 198 三期	成都市新都区	住宅	在建	90.00%	158412	100000	325505	246973	0	0	325505	325505	0	0		
	成都保利公园 198 四期(拉斐庄园)	成都市新都区	住宅	在建	90.00%	469245	299998	881321	607319	0	103179	881321	822950	161550	0		
613	成都保利狮子湖	成都市新都区	住宅	在建	51.00%	373724	279961	825468	613833	0	0	790016	461893	328123	35452	118092	595254
614	成都保利狮子湖二期	成都市新都区	住宅	在建	100.00%	264473	227262	504818	353471	0	199067	482912	446857	235122	21906	70373	338351
615	成都保利中央郡/爱尚里	成都市新都区	综合	在建	100.00%	401330	159284	885766	638853	77402	347216	685596	608194	424618	200170	16093	499915

保利发展控股集团股份有限公司 2019 年年度报告

序号	楼盘名称	地址	类别	项目状态	项目权益	项目计划投资	占地面积	总建筑面积	可售容积率面积	2019年新开工	2019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
616	成都保利大都汇	成都市新都区	综合	在建	100.00%	558066	189024	968000	716171	308641	300442	787204	302038	785608	180797	127470	509384
617	成都保利心语花园	成都市高新区	住宅	在建	100.00%	239396	132952	577984	435277	0	0	577984	577984	0	0	10294	532468
	成都保利国际广场	成都市高新区	写字楼	在建	100.00%	280420	121414	316302	208103	60482	0	182197	0	182197	134105		
618	成都保利锦外小户	成都市高新区	综合	拟建	25.00%	86137	21715	164468	130055	0	0	0	0	0	164468	0	0
619	成都保利高新区大源组团 25 亩项目	成都市高新区	综合	在建	100.00%	138096	16667	126740	98701	63370	0	126740	0	126740	0	49694	60356
620	成都保利宸光和悦	成都市高新区	住宅	在建	26.00%	247965	62230	235229	162960	134798	74735	235229	74735	235229	0	93856	117718
621	成都龙湖三千庭	成都市龙泉驿区	住宅	在建	50.00%	169240	95066	378225	282357	0	185750	378225	378225	185750	0	0	297558
622	成都保利天悦	成都市武侯区	综合	在建	89.00%	230120	42273	423156	254049	187202	0	423156	0	423156	0	63785	137130
623	成都保利堂颂	成都市武侯区	住宅	在建	100.00%	129501	30738	93772	49051	366	0	90553	0	90553	3219	5090	5090
624	成都市武侯区武青北路西侧项目★	成都市武侯区	住宅	在建	100.00%	131138	32287	77282	48156	38641	0	38641	0	38641	38641	0	0
625	成都保利林语溪	成都市成华区	住宅	在建	49.00%	229327	92368	381552	276639	0	111554	381552	381552	111554	0	28548	298062
626	成都市成华区龙港路北侧项目★	成都市成华区	住宅	在建	100.00%	121724	36166	104821	69934	52411	0	52411	0	52411	52411	0	0
627	成都市高新区新程大道北侧项目★	成都市高新区	住宅	拟建	51.00%	135869	38211	133675	95298	0	0	0	0	0	133675	0	0
628	成都保利公园里	成都市金牛区	住宅	在建	50.00%	154828	95058	370470	241771	0	149916	370470	337120	183266	0	5882	248847
629	成都保利国宾首府	成都市金牛区	综合	在建	50.00%	156031	58309	270924	174377	0	100000	270924	243838	127086	0	2862	181557
630	成都保利堂悦	成都市金牛区	住宅	在建	100.00%	98760	29211	122229	86778	0	122229	122229	122229	122229	0	304	88990
631	成都保利天汇	成都市金牛区	住宅	在建	100.00%	303967	66730	284478	194746	72495	6067	284478	6067	284478	0	49424	62734
632	成都保利天玺	成都市金牛区	住宅	在建	100.00%	107560	38458	138093	76649	0	31870	138093	31870	138093	0	55543	67159
633	成都成都保利天和	成都市金牛区	住宅	在建	50.00%	136309	41081	120278	81962	80185	18256	120278	18256	120278	0	37215	37215
634	成都市金牛区西北桥东街北侧项目★	成都市金牛区	综合	在建	0.00%	909591	153422	1095773	779922	133852	0	133852	0	133852	961921	0	0
635	成都金堂县金泉路北侧项目	成都市金堂县	住宅	在建	50.00%	70086	31642	105936	79104	0	0	105936	0	105936	0	15500	15500
636	成都保利堂悦府	成都市金堂县	住宅	在建	50.00%	89712	52131	139210	104261	134756	0	139210	0	139210	0	26801	26801
637	成都保利中航城国际社区项目	成都市天府新区	综合	在建	100.00%	602465	522916	853167	322700	129481	0	713590	0	713590	139577	215144	329089
638	成都保利天府新区 170 亩项目	成都市天府新区	住宅	在建	100.00%	505137	113643	400956	188282	136571	0	172375	0	172375	228581	18946	18946
639	成都保利天府新区 30 亩项目	成都市天府新区	综合	在建	100.00%	121190	19713	175320	124701	94643	0	111668	0	111668	63653	0	0
640	成都保利翡翠和悦	成都市天府新区	住宅	在建	50.00%	139963	33062	145828	74890	121000	0	145828	0	145828	0	67973	80032
641	成都保利天府新区武汉路北侧项目	成都市天府新区	住宅	在建	100.00%	279090	78052	205149	116717	198505	0	198505	0	198505	6644	1756	1756
642	成都保利熙悦	成都市郫都区	住宅	在建	100.00%	34476	14369	81963	60185	0	81963	81963	81963	81963	0	0	62778
643	成都保利郫都区中信大道北侧项目	成都市郫都区	住宅	在建	90.00%	173302	88212	251172	175148	251172	0	251172	0	251172	0	29894	29894
644	成都保利天府和悦	成都市新津县	住宅	在建	50.00%	80225	43693	89895	52238	89895	0	89895	0	89895	0	20467	20467

保利发展控股集团股份有限公司 2019 年年度报告

序号	楼盘名称	地址	类别	项目状态	项目权益	项目计划投资	占地面积	总建筑面积	可售容积率面积	2019年新开工	2019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
645	德阳保利国际城	德阳市经济技术开发区	综合	在建	95.00%	788621	692813	2055371	1451614	139133	137021	1349121	811718	674425	706250	124845	731804
646	德阳广汉市保利大同路东侧项目	德阳市广汉市	住宅	在建	100.00%	130328	65159	249370	193362	112534	0	246755	0	246755	2615	53901	72820
647	眉山保利天府林语	眉山市仁寿县	住宅	在建	100.00%	134688	69989	256984	194814	81024	256984	256984	256984	256984	0	55196	201463
648	眉山保利天府南院	眉山市仁寿县	住宅	在建	100.00%	89731	54259	172967	135108	71362	172967	172967	172967	172967	0	35235	136802
649	眉山保利仁里	眉山市仁寿县	住宅	在建	100.00%	72397	42770	104881	76467	0	104881	104881	104881	104881	0	6986	75814
650	眉山城市之光	眉山市仁寿县	住宅	在建	33.50%	110351	68501	185166	136322	0	185166	185166	185166	185166	0	0	147279
651	眉山天府悦隼	眉山市仁寿县	住宅	在建	50.00%	126033	69859	186996	139039	13942	186996	186996	186996	186996	0	94462	168973
652	眉山保利仁寿县文林镇仁寿大道南侧项目	眉山市仁寿县	住宅	在建	100.00%	93533	38384	129320	95390	0	0	127958	0	127958	1362	35578	58784
653	遂宁保利养生谷项目	遂宁市河东新区	住宅	在建	51.00%	132848	206715	251977	205548	0	251977	251977	251977	251977	0	29733	200365
654	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	17289	17289	0	39578	0	0
655	西安保利拉菲公馆	西安市未央区	综合	在建	90.00%	312288	130521	631969	406403	0	0	610991	580053	30938	20978	82675	442090
656	西安中航樾公馆	西安市未央区	住宅	在建	80.00%	76762	24881	112800	85600	2702	103200	112800	112800	103200	0	8145	81442
657	西安保利中央公园	西安市未央区	综合	在建	41.00%	100676	30910	142094	120407	0	0	142094	0	142094	0	27991	117854
658	西安保利天悦	西安市高新区	住宅	在建	100.00%	911176	230280	1241441	925316	273218	0	1018703	223040	795663	222738	293250	942244
659	西安保利春天里	西安市曲江新区	住宅	在建	100.00%	200570	83194	369051	286599	0	143777	369051	369051	143777	0	1504	288267
660	西安保利心语	西安市浐灞区	住宅	在建	67.00%	283213	148397	573869	420919	0	312308	573869	494193	391984	0	19459	443866
661	西安保利林语溪	西安市灞桥区	住宅	在建	100.00%	58228	38570	145462	114922	0	89670	145462	89670	145462	0	2214	115572
662	西安保利国际广场	西安市西咸新区	综合	拟建	100.00%	210109	21591	240828	173000	0	0	0	0	0	240828	0	0
663	西安保利和光宸悦	西安市西咸新区	住宅	在建	100.00%	555839	192497	763095	509377	308659	0	308659	0	308659	454436	245297	245297
664	渭南市高新区敬贤大街南侧项目★	渭南市高新区	住宅	在建	51.00%	103851	69957	236619	187575	233160	0	233160	0	233160	3459	51224	51224
665	三亚保利论坛项目	三亚市海棠湾区	综合	在建	50.00%	362868	164748	220722	78766	0	0	203137	148598	54539	17585	2320	59088
666	三亚保利海棠湾项目	三亚市海棠区	综合	在建	100.00%	215092	149261	155053	118053	37219	0	37219	0	37219	117833	0	0
667	三亚海上大都会	三亚市天涯区	住宅	在建	17.00%	999202	153624	568459	343706	183615	0	283586	0	283586	284874	81468	81468
668	三亚保利悦府	三亚市吉阳区	住宅	在建	35.00%	399987	96721	488348	336863	315298	0	452453	0	452453	35895	94400	123812
669	三亚市吉阳区迎宾路南侧项目★	三亚市吉阳区	写字楼	拟建	100.00%	111568	12971	89295	45399	0	0	0	0	0	89295	0	0
670	三亚保利崖州湾太阳城项目	三亚市崖州区	住宅	在建	45.00%	736978	257335	1114627	628870	144935	202766	652710	612584	242891	461918	96414	353181
671	三亚保利崖州湾项目	三亚市崖州区	住宅	在建	75.00%	217594	123872	257546	167899	127628	0	127628	0	127628	129918	64689	64689
672	海口保利中央海岸	海口市秀英区	综合	在建	100.00%	415859	123224	407156	307355	30309	57628	407156	407156	57628	0	9931	303494
673	海口保利秀英港1号地	海口市秀英区	综合	在建	60.00%	332581	90704	362381	272112	52876	82796	256629	82796	256629	105753	76092	146753
674	海口保利琼山区海榆东线西侧项目	海口市琼山区	综合	在建	51.00%	325187	317624	533784	415240	116645	0	116645	0	116645	417139	0	0

保利发展控股集团股份有限公司 2019 年年度报告

序号	楼盘名称	地址	类别	项目状态	项目权益	项目计划投资	占地面积	总建筑面积	可售容积率面积	2019年新开工	2019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
675	兰州保利领秀山	兰州市安宁区	住宅	在建	50.00%	817327	736059	2018596	1512048	562076	110350	1829607	748653	1191304	188989	370241	1295028
676	兰州保利金香槟	兰州市安宁区	住宅	在建	65.00%	115903	46553	206541	156227	0	206541	206541	206541	206541	0	4782	168054
677	兰州保利理想城	兰州市七里河区	住宅	在建	65.00%	122454	70277	268061	191848	80000	119701	266683	119701	266683	1377	80416	206095
678	兰州保利天宸湾（原天悦湾项目）	兰州市七里河区	住宅	在建	51.00%	166786	28278	237754	183346	232886	0	232886	0	232886	4868	50931	50931
679	兰州保利堂悦（原西固区玉门街项目）	兰州市西固区	住宅	在建	100.00%	228163	76283	351359	252041	303748	0	303748	0	303748	47611	79445	79445
680	天水保利成纪新城	天水市麦积区	住宅	在建	80.00%	129776	63157	228674	174267	100000	0	228674	0	228674	0	81215	129519
681	天水市麦积区区政府西路南侧项目★	天水市麦积区	住宅	在建	100.00%	97448	51276	166807	125874	91767	0	91767	0	91767	75040	0	0
682	乌鲁木齐保利西山林语	乌鲁木齐市沙依巴克区	住宅	在建	51.00%	170826	170974	273884	223570	203731	0	268019	64288	203731	5865	30342	93099
683	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	74026	55882	212812	132411	136283	406636	37225	129010
684	乌鲁木齐中航翡翠城项目	乌鲁木齐新市区	综合	在建	100.00%	273000	717161	467170	294904	0	0	177673	175209	2464	289497	1423	156716
685	库尔勒市索克巴格路北侧项目★	库尔勒市	住宅	在建	100.00%	162304	210461	395712	318171	395712	0	395712	0	395712	0	344118	344118
686	昆明中航玺樾	昆明市北市区	住宅	在建	40.80%	206914	67352	338479	247601	0	0	338479	169346	169133	0	15397	246406
687	昆明保利阳光城翡丽公园	昆明市经开区	住宅	在建	50.00%	227595	142521	492258	344183	3147	0	492258	0	492258	0	194079	278608
688	昆明保利天御花园项目	昆明市官渡区	住宅	在建	70.00%	664508	118651	718716	513106	220977	0	369945	0	369945	348771	126308	173997
689	昆明保利春湖国际项目	昆明市五华区	住宅	在建	55.00%	440160	372681	707604	467684	147347	0	147347	0	147347	560257	11427	11427
690	昆明保利连然街道办事处项目	昆明市安宁市	住宅	在建	80.00%	102027	35438	157697	120123	157697	0	157697	0	157697	0	109106	109106
691	西双版纳景洪市允大公路东侧项目★	西双版纳景洪市	住宅	拟建	60.00%	186779	158010	256698	196599	0	0	0	0	0	256698	0	0
692	贵阳保利观山湖区兴筑西路北侧项目	贵阳市观山湖区	住宅	在建	100.00%	758835	188858	745823	508610	285833	1277	287109	1277	287109	458714	25460	25460
	其他项目															2165073	0
	国内项目合计					223388644	90427089	264955904	187984493	49639270	29795750	184337996	82825830	131307916	80617907	31200743	103396815
1	墨尔本保利千禧	澳洲墨尔本	住宅	在建	100.00%	AUD 26592	6007	71449	39977	65700	0	65700	0	65700	5749	0	0
2	墨尔本保利列治文	澳洲墨尔本	住宅	拟建	100.00%	AUD 3825	2000	7500	5000	0	0	0	0	0	7500	0	0
3	墨尔本保利唐卡斯特项目	澳洲墨尔本	住宅	在建	100.00%	AUD 7781	2662	22707	10860	0	0	22707	0	22707	0	6071	6071
4	墨尔本列治文区白金汉街项目★	澳洲墨尔本	住宅	在建	100.00%	AUD 10766	4871	29880	12471	14940	0	14940	0	14940	14940	1567	1567
5	悉尼保利胜地项目	澳洲悉尼市	写字楼	在建	100.00%	AUD 29333	1400	27900	17100	0	0	2500	0	2500	25400	0	2301
6	悉尼保利林菲尔德项目	澳洲悉尼市	住宅	在建	100.00%	AUD 7200	5200	11859	5900	0	11859	11859	11859	11859	0	1376	3873
7	悉尼保利宾士镇项目	澳洲悉尼市	住宅	在建	100.00%	AUD 31820	13265	89106	41066	44553	0	44553	0	44553	44553	3243	3243
8	悉尼保利高嘉华项目	澳洲悉尼市	住宅	在建	100.00%	AUD 9000	2250	21439	9056	10720	0	10720	0	10720	10720	0	0
9	悉尼保利劳斯山区 51 Terry Road 项目	澳洲悉尼市	住宅	拟建	100.00%	AUD 12200	36811	41813	19785	0	0	0	0	0	41813	0	0
10	悉尼保利吉宫项目	澳洲悉尼市	住宅	拟建	100.00%	AUD 8034	12853	25317	12860	0	0	0	0	0	25317	0	0

保利发展控股集团股份有限公司 2019 年年度报告

序号	楼盘名称	地址	类别	项目状态	项目权益	项目计划投资	占地面积	总建筑面积	可售容积率面积	2019年新开工	2019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
11	布里斯班市依格牧场区莱明顿街项目★	澳洲布里斯班市	住宅	拟建	100.00%	AUD 15782	62090	46778	35393	0	0	0	0	0	46778	0	0
12	伦敦保利磨山公园项目	英国伦敦市	综合	在建	100.00%	GBP 37616	47793	90839	54932	9600	0	9600	0	9600	81239	0	0
13	洛杉矶希望街 1133 号项目	美国洛杉矶市	住宅	在建	50.00%	USD 15615	2653	38300	20561	0	0	38300	0	38300	0	0	0
14	旧金山金银岛项目	美国旧金山市	住宅	在建	40.00%	USD 43335	250049	250049	250049	50124	0	50124	0	50124	199925	18200	18200
	国外项目合计						449905	774937	535010	195637	11859	271003	11859	271003	503934	30457	35255
	总计						90876994	265730841	188519504	49834907	29807609	184608999	82837689	131578919	81121841	31231200	103432070

注 1：加“★”为 2019 年公司新拓展项目；

注 2：2019 年公司销售签约均价约为 1.48 万元/平方米；

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

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

房地产行业经营性信息分析

1. 报告期内房地产储备情况

适用 不适用

详见公司 2019 年度房地产开发项目汇总表

2. 报告期内房地产开发投资情况

适用 不适用

详见公司 2019 年度房地产开发项目汇总表

3. 报告期内房地产销售情况

适用 不适用

详见公司 2019 年度房地产开发项目汇总表

4. 报告期内房地产出租情况

适用 不适用

5. 报告期内公司财务融资情况

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

期末融资总额	整体平均融资成本(%)	利息资本化金额
27,004,930.90	4.95	997,146.35

6. 其他说明

适用 不适用

(五) 投资状况分析

1、对外股权投资总体分析

适用 不适用

(1) 重大的股权投资

适用 不适用

(2) 重大的非股权投资

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	项目名称	项目进度	开发主体	资金来源	本年项目权益总投资	项目权益累计总投资
1	合肥市滨湖区上海路东侧项目	进行前期规划和报建工作	合肥和禹房地产开发有限公司	自筹资金	483,055	483,055
2	上海市杨浦区飞虹路北侧项目	进行主体施工	上海建庆置业有限公司	自筹资金	430,751	430,751
3	佛山保利南海区桂澜路东侧项目	进行主体施工	佛山保利兴泰房地产开发有限公司	自筹资金	403,343	762,857
4	厦门保利天汇	进行主体施工	厦门中玮置业有限公司	自筹资金	351,772	351,772
5	金华市婺城区解放西路南侧项目	进行主体施工	金华保骏置业有限公司	自筹资金	351,466	351,466
6	杭州市萧山区新街	进行前期规划	杭州保颐置业有限	自筹资金	326,600	326,600

	镇项目	和报建工作	公司			
7	重庆市两江新区悦复大道项目	进行前期规划和报建工作	保利（重庆）投资实业有限公司	自筹资金	276,208	276,208
8	广州市荔湾区芳村大道南侧项目	进行前期规划和报建工作	广州保晋置业有限公司	自筹资金	261,685	261,685
9	上海市闵行区浦申路西侧项目	进行主体施工	上海建志置业有限公司	自筹资金	259,765	259,765
10	温州市鹿城区德政东路西侧项目	进行主体施工	温州和悦置业有限公司	自筹资金	253,683	253,683

(3) 以公允价值计量的金融资产

适用 不适用

单位:万元 币种:人民币

项目	初始投资成本	资金来源	报告期内投资收益	公允价值变动情况	期末余额
广东省高速公路发展股份有限公司	50,000.00	自有资金	5,688.26	-1,315.79	83,603.24
招商局积余产业运营服务股份有限公司	37,401.38	自有资金	1,434.84	61,267.49	97,042.72
深圳市华阳国际工程设计股份有限公司	5,005.00	自有资金	178.75	10,510.50	15,515.50
澳元套期保值	-	-	-	-7,918.74	4,939.59
英镑套期保值	-	-	-	-3,162.31	22,692.61
合计	92,406.38	-	7,301.84	59,381.15	223,793.67

(六) 重大资产和股权出售

适用 不适用

(七) 主要控股参股公司分析

适用 不适用

报告期内，对公司净利润影响达到 10%以上的子公司、参股公司如下：

单位：万元 币种：人民币

公司名称(均包括下属项目公司)	主要产品	业务性质	注册资本	总资产	净资产	净利润	净利润占公司净利润的比例(%)	营业收入	营业利润
保利华南实业有限公司	清远保利天汇、佛山保利中央公园、佛山保利滨湖花园	房地产开发	10,000.00	15,591,283.53	2,322,801.56	520,873.52	13.87	2,390,955.85	677,371.59

本年度取得和处置的控股参股公司情况详见 2019 年度财务报表附注“五、合并财务报表重要项目注释-（十二）长期股权投资”、“六、合并范围的变更”和“七、在其他主体中的权益”。

(八) 公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

三、公司关于公司未来发展的讨论与分析

(一) 行业格局和趋势

适用 不适用

详见本报告第四节“一、市场回顾与展望”。

(二) 公司发展战略

适用 不适用

在十三五规划末期，公司结合行业发展新趋势与市场新特点，基于“不动产生态发展平台”的发展战略，坚持以不动产投资开发为主、以综合服务与不动产金融为翼，实现企业高质量发展。

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

以不动产投资开发为原点，围绕美好生活同行者的品牌愿景，公司将积极发展和培育不动产业产业链业务，在做好主业协同的基础上，持续提升市场化竞争力，打造新的盈利增长点。一方面，以产业链价值挖掘与资产经营为主线，加快发展物业、代理、商管、建筑等核心板块，运用资本力量快速提升市场化程度；同时重点培育会展、文旅、康养、教育、公寓等潜力板块，把握行业快速发展机遇，创新发展模式，锻造核心优势，完善综合服务布局。另一方面，以产业金融服务为基础，继续提升房地产基金管理规模 and 市场化能力，提升产业链投资及资本运作能力，通过并购基金、资产证券化、产业基金等方式，加大主业与多元产业协同；积极推进普惠金融，充分发挥客户资源优势，与行业领先机构合作，加快市场开拓布局。

(三) 经营计划

适用 不适用

全年公司计划完成房地产及相关产业直接投资 3150 亿元，计划新开工面积 4300 万平方米，计划竣工面积 3400 万平方米。

(四) 可能面对的风险

适用 不适用

2016 年以来，房地产调控保持政策定力，突出“房住不炒”的导向，坚定“以稳为主”的行业主基调。一系列的调控政策和充分的市场竞争导致行业利润空间被压缩，对企业的战略引领能力提出更高的要求。其次，伴随着一城一策的政策效果显现，市场的投资逻辑和节奏需匹配企业更精细化的动态经营策略，同时市场突发的扰动因素如疫情事件亟需企业更及时的管控响应速度。此外，住房回归居住本质，市场对商品房的设计运营和多元配套服务提出更高质量诉求，对房地产企业的资源整合能力和持续发展能力也提出更高挑战。

(五) 其他

适用 不适用

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

适用 不适用

第五节 重要事项

一、普通股利润分配或资本公积金转增预案

(一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况

适用 不适用

为保障公司利润分配及股东回报的稳定性，在综合考虑公司战略发展目标、经营规划、盈利能力、股东回报、社会资金成本及外部融资环境的基础上，公司制定了《2018-2020 年股东回报规划》，并已经 2017 年年度股东大会审议通过。

2019 年 5 月 28 日，公司实施了 2018 年度每 10 股派发现金红利 5.00 元（含税）的分配方案，具体情况详见公司于 2019 年 5 月 22 日在《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》和上交所网站刊登的《保利发展控股集团股份有限公司 2018 年年度权益分派实施公告》（公告编号 2019-046）。

报告期内，公司严格执行了有关分红原则及政策，相关的决策程序和监督机制完备，符合公司章程及审议程序相关规定，独立董事就利润分配方案发表意见，为中小投资者提供表达意见和诉求的机会，切实维护了中小投资者的合法权益。

2020 年 4 月 14 日，经公司第六届董事会第二次会议审议通过，同意以截至 2019 年 12 月 31 日公司总股本 11,932,675,162 股为基数，每 10 股派发现金红利 8.20 元（含税），不进行资本公积金转增股本，公司独立董事已对该预案发表意见。上述事项须经公司 2019 年年度股东大会审议通过。

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

单位：元 币种：人民币

分红年度	每 10 股送红股数 (股)	每 10 股派息数 (元) (含税)	每 10 股转增数 (股)	现金分红的数额 (含税)	分红年度合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率 (%)
2019 年	0	8.20	0	9,784,793,632.84	27,959,019,793.11	35.00
2018 年	0	5.00	0	5,947,514,549.00	18,903,715,264.07	31.46
2017 年	0	4.00	0	4,743,376,424.40	15,625,886,183.86	30.36

备注：公司 2019 年度利润分配预案已经公司第六届董事会第二次会议审议通过，尚须经公司 2019 年年度股东大会审议通过。

(三) 以现金方式回购股份计入现金分红的情况

适用 不适用

(四) 报告期内盈利且母公司可供普通股股东分配利润为正，但未提出普通股现金利润分配方案预案的，公司应当详细披露原因以及未分配利润的用途和使用计划

适用 不适用

二、承诺事项履行情况

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

适用 不适用

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间及期限	是否有履行期限	是否及时严格履行
与首次公开发行相关的承诺	其他	中国保利集团有限公司、保利南方集团有限公司、上海三利实业有限公司	中国保利集团有限公司、保利南方集团有限公司、上海三利实业有限公司分别与保利地产签署了《关于避免同业竞争的协议》，承诺避免与保利地产发生同业竞争。	2003 年 5 月 26 日，长期有效	否	是

	其他	中国保利集团有限公司	如保利地产在经营业务中需要使用第 778875 号、第 779623 号商标时，中国保利集团有限公司将授权其无偿使用。	2002 年 12 月 15 日，长期有效	否	是
与再融资相关的承诺	股份限售	中国保利集团有限公司	中国保利集团有限公司认购的股份自本次非公开发行结束之日（即 2016 年 6 月 20 日）起三十六个月内不得转让。	2015 年 3 月 17 日，承诺期限为：2016 年 6 月 20 日至 2019 年 6 月 20 日	是	是

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

已达到 未达到 不适用

(三) 业绩承诺的完成情况及其对商誉减值测试的影响

适用 不适用

三、报告期内资金被占用情况及清欠进展情况

适用 不适用

四、公司对会计师事务所“非标准意见审计报告”的说明

适用 不适用

五、公司对会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正原因和影响的分析说明

(一) 公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明

适用 不适用

本公司根据财政部《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》和《关于修订印发合并财务报表格式（2019 版）的通知》规定的财务报表格式编制 2019 年度合并及母公司财务报表，将资产负债表中“应收票据及应收账款”拆分为“应收票据”和“应收账款”列示，“应付票据及应付账款”拆分为“应付票据”和“应付账款”，比较数据相应调整。

本公司执行财政部修订的《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》、《企业会计准则第 24 号——套期会计》和《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》，对首次执行日未终止确认的金融工具，按修订后的准则追溯调整之前的确认和计量，并调整当年年初的留存收益和其他综合收益；涉及前期比较财务报表数据与修订后的准则要求不一致的，不作调整。

保利物业及其子公司因 2019 年在香港联交所主板上市而按照国际会计准则委员会颁布的《国际会计准则》编制财务报表，因此在境内按照财政部颁布的《企业会计准则》编制报表时提前执行新收入准则《企业会计准则第 14 号-收入》和新租赁准则《企业会计准则第 21 号——租赁》。

本公司境外子公司按照国际会计准则委员会颁布的《国际会计准则》编制财务报表，因此在对财务报表按照财政部颁布的《企业会计准则》进行调整时适用新租赁准则《企业会计准则第 21 号——租赁》。

本公司执行财政部修订的《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》、《企业会计准则第 12 号——债务重组》，在本报告期内无重大影响。

详见第十一节“三、重要会计政策及会计估计-（三十）重要会计政策和会计估计的变更”。

(二) 公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明

适用 不适用

(三) 与前任会计师事务所进行的沟通情况□适用 不适用**(四) 其他说明**□适用 不适用**六、聘任、解聘会计师事务所情况**

单位：万元 币种：人民币

	现聘任
境内会计师事务所名称	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬	471
境内会计师事务所审计年限	8

	名称	报酬
内部控制审计会计师事务所	立信会计师事务所（特殊普通合伙）	89

聘任、解聘会计师事务所的情况说明 适用 □ 不适用

经公司 2018 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）2019 年度财务和内控审计机构，相关审计费用授权公司经营层根据会计师事务所全年工作量协商确定。

审计期间改聘会计师事务所的情况说明□适用 不适用**七、面临暂停上市风险的情况****(一) 导致暂停上市的原因**□适用 不适用**(二) 公司拟采取的应对措施**□适用 不适用**八、面临终止上市的情况和原因**□适用 不适用**九、破产重整相关事项**□适用 不适用**十、重大诉讼、仲裁事项**□本年度公司有重大诉讼、仲裁事项 本年度公司无重大诉讼、仲裁事项**十一、上市公司及其董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人、收购人处罚及整改情况** 适用 □ 不适用

报告期内，公司接到四川省广元市监察委员会通知，公司原副总经理吴章焰先生被立案调查并采取留置措施。2019 年 7 月 29 日，经公司 2019 年第 10 次临时董事会审议，同意免去吴章焰先生副总经理职务。

十二、报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况的说明 适用 □ 不适用

报告期内，公司及控股股东保利南方集团有限公司、实际控制人中国保利集团有限公司不存在

未履行法院生效判决、所负数额较大的债务到期未清偿等情况。

十三、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的情况及其影响

(一) 相关激励事项已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的

适用 不适用

事项概述	查询索引
2019年4月12日,经公司第五届董事会第二十二次会议审议通过,第二期股票期权激励计划激励对象由618名调整为607名,并相应调整股票期权数量。	详见2019年4月16日刊登于《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》和上交所网站的《保利发展控股集团股份有限公司第五届董事会第二十二次会议决议公告》(公告编号2019-033)
2019年6月21日,经公司2019年第9次临时董事会审议通过,针对公司2018年度利润分配及资本公积金转增股本方案的影响,第二期股票期权激励计划行权价格由8.01元/股调整为7.51元/股。	详见2019年6月22日刊登于《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》和上交所网站的《保利发展控股集团股份有限公司关于调整第二期股票期权激励计划行权价格的公告》(公告编号2019-057)
2019年6月24日,公司向28名激励对象定向发行股票新增股份1,228,966股人民币普通股,募集资金净额9,228,305.69元,行权股份已于2019年7月5日完成股份变更登记手续,并2019年7月15日上市流通,行权后公司总股本增加至11,896,258,064股。	详见2019年7月10日刊登于《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》和上交所网站的《保利发展控股集团股份有限公司第二期股票期权激励计划第一个行权期第三次行权结果暨股份上市公告》(公告编号2019-061)
2019年9月3日,经公司2019年第11次临时董事会审议通过,本次股票期权激励计划的激励对象由607名调整为601名,并相应调整股票期权数量。公司激励计划已进入第二个行权期,公司和601名激励对象符合行权条件,对应可行权的股票期权数量为3,748.6400万份,行权价格为7.51元/股。	详见2019年9月5日刊登于《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》和上交所网站的《保利发展控股集团股份有限公司第二期股票期权激励计划第二个行权期符合行权条件的公告》(公告编号2019-072)
2019年9月4日,公司向第一个行权期10名激励对象定向发行股票新增股份500,199股人民币普通股、向第二个行权期577名激励对象定向发行股票新增股份34,339,189股人民币普通股,合计新增股份34,839,388股,募集资金净额261,608,964.49元,行权股份已于2019年9月19日完成股份变更登记手续,并2019年9月26日上市流通,行权后公司总股本增加至11,931,097,452股。	详见2019年9月21日刊登于《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》和上交所网站的《保利发展控股集团股份有限公司第二期股票期权激励计划第一个行权期第四次行权及第二个行权期第一次行权结果暨股份上市公告》(公告编号2019-076)
2019年12月3日,公司向第一个行权期1名激励对象定向发行股票新增股份109,315股人民币普通股、向第二个行权期38名激励对象定向发行股票新增股份1,468,395股人民币普通股,合计新增股份1,577,710股,募集资金净额11,847,024.39元,行权股份已于2019年12月16日完成股份变更登记手续,并2019年12月23日上市流通,行权后公司总股本增加至11,932,675,162股。	详见2019年12月18日刊登于《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》和上交所网站的《保利发展控股集团股份有限公司第二期股票期权激励计划第一个行权期第五次行权及第二个行权期第二次行权结果暨股份上市公告》(公告编号2019-094)

(二) 临时公告未披露或有后续进展的激励情况

股权激励情况

适用 不适用

其他说明

- 适用 不适用
 员工持股计划情况
适用 不适用
 其他激励措施
适用 不适用

十四、重大关联交易

(一) 与日常经营相关的关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

报告期内，公司主要关联交易事项如下所示：

单位：亿元 币种：人民币

关联人	关联交易类别	报告期末金额
中国保利集团有限公司	接受财务资助	-
保利财务有限公司	接受财务资助	115.23
	存放存款	436.39
合营联营企业	提供担保	81.26
	接受合营联营企业财务资助	302.23
	向合营联营企业提供财务资助	389.83
	提供租赁、管理等服务	0.85
	采购商品与接受租赁、劳务等服务	0.02
公司及联营企业控制的合伙企业	共同投资	171.77
	提供管理等服务	2.25
	项目资产及相关股权出售	-
其他受保利集团控制的关联方	提供租赁、管理等服务	0.12
	采购商品、接受劳务等服务	0.67
其他由关联自然人担任董事、高管的关联方	采购商品、接受劳务等服务	4.25
合富辉煌（中国）房地产顾问有限公司	接受销售代理服务	11.61
	提供租赁	0.10
	提供物业管理服务	0.02

上述关联交易事项分别经公司 2016 年年度股东大会、2018 年第二次临时股东大会、2018 年年度股东大会、2019 年第二次临时股东大会审议通过。除提供财务资助、接受财务资助、存放存款、提供担保为余额口径外，其他业务类别均为发生额口径。

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

(二) 资产或股权收购、出售发生的关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

4、涉及业绩约定的，应当披露报告期内的业绩实现情况

适用 不适用

(三) 共同对外投资的重大关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

(四) 关联债权债务往来

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

(五) 其他

适用 不适用

十五、重大合同及其履行情况

(一) 托管、承包、租赁事项

1、托管情况

适用 不适用

2、承包情况

适用 不适用

3、租赁情况

适用 不适用

(二) 担保情况

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）	
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）	63,801
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）	1,422,869
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	520,291
报告期末对子公司担保余额合计（B）	16,334,327
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）	
担保总额（A+B）	17,757,196
担保总额占公司净资产的比例（%）	113.81

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）	14,262,734
担保总额超过净资产50%部分的金额（E）	9,956,099
上述三项担保金额合计（C+D+E）	14,262,734
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21,743万元，截至2019年12月31日累计银行按揭担保余额为9,053,386.44万元。

(三) 委托他人进行现金资产管理的情况

1. 委托理财情况

(1) 委托理财总体情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(2) 单项委托理财情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(3) 委托理财减值准备

适用 不适用

2. 委托贷款情况

(1) 委托贷款总体情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(2) 单项委托贷款情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(3) 委托贷款减值准备

适用 不适用

3. 其他情况

适用 不适用

(四) 其他重大合同

适用 不适用

1. 重大土地出让及合作开发合同

单位：万元 币种：人民币

序号	项目名称	项目公司	出让方	签约日期	签约金额	我方权益 签约金额
1	合肥市滨湖区上海路东侧项目	合肥和禹房地产开发有限公司	合肥市自然资源和规划局	2019年7月23日	467,279	467,279

2	上海市杨浦区飞虹路北侧项目	上海建庆置业有限公司	上海市杨浦区规划和自然资源局	2019年6月18日	417,943	417,943
3	杭州市萧山区新街镇项目	杭州保颐置业有限公司	杭州市规划和自然资源局萧山分局	2019年7月16日	386,097	386,097
4	厦门保利天汇	厦门中玮置业有限公司	厦门市自然资源和规划局同安分局	2019年7月2日	338,900	338,900
5	金华市婺城区解放西路南侧项目	金华保骏置业有限公司	金华市自然资源和规划局	2019年6月11日	331,136	331,136
6	广州市南沙区亭角大桥北侧项目	广州市保曦置业有限公司	广州市规划和自然资源局	2019年12月24日	520,190	301,710
7	佛山市南海区科丰路东侧项目	佛山南海祁禹置业有限公司	佛山市自然资源局	2019年8月27日	545,420	272,710
8	广州市白云区棠景街三元里大道西北侧项目	广州保骏置业有限公司	广州市国土资源和规划委员会	2019年1月3日	538,358	269,179
9	重庆市两江新区悦复大道项目	保利(重庆)投资实业有限公司	重庆市规划和自然资源局	2019年6月19日	267,000	267,000
10	广州市荔湾区芳村大道南侧项目	广州保晋置业有限公司	广州市规划和自然资源局	2019年12月23日	261,685	261,685

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	中信银行	400,000	珠海天志发展置业有限公司	2019.9.30-2024.9.25	保证,保利发展控股集团股份有限公司、珠海九洲控股集团有限公司
2	建设银行、中国银行	300,000	贵阳保成企业管理有限责任公司	2019.9.29-2024.9.29	保证,保利发展控股集团股份有限公司
3	平安资管	250,000	保利发展控股集团股份有限公司	2019.3.4-2024.3.4	信用
4	兴业银行、邮储银行、农业银行	230,000	台州保泓置业有限公司	2019.1.8-2022.1.8	抵押,保证,保利发展控股集团股份有限公司
5	建设银行、浦发银行	215,000	绍兴保泓置业有限公司	2019.1.9-2022.1.8	抵押,保证,保利发展控股集团股份有限公司
6	平安银行	200,000	佛山市正弘置业有限公司	2019.2.1-2022.1.31	保证,保利发展控股集团股份有限公司
7	建设银行	200,000	广州物产美通贸易有限公司	2019.8.28-2024.8.27	保证,保利发展控股集团股份有限公司
8	工商银行	200,000	上海保利建颖房地产有限公司	2019.10.10-2034.9.26	抵押,保证,上海保利建颖房地产有限公司
9	中国银行	180,000	天津筑源置业有限公司	2019.4.3-2024.4.3	抵押
10	渤海银行	160,000	武汉二零四九保利房地产开发有限公司	2019.1.8-2020.10.19	保证,保利发展控股集团股份有限公司

十六、其他重大事项的说明

√适用 □不适用

1、保利物业境外上市相关说明

2019年12月19日，保利物业公开发行133,333,400股H股（超额配售权行使前）并在香港联交所主板上市交易，股票代码为“06049.HK”，股票中文简称为“保利物业”，初始发行规模为133,333,400股H股。上述事项详见2019年12月19日披露的《保利发展控股集团股份有限公司关于子公司境外发行股份并上市的公告》（公告编号2019-095）。2020年1月10日，保利物业公开发行的超额配售权获悉数行使完毕，超额配售股份共20,000,000股H股，合计发行153,333,400股H股，超额配售部分股份已于2020年1月17日上市交易。截至4月14日，公司持有保利物业股权比例为72.29%。

2、公司债券相关说明

经中国证监会（证监许可【2019】1030号）核准，公司获准向合格投资者公开发行面值总额不超过150亿元的公司债券。上述事项详见2019年7月3日披露的《保利发展控股集团股份有限公司关于向合格投资者公开发行公司债券申请获得中国证监会核准批复的公告》（公告编号2019-058）。

2020年4月1日，公司发行20亿元公司债券，票面利率为3.00%，上述事项详见2020年4月2日披露的《保利发展控股集团股份有限公司公开发行2020年公司债券（第一期）发行结果公告》（公告编号2020-013）。

3、美元债相关说明

2019年3月25日，公司发行5亿美元债券，票面利率为3.875%，上述事项详见2019年3月20日披露的《保利发展控股集团股份有限公司关于公司全资子公司Poly Real Estate Finance Ltd发行债券的公告》（公告编号2019-022）。

4、中期票据相关说明

2019年1月21日，公司发行15亿元中期票据，利率为3.60%，上述事项详见2019年1月22日披露的《保利发展控股集团股份有限公司2019年度第一期中期票据发行结果公告》（公告编号2019-013）。

2020年2月21日，公司发行9亿元中期票据，利率为3.39%，上述事项详见2020年2月25日披露的《保利发展控股集团股份有限公司2020年度第一期中期票据发行结果公告》（公告编号2020-009）。

2020年4月10日，公司发行15亿元中期票据，利率为3.07%，上述事项详见2020年4月14日披露的《保利发展控股集团股份有限公司2020年度第二期中期票据发行结果公告》（公告编号2020-018）。

十七、积极履行社会责任的工作情况

（一）上市公司扶贫工作情况

√适用 □不适用

1. 精准扶贫规划

√适用 □不适用

公司坚持“和者筑善”的品牌理念，在积极发展主营业务的同时，主动参与公益扶贫工作，履行社会责任。

立足于自身专业优势，公司将积极响应中央和各级政府关于精准扶贫、定点扶贫、对口扶贫的倡导和要求，制定扶贫方案和工作计划，保障扶贫效果。同时，公司也将投身于贫困地区的产业帮扶、乡村振兴等公益事业，不断丰富扶贫工作的领域和内涵。

2. 年度精准扶贫概要

√适用 □不适用

公司积极参与扶贫工作，主要项目如下：

（1）央企产业投资基金：公司参与投资中央企业贫困地区产业投资基金，报告期内合计投入3.3亿元；

（2）对口扶贫：根据国务院国资委统一安排，公司实际控制人中国保利集团有限公司对口扶贫山西省河曲县和五台县、云南省鲁甸县和巧家县、广西省忻城县以及内蒙古自治区喀喇沁旗。其中，公司参与上述地区的人饮安全管网工程和互助幸福院等项目建设，报告期内支出1346万元；参与创办保利星火班“培训+就业”项目提供职业技能培训，报告期内支出约274万元；参与对口扶贫地区

农产品销售，同时发动下属子公司参与帮扶，报告期内共计购买农产品支出约 353 万元；

(3) 广东省扶贫开发专项基金：公司参与广东省慈善总会主办的“广东扶贫济困日活动”，捐资 1000 万元用于广东省慈善总会扶贫济困项目，将投向广东省贫困村环境整治项目和广东慈善总会“美丽乡村”及乡村振兴项目等；

(4) 选派优秀干部开展扶贫、援疆工作：根据中组部、国家扶贫办相关文件精神，报告期内，公司选派 1 名专业管理人员新疆挂职，开展扶贫、援疆工作。

3. 精准扶贫成效

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

指标	数量及开展情况
一、总体情况	
其中：1. 资金	35,973
二、分项投入	
1. 转移就业脱贫	
其中：1.1 职业技能培训投入金额	274
2. 社会扶贫	
其中：2.1 定点扶贫工作投入金额	2,699
3. 其他项目	
其中：3.1 投入金额	33,000
3.2 其他项目说明	参与投资中央企业贫困地区产业投资基金

4. 后续精准扶贫计划

√适用 □不适用

公司将积极响应中央关于开展精准扶贫工作，打赢扶贫攻坚战的号召，在继续做好现有扶贫项目的基础上，坚持深入一线调研，结合自身行业优势，创新扶贫工作方式，深化扶贫工作效果，践行央企社会责任。

(二) 社会责任工作情况

√适用 □不适用

详见《保利发展控股集团股份有限公司 2019 年度社会责任报告》

(三) 环境信息情况

1. 属于环境保护部门公布的重点排污单位的公司及其重要子公司的环保情况说明

□适用 √不适用

2. 重点排污单位之外的公司的环保情况说明

□适用 √不适用

3. 重点排污单位之外的公司未披露环境信息的原因说明

□适用 √不适用

4. 报告期内披露环境信息内容的后续进展或变化情况的说明

□适用 √不适用

(四) 其他说明

□适用 √不适用

十八、可转换公司债券情况

□适用 √不适用

第六节 普通股股份变动及股东情况

一、普通股股本变动情况

(一) 普通股股份变动情况表

1、普通股股份变动情况表

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）			本次变动后	
	数量	比例（%）	发行新股	其他	小计	数量	比例（%）
一、有限售条件股份	122,100,122	1.03	0	-122,100,122	-122,100,122	0	0
1、国家持股							
2、国有法人持股	122,100,122	1.03	0	-122,100,122	-122,100,122	0	0
3、其他内资持股							
其中：境内非国有法人持股							
境内自然人持股							
4、外资持股							
其中：境外法人持股							
境外自然人持股							
二、无限售条件流通股	11,772,928,976	98.97	37,646,064	122,100,122	159,746,186	11,932,675,162	100
1、人民币普通股	11,772,928,976	98.97	37,646,064	122,100,122	159,746,186	11,932,675,162	100
2、境内上市的外资股							
3、境外上市的外资股							
4、其他							
三、普通股股份总数	11,895,029,098	100	37,646,064	0	37,646,064	11,932,675,162	100

2、普通股股份变动情况说明

√适用 □不适用

公司非公开发行的 122,100,122 股人民币普通股承诺限售期 36 个月到期解除限售，并已于 2019 年 6 月 20 日上市流通。

2019 年 6 月 24 日，公司向股票期权激励对象发行股票新增股份合计 1,228,966 股人民币普通股，已于 2019 年 7 月 5 日办理完毕股份变更登记手续，并已于 2019 年 7 月 15 日上市流通。

2019 年 9 月 4 日，公司向股票期权激励对象发行股票新增股份合计 34,839,388 股人民币普通股，已于 2019 年 9 月 19 日办理完毕股份变更登记手续，并已于 2019 年 9 月 26 日上市流通。

2019 年 12 月 3 日，公司向股票期权激励对象发行股票新增股份合计 1,577,710 股人民币普通股，已于 2019 年 12 月 16 日办理完毕股份变更登记手续，并已于 2019 年 12 月 23 日上市流通。

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

√适用 □不适用

以报告期内公司变动后总股本 11,932,675,162 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 2.34 元，归属于上市公司股东的每股净资产为 13.08 元。

4、公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

□适用 √不适用

(二) 限售股份变动情况

√适用 □不适用

单位:股

股东名称	年初限售股数	本年解除限售股数	本年增加限售股数	年末限售股数	限售原因	解除限售日期
中国保利集团有限公司	122,100,122	122,100,122	0	0	认购非公开发行股份	2019年6月20日
合计	122,100,122	122,100,122	0	0	/	/

二、证券发行与上市情况

(一) 截至报告期内证券发行情况

√适用 □不适用

单位: 股 币种: 人民币

股票及其衍生证券的种类	发行日期	发行价格(或利率)	发行数量	上市日期	获准上市交易数量
普通股股票类					
人民币普通股	2019年6月24日	7.51元/股	1,228,966	2019年7月15日	1,228,966
人民币普通股	2019年9月4日	7.51元/股	34,839,388	2019年9月26日	34,839,388
人民币普通股	2019年12月3日	7.51元/股	1,577,710	2019年12月23日	1,577,710

截至报告期内证券发行情况的说明(存续期内利率不同的债券,请分别说明):

□适用 √不适用

(二) 公司普通股股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

√适用 □不适用

报告期内,公司向股票期权激励对象发行股票新增股份合计 37,646,064 股人民币普通股,募集资金净额增加公司货币资金 282,684,294.57 元,相应增加公司净资产 282,684,294.57 元,其中增加股本 37,646,064.00 元,增加资本公积 245,038,230.57 元。

(三) 现存的内部职工股情况

□适用 √不适用

三、股东和实际控制人情况

(一) 股东总数

截止报告期末普通股股东总数(户)	138,926
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	142,008

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

单位:股

前十名股东持股情况						
股东名称(全称)	期末持股数量	比例(%)	持有有限售条件股份数量	质押或冻结情况		股东性质
				股份状态	数量	
保利南方集团有限公司	4,511,874,673	37.81	0	无	0	国有法人
泰康人寿保险有限责任公司一分红一 个人分红-019L-FH002 沪	491,870,268	4.12	0	无	0	其他

香港中央结算有限公司	358,398,781	3.00	0	无	0	其他
中国证券金融股份有限公司	357,138,847	2.99	0	无	0	国有法人
中国保利集团有限公司	334,587,645	2.80	0	无	0	国有法人
华美国际投资集团有限公司	195,340,000	1.64	0	质押	115,900,000	境内非国有法人
中央汇金资产管理有限责任公司	179,655,800	1.51	0	无	0	国有法人
泰康人寿保险有限责任公司—传统—普通保险产品—019L—CT001 沪	137,536,654	1.15	0	无	0	其他
泰康人寿保险有限责任公司—万能—一个险万能	115,137,295	0.96	0	无	0	其他
兴业银行股份有限公司—兴全趋势投资混合型证券投资基金	85,800,996	0.72	0	无	0	其他

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
泰康人寿保险有限责任公司—分红—个人分红—019L—FH002 沪	491,870,268	人民币普通股	491,870,268
香港中央结算有限公司	358,398,781	人民币普通股	358,398,781
中国证券金融股份有限公司	357,138,847	人民币普通股	357,138,847
中国保利集团有限公司	334,587,645	人民币普通股	334,587,645
华美国际投资集团有限公司	195,340,000	人民币普通股	195,340,000
中央汇金资产管理有限责任公司	179,655,800	人民币普通股	179,655,800
泰康人寿保险有限责任公司—传统—普通保险产品—019L—CT001 沪	137,536,654	人民币普通股	137,536,654
泰康人寿保险有限责任公司—万能—一个险万能	115,137,295	人民币普通股	115,137,295
兴业银行股份有限公司—兴全趋势投资混合型证券投资基金	85,800,996	人民币普通股	85,800,996

上述股东关联关系或一致行动的说明	本公司第五大股东中国保利集团有限公司持有本公司第一大股东保利南方集团有限公司 100% 的股权；本公司第二大股东泰康人寿保险有限责任公司—分红—个人分红—019L—FH002 沪、本公司第八大股东泰康人寿保险有限责任公司—传统—普通保险产品—019L—CT001 沪和本公司第九大股东泰康人寿保险有限责任公司—万能—一个险万能同为泰康人寿保险有限责任公司管理；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。
-------------------------	---

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

适用 不适用

(三) 战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东

适用 不适用

四、控股股东及实际控制人情况

(一) 控股股东情况

1 法人

适用 不适用

名称	保利南方集团有限公司
单位负责人或法定代表人	张万顺
成立日期	1992 年 7 月 9 日
主要经营业务	房地产开发经营、物业管理、房地产中介服务、自有资金投资与管

	理、企业管理服务、批发和零售贸易（国有专营专控商品除外）
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	无

2 自然人

适用 不适用

3 公司不存在控股股东情况的特别说明

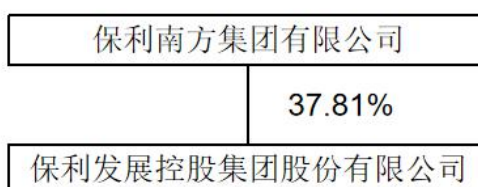
适用 不适用

4 报告期内控股股东变更情况索引及日期

适用 不适用

5 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用



(二) 实际控制人情况

1 法人

适用 不适用

名称	中国保利集团有限公司
单位负责人或法定代表人	张振高
成立日期	1993年2月9日
主要经营业务	国际贸易、房地产开发、轻工业业务、工艺业务、文化艺术经营、民爆器材产销和爆破服务、丝绸业务、信息和通信技术业务等。
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	截至 2019 年末，直接和间接持有香港联交所上市公司保利置业集团有限公司 (0119.HK) 约 47.32% 的股权约 17.33 亿股；直接和间接持有香港联交所上市公司保利文化集团股份有限公司 (3636.HK) 约 63.69% 的股权约 1.57 亿股；间接持有深圳证券交易所上市公司保利久联控股集团有限责任公司 (002037.SZ) 约 44.70% 的股权约 2.18 亿股；间接持有深圳证券交易所上市公司中国海诚工程科技股份有限公司 (002116.SZ) 约 51.9% 的股权约 2.17 亿股；间接持有香港联交所上市公司数字王国集团有限公司 (00547.HK) 约 15.63% 的股权约 53.24 亿股；间接持有上海证券交易所上市公司长飞光纤光缆股份有限公司 (601869.SH) 约 23.73% 的股权约 1.80 亿股；直接持有新加坡证券交易所上市公司星雅集团 (S85.SG) 约 22.05% 的股权约 1.90 亿股。

2 自然人

适用 不适用

3 公司不存在实际控制人情况的特别说明

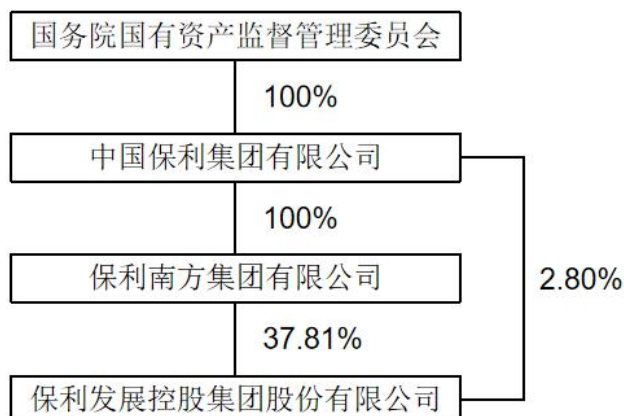
适用 不适用

4 报告期内实际控制人变更情况索引及日期

适用 不适用

5 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用



6 实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

(三) 控股股东及实际控制人其他情况介绍

适用 不适用

五、其他持股在百分之十以上的法人股东

适用 不适用

六、股份限制减持情况说明

适用 不适用

第七节 优先股相关情况

适用 不适用

第八节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、持股变动情况及报酬情况

(一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

√适用 □不适用

单位：股

姓名	职务(注)	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	年度内股份增减变动量	增减变动原因	报告期内从公司获得的税前报酬总额(万元)	是否在公司关联方获取报酬
宋广菊	董事长	女	59	2010年5月31日	2022年10月30日	19,275,800	19,275,800	0	/	注4	否
张振高	董事	男	57	2002年8月26日	2022年10月30日	0	0	0	/	/	是
傅俊元	董事	男	58	2019年10月31日	2022年10月30日	0	0	0	/	/	是
张万顺	董事	男	55	2015年5月28日	2022年10月30日	182,192	364,384	182,192	注1	/	是
刘平	董事	男	51	2015年5月28日	2022年10月30日	7,077,279	7,186,594	109,315	注1	541	否
	2016年12月12日			2022年10月30日							
邢怡	董事	女	49	2016年12月29日	2022年10月30日	0	0	0	/	/	是
朱征夫	独立董事	男	55	2014年4月21日	2022年10月30日	0	0	0	/	20	否
李非	独立董事	男	63	2018年9月28日	2022年10月30日	0	0	0	/	20	否
戴德明	独立董事	男	57	2018年9月28日	2022年10月30日	0	0	0	/	20	否
付俊	监事会主席	女	56	2014年4月21日	2022年10月30日	43,500	43,500	0	/	461	否
刘军才	监事	男	54	2009年3月10日	2022年10月30日	0	0	0	/	/	是
郭猛超	职工监事	男	34	2015年5月28日	2022年10月30日	0	0	0	/	75	否
周东利	财务总监	男	45	2014年10月27日	2022年10月30日	182,192	364,384	182,192	注1	424	否
张伟	副总经理	男	44	2012年4月26日	2022年10月30日	36,438	36,438	0	/	365	否
黄海	董事会秘书	男	44	2012年4月26日	2022年10月30日	680,792	862,984	182,192	注1	377	否
孔峻峰	副总经理	男	46	2019年4月4日	2022年10月30日	/	0	0	/	278	否
潘志华	副总经理	男	40	2019年4月4日	2022年10月30日	/	0	0	/	356	否
刘文生	副总经理	男	51	2019年7月29日	2022年10月30日	/	378,406	132,503	注1	433	否
张艳华	副总经理	女	45	2019年11月19日	2022年10月30日	/	0	0	/	7	否
彭碧宏	离任董事	男	56	2011年7月26日	2019年3月4日	410,400	/	/	/	/	是

陈冬桔	离任副总经理	女	55	2005年1月27日	2020年4月9日	554,838	882,784	327,946	注1	437	否
胡在新	离任副总经理	男	50	2008年2月1日	2019年7月29日	518,400	627,715	109,315	注1	429	否
王健	离任副总经理	男	47	2006年8月11日	2019年1月4日	700,592	/	/	/	/	否
吴章焰	离任副总经理	男	47	2009年3月10日	2019年7月29日	518,400	518,400	0	/	89	否
合计	/	/	/	/	/	30,180,823	30,541,389	1,225,655	/	/	/

注 1：股权激励实施行权增持公司股票；

注 2：副总经理孔峻峰先生、潘志华先生、刘文生先生、张艳华女士于报告期内起任职，自任职之初未持有公司股票；

注 3：截至 2019 年 12 月 31 日，彭碧宏先生、王健先生离职期限已满半年，其所持公司股票不适用于公司《董事、监事和高级管理人员所持本公司股份及其变动管理办法》；

注 4：国资委尚未对宋广菊同志 2019 年度薪酬进行核定，因此无法予以披露。另经国资委核定，宋广菊同志 2018 年薪酬总额为 71.62 万元；

注 5：孔峻峰先生、张艳华女士分别自 2019 年 4 月 4 日及 2019 年 11 月 19 日起担任公司副总经理，上述税前报酬总额为自任期起始日期至本报告期末薪酬。

姓名	主要工作经历
宋广菊	工商管理硕士，高级工程师。历任国防科工委、广州军区干部，1993 年进入保利地产工作，历任办公室主任、副总经理、常务副总经理、总经理。现任本公司董事长，中国保利集团有限公司副总经理，保利南方集团有限公司董事长。
张振高	经济学博士，高级经济师、高级会计师。加入中国保利集团有限公司之前，曾在全国人大常委会办公厅工作。历任保利香港控股、保利香港投资、保利南方集团、保利财务有限公司、保利能源控股有限公司等主要子公司领导，中国保利集团有限公司财务部主任、总会计师，中国中丝集团有限公司总经理。现任本公司董事，中国保利集团有限公司董事、总经理，保利国际控股有限公司董事长。
傅俊元	管理学博士，高级会计师。历任审计署驻交通部审计局干部，中国港湾建设（集团）总公司总会计师，中国交通建设集团有限公司总会计师、董事，中国交通建设股份有限公司执行董事、总会计师。现任本公司董事，中国保利集团有限公司总会计师，保利财务有限公司董事长。
张万顺	工学硕士，工程师。历任广东省基础工程公司项目经理，1995 年进入保利地产工作，历任保利地产工程部、计划部经理，保利地产副总经理，中国保利集团有限公司房地产部主任，保利（香港）控股有限公司常务副总经理，保利置业集团有限公司董事、常务副总经理，保利南方集团有限公司董事、总经理，中国轻工集团有限公司总经理。现任本公司董事，中国保利集团有限公司总经理助理、副总经济师，中国轻工集团有限公司董事长。
刘平	经济学学士、高级审计师。1989 年参加工作，历任广东省审计厅直属分局科长，保利地产计划部经理、总经理办公室主任、总经理助理、董事会秘书、副总经理。现任本公司董事、总经理。
邢怡	南开大学理学硕士，武汉大学 EMBA。历任平安保险（集团）股份有限公司资产运营中心基金投资部负责人，泰康保险集团股份有限公司资产管理中心副总经理、助理总裁，泰康资产管理有限责任公司副总经理兼首席投资官。现任本公司董事，泰康保险集团股份有限公司副总裁，泰康资产管理有限责任公司副总经理兼首席投资官。

朱征夫	法学博士，律师。现任北京市浩天信和（广州）律师事务所律师、全国政协委员、中华全国律师协会副会长、最高人民法院特约监督员，本公司独立董事，兼任东江环保股份有限公司、武汉三特索道股份有限公司独立董事。
李非	经济学管理学博士。现任中山大学管理学院教授、博士生导师，本公司独立董事，兼任四川东材科技集团股份有限公司、广州粤泰集团股份有限公司独立董事。曾兼任金发科技股份有限公司、广州海格通信集团股份有限公司等上市公司独立董事。
戴德明	会计学博士。现任中国人民大学商学院会计系教授、博士生导师。历任中南财经大学会计系讲师、中国人民大学会计系讲师、副教授、系主任。现任本公司独立董事，兼任中国会计学会副会长，海尔智家股份有限公司、中国电力建设股份有限公司和浙商银行股份有限公司独立董事、中信建投证券股份有限公司独立非执行董事。
付俊	本科学历，法律专业，高级政工师。历任武汉军区、广州军区干部，1993 年进入保利地产工作，历任保利地产开发部及销售部经理、总经理助理，保利广州物业管理有限公司总经理、董事长，保利（青岛）实业有限公司董事长兼总经理，保利地产纪委书记、党委副书记。现任本公司监事会主席，中国保利集团有限公司职工董事。
刘军才	硕士研究生同等学力。历任保利房地产开发与工程建筑公司人事部主任、总经理助理兼办公室主任、副总经理，保利（北京）房地产开发有限公司副总经理，中国保利集团有限公司综合事务部副主任、办公厅主任、职工董事、工会主席，国有企业监事会兼职监事，保利文化集团股份有限公司监事会主席。现任本公司监事，中国保利集团有限公司副总经理。
郭猛超	工学硕士。2011 年进入保利地产工作，历任保利地产投资管理中心企业管理部高级经理，保利（横琴）资本管理有限公司地产金融事业部部门经理。现任本公司职工监事，保利（横琴）资本管理有限公司助理总经理。
周东利	工商管理硕士。1995 年参加工作，历任保利建设开发总公司财务部副经理，保利（北京）房地产开发有限公司财务部经理，上海海洋水族馆内审部经理，保利文化艺术有限公司财务部副经理，海南旅游卫视财务总监兼运营中心总监，保利影业投资有限公司常务副总经理，中国保利集团公司财务部副主任，保利科技有限公司总会计师，保利投资控股有限公司总会计师。现任本公司财务总监。
张伟	文学学士。1998 年参加工作，历任保利科技有限公司职员，中国保利集团有限公司综合事务部经理、高级经理、副主任级秘书。现任本公司副总经理。
黄海	工商管理硕士。1997 年参加工作，历任深圳沃发医学新技术发展有限公司金融部业务经理、广州兴达通讯有限公司汕头分公司市场部经理、中山公用科技股份有限公司证券部经理及证券事务代表，保利地产证券部副总经理、董秘办主任，现任公司董事会秘书兼董事会办公室主任、保利物业董事长、广东省高速公路发展股份有限公司董事。
孔峻峰	工商管理硕士，高级经济师，高级会计师。1996 年参加工作，历任保利建设开发总公司总经济师，总会计师，保利山东置业集团有限公司总经理，董事长，保利置业集团黑龙江有限公司董事长，中国保利集团有限公司行政管理中心主任。现任本公司副总经理。
潘志华	管理学博士，高级经济师。2001 年参加工作，历任河北保利房地产开发有限公司总经理，山西保利房地产开发有限公司总经理，保利地产战略投资管理中心总经理。现任本公司副总经理。
刘文生	大学专科学历。1991 年参加工作，历任广州保利实业有限公司财务部财务经理，办公室主任，总经理助理，保利（武汉）房地产开发公司副总经理兼财务总监，南海桦荣实业有限公司常务副总经理，保利华南实业有限公司总经理，董事长，保利华南实业有限公司董事长，保利湾区投资发展有限公司董事长，保利海南旅游发展有限公司董事长。现任本公司副总经理。
张艳华	工学博士，高级工程师，国家一级注册建筑师。2001 年参加工作，历任上海黄海建筑设计有限公司建筑师，同济大学国家历史文化名

城研究中心规划师及建筑师，上海同济城市规划设计研究院四所规划师，联合国教科文组织亚太地区世界遗产培训与研究中心助理主任，保利置业集团有限公司产品管理部总监、投资管理部总监、运营管理中心总经理及产品管理中心总经理，现任本公司副总经理。

其它情况说明

适用 不适用

(二) 董事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用 不适用

单位:股

姓名	职务	年初持有股票期权数量	报告期新授予股票期权数量	报告期内可行权股份	报告期股票期权行权股份	股票期权行权价格(元)	期末持有股票期权数量	报告期末市价(元)
张万顺	董事	369,905	0	182,192	182,192	7.51	187,713	16.18
刘平	董事、总经理	369,905	0	182,192	109,315	7.51	260,590	16.18
周东利	财务总监	369,905	0	182,192	182,192	7.51	187,713	16.18
张伟	副总经理	515,659	0	327,946	0	/	515,659	16.18
黄海	董事会秘书	369,905	0	182,192	182,192	7.51	187,713	16.18
潘志华	副总经理	269,022	0	132,503	0	/	269,022	16.18
刘文生	副总经理	269,022	0	132,503	132,503	7.51	136,519	16.18
合计	/	2,533,323	0	1,321,720	788,394	/	1,744,929	/

二、现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员的任职情况

(一) 在股东单位任职情况

√适用 □不适用

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

(二) 在其他单位任职情况

□适用 √不适用

详见董事、监事、高级管理人员的主要工作经历。

三、董事、监事、高级管理人员报酬情况

√适用 □不适用

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	董事、监事报酬由公司股东大会确定，高级管理人员报酬依据董事会审议通过的公司薪酬制度确定。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	(1) 在本公司专职工作的董事、监事、高级管理人员的薪金标准按其在本公司实际担任的经营管理职务，参照本公司薪酬制度确定；(2) 不在本公司专职工作的董事（除独立董事）、监事不在本公司领取报酬和津贴，因工作需要所发生的费用分别在本公司每年的董事会费和监事会费中据实支出；(3) 本公司独立董事由本公司聘任后，每年可领取 20 万元津贴。
董事、监事和高级管理人员报酬的实际支付情况	详见“现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况”。
报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计	报告期内，公司董事、监事、高级管理人员从公司实际获得的报酬合计 2424 万元。

四、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

√适用 □不适用

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
宋广菊	董事长	选举	股东大会选举
张振高	董事	选举	股东大会选举
傅俊元	董事	选举	股东大会选举
张万顺	董事	选举	股东大会选举
刘平	董事、总经理	选举	股东大会选举
邢怡	董事	选举	股东大会选举
朱征夫	独立董事	选举	股东大会选举
李非	独立董事	选举	股东大会选举
戴德明	独立董事	选举	股东大会选举
付俊	监事会主席	选举	股东大会选举

刘军才	监事	选举	股东大会选举
郭猛超	职工监事	选举	职工代表大会选举
周东利	财务总监	聘任	董事会聘任
张伟	副总经理	聘任	董事会聘任
黄海	董事会秘书	聘任	董事会聘任
孔峻峰	副总经理	聘任	董事会聘任
潘志华	副总经理	聘任	董事会聘任
刘文生	副总经理	聘任	董事会聘任
张艳华	副总经理	聘任	董事会聘任
彭碧宏	董事	离任	工作调整
陈冬桔	副总经理	离任	退休
胡在新	副总经理	离任	工作调整
王健	副总经理	离任	工作调整
吴章焰	副总经理	免职	免职

五、近三年受证券监管机构处罚的情况说明

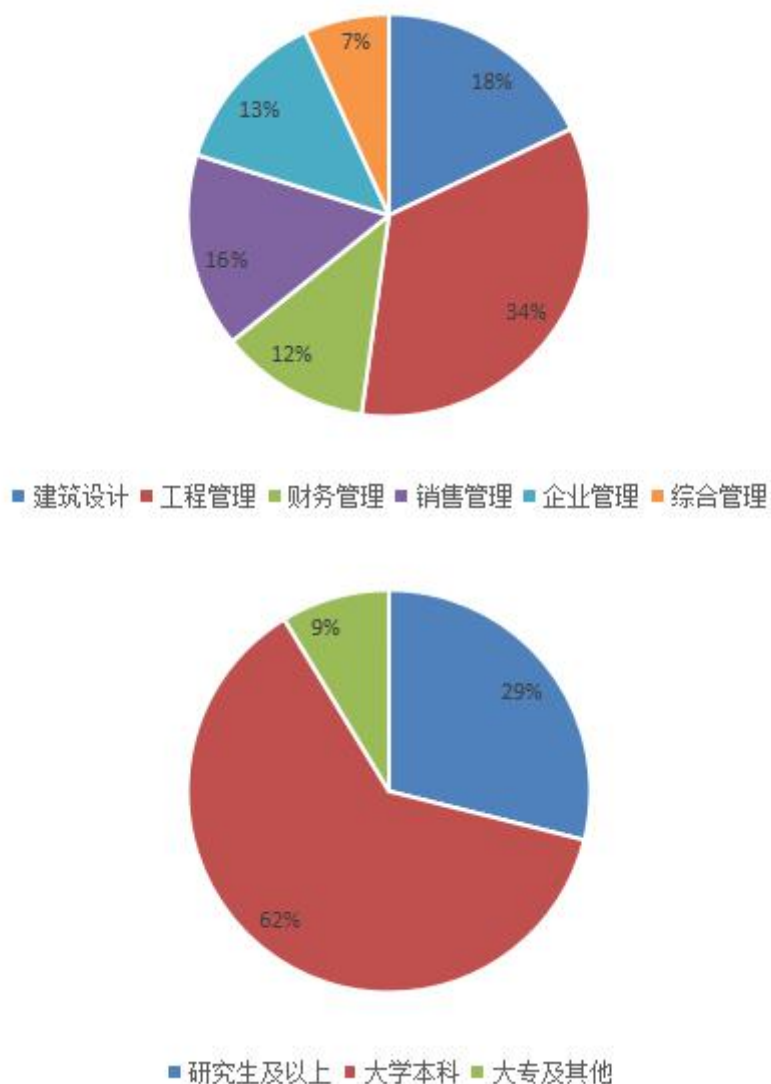
适用 不适用

六、母公司和主要子公司的员工情况

(一) 员工情况

母公司在职员工的数量	228
主要子公司在职员工的数量	56,583
在职员工的数量合计	56,811
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	1
专业构成	
专业构成类别	数量(人)
企业管理	1,123
财务管理	1,224
综合管理	586
工程管理	4,906
建筑设计	1,704
销售管理	1,200
商业管理与经营	7,294
物业服务	38,774
合计	56,811
教育程度	
教育程度类别	数量(人)
研究生以上	2,960
本科	12,476
大专及其他	41,375
合计	56,811

其中,公司房地产子公司员工总数 6904 人,专业及教育程度结构如下:



(二) 薪酬政策

适用 不适用

报告期内，公司保持以业绩为导向的薪酬激励策略，优化薪酬结构，提升基薪竞争力。结合行业特点和公司实际情况，持续优化奖金分配方式，落实股权激励和项目跟投等长期激励机制，吸引、保留和激励核心人才，增进核心骨干团队的凝聚力、向心力。同时建立并完善与公司发展战略相匹配的薪酬管控机制，进一步鼓励提高运作效率，提升经营效益、提高人均效能，助力公司高质量发展。

公司全面保障员工享有“五险一金”、带薪休假、劳保用品等法定福利，根据企业实际提供员工宿舍、免费班车、工作餐、节日福利、生日祝福、探亲交通费等福利项目组合。

(三) 培训计划

适用 不适用

报告期内，根据公司战略和员工职业发展需要，公司以商学院为平台，以“致力于企业文化传播，致力于人才梯队建设，致力于公司智慧沉淀”为宗旨，持续完善员工培养体系，打造员工成长阶梯，以最优的资源，培养更优的人才。

公司制定《保利发展培训工作纲要》，确定商学院发展规划、运营模式、课程体系和发展方向。通过与知名高校和机构合作，持续升级迭代“领军”、“百帅”、“点将”人才梯队培训项目，培养中

高级管理人才；子公司开展梯队项目培训试点，提升一线关键岗位人才素质；各职能中心分类实施 T.O.P 系列关键业务岗位培训，提升业务骨干专业能力和综合管理能力；持续开展“保利和伙人”校园招聘新员工入职培养计划和轮岗学习计划，为新员工提供入职培训和轮岗学习机会，加速职业融入。

同时，加强总部与子公司两级联动，以培养项目为依托，组织内部专家开发精品课程，形成企业文化、领导力提升、专业赋能等课程体系，为员工管理及业务能力提升提供丰富内容保障。

(四) 劳务外包情况

适用 不适用

七、其他

适用 不适用

第九节 公司治理

一、公司治理相关情况说明

适用 不适用

公司严格按照《公司法》、《证券法》和中国证监会、上交所的有关规定，建立健全规章制度体系，切实推进各项规范管理工作，持续完善公司治理结构。

报告期内，公司顺利完成董事会、监事会换届选举及高级管理人员聘任工作，保障各级治理机构规范履职。年内累计召开股东大会 3 次、董事会 21 次、监事会 9 次，审议决策了年度投资计划、房地产项目备案、对外担保、关联交易、利润分配，以及董事会监事会换届选举、分拆保利物业至 H 股上市、境外发行美元债券等重要事项，满足公司业务发展的需要。公司建立了独立董事制度，独立董事按照相关法律法规及《公司章程》要求，认真履行职责，维护公司整体利益，尤其关注保护中小股东的合法权益，对报告期内发生的关联交易、董事会换届选举、股权激励、利润分配、募集资金使用等事项发表了独立意见。董事会下设审计委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会、战略委员会四个专门委员会，其中审计委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会中独立董事占多数并担任主任委员，成员组成合理，各委员会制定了专门的实施细则并严格按此开展工作，为公司的经营管理发挥了专业性作用。

公司建立了公正、透明的高级管理人员绩效评价标准与激励约束机制。对公司高级管理人员、核心骨干人员的考评涵盖公司整体年度经营目标完成情况、业务单元经营目标完成情况、个人业务能力和绩效考核结果等多个层级。董监高聘任程序依据相关法律法规和规范性文件的要求执行，符合公开、公平、公正的原则。

公司持续优化信息披露业务流程，高度重视非财务经营性信息披露，加大自主信息披露力度，切实提升信息披露质量，全年共计完成 4 项定期报告和 95 项临时公告，连续多年获上交所上市公司年度信息披露工作 A 类评价。

报告期内，公司持续提升投资者关系管理水平，累计出席券商策略会 50 余场、接待国内外投资者访谈调研超过 50 次、接听投资者热线电话 1500 余个，还通过证券邮箱、投资者关系网站、投资者大会和“上证 e 互动”等多种方式保持与投资者的沟通与互动，聆听投资者意见，切实维护投资者的合法权益。

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

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

适用 不适用

二、股东大会情况简介

会议届次	召开日期	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期
2019 年第一次临时股东大会	2019 年 4 月 4 日	上海证券交易所网站： www.sse.com.cn，在网站首页输入 “600048”后，点击“搜索”	2019 年 4 月 5 日
2018 年年度股东大会	2019 年 5 月 7 日		2019 年 5 月 8 日
2019 年第二次临时股东大会	2019 年 10 月 31 日		2019 年 11 月 1 日

股东大会情况说明

适用 不适用

上述股东大会的议案全部审议通过，不存在否决议案的情况。

三、董事履行职责情况

(一) 董事参加董事会和股东大会的情况

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况						参加股东大会情况
		本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议	出席股东大会的次数
宋广菊	否	21	7	14	0	0	否	3
张振高	否	21	7	14	0	0	否	0
傅俊元	否	2	1	1	0	0	否	0
张万顺	否	21	7	14	0	0	否	2
刘平	否	21	7	14	0	0	否	1
邢怡	否	21	7	14	0	0	否	0
朱征夫	是	21	4	16	1	0	否	1
李非	是	21	7	14	0	0	否	2
戴德明	是	21	7	14	0	0	否	1

备注：傅俊元先生自 2019 年 10 月 31 日起担任公司董事。

连续两次未亲自出席董事会会议的说明

适用 不适用

年内召开董事会会议次数	21
其中：现场会议次数	0
通讯方式召开会议次数	14
现场结合通讯方式召开会议次数	7

(二) 独立董事对公司有关事项提出异议的情况

适用 不适用

(三) 其他

适用 不适用

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

适用 不适用

报告期内，公司累计召开战略委员会 2 次、提名委员会 5 次、审计委员会 7 次、薪酬与考核委员会 3 次。各专门委员会均能够严格履行前置审议程序，切实发挥专业指导作用，重点针对公司年度投资计划、年度审计及财务报告、股票期权激励计划绩效考核、提名董事、聘任高级管理人员等相关事项进行审议并发表了意见，且不存在异议事项。

五、监事会发现公司存在风险的说明

适用 不适用

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

适用 不适用

存在同业竞争的，公司相应的解决措施、工作进度及后续工作计划

适用 不适用

七、报告期内对高级管理人员的考评机制，以及激励机制的建立、实施情况

适用 不适用

详见本报告第八节“董事、监事、高级管理人员及员工情况”相关内容。

八、是否披露内部控制自我评价报告

适用 不适用

详见《保利发展控股集团股份有限公司 2019 年度内部控制评价报告》。

报告期内内部控制存在重大缺陷情况的说明

适用 不适用

九、内部控制审计报告的相关情况说明

适用 不适用

详见立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《内部控制审计报告》（信会师报字[2020]第 ZG10773 号）。

是否披露内部控制审计报告：是

十、其他

适用 不适用

第十节 公司债券相关情况

适用 不适用

一、公司债券基本情况

单位:亿元 币种:人民币

债券名称	简称	代码	发行日	到期日	债券余额	利率 (%)	还本付息方式	交易场所	交易对象
保利房地产（集团）股份有限公司 2015 年公司债券（第一期）	15 保利 01	136087	2015 年 12 月 11 日	2020 年 12 月 11 日	3.19	3.40	每年付息一次，到期一次还本	上交所	合格投资者
保利房地产（集	15 保	136088	2015 年 12	2022 年 12	20	3.68	每年付息一	上交所	合格

团)股份有限公司 2015 年公司债券 (第一期)	利 02		月 11 日	月 11 日			次, 到期一 次还本		投资 者
保利房地产(集 团)股份有限公司 2016 年公司债券 (第一期)	16 保 利 01	136151	2016 年 1 月 15 日	2021 年 1 月 15 日	21.72	4.00	每年付息一 次, 到期一 次还本	上交所	合格 投资 者
保利房地产(集 团)股份有限公司 2016 年公司债券 (第一期)	16 保 利 02	136152	2016 年 1 月 15 日	2023 年 1 月 15 日	25	3.19	每年付息一 次, 到期一 次还本	上交所	合格 投资 者
保利房地产(集 团)股份有限公司 2016 年公司债券 (第二期)	16 保 利 03	136233	2016 年 2 月 25 日	2021 年 2 月 25 日	19.97	3.98	每年付息一 次, 到期一 次还本	上交所	合格 投资 者
保利房地产(集 团)股份有限公司 2016 年公司债券 (第二期)	16 保 利 04	136234	2016 年 2 月 25 日	2026 年 2 月 25 日	30	4.19	每年付息一 次, 到期一 次还本	上交所	合格 投资 者
保利发展控股集 团股份有限公司 2020 年公司债券 (第一期)	20 保 利 01	163301	2020 年 4 月 1 日	2025 年 4 月 1 日	20	3.00	每年付息一 次, 到期一 次还本	上交所	合格 投资 者

公司债券付息兑付情况

适用 不适用

2019 年 1 月 15 日, 公司按期支付公司债券“16 保利 01”和“16 保利 02”存续期内第三年的利息。2019 年 2 月 25 日, 公司按期支付公司债券“16 保利 03”和“16 保利 04”存续期内第三年的利息。2019 年 12 月 11 日, 公司按期支付公司债券“15 保利 01”和“15 保利 02”存续期内第四年的利息。

公司债券其他情况的说明

适用 不适用

“15 保利 01”为 5 年期, 附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。2018 年 10 月 30 日, 公司决定不调整票面利率。2018 年 12 月 11 日回售实施完毕后, “15 保利 01”在上海证券交易所上市并交易的总面值为人民币 318,817,000 元;

“15 保利 02”为 7 年期, 附第 5 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。报告期内未到债券含权条款行权期, 未发生行权;

“16 保利 01”为 5 年期, 附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。2018 年 11 月 30 日, 公司将票面利率由 2.95%上调至 4.00%。2019 年 1 月 15 日回售实施完毕后, “16 保利 01”在上海证券交易所上市并交易的总面值为人民币 2,172,400,000 元;

“16 保利 02”为 7 年期, 附第 5 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。报告期内未到债券含权条款行权期, 未发生行权;

“16 保利 03”为 5 年期, 附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。2019 年 1 月 7 日, 公司将票面利率由 2.96%上调至 3.98%。2019 年 2 月 25 日回售实施完毕后, “16 保利 03”在上海证券交易所上市并交易的总面值为人民币 1,997,000,000 元;

“16 保利 04”未设置含权条款;

“20 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。报告期内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、黄晨源
	联系电话	010-60833551、60838956
资信评级机构	名称	大公国际资信评估有限公司
	办公地址	北京市海淀区西三环北路 89 号中国外文大厦

其他说明：

适用 不适用

三、公司债券募集资金使用情况

适用 不适用

根据《保利房地产（集团）有限公司公开发行 2015 年公司债券（第一期）募集说明书》、《保利房地产（集团）有限公司公开发行 2016 年公司债券（第一期）募集说明书》、《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》和《保利发展控股集团股份有限公司公开发行 2020 年公司债券（第一期）募集说明书》的相关内容，“15 保利 01/02”、“16 保利 01/02”和“16 保利 03/04”的募集资金全部用于补充公司流动资金；“20 保利 01”的 20 亿元募集资金中，14 亿元用于住房租赁项目建设，6 亿元用于补充公司流动资金。

“15 保利 01/02”、“16 保利 01/02”、“16 保利 03/04”和“20 保利 01”的募集资金已按时划入公司指定银行账户。截至 2019 年 12 月 31 日，“15 保利 01/02”、“16 保利 01/02”、“16 保利 03/04”的募集资金全部用于补充流动资金，已使用完毕。

公司债券募集资金使用和募集资金专项账户运作情况均与募集说明书一致。

四、公司债券评级情况

适用 不适用

大公国际资信评估有限公司分别于 2019 年 6 月 12 日和 2020 年 3 月 6 日出具了《保利发展控股集团股份有限公司主体与相关债项 2019 年度跟踪评级报告》、《保利发展控股集团股份有限公司公开发行 2020 年公司债券（第一期）信用评级报告》，通过对本公司及相关债项的信用状况进行评级，确定公司的主体长期信用等级为 AAA，评级展望稳定，“15 保利 01”、“15 保利 02”、“16 保利 01”、“16 保利 02”、“16 保利 03”、“16 保利 04”、“20 保利 01”的信用等级为 AAA，并刊登于上交所网站。

报告期初至本报告披露日，中诚信国际信用评级有限责任公司因公司发行的“19 保利发展 MTN001”、“20 保利发展 MTN001”和“20 保利发展 MTN002”对公司进行了主体评级，给予公司 AAA 的主体信用等级，评级展望稳定。不存在评级差异的情况。

五、报告期内公司债券增信机制、偿债计划及其他相关情况

适用 不适用

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

报告期内，公司对专项偿债账户的使用情况与募集说明书的相关承诺一致。

六、公司债券持有人会议召开情况

适用 不适用

报告期内，公司未召开公司债券持有人会议。

七、公司债券受托管理人履职情况

适用 不适用

中信证券股份有限公司作为“15 保利 01/02”、“16 保利 01/02”和“16 保利 03/04”的债券受托管理人，在报告期内，持续关注公司经营情况、财务状况及资信状况，严格按照《债券受托管理人协议》约定履行受托管理人职责。根据《债券受托管理人协议》约定，债券受托管理人应在每年 6 月 30 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。

2019 年 6 月 27 日，中信证券股份有限公司出具了《保利房地产（集团）股份有限公司 2015 年公司债券受托管理事务报告（2018 年度）》，并于 2019 年 6 月 28 日刊登于上交所网站。

八、截至报告期末公司近 2 年的会计数据和财务指标

√适用 □不适用

单位:万元 币种:人民币

主要指标	2019 年	2018 年	本期比上年同期增减 (%)	变动原因
息税折旧摊销前利润	5,639,404.33	4,131,697.70	36.49	利润总额增加
流动比率	1.56	1.72	-9.32	-
速动比率	0.59	0.66	-10.33	-
资产负债率 (%)	77.79	77.97	降低 0.18 个百分点	-
EBITDA 全部债务比	20.29	15.40	提高 4.89 个百分点	-
利息保障倍数	3.78	2.89	30.70	利润总额增加
现金利息保障倍数	4.70	2.79	68.40	经营活动现金流量净额增加
EBITDA 利息保障倍数	3.87	2.97	30.34	利润总额增加
贷款偿还率 (%)	100	100	/	-
利息偿付率 (%)	100	100	/	-

九、公司其他债券和债务融资工具的付息兑付情况

√适用 □不适用

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

十、公司报告期内的银行授信情况

√适用 □不适用

截至 2019 年 12 月 31 日，公司共获得的授信总额合计 5170 亿元。其中，已使用授信额度 2480 亿元，剩余未使用授信额度为 2690 亿元。报告期内所有银行贷款均按约定偿还。

十一、公司报告期内执行公司债券募集说明书相关约定或承诺的情况

√适用 □不适用

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

十二、公司发生的重大事项及对公司经营情况和偿债能力的影响

□适用 √不适用

第十一节 财务报告

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

一、审计报告（附后）

二、财务报表（附后）

第十二节 备查文件目录

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

董事长：宋广菊

保利发展控股集团股份有限公司

2020 年 4 月 16 日

保利发展控股集团股份有限公司

审计报告及财务报表

二〇一九年度

信会师报字[2020]第 ZG10772 号

保利发展控股集团股份有限公司

审计报告及财务报表

(2019年01月01日至2019年12月31日止)

	目录	页次
一、	审计报告	1-6
二、	财务报表	
	合并资产负债表和母公司资产负债表	1-4
	合并利润表和母公司利润表	5-6
	合并现金流量表和母公司现金流量表	7-8
	合并所有者权益变动表和母公司所有者权益变动表	9-12
	财务报表附注	1-309



审计报告

信会师报字[2020]第 ZG10772 号

保利发展控股集团股份有限公司全体股东：

一、 审计意见

我们审计了保利发展控股集团股份有限公司（以下简称“保利地产”）财务报表，包括 2019 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2019 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了保利地产 2019 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2019 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、 形成审计意见的基础

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

三、 关键审计事项

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

关键审计事项	该事项在审计中是如何应对的
(一) 存货的可变现净值的评估	
<p>事项描述</p> <p>请参阅财务报表附注“三、重要会计政策、会计估计（十一）存货”及“五、合并财务报表项目附注（八）存货”。</p> <p>2019年12月31日，保利地产开发成本、开发产品等(以下统称“存货”)总金额为人民币 58,400,143.50 万元，占保利地产总资产的 56.52%，存货按照成本与可变现净值孰低计量。在确定存货可变现净值过程中，管理层需要对每个拟开发项目和在建项目至完工时将要发生的建造成本作出最新估计，并估算每个开发项目的预期未来售价和未来销售费用以及相关销售税金等，该过程涉及重大的管理层判断和估计。</p> <p>我们已识别保利地产存货的可变现净值的评估为关键审计事项，原因是估计开发成本及各开发项目的未来售价涉及固有风险，以及计算可变现净值使用的估计和判断中存在管理层偏向的风险。</p>	<p>审计应对</p> <p>我们就评估存货的可变现净值实施的审计程序中包括以下程序：</p> <p>（1）评价管理层与编制和监督管理预算及预测各存货项目的建造和其他成本相关的关键内部控制的设计和运行有效性；</p> <p>（2）在抽样的基础上对存货项目进行实地观察，并询问管理层这些存货项目的进度和各项目最新预测所反映的总开发成本预算；</p> <p>（3）评价管理层所采用的估值方法，并将估值中采用的关键估计和假设，包括与平均净售价有关的关键估计和假设，与市场可获取数据和保利地产的销售预算计划进行比较；</p> <p>（4）将各存货项目的估计建造成本与保利地产的最新预算进行比较，并将截止 2019 年 12 月 31 日发生的成本与预算进行比较，以评价管理层预测的准确性和预算过程。</p>
(二) 土地增值税的计提	
<p>事项描述</p> <p>请参阅财务报表附注“四、税项”及“五、合并财务报表项目附注（二十九）、（四十二）”。</p> <p>保利地产应缴纳的主要税项之一为土地增值税。保利地产销售开发的房地产需要就土地增值额按照超率累进税率 30% - 60% 缴纳土地增值税。在每个财务报告期末，管理层需要对土地增值税的计提金额进行估算，在作出估算的判断时，</p>	<p>审计应对</p> <p>与土地增值税的计提相关的审计程序中包括以下程序：</p> <p>（1）评价管理层与计量预计的土地增值税相关的关键内部控制的设计和运行有效性；</p> <p>（2）评价保利地产于 2019 年 12 月 31 日的土地增值税的计提以及管理层对预计销售房产取得的收入及可扣除成本费用金额的估计，评估管理层的假设</p>

<p>主要考虑的要素包括相关税务法律法规的规定，预计的销售房地产取得的收入减去预计可扣除的土地成本、房地产开发成本、利息费用、开发费用等。保利地产在土地增值税汇算清缴时，实际应付税金可能与保利地产预估的金额存在差异。</p> <p>由于土地增值税的计提对合并财务报表的重要性，且管理层作出估计时的判断包括对相关税务法律法规和实务做法的理解等考虑要素，所以，我们将保利地产土地增值税的计提识别为关键审计事项。</p>	<p>和判断；</p> <p>(3) 重新计算保利地产计提的土地增值税，并将重新计算结果与保利地产所记录的金额进行核对。</p>
<p>(三) 收入确认</p>	
<p>事项描述</p> <p>收入确认的具体会计政策及收入的分类请参阅财务报表附注“三、重要会计政策和会计估计(二十六)收入”及“五、合并财务报表项目附注(四十一)营业收入和营业成本”。</p> <p>2019年度，保利地产的房地产开发项目收入为人民币 22,373,131.15 万元，占保利地产 2019 年度营业收入总额的 94.83%。由于房地产开发项目的收入对保利地产的重要性，以及单个房地产开发项目销售收入确认上的细小错误汇总起来可能对保利地产的利润产生重大影响，因此，我们将保利地产房地产开发项目的收入确认识别为关键审计事项。</p>	<p>审计应对</p> <p>与房地产开发项目的收入确认的评价相关的审计程序中包括以下程序：</p> <p>(1) 评价与房地产开发项目的收入确认相关的关键内部控制的设计和运行有效性；</p> <p>(2) 检查保利地产的房产标准销售合同条款，以评价保利地产有关房地产开发项目的销售收入确认政策是否符合相关会计准则的要求；</p> <p>(3) 就 2019 年确认房产销售收入的项目，选取样本，检查销售合同、竣工备案表及可以证明房产已交付的支持性文件，以评价相关房产销售收入是否符合公司的收入政策；</p> <p>(4) 检查资产负债表日前后确认房产销售收入的项目，选取样本，检查销售合同、竣工备案表及可以证明房产已交付的支持性文件，以评价相关房产销售收入是否在恰当的期间确认。</p>

四、 其他信息

保利地产管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括保利地产 2019 年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

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

五、 管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督保利地产的财务报告过程。

六、 注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

(2) 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

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

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

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



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

立信会计师事务所
(特殊普通合伙)

中国注册会计师： 金华
(项目合伙人)

中国注册会计师： 常姗

中国·上海

2020年4月14日

保利发展控股集团股份有限公司
合并资产负债表
2019年12月31日
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

资产	附注五	期末余额	上年年末余额
流动资产:			
货币资金	(一)	139,419,433,116.21	113,431,287,012.07
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	(二)	72,799,500.00	
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	(三)	276,322,069.37	387,132,576.96
应收票据	(四)		37,960,000.00
应收账款	(五)	1,845,278,032.00	2,005,854,498.31
应收款项融资			
预付款项	(六)	42,750,953,567.98	26,044,932,266.98
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	(七)	133,124,814,079.88	119,352,400,745.40
买入返售金融资产			
存货	(八)	584,001,435,001.13	474,505,085,701.18
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	(九)	35,430,930,300.00	30,716,844,016.01
流动资产合计		936,921,965,666.57	766,481,496,816.91
非流动资产:			
发放贷款和垫款	(十)	491,887,018.59	320,123,367.15
债权投资			
可供出售金融资产	(十一)		1,628,429,714.12
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	(十二)	59,046,255,887.66	48,489,384,886.28
其他权益工具投资	(十三)	330,000,000.00	
其他非流动金融资产	(十四)	2,780,092,521.49	
投资性房地产	(十五)	19,509,633,674.27	19,890,018,126.48
固定资产	(十六)	7,471,971,557.62	4,593,984,121.97
在建工程	(十七)	495,267,675.82	877,638,476.67
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	(十八)	29,675,959.54	
无形资产	(十九)	389,242,931.17	118,860,428.53
开发支出			
商誉	(二十)	48,959,058.17	48,054,863.37
长期待摊费用	(二十一)	531,768,691.97	356,094,980.23
递延所得税资产	(二十二)	5,161,998,926.54	3,689,837,397.87
其他非流动资产			
非流动资产合计		96,286,753,902.84	80,012,426,362.67
资产总计		1,033,208,719,569.41	846,493,923,179.58

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人: 宋广菊

主管会计工作负责人: 刘平

会计机构负责人: 周东利

保利发展控股集团股份有限公司
合并资产负债表（续）
2019年12月31日
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

负债和所有者权益	附注五	期末余额	上年年末余额
流动负债：			
短期借款	（二十三）	3,133,473,602.94	3,011,236,462.89
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	（二十四）	7,827,563,274.42	4,636,863,143.26
应付账款	（二十五）	105,325,346,286.78	46,049,469,507.76
预收款项	（二十六）	327,812,898,917.99	299,795,005,719.37
合同负债	（二十七）	936,731,856.72	
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	（二十八）	369,992,647.21	314,911,187.98
应交税费	（二十九）	-9,089,211,964.13	-6,914,288,117.27
其他应付款	（三十）	100,058,034,295.64	52,296,884,643.04
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	（三十一）	63,325,646,108.75	45,706,874,739.26
其他流动负债			
流动负债合计		599,700,475,026.32	444,896,957,286.29
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	（三十二）	172,072,334,404.05	181,873,951,985.53
应付债券	（三十三）	31,517,854,885.14	33,065,117,608.85
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	（三十四）	27,277,585.13	
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债	（二十二）	368,769,090.94	163,540,269.98
其他非流动负债			
非流动负债合计		203,986,235,965.26	215,102,609,864.36
负债合计		803,686,710,991.58	659,999,567,150.65
所有者权益：			
股本	（三十五）	11,932,675,162.00	11,895,029,098.00
其他权益工具	（三十六）	15,680,000,000.00	6,500,000,000.00
其中：优先股			
永续债		15,680,000,000.00	6,500,000,000.00
资本公积	（三十七）	18,323,163,946.82	15,245,592,061.63
减：库存股			
其他综合收益	（三十八）	-20,071,352.63	161,336,748.01
专项储备			
盈余公积	（三十九）	3,797,723,919.92	3,561,394,561.85
一般风险准备			
未分配利润	（四十）	106,308,453,088.09	84,559,163,444.67
归属于母公司所有者权益合计		156,021,944,764.20	121,922,515,914.16
少数股东权益		73,500,063,813.63	64,571,840,114.77
所有者权益合计		229,522,008,577.83	186,494,356,028.93
负债和所有者权益总计		1,033,208,719,569.41	846,493,923,179.58

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：宋广菊

主管会计工作负责人：刘平

会计机构负责人：周东利

保利发展控股集团股份有限公司
 母公司资产负债表
 2019年12月31日
 (除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

资产	附注十五	期末余额	上年年末余额
流动资产:			
货币资金		22,453,308,075.29	18,311,882,506.34
交易性金融资产			
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)	54,656,738.57	35,910,539.51
应收款项融资			
预付款项		4,282,171,672.22	3,774,487,498.84
其他应收款	(二)	289,337,830,402.20	248,322,615,942.26
存货		470,589,902.86	506,108,946.73
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		14,846,297.48	315,020.30
流动资产合计		316,613,403,088.62	270,951,320,453.98
非流动资产:			
债权投资			
可供出售金融资产			223,657,090.40
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	(三)	28,024,733,004.54	25,912,305,455.80
其他权益工具投资		330,000,000.00	
其他非流动金融资产		606,328,014.97	
投资性房地产		1,156,918,588.40	1,195,789,813.92
固定资产		216,185,470.45	223,044,357.46
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		41,758,716.11	29,582,787.70
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		4,132,418.96	4,132,418.96
递延所得税资产		20,369,492.55	20,131,975.81
其他非流动资产			
非流动资产合计		30,400,425,705.98	27,608,643,900.05
资产总计		347,013,828,794.60	298,559,964,354.03

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人: 宋广菊

主管会计工作负责人: 刘平

会计机构负责人: 周东利

保利发展控股集团股份有限公司
 母公司资产负债表（续）
 2019年12月31日
 （除特别注明外，金额单位均为人民币元）

负债和所有者权益	附注十五	期末余额	上年年末余额
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		1,599,288,050.20	1,613,144,868.44
预收款项		123,031,541.40	134,949,031.04
应付职工薪酬		22,511,027.92	25,862,355.91
应交税费		-346,556,789.79	-365,592,053.43
其他应付款		234,670,498,504.48	191,852,417,933.90
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		16,395,570,440.58	3,999,557,075.89
其他流动负债			
流动负债合计		252,464,342,774.79	197,260,339,211.75
非流动负债：			
长期借款		21,167,966,957.50	28,194,209,092.50
应付债券		21,152,580,033.86	26,293,412,314.69
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债		61,791,081.15	
其他非流动负债			
非流动负债合计		42,382,338,072.51	54,487,621,407.19
负债合计		294,846,680,847.30	251,747,960,618.94
所有者权益：			
股本		11,932,675,162.00	11,895,029,098.00
其他权益工具		15,680,000,000.00	6,500,000,000.00
其中：优先股			
永续债		15,680,000,000.00	6,500,000,000.00
资本公积		16,072,781,364.47	15,843,194,771.80
减：库存股			
其他综合收益		-99,745,896.92	-54,239,066.59
专项储备			
盈余公积		3,797,723,919.92	3,561,394,561.85
未分配利润		4,783,713,397.83	9,066,624,370.03
所有者权益合计		52,167,147,947.30	46,812,003,735.09
负债和所有者权益总计		347,013,828,794.60	298,559,964,354.03

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：宋广菊

主管会计工作负责人：刘平

会计机构负责人：周东利

保利发展控股集团股份有限公司
合并利润表
2019 年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注五	本期金额	上期金额
一、营业总收入		235,981,035,684.68	194,555,491,400.61
其中: 营业收入	(四十一)	235,933,564,582.09	194,513,842,492.17
利息收入		36,720,901.60	37,143,060.15
已赚保费			
手续费及佣金收入		10,750,200.99	4,505,848.29
二、营业总成本		188,841,883,128.17	159,494,416,408.30
其中: 营业成本	(四十一)	153,449,636,272.28	131,338,798,272.80
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险责任准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	(四十二)	21,840,553,947.35	16,122,367,869.58
销售费用	(四十三)	6,680,664,007.67	5,912,207,338.98
管理费用	(四十四)	4,233,044,430.65	3,495,447,619.23
研发费用	(四十五)	56,258,733.08	40,945,036.39
财务费用	(四十六)	2,581,725,737.14	2,584,650,271.32
其中: 利息费用		4,604,619,675.42	4,522,064,368.78
利息收入		2,253,182,383.68	2,413,486,457.49
加: 其他收益	(四十七)	49,246,320.92	1,888,382.77
投资收益 (损失以“-”号填列)	(四十八)	3,701,586,708.22	2,689,748,518.50
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益		3,503,395,402.11	1,901,904,241.26
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
汇兑收益 (损失以“-”号填列)			
净敞口套期收益 (损失以“-”号填列)			
公允价值变动收益 (损失以“-”号填列)	(四十九)	712,897,272.34	190,424,456.43
信用减值损失 (损失以“-”号填列)	(五十)	-154,453,391.61	
资产减值损失 (损失以“-”号填列)	(五十一)	-1,047,843,355.70	-2,351,038,928.99
资产处置收益 (损失以“-”号填列)	(五十二)	1,691,507.08	538,417.42
三、营业利润 (亏损以“-”号填列)		50,402,277,617.76	35,592,635,838.44
加: 营业外收入	(五十三)	352,599,232.60	366,177,033.47
减: 营业外支出	(五十四)	224,161,123.61	178,512,775.91
四、利润总额 (亏损总额以“-”号填列)		50,530,715,726.75	35,780,300,096.00
减: 所得税费用	(五十五)	12,976,749,482.07	9,631,163,525.49
五、净利润 (净亏损以“-”号填列)		37,553,966,244.68	26,149,136,570.51
(一) 按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润 (净亏损以“-”号填列)		37,553,966,244.68	26,149,136,570.51
2. 终止经营净利润 (净亏损以“-”号填列)			
(二) 按所有权归属分类			
1. 归属于母公司股东的净利润 (净亏损以“-”号填列)		27,959,019,793.11	18,903,715,264.07
2. 少数股东损益 (净亏损以“-”号填列)		9,594,946,451.57	7,245,421,306.44
六、其他综合收益的税后净额		68,307,015.91	-104,613,107.82
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		68,288,542.99	-104,613,107.82
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
(二) 将重分类进损益的其他综合收益		68,288,542.99	-104,613,107.82
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		-27,515,419.66	-48,361,673.77
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 可供出售金融资产公允价值变动损益			-58,737,031.96
4. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
5. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
6. 其他债权投资信用减值准备			
7. 现金流量套期储备 (现金流量套期损益的有效部分)		-52,986,511.67	68,210,747.80
8. 外币财务报表折算差额		148,790,474.32	-65,725,149.89
9. 其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		18,472.92	
七、综合收益总额		37,622,273,260.59	26,044,523,462.69
归属于母公司所有者的综合收益总额		28,027,308,336.10	18,799,102,156.25
归属于少数股东的综合收益总额		9,594,964,924.49	7,245,421,306.44
八、每股收益:			
(一) 基本每股收益 (元/股)		2.35	1.59
(二) 稀释每股收益 (元/股)		2.35	1.59

本期发生同一控制下企业合并的, 被合并方在合并前实现的净利润为: _____0_____元, 上期被合并方实现的净利润为: _____0_____元。后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人: 宋广菊

主管会计工作负责人: 刘平

会计机构负责人: 周东利

保利发展控股集团股份有限公司
 母公司利润表
 2019 年度
 (除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注十五	本期金额	上期金额
一、营业收入	(四)	918,930,103.35	1,045,589,101.74
减：营业成本	(四)	127,853,983.47	302,193,436.41
税金及附加		59,323,117.15	99,651,292.61
销售费用		45,308,551.35	99,505,500.42
管理费用		355,388,063.35	350,688,278.08
研发费用			
财务费用		505,265,193.87	306,279,667.69
其中：利息费用		2,878,492,871.03	2,990,124,868.74
利息收入		2,405,691,758.71	2,792,469,893.19
加：其他收益		144,532.07	
投资收益（损失以“-”号填列）	(五)	2,501,049,703.38	4,412,654,517.34
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		553,441,857.92	392,219,102.86
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		61,235,645.63	
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-1,237,106.47	
资产减值损失（损失以“-”号填列）			42,635.38
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		2,386,983,968.77	4,299,968,079.25
加：营业外收入		4,842,834.46	11,134,307.29
减：营业外支出		40,451,477.07	18,710,877.78
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		2,351,375,326.16	4,292,391,508.76
减：所得税费用		127,528,254.66	1,244,342.23
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		2,223,847,071.50	4,291,147,166.53
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		2,223,847,071.50	4,291,147,166.53
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额		-45,506,830.33	-54,147,404.84
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
（二）将重分类进损益的其他综合收益		-45,506,830.33	-54,147,404.84
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		-45,506,830.33	-54,147,404.84
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 可供出售金融资产公允价值变动损益			
4. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
5. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
6. 其他债权投资信用减值准备			
7. 现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）			
8. 外币财务报表折算差额			
9. 其他			
六、综合收益总额		2,178,340,241.17	4,236,999,761.69
七、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）			
（二）稀释每股收益（元/股）			

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：宋广菊

主管会计工作负责人：刘平

会计机构负责人：周东利

保利发展控股集团股份有限公司
合并现金流量表
2019 年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注五	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金		282,038,772,413.60	269,776,663,593.87
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金		50,916,014.94	43,189,423.06
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
代理买卖证券收到的现金净额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	(五十六)	70,962,535,748.16	41,315,070,876.00
经营活动现金流入小计		353,052,224,176.70	311,134,923,892.93
购买商品、接受劳务支付的现金		202,254,949,464.68	143,823,247,765.55
客户贷款及垫款净增加额		175,499,692.22	-88,794,185.53
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
拆出资金净增加额			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		7,598,363,241.25	6,344,803,133.56
支付的各项税费		44,658,834,065.39	37,570,308,192.91
支付其他与经营活动有关的现金	(五十六)	59,209,261,978.06	111,592,037,626.80
经营活动现金流出小计		313,896,908,441.60	299,241,602,533.29
经营活动产生的现金流量净额		39,155,315,735.10	11,893,321,359.64
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金		403,396,957.94	292,245,309.85
取得投资收益收到的现金		342,920,650.97	1,196,079,087.10
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		11,947,153.51	8,874,808.98
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		43,400,486.61	1,654,988,224.72
收到其他与投资活动有关的现金	(五十六)	1,350,537,360.68	1,372,669,231.74
投资活动现金流入小计		2,152,202,609.71	4,524,856,662.39
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		279,118,973.00	603,849,607.34
投资支付的现金		11,473,220,095.04	14,712,486,991.25
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		733,676,714.00	1,254,000,041.27
支付其他与投资活动有关的现金	(五十六)	164,561,694.43	1,413,693,606.48
投资活动现金流出小计		12,650,577,476.47	17,984,030,246.34
投资活动产生的现金流量净额		-10,498,374,866.76	-13,459,173,583.95
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金		18,042,299,305.01	12,782,676,456.52
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		8,607,063,981.82	10,958,990,103.51
取得借款收到的现金		102,417,950,351.47	139,838,305,626.56
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		120,460,249,656.48	152,620,982,083.08
偿还债务支付的现金		98,288,877,836.14	82,752,145,046.58
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		23,328,868,240.95	21,400,546,729.46
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		2,187,267,045.39	2,667,132,756.58
支付其他与筹资活动有关的现金	(五十六)	1,677,154,660.38	1,970,536,839.89
筹资活动现金流出小计		123,294,900,737.47	106,123,228,615.93
筹资活动产生的现金流量净额		-2,834,651,080.99	46,497,753,467.15
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		76,351,261.93	160,892,118.07
五、现金及现金等价物净增加额		25,898,641,049.28	45,092,793,360.91
加：期初现金及现金等价物余额		113,075,637,451.94	67,982,844,091.03
六、期末现金及现金等价物余额		138,974,278,501.22	113,075,637,451.94

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：宋广菊

主管会计工作负责人：刘平

会计机构负责人：周东利

保利发展控股集团股份有限公司
 母公司现金流量表
 2019 年度
 (除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注十五	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金		491,565,834.30	687,997,928.26
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		503,789,493,258.29	458,587,113,165.35
经营活动现金流入小计		504,281,059,092.59	459,275,111,093.61
购买商品、接受劳务支付的现金		631,678,097.12	241,279,637.05
支付给职工以及为职工支付的现金		144,598,573.74	117,976,679.78
支付的各项税费		287,233,862.25	310,652,480.56
支付其他与经营活动有关的现金		498,090,029,907.08	446,927,013,064.23
经营活动现金流出小计		499,153,540,440.19	447,596,921,861.62
经营活动产生的现金流量净额		5,127,518,652.40	11,678,189,231.99
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金		204,000,000.00	22,500,000.00
取得投资收益收到的现金		1,278,828,585.46	1,512,875,527.79
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		111,634.92	177,600.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		1,482,940,220.38	1,535,553,127.79
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		19,046,783.55	23,505,439.40
投资支付的现金		2,370,194,615.18	4,974,357,175.31
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		2,389,241,398.73	4,997,862,614.71
投资活动产生的现金流量净额		-906,301,178.35	-3,462,309,486.92
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金		9,435,235,323.19	1,823,686,353.01
取得借款收到的现金		6,220,000,000.00	17,090,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		15,655,235,323.19	18,913,686,353.01
偿还债务支付的现金		6,611,242,308.00	6,335,100,812.50
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		9,085,700,582.79	7,752,474,773.00
支付其他与筹资活动有关的现金		38,084,337.50	6,290,000.00
筹资活动现金流出小计		15,735,027,228.29	14,093,865,585.50
筹资活动产生的现金流量净额		-79,791,905.10	4,819,820,767.51
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		4,141,425,568.95	13,035,700,512.58
加: 期初现金及现金等价物余额		18,311,882,506.34	5,276,181,993.76
六、期末现金及现金等价物余额		22,453,308,075.29	18,311,882,506.34

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人: 宋广菊

主管会计工作负责人: 刘平

会计机构负责人: 周东利

保利发展控股集团股份有限公司
合并所有者权益变动表
2019年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	本期金额												少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益													
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	小计		
	优先股	永续债	其他											
一、上年年末余额	11,895,029,098.00		6,500,000,000.00		15,245,592,061.63		161,336,748.01		3,561,394,561.85		84,559,163,444.67	121,922,515,914.16	64,571,840,114.77	186,494,356,028.93
加：会计政策变更							-249,696,643.63		13,944,650.92		422,529,752.29	186,777,759.58		186,777,759.58
前期差错更正														
同一控制下企业合并														
其他														
二、本年初余额	11,895,029,098.00		6,500,000,000.00		15,245,592,061.63		-88,359,895.62		3,575,339,212.77		84,981,693,196.96	122,109,293,673.74	64,571,840,114.77	186,681,133,788.51
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	37,646,064.00		9,180,000,000.00		3,077,571,885.19		68,288,542.99		222,384,707.15		21,326,759,891.13	33,912,651,090.46	8,928,223,698.86	42,840,874,789.32
(一) 综合收益总额							68,288,542.99				27,959,019,793.11	28,027,308,336.10	9,594,964,924.49	37,622,273,260.59
(二) 所有者投入和减少资本	37,646,064.00		9,180,000,000.00		3,077,571,885.19						12,295,217,949.19	12,295,217,949.19	3,937,310,354.91	16,232,528,304.10
1. 所有者投入的普通股	37,646,064.00				3,037,419,551.71						3,075,065,615.71	3,075,065,615.71	4,322,829,798.25	7,397,895,413.96
2. 其他权益工具持有者投入资本			9,180,000,000.00								9,180,000,000.00	9,180,000,000.00		9,180,000,000.00
3. 股份支付计入所有者权益的金额					51,420,267.51							51,420,267.51		51,420,267.51
4. 其他					-11,267,934.03							-11,267,934.03	-385,519,443.34	-396,787,377.37
(三) 利润分配									222,384,707.15		-6,632,259,901.98	-6,409,875,194.83	-4,604,051,580.54	-11,013,926,775.37
1. 提取盈余公积									222,384,707.15		-222,384,707.15			
2. 提取一般风险准备														
3. 对所有者(或股东)的分配											-6,409,875,194.83	-6,409,875,194.83	-4,604,051,580.54	-11,013,926,775.37
4. 其他														
(四) 所有者权益内部结转														
1. 资本公积转增资本(或股本)														
2. 盈余公积转增资本(或股本)														
3. 盈余公积弥补亏损														
4. 设定受益计划变动额结转留存收益														
5. 其他综合收益结转留存收益														
6. 其他														
(五) 专项储备														
1. 本期提取														
2. 本期使用														
(六) 其他														
四、本期期末余额	11,932,675,162.00		15,680,000,000.00		18,323,163,946.82		-20,071,352.63		3,797,723,919.92		106,308,453,088.09	156,021,944,764.20	73,500,063,813.63	229,522,008,577.83

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。
 企业法定代表人：宋广菊

主管会计工作负责人：刘平

会计机构负责人：周东利

保利发展控股集团股份有限公司
合并所有者权益变动表（续）
2019年度
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	上期金额													
	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	小计		
	优先股	永续债	其他											
一、上年年末余额	11,858,441,061.00		5,000,000,000.00		15,568,458,989.61		265,949,855.83		3,132,279,845.20		71,097,939,321.66	106,923,069,073.30	51,240,142,509.84	158,163,211,583.14
加：会计政策变更														
前期差错更正														
同一控制下企业合并														
其他														
二、本年年初余额	11,858,441,061.00		5,000,000,000.00		15,568,458,989.61		265,949,855.83		3,132,279,845.20		71,097,939,321.66	106,923,069,073.30	51,240,142,509.84	158,163,211,583.14
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	36,588,037.00		1,500,000,000.00		-322,866,927.98		-104,613,107.82		429,114,716.65		13,461,224,123.01	14,999,446,840.86	13,331,697,604.93	28,331,144,445.79
（一）综合收益总额							-104,613,107.82				18,903,715,264.07	18,799,102,156.25	7,245,421,306.44	26,044,523,462.69
（二）所有者投入和减少资本	36,588,037.00		1,500,000,000.00		-322,866,927.98							1,213,721,109.02	8,691,277,567.83	9,904,998,676.85
1. 所有者投入的普通股	36,588,037.00				256,482,046.72							293,070,083.72	11,434,664,865.57	11,727,734,949.29
2. 其他权益工具持有者投入资本			1,500,000,000.00									1,500,000,000.00		1,500,000,000.00
3. 股份支付计入所有者权益的金额					110,901,780.88							110,901,780.88		110,901,780.88
4. 其他					-690,250,755.58							-690,250,755.58	-2,743,387,297.74	-3,433,638,053.32
（三）利润分配									429,114,716.65		-5,442,491,141.06	-5,013,376,424.41	-2,605,001,269.34	-7,618,377,693.75
1. 提取盈余公积									429,114,716.65		-429,114,716.65			
2. 提取一般风险准备														
3. 对所有者（或股东）的分配											-5,013,376,424.41	-5,013,376,424.41	-2,605,001,269.34	-7,618,377,693.75
4. 其他														
（四）所有者权益内部结转														
1. 资本公积转增资本（或股本）														
2. 盈余公积转增资本（或股本）														
3. 盈余公积弥补亏损														
4. 设定受益计划变动额结转留存收益														
5. 其他														
（五）专项储备														
1. 本期提取														
2. 本期使用														
（六）其他														
四、本期期末余额	11,895,029,098.00		6,500,000,000.00		15,245,592,061.63		161,336,748.01		3,561,394,561.85		84,559,163,444.67	121,922,515,914.16	64,571,840,114.77	186,494,356,028.93

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。
企业法定代表人：宋广菊

主管会计工作负责人：刘平

会计机构负责人：周东利

保利发展控股集团股份有限公司
母公司所有者权益变动表
2019 年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	本期金额										
	股本	其他权益工具			资本公积	减: 库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	11,895,029,098.00		6,500,000,000.00		15,843,194,771.80		-54,239,066.59		3,561,394,561.85	9,066,624,370.03	46,812,003,735.09
加: 会计政策变更									13,944,650.92	125,501,858.28	139,446,509.20
前期差错更正											
其他											
二、本年初余额	11,895,029,098.00		6,500,000,000.00		15,843,194,771.80		-54,239,066.59		3,575,339,212.77	9,192,126,228.31	46,951,450,244.29
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	37,646,064.00		9,180,000,000.00		229,586,592.67		-45,506,830.33		222,384,707.15	-4,408,412,830.48	5,215,697,703.01
(一) 综合收益总额							-45,506,830.33			2,223,847,071.50	2,178,340,241.17
(二) 所有者投入和减少资本	37,646,064.00		9,180,000,000.00		229,586,592.67						9,447,232,656.67
1. 所有者投入的普通股	37,646,064.00				189,434,259.19						227,080,323.19
2. 其他权益工具持有者投入资本			9,180,000,000.00								9,180,000,000.00
3. 股份支付计入所有者权益的金额					51,420,267.51						51,420,267.51
4. 其他					-11,267,934.03						-11,267,934.03
(三) 利润分配									222,384,707.15	-6,632,259,901.98	-6,409,875,194.83
1. 提取盈余公积									222,384,707.15	-222,384,707.15	
2. 对所有者(或股东)的分配										-6,409,875,194.83	-6,409,875,194.83
3. 其他											
(四) 所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本(或股本)											
2. 盈余公积转增资本(或股本)											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期末余额	11,932,675,162.00		15,680,000,000.00		16,072,781,364.47		-99,745,896.92		3,797,723,919.92	4,783,713,397.83	52,167,147,947.30

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人: 宋广菊

主管会计工作负责人: 刘平

会计机构负责人: 周东利

保利发展控股集团股份有限公司
 母公司所有者权益变动表（续）
 2019年度
 （除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	上期金额										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	11,858,441,061.00		5,000,000,000.00		15,434,192,273.57		-91,661.75		3,132,279,845.20	9,929,093,578.71	45,353,915,096.73
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他										288,874,765.85	288,874,765.85
二、本年初余额	11,858,441,061.00		5,000,000,000.00		15,434,192,273.57		-91,661.75		3,132,279,845.20	10,217,968,344.56	45,642,789,862.58
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	36,588,037.00		1,500,000,000.00		409,002,498.23		-54,147,404.84		429,114,716.65	-1,151,343,974.53	1,169,213,872.51
（一）综合收益总额							-54,147,404.84			4,291,147,166.53	4,236,999,761.69
（二）所有者投入和减少资本	36,588,037.00		1,500,000,000.00		409,002,498.23						1,945,590,535.23
1. 所有者投入的普通股	36,588,037.00				256,482,046.72						293,070,083.72
2. 其他权益工具持有者投入资本			1,500,000,000.00								1,500,000,000.00
3. 股份支付计入所有者权益的金额					110,901,780.88						110,901,780.88
4. 其他					41,618,670.63						41,618,670.63
（三）利润分配									429,114,716.65	-5,442,491,141.06	-5,013,376,424.41
1. 提取盈余公积									429,114,716.65	-429,114,716.65	
2. 对所有者（或股东）的分配										-5,013,376,424.41	-5,013,376,424.41
3. 其他											
（四）所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本（或股本）											
2. 盈余公积转增资本（或股本）											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他											
（五）专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
（六）其他											
四、本期期末余额	11,895,029,098.00		6,500,000,000.00		15,843,194,771.80		-54,239,066.59		3,561,394,561.85	9,066,624,370.03	46,812,003,735.09

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：宋广菊

主管会计工作负责人：刘平

会计机构负责人：周东利

保利发展控股集团股份有限公司

二〇一九年度财务报表附注

(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

保利发展控股集团股份有限公司(以下简称“公司”或“本公司”)前身为广州保利房地产开发公司,是由中国保利集团有限公司(原名为“中国保利集团公司”,以下简称“保利集团”)全资子公司保利南方集团有限公司(原名为“保利科技南方公司”,以下简称“保利南方”)于1992年9月14日在广州市注册成立的全民所有制企业。2002年8月22日,经中国国家经济贸易委员会以国经贸企改[2002]616号文批准,由保利南方作为主发起人,联合华美国际投资集团有限公司(原名为“广东华美教育产业集团有限公司”、“广东华美国际投资集团有限公司”,以下简称“华美集团”)和张克强等16位自然人,公司改制为股份有限公司,名称变更为“保利房地产股份有限公司”。2006年3月,保利房地产股份有限公司更名为“保利房地产(集团)股份有限公司”。2018年10月,保利房地产(集团)股份有限公司更名为“保利发展控股集团股份有限公司”。

经中国证券监督管理委员会证监发行字[2006]30号文核准,公司于2006年7月19日首次公开发行人民币普通股(A股)15,000万股,每股面值1元。2006年7月31日,公司股票在上海证券交易所上市交易,证券代码600048,股票简称“保利地产”。公司的企业法人营业执照注册号:91440101741884392G。所属行业为房地产业。

截至2019年12月31日止,本公司累计发行股本总数1,193,267.52万股,注册资本为1,193,267.52万元,注册地:广州市海珠区阅江中路688号保利国际广场30-33层,总部地址:广州市海珠区阅江中路688号保利国际广场30-33层。本公司主要经营活动为:房地产开发和经营、物业管理等。本公司的母公司为保利南方集团有限公司,本公司的实际控制人为中国保利集团有限公司。

本财务报表已经公司全体董事于2020年4月14日批准报出。

(二) 合并财务报表范围

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

二、 财务报表的编制基础

(一) 编制基础

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

(二) 持续经营

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

三、 重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

以下披露内容已涵盖了本公司根据实际生产经营特点制定的具体会计政策和会计估计。详见本附注“三、（十一）存货”、“三、（二十六）收入”。

(一) 遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合财政部颁布的企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2019 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2019 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

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

(二) 会计期间

自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止为一个会计年度。

(三) 营业周期

本公司营业周期为 12 个月。

(四) 记账本位币

本公司采用人民币为记账本位币。

(五) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

非同一控制下企业合并：购买方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。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，计入当期损益。

为企业合并发生的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或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

(六) 合并财务报表的编制方法

1、 合并范围

合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，合并范围包括本公司及全部子公司。

2、 合并程序

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

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

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

公司期初所有者权益中所享有份额而形成的余额，冲减少数股东权益。

(1) 增加子公司或业务

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

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

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

因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资方实施控制的，对于购买日之前持有的被购买方的股权，本公司按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益。购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益以及除净损益、其他综合收益和利润分配之外的其他所有者权益变动的，与其相关的其他综合收益、其他所有者权益变动转为购买日所属当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

(2) 处置子公司或业务

① 一般处理方法

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

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

时转为当期投资收益,由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

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

②分步处置子公司

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

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

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

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

(3) 购买子公司少数股权

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

(4) 不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

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

(七) 合营安排分类及会计处理方法

合营安排分为共同经营和合营企业。

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

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

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

本公司对合营企业投资的会计政策见本附注“三、（十四）长期股权投资”。

(八) 现金及现金等价物的确定标准

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

(九) 外币业务和外币报表折算

1、 外币业务

外币业务采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率将外币金额折合成人民币记账。

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

2、 外币财务报表的折算

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

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

(十) 金融工具

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

1、 金融工具的分类

自 2019 年 1 月 1 日起适用的会计政策

根据本公司管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，金融资产于初始确认时分类为：以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

业务模式是以收取合同现金流量为目标且合同现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付的，分类为以摊余成本计量的金融资产；业务模式既以收取合同现金流量又以出售该金融资产为目标且合同现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付的，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）；除此之外的其他金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

对于非交易性权益工具投资，本公司在初始确认时确定是否将其指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）。在初始确认时，为了能够消除或显著减少会计错配，可以将金融资产指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

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负债和以摊余成本计量的金融负债。

符合以下条件之一的金融负债可在初始计量时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债：

- 1) 该项指定能够消除或显著减少会计错配。
- 2) 根据正式书面文件载明的企业风险管理或投资策略，以公允价值为基础对金融负债组合或金融资产和金融负债组合进行管理和业绩评价，并在企业内部以此为基础向关键管理人员报告。
- 3) 该金融负债包含需单独分拆的嵌入衍生工具。

2019 年 1 月 1 日前适用的会计政策

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

自 2019 年 1 月 1 日起适用的会计政策

(1) 以摊余成本计量的金融资产

以摊余成本计量的金融资产包括应收票据、应收账款、其他应收款、长期应收款、债权投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额；不包含重大融资成分的应收账款以及本公司决定不考虑不超过一年的融资成分的应收账款，以合同交易价格进行初始计量。

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

收回或处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额计入当期损益。

(2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）包括应收款项融资、其他债权投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动除采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得和汇兑损益之外，均计入其他综合收益。终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

(3) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）包括其他权益工具投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入其他综合收益。取得的股利计入当期损益。

终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

(4) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产包括交易性金融资产、衍生金融资产、其他非流动金融资产等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入当期损益。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

(5) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债包括交易性金融负债、衍生金融负债等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入当期损益。该金融负债按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

终止确认时，其账面价值与支付的对价之间的差额计入当期损益。

(6) 以摊余成本计量的金融负债

以摊余成本计量的金融负债包括短期借款、应付票据、应付账款、其他应付款、长期借款、应付债券、长期应付款，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

终止确认时，将支付的对价与该金融负债账面价值之间的差额计入当期损益。

2019年1月1日前适用的会计政策

(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以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产(债务工具)、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以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产(债务工具)、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、 金融资产减值的测试方法及会计处理方法

自 2019 年 1 月 1 日起适用的会计政策

本公司考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，以单项或组合的方式对以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）的预期信用损失进行估计。预期信用损失的计量取决于金融资产自初始确认后是否发生信用风险显著增加。

如果该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加，本公司按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备；如果该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，本公司按照相当于该金融工具未来 12

个月内预期信用损失的金额计量其损失准备。由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

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

如果金融工具于资产负债表日的信用风险较低，本公司即认为该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

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

对于应收账款和合同资产，无论是否包含重大融资成分，本公司始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

本公司将该应收账款按信用风险特征进行组合，并基于所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，对该应收账款坏账准备的计提比例进行估计。

对于其他应收款的减值损失计量，按预期信用损失一般模型计提坏账准备。

对于租赁应收款、公司通过销售商品或提供劳务形成的长期应收款，本公司选择始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

2019 年 1 月 1 日前适用的会计政策

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

金融资产发生减值的客观证据，包括但不限于：

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

(1) 可供出售金融资产的减值准备：

期末如果可供出售权益工具投资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。

(十一) 存货

1、 存货的分类

存货主要包括开发成本、开发产品、库存商品、原材料、低值易耗品等。

开发用土地、维修基金、质量保证金、公共配套设施费用的核算方法：

开发用土地：本公司开发用土地列入“开发成本”科目核算；

维修基金：按照各地规定，应由公司承担的计入“开发成本”；

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

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

2、 发出存货的计价方法

存货发出时，采取个别认定法确定其发出的实际成本。

3、 不同类别存货可变现净值的确定依据

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

4、 存货的盘存制度

采用永续盘存制。

5、 低值易耗品和包装物的摊销方法

(1) 低值易耗品采用一次转销法。

(十二) 合同资产

1、 合同资产的确认方法及标准

本公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。本公司已向客户转让商品或提供服务而有权收取对价的权利（且该权利取决于时间流逝之外的其他因素）列示为合同资产。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。

2、 合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法

合同资产的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注“（三）十、金融资产减值的测试方法及会计处理方法”。

(十三) 持有待售

本公司将同时满足下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售类别：

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

(十四) 长期股权投资

1、 共同控制、重大影响的判断标准

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

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

2、 初始投资成本的确定

（1）企业合并形成的长期股权投资

同一控制下的企业合并：公司以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式以及以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资单位实施控制的，在合

并且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有商业实质，且换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量时，以公允价值为基础计量。如换入资产和换出资产的公允价值均能可靠计量的，对于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作为换入的长期股权投资的初始投资成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠。非货币性资产交换不具有商业实质，或换入资产和换出资产的公允价值均不能可靠计量的，对于换入的长期股权投资，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，以所放弃债权的公允价值和可直接归属于该资产的税金等其他成本确定其入账价值，并将所放弃债权的公允价值与账面价值之间的差额，计入当期损益。

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）。

本公司对现有投资性房地产采用成本模式计量。对按照成本模式计量的投资性房地产一出租用建筑物采用与本公司固定资产相同的折旧政策，出租用土地使用权按与无形资产相同的摊销政策执行。

(十六) 固定资产

1、 固定资产确认条件

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

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

2、 折旧方法

固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。如固定资产各组成部分的使用寿命不同或者以不同

方式为企业提供经济利益，则选择不同折旧率或折旧方法，分别计提折旧。

各类固定资产折旧方法、折旧年限、残值率和年折旧率如下：

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

(十七) 在建工程

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

(十八) 借款费用

1、 借款费用资本化的确认原则

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

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

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

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

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

2、 借款费用资本化期间

资本化期间，指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费

用暂停资本化的期间不包括在内。

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

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

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

3、 暂停资本化期间

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

4、 借款费用资本化率、资本化金额的计算方法

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

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

(十九) 无形资产

1、 无形资产的计价方法

(1) 公司取得无形资产时按成本进行初始计量；

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

(2) 后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

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

2、使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况

项目	预计使用寿命	摊销方法	依据
软件	2-10年	直线法	使用年限
其他	2-10年	直线法	使用年限

每年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。
经复核，本年期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

(二十) 长期资产减值

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

商誉、使用寿命不确定的无形资产、尚未达到可使用状态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。本公司在分摊商誉的账面价值时，根据相关资产组或资产组组合能够从企业合并的协同效应中获得的相对受益情况进行分摊，在此基础上进行商誉减值测试。

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

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

(二十一) 长期待摊费用

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

1、 摊销方法

长期待摊费用在受益期内平均摊销。

2、 摊销年限

房屋装修费摊销年限为 5-10 年，车位使用费摊销年限 10-20 年。

(二十二) 合同负债

本公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或提供服务的义务列示为合同负债。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。

(二十三) 职工薪酬

1、 短期薪酬的会计处理方法

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

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

职工福利费为非货币性福利的，如能够可靠计量的，按照公允价值计量。

2、 离职后福利的会计处理方法

(1) 设定提存计划

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

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

(2) 设定受益计划

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

设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。设定受益计划存在盈余的，本公司

以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产。所有设定受益计划义务，包括预期在职工提供服务的年度报告期间结束后的十二个月内支付的义务，根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率予以折现。设定受益计划产生的服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额计入当期损益或相关资产成本；重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动计入其他综合收益，并且在后续会计期间不转回至损益，在原设定受益计划终止时在权益范围内将原计入其他综合收益的部分全部结转至未分配利润。在设定受益计划结算时，按在结算日确定的设定受益计划义务现值和结算价格两者的差额，确认结算利得或损失。

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。

(二十四) 股份支付

本公司的股份支付是为了获取职工或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。本公司的股份支付为以权益结算的股份支付。

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

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

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

(二十五) 永续债等其他金融工具

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

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

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

(二十六) 收入

1、一般原则

(1) 销售商品收入确认的一般原则：本公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；本公司既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入本公司；相关的、已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

(2) 提供劳务收入：在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的，采用完工百分比法确认提供的劳务收入。在资产负债表日，提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：已经发生的劳务成本预计能够得到补偿，按照已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本。已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。提供劳务的总收入按与接受劳务方签订的已收或应收的合同或协议价款确定，但合同或协议价款不公允的除外。

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

2、具体原则

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

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

(2) 劳务收入：对于受托开发的项目，并符合《企业会计准则—建造合同》条件的开发项目，按完工百分比法确认相应的销售收入。完工百分比按照已完工程工作量的比例予以确定。

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

集团内涉及适用新收入准则的企业包括：本公司境外子公司及保利物业发展股份有限公司（以下简称“保利物业”，H股上市公司）；上述公司执行新收入会计准则会计政策如下：

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品的控制权时确认收入。合同中包含两项或多项履约义务的，本公司在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。

交易价格是本公司因向客户转让商品而预期有权收取的对价金额。在确定交易价格时，如果存在可变对价，本公司按照期望值或最可能发生金额确定可变对价的最佳估计数，并以不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额计入交易价格。合同中如果存在重大融资成分，本公司将根据合同中的融资成分调整交易价格；对于控制权转移与客户支付价款间隔未超过一年的，本公司不考虑其中的融资成分。

本公司满足下列条件之一的，属于在某一时段内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务：

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

如果履约义务是在某一时段内履行的，则本公司按照履约进度确认收入。否则，本公司于客户取得相关商品控制权的某一时点确认收入。

(二十七) 政府补助

1、 类型

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

与资产相关的政府补助，是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

2、 确认时点

政府补助在能够满足政府补助所附条件，并能够收到时，予以确认。

3、 会计处理

与资产相关的政府补助，冲减相关资产账面价值或确认为递延收益。确认为递延收益的，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）；

与收益相关的政府补助，用于补偿本公司以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）或冲减相关成本费用或损失；用于补偿本公司已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）或冲减相关成本费用或损失。

(二十八) 递延所得税资产和递延所得税负债

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

对于应纳税暂时性差异，除特殊情况外，确认递延所得税负债。

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

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

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

(二十九) 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。

集团内涉及适用新租赁准则的企业包括：本公司境外子公司及保利物业；上述公司执行的会计政策如下：

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。在合同开始日，本公司评估合同是否为租赁或者包含租赁。如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或者包含租赁。

合同中同时包含多项单独租赁的，承租人和出租人将合同予以分拆，并分别各项单独租赁进行会计处理。合同中同时包含租赁和非租赁部分的，承租人和出租人将租赁和非租赁部分进行分拆。但是，对本公司作为承租人的租赁，本公司选择不分拆，并将各租赁部分及与其相关的非租赁部分合并为租赁。

1、 本公司作为承租人

(1) 使用权资产

在租赁期开始日，本公司对除短期租赁和低价值资产租赁以外的租赁确认使用权资产。使用权资产按照成本进行初始计量。该成本包括：

- 租赁负债的初始计量金额；
- 在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；
- 公司发生的初始直接费用；
- 公司为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。该成本属于为生产存货而发生的计入存货成本。

本公司采用平均年限法对使用权资产计提折旧。公司能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，使用权资产在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

（2）租赁负债

在租赁期开始日，本公司对除短期租赁和低价值资产租赁以外的租赁确认租赁负债。租赁负债按照尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量。租赁付款额包括：

- 固定付款额（包括实质固定付款额），存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；
- 取决于指数或比率的可变租赁付款额；
- 根据公司提供的担保余值预计应支付的款项；
- 购买选择权的行权价格，前提是公司合理确定将行使该选择权；
- 行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出公司将行使终止租赁选择权；

本公司采用租赁内含利率作为折现率，但如果无法合理确定租赁内含利率的，则采用本公司的增量借款利率作为折现率。

本公司按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益或相关资产成本。

未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益或相关资产成本。

在租赁期开始日后，发生下列情形的，本公司按照变动后租赁付款额的现值重新计量租赁负债：

- 根据担保余值预计的应付金额发生变动；
- 用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动；
- 本公司对购买选择权、续租选择权或终止租赁选择权的评估结果发生变化，或续租选择权或终止租赁选择权的实际行使情况与原评估结果不一

致。

在对租赁负债进行重新计量时，本公司相应调整使用权资产的账面价值。使用权资产账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，本公司将剩余金额计入当期损益。

（3）短期租赁和低价值资产租赁

本公司选择对短期租赁和低价值资产租赁不确认使用权资产和租赁负债，并将相关的租赁付款额在租赁期内各个期间按照直线法计入当期损益或相关资产成本。短期租赁，是指在租赁期开始日，租赁期不超过 12 个月且不包含购买选择权的租赁。低价值资产租赁，是指单项租赁资产为全新资产时价值较低的租赁。公司转租或预期转租租赁资产的，原租赁不属于低价值资产租赁。

（4）租赁变更

租赁发生变更且同时符合下列条件的，公司将该租赁变更作为一项单独租赁进行会计处理：

- 该租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；
- 增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

租赁变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，在租赁变更生效日，公司重新分摊变更后合同的对价，重新确定租赁期，并按照变更后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债。

2、 本公司作为出租人

在租赁开始日，本公司将租赁分为融资租赁和经营租赁。融资租赁，是指无论所有权最终是否转移，但实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁。经营租赁，是指除融资租赁以外的其他租赁。本公司作为转租出租人时，基于原租赁产生的使用权资产对转租赁进行分类。

（1）经营租赁会计处理

经营租赁的租赁收款额在租赁期内各个期间按照直线法确认为租金收入。本公司将发生的与经营租赁有关的初始直接费用予以资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础分摊计入当期损益。未计入租赁收款额的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

（2）融资租赁会计处理

在租赁开始日，本公司对融资租赁确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。本公司对应收融资租赁款进行初始计量时，将租赁投资净额作为应收融资租赁款的入账价值。租赁投资净额为未担保余值和租赁期开始日尚未收到的

租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和。

本公司按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。应收融资租赁款的终止确认和减值按照本附注“四、(十)金融工具”进行会计处理。未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

3、 售后租回交易

公司按照本附注“四、(二十六)收入”所述原则评估确定售后租回交易中的资产转让是否属于销售。

(1) 作为承租人

售后租回交易中的资产转让属于销售的,公司作为承租人按原资产账面价值中与租回获得的使用权有关的部分,计量售后租回所形成的使用权资产,并仅就转让至出租人的权利确认相关利得或损失;售后租回交易中的资产转让不属于销售的,公司作为承租人继续确认被转让资产,同时确认一项与转让收入等额的金融负债。金融负债的会计处理详见本附注“四、(十)金融工具”。

(2) 作为出租人

售后租回交易中的资产转让属于销售的,公司作为出租人对资产购买进行会计处理,并根据前述“2、本公司作为出租人”的政策对资产出租进行会计处理;售后租回交易中的资产转让不属于销售的,公司作为出租人不确认被转让资产,但确认一项与转让收入等额的金融资产。金融资产的会计处理详见本附注“四、(十)金融工具”。

(三十) 终止经营

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

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

(三十一) 套期会计

1、 套期保值的分类

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

(2) 现金流量套期,是指对现金流量变动风险进行的套期,此现金流量变动

源于与已确认资产或负债、很可能发生的预期交易有关的某类特定风险，或一项未确认的确定承诺包含的外汇风险。

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

2、套期关系的指定及套期有效性的认定

自 2019 年 1 月 1 日起适用的会计政策

在套期关系开始时，本公司对套期关系有正式的指定，并准备了关于套期关系、风险管理目标和套期策略的正式书面文件。该文件载明了套期工具性质及其数量、被套期项目性质及其数量、被套期风险的性质、套期类型、以及本公司对套期工具有效性的评估。套期有效性，是指套期工具的公允价值或现金流量变动能够抵销被套期风险引起的被套期项目公允价值或现金流量变动的程度。

本公司持续地对套期有效性进行评价，判断该套期在套期关系被指定的会计期间内是否满足运用套期会计对于有效性的要求。如果不满足，则终止运用套期关系。

运用套期会计，应当符合下列套期有效性的要求：

- (1) 被套期项目与套期工具之间存在经济关系。
- (2) 被套期项目与套期工具经济关系产生的价值变动中，信用风险的影响不占主导地位。
- (3) 采用适当的套期比率，该套期比率不会形成被套期项目与套期工具相对权重的失衡，从而产生与套期会计目标不一致的会计结果。如果套期比率不再适当，但套期风险管理目标没有改变的，应当对被套期项目或套期工具的数量进行调整，以使得套期比率重新满足有效性的要求。

2019 年 1 月 1 日前适用的会计政策

在套期关系开始时，本公司对套期关系有正式指定，并准备了关于套期关系、风险管理目标和套期策略的正式书面文件。该文件载明了套期工具、被套期项目或交易，被套期风险的性质，以及本公司对套期工具有效性评价方法。

套期有效性，是指套期工具的公允价值或现金流量变动能够抵销被套期风险引起的被套期项目公允价值或现金流量变动的程度。本公司持续地对套期有效性进行评价，判断该套期在套期关系被指定的会计期间内是否高度有效。套期同时满足下列条件时，本公司认定其为高度有效：

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

(2) 该套期的实际抵销结果在 80%至 125%的范围内。

3、套期会计处理方法

(1) 公允价值套期

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

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

如果被套期项目终止确认，则将未摊销的公允价值确认为当期损益。

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

(2) 现金流量套期

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

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

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

(3) 境外经营净投资套期

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

(三十二) 重要会计政策和会计估计的变更

1、 重要会计政策变更

(1) 执行《财政部关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》和《关于修订印发合并财务报表格式（2019 版）的通知》

财政部分别于 2019 年 4 月 30 日和 2019 年 9 月 19 日 发布了《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2019〕6 号）和《关于修订印发合并财务报表格式（2019 版）的通知》（财会〔2019〕16 号），对一般企业财务报表格式进行了修订。 本公司执行上述规定的主要影响如下：

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称和金额	
	合并	母公司
(1) 资产负债表中“应收票据及应收账款”拆分为“应收票据”和“应收账款”列示；“应付票据及应付账款”拆分为“应付票据”和“应付账款”列示；比较数据相应调整。	“应收票据及应收账款”拆分为“应收票据”和“应收账款”，“应收票据”上年年末余额 37,960,000.00 元，“应收账款”上年年末余额 2,005,854,498.31 元； “应付票据及应付账款”拆分为“应付票据”和“应付账款”，“应付票据”上年年末余额 4,636,863,143.26 元，“应付账款”上年年末余额 46,049,469,507.76 元。	“应收票据及应收账款”拆分为“应收票据”和“应收账款”，“应收账款”上年年末余额 35,910,539.51 元； “应付票据及应付账款”拆分为“应付票据”和“应付账款”，“应付账款”上年年末余额 1,613,144,868.44 元。

(2) 执行《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》、《企业会计准则第 24 号——套期会计》和《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》（2017 年修订）

财政部于 2017 年度修订了《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》、《企业会计准则第 24 号——套期会计》和《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》。修订后的准则规定，对于首次执行日尚未终止确认的金融工具，之前的确认和计量与修订后的准则要求不一致的，应当追溯调整。涉及前期比较财务报表数据与修订后的准则要求不一致的，无需调整。本公司将因追溯调整产生的累积影响数调整当年年初留存收益和其他综合收益。

以按照财会〔2019〕6 号和财会〔2019〕16 号的规定调整后的上年年末余额为基础，执行上述新金融工具准则的主要影响如下：

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称和金额	
	合并	母公司
(1) 可供出售权益工具投资重分类为“以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产”。	可供出售金融资产：减少 1,628,429,714.12 元 其他非流动金融资产：增加 1,878,189,569.10 元 递延所得税负债：增加 62,439,963.75 元 其他综合收益：减少 249,696,643.63 元 留存收益：增加 437,016,534.86 元	可供出售金融资产：减少 223,657,090.40 元 其他非流动金融资产：增加 409,585,769.34 元 递延所得税负债：增加 46,482,169.74 元 留存收益：增加 139,446,509.20 元

以按照财会〔2019〕6号和财会〔2019〕16号的规定调整后的上年年末余额为基础，各项金融资产和金融负债按照修订前后金融工具确认计量准则的规定进行分类和计量结果对比如下：

合并

原金融工具准则			新金融工具准则		
列报项目	计量类别	账面价值	列报项目	计量类别	账面价值
货币资金	摊余成本	113,431,287,012.07	货币资金	摊余成本	113,431,287,012.07
衍生金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	387,132,576.96	衍生金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	387,132,576.96
应收票据	摊余成本	37,960,000.00	应收票据	摊余成本	37,960,000.00
			应收款项融资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	
应收账款	摊余成本	2,005,854,498.31	应收账款	摊余成本	2,005,854,498.31
			应收款项融资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	
其他应收款	摊余成本	119,352,400,745.40	其他应收款	摊余成本	119,352,400,745.40
	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益(债务工具)		债权投资 (含其他流动资产)	摊余成本	
			其他债权投资 (含其他流动资产)	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	
可供出售金融资产 (含其他流动资产)	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益(权益工具)	1,206,942,653.70	交易性金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	
			其他非流动金融资产		1,206,942,653.70
			其他权益工具投资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	
	以成本计量(权益工具)	421,487,060.42	交易性金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	
			其他非流动金融资产		671,246,915.40
			其他权益工具投资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	

母公司

原金融工具准则			新金融工具准则		
列报项目	计量类别	账面价值	列报项目	计量类别	账面价值
货币资金	摊余成本	18,311,882,506.34	货币资金	摊余成本	18,311,882,506.34
应收账款	摊余成本	35,910,539.51	应收账款	摊余成本	35,910,539.51
			应收款项融资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	
其他应收款	摊余成本	248,322,615,942.26	其他应收款	摊余成本	248,322,615,942.26
可供出售金融资产 (含其他流动资产)	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益(债务工具)		债权投资 (含其他流动资产)	摊余成本	
			其他债权投资 (含其他流动资产)	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	
	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益(权益工具)		交易性金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	
			其他非流动金融资产		
			其他权益工具投资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	
	以成本计量(权益工具)	223,657,090.40	交易性金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	
其他非流动金融资产				409,585,769.34	
			其他权益工具投资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	

(3) 子公司保利物业执行《企业会计准则第 14 号-收入》(简称“新收入准则”)。本公司下属子公司保利物业股票自 2019 年 12 月 19 日在香港联交所主板上市交易,按照国际会计准则委员会颁布的《国际会计准则》编制港股上市公司财务报表。因此在境内按照财政部颁布的《企业会计准则》编制报表时提前执行新收入准则。

新收入准则受影响的项目名称和调整金额

序号	报表项目	合并资产负债表			
		2018 年 12 月 31 日	重分类金额	重新计量调整金额	2019 年 1 月 1 日
1	预收款项	704,493,062.97	-704,493,062.97		
2	合同负债		704,493,062.97		704,493,062.97

(4) 执行《企业会计准则第 21 号——租赁》(2018 年修订)

财政部于 2018 年度修订了《企业会计准则第 21 号——租赁》(简称“新租赁准则”)。修订后的准则自 2019 年 1 月 1 日起施行,根据准则规定,对于首次执行日(即 2019 年 1 月 1 日)前已存在的合同,公司在首次执行日选择不重新评估其是否为租赁或者包含租赁。

本公司下属子公司保利物业股票自 2019 年 12 月 19 日在香港联交所主板上市交易,按照国际会计准则委员会颁布的《国际会计准则》编制财务报表。因此按照在境内财政部颁布的《企业会计准则》编制报表时提前执行新租赁准则。本公司境外子公司按照国际会计准则委员会颁布的《国际会计准则》编制财务报表,因此在对其财务报表按照财政部颁布的《企业会计准则》进行调整时适用新租赁准则。

● 本公司作为承租人

本公司选择根据首次执行新租赁准则的累积影响数,调整首次执行新租赁准则当年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额,不调整可比期间信息。

对于首次执行日前已存在的经营租赁,本公司在首次执行日根据剩余租赁付款额按首次执行日本公司的增量借款利率折现的现值计量租赁负债,并按照以下两种方法计量使用权资产:

- 假设自租赁期开始日即采用新租赁准则的账面价值,采用首次执行日的本公司的增量借款利率作为折现率。本公司对所有租赁采用该方法;
- 与租赁负债相等的金额,并根据预付租金进行必要调整。本公司对所有其他租赁采用该方法。

对于首次执行日前的经营租赁,本公司在应用上述方法的同时根据每项租赁选择采用下列一项或多项简化处理:

- 1) 将于首次执行日后 12 个月内完成的租赁作为短期租赁处理；
- 2) 计量租赁负债时，具有相似特征的租赁采用同一折现率；
- 3) 使用权资产的计量不包含初始直接费用；
- 4) 存在续租选择权或终止租赁选择权的，根据首次执行日前选择权的实际行使及其他最新情况确定租赁期；
- 5) 作为使用权资产减值测试的替代，根据《企业会计准则第 13 号——或有事项》评估包含租赁的合同在首次执行日前是否为亏损合同，并根据首次执行日前计入资产负债表的亏损准备金额调整使用权资产；
- 6) 首次执行新租赁准则当年年初之前发生的租赁变更，不进行追溯调整，根据租赁变更的最终安排，按照新租赁准则进行会计处理。

在计量租赁负债时，本公司使用 2019 年 1 月 1 日的承租人增量借款利率 4.75%~6.00%来对租赁付款额进行折现。

2018 年 12 月 31 日合并财务报表中披露的重大经营租赁的尚未支付的最低租赁付款额	29,222,321.88
按 2019 年 1 月 1 日本公司增量借款利率折现的现值	25,927,989.21
2019 年 1 月 1 日新租赁准则下的租赁负债	25,927,989.21
上述折现的现值与租赁负债之间的差额	

● 本公司执行新租赁准则对财务报表的主要影响

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称和金额
	合并
(1) 公司作为承租人对于首次执行日前已存在的经营租赁的调整	使用权资产：增加 25,205,147.01 元 递延所得税资产：增加 180,710.55 元 租赁负债：增加 20,896,235.32 元 一年到期的非流动负债：增加 5,031,753.89 元 留存收益：减少 542,131.65 元

(5) 执行《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》（2019 修订）
财政部于 2019 年 5 月 9 日发布了《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》（2019 修订）（财会〔2019〕8 号），修订后的准则自 2019 年 6 月 10 日起施行，对 2019 年 1 月 1 日至本准则施行日之间发生的非货币性资产交换，应根据本准则进行调整。对 2019 年 1 月 1 日之前发生的非货币性资产交换，不需要按照本准则的规定进行追溯调整。本公司执行上述准则在本报告期内无重大影响。

(6) 执行《企业会计准则第 12 号——债务重组》（2019 修订）
财政部于 2019 年 5 月 16 日发布了《企业会计准则第 12 号——债务重组》（2019 修订）（财会〔2019〕9 号），修订后的准则自 2019 年 6 月 17 日起施行，对

2019年1月1日至本准则施行日之间发生的债务重组，应根据本准则进行调整。对2019年1月1日之前发生的债务重组，不需要按照本准则的规定进行追溯调整。本公司执行上述准则在本报告期内无重大影响。

2、重要会计估计变更

本报告期内无重要会计估计变更。

3、首次执行新准则调整当年年初财务报表相关项目情况

合并资产负债表

项目	上年年末余额	年初余额	调整数		
			重分类	重新计量	合计
流动资产：					
货币资金	113,431,287,012.07	113,431,287,012.07			
衍生金融资产	387,132,576.96	387,132,576.96			
应收票据	37,960,000.00	37,960,000.00			
应收账款	2,005,854,498.31	2,005,854,498.31			
预付款项	26,044,932,266.98	26,044,932,266.98			
其他应收款	119,352,400,745.40	119,352,400,745.40			
存货	474,505,085,701.18	474,505,085,701.18			
其他流动资产	30,716,844,016.01	30,716,844,016.01			
流动资产合计	766,481,496,816.91	766,481,496,816.91			
非流动资产：					
发放贷款和垫款	320,123,367.15	320,123,367.15			
可供出售金融资产	1,628,429,714.12	不适用	-1,628,429,714.12		-1,628,429,714.12
长期股权投资	48,489,384,886.28	48,489,384,886.28			
其他非流动金融资产	不适用	1,878,189,569.10	1,628,429,714.12	249,759,854.98	1,878,189,569.10
投资性房地产	19,890,018,126.48	19,890,018,126.48			
固定资产	4,593,984,121.97	4,593,984,121.97			
在建工程	877,638,476.67	877,638,476.67			
使用权资产	不适用	25,205,147.01		25,205,147.01	25,205,147.01
无形资产	118,860,428.53	118,860,428.53			
商誉	48,054,863.37	48,054,863.37			
长期待摊费用	356,094,980.23	356,094,980.23			
递延所得税资产	3,689,837,397.87	3,690,018,108.42		180,710.55	180,710.55
非流动资产合计	80,012,426,362.67	80,287,572,075.21		275,145,712.54	275,145,712.54
资产总计	846,493,923,179.58	846,769,068,892.12		275,145,712.54	275,145,712.54
流动负债：					

项目	上年年末余额	年初余额	调整数		
			重分类	重新计量	合计
短期借款	3,011,236,462.89	3,011,236,462.89			
应付票据	4,636,863,143.26	4,636,863,143.26			
应付账款	46,049,469,507.76	46,049,469,507.76			
预收款项	299,795,005,719.37	299,090,512,656.40	-704,493,062.97		-704,493,062.97
合同负债		704,493,062.97	704,493,062.97		704,493,062.97
应付职工薪酬	314,911,187.98	314,911,187.98			
应交税费	-6,914,288,117.27	-6,914,288,117.27			
其他应付款	52,296,884,643.04	52,296,884,643.04			
一年内到期的非流动负债	45,706,874,739.26	45,711,906,493.15		5,031,753.89	5,031,753.89
流动负债合计	444,896,957,286.29	444,901,989,040.18		5,031,753.89	5,031,753.89
非流动负债：					
长期借款	181,873,951,985.53	181,873,951,985.53			
应付债券	33,065,117,608.85	33,065,117,608.85			
租赁负债	不适用	20,896,235.32		20,896,235.32	20,896,235.32
递延所得税负债	163,540,269.98	225,980,233.73		62,439,963.75	62,439,963.75
非流动负债合计	215,102,609,864.36	215,185,946,063.43		83,336,199.07	83,336,199.07
负债合计	659,999,567,150.65	660,087,935,103.61		88,367,952.96	88,367,952.96
所有者权益：					
股本	11,895,029,098.00	11,895,029,098.00			
其他权益工具	6,500,000,000.00	6,500,000,000.00			
永续债	6,500,000,000.00	6,500,000,000.00			
资本公积	15,245,592,061.63	15,245,592,061.63			
其他综合收益	161,336,748.01	-88,359,895.62	-249,696,643.63		-249,696,643.63
盈余公积	3,561,394,561.85	3,575,339,212.77		13,944,650.92	13,944,650.92
未分配利润	84,559,163,444.67	84,981,693,196.96	249,696,643.63	172,833,108.66	422,529,752.29
归属于母公司所有者权益合计	121,922,515,914.16	122,109,293,673.74		186,777,759.58	186,777,759.58
少数股东权益	64,571,840,114.77	64,571,840,114.77			
所有者权益合计	186,494,356,028.93	186,681,133,788.51		186,777,759.58	186,777,759.58
负债和所有者权益总计	846,493,923,179.58	846,769,068,892.12		275,145,712.54	275,145,712.54

母公司资产负债表

项目	上年年末余额	年初余额	调整数		
			重分类	重新计量	合计
流动资产：					
货币资金	18,311,882,506.34	18,311,882,506.34			
应收账款	35,910,539.51	35,910,539.51			
预付款项	3,774,487,498.84	3,774,487,498.84			
其他应收款	248,322,615,942.26	248,322,615,942.26			
存货	506,108,946.73	506,108,946.73			
其他流动资产	315,020.30	315,020.30			
流动资产合计	270,951,320,453.98	270,951,320,453.98			
非流动资产：					
可供出售金融资产	223,657,090.40	不适用	-223,657,090.40		-223,657,090.40
长期股权投资	25,912,305,455.80	25,912,305,455.80			
其他非流动金融资产	不适用	409,585,769.34	223,657,090.40	185,928,678.94	409,585,769.34
投资性房地产	1,195,789,813.92	1,195,789,813.92			
固定资产	223,044,357.46	223,044,357.46			
无形资产	29,582,787.70	29,582,787.70			
长期待摊费用	4,132,418.96	4,132,418.96			
递延所得税资产	20,131,975.81	20,131,975.81			
非流动资产合计	27,608,643,900.05	27,794,572,578.99		185,928,678.94	185,928,678.94
资产总计	298,559,964,354.03	298,745,893,032.97		185,928,678.94	185,928,678.94
流动负债：					
应付账款	1,613,144,868.44	1,613,144,868.44			
预收款项	134,949,031.04	134,949,031.04			
应付职工薪酬	25,862,355.91	25,862,355.91			
应交税费	-365,592,053.43	-365,592,053.43			
其他应付款	191,852,417,933.90	191,852,417,933.90			
一年内到期的非流动负债	3,999,557,075.89	3,999,557,075.89			
流动负债合计	197,260,339,211.75	197,260,339,211.75			
非流动负债：					
长期借款	28,194,209,092.50	28,194,209,092.50			
应付债券	26,293,412,314.69	26,293,412,314.69			
递延所得税负债		46,482,169.74		46,482,169.74	46,482,169.74
非流动负债合计	54,487,621,407.19	54,534,103,576.93		46,482,169.74	46,482,169.74
负债合计	251,747,960,618.94	251,794,442,788.68		46,482,169.74	46,482,169.74
所有者权益：					

项目	上年年末余额	年初余额	调整数		
			重分类	重新计量	合计
股本	11,895,029,098.00	11,895,029,098.00			
其他权益工具	6,500,000,000.00	6,500,000,000.00			
永续债	6,500,000,000.00	6,500,000,000.00			
资本公积	15,843,194,771.80	15,843,194,771.80			
其他综合收益	-54,239,066.59	-54,239,066.59			
盈余公积	3,561,394,561.85	3,575,339,212.77		13,944,650.92	13,944,650.92
未分配利润	9,066,624,370.03	9,192,126,228.31		125,501,858.28	125,501,858.28
所有者权益合计	46,812,003,735.09	46,951,450,244.29		139,446,509.20	139,446,509.20
负债和所有者权益总计	298,559,964,354.03	298,745,893,032.97		185,928,678.94	185,928,678.94

四、 税项

(一) 主要税种和税率

税种	计税依据	税率
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	3%、5%、6%、9%、10%、13%或16%
城市维护建设税	按实际缴纳的增值税及消费税计缴	按公司所在地政策缴纳
教育费附加	按实际缴纳的营业税、增值税计缴	按公司所在地政策缴纳
企业所得税	按应纳税所得额计缴	注：
土地增值税	按转让房地产所取得的增值额和规定的税率计缴	按超率累进税率30%-60%
契税	土地使用权的出售、出让金额	3%-5%

注：1、根据《中华人民共和国企业所得税法》以及企业所得税法实施条例，除个别享受优惠税率的子公司外，本公司及设立于中国境内其余子公司适用所得税税率为25%。

2、本公司设立于境外的公司存在不同所得税税率纳税主体：

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

纳税主体名称	所得税税率
黄金海岸（香港）置业有限公司	16.50%
泓泰有限公司	0.00%
盛鑫有限公司	0.00%
Poly Real Estate Finance Ltd	0.00%
CORSS FORTUNE HOLDINGS LIMITED	0.00%
MEGA WISE HOLDINGS LIMITED	0.00%
PRIDE SOUTH HOLDINGS LIMITED	0.00%
TOTAL FAVOUR LIMITED	0.00%
Hongtai Capital Limited	0.00%
保澳（香港）置业有限公司	30.00%
Yarra 048 Pty Ltd	30.00%
Jack & Judy Real Estate Pty Ltd.	30.00%
Yarra 048 Real Estate Developments Pty Ltd.	30.00%
Epping 048 Service Pty Ltd ATF Epping 048 Trust	30.00%
Poly (Australia) Real Estate Development Pty Ltd.	30.00%
Millennium 048 Service Pty Ltd ATF Millennium 048 Trust	30.00%
D&A Milray Pty Ltd ATF D&A Milray Unit Trust	30.00%
Poly (Victoria) Development Pty Ltd.	30.00%
Poly (Australia) United Development Pty Ltd.	30.00%
Richmond 048 Service Pty Ltd ATF Richmond 048 Trust	30.00%
Wynyard 048 Service Pty Ltd ATF Wynyard 048 Trust	30.00%
St.Leonards 048 Service Pty Ltd. ATF St.Leonards 048 Trust	30.00%
Docklands 048 Service Pty Ltd ATF Docklands 048 Trust	30.00%
Kogarah 048 Service Pty Ltd ATF Kogarah 048 Trust	30.00%
Kitchener 048 Service Pty Ltd ATF Kitchener 048 Trust	30.00%
Poly Agency NSW Pty Ltd	30.00%
Poly (USA) Real Estate Development Corporation	按公司所在地政策缴纳
Pacific Dragon Investments Company Limited	20.00%
Poly (UK) Real Estate Development Limited	19.00%
Poly (UK) Real Estate Management Limited	19.00%
Kingston 048 Limited	19.00%
Doncaster 048 Service Pty Ltd ATF Doncaster 048 Trust	30.00%
Poly Agency Victoria Pty Ltd	30.00%
Cudgegong 048 Service Pty Ltd ATF Cudgegong 048 Trust	30.00%
Terry 048 Service Pty Ltd ATF Terry 048 Trust	30.00%
Poly (NSW) Development Pty Ltd	30.00%
Buckingham 048 Service Pty Ltd ATF Buckingham 048 Trust	30.00%
Poly (CA) Development Management LLC	按公司所在地政策缴纳

(二) 税收优惠

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

2、公司的子公司保利晖创（重庆）城市综合服务有限公司根据《国家税务总局关于执行〈西部地区鼓励类产业目录〉有关企业所得税问题的公告》（国家税务总局公告 2015 年第 14 号）文，2011 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日，对设在西部地区的鼓励类产业，且其主营业务收入占企业收入总额 70% 以上的企业减按 15% 的税率征收企业所得税。

3、根据科学技术部火炬高技术产业开发中心公布的《关于广东省 2019 年第二批高新技术备案的复函》，公司的子公司广东省重工建筑设计院有限公司被评为高新技术企业（证书编号为 GR201944004346），享受高新技术企业所得税优惠政策，享有减按 15% 的税率征收企业所得税。

4、根据科学技术部火炬高技术产业开发中心公布的《关于广东省 2019 年第二批高新技术备案的复函》，公司的子公司广东重工建设监理有限公司被评为高新技术企业（证书编号为 GR201944005583），享受高新技术企业所得税优惠政策，享有减按 15% 的税率征收企业所得税。

5、根据科学技术部火炬高技术产业开发中心公布的《关于广东省 2019 年第三批高新技术备案的复函》，公司的子公司富利建设集团有限公司被评为高新技术企业（证书编号为 GR201944007959），享受高新技术企业所得税优惠政策，享有减按 15% 的税率征收企业所得税。

五、合并财务报表项目注释

(一) 货币资金

项目	期末余额	上年年末余额
库存现金	16,112,279.52	3,577,886.90
银行存款	138,957,788,233.78	113,068,186,753.32
其他货币资金	445,532,602.91	359,522,371.85
合计	139,419,433,116.21	113,431,287,012.07
其中：存放在境外的款项总额	6,544,039,970.79	1,203,906,781.09

其他说明：截至 2019 年 12 月 31 日，其他货币资金中人民币 445,154,614.99 元为本公司履约保证金存款，除此之外不存在其他受限、质押的货币资金。

(二) 交易性金融资产

项目	期末余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	72,799,500.00
其中：债务工具投资	72,799,500.00
权益工具投资	
衍生金融资产	
其他	
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	
其中：债务工具投资	
其他	
合计	72,799,500.00

(三) 衍生金融资产

项目	期末余额	上年年末余额
境外经营净投资套期	276,322,069.37	387,132,576.96
合计	276,322,069.37	387,132,576.96

其他说明：本公司持有的衍生金融资产为以公允价值计价的未到期的远期外汇合约。

(四) 应收票据

应收票据分类列示

项目	期末余额	上年年末余额
银行承兑汇票		
商业承兑汇票		37,960,000.00
合计		37,960,000.00

(五) 应收账款

1、 应收账款按账龄披露

账龄	期末余额	上年年末余额
1 年以内	1,401,934,352.11	1,531,926,744.68
其中：1 年以内分项		
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	1,401,934,352.11	1,531,926,744.68
1 年以内小计	1,401,934,352.11	1,531,926,744.68
1 至 2 年	255,779,008.38	375,551,278.65
2 至 3 年	106,301,100.08	185,236,716.14
3 年以上	178,383,467.85	18,711,048.22
小计	1,942,397,928.42	2,111,425,787.69

账龄	期末余额	上年年末余额
减：坏账准备	97,119,896.42	105,571,289.38
合计	1,845,278,032.00	2,005,854,498.31

2、 应收账款按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	1,942,397,928.42	100.00	97,119,896.42	5.00	1,845,278,032.00
其中：					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	1,942,397,928.42	100.00	97,119,896.42	5.00	1,845,278,032.00
合计	1,942,397,928.42		97,119,896.42		1,845,278,032.00

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

(1) 期末无单项计提坏账准备的应收账款。

(2) 按组合计提坏账准备：

组合计提项目：

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	1,942,397,928.42	97,119,896.42	5.00
合计	1,942,397,928.42	97,119,896.42	

3、 本期计提、转回或收回的坏账准备情况

类别	上年年末余额	年初余额	本期变动金额			期末余额
			计提	收回或转回	合并范围变动	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	105,571,289.38	105,571,289.38	66,523,010.24	83,918,761.76	8,944,358.56	97,119,896.42
合计	105,571,289.38	105,571,289.38	66,523,010.24	83,918,761.76	8,944,358.56	97,119,896.42

4、 本期无实际核销的应收账款。

5、 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

按欠款方归集期末余额前五名应收账款汇总金额为 382,253,763.63 元，占应收账款期末余额合计数的比例为 19.68%，相应计提的坏账准备期末余额为 19,112,688.18 元。

6、 本期无因金融资产转移而终止确认的应收账款。

7、 本期无转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额。

(六) 预付款项

1、 预付款项按账龄列示

账龄	期末余额		上年年末余额	
	账面余额	比例(%)	账面余额	比例(%)
1 年以内	26,471,211,583.84	61.92	13,966,811,542.33	53.63
1 至 2 年	6,184,308,523.24	14.46	4,287,247,541.36	16.46
2 至 3 年	3,470,700,785.83	8.12	4,237,401,874.02	16.27
3 年以上	6,624,732,675.07	15.50	3,553,471,309.27	13.64
合计	42,750,953,567.98	100.00	26,044,932,266.98	100.00

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

2、 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

预付对象	期末余额	占预付款项期末余额合计数的比例(%)
广州市洗村实业有限公司	3,076,094,569.00	7.20
广州市规划和自然资源局	2,772,370,000.00	6.48
广州公共资源交易中心	2,600,966,081.92	6.08

预付对象	期末余额	占预付款项期末余额合计数的比例(%)
云南城投置业股份有限公司	2,200,000,000.00	5.15
上海市金山区不动产登记事务中心	2,010,523,720.75	4.70
合计	12,659,954,371.67	29.61

(七) 其他应收款

项目	期末余额	上年年末余额
应收利息	76,315,150.59	8,862,300.78
应收股利	250,606,720.33	148,526,866.02
其他应收款项	132,797,892,208.96	119,195,011,578.60
合计	133,124,814,079.88	119,352,400,745.40

1、 应收利息

(1) 应收利息分类

项目	期末余额	上年年末余额
定期存款	75,908,236.75	6,712,500.00
应收贷款利息	406,913.84	2,149,800.78
小计	76,315,150.59	8,862,300.78
减：坏账准备		
合计	76,315,150.59	8,862,300.78

(2) 期末无重要逾期利息。

2、 应收股利

(1) 应收股利明细

项目（或被投资单位）	期末余额	上年年末余额
郴州市乾嘉盛房地产有限公司	132,175,479.64	132,175,479.64
北京首开保利仁泰置业有限公司	107,800,000.00	
北京新保利大厦房地产开发有限公司	5,388,859.00	
长沙永峰房地产开发有限公司	3,489,639.01	3,489,639.01
西藏祥禧企业管理合伙企业（有限合伙）	1,752,742.68	
杭州金睦房地产开发有限公司		11,870,000.00
佛山信保晨雅股权投资合伙企业（有限合伙）		991,747.37
小计	250,606,720.33	148,526,866.02
减：坏账准备		
合计	250,606,720.33	148,526,866.02

(2) 期末无重要的账龄超过一年的应收股利。

3、 其他应收款项

(1) 按账龄披露

账龄	期末余额	上年年末余额
1 年以内	56,480,324,685.18	77,073,557,760.78
其中：1 年以内分项		
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款		72,564,766,562.14
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	56,480,324,685.18	4,508,791,198.64
1 年以内小计	56,480,324,685.18	77,073,557,760.78
1 至 2 年	47,216,180,143.64	30,438,005,308.53
2 至 3 年	21,513,524,355.78	7,125,348,887.43
3 年以上	8,233,829,423.79	4,997,562,769.45
小计	133,443,858,608.39	119,634,474,726.19
减：坏账准备	645,966,399.43	439,463,147.59
合计	132,797,892,208.96	119,195,011,578.60

(2) 按分类披露

类别	期末数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	133,443,858,608.39	100.00	645,966,399.43	0.48	132,797,892,208.96
其中：关联方往来款	78,407,543,754.17	58.76	185,398,169.33	0.24	78,222,145,584.84
外部单位往来款	51,261,224,913.25	38.41	348,775,289.74	0.68	50,912,449,623.51
保证金押金等	3,775,089,940.97	2.83	111,792,940.36	2.96	3,663,297,000.61
合计	133,443,858,608.39	100.00	645,966,399.43		132,797,892,208.96

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

(3) 坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
年初余额	439,463,147.59			439,463,147.59
年初余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	326,047,993.04			326,047,993.04
本期转回	157,934,890.69			157,934,890.69
本期转销				
本期核销				
其他变动	38,390,149.49			38,390,149.49
期末余额	645,966,399.43			645,966,399.43

(4) 本期无实际核销的其他应收款项情况。

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款项情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款项期末余额合计数的比例 (%)	坏账准备期末余额
上海华轶实业有限公司	投入合营企业的项目开发资金往来	5,016,566,075.22	1年以内、1-2年	3.76	
保利(香港)控股有限公司	收购香港控股权所承接的债权及利息	2,932,084,008.50	1年以内、1-2年	2.20	
广东葛洲坝房地产开发有限公司	与子公司合作方股东的往来款	2,283,509,873.35	1-2年、2-3年、3年以上	1.71	
葛矿利南京房地产开发有限公司	投入联营企业的项目开发资金往来	2,080,000,000.00	2-3年	1.56	
四川府河华益置业有限公司	投入联营企业的项目开发资金往来	1,794,343,518.79	1年以内	1.34	
合计		14,106,503,475.86		10.57	

(6) 无涉及政府补助的其他应收款项。

(7) 无因金融资产转移而终止确认的其他应收款项。

(8) 无转移其他应收款项且继续涉入形成的资产、负债金额。

(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	534,494,358,935.99	3,389,629,209.93	531,104,729,726.06	431,234,110,515.87	2,437,632,211.18	428,796,478,304.69
开发产品	53,190,169,671.27	313,267,415.86	52,876,902,255.41	45,873,442,400.49	225,195,178.48	45,648,247,222.01
原材料	7,563,775.28		7,563,775.28	6,924,471.48		6,924,471.48
库存商品	8,439,724.19		8,439,724.19	11,558,864.92		11,558,864.92
低值易耗品	3,799,520.19		3,799,520.19	41,876,838.08		41,876,838.08
合计	587,704,331,626.92	3,702,896,625.79	584,001,435,001.13	477,167,913,090.84	2,662,827,389.66	474,505,085,701.18

(1) 开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资(万元)	期末余额	年初余额
广州保利天悦	2010年12月	2020年7月	1,852,364.00	802,220,220.50	249,506,509.97
广州保利桃花源	2016年6月	2020年12月	166,848.00	1,119,249,657.97	412,997,294.11
广州保利鱼珠项目	2016年12月	2022年4月	1,106,467.48	5,553,724,257.21	5,369,164,881.16
广州保利罗兰国际	2017年6月	2020年10月	637,705.06	459,700,767.56	263,501,750.50
广州保利小新塘项目	2018年6月	2022年4月	1,622,795.12	6,957,716,064.00	5,048,170,179.35

保利发展控股集团股份有限公司
二〇一九年度
财务报表附注

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资 (万元)	期末余额	年初余额
广州保利和光晨樾	2017年12月	2020年6月	558,035.00	4,470,824,941.19	4,080,420,840.99
广州保利广钢206项目	2019年6月	2022年1月	522,364.00	4,699,802,669.87	4,314,834,094.46
广州保利广钢219项目	2019年6月	2021年12月	382,057.07	2,842,851,975.63	3,353,288,815.02
广州保利广钢224项目	2018年6月	2021年1月	536,934.00	4,910,049,013.29	3,700,178,785.75
广州保利思泰花园	2018年6月	2020年9月	184,943.35	1,407,356,787.75	942,929,994.19
广州保利蕉门岛南项目	2018年6月	2020年9月	177,446.86	1,298,485,996.26	859,931,920.42
北京保利大都汇	2015年9月	2020年9月	539,525.17	2,756,358,753.27	1,998,975,073.18
北京保利未来科技城项目	2017年12月	2020年12月	1,272,521.62	8,004,709,366.87	5,175,759,641.66
北京大兴区旧宫镇北项目	2018年6月	2021年2月	844,351.00	7,086,502,010.82	6,240,375,233.87
北京保利和光逸境	2018年6月	2020年10月	251,648.35	2,359,485,611.64	1,853,858,804.60
上海奉贤区南桥新城项目	2019年6月	2021年9月	370,700.00	2,743,515,119.49	2,399,515,336.05
上海保利玲珑公馆	2018年6月	2020年6月	124,859.00	981,468,711.84	668,289,268.10
上海保利嘉定区江桥镇黄家花园路西侧项目	2018年11月	2020年12月	321,901.82	2,408,647,822.63	2,035,764,595.20
上海市杨浦区飞虹路北侧项目	2020年2月	2022年7月	632,459.90	4,172,280,988.91	
上海市闵行区浦申路西侧项目	2019年12月	2022年6月	397,988.91	2,624,188,731.50	
武汉保利香颂	2017年6月	2023年12月	1,463,271.66	6,731,329,728.44	5,978,430,916.48
武汉保利大都会(含卓刀泉南路地块)	2016年12月	2022年4月	406,913.00	3,422,314,415.38	2,759,725,144.05
武汉保利新武昌	2017年12月	2020年12月	500,499.00	2,354,030,708.72	1,344,325,884.25
武汉保利关山村K26项目	2019年6月	2021年3月	140,927.00	567,070,134.91	530,603,952.04
武汉保利关山村K33项目	2018年6月	2020年8月	102,812.85	512,907,525.74	331,971,228.28
武汉保利军运城(含原军运村二期项目)	2017年12月	2021年5月	534,412.49	3,686,661,967.57	2,954,573,173.97
武汉江夏区82号项目	2018年6月	2021年4月	238,202.97	1,583,077,069.00	1,413,427,203.09
武汉保利汉阳区燎原村A项目	2018年12月	2022年5月	557,947.20	4,164,357,476.10	3,604,855,956.61
武汉保利汉阳区燎原村B项目	2018年12月	2022年6月	510,834.04	3,833,435,558.58	3,320,112,290.31
武汉保利洪山区友谊大道西北侧项目	2019年6月	2022年1月	289,079.01	2,049,020,025.80	1,885,477,679.52
重庆保利爱尚里	2013年6月	2021年4月	637,497.58	704,756,999.57	1,065,810,884.47
重庆保利观澜	2014年6月	2020年8月	553,102.00	879,892,405.22	1,450,096,793.11
重庆保利观塘	2014年6月	2020年12月	666,594.39	1,913,728,917.84	1,777,665,797.36
重庆保利观承	2017年12月	2021年10月	322,546.52	1,356,581,035.10	1,309,025,315.58
重庆保利堂悦	2018年6月	2021年5月	285,917.53	1,332,000,057.15	1,383,576,547.53
重庆冉家坝项目	2017年12月	2020年2月	186,363.78	848,976,602.90	1,018,117,919.28
重庆保利堂悦北项目	2018年6月	2021年4月	212,826.20	1,123,414,878.86	1,121,755,081.95
重庆保利大国璟	2019年6月	2021年2月	176,080.83	1,142,348,895.98	808,326,201.29
重庆市巴南区高新城大道西侧项目	2019年10月	2023年10月	102,432.79	583,218,493.26	
重庆市两江新区悦复大道项目	2020年2月	2022年9月	458,265.11	2,540,739,561.93	
重庆市两江新区公园西路西侧项目	2020年1月	2022年6月	193,407.77	1,002,873,526.88	
沈阳保利茉莉公馆	2013年9月	2023年7月	274,123.09	761,852,852.90	826,678,561.92
沈阳保利白沙林语	2014年9月	2023年2月	216,334.01	646,485,101.85	434,446,396.83
沈阳保利大都会	2015年6月	2022年2月	488,306.23	1,102,823,922.05	1,088,009,672.35

保利发展控股集团股份有限公司
二〇一九年度
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
沈阳保利海德公园	2017年12月	2021年1月	320,048.39	1,048,886,669.54	1,320,190,994.19
沈阳保利云禧	2018年6月	2021年2月	218,751.00	1,718,942,423.71	1,153,484,956.70
沈阳保利和光尘樾	2018年9月	2020年9月	158,988.31	1,253,355,820.52	910,867,988.83
沈阳保利天汇(原沈河区高官台项目)	2019年12月	2022年3月	359,957.01	1,969,846,165.96	
沈阳保利和光屿湖(原于洪区丁香湖项目)	2019年12月	2022年3月	403,634.63	2,240,667,657.80	
长沙保利西海岸	2013年12月	2022年9月	947,705.37	2,817,106,362.73	2,845,028,709.25
长沙保利香槟国际	2013年11月	2021年5月	409,333.72	855,744,982.96	898,531,014.19
长沙保利东郡	2018年9月	2021年7月	147,584.71	994,411,875.19	662,402,751.65
长沙保利雨花区万家丽路东侧项目	2019年6月	2021年3月	85,956.55	727,176,898.69	686,089,351.05
长沙保利海德公园	2019年6月	2023年11月	82,759.44	694,208,554.08	
长沙市开福区兴联路南侧项目	2020年3月	2023年4月	109,359.36	511,823,237.86	
长沙市芙蓉区万家丽路东侧项目	2020年3月	2023年4月	379,598.50	1,780,578,423.95	
岳阳保利中央公园	2018年6月	2020年10月	88,963.00	548,824,695.04	357,344,798.59
包头保利南海公园	2012年5月	2020年5月	284,665.00	720,015,253.08	721,345,815.47
包头市九原区纬九路南侧项目	2020年3月	2023年5月	314,195.88	1,007,450,293.73	
长春保利溪湖林语	2017年6月	2020年9月	143,046.50	407,434,327.73	828,173,194.66
长春保利天誉(原南关区谊民路项目)	2018年9月	2020年11月	146,614.60	930,805,824.91	732,631,532.32
长春市净月区临河街延长线项目	2019年3月	2022年10月	299,006.21	1,412,771,574.96	
长春市绿园区西安大路南侧项目	2020年3月	2023年4月	146,491.82	739,816,601.00	
长春市经开区自由大路北侧项目	2020年3月	2023年5月	141,540.81	682,742,357.50	
成都保利心语花园	2010年4月	2023年11月	239,396.28	588,004,739.92	
成都保利国际广场	2017年12月	2021年6月	280,419.84	796,438,237.44	
成都保利中央郡/爱尚里	2015年10月	2022年8月	401,329.96	464,937,092.93	1,057,389,655.13
成都保利大都汇	2016年6月	2023年9月	558,065.53	2,142,618,184.39	1,564,769,811.98
成都保利天悦	2017年12月	2022年2月	230,120.00	2,178,584,725.67	1,590,863,050.83
成都保利石象湖1136亩项目	2020年3月	2022年4月	107,770.00	773,725,389.34	133,269,676.40
成都保利中航城国际社区项目	2018年6月	2021年7月	602,464.69	3,398,741,572.02	2,668,309,019.58
成都保利天汇	2018年6月	2020年7月	303,967.42	2,085,129,343.87	1,653,653,768.01
成都保利天玺	2017年12月	2020年7月	107,560.19	688,941,341.83	513,825,943.14
成都保利堂颂	2018年6月	2020年6月	129,500.55	840,330,262.24	702,327,644.23
成都保利天府新区170亩项目	2018年6月	2022年7月	505,136.74	4,881,334,243.05	2,551,729,369.73
成都保利高新区大源组团25亩项目	2018年6月	2020年8月	138,095.71	927,414,148.55	1,293,753,711.43
成都保利翡翠和悦	2018年6月	2020年9月	139,962.92	890,498,402.11	720,108,617.30
成都保利天府和悦	2019年1月	2020年12月	80,225.35	429,989,004.34	
成都保利郫都区中信大道北侧项目	2019年6月	2021年4月	173,301.61	1,121,306,118.88	296,683,635.91
成都金堂县金泉路北侧项目	2018年12月	2020年7月	70,085.51	428,838,803.99	275,347,055.21
成都市武侯区武青北路西侧项目	2019年12月	2022年1月	131,138.00	866,629,086.99	
成都市成华区龙港路北侧项目	2019年12月	2022年12月	121,724.44	474,877,450.26	
杭州保利天汇	2018年6月	2021年7月	1,010,070.00	6,736,567,749.03	6,234,641,608.29

保利发展控股集团股份有限公司
二〇一九年度
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
杭州市萧山区新街镇项目	2020年1月	2022年9月	608,728.09	4,799,215,491.24	
南昌保利半山国际花园	2010年10月	2025年6月	674,544.48	1,089,804,013.39	1,199,790,435.35
南昌保利洪都航都地块项目	2019年3月	2024年8月	591,524.97	2,613,750,959.19	3,745,746,575.00
南昌洪都瑶湖南区安置房项目	2018年9月	2024年1月	246,043.58	1,300,080,791.03	
南昌保利洪都航飞地块项目	2018年9月	2024年1月	510,117.44	2,965,082,960.59	
南昌保利洪都航行地块项目	2017年1月	2023年10月	663,054.83	2,953,102,614.31	
天津保利海上五月花	2017年6月	2020年5月	165,424.44	504,113,881.79	770,778,015.45
天津保利天汇	2017年12月	2022年8月	315,123.49	1,562,230,814.61	1,461,358,130.58
天津保利云禧(原保利天悦)	2018年6月	2021年2月	800,299.35	5,516,185,780.53	5,390,008,887.95
天津保利云庐	2018年6月	2021年6月	266,439.49	1,330,860,249.25	1,273,958,048.53
青岛胶州保利叁仟栋	2018年6月	2021年9月	214,726.84	916,798,990.12	742,213,552.04
青岛保利天汇	2017年12月	2022年2月	369,052.00	2,714,788,673.15	2,100,854,819.34
青岛胶州保利胶东机场项目	2018年6月	2022年11月	404,712.56	1,048,872,849.89	649,808,491.33
青岛胶州保利云禧(原潮州路东侧项目)	2019年1月	2021年10月	482,513.92	2,032,428,385.68	1,795,354,449.36
青岛保利黄岛区两河路东侧项目	2019年4月	2024年9月	461,372.79	1,340,368,436.03	
青岛市黄岛区两河路西侧项目	2019年10月	2022年8月	192,742.72	550,728,950.28	
青岛市市北区同德路北侧项目	2019年10月	2023年11月	389,150.00	1,990,918,302.88	
阳江保利公馆	2018年9月	2021年4月	139,856.50	620,184,735.60	355,754,317.03
南京保利梅龙湖项目	2019年6月	2021年4月	125,044.31	969,223,876.04	1,047,999,729.96
南京保利鼓楼区模范马路北侧项目	2018年9月	2021年3月	213,708.26	1,323,172,990.80	1,112,418,375.46
南京市六合区龙华东路南侧项目	2019年10月	2023年8月	393,882.00	2,037,073,199.92	
中山保利领岸花园	2017年12月	2020年12月	438,794.57	3,056,427,170.89	2,425,631,024.04
连云港保利西山林语	2017年12月	2020年6月	70,219.61	565,761,147.43	499,625,133.39
常州保利金坛区金桂路项目	2018年6月	2021年7月	212,550.60	1,599,084,995.66	
常州市钟楼区月季路西侧项目	2019年9月	2023年11月	403,807.25	2,174,894,745.04	
福州保利天悦花园	2016年6月	2021年3月	352,820.13	2,723,496,274.15	1,974,889,178.19
福州浣溪山里	2018年6月	2021年2月	218,555.74	1,657,841,473.80	1,300,815,956.97
厦门保利壹海里	2017年12月	2021年7月	723,103.00	5,764,293,625.40	5,273,302,856.78
厦门保利同安新城通福路北项目	2020年3月	2023年1月	133,955.00	981,226,278.69	939,736,790.96
厦门保利同安新城通福路南项目	2019年6月	2022年8月	210,391.96	1,400,068,791.77	1,397,233,032.32
厦门保利和光城悦	2018年6月	2020年8月	285,014.80	2,110,531,487.36	1,967,185,453.54
厦门保利天汇	2019年10月	2023年11月	502,223.00	3,688,204,337.40	
南通通州区保利南湖东路项目	2018年1月	2021年4月	243,250.93	1,739,583,012.38	1,307,724,764.35
南通保利海门长江路东侧项目	2018年12月	2021年3月	239,591.01	1,313,666,824.96	1,139,351,295.79
珠海九州保利天和	2017年6月	2023年12月	1,505,187.00	11,760,100,243.79	10,443,412,856.79
珠海碧桂园保利海悦天境花园	2017年12月	2020年7月	95,510.20	814,183,307.32	551,032,818.41
珠海保利碧桂园海棠花园	2018年6月	2020年10月	151,449.52	1,001,843,761.70	758,464,982.98
珠海保利茉莉花园	2018年6月	2020年10月	184,861.99	1,043,913,603.93	929,019,413.72
珠海保利横琴新区十字门大道东侧项目	2019年6月	2021年10月	180,832.81	820,366,887.66	715,174,632.44

保利发展控股集团股份有限公司
二〇一九年度
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
宁波保利天悦	2018年6月	2021年7月	690,931.94	5,100,054,499.44	4,541,079,745.70
宁波保利慈溪湾底文化小镇项目	2018年12月	2020年12月	97,113.73	484,498,067.69	247,585,616.81
佛山保利中环	2011年5月	2020年6月	732,204.06	561,136,767.19	374,031,193.94
佛山保利中悦花园	2014年9月	2021年5月	314,674.64	473,726,433.58	549,063,078.14
佛山保利中央公园	2014年3月	2024年11月	481,562.98	1,735,781,190.41	1,200,315,459.51
佛山保利香槟国际	2020年3月	2022年3月	191,560.61	416,450,283.99	519,683,824.26
佛山保利紫山国际	2015年3月	2020年10月	586,644.60	1,084,880,691.00	309,761,097.11
佛山保利中央公园二期	2017年6月	2023年8月	403,646.41	1,259,786,585.09	548,456,116.98
佛山保利翡翠公馆	2016年6月	2020年9月	279,396.11	937,377,569.35	1,420,700,568.15
佛山保利云上	2016年12月	2020年9月	217,588.44	420,657,600.27	453,911,016.20
佛山保利西悦湾	2017年6月	2021年12月	430,632.97	1,417,071,420.82	1,656,498,876.06
佛山保利麓园	2016年12月	2021年3月	162,575.52	738,771,595.30	662,904,937.16
佛山保利珑门广场	2016年6月	2020年12月	316,756.51	567,819,169.91	
佛山保利美华中心项目	2017年12月	2020年9月	139,078.21	917,333,625.11	751,907,560.10
佛山保利翔海国际	2019年6月	2021年6月	98,041.26	603,082,927.55	484,048,473.32
佛山保利青年荟项目	2018年6月	2020年6月	89,876.00	540,248,151.77	448,633,553.35
佛山化纤厂项目				1,271,479,562.50	
佛山保利顺德区集成项目	2017年12月	2020年10月	106,648.20	553,863,167.02	391,760,220.57
佛山保利南海区东平路东侧项目	2018年9月	2021年5月	693,332.29	5,305,394,526.55	4,723,969,049.12
佛山保利芳华苑	2018年9月	2021年5月	363,067.48	2,664,234,393.90	3,257,684,563.60
佛山保利西山林语	2018年9月	2020年6月	57,882.39	410,211,617.03	510,586,839.99
佛山保利南海区桂澜路东侧项目	2019年6月	2023年11月	1,427,417.20	8,971,912,059.88	
佛山保利紫晨花园	2019年6月	2021年10月	236,061.13	1,606,464,211.26	1,551,869,102.70
佛山保利中睿名苑(原顺德区容桂海尾社区项目)	2019年10月	2022年1月	206,661.48	1,245,549,990.94	
佛山市三水区映海路西侧项目	2019年7月	2022年7月	175,281.00	842,223,972.21	
佛山保利融创紫誉(原南海区里水大道西侧项目)	2019年11月	2022年12月	189,069.77	1,116,083,919.01	
东莞市南城区环城路西南侧项目	2020年3月	2023年6月	82,322.70	418,266,550.75	
东莞市万江胜利社区塘溪路南侧项目	2020年3月	2024年6月	504,399.26	2,868,010,602.72	
东莞市东坑镇东兴东路北侧项目	2020年3月	2022年12月	90,401.44	466,711,879.62	
大连保利天禧	2014年9月	2020年12月	1,679,036.00	5,205,559,774.55	5,875,730,574.94
大连保利梧桐语	2017年12月	2020年5月	88,845.37	455,483,474.16	415,013,690.94
大连保利罗兰	2017年12月	2021年3月	158,589.63	781,693,775.35	593,235,213.60
大连保利熙悦	2019年6月	2021年12月	93,283.06	567,309,682.86	522,899,547.73
大连保利海上五月花	2020年3月	2022年7月	170,772.11	445,157,005.09	397,482,994.08
大连市金普新区渤海大道东侧2、4号地块项目	2019年6月	2021年6月	129,735.00	475,454,613.71	
绍兴保利上虞区江东路东侧项目	2018年12月	2021年6月	585,167.38	3,644,939,900.40	3,143,125,630.95
德阳保利国际城	2011年6月	2021年12月	788,620.72	1,174,600,149.72	1,011,571,784.63
德阳广汉市保利大同路东侧项目	2019年6月	2021年4月	130,328.30	865,510,920.16	578,483,582.50

保利发展控股集团股份有限公司
二〇一九年度
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
合肥保利海上明悦	2017年12月	2021年1月	314,136.47	1,946,531,879.20	1,906,769,451.76
合肥保利柏林之春	2017年12月	2020年12月	510,396.67	3,896,939,731.49	3,195,158,360.35
合肥保利公元天下	2018年1月	2020年12月	413,949.51	1,483,410,260.56	2,514,533,039.42
合肥保利罗兰香谷	2018年6月	2021年6月	302,968.32	2,102,175,369.46	1,674,397,416.25
合肥保利堂悦	2020年3月	2022年4月	101,741.19	566,314,747.03	
合肥市滨湖区上海路东侧项目	2020年3月	2023年11月	789,504.00	4,529,973,427.70	
合肥保利时代	2019年10月	2023年11月	135,281.00	777,542,590.79	
合肥市庐江县合铜路东侧项目	2020年3月	2022年4月	123,294.00	517,522,941.38	
郑州保利心语花园	2016年12月	2022年4月	487,080.41	1,784,854,165.58	1,526,748,443.69
郑州保利珑熙	2018年6月	2020年10月	417,843.39	2,903,749,718.57	2,653,281,772.28
郑州市经开区兰心东路南侧项目	2020年3月	2022年12月	98,192.00	409,002,873.84	
石家庄保利花园	2012年10月	2020年12月	669,456.39	436,554,810.87	327,458,084.87
石家庄保利西山御园	2015年11月	2020年12月	353,279.00	942,894,766.61	523,342,632.75
石家庄保利堂悦	2017年12月	2021年5月	164,300.96	820,340,408.62	495,953,305.10
石家庄保利时光印象(原藁城区丰产路南侧项目)	2019年6月	2021年10月	389,929.00	1,658,701,364.90	1,340,303,201.10
石家庄保利城(原铜冶镇北铜冶村项目)	2019年6月	2022年10月	178,776.57	636,937,118.12	433,995,812.30
石家庄市裕华区仓兴街西侧项目	2019年6月	2021年5月	85,076.83	410,181,826.23	
西安保利天悦	2016年6月	2021年12月	911,176.36	4,382,151,307.99	4,619,287,862.87
西安保利心语	2016年12月	2020年5月	283,213.39	971,627,525.34	796,100,368.42
西安保利中央公园	2018年6月	2020年9月	100,676.04	724,753,985.54	508,110,055.40
西安保利和光宸悦	2019年6月	2021年11月	555,839.33	3,185,796,968.61	2,563,253,927.05
江门保利大都会	2013年6月	2020年12月	857,952.84	829,851,096.91	656,354,701.33
江门鹤山保利中央花园	2016年6月	2020年12月	234,333.51	490,668,208.60	492,062,819.61
江门保利中央公馆	2017年6月	2021年12月	200,569.37	512,795,247.01	794,630,583.07
江门保利云上西棠	2019年6月	2021年7月	305,711.00	1,812,228,551.84	1,549,231,865.92
江门保利西海岸	2017年12月	2022年5月	856,682.84	2,392,903,059.81	1,877,567,617.90
江门保利悦公馆	2019年6月	2021年8月	121,513.92	801,272,825.96	654,969,339.20
江门保利古井镇文楼村项目	2018年12月	2020年10月	89,526.75	437,168,894.53	281,307,260.97
江门台山市台城南区陈宜禧路东侧项目	2019年9月	2023年11月	118,449.60	584,975,420.70	
三亚保利崖州湾太阳城项目	2017年12月	2024年3月	736,978.00	3,414,953,412.92	1,254,519,491.00
三亚保利海棠湾项目	2019年6月	2021年12月	215,092.00	983,079,154.55	703,616,704.15
清远保利花园	2013年7月	2020年12月	376,864.94	638,710,656.52	454,891,183.32
清远保利天汇	2014年12月	2020年12月	861,416.00	2,246,987,163.98	2,529,749,449.55
清远保利麓湖	2018年6月	2021年1月	326,141.39	1,965,323,771.04	719,730,762.14
韶关保利芙蓉新城	2014年6月	2020年12月	756,651.86	851,442,929.59	346,457,844.29
韶关保利心语花园	2015年6月	2021年3月	156,364.64	547,400,078.35	391,854,115.15
韶关保利中滨花园	2018年4月	2020年7月	80,801.52	409,602,174.69	546,907,905.44
韶关保利高铁站项目	2019年6月	2021年9月	402,053.02	621,055,233.37	

保利发展控股集团股份有限公司
二〇一九年度
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
韶关保利浈江区陵南路西北侧项目	2018年12月	2021年9月	147,892.68	638,398,535.59	251,604,816.72
湛江保利原点广场	2014年6月	2020年12月	1,036,519.73	2,348,881,000.35	1,512,322,058.43
湛江保利西海岸	2017年6月	2020年9月	443,067.00	1,857,070,536.97	3,264,094,234.17
太原保利海德公园	2017年6月	2021年5月	469,234.11	1,754,987,350.07	2,091,500,734.37
太原保利茉莉公馆	2017年12月	2022年2月	420,304.11	1,668,771,724.35	1,894,729,058.26
太原保利西江月	2018年6月	2021年9月	273,276.93	1,167,333,165.78	863,600,515.40
太原市晋源区贾家庄西路项目	2019年8月	2023年3月	402,676.95	1,291,965,703.86	
太原保利西湖林语(原贾家庄西路西侧项目)	2018年12月	2022年2月	307,647.88	1,430,578,981.31	1,173,433,405.97
太原保利东郡(原小店区南中环街北侧项目)	2019年6月	2022年9月	570,942.61	4,050,327,455.61	4,720,254,255.92
太原市小店区民航街北侧项目	2020年3月	2025年3月	539,565.14	1,629,825,897.85	
海口保利秀英港1号地	2017年11月	2020年3月	332,581.08	1,409,729,165.46	1,203,716,370.51
肇庆保利花园	2015年6月	2022年11月	254,118.00	1,458,568,071.77	114,595,126.08
肇庆保利爱乐小镇	2017年12月	2022年3月	516,919.93	1,746,679,696.81	1,408,775,680.04
肇庆保利金凯盛誉城	2018年12月	2020年7月	181,352.00	792,775,111.83	584,986,924.26
肇庆保利新区西路东项目	2020年3月	2021年10月	143,267.52	613,002,993.62	570,295,891.52
肇庆保利高新区大旺大道东侧项目	2019年6月	2021年5月	264,240.86	1,043,180,600.61	640,590,333.40
莆田保利中央公园	2017年12月	2020年11月	238,784.80	1,635,226,741.72	1,500,899,087.07
莆田保利城六期	2019年4月	2021年2月	132,667.03	665,301,241.47	
莆田保利城九期	2020年4月	2023年11月	181,810.49	608,776,934.44	
兰州保利领秀山	2015年6月	2020年9月	817,326.74	1,500,097,498.18	639,526,277.87
兰州保利天宸湾(原天悦湾项目)	2019年6月	2021年6月	166,785.82	651,323,114.23	573,053,831.11
兰州保利堂悦(原西固区玉门街项目)	2019年6月	2021年10月	228,163.41	1,188,815,290.46	1,021,995,888.87
惠州保利惠城区小金口项目	2019年6月	2021年7月	88,981.62	501,250,575.61	388,082,965.30
洛阳保利和园项目	2018年6月	2020年12月	233,390.40	1,366,008,017.27	676,300,889.78
汕尾保利金町湾二期	2018年6月	2020年10月	463,605.00	970,611,984.23	781,583,851.88
汕尾市海丰县鹰地山项目	2019年9月	2023年2月	256,939.89	907,525,060.93	
汕尾市汕马路金町段北侧项目	2020年3月	2027年3月	890,024.86	1,457,527,204.59	
茂名保利东江项目	2017年12月	2022年3月	496,460.12	1,740,140,537.73	1,534,988,488.96
茂名保利中环广场	2018年6月	2021年8月	153,010.85	509,654,625.40	215,772,042.32
乌鲁木齐保利西山林语	2017年6月	2021年1月	170,826.46	646,940,207.68	513,760,798.27
晋中保利壹号公馆	2016年6月	2020年12月	293,447.30	538,348,832.00	367,303,067.23
晋中保利心语	2018年9月	2021年4月	131,701.50	815,020,256.22	496,470,115.62
晋中市榆次区新建北路西侧项目	2020年3月	2023年1月	217,439.50	629,422,018.35	
沧州保利花园	2016年12月	2020年6月	213,333.85	1,018,172,096.14	546,222,108.92
沧州保利香槟国际	2019年6月	2021年10月	97,536.21	564,967,986.74	440,870,848.01
常德保利中央公园二期	2018年4月	2021年6月	198,220.16	703,568,394.16	538,617,499.08
常德保利中央公园三期项目	2019年6月	2021年11月	263,968.22	904,157,897.68	439,917,487.21
赣州保利嘉福领秀山	2019年6月	2021年7月	312,976.00	1,459,785,634.39	1,045,235,556.42
深圳保利香槟苑	2017年12月	2020年5月	102,185.26	852,672,082.46	793,839,070.42

保利发展控股集团股份有限公司
二〇一九年度
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
汕头保利和府	2017年12月	2021年1月	246,457.12	1,939,130,977.05	1,613,087,052.46
汕头保利金平区油龙泉岩项目	2019年6月	2022年5月	178,808.29	866,270,047.40	674,259,168.99
九江保利八里翡翠	2018年6月	2022年2月	211,887.34	1,094,522,120.82	753,781,492.75
九江保利庐山林语	2018年6月	2022年10月	276,673.10	1,091,259,101.27	837,630,146.98
梅州保利江南和府	2017年12月	2021年1月	190,467.00	541,446,447.43	
梅州保利公园里	2018年6月	2023年6月	330,702.39	1,900,818,994.57	2,632,645,371.76
梅州保利江南苑二期	2019年5月	2023年1月	242,874.00	1,102,394,513.36	
徐州保利观澜别苑	2018年6月	2021年1月	215,753.00	1,616,036,917.35	1,235,345,549.89
徐州市泉山区学府路南侧项目	2020年3月	2022年4月	248,320.92	1,293,117,022.00	
益阳保利中央公馆	2017年12月	2021年4月	93,412.00	510,035,737.53	373,942,278.25
芜湖保利信达熙悦府	2017年12月	2021年2月	288,108.81	1,020,893,040.67	1,449,215,726.16
芜湖保利香颂庄园	2018年6月	2020年7月	88,761.77	679,335,498.38	490,205,556.12
秦皇岛保利和堂(原南戴河三小区项目)	2019年6月	2021年6月	72,100.45	401,514,340.13	317,441,029.51
眉山保利仁寿县文林镇仁寿大道南侧项目	2018年12月	2020年8月	93,532.68	631,192,422.64	814,072,205.82
盐城保利紫荆公馆	2017年12月	2020年6月	151,756.16	628,740,058.42	503,493,118.02
盐城保利罗兰春天	2018年6月	2020年7月	89,295.75	668,766,596.32	
衡水保利拉菲公馆	2017年12月	2023年3月	376,052.60	2,140,908,666.69	1,878,985,634.97
漳州保利和院里	2018年6月	2020年8月	82,080.42	511,445,929.41	345,319,056.87
漳州保利大国璟	2018年9月	2020年10月	107,815.38	683,494,566.60	502,805,947.31
湖州保利堂悦	2018年6月	2021年1月	233,884.80	1,545,853,778.72	1,281,138,804.17
湖州保利棠禧	2018年6月	2020年8月	131,353.58	951,939,794.65	704,918,602.13
济南保利和唐悦色	2019年6月	2021年9月	467,579.64	2,743,771,914.74	2,491,347,589.39
张家港保利熙悦	2018年6月	2021年1月	234,891.40	1,811,743,546.67	1,436,888,145.88
温州市鹿城区德政东路西侧项目	2019年12月	2022年7月	454,267.00	2,369,756,557.14	
天水保利成纪新城	2018年6月	2021年2月	129,775.86	649,817,663.25	461,028,545.01
台州保利大国璟	2018年9月	2022年11月	572,903.79	3,553,522,836.41	2,888,358,322.26
揭阳保利锦绣花园	2018年6月	2021年6月	180,993.36	1,006,276,404.82	740,485,207.82
揭阳保利和府	2018年6月	2022年4月	209,636.75	927,943,146.43	520,879,907.04
揭阳保利西海岸	2019年7月	2022年6月	333,936.32	1,752,412,089.23	1,478,879,328.34
揭阳保利金都花园	2020年3月	2022年3月	123,045.75	414,788,622.71	415,319,010.73
邢台保利茉莉公馆	2018年6月	2020年9月	82,728.00	480,880,078.43	323,474,451.13
邢台市桥西区太行路东侧项目	2019年7月	2023年11月	199,201.61	537,771,147.90	
昆明保利天御花园项目	2018年9月	2023年8月	664,508.20	3,139,015,516.61	2,677,916,823.98
昆明保利连然街道办事处项目	2019年6月	2020年10月	102,027.29	592,054,088.74	386,958,123.28
昆明保利春湖国际项目	2019年6月	2024年10月	440,160.19	1,037,274,836.34	811,941,765.97
金华御西湖	2018年5月	2020年9月	142,912.36	1,239,894,074.39	996,230,124.49
金华保利大国璟	2018年9月	2020年11月	262,909.93	2,041,717,182.39	1,740,178,121.10
金华市婺城区解放西路南侧项目	2019年8月	2022年9月	560,363.67	3,320,743,268.39	
邯郸保利堂悦	2018年9月	2021年2月	165,088.77	1,047,649,632.01	772,994,459.20

保利发展控股集团股份有限公司
二〇一九年度
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
邯郸市复兴区建设大街东侧项目	2020年2月	2023年10月	214,741.00	761,299,852.03	
荆州保利堂悦	2018年9月	2021年3月	146,849.97	805,795,433.35	616,743,088.94
荆州保利荆北新区岳山村项目	2019年6月	2026年1月	565,206.65	3,277,778,738.48	2,133,280,334.95
德州保利齐河县黄河国际生态城项目	2018年9月	2023年3月	202,124.00	767,737,227.93	635,275,305.17
许昌保利堂悦花园	2018年9月	2021年3月	150,412.44	914,330,277.75	610,703,872.66
襄阳保利海上五月花	2018年12月	2021年4月	169,051.57	1,180,990,919.56	1,188,833,229.89
烟台保利悦尚海	2020年3月	2022年4月	156,668.57	550,742,804.04	616,578,156.96
张家口保利桥东区钻石北路东侧项目	2018年6月	2022年12月	309,931.28	1,959,781,472.05	1,674,930,026.72
河源保利源城区万绿湖大道南侧项目	2019年6月	2021年10月	184,874.48	1,228,538,574.28	423,163,865.33
孝感保利香颂	2018年12月	2021年5月	167,664.79	1,157,529,278.92	707,091,147.92
贵阳保利观山湖兴筑西路北侧项目	2018年12月	2024年12月	758,835.26	3,648,586,303.41	3,835,034,902.36
淮安市生态新城沁春路北侧项目	2020年3月	2023年10月	275,554.00	1,267,451,274.00	
阜阳保利堂悦	2019年11月	2023年3月	354,081.93	1,348,199,847.92	
舟山市普陀区庙箐线西侧项目	2020年3月	2026年3月	807,170.16	803,167,856.04	
湘潭市经开区船形山路南侧项目	2020年3月	2025年8月	423,311.83	486,271,305.00	
广州保利增城东部枢纽经济总部项目	2019年6月	2023年5月	607,475.97	3,076,739,762.52	2,836,116,423.65
广州保利花都区中轴线商业项目	2018年6月	2022年7月	445,542.52	2,165,341,425.15	1,414,916,573.23
广州保利从化区江埔果场项目	2018年6月	2023年9月	980,821.57	5,368,859,988.74	5,046,512,461.70
广州保利从化区江埔街江村项目	2019年6月	2021年4月	309,022.81	1,641,204,453.04	1,422,580,000.00
广州市荔湾区芳村大道南侧项目	2020年3月	2023年3月	395,422.54	2,616,850,000.00	
悉尼保利胜地项目	2018年6月	2021年9月	AUD 29,333.00	811,458,566.81	200,102,812.08
布里斯班市依格牧场区莱明顿街项目	2020年3月	2022年12月	AUD 15,782.00	521,372,392.93	
伦敦保利磨山公园项目	2019年12月	2022年6月	GBP 37,616.20	845,069,536.62	711,872,437.39
郑州保利杓袁项目(含原杓袁东侧、南侧项目)	2019年6月	2022年2月	493,968.00	1,549,600,398.07	663,952,209.51
徐州保利万科时代之光(原铜山区茅村镇龙泰路项目)	2018年10月	2022年9月	298,121.62	734,916,895.85	519,768,536.83
南京中航国际社区	2018年6月	2020年9月	364,537.00	1,705,138,810.37	2,213,509,854.92
南京市江宁区定林路西侧项目	2020年3月	2023年3月	204,310.24	1,485,729,672.30	
广州保利中航城	2016年7月	2021年12月	444,041.00	847,826,976.15	1,350,205,836.28
晋江中航城	2018年6月	2022年6月	1,146,652.71	4,362,288,017.44	5,464,837,977.41
长沙中航城	2018年6月	2024年4月	412,802.91	954,613,705.44	1,679,338,907.70
江门保利天汇(原蓬江区万锦路南侧项目)	2019年10月	2022年3月	110,283.00	458,593,850.55	
佛山南海区狮山院岗项目				898,752,019.55	
其他				23,150,065,757.74	81,418,234,007.34
合计				534,494,358,935.99	431,234,110,515.87

(2) 开发产品

项目名称	竣工时间	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
广州保利V座	2012年6月	65,661,137.41		512,977.64	65,148,159.77
广州保利世界贸易中心	2016年12月	70,131,230.43		3,941,127.90	66,190,102.53
广州保利公馆2010	2011年9月	61,729,382.16		9,681,613.00	52,047,769.16
广州保利西海岸(含星海花园)	2015年6月	125,961,971.41	14,047,953.80	20,179,827.81	119,830,097.40
广州保利天悦	2020年7月	1,612,714,562.92		1,100,927,021.03	511,787,541.89
广州增城保利东江首府	2016年12月	420,658,154.03		192,591,893.80	228,066,260.23
广州保利公园九里	2015年6月	124,323,016.73		8,255,337.90	116,067,678.83
广州保利云禧	2016年6月	184,050,296.21	40,860,082.84	151,717,314.88	73,193,064.17
广州保利塞纳维拉	2015年6月	91,565,152.58	422,589.03	3,814,353.37	88,173,388.24
广州保利大都汇	2020年5月	43,114,439.41	118,988,688.09	70,080,977.02	92,022,150.48
广州保利桃花源	2020年12月	109,386,973.93	475,114,779.37	414,275,526.62	170,226,226.68
广州保利创融广场	2020年2月	105,471,044.51	979,917,656.74	983,168,004.37	102,220,696.88
广州保利中融广场	2020年3月	925,393,499.65	132,298,547.23	965,278,394.38	92,413,652.50
广州保利学府里	2017年12月	258,380,510.57	19,911,721.75	208,718,532.60	69,573,699.72
广州保利罗兰国际	2020年10月	744,304,589.36	981,451,691.54	1,103,372,011.18	622,384,269.72
广州葛洲坝保利曼城	2018年6月	210,086,979.95	108,863,002.43	182,257,390.45	136,692,591.93
广州保利葛洲坝海德公馆	2018年12月	859,366,059.47		368,554,234.55	490,811,824.92
广州保利星海小镇	2019年6月	142,115,919.95	643,649,967.32	550,995,779.17	234,770,108.10
广州保利i立方	2019年11月	79,817,685.02	1,249,359,371.39	1,234,807,539.08	94,369,517.33
广州保利小楼山水大院	2020年1月		468,717,783.86	204,836,046.89	263,881,736.97
广州保利塔岗项目	2020年2月		81,220,935.57		81,220,935.57
北京保利西山林语	2015年12月	110,352,853.61	13,038,876.15	4,520,392.07	118,871,337.69
北京保利大都汇	2020年9月	394,469,659.40		180,845,774.64	213,623,884.76
北京保利罗兰香谷二期	2016年12月	85,893,634.72		33,017,524.85	52,876,109.87
北京保利首开丽湾家园/天誉	2018年12月	1,217,238,837.52	115,711,900.23	819,066,538.16	513,884,199.59
北京保利四合庄南项目	2019年10月		2,431,326,770.39	723,767,471.42	1,707,559,298.97
上海保利香槟花园	2017年12月	276,097,197.63		64,568,785.78	211,528,411.85
上海保利国际中心	2015年6月	122,658,137.49	18,543,556.28		141,201,693.77
上海保利西岸	2018年6月	232,070,848.93		175,538,183.51	56,532,665.42
上海保利艾庐	2017年6月	141,818,358.09		67,357,868.54	74,460,489.55
上海保利熙悦	2018年12月	1,134,499,509.99		767,042,285.33	367,457,224.66
上海水悦堂	2019年12月		2,190,621,563.26		2,190,621,563.26
上海保利芦潮港C0204项目	2020年7月		1,377,996,830.82		1,377,996,830.82
武汉保利时代/茉莉	2019年11月	93,483,617.90	2,472,407,494.32	2,262,163,396.54	303,727,715.68
武汉保利香颂	2023年12月	190,098,676.20	1,883,923,785.18	1,842,956,651.44	231,065,809.94
武汉保利新武昌	2020年12月	108,194,525.48	1,254,097,269.79	1,242,287,320.70	120,004,474.57
重庆保利花园	2014年12月	144,392,081.87		63,992,610.59	80,399,471.28
重庆保利香槟花园	2015年6月	55,539,945.95		3,725,162.73	51,814,783.22
重庆保利江上明珠	2020年7月	716,040,845.65	622,891,347.84	867,211,763.28	471,720,430.21

保利发展控股集团股份有限公司
二〇一九年度
财务报表附注

项目名称	竣工时间	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
重庆保利花半里	2018年12月	242,047,362.02	66,601,085.61	139,387,402.89	169,261,044.74
重庆保利爱尚里	2021年4月	162,349,135.59	880,554,600.56	914,562,815.71	128,340,920.44
重庆保利林语溪	2016年12月	284,634,487.06	29,701.86	195,610,375.79	89,053,813.13
重庆保利壹号公馆	2015年12月	174,034,436.47	54,653,799.33	20,929,532.65	207,758,703.15
重庆保利观澜	2020年8月	1,108,973,862.43	1,212,464,396.28	1,447,538,051.57	873,900,207.14
重庆保利观塘	2020年12月	113,375,302.90	942,225,742.49	980,359,781.91	75,241,263.48
重庆保利天汇	2019年11月		1,485,235,897.79	1,416,788,320.30	68,447,577.49
重庆保利金香槟	2020年3月	82,153,712.46	624,223,909.43	644,596,437.73	61,781,184.16
重庆冉家坝项目	2020年2月		453,427,739.78	375,193,340.77	78,234,399.01
沈阳保利海上五月花	2020年2月	94,075,651.58		22,398,390.76	71,677,260.82
沈阳保利海德公园	2021年1月		921,778,199.41	769,442,385.71	152,335,813.70
沈阳保利观唐	2019年11月		666,537,895.98	592,986,731.55	73,551,164.43
长沙保利麓谷林语	2019年10月	116,098,562.80	59,896,022.97	8,641,416.74	167,353,169.03
长沙保利国际广场	2017年12月	601,245,022.47	635,482,654.17	194,007,705.53	1,042,719,971.11
长沙保利西海岸	2022年9月	61,440,252.85	769,956,083.10	664,286,081.57	167,110,254.38
长沙保利香槟国际	2021年5月	136,535,598.25	627,669,501.86	638,769,002.95	125,436,097.16
岳阳中航翡翠湾项目	2018年12月	188,274,877.59	906,567.55	76,899,381.31	112,282,063.83
营口保利香槟花园	2020年9月	40,480,423.86	251,948,878.89	182,724,586.82	109,704,715.93
包头保利花园	2017年12月	92,792,375.40	91,556,236.28		184,348,611.68
包头保利南海公园	2020年5月	354,902,779.17	294,087,116.29	219,185,239.22	429,804,656.24
包头保利香槟花园	2015年10月	104,668,687.99		10,276,226.58	94,392,461.41
长春保利罗兰香谷	2017年12月		78,142,084.10	1,482,217.14	76,659,866.96
长春保利金香槟	2019年11月		176,496,381.25	102,545,931.00	73,950,450.25
长春保利堂悦	2020年6月		780,132,725.10	585,870,167.54	194,262,557.56
成都保利石象湖项目	2024年8月		415,591,107.75	215,875,195.86	199,715,911.89
成都保利公园198(项目整体)	2022年1月	1,364,696,299.28		1,101,120,592.01	263,575,707.27
成都保利中心	2012年6月	142,308,139.00		12,449,801.07	129,858,337.93
成都保利狮子湖	2021年10月	42,949,772.88	1,067,667,844.59	904,625,743.59	205,991,873.88
成都保利香槟国际	2015年12月	61,828,205.26	10,986,457.49	3,211,487.57	69,603,175.18
成都保利叶语	2017年6月		51,978,282.95		51,978,282.95
成都保利梧桐语	2015年4月		277,341,389.55	177,166,388.78	100,175,000.77
成都保利玫瑰花语	2017年6月	60,832,175.73	42,024,944.37		102,857,120.10
成都保利林语溪	2019年12月	46,706,208.48	558,584,524.39	516,850,799.04	88,439,933.83
成都保利狮子湖二期	2021年4月	72,445,185.55	1,422,086,121.13	1,188,606,318.26	305,924,988.42
成都保利中央郡/爱尚里	2022年8月	40,377,415.36	1,468,437,554.70	1,337,250,917.13	171,564,052.93
成都保利国宾首府	2020年2月	75,780,333.02	24,264,358.19	47,368,517.02	52,676,174.19
成都保利堂悦	2019年7月		1,125,417,723.88	1,049,824,116.18	75,593,607.70
成都保利·中央峰景	2021年5月	52,198,329.29	297,229,429.62	232,677,231.73	116,750,527.18
杭州保利东湾	2013年12月	104,993,569.99	2,531,712.29	28,143,368.95	79,381,913.33
杭州保利中央公馆	2018年12月	660,376,856.75	188,862,778.50	427,625,907.06	421,613,728.19

保利发展控股集团股份有限公司
二〇一九年度
财务报表附注

项目名称	竣工时间	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
杭州保利翡翠海岸	2019年12月		6,401,804,464.51	6,282,894,805.63	118,909,658.88
南昌保利半山国际花园	2025年6月	222,874,869.24	1,236,298,668.07	903,834,278.09	555,339,259.22
南昌保利金香槟	2015年12月	67,510,306.00		187,754.50	67,322,551.50
南昌保利春天里二期	2019年12月	4,368,452.66	54,293,707.07	5,728,779.59	52,933,380.14
南昌保利春天里一期	2019年12月	129,418,210.18		24,454,630.33	104,963,579.85
南昌保利中心（原中航国际广场二期项目）	2018年12月	366,638,640.38	80,308,581.52	57,926,350.65	389,020,871.25
南昌洪都瑶湖北区安置房项目	2019年12月		227,037,601.34	142,153,271.53	84,884,329.81
南昌保利洪都航行地块项目	2023年10月		1,093,310,598.21	897,909,363.26	195,401,234.95
天津海河大观	2018年12月	97,596,187.92	111,450,960.91	24,374,577.52	184,672,571.31
天津保利罗兰公馆	2018年12月	56,567,038.63	60,906,717.52	52,873,700.16	64,600,055.99
天津保利梧桐语	2020年10月		257,912,601.50	201,457,891.25	56,454,710.25
天津保利天汇	2022年8月		635,743,609.27	575,032,729.76	60,710,879.51
青岛保利中央公园	2020年5月		469,890,249.75	308,689,509.37	161,200,740.38
青岛保利西乡月	2019年7月	6,112,379.18	562,274,306.21	500,419,700.29	67,966,985.10
阳江保利银滩	2021年1月	239,405,398.49	516,790,848.21	283,155,961.67	473,040,285.03
阳江保利中央公园	2023年6月	85,159,176.02	855,830,296.15	471,280,968.33	469,708,503.84
南京保利梧桐语	2016年3月	53,522,431.79	1,389,520.44	3,857,583.47	51,054,368.76
南京保利中央公园	2019年10月		559,120,963.22	488,860,516.44	70,260,446.78
南京保利堂悦	2019年12月	20,196,240.77	1,030,391,693.43	253,321,974.99	797,265,959.21
南京保利云禧	2019年11月	2,291,180,278.12	1,151,995,060.90	2,416,719,443.47	1,026,455,895.55
无锡保利中央公园	2018年6月	113,485,760.44		31,747,674.87	81,738,085.57
中山保利春天里	2020年6月	894,080,898.23	312,373,458.49	847,435,856.95	359,018,499.77
中山保利国际广场	2020年6月	649,860,385.28	228,887,563.45	677,443,827.11	201,304,121.62
中山保利香槟国际	2019年12月		807,764,077.05	447,940,914.00	359,823,163.05
厦门保利叁仟栋	2019年11月	74,572,447.27	1,839,091,739.20	1,566,052,378.43	347,611,808.04
南通保利香槟国际	2021年2月		1,776,686,670.76	1,646,338,327.12	130,348,343.64
珠海保利国际广场	2018年12月	910,728,243.56		284,584,693.11	626,143,550.45
宁波保利府院江南	2019年11月	69,191,155.89	712,781,958.78	617,187,303.71	164,785,810.96
佛山保利东湾一期	2020年1月	2,441,827,766.39		1,570,087,167.12	871,740,599.27
佛山保利中环	2020年6月	1,056,922,185.05		439,466,604.86	617,455,580.19
佛山保利公馆	2017年12月	60,317,639.62	2,754,689.84		63,072,329.46
佛山保利西雅图	2017年12月	94,304,397.00		24,573,509.81	69,730,887.19
佛山保利中悦花园	2021年5月	168,146,045.75	629,776,231.09	271,498,898.66	526,423,378.18
佛山保利紫山国际	2020年10月		1,375,048,576.69	1,212,189,565.59	162,859,011.10
佛山保利滨湖花园	2019年7月	868,698,589.15	456,687,530.32	473,617,598.11	851,768,521.36
佛山保利中央公园二期	2023年8月	30,400,392.10	797,569,765.82	704,738,680.96	123,231,476.96
佛山保利雅苑	2018年12月	502,766,931.88	354,525,023.29	572,397,525.65	284,894,429.52
佛山保利翡翠公馆	2020年9月	198,836,483.84	122,430,755.65	215,463,995.75	105,803,243.74
佛山保利云上	2020年9月	160,836,054.35	379,754,219.10	363,965,639.99	176,624,633.46
佛山保利西悦湾	2021年12月	1,006,556,656.40	1,284,701,361.88	1,951,764,759.69	339,493,258.59

保利发展控股集团股份有限公司
二〇一九年度
财务报表附注

项目名称	竣工时间	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
丹东保利锦江林语	2020年6月	173,132,312.44	362,973,770.72	285,447,787.88	250,658,295.28
东莞保利茶溪公馆	2019年7月		1,238,250,978.81	1,110,246,528.36	128,004,450.45
东莞保利南城大都会	2020年2月	318,950,665.94		240,614,980.12	78,335,685.82
东莞保利紫岸花城	2019年12月	228,952,230.96	2,025,685,296.49	1,978,311,713.33	276,325,814.12
东莞保利月湖园	2020年6月		210,416,398.36		210,416,398.36
大连保利西海岸	2012年12月	254,833,186.21		10,085,640.00	244,747,546.21
大连保利西山林语	2020年4月	226,849,677.25	110,215,460.11	164,394,808.82	172,670,328.54
大连保利天禧	2020年12月	105,027,780.00	2,495,144,008.56	1,440,498,371.16	1,159,673,417.40
绍兴保利湖畔林语	2016年12月	47,059,914.84	198,423,859.64	391,703.48	245,092,071.00
德阳保利国际城	2021年12月	65,237,635.72	668,979,968.03	556,854,233.83	177,363,369.92
合肥保利香槟国际	2018年12月	92,248,745.66		32,662,238.01	59,586,507.65
合肥保利拉菲公馆	2016年12月	147,988,759.96	8,209,140.19	17,116,102.57	139,081,797.58
合肥保利海上五月花	2019年11月	121,510,841.19	366,249,417.86	330,450,880.52	157,309,378.53
合肥保利东郡	2019年11月	199,443,643.74	27,711,902.64	67,432,913.93	159,722,632.45
合肥保利西山林语	2019年11月	181,201,793.55	596,718,782.27	562,142,155.80	215,778,420.02
合肥保利罗兰春天	2019年12月	231,339,422.25	27,691,925.50	137,404,304.73	121,627,043.02
合肥保利熙悦府	2020年1月		1,414,007,627.17	1,319,192,752.40	94,814,874.77
郑州保利文化广场	2019年11月		2,070,504,789.35	1,396,184,596.00	674,320,193.35
石家庄保利拉菲公馆	2019年12月	774,217,087.78		712,435,697.24	61,781,390.54
石家庄保利茉莉公馆	2019年12月		1,600,054,915.08	1,523,451,317.85	76,603,597.23
西安保利拉菲公馆	2020年4月	175,314,450.29	383,955,733.95	380,552,801.12	178,717,383.12
西安保利春天里	2019年12月	29,600,632.46	174,277,194.04	125,584,810.96	78,293,015.54
西安保利金香槟	2018年6月	86,570,447.64		20,256,452.03	66,313,995.61
西安保利天悦	2021年12月	33,177,074.16	1,692,213,259.15	1,535,188,703.66	190,201,629.65
西安保利心语	2020年5月	21,209,583.58	1,264,932,512.73	1,099,035,458.43	187,106,637.88
江门保利大都会	2020年12月	81,792,808.43	920,712,335.24	634,189,775.67	368,315,368.00
江门保利中央公馆	2021年12月		951,996,518.39	899,280,923.62	52,715,594.77
江门保利西海岸	2022年5月	175,417,509.82	303,496,316.95	288,429,253.07	190,484,573.70
三亚保利论坛项目	2020年5月	786,516,545.87		451,928,226.23	334,588,319.64
三亚保利海棠湾	2017年12月	98,267,676.17	400,837,057.84	161,578,524.82	337,526,209.19
清远保利花园	2020年12月	97,463,510.29	484,585,152.79	470,902,071.40	111,146,591.68
清远保利天汇	2020年12月	92,443,487.15	138,082,719.22		230,526,206.37
韶关保利芙蓉新城	2020年12月		515,405,779.79	336,510,334.50	178,895,445.29
韶关保利中滨花园	2020年7月		67,524,801.39	1,681,372.89	65,843,428.50
湛江保利原点广场	2020年12月	142,303,328.72	20,895,325.16	31,233,445.08	131,965,208.80
太原保利香槟国际	2020年8月	155,938,582.28	1,227,658,547.77	1,274,494,443.48	109,102,686.57
海口保利中央海岸	2019年10月	268,944,512.42	1,421,010,375.71	1,455,342,047.37	234,612,840.76
肇庆保利花园	2022年11月	16,687,384.06	115,527,433.04	53,070,323.90	79,144,493.20
莆田保利城四期	2020年6月		1,337,576,845.17	1,219,413,950.89	118,162,894.28
莆田保利金香槟	2019年9月		993,924,794.11	922,282,179.99	71,642,614.12

保利发展控股集团股份有限公司
二〇一九年度
财务报表附注

项目名称	竣工时间	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
兰州保利领秀山	2020年9月		865,940,627.91	723,245,252.77	142,695,375.14
南昆山保利锦里	2020年1月	367,560,882.31	21,936,582.82	159,375,726.55	230,121,738.58
惠州保利惠城区潼侨镇侨冠中路东侧项目	2021年11月		315,135,791.36	142,312,846.43	172,822,944.93
汕尾保利金町湾	2021年8月	170,035,175.38	1,424,731,472.23	805,944,103.93	788,822,543.68
汕尾保利金町湾二期	2020年10月		364,512,404.78	310,784,318.29	53,728,086.49
茂名保利大都会	2020年12月	48,600,518.09	464,587,397.99	416,266,059.89	96,921,856.19
茂名保利东江项目	2022年3月		630,216,173.07	451,162,766.57	179,053,406.50
乌鲁木齐中航翡翠城项目	2020年12月	130,422,313.78	7,857,587.25	19,514,377.05	118,765,523.98
晋中保利壹号公馆	2020年12月	208,616,683.38	269,469,583.53	395,912,193.34	82,174,073.57
宜昌保利时代	2019年7月	168,160,171.62	700,758,215.94	745,797,417.74	123,120,969.82
宜昌保利罗兰香谷	2020年7月		112,857,751.54	54,950,245.10	57,907,506.44
泉州保利城	2020年6月		1,026,721,484.21		1,026,721,484.21
泉州南安保利香槟公馆	2019年12月		1,693,081,083.83	1,054,963,517.58	638,117,566.25
常德保利中央公园	2020年2月	42,414,805.56	883,703,944.57	783,494,925.18	142,623,824.95
赣州保利嘉福心语	2019年9月		1,103,709,034.56	1,045,603,893.14	58,105,141.42
昆山九方城项目	2022年5月	227,305,754.41		105,089,856.04	122,215,898.37
九江中航城项目	2020年1月		1,040,401,819.19	849,986,219.78	190,415,599.41
梅州保利江南和府	2021年1月		1,221,134,356.16	1,096,570,812.62	124,563,543.54
徐州保利·鑫城	2019年9月	105,042,942.49	414,286,911.14	404,425,396.30	114,904,457.33
芜湖保利信达熙悦府	2021年2月		1,031,517,249.23	860,261,428.01	171,255,821.22
眉山保利天府南院	2019年11月		843,410,032.19	743,038,419.72	100,371,612.47
眉山保利仁里	2019年11月		668,258,411.00	584,068,150.17	84,190,260.83
张家港保利保税区中港路东项目	2020年4月		569,942,874.31		569,942,874.31
张家港保利锦丰片区华昌路西项目	2019年11月		937,015,796.68		937,015,796.68
襄阳保利海上五月花	2021年4月		449,385,569.44	377,917,582.32	71,467,987.12
佛山保利东湾二期	2020年4月		2,141,502,743.92	294,982,796.12	1,846,519,947.80
悉尼保利林菲尔德项目	2019年12月		319,971,509.84	101,385,771.38	218,585,738.46
南京中航樾公馆	2019年12月	90,412,407.59	337,355,384.80	346,396,823.51	81,370,968.88
南京中航樾广场	2019年12月	40,118,346.10	756,507,545.05	668,340,968.32	128,284,922.83
南京中航国际社区	2020年9月	98,527,337.59	858,914,043.83	881,584,822.95	75,856,558.47
广州保利中航城	2021年12月	274,412,814.38	1,865,888,942.22	1,650,586,261.38	489,715,495.22
重庆中航九悦荟	2018年12月	528,890,921.66		216,479,134.65	312,411,787.01
长沙中航城	2024年4月	369,377,535.02	1,172,150,133.37	1,457,424,360.33	84,103,308.06
昆明中航玺樾	2020年11月	335,524,017.14	287,587,640.00	558,199,908.94	64,911,748.20
仁寿视高104亩地块整体	2019年12月		1,175,353,847.06	953,020,250.62	222,333,596.44
其他		6,355,640,543.97	36,626,705,807.90	38,569,318,424.84	4,413,027,927.03
合计		45,873,442,400.49	150,548,340,380.48	143,231,613,109.70	53,190,169,671.27

2、 存货跌价准备

项目	上年年末余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
开发成本	2,437,632,211.18	1,047,843,355.70			95,846,356.95	3,389,629,209.93
开发产品	225,195,178.48		95,846,356.95	7,774,119.57		313,267,415.86
合计	2,662,827,389.66	1,047,843,355.70	95,846,356.95	7,774,119.57	95,846,356.95	3,702,896,625.79

其他说明：本公司参考目前市场价格状况和项目实际销售情况，对开发项目可变现净值进行测试后，对合肥保利海上明悦、厦门保利同安新城通福路项目计提跌价准备 1,047,843,355.70 元；大连保利西海岸本期销售转销跌价准备 5,174,119.57 元，新疆中航项目本期销售转销跌价准备 2,600,000.00 元。

3、 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

存货资本化余额为 12,268,432,001.90 元。

(九) 其他流动资产

项目	期末余额	上年年末余额
待抵扣的进项税项（留抵的进项税）、预缴的增值税	35,430,930,300.00	30,716,844,016.01
合计	35,430,930,300.00	30,716,844,016.01

(十) 发放贷款和垫款

贷款和垫款按个人和企业分布情况

项目	期末余额	上年年末余额
个人贷款和垫款	500,997,710.23	325,498,018.01
-信用卡		
-住房抵押贷款	109,099,960.70	34,280,483.26
-其他	391,897,749.53	291,217,534.75
企业贷款和垫款		
-贷款		
-贴现		
-其他		
贷款和垫款总额	500,997,710.23	325,498,018.01
减：贷款损失准备	9,110,691.64	5,374,650.86
其中：单项计提数		
组合计提数	9,110,691.64	5,374,650.86
贷款和垫款账面价值	491,887,018.59	320,123,367.15

(十一) 可供出售金融资产

项目	上年年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售债务工具			
可供出售权益工具	1,628,429,714.12		1,628,429,714.12
其中：按公允价值计量	1,206,942,653.70		1,206,942,653.70
按成本计量	421,487,060.42		421,487,060.42
合计	1,628,429,714.12		1,628,429,714.12

(十二) 长期股权投资

被投资单位	上年年末余额	本期增减变动								期末余额	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	计提 减值 准备	其他		
1. 合营企业											
(1) 厦门市欣东联房地产开发有限公司 (“厦门欣东”)	204,826,224.85			-7,300,956.83						-24,761,530.39	172,763,737.63
(2) 佛山南海祁禹置业有限公司 (“佛山南海祁禹”)		10,000,000.00		-2,361,545.80							7,638,454.20
(3) 天津盛世鑫和置业有限公司 (“盛世鑫和”)	1,226,457,475.33			5,680,327.80							1,232,137,803.13
(4) 南京学尚置业有限公司 (“南京学尚”)	153,289,831.76			-1,182,346.92						-7,431.13	152,100,053.71
(5) 武汉清能意盛置业有限公司 (“武汉清能”)	295,214,885.75			217,519,897.19			150,000,000.00				362,734,782.94
(6) 长春万科溪之谷房地产开发有限公司 (“长春溪之谷”)	127,527,600.77			14,332,714.33							141,860,315.10
(7) 佛山招商珑原房地产有限公司 (“招商珑原”)	43,246,726.44			58,078,539.17						-733,242.13	100,592,023.48
(8) 佛山市顺德区万科房地产有限公司 (“顺德万科”)	188,984,854.22			220,473,419.93							409,458,274.15
(9) 广州越鸿房地产开发有限公司 (“广州越鸿”)	168,523,124.75			5,173,221.47						-322,084.90	173,374,261.32
(10) 广州保奥房地产开发有限公司 (“广州保奥”)	3,170,993.32			-36,240.96							3,134,752.36
(11) 广州中耀实业投资有限公司 (“广州中耀”)	1,274,143,684.49			168,111,900.74							1,442,255,585.23
(12) 三亚中铁保丰置业有限公司 (“三亚中铁”)	179,182,484.78			-18,415,869.36			70,000,000.00				90,766,615.42
(13) 成都市保利金蓉房地产开发有限公司 (“成都金蓉”)	194,307,645.86			97,333,522.91						-749,673.90	290,891,494.87
(14) 佛山信雅房地产有限公司 (“佛山信雅”)	67,282,069.69			233,428,656.31						-417,288.94	300,293,437.06
(15) 佛山保利源泰房地产有限公司 (“佛山源泰”)	264,316,904.13			160,180,974.31						-8,313,206.36	416,184,672.08
(16) 北京昭泰房地产开发有限公司 (“北京昭泰”)	1,225,837,216.48			342,425,890.54							1,568,263,107.02
(17) 珠海弘瑞投资有限公司 (“珠海弘瑞”)	672,245,284.53			-37,020,826.19						-2,509,072.71	632,715,385.63
(18) 北京致泰房地产开发有限公司 (“北京致泰”)	484,030,057.08			-21,164,918.26						-1,190,166.89	461,674,971.93

保利发展控股集团股份有限公司
二〇一九年度
财务报表附注

被投资单位	上年年末余额	本期增减变动								期末余额	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	计提 减值 准备	其他		
(19) 沈阳金地风华房地产开发有限公司 (“沈阳金地风华”)	194,858,943.53			9,560,000.00						204,418,943.53	
(20) 天津利创房地产开发有限公司 (“天津利创”)	21,404,559.00			-8,058,411.70					-3,070,300.18	10,275,847.12	
(21) 沧州保盛房地产开发有限公司 (“沧州保盛”)	36,663,831.26			-12,097,934.61					-587,855.16	23,978,041.49	
(22) 重庆保南房地产开发有限公司 (“重庆保南”)	88,454,676.43			44,329,187.78						132,783,864.21	
(23) 珠海市昱晖房地产开发有限公司 (“珠海昱晖”)	10,010,917.14			-838,943.20						9,171,973.94	
(24) 杭州融欣房地产开发有限公司 (“杭州融欣”)	398,002,704.90			-12,840,463.42					-478,333.64	384,683,907.84	
(25) FULL STARPROPERTIESLLC (“FULL STAR”)	128,865,828.71			-9,275,924.53					2,091,661.70	121,681,565.88	
(26) 中山祥盛房地产开发有限公司 (“中山祥盛”)	43,522,152.46			64,009,577.23					-1,976,630.09	105,555,099.60	
(27) 南京承天通途置业有限公司 (“南京承天”)		109,430,000.00								109,430,000.00	
(28) 诺楠紫乐轩置业(惠州)有限公司 (“诺楠紫乐轩”)	130,698,274.68			-2,693,038.09					-128,005,236.59		
(29) 揭阳祥越实业投资有限公司 (“揭阳祥越”)	18,384,803.58			-6,438,095.92						11,946,707.66	
(30) 珠海市昱恒房地产开发有限公司 (“珠海昱恒”)	9,484,698.65			-9,484,698.65							
(31) 成都市保悦置业有限公司 (“成都保悦”)	164,841,799.93	160,000,000.00		-6,983,647.86					-96,273.13	317,761,878.94	
(32) 成都市金泽鑫悦房地产开发有限公司 (“成都金泽鑫悦”)	8,398,017.31	200,000,000.00		-7,122,089.48					-1,021,097.15	200,254,830.68	
(33) 新津悦雅房地产开发有限公司 (“新津悦雅”)	38,849,733.61								-38,849,733.61		
(34) 陕西华盛新科置业有限公司 (“陕西华盛新科”)	32,502,404.30			-10,084.80						32,492,319.50	
(35) 徐州顺祥置业有限公司 (“徐州顺祥”)	47,332,397.75			-3,629,359.63						43,703,038.12	
(36) 佛山市骏隆房地产有限公司 (“佛山骏隆”)	14,564,571.16			-7,803,045.13					-128,639.09	6,632,886.94	
(37) 佛山保利正高房地产开发有限公司 (“佛山正高”)	95,618,784.61			-10,299,474.35					-6,974,109.20	78,345,201.06	
(38) 云南保晟房地产开发有限公司 (“云南保晟”)	701,841,181.75		305,056,000.00	-37,453,476.46					-5,914,970.47	353,416,734.82	

保利发展控股集团股份有限公司
二〇一九年度
财务报表附注

被投资单位	上年年末余额	本期增减变动							期末余额	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	计提 减值 准备			其他
(39) 佛山市中交保利房地产有限公司 (“佛山中交”)	4,950,955.37			-4,950,955.37							
(40) 云南广晟曼飞龙旅游度假区开发有限公司 (“云南广晟”)	93,137,845.68			-63,600,072.34					-58,136.59	29,479,636.75	
(41) 北京屹泰房地产开发有限公司 (“北京屹泰”)	25,185,504.11			42,535,733.82					-1,059,129.12	66,662,108.81	
(42) 广州市保曦置业有限公司 (“广州保曦”)	4,973,736.27	800,000.00		-1,942,010.95					-3,831,725.32		
(43) 广州越禾房地产开发有限公司 (“广州越禾”)	453,055,753.51			5,551,212.82						458,606,966.33	
(44) 南方财经置业 (广州) 有限公司 (“南方财经”)	9,747,887.63			-116,196.17						9,631,691.46	
(45) 上海华轶实业有限公司 (“上海华轶”)	4,745,592,268.99			-2,668,106.57					-193,912,732.54	4,549,011,429.88	
(46) 上海天艺文化投资发展有限公司 (“上海天艺文化”)	3,764,691,623.45	585,800,000.00		-424,027.39					-59,038,607.50	4,291,028,988.56	
(47) 武汉宝山汇城置业有限公司 (“武汉宝山”)	3,131,195.04			-2,876,592.05						254,602.99	
(48) 武汉林岸置业有限公司 (“武汉林岸”)	749,731,839.02			-4,538,062.67						745,193,776.35	
(49) 台州和隆置业有限公司 (“台州和隆”)	15,584,746.29			-9,918,964.64						5,665,781.65	
(50) 大连金玺房地产开发有限公司 (“大连金玺”)	47,756,194.54			21,214,066.17						68,970,260.71	
(51) 大连金保房地产开发有限公司 (“大连金保”)	16,429,645.10			39,709,924.47					-2,380,884.36	53,758,685.21	
(52) 海南台达旅业开发有限公司 (“海南台达”)	325,133,699.77			-1,821,488.98						323,312,210.79	
(53) 青岛源诚西海岸置业有限公司 (“青岛西海岸”)	101,384,128.64			-1,420,534.52					-99,963,594.12		
(54) 保利 (资阳) 城市综合服务有限公司 (“保利资阳”)	1,196,987.95			81,807.71						1,278,795.66	
(55) 广州保利紫薇花园项目 (“紫薇花园”)	148,330,164.90			-1,169,830.24						147,160,334.66	
(56) 国铁保利设计院有限公司 (“国铁设计院”)	20,035,883.66			254,844.00						20,290,727.66	
(57) 杭州建申房地产开发有限公司 (“杭州建申”)				133,389,260.99					-12,372.34	133,376,888.65	
(58) 沈阳保利溪岸房地产开发有限公司 (“沈阳溪岸”)	26,875,942.07			-642,223.08						26,233,718.99	

保利发展控股集团股份有限公司
二〇一九年度
财务报表附注

被投资单位	上年年末余额	本期增减变动							期末余额	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	计提 减值 准备			其他
(59) 重庆葆昌房地产开发有限公司 (“重庆葆昌”)	167,478,361.98			-29,409,210.47					7,575,148.38	145,644,299.89	
(60) 天津正晟房地产开发有限公司 (“天津正晟”)	25,414,074.10			-5,255,190.46						20,158,883.64	
(61) 天津和晟房地产开发有限公司 (“天津和晟”)	27,674,315.32			-3,726,842.84					-1,087,997.76	22,859,474.72	
(62) 华尚宏远 (天津) 房地产开发有限公司 (“华尚宏远”)	21,673,155.90			-7,627,329.80						14,045,826.10	
(63) 天津保创房地产开发有限公司 (“天津保创”)	965,611,826.87			-6,991,175.04					-1,093,974.87	957,526,676.96	
(64) 太原利泽盛远房地产开发有限公司 (“太原利泽”)		5,000,000.00		-5,000,000.00							
(65) 大连金灿房地产开发有限公司 (“大连金灿”)		10,000,000.00		-1,785,452.42						8,214,547.58	
(66) 青岛广林置业有限公司 (“青岛广林”)				221.94						221.94	
(67) 济宁广汇置业有限公司 (“济宁广汇”)		327,810,000.00	80,137,380.00	-2,271,858.52						245,400,761.48	
(68) 抚州华章文化发展有限公司 (“抚州华章”)		25,250,000.00		-3,436,205.00					-380,506.53	21,433,288.47	
(69) 广东宜华房地产开发有限公司 (“广东宜华”)		52,040,816.00		-2,322,444.08					-16,835.77	49,701,536.15	
(70) 广东中油洁能新能源有限公司 (“中油洁能”)		23,333,333.00		-2,996,937.08						20,336,395.92	
(71) 东莞保越实业投资有限公司 (“东莞保越”)		600,000,000.00		-473,323.11						599,526,676.89	
(72) 广州保骏置业有限公司 (“广州保骏”)		1,350,000,000.00		-1,445,637.93					-56,675,764.68	1,291,878,597.39	
(73) 佛山市禅城区正华置业有限公司 (“佛山禅城正华”)		1,075,000,000.00		-485,348.06						1,074,514,651.94	
(74) 清远雅建房地产开发有限公司 (“清远雅建”)		12,000,000.00		-295,562.23						11,704,437.77	
小计	20,721,665,081.15	4,546,464,149.00	385,193,380.00	1,491,251,927.47			220,000,000.00		-635,952,327.08	25,518,235,450.54	
2. 联营企业											
(1) 北京首开保利仁泰置业有限公司 (“保利仁泰”)	376,460,002.41			21,011,257.10			107,800,000.00		-14,420.53	289,656,838.98	
(2) 福州中鼎投资有限公司 (“福州中鼎”)	531,723,624.32			288,787,961.42					-1,451,271.62	819,060,314.12	

保利发展控股集团股份有限公司
二〇一九年度
财务报表附注

被投资单位	上年年末余额	本期增减变动							期末余额	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	计提减值准备			其他
(3) 洛阳利业房地产开发有限公司 (“洛阳利业”)	215,850,690.42			22,745,754.83						238,596,445.25	
(4) 西藏信昇股权投资合伙企业(有限合伙) (“西藏信昇”)		533,333,333.00		-3,806,373.29						529,526,959.71	
(5) 东莞市和越投资有限公司 (“东莞和越”)	136,982,843.27			19,834,692.87						156,817,536.14	
(6) 东莞市万宏房地产有限公司 (“东莞万宏”)	202,665,203.41			27,303,883.06						229,969,086.47	
(7) 莆田中辰房地产开发有限公司 (“莆田中辰”)	78,255,092.21			10,497,781.47						88,752,873.68	
(8) 环球老龄(北京)投资有限公司 (“环球老龄”)	1,406,006.04			-208,755.38						1,197,250.66	
(9) 东莞市和宏投资有限公司 (“东莞和宏”)	94,749,700.08			2,572,494.99						97,322,195.07	
(10) 保利(横琴)资本管理有限公司 (“保利横琴资本”)	51,471,806.91			20,606,971.95						72,078,778.86	
(11) 西藏信保股权投资合伙企业(有限合伙) (“西藏信保”)	637,985,215.78		204,000,000.00	99,305,316.55						533,290,532.33	
(12) 北京知泰房地产开发有限责任公司 (“北京知泰”)	908,679,117.13			242,118.53					-2,016,728.57	906,904,507.09	
(13) 泉州中住房地产开发有限公司 (“泉州中住”)	32,495,071.19			-1,821,039.00					-1,518,635.52	29,155,396.67	
(14) 广州宏嘉房地产开发有限公司 (“广州宏嘉”)	43,346,649.46			38,712,685.72					-86,899.92	81,972,435.26	
(15) 广州宏轩房地产开发有限公司 (“广州宏轩”)	44,626,317.44			62,164,716.71					-48,585.10	106,742,449.05	
(16) 广州市保瑞房地产开发有限公司 (“广州保瑞”)	15,369,983.60			-8,379,405.52					-4,362,494.01	2,628,084.07	
(17) 上海启贤置业有限公司 (“上海启贤”)	546,543,649.78			323,289,245.33					52,368,087.46	922,200,982.57	
(18) 广州穗阳置业有限公司 (“广州穗阳”)	10,000,000.00			-134,769.00						9,865,231.00	
(19) 东莞市大岭山碧桂园实业投资有限公司 (“大岭山实业”)	90,222,236.10			3,432.51						90,225,668.61	
(20) 佛山市茂兴房地产开发有限公司 (“佛山茂兴”)	260,704,998.03			167,559,478.49						428,264,476.52	
(21) 上海裕憬房地产开发有限公司 (“上海裕憬”)	958,882,485.86			-20,151,325.78						938,731,160.08	
(22) 北京和信兴泰房地产开发有限公司 (“和信兴泰”)	1,685,480,115.32			-7,303,826.27					41,988,205.05	1,720,164,494.10	

保利发展控股集团股份有限公司
二〇一九年度
财务报表附注

被投资单位	上年年末余额	本期增减变动								期末余额	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	计提 减值 准备	其他		
(23) 北京茂丰置业有限公司 (“北京茂丰”)	1,168,591,284.38	556,682,332.62	28,922,506.14	-8,259,036.37					-1,688,092,074.49		
(24) 广州瑋畔房地产开发有限公司 (“广州瑋畔”)	73,142,755.40			28,382,331.18			31,590,000.00		-1,967.48	69,933,119.10	
(25) 北京南悦房地产开发有限公司 (“北京南悦”)	382,102,347.80			-2,152,780.45					25,519,714.99	405,469,282.34	
(26) 广州合锦嘉富房地产开发有限公司 (“合锦嘉富”)	159,110,068.46			52,926,645.87						212,036,714.33	
(27) 东莞市大岭山碧桂园房地产开发有限公司 (“大岭山房地产”)	21,255,970.46			65,122,397.73						86,378,368.19	
(28) 湖南嘉宇实业有限公司 (“湖南嘉宇”)	6,658,211.28			57,256,238.40						63,914,449.68	
(29) 佛山市南海区万扬房地产有限公司 (“佛山万扬”)	362,804,315.28			73,544,719.46						436,349,034.74	
(30) 北京潭拓兴业房地产开发有限公司 (“北京潭拓兴业”)				5,057,201.26					-5,057,201.26		
(31) 南京汇隆房地产有限公司 (“南京汇隆”)	250,248,228.02			-2,626,853.99						247,621,374.03	
(32) 徐州合利房地产开发有限公司 (“徐州合利”)	544,550,883.09			205,215,659.22						749,766,542.31	
(33) 南京善杰义房地产开发有限公司 (“南京善杰义”)	433,722,204.67			78,064,936.07						511,787,140.74	
(34) 南京新保弘房地产有限公司 (“南京新保弘”)	5,301,825.48			-5,074,837.80						226,987.68	
(35) 北京金良业房地产开发有限公司 (“北京金良业”)	134,014,615.05			10,443,380.61					3,296,638.84	147,754,634.50	
(36) 广东粤财金融科技股份有限公司 (“广东粤财金融”)		318,457,855.18		-57,914,968.11		24,448,910.48				284,991,797.55	
(37) 信保(天津)股权投资基金合伙企业(有限合伙) (“信保有限合伙”)	8,749,597.86									8,749,597.86	
(38) 信保高雅(天津)股权投资基金合伙企业(有限合伙) (“信保高雅基金”)	47,840,504.83									47,840,504.83	
(39) 佛山市百隆房地产开发有限公司 (“佛山百隆”)	248,137,633.23								-248,137,633.23		
(40) 佛山信保博雅股权投资合伙企业(有限合伙) (“信保博雅”)	19,785,514.26									19,785,514.26	
(41) 汤阴县碧桂园房地产开发有限公司 (“汤阴碧桂园”)	30,000,000.00			-4,506,861.34						25,493,138.66	
(42) 沈阳和悦投资有限公司 (“沈阳和悦”)	152,432,377.64			-14,515,719.13					-1,571,351.12	136,345,307.39	

保利发展控股集团股份有限公司
二〇一九年度
财务报表附注

被投资单位	上年年末余额	本期增减变动								期末余额	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	计提减值准备	其他		
(43) 合肥新城创域房地产有限公司 (“合肥新城创域”)	290,571,698.50			101,427,491.83						391,999,190.33	
(44) 合肥盛卓房地产开发有限公司 (“合肥盛卓”)	14,577,565.92			-914,183.31						13,663,382.61	
(45) 佛山信保信盛股权投资合伙企业(有限合伙) (“信保信盛”)	2,152,883.93									2,152,883.93	
(46) 佛山信保银泰股权投资合伙企业(有限合伙) (“信保银泰”)	2,425,153.05									2,425,153.05	
(47) 佛山信保智盈股权投资合伙企业(有限合伙) (“信保智盈”)	2,490,945.42									2,490,945.42	
(48) 佛山信保保嘉股权投资合伙企业(有限合伙) (“信保保嘉”)	2,492,829.95									2,492,829.95	
(49) 佛山信保富翎股权投资合伙企业(有限合伙) (“信保富翎”)	2,493,397.88									2,493,397.88	
(50) 佛山信保中鸿股权投资合伙企业(有限合伙) (“信保中鸿”)	2,491,553.75									2,491,553.75	
(51) 广州信保东宏股权投资基金合伙企业(有限合伙) (“广州信保东宏”)	33,993,637.00									33,993,637.00	
(52) 佛山信保东利股权投资合伙企业(有限合伙) (“信保东利”)	51,232,785.10									51,232,785.10	
(53) 深圳信保建弘股权投资基金合伙企业(有限合伙) (“信保建弘”)	8,008,847.38									8,008,847.38	
(54) 佛山信保东信股权投资合伙企业(有限合伙) (“信保东信”)	41,813,836.56									41,813,836.56	
(55) 佛山信保光晟股权投资合伙企业(有限合伙) (“信保光晟”)	46,725,168.81									46,725,168.81	
(56) 佛山信保通德股权投资合伙企业(有限合伙) (“信保通德”)	8,350,877.50									8,350,877.50	
(57) 佛山信保通盈股权投资合伙企业(有限合伙) (“信保通盈”)	8,355,867.61									8,355,867.61	
(58) 上海保运股权投资基金管理有限公司 (“上海保运”)	61,447,580.63			6,731,969.67					-68,179,550.30		
(59) 信保诚(天津)股权投资基金管理有限公司 (“信保诚”)	44,357,962.58			-3,402,063.28					-40,955,899.30		
(60) 嘉兴德运股权投资基金合伙企业(有限合伙) (“嘉兴德运”)	11,407,378.93			-832,124.53						10,575,254.40	
(61) 广东信保建设投资管理有限公司 (“广东信保建设”)	90,625,044.42			816.62					-90,625,861.04		
(62) 佛山信保思雅股权投资合伙企业(有限合伙) (“信保思雅”)	4,932,324.38									4,932,324.38	

保利发展控股集团股份有限公司
二〇一九年度
财务报表附注

被投资单位	上年年末余额	本期增减变动							期末余额	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	计提减值准备			其他
(63) 佛山信保瀚雅股权投资合伙企业(有限合伙) (“信保瀚雅”)	4,535,520.63									4,535,520.63	
(64) 佛山信保通兴股权投资合伙企业(有限合伙) (“信保通兴”)	4,099,748.57									4,099,748.57	
(65) 佛山万盈嘉晟股权投资合伙企业(有限合伙) (“万盈嘉晟”)	910,911.54									910,911.54	
(66) 佛山鑫盈嘉晟股权投资合伙企业(有限合伙) (“鑫盈嘉晟”)	1,983,487.50									1,983,487.50	
(67) 佛山信保佳誉股权投资合伙企业(有限合伙) (“信保佳誉”)	6,910,841.55		1,010,000.00	293,518.03					-2,557,034.82	3,637,324.76	
(68) 嘉兴信保铭润股权投资基金合伙企业(有限合伙) (“信保铭润”)	6,813,071.17									6,813,071.17	
(69) 北京兴筑房地产开发有限公司 (“北京兴筑”)		900,000,000.00		-623,686.39						899,376,313.61	
(70) 东莞市和瑞实业投资有限公司 (“东莞和瑞”)	19,116,056.24			-7,101,047.92						12,015,008.32	
(71) 东莞市景源房地产开发有限公司 (“东莞景源”)	16,497,770.16			1,556,975.50						18,054,745.66	
(72) 惠州市和腾投资有限公司 (“惠州和腾”)	9,669,515.33			-3,439,955.73					-10,177.77	6,219,381.83	
(73) 东莞市润地房地产有限公司 (“东莞润地”)	130,363,888.76			-6,075,341.46						124,288,547.30	
(74) 成都得道新联置业有限公司 (“成都新联”)	3,215,795.51			-996,559.89						2,219,235.62	
(75) 佛山顺德万嘉股权投资合伙企业(有限合伙) (“顺德万嘉”)	10,610,288.74									10,610,288.74	
(76) 佛山信保悦雅股权投资合伙企业(有限合伙) (“信保悦雅”)	245,922,076.47	280,000,000.00		105,697,360.42						631,619,436.89	
(77) 佛山信保佳昊股权投资合伙企业(有限合伙) (“信保佳昊”)	126,058,662.06									126,058,662.06	
(78) 北京朝来天陆商业投资管理有限公司 (“北京朝来天陆”)		428,222,757.22		-216,457.35						428,006,299.87	
(79) 嘉兴德业股权投资合伙企业(有限合伙) (“嘉兴德业”)	776,838.40	720,000.00								1,496,838.40	
(80) 广州润嘉置业有限公司 (“润嘉置业”)		15,000,000.00		-1,235,726.69					-278,436.30	13,485,837.01	
(81) 佛山顺德信保宁泰股权投资合伙企业(有限合伙) (“信保宁泰”)	16,103,220.78									16,103,220.78	
(82) 嘉兴华灿股权投资基金合伙企业(有限合伙) (“嘉兴华灿”)	1,351,153.41									1,351,153.41	

保利发展控股集团股份有限公司
二〇一九年度
财务报表附注

被投资单位	上年年末余额	本期增减变动								期末余额	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	计提 减值 准备	其他		
(83) 佛山顺德信保宁建股权投资合伙企业(有限合伙) (“信保宁建”)	184,708.43									184,708.43	
(84) 佛山信保淳雅股权投资合伙企业(有限合伙) (“信保淳雅”)	10,307,738.27		9,700,000.00							607,738.27	
(85) 佛山信保凯隆股权投资合伙企业(有限合伙) (“信保凯隆”)	1,003,881.54		1,000,000.00	235,272.52			239,154.06				
(86) 佛山凯悦股权投资合伙企业(有限合伙) (“佛山凯悦”)	5,353,121.70									5,353,121.70	
(87) 佛山信保骏雅股权投资合伙企业(有限合伙) (“佛山骏雅”)	7,000,000.00		6,549,391.18							450,608.82	
(88) 南京新城广阅房地产有限公司 (“南京广阅”)	196,025,675.69			19,978,220.51			155,000,000.00			61,003,896.20	
(89) 南京金拓房地产开发有限公司 (“南京金拓”)	957,670,874.38			-33,560,747.15					-37,015.16	924,073,112.07	
(90) 镇江亿腾房地产开发有限公司 (“镇江亿腾”)	25,650,531.32			-1,924,780.80						23,725,750.52	
(91) 南京裕鸿房地产开发有限公司 (“南京裕鸿”)	6,164,877.58			-2,841,977.46						3,322,900.12	
(92) 西藏兴蒲股权投资合伙企业(有限合伙) (“西藏兴蒲”)	1,396,113.97			-12.88						1,396,101.09	
(93) 西藏盛兰股权投资合伙企业(有限合伙) (“西藏盛兰”)	2,281,359.32			-718.25						2,280,641.07	
(94) 西藏悦雅股权投资合伙企业(有限合伙) (“西藏悦雅”)	524,766.84			-2,203.29						522,563.55	
(95) 西藏永泉股权投资合伙企业(有限合伙) (“西藏永泉”)	2,219,952.88									2,219,952.88	
(96) 西藏南安股权投资合伙企业(有限合伙) (“西藏南安”)	757,590.14									757,590.14	
(97) 西藏东霖泰企业管理合伙企业(有限合伙) (“西藏东霖泰”)	34,862.99			-6.86						34,856.13	
(98) 西藏信轩达企业管理合伙企业(有限合伙) (“西藏信轩达”)	1,271,424.56		1,224,141.41	55,029.39			102,312.54				
(99) 拉萨东冠企业管理合伙企业(有限合伙) (“西藏东冠”)	5,855,985.52									5,855,985.52	
(100) 拉萨锐旭企业管理合伙企业(有限合伙) (“拉萨锐旭”)	26,204,658.01									26,204,658.01	
(101) 西藏琥珀瑞企业管理合伙企业(有限合伙) (“西藏琥珀瑞”)	1,571,497.01			-674.16						1,570,822.85	
(102) 佛山市信保瑞轩企业管理有限公司 (“信保瑞轩”)	887,753.93									887,753.93	

保利发展控股集团股份有限公司
二〇一九年度
财务报表附注

被投资单位	上年年末余额	本期增减变动							期末余额	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	计提减值准备			其他
(103) 西藏宏耀企业管理合伙企业(有限合伙) (“西藏宏耀”)	102,994,275.28			85,253,836.79						188,248,112.07	
(104) 佛山晟鑫投资有限公司 (“佛山晟鑫”)	172,587.88									172,587.88	
(105) 西藏东腾企业管理合伙企业(有限合伙) (“西藏东腾”)	2,350,000.00									2,350,000.00	
(106) 西藏东鼎企业管理合伙企业(有限合伙) (“西藏东鼎”)	250,000.00									250,000.00	
(107) 长春信保房地产开发有限公司 (“长春信保”)	2,000,000.00		2,000,000.00								
(108) 佛山顺德晟鸿投资有限公司 (“佛山晟鸿”)	115,415.08									115,415.08	
(109) 深圳市前海中保产业投资基金管理有限公司 (“前海中保”)	10,258,715.72			3,081,000.48						13,339,716.20	
(110) 惠兴信(中国)投资有限公司 (“惠兴信”)	723,467,889.06			-4,094,652.70						719,373,236.36	
(111) 珠海利晖股权投资合伙企业(有限合伙) (“珠海利晖”)	290,588,218.41			1,185,142.19	17,991,410.67		10,643,304.05			299,121,467.22	
(112) 西藏云达企业管理合伙企业(有限合伙) (“西藏云达”)	1,934,241.76			-44.10						1,934,197.66	
(113) 西藏鹏鼎企业管理合伙企业(有限合伙) (“西藏鹏鼎”)	2,248,022.91			-11,248.73						2,236,774.18	
(114) 西藏盛邦企业管理合伙企业(有限合伙) (“西藏盛邦”)	3,357,216.89			-69,142.33						3,288,074.56	
(115) 西藏隆邦企业管理合伙企业(有限合伙) (“西藏隆邦”)	411,561.33									411,561.33	
(116) 西藏政悦企业管理合伙企业(有限合伙) (“西藏政悦”)	1,482,932.37									1,482,932.37	
(117) 西藏乾顺企业管理合伙企业(有限合伙) (“西藏乾顺”)	130,000.00									130,000.00	
(118) 西藏拓越企业管理合伙企业(有限合伙) (“西藏拓越”)	6,194,439.05			91,329.98						6,285,769.03	
(119) 西藏东轩企业管理合伙企业(有限合伙) (“西藏东轩”)	2,300,000.00									2,300,000.00	
(120) 邢台市美智房地产开发有限公司 (“邢台市美智”)	54,593,079.66			-5,324,861.38						49,268,218.28	
(121) 广州穗海置业有限公司 (“广州穗海”)		100,000,000.00		-2,470,162.98						97,529,837.02	
(122) 重庆飞翔家航空文化有限公司 (“重庆飞翔家”)	2,086,852.45		4,893,000.00	-1,921,239.88					4,727,387.43		

保利发展控股集团股份有限公司
二〇一九年度
财务报表附注

被投资单位	上年年末余额	本期增减变动							期末余额	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	计提 减值 准备		
(123) 深圳滨海航空文化科技有限公司 (“深圳滨海”)	3,602,579.83		2,250,000.00						-1,352,579.83	
(124) 常熟建瀚置地有限公司 (“常熟建瀚”)	61,623,741.96			27,053,883.60					-140,078.01	88,537,547.55
(125) 张家港鼎馨房地产有限公司 (“张家港鼎馨”)	161,936,811.49			-4,655,290.57					-1,772,164.32	155,509,356.60
(126) 南通喧玺房地产有限公司 (“南通喧玺”)	8,145,309.10			-1,852,620.72						6,292,688.38
(127) 天津顺集置业有限公司 (“天津顺集”)	3,111,873.05			-3,111,873.05						
(128) 句容碧华房地产开发有限公司 (“句容碧华”)	2,964,579.84			27,570,520.16						30,535,100.00
(129) 南京矿利金房地产开发有限公司 (“南京矿利金”)	36,884,251.35			-4,500,548.84						32,383,702.51
(130) 天津蓝光宝珩房地产开发有限公司 (“天津蓝光宝珩”)		33,000,000.00		-2,491,164.98						30,508,835.02
(131) 南京锐灏房地产开发有限公司 (“南京锐灏”)	155,700,697.89			-6,905,478.81						148,795,219.08
(132) 句容保利万宏置业有限公司 (“句容万宏”)	5,487,510.48		6,000,000.00	512,489.52						
(133) 无锡致弘置业有限公司 (“无锡致弘”)	3,100,733.98			-3,100,733.98						
(134) 南京盛利置业有限公司 (“南京盛利”)	18,595,107.32			12,360,191.39						30,955,298.71
(135) 南京朗乾置业有限公司 (“南京朗乾”)	9,817,555.08			-31,480.56						9,786,074.52
(136) 葛矿利南京房地产开发有限公司 (“葛矿利南京”)	30,206,473.51			-1,521,102.60						28,685,370.91
(137) 常州金科房地产开发有限公司 (“常州金科”)	14,468,092.60			-2,918,339.18						11,549,753.42
(138) 无锡润泰置业有限公司 (“无锡润泰”)	491,763,178.63			-3,778,832.94						487,984,345.69
(139) 常熟筑虞房地产开发有限公司 (“常熟筑虞”)		17,500,000.00		-1,319,342.45					-2,268,317.64	13,912,339.91
(140) 苏州乾道实业有限公司 (“苏州乾道”)	68,563.85			-68,563.85						
(141) 武汉保利金研房地产开发有限公司 (“武汉金研”)	12,787,659.57			1,979,355.52			767,002.49			14,000,012.60
(142) 莆田中乘房地产开发有限公司 (“莆田中乘”)	14,954,615.89			-1,524,789.83					-294,974.81	13,134,851.25

保利发展控股集团股份有限公司
二〇一九年度
财务报表附注

被投资单位	上年年末余额	本期增减变动							期末余额	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	计提 减值 准备			其他
(143) 成都万锦南府置业有限公司 (“成都万锦南府”)	258,256,560.56			32,263,115.29						290,519,675.85	
(144) 大连金瑞房地产开发有限公司 (“大连金瑞”)	8,298,880.62			20,943,528.98					-1,329,595.69	27,912,813.91	
(145) 青岛达铭房地产开发有限公司 (“青岛达铭”)	634,336,134.71			-42,622,445.49						591,713,689.22	
(146) 青岛广润置业有限公司 (“青岛广润”)	389,511.27			-389,511.27							
(147) 科创 (青岛) 科技园投资发展有限公司 (“科创青岛”)	356,795,680.00			-41,603,876.16						315,191,803.84	
(148) 杭州信鸿置业有限公司 (“杭州信鸿”)	368,480,197.86			-9,330,881.90						359,149,315.96	
(149) 佛山市高明区美玖房地产开发有限公司 (“佛山高明美玖”)	4,977,615.34			-4,977,615.34							
(150) 佛山保利兴泰房地产开发有限公司 (“佛山兴泰”)	1,877,027.51			-1,189,783.64					-687,243.87		
(151) 太仓市筑瓴商务咨询有限公司 (“太仓市筑瓴”)		875,000,000.00		389,151.69					-876,558.34	874,512,593.35	
(152) 徐州玺辉置业有限公司 (“徐州玺辉”)	192,703,365.36			33,054,662.17						225,758,027.53	
(153) 中山市碧朗房地产开发有限公司 (“中山碧朗”)	7,570,974.50			-7,570,974.50							
(154) 广州新合房地产有限责任公司 (“广州新合”)	19,674,313.04			-7,847,288.10						11,827,024.94	
(155) 重庆央鼎置业有限公司 (“重庆央鼎”)		480,000,000.00		-8,318,588.56						471,681,411.44	
(156) 广州合锦嘉苑房地产开发有限公司 (“广州合锦嘉苑”)	16,897,683.50	84,750,000.00		-1,470,447.65						100,177,235.85	
(157) 徐州金碧房地产开发有限公司 (“徐州金碧”)	18,194,434.69			-5,394,965.95						12,799,468.74	
(158) 北京腾泰亿远置业有限公司 (“北京腾泰亿远”)	206,966,780.95			-9,328,909.49						197,637,871.46	
(159) 北京远和置业有限公司 (“北京远和”)	184,536,468.42			-10,284,110.73					-8,840,489.47	165,411,868.22	
(160) 北京创世瑞新房地产开发有限公司 (“北京创世瑞新”)	310,463,896.50			-13,086,193.40					-2,910,710.50	294,466,992.60	
(161) 北京融筑房地产开发有限公司 (“北京融筑”)	130,506,608.56			-4,689,858.71					-36,754,741.89	89,062,007.96	
(162) 北京碧和信泰置业有限公司 (“北京碧和信泰”)		595,000,000.00		-5,455,301.85					-26,370,021.29	563,174,676.86	

保利发展控股集团股份有限公司
二〇一九年度
财务报表附注

被投资单位	上年年末余额	本期增减变动								期末余额	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	计提 减值 准备	其他		
(163) 北京海盈房地产开发有限公司 (“北京海盈”)	256,927,964.33			-15,107,397.65					-2,316,598.77	239,503,967.91	
(164) 北京博睿宏业房地产开发有限公司 (“北京博睿宏业”)	446,799,097.02			-28,161,103.49					-12,407,871.60	406,230,121.93	
(165) 北京平筑房地产开发有限公司 (“北京平筑”)	67,077,646.22			-4,940,514.45					-182,336.96	61,954,794.81	
(166) 北京金丰置业有限公司 (“北京金丰”)		1,221,232.00	2,333,232.00	-1,221,232.00					2,333,232.00		
(167) 沧鑫 (厦门) 置业有限公司 (“厦门沧鑫”)	363,151,779.91			-1,163,341.57						361,988,438.34	
(168) 福州世茂世睿置业有限公司 (“福州世茂世睿”)	21,050,759.17			-3,866,454.98						17,184,304.19	
(169) 漳州中世置业有限公司 (“漳州中世”)	1,658,608.59			-6,341,483.91					4,682,875.32		
(170) 福建金座置地有限公司 (“福建金座”)	96,848,675.33			-7,941,384.31						88,907,291.02	
(171) 福州中泓盛实业有限公司 (“福州中泓盛”)	9,455,866.21			-664,515.67						8,791,350.54	
(172) 西藏双驰企业管理合伙企业 (有限合伙) (“西藏双驰”)	2,693,361.78									2,693,361.78	
(173) 莆田中澜投资有限公司 (“莆田中澜”)	16,675,619.12			-4,768,048.94					-1,285,708.04	10,621,862.14	
(174) 广州碧森房地产开发有限公司 (“广州碧森”)	9,344,031.74			-5,769,347.65						3,574,684.09	
(175) 广东晨轲科技企业孵化器有限公司 (“广州晨轲”)	708,269.35			846,783.71						1,555,053.06	
(176) 洛阳都利置业有限公司 (“洛阳都利”)	42,138,729.51			-10,584,644.06					-3,182,687.54	28,371,397.91	
(177) 苏州市冠达房地产开发有限公司 (“苏州冠达”)	18,237,035.79			14,493,942.84					-781,809.88	31,949,168.75	
(178) 太仓市鑫毓房地产开发有限公司 (“太仓鑫毓”)	24,464,667.51			725,087.64						25,189,755.15	
(179) 武汉泰达诚悦置业有限公司 (“武汉泰达”)	123,941,153.30			-3,368,059.28						120,573,094.02	
(180) 武汉南部新城建设发展有限公司 (“武汉南部新城”)	609,891,053.40			-5,515,447.76						604,375,605.64	
(181) Treasure Island Holdings LLC (“Treasure Island”)	1,382,801,242.13			-17,149,904.32					23,348,265.12	1,388,999,602.93	
(182) 杭州滨保实业有限公司 (“杭州滨保”)	30,137,429.58			-30,137,429.58							

保利发展控股集团股份有限公司
二〇一九年度
财务报表附注

被投资单位	上年年末余额	本期增减变动							期末余额	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	计提 减值 准备			其他
(183) 绍兴保骏置地有限公司 (“绍兴保骏”)	24,672,967.85			-22,107,797.25						2,565,170.60	
(184) 温州万聚置业有限公司 (“温州万聚”)	2,941,813.60			-1,421,618.51						1,520,195.09	
(185) 温州德信南湖置业有限公司 (“温州德信”)	7,393,761.97			-280,509.85						7,113,252.12	
(186) 广州市保轩展览有限公司 (“广州保轩”)	6,428,500.00			1,530,000.00			1,530,000.00			6,428,500.00	
(187) 潍坊保泰信置业有限公司 (“潍坊保泰信”)	63,570,723.87			-3,789,593.02						59,781,130.85	
(188) 曲水天熠实业发展有限公司 (“曲水天熠”)	775,419,885.15			-39,541,333.41						735,878,551.74	
(189) 西藏保利爱家房地产经纪有限公司 (“西藏爱家”)	23,104,046.11			16,942,844.08			15,850,000.00			24,196,890.19	
(190) 山西保利德奥电梯工程有限公司 (“山西德奥电梯”)	2,520,926.48			-742,268.04						1,778,658.44	
(191) 合富辉煌(中国)房地产顾问有限公司 (“合富中国”)	1,178,770,954.83			167,787,406.67						1,346,558,361.50	
(192) 太平保利投资管理有限公司 (“太平投资”)	11,626,934.85			-3,849,340.59						7,777,594.26	
(193) 保利艺术教育投资有限公司 (“保利艺术教育”)	37,802,491.31			-7,846,007.11						29,956,484.20	
(194) 济南元贺置业有限公司 (“济南元贺”)	8,714,599.65			-1,391,275.44						7,323,324.21	
(195) 武汉滨江臻毅置业有限公司 (“武汉滨江臻毅”)	872,519,813.13			-9,974,911.06						862,544,902.07	
(196) 湖南德和房地产开发有限公司 (“湖南德和”)	93,465,127.00	61,765,200.00		-980,742.90					-154,249,584.10		
(197) 天津万锦晟祥房地产开发有限公司 (“天津万锦晟祥”)	98,956,764.55		89,100,000.00	-7,439,412.42						2,417,352.13	
(198) 佛山粤保盈股权投资合伙企业(有限合伙) (“佛山粤保盈”)	1,000,000.00									1,000,000.00	
(199) 佛山粤保瑞股权投资合伙企业(有限合伙) (“佛山粤保瑞”)	1,000,000.00									1,000,000.00	
(200) 佛山粤保嘉股权投资合伙企业(有限合伙) (“佛山粤保嘉”)	1,000,000.00									1,000,000.00	
(201) 西藏丰尚企业管理合伙企业(有限合伙) (“西藏丰尚”)	1,048,904.77									1,048,904.77	
(202) 大连旅顺口开泰置业有限公司 (“大连开泰”)		64,000,000.00		-977,072.32						63,022,927.68	

保利发展控股集团股份有限公司
二〇一九年度
财务报表附注

被投资单位	上年年末余额	本期增减变动							期末余额	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	计提 减值 准备			其他
(203) 保利(香港)控股有限公司(“香港控股”)	2,508,074,977.21			355,137,963.53	-45,506,830.33	-55,414,244.51				2,762,291,865.90	
(204) 南京悦宁房地产开发有限公司(“南京悦宁”)		16,500,000.00		-381,200.00						16,118,800.00	
(205) 福州世茂泽欣房地产开发有限公司(“福州世茂泽欣”)		6,660,000.00		-13,695,833.26					7,035,833.26		
(206) 福州市鸿腾房地产开发有限公司(“福州鸿腾”)				-6,227,515.05					6,227,515.05		
(207) 杭州保泓房地产开发有限公司(“杭州保泓”)		641,025,000.00		-16,462,329.47					-3,537,735.85	621,024,934.68	
(208) 徐州碧城房地产开发有限公司(“徐州碧城”)		25,000,000.00		-2,310,899.80						22,689,100.20	
(209) 惠州市利华房地产有限公司(“惠州利华”)		396,000,000.00		-2,211,301.76						393,788,698.24	
(210) 广州保丰置业有限公司(“广州保丰”)		10,000,000.00		-1,314,726.46					-5,728,122.90	2,957,150.64	
(211) 广州增城区润昱置业有限公司(“增城润昱”)		40,000,000.00								40,000,000.00	
(212) 广州市穗云置业有限公司(“广州穗云”)		10,000,000.00		-147,226.00					-7,325,319.66	2,527,454.34	
(213) 西藏平禧企业管理合伙企业(有限合伙)(“西藏平禧”)				4,937,364.75					16,500,000.00	21,437,364.75	
(214) 西藏瑜禧企业管理合伙企业(有限合伙)(“西藏瑜禧”)									974,006.57	974,006.57	
(215) 西藏圆禧企业管理合伙企业(有限合伙)(“西藏圆禧”)									14,987,607.70	14,987,607.70	
(216) 嘉兴长辰股权投资合伙企业(有限合伙)(“嘉兴长辰”)									999,158.39	999,158.39	
(217) 嘉兴长宏股权投资合伙企业(有限合伙)(“嘉兴长宏”)				2,286,675.94					1,000,000.00	3,286,675.94	
(218) 西藏运昌企业管理合伙企业(有限合伙)(“西藏运昌”)									1,080,685.22	1,080,685.22	
(219) 西藏运禧企业管理合伙企业(有限合伙)(“西藏运禧”)									5,000,000.00	5,000,000.00	
(220) 西藏铭禧企业管理合伙企业(有限合伙)(“西藏铭禧”)			14,000,000.00	96,863.09					13,903,136.91		
(221) 上海保运荣股权投资基金合伙企业(有限合伙)(“保运荣基金”)									105,592,553.76	105,592,553.76	
(222) 西藏璟禧企业管理合伙企业(有限合伙)(“西藏璟禧”)									8,517,272.17	8,517,272.17	

保利发展控股集团股份有限公司
二〇一九年度
财务报表附注

被投资单位	上年年末余额	本期增减变动							期末余额	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	计提 减值 准备		
(223) 西藏祥瑞企业管理合伙企业(有限合伙) (“西藏祥瑞”)			295,000.00	59.16					294,940.84	
(224) 西藏恒禧企业管理合伙企业(有限合伙) (“西藏恒禧”)									5,841,726.65	5,841,726.65
(225) 莆田兴化湾开发有限公司 (“莆田兴化湾”)									35,372.56	35,372.56
(226) 信保诚(天津)股权投资基金合伙企业(有限合伙) (“信保诚基金”)									7,682,568.36	7,682,568.36
(227) 芜湖长开投资中心(有限合伙) (“芜湖长开”)									15,318,899.62	15,318,899.62
(228) 长城信保(芜湖)投资中心(有限合伙) (“长城信保”)				11,852.38					517,054.29	528,906.67
(229) 佛山信保诚贤股权投资合伙企业(有限合伙) (“信保诚贤”)									2,144,528.17	2,144,528.17
(230) 佛山信保诚韬股权投资合伙企业(有限合伙) (“信保诚韬”)									4,812,582.40	4,812,582.40
(231) 佛山信保诚赐股权投资合伙企业(有限合伙) (“信保诚赐”)									5,825,022.54	5,825,022.54
(232) 西藏嘉能股权投资合伙企业(有限合伙) (“西藏嘉能”)				30,551.08					153,872.91	184,423.99
(233) 西藏永峻股权投资合伙企业(有限合伙) (“西藏永峻”)									562,281.94	562,281.94
(234) 西藏峥尚投资合伙企业(有限合伙) (“西藏峥尚”)									5,150,144.56	5,150,144.56
(235) 西藏信睿保达企业管理合伙企业(有限合伙) (“信睿保达”)									3,845,790.78	3,845,790.78
(236) 芜湖长旭投资中心(有限合伙) (“芜湖长旭”)									930,772.53	930,772.53
(237) 武汉二零四九新港城建设有限公司 (“武汉二零四九新港城”)		50,000,000.00		225.56						50,000,225.56
小计	27,767,719,805.13	6,539,837,710.02	373,277,270.73	2,012,143,474.64	-27,515,419.66	-30,965,334.03	323,521,773.14		-2,036,400,755.11	33,528,020,437.12
合计	48,489,384,886.28	11,086,301,859.02	758,470,650.73	3,503,395,402.11	-27,515,419.66	-30,965,334.03	543,521,773.14		-2,672,353,082.19	59,046,255,887.66

其他说明：被投资权益法单位佛山市顺德区龙光润悦房地产有限公司 (“顺德龙光润悦”)、1133 South Hope Owner, LLC，截至期末尚未实际出资。

(十三) 其他权益工具投资

其他权益工具投资情况

项目	期末余额
中央企业贫困地区产业投资基金股份有限公司	330,000,000.00
合计	330,000,000.00

(十四) 其他非流动金融资产

项目	期末余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	2,780,092,521.49
其中：债务工具投资	
权益工具投资	2,780,092,521.49
合计	2,780,092,521.49

(十五) 投资性房地产

1、 采用成本计量模式的投资性房地产

项目	房屋、建筑物	合计
1. 账面原值		
(1) 上年年末余额	22,849,187,626.33	22,849,187,626.33
(2) 本期增加金额	4,018,374,883.45	4,018,374,883.45
— 外购		
— 存货\固定资产\在建工程转入	4,018,374,883.45	4,018,374,883.45
(3) 本期减少金额	4,083,783,310.01	4,083,783,310.01
— 处置		
— 其他转出	4,083,783,310.01	4,083,783,310.01
(4) 期末余额	22,783,779,199.77	22,783,779,199.77
2. 累计折旧和累计摊销		
(1) 上年年末余额	2,959,169,499.85	2,959,169,499.85
(2) 本期增加金额	809,572,839.96	809,572,839.96
— 计提或摊销	809,572,839.96	809,572,839.96
(3) 本期减少金额	494,596,814.31	494,596,814.31
— 处置		
— 其他转出	494,596,814.31	494,596,814.31
(4) 期末余额	3,274,145,525.50	3,274,145,525.50
3. 减值准备		
(1) 上年年末余额		
(2) 本期增加金额		
(3) 本期减少金额		

项目	房屋、建筑物	合计
(4) 期末余额		
4. 账面价值		
(1) 期末账面价值	19,509,633,674.27	19,509,633,674.27
(2) 上年年末账面价值	19,890,018,126.48	19,890,018,126.48

2、 未办妥产权证书的投资性房地产情况

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
房屋、建筑物	4,774,609,673.48	办理过程中
合计	4,774,609,673.48	

(十六) 固定资产

1、 固定资产及固定资产清理

项目	期末余额	上年年末余额
固定资产	7,471,971,557.62	4,593,984,121.97
固定资产清理		
合计	7,471,971,557.62	4,593,984,121.97

2、 固定资产情况

项目	房屋及建筑物	运输工具	电子及办公设备	其他设备	合计
1. 账面原值					
(1) 上年年末余额	4,948,242,981.03	284,916,183.60	440,183,523.17	563,404,053.89	6,236,746,741.69
(2) 本期增加金额	3,529,945,686.17	16,903,379.09	60,578,862.09	44,000,627.29	3,651,428,554.64
—购置		16,179,933.93	56,459,428.65	39,191,010.44	111,830,373.02
—在建工程转入	81,764,446.08				81,764,446.08
—企业合并增加		723,445.16	4,119,433.44	4,809,616.85	9,652,495.45
—其他转入	3,448,181,240.09				3,448,181,240.09
(3) 本期减少金额	95,561,190.75	10,212,441.09	26,267,076.18	3,365,991.91	135,406,699.93
—处置或报废		9,884,790.66	25,307,868.96	3,070,176.13	38,262,835.75
—企业合并减少	85,771,319.83	327,650.43	959,207.22	295,815.78	87,353,993.26
—其他转出	9,789,870.92				9,789,870.92
(4) 期末余额	8,382,627,476.45	291,607,121.60	474,495,309.08	604,038,689.27	9,752,768,596.40
2. 累计折旧					
(1) 上年年末余额	904,606,580.24	205,912,364.92	253,175,984.19	279,067,690.37	1,642,762,619.72
(2) 本期增加金额	547,130,557.51	20,919,733.88	83,450,305.42	29,051,293.43	680,551,890.24
—计提	171,935,183.88	20,611,596.07	82,501,846.22	28,636,760.12	303,685,386.29
—企业合并增加		308,137.81	948,459.20	414,533.31	1,671,130.32
—其他转入	375,195,373.63				375,195,373.63
(3) 本期减少金额	6,678,710.45	9,573,834.96	23,832,601.57	2,432,324.20	42,517,471.18
—处置或报废		9,396,903.60	23,108,461.85	2,293,123.99	34,798,489.44
—企业合并减少	6,187,054.99	176,931.36	724,139.72	139,200.21	7,227,326.28

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
—其他转出	491,655.46				491,655.46
(4) 期末余额	1,445,058,427.30	217,258,263.84	312,793,688.04	305,686,659.60	2,280,797,038.78
3. 减值准备					
(1) 上年年末余额					
(2) 本期增加金额					
—计提					
(3) 本期减少金额					
(4) 期末余额					
4. 账面价值					
(1) 期末账面价值	6,937,569,049.15	74,348,857.76	161,701,621.04	298,352,029.67	7,471,971,557.62
(2) 上年年末账面价值	4,043,636,400.79	79,003,818.68	187,007,538.98	284,336,363.52	4,593,984,121.97

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

6、 期末未办妥产权证书的固定资产情况

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
房屋建筑物	3,151,344,580.91	办理过程中

(十七) 在建工程

1、 在建工程及工程物资

项目	期末余额	上年年末余额
在建工程	495,267,675.82	877,638,476.67
工程物资		
合计	495,267,675.82	877,638,476.67

2、 在建工程情况

项目	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
成都航空大世界	495,267,675.82		495,267,675.82	877,638,476.67		877,638,476.67
合计	495,267,675.82		495,267,675.82	877,638,476.67		877,638,476.67

3、 重要的在建工程项目本期变动情况

项目名称	预算数	上年年末余额	本期增加金额	本期转入固定资产及无形资产金额	本期其他减少金额	期末余额	工程累计投入占预算比例(%)	工程进度(%)	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率(%)	资金来源
成都航空大世界	2,568,922,870.42	877,638,476.67	27,306,299.44	361,210,214.83	48,466,885.46	495,267,675.82	35.23	35.23	3,416,455.70			其他来源
合计	2,568,922,870.42	877,638,476.67	27,306,299.44	361,210,214.83	48,466,885.46	495,267,675.82			3,416,455.70			

(十八) 使用权资产

项目	房屋及建筑物	合计
1. 账面原值		
(1) 年初余额	28,233,868.13	28,233,868.13
(2) 本期增加金额	12,446,052.90	12,446,052.90
— 新增租赁	12,446,052.90	12,446,052.90
(3) 本期减少金额		
— 转出至固定资产		
— 处置		
(4) 期末余额	40,679,921.03	40,679,921.03
2. 累计折旧		
(1) 年初余额	3,028,721.12	3,028,721.12
(2) 本期增加金额	7,975,240.37	7,975,240.37
— 计提	7,975,240.37	7,975,240.37
(3) 本期减少金额		
— 转出至固定资产		
— 处置		
(4) 期末余额	11,003,961.49	11,003,961.49
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		
— 转出至固定资产		
— 处置		
(4) 期末余额		
4. 账面价值		
(1) 期末账面价值	29,675,959.54	29,675,959.54
(2) 年初账面价值	25,205,147.01	25,205,147.01

(十九) 无形资产

1、 无形资产情况

项目	软件	土地使用权	其他	合计
1. 账面原值				
(1) 上年年末余额	122,386,664.49		60,172,517.21	182,559,181.70
(2) 本期增加金额	32,010,971.31	279,445,768.75	3,125,055.92	314,581,795.98
— 购置	31,760,680.81		125,055.92	31,885,736.73
— 内部研发				

项目	软件	土地使用权	其他	合计
—企业合并增加	250,290.50		3,000,000.00	3,250,290.50
—在建工程转入		279,445,768.75		279,445,768.75
(3) 本期减少金额	2,169,480.12		2,258,662.54	4,428,142.66
—处置	2,169,480.12		1,859,636.20	4,029,116.32
—失效且终止确认的部分				
—企业合并减少			399,026.34	399,026.34
(4) 期末余额	152,228,155.68	279,445,768.75	61,038,910.59	492,712,835.02
2. 累计摊销				
(1) 上年年末余额	60,294,811.10		3,403,942.07	63,698,753.17
(2) 本期增加金额	19,366,752.97	13,413,681.29	8,939,073.72	41,719,507.98
—计提	19,148,086.42	13,413,681.29	8,939,073.72	41,500,841.43
—企业合并增加	218,666.55			218,666.55
(3) 本期减少金额	1,875,905.22		72,452.08	1,948,357.30
—处置	1,875,905.22		6,750.18	1,882,655.40
—失效且终止确认的部分				
—企业合并减少			65,701.90	65,701.90
(4) 期末余额	77,785,658.85	13,413,681.29	12,270,563.71	103,469,903.85
3. 减值准备				
(1) 上年年末余额				
(2) 本期增加金额				
(3) 本期减少金额				
(4) 期末余额				
4. 账面价值				
(1) 期末账面价值	74,442,496.83	266,032,087.46	48,768,346.88	389,242,931.17
(2) 上年年末账面价值	62,091,853.39		56,768,575.14	118,860,428.53

(二十) 商誉

1、商誉变动情况

被投资单位名称或形成商誉的事项	上年年末余额	本期增加		本期减少		期末余额
		企业合并形成的	其他	处置	其他	
账面原值						
上海保利房地产开发有限公司 (“上海保利”)	4,769.05					4,769.05
广州保利数码科技有限公司 (“保利数码”)	1,779,460.75					1,779,460.75
上海君兰置业有限公司 (“君兰置业”)	232,946.59					232,946.59
岳阳保利置业有限公司 (“岳阳保利”)	95,395.44					95,395.44
广东重工建设监理有限公司 (“重工监理”)	50,939.26					50,939.26

被投资单位名称或形成商誉的事项	上年年末余额	本期增加		本期减少		期末余额
		企业合并形成的	其他	处置	其他	
南昌瑞达置业有限公司（“南昌瑞达”）	7,660,000.00					7,660,000.00
湖南保利天创物业发展有限公司（“湖南天创”）	46,129,067.92					46,129,067.92
保利晖创（重庆）综合城市服务有限公司（“保利晖创”）		904,194.80				904,194.80
小计	55,952,579.01	904,194.80				56,856,773.81
减值准备						
上海保利房地产开发有限公司（“上海保利”）	4,769.05					4,769.05
上海君兰置业有限公司（“君兰置业”）	232,946.59					232,946.59
南昌瑞达置业有限公司（“南昌瑞达”）	7,660,000.00					7,660,000.00
小计	7,897,715.64					7,897,715.64
账面价值	48,054,863.37	904,194.80				48,959,058.17

注：2019年4月24日，公司的子公司保利物业购买了重庆晖创51%的股权，购买价款为4,080,000.00元，购买价款超出可辨认净资产公允价值被确认为商誉，商誉为904,194.80元。

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

于资产负债表日，本公司除已经计提的减值外，其他商誉未发现商誉减值。

(二十一) 长期待摊费用

项目	上年年末余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
办公楼装修等	356,094,980.23	271,647,350.52	95,973,638.78		531,768,691.97
合计	356,094,980.23	271,647,350.52	95,973,638.78		531,768,691.97

(二十二) 递延所得税资产和递延所得税负债

1、 未经抵销的递延所得税资产

项目	期末余额		上年年末余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	747,190,855.93	186,442,740.14	781,705,845.80	195,426,461.45
内部交易未实现利润	8,118,980,484.79	2,029,745,121.20	6,793,087,135.88	1,698,271,783.97
可抵扣亏损	6,676,957,406.08	1,669,239,351.52	4,854,174,192.72	1,213,543,548.18
可供出售金融资产公允价值变动			16,261,620.36	4,065,405.09
预提费用等	5,106,286,854.72	1,276,571,713.68	2,314,120,796.72	578,530,199.18
合计	20,649,415,601.52	5,161,998,926.54	14,759,349,591.48	3,689,837,397.87

2、 未经抵销的递延所得税负债

项目	期末余额		上年年末余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
非同一控制企业合并资产评估增值	244,433,509.76	61,108,377.44	247,113,411.28	61,778,352.82
可供出售金融资产公允价值变动			349,190,280.16	87,297,570.04
交易性金融工具、衍生金融工具的估值	1,437,330,361.74	307,660,713.50	87,662,709.82	14,464,347.12
合计	1,681,763,871.50	368,769,090.94	683,966,401.26	163,540,269.98

3、 未确认递延所得税资产明细

项目	期末余额	上年年末余额
可抵扣暂时性差异	3,773,416,124.10	2,325,324,300.86
可抵扣亏损	2,157,266,612.98	1,541,776,259.91
合计	5,930,682,737.08	3,867,100,560.77

4、 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年份	期末余额	上年年末余额	备注
2019 年度		102,749,671.52	
2020 年度	136,847,277.39	222,869,953.91	
2021 年度	312,544,808.40	393,522,398.95	
2022 年度	296,581,589.74	302,610,624.40	
2023 年度	518,713,508.54	520,023,611.13	
2024 年度	892,579,428.91		
合计	2,157,266,612.98	1,541,776,259.91	

(二十三) 短期借款

1、 短期借款分类

项目	期末余额	上年年末余额
保证借款	3,083,473,602.94	2,891,236,462.89
信用借款	50,000,000.00	120,000,000.00
合计	3,133,473,602.94	3,011,236,462.89

2、 无已逾期未偿还的短期借款

(二十四) 应付票据

种类	期末余额	上年年末余额
银行承兑汇票	3,624,068,878.07	1,354,653,131.49
商业承兑汇票	4,203,494,396.35	3,282,210,011.77
合计	7,827,563,274.42	4,636,863,143.26

本期末无已到期未支付的应付票据。

(二十五) 应付账款

1、 应付账款列示

项目	期末余额	上年年末余额
预提成本费用	89,861,875,610.13	39,702,843,985.06
应付工程款	15,104,055,886.87	5,956,028,100.73
其他	359,414,789.78	390,597,421.97
合计	105,325,346,286.78	46,049,469,507.76

其他说明：账龄超过一年的大额应付账款系尚未支付的工程款及预提成本费用等。

(二十六) 预收款项

1、 预收款项列示

项目	期末余额	上年年末余额
房款	326,401,764,609.34	297,711,104,447.78
其他	1,411,134,308.65	2,083,901,271.59
合计	327,812,898,917.99	299,795,005,719.37

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 (%)
广州保利天悦	504,856,346.96	1,568,114,149.25	2020年7月	86.65
广州保利鱼珠项目	4,759,226,360.90	1,776,785,341.59	2022年4月	82.28
广州保利罗兰国际	2,978,926,182.71	2,831,979,789.13	2020年10月	100.00
广州保利和光晨樾	4,831,729,567.06	1,829,221,255.41	2020年6月	95.96
广州保利广钢206项目	539,669,008.64		2022年1月	22.61
广州保利思泰花园	797,974,532.40	304,218,832.00	2020年9月	69.13
广州保利中航城	1,518,857,139.63	3,894,358,759.63	2021年12月	90.18
北京大兴区旧宫镇北项目	1,486,045,837.60	379,691,008.00	2021年2月	80.22
北京保利和光逸境	1,269,296,961.00		2020年10月	32.96
上海海上五月花	1,533,585,819.00			100.00

项目名称	期末余额	期初余额	预计竣工时间	预售比例 (%)
上海奉贤区南桥新城项目	2,203,248,425.00		2021年9月	71.96
上海水悦堂	715,405,356.00			31.23
上海保利芦潮港 C0204 项目	1,547,547,178.00	129,233,622.00	2020年7月	87.37
上海保利玲珑公馆	713,292,213.00		2020年6月	53.58
武汉保利香颂	6,889,489,514.18	5,492,146,463.75	2023年12月	48.31
武汉保利大都会（含卓刀泉南路地块）	6,238,344,879.00	4,247,767,041.36	2022年4月	100.00
武汉保利新武昌	4,170,110,523.16	5,123,009,432.64	2020年12月	100.00
武汉保利关山村 K33 项目	2,095,165,643.00		2020年8月	100.00
武汉保利军运城（含原军运村二期项目）	1,674,834,001.01		2021年5月	56.14
武汉江夏区 82 号项目	703,334,613.00	283,393,068.00	2021年4月	30.73
武汉保利汉阳区燎原村 A 项目	566,456,022.00		2022年5月	11.61
武汉保利汉阳区燎原村 B 项目	1,163,340,520.00	67,570,795.94	2022年6月	17.55
重庆保利江上明珠	656,618,138.34	1,701,163,152.05	2020年7月	96.70
重庆保利爱尚里	608,946,989.21	1,474,598,866.10	2021年4月	100.00
重庆保利观澜	2,326,137,666.19	3,440,911,814.08	2020年8月	100.00
重庆保利观塘	3,439,299,228.07	2,619,558,683.55	2020年12月	97.94
重庆保利观承	3,131,445,674.72	3,595,507,933.00	2021年10月	100.00
重庆保利堂悦	1,573,412,073.92	726,730,735.00	2021年5月	71.88
重庆保利堂悦北项目	865,335,121.49	373,048,365.00	2021年4月	78.38
沈阳保利茉莉公馆	1,330,738,856.13	1,508,077,956.58	2023年7月	59.52
沈阳保利白沙林语	727,176,163.66	394,940,375.55	2023年2月	55.32
沈阳保利大都会	1,333,122,726.82	770,675,082.29	2022年2月	54.73
沈阳保利云禧	1,553,594,828.75	379,231,994.00	2021年2月	67.48
沈阳保利和光尘樾	709,140,373.36		2020年9月	47.70
长沙保利西海岸	3,187,469,115.91	3,505,927,048.17	2022年9月	63.70
长沙保利香槟国际	2,090,807,751.12	568,801,514.18	2021年5月	92.19
长沙保利东郡	898,194,904.00		2021年7月	68.67
长沙中航城	812,485,910.39	1,756,026,109.48	2024年4月	75.71
岳阳保利中央公园	512,100,054.12	274,530,141.00	2020年10月	45.25
长春保利溪湖林语	1,031,254,480.02	1,741,871,427.09	2020年9月	100.00
长春保利天誉（原南关区谊民路项目）	910,405,691.05		2020年11月	50.29
长春保利润天观湖项目	694,148,315.18	319,298,724.21	2020年6月	96.44
长春市净月区临河街延长线项目	568,065,003.99		2022年10月	20.90
成都保利公园 198（项目整体）	1,481,279,017.00	2,592,457,019.23	2022年1月	100.00
成都保利狮子湖	983,453,000.00	1,324,186,480.43	2021年10月	96.97
成都保利中央郡/爱尚里	507,502,483.84	2,143,390,399.00	2022年8月	78.25
成都保利大都汇	2,976,231,428.00	2,003,192,281.00	2023年9月	92.70

项目名称	期末余额	期初余额	预计竣工时间	预售比例 (%)
成都保利天悦	2,417,712,003.20	910,700,641.00	2022年2月	53.98
成都保利熙悦	515,137,747.00	510,738,599.00		100.00
成都保利中航城国际社区项目	4,808,071,724.00	1,554,207,992.00	2021年7月	100.00
成都保利天汇	795,123,606.00	204,623,052.00	2020年7月	32.21
成都保利天玺	984,107,056.00	75,544,978.00	2020年7月	87.62
成都保利高新区大源组团25亩项目	755,566,451.00	66,529,923.00	2020年8月	61.15
成都保利翡翠和悦	1,282,749,142.00	313,883,298.00	2020年9月	100.00
成都保利·中央峰景	660,667,071.58	267,243,949.00	2021年5月	87.78
南昌保利半山国际花园	1,069,563,701.26	1,388,949,997.26	2025年6月	66.38
南昌保利洪都航都地块项目	1,470,768,454.52		2024年8月	9.50
南昌洪都瑶湖南区安置房项目	2,119,185,802.00	1,432,257,803.00	2024年1月	93.85
南昌保利洪都航飞地块项目	1,077,290,545.90		2024年1月	52.15
南昌保利洪都航行地块项目	1,675,834,988.03		2023年10月	54.63
天津保利梧桐语	888,504,866.89	664,861,397.89	2020年10月	100.00
天津保利海上五月花	656,642,909.68	1,519,257,164.97	2020年5月	100.00
天津保利天汇	1,708,688,071.34	1,403,345,974.30	2022年8月	64.86
青岛保利中央公园	741,188,380.44	1,064,039,374.22	2020年5月	100.00
青岛保利天汇	7,803,962,087.29	4,238,926,638.60	2022年2月	100.00
青岛胶州保利胶东机场项目	2,677,567,557.00	1,153,311,601.07	2022年11月	96.23
青岛保利黄岛区两河路东侧项目	899,490,242.20		2024年9月	15.85
南京保利鼓楼区模范马路北侧项目	1,481,987,959.56	1,149,142,201.95	2021年3月	23.79
南京中航国际社区	2,384,815,576.17	2,713,818,401.45	2020年9月	98.95
中山保利春天里	1,647,229,650.46	1,278,968,194.08	2020年6月	100.00
中山保利国际广场	555,547,392.70	1,861,425,886.28	2020年6月	91.00
中山保利领岸花园	2,148,298,398.70	480,175,741.64	2020年12月	60.50
连云港保利西山林语	662,750,999.00	894,380,678.00	2020年6月	100.00
常州保利金坛区金桂路项目	1,304,359,405.00		2021年7月	71.47
福州保利天悦花园	4,049,519,796.00	2,823,996,075.30	2021年3月	48.80
福州浣溪山里	550,751,791.80		2021年2月	27.49
厦门保利壹海里	2,986,820,726.55	1,093,516,887.55	2021年7月	44.41
厦门保利和光城悦	810,111,958.00		2020年8月	43.11
南通通州区保利南湖东路项目	1,546,481,523.00	321,426,519.00	2021年4月	68.28
南通保利海门长江路东侧项目	1,496,562,356.76		2021年3月	64.14
珠海九州保利天和	3,705,051,780.59	2,451,609,768.17	2023年12月	34.62
珠海碧桂园保利海悦天境花园	548,964,255.45	46,371,527.21	2020年7月	87.54
宁波保利天悦	2,387,209,834.00	315,400,476.00	2021年7月	35.99
佛山保利中悦花园	594,485,551.87	461,237,979.18	2021年5月	67.78

项目名称	期末余额	期初余额	预计竣工时间	预售比例 (%)
佛山保利中央公园	1,841,227,084.30	4,192,648.06	2024年11月	45.98
佛山保利紫山国际	709,663,348.82	1,640,522,583.00	2020年10月	92.40
佛山保利翡翠公馆	2,310,629,225.94	1,149,864,557.00	2020年9月	100.00
佛山保利云上	732,069,383.00	768,369,638.00	2020年9月	33.68
佛山保利西悦湾	1,953,585,816.00	1,822,867,231.78	2021年12月	100.00
佛山保利麓园	1,856,146,550.44	833,782,965.48	2021年3月	79.31
佛山保利珑门广场	995,655,211.00		2020年12月	92.52
佛山保利南海区桂澜路东侧项目	868,564,585.31		2023年11月	13.88
东莞保利月湖园	777,943,099.79	94,728,754.60	2020年6月	85.25
大连保利天禧	4,269,515,094.60	3,197,586,044.04	2020年12月	64.08
大连保利梧桐语	594,599,809.15	285,505,977.15	2020年5月	73.53
大连保利罗兰	1,302,115,690.00	1,134,216,521.40	2021年3月	86.77
绍兴保利上虞区江东路东侧项目	2,377,248,332.00	181,651,475.00	2021年6月	53.96
合肥保利柏林之春	2,061,471,452.61	711,680,769.27	2020年12月	58.46
合肥保利公元天下	1,603,729,184.21	2,667,697,264.41	2020年12月	81.82
合肥保利罗兰香谷	990,934,735.11	272,502,135.00	2021年6月	50.59
郑州保利心语花园	2,249,921,275.49	535,990,628.94	2022年4月	97.18
郑州保利珑熙	2,349,487,172.20	452,313,969.00	2020年10月	90.10
郑州保利海德公园	660,888,926.00			23.11
石家庄保利西山御园	4,374,938,217.67	2,597,595,437.51	2020年12月	100.00
石家庄保利堂悦	1,590,771,398.00	597,022,141.00	2021年5月	93.13
石家庄保利时光印象(原藁城区丰产路南侧项目)	1,369,989,014.00		2021年10月	44.22
石家庄保利城(原铜冶镇北铜冶村项目)	842,205,930.00		2022年10月	47.67
西安保利天悦	7,904,484,350.37	5,612,578,304.48	2021年12月	100.00
西安保利中央公园	1,722,562,556.00	1,286,995,429.09	2020年9月	97.88
西安保利和光宸悦	2,905,388,270.61		2021年11月	48.16
江门保利大都会	1,147,076,493.11	1,650,037,072.66	2020年12月	65.77
江门鹤山保利中央花园	1,288,295,540.15	1,363,039,702.57	2020年12月	100.00
江门保利中央公馆	706,883,684.22	1,139,493,244.82	2021年12月	76.13
江门保利西海岸	1,653,973,288.56	623,345,237.00	2022年5月	21.71
三亚保利崖州湾太阳城项目	2,403,969,522.50	619,071,920.87	2024年3月	56.16
遂宁保利养生谷项目	624,824,195.00	1,464,361,358.00		97.48
清远保利花园	663,711,613.90	659,260,824.35	2020年12月	62.02
清远保利天汇	1,535,948,879.31	2,485,961,675.40	2020年12月	60.17
清远保利麓湖	843,738,541.00	112,617,587.73	2021年1月	30.05
清远保利英德市中央公馆	544,940,303.12	157,477,929.00	2020年10月	77.19
韶关保利芙蓉新城	797,943,138.13	677,962,701.32	2020年12月	45.99

项目名称	期末余额	期初余额	预计竣工时间	预售比例 (%)
韶关保利心语花园	654,915,354.86	434,673,121.00	2021年3月	71.69
韶关保利中滨花园	754,732,144.00	407,976,703.00	2020年7月	83.66
湛江保利原点广场	2,171,138,280.92	504,289,789.87	2020年12月	46.09
太原保利海德公园	4,026,416,407.00	4,635,508,252.00	2021年5月	88.59
太原保利茉莉公馆	3,022,410,659.68	2,667,359,212.00	2022年2月	80.95
太原保利西江月	3,486,473,507.00	2,730,619,468.00	2021年9月	100.00
太原保利西湖林语(原贾家庄西路西侧项目)	2,162,260,404.00		2022年2月	51.90
太原保利东郡(原小店区南中环街北侧项目)	2,943,787,867.12		2022年9月	54.22
海口保利秀英港1号地	608,854,707.11	1,081,148,421.86	2020年3月	53.93
肇庆保利花园	986,587,320.41	668,459,277.41	2022年11月	89.45
肇庆保利花园东侧项目	521,051,587.00		2020年6月	27.53
肇庆保利爱乐小镇	1,112,429,174.00	1,063,516,508.00	2022年3月	27.67
莆田保利中央公园	607,180,645.00		2020年11月	36.59
兰州保利领秀山	4,029,621,178.29	2,815,656,448.19	2020年9月	98.23
兰州保利理想城	1,053,687,985.50	1,303,765,688.00	2020年9月	100.00
兰州保利堂悦(原西固区玉门街项目)	725,217,607.00		2021年10月	31.52
洛阳保利和园项目	2,006,454,090.00	914,107,121.00	2020年12月	70.51
茂名保利东江项目	1,336,235,697.00	789,346,561.05	2022年3月	45.85
茂名保利中环广场	922,140,525.47	260,464,558.24	2021年8月	58.58
晋中保利壹号公馆	1,397,712,372.88	893,806,439.52	2020年12月	84.31
晋中保利心语	1,288,377,845.00	458,645,540.00	2021年4月	72.56
晋江中航城	2,744,663,560.97	3,078,878,138.14	2022年6月	71.35
泉州保利城	1,486,622,750.03	4,217,232,940.13	2020年6月	99.76
泉州南安保利香槟公馆	1,141,630,794.06	2,551,251,873.00		100.00
沧州保利花园	3,093,689,582.00	2,500,154,707.18	2020年6月	99.25
常德保利中央公园二期	1,624,809,967.87	1,677,288,024.00	2021年6月	98.40
常德保利中央公园三期项目	1,320,017,077.00		2021年11月	42.97
赣州保利嘉福领秀山	683,756,462.00		2021年7月	28.81
深圳保利香槟苑	532,080,265.37	11,798,032.00	2020年5月	76.60
汕头保利和府	715,461,782.01	411,699,693.91	2021年1月	30.69
九江保利八里翡翠	1,255,498,293.30	525,476,951.00	2022年2月	72.70
九江保利庐山林语	1,231,448,970.00	335,005,917.00	2022年10月	49.51
梅州保利江南和府	619,887,479.34		2021年1月	91.37
梅州保利公园里	972,589,504.67	1,471,527,200.00	2023年6月	31.98
徐州保利观澜别苑	2,332,615,490.00	545,679,678.00	2021年1月	100.00
徐州市铜山区茅村6号地项目	884,542,209.00			14.59
益阳保利中央公馆	1,112,548,317.00	950,451,420.00	2021年4月	85.22

项目名称	期末余额	期初余额	预计竣工时间	预售比例 (%)
益阳保利桃花仑项目	723,061,160.00	153,012,981.00	2020年11月	94.25
芜湖保利信达熙悦府	1,648,325,980.85	1,317,397,996.63	2021年2月	100.00
芜湖保利香颂庄园	739,701,409.18	468,903,608.50	2020年7月	86.86
眉山保利仁寿县文林镇仁寿大道南侧项目	507,505,061.00	199,787,633.40	2020年8月	61.62
盐城保利紫荆公馆	529,622,064.00	153,536,900.00	2020年6月	75.69
衡水保利拉菲公馆	565,239,591.00	396,175,944.00	2023年3月	16.41
湖州保利棠禧	803,292,699.84	223,716,435.00	2020年8月	77.64
张家港保利金港项目	502,065,498.00			57.66
张家港保利锦丰片区华昌路西项目	798,483,808.00	440,135,340.00		87.15
张家港保利熙悦	2,057,413,385.00	928,221,230.00	2021年1月	92.38
天水保利成纪新城	1,020,538,097.50	397,623,024.40	2021年2月	74.32
台州保利大国璟	1,239,688,195.00		2022年11月	42.36
揭阳保利锦绣花园	701,084,029.37	49,545,781.00	2021年6月	38.20
揭阳保利和府	521,264,012.36	328,887,528.00	2022年4月	27.45
邢台保利茉莉公馆	516,340,255.00	141,406,742.86	2020年9月	85.32
昆明保利天御花园项目	2,575,854,698.57	900,957,881.57	2023年8月	33.91
昆明保利连然街道办事处项目	1,091,385,713.00		2020年10月	90.83
昆明中航玺樾	683,516,389.57	1,093,368,466.90	2020年11月	99.52
金华御西湖	1,646,272,908.00	590,078,999.00	2020年9月	100.00
金华保利大国璟	1,743,594,042.00		2020年11月	59.63
邯郸保利堂悦	1,672,961,524.00	215,115,958.00	2021年2月	100.00
荆州保利荆北新区岳山村项目	605,267,563.00		2026年1月	13.83
德州保利齐河县黄河国际生态城项目	780,235,155.00	92,989,806.00	2023年3月	35.92
许昌保利堂悦花园	841,086,950.00	271,035,611.29	2021年3月	62.23
襄阳保利海上五月花	547,717,269.58	452,922,753.64	2021年4月	50.46
其他	32,665,785,373.57	118,388,694,036.35		
合计	326,401,764,609.34	297,711,104,447.78		

3、 账龄超过一年的预收款项主要为尚未结算的预收房款。

(二十七) 合同负债

项目	期末余额	上年年末余额
预收物业管理费等	936,731,856.72	
合计	936,731,856.72	

(二十八) 应付职工薪酬

1、 应付职工薪酬列示

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
短期薪酬	309,846,990.74	7,227,227,439.31	7,171,030,915.76	366,043,514.29
离职后福利-设定提存计划	2,672,969.84	420,626,460.63	420,412,931.12	2,886,499.35
辞退福利	2,391,227.40	5,590,800.54	6,919,394.37	1,062,633.57
一年内到期的其他福利				
其他				
合计	314,911,187.98	7,653,444,700.48	7,598,363,241.25	369,992,647.21

2、 短期薪酬列示

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
(1) 工资、奖金、津贴和补贴	240,309,906.73	6,191,564,403.38	6,155,405,996.41	276,468,313.70
(2) 职工福利费		439,272,079.88	439,272,079.88	
(3) 社会保险费	926,453.91	221,158,595.91	220,327,707.69	1,757,342.13
其中：医疗保险费	823,840.60	193,911,040.30	193,062,589.67	1,672,291.23
工伤保险费	31,682.11	8,752,928.27	8,758,527.05	26,083.33
生育保险费	70,931.20	18,494,627.34	18,506,590.97	58,967.57
(4) 住房公积金	1,751,500.39	203,507,724.22	203,275,907.86	1,983,316.75
(5) 工会经费和职工教育经费	64,475,028.79	116,597,363.53	101,646,945.24	79,425,447.08
(6) 短期带薪缺勤				
(7) 短期利润分享计划				
(8) 其他短期薪酬	2,384,100.92	55,127,272.39	51,102,278.68	6,409,094.63
合计	309,846,990.74	7,227,227,439.31	7,171,030,915.76	366,043,514.29

3、 设定提存计划列示

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
基本养老保险	1,376,533.47	365,621,026.27	365,412,537.08	1,585,022.66
失业保险费	46,635.32	11,978,977.90	11,982,963.20	42,650.02
企业年金缴费	1,249,801.05	43,026,456.46	43,017,430.84	1,258,826.67
合计	2,672,969.84	420,626,460.63	420,412,931.12	2,886,499.35

(二十九) 应交税费

税费项目	期末余额	上年年末余额
增值税	1,458,665,549.08	2,470,523,989.93
企业所得税	-10,816,525,099.77	-8,910,102,504.95
个人所得税	105,526,168.01	67,724,076.89

税费项目	期末余额	上年年末余额
城市维护建设税	-359,870,515.62	-352,030,873.87
房产税	27,453,082.70	49,338,670.60
土地增值税	852,622,623.04	118,191,947.24
教育费附加	-258,301,794.08	-263,186,471.90
营业税	-247,934,634.51	-268,881,904.81
其他	149,152,657.02	174,134,953.60
合计	-9,089,211,964.13	-6,914,288,117.27

(三十) 其他应付款

项目	期末余额	上年年末余额
应付利息	947,915,680.28	917,390,562.43
应付股利	158,391,933.56	208,920,995.09
其他应付款项	98,951,726,681.80	51,170,573,085.52
合计	100,058,034,295.64	52,296,884,643.04

1、 应付利息

项目	期末余额	上年年末余额
分期付息到期还本的长期借款利息	97,907,453.07	126,828,927.38
企业债券利息	843,255,901.48	783,629,503.04
短期借款应付利息	6,752,325.73	6,932,132.01
合计	947,915,680.28	917,390,562.43

无重要的已逾期未支付的利息情况。

2、 应付股利

项目	期末余额	上年年末余额
普通股股利	70,294,516.89	208,920,995.09
划分为权益工具的优先股\永续债股利	88,097,416.67	
合计	158,391,933.56	208,920,995.09

3、 其他应付款项

(1) 按款项性质列示

项目	期末余额	上年年末余额
联营合营企业及其他关联方往来款	46,696,850,874.39	27,171,887,602.09
房地产合作方往来款	35,903,478,889.62	15,751,843,456.27
保证金	6,764,110,950.87	3,796,807,620.25
其他	9,587,285,966.92	4,450,034,406.91
合计	98,951,726,681.80	51,170,573,085.52

(2) 账龄超过一年的重要其他应付款项

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

(三十一) 一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	上年年末余额
一年内到期的长期借款	56,984,616,909.19	41,975,895,918.00
一年内到期的应付债券	6,329,820,460.58	3,730,978,821.26
一年内到期的租赁负债	11,208,738.98	
合计	63,325,646,108.75	45,706,874,739.26

1 年内到期的应付债券：

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	年初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
2014 美元债	5 亿美元	2014 年 4 月	5 年	3,060,242,237.50	2,731,421,745.37		45,449,601.89	2,911,450.63	2,734,333,196.00	
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	999,557,075.89		44,400,000.10	442,924.11	1,000,000,000.00	
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			145,699,999.92	3,232,584.49		2,999,848,088.39
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			142,599,999.96	6,710,741.40		3,014,404,945.34
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			5,480,109.99	1,093,032.02		315,567,426.85
合计	—	—	—	13,060,242,237.50	3,730,978,821.26		383,629,711.86	14,390,732.65	3,734,333,196.00	6,329,820,460.58

其他说明：

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

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

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。

(三十二) 长期借款

长期借款分类：

项目	期末余额	上年年末余额	利率区间
质押借款			
抵押借款	32,019,469,239.21	14,855,332,369.22	4.275%-6.5%
保证借款	134,000,479,164.84	162,878,969,616.31	1.20%-6.08%
信用借款	6,052,386,000.00	4,139,650,000.00	4.75%-6.00%
合计	172,072,334,404.05	181,873,951,985.53	

(三十三) 应付债券

1、 应付债券明细

项目	期末余额	上年年末余额
美元债	10,365,274,851.28	6,771,705,294.16
中期票据	9,495,614,547.08	13,996,712,788.16
公司债券	11,656,965,486.78	12,296,699,526.53
合计	31,517,854,885.14	33,065,117,608.85

保利发展控股集团股份有限公司
二〇一九年度
财务报表附注

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
2015年第一期中期票据	100.00	2015年2月	5年	3,000,000,000.00	2,996,615,503.90					
2015年第二期中期票据	100.00	2015年5月	5年	3,000,000,000.00	3,007,694,203.94					
2015年第一期公司债券	100.00	2015年12月	5年	3,000,000,000.00	314,474,394.83					
2015年第一期公司债券	100.00	2015年12月	7年	2,000,000,000.00	1,997,650,478.35		71,146,666.56	823,602.96		1,998,474,081.31
2016年第一期公司债券	100.00	2016年1月	5年	2,500,000,000.00	2,497,165,612.28		77,976,666.66	1,493,637.36		2,498,659,249.64
2016年第一期公司债券	100.00	2016年1月	7年	2,500,000,000.00	2,495,981,027.12		77,976,666.66	1,032,038.28		2,497,013,065.40
2016年第二期公司债券	100.00	2016年2月	5年	2,000,000,000.00	1,997,687,788.92		59,199,999.96	1,191,787.80	330,600,153.00	1,668,279,423.72
2016年第二期公司债券	100.00	2016年2月	10年	3,000,000,000.00	2,993,740,225.03		125,700,000.00	799,441.68		2,994,539,666.71
2016年第一期中期票据	100.00	2016年11月	5年	3,000,000,000.00	2,992,403,080.32		101,679,999.96	3,211,466.76		2,995,614,547.08
2018年第一期中期票据	100.00	2018年4月	3年	500,000,000.00	500,000,000.00		35,391,666.66			500,000,000.00
2018年第二期中期票据	100.00	2018年5月	3年	2,000,000,000.00	2,000,000,000.00		85,158,333.30			2,000,000,000.00
2018年第三期中期票据	100.00	2018年7月	3年	2,500,000,000.00	2,500,000,000.00		114,999,999.96			2,500,000,000.00
2019年第一期中期票据	100.00	2019年1月	3年	1,500,000,000.00		1,500,000,000.00	54,000,000.00			1,500,000,000.00
2018年美元债	100美元	2018年2月	5年	3,135,498,336.00	3,397,981,499.40		137,864,875.00	65,890,573.45		3,463,872,072.85
2018年美元债	100美元	2018年9月	5年	3,387,355,971.00	3,373,723,794.76		165,786,875.00	68,999,934.36		3,442,723,729.12
2019年美元债	100美元	2019年3月	5年	3,329,369,868.00		3,490,250,000.00	103,313,823.77	-31,570,950.69		3,458,679,049.31
合计				40,352,224,175.00	33,065,117,608.85	4,990,250,000.00	1,210,195,573.49	111,871,531.96	330,600,153.00	31,517,854,885.14

应付债券说明：

2015年12月，公司发行2015年第一期公司债券20亿元，期限为7年，利率3.68%，每年付息一次。

2016年1月，公司发行2016年第一期公司债券25亿元，期限为5年，利率2.95%，2019年实现回售，利率上调至4%，每年付息一次。

2016年1月，公司发行2016年第一期公司债券25亿元，期限为7年，利率3.19%，每年付息一次。

2016年2月，公司发行2016年第二期公司债券20亿元，期限为5年，利率2.96%，2019年实现回售，利率上调至3.98%，每年付息一次。

2016年2月，公司发行2016年第二期公司债券30亿元，期限为10年，利率4.19%，每年付息一次。

2016年11月，公司发行2016年第一期中期票据30亿元，期限为5年，利率3.28%，每年付息一次。

2018年2月，公司全资子公司恒利（香港）置业有限公司通过其全资子公司 Poly Real Estate Finance Ltd 在境外发行5亿美元的五年期固息债券，债券票面利率为3.95%，每半年付息一次。

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

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

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

2018年9月，公司全资子公司恒利（香港）置业有限公司通过其全资子公司 Poly Real Estate Finance Ltd 在境外发行5亿美元的五年期固息债券，债券票面利率为4.75%，每半年付息一次。

2019年1月，公司发行2019年第一期中期票据15亿元，期限为3年，利率3.6%，每年付息一次。

2019年3月，公司全资子公司恒利（香港）置业有限公司通过其全资子公司 Poly Real Estate Finance Ltd 在境外发行5亿美元的五年期固息债券，债券票面利率为3.875%，每半年付息一次。

(三十四) 租赁负债

项目	期末余额
租赁付款额	48,573,536.22
减：未确认的融资费用	10,087,212.11
重分类至一年内到期的非流动负债	11,208,738.98
租赁负债净额	27,277,585.13

(三十五) 股本

项目	上年年末余额	本期变动增（+）减（-）					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总额	11,895,029,098.00	37,646,064.00				37,646,064.00	11,932,675,162.00

其他说明：2019年6月24日，公司向股票期权激励对象定向发行股票1,228,966股，新增股本经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审验并出具立信报字[2019]第ZG29883号验资报告。

2019年9月4日，公司向股票期权激励对象定向发行股票34,839,388股，新增股本经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审验并出具立信报字[2019]第ZG210330号验资报告。

2019年12月3日，公司向股票期权激励对象定向发行股票1,577,710股，新增股本经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审验并出具立信报字[2019]第ZG11841号验资报告。

(三十六) 其他权益工具

1、 期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

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

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

2019年，本公司发行信托计划永续债91.8亿元，投资期限均为3+N。

2、 期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

发行在外的金融工具	上年年末		本期增加		本期减少		期末	
	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值
永续债		6,500,000,000.00		9,180,000,000.00				15,680,000,000.00
合计		6,500,000,000.00		9,180,000,000.00				15,680,000,000.00

相关会计处理的依据：上述永续债权没有明确的到期期限，在本公司行使赎回权之前可以长期存续，本公司拥有递延支付本金及递延支付利息的权益，因此根据财政部2017年修订的《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》和《企业会计准则第37号——金融工具列报》、《金融负债与权益工具的区分及相关会计处理规定》、《关于印发〈永续债相关会计处理的规定〉的通知（财会[2019]2号）》相关规定，本公司将该永续债权计入其他权益工具。

(三十七) 资本公积

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
股本溢价（其他说明1）	15,074,358,147.07	3,045,628,572.89	8,209,021.18	18,111,777,698.78
以权益结算的股份支付 权益工具公允价值（其他说明2）	292,420,547.58	51,420,267.51		343,840,815.09
其他资本公积（其他说明3）	-121,186,633.02	19,697,400.00	30,965,334.03	-132,454,567.05
合计	15,245,592,061.63	3,116,746,240.40	39,174,355.21	18,323,163,946.82

其他说明 1：股本溢价增加主要系购买子公司少数股东股权、向少数股东转让股权及向股票激励对象定向发行股票形成，其中金额较大的为子公司保利物业在香港联交所主板上市发行股票的影响。

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

其他说明 3：本期其他资本公积增减变动主要系确认长期股权投资权益法下被投资单位净利润以外的变动形成。

(三十八) 其他综合收益

项目	上年年末余额	年初余额	本期金额						期末余额
			本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
1. 不能重分类进损益的其他综合收益									
其中：重新计量设定受益计划变动额									
权益法下不能转损益的其他综合收益									
其他权益工具投资公允价值变动									
企业自身信用风险公允价值变动									
2. 将重分类进损益的其他综合收益	161,336,748.01	-88,359,895.62	121,293,527.58	52,986,511.67			68,288,542.99	18,472.92	-20,071,352.63
其中：权益法下可转损益的其他综合收益	-72,138,815.51	-72,138,815.51	-27,515,419.66				-27,515,419.66		-99,654,235.17
其他债权投资公允价值变动									
可供出售金融资产公允价值变动损益	249,696,643.63								
金融资产重分类计入其他综合收益的金额									
持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益									
其他债权投资信用减值准备									
现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）	173,642,394.85	173,642,394.85		52,986,511.67			-52,986,511.67		120,655,883.18
外币财务报表折算差额	-189,863,474.96	-189,863,474.96	148,808,947.24				148,790,474.32	18,472.92	-41,073,000.64
其他综合收益合计	161,336,748.01	-88,359,895.62	121,293,527.58	52,986,511.67			68,288,542.99	18,472.92	-20,071,352.63

(三十九) 盈余公积

项目	上年年末余额	本期期初	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	3,561,394,561.85	3,575,339,212.77	222,384,707.15		3,797,723,919.92
其他					
合计	3,561,394,561.85	3,575,339,212.77	222,384,707.15		3,797,723,919.92

其他说明：1、保利地产执行新金融工具准则，将前期可供出售金融资产所对应的公允价值变动损益调整留存收益，影响盈余公积增加 13,944,650.92 元；

2、盈余公积本期增加系按母公司本期净利润的 10% 计提盈余公积。

(四十) 未分配利润

项目	本期金额	上期金额
调整前上年年末未分配利润	84,559,163,444.67	71,097,939,321.66
调整年初未分配利润合计数（调增+，调减-）	422,529,752.29	
调整后年初未分配利润	84,981,693,196.96	71,097,939,321.66
加：本期归属于母公司所有者的净利润	27,959,019,793.11	18,903,715,264.07
减：提取法定盈余公积	222,384,707.15	429,114,716.65
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利	5,947,514,549.00	4,743,376,424.41
应付其他权益工具股利	462,360,645.83	270,000,000.00
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	106,308,453,088.09	84,559,163,444.67

调整年初未分配利润明细：由于会计政策变更，影响年初未分配利润 422,529,752.29 元。

未分配利润的其他说明：根据公司 2018 年度股东大会决议，公司以 2018 年 12 月 31 日总股本 11,895,029,098 股为基数，每 10 股派发现金红利 5.00 元（含税），共计分配利润 594,751.45 万元。

(四十一) 营业收入和营业成本

项目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	235,037,758,091.40	153,341,983,836.12	193,748,774,530.32	131,276,642,988.95
其他业务	895,806,490.69	107,652,436.16	765,067,961.85	62,155,283.85
合计	235,933,564,582.09	153,449,636,272.28	194,513,842,492.17	131,338,798,272.80

营业收入明细：

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
房地产销售	223,731,311,502.19	144,582,928,215.02	182,497,765,890.01	122,848,747,604.87
其他	11,306,446,589.21	8,759,055,621.10	11,251,008,640.31	8,427,895,384.08
合计	235,037,758,091.40	153,341,983,836.12	193,748,774,530.32	131,276,642,988.95

其他说明：其他收入系建筑、租赁、物业管理、展览、酒店、服务费等收入。

主营业务分地区列示如下：

地区名称	本期金额		上期金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
中国广东	76,232,351,691.83	46,290,498,126.79	71,095,533,591.21	47,832,590,512.05
中国上海	4,345,704,459.60	2,786,253,987.62	10,393,230,491.29	6,930,092,528.76
中国四川	19,254,371,352.47	13,399,331,824.13	12,867,450,272.46	9,162,840,687.71
中国安徽	7,257,428,417.95	5,405,970,643.36	4,797,034,231.77	3,151,350,627.62
中国辽宁	8,186,644,921.71	6,208,154,163.72	3,404,652,866.94	2,396,702,885.64
中国江西	6,399,228,437.27	5,054,905,422.62	2,312,013,888.18	1,352,885,752.92
中国湖南	6,275,117,080.65	4,264,442,327.59	4,617,782,561.60	3,434,776,225.20
中国湖北	14,172,170,620.17	8,026,217,307.01	7,149,609,264.92	4,362,126,135.97
中国山东	4,172,445,749.72	2,358,899,696.17	3,846,793,279.86	2,154,909,892.84
中国江苏	15,821,850,712.42	10,263,519,921.48	17,260,355,057.26	10,948,045,634.24
中国山西	4,434,268,983.30	3,387,407,160.37	4,512,254,197.60	3,250,314,421.54
中国吉林	2,781,622,509.14	1,888,803,766.48	1,384,741,196.68	1,046,791,725.97
中国天津	3,194,831,513.78	2,060,105,126.24	4,812,396,753.87	3,263,575,213.05
中国海南	3,743,039,368.48	2,058,800,778.67	4,680,282,352.42	3,414,639,191.51
中国陕西	6,560,789,989.89	4,340,196,583.09	2,400,564,820.92	1,772,400,245.78
中国重庆	12,069,401,004.91	8,946,787,921.00	5,389,176,681.92	4,316,376,832.56
中国北京	2,585,503,051.20	1,784,436,440.19	5,023,130,750.84	3,541,654,983.42
中国河北	5,023,983,345.75	2,078,020,433.87	3,944,154,129.32	2,409,767,022.29
澳大利亚	320,391,142.58	296,748,093.02	1,831,122,326.74	1,484,945,418.25
中国河南	2,470,008,959.99	1,423,446,461.79	1,513,271,360.81	835,821,338.71
中国甘肃	3,732,561,606.24	2,480,859,628.51	1,625,351,484.61	1,121,667,740.41
中国新疆	283,070,941.50	213,291,777.09	606,237,595.44	455,466,378.19
英国	47,835,713.6	43,368,838.27		
中国内蒙古	629,471,634.95	532,876,057.45	359,576,563.22	283,433,819.83
中国浙江	9,531,208,522.02	7,441,601,436.00	6,987,943,198.11	4,431,930,205.69
中国福建	14,712,015,567.15	9,748,840,004.65	10,934,115,612.33	7,921,537,568.80
中国云南	800,440,793.13	558,199,908.94		

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
合计	235,037,758,091.40	153,341,983,836.12	193,748,774,530.32	131,276,642,988.95

(四十二) 税金及附加

项目	本期金额	上期金额
营业税	10,419,332.23	521,623,166.40
城建税	723,372,205.37	613,985,901.98
教育费附加	543,698,890.29	448,692,471.93
土地增值税	19,351,574,826.17	13,259,235,776.49
其他	1,211,488,693.29	1,278,830,552.78
合计	21,840,553,947.35	16,122,367,869.58

(四十三) 销售费用

项目	本期金额	上期金额
职工薪酬	368,228,827.38	887,658,252.37
广告费	1,124,066,194.49	999,518,208.89
销售代理费	2,771,475,435.06	1,879,843,297.46
销售现场费用	1,281,016,004.14	984,114,313.90
宣传活动费	710,033,245.59	595,919,357.15
其他	425,844,301.01	565,153,909.21
合计	6,680,664,007.67	5,912,207,338.98

(四十四) 管理费用

项目	本期金额	上期金额
职工薪酬	2,920,166,976.05	2,303,025,201.44
差旅交通费	126,764,842.74	124,974,557.81
办公费	202,291,178.26	165,446,022.83
折旧摊销费	281,480,174.22	274,346,516.28
其他	702,341,259.38	627,655,320.87
合计	4,233,044,430.65	3,495,447,619.23

(四十五) 研发费用

项目	本期金额	上期金额
研究开发费	56,258,733.08	40,945,036.39
合计	56,258,733.08	40,945,036.39

(四十六) 财务费用

项目	本期金额	上期金额
利息费用	4,604,619,675.42	4,522,064,368.78
减：利息收入	2,253,182,383.68	2,413,486,457.49
汇兑净损失	54,375,832.69	301,061,138.31
其他	175,912,612.71	175,011,221.72
合计	2,581,725,737.14	2,584,650,271.32

(四十七) 其他收益

项目	本期金额	上期金额
政府补助	17,251,586.94	1,888,382.77
进项税额加计抵减增值税	20,425,669.91	
其他	11,569,064.07	
合计	49,246,320.92	1,888,382.77

计入其他收益的政府补助

补助项目	本期金额	上期金额	与资产相关/与收益相关
金融办补贴		841,812.00	与收益相关
稳岗补贴	10,251,586.94	1,046,570.77	与收益相关
财源建设扶持资金	7,000,000.00		与收益相关
合计	17,251,586.94	1,888,382.77	

(四十八) 投资收益

项目	本期金额	上期金额
权益法核算的长期股权投资收益	3,503,395,402.11	1,901,904,241.26
处置长期股权投资产生的投资收益	41,214,047.69	715,857,136.68
交易性金融资产在持有期间的投资收益		
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		
处置交易性金融资产取得的投资收益	52,419,874.96	
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		
债权投资持有期间取得的利息收入		
可供出售金融资产在持有期间的投资收益		69,195,850.52
处置债权投资取得的投资收益		
处置可供出售金融资产取得的投资收益		
其他债权投资持有期间取得的利息收入		
持有至到期投资在持有期间的投资收益		

项目	本期金额	上期金额
处置其他债权投资取得的投资收益		
其他权益工具投资持有期间取得的股利收入		
其他非流动金融资产在持有期间的投资收益	97,444,628.36	
处置其他非流动金融资产取得的投资收益		
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		2,791,290.04
处置构成业务的处置组产生的投资收益		
取得控制权时，股权按公允价值重新计量产生的利得	7,112,755.10	
合计	3,701,586,708.22	2,689,748,518.50

(四十九) 公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本期金额	上期金额
交易性金融资产	-54,081,864.88	
其中：衍生金融工具产生的公允价值变动收益	-54,081,864.88	
以公允价值计量的且其变动计入当期损益的金融资产		190,424,456.43
其中：衍生金融工具产生的公允价值变动收益		190,424,456.43
其他非流动金融资产	766,979,137.22	
交易性金融负债		
以公允价值计量的且其变动计入当期损益的金融负债		
按公允价值计量的投资性房地产		
合计	712,897,272.34	190,424,456.43

(五十) 信用减值损失

项目	本期金额
应收账款坏账损失	-17,395,751.52
其他应收款坏账损失	168,113,102.35
发放贷款和垫款	3,736,040.78
合计	154,453,391.61

(五十一) 资产减值损失

项目	本期金额	上期金额
坏账损失		36,931,346.71
存货跌价损失	1,047,843,355.70	2,307,049,598.83
商誉减值损失		7,897,715.64
其他		-839,732.19
合计	1,047,843,355.70	2,351,038,928.99

(五十二) 资产处置收益

项目	本期金额	上期金额	计入当期非经常性损益的金额
固定资产处置利得	1,793,642.07	624,240.23	1,793,642.07
固定资产处置损失	-102,134.99	-85,822.81	-102,134.99
合计	1,691,507.08	538,417.42	1,691,507.08

(五十三) 营业外收入

项目	本期金额	上期金额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废利得	20,352.80		20,352.80
与企业日常活动无关的政府补助	10,346,890.90	3,129,875.00	10,346,890.90
盘盈利得	16,193.21		16,193.21
罚款及违约金收入	259,566,872.68	190,750,922.29	259,566,872.68
其他	82,648,923.01	172,296,236.18	82,648,923.01
合计	352,599,232.60	366,177,033.47	352,599,232.60

计入营业外收入的政府补助

补助项目	本期金额	上期金额	与资产相关/与收益相关
财政补贴	4,830,127.28	1,219,675.00	与收益相关
政府扶持资金	3,750,970.00	1,400,000.00	与收益相关
奖励款	1,765,793.62	510,200.00	与收益相关
合计	10,346,890.90	3,129,875.00	

(五十四) 营业外支出

项目	本期金额	上期金额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废损失	4,591,848.79		4,591,848.79
对外捐赠	17,749,510.57	10,119,810.32	17,749,510.57
盘亏损失	91,346.02		91,346.02
罚款支出	7,940,568.86	10,487,000.53	7,940,568.86
其他	193,787,849.37	157,905,965.06	193,787,849.37
合计	224,161,123.61	178,512,775.91	224,161,123.61

(五十五) 所得税费用

1、 所得税费用

项目	本期金额	上期金额
当期所得税费用	14,285,450,311.60	9,963,679,753.90

项目	本期金额	上期金额
递延所得税费用	-1,308,700,829.53	-332,516,228.41
合计	12,976,749,482.07	9,631,163,525.49

2、 会计利润与所得税费用调整过程

项目	本期金额
利润总额	50,530,715,726.75
按法定[或适用]税率计算的所得税费用	12,632,678,931.69
子公司适用不同税率的影响	23,243,653.79
调整以前期间所得税的影响	197,611,855.37
非应税收入的影响	-875,848,850.53
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	135,952,482.60
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-43,584,851.08
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	846,596,288.81
其他	60,099,971.42
所得税费用	12,976,749,482.07

(五十六) 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	本期金额	上期金额
与有关单位往来	65,744,319,520.23	39,631,776,266.16
购房诚意金及代收业主款项	3,154,887,346.23	
其他	2,063,328,881.70	1,683,294,609.84
合计	70,962,535,748.16	41,315,070,876.00

2、 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
与有关单位往来	50,934,934,077.59	102,920,467,475.82
期间费用	7,902,076,676.92	6,304,132,609.46
购房诚意金及代收付业主款项		1,630,243,404.60
其他	372,251,223.55	737,194,136.92
合计	59,209,261,978.06	111,592,037,626.80

3、 收到的其他与投资活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
收购子公司	1,350,537,360.68	1,372,669,231.74
合计	1,350,537,360.68	1,372,669,231.74

4、 支付的其他与投资活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
处置子公司	164,561,694.43	1,413,693,606.48
合计	164,561,694.43	1,413,693,606.48

5、 支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
融资费用等	1,119,240,222.29	116,233,400.34
子公司购买少数股东股权等	557,914,438.09	1,854,303,439.55
合计	1,677,154,660.38	1,970,536,839.89

(五十七) 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	37,553,966,244.68	26,149,136,570.51
加：信用减值损失	154,453,391.61	
资产减值准备	1,047,843,355.70	2,351,038,928.99
固定资产、投资性房地产及使用权资产折旧	1,121,233,466.62	907,391,260.07
生产性生物资产折旧		
油气资产折耗		
无形资产摊销	41,500,841.43	17,108,617.67
长期待摊费用摊销	95,973,638.78	90,112,704.58
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“—”号填列）	-1,691,507.08	-538,417.42
固定资产报废损失（收益以“—”号填列）	4,571,495.99	
公允价值变动损失（收益以“—”号填列）	-712,897,272.34	-190,424,456.43
财务费用（收益以“—”号填列）	4,658,995,508.11	4,823,125,507.09
投资损失（收益以“—”号填列）	-3,701,586,708.22	-2,689,748,518.50
递延所得税资产减少（增加以“—”号填列）	-1,451,489,686.75	-332,967,714.02
递延所得税负债增加（减少以“—”号填列）	142,788,857.22	451,485.61
存货的减少（增加以“—”号填列）	-88,851,290,978.88	-41,633,265,506.45
经营性应收项目的减少（增加以“—”号填列）	-35,884,899,531.77	-39,605,587,125.92
经营性应付项目的增加（减少以“—”号填列）	124,937,844,620.00	62,007,488,023.86
其他		
经营活动产生的现金流量净额	39,155,315,735.10	11,893,321,359.64
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动		
债务转为资本		

补充资料	本期金额	上期金额
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	138,974,278,501.22	113,075,637,451.94
减：现金的期初余额	113,075,637,451.94	67,982,844,091.03
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	25,898,641,049.28	45,092,793,360.91

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	943,823,850.43
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	1,592,492,297.11
重分类至“收到其他与投资活动有关的现金”列示的金额	-1,350,537,360.68
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	31,807,800.00
取得子公司支付的现金净额	733,676,714.00

3、 本期收到的处置子公司的现金净额

	金额
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	102,980,796.55
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	224,142,004.37
重分类至“支付其他与投资活动有关的现金”列示的金额	-164,561,694.43
加：以前期间处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	
处置子公司收到的现金净额	43,400,486.61

4、 现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	上年年末余额
一、现金	138,974,278,501.22	113,075,637,451.94
其中：库存现金	16,112,279.52	3,577,886.90
可随时用于支付的银行存款	138,957,788,233.78	113,068,186,753.32
可随时用于支付的其他货币资金	377,987.92	3,872,811.72
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		

项目	期末余额	上年年末余额
三、期末现金及现金等价物余额	138,974,278,501.22	113,075,637,451.94
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

(五十八) 所有权或使用权受到限制的资产

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	445,154,614.99	履约保证金存款
存货	77,390,393,044.00	借款抵押
固定资产	956,057,063.94	借款抵押
投资性房地产	9,909,373,534.86	借款抵押
合计	88,700,978,257.79	

(五十九) 外币货币性项目

1、 外币货币性项目

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金			6,587,754,140.46
其中：美元	278,300,574.69	6.9762	1,941,480,469.15
港币	4,719,038,098.86	0.8958	4,227,219,948.20
澳元	69,928,865.78	4.8843	341,553,559.13
英镑	8,469,870.71	9.1501	77,500,163.98
短期借款			122,107,500.00
其中：澳元	25,000,000.00	4.8843	122,107,500.00
应付债券			10,365,274,851.28
其中：美元	1,485,805,288.16	6.9762	10,365,274,851.28

六、 合并范围的变更

(一) 非同一控制下企业合并

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
长春国峰房地产开发有限公司	2019年1月	7,500,000.00	75.00	增资扩股	2019年1月	控制权移交		-7,604,373.27
渭南荣润实业有限公司	2019年1月	80,279,100.00	51.00	收购	2019年1月	控制权移交		-6,720,178.47
新津悦雅房地产开发有限公司	2019年1月			取得控制权	2019年1月	控制权移交	342,526.53	-8,874,941.19
青岛源诚西海岸置业有限公司	2019年4月			取得控制权	2019年4月	控制权移交		-30,403,772.52
保利晖创(重庆)城市综合服务有限公司	2019年4月	4,080,000.00	51.00	收购	2019年4月	控制权移交	16,193,015.45	3,303,226.69
上海华碧置业有限公司	2019年5月		40.00	增资扩股	2019年5月	控制权移交		-1,055,526.65
诺楠紫乐轩置业(惠州)有限公司	2019年5月			取得控制权	2019年5月	控制权移交	161,234,259.05	11,287,363.53
浙江未来域酒店管理有限公司	2019年5月	49,500,000.00	99.00	收购	2019年5月	控制权移交	15,765,467.58	5,066,182.55
邢台融汇房地产开发有限公司	2019年5月		51.00	增资扩股	2019年5月	控制权移交		-6,260,074.00
河北沐达房地产开发有限公司	2019年5月	2,750,000.00	55.00	增资扩股	2019年5月	控制权移交		-9,410,936.63
九江鄱湖置业有限公司	2019年5月	189,570,000.00	90.00	收购	2019年5月	控制权移交		-10,055,295.32
佛山市百隆房地产开发有限公司	2019年6月			取得控制权	2019年6月	控制权移交	2,141,621,388.80	568,444,735.86
佛山保利兴泰房地产开发有限公司	2019年7月	7,950,000.00	79.50	增资扩股	2019年7月	控制权移交		-32,733,037.18
北京茂丰置业有限公司	2019年7月	1,717,759,826.48	100.00	收购	2019年7月	控制权移交	894,386,540.37	91,537,402.12
北京清顺静和养老服务有限公司	2019年8月	10,230,000.00	80.00	收购	2019年8月	控制权移交	1,020,966.33	-1,782,462.20
大连睿思企业管理有限公司	2019年9月	1,000,000.00	100.00	收购	2019年9月	控制权移交	-5,870.11	1,364,080.03
湖南德和房地产开发有限公司	2019年10月	159,394,064.52	80.00	收购	2019年10月	控制权移交		-8,105,781.90
西安海兴置业有限责任公司	2019年10月	30,000,000.00	60.00	增资扩股	2019年10月	控制权移交		125,729.88

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
信保诚(天津)股权投资基金管理有限公司	2019年10月			取得控制权	2019年10月	控制权移交	21,781,250.02	18,980,515.88
上海保运股权投资基金管理有限公司	2019年10月			取得控制权	2019年10月	控制权移交	5,778,908.77	8,381,729.81
广东信保建设投资管理有限公司	2019年10月			取得控制权	2019年10月	控制权移交		4,398.74
广州市保曦置业有限公司	2019年11月	5,800,000.00	58.00	收购	2019年11月	控制权移交		908,386.11

1、 合并成本及商誉

	合并
合并成本	
—现金	1,002,106,632.62
—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	1,263,706,358.38
—其他	
合并成本合计	2,265,812,991.00
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	2,264,908,796.20
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	904,194.80

2、 被购买方于购买日可辨认资产、负债

	长春国峰房地产开发有限公司		渭南荣润实业有限公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：	650,031,588.42	650,033,653.68	157,415,710.00	157,410,000.00
其中：货币资金	12,868.68	12,868.68		
应收款项	650,018,719.74	650,020,785.00		
存货			157,415,710.00	157,410,000.00
固定资产				
无形资产				
递延所得税资产				
其他资产				
负债：	640,031,588.42	640,031,588.42	5,710.00	5,710.00
其中：借款				
应付款项	640,031,588.42	640,031,588.42	5,710.00	5,710.00
递延所得税负债				
净资产	10,000,000.00	10,002,065.26	157,410,000.00	157,404,290.00
减：少数股东权益	2,500,000.00	2,500,516.32	77,130,900.00	77,128,102.10
取得的净资产	7,500,000.00	7,501,548.94	80,279,100.00	80,276,187.90

续表：

	保利晖创（重庆）城市综合服务有限公司		浙江未来城酒店管理有限公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：	11,096,989.31	8,096,989.31	92,602,885.26	90,529,546.05
其中：货币资金	7,036,926.05	7,036,926.05	974,845.35	974,845.35

	保利晖创（重庆）城市综合服务有限公司		浙江未来域酒店管理有限公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值
应收款项	829,763.56	829,763.56	52,644,380.31	52,644,380.31
存货	81,655.54	81,655.54		
固定资产	148,356.83	148,356.83	6,472,185.59	6,472,185.59
无形资产	3,000,000.00			
递延所得税资产	287.33	287.33		
其他资产			32,511,474.01	30,438,134.80
负债：	4,869,920.29	4,119,920.29	42,602,885.26	42,602,885.26
其中：借款				
应付款项	4,119,920.29	4,119,920.29	42,602,885.26	42,602,885.26
递延所得税负债	750,000.00			
净资产	6,227,069.02	3,977,069.02	50,000,000.00	47,926,660.79
减：少数股东权益	3,051,263.82	1,948,763.82	500,000.00	479,266.61
取得的净资产	3,175,805.20	2,028,305.20	49,500,000.00	47,447,394.18

续表：

	河北沐达房地产开发有限公司		九江鄱湖置业有限公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：	245,574,975.00	224,000,547.29	217,983,333.33	199,351,655.46
其中：货币资金			595,222.18	595,222.18
应收款项			7,779,450.00	7,779,450.00
存货	245,574,975.00	224,000,547.29	194,454,524.56	175,822,846.69
固定资产				
无形资产				
递延所得税资产				
其他资产			15,154,136.59	15,154,136.59
负债：	240,574,975.00	224,003,650.00	7,350,000.00	7,350,000.00
其中：借款				
应付款项	240,574,975.00	224,003,650.00	7,350,000.00	7,350,000.00
递延所得税负债				
净资产	5,000,000.00	-3,102.71	210,633,333.33	192,001,655.46
减：少数股东权益	2,250,000.00	-1,396.22	21,063,333.33	19,200,165.55
取得的净资产	2,750,000.00	-1,706.49	189,570,000.00	172,801,489.91

续表：

	佛山保利兴泰房地产开发有限公司		北京茂丰置业有限公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：	9,408,626,329.95	9,402,271,736.39	2,701,366,692.09	2,701,366,692.09
其中：货币资金	330,300,369.12	330,300,369.12	175,967,814.17	175,967,814.17
应收款项	8,875,000.00	8,875,000.00	259,227,796.57	259,227,796.57
存货	8,280,900,087.93	8,274,545,494.37	2,260,907,816.56	2,260,907,816.56
固定资产	39,973.87	39,973.87	16,335.00	16,335.00
无形资产				
递延所得税资产	37,500.00	37,500.00		
其他资产	788,473,399.03	788,473,399.03	5,246,929.79	5,246,929.79
负债：	9,398,626,329.95	9,398,626,329.95	983,606,865.61	983,606,865.61
其中：借款			712,500,000.00	712,500,000.00
应付款项	9,398,626,329.95	9,398,626,329.95	271,106,865.61	271,106,865.61
递延所得税负债				
净资产	10,000,000.00	3,645,406.44	1,717,759,826.48	1,717,759,826.48
减：少数股东权益	2,050,000.00	747,308.32		
取得的净资产	7,950,000.00	2,898,098.12	1,717,759,826.48	1,717,759,826.48

续表：

	北京清顺静和养老服务有限公司		大连睿思企业管理有限公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：	25,026,038.20	9,580,747.02	1,109,935.80	1,109,935.80
其中：货币资金	11,918.93	11,918.93	1,109,935.80	1,109,935.80
应收款项	1,286,918.93	1,286,918.93		
存货				
固定资产	565,421.28	565,421.28		
无形资产				
递延所得税资产				
其他资产	23,161,779.06	7,716,487.88		
负债：	12,238,538.20	12,238,538.20	109,935.80	109,935.80
其中：借款	1,550,000.00	1,550,000.00		
应付款项	10,688,538.20	10,688,538.20	109,935.80	109,935.80
递延所得税负债				
净资产	12,787,500.00	-2,657,791.18	1,000,000.00	1,000,000.00
减：少数股东权益	2,557,500.00	-531,558.24		
取得的净资产	10,230,000.00	-2,126,232.94	1,000,000.00	1,000,000.00

续表：

	湖南德和房地产开发有限公司		西安海兴置业有限责任公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：	759,021,632.54	566,318,834.29	51,200,440.00	38,619,023.71
其中：货币资金	113,191,086.48	113,191,086.48	129,383.58	129,383.58
应收款项	26,977,257.85	26,977,257.85	19,550,000.00	19,550,000.00
存货	618,509,574.30	425,806,776.05	31,175,993.98	18,594,577.69
固定资产	13,057.01	13,057.01	345,062.44	345,062.44
无形资产				
递延所得税资产	330,656.90	330,656.90		
其他资产				
负债：	559,779,051.89	559,779,051.89	1,200,440.00	1,200,440.00
其中：借款				
应付款项	559,779,051.89	559,779,051.89	1,200,440.00	1,200,440.00
递延所得税负债				
净资产	199,242,580.65	6,539,782.40	50,000,000.00	37,418,583.71
减：少数股东权益	39,848,516.13	1,307,956.48	20,000,000.00	14,967,433.48
取得的净资产	159,394,064.52	5,231,825.92	30,000,000.00	22,451,150.23

续表：

	广州市保曦置业有限公司		邢台融汇房地产开发有限公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：	1,083,126,454.68	1,079,189,905.33	230,660,405.00	230,660,000.00
其中：货币资金	224,576.12	224,576.12		
应收款项	1,040,400,785.44	1,040,400,785.44		
存货	42,062,631.29	38,126,081.94	230,660,405.00	230,660,000.00
固定资产				
无形资产				
递延所得税资产	17,509.15	17,509.15		
其他资产	420,952.68	420,952.68		
负债：	1,073,126,454.68	1,073,126,454.68	230,660,405.00	230,660,405.00
其中：借款				
应付款项	1,073,126,454.68	1,073,126,454.68	230,660,405.00	230,660,405.00
递延所得税负债				
净资产	10,000,000.00	6,063,450.65		-405.00
减：少数股东权益	4,200,000.00	2,546,649.27		-198.45
取得的净资产	5,800,000.00	3,516,801.38		-206.55

可辨认资产、负债公允价值的确定方法：参考评估价值。

3、 购买日之前持有的股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失

被购买方名称	购买日之前原持有股权在购买日的账面价值	购买日之前原持有股权在购买日的公允价值	购买日之前原持有股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失	购买日之前原持有股权在购买日的公允价值的确定方法及主要假设	购买日之前与原持有股权相关的其他综合收益转入投资收益/留存收益的金额
湖南德和房地产开发有限公司	92,484,384.10	97,628,864.52	5,144,480.42	参考交易价格	
广州市保曦置业有限公司	3,031,725.33	5,000,000.00	1,968,274.68	参考交易价格	
北京茂丰置业有限公司	1,161,077,493.86	1,161,077,493.86		参考交易价格	

(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
成都航誉科技有限公司	2,204,526.00	51.00	转让	2019年8月	控制权移交	-2,120,362.71					参考交易价格	
长春国兴房地产开发有限公司	27,449,800.00	100.00	转让	2019年11月	控制权移交	1,811,376.29					参考交易价格	
北京保利融创房地产开发有限公司	25,250,000.00	50.50	转让	2019年9月	控制权移交						参考交易价格	
汕尾市睿驰咨询服务有限公司	48,000,000.00	100.00	转让	2019年11月	控制权移交	18,173,556.75					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
广州市保瑞驰实业投资有限公司	广州市	291,880,270.03	-12,557,845.46
广州穗兴置业有限公司	广州市		
广州保晋置业有限公司	广州市	-981,318.75	-981,318.75
广州保通置业有限公司	广州市		
南京保禹置业有限公司	南京市	674,826,674.44	-173,325.56
郑州隆瑞置业有限公司	郑州市	-103,032.97	-103,032.97
中山市和瑞实业投资有限公司	中山市		
广州保昕置业有限公司	广州市	81,189.99	81,189.99
广州保新置业有限公司	广州市		
广州市盈瑞投资有限公司	广州市		
大连保睿房地产开发有限公司	大连市	46,348,671.52	-5,334,328.48
大连保宸房地产开发有限公司	大连市	99,687,874.50	-312,125.50
长春和善房地产开发有限公司	长春市	-354,212.71	-354,212.71
长春和美房地产开发有限公司	长春市	263,751,510.70	-204,016.92
长春和悦房地产开发有限公司	长春市	-250.00	-250.00
邯郸保利和筑房地产开发有限公司	邯郸市	-712,492.13	-712,492.13
邯郸保利禾辰房地产开发有限公司	邯郸市		
邢台保弘房地产开发有限公司	邢台市	1,241.14	1,241.14
河北保泽房地产开发有限公司	石家庄市		
北京保营广筑企业管理有限公司	北京市	-243,710.77	-243,710.77
包头保利发展投资有限公司	包头市	8,951,775.03	-1,048,224.97
阳江保思物业服务有限公司	阳江市	941,707.08	-58,292.92
佛山保利聚珑置业有限公司	佛山市	199,997,175.66	-2,824.34
佛山市南海祁升置业有限公司	佛山市	19,525,047.28	-474,952.72
茂名市保臻置业有限公司	茂名市	135,003,042.50	3,042.50
江门市宏裕置业有限公司	江门市	99,821,518.20	-178,481.80
佛山市三水区源和置业有限公司	佛山市	449,679,797.21	-320,202.79
清远保泓置业有限公司	清远市	98,957,858.13	-292,141.87
湖北保利文旅发展有限公司	孝感市	92,992,673.11	-7,007,326.89
杭州保颐置业有限公司	杭州市	-236,617.10	-236,617.10
杭州保旭置业有限公司	杭州市	-6,199.87	-6,199.87
杭州宁泓城市开发建设有限公司	杭州市		
宁波利通建设开发有限公司	宁波市	3,085.11	3,085.11
宁波保通置业有限公司	宁波市		
舟山保泓生态文化旅游区开发有限公司	舟山市	649,486,151.73	-3,513,848.27

子公司名称	主要经营地	期末净资产	本期净利润
成都宏浦创智实业有限公司	成都市	699,471,408.53	-528,591.47
成都市保华鑫悦房地产开发有限公司	成都市	-1,245,076.23	-1,245,076.23
林芝鑫悦企业管理有限公司	林芝市	1,162,594,872.86	-3,370,127.14
成都蓉府企业管理有限公司	成都市	990,497,894.99	-3,267,105.01
湖南保芙置业有限公司	长沙市	-1,852,771.79	-1,852,771.79
湖南利华置业有限公司	湘潭市	-101,879.78	-101,879.78
岳阳利港房地产开发有限公司	岳阳市	-144,957.11	-144,957.11
常州常悦置业有限公司	常州市	11,166,256.56	-8,833,743.44
南京市棠悦房地产开发有限公司	南京市	16,599,680.82	-3,400,319.18
青岛源诚和璋置业有限公司	青岛市	49,512,246.07	-487,753.93
济宁广仁置业有限公司	青岛市	-50,626.71	-50,626.71
青岛信保双盈置业有限公司	青岛市	-1,382,897.79	-1,582,897.79
陕西荣泉房地产开发有限公司	西安市		
合肥和宏房地产开发有限公司	合肥市	99,540,756.15	-459,243.85
合肥和禹房地产开发有限公司	合肥市	97,549,341.48	-2,450,658.52
合肥和玺房地产开发有限公司	合肥市	99,396,137.37	-603,862.63
庐江和禄房地产开发有限公司	合肥市	229,464,125.38	-535,874.62
庐江和腾房地产开发有限公司	合肥市	99,687,752.05	-312,247.95
莆田中誉投资有限公司	莆田市	494,913,656.27	-5,086,343.73
莆田中璟投资有限公司	莆田市	19,559,751.42	-440,248.58
莆田中益投资有限公司	莆田市	149,772,639.05	-227,360.95
东莞市和旭实业投资有限公司	东莞市	-29,902.93	-29,902.93
东莞市保泰实业投资有限公司	东莞市	49,559,604.15	-440,395.85
汕尾市和越投资发展有限公司	汕尾市	-2,980,866.72	-2,980,866.72
东莞市保铸实业投资有限公司	东莞市	3,095,684,273.25	-4,315,726.75
陆河县誉城投资发展有限公司	陆河县	-168,009.24	-168,009.24
揭阳市和越实业有限公司	揭阳市	-153.73	-153.73
东莞市保业实业投资有限公司	东莞市	-39,366.07	-39,366.07
天水保利发展投资有限公司	天水市	99,777,650.34	-222,349.66
库尔勒保新房地产开发有限公司	库尔勒市	-1,076,811.53	-1,076,811.53
晋中文津房地产开发有限公司	晋中市		
太原保利草坪房地产开发有限公司	太原市	-11,469.55	-11,469.55
太原保利西环房地产开发有限公司	太原市	-722.53	-722.53
太原东峰金虎房地产开发有限公司	太原市	-680,649.29	-680,649.29
Ascot 048 Service Pty Ltd	澳大利亚	-325,303.50	-321,940.85
Whitehorse 048 Service Pty Ltd	澳大利亚	-609,024.12	-602,644.42
Wentworthville 048 Service Pty Ltd	澳大利亚	-155,102.15	-153,715.29
Poly (QLD) Development Pty Ltd	澳大利亚	1,059,775.80	1,046,542.54

子公司名称	主要经营地	期末净资产	本期净利润
Grantwell Limited	香港	0.90	0.10
Real Heng Investment GP Limited	开曼群岛	698.05	11.70
Real Heng Global Investment AUS Limited	香港	-413,702.86	-414,391.46
山东嘉保商业管理有限公司	青岛市	-2,178,449.24	-7,178,449.24
深圳市富利建设有限公司	深圳市		
富利建设集团贵阳有限公司	贵阳市		
宜昌保和物业服务有限公司	宜昌市	896,545.21	896,545.21
湖南省星创城市运营管理有限公司	衡阳市	131,539.55	-68,460.45
保利中设（北京）物业管理有限公司	北京市	16,540,956.10	1,540,956.10
广东和加家居科技有限公司	广州市	-49,633.88	-49,633.88
保利观澜（武汉）物业服务有限公司	武汉市	999,212.63	-787.37
保利万腾河北物业服务有限公司	河北省		
山东城投保利晖创城市服务有限公司	山东省		
唐山新城投保利城市服务有限公司	河北省		
和创爱奇（广州）运营管理有限公司	广州市	1,007,977.93	-7,119.02
上海建庆置业有限公司	上海市	-102,936.49	-102,936.49
上海建赐公寓管理有限公司	上海市	4,654,498.10	-345,501.90
金华保骏置业有限公司	金华市	-1,991,361.36	-1,991,361.36
温州保鑫置业有限公司	温州市	-500,147.98	-500,147.98
保利淮安房地产发展有限公司	淮安市	48,873,262.29	-1,126,737.71
徐州晟东置业有限公司	徐州市		
徐州晟通置业有限公司	徐州市	-646,727.13	-646,727.13
沧州瑞达房地产开发有限公司	沧州市	-911,082.63	-911,082.63
三亚保瑞实业发展有限公司	三亚市	99,845,152.46	-154,847.54
昆山建律置业有限公司	昆山市	7,233,397.15	7,233,397.15
上海建志置业有限公司	上海市	-1,068,797.17	-1,068,797.17
阜阳保盛房地产开发有限公司	阜阳市	166,941,868.88	-3,058,131.12
保利（广州）旅游产业有限公司	广州市	94,312,875.39	-5,687,124.61
汕尾市睿驰咨询服务有限公司	汕尾市		
东莞和悦实业投资有限公司	东莞市		
云南保利实业有限公司	云南自贸区		

2、 本期清算子公司

子公司名称	主要经营地	清算日净资产	期初至清算日净利润
深圳市和悦实业发展有限公司	深圳市		2,681.95
深圳市航城投资有限公司	深圳市		

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
深圳前海中航里城合伙企业（有限合伙）	深圳市		
青岛保驰利建筑工程有限公司	青岛市		
上海裕颖房地产开发有限公司	上海市		10,090.44
上海暄臻房地产开发有限公司	上海市		2,614,196.69
佛山保利聚能置业有限公司	佛山市	-1,016,000.00	-340,970.78
佛山保利聚能商业服务有限公司	佛山市	-1,500.00	
佛山安兴邦房地产有限公司	佛山市	-6,799.25	
杭州保利建霖房地产开发有限公司	杭州市		969,228.08
成都市兴津房地产开发有限公司	成都市		
成都市保津房地产开发有限公司	成都市		
安徽保利物业管理有限公司	合肥市		

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	51.00		投资设立
1-2.广州保利荔城房地产开发有限公司	广州市	广州市	房地产开发、经营等		100.00	投资设立
1-3.中山祥誉实业有限公司	中山市	中山市	房地产开发、经营等		100.00	投资设立
2-1.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	100.00		投资设立
2-2.广州市保瑞驰实业投资有限公司	广州市	广州市	项目投资		100.00	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	100.00		投资设立
3-2. 守鸿置地（广州）有限公司	广州市	广州市	房地产开发、经营等		100.00	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		60.00	投资设立
3-4-1.广州从化保利房地产开发有限公司	广州市	广州市	房地产开发、经营等		100.00	投资设立
3-4-2.广州悦腾房地产有限公司	广州市	广州市	房地产开发、经营等		100.00	投资设立
3-5.广州市邦杰置业有限公司	广州市	广州市	房地产开发、经营等		100.00	投资设立
3-6.广州市宏和房地产开发有限公司	广州市	广州市	房地产开发、经营等		100.00	投资设立
3-7.广州市思泰房地产开发有限公司	广州市	广州市	房地产开发、经营等		100.00	投资设立
3-8.广州保泰实业发展有限公司	广州市	广州市	房地产开发、经营等		100.00	投资设立
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		49.00	投资设立
3-10.珠海横琴保利利和投资有限公司	珠海市	珠海市	房地产开发、经营等		100.00	投资设立
3-11.广州市埔域房地产开发有限公司（“广州埔域”）	广州市	广州市	房地产开发、经营等		70.00	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		100.00	投资设立

保利发展控股集团股份有限公司
二〇一九年度
财务报表附注

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
3-13.珠海祥越投资有限公司	珠海市	珠海市	房地产开发、经营等		51.00	投资设立
3-14-1.广州保鑫房地产开发有限公司	广州市	广州市	房地产开发、经营等		100.00	投资设立
3-14-2.广州保增投资有限公司	广州市	广州市	房地产开发、经营等		100.00	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		100.00	投资设立
3-16.东莞市和成房地产开发有限公司	东莞市	东莞市	房地产开发、经营等		68.00	投资设立
3-17.东莞市大岭山碧桂园房地产投资有限公司(“东莞碧桂园”)	东莞市	东莞市	房地产开发、经营等		33.34	投资设立
3-18.广州市保宏房地产开发有限公司	广州市	广州市	房地产开发、经营等		100.00	投资设立
3-19.广州市保越房地产开发有限公司(“广州保越”)	广州市	广州市	房地产开发、经营等		70.00	投资设立
3-20.广州市保昊房地产开发有限公司	广州市	广州市	房地产开发、经营等		100.00	投资设立
3-21.广州市保嘉房地产开发有限公司(“广州保嘉”)	广州市	广州市	房地产开发、经营等		70.00	投资设立
3-22-1.广州市保投房地产开发有限公司	广州市	广州市	房地产开发、经营等		100.00	投资设立
3-22-2.广州市保毅房地产开发有限公司	广州市	广州市	房地产开发、经营等		100.00	投资设立
3-22-3.广州市保资昇华置业有限公司	广州市	广州市	房地产开发、经营等		100.00	非同一控制下企业合并
3-23.深圳市保利房地产投资有限公司	深圳市	深圳市	房地产开发、经营等		100.00	投资设立
3-24.广州市保曦置业有限公司	广州市	广州市	房地产开发、经营等		58.00	非同一控制下企业合并
3-25.广州穗兴置业有限公司	广州市	广州市	房地产开发、经营等		100.00	投资设立
3-26.广州保晋置业有限公司	广州市	广州市	房地产开发、经营等		100.00	投资设立
3-27.广州保通置业有限公司	广州市	广州市	房地产开发、经营等		100.00	投资设立
4.广州保利和泰金融控股有限公司(“和泰金融”)	广州市	广州市	房地产开发、经营等	99.90	0.10	非同一控制下企业合并
5-1.广州金地房地产开发有限公司(“广州金地”)	广州市	广州市	房地产开发、经营等	100.00		非同一控制下企业合并
5-2-1.赣州中航房地产发展有限公司	赣州市	赣州市	房地产开发、经营等		100.00	非同一控制下企业合并
5-2-2.赣州航城置业有限公司	赣州市	赣州市	房地产开发、经营等		51.00	非同一控制下企业合并
5-3.江苏中航地产有限公司	昆山市	昆山市	房地产开发、经营等		100.00	非同一控制下企业合并
5-4.九江中航城地产开发有限公司	九江市	九江市	房地产开发、经营等		100.00	非同一控制下企业合并
5-5.成都航逸置业有限公司(“航逸置业”)	成都市	成都市	房地产开发、经营等		100.00	非同一控制下企业合并
5-6.岳阳建桥投资置业有限公司	岳阳市	岳阳市	房地产开发、经营等		100.00	非同一控制下企业合并
5-7.新疆中航投资有限公司	乌鲁木齐市	乌鲁木齐市	房地产开发、经营等		100.00	非同一控制下企业合并
5-8-1.航空大世界科技文化有限公司	北京市	北京市	文化活动服务		80.00	非同一控制下企业合并
5-8-2.北京飞翔航空文化有限公司	北京市	北京市	文化活动服务		100.00	非同一控制下企业合并
5-9-1.北京荣轩投资发展有限公司	北京市	北京市	投资与资产管理		100.00	非同一控制下企业合并
5-9-2.珠海天志发展置业有限公司(“珠海天志”)	珠海市	珠海市	房地产开发、经营等		50.00	非同一控制下企业合并

保利发展控股集团股份有限公司
二〇一九年度
财务报表附注

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
5-10.三亚保华房地产开发有限公司(“三亚保华”)	三亚市	三亚市	房地产开发、经营等		75.00	投资设立
5-11.赣州中航置业有限公司	赣州市	赣州市	房地产开发、经营等		100.00	非同一控制下企业合并
5-12-1.保利里城有限公司	深圳市	深圳市	房地产开发、经营等		80.00	非同一控制下企业合并
5-12-2.南京航景房地产开发有限公司	南京市	南京市	房地产开发、经营等		100.00	非同一控制下企业合并
5-12-3.南京恒发房地产开发有限公司	南京市	南京市	房地产开发、经营等		90.00	非同一控制下企业合并
5-12-4.南京航鼎房地产开发有限公司	南京市	南京市	房地产开发、经营等		100.00	非同一控制下企业合并
5-12-5.晋江中航里城置业有限公司	晋江市	晋江市	房地产开发、经营等		100.00	非同一控制下企业合并
5-12-6.云南航樾投资发展有限公司	昆明市	昆明市	房地产开发、经营等		51.00	非同一控制下企业合并
5-12-7.重庆航宏置业有限公司	重庆市	重庆市	房地产开发、经营等		100.00	非同一控制下企业合并
5-12-8.广州市航里房地产开发有限公司	广州市	广州市	房地产开发、经营等		100.00	非同一控制下企业合并
5-12-9.湖南中锴置业有限公司	长沙市	长沙市	房地产开发、经营等		50.10	非同一控制下企业合并
5-12-10.西安立景房地产开发有限公司	西安市	西安市	房地产开发、经营等		100.00	非同一控制下企业合并
5-12-11.昆明保成置业有限公司	昆明市	昆明市	房地产开发、经营等		100.00	投资设立
5-12-12.南京保禹置业有限公司	南京市	南京市	房地产开发、经营等		60.00	投资设立
5-13-1.江西航都投资发展有限公司	南昌市	南昌市	房地产开发、经营等		51.00	非同一控制下企业合并
5-13-2.南昌航都实业有限公司	南昌市	南昌市	房地产开发、经营等		100.00	非同一控制下企业合并
5-13-3.南昌航行投资发展有限公司	南昌市	南昌市	房地产开发、经营等		100.00	非同一控制下企业合并
5-13-4.南昌航飞投资发展有限公司	南昌市	南昌市	房地产开发、经营等		100.00	非同一控制下企业合并
5-14.西藏名泰企业管理有限责任公司	拉萨市	拉萨市	企业管理		100.00	投资设立
5-15.西藏阳泰企业管理有限责任公司	拉萨市	拉萨市	企业管理		100.00	投资设立
5-16.成都航逸科技有限公司(“航逸科技”)	成都市	成都市	房地产开发、经营等		100.00	非同一控制下企业合并
5-17.贵阳保成企业管理有限责任公司	贵阳市	贵阳市	房地产开发、经营等		100.00	投资设立
6.西藏赢悦投资管理有限公司(“西藏赢悦”)	拉萨市	拉萨市	其他房地产业	100.00		投资设立
7-1.河南保利发展有限公司(“河南保利”)	郑州市	郑州市	房地产开发、经营等	100.00		投资设立
7-2.郑州保利永和房地产开发有限公司(“郑州永和”)	郑州市	郑州市	房地产开发、经营等		60.00	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		100.00	投资设立
7-4.郑州煜盛房地产开发有限公司	郑州市	郑州市	房地产开发、经营等		100.00	非同一控制下企业合并
7-5-1.郑州保利亨业房地产开发有限公司	郑州市	郑州市	房地产开发、经营等		70.00	投资设立
7-5-2.郑州隆瑞置业有限公司	郑州市	郑州市	房地产开发、经营等		100.00	投资设立
7-6.洛阳保利和园置业有限公司	洛阳市	洛阳市	房地产开发、经营等		80.00	非同一控制下企业合并

保利发展控股集团股份有限公司
二〇一九年度
财务报表附注

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
7-7.郑州新启辰房地产开发有限公司	郑州市	郑州市	房地产开发、经营等		70.00	非同一控制下企业合并
7-8.郑州新盛和置业有限公司	郑州市	郑州市	房地产开发、经营等		70.00	非同一控制下企业合并
7-9.郑州展兴置业有限公司	郑州市	郑州市	房地产开发、经营等		70.00	非同一控制下企业合并
7-10.许昌隆悦置业有限公司	许昌市	许昌市	房地产开发、经营等		100.00	投资设立
8-1.保利(东莞)房地产开发有限公司(“保利东莞”)	东莞市	东莞市	房地产开发、经营等	100.00		投资设立
8-2-1.广东金坤房地产发展有限公司	东莞市	东莞市	房地产开发、经营等		87.21	非同一控制下企业合并
8-2-2.东莞市紫岸花城房地产开发有限公司	东莞市	东莞市	房地产开发、经营等		99.00	非同一控制下企业合并
8-3.东莞市保腾房地产开发有限公司	东莞市	东莞市	房地产开发、经营等		51.00	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	80.00		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	80.00		投资设立
11-1.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	100.00		投资设立
11-2.中山市和瑞实业投资有限公司	中山市	中山市	房地产开发、经营等		100.00	投资设立
12.广州物产前通贸易有限公司(“物产前通”)	广州市	广州市	房地产开发、经营等	50.00		非同一控制下企业合并
13-1.恒利(香港)置业有限公司(“香港恒利”)	香港	香港	房地产开发、经营等	100.00		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		100.00	非同一控制下企业合并
13-3.Poly Real Estate Finance Ltd	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	房地产开发、经营等		100.00	投资设立
13-4-1.CORSS FORTUNE HOLDINGS LIMITED	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资控股、企业管理		100.00	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		100.00	投资设立
13-5-1.MEGA WISE HOLDINGS LIMITED	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资控股、企业管理		100.00	非同一控制下企业合并
13-5-2-1.泓泰有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资控股、企业管理		100.00	投资设立
13-5-2-2-1.柏乔投资有限公司	香港	香港	投资控股、企业管理		100.00	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		100.00	非同一控制下企业合并
13-5-3-1.ACTION DRAGON HOLDINGS LIMITED	香港	香港	投资控股、企业管理		100.00	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		100.00	投资设立
13-6-1.PRIDE SOUTH HOLDINGS LIMITED	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资控股、企业管理		65.00	投资设立
13-6-2-1.TOTAL FAVOUR LIMITED	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资控股、企业管理		100.00	非同一控制下企业合并
13-6-2-2-1.诺达有限公司	香港	香港	投资控股、企业管理		100.00	非同一控制下企业合并
13-6-2-2-2.佛山市南海区景元房地产有限公司	佛山市	佛山市	房地产开发、经营等		60.00	非同一控制下企业合并
13-7-1-1.盛鑫有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资控股、企业管理		100.00	投资设立

保利发展控股集团股份有限公司
二〇一九年度
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	
13-7-1-2-1.生活之原有限公司	香港	香港	投资控股、企业管理		51.00	非同一控制下企业合并
13-7-1-2-2.惠州生活之原旅游发展有限公司	惠州市	惠州市	房地产开发、经营等		100.00	非同一控制下企业合并
13-7-2.守鸿有限公司 (“守鸿有限”)	香港	香港	投资控股、企业管理		100.00	非同一控制下企业合并
13-8.广州市正林房地产开发有限公司 (“广州正林”)	广州市	广州市	房地产开发、经营等		51.00	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		51.00	投资设立
13-10.黄金海岸 (香港) 置业有限公司	香港	香港	投资控股、企业管理		100.00	投资设立
13-11-1.保葵投资有限公司	广州市	广州市	房地产开发、经营等		100.00	非同一控制下企业合并
13-11-2.江门财神体育发展有限公司	江门市	江门市	房地产开发、经营等		100.00	非同一控制下企业合并
13-12-1.Poly (USA) Real Estate Development Corporation	美国	美国	房地产开发、经营等		100.00	投资设立
13-12-2.Poly (CA) Development Management LLC	美国	美国	房地产开发、经营等		100.00	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	51.00		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		100.00	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	80.00		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	100.00		投资设立
16-2.广州萝城房地产开发有限公司	广州市	广州市	房地产开发、经营等		60.00	投资设立
16-3-1.广州保昕置业有限公司	广州市	广州市	房地产开发、经营等		70.00	投资设立
16-3-2.广州保新置业有限公司	广州市	广州市	房地产开发、经营等		99.00	投资设立
16-4.广州市盈瑞投资有限公司	广州市	广州市	房地产开发、经营等		80.00	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	100.00		投资设立
17-2.沈阳保利香榭房地产开发有限公司 (“沈阳香榭”)	沈阳市	沈阳市	房地产开发、经营等		100.00	投资设立
17-3.沈阳林海房地产开发有限公司	沈阳市	沈阳市	房地产开发、经营等		100.00	投资设立
17-4.沈阳保利和鸿房地产开发有限公司	沈阳市	沈阳市	房地产开发、经营等		100.00	投资设立
17-5.沈阳和禧房地产开发有限公司	沈阳市	沈阳市	房地产开发、经营等		100.00	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	60.00		投资设立
18-2.沈阳万怡房产置业有限公司	沈阳市	沈阳市	房地产开发、经营等		100.00	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	80.00	20.00	投资设立
19-2.丹东保利天赐房地产开发有限公司	丹东市	丹东市	房地产开发、经营等		51.00	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		100.00	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	100.00		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		95.00	投资设立
20-3-1.大连保利红旗房地产开发有限公司	大连市	大连市	房地产开发、经营等		100.00	投资设立

保利发展控股集团股份有限公司
二〇一九年度
财务报表附注

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
20-3-2.大连睿思企业管理有限公司	大连市	大连市	企业管理咨询		100.00	非同一控制下企业合并
20-4.大连保利滨港房地产开发有限公司	大连市	大连市	房地产开发、经营等		100.00	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	100.00		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		100.00	投资设立
21-3-1.大连保利东港房地产开发有限公司	大连市	大连市	房地产开发、经营等		100.00	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		100.00	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		100.00	投资设立
21-5.大连保利金香槟房地产开发有限公司(“大连金香槟”)	大连市	大连市	房地产开发、经营等		75.00	投资设立
21-6-1.大连保利锦桐房地产开发有限公司	大连市	大连市	房地产开发、经营等		100.00	投资设立
21-6-2.大连锦辉发展有限公司	大连市	大连市	房地产开发、经营等		100.00	投资设立
21-7.大连保利锦恒房地产开发有限公司	大连市	大连市	房地产开发、经营等		100.00	投资设立
21-8-1.北京中盈万泰投资管理有限公司	北京市	北京市	投资管理		100.00	非同一控制下企业合并
21-8-2.大连中盈万泰置业有限公司	大连市	大连市	房地产开发、经营等		100.00	非同一控制下企业合并
21-9-1.大连保睿房地产开发有限公司	大连市	大连市	房地产开发、经营等		100.00	投资设立
21-9-2.大连保宸房地产开发有限公司(其他说明24)	大连市	大连市	房地产开发、经营等		50.00	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	100.00		投资设立
22-2-1.长春保利房地产开发有限公司	长春市	长春市	房地产开发、经营等		100.00	投资设立
22-2-2.长春华旭房地产开发有限公司	长春市	长春市	房地产开发、经营等		51.00	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		100.00	投资设立
22-4.长春保利恒鑫房地产开发有限公司	长春市	长春市	房地产开发、经营等		100.00	投资设立
22-5.长春中金华泰房地产开发有限公司	长春市	长春市	房地产开发、经营等		51.00	非同一控制下企业合并
22-6.长春国联南都房地产开发有限公司	长春市	长春市	房地产开发、经营等		75.00	非同一控制下企业合并
22-7.长春国峰房地产开发有限公司	长春市	长春市	房地产开发、经营等		75.00	非同一控制下企业合并
22-8.长春和善房地产开发有限公司	长春市	长春市	房地产开发、经营等		100.00	投资设立
22-9.长春和美房地产开发有限公司	长春市	长春市	房地产开发、经营等		60.00	投资设立
22-10.长春和悦房地产开发有限公司	长春市	长春市	房地产开发、经营等		60.00	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	80.00		非同一控制下企业合并
24-1.河北保利房地产开发有限公司(“河北保利”)	石家庄市	石家庄市	房地产开发、经营等	90.00		投资设立
24-2.河北银湖房地产开发有限公司	石家庄市	石家庄市	房地产开发、经营等		65.00	非同一控制下企业合并
24-3.河北省省直纪元房地产开发有限公司	石家庄市	石家庄市	房地产开发、经营等		67.00	非同一控制下企业合并
24-4-1.石家庄德盛房地产开发有限公司	石家庄市	石家庄市	房地产开发、经营等		100.00	非同一控制下企业合并

保利发展控股集团股份有限公司
二〇一九年度
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	
24-4-2.河北德善房地产开发有限公司(“河北德善”)	石家庄市	石家庄市	房地产开发、经营等		74.40	投资设立
24-4-3.石家庄市名人房地产开发有限公司	石家庄市	石家庄市	房地产开发、经营等		51.00	非同一控制下企业合并
24-5.衡水保衡房地产开发有限公司	衡水市	衡水市	房地产开发、经营等		100.00	投资设立
24-6.河北保利联创房地产开发有限公司	石家庄市	石家庄市	房地产开发、销售等		75.00	投资设立
24-7.保利丽景沧州房地产开发有限公司	沧州市	沧州市	房地产开发、经营等		100.00	投资设立
24-8.邢台保邢房地产开发有限公司(其他说明10)	邢台市	邢台市	房地产开发、经营等		45.00	投资设立
24-9-1.邯郸保利筑善房地产开发有限公司	邯郸市	邯郸市	房地产开发、经营等		100.00	投资设立
24-9-2.邯郸保利和筑房地产开发有限公司	邯郸市	邯郸市	房地产开发、经营等		100.00	投资设立
24-10.石家庄保润房地产开发有限公司	石家庄市	石家庄市	房地产开发、销售等		70.00	投资设立
24-11.石家庄保利嘉润房地产开发有限公司	石家庄市	石家庄市	房地产开发、经营等		65.00	投资设立
24-12.邢台融汇房地产开发有限公司	邢台市	邢台市	房地产开发、经营等		51.00	非同一控制下企业合并
24-13.邯郸保利辰辰房地产开发有限公司	邯郸市	邯郸市	房地产开发、经营等		51.00	投资设立
24-14.河北沐达房地产开发有限公司	石家庄市	石家庄市	房地产开发、经营等		55.00	非同一控制下企业合并
24-15.邢台保弘房地产开发有限公司	邢台市	邢台市	房地产开发、经营等		51.00	投资设立
24-16.河北保泽房地产开发有限公司	石家庄市	石家庄市	房地产开发、经营等		100.00	投资设立
25-1.保利(北京)房地产开发有限公司(“保利北京”)	北京市	北京市	房地产开发、经营等	100.00		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		100.00	投资设立
25-3-1.北京保利营房地产开发有限公司	北京市	北京市	房地产开发、经营等		100.00	投资设立
25-3-2.北京茂丰置业有限公司	北京市	北京市	房地产开发、经营等		100.00	非同一控制下企业合并
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		100.00	投资设立
25-5.北京世博宏业房地产开发有限公司	北京市	北京市	房地产开发、经营等		100.00	非同一控制下企业合并
25-6-1.北京和筑房地产开发有限公司	北京市	北京市	房地产开发、经营等		100.00	投资设立
25-6-2.北京未来科技城保昌置业有限公司	北京市	北京市	房地产开发、经营等		60.00	投资设立
25-7.北京保利首开兴泰置业有限公司(“首开兴泰”)	北京市	北京市	房地产开发、经营等		100.00	投资设立
25-8.北京保利通房地产开发有限公司(“北京保利通”)	北京市	北京市	房地产开发、经营等		65.00	投资设立
25-9.北京润诚嘉信置业有限公司	北京市	北京市	房地产开发、销售等		100.00	非同一控制下企业合并
25-10.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		50.00	投资设立
25-11.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		100.00	非同一控制下企业合并
25-12-1.北京信立投资管理有限公司	北京市	北京市	房地产开发、经营等		100.00	非同一控制下企业合并
25-12-2-1.北京凯恩大成资产管理有限公司	北京市	北京市	房地产开发、经营等		60.00	非同一控制下企业合并
25-12-2-2.北供大成(北京)置业有限公司	北京市	北京市	房地产开发、经营等		60.00	非同一控制下企业合并

保利发展控股集团股份有限公司
二〇一九年度
财务报表附注

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
25-12-2-2-2.京合保成(北京)房地产开发有限公司	北京市	北京市	房地产开发、经营等		60.00	非同一控制下企业合并
25-13.通州项目部	北京市	北京市	房地产开发、经营等		65.00	投资设立
25-14.北京金成华房地产开发有限公司(“金成华”)	北京市	北京市	房地产开发、经营等		100.00	非同一控制下企业合并
25-15.北京利通房地产开发有限公司	北京市	北京市	房地产开发、经营等		65.00	投资设立
25-16.北京怀筑置地有限公司	北京市	北京市	房地产开发、经营等		100.00	投资设立
25-17.北京和信金泰房地产开发有限公司(“北京和信金泰”)	北京市	北京市	房地产开发、经营等		49.92	投资设立
25-18.北京保和筑美公寓管理有限公司	北京市	北京市	房地产开发、经营等		100.00	投资设立
25-19.张家口和筑房地产开发有限公司	张家口市	张家口市	房地产开发、经营等		100.00	投资设立
25-20.北京保营广筑企业管理有限公司	北京市	北京市	房地产开发、经营等		100.00	投资设立
25-21.包头保利发展投资有限公司	包头市	包头市	房地产开发、经营等		100.00	投资设立
26-1.上海保利房地产开发有限公司(“上海保利”)	上海市	上海市	房地产开发、经营等	61.00		投资设立
26-2.上海君兰置业有限公司	上海市	上海市	房地产开发、经营等	40.00	60.00	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	100.00		投资设立
27-2.上海保利建臻房地产有限公司	上海市	上海市	房地产开发、经营等		100.00	投资设立
27-3.上海保利建绩投资咨询有限公司	上海市	上海市	房地产开发、经营等		100.00	投资设立
27-4.嘉善安平养生置业有限公司(“嘉善安平”)	嘉兴市	嘉兴市	房地产开发、经营等		100.00	投资设立
27-5-1.保利地产南通有限公司	南通市	南通市	房地产开发、经营等		100.00	投资设立
27-5-2.海门市建宏置业有限公司	南通市	南通市	房地产开发、经营等		65.00	投资设立
27-5-3.南通市通州区碧保置业有限公司(其他说明22)	南通市	南通市	房地产开发、经营等		50.00	投资设立
27-6.上海保利建融房地产有限公司	上海市	上海市	房地产开发、经营等		100.00	投资设立
27-7.上海保利建熹房地产有限公司(“上海建熹”)	上海市	上海市	房地产开发、经营等		51.00	投资设立
27-8.上海保利泓融房地产有限公司(“上海泓融”)	上海市	上海市	房地产开发、经营等		51.00	投资设立
27-9.上海保利建颖房地产有限公司(“上海建颖”)	上海市	上海市	房地产开发、经营等		100.00	投资设立
27-10.上海保利建憬房地产有限公司	上海市	上海市	房地产开发、经营等		100.00	投资设立
27-11.上海友登实业有限公司	上海市	上海市	房地产开发、经营等		100.00	非同一控制下企业合并
27-12-1.深圳市平吉投资管理有限公司	深圳市	深圳市	投资管理、投资咨询		70.00	非同一控制下企业合并
27-12-2.上海昱钧房地产开发有限公司	上海市	上海市	房地产开发、经营等		100.00	非同一控制下企业合并
27-13-1.上海喧衡房地产开发有限公司	上海市	上海市	房地产开发、经营等		80.00	投资设立
27-13-2.上海喧颐房地产开发有限公司	上海市	上海市	房地产开发、经营等		100.00	投资设立
27-14-1.上海新谱管理咨询有限公司(“上海新谱”)	上海市	上海市	投资管理、投资咨询		100.00	非同一控制下企业合并
27-14-2.上海磐臣房地产开发有限公司(“上海磐臣”)	上海市	上海市	房地产开发、经营等		50.00	投资设立

保利发展控股集团股份有限公司
二〇一九年度
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	
27-15.上海久青置业有限公司(“上海久青”)(其他说明9)	上海市	上海市	房地产开发、经营等		34.00	非同一控制下企业合并
27-16.上海保爱养老服务有限公司	上海市	上海市	养老机构业务		51.00	投资设立
27-17.上海保利建昊商业投资有限公司(“上海建昊”)	上海市	上海市	房地产开发、经营等		80.01	投资设立
27-18.张家港建耀置业有限公司(“张家港建耀”)(其他说明21)	苏州市	苏州市	房地产开发、经营等		50.00	投资设立
27-19.张家港建鑫房地产有限公司	苏州市	苏州市	房地产开发、经营等		100.00	投资设立
27-20.张家港鼎瀚房地产有限公司	苏州市	苏州市	房地产开发、经营等		100.00	投资设立
27-21.上海建齐置业有限公司(“上海建齐”)	上海市	上海市	房地产开发、经营等		100.00	投资设立
27-22.上海建劭置业有限公司	上海市	上海市	房地产开发、经营等		100.00	投资设立
27-23.上海华碧置业有限公司(其他说明23)	上海市	上海市	房地产开发、经营等		40.00	非同一控制下企业合并
28-1.保利华南实业有限公司(“华南实业”)	佛山市	佛山市	房地产开发、经营等	100.00		投资设立
28-2-1.佛山市顺德区保利房地产有限公司	佛山市	佛山市	房地产开发、经营等		100.00	投资设立
28-2-2-1.佛山市恒胤企业管理有限公司	佛山市	佛山市	房地产开发、经营等		100.00	投资设立
28-2-2-2.清远旺恒旅游投资有限公司	肇庆市	肇庆市	房地产开发、经营等		100.00	投资设立
28-2-3.肇庆市弘旺企业管理有限公司	肇庆市	肇庆市	房地产开发、经营等		51.00	投资设立
28-3.保利(佛山)酒店有限公司	佛山市	佛山市	旅业、餐饮、酒店管理服务		100.00	投资设立
28-4-1.佛山保利房地产开发有限公司(“佛山保利”)	佛山市	佛山市	房地产开发、经营等	1.00	99.00	投资设立
28-4-2.佛山化纤集团有限公司(“佛山化纤”)	佛山市	佛山市	房地产开发、经营等		60.00	非同一控制下企业合并
28-5.茂名市鸿运地产置业有限公司	茂名市	茂名市	房地产开发、经营等		51.00	非同一控制下企业合并
28-6.佛山保利恒顺置业有限公司	佛山市	佛山市	房地产开发、经营等		51.00	投资设立
28-7.佛山市保利恒信房地产有限公司	佛山市	佛山市	房地产开发、经营等		51.00	投资设立
28-8.佛山南海保利海荣投资有限公司	佛山市	佛山市	房地产开发、经营等		60.00	投资设立
28-9.佛山市保利鑫诚房地产开发有限公司(“佛山鑫诚”)	佛山市	佛山市	房地产开发、经营等		100.00	投资设立
28-10.佛山保利弘盛房地产开发有限公司(“佛山弘盛”)	佛山市	佛山市	房地产开发、经营等		51.00	投资设立
28-11-1.江门保利宏信房地产开发有限公司(“江门宏信”)	江门市	江门市	房地产开发、经营等		50.00	投资设立
28-11-2.四会市居信房地产开发有限公司	四会市	四会市	房地产开发、经营等		100.00	非同一控制下企业合并
28-12.江门保利滨江新城开发有限公司	江门市	江门市	房地产开发、经营等		100.00	投资设立
28-13-1.佛山市保恒达房地产有限公司	佛山市	佛山市	房地产开发、经营等		51.00	投资设立
28-13-2.佛山保利恒升置业有限公司(“佛山恒升”)	佛山市	佛山市	房地产开发、经营等		50.00	投资设立
28-14.清远市兴海投资置业发展有限公司	清远市	清远市	房地产开发、经营等		51.00	非同一控制下企业合并
28-15-1.佛山三水保利鑫和房地产开发有限公司	佛山市	佛山市	房地产开发、经营等		51.00	投资设立
28-15-2.佛山三水昊和投资有限公司	佛山市	佛山市	房地产开发、经营等		100.00	投资设立
28-16.保利(湛江)房地产开发有限公司	湛江市	湛江市	房地产开发、经营等		65.00	投资设立

保利发展控股集团股份有限公司
二〇一九年度
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	
28-17.保利韶关房地产有限公司	韶关市	韶关市	房地产开发、经营等		51.00	投资设立
28-18.韶关市季华地产有限公司	韶关市	韶关市	房地产开发、经营等		100.00	非同一控制下企业合并
28-19-1.清远鑫瑞房地产有限公司	清远市	清远市	房地产开发、经营等		54.00	投资设立
28-19-2.清远鑫富工程开发有限公司	清远市	清远市	建筑施工、公路工程、市政工程等		100.00	投资设立
28-20.保利肇庆投资有限公司	肇庆市	肇庆市	房地产开发、经营等		51.00	投资设立
28-21.肇庆鑫荣房地产有限公司	肇庆市	肇庆市	房地产开发、经营等		98.00	投资设立
28-22.佛山市保兴达房地产有限公司	佛山市	佛山市	房地产开发、经营等		51.00	投资设立
28-23.茂名和信房地产开发有限公司	茂名市	茂名市	房地产开发、经营等		80.00	投资设立
28-24.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		50.00	投资设立
28-25.鹤山市保利投资有限公司	江门市	江门市	房地产开发、经营等		100.00	投资设立
28-26.阳江保利弘盛房地产有限公司	阳江市	阳江市	房地产开发、经营等		100.00	投资设立
28-27.佛山市保利顺源房地产有限公司 (“佛山顺源”)	佛山市	佛山市	房地产开发、经营等		50.00	投资设立
28-28-1.保利(海陵岛)房地产开发有限公司	阳江市	阳江市	房地产开发、经营等		100.00	投资设立
28-28-2.阳江保思物业服务有限公司	阳江市	阳江市	物业服务等		100.00	投资设立
28-29.佛山市三水海都房地产有限公司	佛山市	佛山市	房地产开发、经营等		51.00	非同一控制下企业合并
28-30.佛山市三水云都房地产有限公司	佛山市	佛山市	房地产开发、经营等		51.00	非同一控制下企业合并
28-31.佛山市三水银都资产管理有限公司	佛山市	佛山市	房地产开发、经营等		51.00	非同一控制下企业合并
28-32.佛山保利弘雅房地产开发有限公司	佛山市	佛山市	房地产开发、经营等		51.00	投资设立
28-33.佛山市保利兴隆房地产有限公司	佛山市	佛山市	房地产开发、经营等		100.00	投资设立
28-34.佛山市南海区坚美华鸿置业投资有限公司 (“坚美华鸿”)	佛山市	佛山市	房地产开发、经营等		50.00	非同一控制下企业合并
28-35.佛山市灏郇房地产有限公司 (“佛山灏郇”)	佛山市	佛山市	房地产开发、经营等		50.00	非同一控制下企业合并
28-36.佛山市兴业正鹏投资有限公司	佛山市	佛山市	房地产开发、经营等		51.00	非同一控制下企业合并
28-37.佛山市南海翔基置业投资有限公司	佛山市	佛山市	房地产开发、经营等		55.00	非同一控制下企业合并
28-38.佛山市保利东龙房地产有限公司 (“佛山东龙”)	佛山市	佛山市	房地产开发、经营等		60.00	投资设立
28-39.江门市骏凯家庭开发建设有限公司	江门市	江门市	房地产开发、经营等		51.00	非同一控制下企业合并
28-40.佛山市盛世势恩企业管理有限公司	佛山市	佛山市	房地产开发、经营等		52.10	非同一控制下企业合并
28-41.肇庆保隆置业有限公司	肇庆市	肇庆市	房地产开发、经营等		75.00	投资设立
28-42.肇庆宏顺房地产开发有限公司	肇庆市	肇庆市	房地产开发、经营等		100.00	投资设立
28-43.云南保利恒泰实业有限公司	昆明市	昆明市	房地产开发、经营等		70.00	投资设立
28-44.清远鑫恒房地产有限公司	清远市	清远市	房地产开发、经营等		100.00	投资设立
28-45.茂名保利弘盛房地产开发有限公司	茂名市	茂名市	房地产开发、经营等		100.00	投资设立
28-48.台山市保利宏鑫房地产开发有限公司	台山市	台山市	房地产开发、经营等		100.00	投资设立

保利发展控股集团股份有限公司
二〇一九年度
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	
28-49.江门保利华体体育会展中心有限公司	江门市	江门市	体育场馆建设及经营管理		62.00	投资设立
28-50.云南恒诺赛鑫投资有限公司	昆明市	昆明市	房地产开发、经营等		55.00	非同一控制下企业合并
28-51.英德市时代兴业房地产开发有限公司	清远市	清远市	房地产开发、经营等		100.00	非同一控制下企业合并
28-52.茂名市福盛发展有限公司	茂名市	茂名市	房地产开发、经营等		51.00	非同一控制下企业合并
28-53.深圳保恒达实业有限公司	深圳市	深圳市	房地产开发、经营等		100.00	投资设立
28-54-1.佛山市保利华创房地产开发有限公司	佛山市	佛山市	房地产开发、经营等		51.00	投资设立
28-54-2.佛山市南海旭晓贸易有限公司	佛山市	佛山市	房地产开发、经营等		100.00	非同一控制下企业合并
28-56.佛山恒企企业管理有限公司	佛山市	佛山市	房地产开发、经营等		51.00	投资设立
28-57.韶关市保莱置业有限公司	韶关市	韶关市	房地产开发、经营等		51.00	投资设立
28-58.阳江保胜置业有限公司	阳江市	阳江市	房地产开发、经营等		100.00	投资设立
28-59.阳江保华置业有限公司	阳江市	阳江市	房地产开发、经营等		100.00	投资设立
28-60.韶关市保曜置业有限公司	韶关市	韶关市	房地产开发、经营等		65.00	投资设立
28-61.佛山市禅城区盈恒置业有限公司	佛山市	佛山市	房地产开发、经营等		60.00	投资设立
28-62.江门市力坤置业有限公司	江门市	江门市	房地产开发、经营等		100.00	投资设立
28-63.佛山市臻明置业有限公司	佛山市	佛山市	房地产开发、经营等		100.00	投资设立
28-64.肇庆市南顺置业有限公司	肇庆市	肇庆市	房地产开发、经营等		90.00	非同一控制下企业合并
28-65.佛山市正弘置业有限公司	佛山市	佛山市	房地产开发、经营等		100.00	投资设立
28-66.佛山保利聚珑置业有限公司	佛山市	佛山市	房地产开发、经营等		80.00	投资设立
28-67.佛山市南海祁升置业有限公司	佛山市	佛山市	房地产开发、经营等		60.00	投资设立
28-68.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		79.50	非同一控制下企业合并
28-69.茂名市保臻置业有限公司	茂名市	茂名市	房地产开发、经营等		65.00	投资设立
28-70.江门市宏裕置业有限公司	江门市	江门市	房地产开发、经营等		100.00	投资设立
28-71.佛山市三水区源和置业有限公司	佛山市	佛山市	房地产开发、经营等		51.00	投资设立
28-72.清远保泓置业有限公司	清远市	清远市	房地产开发、经营等		65.00	投资设立
28-73.佛山市百隆房地产开发有限公司（其他说明25）	佛山市	佛山市	房地产开发、经营等		40.00	非同一控制下企业合并
29-1.保利（重庆）投资实业有限公司（“重庆投资”）	重庆市	重庆市	房地产开发、经营等	100.00		投资设立
29-2.重庆保利中汇房地产开发有限公司	重庆市	重庆市	房地产开发、经营等		100.00	投资设立
29-3.重庆葆成房地产开发有限公司（“重庆葆成”）	重庆市	重庆市	房地产开发、经营等		100.00	投资设立
29-4.重庆葆方房地产开发有限公司（“重庆葆方”）	重庆市	重庆市	房地产开发、经营等		51.00	投资设立
29-5.重庆葆翔房地产开发有限公司（“重庆葆翔”）（其他说明1）	重庆市	重庆市	房地产开发、物业管理等		50.00	投资设立
29-6.重庆葆盛房地产开发有限公司	重庆市	重庆市	房地产开发、经营等		100.00	投资设立
29-7.重庆星畔置业有限公司（“重庆星畔”）	重庆市	重庆市	房地产开发、经营等		50.00	非同一控制下企业合并

保利发展控股集团股份有限公司
二〇一九年度
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	
29-8.重庆绿城致臻房地产开发有限公司(“重庆绿城致臻”)	重庆市	重庆市	房地产开发、经营等		50.00	投资设立
30-1.保利(天津)房地产开发有限公司(“天津保利”)	天津市	天津市	房地产开发、经营等	100.00		投资设立
30-2.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		100.00	投资设立
30-3.天津保利融创投资有限公司(“天津融创”)	天津市	天津市	房地产投资、开发		51.00	投资设立
30-4.天津盛鑫隆茂投资发展有限公司	天津市	天津市	房地产业、基础设施投资		51.00	非同一控制下企业合并
30-5.天津保利荣昌房地产开发有限公司	天津市	天津市	房地产开发、经营等		100.00	投资设立
30-6.天津保利盛泰实业有限公司	天津市	天津市	建筑材料制造、销售等		70.00	投资设立
30-7.博大鸿伟(天津)置业有限公司	天津市	天津市	房地产开发、经营等		51.00	非同一控制下企业合并
30-8.天津瑞赛置业有限公司	天津市	天津市	房地产开发、经营等		100.00	非同一控制下企业合并
30-9.天津滨港房地产开发有限公司	天津市	天津市	房地产开发、经营等		100.00	投资设立
30-10-1.天津宁盛建筑工程有限公司	天津市	天津市	房地产开发、经营等		60.00	非同一控制下企业合并
30-10-2.天津宁亮建筑工程有限公司	天津市	天津市	房地产开发、经营等		100.00	非同一控制下企业合并
30-10-3.天津宁奕建筑工程有限公司	天津市	天津市	房地产开发、经营等		100.00	非同一控制下企业合并
30-11-1.秦皇岛德福房地产开发有限公司	秦皇岛市	秦皇岛市	房地产开发、经营等		51.00	非同一控制下企业合并
30-11-2.秦皇岛山海体育服务有限公司	秦皇岛市	秦皇岛市	房地产开发、经营等		100.00	非同一控制下企业合并
30-12.天津保宁置业有限公司	天津市	天津市	房地产开发、经营等		60.00	投资设立
30-13.天津筑源置业有限公司(“天津筑源”)	天津市	天津市	房地产开发、经营等		82.20	投资设立
31-1.保利(武汉)房地产开发有限公司(“保利武汉”)	武汉市	武汉市	房地产开发、经营等	100.00		投资设立
31-2.武汉保利百合房地产开发有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发、经营等		100.00	投资设立
31-3.武汉保利五月花房地产开发有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发、经营等		100.00	投资设立
31-4.武汉新甸置业有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发、经营等		95.00	投资设立
31-5-1.武汉林海房地产开发有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发、经营等		100.00	投资设立
31-5-2.武汉宏智远文化用品有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发、经营等		55.00	投资设立
31-5-3.荆州保利金图置业有限公司	荆州市	荆州市	房地产开发、经营等		82.00	投资设立
31-6.武汉保利康桥房地产开发有限公司(“武汉康桥”)	武汉市	武汉市	房地产开发、经营等		50.00	投资设立
31-7-1.武汉保利金谷房地产开发有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发、经营等		80.00	投资设立
31-7-2.武汉市星盛达投资有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发、经营等		80.00	非同一控制下企业合并
31-8.武汉二零四九保利房地产开发有限公司(“武汉二零四九”)	武汉市	武汉市	房地产开发、经营等		50.00	投资设立
31-9.武汉林云房地产开发有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发、经营等		51.00	投资设立
31-10-1.宜昌保利金盛房地产开发有限公司	宜昌市	宜昌市	房地产开发、经营等		70.00	投资设立
31-10-2.宜昌金夷置业有限公司	宜昌市	宜昌市	房地产开发、经营等		90.00	投资设立

保利发展控股集团股份有限公司
二〇一九年度
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	
31-11.湖北鸿誉置业有限公司	宜昌市	宜昌市	房地产开发、经营等		80.00	非同一控制下企业合并
31-12-1.武汉保利金夏房地产开发有限公司(其他说明6)	武汉市	武汉市	房地产开发、经营等		40.00	投资设立
31-12-2.武汉星光南岸置业有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发、经营等		60.00	投资设立
31-12-3.武汉金万置业有限公司(其他说明20)	武汉市	武汉市	房地产开发、经营等		50.00	投资设立
31-13.襄阳风神房地产开发有限公司(其他说明14)	襄阳市	襄阳市	房地产开发、经营等		50.00	非同一控制下企业合并
31-14.荆州市金海置业有限公司	荆州市	荆州市	房地产开发、经营等		100.00	投资设立
31-15.武汉庭瑞忠置业有限公司(其他说明7)	武汉市	武汉市	房地产开发、经营等		40.80	非同一控制下企业合并
31-16.武汉庭瑞信置业有限公司(其他说明8)	武汉市	武汉市	房地产开发、经营等		40.80	非同一控制下企业合并
31-17.武汉庭瑞仁置业有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发、经营等		80.00	非同一控制下企业合并
31-18.武汉保裕置业有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发、经营等		92.86	投资设立
31-19.孝感保利金泓置业有限公司	孝感市	孝感市	房地产开发、经营等		70.00	投资设立
31-20.湖北保利文旅发展有限公司	孝感市	孝感市	旅游景点、房地产开发等		100.00	投资设立
32.保利博高华(武汉)房地产股份有限公司(“保利博高华”)	武汉市	武汉市	房地产开发、经营等	70.00		投资设立
33.广州市新谭房地产开发有限公司(“广州新谭”)	广州市	广州市	房地产开发、经营等	70.00		非同一控制下企业合并
34-1.浙江保利房地产开发有限公司(“浙江保利”)	杭州市	杭州市	房地产开发、经营等	100.00		投资设立
34-2-1.杭州保利建锦房地产开发有限公司	杭州市	杭州市	房地产开发、经营等		100.00	投资设立
34-2-2.淳安华锦丝绸纺织有限公司	杭州市	杭州市	零售业		100.00	非同一控制下企业合并
34-3-1.慈溪保利建锦房地产开发有限公司	宁波市	宁波市	房地产开发、经营等		100.00	投资设立
34-3-2.慈溪保利锦辰文化发展有限公司	宁波市	宁波市	批发业		60.00	投资设立
34-4-1.绍兴保利房地产开发有限公司	绍兴市	绍兴市	房地产开发、经营等		100.00	投资设立
34-4-2.绍兴保泓置业有限公司	绍兴市	绍兴市	房地产开发、经营等		100.00	投资设立
34-5.慈溪保骏投资管理有限公司	宁波市	宁波市	商务服务业		100.00	投资设立
34-6.杭州安泽房地产开发有限公司(其他说明15)	杭州市	杭州市	房地产开发、经营等		40.00	非同一控制下企业合并
34-7.杭州滨保房地产开发有限公司(“杭州滨保”)	杭州市	杭州市	房地产开发、经营等		34.00	投资设立
34-8.湖州保利实业有限公司	湖州市	湖州市	房地产开发、经营等		100.00	投资设立
34-9.宁波保利实业投资有限公司	宁波市	宁波市	房地产开发、经营等		100.00	投资设立
34-10.杭州建泽房地产开发有限公司	杭州市	杭州市	房地产开发、经营等		100.00	投资设立
34-11.杭州保颐置业有限公司	杭州市	杭州市	房地产开发、经营等		100.00	投资设立
34-12.杭州保旭置业有限公司	杭州市	杭州市	房地产开发、经营等		100.00	投资设立
34-13-1.杭州宁泓城市开发建设有限公司	杭州市	杭州市	建筑设计、施工等		63.75	投资设立
34-13-2-1.宁波利通建设开发有限公司	宁波市	宁波市	房地产开发、经营等		80.00	投资设立
34-13-2-2.宁波保通置业有限公司	宁波市	宁波市	房地产开发、经营等		100.00	投资设立

保利发展控股集团股份有限公司
二〇一九年度
财务报表附注

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
34-14.舟山保泓生态文化旅游区开发有限公司	舟山市	舟山市	房地产开发、经营等		85.00	投资设立
35-1.保利(成都)实业有限公司(“保利成都”)	成都市	成都市	房地产开发、经营等	100.00		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		90.00	投资设立
35-3.遂宁保信投资有限公司	遂宁市	遂宁市	房地产开发、经营等		51.00	投资设立
35-4-1.保利(成都)房地产开发有限公司	成都市	成都市	房地产开发、经营等		100.00	投资设立
35-4-2.成都保龙房地产开发有限公司	成都市	成都市	房地产开发、经营等		100.00	投资设立
35-5-1.石象湖旅游发展有限公司	成都市	成都市	房地产开发、经营等		90.00	非同一控制下企业合并
35-5-2.成都恒湖房地产开发有限公司	成都市	成都市	房地产开发、经营等		100.00	投资设立
35-5-3.成都两湖房地产开发有限公司	成都市	成都市	房地产开发、经营等		100.00	投资设立
35-5-4.成都双湖房地产开发有限公司	成都市	成都市	房地产开发、经营等		100.00	投资设立
35-6.成都保利堂悦房地产开发有限公司	成都市	成都市	房地产开发、经营等		100.00	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		49.00	投资设立
35-8.成都市保新房地产开发有限公司	成都市	成都市	房地产开发、经营等		51.00	非同一控制下企业合并
35-9.成都市保都房地产开发有限公司	成都市	成都市	房地产开发、经营等		100.00	投资设立
35-10.成都市保丰投资有限公司	成都市	成都市	房地产开发、经营等		100.00	投资设立
35-11.保利(德阳)实业有限公司(“保利德阳”)	德阳市	德阳市	房地产开发、经营等		95.00	投资设立
35-12.保利(德阳)房地产开发有限公司(“德阳地产”)	德阳市	德阳市	房地产开发、经营等		95.00	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		51.00	非同一控制下企业合并
35-14-1.成都保鑫投资有限公司	成都市	成都市	房地产开发、经营等		100.00	投资设立
35-14-2.成都保利锐鑫房地产开发有限公司	成都市	成都市	房地产开发、经营等		100.00	投资设立
35-14-3.成都市保鑫泉盛房地产开发有限公司(“保鑫泉盛”)	成都市	成都市	房地产开发、经营等		50.00	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		100.00	投资设立
35-16.林芝保利旅游发展有限公司	林芝市	林芝市	旅游纪念品销售、酒店管理		100.00	投资设立
35-17.成都金禾茂置业有限公司(其他说明31)	成都市	成都市	房地产开发、经营等		50.00	非同一控制下企业合并
35-18.成都保利资产管理有限公司	成都市	成都市	项目投资等		100.00	投资设立
35-19-1.成都保利天新房地产开发有限公司	成都市	成都市	房地产开发、经营等		100.00	投资设立
35-19-2.成都天利万鑫实业有限责任公司(其他说明17)	成都市	成都市	房地产开发、经营等		50.00	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		100.00	投资设立
35-21-1.四川华宇房地产开发有限公司	成都市	成都市	房地产开发、经营等		100.00	非同一控制下企业合并
35-21-2.仁寿佳鑫房地产开发有限公司(其他说明11)	眉山市	眉山市	房地产开发、经营等		50.00	投资设立
35-21-3.四川万合鑫城置业有限公司(其他说明5)	眉山市	眉山市	房地产开发、经营等		33.50	投资设立
35-22.成都市保利兴北房地产开发有限公司	成都市	成都市	房地产开发、经营等		100.00	投资设立

保利发展控股集团股份有限公司
二〇一九年度
财务报表附注

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
35-23.成都市保昆房地产开发有限公司	成都市	成都市	房地产开发、经营等		60.00	同一控制下企业合并
35-24.成都龙湖锦裕置业有限公司(“龙湖锦裕”)(其他说明2)	成都市	成都市	房地产开发、经营等		50.00	非同一控制下企业合并
35-25.成都鑫泓置业有限公司	成都市	成都市	房地产开发、经营等		100.00	非同一控制下企业合并
35-26.成都保利天悦房地产开发有限公司	成都市	成都市	房地产开发、经营等		89.00	非同一控制下企业合并
35-27.四川保利金仁房地产开发有限公司	成都市	成都市	房地产开发、经营等		100.00	投资设立
35-28.成都兴光创智实业有限公司	成都市	成都市	房地产开发、经营等		90.00	非同一控制下企业合并
35-29.成都香投新时代房地产开发有限公司	成都市	成都市	房地产开发、经营等		51.00	投资设立
35-30.广汉和筑房地产开发有限公司	成都市	成都市	房地产开发、经营等		100.00	投资设立
35-31-1.林芝西兴实业有限公司(“林芝西兴”)	林芝市	林芝市	房地产开发、经营等		100.00	投资设立
35-31-2.成都宏浦创智实业有限公司	成都市	成都市	房地产开发、经营等		100.00	投资设立
35-32.成都市保华鑫悦房地产开发有限公司	成都市	成都市	房地产开发、经营等		100.00	投资设立
35-33-1.林芝鑫悦企业管理有限公司	林芝市	林芝市	企业管理		60.00	投资设立
35-33-2.成都蓉府企业管理有限公司	成都市	成都市	企业管理		100.00	投资设立
35-34.新津悦雅房地产开发有限公司(其他说明26)	新津县	新津县	房地产开发、经营等		50.00	非同一控制下企业合并
36.成都市保蓉房地产开发有限公司(“成都保蓉”)	成都市	成都市	房地产开发、经营等	51.00		投资设立
37-1.湖南保利房地产开发有限公司(“湖南保利”)	长沙市	长沙市	房地产开发、经营等	100.00		投资设立
37-2.长沙金利和泰房地产开发有限公司	长沙市	长沙市	房地产开发、经营等		70.00	投资设立
37-3.长沙南湖广场置业有限公司	长沙市	长沙市	房地产开发、经营等		100.00	投资设立
37-4.湖南华源房地产开发有限公司	长沙市	长沙市	房地产开发、经营等		100.00	非同一控制下企业合并
37-5.岳阳保利置业有限公司	岳阳市	岳阳市	房地产开发、经营等		100.00	投资设立
37-6-1.湖南利岳置业有限公司	长沙市	长沙市	商务服务业		100.00	投资设立
37-6-2.湖南德和房地产开发有限公司	长沙市	长沙市	房地产开发、经营等		80.00	非同一控制下企业合并
37-7.湖南利沙置业有限公司	长沙市	长沙市	房地产开发、经营等		100.00	投资设立
37-8.湖南保芙置业有限公司	长沙市	长沙市	房地产开发、经营等		95.00	投资设立
37-9.湖南利华置业有限公司	湘潭市	湘潭市	房地产开发、经营等		70.00	投资设立
37-10.岳阳利港房地产开发有限公司	岳阳市	岳阳市	房地产开发、经营等		100.00	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	100.00		投资设立
38-2.长沙天骄房地产开发有限公司	长沙市	长沙市	房地产开发、咨询等		100.00	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		50.00	投资设立
38-4.常德保利房地产开发有限公司	常德市	常德市	房地产开发、经营等		51.00	投资设立
38-5.益阳市湘龙房地产开发有限公司	益阳市	益阳市	房地产开发、经营等		60.00	非同一控制下企业合并
38-6.湖南新滨湖房地产开发有限公司	益阳市	益阳市	房地产开发、经营等		51.00	非同一控制下企业合并

保利发展控股集团股份有限公司
二〇一九年度
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	
38-7.湖南浙商地产开发有限公司	长沙市	长沙市	房地产开发、经营等		100.00	非同一控制下企业合并
39-1.保利江苏房地产发展有限公司(“保利江苏”)	南京市	南京市	房地产开发、经营等	100.00		投资设立
39-2.江苏保利宁晟房地产开发有限公司(“江苏宁晟”)	南京市	南京市	房地产开发、经营等		100.00	投资设立
39-3.江苏保利宁弘房地产开发有限公司(“江苏宁弘”)	南京市	南京市	房地产开发、经营等		51.00	投资设立
39-4.保利宁远无锡房地产发展有限公司	无锡市	无锡市	房地产开发、经营等		100.00	投资设立
39-5.保利连云港房地产开发有限公司	连云港市	连云港市	房地产开发、经营等		100.00	投资设立
39-6.保利常州房地产发展有限公司	常州市	常州市	房地产开发、经营等		100.00	投资设立
39-7-1.江苏保利宁恒房地产开发有限公司	南京市	南京市	房地产开发、经营等		100.00	投资设立
39-7-2.连云港保利海连房地产开发有限公司	连云港市	连云港市	房地产开发、经营等		100.00	投资设立
39-8.江苏保利宁成房地产开发有限公司	南京市	南京市	房地产开发、经营等		51.00	投资设立
39-9.南京学衡置业有限公司(“南京学衡”)	南京市	南京市	房地产开发、经营等		50.10	投资设立
39-10.江苏保利宁宇房地产开发有限公司(“江苏宁宇”)	南京市	南京市	房地产开发、经营等		40.00	投资设立
39-11.江苏保利宁炫房地产开发有限公司(“江苏宁炫”)	南京市	南京市	房地产开发、经营等		40.00	投资设立
39-12.保利盐城房地产发展有限公司	盐城市	盐城市	房地产开发、经营等		100.00	投资设立
39-13.常州常盛置业有限公司	常州市	常州市	房地产开发、经营等		100.00	投资设立
39-14-1.南京华启置业有限公司	南京市	南京市	房地产开发、经营等		51.00	投资设立
39-14-2.南京国电南自科技园发展有限公司	南京市	南京市	房地产开发、经营等		100.00	投资设立
39-15.常州常悦置业有限公司	常州市	常州市	房地产开发、经营等		100.00	投资设立
39-16.南京市棠悦房地产开发有限公司	南京市	南京市	房地产开发、经营等		100.00	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	51.00		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	51.00		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	51.00	13.00	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	100.00		投资设立
43-2-1.青岛保利广惠置业有限公司(“青岛广惠”)	青岛市	青岛市	房地产开发、物业管理等		100.00	投资设立
43-2-2.青岛源诚和璋置业有限公司	青岛市	青岛市	房地产开发、经营等		51.00	投资设立
43-2-3.青岛源诚西海岸置业有限公司	青岛市	青岛市	房地产开发、经营等		51.00	非同一控制下企业合并
43-3.青岛广升置业有限公司	青岛市	青岛市	房地产开发、物业管理等		80.00	投资设立
43-4.青岛保利广恒置业有限公司	青岛市	青岛市	房地产开发、物业管理等		100.00	投资设立
43-5.青岛保利双峰置业有限公司(“青岛双峰”)	青岛市	青岛市	房地产开发、物业管理等		50.00	投资设立
43-6.青岛保利广盛置业有限公司	青岛市	青岛市	房地产开发、物业管理等		100.00	投资设立
43-7.青岛广驰锐置业有限公司	青岛市	青岛市	房地产开发、经营等		100.00	投资设立

保利发展控股集团股份有限公司
二〇一九年度
财务报表附注

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
43-8.潍坊广利信实业有限公司	潍坊市	潍坊市	房地产开发、经营等		51.00	投资设立
43-9.青岛信保双盈置业有限公司(其他说明30)	青岛市	青岛市	房地产开发、经营等		50.00	投资设立
43-10.青岛保利广翔置业有限公司	青岛市	青岛市	房地产开发、物业管理等		100.00	投资设立
43-11.青岛广利置业有限公司	青岛市	青岛市	房地产开发、物业管理等		100.00	投资设立
43-12.青岛广嘉置业有限公司(“青岛广嘉”)	青岛市	青岛市	房地产开发、物业管理等		85.00	投资设立
43-13.青岛悦海居置业有限公司	青岛市	青岛市	房地产开发、物业管理等		100.00	投资设立
43-14.临沂广金置业有限公司	临沂市	临沂市	房地产开发、物业管理等		70.00	投资设立
43-15.青岛保利广诚置业有限公司(“青岛广诚”)	青岛市	青岛市	房地产开发、经营等		45.00	投资设立
43-16.青岛保利广昌置业有限公司	青岛市	青岛市	房地产开发、经营等		100.00	投资设立
43-17.济宁保利投资控股有限公司	济宁市	济宁市	房地产开发、经营等		100.00	投资设立
43-18.青岛航保置业有限公司(其他说明19)	青岛市	青岛市	房地产开发、经营等		47.50	投资设立
43-19.青岛广航置业有限公司(其他说明18)	青岛市	青岛市	房地产开发、经营等		47.50	投资设立
43-20.青岛广驰利置业有限公司	青岛市	青岛市	房地产开发、经营等		100.00	投资设立
43-21.济宁广仁置业有限公司	青岛市	青岛市	房地产开发、经营等		57.00	投资设立
44.广州物产美通贸易有限公司(“物产美通”)	广州市	广州市	房地产开发、销售等	50.00		非同一控制下企业合并
45.湛江兴晟投资有限公司(“湛江兴晟”)	湛江市	湛江市	房地产开发、经营等	70.00		投资设立
46-1.陕西保利房地产开发有限公司(“陕西保利”)	西安市	西安市	房地产开发、经营等	100.00		投资设立
46-2.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		90.00	投资设立
46-3.陕西保利荣安房地产开发有限公司	西安市	西安市	房地产开发、经营等		90.00	投资设立
46-4.西安欣荣佳房地产开发有限公司	西安市	西安市	房地产开发、经营等		100.00	非同一控制下企业合并
46-5.陕西尚润房地产开发有限公司	西安市	西安市	房地产开发、经营等		100.00	投资设立
46-6.陕西新天力置业有限公司	西安市	西安市	房地产开发、经营等		67.00	非同一控制下企业合并
46-7.陕西永兴房地产开发有限公司	西安市	西安市	房地产开发、经营等		100.00	非同一控制下企业合并
46-8.陕西荣锦房地产开发有限公司(“陕西荣锦”)	西安市	西安市	房地产开发、经营等		41.00	投资设立
46-9.西安荣泽实业有限公司	西安市	西安市	房地产开发、经营等		100.00	投资设立
46-10.陕西神禾置业发展有限公司	西安市	西安市	房地产开发、经营等		60.00	非同一控制下企业合并
46-11.西安荣和实业有限公司	西安市	西安市	房地产开发、经营等		100.00	投资设立
46-12.保利(西安)房地产开发有限公司	西安市	西安市	房地产开发、经营等		100.00	投资设立
46-13.陕西荣泉房地产开发有限公司(其他说明33)	西安市	西安市	房地产开发、经营等		41.00	投资设立
46-14.渭南荣润实业有限公司	渭南市	渭南市	房地产开发、经营等		51.00	非同一控制下企业合并
46-15.西安海兴置业有限责任公司	西安市	西安市	房地产开发、经营等		60.00	非同一控制下企业合并

保利发展控股集团股份有限公司
二〇一九年度
财务报表附注

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
47.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	50.00		非同一控制下企业合并
48.保利(包头)房地产开发有限公司(“保利包头”)	包头市	包头市	房地产开发、经营等	55.00		投资设立
49-1.合肥保利房地产开发有限公司(“合肥保利”)	合肥市	合肥市	房地产开发、经营等	51.00	49.00	投资设立
49-2-1.合肥保利和盛房地产有限公司	合肥市	合肥市	房地产开发、经营等		100.00	投资设立
49-2-2.合肥保利和筑房地产有限公司	合肥市	合肥市	房地产开发、销售等		100.00	投资设立
50.合肥保利和新房地产有限公司(“合肥和新”)	合肥市	合肥市	房地产开发、销售等	85.00		投资设立
51.合肥保利和恒房地产开发有限公司(“合肥和恒”)	合肥市	合肥市	房地产开发、经营等	51.00	49.00	投资设立
52-1.安徽保利房地产开发有限公司(“安徽保利”)	合肥市	合肥市	房地产开发、经营等	100.00		投资设立
52-2.合肥保利和众房地产有限公司	合肥市	合肥市	房地产开发、经营等		100.00	投资设立
52-3.合肥琅溪置业有限公司(“合肥琅溪”)(其他说明3)	合肥市	合肥市	房地产开发、经营等		32.50	投资设立
52-4.合肥和旭房地产有限公司	合肥市	合肥市	房地产开发、经营等		100.00	投资设立
52-5.合肥和德房地产有限公司	合肥市	合肥市	房地产开发、经营等		100.00	投资设立
52-6.合肥保利和裕房地产有限公司	合肥市	合肥市	房地产开发、经营等		100.00	投资设立
52-7.合肥和淮房地产有限责任公司	合肥市	合肥市	房地产开发、经营等		100.00	投资设立
52-8.合肥和桂房地产有限公司(其他说明12)	合肥市	合肥市	房地产开发、经营等		34.00	投资设立
52-9.芜湖保利房地产开发有限公司	芜湖市	芜湖市	房地产开发、经营等		100.00	投资设立
52-10.芜湖保信房地产开发有限公司	芜湖市	芜湖市	房地产开发、经营等		51.00	投资设立
52-11.合肥和宏房地产开发有限公司	合肥市	合肥市	房地产开发、经营等		100.00	投资设立
52-12.合肥和禹房地产开发有限公司	合肥市	合肥市	房地产开发、经营等		100.00	投资设立
52-13.合肥和玺房地产开发有限公司	合肥市	合肥市	房地产开发、经营等		100.00	投资设立
52-14.庐江和禄房地产开发有限公司	合肥市	合肥市	房地产开发、经营等		51.00	投资设立
52-15.庐江和腾房地产开发有限公司	合肥市	合肥市	房地产开发、经营等		100.00	投资设立
53-1.福建保利投资发展有限公司(“保利福建”)	福州市	福州市	房地产开发、经营等	100.00		投资设立
53-2.福州中悦房地产开发有限公司	福州市	福州市	房地产开发、经营等		100.00	投资设立
53-3.厦门中璟房地产开发有限公司	厦门市	厦门市	房地产开发、经营等		100.00	投资设立
53-4.莆田中保实业有限公司	莆田市	莆田市	房地产开发、经营等		51.00	投资设立
53-5-1.泉州中泽房地产开发有限公司	泉州市	泉州市	房地产开发、经营等		100.00	投资设立
53-5-2.漳州中和房地产开发有限公司	漳州市	漳州市	房地产开发、经营等		100.00	投资设立
53-6.泉州中裕房地产开发有限公司	泉州市	泉州市	房地产开发、经营等		51.00	投资设立
53-7.莆田中涵房地产开发有限公司(“莆田中涵”)	莆田市	莆田市	房地产开发、经营等		40.00	投资设立
53-8-1.保利(莆田)房地产开发有限公司	莆田市	莆田市	房地产开发、经营等		100.00	投资设立
53-8-2.莆田中誉投资有限公司	莆田市	莆田市	房地产开发、经营等		100.00	投资设立
53-8-3.莆田中璟投资有限公司	莆田市	莆田市	房地产开发、经营等		100.00	投资设立

保利发展控股集团股份有限公司
二〇一九年度
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	
53-8-4.莆田中益投资有限公司	莆田市	莆田市	房地产开发、经营等		51.00	投资设立
53-9.福州中隆泰实业有限公司	福州市	福州市	房地产开发、经营等		100.00	投资设立
53-10.长泰兆置业有限公司(其他说明13)	漳州市	漳州市	房地产开发、经营等		40.00	非同一控制下企业合并
53-11.厦门市中玮置业有限公司	厦门市	厦门市	房地产开发、经营等		100.00	投资设立
53-12.中饶(厦门)置业有限公司	厦门市	厦门市	房地产开发、经营等		100.00	投资设立
53-13.福建中联盛房地产开发有限公司	厦门市	厦门市	房地产开发、经营等		100.00	非同一控制下企业合并
54-1.南昌瑞达置业有限公司(“南昌瑞达”)	南昌市	南昌市	房地产开发、经营等	100.00		非同一控制下企业合并
54-2.江西鼎邦置业有限公司	南昌市	南昌市	房地产开发、经营等		70.00	非同一控制下企业合并
55.保利(江西)金通泰置业有限公司(“江西金通泰”)	南昌市	南昌市	房地产开发、物业管理等	75.00		非同一控制下企业合并
56-1.南昌铭雅欧洲城实业有限公司(“南昌铭雅”)	南昌市	南昌市	房地产开发、旅游景点开发等	60.00		非同一控制下企业合并
56-2.南昌保利物业管理有限公司	南昌市	南昌市	物业管理		100.00	非同一控制下企业合并
56-3.南昌雅高实业有限公司	南昌市	南昌市	体育场馆及健身活动中心管理		100.00	非同一控制下企业合并
57-1.保利(江西)房地产开发有限公司(“保利江西”)	南昌市	南昌市	房地产开发、经营等	100.00		投资设立
57-2.江西华章保利项目管理有限公司	南昌市	南昌市	房地产开发、经营等		60.00	投资设立
57-3.南昌豫苑置业有限公司	南昌市	南昌市	房地产开发、经营等		70.00	非同一控制下企业合并
57-4.南昌保望房地产开发有限公司	南昌市	南昌市	房地产开发、经营等		100.00	投资设立
57-5-1.赣州保嘉房地产开发有限公司	赣州市	赣州市	房地产开发、经营等		51.00	投资设立
57-5-2.赣州保福置业有限公司	赣州市	赣州市	房地产开发、经营等		100.00	投资设立
57-6.九江市冠宸置业有限公司	九江市	九江市	房地产开发、经营等		51.00	非同一控制下企业合并
57-7-1.九江保浔置业有限公司	九江市	九江市	房地产开发、经营等		100.00	投资设立
57-7-2.九江鄱湖置业有限公司	九江市	九江市	房地产开发、经营等		90.00	非同一控制下企业合并
58-1.保利(三亚)房地产开发有限公司(“保利三亚”)	三亚市	三亚市	房地产开发、经营等	100.00		投资设立
58-2.三亚论坛中心建设有限公司(“三亚论坛”)	三亚市	三亚市	房地产开发、经营等		50.00	投资设立
58-3.海口保利房地产开发有限公司	海口市	海口市	房地产开发、经营等		100.00	投资设立
58-4.海口筑华房地产开发有限公司	海口市	海口市	房地产开发、经营等		60.00	投资设立
58-5.三亚广兴实业开发有限公司(“三亚广兴”)	三亚市	三亚市	房地产开发、经营等		45.00	非同一控制下企业合并
59-1-1.保利湾区投资发展有限公司(“保利湾区”)	东莞市	东莞市	房地产开发、销售等	100.00		投资设立
59-1-2.东莞和悦实业投资有限公司	东莞市	东莞市	商务服务业		60.00	投资设立
59-2.汕尾市誉城房地产开发有限公司	汕尾市	汕尾市	房地产开发、销售等		80.00	投资设立
59-3.中山市润信房地产开发有限公司	中山市	中山市	房地产开发、销售等		70.00	非同一控制下企业合并
59-4-1.东莞保利松山湖实业投资有限公司	东莞市	东莞市	房地产开发、销售等		100.00	投资设立

保利发展控股集团股份有限公司
二〇一九年度
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	
59-4-2.东莞市和旭实业投资有限公司	东莞市	东莞市	实业投资、房地产投资、开发等		100.00	投资设立
59-5.中山祥越实业投资有限公司	中山市	中山市	房地产开发、经营等		51.00	投资设立
59-6.保利(梅州)房地产开发有限公司	梅州市	梅州市	房地产开发、经营等		100.00	投资设立
59-7.珠海和筑房地产开发有限公司	珠海市	珠海市	房地产开发、经营等		51.00	投资设立
59-8.保利(汕头)房地产投资有限公司	汕头市	汕头市	房地产开发、经营等		100.00	投资设立
59-9.普宁市华荣实业投资有限公司	揭阳市	揭阳市	房地产开发、经营等		80.00	非同一控制下企业合并
59-10.珠海和新实业有限公司	珠海市	珠海市	房地产开发、经营等		62.50	投资设立
59-11.保利(揭阳)实业投资有限公司	揭阳市	揭阳市	房地产开发、经营等		100.00	投资设立
59-12.珠海市碧弘碧桂园房地产开发有限公司	珠海市	珠海市	房地产开发、经营等		51.00	投资设立
59-13.保利(惠州)投资发展有限公司	惠州市	惠州市	房地产开发、经营等		100.00	投资设立
59-14.揭阳祥誉实业投资有限公司(“揭阳祥誉”)	揭阳市	揭阳市	房地产开发、经营等		50.00	投资设立
59-15.揭阳市宜华房地产开发有限公司	揭阳市	揭阳市	房地产开发、经营等		51.00	非同一控制下企业合并
59-16.珠海和誉实业有限公司	珠海市	珠海市	房地产开发、经营等		62.50	投资设立
59-17.河源市保腾实业投资有限公司(“河源保腾”)	河源市	河源市	房地产开发、经营等		75.00	投资设立
59-18.汕头市荣信投资有限公司	汕头市	汕头市	房地产开发、经营等		51.00	非同一控制下企业合并
59-19.广东中成化工有限公司(“中成化工”)	东莞市	东莞市	批发业		50.00	非同一控制下企业合并
59-20.惠州市和筑投资有限公司	惠州市	惠州市	房地产开发经营		100.00	投资设立
59-21.东莞市保泰实业投资有限公司	东莞市	东莞市	实业投资、房地产投资、开发等		100.00	投资设立
59-22.汕尾市和越投资发展有限公司	汕尾市	汕尾市	房地产投资、开发、经营等		100.00	投资设立
59-23.东莞市保铸实业投资有限公司(“东莞保铸”)	东莞市	东莞市	实业投资、房地产投资、开发等		70.00	投资设立
59-24.诺楠紫乐轩置业(惠州)有限公司	惠州市	惠州市	房地产开发、经营等		51.00	非同一控制下企业合并
59-25.陆河县誉城投资发展有限公司(其他说明32)	陆河县	陆河县	房地产开发、经营等		45.00	投资设立
59-26.揭阳市和越实业有限公司	揭阳市	揭阳市	房地产开发、经营等		100.00	投资设立
59-27.东莞市保业实业投资有限公司	东莞市	东莞市	实业投资、房地产投资、开发等		65.00	投资设立
60-1.保利(甘肃)实业投资有限公司(“甘肃保利”)	兰州市	兰州市	房地产开发、经营等	100.00		投资设立
60-2.甘肃升融房地产开发有限公司(“甘肃升融”)	兰州市	兰州市	房地产开发、经营等		50.00	非同一控制下企业合并
60-3.兰州天坤房地产开发有限公司	兰州市	兰州市	房地产开发、经营等		65.00	非同一控制下企业合并
60-4.兰州天健房地产开发有限公司	兰州市	兰州市	房地产开发、经营等		65.00	非同一控制下企业合并
60-5.兰州恒丰房地产开发有限公司	兰州市	兰州市	房地产开发、经营等		51.00	非同一控制下企业合并
60-6.天水保利奎顺房地产开发有限公司	天水市	天水市	房地产开发、经营等		80.00	投资设立

保利发展控股集团股份有限公司
二〇一九年度
财务报表附注

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
60-7.天水保利发展投资有限公司	天水市	天水市	房地产开发、经营等		100.00	投资设立
61-1.新疆保新房地产开发有限公司(“新疆保利”)	乌鲁木齐市	乌鲁木齐市	投资业务、房地产开发经营等	100.00		投资设立
61-2.新疆恒信雅居房地产开发有限公司	乌鲁木齐市	乌鲁木齐市	房地产开发、经营等		51.00	非同一控制下企业合并
61-3.新疆保利天恒基房地产开发有限公司	乌鲁木齐市	乌鲁木齐市	房地产开发、经营等		57.00	投资设立
61-4.库尔勒保新房地产开发有限公司	库尔勒市	库尔勒市	房地产开发、经营等		100.00	投资设立
62-1.山西保利房地产开发有限公司(“山西保利”)	太原市	太原市	房地产开发、经营等	100.00		投资设立
62-2.山西万国商业广场开发有限公司	太原市	太原市	房地产开发、经营等		70.00	非同一控制下企业合并
62-3-1.晋中保利房地产开发有限公司	晋中市	晋中市	房地产开发、经营等		100.00	投资设立
62-3-2.晋中保利城房地产开发有限公司	晋中市	晋中市	房地产开发、经营等		55.00	投资设立
62-4.太原保利凰泰房地产开发有限公司	太原市	太原市	房地产开发、经营等		70.00	投资设立
62-5.太原保利晋平房地产开发有限公司	太原市	太原市	房地产开发、经营等		70.00	投资设立
62-6-1.太原保利房地产开发有限公司	太原市	太原市	房地产开发、经营等		70.00	投资设立
62-6-2.晋中文津房地产开发有限公司	晋中市	晋中市	房地产开发、经营等		100.00	投资设立
62-7.太原保利林语房地产开发有限公司	太原市	太原市	房地产开发、经营等		70.00	投资设立
62-8.太原保利草坪房地产开发有限公司	太原市	太原市	房地产开发、经营等		60.00	投资设立
62-9.太原保利西环房地产开发有限公司	太原市	太原市	房地产开发、经营等		73.00	投资设立
62-10.太原东峰金虎房地产开发有限公司	太原市	太原市	房地产开发、经营等		70.00	投资设立
63-1.恒福(香港)置业有限公司(“香港恒福”)	香港	香港	房地产开发、经营、管理	100.00		投资设立
63-2-1.保澳(香港)置业有限公司	香港	香港	房地产开发、经营、管理		100.00	投资设立
63-2-2.Wynyard 048 Service Pty Ltd ATF Wynyard 048 Trust	澳大利亚	澳大利亚	房地产开发、经营、管理		100.00	投资设立
63-3-1.保英(香港)置业有限公司	香港	香港	投资控股、企业管理		100.00	投资设立
63-3-2.Pacific Dragon Investments Company Limited	英国	英国	房地产租赁		100.00	非同一控制下企业合并
63-4-1.Poly (Australia) Real Estate Development Pty Ltd.	澳大利亚	澳大利亚	房地产开发、经营、管理		100.00	投资设立
63-4-2.Epping 048 Service Pty Ltd ATF Epping 048 Trust	澳大利亚	澳大利亚	房地产开发、经营、管理		100.00	投资设立
63-4-3.Docklands 048 Service Pty Ltd ATF Docklands 048 Trust	澳大利亚	澳大利亚	房地产开发、经营、管理		100.00	投资设立
63-4-4.St.Leonards 048 Service Pty Ltd. ATF St.Leonards 048 Trust	澳大利亚	澳大利亚	房地产开发、经营、管理		100.00	投资设立
63-4-5.D&A Milray Pty Ltd ATF D&A Milray Unit Trust	澳大利亚	澳大利亚	房地产开发、经营、管理		100.00	投资设立
63-4-6.Poly (Victoria) Development Pty Ltd.	澳大利亚	澳大利亚	房地产开发、经营、管理		100.00	投资设立
63-4-7-1.Poly (Australia) United Development Pty Ltd.	澳大利亚	澳大利亚	房地产开发、经营、管理		100.00	投资设立
63-4-7-2.Kogarah 048 Service Pty Ltd ATF Kogarah 048 Trust	澳大利亚	澳大利亚	房地产开发、经营、管理		100.00	投资设立
63-4-7-3.Kitchener 048 Service Pty Ltd ATF Kitchener 048 Trust	澳大利亚	澳大利亚	房地产开发、经营、管理		100.00	投资设立

保利发展控股集团股份有限公司
二〇一九年度
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	
63-4-7.4.Yarra 048 Pty Ltd	澳大利亚	澳大利亚	房地产开发、经营、管理		100.00	投资设立
63-4-7.5.Jack & Judy Real Estate Pty Ltd.	澳大利亚	澳大利亚	房地产开发、经营、管理		51.00	非同一控制下企业合并
63-4-7.6.Millennium 048 Service Pty Ltd ATF Millennium 048 Trust	澳大利亚	澳大利亚	房地产开发、经营、管理		100.00	投资设立
63-4-7.7.Yarra 048 Real Estate Developments Pty Ltd.	澳大利亚	澳大利亚	房地产开发、经营、管理		100.00	投资设立
63-4-7.8.Richmond 048 Service Pty Ltd ATF Richmond 048 Trust	澳大利亚	澳大利亚	房地产开发、经营、管理		100.00	投资设立
63-4-8.Poly Agency NSW Pty Ltd	澳大利亚	澳大利亚	房地产开发、经营、管理		100.00	投资设立
63-4-9.Buckingham 048 Service Pty Ltd ATF Buckingham 048 Trust	澳大利亚	澳大利亚	房地产开发、经营、管理		100.00	投资设立
63-4-10.Poly Agency Victoria Pty Ltd	澳大利亚	澳大利亚	房地产开发、经营、管理		100.00	投资设立
63-4-11.Doncaster 048 Service Pty Ltd ATF Doncaster 048 Trust	澳大利亚	澳大利亚	房地产开发、经营、管理		100.00	投资设立
63-4-12.Terry 048 Service Pty Ltd ATF Terry 048 Trust	澳大利亚	澳大利亚	房地产开发、经营、管理		100.00	投资设立
63-4-13.Cudgegong 048 Service Pty Ltd ATF Cudgegong 048 Trust	澳大利亚	澳大利亚	房地产开发、经营、管理		100.00	投资设立
63-4-14.Poly (NSW) Development Pty Ltd	澳大利亚	澳大利亚	房地产开发、经营、管理		100.00	投资设立
63-4-15.Ascot 048 Service Pty Ltd	澳大利亚	澳大利亚	房地产开发、经营、管理		100.00	投资设立
63-4-16.Whitehorse 048 Service Pty Ltd	澳大利亚	澳大利亚	房地产开发、经营、管理		100.00	投资设立
63-4-17.Wentworthville 048 Service Pty Ltd	澳大利亚	澳大利亚	房地产开发、经营、管理		100.00	投资设立
63-4-18.Poly (QLD) Development Pty Ltd	澳大利亚	澳大利亚	房地产开发、经营、管理		100.00	投资设立
63-5-1.Poly (UK) Real Estate Development Limited	英国	英国	房地产租赁		100.00	投资设立
63-5-2.Kingston 048 Limited	英国	英国	房地产租赁		100.00	投资设立
63-5-3.Poly (UK)Real Estate Management Limited	英国	英国	房地产租赁		100.00	投资设立
63-6.Grantwell Limited	香港	香港	房地产开发、经营、管理		100.00	
63-7.Real Heng Investment GP Limited	开曼群岛	开曼群岛	房地产开发、经营、管理		100.00	投资设立
63-8.Real Heng Global Investment AUS Limited	香港	香港	房地产开发、经营、管理		100.00	投资设立
64-1.保利商业地产投资管理有限公司(“保利商业”)	广州市	广州市	房地产开发、中介服务	100.00		投资设立
64-2.保利酒店管理有限公司	广州市	广州市	酒店管理等		100.00	投资设立
64-3-1.保利商业管理有限公司	广州市	广州市	自有物业出租、物业管理等		100.00	投资设立
64-3-2-1.嘉兴顺添企业管理有限公司	嘉兴市	嘉兴市	投资控股、企业管理		65.00	投资设立
64-3-2-2.烟台保利商业投资管理有限公司	烟台市	烟台市	投资控股、企业管理		100.00	投资设立
64-3-2-3.长沙保利商业投资管理有限公司	长沙市	长沙市	投资控股、企业管理		100.00	投资设立
64-3-2-4.合肥顺添商业管理有限公司	合肥市	合肥市	其他组织管理服务		100.00	投资设立

保利发展控股集团股份有限公司
二〇一九年度
财务报表附注

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
64-3-2-5.山东嘉保商业管理有限公司	青岛市	青岛市	商业管理咨询等		100.00	投资设立
64-4-1.广州比邻超市连锁有限公司	广州市	广州市	商品零售场、地租赁、广告业等		100.00	投资设立
64-4-2.佛山比邻超市有限公司	佛山市	佛山市	商品零售场、地租赁、广告业等		100.00	投资设立
64-4-3.武汉比邻超市有限公司	武汉市	武汉市	商品零售场、地租赁、广告业等		100.00	投资设立
64-5.保利若比邻(广州)科技有限公司	广州市	广州市	商品零售场、地租赁、广告业等		80.00	投资设立
65-1.富利建设集团有限公司(“富利建安”)	广州市	广州市	土木工程建筑、建筑设计等	100.00		非同一控制下企业合并
65-2.珠海斗门佳利建设有限公司	珠海市	珠海市	土木工程建筑、建筑设计等		100.00	投资设立
65-3.吉林富利建筑安装有限公司	长春市	长春市	土木工程建筑、建筑设计等		100.00	投资设立
65-4.珠海富利建筑安装工程有限公司	珠海市	珠海市	土木工程建筑、建筑设计等		100.00	投资设立
65-5.海口市丽晶市政工程有限公司	海口市	海口市	工程建筑		100.00	投资设立
65-6.深圳市富利建设有限公司	深圳市	深圳市	土木工程建筑、建筑设计等		100.00	投资设立
65-7.富利建设集团贵阳有限公司	贵阳市	贵阳市	土木工程建筑、建筑设计等		100.00	投资设立
66-1.济南保逸房地产开发有限公司(“济南保逸”)	济南市	济南市	房地产开发、经营等	100.00		投资设立
66-2.烟台正大国民实业发展有限公司	烟台市	烟台市	房地产开发、经营等		85.00	非同一控制下企业合并
67.济南保兴置业有限公司(“济南保兴”)	济南市	济南市	房地产开发、经营等	100.00		投资设立
68-1.保利物业发展股份有限公司(“保利物业”)	广州市	广州市	物业管理等	71.25	3.75	投资设立
68-2.保利(厦门)物业管理有限公司	厦门市	厦门市	物业管理等		100.00	投资设立
68-3-1.保利物业管理(北京)有限公司	北京市	北京市	物业管理等		100.00	投资设立
68-3-2.保利保定物业服务有限公司	保定市	保定市	物业管理等		51.00	投资设立
68-4.保利重庆物业管理有限公司	重庆市	重庆市	物业管理等		100.00	投资设立
68-5.辽宁保利物业管理有限公司	沈阳市	沈阳市	物业管理等		100.00	投资设立
68-6-1.保利(武汉)物业管理有限公司	武汉市	武汉市	物业管理等		100.00	投资设立
68-6-2.宜昌保和物业服务有限公司	宜昌市	宜昌市	物业管理等		100.00	投资设立
68-7.浙江保利物业管理有限公司	杭州市	杭州市	物业管理等		100.00	投资设立
68-8.保利(包头)物业服务有限公司	包头市	包头市	物业管理等		77.50	投资设立
68-9.阳江保利物业管理有限公司	阳江市	阳江市	物业管理等		100.00	投资设立
68-10-1.江西保利物业管理有限公司	南昌市	南昌市	物业管理等		100.00	投资设立
68-10-2.吉安市保利金物业管理服务有限公司	吉安市	吉安市	物业管理等		51.00	投资设立
68-11.保利(佛山)物业服务有限公司	佛山市	佛山市	物业管理等		100.00	投资设立
68-12.湖南保利物业管理有限公司	长沙市	长沙市	物业管理等		100.00	投资设立
68-13.保利(长春)物业服务有限公司	长春市	长春市	物业管理等		100.00	投资设立
68-14-1.天津保利大都会物业服务有限公司	天津市	天津市	物业管理等		100.00	投资设立

保利发展控股集团股份有限公司
二〇一九年度
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	
68-14-2.天津鑫和健身服务有限公司	天津市	天津市	健身服务		100.00	投资设立
68-15.保利(上海)城市建设服务有限公司	上海市	上海市	物业管理等		100.00	投资设立
68-16.保利(大连)物业管理有限公司	大连市	大连市	物业管理等		100.00	投资设立
68-17.湖南保利同元物业管理有限公司	常德市	常德市	物业管理等		51.00	投资设立
68-18.河北保利物业服务服务有限公司	石家庄市	石家庄市	物业管理等		100.00	投资设立
68-19-1.保利(广州)物业发展有限公司	广州市	广州市	物业管理等		100.00	投资设立
68-19-2.广州增城保利物业投资有限公司	广州市	广州市	物业管理等		100.00	投资设立
68-20-1.广州保利商业物业发展有限公司	广州市	广州市	物业管理等		100.00	投资设立
68-21.广州保利和悦健康养老服务服务有限公司	广州市	广州市	健康养老等		100.00	投资设立
68-22.湖南保利天创物业发展有限公司	长沙市	长沙市	物业管理等		60.00	非同一控制下企业合并
68-23.广州和创中味餐饮服务有限公司	广州市	广州市	餐饮业		51.00	投资设立
68-24.湖南省星创城市运营管理有限公司	衡阳市	衡阳市	物业管理等		51.00	投资设立
68-25.保利中设(北京)物业管理有限公司	北京市	北京市	物业管理等		60.00	投资设立
68-26.保利晖创(重庆)城市综合服务有限公司	重庆市	重庆市	物业管理等		51.00	非同一控制下企业合并
68-27.广东和加家居科技有限公司	广州市	广州市	美居业务等		60.00	投资设立
68-28.保利观澜(武汉)物业服务服务有限公司	武汉市	武汉市	物业管理等		80.00	投资设立
68-29.保利万腾河北物业服务服务有限公司	河北省	河北省	物业管理等		51.00	投资设立
68-30.山东城投保利晖创城市服务有限公司	山东省	山东省	物业管理等		51.00	投资设立
68-31.唐山新城投保利晖创城市服务有限公司	河北省	唐山市	物业管理等		51.00	投资设立
68-32.和创爱奇(广州)运营管理有限公司	广州市	广州市	物业管理等		51.00	投资设立
69.广州市保利锦汉展览有限公司(“保利锦汉”)	广州市	广州市	展览服务、场地出租等	51.00		非同一控制下企业合并
70-1.广东省重工建筑设计院有限公司(“重工设计院”)	广州市	广州市	建筑工程设计等	60.00		非同一控制下企业合并
70-2.广东重工建设监理有限公司	广州市	广州市	建设监理		100.00	非同一控制下企业合并
70-3.广东省重工建筑设计院技术咨询有限公司	广州市	广州市	建筑工程设计等		100.00	投资设立
71-1.上海保利建霖房地产有限公司(“上海建霖”)	上海市	上海市	房地产开发、经营等	100.00		投资设立
71-2.上海建庆置业有限公司	上海市	上海市	房地产开发、经营等		100.00	投资设立
71-3.上海保利建锶房地产有限公司	上海市	上海市	房地产开发、经营等		100.00	投资设立
71-4-1.上海保利建璩房地产有限公司	上海市	上海市	房地产开发、经营等		100.00	投资设立
71-4-2.上海泓钧房地产开发有限公司(其他说明16)	上海市	上海市	房地产开发、经营等		49.00	非同一控制下企业合并
72.保利(重庆)文化旅游产业发展管理有限公司(“重庆高尔夫”)	重庆市	重庆市	高尔夫球场经营等	90.00	10.00	同一控制下企业合并
73-1.信保(天津)股权投资基金管理有限公司(“信保基金管理”)(其他说明4)	天津市	天津市	投资控股	40.00		非同一控制下企业合并
73-2.中保信(香港)有限公司	香港	香港	投资控股		100.00	非同一控制下企业合并
73-3.中鸿泰(香港)有限公司	香港	香港	投资控股		100.00	非同一控制下企业合并

保利发展控股集团股份有限公司
二〇一九年度
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	
73-4.Hongtai Capital Limited	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资控股、企业管理		100.00	非同一控制下企业合并
73-5-1-1.佛山永晟投资有限公司	佛山市	佛山市	投资控股		100.00	非同一控制下企业合并
73-5-1-2.广东信保建设投资管理有限公司(其他说明 29)	佛山市	佛山市	房地产开发、经营等	30.00	70.00	非同一控制下企业合并
73-5-2.佛山永晟物业管理有限公司	佛山市	佛山市	物业管理		100.00	投资设立
73-5-3.广东信保风神建设管理有限公司	广州市	广州市	投资控股		60.00	非同一控制下企业合并
73-5-4.佛山信保航宸股权投资合伙企业(有限合伙)	佛山市	佛山市	投资控股		100.00	非同一控制下企业合并
73-5-5.佛山信保中港股权投资合伙企业(有限合伙)	佛山市	佛山市	投资控股		100.00	投资设立
73-5-6.西藏轩屿实业有限公司	拉萨市	拉萨市	其他房地产业		100.00	投资设立
73-5-7-1.拉萨开发区凰朝投资有限公司	拉萨市	拉萨市	投资控股		100.00	非同一控制下企业合并
73-5-7-2.西藏寰宇实业有限公司	拉萨市	拉萨市	其他房地产业		100.00	投资设立
73-5-7-3.西藏东保投资有限责任公司(“西藏东保”)	拉萨市	拉萨市	投资控股		50.00	投资设立
73-5-7-4.西藏驰昇创业投资管理合伙企业(有限合伙)	拉萨市	拉萨市	投资控股		100.00	投资设立
73-6-1.信保诚(天津)股权投资基金管理有限公司(其他说明 27)	天津市	天津市	受托管理股权投资基金等		30.00	非同一控制下企业合并
73-6-2.北京轩昊企业管理有限公司	北京市	北京市	企业管理		100.00	非同一控制下企业合并
73-6-3.西藏轩隆创业投资管理有限公司	拉萨市	拉萨市	创业投资管理		100.00	非同一控制下企业合并
73-7-1.上海保运股权投资基金管理有限公司(其他说明 28)	上海市	上海市	股权投资管理、投资管理		30.00	非同一控制下企业合并
73-7-2.西藏保运企业管理有限公司	拉萨市	拉萨市	企业管理		100.00	非同一控制下企业合并
74.广州保利小额贷款股份有限公司(“保利小贷”)	广州市	广州市	货币金融服务	88.00		投资设立
75-1.保利(横琴)创新产业投资管理有限公司(“横琴创投”)	珠海市	珠海市	投资管理	100.00		投资设立
75-2-1.保利(广州)健康产业投资有限公司	广州市	广州市	投资管理		100.00	投资设立
75-2-2-1.保利安平养老产业投资管理有限公司(“安平养老”)	北京市	北京市	老年人、残疾人养护服务		100.00	投资设立
75-2-2-2.北京清顺静和养老服务有限公司	北京市	北京市	养老服务、监控中心等		80.00	非同一控制下企业合并
75-2-2-3.成都市两河森林和熹会养老服务有限公司	成都市	成都市	老年居民服务		100.00	投资设立
75-2-3.珠海和品健康科技有限公司(“珠海和品”)	珠海市	珠海市	老年用品设计、研发、生产等		51.00	投资设立
75-3.广东芯智慧科技有限公司	佛山市	佛山市	软件开发		60.00	非同一控制下企业合并
75-4.广州保利中创科技发展有限公司	广州市	广州市	应用软件开发		60.00	投资设立
75-5.广州保利电商港有限公司(“电商港”)	广州市	广州市	仓储		50.00	非同一控制下企业合并
75-6.广东佳利建筑装饰工程有限公司(“佳利装饰”)	广州市	广州市	室内装修、装饰设计等		100.00	非同一控制下企业合并
75-7.广州保利数码科技有限公司	广州市	广州市	安装小区智能化系统等		100.00	非同一控制下企业合并

保利发展控股集团股份有限公司
二〇一九年度
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	
75-8-1.保利公寓管理有限公司	广州市	广州市	其他住宿业	40.00	60.00	投资设立
75-8-2-1.保利(广州)公寓投资有限公司	广州市	广州市	其他住宿业		100.00	投资设立
75-8-2-2.浙江未来城酒店管理有限公司	杭州市	杭州市	酒店管理、物业管理等		99.00	非同一控制下企业合并
75-8-3.上海建赐公寓管理有限公司	上海市	上海市	酒店管理、物业管理等		100.00	投资设立
76.保利瑞驰(横琴)资产管理有限公司(“瑞驰横琴”)	珠海市	珠海市	资本管理等	100.00		投资设立
77-1.保利浙南房地产开发有限公司(“保利浙南”)	台州市	台州市	房地产开发、经营等	100.00		投资设立
77-2.台州和悦置业有限公司	台州市	台州市	房地产开发、经营等		100.00	投资设立
77-3.温州和隆房地产开发有限公司	温州市	温州市	房地产开发、经营等		100.00	投资设立
77-4-1.温州和悦置业有限公司	温州市	温州市	房地产开发、经营等		100.00	投资设立
77-4-2.金华保润置业有限公司	金华市	金华市	房地产开发、经营等		100.00	投资设立
77-5.台州保泓置业有限公司	台州市	台州市	房地产开发、经营等		100.00	投资设立
77-6-1.浙江润昇投资管理有限公司(“浙江润昇”)	杭州市	杭州市	房地产开发、经营等		50.00	非同一控制下企业合并
77-6-2.金华德信置业有限公司	杭州市	杭州市	房地产开发、经营等		100.00	非同一控制下企业合并
77-7.金华保骏置业有限公司	金华市	金华市	房地产开发、经营等		100.00	投资设立
77-8.温州保鑫置业有限公司	温州市	温州市	房地产开发、经营等		100.00	投资设立
78-1.保利淮海房地产发展有限公司(“保利淮海”)	徐州市	徐州市	房地产开发、经营等	100.00		投资设立
78-2.保利淮安房地产发展有限公司	淮安市	淮安市	房地产开发经营		100.00	投资设立
78-3.徐州晟东置业有限公司	徐州市	徐州市	房地产开发、经营等		100.00	投资设立
78-4.徐州晟通置业有限公司	徐州市	徐州市	房地产开发、经营等		100.00	投资设立
78-5.徐州鑫众房地产开发有限公司(“徐州鑫众”)	徐州市	徐州市	房地产开发、经营等		34.00	投资设立
78-6-1.保利协鑫(徐州)投资开发有限公司(“保利协鑫”)	徐州市	徐州市	房地产开发、经营等		46.00	同一控制下企业合并
78-6-2.徐州保利鑫城物业管理服务有限公司	徐州市	徐州市	物业管理		100.00	同一控制下企业合并
78-7.徐州晟荣置业有限公司(“徐州晟荣”)	徐州市	徐州市	房地产开发、经营等		50.00	投资设立
79.成都保利天府实业有限公司(“成都保利”)	成都市	成都市	房地产开发、经营等	100.00		投资设立
80-1.保利京津冀实业有限公司(“保利京津冀”)	沧州市	沧州市	房地产开发、经营等	100.00		投资设立
80-2.齐河县和筑实业有限公司	德州市	德州市	房地产开发、经营等		90.00	投资设立
80-3.沧州市和筑房地产开发有限公司	沧州市	沧州市	房地产开发、经营等		100.00	投资设立
80-4.沧州瑞达房地产开发有限公司	沧州市	沧州市	房地产开发、经营等		100.00	投资设立
81-1.保利(海南)旅游发展有限公司(“海南旅游”)	海口市	海口市	房地产开发、经营等	100.00		投资设立
81-2-1.海南鸿瓴置业有限公司	海口市	海口市	房地产开发、经营等		100.00	投资设立
81-2-2.海南裕楚商业有限公司	三亚市	三亚市	房地产开发、经营等		100.00	投资设立
81-2-3.海南鸿楚会展有限公司	三亚市	三亚市	房地产开发、经营等		100.00	投资设立
81-3.三亚保瑞实业发展有限公司	三亚市	三亚市	房地产开发、经营等		100.00	投资设立

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
82.珠海横琴保利利盛实业投资有限公司 （“保利利盛”）	珠海市	珠海市	房地产开发、经营等	100.00		投资设立
83. 广州市瑞泰企业管理有限公司（“广州瑞泰”）	广州市	广州市	企业管理服务	100.00		投资设立
84. 广州市瑞平企业管理有限公司（“广州瑞平”）	广州市	广州市	企业管理服务	100.00		投资设立
85. 广州市瑞恒企业管理有限公司（“广州瑞恒”）	广州市	广州市	企业管理服务	100.00		投资设立
86. 广州市瑞咨企业管理有限公司（“广州瑞咨”）	广州市	广州市	企业管理服务	100.00		投资设立
87. 广州市瑞富企业管理有限公司（“广州瑞富”）	广州市	广州市	企业管理服务	100.00		投资设立
88. 广州市瑞保企业管理有限公司（“广州瑞保”）	广州市	广州市	企业管理服务	100.00		投资设立
89. 广州市睿驰企业管理有限公司（“广州睿驰”）	广州市	广州市	企业管理服务	100.00		投资设立
90-1.昆山建律置业有限公司（“昆山建律”）	昆山市	昆山市	房地产开发经营	100.00		投资设立
90-2.上海建志置业有限公司	上海市	上海市	房地产开发经营		100.00	投资设立
91.阜阳保盛房地产开发有限公司（“阜阳保盛”）	阜阳市	阜阳市	房地产开发经营	100.00		投资设立
92.保利（广州）旅游产业有限公司（“广州旅游”）	广州市	广州市	咨询、规划、设计服务等	51.00	49.00	投资设立
93.云南保利实业有限公司（“云南保利”）	云南自贸区	云南自贸区	房地产开发经营	100.00		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：本公司通过陕西保利持有陕西荣泉公司 41%股权，但根据协议，对陕西荣泉的表决权为 61%。

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

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

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

其他说明 5：本公司通过四川华宇持有万合鑫城 33.5%的股权，根据合作协议和万合鑫城公司章程约定，四川华宇享有万合鑫城 51%的表决权。

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

其他说明 7：本公司通过保利武汉持有武汉庭瑞忠 40.8%的股权，根据合作协议和武汉庭瑞忠公司章程约定，保利武汉享有武汉庭瑞忠 80%的表决权。

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

其他说明 9：本公司通过上海建锦持有上海久青 34%的股权，根据合作协议和上海久青公司章程约定，上海建锦享有上海久青 52%的表决权。

其他说明 10：本公司通过河北保利持有邢台保邢 45%的股权，根据合作协议和邢台保邢公司章程约定，河北保利享有邢台保邢 51%的表决权。

其他说明 11：本公司通过四川华宇持有仁寿佳鑫 50%的股权，根据合作协议和仁寿佳鑫公司章程约定，四川华宇享有仁寿佳鑫 51%的表决权。

其他说明 12：本公司通过安徽保利持有合肥和桂 34%的股权，但根据合作协议和合肥和桂公司章程约定，安徽保利享有合肥和桂 51%的表决权。

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

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

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

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

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

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

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

其他说明 20：本公司通过保利武汉持有金万置业 50%的股权，但根据协议约定，保利武汉享有金万置业 100%的表决权。

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

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

其他说明 23：本公司通过保利建锦持有上海华碧 40%股权，但根据合作协议约定，上海建锦享有上海华碧 70%的表决权。

其他说明 24：本公司通过大连保睿持有大连保宸 50%股权，但根据合作协议和大连保宸章程约定，大连保睿享有大连保宸 70%的表决权。

其他说明 25：本公司通过华南实业持有佛山百隆 40%股权，但根据合作协议和佛山百隆章程约定，保利华南享有佛山百隆 51%的表决权。

其他说明 26：本公司通过成都实业持有新津悦雅 50%股权，但根据合作协议和新津悦雅章程约定，成都实业享有新津悦雅 51%的表决权。

其他说明 27：本公司通过信保基金管理持有信保诚（天津）公司 30%股权，但根据协议，对信保诚（天津）的表决权为 70%。

其他说明 28：本公司通过信保基金管理持有上海保运公司 30%股权，但根据协议，对上海保运的表决权为 52%。

其他说明 29：本公司通过佛山永晟持有广东信保建设公司 30%股权，但根据协议，对广东信保建设的表决权为 100%。

其他说明 30：本公司通过青岛实业持有青岛信保双盈公司 50%股权，但根据协议，对青岛信保双盈的表决权为 100%。

其他说明 31：本公司通过成都实业持有金禾茂 50%股权，但根据合作协议和金禾茂章程约定，成都实业享有金禾茂 51%的表决权。

其他说明 32：本公司通过保利湾区持有陆河誉城 45%股权，但根据合作协议和陆河誉城章程约定，保利湾区享有陆河誉城 51%的表决权。

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

公司名称	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，并通过多数表决权控制重大经营财务事项，因而纳入本公司财务报表合并范围。
佛山灏邛	50%	
坚美华鸿	50%	
江苏宁宇	40%	董事会有 5 名成员，我方均派有 3 名、在董事会中占有多数表决权，并通过多数表决权控制重大经营财务事项，因而纳入本公司财务报表合并范围。
江苏宁炫	40%	
郑州恒天	50%	
东莞碧桂园	33.34%	
武汉康桥	50%	
北京朗泰	50%	
重庆葆翔	50%	
杭州滨保	34%	
长沙西海岸	50%	
江门宏信	50%	
三亚论坛	50%	
电商港	50%	
佛山恒升	50%	
佛山昊峰	50%	

公司名称	表决权比例	纳入合并范围的原因
佛山顺源	50%	
上海磐臣	50%	
武汉二零四九	50%	
北京和信金泰	50%	
三亚广兴	45%	
重庆星畔	50%	
莆田中涵	40%	
陕西荣锦	41%	
重庆绿城致臻	50%	
徐州鑫众	34%	
甘肃升融	50%	
浙江润昇	50%	
徐州晟荣	50%	
揭阳祥誉	50%	
中成化工	50%	
青岛双峰	50%	
合肥和桂	34%	董事会有 7 名成员，我方派有 4 名、在董事会中占有多数表决权，并通过多数表决权控制重大经营财务事项，因而纳入本公司财务报表合并范围。
青岛广诚	45%	
西藏东保	50%	董事会有 6 名成员，我方派有 4 名、在董事会中占有多数表决权，并通过多数表决权控制重大经营财务事项，因而纳入本公司财务报表合并范围。
珠海天志	50%	
成都保华	49%	董事会成员为 5 人，其中我方占 5 人，在董事会中占有多数表决权，并通过多数表决权控制重大经营财务事项，因而纳入本公司财务报表合并范围。
广州越隆	49%	
物产前通	50%	项目由我方负责开发且我方利润分配比例超过 70%，因而纳入本公司财务报表合并范围。
物产美通	50%	
保利协鑫	46%	我方实际控制经营重大事项。
上海天艺文化	58%	持股比例 58%，股东会表决事项需经过三分之二以上表决权方可通过，对股东会无法达到控制，因而未纳入本公司财务报表合并范围。
青岛广林	60%	股东会、董事会表决事项需经全体通过方可，保利方不能单方面控制，因而未纳入本公司财务报表合并范围。
济宁广汇	60%	
中油洁能	70%	股东会、董事会部分重大表决事项需经一致通过方可，保利方不能单方面控制，因而未纳入本公司财务报表合并范围。
广东宜华	51%	

2、 重要的非全资子公司

金额：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
珠海天志发展置业有限公司（“珠海天志”）	50.00%	20,805.89		244,979.94
广州市正林房地产开发有限公司（“广州正林”）	49.00%	7,281.62		146,645.37
天津保利融创投资有限公司（“天津融创”）	49.00%	-1,126.39		135,659.76
上海保利建昊商业投资有限公司（“上海建昊”）	19.99%	4,339.56		89,637.48
上海保利建熹房地产有限公司（“上海建熹”）	49.00%	-2,593.32		117,781.84
广州市如茂房地产开发有限公司（“广州如茂”）	49.00%	-107.67		104,741.19
东莞市保铸实业投资有限公司（“东莞保铸”）	30.00%	-129.47		92,870.53
南京学衡置业有限公司（“南京学衡”）	49.90%	42,920.84	4,990.00	83,681.83

3、重要非全资子公司的主要财务信息

金额：万元

子公司名称	期末余额						上年年末余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
珠海天志	1,110,913.87	53,339.73	1,164,253.60	563,293.72	111,000.00	674,293.72	1,005,090.28	56,111.18	1,061,201.46	612,853.37		612,853.37
广州正林	370,345.57	44.31	370,389.88	71,113.61		71,113.61	461,105.01	183.13	461,288.14	176,872.31		176,872.31
天津融创	313,571.19	36.01	313,607.20	36,750.55		36,750.55	319,432.35	199.37	319,631.72	40,476.31		40,476.31
上海建昊	500,164.79	7.38	500,172.17	51,760.54		51,760.54	766,527.14	13.60	766,540.74	89,837.77	250,000.00	339,837.77
上海建熹	280,177.00	4,363.14	284,540.14	44,169.03		44,169.03	306,999.20	3,078.12	310,077.32	64,413.73		64,413.73
广州如茂	252,192.36	111.28	252,303.64	38,546.10		38,546.10	320,610.32	43.84	320,654.16	106,676.90		106,676.90
东莞保铸	313,247.27	143.86	313,391.13	3,822.70		3,822.70						
南京学衡	234,980.78	17.16	234,997.94	67,298.88		67,298.88	419,069.36	24.22	419,093.58	327,408.21		327,408.21

续表：

金额：万元

子公司名称	本期金额				上期金额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
珠海天志	244,363.64	41,611.79	41,611.79	256,805.45	84,411.32	-6,882.40	-6,882.40	58,170.94
广州正林	51,516.68	14,860.45	14,860.45	29,983.10	270,562.61	59,316.33	59,316.33	52,265.01
天津融创	1,159.58	-2,298.75	-2,298.75	-3,999.16	248,815.89	17,033.69	17,033.69	-8,215.59
上海建昊	159.87	21,708.66	21,708.66	226,958.76	191,215.36	13,825.01	13,825.01	117,927.42
上海建熹	364.15	-5,292.48	-5,292.48	-441.99	9,857.42	8,138.18	8,138.18	-7,666.67
广州如茂	19,652.71	-219.73	-219.73	34,514.21	33,974.93	3,764.53	3,764.53	55,546.90
东莞保铸		-431.57	-431.57	-308,700.93				
南京学衡	324,733.57	86,013.70	86,013.70	-43,089.71	210,661.24	26,928.81	26,928.81	362.73

(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) 安平养老：年初持有安平养老 80%股权，本期收购 20%股权。
- (2) 陕西民东：年初持有陕西民东 51%股权，本期收购 39%股权。
- (3) 嘉善安平：年初持有嘉善安平 70%股权，本期收购 30%股权。
- (4) 河源保腾：年初持有河源保腾 60%股权，本期增资扩股吸收 15%股权。
- (5) 江苏宁晟：年初持有江苏宁晟 51%股权，本期收购 49%股权。
- (6) 保利物业：年初持有保利物业 100%股权，本期上市稀释减少 25%股权。
- (7) 青岛安信：年初持有安信青岛 51%股权，本期收购 49%股权。
- (8) 首开兴泰：年初持有首开兴泰 51%股权，本期收购 49%股权。
- (9) 佛山鑫诚：年初持有佛山鑫诚 57%股权，本期收购 43%股权。
- (10) 河北德善：年初持有河北德善 100%股权，本期稀释减少 25.6%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	安平养老	陕西民东
购买成本/处置对价		
—现金	10,000,000.00	89,715,600.00
—非现金资产的公允价值		
购买成本/处置对价合计	10,000,000.00	89,715,600.00
减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	2,488,703.33	89,857,660.55
差额	7,511,296.67	-142,060.55
其中：调整资本公积	7,511,296.67	-142,060.55
调整盈余公积		
调整未分配利润		

续表：

子公司名称	嘉善安平	河源保腾
购买成本/处置对价		
—现金	3,000,000.00	67,500,000.00
—非现金资产的公允价值		
购买成本/处置对价合计	3,000,000.00	67,500,000.00
减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	22,549,294.57	66,802,275.49
差额	-19,549,294.57	697,724.51
其中：调整资本公积	-19,549,294.57	697,724.51
调整盈余公积		
调整未分配利润		

续表：

子公司名称	江苏宁晟	保利物业
购买成本/处置对价		
—现金	39,464,431.90	4,072,918,774.45
—非现金资产的公允价值		
购买成本/处置对价合计	39,464,431.90	4,072,918,774.45
减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	57,025,562.43	1,263,573,629.85
差额	-17,561,130.53	2,809,345,144.60
其中：调整资本公积	-17,561,130.53	2,809,345,144.60
调整盈余公积		
调整未分配利润		

续表：

子公司名称	首开兴泰	佛山鑫诚
购买成本/处置对价		
—现金	278,468,519.00	69,765,887.19
—非现金资产的公允价值		
购买成本/处置对价合计	278,468,519.00	69,765,887.19
减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	278,863,890.92	78,699,463.13
差额	-395,371.92	-8,933,575.94
其中：调整资本公积	-395,371.92	-8,933,575.94
调整盈余公积		
调整未分配利润		

续表：

子公司名称	河北德善	
购买成本/处置对价		
—现金	36,572,160.00	
—非现金资产的公允价值		
购买成本/处置对价合计	36,572,160.00	
减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	36,373,552.75	
差额	198,607.25	
其中：调整资本公积	198,607.25	
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	对本公司活动是否具有战略性
				直接	间接		
合营企业							
北京昭泰	北京市	北京市	房地产开发		25.00	权益法	
盛世鑫和	天津市	天津市	房地产开发		50.00	权益法	
广州保骏	广州市	广州市	房地产开发		50.00	权益法	
广州中耀	广州市	广州市	房地产开发		50.00	权益法	
上海天艺文化	上海市	上海市	商务服务业		58.00	权益法	
联营企业							
和信兴泰	北京市	北京市	房地产开发		50.00	权益法	
北京知泰	北京市	北京市	房地产开发		33.00	权益法	
香港控股	香港	香港	投资控股	50.00		权益法	
武汉滨江臻毅	武汉市	武汉市	房地产开发		36.00	权益法	
合富中国	广州市	广州市	房屋销售代理	43.90		权益法	

2、重要合营企业的主要财务信息

单位：万元

	期末余额/本期金额					上年年末余额/上期金额				
	北京昭泰	盛世鑫和	广州保骏	广州中耀	上海天艺文化	北京昭泰	盛世鑫和	广州保骏	广州中耀	上海天艺文化
流动资产	1,101,398.48	339,661.36	635,720.68	637,131.55	221,892.29	1,661,553.82	370,337.79		737,429.19	179,898.98
其中：现金和现金等价物	33,928.02	3,471.66	29,734.59	57,067.97	1,359.26	105,146.15	59,106.41		182,325.25	201.51
非流动资产	11,424.08	400.85	96.39	7.14	61.41	10,978.15	363.18		22.67	8.63
资产合计	1,112,822.56	340,062.21	635,817.07	637,138.69	221,953.70	1,672,531.97	370,700.97		737,451.86	179,907.61
流动负债	479,957.19	86,450.89	336,106.19	336,497.21	68,113.19	859,652.28	118,225.72		350,432.76	151,935.10
非流动负债			30,000.00	10,000.00	25,000.00	296,500.00			130,000.00	
负债合计	479,957.19	86,450.89	366,106.19	346,497.21	93,113.19	1,156,152.28	118,225.72		480,432.76	151,935.10
少数股东权益										
归属于母公司股东权益	632,865.37	253,611.32	269,710.88	290,641.48	128,840.51	516,379.69	252,475.25		257,019.10	27,972.51
按持股比例计算的净资产份额	158,216.34	126,805.66	134,855.44	145,320.74	74,727.50	129,094.92	126,237.62		128,509.55	16,224.06
调整事项	-1,390.03	-3,591.88	-5,667.58	-1,095.18	354,375.40	-6,511.20	-3,591.87		-1,095.18	360,245.10
—商誉										
—内部交易未实现利润	-1,390.03	-3,591.88	-5,667.58	-1,095.18		-6,511.20	-3,591.87		-1,095.18	
—其他					354,375.40					360,245.10
对合营企业权益投资的账面价值	156,826.31	123,213.78	129,187.86	144,225.56	429,102.90	122,583.72	122,645.75		127,414.37	376,469.16
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值										
营业收入	761,288.67	2,823.67		233,661.52		36,030.78	111,754.58		148,981.71	

	期末余额/本期金额					上年年末余额/上期金额				
	北京昭泰	盛世鑫和	广州保骏	广州中耀	上海天艺文化	北京昭泰	盛世鑫和	广州保骏	广州中耀	上海天艺文化
财务费用	-688.09	-26.92	-23.64	-717.08	61.83	-520.43	-269.96		-554.20	-79.23
所得税费用	47,494.90	-187.23	-96.38	11,207.46	-44.97		9,209.34		15,147.60	-8.63
净利润	142,484.70	-521.98	-289.13	33,622.38	-131.99	-5,285.19	27,628.02		45,442.79	-25.90
终止经营的净利润										
其他综合收益										
综合收益总额	142,484.70	-521.98	-289.13	33,622.38	-131.99	-5,285.19	27,628.02		45,442.79	-25.90
本期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

	期末余额/本期金额					上年年末余额/上期金额				
	和信兴泰	北京知泰	香港控股	武汉滨江臻毅	合富中国	和信兴泰	北京知泰	香港控股	武汉滨江臻毅	合富中国
流动资产	281,801.12	581,644.56	12,035,431.96	682,510.57	303,362.86	786,836.36	648,272.91	11,467,636.19	571,465.47	252,076.30
非流动资产	558,215.71	428.29	1,590,801.00	6,842.26	108,572.18	103.50	427.97	1,583,902.75	5,892.59	106,612.30
资产合计	840,016.83	582,072.85	13,626,232.96	689,352.83	411,935.04	786,939.86	648,700.88	13,051,538.94	577,358.06	358,688.60
流动负债	170,983.93	246,880.11	6,548,296.08	316,757.02	169,069.77	421,446.19	263,581.51	7,059,506.30	334,991.44	154,569.82
非流动负债	325,000.00	45,000.00	4,982,959.87	133,000.00		20,000.00	95,000.00	4,131,929.06		
负债合计	495,983.93	291,880.11	11,531,255.95	449,757.02	169,069.77	441,446.19	358,581.51	11,191,435.36	334,991.44	154,569.82
少数股东权益			1,622,815.72		5,967.34			1,524,480.26		5,441.21
归属于母公司股东权益	344,032.90	290,192.74	472,161.29	239,595.81	236,897.93	345,493.67	290,119.37	335,623.32	242,366.62	198,677.57
按持股比例计算的净资产份额	172,016.45	95,763.60	236,080.64	86,254.49	103,998.19	172,746.83	95,739.39	167,811.66	87,251.98	87,219.45
调整事项		-5,073.15	40,148.54		30,657.65	-4,198.82	-4,871.48	82,995.84		30,657.65
—商誉										
—内部交易未实现利润		-5,073.15				-4,198.82	-4,871.48			
—其他			40,148.54		30,657.65			82,995.84		30,657.65
对联营企业权益投资的账面价值	172,016.45	90,690.45	276,229.19	86,254.49	134,655.84	168,548.01	90,867.91	250,807.50	87,251.98	117,877.10
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值										
营业收入		114,365.50	3,744,179.48		510,555.49			1,471,704.73		197,471.74

保利发展控股集团股份有限公司
二〇一九年度
财务报表附注

	期末余额/本期金额					上年年末余额/上期金额				
	和信兴泰	北京知泰	香港控股	武汉滨江臻毅	合富中国	和信兴泰	北京知泰	香港控股	武汉滨江臻毅	合富中国
净利润	-2,341.48	73.37	350,307.86	-2,770.81	41,884.99	-3,737.95	-6,168.13	32,614.40	-17,633.39	38,623.89
终止经营的净利润										
其他综合收益			-9,101.37					-10,829.48		
综合收益总额	-2,341.48	73.37	336,498.43	-2,770.81	41,884.99	-3,737.95	-6,168.13	21,784.92	-17,633.39	38,623.89
本期收到的来自联营企业的股利										

4、 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

单位：万元

	期末余额/本期金额	上年年末余额/上期金额
合营企业：		
投资账面价值合计	1,569,267.14	1,323,053.51
下列各项按持股比例计算的合计数		
—净利润	97,690.35	44,029.08
—其他综合收益		
—综合收益总额	97,690.35	44,029.08
联营企业：		
投资账面价值合计	2,592,955.63	2,061,419.48
下列各项按持股比例计算的合计数		
—净利润	150,625.47	84,869.64
—其他综合收益	1,799.14	578.57
—综合收益总额	152,424.61	85,448.21

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

5、 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明

6、 合营企业或联营企业发生的超额亏损

单位：元

合营企业或联营企业名称	累积未确认的前期累计损失	本期未确认的损失（或本期分享的净利润）	本期末累积未确认的损失
太原利泽盛远房地产开发有限公司		-127,149.83	-127,149.83
青岛保润置业有限公司（“青岛保润”）		-37,713.64	-37,713.64
青岛广润置业有限公司		-11,001,363.29	-11,001,363.29
青岛中梁宏置业有限公司（“青岛中梁”）		-1,518,524.09	-1,518,524.09
青岛利和置业有限公司（“青岛利和”）		-478,575.38	-478,575.38
青岛建航置业有限公司		-52,241.43	-52,241.43
青岛广郡投资有限公司（“青岛广郡”）		-745,880.00	-745,880.00
青岛中保航置业有限公司		-237,499.38	-237,499.38
平度市中南锦宸房地产有限公司（“平度中南锦宸”）		-2,754,947.81	-2,754,947.81
中山市碧朗房地产开发有限公司		-16,100,738.37	-16,100,738.37
珠海市昱恒房地产开发有限公司		-1,306,450.56	-1,306,450.56
珠海和乐教育有限公司		-27,814,423.05	-27,814,423.05

合营企业或联营企业名称	累积未确认的前 期累计损失	本期末确认的损失 (或本期分享的净 利润)	本期末累积未确认 的损失
邯郸市美融房地产开发有限公司 (“邯郸美融”)		-15,360,243.44	-15,360,243.44
北京潭栎兴业房地产开发有限公司	-38,714,797.85	-68,696.15	-38,783,494.00
佛山市高明区美玖房地产开发有限公司		-8,286,897.83	-8,286,897.83
佛山市中交保利房地产有限公司		-12,577,585.05	-12,577,585.05
福州市鸿腾房地产开发有限公司		-11,909,426.58	-11,909,426.58
福州世茂泽欣房地产开发有限公司		-6,038,193.07	-6,038,193.07
漳州中世置业有限公司		-4,399,175.89	-4,399,175.89
天津顺集置业有限公司		-6,769,506.18	-6,769,506.18
广州保顺置业有限公司 (“广州保顺”)		-323,359.04	-323,359.04
广州诚品置业有限公司 (“广州诚品”)		-2,545,684.81	-2,545,684.81
杭州添智投资有限公司	-686,835.81	2,530.27	-684,305.54
杭州滨保实业有限公司		-5,125,125.28	-5,125,125.28
海门市鼎盛置业有限公司		-27,789,231.43	-27,789,231.43
无锡融利房地产开发有限公司 (“无锡融利”)	-5,447,329.72	-11,303,790.69	-16,751,120.41
无锡致弘置业有限公司		-8,036,798.76	-8,036,798.76
无锡市晨业房地产有限公司	-7,490,397.90	-4,892,938.09	-12,383,335.99

其他说明：太原利泽、青岛保润等以上公司的地产项目尚在开发前期阶段。

八、与金融工具相关的风险

1、

公司现有的主要金融工具包括货币资金、应收款项、交易性金融资产、其他权益工具投资、其他非流动金融资产、金融机构借款、应付款项、应付债券和衍生金融工具等，各项金融工具的详细情况见各项目的附注。公司制定风险管理政策对金融工具的相关风险敞口进行管理和监控，确保将风险控制在限定的范围之内。

2、

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

(1) 利率风险

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

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

敏感性分析：截止 2019 年 12 月 31 日，公司短期借款、一年内到期的长期借款、长期借款合计 2,321.90 亿元，其中浮动利率借款 1,989.70 亿元；假如其他因素不变，中国人民银行贷款基准利率每上升/下降 0.25 个百分点，将导致公司利息支出增加/减少 5.35 亿元。

（2）汇率风险

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

敏感性分析：截止 2019 年 12 月 31 日，应付美元债券余额为 15.0 亿美元，美元银行存款余额为 27,830.06 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 8,522.82 万元；澳币借款 2,500 万澳元，澳币银行存款余额为 6,992.89 万澳元，假如其他因素不变，澳币对人民币的汇率上升/下降 1%，对公司利润的影响分别为增加/减少人民币 219.45 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 2019 年 12 月 31 日，公司应收账款前五名金额合计 382,253,763.63 元，占应收账款总额的 19.68%。

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。

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

（4）流动性风险

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

(5) 公允价值

公司的衍生金融资产和负债采用公允价值计量，公允价值变动对公司经营业绩无明显影响。

九、公允价值的披露

公允价值计量所使用的输入值划分为三个层次：

第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。

第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。

第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。

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

(一) 以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

项目	期末公允价值			合计
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	
一、持续的公允价值计量				
◆交易性金融资产	276,322,069.37		72,799,500.00	349,121,569.37
1.以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	276,322,069.37		72,799,500.00	349,121,569.37
(1) 债务工具投资			72,799,500.00	72,799,500.00
(2) 权益工具投资				
(3) 衍生金融资产	276,322,069.37			276,322,069.37
(4) 其他				
2.指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
(1) 债务工具投资				
(2) 其他				
◆应收款项融资				
◆其他债权投资				

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值 计量	第二层次公允 价值计量	第三层次公允 价值计量	合计
◆其他权益工具投资			330,000,000.00	330,000,000.00
◆其他非流动金融资产	1,961,614,620.05		818,477,901.44	2,780,092,521.49
1.以公允价值计量且其变动 计入当期损益的金融资产	1,961,614,620.05		818,477,901.44	2,780,092,521.49
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资	1,961,614,620.05		818,477,901.44	2,780,092,521.49
(3) 衍生金融资产				
(4) 其他				
2.指定为以公允价值计量且 其变动计入当期损益的金融资 产				
(1) 债务工具投资				
(2) 其他				
持续以公允价值计量的资产 总额	2,237,936,689.42		1,221,277,401.44	3,459,214,090.86
◆交易性金融负债				
其中：发行的交易性债券				
衍生金融负债				
其他				
◆指定为以公允价值计量且其 变动计入当期损益的金融负债				
持续以公允价值计量的负债 总额				
二、非持续的公允价值计量				
(一) 持有待售资产				
非持续以公允价值计量的资 产总额				
如：持有待售负债				
非持续以公允价值计量的负 债总额				

十、关联方及关联交易

(一) 本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本公 司的持股比例 (%)	母公司对本公 司的表决权比 例(%)
保利南方集团有 限公司	广州市	房地产开发经营、物业管理、 房地产中介服务、批发及零售 贸易等	10,050 万元	37.81	37.81

本公司的母公司情况的说明：保利南方集团有限公司系中国保利集团有限公司的全资子公司。

本公司最终控制方是：中国保利集团有限公司。

(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
上海华轶	合营企业
武汉林岸	合营企业
广州保骏	合营企业
广东宜华	合营企业
南方财经	合营企业
佛山南海祁禹	合营企业
天津保创	合营企业
广州诚品	合营企业
东莞金航	合营企业
广州保顺	合营企业
揭阳祥越	合营企业
武汉宝山	合营企业
招商珑原	合营企业
佛山中交	合营企业
厦门欣东	合营企业
青岛广林	合营企业
太原利泽	合营企业
上海天艺文化	合营企业
东莞保越	合营企业
天津和晟	合营企业
抚州华章	合营企业
重庆葆昌	合营企业
北京屹泰	合营企业
天津正晟	合营企业
青岛利和	合营企业
国铁设计院	合营企业
广州越禾	合营企业
沈阳金地风华	合营企业
华尚宏远	合营企业

合营或联营企业名称	与本公司关系
FULL STAR	合营企业
陕西乐塬湾	合营企业
清远雅建	合营企业
中油洁能	合营企业
广州保奥	合营企业
济宁广济	合营企业
珠海昱晖	合营企业
青岛保润	合营企业
盛世鑫和	合营企业
云南广晟	合营企业
佛山源泰	合营企业
珠海昱恒	合营企业
北京致泰	合营企业
佛山信雅	合营企业
珠海弘璟	合营企业
海南台达	合营企业
佛山正高	合营企业
重庆保南	合营企业
佛山禅城正华	合营企业
佛山骏隆	合营企业
广州中耀	合营企业
中山祥盛	合营企业
成都金蓉	合营企业
徐州顺祥	合营企业
武汉清能	合营企业
沧州保盛	合营企业
云南保晟	合营企业
成都金泽鑫悦	合营企业
杭州融欣	合营企业
杭州建申	合营企业
天津利创	合营企业
紫薇花园	合营企业
南京学尚	合营企业
广州越鸿	合营企业
沈阳溪岸	合营企业
陕西华盛新科	合营企业
台州和隆	合营企业

合营或联营企业名称	与本公司关系
三亚中铁	合营企业
成都保悦	合营企业
北京昭泰	合营企业
顺德万科	合营企业
大连金玺	合营企业
长春溪之谷	合营企业
大连金保	合营企业
保利资阳	合营企业
青岛广郡	合营企业
武汉二零四九新港城	联营企业
徐州铭创	联营企业
海门鼎熹	联营企业
香港控股	联营企业
葛矿利南京	联营企业
保运荣基金	联营企业
芜湖长开	联营企业
信保悦雅	联营企业
四川府河华益	联营企业
漳州中世	联营企业
广州穗海	联营企业
广州新合	联营企业
拉萨锐旭	联营企业
南京矿利金	联营企业
广州穗云	联营企业
南京新保弘	联营企业
武汉滨江臻毅	联营企业
信保宁泰	联营企业
信保葆华	联营企业
惠州利华	联营企业
信保东信	联营企业
北京潭柘兴业	联营企业
南京盛利	联营企业
北京兴筑	联营企业
西藏信保	联营企业
福州中泓盛	联营企业
南京悦宁	联营企业
常州金悦晟	联营企业

合营或联营企业名称	与本公司关系
西藏东轩	联营企业
北京远和	联营企业
福州鸿腾	联营企业
常熟筑虞	联营企业
济南元贺	联营企业
北京碧和信泰	联营企业
大连盈合	联营企业
珠海恒铭	联营企业
无锡润泰	联营企业
西藏宏耀	联营企业
天津蓝光宝珩	联营企业
无锡融利	联营企业
广州穗阳	联营企业
大岭山房地产	联营企业
福州世茂泽欣	联营企业
北京南悦	联营企业
润嘉置业	联营企业
北京博睿宏业	联营企业
科创青岛	联营企业
厦门沧鑫	联营企业
东莞和瑞	联营企业
信保佳昊	联营企业
南京汇隆	联营企业
重庆央鼎	联营企业
信保瑞轩	联营企业
天津顺集	联营企业
北京金良兴业	联营企业
南京锐灏	联营企业
南京裕鸿	联营企业
福州世茂世睿	联营企业
信保东利	联营企业
佛山晟鸿	联营企业
南京金拓	联营企业
嘉兴德业	联营企业
广州保瑞	联营企业
珠海固融	联营企业
西藏璟禧	联营企业

合营或联营企业名称	与本公司关系
和信兴泰	联营企业
珠海润槟	联营企业
万盈嘉晟	联营企业
顺德龙光润悦	联营企业
广州信保东宏	联营企业
鑫盈嘉晟	联营企业
徐州碧城	联营企业
佛山凯悦	联营企业
嘉兴华灿	联营企业
信保光晟	联营企业
北京腾泰亿远	联营企业
汤阴碧桂园	联营企业
西藏永峻	联营企业
资本珠海保悦	联营企业
上海启贤	联营企业
杭州滨保	联营企业
嘉兴德朗	联营企业
芜湖长旭	联营企业
珠海利庆	联营企业
温州万聚	联营企业
顺德智鑫	联营企业
南京朗乾	联营企业
北京融筑	联营企业
杭州保泓	联营企业
佛山晟鑫	联营企业
东莞景源	联营企业
嘉兴泓塘	联营企业
北京海盈	联营企业
大岭山实业	联营企业
句容碧华	联营企业
惠州和腾	联营企业
信保高雅基金	联营企业
信保有限合伙	联营企业
镇江亿腾	联营企业
北京创世瑞新	联营企业
信保信盛	联营企业
苏州冠达	联营企业

合营或联营企业名称	与本公司关系
信保保嘉	联营企业
资本珠海泓隆	联营企业
资本珠海宝益	联营企业
西藏运昌	联营企业
信保中鸿	联营企业
信保富翎	联营企业
信保智盈	联营企业
信保银泰	联营企业
佛山骏雅	联营企业
西藏东鼎	联营企业
西藏曼越	联营企业
东莞和越	联营企业
无锡致弘	联营企业
珠海和乐	联营企业
北京知泰	联营企业
西藏峥尚	联营企业
沈阳和悦	联营企业
太仓鑫堃	联营企业
西藏丰尚	联营企业
绍兴保骏	联营企业
信保通盈	联营企业
信保通德	联营企业
武汉南部新城	联营企业
东莞和宏	联营企业
广州宏嘉	联营企业
珠海保晋	联营企业
洛阳都利	联营企业
徐州金碧	联营企业
杭州信鸿	联营企业
广州保丰	联营企业
西藏东冠	联营企业
润嘉置业	联营企业
武汉泰达	联营企业
温州佳盛	联营企业
泰州嘉凯	联营企业
信保宁建	联营企业
福州中鼎	联营企业

合营或联营企业名称	与本公司关系
广州合锦嘉苑	联营企业
杭州悦茂	联营企业
广州宏轩	联营企业
南京善杰义	联营企业
成都新联	联营企业
广州晨轲	联营企业
合锦嘉富	联营企业
莆田中澜	联营企业
佛山浩鹏	联营企业
信保铭润	联营企业
顺德万嘉	联营企业
广州璟晔	联营企业
西藏东腾	联营企业
中山碧朗	联营企业
保利仁泰	联营企业
张家港鼎馨	联营企业
福建金座	联营企业
北京平筑	联营企业
常熟建瀚	联营企业
泉州中住	联营企业
徐州合利	联营企业
青岛达铭	联营企业
莆田中乘	联营企业
武汉金砺	联营企业
莆田中辰	联营企业
保利横琴资本	联营企业
青岛广润	联营企业
苏州乾道	联营企业
信保诚赐	联营企业
信保思雅	联营企业
九江九方	联营企业
徐州玺辉	联营企业
邯郸美融	联营企业
常州金科	联营企业
潍坊保泰信	联营企业
嘉兴德源	联营企业
珠海金湾	联营企业

合营或联营企业名称	与本公司关系
信保瀚雅	联营企业
西藏乾顺	联营企业
西藏信籁	联营企业
佛山瑞凯明	联营企业
北京金丰	联营企业
西藏昌运	联营企业
西藏信创融	联营企业
西藏信升融	联营企业
西藏丰谷	联营企业
西藏运展	联营企业
西藏运邦	联营企业
曲水天熠	联营企业
西藏隆尚	联营企业
西藏轩必信	联营企业
西藏东智	联营企业
西藏碧誉	联营企业
信源一号	联营企业
西藏康巨	联营企业
西藏顺邦	联营企业
西藏南安	联营企业
东莞润地	联营企业
西藏麒耀	联营企业
西藏铭禧	联营企业
西藏荣邦	联营企业
西藏拓越	联营企业
西藏东霖泰	联营企业
西藏旭辰	联营企业
西藏致梦	联营企业
信保寰都	联营企业
西藏福玺	联营企业
信保康居	联营企业
珠海骐荣	联营企业
西藏达熙	联营企业
西藏昭禧	联营企业
嘉兴惠悦	联营企业
西藏东赢	联营企业
西藏永泉	联营企业

合营或联营企业名称	与本公司关系
西藏保农	联营企业
西藏圆禧	联营企业
西藏运禧	联营企业
西藏祥禧	联营企业
西藏平禧	联营企业
西藏嘉能	联营企业
西藏瑜禧	联营企业
西藏恒禧	联营企业
信保诚韬	联营企业
西藏轩晟达	联营企业
湖南嘉宇	联营企业
山西德奥电梯	联营企业
信保诚贤	联营企业
信保通兴	联营企业
佛山瑞城	联营企业
信保瑞德	联营企业
佛山瑞汇	联营企业
信保瑞湾	联营企业
佛山瑞方	联营企业
郑州风神	联营企业
杭州添智	联营企业
天津信保源	联营企业
合富中国	联营企业
信保圆梦	联营企业
佛山粤保盈	联营企业
佛山粤保瑞	联营企业
佛山粤保嘉	联营企业
信保晨雅	联营企业
信保佳兆	联营企业
佛山信鑫	联营企业
信保兴洲	联营企业
信保淳雅	联营企业
信保凯隆	联营企业
信保弘耀	联营企业
信保弘康	联营企业
重庆飞翔家	联营企业
太平投资	联营企业

合营或联营企业名称	与本公司关系
信保佳誉	联营企业
西藏信昇	联营企业
嘉兴长辰	联营企业
嘉兴长宏	联营企业
信保宜城	联营企业
嘉兴长茂	联营企业
西藏政悦	联营企业
嘉兴德悦	联营企业
西藏琥珀瑞	联营企业
西藏智发	联营企业
西藏裕昇	联营企业
西藏隆邦	联营企业
西藏双驰	联营企业
嘉兴德运	联营企业
西藏霖吉	联营企业
西藏信轩达	联营企业
西藏雲达	联营企业
西藏鹏鼎	联营企业
西藏兴莆	联营企业
信保柏樾居	联营企业
天津信保润	联营企业
西藏寰太	联营企业
西藏龙轩	联营企业
西藏盛邦	联营企业
西藏盛兰	联营企业
西藏越夏	联营企业
信保诚基金	联营企业
信保世冠	联营企业
青岛开投	联营企业
温州德信	联营企业
西藏悦雅	联营企业
西藏爱家	联营企业
佛山茂兴	联营企业
合肥新城创域	联营企业
北京朝来天陆	联营企业
佛山万扬	联营企业
成都万锦南府	联营企业

合营或联营企业名称	与本公司关系
洛阳利业	联营企业
东莞万宏	联营企业
无锡晨业	联营企业
南京广阔	联营企业
邢台市美智	联营企业
嘉兴利安一期	联营企业
合肥盛卓	联营企业
平度中南锦宸	联营企业
资本嘉兴泓平	联营企业
南通喧玺	联营企业
珠海保江	联营企业
大连金瑞	联营企业
信保博雅	联营企业
信保鸿雅	联营企业
佛山高明美玖	联营企业
青岛中梁	联营企业
珠海润茂	联营企业
资本珠海泓进	联营企业
嘉兴同达	联营企业
资本珠海泓枫	联营企业
长城信保	联营企业
信保弘盛	联营企业
深圳滨海	联营企业
信睿保达	联营企业
粤保瑞私募	联营企业
西藏康顺	联营企业
保利艺术教育	联营企业
佛山领峰	联营企业
大连开泰	联营企业
珠海旭吉	联营企业
珠海顺富	联营企业
珠海旭棠	联营企业
珠海旭弘	联营企业
西藏昌贵	联营企业
佛山信融	联营企业
佛山信通	联营企业
西藏汇久	联营企业

合营或联营企业名称	与本公司关系
西藏昌恒	联营企业

其他说明：保利横琴资本、香港控股和保利艺术教育同受保利集团控制。

(四) 其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
保利国际生态环境治理（北京）有限公司（“保利国际生态”）	同受保利集团控制
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
广东保利拍卖有限公司（“广东保利拍卖”）	同受保利集团控制
广东保利资产管理有限公司（“保利资产”）	同受保利集团控制
保利影业投资有限公司（“保利影业”）	同受保利集团控制
广州保利国际影城有限公司（“广州保利影城”）	同受保利集团控制
佛山保利影城有限公司（“佛山保利影城”）	同受保利集团控制
保利财务有限公司（“保利财务”）	同受保利集团控制
保利文化集团股份有限公司（“保利文化”）	同受保利集团控制
保利新能源科技（北京）有限公司（“保利新能源”）	同受保利集团控制
保利国际展览有限公司（“保利国际展览”）	同受保利集团控制
北京保利艺术中心有限公司（“北京保利艺术”）	同受保利集团控制
衡水市保利大剧院管理有限公司（“衡水市保利大剧院”）	同受保利集团控制
珠海保利艺术教育发展有限公司（“珠海保利艺术”）	同受保利集团控制
河南保利艺术中心管理有限公司（“河南保利艺术”）	同受保利集团控制
保利长大海外工程有限公司（“保利长大海外”）	同受保利集团控制
保利长大工程有限公司（“保利长大”）	同受保利集团控制
保利南方（四川）投资开发有限公司（“保利南方投资”）	同受保利集团控制
上海保利酒业有限公司（“上海保利酒业”）	同受保利集团控制
湖南长顺项目管理有限公司（“湖南长顺”）	同受保利集团控制
中国轻工业武汉设计工程有限责任公司（“轻工业设计”）	同受保利集团控制
深圳市卓宝科技股份有限公司（“深圳卓宝”）	其他说明 1
吉林融之汇	其他说明 2
珠海旭广	其他说明 2
信保泰丞	其他说明 2
佛山众享	其他说明 2
珠海保川	其他说明 2
天津昆仑	其他说明 2
长兴新碧	其他说明 2
长沙永峰	其他说明 2
保利珠海	其他说明 2
成都富通	其他说明 2

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
长春恒信	其他说明 2
杭州建嘉	其他说明 2
郴州乾嘉盛	其他说明 2
上海建衡	其他说明 2
重庆盛创鑫浩	其他说明 2
江苏宁祥	其他说明 2
保利阳江	其他说明 2
保利通化	其他说明 2
西藏力骏	其他说明 2
珠海浩澜	其他说明 2
珠海嘉禧	其他说明 2
珠海鼎宇	其他说明 2
珠海嘉悦	其他说明 2
珠海坊泽	其他说明 2
上海暄熹	其他说明 3
杭州滨博	其他说明 3
广州碧臻	其他说明 3
广州启坤	其他说明 3
番禺惠兴信	其他说明 3
广州绿嵘	其他说明 3
保投顾	其他说明 3
青岛慧联	其他说明 3
鑫和隆昌	其他说明 3
福州中环	其他说明 3
青岛慧博	其他说明 3
三亚不夜城	其他说明 3
台州富高	其他说明 3
台州保宸	其他说明 3
杭州保欣	其他说明 3
珠海鸿运	其他说明 3
杭州臻毅	其他说明 3
信保瑞信	其他说明 3
佛山瑞凯盈	其他说明 3
龙湖睿泮	其他说明 3
西藏赢凯	其他说明 3
大连金嵘	其他说明 3
连云港和乐明德	其他说明 3

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
天津合盈文化	其他说明 3
珠海骏昭	其他说明 3
嘉兴优臻智	其他说明 3
珠海浩鸿	其他说明 3

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

其他说明 2：保利横琴资本的联营企业的子公司。

其他说明 3：公司联营合营企业的子公司。

(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	本期金额	上期金额
深圳卓宝	接受劳务	425,107,746.06	368,711,322.77
湖北卓宝	接受劳务		484,172.00
保投颐	接受劳务	923,381,737.36	446,493,692.57
西藏爱家	接受劳务	151,749,910.79	57,049,293.13
合富中国	接受劳务	56,954,597.66	17,679,427.57
西藏赢凯	接受劳务	28,775,454.59	
保利国际生态	接受劳务	48,919,806.15	13,326,984.26
北京保利艺术	接受劳务	358,490.56	
保利艺术博物馆	接受劳务		105,000.00
保利新能源	接受劳务	40,399.20	
保利艺术教育	接受劳务	34,602.91	
合肥保利大剧院	接受劳务	1,001,917.20	610,801.32
河南保利艺术	接受劳务	873,018.85	
衡水市保利大剧院	接受劳务	283,018.86	
珠海保利艺术	接受劳务	31,378.64	
天津合盈文化	接受劳务	8,490.57	
重庆锐云	接受劳务		127,700.00
轻工业设计	接受劳务	15,307,535.85	
保利艺术博物馆	采购商品		1,885,660.38
东莞保利大剧院	采购商品		340,000.00

出售商品/提供劳务情况表

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
三亚不夜城	承接工程	371,095,397.32	41,423,433.99

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
云南保晟	承接工程	210,216,865.01	19,899,999.99
天津利创	承接工程	204,626,648.09	34,421,665.85
莆田中澜	承接工程	163,619,881.20	129,790,801.03
珠海弘璟	承接工程	161,538,132.50	102,410,166.42
广州中耀	承接工程	153,977,056.10	152,762,698.87
福州中鼎	承接工程	135,679,695.44	62,982,840.39
东莞和瑞	承接工程	117,030,191.97	6,883,842.47
中山祥盛	承接工程	114,005,094.68	148,216,871.41
泉州中住	承接工程	113,515,619.28	208,920,359.29
福州中环	承接工程	103,475,415.48	145,213,685.37
北京知泰	承接工程	98,347,105.90	94,652,276.82
成都金泽鑫悦	承接工程	96,321,535.10	47,824,859.79
福州鸿腾	承接工程	91,980,683.18	71,540,608.20
天津保创	承接工程	90,091,785.73	31,401,133.37
重庆葆昌	承接工程	88,424,888.48	86,704,626.19
台州保宸	承接工程	81,029,531.18	5,451,151.81
鑫和隆昌	承接工程	72,690,042.55	51,838,371.00
洛阳都利	承接工程	59,739,566.83	8,352,593.66
杭州保欣	承接工程	50,535,033.14	
成都金蓉	承接工程	48,258,314.40	141,579,255.47
天津和晟	承接工程	43,554,369.31	3,147,884.45
佛山源泰	承接工程	41,109,957.66	45,710,893.04
沧州保盛	承接工程	39,448,417.29	7,653,636.36
郑州风神	承接工程	37,012,539.08	72,336,782.70
珠海鸿运	承接工程	34,668,571.44	
广州启坤	承接工程	32,148,499.36	
佛山正高	承接工程	31,934,656.70	5,971,646.36
润嘉置业	承接工程	30,937,367.25	
杭州融欣	承接工程	27,612,814.67	59,528,716.32
招商珑原	承接工程	26,630,923.65	41,811,927.97
抚州华章	承接工程	24,343,975.80	
佛山信雅	承接工程	23,133,260.23	36,165,083.92
广州宏嘉	承接工程	21,918,265.22	
莆田中乘	承接工程	21,381,685.44	101,565,923.11
上海暄熹	承接工程	18,971,033.08	71,702,920.74
广州越鸿	承接工程	18,301,214.50	75,310.03
北京致泰	承接工程	16,702,420.35	8,992,335.16

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
北京屹泰	承接工程	13,607,310.96	30,571,768.31
天津昆仑	承接工程	13,144,893.64	78,901,038.27
漳州中世	承接工程	12,697,787.94	4,690,725.59
上海启贤	承接工程	10,210,492.73	42,115,699.96
广州宏轩	承接工程	8,488,943.35	6,923,825.68
江苏宁祥	承接工程	8,337,447.03	34,666,813.70
佛山浩鹏	承接工程	6,977,374.25	
云南广晟	承接工程	3,229,810.21	
沈阳和悦	承接工程	3,206,839.03	
广州保瑞	承接工程	2,296,234.87	
南京金拓	承接工程	2,225,183.43	
成都保悦	承接工程	1,313,131.39	
广东宜华	承接工程	905,580.02	
惠州和腾	承接工程	881,818.18	
保利通化	承接工程	798,903.88	
南京学尚	承接工程	788,840.03	2,102,879.34
广州璟晔	承接工程	530,359.45	6,818,907.63
杭州建申	承接工程	523,531.55	4,001,971.30
北京平筑	承接工程	520,962.73	12,094,264.91
保利仁泰	承接工程	399,388.29	980,194.17
邯郸美融	承接工程	98,519.09	
成都新联	承接工程		612,000.00
上海建衡	承接工程		3,249,055.79
北京茂丰	承接工程		16,204,020.79
佛山百隆	承接工程		30,514,810.94
盛世鑫和	承接工程		4,769,748.55
莆田中辰	承接工程		90,697,668.43
长沙永峰	承接工程		7,290,398.76
合锦嘉富	承接工程		1,142,602.73
东莞和宏	承接工程		76,667.81
保利阳江	承接工程		777,863.77
广州保瑞	设计服务	2,230,287.55	684,970.11
广州穗海	设计服务	1,900,726.41	
珠海弘璟	设计服务	1,772,178.32	1,466,415.11
佛山信雅	设计服务	1,630,640.38	983,817.56
郑州风神	设计服务	1,540,140.37	2,940,094.35
广州诚品	设计服务	1,390,188.68	

保利发展控股集团股份有限公司
二〇一九年度
财务报表附注

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
惠州和腾	设计服务	1,356,628.74	247,232.14
中山祥盛	设计服务	1,047,169.80	1,867,384.41
广州绿嵘	设计服务	983,042.27	754,722.26
广州保骏	设计服务	937,443.06	
广州保丰	设计服务	809,462.26	
佛山骏隆	设计服务	659,515.46	339,084.91
广州宏嘉	设计服务	625,814.88	1,521,160.01
广州宏轩	设计服务	597,185.08	531,976.03
佛山源泰	设计服务	560,291.29	
佛山中交	设计服务	487,634.91	
广州启坤	设计服务	355,245.28	
沧州保盛	设计服务	318,301.88	1,630,912.74
惠州利华	设计服务	278,886.79	
广州中耀	设计服务	257,312.43	2,556,037.74
东莞和瑞	设计服务	227,482.99	
广州璟晔	设计服务	218,301.27	443,008.56
广东宜华	设计服务	160,377.36	
佛山浩鹏	设计服务	145,285.28	
招商珑原	设计服务	108,411.19	
润嘉置业	设计服务	90,566.04	
保利珠海	设计服务	61,839.62	
广州穗云	设计服务	58,064.48	
广州越鸿	设计服务	50,675.00	
保利横琴资本	设计服务	9,433.96	1,886.79
合锦嘉富	设计服务		116,830.19
南方财经	设计服务		87,547.17
东莞和越	设计服务		75,471.69
台州富高	物业服务	14,121,039.31	1,842,366.64
绍兴保骏	物业服务	13,408,242.21	6,625,353.74
台州保宸	物业服务	7,304,487.90	2,105,445.51
三亚不夜城	物业服务	5,153,397.52	
保利珠海	物业服务	4,715,647.41	516,706.02
杭州保欣	物业服务	4,649,997.76	845,648.01
重庆葆昌	物业服务	4,551,668.25	4,721,217.94
广州碧臻	物业服务	4,321,404.21	
上海暄熹	物业服务	3,913,387.05	2,190,821.71
郑州风神	物业服务	3,900,562.45	1,809,666.01

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
广州中耀	物业服务	3,885,554.86	1,992,859.63
佛山信雅	物业服务	3,733,172.68	2,799,932.76
徐州金碧	物业服务	3,622,871.41	656,028.61
和信兴泰	物业服务	3,583,550.58	
北京知泰	物业服务	3,547,239.17	4,444,189.12
重庆央鼎	物业服务	3,507,640.23	
北京博睿宏业	物业服务	3,484,089.16	1,464,039.32
北京致泰	物业服务	3,424,159.54	3,132,839.75
海门鼎熹	物业服务	3,207,427.84	
北京屹泰	物业服务	3,056,973.16	2,959,788.80
广州保瑞	物业服务	3,055,281.73	254,836.71
北京朝来天陆	物业服务	2,883,109.94	
济南元贺	物业服务	2,875,730.48	
成都保悦	物业服务	2,762,605.88	
中山祥盛	物业服务	2,734,297.70	1,461,662.09
广州诚品	物业服务	2,664,233.05	
鑫和隆昌	物业服务	2,654,997.06	748,448.08
武汉泰达	物业服务	2,652,721.71	
潍坊保泰信	物业服务	2,542,980.06	
青岛广润	物业服务	2,500,182.72	2,396,447.17
武汉清能	物业服务	2,494,159.76	1,650,315.91
天津昆仑	物业服务	2,474,035.16	3,092,322.07
天津利创	物业服务	2,472,272.41	695,686.84
重庆保南	物业服务	2,464,721.82	2,501,599.73
泉州中住	物业服务	2,336,210.41	1,419,936.84
广州穗海	物业服务	2,303,069.45	
无锡融利	物业服务	2,292,173.75	2,414,851.01
青岛慧联	物业服务	2,211,196.21	
南京盛利	物业服务	2,203,194.78	1,523,808.96
佛山源泰	物业服务	2,068,918.94	4,804,980.15
成都金泽鑫悦	物业服务	2,054,436.27	
莆田中澜	物业服务	2,020,529.21	1,345,952.81
东莞和瑞	物业服务	2,018,231.57	
佛山骏隆	物业服务	2,001,255.82	917,744.02
北京创世瑞新	物业服务	1,937,256.23	816,283.02
招商珑原	物业服务	1,882,487.12	2,014,013.59
湖南嘉宇	物业服务	1,837,157.94	1,838,212.31

保利发展控股集团股份有限公司
二〇一九年度
财务报表附注

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
盛世鑫和	物业服务	1,786,139.67	1,645,765.40
沧州保盛	物业服务	1,768,965.05	
广州宏嘉	物业服务	1,692,490.28	
沈阳和悦	物业服务	1,621,242.65	399,473.76
保利仁泰	物业服务	1,602,734.35	713,886.79
北京碧和信泰	物业服务	1,574,582.31	
科创青岛	物业服务	1,547,229.47	
武汉南部新城	物业服务	1,531,996.80	
杭州建申	物业服务	1,453,843.10	388,112.44
保投颐	物业服务	1,403,688.44	788,472.56
三亚中铁	物业服务	1,216,974.43	1,202,147.44
天津和晟	物业服务	1,155,173.95	403,570.62
珠海鸿运	物业服务	952,127.55	
徐州碧城	物业服务	929,582.39	
温州佳盛	物业服务	912,746.72	
上海启贤	物业服务	871,245.89	4,658,298.47
四川府河华益	物业服务	815,160.88	
福州中环	物业服务	809,005.68	2,801,645.30
广州越鸿	物业服务	770,464.19	1,105,146.48
抚州华章	物业服务	716,081.19	
广州璟晔	物业服务	697,905.20	1,927,425.02
东莞和越	物业服务	676,155.31	895,834.22
润嘉置业	物业服务	663,707.66	10,377.36
西藏爱家	物业服务	651,633.72	431,417.71
珠海弘璟	物业服务	578,487.26	
东莞和宏	物业服务	568,690.47	621,741.26
保利通化	物业服务	560,806.14	
大连开泰	物业服务	543,410.37	
保利横琴资本	物业服务	518,612.53	
长春恒信	物业服务	511,257.82	153,715.29
保利长大海外	物业服务	443,906.81	
北京平筑	物业服务	402,752.06	788,164.53
洛阳利业	物业服务	374,439.76	1,330,581.36
深圳华阳	物业服务	370,801.62	
保利南方	物业服务	326,860.52	211,100.40
惠州和腾	物业服务	294,848.19	
郴州乾嘉盛	物业服务	280,846.24	751,386.78

保利发展控股集团股份有限公司
二〇一九年度
财务报表附注

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
合肥新城创域	物业服务	275,520.83	234,011.40
天津蓝光宝珩	物业服务	270,712.75	
成都新联	物业服务	270,326.30	
成都富通	物业服务	224,177.81	469,067.35
武汉金侨	物业服务	202,695.46	54,883.79
广东宜华	物业服务	198,401.02	
保利艺术教育	物业服务	186,177.52	105,011.60
太平投资	物业服务	173,864.29	67,335.38
佛山正高	物业服务	166,386.50	293,444.62
广东保利拍卖	物业服务	158,422.94	156,095.34
广州启坤	物业服务	150,840.91	
青岛广瑞	物业服务	135,814.60	1,083,413.62
保利资产	物业服务	122,346.24	120,423.10
保利国际生态	物业服务	110,000.00	
重庆盛创鑫浩	物业服务	64,207.55	50,073.59
长沙永峰	物业服务	53,993.41	468,712.31
成都金蓉	物业服务	42,000.00	1,896,491.41
广州绿嵘	物业服务	31,125.47	7,075.47
洛阳都利	物业服务	27,314.40	262,847.48
南京善杰义	物业服务	24,400.00	
西藏宏耀	物业服务	13,867.92	
杭州建嘉	物业服务	2,823.04	278,916.91
佛山百隆	物业服务		2,790,674.53
北京茂丰	物业服务		2,918,727.36
福州中鼎	物业服务		1,393,164.13
莆田中乘	物业服务		530,705.85
江苏宁祥	物业服务		394,014.12
保利阳江	物业服务		2,396.74
番禺惠兴信	物业服务		156,672.95
合锦嘉富	物业服务		466,134.39
广州晨轲	物业服务		246,254.73
天津保创	物业服务		127,106.08
山西德奥电梯	物业服务		95,165.05
杭州融欣	物业服务		41,025.64
西藏信保	管理服务	49,411,075.10	72,712,264.27
信保东信	管理服务	35,849,056.60	
信保悦雅	管理服务	25,409,901.07	10,122,518.74

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
郑州风神	管理服务	19,811,321.52	3,962,264.30
芜湖长开	管理服务	18,897,115.06	
保运荣基金	管理服务	6,708,742.25	
信保宁泰	管理服务	5,537,930.62	10,206,749.52
西藏运禧	管理服务	5,134,965.12	
西藏信昇	管理服务	4,975,445.88	
粤保瑞私募	管理服务	4,185,283.11	
佛山粤保盈	管理服务	3,981,132.13	1,952,390.83
佛山领峰	管理服务	3,962,264.15	
西藏宏耀	管理服务	3,446,335.63	10,835,024.75
西藏峥尚	管理服务	2,873,998.46	
西藏平禧	管理服务	2,311,873.32	
西藏信轩达	管理服务	2,207,288.72	294,351.99
西藏东轩	管理服务	2,169,764.21	2,169,764.21
嘉兴长宏	管理服务	2,041,935.66	
芜湖长旭	管理服务	2,020,048.80	
西藏东腾	管理服务	1,937,577.66	2,216,976.89
佛山粤保嘉	管理服务	1,896,226.47	929,930.24
西藏恒禧	管理服务	1,749,557.54	
西藏运邦	管理服务	1,412,675.60	
西藏悦雅	管理服务	1,237,774.69	233,921.01
西藏拓越	管理服务	1,216,792.50	1,216,792.49
西藏东冠	管理服务	1,164,369.08	1,164,369.07
西藏轩晟达	管理服务	763,867.92	
信保圆梦	管理服务	730,188.74	122,031.54
西藏盛邦	管理服务	688,679.30	688,679.30
西藏铭禧	管理服务	684,871.73	
西藏瑜禧	管理服务	546,921.16	
西藏麒耀	管理服务	528,301.89	528,301.89
西藏嘉能	管理服务	505,849.06	
泰州嘉凯	管理服务	498,243.98	
嘉兴长茂	管理服务	424,528.30	
佛山信鑫	管理服务	256,396.89	
西藏致梦	管理服务	220,005.27	110,063.24
西藏碧誉	管理服务	209,056.69	69,876.48
西藏东鼎	管理服务	206,125.68	235,849.12
西藏圆禧	管理服务	140,346.34	

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
西藏裕昇	管理服务	132,446.38	201,570.23
嘉兴长辰	管理服务	85,177.05	
信保宁建	管理服务	47,620.39	89,622.76
信保佳誉	管理服务		668,777.52
天津信保润	管理服务		9,433,962.27
西藏盛兰	管理服务		751,292.93
信保通兴	管理服务		712,664.73
信保凯隆	管理服务		301,886.82
西藏政悦	管理服务		586,481.87
西藏琥珀瑞	管理服务		491,673.91
西藏康顺	管理服务		107,616.32
西藏雲达	管理服务		459,471.02
西藏乾顺	管理服务		247,735.94
西藏隆邦	管理服务		200,141.75
西藏永泉	管理服务		17,108.81
佛山瑞方	管理服务		449,126.22
西藏越夏	管理服务		335,849.07
佛山凯悦	管理服务		93,047.30
佛山骏雅	管理服务		22,969.14
佛山瑞城	销售服务		17,364,131.07
杭州融欣	销售服务		7,058,895.30
广州中耀	销售服务		6,916,686.00
佛山瑞汇	销售服务		3,856,996.82
合肥盛卓	销售服务		3,829,438.59
西藏宏耀	销售服务		3,617,594.44
保利仁泰	销售服务		3,500,407.87
杭州建申	销售服务		3,282,092.46
成都金蓉	销售服务		3,035,615.48
天津昆仑	销售服务		2,700,449.11
北京知泰	销售服务		2,530,377.36
郑州风神	销售服务		2,364,597.05
佛山源泰	销售服务		2,293,517.75
广州宏嘉	销售服务		1,869,717.23
合肥新城创域	销售服务		1,829,474.06
洛阳利业	销售服务		1,607,585.06
武汉清能	销售服务		1,571,723.58
上海启贤	销售服务		1,570,033.92

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
西藏乾顺	销售服务		1,508,804.85
东莞和越	销售服务		1,504,471.94
莆田中乘	销售服务		1,475,144.34
鑫和隆昌	销售服务		1,443,480.05
盛世鑫和	销售服务		1,151,647.15
重庆葆昌	销售服务		1,127,859.22
重庆保南	销售服务		1,117,520.73
三亚中铁	销售服务		885,865.78
杭州建嘉	销售服务		880,852.00
成都富通	销售服务		838,217.34
佛山信雅	销售服务		738,606.15
福州中鼎	销售服务		715,999.08
福州中环	销售服务		713,990.59
南京学尚	销售服务		598,652.42
大连金保	销售服务		503,857.21
广州越鸿	销售服务		422,305.61
天津保创	销售服务		382,333.96
佛山正高	销售服务		338,909.24
北京屹泰	销售服务		332,635.25
广州璟晔	销售服务		272,500.16
保利阳江	销售服务		211,402.37
江苏宁祥	销售服务		160,621.74
武汉金砾	销售服务		91,009.38
沈阳溪岸	销售服务		56,514.15
长春恒信	销售服务		41,014.05
莆田中辰	销售服务		29,066.45
广州宏轩	销售服务		16,792.45
上海建衡	销售服务		15,377.36
招商珑原	销售服务		12,264.15

2、 关联租赁情况

本公司作为出租方：

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
保利南方	广州保利中心写字楼	1,801,320.00	1,801,320.00
广东保利拍卖	广州保利中心写字楼	685,740.00	685,740.00
保利资产	广州保利中心写字楼	566,376.00	566,376.00

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
保利横琴资本	广州保利国际广场写字楼	1,260,884.00	1,260,884.00
保投顾	广州保利国际广场写字楼	4,674,708.59	1,558,235.13
	上海保利西岸中心写字楼	1,984,961.37	658,908.34
	北京蓟门壹号写字楼	1,403,542.83	467,847.62
	青岛保利中心写字楼	140,731.41	46,910.48
	武汉保利国际中心写字楼	540,603.11	179,706.40
	沈阳保利十二橡树写字楼	47,360.95	
西藏爱家	广州保利国际广场写字楼	849,680.00	
	广州瀚海花园商铺	138,939.43	47,520.00
	重庆保利中心写字楼商铺	24,378.40	6,881.96
	阳江玉露天街商铺	91,802.83	9,808.00
	西安曲江春天里小区商铺	54,867.70	21,531.20
	沈阳保利海上五月花商铺	15,548.00	
	沈阳保利香槟国际商铺	26,446.00	
	天津保利海上五月花商铺	12,041.30	
	西安市保利爱尚里商铺	31,008.68	
星海小镇项目商铺	12,540.95		
广州保利影城	广州中环广场影城	1,962,585.03	2,472,850.09
佛山保利影城	中山保利影城	1,128,877.28	1,336,440.00
保利影业	合肥瑶海保利影城	1,142,857.10	1,355,395.00
	天津玫瑰湾保利影城	761,904.80	84,898.80
	石家庄保利影城	1,100,917.43	
	南海保利水城影城	761,904.80	1,189,263.42
上海暄熹	上海保利时尚中心写字楼	3,191,666.67	3,112,119.05
上海启贤	上海保利时尚中心写字楼	2,540,362.54	2,540,362.52
太平投资	上海保利时尚中心写字楼	3,191,666.67	1,983,855.74
保利艺术教育	北京保利国际广场	1,220,245.83	508,435.71
保利博亚影业	北京保利国际广场		1,554,336.46
保利仁泰	北京保利海德公馆写字楼	1,717,304.05	1,667,288.04
北京屹泰	北京保利海德公馆写字楼	237,417.94	1,221,387.48
保利横琴资本	北京保利海德公馆写字楼	2,829,520.00	1,131,417.24
北京平筑	北京保利蓟门壹号写字楼	3,493,495.39	
北京知泰	北京保利蓟门壹号写字楼	6,044,565.47	
连云港和乐明德	连云港保利海上五月花幼儿园	178,997.71	

本公司作为承租方：

出租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁费	上期确认的租赁费
盛世鑫和	天津保利大都会会所及天汇广场写字楼	1,857,581.27	413,018.00

3、 关联担保情况

公司内部之间以及公司为合营企业提供的担保详见本附注十二、（二）或有事项。

4、 关联方资金拆借

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
本期借入：				
保利财务	2,960,141,102.94			票据贴现
保利财务	400,000,000.00	2019/12/26	2021/12/26	利率按同期贷款基准利率
保利财务	626,542,491.46	2019/4/21	2022/4/21	利率按同期贷款基准利率
保利财务	400,000,000.00	2019/8/27	2021/8/26	利率按同期贷款基准利率
保利财务	120,000,000.00	2019/12/26	2021/12/26	利率按同期贷款基准利率
保利财务	300,000,000.00	2019/9/23	2021/9/23	利率按同期贷款基准利率
保利财务	400,000,000.00	2019/6/26	2021/6/26	利率按同期贷款基准利率
保利财务	400,000,000.00	2019/7/12	2021/7/12	利率按同期贷款基准利率
保利财务	100,000,000.00	2019/6/26	2021/6/26	利率按同期贷款基准利率
保利财务	300,000,000.00	2019/12/25	2021/12/25	利率按同期贷款基准利率
保利财务	200,000,000.00	2019/12/25	2021/12/25	利率按同期贷款基准利率
保利财务	300,000,000.00	2019/4/15	2022/4/15	利率按同期贷款基准利率
保利财务	300,000,000.00	2019/5/27	2021/5/27	利率按同期贷款基准利率
保利财务	100,000,000.00	2019/4/15	2021/4/15	利率按同期贷款基准利率
保利财务	200,000,000.00	2019/12/26	2021/12/26	利率按同期贷款基准利率
保利财务	50,000,000.00	2019/1/10	2020/7/4	利率按同期贷款基准利率上浮 5%
保利财务	50,000,000.00	2019/9/5	2020/7/4	利率按同期贷款基准利率上浮 5%
保利财务	300,000,000.00	2019/4/30	2021/4/29	利率按同期贷款基准利率
保利财务	400,000,000.00	2019/7/17	2021/7/16	利率按同期贷款基准利率
保利财务	200,000,000.00	2019/8/13	2021/7/16	利率按同期贷款基准利率
本期归还：				
保利财务	270,000,000.00	2017/6/5	2019/6/4	2017 年借款 3 亿元，本期偿清
保利财务	10,000,000.00	2017/11/27	2019/11/27	2017 年借款 4 亿元，本期偿清
保利财务	37,000,000.00	2017/11/27	2019/11/27	2017 年借款 4 亿元，本期偿清

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
保利财务	5,000,000.00	2018/7/31	2020/7/31	2018年借款2亿元，部分本期偿还
保利财务	370,000,000.00	2017/5/24	2019/5/24	2017年借款4亿元，本期偿清
保利财务	280,000,000.00	2017/12/28	2019/12/28	2017年借款4亿元，本期偿清
保利财务	1,000,000.00	2017/11/29	2019/11/29	2017年借款4亿元，本期偿清
保利财务	370,000,000.00	2017/11/29	2019/11/29	2017年借款4亿元，本期偿清
保利财务	20,000,000.00	2018/12/19	2020/12/19	2018年借款5亿元，部分本期偿还
保利财务	10,000,000.00	2019/6/26	2021/6/26	2019年借款4亿元，部分本期偿还
保利财务	20,000,000.00	2018/12/19	2020/12/19	2018年借款4亿元，部分本期偿还
保利财务	20,000,000.00	2018/12/20	2020/12/20	2018年借款5亿元，部分本期偿还
保利财务	10,000,000.00	2019/6/26	2021/6/25	2019年借款1亿元，部分本期偿还
保利财务	5,000,000.00	2018/7/3	2020/7/3	2019年借款2亿元，部分本期偿还
保利财务	290,000,000.00	2017/11/27	2019/11/27	2017年借款3亿元，本期偿清
保利财务	10,000,000.00	2018/11/22	2020/11/22	2017年借款4亿元，部分本期偿还
保利财务	5,000,000.00	2019/5/27	2021/5/27	2019年借款3亿元，部分本期偿还
保利财务	2,000,000.00	2019/4/15	2021/4/15	2019年借款3亿元，部分本期偿还
保利财务	5,000,000.00	2019/1/4	2020/7/4	2018年借款0.5亿元，本期新增借款1亿元，部分本期偿还
保利财务	5,000,000.00	2019/1/4	2020/7/4	2018年借款3亿元，本期新增借款3亿元，部分本期偿还
保利财务	5,000,000.00	2019/7/4	2020/7/4	2018年借款0.5亿元，本期新增借款1亿元，部分本期偿还
保利财务	5,000,000.00	2018/7/4	2020/7/4	2018年借款3亿元，部分本期偿还
保利财务	370,000,000.00	2017/2/23	2019/2/22	2017年借款4亿元，本期偿清
保利财务	290,000,000.00	2017/10/20	2019/10/20	2017年借款3亿元，本期偿清
保利财务	10,000,000.00	2018/10/31	2020/10/30	2018年借款3亿元，部分本期偿还
保利财务	2,000,000.00	2019/4/30	2021/4/29	2019年借款3亿元，部分本期偿还

其他说明1：本公司本期对保利财务的贷款及贴现利息支出为460,914,431.22元。

5、其他关联交易

关联方	交易类型	金额	占该项目比例(%)
保利财务(其他说明1)	存放存款	43,638,824,805.31	31.30
珠海嘉禧	吸收股权投资	453,800,000.00	2.52
莆田中乘	吸收股权投资	250,000,000.00	1.39
珠海骏昭	吸收股权投资	97,950,000.00	0.54
珠海旭吉	吸收股权投资	94,591,520.76	0.52

关联方	交易类型	金额	占该项目比例 (%)
信保悦雅	吸收股权投资	48,330,000.00	0.27
珠海顺富	吸收股权投资	21,429,000.00	0.12
西藏信保	吸收股权投资	15,000,000.00	0.08
佛山旭棠	吸收股权投资	12,571,680.00	0.07
珠海骐荣	吸收股权投资	11,000,000.00	0.06
嘉兴优臻智	吸收股权投资	10,000,000.00	0.06
珠海浩鸿	吸收股权投资	10,000,000.00	0.06
珠海旭弘	吸收股权投资	2,571,480.00	0.01
西藏信保	购买股权投资	39,464,431.90	0.44
信保博雅	购买股权投资	36,505,406.09	0.41
信保鸿雅	购买股权投资	33,260,481.10	0.37

其他说明 1：截至 2019 年 12 月 31 日，公司存放于保利财务的存款余额共 43,638,824,805.31 元，存款利率按照人民银行的相关规定执行。

其他说明 2：本公司本期存于保利财务的银行存款利息收入为 560,762,380.58 元。

(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		上年年末余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	上海华轶	5,016,566,075.22		4,570,471,082.44	
其他应收款	香港控股	2,932,084,008.50		2,810,908,210.12	
其他应收款	葛矿利南京	2,080,000,000.00		2,142,400,000.00	
其他应收款	四川府河华益	1,794,343,518.79			
其他应收款	漳州中世	1,783,234,602.19		1,846,767,930.89	
其他应收款	武汉林岸	1,738,833,145.58		1,751,833,145.58	
其他应收款	广州穗海	1,637,297,570.51		1,253,750,000.00	
其他应收款	广州保骏	1,626,140,540.20			
其他应收款	广州新合	1,517,816,025.00		1,517,816,025.00	
其他应收款	广东宜华	1,507,533,139.38			
其他应收款	南方财经	1,474,664,862.66		1,407,306,380.00	
其他应收款	佛山南海祁禹	1,450,768,857.03			
其他应收款	天津保创	1,400,517,373.28		531,688,811.75	
其他应收款	拉萨锐旭	1,337,495,145.00		1,180,373,953.95	

项目名称	关联方	期末余额		上年年末余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	广州诚品置业	1,299,663,714.39		1,177,120,132.64	
其他应收款	南京矿利金	1,288,688,557.05		1,189,350,000.00	
其他应收款	东莞金航	1,139,154,461.25			
其他应收款	广州穗云	1,112,491,855.36			
其他应收款	南京新保弘	1,087,737,496.26		960,547,496.26	
其他应收款	武汉滨江臻毅	1,039,375,093.29		1,205,551,850.86	
其他应收款	信保宁泰	942,171,272.75		1,015,840,918.09	
其他应收款	广州保顺	898,625,000.00			
其他应收款	揭阳祥越	867,554,590.00		697,554,590.00	
其他应收款	信保葆华	860,074,517.60		800,063,517.60	
其他应收款	惠州利华	838,033,285.33			
其他应收款	信保东信	833,036,600.00		384,175,249.99	
其他应收款	北京潭柘兴业	813,556,062.72		759,949,729.39	
其他应收款	南京盛利	809,292,950.76		516,511,306.37	
其他应收款	北京兴筑	800,345,000.00			
其他应收款	西藏信保	742,667,153.90		966,923,665.52	
其他应收款	福州中泓盛	692,272,000.00		677,272,000.00	
其他应收款	武汉宝山	690,205,801.72		739,050,000.00	
其他应收款	南京悦宁	688,637,948.26			
其他应收款	招商珑原	688,459,952.57			
其他应收款	常州金悦晟	683,660,401.54			
其他应收款	佛山中交	660,102,193.72		583,103,050.00	
其他应收款	上海暄熹	648,323,464.67		1,183,964,671.30	
其他应收款	西藏东轩	629,563,073.23		482,639,967.23	
其他应收款	厦门欣东	580,254,583.33		455,056,997.24	
其他应收款	北京远和	575,187,054.51		592,033,280.61	
其他应收款	福州鸿腾	536,415,600.86		1,096,995,151.83	
其他应收款	常熟筑虞	534,569,762.00			
其他应收款	济南元贺	510,932,399.52		573,248,910.46	
其他应收款	北京碧和信泰	507,601,524.84		1,590,787,012.86	
其他应收款	大连盈合	500,410,056.17			
其他应收款	珠海恒铭	500,000,000.00			
其他应收款	青岛广林	499,692,874.00			

项目名称	关联方	期末余额		上年年末余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	无锡润泰	496,348,921.88		595,271,421.20	
其他应收款	珠海保川	492,460,052.85		463,784,296.53	
其他应收款	西藏宏耀	491,514,273.07		117,215,406.06	
其他应收款	天津蓝光宝珩	485,585,748.72			
其他应收款	无锡融利	481,117,032.85		688,145,267.91	
其他应收款	信保悦雅	476,384,809.21		262,130,177.78	
其他应收款	广州穗阳	451,688,007.41		451,704,831.63	
其他应收款	大岭山房地产	446,810,402.89		196,835,402.89	
其他应收款	太原利泽	432,440,447.70			
其他应收款	福州世茂泽欣	427,877,866.74		505,176,700.00	
其他应收款	北京南悦	415,696,260.51		467,918,483.51	
其他应收款	上海天艺文化	415,418,875.99		870,120,731.23	
其他应收款	润嘉置业	404,063,975.55		475,980,000.00	
其他应收款	北京博睿宏业	400,538,325.57		1,188,982,737.99	
其他应收款	科创青岛	398,052,951.62		324,831,429.33	
其他应收款	厦门沧奎	389,820,000.00		239,820,000.00	
其他应收款	东莞保越	387,227,840.15			
其他应收款	东莞和瑞	379,169,406.02			
其他应收款	信保佳昊	367,550,467.00		118,227,043.41	
其他应收款	南京汇隆	358,110,198.39		568,980,198.39	
其他应收款	天津和晟	357,998,930.40		244,427,032.63	
其他应收款	重庆央鼎	353,569,297.28		917,369,297.28	
其他应收款	信保瑞轩	353,313,200.00		219,783,930.66	
其他应收款	抚州华章	346,102,739.16			
其他应收款	天津顺集	339,917,556.00		332,357,908.12	
其他应收款	重庆葆昌	338,683,695.71		152,430,563.39	
其他应收款	北京金良兴业	332,988,430.54		407,309,896.54	
其他应收款	南京锐灏	323,820,000.00		309,375,457.20	
其他应收款	北京屹泰	318,676,885.08		379,036,588.04	
其他应收款	杭州滨博	317,663,190.00			
其他应收款	南京裕鸿	304,342,500.00		300,582,975.00	
其他应收款	天津正晟	294,980,000.00		292,494,770.90	
其他应收款	福州世茂世睿	289,277,104.87		553,127,104.87	

项目名称	关联方	期末余额		上年年末余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	青岛利和	273,891,821.63			
其他应收款	信保东利	272,901,883.80		190,301,533.80	
其他应收款	国铁设计院	270,392,979.14			
其他应收款	佛山晟鸿	259,718,000.00		220,505,000.00	
其他应收款	南京金拓	239,371,015.25		42,278,439.40	2,113,921.97
其他应收款	嘉兴德业	230,412,192.51		144,011,392.51	
其他应收款	广州越禾	223,000,000.00			
其他应收款	沈阳金地风华	216,125,586.89		306,125,586.89	
其他应收款	华尚宏远	215,012,494.73		215,012,494.73	
其他应收款	FULL STAR	211,861,292.77		154,083,929.55	
其他应收款	广州保瑞	207,513,829.35		519,373,316.52	
其他应收款	陕西乐源湾	200,000,000.00			
其他应收款	清远雅建	199,964,600.00			
其他应收款	珠海固融	197,532,860.00			
其他应收款	西藏璟禧	195,129,163.36			
其他应收款	和信兴泰	190,156,517.19		2,043,264,528.92	
其他应收款	珠海润槟	185,781,740.56		121,021,074.14	
其他应收款	万盈嘉晟	185,052,137.58			
其他应收款	顺德龙光润悦	184,010,843.74		512,732,870.56	
其他应收款	广州信保东宏	182,375,846.20		127,107,706.20	
其他应收款	鑫盈嘉晟	180,241,717.08			
其他应收款	徐州碧城	179,845,244.75		216,590,764.75	
其他应收款	中油洁能	178,011,607.02			
其他应收款	佛山凯悦	175,027,060.00		10,000.00	500.00
其他应收款	嘉兴华灿	174,932,792.45		144,999,992.45	
其他应收款	广州保奥	167,132,748.37		167,054,026.37	
其他应收款	信保光晟	163,470,408.95		133,453,848.95	
其他应收款	济宁广济	158,744,000.00			
其他应收款	北京腾泰亿远	158,500,000.00		246,000,000.00	
其他应收款	珠海昱晖	153,012,016.95		255,512,016.95	
其他应收款	徐州铭创	151,285,000.00		123,785,000.00	
其他应收款	汤阴碧桂园	146,636,070.00		146,636,070.00	
其他应收款	西藏永峻	143,219,672.64			

项目名称	关联方	期末余额		上年年末余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	资本珠海保悦	143,159,622.64			
其他应收款	上海启贤	138,115,976.96			
其他应收款	杭州滨保	137,842,650.00		1,672,342,650.00	
其他应收款	嘉兴德朗	137,501,774.00			
其他应收款	芜湖长旭	135,310,500.00		75,254,400.00	3,762,720.00
其他应收款	青岛保润	133,824,563.95			
其他应收款	珠海利庆	133,033,000.00		133,033,000.00	
其他应收款	温州万聚	131,867,404.50		5,597,551.40	279,877.57
其他应收款	顺德智鑫	127,008,676.80		149,420,418.64	
其他应收款	南京朗乾	126,187,927.60		276,187,927.60	
其他应收款	北京融筑	121,588,586.13		430,400,915.98	
其他应收款	广州碧臻	119,790,492.16			
其他应收款	杭州保泓	118,157,893.21		2,082,663,907.96	
其他应收款	盛世鑫和	115,744,088.22		9,973,323.93	498,666.20
其他应收款	佛山晟鑫	114,025,225.89		114,006,225.89	
其他应收款	东莞景源	107,953,665.00		117,953,265.00	
其他应收款	武汉二零四九 新港城	107,000,000.00		148,000,000.00	
其他应收款	嘉兴泓塘	105,731,532.50			
其他应收款	太原晋善	105,082,271.42		107,728,205.00	
其他应收款	北京海盈	102,898,450.00		187,893,145.14	
其他应收款	云南广晟	102,232,368.14		35,483,272.00	1,774,163.60
其他应收款	佛山源泰	98,542,660.36	4,927,133.02		
其他应收款	珠海昱恒	95,072,611.00	4,753,630.55	119,772,611.00	
其他应收款	北京致泰	92,495,393.94	4,624,769.70	241,263,187.40	
其他应收款	大岭山实业	92,063,021.35	4,603,151.07		
其他应收款	信保有限合伙	90,734,491.75	4,536,724.59	70,631,425.53	3,531,571.28
其他应收款	佛山信雅	89,899,890.28	4,494,994.51		
其他应收款	句容碧华	88,659,000.00	4,432,950.00	61,110,000.00	3,055,500.00
其他应收款	西藏昌赉	87,854,288.24	4,392,714.41	1,265.14	63.26
其他应收款	惠州和腾	82,884,149.37	4,144,207.47	54,510,142.17	2,725,507.11
其他应收款	信保高雅基金	78,593,436.72	3,929,671.84	64,273,954.20	3,213,697.71
其他应收款	镇江亿腾	74,912,400.00	3,745,620.00	78,512,400.00	3,925,620.00
其他应收款	北京创世瑞新	73,004,018.86	3,650,200.94	463,557,403.84	

项目名称	关联方	期末余额		上年年末余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	信保信盛	71,732,847.58	3,586,642.38	42,112,691.77	2,105,634.59
其他应收款	苏州冠达	70,872,549.74	3,543,627.49	65,649,504.80	3,282,475.24
其他应收款	信保保嘉	70,170,702.23	3,508,535.11	34,230,036.98	1,711,501.85
其他应收款	资本珠海泓隆	70,000,000.00	3,500,000.00	69,018,210.22	3,450,910.51
其他应收款	资本珠海宝益	69,967,015.28	3,498,350.76		
其他应收款	西藏运昌	69,390,000.00	3,469,500.00	38,592,000.00	1,929,600.00
其他应收款	信保中鸿	67,997,282.60	3,399,864.13	31,688,372.82	1,584,418.64
其他应收款	信保富翎	67,861,479.88	3,393,073.99	31,591,820.78	1,579,591.04
其他应收款	信保智盈	65,688,024.25	3,284,401.21	32,101,406.35	1,605,070.32
其他应收款	珠海弘璟	64,348,216.83	3,217,410.84		
其他应收款	信保银泰	64,125,878.89	3,206,293.94	37,763,412.66	1,888,170.63
其他应收款	佛山骏雅	63,652,960.00	3,182,648.00	57,103,568.32	2,855,178.42
其他应收款	西藏东鼎	63,000,320.00	3,150,016.00	137,165.00	6,858.25
其他应收款	天津昆仑	62,402,118.11	3,120,105.91		
其他应收款	西藏曼越	60,001,170.54	3,000,058.53	26,000,725.00	1,300,036.25
其他应收款	东莞和越	59,771,252.50	2,988,562.63		
其他应收款	无锡致弘	58,479,211.46	2,923,960.57	160,187,574.20	
其他应收款	珠海和乐	58,240,508.29	2,912,025.41	29,364,636.93	1,468,231.85
其他应收款	北京知泰	57,930,895.03	2,896,544.75		
其他应收款	西藏峥尚	57,328,899.06	2,866,444.95	65,050.00	3,252.50
其他应收款	广州启坤	49,170,945.75	2,458,547.29		
其他应收款	吉林融之汇	48,039,216.00	2,401,960.80		
其他应收款	珠海旭广	47,295,760.38	2,364,788.02		
其他应收款	海南台达	46,204,946.34	2,310,247.32	159,533,100.00	
其他应收款	沈阳和悦	45,827,244.71	2,291,362.24	145,538,161.38	
其他应收款	太仓鑫堃	45,790,456.77	2,289,522.84	39,631,334.26	1,981,566.71
其他应收款	西藏丰尚	43,927,570.20	2,196,378.51	867.70	43.39
其他应收款	绍兴保骏	40,743,233.55	2,037,161.68	296,098,392.78	
其他应收款	佛山正高	40,227,001.16	2,011,350.06	76,690,112.05	3,834,505.60
其他应收款	番禺惠兴信	38,148,487.90	1,907,424.40	29,567,394.35	1,478,369.72
其他应收款	信保通盈	35,048,706.00	1,752,435.30	17,447,949.79	872,397.49
其他应收款	信保通德	35,000,000.00	1,750,000.00	17,447,949.79	872,397.49
其他应收款	武汉南部新城	33,926,872.18	1,696,343.61	68,124,264.88	3,406,213.24

项目名称	关联方	期末余额		上年年末余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	重庆保南	32,789,057.62	1,639,452.88		
其他应收款	广州绿蝶	30,638,422.80	1,531,921.14	529,117,738.16	
其他应收款	东莞和宏	30,606,487.65	1,530,324.38		
其他应收款	佛山禅城正华	29,980,010.00	1,499,000.50		
其他应收款	广州宏嘉	27,223,018.95	1,361,150.95		
其他应收款	珠海保晋	27,000,000.00	1,350,000.00	27,000,000.00	1,350,000.00
其他应收款	佛山骏隆	25,592,680.34	1,279,634.02	362,733,848.84	
其他应收款	洛阳都利	25,485,774.07	1,274,288.70	737,353,053.92	
其他应收款	徐州金碧	25,364,855.24	1,268,242.76	148,784,855.24	
其他应收款	杭州信鸿	25,000,000.00	1,250,000.00		
其他应收款	成都瑞驰	24,585,683.61	1,229,284.18	518,755.60	25,937.78
其他应收款	广州保丰	24,287,241.11	1,214,362.06	495,785,000.00	
其他应收款	西藏东冠	21,030,555.60	1,051,527.78		
其他应收款	广州中耀	19,865,433.89	993,271.69	6,541,737.46	327,086.87
其他应收款	信保宁建	19,662,648.00	983,132.40		
其他应收款	福州中鼎	18,401,306.96	920,065.35		
其他应收款	长兴新碧	17,500,000.00	875,000.00		
其他应收款	广州合锦嘉苑	16,757,459.59	837,872.98	101,507,459.59	
其他应收款	杭州悦茂	16,500,000.00	825,000.00		
其他应收款	广州宏轩	15,834,297.54	791,714.88	27,435,038.80	1,371,751.94
其他应收款	中山祥盛	14,779,973.39	738,998.67	253,974,430.91	
其他应收款	长沙永峰	14,500,000.00	725,000.00		
其他应收款	青岛慧联	13,274,862.21	663,743.11		
其他应收款	南京善杰义	13,121,280.51	656,064.03	206,080,540.29	
其他应收款	成都新联	12,939,968.26	646,998.41	9,000,000.00	450,000.00
其他应收款	鑫和隆昌	12,902,941.53	645,147.08	996,938.10	49,846.91
其他应收款	广州晨轲	12,496,231.97	624,811.60	16,909,091.00	845,454.55
其他应收款	福州中环	12,374,269.91	618,713.50	7,531,387.86	376,569.39
其他应收款	合锦嘉富	11,648,289.98	582,414.50		
其他应收款	莆田中澜	10,868,330.96	543,416.55	4,866,074.04	243,303.70
其他应收款	佛山浩鹏	10,690,796.16	534,539.81		
其他应收款	青岛慧博	9,999,135.87	499,956.79		
其他应收款	信保铭润	9,738,564.50	486,928.23		

项目名称	关联方	期末余额		上年年末余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	成都金蓉	8,978,430.60	448,921.53		
其他应收款	顺德万嘉	8,438,261.36	421,913.07		
其他应收款	广州璟晔	8,111,950.01	405,597.50		
其他应收款	徐州顺祥	7,746,331.75	387,316.59	160,021,395.90	
其他应收款	保利珠海	7,069,475.53	353,473.78	1,210,034.32	60,501.72
其他应收款	西藏东腾	7,000,610.00	350,030.50	78,801.00	3,940.05
其他应收款	中山碧朗	6,782,787.71	339,139.39		
其他应收款	保利仁泰	6,571,860.97	328,593.05		
其他应收款	张家港鼎馨	6,325,437.10	316,271.86		
其他应收款	福建金座	6,300,000.00	315,000.00		
其他应收款	武汉清能	6,252,364.39	312,618.22		
其他应收款	三亚不夜城	5,638,376.52	281,918.83	161,881,090.81	
其他应收款	北京平筑	5,534,617.49	276,730.87	16,564.21	828.21
其他应收款	成都富通	5,367,242.74	268,362.14		
其他应收款	沧州保盛	5,240,225.50	262,011.28		
其他应收款	台州富高	5,230,868.05	261,543.40	162,426,000.00	
其他应收款	常熟建瀚	4,928,444.66	246,422.23		
其他应收款	台州保宸	4,327,421.37	216,371.07	103,849,885.32	
其他应收款	泉州中住	4,244,210.87	212,210.54		
其他应收款	杭州保欣	3,966,134.44	198,306.72	400,000.00	20,000.00
其他应收款	云南保晟	3,909,027.38	195,451.37	17,702,173.02	885,108.65
其他应收款	徐州合利	3,745,345.13	187,267.26		
其他应收款	长春恒信	3,304,317.05	165,215.85		
其他应收款	青岛广郡	3,273,431.26	163,671.56		
其他应收款	青岛达铭	2,855,787.04	142,789.35		
其他应收款	莆田中乘	2,340,000.00	117,000.00		
其他应收款	武汉金侨	2,296,291.38	114,814.57	2,296,291.38	114,814.57
其他应收款	成都金泽鑫悦	2,131,434.83	106,571.74	406,742,797.68	
其他应收款	杭州融欣	2,064,461.07	103,223.05	97,939,425.07	4,896,971.25
其他应收款	杭州建申	1,944,064.92	97,203.25		
其他应收款	莆田中辰	1,869,684.27	93,484.21		
其他应收款	杭州建嘉	1,792,195.97	89,609.80		
其他应收款	保利横琴资本	1,767,746.47	88,387.32	1,856,040.92	92,802.05

保利发展控股集团股份有限公司
二〇一九年度
财务报表附注

项目名称	关联方	期末余额		上年年末余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	青岛广润	1,719,666.55	85,983.33		
其他应收款	苏州乾道	1,717,295.99	85,864.80	5,917,295.99	295,864.80
其他应收款	信保诚赐	1,500,600.00	75,030.00	600.00	30.00
其他应收款	天津利创	1,349,740.33	67,487.02	61,712.97	3,085.65
其他应收款	紫薇花园	1,348,000.00	67,400.00		
其他应收款	信保思雅	1,110,947.78	55,547.39		
其他应收款	九江九方	1,100,754.93	55,037.75		
其他应收款	徐州玺辉	1,055,915.82	52,795.79		
其他应收款	郴州乾嘉盛	1,045,936.52	52,296.83		
其他应收款	邯郸美融	1,010,129.67	50,506.48	376,879,037.80	
其他应收款	南京学尚	988,306.37	49,415.32		
其他应收款	常州金科	967,810.00	48,390.50		
其他应收款	潍坊保泰信	934,184.10	46,709.21	2,846,645.24	142,332.26
其他应收款	上海建衡	839,490.59	41,974.53		
其他应收款	重庆盛创鑫浩	800,000.00	40,000.00		
其他应收款	广州越鸿	779,868.98	38,993.45	40,604.79	2,030.24
其他应收款	嘉兴德源	769,853.50	38,492.68	962.00	48.10
其他应收款	珠海金湾	725,412.02	36,270.60		
其他应收款	信保瀚雅	621,000.00	31,050.00		
其他应收款	珠海鸿运	614,505.31	30,725.27		
其他应收款	西藏乾顺	522,104.70	26,105.24		
其他应收款	西藏信籁	490,030.00	24,501.50	490,030.00	24,501.50
其他应收款	佛山瑞凯明	459,962.20	22,998.11	851.00	42.55
其他应收款	广州瑞赐	343,900.00	17,195.00	343,900.00	17,195.00
其他应收款	深圳华阳	333,000.00	16,650.00	333,000.00	16,650.00
其他应收款	北京金丰	309,954.80	15,497.74	186,856,287.44	
其他应收款	西藏昌运	231,770.00	11,588.50		
其他应收款	江苏宁祥	214,028.13	10,701.41		
其他应收款	天津瑞赐	210,682.78	10,534.14	407,227.30	20,361.37
其他应收款	西藏信升融	205,000.00	10,250.00		
其他应收款	西藏信创融	205,000.00	10,250.00		
其他应收款	西藏丰谷	196,830.00	9,841.50		
其他应收款	西藏运展	195,000.00	9,750.00		

项目名称	关联方	期末余额		上年年末余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	西藏运邦	190,000.00	9,500.00		
其他应收款	曲水天熠	188,650.00	9,432.50	188,650.00	9,432.50
其他应收款	西藏隆尚	186,055.14	9,302.76	185,855.14	9,292.76
其他应收款	西藏轩必信	185,855.14	9,292.76	185,855.14	9,292.76
其他应收款	西藏东智	185,464.99	9,273.25	182,745.00	9,137.25
其他应收款	西藏碧誉	181,410.00	9,070.50	121,410.00	6,070.50
其他应收款	信源一号	154,718.37	7,735.92		
其他应收款	西藏康巨	143,267.84	7,163.39	72,450.00	3,622.50
其他应收款	西藏顺邦	139,000.00	6,950.00		
其他应收款	西藏南安	136,093.50	6,804.68		
其他应收款	东莞润地	132,960.38	6,648.02	295,024,000.00	
其他应收款	保利阳江	132,551.52	6,627.58		
其他应收款	西藏麒耀	132,288.74	6,614.44	1,936.24	96.81
其他应收款	西藏铭禧	128,266.14	6,413.31		
其他应收款	西藏荣邦	126,826.10	6,341.31	126,726.10	6,336.31
其他应收款	西藏拓越	125,230.00	6,261.50	65,030.00	3,251.50
其他应收款	西藏东霖泰	125,030.00	6,251.50	65,030.00	3,251.50
其他应收款	西藏旭辰	123,310.00	6,165.50		
其他应收款	西藏致梦	120,030.00	6,001.50	120,030.00	6,001.50
其他应收款	保投顾	117,949.15	5,897.46	94,130.79	4,706.54
其他应收款	信保寰都	89,930.00	4,496.50		
其他应收款	阳江瑞驰	88,107.20	4,405.36	88,107.20	4,405.36
其他应收款	西藏福玺	85,814.30	4,290.72		
其他应收款	信保康居	85,720.49	4,286.02	85,720.49	4,286.02
其他应收款	珠海骐荣	82,962.15	4,148.11	82,962.15	4,148.11
其他应收款	西藏达熙	81,820.06	4,091.00		
其他应收款	西藏昭禧	80,482.22	4,024.11		
其他应收款	嘉兴惠悦	79,500.00	3,975.00		
其他应收款	西藏东赢	76,076.00	3,803.80	75,976.00	3,798.80
其他应收款	西藏永泉	75,893.50	3,794.68	75,671.50	3,783.58
其他应收款	西藏保农	72,141.37	3,607.07		
其他应收款	西藏圆禧	66,180.40	3,309.02		
其他应收款	沈阳溪岸	66,078.40	3,303.92		

项目名称	关联方	期末余额		上年年末余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	西藏运禧	65,859.26	3,292.96		
其他应收款	西藏祥禧	65,806.76	3,290.34		
其他应收款	西藏平禧	65,700.40	3,285.02		
其他应收款	西藏嘉能	65,050.00	3,252.50	65,050.00	3,252.50
其他应收款	西藏瑜禧	62,080.40	3,104.02		
其他应收款	西藏恒禧	60,447.00	3,022.35		
其他应收款	信保诚韬	60,381.00	3,019.05	39,181.00	1,959.05
其他应收款	西藏轩晟达	60,000.00	3,000.00		
其他应收款	湖南嘉宇	59,750.00	2,987.50		
其他应收款	山西德奥电梯	55,239.83	2,761.99	2,328.00	116.40
其他应收款	信保诚贤	50,000.00	2,500.00	39,000.00	1,950.00
其他应收款	青岛广瑞	45,882.00	2,294.10		
其他应收款	信保通兴	45,237.00	2,261.85	24,237.00	1,211.85
其他应收款	合富中国	37,333.00	1,866.65		
其他应收款	佛山瑞城	26,440.00	1,322.00	480.00	24.00
其他应收款	信保瑞德	25,260.00	1,263.00		
其他应收款	佛山瑞汇	24,980.00	1,249.00		
其他应收款	信保瑞湾	24,000.00	1,200.00		
其他应收款	长春瑞驰	23,800.00	1,190.00	23,800.00	1,190.00
其他应收款	佛山瑞方	22,050.00	1,102.50		
其他应收款	郑州风神	20,025.12	1,001.26	20,000.00	1,000.00
其他应收款	杭州臻毅	20,000.00	1,000.00		
其他应收款	杭州添智	20,000.00	1,000.00		
其他应收款	武汉瑞赐	19,800.00	990.00	19,800.00	990.00
其他应收款	天津信保源	17,855.30	892.77	27,855.30	1,392.77
其他应收款	陕西华盛新科	13,000.00	650.00		
其他应收款	信保圆梦	11,787.50	589.38	487.50	24.38
其他应收款	台州和隆	11,500.00	575.00	11,500.00	575.00
其他应收款	佛山粤保盈	11,361.76	568.09	953.18	47.66
其他应收款	佛山粤保瑞	11,120.00	556.00	805.00	40.25
其他应收款	佛山粤保嘉	10,627.60	531.38	305.10	15.26
其他应收款	信保晨雅	10,000.00	500.00		
其他应收款	佛山领峰	9,730.00	486.50		

项目名称	关联方	期末余额		上年年末余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	三亚中铁	8,750.00	437.50	8,750.00	437.50
其他应收款	信保佳兆	8,093.00	404.65	3,093.00	154.65
其他应收款	佛山信融	8,043.00	402.15	1,843.00	92.15
其他应收款	信保瑞信	8,000.00	400.00		
其他应收款	佛山信通	7,643.00	382.15	1,443.00	72.15
其他应收款	信保泰丞	7,008.00	350.40	958.00	47.90
其他应收款	佛山瑞凯盈	7,008.00	350.40	1,008.00	50.40
其他应收款	佛山信鑫	6,968.00	348.40		
其他应收款	信保兴洲	6,477.00	323.85	6,477.00	323.85
其他应收款	信保淳雅	6,000.00	300.00		
其他应收款	信保凯隆	4,785.88	239.29		
其他应收款	南京瑞赐	4,585.87	229.29	43,334.17	2,166.71
其他应收款	信保弘耀	4,000.34	200.02	22,597.30	1,129.87
其他应收款	信保弘康	4,000.33	200.02	4,817.19	240.86
其他应收款	重庆飞翔家	3,457.06	172.85		
其他应收款	太平投资	2,656.26	132.81		
其他应收款	信保佳誉	2,641.40	132.07		
其他应收款	西藏信昇	1,910.00	95.50		
其他应收款	西藏汇久	1,107.00	55.35	62,550.00	3,127.50
其他应收款	嘉兴长宏	872.00	43.60		
其他应收款	嘉兴长辰	872.00	43.60		
其他应收款	信保宜城	809.00	40.45		
其他应收款	嘉兴长茂	802.00	40.10		
其他应收款	西藏政悦	735.95	36.80	238.28	11.91
其他应收款	嘉兴德悦	680.00	34.00	680.00	34.00
其他应收款	西藏琥珀瑞	676.00	33.80	676.00	33.80
其他应收款	西藏智发	580.00	29.00	580.00	29.00
其他应收款	西藏裕昇	570.00	28.50	370.00	18.50
其他应收款	西藏隆邦	499.74	24.99	112.64	5.63
其他应收款	西藏双驰	460.00	23.00		
其他应收款	嘉兴德运	444.00	22.20		
其他应收款	西藏霖吉	430.00	21.50	430.00	21.50
其他应收款	西藏信轩达	400.00	20.00		

项目名称	关联方	期末余额		上年年末余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	西藏雲达	367.70	18.39	267.70	13.39
其他应收款	西藏兴莆	230.00	11.50	230.00	11.50
其他应收款	西藏鹏鼎	230.00	11.50		
其他应收款	龙湖睿洋	207.28	10.36		
其他应收款	信保柏樾居	75.00	3.75		
其他应收款	西藏昌恒	70.00	3.50	100.00	5.00
其他应收款	信保世冠	30.00	1.50		
其他应收款	信保诚基金	30.00	1.50		
其他应收款	西藏越夏	30.00	1.50		
其他应收款	西藏盛兰	30.00	1.50		
其他应收款	西藏盛邦	30.00	1.50		
其他应收款	西藏龙轩	30.00	1.50		
其他应收款	西藏寰太	30.00	1.50		
其他应收款	天津信保润	30.00	1.50		
其他应收款	珠海东粤			2,661.48	133.07
其他应收款	重庆葆珺			9,778.54	488.93
其他应收款	浙江锐驰			38,395.99	1,919.80
其他应收款	邢台市美智			16,242.46	812.12
其他应收款	新津悦雅			111,618,384.50	
其他应收款	西藏轩隆			5,000.00	250.00
其他应收款	武汉泰达			211,246,825.79	
其他应收款	温州德信			90,000,000.00	4,500,000.00
其他应收款	天津万锦晟祥			133,822,157.26	
其他应收款	顺德万科			241,739,897.55	
其他应收款	沈阳瑞赐			687,651.50	34,382.58
其他应收款	深圳滨海			12,296.25	614.81
其他应收款	上海鼎骏商务			39,641.75	1,982.09
其他应收款	青岛源城临港			1,051,280,000.00	
其他应收款	青岛西海岸			455,590,000.00	
其他应收款	诺楠紫乐轩			854,846,867.43	
其他应收款	南通暄玺			625.00	31.25
其他应收款	句容万宏			86,619,000.00	4,330,950.00
其他应收款	湖南新天地			349,345,061.61	

项目名称	关联方	期末余额		上年年末余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	湖南保沙瑞驰			46,190.37	2,309.52
其他应收款	海门鼎熹			304,669,094.78	
其他应收款	广州保曦			15,115,443.85	755,772.19
其他应收款	广东联创基金			6,651,321.11	332,566.06
其他应收款	佛山兴泰			3,232,541,343.30	
其他应收款	佛山高明美玖			149,476,363.14	
其他应收款	大连金瑞			25,049,467.71	1,252,473.39
其他应收款	大连金保			95,202,688.14	4,760,134.41
其他应收款	成都万锦南府			156,000,000.00	
其他应收款	成都保悦			61,055,925.00	3,052,796.25
应收账款	上海启贤	36,479,907.49	1,823,995.37	56,693,814.00	2,834,690.70
应收账款	云南保晟	30,059,120.72	1,502,956.04	3,500,000.00	175,000.00
应收账款	青岛开投	28,225,448.31	1,411,272.42		
应收账款	成都金泽鑫悦	25,867,654.78	1,293,382.74	2,069,100.00	103,455.00
应收账款	泉州中住	25,094,428.39	1,254,721.42	203,218.00	10,160.90
应收账款	重庆葆昌	21,732,857.94	1,086,642.90		
应收账款	芜湖长开	19,402,168.01	970,108.40		
应收账款	保利阳江	15,584,297.49	779,214.87	15,898,453.30	794,922.67
应收账款	信保诚赐	15,260,274.00	763,013.70		
应收账款	广东宜华	15,110,000.00	755,500.00		
应收账款	西藏永峻	12,432,750.00	621,637.50		
应收账款	信保诚基金	11,265,621.93	563,281.10		
应收账款	信保宁泰	10,817,968.82	540,898.44	4,947,762.40	247,388.12
应收账款	珠海鸿运	9,840,000.00	492,000.00		
应收账款	上海建衡	8,959,031.42	447,951.57	10,946,560.88	547,328.04
应收账款	台州保宸	8,373,871.49	418,693.57		
应收账款	天津和晟	7,343,658.24	367,182.91	26,862,555.73	1,343,127.79
应收账款	福州中鼎	7,092,470.85	354,623.54		
应收账款	三亚不夜城	6,841,066.25	342,053.31	8,742,345.56	437,117.28
应收账款	广州宏嘉	6,096,580.80	304,829.04		
应收账款	天津昆仑	5,878,603.95	293,930.20	12,968,263.65	648,413.18
应收账款	保利通化	5,874,081.32	293,704.07		
应收账款	杭州融欣	5,299,462.47	264,973.12	18,722,090.72	936,104.54
应收账款	武汉清能	5,263,363.73	263,168.19	12,289,101.97	614,455.10
应收账款	广州保瑞	5,020,150.27	251,007.51		

保利发展控股集团股份有限公司
二〇一九年度
财务报表附注

项目名称	关联方	期末余额		上年年末余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	郑州风神	4,748,700.00	237,435.00	791,824.60	39,591.23
应收账款	信保银泰	4,113,314.40	205,665.72	2,455,391.77	122,769.59
应收账款	信保保嘉	4,105,315.83	205,265.79	3,465,264.42	173,263.22
应收账款	佛山源泰	3,987,586.57	199,379.33	3,391,612.50	169,580.63
应收账款	江苏宁祥	3,948,810.17	197,440.51	11,335,808.48	566,790.42
应收账款	北京致泰	3,810,000.00	190,500.00		
应收账款	北京屹泰	3,557,000.00	177,850.00		
应收账款	云南广晟	3,540,000.00	177,000.00		
应收账款	西藏政悦	3,465,264.42	173,263.22		
应收账款	西藏恒禧	3,346,311.81	167,315.59		
应收账款	西藏运禧	3,322,871.23	166,143.56		
应收账款	信保富翎	3,250,900.06	162,545.00	4,105,315.83	205,265.79
应收账款	保运荣基金	3,187,197.09	159,359.85		
应收账款	沈阳和悦	3,000,000.00	150,000.00	500,000.00	25,000.00
应收账款	广州越鸿	2,842,990.28	142,149.51	2,046,541.89	102,327.09
应收账款	信保有限合伙	2,734,854.79	136,742.74	50,066.10	2,503.31
应收账款	福州鸿腾	2,732,622.80	136,631.14		
应收账款	莆田中澜	2,660,776.86	133,038.84	3,000,000.00	150,000.00
应收账款	信保信盛	2,455,391.77	122,769.59	2,734,854.79	136,742.74
应收账款	西藏东冠	2,450,215.72	122,510.79	1,215,984.57	60,799.23
应收账款	信保悦雅	2,432,770.57	121,638.53	467,537.12	23,376.86
应收账款	广州穗海	2,426,753.60	121,337.68		
应收账款	南京金拓	2,425,450.32	121,272.52		
应收账款	漳州中世	2,406,713.27	120,335.66		
应收账款	西藏信轩达	2,339,726.03	116,986.30		
应收账款	嘉兴长宏	2,164,451.80	108,222.59		
应收账款	佛山粤保盈	2,028,978.23	101,448.91		
应收账款	北京知泰	2,000,000.00	100,000.00		
应收账款	温州德信	2,000,000.00	100,000.00		
应收账款	西藏拓越	1,979,600.05	98,980.00	689,800.02	34,490.00
应收账款	西藏东腾	1,844,586.18	92,229.31	965,751.63	48,287.58
应收账款	天津保创	1,704,904.03	85,245.20	2,817,216.19	140,860.81
应收账款	中山祥盛	1,614,844.11	80,742.21	22,073,869.21	1,103,693.46
应收账款	福建金座	1,543,259.63	77,162.98		
应收账款	杭州保欣	1,497,043.16	74,852.16		
应收账款	西藏运邦	1,455,055.83	72,752.79		

保利发展控股集团股份有限公司
二〇一九年度
财务报表附注

项目名称	关联方	期末余额		上年年末余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	广州碧臻	1,309,664.45	65,483.22		
应收账款	广州绿嵘	1,287,405.67	64,370.28		
应收账款	长沙永峰	1,226,027.04	61,301.35	1,226,027.04	61,301.35
应收账款	西藏悦雅	1,109,041.18	55,452.06	247,956.20	12,397.81
应收账款	长春恒信	969,898.00	48,494.90	969,898.00	48,494.90
应收账款	抚州华章	959,046.08	47,952.30		
应收账款	天津利创	910,000.00	45,500.00		
应收账款	南京学尚	887,161.48	44,358.07		
应收账款	西藏东鼎	876,027.55	43,801.38	657,534.35	32,876.72
应收账款	四川府河华益	864,070.56	43,203.53		
应收账款	东莞和越	789,582.69	39,479.13	475,519.17	23,775.96
应收账款	成都保悦	760,926.00	38,046.30		
应收账款	上海暄熹	727,836.16	36,391.81	17,475,768.10	873,788.41
应收账款	润嘉置业	703,530.12	35,176.51		
应收账款	西藏麒耀	700,000.00	35,000.00	140,000.00	7,000.00
应收账款	盛世鑫和	602,841.25	30,142.06	602,841.25	30,142.06
应收账款	湖南嘉宇	563,153.37	28,157.67	52,268.79	2,613.44
应收账款	莆田中乘	532,000.00	26,600.00	3,084,677.46	154,233.87
应收账款	广州诚品置业	504,783.74	25,239.19		
应收账款	莆田中辰	453,869.00	22,693.45	8,916,663.72	445,833.19
应收账款	广州宏轩	447,701.00	22,385.05		
应收账款	西藏平禧	424,615.36	21,230.77		
应收账款	东莞和宏	388,467.22	19,423.36	422,875.00	21,143.75
应收账款	西藏碧誉	295,669.13	14,783.46	74,069.06	3,703.45
应收账款	广州启坤	289,111.36	14,455.57		
应收账款	成都新联	286,545.88	14,327.29		
应收账款	佛山信鑫	271,780.69	13,589.03		
应收账款	佛山瑞方	231,300.00	11,565.00	462,600.00	23,130.00
应收账款	广州璟晔	228,408.76	11,420.44	297,177.51	14,858.88
应收账款	信保诚贤	204,484.64	10,224.23		
应收账款	成都金蓉	172,563.09	8,628.15	73,492.02	3,674.60
应收账款	沧州保盛	171,900.00	8,595.00		
应收账款	郴州乾嘉盛	171,256.80	8,562.84	173,945.07	8,697.25
应收账款	佛山信雅	170,000.00	8,500.00	170,000.00	8,500.00
应收账款	西藏致梦	139,872.56	6,993.63		
应收账款	保利仁泰	132,654.24	6,632.71	378,700.00	18,935.00

保利发展控股集团股份有限公司
二〇一九年度
财务报表附注

项目名称	关联方	期末余额		上年年末余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	武汉金砺	112,569.70	5,628.49		
应收账款	成都富通	105,790.00	5,289.50		
应收账款	嘉兴长辰	90,287.67	4,514.38		
应收账款	保利珠海	60,267.03	3,013.35		
应收账款	珠海弘璟	56,550.31	2,827.52		
应收账款	紫薇花园	52,745.00	2,637.25		
应收账款	西藏信昇	52,739.74	2,636.99		
应收账款	信保智盈	50,066.10	2,503.31	3,250,900.06	162,545.00
应收账款	西藏东轩	49,906.90	2,495.35		
应收账款	鑫和隆昌	49,110.95	2,455.55	26,453,240.35	1,322,662.02
应收账款	西藏爱家	25,456.10	1,272.81	49,457.49	2,472.87
应收账款	信保宁建	15,585.33	779.27	60,107.76	3,005.39
应收账款	西藏永泉	12,097.09	604.85	12,097.02	604.85
应收账款	佛山粤保嘉	5,506.88	275.34	5,506.86	275.34
应收账款	西藏盛邦	2,500.00	125.00	2,500.00	125.00
应收账款	西藏瑜禧	2,140.03	107.00		
应收账款	西藏信保	0.02			
应收账款	信源一号	0.01			
应收账款	东莞和瑞			15,640,000.00	782,000.00
应收账款	广州中耀			4,870,443.59	243,522.18
应收账款	信保中鸿			4,113,314.40	205,665.72
应收账款	信保佳誉			2,123,587.86	106,179.39
应收账款	佛山正高			404,355.09	20,217.75
应收账款	保投顾			69,504.00	3,475.20
应收账款	佛山百隆			2,012.60	100.63
预付账款	常州金悦晟	156,800,000.00			
预付账款	西藏爱家	3,000,000.00			
预付账款	保投顾	923,133.00			
预付账款	合富中国	66,889.00			
预付账款	莆田中澜			73,477,668.75	
预付账款	保利国际生态			316,600.00	
预付账款	太原晋善			229,928.75	
应收股利	郴州乾嘉盛	132,175,479.64		132,175,479.64	
应收股利	保利仁泰	107,800,000.00			
应收股利	长沙永峰	3,489,639.01		3,489,639.01	
应收股利	西藏祥禧	1,752,742.68			

项目名称	关联方	期末余额		上年年末余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收股利	信保晨雅			991,747.37	

2、 应付项目

项目名称	关联方	期末账面余额	上年年末账面余额
其他应付款	芜湖长开	2,136,723,033.73	2,433,722,425.00
其他应付款	北京昭泰	1,737,440,000.00	1,828,131,705.31
其他应付款	西藏信保	1,724,209,070.05	
其他应付款	广州中耀	1,596,500,000.00	775,082,628.04
其他应付款	珠海弘璟	1,278,798,900.00	269,295,016.18
其他应付款	信保悦雅	1,195,298,832.23	
其他应付款	中山碧朗	1,145,134,468.30	1,121,951,257.78
其他应付款	佛山源泰	967,630,747.07	481,637,723.46
其他应付款	珠海保川	959,584,301.11	
其他应付款	天津保创	923,060,817.65	
其他应付款	三亚不夜城	891,353,125.00	
其他应付款	广州越禾	890,000,000.00	667,000,000.00
其他应付款	上海启贤	879,910,000.00	659,122,237.64
其他应付款	徐州合利	792,476,932.12	747,309,854.54
其他应付款	广州保瑞	744,150,000.00	
其他应付款	青岛达铭	690,665,387.74	823,775,408.74
其他应付款	招商珑原	687,300,000.00	55,374,904.13
其他应付款	佛山信雅	672,125,918.87	194,385,455.09
其他应付款	杭州信鸿	650,720,266.27	717,605,966.27
其他应付款	大岭山房地产	649,935,000.00	
其他应付款	福州中鼎	640,157,530.80	635,414,373.88
其他应付款	佛山茂兴	581,000,000.00	290,500,000.00
其他应付款	西藏力骏	572,008,575.76	563,188,575.76
其他应付款	顺德万科	558,260,102.45	
其他应付款	西藏信昇	550,106,938.86	
其他应付款	西藏荣邦	548,469,100.00	
其他应付款	洛阳都利	539,403,212.85	
其他应付款	合肥新城创域	536,910,000.00	462,000,000.00
其他应付款	云南保晟	524,197,803.91	

保利发展控股集团股份有限公司
二〇一九年度
财务报表附注

项目名称	关联方	期末账面余额	上年年末账面余额
其他应付款	北京朝来天陆	521,057,513.65	
其他应付款	广州穗海	500,000,000.00	
其他应付款	重庆葆昌	490,000,000.00	
其他应付款	广州诚品置业	475,000,000.00	
其他应付款	佛山万扬	445,208,366.23	214,208,366.23
其他应付款	东莞和瑞	417,003,300.00	314,556,572.41
其他应付款	西藏双驰	394,738,648.69	1,216,861,212.00
其他应付款	保利仁泰	377,950,374.87	456,852,821.32
其他应付款	常州金悦晟	373,968,000.00	
其他应付款	万盈嘉晟	360,835,763.12	181,640,149.95
其他应付款	鑫盈嘉晟	351,326,475.26	176,155,913.37
其他应付款	武汉清能	345,156,420.00	640,612,193.03
其他应付款	杭州保泓	326,713,000.00	
其他应付款	东莞和越	325,250,707.11	143,927,524.78
其他应付款	北京知泰	322,175,432.36	303,890,764.23
其他应付款	西藏轩晟达	318,711,950.00	
其他应付款	成都富通	308,600,000.00	324,706,303.33
其他应付款	成都金蓉	278,381,362.65	273,814,059.08
其他应付款	西藏永峻	277,578,154.47	476,293,410.55
其他应付款	资本珠海保悦	277,578,154.47	476,352,972.48
其他应付款	天津利创	269,129,000.00	79,689,199.65
其他应付款	保投顾	266,853,237.06	112,624,143.22
其他应付款	成都万锦南府	260,000,000.00	
其他应付款	佛山粤保盈	257,665,218.37	352,236,315.75
其他应付款	杭州融欣	253,935,000.00	
其他应付款	厦门沧奎	251,346,357.28	
其他应付款	洛阳利业	245,006,864.00	245,000,000.00
其他应付款	信保通兴	240,066,197.51	240,066,197.51
其他应付款	杭州建申	240,000,000.00	298,215,553.08
其他应付款	信保佳昊	229,868,454.17	
其他应付款	湖南嘉宇	222,500,017.61	2,500,017.61
其他应付款	徐州玺辉	219,927,501.47	219,545,230.69
其他应付款	青岛广润	219,886,820.03	36,350,712.71
其他应付款	广州宏轩	215,336,471.28	

保利发展控股集团股份有限公司
二〇一九年度
财务报表附注

项目名称	关联方	期末账面余额	上年年末账面余额
其他应付款	合锦嘉富	213,500,000.00	50,459,867.20
其他应付款	葛矿利南京	206,400,000.00	
其他应付款	珠海浩瀚	205,300,000.00	205,300,000.00
其他应付款	佛山领峰	202,114,977.33	
其他应付款	北京致泰	200,135,250.00	
其他应付款	常熟筑虞	200,000,000.00	
其他应付款	泉州中住	195,032,703.08	31,125,612.32
其他应付款	绍兴保骏	194,500,000.00	
其他应付款	南京善杰义	192,200,000.00	
其他应付款	广州宏嘉	186,633,701.79	54,647,233.54
其他应付款	天津昆仑	186,310,043.60	159,477,863.19
其他应付款	佛山正高	186,308,804.68	
其他应付款	珠海骐荣	183,760,012.54	39,838,212.65
其他应付款	大岭山实业	183,467,468.50	151,555,265.40
其他应付款	郴州乾嘉盛	180,000,000.00	179,900,000.00
其他应付款	南京学尚	175,590,277.36	174,887,249.69
其他应付款	张家港鼎馨	165,001,369.72	60,218,861.18
其他应付款	佛山粤保瑞	158,129,968.40	201,994,968.40
其他应付款	广州保丰	156,596,250.00	
其他应付款	珠海嘉禧	155,800,000.00	155,800,000.00
其他应付款	台州富高	155,000,000.00	
其他应付款	西藏昌运	152,500,000.00	
其他应付款	重庆保南	150,000,000.00	102,791,602.62
其他应付款	东莞万宏	149,858,836.00	
其他应付款	无锡晨业	146,636,730.81	53,886,730.81
其他应付款	北京创世瑞新	146,068,321.30	3,477.50
其他应付款	佛山粤保嘉	123,669,623.90	172,569,623.90
其他应付款	紫薇花园	122,040,000.00	119,306,000.00
其他应付款	邯郸美融	118,900,000.00	
其他应付款	信保东信	116,021,454.94	
其他应付款	西藏峥尚	113,201,261.79	190,541,123.94
其他应付款	南京广阅	111,600,000.00	356,500,000.00
其他应付款	东莞和宏	111,092,680.50	56,211,834.99
其他应付款	青岛广瑞	105,295,700.43	110,394,636.13

保利发展控股集团股份有限公司
二〇一九年度
财务报表附注

项目名称	关联方	期末账面余额	上年年末账面余额
其他应付款	杭州建嘉	103,700,000.00	51,107,804.03
其他应付款	盛世鑫和	103,166,503.54	
其他应付款	抚州华章	100,000,000.00	
其他应付款	广州越鸿	100,000,000.00	100,000,000.00
其他应付款	广东宣华	95,250,000.00	
其他应付款	句容碧华	94,659,000.00	
其他应付款	中山祥盛	93,767,814.73	
其他应付款	莆田中辰	90,000,000.00	68,394,941.10
其他应付款	西藏碧誉	86,000,000.00	
其他应付款	信保东利	83,567,990.00	
其他应付款	成都保悦	83,444,075.00	
其他应付款	信保葆华	82,558,939.38	
其他应付款	常熟建瀚	81,700,000.00	70,174,787.90
其他应付款	莆田中乘	81,420,000.00	61,630,355.32
其他应付款	长春恒信	79,723,975.92	42,907,896.88
其他应付款	潍坊保泰信	79,480,000.00	
其他应付款	保利南方	78,930,778.46	139,312,441.15
其他应付款	广州保骏	76,302,940.00	
其他应付款	常州金科	72,121,785.96	72,139,910.97
其他应付款	上海建衡	71,953,717.98	73,634,941.83
其他应付款	北京平筑	70,331,283.91	13,509,273.45
其他应付款	信保宁泰	70,314,354.66	
其他应付款	信保宁建	69,297,181.57	46,645,533.57
其他应付款	保利南方投资	66,317,924.20	66,298,563.96
其他应付款	珠海鼎宇	63,557,337.00	63,557,337.00
其他应付款	保利阳江	63,506,564.48	
其他应付款	邢台市美智	61,500,000.00	60,000,000.00
其他应付款	嘉兴利安一期	60,657,600.00	
其他应付款	广州璟晔	59,484,054.12	59,932,645.08
其他应付款	广州信保东宏	55,309,540.00	
其他应付款	台州保宸	55,000,000.00	
其他应付款	顺德万嘉	53,684,906.66	38,886,769.23
其他应付款	信保瑞信	48,139,736.00	
其他应付款	信保诚韬	46,940,625.82	42,950,899.80

保利发展控股集团股份有限公司
二〇一九年度
财务报表附注

项目名称	关联方	期末账面余额	上年年末账面余额
其他应付款	广州启坤	46,000,000.00	
其他应付款	西藏爱家	45,942,186.14	22,452,685.45
其他应付款	西藏永泉	43,539,957.82	38,239,216.01
其他应付款	合肥盛卓	42,750,000.00	38,000,000.00
其他应付款	惠州和腾	42,000,000.00	
其他应付款	平度中南锦宸	40,101,260.06	
其他应付款	三亚中铁	40,000,000.00	190,000,000.00
其他应付款	成都金泽鑫悦	39,857,202.32	
其他应付款	西藏赢凯	37,787,801.50	
其他应付款	大连金玺	37,500,000.00	20,000,000.00
其他应付款	长春溪之谷	37,500,000.00	22,500,000.00
其他应付款	信保中鸿	36,298,909.78	
其他应付款	信保富翎	36,259,659.10	
其他应付款	信保保嘉	35,930,665.24	
其他应付款	西藏东轩	33,976,159.93	
其他应付款	信保智盈	33,576,617.90	
其他应付款	保利通化	33,505,000.00	
其他应付款	珠海嘉悦	30,760,409.51	152,172,633.10
其他应付款	资本嘉兴泓平	30,328,800.00	67,328,800.00
其他应付款	信保光晟	30,000,000.00	
其他应付款	信保信盛	29,610,155.81	
其他应付款	信保高雅基金	29,356,152.52	
其他应付款	沈阳溪岸	28,149,095.00	24,769,095.00
其他应付款	信保银泰	26,352,466.23	
其他应付款	南通暄玺	25,002,547.21	25,000,047.21
其他应付款	珠海保江	23,150,203.48	21,476,635.18
其他应付款	大连金瑞	22,965,372.60	
其他应付款	保利国际生态	22,155,621.03	6,285,051.28
其他应付款	温州德信	21,250,000.00	
其他应付款	珠海固融	21,028,781.90	14,001,034.27
其他应付款	莆田中澜	20,122,331.25	
其他应付款	天津和晟	19,853,045.92	
其他应付款	珠海坊泽	19,170,506.54	40,620,750.40
其他应付款	珠海和乐	18,663,235.50	4,375.50

项目名称	关联方	期末账面余额	上年年末账面余额
其他应付款	西藏璟禧	18,297,187.66	13,802,300.03
其他应付款	信保通盈	17,589,756.21	
其他应付款	信保通德	17,541,050.21	
其他应付款	海门鼎熹	16,250,000.00	
其他应付款	西藏宏耀	15,650,000.00	
其他应付款	西藏盛兰	14,439,244.22	2,245,538.90
其他应付款	西藏政悦	13,681,630.81	5,297,940.31
其他应付款	拉萨锐旭	13,621,091.05	
其他应付款	大连金嵘	12,649,505.00	
其他应付款	信保博雅	12,242,396.75	18,996,777.94
其他应付款	保利珠海	12,130,000.00	
其他应付款	沧州保盛	12,000,000.00	11,875,173.96
其他应付款	信保鸿雅	10,832,939.05	17,305,496.35
其他应付款	佛山高明美玖	10,000,000.00	
其他应付款	西藏琥珀瑞	9,457,347.26	1,470,820.03
其他应付款	信保诚贤	7,291,950.00	7,291,950.00
其他应付款	佛山瑞城	6,590,066.00	91,406,266.00
其他应付款	珠海旭广	6,500,000.00	18,000,000.00
其他应付款	青岛中梁	6,445,044.46	
其他应付款	西藏雲达	6,383,252.35	6,383,252.35
其他应付款	长兴新碧	6,138,001.61	56,192,583.73
其他应付款	珠海润茂	5,085,380.30	186,530,340.16
其他应付款	保利艺术教育	5,032,008.96	5,032,008.96
其他应付款	信保思雅	4,948,593.27	
其他应付款	南京金拓	4,900,000.00	
其他应付款	西藏东腾	4,887,894.70	27,952,438.90
其他应付款	重庆盛创鑫浩	4,887,717.60	4,887,717.60
其他应付款	大连金保	4,797,311.86	
其他应付款	佛山凯悦	4,678,739.65	4,678,739.65
其他应付款	西藏乾顺	4,620,521.50	2,030,025.00
其他应付款	西藏隆邦	4,601,683.84	1,746,553.84
其他应付款	信保瀚雅	4,550,817.56	3,938,748.12
其他应付款	顺德智鑫	4,496,838.16	
其他应付款	西藏东冠	3,780,000.00	

保利发展控股集团股份有限公司
二〇一九年度
财务报表附注

项目名称	关联方	期末账面余额	上年年末账面余额
其他应付款	南京裕鸿	3,759,525.00	
其他应付款	佛山众享	3,481,560.00	2,747,160.00
其他应付款	佛山瑞凯明	3,206,408.33	70,000,000.00
其他应付款	嘉兴泓塘	2,817,139.63	37,033,423.43
其他应付款	深圳华阳	2,526,180.98	
其他应付款	信保瑞轩	2,093,569.34	
其他应付款	资本珠海泓进	1,961,725.50	1,961,725.50
其他应付款	西藏兴莆	1,385,338.93	1,385,338.93
其他应付款	嘉兴华灿	1,331,923.00	
其他应付款	西藏悦雅	1,314,000.00	1,209,120.00
其他应付款	嘉兴同达	1,294,722.69	1,333,161.10
其他应付款	福州中环	1,027,369.39	
其他应付款	资本珠海泓隆	981,789.78	
其他应付款	沈阳瑞赐	959,518.80	
其他应付款	西藏南安	858,800.00	722,928.50
其他应付款	广州绿嵘	833,000.00	
其他应付款	嘉兴德业	720,000.00	
其他应付款	合富中国	676,732.76	
其他应付款	西藏丰尚	660,000.00	574,065.00
其他应付款	资本珠海泓枫	560,493.00	560,493.00
其他应付款	保利影业	500,000.00	1,000,000.00
其他应付款	北京屹泰	422,371.78	
其他应付款	西藏运禧	417,244.00	
其他应付款	佛山晟鸿	393,753.26	48,800.00
其他应付款	郑州风神	343,134.87	512,800.00
其他应付款	太平投资	320,469.00	320,469.00
其他应付款	广州保利影城	319,100.00	319,100.00
其他应付款	西藏东鼎	250,000.00	
其他应付款	珠海恒铭	210,822.74	492,152,422.74
其他应付款	漳州中世	140,649.98	
其他应付款	名门锁业	140,000.00	
其他应付款	长城信保	121,707.78	
其他应付款	保利长大	100,000.00	
其他应付款	保利资产	94,396.00	94,396.00

保利发展控股集团股份有限公司
二〇一九年度
财务报表附注

项目名称	关联方	期末账面余额	上年年末账面余额
其他应付款	西藏裕昇	60,000.00	60,000.00
其他应付款	保利集团	53,248.30	415,208,644.56
其他应付款	西藏曼越	52,406.96	52,406.96
其他应付款	西藏东霖泰	42,708.25	36,136.63
其他应付款	天津蓝光宝珩	42,426.02	
其他应付款	上海鼎骏商务	35,562.26	
其他应付款	保利新能源	30,000.00	
其他应付款	珠海东粤	28,762.71	
其他应付款	福建金座	23,838.43	23,838.43
其他应付款	山西德奥电梯	13,800.00	
其他应付款	信保弘盛	12,860.82	12,860.82
其他应付款	保利资阳	10,210.89	
其他应付款	信保诚赐	10,138.00	31,898.00
其他应付款	湖南长顺	10,000.00	
其他应付款	鑫和隆昌	7,769.50	4,015.17
其他应付款	浙江锐驰	7,763.79	
其他应付款	佛山晟鑫	1,900.00	1,900.00
其他应付款	重庆葆珺	1,723.06	
其他应付款	青岛慧博	1,110.00	
其他应付款	湖南保沙瑞驰	192.04	
其他应付款	佛山百隆		590,039,657.91
其他应付款	北京茂丰		451,762,388.18
其他应付款	句容万宏		149,858,836.00
其他应付款	嘉兴利安		134,657,600.00
其他应付款	山西君晟		130,500,000.00
其他应付款	广东信保建设		90,539,781.00
其他应付款	佛山瑞方		50,000,000.00
其他应付款	信保诚		30,664,897.29
其他应付款	江苏宁祥		28,894,096.83
其他应付款	上海保运		26,919,277.80
其他应付款	信保铭润		24,299,608.15
其他应付款	吉林融之汇		24,197,273.33
其他应付款	长春信保		16,103,400.00
其他应付款	信保建弘		10,303,861.32

保利发展控股集团股份有限公司
二〇一九年度
财务报表附注

项目名称	关联方	期末账面余额	上年年末账面余额
其他应付款	嘉兴稳投一号		2,572,809.00
其他应付款	西藏信轩达		1,224,141.41
其他应付款	信保佳誉		1,012,442.71
其他应付款	嘉兴德朗		678,226.00
其他应付款	西藏昌贡		148,130.00
其他应付款	无锡融利		42,588.09
其他应付款	资本珠海宝益		32,984.72
其他应付款	信保弘耀		18,596.96
其他应付款	和信兴泰		2,660.00
其他应付款	信保弘康		816.86
应付股利	西藏宏耀	1,454,652.46	
应付股利	保利南方		177,500,000.00
应付账款	保投顾	79,075,303.87	99,241,348.97
应付账款	深圳卓宝	44,953,418.87	
应付账款	保利国际生态	40,755,321.97	2,075,676.17
应付账款	西藏宏耀	38,554,243.00	38,554,243.00
应付账款	盛世鑫和	10,029,366.98	
应付账款	合富中国	3,259,773.76	5,629,533.53
应付账款	西藏爱家	3,165,452.06	797,870.86
应付账款	山西德奥电梯	293,043.55	
应付账款	上海保利酒业	259,218.82	
应付账款	保利新能源	142,604.21	
应付账款	深圳滨海	24,000.00	24,000.00
应付账款	重庆飞翔家		260,000.00
预收账款	上海启贤	42,216,064.22	52,310,805.29
预收账款	三亚不夜城	28,761,782.06	24,699,849.30
预收账款	福州鸿腾	20,943,256.88	
预收账款	芜湖长旭	15,570,112.42	
预收账款	西藏圆禧	15,000,000.00	
预收账款	泉州中住	12,334,028.56	
预收账款	上海建衡	10,906,155.49	10,906,155.49
预收账款	青岛慧博	10,175,526.68	
预收账款	西藏运昌	7,082,672.47	
预收账款	西藏平禧	7,032,947.41	

保利发展控股集团股份有限公司
二〇一九年度
财务报表附注

项目名称	关联方	期末账面余额	上年年末账面余额
预收账款	保运荣基金	6,794,117.65	
预收账款	西藏璟禧	6,002,101.88	
预收账款	西藏爱家	4,957,686.84	289,694.21
预收账款	西藏赢凯	4,421,525.00	
预收账款	莆田中澜	4,216,109.04	18,576,206.81
预收账款	重庆葆昌	3,482,033.68	18,406,147.62
预收账款	西藏恒禧	2,523,724.47	
预收账款	芜湖长开	2,152,958.24	
预收账款	北京朝来天陆	2,083,109.93	
预收账款	信睿保达	1,867,406.35	
预收账款	江苏宁祥	1,850,516.55	10,002,978.91
预收账款	珠海鸿运	1,648,504.84	
预收账款	湖南嘉宇	1,540,576.14	103,679.24
预收账款	西藏峥尚	1,260,400.00	
预收账款	中山祥盛	931,466.84	
预收账款	广州中耀	887,838.26	
预收账款	漳州中世	802,508.38	
预收账款	保投顾	577,360.81	15,510.71
预收账款	信保圆梦	418,278.04	418,260.08
预收账款	西藏宏耀	353,619.13	428,937.52
预收账款	西藏永峻	267,074.54	
预收账款	东莞和越	243,403.22	
预收账款	北京屹泰	198,908.02	1,909,090.91
预收账款	长城信保	191,698.00	
预收账款	科创青岛	150,297.85	
预收账款	粤保瑞私募	79,024.60	
预收账款	西藏裕昇	73,271.21	
预收账款	西藏嘉能	65,286.03	
预收账款	保利珠海	48,788.45	263,517.83
预收账款	信保通德	12,451.95	12,451.95
预收账款	信保通盈	12,451.95	12,451.95
预收账款	东莞和宏	4,525.91	
预收账款	西藏康顺	355.43	355.43
预收账款	郑州风神	3.00	5,488,955.94

保利发展控股集团股份有限公司
二〇一九年度
财务报表附注

项目名称	关联方	期末账面余额	上年年末账面余额
预收账款	鑫和隆昌		40,230,720.98
预收账款	天津利创		32,899,634.92
预收账款	杭州融欣		24,709,090.65
预收账款	天津和晟		24,420,505.21
预收账款	北京知泰		11,418,181.81
预收账款	天津保创		11,060,304.91
预收账款	广州宏嘉		10,909,090.91
预收账款	台州保宸		9,607,730.91
预收账款	杭州保欣		9,041,636.36
预收账款	佛山源泰		8,584,913.32
预收账款	佛山百隆		7,323,871.80
预收账款	洛阳都利		3,637,493.98
预收账款	云南保晟		3,181,818.18
预收账款	莆田中乘		2,804,252.24
预收账款	西藏鹏鼎		2,250,000.00
预收账款	成都金蓉		2,184,637.05
预收账款	信保东信		2,000,000.00
预收账款	佛山正高		1,482,525.32
预收账款	上海暄熹		1,233,476.36
预收账款	杭州建申		523,531.55
预收账款	佛山粤保盈		499,767.11
预收账款	北京茂丰		469,090.91
预收账款	沈阳和悦		454,545.45
预收账款	天津昆仑		380,993.45
预收账款	西藏信保		365,383.50
预收账款	西藏乾顺		262,599.95
预收账款	佛山瑞方		231,300.00
预收账款	佛山信雅		173,370.80
预收账款	信保悦雅		170,000.00
预收账款	西藏致梦		93,332.98
预收账款	信保建弘		87,671.23
预收账款	郴州乾嘉盛		76,604.91

十一、股份支付

(一) 股份支付总体情况

单位：股币种：人民币

公司本期授予的各项权益工具总额	
公司本期行权的各项权益工具总额	37,646,064 份
公司本期失效的各项权益工具总额	1,741,918 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 2019 年 12 月 31 日，本公司发行在外股份期权的行权价格 7.51 元，合同剩余期限 2.67 年。
公司期末发行在外的其他权益工具行权价格的范围和合同剩余期限	

2016 年 6 月 6 日，公司 2016 年第 6 次临时董事会审议通过了《保利房地产（集团）股份有限公司第二期股票期权激励计划（草案）及摘要》及相关文件，2016 年 8 月 26 日，经公司 2016 年第 9 次临时董事会审议同意确定本次股票期权激励计划的授权日为 2016 年 9 月 1 日；公司已于授予日完成向激励对象授予股票期权。本次股票期权激励计划的期权数量为 12,978.3018 万份，行权价格为 8.72 元，公允价值为 39,452.62 万元，自授予日起 2 年为等待期，之后分为三个行权期进行行权，第一、第二、第三个行权期的行权数量分别为授予期权总数的 33%、33%、34%。

2017 年根据股东大会审议通过的公司 2016 年度利润分配及资本公积金转增股本方案，公司向全体股东每 10 股派发现金红利 3.15 元（含税），相应股票期权行权价格由 8.72 元调整为 8.41 元。

2018 年根据股东大会审议通过的公司 2017 年度利润分配及资本公积金转增股本方案，公司向全体股东每 10 股派发现金红利 4.00 元（含税），相应股票期权行权价格由 8.41 元调整为 8.01 元。

2018 年 9 月 1 日，公司 2018 年第 10 次临时董事会审议通过了《关于第二期股票期权激励计划第一个行权期行权相关事项的议案》，经审核公司及 617 名激励对象已满足第二期股票期权激励计划第一个行权期的行权条件，第一个行权期可行权的激励对象为 617 名，对应的可行权股票期权数量为 3,888.2991 万份，行权价格为 8.01 元/股。

2019 年根据股东大会审议通过的公司 2018 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 5.00 元（含税），相应股票期权行权价格由 8.01 元调整为 7.51 元。2019 年 9 月 3 日，公司 2019 年第 11 次临时董事会审议通过了《关于第二期股票期权激励计划第二个行权期行权相关事项的议案》，经审核公司及 601 名激励对象已满足第二期股票期权激励计划第二个行权期的行权条件，第二个行权期可行权的激励对象为 601 名，对应的可行权股票期权数量为 3,748.6400 万份，行权价格为 7.51 元/股。

(二) 以权益结算的股份支付情况

币种：人民币

授予日权益工具公允价值的确定方法	B-S（布莱克-舒尔斯）期权定价模型
可行权权益工具数量的确定依据	根据资产负债表日剩余可行权工具数量，及被授予职工离职情况，预计未来最可能的行权数量
本期估计与上期估计有重大差异的原因	无
以权益结算的股份支付计入资本公积的累计金额	489,256,779.73
本期以权益结算的股份支付确认的费用总额	51,420,267.51

十二、 承诺及或有事项

(一) 重要承诺事项

1. 无已签订的尚未履行或尚未完全履行的对外投资合同及有关财务支出。
2. 已签订的正在或准备履行的大额发包合同及财务影响。

截至 2019 年 12 月 31 日，本公司已签订合同（主要为土地和建安合同）但未付的约定资本项目支出共计人民币 9,802,664.32 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	4,863,785.11	3,479,252.11	1,384,533.00	983,692.79	182,151.93	92,789.09	125,899.19
建安工程合同	19,833,103.67	12,267,973.73	7,565,129.94	4,389,325.86	2,165,444.16	898,399.85	111,960.07
其他约定支出	1,646,761.61	793,760.23	853,001.38	567,462.80	188,411.10	90,024.56	7,102.92
合计	26,343,650.39	16,540,986.07	9,802,664.32	5,940,481.45	2,536,007.19	1,081,213.50	244,962.18

3. 本期无已签订的正在或准备履行的重大租赁合同及财务影响。
4. 本期无已签订的正在或准备履行的重大并购协议。
5. 本期无已签订的正在或准备履行的重大重组计划。

(二) 或有事项

1、 本公司为子公司担保

被担保方	担保余额（万元）	担保期限		担保是否已经履行完毕
		担保起始日	担保到期日	
金华保骏	40,000.00	2019/12/26	2021/12/26	尚未到期
金华保润	7,000.00	2019/1/30	2020/12/31	尚未到期
	657.00	2019/2/1	2020/12/31	尚未到期
	5,871.50	2019/2/1	2021/6/30	尚未到期
	5,871.50	2019/2/1	2021/11/30	尚未到期
	7,410.00	2019/2/15	2020/12/31	尚未到期
	5,495.00	2019/2/15	2021/6/30	尚未到期
	5,495.00	2019/2/15	2021/11/30	尚未到期
	9,633.00	2019/2/14	2020/12/31	尚未到期
	7,433.50	2019/2/14	2021/6/30	尚未到期
	7,433.50	2019/2/14	2021/11/30	尚未到期
台州保泓	9,568.00	2019/1/11	2020/7/8	尚未到期
	40,432.00	2019/1/11	2021/1/8	尚未到期
	5,000.00	2019/5/30	2022/7/8	尚未到期
	35,000.00	2019/7/17	2022/7/8	尚未到期
	6,716.00	2019/1/15	2020/7/8	尚未到期
	23,284.00	2019/1/15	2022/7/8	尚未到期
	33,000.00	2019/3/19	2022/1/8	尚未到期
6,716.00	2019/2/15	2020/7/8	尚未到期	

被担保方	担保余额（万元）	担保期限		担保是否已经履行完毕
		担保起始日	担保到期日	
	23,284.00	2019/2/15	2022/7/8	尚未到期
	10,000.00	2019/5/30	2022/1/8	尚未到期
	23,000.00	2019/7/16	2022/1/8	尚未到期
北京怀筑	53,809.36	2018/12/21	2026/12/20	尚未到期
	32,965.72	2018/12/21	2026/12/20	尚未到期
	49,404.38	2018/12/21	2026/12/20	尚未到期
	29,688.53	2018/12/21	2026/12/20	尚未到期
张家口和筑	38,000.00	2019/8/27	2021/8/26	尚未到期
	2,000.00	2019/8/27	2020/8/27	尚未到期
大连中盈万泰	1,000.00	2019/3/22	2022/3/20	尚未到期
	24,000.00	2019/3/22	2022/3/20	尚未到期
	9,100.00	2019/7/12	2022/3/20	尚未到期
大连保利锦恒	22,800.00	2018/9/21	2020/12/20	尚未到期
大连保睿	500.00	2019/9/24	2022/9/18	尚未到期
	18,500.00	2019/9/24	2022/9/18	尚未到期
	1,000.00	2019/12/26	2021/12/26	尚未到期
	11,000.00	2019/12/26	2021/12/26	尚未到期
福州中隆	20,000.00	2018/12/17	2021/11/16	尚未到期
泉州中泽	45,000.00	2017/6/19	2020/6/19	尚未到期
	7,700.00	2017/11/3	2020/10/13	尚未到期
	10,000.00	2017/11/16	2020/10/13	尚未到期

被担保方	担保余额（万元）	担保期限		担保是否已经履行完毕
		担保起始日	担保到期日	
	10,000.00	2017/12/8	2020/10/13	尚未到期
	10,000.00	2018/1/8	2020/10/13	尚未到期
	13,000.00	2018/1/8	2020/10/13	尚未到期
	24,300.00	2018/1/9	2020/10/13	尚未到期
	16,000.00	2017/11/10	2020/10/27	尚未到期
	8,000.00	2017/11/16	2020/10/27	尚未到期
	21,900.00	2018/1/2	2020/10/27	尚未到期
	35,900.00	2018/1/5	2020/10/27	尚未到期
	19,600.00	2018/8/27	2021/8/20	尚未到期
中饶厦门	100.00	2018/8/27	2020/2/20	尚未到期
	100.00	2018/8/27	2020/8/20	尚未到期
	100.00	2018/8/27	2021/2/20	尚未到期
	10,000.00	2018/8/31	2021/8/27	尚未到期
	20,000.00	2018/9/4	2021/8/27	尚未到期
漳州中和	9,000.00	2018/7/24	2021/7/24	尚未到期
长泰万兆	31,600.00	2019/4/23	2023/4/23	尚未到期
	29,500.00	2017/3/1	2020/2/29	尚未到期
	14,500.00	2017/12/15	2020/12/14	尚未到期
厦门中環	100.00	2017/12/15	2020/6/21	尚未到期
	19,000.00	2018/1/2	2021/1/1	尚未到期
	200.00	2017/12/15	2020/6/21	尚未到期

被担保方	担保余额（万元）	担保期限		担保是否已经履行完毕
		担保起始日	担保到期日	
	29,900.00	2018/1/10	2021/1/9	尚未到期
	15,000.00	2018/1/24	2021/1/9	尚未到期
	25,000.00	2018/2/5	2021/1/9	尚未到期
	29,800.00	2018/1/1	2021/1/1	尚未到期
	15,000.00	2018/1/3	2021/1/1	尚未到期
	20,000.00	2018/1/1	2021/1/1	尚未到期
	10,000.00	2018/1/5	2021/1/1	尚未到期
	2,049.00	2017/12/8	2020/12/7	尚未到期
	9,000.00	2017/12/8	2020/12/7	尚未到期
	2,000.00	2018/4/11	2020/12/7	尚未到期
	3,000.00	2018/4/11	2020/12/7	尚未到期
保利甘肃	6,300.00	2017/6/29	2020/6/28	尚未到期
	4,500.00	2017/6/29	2020/6/28	尚未到期
	35,000.00	2019/5/29	2022/5/28	尚未到期
	35,000.00	2019/6/20	2022/6/19	尚未到期
甘肃升融	30,000.00	2019/11/29	2022/11/28	尚未到期
保利三亚	6,000.00	2015/3/30	2020/3/30	尚未到期
	10,035.02	2017/3/21	2024/3/21	尚未到期
海口保利	4,000.00	2018/5/18	2023/5/18	尚未到期
	2,000.00	2018/7/24	2023/5/18	尚未到期
	2,000.00	2018/9/30	2023/5/18	尚未到期

被担保方	担保余额（万元）	担保期限		担保是否已经履行完毕	
		担保起始日	担保到期日		
海口筑华	37,000.00	2018/3/30	2023/3/30	尚未到期	
	13,875.00	2018/11/29	2023/3/30	尚未到期	
	7,400.00	2019/1/30	2023/3/30	尚未到期	
	2,000.00	2019/9/30	2023/3/30	尚未到期	
三亚广兴	4,531.03	2018/4/20	2022/4/20	尚未到期	
	2,450.00	2018/5/4	2022/4/20	尚未到期	
	2,450.00	2018/5/21	2022/4/20	尚未到期	
	2,940.00	2018/6/19	2022/4/20	尚未到期	
	1,960.00	2018/6/29	2022/4/20	尚未到期	
	10,020.00	2018/8/8	2021/8/8	尚未到期	
	6,000.00	2018/8/29	2021/8/8	尚未到期	
	2,000.00	2018/11/13	2021/8/8	尚未到期	
	7,000.00	2019/2/20	2021/8/8	尚未到期	
	5,000.00	2019/7/30	2021/8/8	尚未到期	
	合肥和裕	15,000.00	2017/4/21	2020/1/20	尚未到期
		15,000.00	2017/4/21	2020/4/20	尚未到期
2,000.00		2017/5/5	2020/1/20	尚未到期	
2,000.00		2017/5/5	2020/4/20	尚未到期	
1,400.00		2017/9/15	2020/1/20	尚未到期	
1,400.00		2017/9/15	2020/4/20	尚未到期	
合肥和德	17,750.00	2017/8/29	2020/2/29	尚未到期	

被担保方	担保余额（万元）	担保期限		担保是否已经履行完毕
		担保起始日	担保到期日	
	2,500.00	2017/8/29	2020/5/29	尚未到期
	10,000.00	2018/4/4	2020/5/29	尚未到期
	5,250.00	2019/1/30	2020/5/29	尚未到期
	17,750.00	2019/1/30	2020/8/29	尚未到期
	6,000.00	2018/8/21	2020/2/18	尚未到期
	5,000.00	2018/9/18	2020/2/18	尚未到期
	5,000.00	2018/9/20	2020/2/18	尚未到期
	2,000.00	2018/9/20	2020/2/18	尚未到期
	3,000.00	2018/9/20	2020/5/18	尚未到期
	5,000.00	2018/9/25	2020/5/18	尚未到期
	2,000.00	2018/9/26	2020/5/18	尚未到期
	2,000.00	2018/9/26	2020/5/18	尚未到期
	1,000.00	2018/9/26	2020/5/18	尚未到期
	5,000.00	2019/1/16	2020/5/18	尚未到期
	18,000.00	2019/1/16	2020/8/18	尚未到期
合肥和桂	1,360.00	2018/5/9	2020/9/26	尚未到期
	2,720.00	2018/6/19	2020/9/26	尚未到期
	3,400.00	2018/5/31	2020/9/26	尚未到期
合肥和淮	9,800.00	2018/4/4	2021/4/4	尚未到期
	20,000.00	2018/4/9	2021/4/4	尚未到期
	26,000.00	2018/5/8	2021/4/4	尚未到期

被担保方	担保余额（万元）	担保期限		担保是否已经履行完毕
		担保起始日	担保到期日	
	13,000.00	2018/5/16	2021/4/4	尚未到期
	800.00	2018/12/4	2021/4/4	尚未到期
	35,000.00	2019/5/7	2021/4/4	尚未到期
	34,200.00	2019/6/19	2021/4/4	尚未到期
合肥和宏	10,000.00	2019/12/28	2022/12/28	尚未到期
芜湖保利	19,000.00	2018/3/26	2021/3/25	尚未到期
	500.00	2018/9/18	2021/3/25	尚未到期
	8,000.00	2018/7/31	2020/7/31	尚未到期
	500.00	2018/11/2	2020/1/31	尚未到期
	11,000.00	2018/11/2	2020/7/31	尚未到期
河北德善	8,767.00	2019/7/10	2020/11/18	尚未到期
	4,723.00	2019/7/10	2021/5/18	尚未到期
	14,200.00	2019/7/10	2021/11/18	尚未到期
	13,910.00	2019/7/10	2022/5/12	尚未到期
石家庄保润	3,600.00	2019/5/23	2020/3/20	尚未到期
	3,600.00	2019/5/23	2020/6/20	尚未到期
	3,600.00	2019/5/23	2020/9/20	尚未到期
	3,200.00	2019/5/23	2020/12/20	尚未到期
	1,200.00	2019/5/23	2021/3/20	尚未到期
河北沐达	1,000.00	2019/9/20	2020/3/19	尚未到期
	1,000.00	2019/10/22	2020/3/19	尚未到期

被担保方	担保余额（万元）	担保期限		担保是否已经履行完毕
		担保起始日	担保到期日	
	1,000.00	2019/9/20	2020/9/18	尚未到期
	1,000.00	2019/10/22	2020/9/18	尚未到期
	8,000.00	2019/9/20	2021/8/20	尚未到期
	8,000.00	2019/10/22	2021/8/20	尚未到期
邢台融汇	9,000.00	2019/12/23	2022/12/21	尚未到期
郑州亨业	45,200.00	2017/8/24	2020/8/18	尚未到期
	7,000.00	2017/9/27	2020/8/18	尚未到期
	7,000.00	2017/10/24	2020/8/18	尚未到期
	10,500.00	2018/1/25	2020/8/18	尚未到期
	5,600.00	2018/7/30	2020/8/18	尚未到期
	23,000.00	2019/3/18	2022/3/12	尚未到期
	7,000.00	2019/3/18	2022/3/12	尚未到期
	20,000.00	2019/6/27	2022/3/13	尚未到期
郑州煜盛	24,400.00	2018/2/7	2020/6/20	尚未到期
	200.00	2018/2/7	2020/12/20	尚未到期
	14,800.00	2018/2/7	2021/2/6	尚未到期
	10,000.00	2018/2/12	2021/2/6	尚未到期
	7,500.00	2019/8/23	2020/11/21	尚未到期
	7,500.00	2019/8/23	2021/5/21	尚未到期
	7,500.00	2019/8/23	2021/11/21	尚未到期
	7,500.00	2019/8/23	2022/5/5	尚未到期

被担保方	担保余额（万元）	担保期限		担保是否已经履行完毕	
		担保起始日	担保到期日		
	1,000.00	2019/9/23	2020/3/23	尚未到期	
	1,000.00	2019/9/23	2020/9/23	尚未到期	
	1,000.00	2019/9/23	2021/3/23	尚未到期	
	27,000.00	2019/9/23	2021/9/23	尚未到期	
许昌隆悦	13,000.00	2018/9/20	2021/9/20	尚未到期	
	6,000.00	2018/9/20	2020/3/20	尚未到期	
	4,500.00	2018/9/20	2020/9/20	尚未到期	
	6,900.00	2018/11/28	2021/9/20	尚未到期	
	4,000.00	2018/11/28	2020/5/28	尚未到期	
	2,900.00	2018/11/28	2020/11/28	尚未到期	
	4,800.00	2019/1/29	2021/9/20	尚未到期	
	100.00	2019/1/29	2020/1/29	尚未到期	
	100.00	2019/1/29	2020/7/29	尚未到期	
	郑州新启辰	2,100.00	2019/2/1	2022/2/1	尚未到期
		300.00	2019/2/1	2020/2/1	尚未到期
		450.00	2019/2/1	2020/8/1	尚未到期
11,200.00		2019/2/14	2022/2/1	尚未到期	
1,600.00		2019/2/14	2020/2/1	尚未到期	
2,400.00		2019/2/14	2020/8/1	尚未到期	
16,100.00		2019/2/20	2022/2/1	尚未到期	
2,300.00		2019/2/20	2020/2/1	尚未到期	

被担保方	担保余额（万元）	担保期限		担保是否已经履行完毕
		担保起始日	担保到期日	
	3,450.00	2019/2/20	2020/8/1	尚未到期
	40,600.00	2019/5/15	2022/2/1	尚未到期
	5,800.00	2019/5/15	2020/2/1	尚未到期
	8,700.00	2019/5/15	2020/8/1	尚未到期
	25,000.00	2019/2/28	2022/2/22	尚未到期
	7,500.00	2019/2/28	2020/2/28	尚未到期
	10,000.00	2019/2/28	2020/8/28	尚未到期
	800.00	2018/11/22	2021/11/1	尚未到期
武汉星盛达	18,400.00	2018/11/22	2021/11/1	尚未到期
	1,200.00	2019/1/9	2021/11/21	尚未到期
	27,600.00	2019/1/9	2021/11/21	尚未到期
	4,000.00	2018/4/4	2020/4/3	尚未到期
	8,000.00	2018/4/13	2020/4/3	尚未到期
武汉林云	6,500.00	2017/10/26	2020/5/25	尚未到期
	2,000.00	2018/8/7	2020/10/26	尚未到期
	20,000.00	2018/4/10	2020/4/9	尚未到期
	10,000.00	2018/4/19	2020/4/9	尚未到期
	12,622.50	2017/8/31	2022/8/20	尚未到期
保利金夏	25,850.00	2017/9/1	2022/8/20	尚未到期
	16,500.00	2017/9/6	2022/8/20	尚未到期
	3,300.00	2017/11/14	2022/8/20	尚未到期

被担保方	担保余额（万元）	担保期限		担保是否已经履行完毕
		担保起始日	担保到期日	
	4,400.00	2017/12/7	2022/8/20	尚未到期
	1,829.47	2017/11/24	2022/11/23	尚未到期
	3,670.53	2017/11/24	2022/11/23	尚未到期
	7,317.89	2017/12/1	2022/11/23	尚未到期
	14,682.11	2017/12/1	2022/11/23	尚未到期
	11,000.00	2018/1/2	2022/11/23	尚未到期
	22,000.00	2018/1/2	2022/11/23	尚未到期
	5,500.00	2018/5/31	2022/11/23	尚未到期
	11,000.00	2018/5/31	2022/11/23	尚未到期
	7,333.33	2018/6/1	2022/11/23	尚未到期
	14,666.67	2018/6/1	2022/11/23	尚未到期
	9,166.67	2018/10/10	2022/11/23	尚未到期
	18,333.33	2018/10/10	2022/11/23	尚未到期
	9,166.67	2019/1/2	2022/11/23	尚未到期
	18,333.33	2019/1/2	2022/11/23	尚未到期
	21,800.00	2017/1/17	2022/1/16	尚未到期
	14,800.00	2017/1/17	2022/1/16	尚未到期
武汉二零四九	33,000.00	2017/2/14	2022/1/16	尚未到期
	21,900.00	2017/2/14	2022/1/16	尚未到期
	37,500.00	2018/2/1	2021/1/31	尚未到期
	21,900.00	2017/6/29	2020/6/28	尚未到期

被担保方	担保余额（万元）	担保期限		担保是否已经履行完毕
		担保起始日	担保到期日	
	9,300.00	2017/10/20	2020/6/28	尚未到期
	28,500.00	2019/1/9	2020/11/30	尚未到期
	9,000.00	2017/11/30	2020/11/30	尚未到期
	5,000.00	2019/1/30	2022/1/31	尚未到期
	20,000.00	2019/1/30	2022/1/31	尚未到期
	15,000.00	2019/2/28	2021/2/26	尚未到期
	12,000.00	2019/2/28	2021/2/26	尚未到期
	20.00	2019/6/4	2021/6/3	尚未到期
	69,970.00	2019/6/4	2021/6/3	尚未到期
	69,500.00	2019/3/28	2021/3/27	尚未到期
	1,000.00	2019/8/30	2022/8/29	尚未到期
	9,000.00	2019/8/30	2022/8/29	尚未到期
	1,000.00	2019/11/4	2022/8/29	尚未到期
	9,000.00	2019/11/4	2022/8/29	尚未到期
	1,000.00	2019/11/12	2022/8/29	尚未到期
	9,000.00	2019/11/12	2022/8/29	尚未到期
	7,200.00	2019/12/25	2021/12/25	尚未到期
	28,800.00	2019/12/25	2021/12/25	尚未到期
	34,720.00	2017/4/19	2020/4/18	尚未到期
	6,000.00	2019/3/28	2021/3/27	尚未到期
	4,500.00	2019/3/28	2021/3/27	尚未到期

被担保方	担保余额（万元）	担保期限		担保是否已经履行完毕
		担保起始日	担保到期日	
	3,500.00	2019/7/30	2022/7/29	尚未到期
	12,250.00	2019/7/30	2022/7/29	尚未到期
	2,000.00	2019/8/30	2022/7/29	尚未到期
	7,000.00	2019/8/30	2022/7/29	尚未到期
	2,000.00	2019/9/25	2022/7/29	尚未到期
	7,500.00	2019/9/25	2022/7/29	尚未到期
	2,000.00	2019/10/30	2022/7/29	尚未到期
	7,500.00	2019/10/30	2022/7/29	尚未到期
	2,000.00	2019/11/12	2022/7/29	尚未到期
	7,500.00	2019/11/12	2022/7/29	尚未到期
	2,000.00	2019/11/22	2022/7/29	尚未到期
	7,500.00	2019/11/22	2022/7/29	尚未到期
	6,250.00	2019/5/29	2022/5/30	尚未到期
	18,750.00	2019/5/29	2022/5/30	尚未到期
	750.00	2019/12/17	2022/12/12	尚未到期
	15,250.00	2019/12/17	2022/12/12	尚未到期
	220.00	2019/12/17	2022/12/12	尚未到期
	3,780.00	2019/12/17	2022/12/12	尚未到期
	350.00	2019/12/30	2022/12/12	尚未到期
	6,150.00	2019/12/30	2022/12/12	尚未到期
	160.00	2019/12/30	2022/12/12	尚未到期

被担保方	担保余额（万元）	担保期限		担保是否已经履行完毕
		担保起始日	担保到期日	
	3,340.00	2019/12/30	2022/12/12	尚未到期
	100.00	2019/5/30	2022/5/29	尚未到期
湖北鸿誉	4,000.00	2019/4/30	2021/4/21	尚未到期
	2,000.00	2019/5/29	2021/5/19	尚未到期
	19,800.00	2019/5/30	2022/5/29	尚未到期
	16,000.00	2019/4/30	2021/4/21	尚未到期
	18,000.00	2019/5/29	2021/5/19	尚未到期
		8,000.00	2019/4/25	2021/10/24
宜昌金夷	1,500.00	2019/6/25	2021/6/24	尚未到期
	4,500.00	2019/7/26	2021/6/24	尚未到期
	5,000.00	2019/4/25	2021/10/24	尚未到期
	2,500.00	2019/6/25	2021/6/24	尚未到期
	7,500.00	2019/7/26	2021/6/24	尚未到期
		6,000.00	2018/10/30	2021/10/26
襄阳风神	18,000.00	2018/10/30	2021/10/26	尚未到期
	1,820.00	2019/1/18	2021/3/18	尚未到期
	6,370.00	2019/1/18	2021/3/18	尚未到期
	11,700.00	2019/4/28	2022/4/27	尚未到期
	20,000.00	2019/7/5	2022/7/4	尚未到期
		1,800.00	2019/2/26	2022/2/26
湖南利沙	10,000.00	2018/11/23	2021/11/11	尚未到期

被担保方	担保余额（万元）	担保期限		担保是否已经履行完毕
		担保起始日	担保到期日	
长沙天骄	2,500.00	2017/1/5	2020/12/29	尚未到期
	5,000.00	2017/6/15	2020/6/15	尚未到期
常德保利	15,000.00	2019/3/12	2022/3/6	尚未到期
	20,000.00	2019/4/3	2022/4/3	尚未到期
湖南浙商	12,000.00	2019/6/26	2022/6/26	尚未到期
	36,000.00	2019/6/26	2022/6/26	尚未到期
	1,600.00	2019/6/26	2022/6/26	尚未到期
岳阳保利	35,800.00	2019/1/1	2022/1/1	尚未到期
湖南浙商	15,000.00	2019/6/26	2022/6/26	尚未到期
湖南德和	40,000.00	2019/11/29	2022/11/28	尚未到期
	10,000.00	2019/11/22	2022/11/22	尚未到期
湖南浙商	2,000.00	2019/6/26	2022/6/26	尚未到期
	400.00	2019/6/26	2022/6/26	尚未到期
华南实业	85,000.00	2018/3/28	2022/3/27	尚未到期
	5,000.00	2018/4/20	2020/4/19	尚未到期
	67,500.00	2018/4/20	2030/4/19	尚未到期
	8,000.00	2013/11/7	2020/11/6	尚未到期
	40,000.00	2013/11/7	2025/11/6	尚未到期
佛山兴泰	80,000.00	2019/8/30	2022/8/27	尚未到期
	50,000.00	2019/12/4	2024/12/3	尚未到期
佛山正弘	99,850.00	2019/2/1	2022/1/31	尚未到期

被担保方	担保余额（万元）	担保期限		担保是否已经履行完毕
		担保起始日	担保到期日	
	50,000.00	2019/2/1	2022/1/31	尚未到期
	45,000.00	2019/7/12	2022/7/11	尚未到期
	60,000.00	2019/7/11	2022/7/10	尚未到期
	15,000.00	2019/8/2	2022/8/1	尚未到期
	40,000.00	2019/12/25	2022/12/25	尚未到期
保利兴隆	49,300.00	2017/2/17	2021/2/16	尚未到期
	55,000.00	2017/2/17	2021/2/16	尚未到期
佛山灏邨	36,000.00	2018/5/11	2021/5/10	尚未到期
坚美华鸿	39,000.00	2017/11/28	2021/11/27	尚未到期
佛山景元	79,998.00	2019/5/31	2022/5/31	尚未到期
	60,000.00	2019/6/21	2023/6/20	尚未到期
佛山三水鑫和	7,500.00	2019/8/28	2020/8/27	尚未到期
	17,500.00	2019/8/28	2023/8/27	尚未到期
	1,000.00	2019/8/13	2020/8/12	尚未到期
	9,000.00	2019/8/13	2022/8/12	尚未到期
佛山海都	3,600.00	2019/1/25	2020/11/24	尚未到期
	13,500.00	2019/1/25	2022/1/24	尚未到期
佛山顺源	4,900.00	2017/1/22	2020/1/17	尚未到期
	48,900.00	2017/2/1	2020/1/17	尚未到期
	40,900.00	2017/2/8	2020/1/17	尚未到期
	10,000.00	2018/11/30	2020/5/25	尚未到期

被担保方	担保余额（万元）	担保期限		担保是否已经履行完毕
		担保起始日	担保到期日	
	10,000.00	2019/1/3	2020/11/25	尚未到期
	1,000.00	2019/3/28	2020/5/25	尚未到期
	1,000.00	2019/3/28	2020/11/25	尚未到期
	1,250.00	2019/3/22	2020/3/21	尚未到期
	5,250.00	2019/3/22	2020/9/21	尚未到期
佛山臻明	6,000.00	2018/11/23	2020/5/22	尚未到期
	9,000.00	2019/1/11	2020/11/22	尚未到期
	1,000.00	2019/1/14	2020/1/14	尚未到期
	1,000.00	2019/1/14	2020/7/14	尚未到期
佛山顺源	12,000.00	2018/11/30	2021/11/25	尚未到期
	8,000.00	2019/1/3	2021/11/25	尚未到期
	2,000.00	2019/3/28	2021/11/25	尚未到期
	42,500.00	2019/3/22	2022/3/22	尚未到期
佛山臻明	4,000.00	2018/11/23	2021/11/22	尚未到期
	8,000.00	2019/1/11	2021/11/22	尚未到期
	26,000.00	2019/1/14	2022/1/14	尚未到期
佛山保利恒信	80,000.00	2019/4/18	2022/4/18	尚未到期
佛山盛世隽恩	40,000.00	2019/7/12	2024/7/11	尚未到期
佛山保利	34,500.00	2017/4/21	2020/4/20	尚未到期
佛山盈恒	500.00	2018/11/26	2020/1/16	尚未到期
	2,272.73	2018/11/26	2020/3/16	尚未到期

被担保方	担保余额（万元）	担保期限		担保是否已经履行完毕
		担保起始日	担保到期日	
	500.00	2018/11/26	2020/4/16	尚未到期
	2,272.73	2018/11/26	2020/6/16	尚未到期
	2,272.73	2018/11/26	2020/9/16	尚未到期
	2,272.73	2018/11/26	2020/12/16	尚未到期
	18,090.92	2018/11/26	2021/11/5	尚未到期
	48,000.00	2018/10/31	2021/10/30	尚未到期
	2,100.00	2018/11/29	2020/5/29	尚未到期
	7,000.00	2018/11/29	2020/11/29	尚未到期
	10,000.00	2018/11/29	2021/11/29	尚未到期
	1,000.00	2019/1/17	2020/1/16	尚未到期
	1,000.00	2019/1/17	2020/7/16	尚未到期
	48,000.00	2019/1/17	2022/1/16	尚未到期
	8,000.00	2018/10/30	2021/10/29	尚未到期
	3,000.00	2018/10/30	2021/10/29	尚未到期
	7,000.00	2019/1/28	2021/10/29	尚未到期
	5,000.00	2019/1/30	2021/10/29	尚未到期
	3,800.00	2019/3/7	2021/10/29	尚未到期
	8,000.00	2019/1/30	2021/10/29	尚未到期
	8,000.00	2019/7/30	2021/10/29	尚未到期
	100.00	2019/12/25	2020/12/24	尚未到期
	17,900.00	2019/12/25	2022/12/19	尚未到期

被担保方	担保余额（万元）	担保期限		担保是否已经履行完毕
		担保起始日	担保到期日	
清远兴海	8,006.12	2019/7/29	2022/1/21	尚未到期
	17,000.00	2019/7/29	2022/1/21	尚未到期
清远鑫恒	1,050.00	2018/3/22	2021/3/21	尚未到期
	4,000.00	2018/3/30	2021/3/29	尚未到期
	13,690.89	2018/9/18	2021/9/17	尚未到期
清远鑫瑞	15,000.00	2018/1/1	2020/12/31	尚未到期
清远鑫恒	48,000.00	2018/12/19	2020/12/19	尚未到期
保利韶关	12,500.00	2018/4/11	2021/1/14	尚未到期
	5,000.00	2018/4/20	2021/1/14	尚未到期
清远鑫恒	2,500.00	2018/3/30	2021/3/29	尚未到期
	6,000.00	2018/4/11	2021/4/10	尚未到期
	11,000.00	2018/7/2	2021/7/1	尚未到期
	10,000.00	2018/7/20	2021/7/19	尚未到期
	10,000.00	2018/6/22	2021/6/21	尚未到期
	20,000.00	2019/1/2	2022/1/1	尚未到期
	400.00	2018/9/18	2021/9/17	尚未到期
清远鑫瑞	20,000.00	2019/2/14	2022/2/13	尚未到期
	10,000.00	2019/7/25	2022/2/13	尚未到期
	30,000.00	2019/8/15	2022/8/8	尚未到期
保利韶关	4,000.00	2019/11/1	2022/8/30	尚未到期
	6,185.00	2019/11/1	2022/8/30	尚未到期

被担保方	担保余额（万元）	担保期限		担保是否已经履行完毕
		担保起始日	担保到期日	
韶关季华	5,100.00	2018/7/2	2021/7/2	尚未到期
	9,900.00	2018/7/10	2021/7/2	尚未到期
	10,500.00	2018/7/25	2021/7/2	尚未到期
韶关保曜	10,000.00	2019/10/8	2022/3/19	尚未到期
	8,200.00	2019/4/1	2022/4/1	尚未到期
	5,000.00	2019/4/2	2022/4/1	尚未到期
	15,000.00	2019/5/24	2022/4/1	尚未到期
阳江弘盛	13,300.00	2018/3/15	2021/3/15	尚未到期
	2,000.00	2019/6/26	2021/6/26	尚未到期
	37,000.00	2019/6/26	2021/6/26	尚未到期
保利海陵岛	6,500.00	2014/3/5	2022/3/5	尚未到期
	13,000.00	2014/3/5	2022/3/5	尚未到期
阳江保华	22,190.00	2019/3/9	2022/3/8	尚未到期
	8,242.00	2019/3/9	2022/3/8	尚未到期
	7,000.00	2019/5/17	2022/3/8	尚未到期
	2,600.00	2019/5/17	2022/3/8	尚未到期
保利湛江	30,000.00	2015/5/5	2020/5/4	尚未到期
	8,000.00	2018/9/18	2021/9/17	尚未到期
	10,000.00	2019/1/30	2022/1/26	尚未到期
	10,000.00	2019/2/3	2022/2/2	尚未到期
	2,500.00	2019/1/30	2022/1/26	尚未到期

被担保方	担保余额（万元）	担保期限		担保是否已经履行完毕
		担保起始日	担保到期日	
	10,000.00	2018/9/18	2021/9/17	尚未到期
	29,000.00	2019/1/30	2022/1/26	尚未到期
	24,000.00	2019/2/3	2022/2/2	尚未到期
	12,500.00	2019/1/30	2022/1/26	尚未到期
	5,000.00	2019/10/28	2022/10/27	尚未到期
茂名和信	6,250.00	2019/1/16	2021/1/16	尚未到期
	3,750.00	2019/1/16	2021/1/16	尚未到期
茂名弘盛	17,625.00	2017/12/8	2021/12/8	尚未到期
	52,875.00	2017/12/8	2021/12/8	尚未到期
	15,000.00	2018/1/30	2021/1/30	尚未到期
	62,000.00	2019/10/28	2022/10/27	尚未到期
	38,000.00	2019/7/12	2021/7/12	尚未到期
	2,000.00	2019/7/12	2021/7/12	尚未到期
	14,800.00	2019/7/22	2022/7/22	尚未到期
茂名鸿运	200.00	2019/7/22	2022/7/22	尚未到期
	11,000.00	2019/8/27	2022/8/26	尚未到期
	3,000.00	2019/8/27	2022/8/26	尚未到期
	6,000.00	2019/8/28	2022/8/28	尚未到期
	12,000.00	2018/5/4	2021/5/3	尚未到期
江门骏凯豪庭	5,500.00	2018/5/14	2021/5/13	尚未到期
	10,500.00	2018/5/14	2021/5/13	尚未到期

被担保方	担保余额（万元）	担保期限		担保是否已经履行完毕
		担保起始日	担保到期日	
江门宏信	19,065.00	2018/10/31	2020/10/30	尚未到期
肇庆弘旺	7,000.00	2018/11/13	2021/11/13	尚未到期
江门财神体育	38,000.00	2018/12/19	2020/12/19	尚未到期
台山宏鑫	48,000.00	2018/12/20	2020/12/20	尚未到期
江门宏信	21,375.00	2019/1/15	2021/1/14	尚未到期
	20,000.00	2019/2/1	2021/1/31	尚未到期
肇庆弘旺	24,000.00	2019/1/29	2022/1/28	尚未到期
	6,000.00	2019/1/29	2022/1/28	尚未到期
江门宏信	15,500.00	2019/3/26	2021/3/25	尚未到期
	2,500.00	2019/3/26	2021/3/25	尚未到期
江门力坤	20,000.00	2019/4/1	2022/3/31	尚未到期
	12,000.00	2019/4/1	2022/3/31	尚未到期
江门骏凯豪庭	30,000.00	2019/4/30	2022/3/31	尚未到期
	10,000.00	2019/4/30	2022/3/31	尚未到期
肇庆宏顺	5,455.00	2019/4/29	2022/4/28	尚未到期
	14,545.00	2019/4/29	2022/4/28	尚未到期
肇庆保隆	20,000.00	2019/6/21	2034/6/16	尚未到期
肇庆宏顺	7,000.00	2019/6/26	2021/6/26	尚未到期
	2,000.00	2019/6/26	2021/6/26	尚未到期
江门骏凯豪庭	25,000.00	2019/7/26	2022/7/26	尚未到期
江门力坤	8,000.00	2019/10/30	2022/10/30	尚未到期

被担保方	担保余额（万元）	担保期限		担保是否已经履行完毕
		担保起始日	担保到期日	
	2,000.00	2019/10/30	2022/10/30	尚未到期
江门财神体育	9,500.00	2019/10/28	2022/10/28	尚未到期
	500.00	2019/10/28	2022/10/28	尚未到期
江门宏裕	30,000.00	2019/12/25	2021/12/25	尚未到期
肇庆保隆	30,000.00	2019/9/27	2022/9/26	尚未到期
云南恒泰	37,500.00	2018/8/29	2021/8/28	尚未到期
	20,000.00	2019/11/15	2022/11/14	尚未到期
	20,000.00	2019/9/4	2021/8/28	尚未到期
	33,655.00	2018/11/13	2021/11/12	尚未到期
保利盐城	10,000.00	2018/3/16	2020/3/15	尚未到期
	3,000.00	2018/4/13	2021/3/15	尚未到期
	1,500.00	2018/5/15	2021/3/15	尚未到期
	1,600.00	2018/7/23	2021/3/15	尚未到期
	8,400.00	2018/7/29	2021/3/16	尚未到期
	2,800.00	2018/8/9	2021/3/17	尚未到期
	3,000.00	2018/8/14	2021/3/18	尚未到期
	10,000.00	2019/1/12	2021/3/15	尚未到期
常州常盛	8,400.00	2018/5/28	2020/5/24	尚未到期
	8,400.00	2018/5/28	2020/11/24	尚未到期
	8,400.00	2018/5/28	2021/5/24	尚未到期
	10,000.00	2018/11/9	2020/5/24	尚未到期

被担保方	担保余额（万元）	担保期限		担保是否已经履行完毕
		担保起始日	担保到期日	
	10,000.00	2018/11/30	2020/11/24	尚未到期
	10,000.00	2018/11/30	2021/5/24	尚未到期
南京棠悦	4,000.00	2019/12/23	2020/11/10	尚未到期
	4,000.00	2019/12/23	2021/5/10	尚未到期
	8,000.00	2019/12/23	2021/11/10	尚未到期
	8,000.00	2019/12/23	2022/5/10	尚未到期
	16,000.00	2019/12/23	2022/11/10	尚未到期
	500.00	2019/12/26	2020/6/25	尚未到期
	500.00	2019/12/26	2020/12/25	尚未到期
	500.00	2019/12/26	2021/6/25	尚未到期
	28,500.00	2019/12/26	2021/12/25	尚未到期
	常州常悦	709.22	2019/12/5	2021/6/30
920.57		2019/12/5	2021/12/31	尚未到期
497.87		2019/12/5	2021/12/31	尚未到期
709.22		2019/12/5	2022/6/30	尚未到期
4,964.54		2019/12/5	2022/6/30	尚未到期
12,198.58		2019/12/5	2022/10/30	尚未到期
500.00		2019/12/25	2020/6/25	尚未到期
500.00		2019/12/25	2020/12/25	尚未到期
500.00		2019/12/25	2021/6/25	尚未到期
28,500.00	2019/12/25	2021/12/25	尚未到期	

被担保方	担保余额（万元）	担保期限		担保是否已经履行完毕
		担保起始日	担保到期日	
南昌航都	42,000.00	2018/12/29	2021/12/28	尚未到期
	21,000.00	2018/12/29	2021/12/28	尚未到期
南昌航行	39,700.00	2019/1/1	2021/9/21	尚未到期
	10,000.00	2019/7/3	2021/9/21	尚未到期
	200.00	2019/1/1	2021/9/21	尚未到期
	20,000.00	2019/3/28	2022/3/27	尚未到期
	10,000.00	2019/3/28	2022/3/27	尚未到期
	4,700.00	2019/6/22	2022/6/19	尚未到期
江西航都	200.00	2019/6/22	2022/6/19	尚未到期
	49,600.00	2019/7/3	2022/3/29	尚未到期
南昌航都	200.00	2019/7/3	2022/3/29	尚未到期
	20.00	2018/3/13	2020/3/12	尚未到期
保利金通泰	19,960.00	2018/3/13	2020/3/12	尚未到期
	800.00	2018/3/23	2021/3/22	尚未到期
	4,100.00	2018/3/23	2021/3/22	尚未到期
	26,350.00	2018/3/23	2021/3/22	尚未到期
	15,000.00	2018/3/23	2021/3/22	尚未到期
	3,375.00	2018/3/23	2021/3/22	尚未到期
	16,625.00	2018/3/23	2021/3/22	尚未到期
	4,975.00	2017/6/30	2020/6/29	尚未到期
保利江西	7,000.00	2018/3/8	2020/6/29	尚未到期

被担保方	担保余额（万元）	担保期限		担保是否已经履行完毕
		担保起始日	担保到期日	
九江保浔	10,000.00	2019/7/31	2022/7/23	尚未到期
	40,000.00	2019/7/31	2022/7/23	尚未到期
	200.00	2019/12/27	2022/12/25	尚未到期
	2,800.00	2019/12/27	2022/12/25	尚未到期
齐河和筑	11,052.63	2019/5/17	2022/4/1	尚未到期
	18,157.89	2019/5/17	2022/4/1	尚未到期
沧州瑞达	1,000.00	2019/12/25	2021/12/25	尚未到期
	19,000.00	2019/12/25	2021/12/25	尚未到期
沈阳中汇达	21,600.00	2017/2/28	2020/2/8	尚未到期
沈阳保利和鸿	54,000.00	2017/8/18	2020/8/17	尚未到期
	30,000.00	2018/10/30	2023/10/29	尚未到期
	10,000.00	2018/10/30	2023/10/29	尚未到期
	5,000.00	2018/10/30	2023/10/29	尚未到期
沈阳和禧	31,000.00	2018/7/12	2021/7/11	尚未到期
沈阳林海	10,000.00	2019/9/26	2022/9/25	尚未到期
	50,000.00	2019/4/30	2024/4/26	尚未到期
	15,000.00	2018/2/27	2023/2/26	尚未到期
辽宁保利	22,500.00	2018/2/27	2023/2/26	尚未到期
保利青岛	4,875.00	2017/3/30	2022/3/29	尚未到期
	32,987.50	2017/3/30	2022/3/29	尚未到期
青岛广惠	2,000.00	2019/1/10	2023/12/25	尚未到期

被担保方	担保余额（万元）	担保期限		担保是否已经履行完毕
		担保起始日	担保到期日	
	23,800.00	2019/1/10	2023/12/25	尚未到期
青岛悦海居	1,000.00	2018/12/29	2021/12/28	尚未到期
	14,000.00	2018/12/29	2021/12/28	尚未到期
	15,000.00	2018/12/29	2021/12/28	尚未到期
	46,500.00	2017/8/31	2020/8/28	尚未到期
青岛广诚	1,000.00	2018/6/12	2021/6/11	尚未到期
	37,500.00	2018/6/12	2021/6/11	尚未到期
	1,000.00	2018/6/11	2021/6/10	尚未到期
	19,000.00	2018/6/11	2021/6/10	尚未到期
	10,000.00	2018/4/27	2021/4/26	尚未到期
	40,000.00	2018/4/27	2021/4/26	尚未到期
	3,750.00	2018/8/21	2020/8/20	尚未到期
	1,100.00	2019/5/30	2022/5/29	尚未到期
	58,350.00	2019/5/30	2022/5/29	尚未到期
	30,000.00	2019/8/2	2022/8/1	尚未到期
青岛广驰锐	25,000.00	2019/5/15	2022/5/15	尚未到期
	25,000.00	2019/5/15	2022/5/14	尚未到期
潍坊广利信	5,100.00	2019/3/14	2021/3/13	尚未到期
	1,530.00	2019/3/14	2021/3/13	尚未到期
	2,550.00	2019/3/14	2021/3/13	尚未到期
晋中保利	9,750.00	2018/7/3	2020/7/3	尚未到期

被担保方	担保余额（万元）	担保期限		担保是否已经履行完毕
		担保起始日	担保到期日	
	9,750.00	2018/10/29	2020/7/3	尚未到期
	18,000.00	2019/2/14	2022/12/20	尚未到期
	12,000.00	2019/2/18	2022/12/20	尚未到期
太原晋平	2,520.00	2018/7/31	2020/12/25	尚未到期
	2,520.00	2018/8/31	2020/12/25	尚未到期
	5,600.00	2019/1/23	2020/12/25	尚未到期
太原保利	48,825.00	2019/7/31	2022/7/31	尚未到期
	13,175.00	2019/7/31	2022/7/31	尚未到期
	3,600.00	2019/9/27	2022/9/25	尚未到期
	400.00	2019/9/27	2022/9/25	尚未到期
	3,600.00	2019/10/8	2022/9/25	尚未到期
	400.00	2019/10/8	2022/9/25	尚未到期
	21,600.00	2019/10/28	2022/9/25	尚未到期
	2,400.00	2019/10/28	2022/9/25	尚未到期
	3,600.00	2019/11/26	2022/9/25	尚未到期
	400.00	2019/11/26	2022/9/25	尚未到期
	350.00	2019/12/24	2022/12/20	尚未到期
	4,650.00	2019/12/24	2022/12/20	尚未到期
	陕西保利	800.00	2019/4/15	2020/10/15
39,000.00		2019/4/15	2021/4/15	尚未到期
19,400.00		2019/5/30	2020/11/20	尚未到期

被担保方	担保余额（万元）	担保期限		担保是否已经履行完毕
		担保起始日	担保到期日	
	107,600.00	2019/5/30	2022/4/19	尚未到期
	10,000.00	2019/5/15	2020/11/12	尚未到期
	88,000.00	2019/5/15	2022/5/12	尚未到期
	25,600.00	2019/7/22	2020/12/21	尚未到期
	44,800.00	2019/7/22	2022/7/22	尚未到期
	1,929.80	2019/8/19	2020/9/20	尚未到期
	12,900.00	2019/8/19	2024/8/29	尚未到期
陕西永兴	12,000.00	2018/4/20	2020/11/20	尚未到期
	8,000.00	2018/4/20	2021/4/19	尚未到期
西安荣和	2,000.00	2019/12/26	2020/12/26	尚未到期
	18,000.00	2019/12/26	2021/12/26	尚未到期
陕西尚润	50,000.00	2017/10/17	2020/10/16	尚未到期
	30,000.00	2018/1/19	2020/4/20	尚未到期
	39,000.00	2018/11/22	2020/11/22	尚未到期
	1,000.00	2019/5/27	2020/11/27	尚未到期
	28,500.00	2019/5/27	2021/5/27	尚未到期
嘉善安平	400.00	2012/12/26	2020/4/10	尚未到期
	400.00	2012/12/26	2020/10/10	尚未到期
	400.00	2012/12/26	2021/4/10	尚未到期
	300.00	2012/12/26	2021/10/10	尚未到期
	100.00	2013/4/12	2021/10/10	尚未到期

被担保方	担保余额（万元）	担保期限		担保是否已经履行完毕
		担保起始日	担保到期日	
	400.00	2013/4/12	2022/4/10	尚未到期
	400.00	2013/4/12	2022/10/10	尚未到期
	500.00	2013/4/12	2023/4/10	尚未到期
	495.00	2013/4/12	2023/4/10	尚未到期
	5.00	2014/12/5	2023/10/10	尚未到期
	500.00	2014/12/5	2024/4/10	尚未到期
	500.00	2014/12/5	2024/10/10	尚未到期
	500.00	2014/12/5	2025/4/10	尚未到期
	500.00	2014/12/5	2025/10/10	尚未到期
	400.00	2014/12/5	2026/4/10	尚未到期
	400.00	2014/12/5	2026/10/10	尚未到期
	150.00	2014/12/5	2027/4/10	尚未到期
	150.00	2014/12/5	2027/12/31	尚未到期
	50.00	2017/10/15	2020/4/15	尚未到期
	50.00	2017/10/15	2020/10/15	尚未到期
	50.00	2017/10/15	2021/4/15	尚未到期
	50.00	2017/10/15	2021/10/15	尚未到期
	50.00	2017/10/15	2022/4/15	尚未到期
	50.00	2017/10/15	2022/10/15	尚未到期
	50.00	2017/10/15	2023/4/15	尚未到期
	50.00	2017/10/15	2023/10/15	尚未到期
上海建锦				

被担保方	担保余额（万元）	担保期限		担保是否已经履行完毕
		担保起始日	担保到期日	
	50.00	2017/10/15	2024/4/15	尚未到期
	50.00	2017/10/15	2024/10/15	尚未到期
	50.00	2017/10/15	2025/4/15	尚未到期
	149,250.00	2017/10/15	2025/10/15	尚未到期
上海磐臣	50.00	2017/11/13	2020/3/17	尚未到期
	17,300.00	2017/11/13	2020/9/17	尚未到期
	1,250.00	2017/11/13	2020/5/12	尚未到期
	5,250.00	2017/11/13	2020/11/12	尚未到期
	9,000.00	2017/11/13	2020/6/12	尚未到期
	7,750.00	2017/11/13	2020/11/12	尚未到期
上海建锦	1,750.00	2018/1/8	2020/6/21	尚未到期
	1,750.00	2018/1/8	2021/1/21	尚未到期
	1,750.00	2018/1/8	2021/6/21	尚未到期
	1,750.00	2018/1/8	2021/12/21	尚未到期
	1,750.00	2018/1/8	2022/6/21	尚未到期
	1,750.00	2018/1/8	2022/12/21	尚未到期
	6,000.00	2018/1/8	2023/6/21	尚未到期
	14,000.00	2018/1/22	2023/6/21	尚未到期
	7,500.00	2018/1/29	2023/6/21	尚未到期
	27,500.00	2018/1/29	2023/12/21	尚未到期
16,000.00	2018/1/29	2024/6/21	尚未到期	

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	
	23,000.00	2018/2/13	2024/6/21	尚未到期
	8,000.00	2018/2/26	2024/6/21	尚未到期
	18,000.00	2018/2/26	2024/6/21	尚未到期
	2,000.00	2018/2/26	2024/12/25	尚未到期
	5,000.00	2018/2/28	2024/12/25	尚未到期
	19,000.00	2018/4/3	2024/12/25	尚未到期
	4,000.00	2018/4/27	2024/12/25	尚未到期
	15,000.00	2018/5/2	2024/12/25	尚未到期
	20,000.00	2018/5/2	2024/12/25	尚未到期
	1,800.00	2018/1/2	2020/5/29	尚未到期
	1,800.00	2018/1/2	2020/11/29	尚未到期
	1,980.00	2018/1/2	2021/5/29	尚未到期
	1,980.00	2018/1/2	2021/11/29	尚未到期
	1,980.00	2018/1/2	2022/5/29	尚未到期
	1,980.00	2018/1/2	2022/11/29	尚未到期
	18,000.00	2018/1/2	2023/5/29	尚未到期
	18,000.00	2018/1/2	2023/11/29	尚未到期
	72,000.00	2018/1/2	2024/5/29	尚未到期
	55,440.00	2018/1/2	2024/12/27	尚未到期
	16,300.00	2018/1/5	2020/7/5	尚未到期
	16,300.00	2018/1/5	2021/1/5	尚未到期

被担保方	担保余额（万元）	担保期限		担保是否已经履行完毕
		担保起始日	担保到期日	
	16,300.00	2018/1/5	2021/7/5	尚未到期
	16,300.00	2018/1/5	2022/1/5	尚未到期
	16,300.00	2018/1/5	2022/7/5	尚未到期
	16,300.00	2018/1/5	2023/1/5	尚未到期
	16,300.00	2018/1/5	2023/7/5	尚未到期
	16,300.00	2018/1/5	2024/1/5	尚未到期
	16,000.00	2018/1/5	2024/7/5	尚未到期
	300.00	2018/6/5	2024/7/5	尚未到期
	16,300.00	2018/6/5	2025/1/5	尚未到期
上海暄颐	1,000.00	2018/3/9	2020/1/10	尚未到期
	8,000.00	2018/3/9	2020/7/1	尚未到期
	20,000.00	2018/3/9	2021/3/6	尚未到期
	100.00	2018/3/9	2020/1/29	尚未到期
	100.00	2018/3/9	2020/7/29	尚未到期
	39,500.00	2018/3/9	2021/1/29	尚未到期
上海建齐	500.00	2018/7/4	2020/6/19	尚未到期
	1,500.00	2018/7/4	2021/6/30	尚未到期
	3,000.00	2018/7/4	2021/6/30	尚未到期
	100.00	2018/7/4	2020/5/17	尚未到期
	100.00	2018/7/4	2020/11/17	尚未到期
	4,500.00	2018/7/4	2021/5/17	尚未到期

被担保方	担保余额（万元）	担保期限		担保是否已经履行完毕
		担保起始日	担保到期日	
张家港建鑫	2,000.00	2018/7/31	2020/6/21	尚未到期
	3,745.00	2018/7/31	2021/1/21	尚未到期
	2,000.00	2018/7/31	2021/6/21	尚未到期
	4,510.00	2018/7/31	2021/7/30	尚未到期
上海建劭	6,000.00	2019/2/26	2020/8/26	尚未到期
	6,000.00	2019/2/26	2021/2/26	尚未到期
	9,000.00	2019/2/26	2021/8/26	尚未到期
	9,000.00	2019/2/26	2022/2/25	尚未到期
	500.00	2019/2/26	2020/7/1	尚未到期
	500.00	2019/2/26	2021/1/21	尚未到期
	10,000.00	2019/2/26	2021/7/1	尚未到期
	1,000.00	2019/2/26	2021/12/1	尚未到期
	6,880.00	2019/2/26	2022/2/5	尚未到期
	500.00	2019/2/26	2020/6/20	尚未到期
	500.00	2019/2/26	2021/1/20	尚未到期
	2,000.00	2019/2/26	2021/6/20	尚未到期
	2,000.00	2019/2/26	2021/12/20	尚未到期
	4,000.00	2019/2/26	2022/6/20	尚未到期
	4,000.00	2019/2/26	2022/12/20	尚未到期
	6,600.00	2019/2/26	2023/2/25	尚未到期
	100.00	2019/2/26	2020/1/10	尚未到期

被担保方	担保余额（万元）	担保期限		担保是否已经履行完毕
		担保起始日	担保到期日	
	100.00	2019/2/26	2020/7/10	尚未到期
	100.00	2019/2/26	2021/1/10	尚未到期
	100.00	2019/2/26	2021/7/10	尚未到期
	19,500.00	2019/2/26	2022/2/25	尚未到期
	1,000.00	2019/2/26	2020/2/26	尚未到期
	1,000.00	2019/2/26	2020/8/26	尚未到期
	1,000.00	2019/2/26	2021/2/26	尚未到期
	1,000.00	2019/2/26	2021/8/26	尚未到期
	5,000.00	2019/2/26	2022/2/25	尚未到期
	1,500.00	2019/2/27	2020/2/26	尚未到期
	1,000.00	2019/2/27	2020/8/26	尚未到期
	1,000.00	2019/2/27	2021/2/26	尚未到期
	1,000.00	2019/2/27	2021/8/26	尚未到期
	5,000.00	2019/2/27	2022/2/25	尚未到期
	1,668.00	2019/2/26	2020/6/21	尚未到期
	1,668.00	2019/2/26	2021/1/21	尚未到期
	1,668.00	2019/2/26	2021/6/21	尚未到期
	2,496.00	2019/2/26	2021/12/21	尚未到期
上海建霖	510.00	2019/6/28	2020/5/29	尚未到期
	637.00	2019/6/28	2020/11/27	尚未到期
	637.00	2019/6/28	2021/5/28	尚未到期

被担保方	担保余额（万元）	担保期限		担保是否已经履行完毕
		担保起始日	担保到期日	
	764.00	2019/6/28	2021/11/29	尚未到期
	764.00	2019/6/28	2022/5/27	尚未到期
	1,273.00	2019/6/28	2022/11/29	尚未到期
	1,273.00	2019/6/28	2023/5/29	尚未到期
	4,142.00	2019/6/28	2023/11/29	尚未到期
	6,040.00	2019/7/4	2024/5/29	尚未到期
	12,728.00	2019/7/4	2024/11/29	尚未到期
	12,728.00	2019/7/4	2025/5/29	尚未到期
	14,000.00	2019/7/4	2025/11/28	尚未到期
	13,994.00	2019/7/4	2026/6/26	尚未到期
	663.27	2019/7/4	2020/1/6	尚未到期
	663.27	2019/7/4	2020/7/4	尚未到期
	994.90	2019/7/4	2021/1/4	尚未到期
	994.90	2019/7/4	2021/7/4	尚未到期
	994.90	2019/7/4	2022/1/4	尚未到期
	994.90	2019/7/4	2022/7/4	尚未到期
	4,974.49	2019/7/4	2023/1/4	尚未到期
	4,974.49	2019/7/4	2023/7/4	尚未到期
	6,632.65	2019/7/4	2024/1/4	尚未到期
	6,632.65	2019/7/4	2024/7/4	尚未到期
	8,290.82	2019/7/4	2025/1/4	尚未到期

被担保方	担保余额（万元）	担保期限		担保是否已经履行完毕
		担保起始日	担保到期日	
	8,290.82	2019/7/4	2025/7/4	尚未到期
	9,948.98	2019/7/4	2026/1/4	尚未到期
	9,948.98	2019/7/4	2026/7/4	尚未到期
	1,750.00	2019/7/4	2020/3/20	尚未到期
	1,750.00	2019/7/4	2020/9/20	尚未到期
	1,750.00	2019/7/4	2021/3/20	尚未到期
	3,500.00	2019/7/4	2021/9/20	尚未到期
	3,500.00	2019/7/4	2022/3/20	尚未到期
	3,500.00	2019/7/4	2022/9/20	尚未到期
	3,500.00	2019/7/4	2023/3/20	尚未到期
	7,000.00	2019/7/4	2023/9/20	尚未到期
	7,000.00	2019/7/4	2024/3/20	尚未到期
	8,750.00	2019/7/4	2024/9/20	尚未到期
	8,750.00	2019/7/4	2025/3/20	尚未到期
	8,750.00	2019/7/4	2025/9/20	尚未到期
	8,750.00	2019/7/4	2026/4/9	尚未到期
	300.00	2019/7/11	2020/4/1	尚未到期
	300.00	2019/7/11	2020/10/8	尚未到期
	450.00	2019/7/11	2021/4/1	尚未到期
	450.00	2019/7/11	2021/10/8	尚未到期
	450.00	2019/7/11	2022/4/1	尚未到期

被担保方	担保余额（万元）	担保期限		担保是否已经履行完毕
		担保起始日	担保到期日	
	450.00	2019/7/11	2022/10/8	尚未到期
	2,250.00	2019/7/11	2023/4/1	尚未到期
	2,250.00	2019/7/11	2023/10/8	尚未到期
	3,000.00	2019/7/11	2024/4/1	尚未到期
	3,000.00	2019/7/11	2024/10/8	尚未到期
	3,750.00	2019/7/11	2025/4/1	尚未到期
	3,750.00	2019/7/11	2025/10/8	尚未到期
	4,800.00	2019/7/11	2026/4/1	尚未到期
	4,800.00	2019/7/11	2026/7/10	尚未到期
	400.00	2019/7/16	2020/4/1	尚未到期
	400.00	2019/7/16	2020/10/8	尚未到期
	600.00	2019/7/16	2021/4/1	尚未到期
	600.00	2019/7/16	2021/10/8	尚未到期
	600.00	2019/7/16	2022/4/1	尚未到期
	600.00	2019/7/16	2022/10/8	尚未到期
	3,000.00	2019/7/16	2023/4/1	尚未到期
	3,000.00	2019/7/16	2023/10/8	尚未到期
	4,000.00	2019/7/16	2024/4/1	尚未到期
	4,000.00	2019/7/16	2024/10/8	尚未到期
	5,000.00	2019/7/16	2025/4/1	尚未到期
	5,000.00	2019/7/16	2025/10/8	尚未到期

被担保方	担保余额（万元）	担保期限		担保是否已经履行完毕
		担保起始日	担保到期日	
	6,400.00	2019/7/16	2026/4/1	尚未到期
	6,400.00	2019/7/16	2026/7/10	尚未到期
保利成都实业	6,800.00	2016/11/14	2021/9/26	尚未到期
	13,600.00	2016/12/15	2021/9/26	尚未到期
	24,500.00	2017/1/9	2021/9/26	尚未到期
	7,000.00	2017/6/30	2022/6/14	尚未到期
	20,000.00	2017/7/1	2022/6/14	尚未到期
	3,000.00	2017/7/13	2022/6/14	尚未到期
	5,000.00	2017/7/14	2022/6/14	尚未到期
	10,000.00	2017/8/1	2022/6/14	尚未到期
	69,550.00	2014/8/6	2020/8/5	尚未到期
保利成都实业	4,000.00	2018/7/4	2020/7/3	尚未到期
	5,000.00	2019/1/10	2020/7/3	尚未到期
	5,000.00	2019/9/5	2020/7/3	尚未到期
	10,000.00	2019/8/6	2021/8/5	尚未到期
	10,000.00	2019/8/15	2021/8/5	尚未到期
	8,000.00	2017/6/30	2020/6/30	尚未到期
成都保鑫	4,000.00	2018/7/4	2020/7/3	尚未到期
	5,000.00	2018/8/27	2020/7/3	尚未到期
	5,000.00	2018/10/29	2020/7/3	尚未到期
	15,000.00	2018/12/21	2020/7/3	尚未到期

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	
	39,000.00	2019/1/3	2022/1/3	尚未到期
遂宁保信	15,000.00	2018/1/12	2020/6/20	尚未到期
林芝保利	9,780.00	2015/3/31	2022/3/31	尚未到期
	11,875.00	2015/3/31	2023/12/15	尚未到期
	625.00	2015/6/29	2023/12/15	尚未到期
成都保都	1,997.00	2018/9/17	2021/9/17	尚未到期
成都保利兴北	6,200.00	2017/7/28	2020/7/28	尚未到期
	3,500.00	2017/7/31	2020/7/28	尚未到期
	10,000.00	2017/8/24	2020/7/28	尚未到期
	4,000.00	2018/1/12	2020/7/28	尚未到期
	500.00	2018/4/28	2020/7/28	尚未到期
四川金仁	22,909.70	2018/1/15	2021/1/11	尚未到期
	11,454.85	2018/3/6	2021/1/11	尚未到期
	25,000.00	2018/5/31	2021/5/15	尚未到期
	20,000.00	2018/1/15	2022/1/7	尚未到期
	10,000.00	2019/5/8	2022/1/7	尚未到期
广汉和筑	12,000.00	2019/1/15	2022/1/7	尚未到期
	6,000.00	2019/6/24	2022/1/7	尚未到期
成都天悦	10,000.00	2018/1/19	2021/1/19	尚未到期
	20,000.00	2018/2/27	2021/1/19	尚未到期
	20,000.00	2018/3/19	2021/1/19	尚未到期

被担保方	担保余额（万元）	担保期限		担保是否已经履行完毕
		担保起始日	担保到期日	
	8,750.00	2018/6/29	2021/1/19	尚未到期
	20,000.00	2018/7/19	2021/1/19	尚未到期
	22,205.88	2018/4/13	2021/4/7	尚未到期
	14,800.59	2018/5/10	2021/4/7	尚未到期
	7,401.96	2018/5/25	2021/4/7	尚未到期
	19,753.24	2018/6/29	2021/4/7	尚未到期
成都锐鑫	10,000.00	2018/8/22	2021/8/19	尚未到期
	10,000.00	2019/1/15	2021/8/19	尚未到期
成都兴光创智	40,000.00	2019/8/14	2022/8/14	尚未到期
	20,000.00	2019/9/24	2022/8/14	尚未到期
成都航逸	9,000.00	2018/4/18	2021/4/17	尚未到期
	22,500.00	2018/5/4	2021/4/17	尚未到期
	13,500.00	2018/5/28	2021/4/17	尚未到期
	13,750.00	2018/5/31	2021/5/30	尚未到期
	41,250.00	2018/6/29	2021/5/30	尚未到期
天津滨港	6,000.00	2017/6/30	2020/6/30	尚未到期
天津宁奕	8,603.40	2018/5/25	2020/12/21	尚未到期
	14,195.40	2018/6/15	2020/12/21	尚未到期
	9,000.60	2018/7/12	2020/12/21	尚未到期
保利惠州	20,000.00	2019/3/27	2022/3/26	尚未到期
	32,000.00	2019/3/28	2022/3/27	尚未到期

被担保方	担保余额（万元）	担保期限		担保是否已经履行完毕
		担保起始日	担保到期日	
惠州和筑	6,000.00	2019/11/12	2022/10/15	尚未到期
东莞紫岸花城	10,000.00	2018/4/10	2021/4/9	尚未到期
	15,000.00	2018/6/29	2021/6/28	尚未到期
	5,000.00	2018/6/29	2021/6/28	尚未到期
东莞松山湖	13,600.00	2018/6/8	2021/6/4	尚未到期
东莞保泰	7,000.00	2019/12/17	2022/12/16	尚未到期
中山润信	12,000.00	2017/11/8	2020/9/7	尚未到期
	4,100.00	2018/1/2	2021/1/2	尚未到期
	3,900.00	2017/10/25	2020/9/7	尚未到期
珠海和筑	2,550.00	2018/3/30	2021/3/25	尚未到期
	10,200.00	2018/4/9	2021/3/25	尚未到期
	5,100.00	2018/5/28	2021/3/25	尚未到期
	5,100.00	2018/6/20	2021/3/25	尚未到期
	5,100.00	2018/7/20	2021/3/25	尚未到期
	7,650.00	2018/7/30	2021/7/29	尚未到期
碧弘碧桂园	15,300.00	2017/11/30	2021/11/29	尚未到期
	3,468.00	2018/3/9	2021/11/30	尚未到期
	1,020.00	2018/1/30	2021/1/29	尚未到期
	5,100.00	2018/2/9	2021/1/29	尚未到期
中山祥越	1,428.00	2017/8/2	2020/8/1	尚未到期
	29,529.00	2017/8/2	2020/8/1	尚未到期

被担保方	担保余额（万元）	担保期限		担保是否已经履行完毕
		担保起始日	担保到期日	
	2,511.75	2017/11/24	2020/11/23	尚未到期
	23,804.25	2017/11/24	2020/11/23	尚未到期
	10,251.00	2018/1/30	2021/1/29	尚未到期
	35,343.00	2018/1/30	2021/1/29	尚未到期
珠海和誉	5,000.00	2019/1/16	2022/1/15	尚未到期
深圳保利	32,500.00	2017/9/26	2020/9/25	尚未到期
珠海和新	10,390.63	2018/11/27	2021/11/26	尚未到期
	45,000.00	2019/6/7	2021/5/6	尚未到期
	5,000.00	2019/12/6	2022/12/5	尚未到期
珠海天志	500.00	2019/9/30	2022/9/29	尚未到期
	4,500.00	2019/11/15	2022/11/14	尚未到期
	500.00	2019/11/19	2022/11/18	尚未到期
	1,200.00	2018/2/26	2021/2/26	尚未到期
长春恒富	10,800.00	2018/2/26	2020/8/26	尚未到期
	24,800.00	2018/3/1	2023/3/1	尚未到期
	5,000.00	2018/3/1	2020/3/31	尚未到期
	13,500.00	2018/12/29	2021/12/18	尚未到期
	10,500.00	2018/12/29	2020/12/28	尚未到期
长春国联南都	4,500.00	2019/2/26	2021/12/18	尚未到期
	3,500.00	2019/2/26	2020/12/28	尚未到期
	30,000.00	2019/3/6	2024/1/22	尚未到期

被担保方	担保余额（万元）	担保期限		担保是否已经履行完毕
		担保起始日	担保到期日	
长春国峰	40,000.00	2019/9/20	2022/9/19	尚未到期
	10,000.00	2019/9/20	2020/9/19	尚未到期
	20,000.00	2019/11/25	2022/10/30	尚未到期
	15,000.00	2019/11/27	2022/10/30	尚未到期
绍兴保泓	89,500.00	2019/1/17	2022/1/9	尚未到期
	44,800.00	2019/1/17	2022/1/9	尚未到期
湖州保利	97,000.00	2018/5/14	2021/5/13	尚未到期
宁波保利	42,000.00	2019/4/12	2021/3/28	尚未到期
	32,000.00	2019/4/27	2021/6/14	尚未到期
	20,000.00	2019/3/29	2021/3/28	尚未到期
	30,000.00	2019/12/23	2022/12/1	尚未到期
杭州建泽	100,000.00	2018/7/6	2023/7/6	尚未到期
	45,000.00	2018/8/1	2023/8/1	尚未到期
	105,000.00	2018/8/10	2023/8/10	尚未到期
	100,000.00	2018/11/14	2023/11/14	尚未到期
重庆投资	21,300.00	2019/3/29	2022/3/28	尚未到期
	29,000.00	2019/4/30	2021/4/29	尚未到期
	14,850.00	2019/5/30	2022/5/29	尚未到期
	11,300.00	2019/3/29	2022/3/28	尚未到期
	800.00	2019/4/30	2021/4/29	尚未到期
重庆葆方	9,910.00	2017/1/16	2020/1/13	尚未到期

被担保方	担保余额（万元）	担保期限		担保是否已经履行完毕
		担保起始日	担保到期日	
	3,510.00	2018/6/29	2021/6/28	尚未到期
	13,623.00	2018/7/27	2021/7/26	尚未到期
	24,976.00	2018/7/27	2021/7/26	尚未到期
保利重庆	4,500.00	2019/1/3	2022/1/2	尚未到期
	10,500.00	2019/3/29	2022/3/28	尚未到期
	23,625.00	2019/3/29	2022/3/28	尚未到期
重庆葆成	7,000.00	2017/6/30	2020/6/29	尚未到期
保利重庆	5,580.00	2017/7/25	2020/7/24	尚未到期
重庆葆盛	10,000.00	2017/10/17	2020/10/17	尚未到期
	3,360.00	2017/12/15	2020/12/14	尚未到期
重庆葆方	41,600.00	2019/1/11	2022/1/10	尚未到期
重庆葆盛	8,000.00	2018/2/11	2021/1/31	尚未到期
保利重庆	2,400.00	2018/3/15	2021/3/14	尚未到期
	11,000.00	2018/3/15	2021/3/14	尚未到期
	8,600.00	2018/3/15	2021/3/14	尚未到期
	8,600.00	2018/4/2	2021/4/1	尚未到期
	2,700.00	2018/7/31	2021/7/30	尚未到期
	5,600.00	2018/9/21	2021/9/20	尚未到期
	4,000.00	2018/7/31	2021/7/30	尚未到期
	20,570.00	2019/3/8	2022/3/7	尚未到期
	4,500.00	2018/11/30	2021/11/29	尚未到期

被担保方	担保余额（万元）	担保期限		担保是否已经履行完毕
		担保起始日	担保到期日	
	8,750.00	2019/3/8	2022/3/7	尚未到期
	6,000.00	2018/11/30	2021/11/29	尚未到期
	30,245.00	2018/8/27	2021/8/26	尚未到期
	29,000.00	2018/10/31	2020/10/30	尚未到期
重庆绿城致臻	13,750.00	2018/2/1	2021/1/31	尚未到期
	19,750.00	2018/2/1	2021/1/31	尚未到期
重庆葆翔	49,000.00	2018/6/1	2021/5/30	尚未到期
重庆葆方	8,400.00	2019/1/11	2022/1/10	尚未到期
保利重庆	16,912.50	2019/5/30	2022/5/29	尚未到期
重庆葆方	1,170.00	2018/6/29	2021/6/28	尚未到期
	9,900.00	2019/9/29	2024/9/29	尚未到期
	44,797.50	2019/10/9	2024/9/29	尚未到期
	4,455.00	2019/10/24	2024/9/29	尚未到期
	29,452.50	2019/11/21	2024/9/29	尚未到期
	10,395.00	2019/12/6	2024/9/29	尚未到期
贵阳保成	3,663.00	2019/12/30	2024/9/29	尚未到期
	1,188.00	2019/12/31	2024/9/29	尚未到期
	50.00	2019/9/29	2020/4/30	尚未到期
	226.25	2019/10/9	2020/4/30	尚未到期
	22.50	2019/10/24	2020/4/30	尚未到期
	148.75	2019/11/21	2020/4/30	尚未到期

被担保方	担保余额（万元）	担保期限		担保是否已经履行完毕
		担保起始日	担保到期日	
	52.50	2019/12/6	2020/4/30	尚未到期
	18.50	2019/12/30	2020/4/30	尚未到期
	6.00	2019/12/31	2020/4/30	尚未到期
	50.00	2019/9/29	2020/10/30	尚未到期
	226.25	2019/10/9	2020/10/30	尚未到期
	22.50	2019/10/24	2020/10/30	尚未到期
	148.75	2019/11/21	2020/10/30	尚未到期
	52.50	2019/12/6	2020/10/30	尚未到期
	18.50	2019/12/30	2020/10/30	尚未到期
	6.00	2019/12/31	2020/10/30	尚未到期
广州萝城	1,250.00	2017/3/30	2020/3/30	尚未到期
	19,000.00	2017/8/2	2022/8/1	尚未到期
	4,750.00	2017/8/2	2022/8/1	尚未到期
物产美通	3,500.00	2017/8/8	2020/8/7	尚未到期
	5,990.00	2017/8/10	2020/8/10	尚未到期
	66,510.00	2017/9/8	2020/8/10	尚未到期
	59,500.00	2017/9/20	2020/8/7	尚未到期
	13,000.00	2017/10/31	2020/10/30	尚未到期
广州保昊	13,000.00	2017/11/17	2020/11/17	尚未到期
	30,333.00	2017/11/30	2020/11/29	尚未到期
广州埔域	4,500.00	2018/1/5	2021/1/4	尚未到期

被担保方	担保余额（万元）	担保期限		担保是否已经履行完毕
		担保起始日	担保到期日	
广州新谭	77,000.00	2018/1/26	2023/1/25	尚未到期
	99,980.00	2018/1/31	2023/1/31	尚未到期
	59,890.00	2018/1/31	2023/1/31	尚未到期
广东保利	95,000.00	2018/2/1	2023/2/1	尚未到期
广州新谭	17,000.00	2018/2/5	2023/2/5	尚未到期
	2,550.00	2018/2/5	2023/2/5	尚未到期
	38,250.00	2018/2/5	2023/2/5	尚未到期
广州从化保利	13,800.00	2018/4/13	2021/4/12	尚未到期
广州新谭	12,750.00	2018/4/25	2023/4/25	尚未到期
广州保鑫	12,000.00	2018/4/27	2021/4/27	尚未到期
广州新谭	4,250.00	2018/5/31	2023/5/31	尚未到期
	20,900.00	2018/6/13	2021/6/12	尚未到期
广州埔域	20,000.00	2018/6/15	2021/6/14	尚未到期
广州保越	40,500.00	2018/7/5	2021/7/4	尚未到期
广州保嘉	64,700.00	2018/7/24	2021/7/23	尚未到期
广州思泰	4,990.00	2018/7/26	2021/7/25	尚未到期
广州新谭	10,800.00	2018/7/30	2023/7/30	尚未到期
广州保泰	133,000.00	2018/7/30	2023/7/29	尚未到期
广州悦腾	79,000.00	2018/8/3	2021/8/2	尚未到期
广东保利	155,000.00	2018/8/22	2023/8/21	尚未到期
广州新谭	99,300.00	2018/8/28	2021/8/27	尚未到期

被担保方	担保余额（万元）	担保期限		担保是否已经履行完毕
		担保起始日	担保到期日	
广州保越	73,260.00	2018/8/31	2021/8/30	尚未到期
广州保嘉	30,000.00	2018/9/10	2021/8/29	尚未到期
广州新谭	55,000.00	2018/9/11	2023/9/11	尚未到期
广州保嘉	11,000.00	2018/9/30	2021/9/29	尚未到期
广州埔域	30,000.00	2018/11/30	2021/1/4	尚未到期
广州保宏	22,500.00	2018/12/10	2021/11/26	尚未到期
	13,500.00	2018/12/10	2021/12/10	尚未到期
广州思泰	29,400.00	2018/12/12	2021/7/25	尚未到期
广州新谭	99,998.00	2018/12/14	2020/12/14	尚未到期
广州保嘉	13,500.00	2018/12/18	2021/12/12	尚未到期
广州思泰	21,800.00	2018/12/18	2021/4/25	尚未到期
广州保越	49,800.00	2018/12/21	2021/12/20	尚未到期
广州新谭	20,000.00	2019/1/1	2028/12/21	尚未到期
广州悦腾	36,000.00	2019/1/22	2022/1/15	尚未到期
广州保越	24,875.00	2019/1/31	2022/1/30	尚未到期
广州悦腾	27,000.00	2019/2/28	2022/2/27	尚未到期
广州保增	8,000.00	2019/2/28	2022/2/27	尚未到期
	23,000.00	2019/3/26	2022/3/25	尚未到期
	23,000.00	2019/2/28	2022/2/27	尚未到期
广州思泰	5,000.00	2019/4/26	2022/4/25	尚未到期
广州保增	50,000.00	2019/3/29	2022/4/8	尚未到期

被担保方	担保余额（万元）	担保期限		担保是否已经履行完毕
		担保起始日	担保到期日	
广州保越	30,000.00	2019/6/28	2022/6/28	尚未到期
广州金地	37,900.00	2019/8/1	2022/7/31	尚未到期
物产美通	50,000.00	2019/8/26	2024/8/25	尚未到期
	100,000.00	2019/8/28	2024/8/27	尚未到期
广州保增	5,000.00	2019/10/25	2022/10/24	尚未到期
广州金地	8,000.00	2019/10/28	2022/10/27	尚未到期
	17,400.00	2019/10/28	2022/10/27	尚未到期
	13,000.00	2019/10/10	2022/10/21	尚未到期
物产美通	45,000.00	2019/10/31	2024/9/29	尚未到期
广州保越	18,000.00	2019/12/20	2021/12/17	尚未到期
广州保利	14,000.00	2016/7/27	2021/7/17	尚未到期
	10,000.00	2016/7/27	2021/7/17	尚未到期
	750.00	2017/12/6	2022/12/6	尚未到期
	1,350.00	2017/12/6	2022/12/6	尚未到期
广州埔域	24,000.00	2018/11/30	2021/1/4	尚未到期
富利建安	4,000.00	2015/12/30	2025/12/29	尚未到期
	500.00	2015/12/30	2020/9/1	尚未到期
	7,000.00	2016/3/3	2026/3/2	尚未到期
	1,000.00	2016/3/3	2020/9/1	尚未到期
海口丽晶	6,650.00	2017/1/19	2027/1/19	尚未到期
	950.00	2017/1/19	2020/7/31	尚未到期

被担保方	担保余额（万元）	担保期限		担保是否已经履行完毕
		担保起始日	担保到期日	
保利汕头	50,000.00	2017/9/8	2020/9/7	尚未到期
	60,000.00	2017/9/8	2020/9/7	尚未到期
	58,000.00	2017/9/30	2020/9/30	尚未到期
普宁华荣	7,900.00	2018/9/12	2021/7/11	尚未到期
	4,000.00	2018/9/18	2021/7/11	尚未到期
	5,800.00	2018/11/16	2021/7/11	尚未到期
	9,200.00	2018/11/16	2021/7/11	尚未到期
	2,600.00	2018/12/28	2021/7/11	尚未到期
	10,000.00	2018/12/28	2021/7/11	尚未到期
	7,400.00	2019/1/4	2021/7/11	尚未到期
保利揭阳	30,000.00	2019/8/20	2021/8/20	尚未到期
汕尾保利	3,790.00	2018/1/11	2020/8/31	尚未到期
	6,000.00	2018/4/11	2020/8/31	尚未到期
汕尾誉城	36,000.00	2019/10/28	2022/9/20	尚未到期
保利梅州	5,000.00	2017/12/19	2020/12/18	尚未到期
	41,000.00	2019/9/30	2022/9/29	尚未到期
	1,500.00	2019/9/30	2020/9/30	尚未到期
	58,000.00	2019/7/17	2021/7/16	尚未到期
	2,000.00	2019/7/17	2020/7/17	尚未到期
	20,000.00	2018/9/21	2021/8/21	尚未到期
	20,000.00	2019/1/21	2021/8/21	尚未到期

被担保方	担保余额（万元）	担保期限		担保是否已经履行完毕
		担保起始日	担保到期日	
	8,400.00	2019/8/28	2021/8/21	尚未到期
嘉兴顺添	967.02	2019/3/1	2022/2/28	尚未到期
	1,208.78	2019/3/1	2022/2/28	尚未到期
山东嘉保	4,442.48	2019/10/23	2024/10/22	尚未到期
广州怡顺	3,000.00	2014/3/26	2026/3/28	尚未到期
	20,500.00	2014/3/26	2026/3/28	尚未到期
	1,329.32	2019/11/8	2031/11/7	尚未到期
	65,136.68	2019/11/8	2031/11/7	尚未到期
珠海和品	200.00	2019/10/31	2020/4/30	尚未到期
合计	15,260,512.26			

2、 子公司为子公司担保

提供担保方	被担保方	担保余额（万元）	担保期限		担保是否已经履行完毕
			担保起始日	担保到期日	
保利北京	和信金泰	162,850.00	2018/5/17	2043/5/16	尚未到期
	未来科技城保昌	18,000.00	2018/4/27	2033/4/26	尚未到期
		12,000.00	2018/4/27	2033/4/26	尚未到期
		15,000.00	2018/4/27	2033/4/26	尚未到期
		15,000.00	2018/4/27	2033/4/26	尚未到期
		55,400.00	2019/8/26	2022/8/25	尚未到期
	张家口和筑	5,700.00	2019/8/26	2020/8/25	尚未到期
		16,650.00	2019/10/31	2023/10/30	尚未到期
		1,850.00	2019/10/31	2020/10/30	尚未到期
		300.00	2018/10/10	2021/9/3	尚未到期
保利金夏	武汉金万	16,070.82	2018/10/10	2021/9/3	尚未到期
	佛山保恒	1,000.00	2018/6/22	2020/6/20	尚未到期
83,000.00		2018/6/22	2021/6/20	尚未到期	
佛山华创		382.50	2018/8/24	2020/8/23	尚未到期
		32,767.50	2018/8/24	2023/8/23	尚未到期
		15,249.00	2018/7/12	2023/7/11	尚未到期
		10,200.00	2018/7/13	2023/7/12	尚未到期
		15,274.50	2018/7/13	2023/7/12	尚未到期
		20,359.20	2019/2/1	2024/1/31	尚未到期
佛山兴业正鹏	40,000.00	2018/3/23	2043/3/22	尚未到期	

提供担保方	被担保方	担保余额（万元）	担保期限		担保是否已经履行完毕
			担保起始日	担保到期日	
佛山保利	佛山顺源	9,700.00	2017/1/19	2020/1/18	尚未到期
		18,000.00	2017/2/17	2020/1/18	尚未到期
	500.00	2018/9/18	2020/3/20	尚未到期	
	1,500.00	2018/9/18	2020/9/21	尚未到期	
	7,500.00	2018/9/18	2021/9/17	尚未到期	
佛山保利、佛山顺德保利	肇庆弘旺	19,600.00	2019/2/2	2022/2/1	尚未到期
		400.00	2019/2/2	2022/2/1	尚未到期
保利江苏	南京棠悦	15,000.00	2019/12/31	2020/12/21	尚未到期
		7,500.00	2019/12/31	2021/3/21	尚未到期
		7,500.00	2019/12/31	2021/6/21	尚未到期
南京华启	南京国电南自	1,275.00	2019/4/12	2021/9/15	尚未到期
		1,275.00	2019/4/12	2022/3/15	尚未到期
		2,550.00	2019/4/12	2022/9/15	尚未到期
		2,550.00	2019/4/12	2023/3/15	尚未到期
		3,825.00	2019/4/12	2023/9/15	尚未到期
		3,825.00	2019/4/12	2024/3/15	尚未到期
		3,825.00	2019/4/12	2024/9/15	尚未到期
		3,825.00	2019/4/12	2025/3/15	尚未到期
		3,825.00	2019/5/6	2025/9/15	尚未到期
		3,825.00	2019/9/15	2026/3/15	尚未到期
5,100.00	2019/9/15	2026/9/15	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	
		5,100.00	2019/9/15	2027/3/15	尚未到期
江西航都	南昌航飞	71,400.00	2016/10/18	2021/10/17	尚未到期
保利江西	保利金通泰	10.00	2019/3/12	2022/3/11	尚未到期
		39,990.00	2019/3/12	2022/3/11	尚未到期
九江中航城	九江保浔	37,900.00	2018/7/31	2021/7/24	尚未到期
		10,000.00	2018/7/31	2021/7/24	尚未到期
保利江西	南昌保望	4,000.00	2019/3/6	2022/3/5	尚未到期
		4,000.00	2019/3/6	2022/3/5	尚未到期
山西保利	太原保利林语	1,400.00	2019/2/3	2022/2/2	尚未到期
		38,500.00	2019/8/21	2022/8/14	尚未到期
		3,500.00	2019/8/21	2022/8/14	尚未到期
上海建锦	张家港建耀	625.00	2018/6/12	2021/6/12	尚未到期
		2,500.00	2018/6/14	2021/6/12	尚未到期
		625.00	2018/7/6	2020/12/12	尚未到期
		625.00	2018/7/6	2021/6/12	尚未到期
		1,250.00	2018/8/1	2020/6/12	尚未到期
		1,250.00	2018/8/1	2020/12/12	尚未到期
		1,250.00	2018/8/1	2021/6/12	尚未到期
		468.75	2018/8/7	2020/6/12	尚未到期
		468.75	2018/8/7	2020/12/12	尚未到期
		312.50	2018/8/7	2021/6/12	尚未到期

提供担保方	被担保方	担保余额（万元）	担保期限		担保是否已经履行完毕
			担保起始日	担保到期日	
		1,875.00	2018/9/12	2020/6/12	尚未到期
		1,875.00	2018/9/12	2020/12/12	尚未到期
		1,875.00	2018/9/12	2021/6/12	尚未到期
保利成都实业	成都保鑫	7,000.00	2017/3/2	2020/2/28	尚未到期
		2,000.00	2017/3/17	2020/2/28	尚未到期
		1,000.00	2017/3/24	2020/2/28	尚未到期
保利地产、保利成都实业	成都保都	28,000.00	2018/8/10	2021/8/9	尚未到期
		28,000.00	2019/1/1	2021/8/9	尚未到期
		27,000.00	2019/1/1	2021/12/19	尚未到期
		1,000.00	2019/2/20	2021/12/19	尚未到期
保利里城	晋江中航里城	5,000.00	2019/9/20	2022/9/19	尚未到期
		1,500.00	2019/10/30	2022/9/19	尚未到期
		15,000.00	2019/11/4	2022/9/19	尚未到期
	广州航里	17,000.00	2018/8/22	2021/8/13	尚未到期
		15,000.00	2019/3/18	2021/8/13	尚未到期
世贸物业	保利国贸	21,998.12	2017/5/22	2032/5/21	尚未到期
		1,429.99	2017/5/22	2032/5/21	尚未到期
香港恒福	Poly (Australia) Real Estate Development Pty Ltd	12,133.25	2019/12/13	2020/3/12	尚未到期
合计		1,073,814.88			

3、 子公司为本公司担保

提供担保方	担保余额（万元）	担保期限		担保是否已经履行完毕
		担保起始日	担保到期日	
上海保利建锦房地产有限公司	199,975.00	2018/2/2	2020/11/28	尚未到期
	162,975.00	2018/1/2	2020/11/28	尚未到期
	99,975.00	2018/1/2	2020/11/28	尚未到期
	78,750.00	2017/11/29	2020/11/28	尚未到期
合计	541,675.00			

4、 为联营、合营企业担保

提供担保方	被担保方	担保余额（万元）	担保期限		担保是否已经履行完毕
			担保起始日	担保到期日	
保利地产	台州富高	4,450.00	2018/7/20	2020/6/13	尚未到期
		2,550.00	2018/8/31	2020/6/13	尚未到期
		15,000.00	2018/8/31	2021/1/13	尚未到期
		2,350.00	2018/8/31	2021/6/13	尚未到期
		4,825.00	2018/11/30	2021/6/13	尚未到期
		4,825.00	2019/1/2	2021/6/13	尚未到期
		8,000.00	2018/10/30	2021/10/29	尚未到期
福建保利	福州中环	1,200.00	2018/10/31	2021/10/30	尚未到期
		6,800.00	2018/11/1	2021/10/31	尚未到期
		35,000.00	2019/2/28	2024/2/27	尚未到期
保利地产	福州鸿腾	35,000.00	2019/2/28	2024/2/27	尚未到期
福建保利	莆田中澜	3,000.00	2018/11/12	2021/11/1	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	
保利地产	三亚不夜城	14,000.00	2019/4/9	2022/3/19	尚未到期
		5,950.00	2019/5/29	2022/3/19	尚未到期
		8,050.00	2019/8/26	2022/3/19	尚未到期
		13,300.00	2019/5/31	2022/5/31	尚未到期
		2,992.50	2019/6/25	2022/5/31	尚未到期
		700.00	2019/12/23	2022/5/31	尚未到期
		7,700.00	2019/8/22	2022/8/22	尚未到期
	邯郸美融	102.50	2018/12/29	2020/4/20	尚未到期
		3,075.00	2019/1/18	2020/4/20	尚未到期
		922.50	2019/4/4	2020/4/20	尚未到期
		8,200.00	2019/1/18	2020/11/15	尚未到期
		1,640.00	2019/9/25	2020/3/9	尚未到期
		2,050.00	2019/9/25	2020/9/9	尚未到期
		1,640.00	2019/9/25	2021/3/9	尚未到期
	洛阳都利	2,460.00	2019/9/25	2021/9/9	尚未到期
		2,889.25	2019/10/18	2022/10/17	尚未到期
		444.50	2019/10/18	2020/4/18	尚未到期
		1,111.25	2019/10/18	2020/10/18	尚未到期
		1,600.20	2019/10/28	2022/10/22	尚未到期
		266.70	2019/10/28	2020/4/20	尚未到期
		622.30	2019/10/28	2020/10/20	尚未到期

提供担保方	被担保方	担保余额（万元）	担保期限		担保是否已经履行完毕
			担保起始日	担保到期日	
		2,444.75	2019/11/13	2022/10/17	尚未到期
		666.75	2019/11/13	2020/4/20	尚未到期
		666.75	2019/11/13	2020/10/20	尚未到期
		2,222.50	2019/11/28	2022/10/17	尚未到期
		666.75	2019/11/28	2020/4/20	尚未到期
		666.75	2019/11/28	2020/10/20	尚未到期
		9,112.25	2019/12/12	2022/10/17	尚未到期
		2,667.00	2019/12/12	2020/4/20	尚未到期
		2,667.00	2019/12/12	2020/10/20	尚未到期
		6,845.30	2019/12/27	2022/10/17	尚未到期
		1,333.50	2019/12/27	2020/4/20	尚未到期
		2,400.30	2019/12/27	2020/10/20	尚未到期
			武汉南部新城	32,207.14	2019/4/30
华南实业	佛山信雅	5,500.00	2018/6/21	2020/6/20	尚未到期
		6,860.00	2017/10/31	2020/10/31	尚未到期
保利地产	佛山骏隆	50.00	2018/12/17	2020/6/17	尚未到期
		50.00	2018/12/17	2020/12/17	尚未到期
	顺德龙光润悦	1.00	2019/1/28	2020/1/28	尚未到期
		10,498.00	2019/1/29	2020/7/28	尚未到期
		12,250.00	2019/1/28	2021/12/29	尚未到期
		12,250.00	2019/1/29	2021/12/29	尚未到期

提供担保方	被担保方	担保余额（万元）	担保期限		担保是否已经履行完毕
			担保起始日	担保到期日	
		15,000.00	2019/3/15	2021/12/29	尚未到期
华南实业	佛山信雅	1,500.00	2018/6/21	2021/6/20	尚未到期
保利地产	佛山骏隆	4,800.00	2018/12/17	2021/12/17	尚未到期
华南实业		46,250.00	2018/9/14	2022/9/13	尚未到期
	佛山中交	1,500.00	2019/12/12	2020/5/20	尚未到期
		50.00	2019/7/29	2020/1/31	尚未到期
保利地产		6,750.00	2019/7/29	2020/7/31	尚未到期
		27,200.00	2019/7/29	2022/7/28	尚未到期
		3,500.00	2019/12/12	2022/12/12	尚未到期
华南实业		16,000.00	2019/7/25	2022/7/25	尚未到期
		15,000.00	2019/8/2	2022/8/1	尚未到期
		38,095.00	2019/8/13	2024/7/25	尚未到期
	徐州金碧	33.00	2019/9/29	2022/9/9	尚未到期
		1,650.00	2019/12/4	2022/9/9	尚未到期
	徐州碧城	2,250.00	2019/10/29	2022/10/12	尚未到期
保利地产	南京盛利	202.76	2018/5/28	2020/4/17	尚未到期
		202.76	2018/5/28	2020/10/17	尚未到期
		202.76	2018/5/28	2021/4/17	尚未到期
		1,520.69	2018/6/20	2020/4/17	尚未到期
		1,520.69	2018/6/20	2020/10/17	尚未到期
		1,520.69	2018/6/20	2021/4/17	尚未到期

提供担保方	被担保方	担保余额（万元）	担保期限		担保是否已经履行完毕
			担保起始日	担保到期日	
		334.55	2018/6/29	2020/4/17	尚未到期
		334.55	2018/6/29	2020/10/17	尚未到期
		334.55	2018/6/29	2021/4/17	尚未到期
		364.97	2018/7/30	2020/4/17	尚未到期
		364.97	2018/7/30	2020/10/17	尚未到期
		364.97	2018/7/30	2021/4/17	尚未到期
	南京新保弘	20,000.00	2018/3/16	2021/8/20	尚未到期
		10,000.00	2018/5/29	2022/2/20	尚未到期
		10,000.00	2018/6/1	2022/8/20	尚未到期
		5,000.00	2018/7/18	2023/2/5	尚未到期
		10,000.00	2018/7/30	2023/2/5	尚未到期
保利江苏	南京锐灏	580.00	2018/8/7	2020/5/22	尚未到期
		1,160.00	2018/9/14	2020/11/23	尚未到期
		480.00	2018/9/14	2021/5/24	尚未到期
		346.50	2019/1/1	2020/5/22	尚未到期
		538.00	2019/1/1	2020/11/23	尚未到期
保利地产	无锡融利	8,011.50	2018/2/23	2020/2/23	尚未到期
		4,924.50	2019/3/18	2020/3/18	尚未到期
		13,171.20	2018/5/25	2020/5/25	尚未到期
		10,682.00	2018/2/23	2021/2/23	尚未到期
		4,924.50	2019/3/18	2021/3/18	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	
		17,561.60	2018/5/25	2021/5/25	尚未到期
		6,566.00	2019/3/18	2022/3/18	尚未到期
	沧州保盛	11,071.43	2018/3/15	2021/3/16	尚未到期
		5,000.00	2018/3/28	2021/3/28	尚未到期
		23,000.00	2018/1/17	2021/1/16	尚未到期
		9,656.25	2018/5/16	2021/1/15	尚未到期
		1,785.71	2018/3/15	2021/3/16	尚未到期
		27,500.00	2018/3/28	2021/3/28	尚未到期
		1,813.59	2018/5/16	2021/1/15	尚未到期
		14,700.00	2018/7/31	2021/7/25	尚未到期
保利青岛	科创青岛	3,840.00	2019/4/10	2022/4/9	尚未到期
		2,244.04	2016/5/6	2020/6/20	尚未到期
		473.52	2016/5/6	2020/6/20	尚未到期
		393.31	2017/1/26	2020/6/20	尚未到期
		2,950.41	2019/2/2	2021/1/31	尚未到期
保利地产	青岛达铭	33,296.67	2017/12/5	2020/10/30	尚未到期
	上海暄熹	17,640.00	2017/12/1	2020/11/30	尚未到期
		49.00	2017/12/1	2020/3/17	尚未到期
		25,235.00	2017/12/1	2020/9/17	尚未到期
		2,450.00	2018/1/15	2020/1/15	尚未到期
		2,450.00	2018/1/15	2020/7/15	尚未到期

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	
		31,850.00	2018/1/15	2021/1/15	尚未到期
	成都金泽鑫悦	3,500.00	2019/1/25	2022/1/24	尚未到期
		10,000.00	2019/2/22	2022/1/24	尚未到期
		5,000.00	2019/8/23	2022/1/24	尚未到期
		天津和晟	3,332.50	2018/10/8	2021/10/8
	天津保创	39,750.00	2017/10/30	2020/10/29	尚未到期
		66,825.00	2018/6/28	2021/6/24	尚未到期
	天津利创	24,250.00	2018/8/30	2021/8/27	尚未到期
	中山祥盛	4,845.00	2018/5/31	2021/5/30	尚未到期
		2,500.00	2018/7/16	2021/5/30	尚未到期
		10,000.00	2019/1/15	2021/5/30	尚未到期
		9,000.00	2019/1/24	2021/5/30	尚未到期
	中山碧朗	21,120.47	2017/10/13	2020/10/12	尚未到期
	珠海弘璟	47,000.00	2017/1/6	2020/1/6	尚未到期
	珠海昱晖	17,500.00	2018/11/9	2021/11/8	尚未到期
	珠海昱恒	7,500.00	2018/11/9	2021/11/8	尚未到期
保利湾区	东莞润地	2,182.60	2019/1/7	2022/1/7	尚未到期
保利地产	杭州保欣	6,000.00	2018/9/5	2021/9/4	尚未到期
		4,000.00	2018/9/7	2021/9/4	尚未到期
		13,650.00	2018/9/7	2021/9/6	尚未到期
		12,000.00	2018/9/11	2021/9/10	尚未到期

提供担保方	被担保方	担保余额（万元）	担保期限		担保是否已经履行完毕
			担保起始日	担保到期日	
	重庆保南	13,500.00	2018/1/26	2021/1/25	尚未到期
		7,500.00	2018/1/26	2021/1/25	尚未到期
		5,000.00	2018/8/27	2021/8/26	尚未到期
		5,000.00	2018/8/27	2021/8/26	尚未到期
		3,743.64	2018/7/31	2021/7/30	尚未到期
		1,852.75	2018/7/31	2021/7/30	尚未到期
		6,888.15	2017/9/15	2020/9/14	尚未到期
广东保利	合锦嘉富	2,590.00	2017/9/15	2020/9/14	尚未到期
保利地产	广州绿蝶	29,321.60	2018/11/30	2021/11/29	尚未到期
		6,664.00	2019/4/11	2022/4/11	尚未到期
	广州保瑞	10,200.00	2019/8/30	2022/8/29	尚未到期
	广州诚品置业	10,000.00	2019/8/30	2022/8/29	尚未到期
	广州保瑞	8,797.50	2019/8/30	2022/8/29	尚未到期
	广州绿蝶	9,996.00	2019/9/30	2022/9/30	尚未到期
	广州诚品置业	45,000.00	2019/12/27	2022/12/26	尚未到期
广东保利	广州碧臻	20,417.54	2018/11/14	2023/12/8	尚未到期
保利地产		14,279.29	2018/11/21	2021/12/21	尚未到期
广东保利	润嘉置业	6,000.00	2019/4/15	2022/4/15	尚未到期
保利地产	广州穗海	15,000.00	2019/3/18	2022/3/17	尚未到期
	广州新合	5,940.00	2018/12/13	2021/12/12	尚未到期
	增城润昱	32,569.23	2019/6/24	2022/6/23	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	
广东保利	广州中耀	5,000.00	2018/3/20	2021/3/20	尚未到期
保利地产	广州保骏	7,131.00	2019/12/4	2022/12/3	尚未到期
		14,262.00	2019/12/30	2022/12/30	尚未到期
香港恒利	1133 South Hope Owner, LLC	18,326.93	2019/5/10	2021/11/10	尚未到期
合计		1,422,869.28			

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 2019 年 12 月 31 日累计担保余额为人民币 9,053,386.44 万元。担保类型分为阶段性担保和全过程担保，阶段性担保期限为自保证合同生效之日起至商品房抵押登记办妥并交银行执管之日止。截至 2019 年 12 月 31 日，本公司承担阶段性担保额为人民币 9,053,386.44 万元，承担全过程担保额为人民币 0 万元。

6、 资产抵押

抵押物类型	抵押物名称	抵押物账面价值（万元）
存货	南昌梧桐语项目	3,644.43
	柏林之春	204,611.19
	保利·天宸湾	65,165.46
	保利大都汇 IV04 地块	190,380.62
	保利大都汇 IV06 地块	103,893.35
	保利海棠二期	31,781.44
	保利和光山语	32,760.00

抵押物类型	抵押物名称	抵押物账面价值（万元）
	保利和唐悦色	270,400.00
	保利林语堂樾·和樾	5,911.46
	保利茉莉公馆	152,463.00
	保利天禧 104 地块	15,486.56
	保利天悦	513,636.36
	保利万兆·大国璟	45,202.37
	保利西湖林语	116,837.97
	保利西湖林语 68 号	134,927.58
	保利西江月	53,965.18
	保利心语	46,800.00
	常州和光晨樾	194,697.58
	常州紫荆公馆	68,400.00
	慈溪湾底文化小镇项目	22,894.84
	大成路	164,246.98
	佛山信保广场项目	3,515.16
	赣州领秀山项目	68,441.02
	公元天下	208,900.00
	杭政储出【2017】19号地块项目整体	574,635.00
	洪都老厂区	517,012.21
	湖州保利堂悦	120,183.49
	汇景名邸	181,835.46
	晋江保利城	31,203.29
	骏凯豪庭二期二标	2,034.25
	良溪花园	195,892.73
	珑璟府	293,200.00

抵押物类型	抵押物名称	抵押物账面价值（万元）
	罗兰香谷花园	166,310.00
	漫月山保利中心商业项目	23,645.27
	南京观棠和府	18,467.31
	南京和光晨樾	72,673.80
	南通南山湖项目	128,014.12
	宁波市海曙区姚丰地块	218,802.07
	莆田保利城七期	10,971.18
	青浦朱家角项目	153,374.40
	清远保利花园三期	15,990.00
	三亚太阳城项目 B04 地块一期	54,035.54
	上海金山新城项目	201,052.37
	上虞城北一号地块	356,867.28
	韶关保利中旭花园	40,492.20
	石家庄北铜冶一期	27,138.99
	石家庄和光尘樾	37,232.00
	双峰二期大国璟项目	169,184.88
	未来科技城北	389,532.41
	未来科技城南	229,803.03
	芜湖保利香颂庄园项目	40,788.05
	武汉市汉阳区燎原村 A 包项目	33,183.00
	武汉市汉阳区燎原村 B 包项目	58,389.00
	熙悦府	47,355.08
	张家港泗杨路项目	140,985.00
	张家口项目	196,069.03
	中央峰景	7,926.54

抵押物类型	抵押物名称	抵押物账面价值（万元）
	珠海保利茉莉花园	95,662.02
	总部基地南项目	170,135.75
	小计	7,739,039.30
固定资产	莆田保利城七期	27,706.42
	佛山洲际酒店	1,485.39
	阳江保利银滩	41,712.16
	林芝酒店	6,641.74
	保利电商港南沙项目	18,060.00
	小计	95,605.71
投资性房地产	保利国际广场 T1	184,971.42
	保利皇冠酒店	19,592.08
	保利世界贸易中心	176,229.65
	广州保利中环广场项目	51,749.98
	广州保利中心、保利国际广场北塔	112,140.42
	蓟门桥办公楼	58,152.24
	三亚国际财经论坛会议中心及瑰丽酒店	106,014.28
	水城东广场	41,130.77
	徐汇滨江北地块	206,273.00
	佛山洲际酒店	34,683.51
小计	990,937.35	

十三、资产负债表日后事项

(一) 重要的非调整事项

无重要的资产负债表日后事项说明。

(二) 利润分配情况

本公司董事会于 2020 年 4 月 14 日表决通过了关于 2019 年度利润分配的预案，该预案的主要内容为：公司拟以截至 2019 年 12 月 31 日总股本为基数，每 10 股派发现金红利 8.20 元（含税），共计分配利润 9,784,793,632.84 元。同时，本年拟不进行资本公积金转增股本。

(三) 其他资产负债表日后事项说明

本公司无需要披露的其他资产负债表日后事项。

十四、其他重要事项

(一) 前期会计差错更正

本报告期内未发生采用追溯重述法的前期会计差错更正事项。

(二) 债务重组

本报告期内未发生债务重组事项。

(三) 资产置换

1、 非货币性资产交换

本报告期内未发生资产置换事项。

2、 其他资产置换

本报告期内未发生其他资产置换事项。

(四) 年金计划

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

(五) 分部信息

公司目前无明确的财务报告分部，公司主营业务收入、主营业务成本分行业及分地区情况见本附注五、（四十一）营业收入和营业成本。

十五、母公司财务报表主要项目注释

(一) 应收账款

1、 应收账款按账龄披露

账龄	期末余额	上年年末余额
1年以内	41,176,102.29	36,455,365.74
其中：1年以内分项		
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	41,176,102.29	36,455,365.74
1年以内小计	41,176,102.29	36,455,365.74
1至2年	15,365,668.58	1,345,202.16
2至3年	991,638.16	
3年以上		
小计	57,533,409.03	37,800,567.90
减：坏账准备	2,876,670.46	1,890,028.39
合计	54,656,738.57	35,910,539.51

2、 应收账款按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	57,533,409.03	100.00	2,876,670.46	5.00	54,656,738.57
其中：					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	57,533,409.03	100.00	2,876,670.46	5.00	54,656,738.57
合计	57,533,409.03	100.00	2,876,670.46		54,656,738.57

类别	上年年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
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	37,800,567.90	100.00	1,890,028.39	5.00	35,910,539.51
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款					

类别	上年年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
合计	37,800,567.90	100.00	1,890,028.39		35,910,539.51

(1) 期末无单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款。

(2) 按组合计提坏账准备的应收账款

按组合计提项目：

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	57,533,409.03	2,876,670.46	5.00
合计	57,533,409.03	2,876,670.46	

3、 本期计提、转回或收回的坏账准备情况

类别	上年年末余额	年初余额	本期变动金额			期末余额
			计提	收回或转回	转销或核销	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	1,890,028.39	1,890,028.39	2,058,805.12	1,072,163.05		2,876,670.46
合计	1,890,028.39	1,890,028.39	2,058,805.12	1,072,163.05		2,876,670.46

4、 本期无实际核销的应收账款情况。

5、 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

按欠款方集中度归集的期末余额前五名应收账款汇总金额 20,987,003.98 元，占应收账款期末余额合计数的比例 36.48%，相应计提的坏账准备期末余额汇总金额 1,049,350.20 元。

6、 本期无因金融资产转移而终止确认的应收账款。

7、 本期无转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额。

(二) 其他应收款

项目	期末余额	上年年末余额
应收利息		
应收股利	2,892,580,000.00	2,817,080,000.00
其他应收款项	286,445,250,402.20	245,505,535,942.26
合计	289,337,830,402.20	248,322,615,942.26

1、 应收股利

(1) 应收股利明细

项目（或被投资单位）	期末余额	上年年末余额
湖南保利房地产开发有限公司	1,597,500,000.00	1,597,500,000.00
保利（成都）实业有限公司	684,780,000.00	684,780,000.00
保利（北京）房地产开发有限公司	300,000,000.00	300,000,000.00
保利江苏房地产发展有限公司	184,800,000.00	184,800,000.00
保利（长春）恒富房地产开发有限公司	125,500,000.00	50,000,000.00
小计	2,892,580,000.00	2,817,080,000.00
减：坏账准备		
合计	2,892,580,000.00	2,817,080,000.00

2、 其他应收款项

(1) 按分类披露

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	286,449,514,518.71		4,264,116.51		286,445,250,402.20
其中：关联方往来款	286,228,102,405.86	99.92	1,706,072.86	0.0006	286,226,396,333.00
外部单位往来款	194,338,788.49	0.07	1,877,767.43	0.97	192,461,021.06
保证金押金等	27,073,324.36	0.01	680,276.22	2.51	26,393,048.14
合计	286,449,514,518.71	100.00	4,264,116.51	/	286,445,250,402.20

类别	上年年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款项	242,252,643,759.63	98.68			242,252,643,759.63
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	80,273,042.20	0.03	4,013,652.11	5.00	76,259,390.09

类别	上年年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款项	3,176,632,792.54	1.29			3,176,632,792.54
合计	245,509,549,594.37	100.00	4,013,652.11	/	245,505,535,942.26

(2) 坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
年初余额	4,013,652.11			4,013,652.11
年初余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	1,654,042.92			1,654,042.92
本期转回	1,403,578.52			1,403,578.52
本期转销				
本期核销				
其他变动				
期末余额	4,264,116.51			4,264,116.51

(3) 本期无实际核销的其他应收款项情况。

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款项情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款项期末余额合计数的比例 (%)	坏账准备期末余额
广东保利房地产开发有限公司	关联方往来款	39,404,487,233.67	1 年以内	13.76	
保利华南实业有限公司	关联方往来款	33,485,235,836.91	2-3 年, 3 年以上	11.69	
保利湾区投资发展有限公司	关联方往来款	21,281,276,560.00	1-3 年, 3 年以上	7.43	
广州金地房地产开发有限公司	关联方往来款	19,436,502,201.33	1-3 年, 3 年以上	6.79	
安徽保利房地产开发有限公司	关联方往来款	15,330,516,806.75	1 年以内	5.35	
合计		128,938,018,638.66		45.02	

(5) 本期无涉及政府补助的其他应收款项。

(6) 本期无因金融资产转移而终止确认的其他应收款项。

(7) 无转移其他应收款项且继续涉入形成的资产、负债金额。

(三) 长期股权投资

项目	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	22,450,794,492.13		22,450,794,492.13	21,329,794,492.13		21,329,794,492.13
对联营、合营企业投资	5,573,938,512.41		5,573,938,512.41	4,582,510,963.67		4,582,510,963.67
合计	28,024,733,004.54		28,024,733,004.54	25,912,305,455.80		25,912,305,455.80

1、对子公司投资

被投资单位	上年年末余额	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	913,687,210.30			913,687,210.30		
2.保利浙南	100,000,000.00			100,000,000.00		
3.保利广州	10,200,000.00			10,200,000.00		
4.和泰金控	997,513,643.69			997,513,643.69		
5.保利国贸	51,000,000.00			51,000,000.00		
6.富利建安	473,573,041.43			473,573,041.43		
7.成都天府实业	100,000,000.00			100,000,000.00		
8.珠海横琴利盛	100,000,000.00			100,000,000.00		
9.保利物业	50,000,000.00			50,000,000.00		
10.广州新谭	70,000,000.00			70,000,000.00		
11.广州金地	39,939,666.56			39,939,666.56		
12.保利锦汉	1,632,000.00			1,632,000.00		
13.重工设计院	12,724,024.60			12,724,024.60		
14.琶洲投资	3,255,020,735.00			3,255,020,735.00		
15.西藏赢悦	100,000,000.00			100,000,000.00		
16.保利增城	50,000,000.00			50,000,000.00		
17.广东保利	200,000,000.00			200,000,000.00		
18.保利商业	100,000,000.00			100,000,000.00		
19.保利城改	100,000,000.00	900,000,000.00		1,000,000,000.00		
20.上海保利	60,870,386.26			60,870,386.26		

被投资单位	上年年末余额	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
21.海南旅游	500,000,000.00			500,000,000.00		
22.上海建锦	50,000,000.00			50,000,000.00		
23.上海建霖	100,000,000.00			100,000,000.00		
24.天津保利	200,000,000.00			200,000,000.00		
25.重庆投资	1,557,463,671.00			1,557,463,671.00		
26.重庆高尔夫	46,301,526.23			46,301,526.23		
27.保利沈阳	60,000,000.00			60,000,000.00		
28.辽宁保利	80,000,000.00			80,000,000.00		
29.沈阳广田	201,080,853.55			201,080,853.55		
30.辽宁实业	200,000,000.00			200,000,000.00		
31.保利江苏	100,000,000.00			100,000,000.00		
32.江苏宁远	50,000,000.00			50,000,000.00		
33.无锡致远	51,000,000.00			51,000,000.00		
34.保利武汉	108,280,000.00			108,280,000.00		
35.保利博高华	105,000,000.00			105,000,000.00		
36.保利成都	200,000,000.00			200,000,000.00		
37.成都保蓉	25,500,000.00			25,500,000.00		
38.郑州保利	50,000,000.00			50,000,000.00		
39.保利小贷	563,265,440.00			563,265,440.00		
40.陕西保利	500,000,000.00			500,000,000.00		
41.山西保利	100,000,000.00			100,000,000.00		
42.郑州恒天	100,000,000.00			100,000,000.00		
43.保利大连	100,000,000.00			100,000,000.00		
44.长春六合	80,000,000.00			80,000,000.00		
45.长春恒富	50,000,000.00			50,000,000.00		
46.保利包头	44,000,000.00			44,000,000.00		
47.青岛安信	51,000,000.00			51,000,000.00		
48.青岛实业	500,000,000.00			500,000,000.00		
49.合肥保利	51,000,000.00			51,000,000.00		
50.合肥和新	17,000,000.00			17,000,000.00		
51.合肥和恒	331,509,750.00			331,509,750.00		
52.安徽保利	500,000,000.00			500,000,000.00		
53.浙江保利	100,000,000.00			100,000,000.00		
54.河北保利	90,000,000.00			90,000,000.00		
55.保利福建	165,000,000.00			165,000,000.00		
56.济南保逸	100,000,000.00			100,000,000.00		
57.湖南保利	120,033,694.61			120,033,694.61		

被投资单位	上年年末余额	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
58.湖南投资	500,000,000.00			500,000,000.00		
59.济南保兴	10,000,000.00			10,000,000.00		
60.华南实业	150,000,000.00			150,000,000.00		
61.佛山保利	200,000.00			200,000.00		
62.湛江兴晟	349,865,159.52			349,865,159.52		
63.中山保利	50,000,000.00			50,000,000.00		
64.横琴创投	100,000,000.00			100,000,000.00		
65.保利东莞	50,000,000.00			50,000,000.00		
66.东莞投资	80,000,000.00			80,000,000.00		
67.江西金通泰	22,500,000.00			22,500,000.00		
68.南昌铭雅	112,894,545.68			112,894,545.68		
69.南昌瑞达	635,400,000.00			635,400,000.00		
70.保利江西	500,000,000.00			500,000,000.00		
71.香港恒利	201,821,400.00			201,821,400.00		
72.香港恒福	2,861,304,000.00			2,861,304,000.00		
73.保利三亚	200,000,000.00			200,000,000.00		
74.保利京津冀	100,000,000.00			100,000,000.00		
75.甘肃保利	200,000,000.00			200,000,000.00		
76.新疆保利	200,000,000.00			200,000,000.00		
77.物产美通	250,510,800.00			250,510,800.00		
78.物产前通	104,066,400.00			104,066,400.00		
79.信保基金管理	407,636,543.70			407,636,543.70		
80.瑞驰横琴	10,000,000.00			10,000,000.00		
81.保利粤东	100,000,000.00			100,000,000.00		
82.淮海公司	100,000,000.00			100,000,000.00		
83.阜阳保盛		170,000,000.00		170,000,000.00		
84.广州旅游		51,000,000.00		51,000,000.00		
合计	21,329,794,492.13	1,121,000,000.00		22,450,794,492.13		

2、 对联营、合营企业投资

被投资单位	上年年末余额	本期增减变动								期末余额	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	计提减 值准备	其他		
1. 合营企业											
广州保利紫薇花园项目	148,330,164.90			-1,169,830.24						147,160,334.66	
小计	148,330,164.90			-1,169,830.24						147,160,334.66	
2. 联营企业											
保利横琴资本	51,471,806.91			20,606,971.95						72,078,778.86	
环球老龄	1,406,006.04			-208,755.38						1,197,250.66	
西藏信保	590,882,776.10		204,000,000.00	99,695,756.81						486,578,532.91	
香港控股	2,508,074,977.21			355,137,963.53	-45,506,830.33	-55,414,244.51				2,762,291,865.90	
君兰置业	1,750,704.18			-1,750,704.18							
公寓管理	32,358,263.68			-13,495,106.14						18,863,157.54	
国铁设计院	20,035,883.66			254,844.00						20,290,727.66	
合富中国	1,178,770,954.83			167,787,406.67						1,346,558,361.50	
太平保利	11,626,934.85			-3,849,340.59						7,777,594.26	
保利艺术教育	37,802,491.31			-7,846,007.11						29,956,484.20	
粤财金融		318,457,855.18		-57,914,968.11		24,448,910.48				284,991,797.55	
西藏信昇		400,000,000.00		-3,806,373.29						396,193,626.71	
小计	4,434,180,798.77	718,457,855.18	204,000,000.00	554,611,688.16	-45,506,830.33	-30,965,334.03				5,426,778,177.75	
合计	4,582,510,963.67	718,457,855.18	204,000,000.00	553,441,857.92	-45,506,830.33	-30,965,334.03				5,573,938,512.41	

(四) 营业收入和营业成本

项目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	386,681,792.42	127,853,983.47	660,503,212.72	302,193,436.41
其他业务	532,248,310.93		385,085,889.02	
合计	918,930,103.35	127,853,983.47	1,045,589,101.74	302,193,436.41

(五) 投资收益

项目	本期金额	上期金额
成本法核算的长期股权投资收益	1,930,249,860.00	3,069,956,559.69
权益法核算的长期股权投资收益	553,441,857.92	392,219,102.86
处置长期股权投资产生的投资收益		942,835,027.00
交易性金融资产在持有期间的投资收益		
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		
处置交易性金融资产取得的投资收益		
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		
债权投资持有期间取得的利息收入		
可供出售金融资产在持有期间的投资收益		7,643,827.79
处置债权投资取得的投资收益		
处置可供出售金融资产取得的投资收益		
其他债权投资持有期间取得的利息收入		
持有至到期投资在持有期间的投资收益		
处置其他债权投资取得的投资收益		
其他权益工具投资持有期间取得的股利收入		
其他非流动金融资产在持有期间的投资收益	17,357,985.46	
处置其他非流动金融资产取得的投资收益		
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		
处置构成业务的处置组产生的投资收益		
合计	2,501,049,703.38	4,412,654,517.34

十六、补充资料

(一) 当期非经常性损益明细表

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	40,104,207.07	
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）	27,598,477.84	
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、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生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、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	765,317,147.30	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	122,596,176.35	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	31,994,733.98	
小计	987,610,742.54	
所得税影响额	133,758,766.74	
少数股东权益影响额（税后）	59,081,251.93	
合计	794,770,723.87	

(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	21.01	2.35	2.35
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净 利润	20.41	2.23	2.23

保利发展控股集团股份有限公司

(加盖公章)

二〇二〇年四月十四日