

公司代码：600048

公司简称：保利发展

保利发展控股集团股份有限公司 2025 年年度报告

重要提示

一、本公司董事会及董事、高级管理人员保证年度报告内容的真实性、准确性、完整性，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、董事长刘平，董事、总经理潘志华，主管会计工作负责人王一夫及会计机构负责人（会计主管人员）方练平声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

五、董事会决议通过的本报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

公司拟以实施权益分派股权登记日的总股本扣减公司回购专用证券账户的股数为基数，每10股派发现金红利0.35元（含税），不进行资本公积金转增股本。如在董事会审议通过该利润分配方案之日起至实施权益分派股权登记日期间，公司总股本或公司回购专用证券账户的股数发生变动的，拟维持每股分配金额不变，相应调整分配总额。本次利润分配方案尚须提交公司股东会审议。

截至报告期末，母公司存在未弥补亏损的相关情况及其对公司分红等事项的影响

☐适用 ☒不适用

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他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、是否存在半数以上董事无法保证公司所披露年度报告的真实性、准确性和完整性

否

十、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“管理层讨论与分析”中的“风险与机遇”的相关内容。

十一、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	管理层讨论与分析	7
第四节	公司治理、环境和社会	46
第五节	重要事项	61
第六节	股份变动及股东情况	75
第七节	债券相关情况	80
第八节	财务报告	108

备查文件目录	载有公司董事长签名的2025年年度报告文本
	载有公司法定代表人、董事长刘平，董事、总经理潘志华，主管会计工作负责人王一夫，会计机构负责人方练平签名并盖章的2025年年度财务报告文本
	报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有文件正文及公告原稿

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		
国资委	指	国务院国有资产监督管理委员会
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
保利集团	指	中国保利集团有限公司
公司、本公司、保利地产、保利发展	指	保利发展控股集团股份有限公司
保利物业	指	保利物业服务股份有限公司
报告期、本报告期	指	2025 年 1-12 月
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元

第二节 公司简介和主要财务指标

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	保利发展
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	刘平

二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
	信息披露事务负责人	信息披露事务联系人
姓名	黄海	旷煜
联系地址	广东省广州市海珠区阅江中路832号保利发展广场53层董事会办公室	广东省广州市海珠区阅江中路832号保利发展广场53层董事会办公室
电话	020-89898833	020-89898833
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832号保利发展广场53-59层
公司注册地址的历史变更情况	2006年7月，公司注册地址为广东省广州市执信南路3号通建大楼第三、四层； 2007年5月，公司注册地址变更为广州市海珠区阅江中路688号保利国际广场29-33层； 2014年4月，公司注册地址变更为广州市海珠区阅江中路688号保利国际广场30-33层； 2021年8月，公司注册地址变更为广州市海珠区阅江中路832号保利发展广场53-59层。
公司办公地址	广州市海珠区阅江中路832号保利发展广场53-59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

公司披露年度报告的媒体名称及网址	《中国证券报》《上海证券报》《证券时报》
公司披露年度报告的证券交易所网址	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	变更前股票简称
A股	上海证券交易所	保利发展	600048	保利地产

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 4 楼
	签字会计师姓名	张帆、李飞
报告期内履行持续督导职责的保荐机构	名称	中国国际金融股份有限公司
	办公地址	北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸大厦 2 座 27 层及 28 层
	签字的保荐代表人姓名	马丰明、刘昀
	持续督导的期间	2025 年 6 月 19 日-2026 年 12 月 31 日

七、近三年主要会计数据和财务指标

（一）主要会计数据

单位：万元 币种：人民币

主要会计数据	2025年	2024年	本期比上年同期增减(%)	2023年
营业收入	30,814,418.96	31,166,631.99	-1.13	34,682,813.29
利润总额	973,737.49	1,558,095.64	-37.50	2,462,613.09
归属于上市公司股东的净利润	103,469.81	500,118.33	-79.31	1,206,715.68
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	65,897.23	425,665.86	-84.52	1,179,013.40
经营活动产生的现金流量净额	1,518,914.87	625,731.06	142.74	1,393,000.75
	2025年末	2024年末	本期末比上年同期末增减(%)	2023年末
归属于上市公司股东的净资产	19,188,876.93	19,759,649.41	-2.89	19,854,309.69
总资产	118,829,241.94	133,510,801.56	-11.00	143,691,179.03

（二）主要财务指标

主要财务指标	2025年	2024年	本期比上年同期增减(%)	2023年
基本每股收益（元/股）	0.09	0.42	-79.29	1.01
稀释每股收益（元/股）	0.09	0.42	-78.62	1.01
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元/股）	0.06	0.36	-84.57	0.98
加权平均净资产收益率（%）	0.54	2.53	减少1.99个百分点	6.13
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	0.34	2.16	减少1.81个百分点	5.99

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

截至 2025 年 12 月 31 日，公司回购专用证券账户持有回购股份 10,503.16 万股。在计算每股收益等相关指标时，均考虑了回购股份的影响。

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、2025 年分季度主要财务数据

单位：万元 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	5,427,179.02	6,258,492.70	5,686,496.15	13,442,251.08
归属于上市公司股东的净利润	195,080.07	75,995.31	-78,217.58	-89,387.98
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	189,068.20	68,860.41	-83,972.17	-108,059.22
经营活动产生的现金流量净额	165,842.33	1,435,877.20	-903,972.41	821,167.75

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	2025 年金额	2024 年金额	2023 年金额
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	165,177,061.89	428,834,982.60	137,250,875.16
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、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外	98,544,455.12	127,486,043.76	46,912,788.11
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益	83,091,037.12	97,098,768.49	4,345,825.32

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	-	-	1,508,266.40
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	155,579,328.43	380,094,115.34	303,531,359.63
其他符合非经常性损益定义的损益项目	24,882,567.84	17,243,781.20	3,157,225.05
减：所得税影响额	79,417,673.75	196,062,915.55	154,901,885.10
少数股东权益影响额（税后）	72,130,960.32	110,170,030.44	64,781,718.89
合计	375,725,816.33	744,524,745.40	277,022,735.68

对公司将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号—非经常性损益》未列举的项目认定为非经常性损益项目且金额重大的，以及将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号—非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因。

☐适用 ☒不适用

十一、存在股权激励、员工持股计划的公司可选择披露扣除股份支付影响后的净利润

☐适用 ☒不适用

十二、采用公允价值计量的项目

☒适用 ☐不适用

详见第三节“管理层讨论与分析”第五部分“投资状况分析”。

十三、其他

☐适用 ☒不适用

第三节 管理层讨论与分析

一、报告期内公司从事的业务情况

公司深耕不动产行业，提供不动产投资开发、不动产经营、不动产综合服务 etc 等综合性服务，持续打造具有卓越竞争力的不动产生态平台。

公司始终坚持稳健经营，积极践行国家战略，主动服务民生福祉。公司坚持做强不动产投资开发，聚焦国家重点发展区域和核心城市，助力国家新型城镇化建设；坚持以商品住宅开发为主，优化产品供给，满足客户差异化需求。同时，公司不断做大资产经营业务，积极发展保障性租赁住房，持续提升写字楼、酒店、购物中心、展馆等资产经营效能；持续做优综合服务，立足客户和社区需求，构建商业服务、酒店服务、公寓服务、养老服务等多元业态的精品服务体系，为美好生活提供一站式综合解决方案。

凭借卓越的建设、运营与服务实力，公司连续十六年荣获“中国房地产行业领导公司品牌”，地产开发、物业服务常年稳居央企龙头，商业运营、经纪服务连续多年被评为行业 TOP10，为行业创新、城市发展和人民美好生活持续贡献价值。

报告期内公司新增重要非主营业务的说明

☐适用 ☒不适用

二、报告期内公司所处行业情况

2025 年，面对复杂严峻的国内外经济环境，我国国内生产总值首次突破 140 万亿元，同比增长 5.0%，顺利完成年初增长目标，展现出经济发展的活力与韧性。其中，在复杂国

际经贸环境中外需承压、内需稳步恢复的背景下，我国出口同比逆势增长 6.1%；社会消费品零售总额同比增长 3.7%，消费拉动作用稳步增强；全社会固定资产投资虽然同比下降 3.9%，但结构优化高技术服务业投资同比增长 3.5%，投资结构正在向创新驱动转型。

房地产政策方面，中央及地方持续释放稳定市场的积极信号。6 月，国务院常务会议明确提出“更大力度推动房地产市场止跌回稳”，7 月，城市工作会议明确城市发展转向存量提质增效阶段，12 月，中央经济工作会议提出“控增量、去库存、优供给”的因城施策方针；在此背景下，北京、上海、深圳等核心城市持续优化限购政策，助力市场平稳运行。

根据国家统计局数据，2025 年全国房地产市场仍处于筑底阶段。全年商品房销售面积 8.81 亿平方米，销售金额 8.39 万亿元，同比分别下降 8.7% 和 12.6%，降幅较 2024 年收窄 4.2 个、4.5 个百分点；年末全国商品房待售面积 7.66 亿平方米，同比增长 1.6%，增幅相较于 2024 年末的 10.6% 大幅放缓；全年房地产开发投资完成额 8.28 万亿元，同比下降 17.2%，房屋新开工面积、竣工面积分别同比下降 20.4%、18.1%。尽管新房市场仍在调整，但二手房市场逐渐成为市场企稳的主力，2025 年全国二手房网签 7.37 亿平方米，同比增长 2.7%。

当前中央明确“着力稳定房地产市场”的政策基调，为行业平稳健康发展提供了明确指引。随着存量信贷、税收政策加快落实与“好房子”、控增量等优化供给政策的持续发力，房地产市场有望逐步止跌回稳，向行业新发展模式加速转型。

三、经营情况讨论与分析

在行业形势快速变化下，2025 年公司以“稳经营、提效益、求发展”为工作主线，主动应变行业复杂形势，坚持以发展筑牢安全根基、以安全护航经营大局，全年经营发展稳中有进、成效显著。

四、报告期内核心竞争力分析

√适用 □不适用

1、卓越的战略管理及市场应变能力

房地产是一个政策高度敏感的行业，在过往 30 余年的发展过程中，行业始终在波动调整中发展前行。“精于战略，长于执行”是保利发展的核心竞争力之一，公司一贯以卓越的战略规划和执行力赢得竞争优势、把握发展机遇，实现了持续快速的成长。

2021 年以来，行业进入深度调整期，公司凭借多年积累的行业经验，敏锐洞察形势变化，前瞻判断“五化”趋势，提前启动“去库存、调结构”战略；2023 年，公司根据供求关系的变化，率先提出“高质量发展的品质时代”判断，并在 2025 年进一步深化，将三大主业上升为公司战略方向，并将“三好房子”确立为核心产品，通过构建“好产品、好服务、好生活”的价值闭环，系统性重塑了企业的商业模式与核心竞争力。

同时，公司依托扁平的两级架构，确保经营策略能够及时、高效落地执行，从而赢得了复杂形势下的竞争先机，实现了行业领先和高质量发展。

2、专业的开发运营能力和行业领先的产品力

公司深耕房地产行业 30 余年，积累了丰富的项目开发经验，形成了强大的业务体系与专业开发能力。公司始终以客户需求为中心，开发产品涵盖了住宅、公寓、写字楼、购物中心、星级酒店、展馆等，业态多样、产品品牌体系不断迭代升级，形成了从前端设计、开发、建设、销售、物业服务、资产运营等全链条闭环管理能力，还有与之相适应的完备的供应链体系、综合的成本管控能力、卓越的开发效率。

公司紧跟国家建设“好房子”政策导向，精准匹配客户居住升级诉求，以“好生活”为纲，系统构建并落地“三好”产品体系，在广州、上海、杭州等核心城市公司树立起玥玺湾、天珺等品质标杆，产品力连续两年排名全国第二。

3、稳健、审慎的财务管理能力

公司坚持安全与发展并重，在发展中铸就稳健经营优势。公司始终坚持稳健的财务管理政策，不断夯实资产，强化风险防范和应对能力。公司保持合理健康的负债水平，坚守“三道红线”绿档企业标准，稳健的财务结构兼顾风险防范与规模扩张，保障公司穿越行业周期变化。

公司现金流管理能力突出，销售回笼率长期保持行业较高水平，连续八年保持经营活动现金流为正；公司债务期限及类型结构合理，且持续保持多元、畅通的融资渠道，可根据业务需要对资金和有息债务规模进行动态管理，有效保障了公司的资金安全、合理灵活的资产负债结构和低成本优势。

4、强大信用优势和突出的资本运作能力

公司是大型中央企业中国保利集团控股的房地产上市公司，优质的房地产央企是公司特色鲜明的品牌符号，公司在 30 多年的发展过程中构筑起以诚信经营、稳健发展为企业特色的信誉基础，强大的品牌和信誉进一步提升了市场对公司的信赖度与认可度，使公司在市场竞争中具备更强的信用比较优势。

同时，公司凭借卓越的信用优势与市场口碑，灵活运用定向可转债、公司债、中期票据、ABS 等多元融资工具，持续拓宽低成本、长周期的资金渠道；积极探索资产证券化等金融创新，以商业不动产 REITs 为平台打通“投-融-管-退”闭环，为穿越行业周期、实现高质量发展提供强劲资本支撑。

5、拼搏进取的管理团队和规范高效的管理体系

在公司 30 多年的发展过程中，以公司发展战略为牵引，弘扬“讲政治、守纪律、懂客户、重价值”价值导向，公司锻造了一支久经市场考验、敢打硬仗、能打胜仗的保利铁军，这也是公司保持基业长青的核心优势之一。公司管理团队长期保持拼搏进取精神，在行业下行周期中更加充分展现出韧性优势，不断根据市场变化进行自我创新与突破，助力公司克服行业波动，实现平稳健康发展；公司员工对企业文化高度认可，与企业价值判断高度一致，团队成员间同心协作，乐于奉献，形成了强大的团队凝聚力。

公司作为国资央企，严格按照国资委管理要求和考核导向开展经营管理，规范透明的管理体系可有效强内控、防风险，为公司安全发展保驾护航。公司多年管理经验沉淀出“总部+城市平台”扁平的两级管理架构，并持续建强“精总部、强一线”的敏捷组织体系，既保障了敏锐的市场触觉和对业务全局的把控，有效提高决策和管理效率，又保障了公司上下步调一致的强大执行力和快速的应变调整能力，是公司能有效应对历次市场调控、穿越周期保持稳健经营的一个重要优势。

五、报告期内主要经营情况

1、保持销售规模行业领先，核心市场贡献突出

2025 年，公司实现销售签约金额 2530 亿元，签约面积 1235 万平方米，销售金额连续三年行业第一，销售权益比 79%，同比提升 3 个百分点。

报告期内，公司加强上下两级同频共振，积极把握各假期窗口和阶段性机会，在上半年公司合计实现销售规模 1452 亿元，为全年打下坚实基础。同时紧跟国家战略和客户需求变化，加大“三好房子”产品的推广力度，成功打造以广州玥玺湾为代表的好房子标杆产品，全国百亿热销项目公司独占两席。

公司持续坚持城市深耕策略，2025 年在核心城市销售贡献达 92%，连续三年保持 90%左右的高位水平，核心城市市占率达 7.9%，同比提升 0.8 个百分点，10 个城市市占率超过 10%；此外，公司在广州、上海分别销售约 500 亿元和 390 亿元，北京、三亚、佛山等单城破百亿。

2、开源节流，持续保持经营净现金流为正

报告期内，公司积极优化销售资金回笼全流程管控体系，重点攻坚存量待收款项，全年回笼资金 2589 亿元，销售回笼率 102%，连续 3 年超 100%。

同时，公司根据市场需求，严格落实“以销定产”，动态调整开工安排。全年公司新开工面积 703 万平方米，竣工面积 2450 万平方米，年内建安支出 737 亿元，较去年下降。

报告期内，公司经营活动现金流量净额 152 亿元，连续 8 年保持为正。截至 2025 年末，公司货币资金余额 1229 亿元，占总资产比例超 10%，并表口径已售待回笼资金 498 亿元，为未来经营提供充裕的流动性储备。

3、加强融资创新，持续优化资产负债结构

2025 年，公司资产负债率同比下降 2.08 个百分点至 72.26%，连续五年下降。同时，公司有息负债规模余额 3412 亿元，同比减少 77 亿元。

公司发挥多元化融资优势，持续推动债务结构优化。年内，公司实现公开市场融资创新，成功发行国内首单现金类定向可转债，发行规模 85 亿元，6 年期综合成本 2.32%；同时，公司全年完成 110 亿元中期票据和 45 亿元公司债发行，多渠道融资方式增厚公司现金储备。期末，一年内到期有息负债金额 706 亿元，占比较年初下降 3.6 个百分点至 20.7%。

公司融资成本持续下降。年内新增有息负债平均成本同比下降 33BP 至 2.59%，期末综合融资成本同比下降 38BP 至 2.72%，其中公司债利率最低至 2.12%，中期票据利率最低至 1.85%，创历史新低。

4、坚持精准投资，储备优质发展资源

报告期内，公司坚持城市深耕的投资策略，全年拓展总地价 791 亿元，总计容面积 457 万平方米，同比分别增长 16%和 39%，拓展金额权益比维持在 87%的较高水平。截至报告期末，公司待售面积 5654 万平方米，其中增量项目 925 万平方米，存量项目 4729 万平方米，同比减少约 10%。

公司持续强化核心城市深耕优势，一二线城市拓展总地价占比超过 90%，核心城市拓展占比 99%，其中北京、上海、广州三地占比约 48%。本年获取项目中，年内实现“当年拿地、当年开盘”项目达 28 个，贡献签约金额超 200 亿元，保持高效精准的开发运营能力。

5、分类施策盘活资源，释放存量资产价值

报告期内，面对存量资源转化的挑战，公司通过存量焕新与调转换退等方式盘活资源。

公司聚焦产品品质提升，发力存量焕新，通过完善教育交通等配套资源、定制交付、展示焕新等方式“老盘新做”，以相对低成本投入换来项目市场竞争力的有效提升，推动存量去化。报告期内，公司共推动存量项目落实超千个焕新举措，全年公司存量及产成品项目合计贡献签约额 953 亿元。

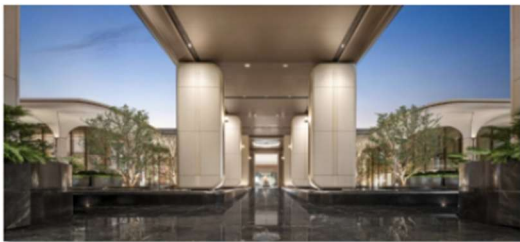
公司继续推进存量项目的“调转换退”，通过土地盘活、转经营、合作分货等方式多措并举推进资源盘活。报告期内，公司累计盘活资源 181 亿元；推动存量物业转经营超过 135 万平方米，新增融资金额 79 亿元。

6、深化好房子体系建设，锻造产品力、服务力与可持续发展力

报告期内，公司坚持以客户为中心，以“好生活”为纲，持续锻造“三好房子”的核心竞争力，构建了以“耐久、舒适、绿色、智慧、精美、温情”六维价值为核心的产品标准体系。目前，公司已在广州、上海、杭州等重点城市树立起玥玺湾、天珺等品质标杆，同时部分存量项目也通过系统性焕新，实现了资产价值与客户满意度的双重提升。

在交付端，公司将品质管控贯穿于设计、施工、交付全流程，22 个项目实现贴膜交付，提升交付满意度。在体验端，公司以智能化赋能产品升级，逐步试点“保利智家”系统，实现全屋设备联动；打造衡温、衡湿、衡氧、衡净、衡洁、衡静、衡光的“七衡”系统，已在全国 10 余个项目落地。

年内，公司累计交付高品质住宅 12.99 万套，客户满意度提升至 87%，获评中指研究院交付力优秀企业 TOP1；产品力连续两年保持行业第二，实现了规模、效益与口碑的有机统一。



广州 保利珺玺湾

项目位于广州珠江新城、国际金融城、琶洲三大 CBD 交汇的“黄金三角”，凭借顶尖的居住、生活、资产综合价值，开盘以百亿成绩刷新全国纪录。



杭州 保利天珺

项目位于杭州奥体奥博板块，以“钱塘春芽”荣获建筑美学专利，构建奥体高阶生活的精神主场，重塑住宅国际标杆。



上海 保利天奕

项目位于上海浦东新区，旨在建设都市中的“松弛”社区，通过艺术与松弛生活的融合，创造有温度的国际社区。项目多次开盘迅速售罄，市场认可度突出。



三亚 保利海晏仁境

项目位于三亚海棠湾国家海岸核心，融汇三亚海洋文化与黎族非遗精髓，重新定义全球高品质旅居标杆。

基于在产品品质与服务体验上的长期深耕，公司在绿色建筑、产品安全与质量等 ESG 领域亦取得显著成效。2025 年，公司 MSCI、Wind 等国内外主流 ESG 评级显著提升，成功入选恒生 A 股通 ESG50 指数及中国上市公司协会“最佳实践案例”等，以扎实的可持续发展能力，为“好房子”品牌注入更深厚的价值底蕴。

7、三大主业协同共进，战略升位引领高质量发展

随着行业进入新发展阶段，消费者对“好生活”的需求日益多元化，为顺应国家政策导向和产业趋势变化，公司明确了三大主业战略的发展方向，逐步构建公司中长期发展模式。

不动产经营方面，公司在营资产规模和效益稳步提升。报告期末，公司租赁住房、购物中心、酒店、写字楼等主要商业经营资产项目累计开业约 620 万平方米，公司实现资产经营收入 51.4 亿元；其中在管租赁住房规模超 7.1 万间，在营规模超过 3.5 万间，同比增长 59%；稳定期购物中心、写字楼、酒店出租率同比均提升 1 个百分点。同时，公司积极挖掘经营资产融资潜力，首次落地住房租赁购置贷款，并有序推进以广州保利中心、佛山保利水城时光汇项目为标的的商业不动产 REITs 申报发行工作，打通公司经营资产“投-融-管-退”闭环。

不动产综合服务方面，保利物业继续坚定市场化发展路线，强化品质服务和精益运营。截至报告期末，保利物业全年实现物业总收入 171.3 亿元，同比增长 4.8%，归母净利润 15.5 亿元，同比增长 5.1%。同时，公司市场化发展成效显著，第三方项目新签单年合同金额 29.3 亿元，来自第三方项目的物业管理收入 58.6 亿元，占物业管理收入比重提升至 44.6%，公共服务形成全域服务体系，其中在景城融合方面实现价值跃升，成功打造深圳西涌国际滨海旅游区等景区运营标杆项目；商旅公司拓展 7 个外部轻资产项目，自主研发酒店数智管理决策系统，已签约 21 家外部酒店；会展板块方面，保利世贸博览馆全年完成 82 场展会、182

场会议的场地及服务保障，出租率稳居同类型场馆行业前三，荣获“2025 年度中国会展场馆服务管理创新”等奖项。

（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：万元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例（%）
营业收入	30,814,418.96	31,166,631.99	-1.13
营业成本	26,885,698.20	26,825,981.67	0.22
销售费用	873,525.30	889,260.41	-1.77
管理费用	450,668.75	508,139.16	-11.31
财务费用	391,185.38	464,257.28	-15.74
研发费用	3,682.04	5,631.31	-34.61
经营活动产生的现金流量净额	1,518,914.87	625,731.06	142.74
投资活动产生的现金流量净额	-199,708.20	-133,086.31	-
筹资活动产生的现金流量净额	-2,598,332.13	-1,898,963.84	-

营业收入变动原因说明：合并范围内房地产项目结转规模下降

营业成本变动原因说明：合并范围内房地产项目结转单方成本上升

销售费用变动原因说明：主动控制销售费用，实现同比基本持平

管理费用变动原因说明：持续推进降本控费，管理费用同比有所下降

财务费用变动原因说明：有息负债规模及综合融资成本同比下降

研发费用变动原因说明：研发项目投入减少

经营活动产生的现金流量净额变动原因说明：土地款、工程款支出减少

投资活动产生的现金流量净额变动原因说明：取得子公司支付的现金净额增加

筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明：取得借款收到的现金减少、赎回永续债增加

本期公司业务类型、利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明

☐适用 ☒不适用

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 3081 亿元，同比下降 1.13%；营业成本 2689 亿元，同比上升 0.22%。

（1）. 主营业务分产品、分地区情况

单位：万元 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	28,392,717.74	24,741,547.00	12.86	-1.19	-0.05	减少 0.99 个百分点
其他	2,350,515.63	2,105,480.07	10.42	2.44	4.21	减少 1.52 个百分点
合计	30,743,233.37	26,847,027.07	12.67	-0.92	0.27	减少 1.04 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（%）

华东地区	12,477,040.41	10,737,894.30	13.94	54.55	49.83	增加 2.71 个百分点
华南地区	9,900,714.82	8,623,944.83	12.90	-16.32	-11.59	减少 4.66 个百分点
北方地区	3,622,863.47	3,159,152.50	12.80	-33.32	-33.84	增加 0.68 个百分点
西部地区	2,596,182.99	2,374,403.66	8.54	-8.31	-2.29	减少 5.63 个百分点
中部地区	2,101,520.41	1,924,677.52	8.41	-22.22	-23.22	增加 1.19 个百分点

注：其他主营业务为物业管理、建筑、租赁、酒店、商业、设计、展览等。

主营业务分行业、分地区情况的说明

其中，占公司营业收入或营业利润总额 10%以上的地区

单位：万元 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 (%)
华东地区	12,477,040.41	10,737,894.30	13.94	54.55	49.83	增加 2.71 个百分点
华南地区	9,900,714.82	8,623,944.83	12.90	-16.32	-11.59	减少 4.66 个百分点
北方地区	3,622,863.47	3,159,152.50	12.80	-33.32	-33.84	增加 0.68 个百分点

房地产业务分地区情况表

单位：万元、平方米 币种：人民币

分地区	结算收入	比例 (%)	结算面积	比例 (%)	累计结算面积	比例 (%)
华东地区	12,447,951.76	43.84	6,541,894.46	36.54	38,581,478.55	19.35
华南地区	7,711,611.55	27.16	4,323,537.96	24.15	53,536,447.69	26.85
北方地区	3,589,937.85	12.64	3,167,752.53	17.69	40,681,667.38	20.41
西部地区	2,546,644.23	8.97	1,922,623.60	10.74	36,779,280.96	18.45
中部地区	2,075,191.76	7.31	1,942,449.51	10.85	29,733,901.38	14.91
海外地区	21,380.59	0.08	5,108.70	0.03	61,650	0.03
合计	28,392,717.74	100	17,903,366.76	100	199,312,775.96	100

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). 重大采购合同、重大销售合同的履行情况

☐ 适用 ☒ 不适用

(4). 成本分析表

单位：万元 币种：人民币

分行业情况							情况说明
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)	
房地产	土地成本	15,267,728.53	56.87	14,173,254.52	52.93	7.72	主营业务成本同比基本持平，其中土地成本占比较去年同期有所上升
	开发建设及其他成本	9,473,818.47	35.29	10,581,869.12	39.52	-10.47	
其他	其他成本	2,105,480.07	7.84	2,020,464.30	7.55	4.21	
合计	/	26,847,027.07	100.00	26,775,587.95	100.00	0.27	

成本分析其他情况说明

无

(5). 报告期主要子公司股权变动导致合并范围变化

☐适用 ☒不适用

(6). 公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况

☐适用 ☒不适用

(7). 主要销售客户及主要供应商情况

属于同一控制人控制的客户或供应商视为同一客户或供应商合并列示,受同一国有资产管理机构实际控制的除外。

下列客户及供应商信息已按照同一控制口径合并计算列示

A. 公司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 562,408.36 万元,占年度销售总额 1.83%;其中前五名客户销售额中关联方销售额 0 万元,占年度销售总额 0。

前五名供应商采购额 119,770.48 万元,占年度采购总额 9.10%;其中前五名供应商采购额中关联方采购额 0 万元,占年度采购总额 0。

B. 报告期内向单个客户的销售比例超过总额的 50%、前 5 名客户中存在新增客户的或严重依赖于少数客户的情形

☐适用 ☒不适用

报告期内向单个供应商的采购比例超过总额的 50%、前 5 名供应商中存在新增供应商的或严重依赖于少数供应商的情形

☐适用 ☒不适用

C. 报告期内公司股票被实施退市风险警示或其他风险警示

前五名销售客户

☐适用 ☒不适用

前五名供应商

☐适用 ☒不适用

D. 报告期内公司存在贸易业务收入

☐适用 ☒不适用

贸易业务占营业收入比例超过 10%前五名销售客户

☐适用 ☒不适用

贸易业务收入占营业收入比例超过 10%前五名供应商

☐适用 ☒不适用

其他说明:

公司前五名客户、供应商占年度销售总额、年度采购总额比例较小,不存在依赖于少数客户或少数供应商的情形。

3、费用

√适用 □不适用

报告期内,公司持续推进提质增效,严格控制费用开支,公司发生销售费用 87.35 亿元,同比下降 1.77%;管理费用 45.07 亿元,同比下降 11.31%;财务费用 39.12 亿元,同比下降 15.74%;研发费用 0.37 亿元,同比下降 34.61%。

4、研发投入

(1). 研发投入情况表

□适用 √不适用

(2). 研发人员情况表

□适用 √不适用

(3). 情况说明

□适用 √不适用

(4). 研发人员构成发生重大变化的原因及对公司未来发展的影响

□适用 √不适用

5、现金流

√适用 □不适用

单位: 万元 币种: 人民币

	本期数	上年同期数	增减额	增减幅度	主要原因
经营活动产生的现金流量净额	1,518,914.87	625,731.06	893,183.81	142.74%	土地款、工程款支出减少
投资活动产生的现金流量净额	-199,708.20	-133,086.31	-66,621.89	-	取得子公司支付的现金净额增加
筹资活动产生的现金流量净额	-2,598,332.13	-1,898,963.84	-699,368.30	-	取得借款收到的现金减少、赎回永续债增加

(二) 非主营业务导致利润重大变化的说明

□适用 √不适用

(三) 资产、负债情况分析

√适用 □不适用

1、资产及负债状况

其他说明:

报告期内,公司资产构成与上年末相比不存在重大变动情形。

2、境外资产情况

√适用 □不适用

(1). 资产规模

其中:境外资产 919,795.49 (单位:万元 币种:人民币), 占总资产的比例为 0.77%。

(2). 境外资产占比较高的相关说明

☐适用 ☒不适用

3、截至报告期末主要资产受限情况

☒适用 ☐不适用

单位：万元 币种：人民币

项目	受限原因	期末账面价值
货币资金	履约保证金等	320,877.60
存货	借款抵押	8,594,902.56
固定资产	借款抵押	321,122.09
投资性房地产	借款抵押	1,856,383.78
合计		11,093,286.03

注：公司受到监管的预售房款为 403 亿元。

4、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 2025 年度房地产项目开发汇总表

单位：平方米、万元

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	2025 年新开工	2025 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	本年结转面积	本年结转收入	累计结转面积
1	广州保利珑玥公馆	广州市白云区	住宅	在建	25.00%	751722	126606	457628	304561	0	111628	382557	368909	125276	75071	41014	239822	48513	69421	204728
2	广州保利悦公馆	广州市番禺区	住宅	在建	100.00%	833688	105748	352699	195792	0	38597	352699	344686	46611	0	6622	193285	11093	20803	193285
3	广州亭角村旧村项目	广州市南沙区	住宅	在建	51.00%	342895	120803	496746	146038	0	0	303755	24730	279025	192991	0	0	0	0	0
4	广州侨鑫保利汇景台	广州市天河区	住宅	在建	42.00%	632547	55095	157851	80369	0	64702	157851	157851	64702	0	5864	48005	12480	113009	48005
5	广州首开保利云湖壹号	广州市白云区	住宅	在建	50.00%	498174	44431	202565	135119	0	0	202565	202565	0	0	22091	111921	0	0	0
6	广州保利翔龙天汇	广州市黄埔区	住宅	在建	51.00%	1628279	114933	667267	428433	0	218229	615777	603477	230529	51490	24159	210887	57094	224033	167214
7	广州保利天汇	广州市天河区	住宅	在建	70.00%	2381594	190526	1305247	575798	0	199543	1305247	815323	689467	0	33250	469491	87499	410714	447745
8	广州保利鱼珠项目	广州市黄埔区	综合	在建	100.00%	1973341	115763	1339574	577521	75431	0	1263420	953784	309636	76154	2381	404307	531	1467	395474
9	广州保利桃花源	广州市从化区	住宅	在建	100.00%	319526	257121	343689	263812	0	0	343689	156725	186964	0	0	110709	0	0	109510
10	广州市番禺区黄金海岸项目	广州市番禺区	住宅	拟建	49.00%	177739	99368	153071	104714	0	0	0	0	0	153071	0	0	0	0	0
11	广州保利琶洲四季	广州市海珠区	综合	在建	100.00%	440706	26017	133262	97246	0	0	133262	0	133262	0	14748	132405	0	0	0
12	广州保利国际金融中心	广州市花都区	写字楼	在建	100.00%	450056	49716	511511	190189	0	72965	511511	511511	72965	0	3047	141044	6312	8314	141044
13	广州保利天际	广州市增城区	综合	在建	100.00%	579340	43269	459628	148452	0	0	247865	104282	143583	211763	118	83017	0	0	82258
14	广州保利花城纪	广州市从化区	住宅	在建	100.00%	1048708	199955	774782	527733	0	0	316856	315192	1664	457927	16439	122585	34241	34340	116861
15	广州合锦嘉泓天宇广场	广州市南沙区	住宅	在建	15.00%	159942	31334	136163	92960	0	0	83571	83571	0	52592	135	45559	1939	5452	45559
16	广州保利中海金地大国璟	广州市增城区	住宅	在建	25.00%	816582	133319	590432	389874	0	0	590432	590432	0	0	16961	273916	19911	20856	262876
17	广州保利萝塿悦居	广州市黄埔区	住宅	在建	60.00%	651238	130483	760983	194791	0	48210	760983	760983	48210	0	5831	195271	30642	105253	187021
18	广州保利南沙天汇	广州市南沙区	住宅	在建	58.00%	1016418	99595	711542	488661	1124	178910	711542	711542	178910	0	29334	479409	24570	34321	217349
19	广州招商金茂保利和府	广州市从化区	住宅	在建	50.00%	484994	94824	435306	280270	0	0	435306	433703	1603	0	11842	266703	25835	28964	262828
20	广州汽车小镇	广州市番禺区	综合	在建	25.00%	352537	83169	310641	209655	0	0	310641	310641	0	0	2037	187516	2342	1990	185236

序号	楼盘名称	地址	类别	项目状态	项目权益	项目投资	占地面积	总建筑面积	可售容积率面积	2025 年新开工	2025 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	本年结转面积	本年结转收入	累计结转面积
21	广州保利阅云台	广州市白云区	住宅	在建	50.00%	896792	47450	441650	273889	0	0	441650	363547	78103	0	5372	190265	8184	11224	190265
22	广州保利锦绣公馆	广州市白云区	综合	在建	100.00%	566073	62327	337368	219690	0	48139	337368	335993	49514	0	10074	123789	8701	22309	116288
23	广州海珠天珰	广州市海珠区	综合	在建	50.00%	656056	15446	142186	83461	0	0	142186	138785	3401	0	2441	74514	8170	55824	8170
24	广州中海保利朗阅	广州市荔湾区	综合	在建	50.00%	1095866	50911	474764	214947	0	184560	474764	304443	354881	0	39848	170547	75753	348806	163974
25	广州保利水木芳华	广州市增城区	住宅	在建	100.00%	372697	75569	338641	221102	0	90807	338641	285973	143475	0	41233	199057	75462	93046	166094
26	广州保利领秀海	广州市番禺区	住宅	在建	100.00%	663731	114724	410537	292357	0	179831	349946	317923	211854	60591	36994	188998	81236	160933	158265
27	广州保利湖光悦色	广州市海珠区	住宅	在建	100.00%	543626	33581	132821	76606	0	3091	132821	132821	3091	0	4568	65770	4126	24676	62257
28	广州保利锦上	广州市黄埔区	住宅	在建	100.00%	248232	46909	143190	90000	0	82223	143190	133337	92075	0	17793	61723	49211	131120	49211
29	广州保利时光印象	广州市南沙区	住宅	在建	100.00%	176620	34571	148346	101648	0	95889	148346	148346	95889	0	13358	97333	56503	84172	93269
30	广州保利和悦滨江	广州市荔湾区	住宅	在建	100.00%	356515	27686	141291	95949	0	72901	141291	137105	77087	0	6616	96057	89721	330427	89721
31	广州保利四季和颂	广州市海珠区	住宅	在建	100.00%	183369	10245	44816	23931	0	34935	44816	44816	34935	0	3616	22765	20886	151513	20886
32	广州保利天瑞	广州市天河区	住宅	在建	100.00%	1319479	71207	338990	201432	0	330866	338990	337206	332650	0	33148	185614	147309	1103483	147309
33	广州市武汉城建保利花语和岸	广州市荔湾区	住宅	在建	50.00%	267401	20780	88980	57046	0	88980	88980	88980	88980	0	11786	53020	0	0	0
34	广州保利华创·都荟天珰	广州市天河区	住宅	在建	80.00%	314208	11270	60931	35329	0	0	60931	0	60931	0	4850	16678	0	0	0
35	广州保利和颂	广州市荔湾区	住宅	在建	100.00%	210038	11057	77334	50174	0	47952	77334	47952	77334	0	4427	51836	0	0	0
36	广州保利燕语堂悦	广州市海珠区	住宅	在建	100.00%	666159	26196	200423	112168	0	138795	200423	138795	200423	0	35047	94001	0	0	0
37	广州保利云境	广州市白云区	住宅	在建	100.00%	236900	26147	113372	73284	0	0	113372	0	113372	0	6403	75352	0	0	0
38	广州保利滨江和著	广州市番禺区	住宅	在建	70.00%	166217	15935	71471	44175	0	0	71471	0	71471	0	6208	22393	0	0	0
39	广州保利琅悦	广州市花都区	住宅	在建	100.00%	113959	22021	78687	53474	0	0	78687	0	78687	0	21366	48383	0	0	0
40	广州保利招商华发中央公馆	广州市黄埔区	住宅	在建	34.00%	602197	37711	247081	147488	0	0	243134	0	243134	3947	39733	93670	0	0	0
41	广州保利珠江天悦	广州市荔湾区	住宅	在建	100.00%	1436845	80013	549108	316553	30208	0	346600	0	346600	202508	64057	119384	0	0	0
42	广州市荔湾区鹤洞路南侧项目	广州市荔湾区	住宅	在建	100.00%	103079	10711	38678	24266	0	0	38678	0	38678	0	2357	25050	0	0	0
43	广州保利玥玺湾（原广州市天河区临江大道北侧地块）	广州市天河区	住宅	在建	100.00%	1653291	47449	288950	158844	288950	0	288950	0	288950	0	82970	82970	0	0	0
44	广州保利天奕	广州市海珠区	住宅	在建	100.00%	844786	55202	213939	134241	120826	0	152735	0	152735	61204	81001	81001	0	0	0
45	广州市海珠区赤沙路北侧地块	广州市海珠区	教育	在建	70.00%	64894	25000	61056	0	61056	45703	61056	45703	61056	0	0	0	0	0	0

序号	楼盘名称	地址	类别	项目状态	项目权益	项目投资	占地面积	总建筑面积	可售容积率 面积	2025 年 新开工	2025 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	本年结转 面积	本年结转 收入	累计结转 面积
46	广州保利天曜	广州市天河区	住宅	在建	100.00%	1001479	75813	233648	128908	233648	0	233648	0	233648	0	70154	70154	0	0	0
47	广州保利宸园湖境（原广州市天河区大观街南侧地块）	广州市天河区	住宅	在建	100.00%	325211	35608	116626	73095	116626	0	116626	0	116626	0	13650	13650	0	0	0
48	广州市海珠区南泰路 AH0124032 地块★	广州市海珠区	住宅	拟建	100.00%	708200	149338	514941	140740	0	0	0	0	0	514941	0	0	0	0	0
49	广州市白云区云城东路东侧地块★	广州市白云区	住宅	拟建	100.00%	290333	25753	92481	52160	0	0	0	0	0	92481	0	0	0	0	0
50	上海保利天汇	上海市杨浦区	住宅	在建	100.00%	600439	31090	143079	73086	0	6189	143079	143079	6189	0	42	79582	0	0	21322
51	上海保利世博项目	上海市浦东新区	住宅	在建	50.00%	2716975	83676	270774	173280	0	159474	270774	159474	270774	0	73686	160216	78580	1256677	78580
52	上海静安天悦	上海市静安区	综合	在建	65.00%	1523653	71019	321286	201141	0	71121	321286	221747	170659	0	11293	155269	151900	1397004	151900
53	上海天汇玺	上海市普陀区	住宅	在建	35.00%	439550	20741	80354	52200	0	80354	80354	80354	80354	0	6750	58951	58765	510633	58765
54	上海嘉悦云上	上海市嘉定区	住宅	在建	50.00%	702400	73521	276198	182661	0	276199	276198	276198	276199	0	31631	214293	214068	841832	214068
55	上海保利和樾天汇	上海市杨浦区	住宅	在建	50.00%	630398	35976	124107	80590	0	124107	124107	124107	124107	0	5086	73135	0	0	0
56	上海保利光合上城	上海市闵行区	住宅	在建	50.00%	1350559	272711	585002	367229	17715	291236	506469	390792	406913	78533	75220	208864	126684	650142	126684
57	上海保利中企和颂	上海市宝山区	住宅	在建	51.00%	319812	39642	118813	76806	0	43890	118813	118813	43890	0	13003	89810	89810	338635	89810
58	上海保利滨江天珺	上海市徐汇区	住宅	在建	60.00%	483312	19729	75528	41490	0	75528	75528	75528	75528	0	3964	45455	45455	471945	45455
59	上海保利海上臻悦	上海市宝山区	住宅	在建	100.00%	747362	57239	209664	143843	0	0	209664	0	209664	0	36528	134369	0	0	0
60	上海保利海玥锦上	上海市闵行区	住宅	在建	51.00%	191064	12958	45454	25498	0	45455	45454	45454	45455	0	3044	28320	25375	186197	25375
61	上海保利虹桥和颂	上海市青浦区	住宅	在建	100.00%	150477	25514	73016	47676	0	73016	73016	73016	73016	0	9850	55876	0	0	0
62	上海保利永兴里	上海市静安区	住宅	在建	100.00%	211954	7616	33011	17971	0	0	33011	0	33011	0	1530	13515	0	0	0
63	上海保利西郊和煦	上海市松江区	住宅	在建	100.00%	250363	40262	98368	55851	0	0	98368	0	98368	0	9273	55851	0	0	0
64	上海保利建发璟玥府（原上海市嘉定区菊园新区城北路 202402404 项目）	上海市嘉定区	住宅	在建	51.00%	199505	26637	82985	49979	0	0	82985	0	82985	0	16143	49979	0	0	0
65	上海保利江馥里	上海市杨浦区	住宅	在建	90.00%	207959	14064	30070	15914	0	0	30070	0	30070	0	7542	15459	0	0	0
66	上海保利外滩序 88Bund	上海市杨浦区	住宅	在建	100.00%	290682	13834	39153	23767	0	0	39153	0	39153	0	19038	24214	0	0	0
67	上海保利虹桥和颂·IN255	上海市青浦区	住宅	在建	100.00%	80927	14008	40842	26371	0	0	40842	0	40842	0	15455	30950	0	0	0
68	上海保利虹桥和著	上海市嘉定区	住宅	在建	50.00%	329204	27567	102619	66456	0	0	102619	0	102619	0	39520	49810	0	0	0
69	上海保利外滩启 PARK77（原上	上海市杨浦区	住宅	在建	100.00%	207255	8193	29440	17095	29440	0	29440	0	29440	0	6321	6321	0	0	0

序号	楼盘名称	地址	类别	项目状态	项目权益	项目投资	占地面积	总建筑面积	可售容积率面积	2025 年新开工	2025 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	本年结转面积	本年结转收入	累计结转面积
	海市杨浦区江浦街道 77 街坊地块)																			
70	上海保利天奕	上海市浦东新区	住宅	在建	100.00%	498211	29930	116115	66431	116115	0	116115	0	116115	0	61113	61113	0	0	0
71	上海保利海玥外滩序 98	上海市杨浦区	住宅	在建	51.00%	388720	19463	59635	34522	59635	0	59635	0	59635	0	34380	34380	0	0	0
72	上海保利西郊和煦领墅	上海市松江区	住宅	在建	100.00%	328342	69042	123968	64318	123968	0	123968	0	123968	0	52596	52596	0	0	0
73	上海保利虹桥和颂三期(原上海保利虹桥和颂·Parkside)	上海市青浦区	住宅	在建	100.00%	159331	27114	82877	50953	82877	0	82877	0	82877	0	36551	36551	0	0	0
74	上海保利都汇和煦(原上海市闵行区都庄路西侧地块)	上海市闵行区	住宅	在建	100.00%	478448	40493	129948	82127	129948	0	129948	0	129948	0	6146	6146	0	0	0
75	上海保利外滩曜(原上海市杨浦区平凉街道 64 街坊地块)	上海市杨浦区	住宅	在建	100.00%	472236	14655	59074	34374	59074	0	59074	0	59074	0	2033	2033	0	0	0
76	上海市虹口区余杭路 50 街坊地块★	上海市虹口区	商住	拟建	75.00%	96219	7823	21934	7103	0	0	0	0	0	21934	0	0	0	0	0
77	上海市虹口区余杭路 52 街坊地块★	上海市虹口区	商业	拟建	75.00%	35388	4193	10092	1144	0	0	0	0	0	10092	0	0	0	0	0
78	上海市虹口区余杭路 73 街坊地块★	上海市虹口区	商住	拟建	75.00%	233116	9445	33393	11102	0	0	0	0	0	33393	0	0	0	0	0
79	上海保利珺园★	上海市杨浦区	住宅	拟建	75.00%	643722	57099	118538	64142	0	0	0	0	0	118538	0	0	0	0	0
80	上海市嘉定区江桥镇 JDPO-0302 单元 08-02 地块★	上海市嘉定区	住宅	拟建	50.00%	228097	20958	77162	47685	0	0	0	0	0	77162	0	0	0	0	0
81	北京保利未来科技城项目	北京市昌平区	综合	在建	60.00%	1247097	74500	682189	237772	0	423734	682189	682189	423734	0	10469	10469	7478	13460	7478
82	北京四季盛景园	北京市大兴区	住宅	在建	50.00%	546500	95947	304433	211412	0	0	304433	0	304433	0	0	0	0	0	0
83	北京永定府	北京市东城区	住宅	在建	17.00%	568920	29270	113187	51646	0	0	65039	65039	0	48148	0	46250	0	0	0
84	北京市门头沟区潭柘寺项目	北京市门头沟区	综合	在建	10.00%	934500	180851	369992	240231	0	75095	88628	75095	88628	281364	6463	6463	0	0	0
85	北京和锦华宸	北京市顺义区	住宅	在建	50.00%	322341	57209	131734	90845	0	4561	131734	131734	4561	0	7490	118370	23982	58423	118370
86	北京保利和光煦境	北京市朝阳区	住宅	在建	50.00%	351495	19604	72679	49176	0	40320	72679	72679	40320	0	3792	54235	52472	364554	52472
87	北京保利璟山和煦	北京市石景山区	住宅	在建	100.00%	534943	60453	170647	89930	0	131270	170647	131270	170647	0	27921	66425	0	0	0
88	北京保利天汇	北京市朝阳区	住宅	在建	86.00%	763738	47244	148799	100200	0	0	148799	0	148799	0	23372	111569	0	0	0
89	北京保利朝央和煦	北京市朝阳区	住宅	在建	81.50%	394196	19800	80850	56001	0	80850	80850	80850	80850	0	2577	62271	0	0	0
90	北京保利颐璟和煦	北京市顺义区	住宅	在建	90.00%	366611	64793	147703	102073	0	119254	147703	119254	147703	0	45748	78707	0	0	0

序号	楼盘名称	地址	类别	项目状态	项目权益	项目投资	占地面积	总建筑面积	可售容积率面积	2025 年新开工	2025 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	本年结转面积	本年结转收入	累计结转面积
91	北京星宸和煦	北京市顺义区	住宅	在建	50.00%	178643	16910	49065	33700	0	49065	49065	49065	49065	0	15217	39608	0	0	0
92	北京嘉华天珺	北京市海淀区	综合	在建	60.00%	1224638	85585	248762	161861	0	0	226995	0	226995	21766	24838	24926	0	0	0
93	北京金茂满曜	北京市朝阳区	住宅	在建	30.00%	636148	36842	132406	91439	132406	0	132406	0	132406	0	42677	42677	0	0	0
94	北京朝观天珺	北京市朝阳区	住宅	在建	70.00%	590135	32154	114150	77108	114150	0	114150	0	114150	0	18009	18009	0	0	0
95	北京保利熙瑞（原北京市海淀区半壁店二街东侧地块）	北京市海淀区	住宅	在建	100.00%	618633	40629	102449	58682	102449	0	102449	0	102449	0	0	0	0	0	0
96	包头保利公园壹号	包头市九原区	住宅	在建	100.00%	284674	161191	401904	316172	0	50085	401904	401904	50085	0	63114	327203	63215	48265	273593
97	包头保利南海公园	包头市东河区	住宅	在建	55.00%	303491	1601341	688675	678887	0	0	688675	639558	49117	0	970	589920	0	0	557934
98	太原保利滨河上院	太原市尖草坪区	综合	在建	60.00%	368519	135356	574623	459150	4520	36585	259729	171316	124998	314895	11038	184472	13883	9103	105793
99	太原保利和光尘樾	太原市小店区	住宅	在建	70.00%	537973	288501	755812	572693	0	119655	755812	755812	119655	0	52477	568161	91008	77948	567586
100	太原保利大都汇	太原市小店区	住宅	在建	70.00%	216477	40334	234714	178690	0	234715	234714	234714	234715	0	21962	137607	127915	175803	127915
101	太原保利时代	太原市小店区	住宅	在建	70.00%	223377	83103	423561	335811	0	3959	352401	352401	3959	71160	7460	280519	6531	6177	280519
102	太原保利天悦	太原市万柏林区	住宅	在建	70.00%	440590	83700	372883	289645	0	209186	372883	372883	209186	0	6794	275388	111633	181946	275388
103	太原保利金地迎泽上品	太原市迎泽区	住宅	在建	35.00%	210127	75860	308919	230361	0	0	308919	308919	0	0	7825	243751	1455	1679	168193
104	太原保利云上	太原市晋源区	综合	在建	51.10%	302446	119243	446177	353041	0	129739	446177	255622	320294	0	108780	340512	111921	96950	237491
105	太原保利龙城璞悦	太原市小店区	住宅	在建	60.00%	289750	62617	248114	204004	49050	0	193076	0	193076	55038	54070	79352	0	0	0
106	太原保利璞悦	太原市晋源区	住宅	在建	60.00%	197436	53074	254662	207799	0	0	223266	0	223266	31396	27476	174106	0	0	0
107	太原保利龙城天珺	太原市小店区	住宅	在建	34.80%	165922	43267	173945	129315	2200	0	173945	0	173945	0	94052	124645	0	0	0
108	太原市小店区汾东南路西侧地块★	太原市小店区	商住	拟建	70.00%	74227	25934	84436	63143	0	0	0	0	0	84436	0	0	0	0	0
109	晋中保利时光印象	晋中市榆次区	住宅	在建	70.00%	207258	117182	359848	271014	0	4192	359848	359848	4192	0	23914	261279	25276	16261	261279
110	晋中保利锦上（西地块）	晋中市榆次区	综合	在建	51.00%	143427	64665	195246	150906	0	2302	195246	195246	2302	0	18930	139700	23139	17421	139700
111	晋中保利朗阅	晋中市榆次区	综合	在建	55.00%	168729	82954	286171	223931	0	0	219679	113056	106623	66492	485	95889	1166	932	95889
112	大同保利和光尘樾	大同市云州区	综合	在建	70.00%	235898	192154	382144	287629	0	0	186301	90987	95314	195843	313	40147	0	0	40147
113	临汾保利时光印象	临汾市尧都区	住宅	在建	70.00%	214002	101722	369674	289415	0	179288	369674	369674	179288	0	24693	277502	131335	89161	276700
114	晋城保利和光尘樾	晋城市城区	住宅	在建	51.00%	123605	56588	178263	134025	0	172070	178263	172070	178263	0	2176	134760	133366	117860	133366
115	佛山保利中睿名苑	佛山市顺德区	住宅	在建	100.00%	206661	47960	239841	179582	0	0	239841	206031	33810	0	10682	164241	4594	2553	155219

序号	楼盘名称	地址	类别	项目状态	项目权益	项目投资	占地面积	总建筑面积	可售容积率面积	2025 年新开工	2025 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	本年结转面积	本年结转收入	累计结转面积
116	佛山保利华侨城云禧	佛山市南海区	住宅	在建	50.00%	889560	111402	490286	329257	0	0	423290	423290	0	66996	14204	256354	21653	38584	204665
117	佛山保利阅江台	佛山市顺德区	综合	在建	87.00%	634930	91887	354487	271687	0	0	354487	288120	66367	0	11276	205576	23986	26148	201977
118	佛山保利清能和府	佛山市三水区	综合	在建	50.00%	226695	71503	265847	198405	0	33039	251772	160576	124235	14075	21576	130275	29101	22527	111282
119	佛山保利御江南	佛山市三水区	住宅	在建	95.00%	755743	1156290	1217615	969329	40322	13124	706162	243857	475429	511453	26668	221096	29437	22987	195105
120	佛山保利紫山国际	佛山市南海区	住宅	在建	39.00%	586645	612901	1044691	833710	0	4058	981565	981565	4058	63126	876	886105	4774	4347	848281
121	佛山保利雲上	佛山市三水区	住宅	在建	51.00%	217588	712948	339952	259360	0	16901	339952	312372	44481	0	19040	251516	29476	26973	223974
122	佛山保利玥上	佛山市南海区	综合	在建	51.00%	97197	51236	175773	132298	0	0	175773	102639	73134	0	345	52525	0	0	0
123	佛山保利和光花园	佛山市南海区	住宅	在建	100.00%	712479	130212	454148	278509	0	0	454148	447610	6538	0	3115	309864	2863	2584	309864
124	佛山保利芳华苑	佛山市禅城区	住宅	在建	100.00%	364329	57327	279544	200968	0	0	151499	136886	14613	128045	748	100110	5365	4244	98074
125	佛山保利天悦	佛山市南海区	综合	在建	79.50%	1527592	143028	788946	431923	0	9539	535038	533802	10774	253908	5908	333914	7027	13117	333914
126	佛山保利中交大都汇	佛山市禅城区	住宅	在建	50.00%	562376	172909	718354	454054	40160	20197	654058	428166	246089	64296	31826	343757	32865	25515	310922
127	佛山保利碧桂园学府里	佛山市南海区	综合	在建	50.00%	219440	97098	256620	175235	0	26608	256620	183470	99757	0	2216	121933	21249	19468	104670
128	佛山保利天珺·映月湖	佛山市南海区	综合	在建	50.00%	1223090	125972	624620	413245	22424	64689	509468	387183	186975	115152	19274	274880	91009	199746	119603
129	佛山保利秀台天珺	佛山市禅城区	综合	在建	50.00%	596090	35346	390307	228068	0	74024	390307	196423	267908	0	10061	113494	37034	79073	109503
130	佛山保利和府	佛山市南海区	住宅	在建	100.00%	422311	83206	348872	243139	0	44765	163041	133535	74271	185830	361	88454	22252	17938	86058
131	佛山保利新汇城	佛山市禅城区	住宅	在建	100.00%	344781	54383	274343	190231	0	26737	124690	116400	35027	149653	10986	82525	33874	35247	78315
132	佛山保利维塔二期	佛山市南海区	住宅	在建	51.00%	216076	25200	121710	76991	0	0	121710	101825	19885	0	9136	82894	5062	3987	54033
133	佛山保利天汇	佛山市南海区	住宅	在建	100.00%	855191	104947	458804	284436	29209	166765	458804	336104	289465	0	15965	206217	83766	284486	175896
134	佛山保利三龙湾天珺	佛山市禅城区	综合	在建	100.00%	117350	12829	50695	38218	0	50695	50695	50695	50695	0	2458	39408	39408	116242	39408
135	佛山保利灯湖天珺	佛山市南海区	住宅	在建	100.00%	703263	129355	320106	208067	0	138495	198597	157441	179651	121509	27296	122938	114386	310440	114386
136	佛山三龙湾保利和颂	佛山市禅城区	住宅	在建	100.00%	191926	28942	121879	92373	0	46832	121879	121879	46832	0	3965	98034	98034	181779	98034
137	佛山保利珺悦府	佛山市顺德区	住宅	在建	100.00%	430423	58647	306939	204274	0	229500	306939	229500	306939	0	48970	149594	51177	107351	51177
138	佛山保利广佛湾堂悦	佛山市南海区	住宅	在建	100.00%	182687	30610	105697	76613	0	51732	100368	51732	100368	5329	12984	80295	45784	95550	45784
139	佛山保利德胜天汇	佛山市顺德区	住宅	在建	51.00%	415401	76166	294446	220006	0	73595	178842	73595	178842	115604	31436	83007	29974	47870	29974
140	佛山保利琅悦	佛山市南海区	住宅	在建	100.00%	495517	75062	317444	223672	49622	56376	246128	56376	246128	71316	45881	119464	50006	112648	50006
141	佛山保利阅江台·江缦	佛山市顺德区	住宅	在建	100.00%	335306	63167	255995	188037	0	55637	117114	55637	117114	138881	25287	50694	30335	54916	30335

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	2025 年新开工	2025 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	本年结转面积	本年结转收入	累计结转面积
142	佛山保利和著	佛山市南海区	住宅	在建	60.00%	100491	17840	57915	44534	0	54975	57915	54975	57915	0	19158	45156	37071	76334	37071
143	佛山保利天瓚	佛山市南海区	住宅	在建	75.50%	891229	102456	472175	282255	81005	0	214449	0	214449	257726	20124	27967	0	0	0
144	佛山保利湖光臻悦	佛山市南海区	住宅	在建	100.00%	125442	48696	115159	52957	33905	0	92436	0	92436	22723	17476	44685	0	0	0
145	佛山保利湖映琅悦	佛山市三水区	住宅	在建	51.00%	172401	68476	212240	165588	57863	33439	181602	33439	181602	30639	59968	108524	25659	28014	25659
146	佛山保利锦鲤堂悦	佛山市禅城区	住宅	在建	100.00%	244189	52269	226280	161416	160265	0	160265	0	160265	66015	48916	48916	0	0	0
147	佛山保利湖光里二期	佛山市南海区	住宅	在建	100.00%	74776	27954	58680	33304	33297	0	33297	0	33297	25383	8414	8414	0	0	0
148	佛山保利岭南臻悦★	佛山市顺德区	住宅	在建	100.00%	205378	54945	191165	141025	75410	0	75410	0	75410	115755	0	0	0	0	0
149	佛山市南海区博华路西侧地块★	佛山市南海区	住宅	拟建	100.00%	112796	29138	125378	72398	0	0	0	0	0	125378	0	0	0	0	0
150	佛山市南海区五岭路北侧地块★	佛山市南海区	住宅	拟建	100.00%	290727	52741	162206	124981	0	0	0	0	0	162206	0	0	0	0	0
151	佛山市南海区黎边路东侧地块★	佛山市南海区	住宅	拟建	100.00%	494934	70394	251446	182125	0	0	0	0	0	251446	0	0	0	0	0
152	阳江保利银滩	阳江市闸波镇	综合	在建	100.00%	716195	1623897	950252	641759	0	0	808644	808644	0	141608	667	681269	10398	10624	609768
153	阳江保利中央公馆	阳江市江城区	综合	在建	100.00%	144924	110814	275373	204127	0	0	241044	231937	9107	34329	1850	157002	2590	694	151340
154	茂名保利奥体大都汇	茂名市电白区	住宅	在建	65.00%	972141	355450	2026135	1332953	49992	77228	834600	595784	316044	1191535	67840	449801	76120	43984	368035
155	茂名保利天寰	茂名市茂南区	住宅	在建	51.00%	235342	105637	487669	349396	0	0	412888	391165	21723	74782	297	290094	0	0	284216
156	茂名保利云禧	茂名市茂南区	综合	在建	100.00%	510454	187544	725478	562685	68108	44795	452580	358839	138536	272898	49825	281780	42831	33118	244939
157	茂名保利高州奥体项目	茂名市高州市	住宅	在建	65.00%	528128	271910	1126489	807346	1206	24255	340662	240593	124324	785827	29320	178991	21467	9198	152603
158	清远保利奥体大都汇	清远市清城区	住宅	在建	65.00%	755989	293725	1279107	853539	0	29246	705811	436664	298393	573296	22880	218059	15181	8153	192745
159	清远保利麓湖	清远市清城区	住宅	在建	100.00%	323309	127766	467549	367532	0	0	467549	334495	133054	0	1682	222593	4020	2822	221499
160	清远保利和悦滨江	清远市清城区	住宅	在建	90.00%	364182	181920	512880	385177	0	25841	237174	119513	143502	275706	12843	101066	29715	21948	86060
161	清远保利碧桂园学府里	清远市清新区	住宅	在建	100.00%	103680	44983	211243	157901	0	14641	211243	118898	106986	0	10049	97589	6911	4019	90894
162	韶关保利芙蓉新城	韶关市武江区	综合	在建	51.00%	760674	516169	1649510	1211942	0	0	1346976	1346976	0	302534	1789	1034759	6645	4091	1008067
163	韶关保利时光印象	韶关市武江区	住宅	在建	51.00%	411100	265439	896626	670850	14648	75599	646198	567494	154303	250428	29938	481003	96031	56368	408270
164	韶关保利东湾	韶关市浈江区	住宅	在建	65.00%	147893	73611	308317	242695	0	39753	288347	266916	61183	19970	14264	216864	35353	19466	210703
165	湛江保利西海岸	湛江市赤坎区	综合	在建	70.00%	123227	146700	634413	471793	0	0	137657	137657	0	496756	1770	111098	1439	1439	108990
166	湛江保利原点广场	湛江市霞山区	综合	在建	65.00%	1045549	345221	1893632	1278041	0	56947	1405335	1380208	82074	488297	10568	1012646	53490	44126	1001121

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	2025 年新开工	2025 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	本年结转面积	本年结转收入	累计结转面积
167	肇庆保利爱乐小镇	肇庆市高新区	住宅	在建	51.00%	526617	209399	932121	727434	0	0	665168	569981	95188	266953	4821	476891	5936	2011	472170
168	肇庆保利时光印象花园	肇庆市高新区	住宅	在建	100.00%	137380	43087	188958	148148	0	0	177561	118189	59372	11397	512	59319	5293	2698	57911
169	肇庆保利梦想城	肇庆市高新区	住宅	在建	85.00%	245797	277085	463286	397970	0	0	369958	339316	30642	93328	6163	238606	19445	2899	238606
170	肇庆保利云禧	肇庆市端州区	住宅	在建	100.00%	209548	93373	283112	220093	62291	47848	283112	158072	172887	0	48071	190701	54881	68387	105398
171	肇庆保利琅悦	肇庆市端州区	住宅	在建	100.00%	102928	36140	142955	109656	70573	4210	124336	4210	124336	18619	79592	97309	474	629	474
172	肇庆保利云禧御湖	肇庆市端州区	住宅	在建	100.00%	22407	8185	28335	22629	28335	0	28335	0	28335	0	5795	5795	0	0	0
173	河源保利林语花园四五六期	河源市源城区	住宅	在建	75.00%	249428	209017	437432	305035	0	0	108582	0	108582	328850	0	0	0	0	0
174	河源保利林语花园	河源市源城区	住宅	在建	75.00%	184874	145025	385285	245988	0	0	335183	307831	27353	50102	14705	194660	8571	4222	174236
175	河源保利阅江台	河源市江东新区	住宅	在建	100.00%	113745	62920	229613	171229	0	27361	97997	97997	27361	131616	3730	64920	16091	10651	63829
176	河源市源城区沿江西路西侧项目	河源市江东新区	综合	拟建	100.00%	48874	11905	59484	46998	0	0	0	0	0	59484	0	0	0	0	0
177	东莞保利天际	东莞市万江镇	综合	在建	70.00%	528278	42343	323180	203186	0	15898	323180	323180	15898	0	411	149630	24649	20416	64403
178	东莞保利卓越中环广场	东莞市寮步镇	住宅	在建	50.00%	355734	44226	266448	185754	0	47165	266448	266448	47165	0	3923	186262	20549	4709	159006
179	东莞保利金地领峯	东莞市寮步镇	住宅	在建	50.00%	388845	48728	235669	167465	0	0	235669	175407	60262	0	0	155639	1575	2271	76993
180	东莞保利时区	东莞市虎门镇	综合	在建	40.00%	1709641	183010	1077810	607733	0	120813	867676	603743	384745	210134	15295	293447	93821	227191	293447
181	东莞保利堂悦	东莞市清溪镇	住宅	在建	100.00%	242203	30194	120118	81120	0	41376	120118	120118	41376	0	474	47824	771	1850	45023
182	东莞未来时区花园	东莞市黄江镇	住宅	在建	40.00%	1125665	76576	541877	327951	0	62630	541877	132873	471633	0	2070	52501	26580	54723	50422
183	东莞保利紫云	东莞市桥头镇	住宅	在建	100.00%	202419	47722	158805	101967	0	987	158805	79447	80344	0	1170	47873	8082	12121	43897
184	东莞保利越秀金茂松湖云禧	东莞市寮步镇	住宅	在建	36.00%	186466	26039	87908	56942	0	0	87908	86652	1256	0	2265	58176	1632	2419	56431
185	东莞保利阅江台	东莞市望牛墩镇	住宅	在建	100.00%	254944	64619	193946	121403	0	0	193946	69138	124808	0	0	31804	308	354	30760
186	东莞保利武汉城建林语峯境	东莞市樟木头镇	住宅	在建	50.00%	171267	25138	105041	66522	0	40069	105041	102003	43107	0	1454	44354	10926	14024	44354
187	东莞保利和悦滨江	东莞市横沥镇	综合	在建	100.00%	170165	38816	135705	101397	0	68641	135705	102588	101758	0	16211	110017	62849	106099	92707
188	东莞保利天际二期	东莞市万江街道	住宅	在建	60.00%	258348	31071	134433	71118	0	131787	134433	131784	134436	0	8596	43777	39379	139019	39379
189	东莞和悦春风	东莞市厚街镇	住宅	在建	50.00%	157738	20978	84471	62124	0	63547	84471	63547	84471	0	7435	59960	53598	124319	53598
190	东莞厚街镇和颂花园	东莞市厚街镇	住宅	在建	100.00%	141108	22688	93839	62452	0	36829	93839	36829	93839	0	19240	46619	30741	57716	30741

序号	楼盘名称	地址	类别	项目状态	项目权益	项目投资	占地面积	总建筑面积	可售容积率面积	2025 年新开工	2025 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	本年结转面积	本年结转收入	累计结转面积
191	东莞保利长安府	东莞市长安镇	住宅	在建	100.00%	74702	9212	34366	23611	0	11565	34366	11565	34366	0	6636	21464	10103	29921	10103
192	东莞南城保利天珺（原东莞市南城街道国际商务区2023WR010 项目）	东莞市南城街道	住宅	在建	100.00%	264344	17193	91210	60444	0	0	91210	0	91210	0	18511	34629	0	0	0
193	汕尾保利海德公馆	汕尾市海丰县	住宅	在建	85.00%	257462	90000	484713	354475	0	0	484713	483009	1704	0	0	375303	715	1213	350776
194	汕尾保利林语花园	汕尾市陆河县	住宅	在建	45.00%	191750	103840	409322	307169	0	0	244550	69047	175504	164772	5333	45642	5955	3848	43254
195	汕尾保利金町湾三期	汕尾市城区	住宅	在建	100.00%	897247	341165	1508250	1082731	0	38626	319857	200130	158354	1188393	21045	166911	32329	22403	130341
196	汕尾保利金町湾二期	汕尾市城区	综合	在建	80.00%	463605	534966	1016003	670533	0	0	526728	507105	19623	489275	12155	319779	11829	10770	300152
197	汕尾保利时代	汕尾市城区	住宅	在建	100.00%	549966	198610	811322	601902	134543	111252	497860	245295	363818	313462	50902	264317	75610	57395	172082
198	深圳保利青谷项目	深圳市龙岗区	综合	在建	40.00%	378460	63129	327975	164709	0	0	225026	132580	92446	102949	1863	16368	892	3527	9482
199	汕头保利宜华城项目	汕头市龙湖区	住宅	在建	51.00%	496798	167631	272124	132353	0	0	272124	0	272124	0	0	0	0	0	0
200	汕头保利天汇（东地块）	汕头市龙湖区	住宅	在建	100.00%	407834	78414	416835	309439	0	59222	287642	216723	130141	129193	27917	180693	33470	32687	148134
201	汕头保利天汇（西地块）	汕头市龙湖区	住宅	拟建	100.00%	162075	42097	191258	121032	0	0	0	0	0	191258	0	0	0	0	0
202	梅州保利江南苑二期	梅州市梅江区	住宅	在建	100.00%	261669	100199	374069	261257	0	139208	374069	374069	139208	0	4710	258132	64070	47190	257499
203	揭阳保利大都汇	揭阳市揭东区	住宅	在建	68.00%	439557	185439	697416	494345	79138	0	502151	315959	186191	195265	39062	277200	22132	15655	228091
204	揭阳保利和府	揭阳市普宁市	住宅	在建	80.00%	210605	138799	478127	356277	0	55857	478127	373147	160837	0	8213	243647	13444	8252	224182
205	揭阳保利西海岸	揭阳市榕城区	住宅	在建	50.00%	333936	137617	498234	380726	0	0	193744	193744	0	304490	0	71704	461	314	71704
206	揭阳保利榕江悦府	揭阳市榕城区	住宅	在建	50.00%	304380	117334	412492	321176	0	0	210500	210500	0	201992	0	41424	4039	1661	41424
207	揭阳保利金都花园	揭阳市榕城区	住宅	拟建	51.00%	123046	156122	387402	311896	0	0	0	0	0	387402	0	0	0	0	0
208	惠州保利锦城	惠州市惠城区	住宅	在建	51.00%	166565	117257	373888	300365	0	0	320479	271946	48534	53409	0	184828	0	0	184429
209	惠州保利万象天汇广场	惠州市惠城区	综合	在建	33.00%	758122	216293	894983	490029	0	0	741728	485641	256087	153255	169	352202	478	318	352158
210	惠州保利云山堂悦二期	惠州市博罗县	住宅	在建	100.00%	83827	40769	130172	97492	0	7564	130172	78139	59597	0	1156	60367	14892	6866	59357
211	惠州保利堂悦	惠州市博罗县	住宅	在建	100.00%	121581	30939	124523	90598	0	0	124523	49206	75317	0	182	27859	536	850	26251
212	中山保利林语	中山市火炬开发区	住宅	在建	51.00%	396560	461944	1022303	787482	0	232	1022303	1022303	232	0	132	890513	259	31	565352
213	中山保利天珺	中山市东区	住宅	在建	100.00%	500044	82943	336368	242817	0	26505	336368	272137	90735	0	24182	173708	36787	47394	156740
214	中山保利和光尘樾	中山市古镇镇	住宅	在建	100.00%	283086	60987	244528	172444	0	38948	244528	201039	82437	0	25117	136022	41091	48019	119935
215	中山保利臻悦	中山市东区	住宅	在建	100.00%	89158	18986	79006	55153	0	12572	79006	12572	79006	0	8817	71633	12093	19558	12093

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	2025 年新开工	2025 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	本年结转面积	本年结转收入	累计结转面积
216	中山保利香山臻悦府	中山市东区	住宅	在建	100.00%	38324	8794	32758	21609	0	0	32758	0	32758	0	7430	25429	0	0	0
217	中山保利琅悦	中山市东区	住宅	在建	100.00%	172665	41656	157174	103773	157174	0	157174	0	157174	0	51421	51421	0	0	0
218	珠海保利琴澳大都汇	珠海市香洲区	写字楼	在建	70.00%	102097	16906	111436	86484	0	0	111436	0	111436	0	0	0	0	0	0
219	珠海九州保利天和	珠海市金湾区	住宅	在建	50.00%	1746203	2354470	1544084	950980	19240	3295	1198694	1172567	29422	345390	17282	665740	32502	62679	559304
220	珠海保利华南总部大厦	珠海市横琴新区	写字楼	在建	100.00%	209197	19586	175709	117072	0	78494	175709	78494	175709	0	0	0	0	0	0
221	江门保利天汇	江门市蓬江区	综合	在建	100.00%	106533	33939	133696	99346	0	0	133696	94657	39039	0	28	58038	251	201	49803
222	江门保利江海大都汇	江门市江海区	综合	在建	60.00%	335233	113011	443855	314214	959	110453	443855	372559	181749	0	41231	285988	42832	33542	223306
223	江门保利大都会	江门市蓬江区	综合	在建	99.00%	810110	442237	1596745	1223314	0	0	1596745	1414504	182241	0	40225	1276017	8939	5703	381498
224	江门保利西海岸	江门市新会区	住宅	在建	51.00%	861208	1140203	1549831	1194236	0	149727	1161039	1109246	201519	388792	34359	814995	55547	45010	802559
225	江门保利云上西棠	江门市蓬江区	住宅	在建	100.00%	252303	240476	502573	362700	0	9076	280437	115698	173815	222136	4963	61277	5215	6203	57930
226	江门保利琅悦	江门市蓬江区	住宅	在建	100.00%	153484	47008	164874	117178	39325	75204	164874	75204	164874	0	43269	86314	31158	40440	31158
227	江门市蓬江区天福路东侧地块★	江门市蓬江区	住宅	在建	100.00%	210414	67541	231414	161626	97479	0	97479	0	97479	133935	0	0	0	0	0
228	福州保利和光屿湖	福州市闽侯县	综合	在建	40.00%	314307	382265	526147	345127	16287	0	216566	171309	45258	309581	7205	64240	16126	10089	59435
229	福州永泰保利堂悦	福州市永泰县	综合	在建	60.00%	91975	48155	174694	128963	0	77403	174694	174120	77977	0	28814	131819	54532	31381	127403
230	福州保利阅江台	福州市闽侯县	住宅	在建	100.00%	195823	48927	148239	105352	0	70917	148239	148239	70917	0	1881	96616	39301	42733	94494
231	福州长乐保利阅江台	福州市长乐区	住宅	在建	100.00%	196990	82972	201638	142838	0	0	74668	0	74668	126970	0	0	0	0	0
232	福州中泰中心	福州市鼓楼区	综合	在建	60.00%	64832	11570	41607	29262	0	41608	41607	41607	41608	0	812	943	943	2167	943
233	福州保利天珺	福州市鼓楼区	住宅	在建	100.00%	83978	9479	28163	20153	0	28164	28163	28163	28164	0	2843	20090	0	0	0
234	福州保利国贸和颂锦原	福州市晋安区	住宅	在建	49.00%	129441	25778	80948	57855	0	80949	80948	80948	80949	0	1610	70890	70317	123571	70317
235	福州市高新区广兴路东侧项目	福州市闽侯县	住宅	在建	34.00%	103075	26796	88791	65542	0	88792	88791	88791	88792	0	22395	75205	71818	90056	71818
236	福州保利屏西天悦	福州市鼓楼区	住宅	在建	100.00%	476558	44951	159273	116730	0	0	159273	0	159273	0	34433	67066	0	0	0
237	福州保利天瓚	福州市鼓楼区	住宅	在建	100.00%	123675	10182	39777	30133	0	0	39777	0	39777	0	17709	22445	0	0	0
238	莆田保利建发棠颂和府	莆田市荔城区	住宅	在建	51.00%	425665	65155	355426	280119	0	130304	355426	355426	130304	0	22387	274354	258143	368176	274354
239	莆田保利臻悦	莆田市荔城区	住宅	在建	100.00%	265302	58453	229685	173421	38891	100163	229685	100163	229685	0	76093	164193	0	0	0
240	莆田市荔城区海丰北街东侧	莆田市荔城区	住宅	在建	51.00%	163649	38806	154342	115592	82401	0	82401	0	82401	71941	0	0	0	0	0

序号	楼盘名称	地址	类别	项目状态	项目权益	项目投资	占地面积	总建筑面积	可售容积率面积	2025 年新开工	2025 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	本年结转面积	本年结转收入	累计结转面积
	PPS 拍-2024-26 号地块★																			
241	厦门云禧	厦门市海沧区	住宅	在建	51.00%	707803	64117	251744	176972	0	76741	164034	164034	76741	87710	4908	71968	13359	19583	59575
242	厦门保利天悦	厦门市湖里区	住宅	在建	40.00%	332711	16117	70470	50868	0	70470	70470	70470	70470	0	9785	63172	55457	294136	55457
243	厦门沁原二期	厦门市翔安区	住宅	在建	46.00%	210806	43208	128022	89408	0	128023	128022	128022	128023	0	33907	112990	98267	174844	98267
244	厦门御宸天悦（原厦门市湖里区钟宅路东侧地块）	厦门市湖里区	住宅	在建	70.00%	469447	27778	104820	73541	104820	0	104820	0	104820	0	18694	18694	0	0	0
245	泉州保利自在海	泉州市晋江市	综合	在建	50.00%	331287	262733	666976	507023	0	0	319450	319450	0	347526	9752	187438	7131	12719	133189
246	泉州保利海上银滩项目	泉州市晋江市	住宅	拟建	50.00%	137362	84121	271302	199875	0	0	0	0	0	271302	0	0	0	0	0
247	泉州保利宝龙和光悦湖二期	泉州市洛江区	住宅	拟建	25.00%	71047	58085	153035	110482	0	0	0	0	0	153035	0	0	0	0	0
248	泉州保利宝龙和光悦湖一期	泉州市洛江区	住宅	在建	25.00%	68795	54265	140887	106625	0	2433	140887	140887	2433	0	5816	79896	3408	1527	74329
249	泉州清源臻悦	泉州市丰泽区	住宅	在建	51.00%	222760	87517	156448	111476	0	156448	156448	156448	156448	0	25625	115126	102839	178670	102839
250	泉州保利·湖心璞悦	泉州市晋江市	住宅	在建	100.00%	123706	44385	116590	79615	0	0	116590	0	116590	0	5448	78228	0	0	0
251	泉州保利天瓚	泉州市丰泽区	住宅	在建	90.00%	148132	20123	77838	59161	0	0	77838	0	77838	0	0	63081	0	0	0
252	泉州源启天瓚	泉州市丰泽区	住宅	在建	51.00%	132427	19071	89009	55994	89009	0	89009	0	89009	0	29242	29242	0	0	0
253	漳州保利古湖小镇	漳州市长泰县	住宅	在建	40.00%	137526	100547	231138	178113	0	0	208870	149082	59788	22268	10107	47198	6357	3333	33738
254	漳州璀璨滨江	漳州市龙文区	住宅	在建	49.00%	617456	111275	453986	314219	0	92990	397025	397025	92990	56961	413	288880	11209	73913	116432
255	杭州保利和著风华里	杭州市拱墅区	住宅	在建	100.00%	136817	19455	78070	44869	0	78070	78070	78070	78070	0	0	51028	51028	141126	51028
256	杭州保利和著文华轩	杭州市拱墅区	住宅	在建	100.00%	104795	18411	60476	38889	0	60476	60476	60476	60476	0	223	53046	52669	101806	52669
257	杭州保利和著薇棠轩	杭州市余杭区	住宅	在建	100.00%	245334	62893	134795	91881	0	134795	134795	134795	134795	0	540	100747	100641	237201	100641
258	杭州保利恒尊崇璟和颂府	杭州市萧山区	住宅	在建	70.00%	107643	21041	53711	35288	0	53712	53711	53711	53712	0	19651	42537	37712	78359	37712
259	杭州保利云城臻悦府	杭州市余杭区	住宅	在建	100.00%	350776	37053	152205	104824	0	152205	152205	152205	152205	0	4644	120685	120685	322435	120685
260	杭州保利天奕	杭州市余杭区	住宅	在建	100.00%	657758	82657	283529	190648	283529	0	283529	0	283529	0	33660	33660	0	0	0
261	杭州保利奥博天珺	杭州市萧山区	住宅	在建	100.00%	611829	33810	132186	87186	132186	0	132186	0	132186	0	14881	14881	0	0	0
262	宁波保利明州臻悦府	宁波市海曙区	住宅	在建	100.00%	318653	55062	183974	123891	0	0	183974	0	183974	0	40773	99241	0	0	0
263	宁波保利汀澜臻悦府	宁波市鄞州区	住宅	在建	100.00%	364232	45734	159874	110509	0	0	159874	0	159874	0	35193	95556	0	0	0
264	宁波保利海晏天珺	宁波市鄞州区	住宅	在建	100.00%	398232	45190	143006	97337	0	0	143006	0	143006	0	42416	99848	0	0	0
265	绍兴保利和樾府	绍兴市越城区	综合	在建	26.00%	420187	74631	210443	152007	0	0	210443	167807	42636	0	6627	119275	4130	5524	114071

序号	楼盘名称	地址	类别	项目状态	项目权益	项目投资	占地面积	总建筑面积	可售容积率面积	2025 年新开工	2025 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	本年结转面积	本年结转收入	累计结转面积
266	绍兴保利和光屿湖	绍兴市镜湖新区	住宅	在建	100.00%	586037	64991	237615	156882	0	43380	237615	43380	237615	0	13958	57663	42262	96929	42262
267	绍兴保利都会云上府	绍兴市上虞区	住宅	在建	100.00%	340722	78901	224822	141487	0	224822	224822	224822	224822	0	21163	176382	165620	267027	165620
268	绍兴保利稽山琅悦（原绍兴市越城区城南街道东光村 B、E（商业）区块土地）	绍兴市越城区	综合	拟建	100.00%	205139	78203	235799	161194	0	0	0	0	0	235799	0	0	0	0	0
269	舟山保利自在海	舟山市普陀区	综合	在建	85.00%	990625	644153	1370307	699946	0	0	599433	378787	220646	770874	24582	172564	15161	17462	158968
270	台州保利凤起云城	台州市路桥区	住宅	在建	100.00%	729763	221083	825901	449720	0	142146	825901	464065	503983	0	25233	278402	216888	219852	234108
271	温州滨江云谷	温州市鹿城区	住宅	在建	50.00%	1042861	115733	610293	399936	0	610293	610293	610293	610293	0	59130	424858	282944	654729	282944
272	温州保利和府	温州市龙湾区	住宅	在建	100.00%	272030	74194	207716	127144	0	13495	207716	141986	79225	0	2234	83514	71579	84640	71579
273	温州保利招商天樾玺 玺上	温州市鹿城区	综合	在建	33.00%	470062	57669	269624	173794	0	269624	269624	269624	269624	0	22784	154885	0	0	0
274	温州保利天珺	温州市瓯海区	住宅	在建	51.00%	118452	14186	51855	38800	0	0	51855	0	51855	0	10034	36017	0	0	0
275	温州招商保利天曜序（原温州市鹿城区江滨中路南侧地块）	温州市鹿城区	住宅	在建	50.00%	306356	55373	172706	103661	119972	0	119972	0	119972	52734	11102	11102	0	0	0
276	南京保利观棠和府	南京市六合区	住宅	在建	100.00%	394965	111688	322676	230913	0	12997	322676	322676	12997	0	13717	207525	32802	28539	184413
277	南京保利和光晨樾	南京市鼓楼区	综合	在建	51.00%	256793	32755	217833	146498	0	0	217833	217833	0	0	41	35530	0	0	35487
278	南京山和九著府	南京市栖霞区	住宅	在建	40.00%	217084	35250	124605	86684	0	32941	124605	88981	68565	0	1925	47698	1669	2224	41336
279	南京翠语江岚	南京市栖霞区	住宅	在建	49.00%	205130	33349	116788	81911	0	0	116788	42643	74145	0	197	20438	788	890	16955
280	南京保利江汇	南京市江北新区	综合	在建	34.00%	402592	71723	286457	207940	0	0	286457	88915	197542	0	136697	231534	551	493	63556
281	南京云辰原麓	南京市江宁区	住宅	在建	34.00%	241390	68029	187125	133899	0	8263	90149	34384	64029	96976	2510	27727	6659	8067	27212
282	南京保利·合肥城建琥珀云台	南京市秦淮区	住宅	在建	50.00%	214636	16515	61885	44570	0	1541	61885	61885	1541	0	519	45420	43680	196203	43680
283	南京保利·合肥城建凤起云台	南京市雨花台区	住宅	在建	50.00%	379351	34941	137098	96323	0	79114	137098	137098	79114	0	1643	93615	90509	317636	90509
284	南京保利文华	南京市秦淮区	住宅	在建	60.00%	298151	27376	90075	67335	0	1012	90075	90075	1012	0	7801	68746	65735	278378	65735
285	南京保利燕璟和颂	南京市栖霞区	住宅	在建	76.40%	504411	61125	222464	156622	0	140120	222464	222464	140120	0	3968	160524	159456	480065	159456
286	南京保利扬子萃云台	南京市浦口区	住宅	在建	70.00%	362317	38659	143777	106660	0	84542	143777	143777	84542	0	16316	100277	94065	295704	94065
287	南京枫璟雅园	南京市建邺区	住宅	在建	28.50%	227380	19275	64096	45398	0	64096	64096	64096	64096	0	3760	35034	32996	151896	32996
288	南京保利招商文璟和颂	南京市秦淮区	住宅	在建	51.00%	342399	29215	99092	74781	0	97944	99092	99092	97944	0	2561	77179	76419	328224	76419
289	南京保利博雅和著	南京市秦淮区	住宅	在建	80.00%	341300	28037	94991	69025	0	92937	94991	94991	92937	0	15755	71649	70488	288738	70488

序号	楼盘名称	地址	类别	项目状态	项目权益	项目投资	占地面积	总建筑面积	可售容积率面积	2025 年新开工	2025 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	本年结转面积	本年结转收入	累计结转面积
290	南京璟上	南京市栖霞区	住宅	在建	49.00%	488832	53773	211611	149403	0	58474	211611	58474	211611	0	32682	89206	53258	145957	53258
291	南京保利荷雨臻悦	南京市雨花台区	住宅	在建	100.00%	427460	42610	170172	118529	0	0	170172	0	170172	0	39788	122857	0	0	0
292	南京扬子保利江韵臻悦	南京市浦口区	住宅	在建	10.00%	478417	83988	209005	145131	71703	0	147941	0	147941	61064	28838	55165	0	0	0
293	扬州天珺源璟	扬州市广陵区	住宅	在建	35.00%	198819	53568	125154	88514	0	62737	125154	116499	71392	0	4633	68350	15678	29631	60149
294	扬州保利堂悦	扬州市广陵区	住宅	在建	100.00%	189119	85063	210243	150383	0	28287	108710	76364	60633	101533	11759	61883	37268	30402	57455
295	连云港保利通银时光印象	连云港市海州区	住宅	在建	70.00%	185025	76306	224276	168048	0	8566	224276	104024	128818	0	14082	119845	8631	7004	92970
296	盐城和光尘樾	盐城市盐都区	住宅	在建	34.00%	209777	45011	174368	132919	0	28320	40806	28320	40806	133562	20145	31012	0	0	0
297	徐州保利万科时代之光	徐州市铜山区	住宅	在建	50.00%	298122	162807	543028	396292	0	0	543028	0	543028	0	0	5135	0	0	0
298	徐州梧桐公馆	徐州市铜山区	住宅	在建	25.00%	213276	166471	289397	199135	0	12342	289397	287687	14052	0	4400	182542	0	0	157900
299	徐州保利水利玖悦府	徐州市云龙区	住宅	在建	34.00%	289849	79221	230991	156670	0	230991	230991	230991	230991	0	42460	143187	0	0	0
300	徐州保利云上	徐州市铜山区	住宅	在建	80.00%	96410	30041	107750	73445	0	53448	107750	103311	57888	0	3231	82961	23163	14127	68397
301	徐州荷风印月	徐州市泉山区	住宅	在建	50.00%	82860	60987	118145	76418	0	32926	118145	32926	118145	0	9405	27332	20597	15637	20597
302	徐州保利建发天瑞	徐州市泉山区	住宅	在建	51.00%	307047	65615	170480	118649	0	0	170480	0	170480	0	23716	133556	0	0	0
303	徐州保利学府	徐州市铜山区	住宅	在建	85.04%	119443	69241	191216	138186	119457	0	191216	0	191216	0	63949	82566	0	0	0
304	淮安保利国联和府	淮安市清江浦区	住宅	在建	51.00%	454963	122650	465623	353062	0	104880	465623	465623	104880	0	1382	384058	70214	80866	363079
305	淮安保利国联里院	淮安市清江浦区	住宅	在建	51.00%	194684	68910	204227	155473	0	0	72293	0	72293	131934	0	0	0	0	0
306	淮安保利通银时光印象	淮安市清江浦区	住宅	在建	60.00%	161180	54963	176433	136042	0	18827	176433	63573	131687	0	24908	65546	17151	11391	54478
307	合肥保利溪湖林语	合肥市庐江县	住宅	在建	100.00%	104431	70640	149460	110007	0	13775	149460	115554	47680	0	30	70992	5354	2328	68958
308	合肥保利拾光年	合肥市肥西县	住宅	在建	100.00%	259508	69953	249997	147525	0	0	249997	245087	4910	0	2377	171124	8006	8980	168153
309	合肥天珺	合肥市滨湖新区	住宅	在建	34.00%	298171	58682	170850	125256	0	48851	170850	170850	48851	0	1122	132423	130892	300006	130892
310	合肥紫云云起	合肥市肥西县	住宅	在建	55.00%	127684	48947	147971	103741	0	57369	147971	138546	66793	0	6496	119219	59976	46172	113131
311	合肥保利珺悦	合肥市包河区	住宅	在建	100.00%	157500	35619	95351	65292	0	90456	95351	90456	95351	0	921	68273	66822	148691	66822
312	合肥保利和光熙悦	合肥市包河区	住宅	在建	100.00%	312162	63441	217965	156203	0	201801	217965	216156	203610	0	712	162965	161084	308390	161084
313	合肥和悦云锦二期	合肥市肥西县	住宅	在建	33.00%	286817	69333	210547	152135	0	147020	210547	147020	210547	0	1250	164808	0	0	0

序号	楼盘名称	地址	类别	项目状态	项目权益	项目投资	占地面积	总建筑面积	可售容积率面积	2025 年新开工	2025 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	本年结转面积	本年结转收入	累计结转面积
314	合肥和悦云锦一期	合肥市肥西县	住宅	在建	33.00%	207506	53251	165153	115058	0	104749	165153	159376	110525	0	1530	122492	67695	293360	122492
315	合肥臻悦	合肥市包河区	住宅	在建	49.00%	223099	44516	157900	116780	0	43431	157900	157900	43431	0	462	126849	125290	237391	125290
316	合肥琅悦	合肥市肥西县	住宅	在建	40.00%	196712	69977	168874	109064	0	103745	168874	103745	168874	0	14921	47848	27316	37717	27316
317	合肥锦上	合肥市肥西县	住宅	在建	100.00%	80599	29953	76833	52379	0	76833	76833	76833	76833	0	12399	54042	41732	54909	41732
318	合肥和光峯境	合肥市瑶海区	住宅	在建	45.00%	190131	49837	148654	99504	0	30098	148654	30098	148654	0	42275	96146	21526	34717	21526
319	合肥保利海上臻悦	合肥市包河区	住宅	在建	100.00%	223185	50588	145274	102381	0	48215	145274	48215	145274	0	26106	100214	0	0	0
320	合肥保利龙川臻悦	合肥市包河区	住宅	在建	100.00%	235983	48655	138190	99722	0	0	138190	0	138190	0	34561	95986	0	0	0
321	合肥市肥西经开区青龙潭路北侧地块★	合肥市肥西经开区	住宅	拟建	100.00%	47241	13970	47361	31803	0	0	0	0	0	47361	0	0	0	0	0
322	芜湖保利和光瑞府	芜湖市鸠江区	住宅	在建	50.00%	206283	98991	230593	189967	0	66853	230593	164742	132703	0	36481	177343	66012	61698	147275
323	芜湖保利文华和颂	芜湖市弋江区	住宅	在建	100.00%	163958	65522	189619	136082	0	108696	189619	108696	189619	0	36735	127000	90079	92915	90079
324	阜阳保利大国璟	阜阳市颍州区	住宅	在建	100.00%	281793	101244	304184	238307	0	62794	302387	204047	161134	1796	24723	191262	38607	27373	163732
325	天津保利梧桐大道项目	天津市武清区	住宅	在建	33.00%	355960	199750	405666	295066	0	103619	405666	405666	103619	0	8877	288479	70586	71844	271861
326	天津保利公元大观	天津市红桥区	住宅	在建	50.00%	870538	110415	463606	323329	0	0	355506	208644	146862	108100	1665	139870	972	1015	130069
327	天津保利云庐	天津市宁河区	住宅	在建	60.00%	283286	145236	273356	182744	0	0	252559	252559	0	20797	1795	179795	4404	3673	179403
328	天津保利云禧	天津市南开区	住宅	在建	100.00%	866845	60297	224479	142661	0	0	187097	187097	0	37383	3444	128435	3091	7113	125946
329	天津市津南区白万路项目	天津市津南区	住宅	在建	50.00%	354764	117470	316676	226871	0	300551	316676	300551	316676	0	0	291497	104242	18104	213117
330	天津保利时代	天津市津南区	住宅	在建	100.00%	142767	81679	162546	109820	0	78304	162546	162546	78304	0	20072	123899	67041	65013	123899
331	天津保利朗阅	天津市武清区	住宅	在建	100.00%	186575	67135	147604	104157	0	62975	147604	147604	62975	0	18697	96088	40381	57414	94894
332	天津保利西棠和煦一期	天津市津南区	住宅	在建	100.00%	101772	47178	85168	60738	0	85055	85168	85168	85055	0	2772	66180	66180	113926	66180
333	天津保利西棠和煦二期	天津市津南区	住宅	在建	100.00%	224686	105899	190530	127538	60241	55078	190530	55078	190530	0	65370	106217	0	0	0
334	天津保利珺璟和煦	天津市西青区	住宅	在建	100.00%	88649	27654	67642	45425	67003	0	67003	0	67003	639	25548	25548	0	0	0
335	天津保利津门天珺（原天津市河西区内江路西侧地块）	天津市河西区	住宅	在建	100.00%	200183	26737	83839	49676	83839	0	83839	0	83839	0	5990	5990	0	0	0
336	秦皇岛保利海公园项目	秦皇岛市北戴河新区	住宅	在建	51.00%	206261	252852	410125	325010	0	0	20139	20139	0	389986	0	17320	0	0	0
337	秦皇岛保利和堂	秦皇岛市北戴河新区	综合	在建	51.00%	91060	90000	84583	66428	0	0	84583	21237	63346	0	0	6394	0	0	4337
338	常熟保利首开云璟	苏州市常熟市	住宅	在建	67.00%	350336	102603	263448	180957	0	16300	263448	158751	120996	0	8693	101398	16114	19344	98779

序号	楼盘名称	地址	类别	项目状态	项目权益	项目投资	占地面积	总建筑面积	可售容积率面积	2025 年新开工	2025 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	本年结转面积	本年结转收入	累计结转面积
339	昆山九方城市花园	苏州市昆山市	综合	在建	100.00%	253039	140630	548632	400473	0	0	391604	391604	0	157028	864	305077	828	373	154701
340	苏州保利时光印象	苏州市高新区	住宅	在建	100.00%	387093	104858	299651	206823	0	0	268634	167583	101052	31017	17022	137973	12246	12747	121050
341	苏州云上流光	苏州市相城区	住宅	在建	60.00%	308520	60292	181937	129923	0	39453	181937	115612	105778	0	14532	127350	38663	353387	38663
342	苏州海纳品汇	苏州市高新区	住宅	在建	41.86%	287459	57164	163459	112080	0	4743	163459	163459	4743	0	3525	87306	13595	21888	87184
343	苏州保利天汇	苏州市工业园区	住宅	在建	65.10%	396246	63829	185335	131004	0	185323	185335	185335	185323	0	20948	128045	123170	353387	123170
344	苏州保利天和珺庭	苏州市工业园区	住宅	在建	100.00%	247151	30998	90885	63808	0	90885	90885	90885	90885	0	2345	70240	69962	247336	69962
345	苏州保利横塘琅悦	苏州市高新区	住宅	在建	100.00%	69024	13826	38049	24182	0	38049	38049	38049	38049	0	4495	26397	26367	63008	26367
346	苏州观云华庭	苏州市工业园区	住宅	在建	49.00%	504728	56766	149961	100026	0	149961	149961	149961	149961	0	2348	108304	99169	498491	99169
347	苏州园区保利天朗汇庭	苏州市工业园区	住宅	在建	100.00%	140523	21279	62618	41329	0	0	62618	0	62618	0	14152	34831	0	0	0
348	苏州昆山和光璀璨	苏州市昆山市	住宅	在建	51.00%	292402	49029	142497	96326	0	129850	142497	129850	142497	0	19383	80917	0	0	0
349	苏州保利臻悦	苏州市姑苏区	住宅	在建	100.00%	177564	27556	64390	43315	0	61160	64390	61160	64390	0	15448	37303	0	0	0
350	苏州昆山保利拾锦东方	苏州市昆山市	住宅	在建	100.00%	227134	45555	118855	80976	0	0	118855	0	118855	0	14217	57071	0	0	0
351	无锡山河九里	无锡市锡山区	住宅	在建	33.00%	768965	157337	428995	284253	0	96787	195509	195509	96787	233486	15435	132056	42228	80392	106154
352	常州保利大都汇	常州市经开区	住宅	在建	100.00%	253454	78139	205110	153747	20352	42139	167402	139674	69868	37708	31349	113628	32140	38408	67310
353	常州保利天汇	常州市新北区	住宅	在建	100.00%	373813	74180	199808	145880	0	23778	123944	117722	30000	75864	18991	85550	8000	5485	70912
354	石家庄保利天汇	石家庄市桥西区	住宅	在建	60.00%	350674	67271	309959	212325	39152	147390	309959	226831	230518	0	37317	199228	21176	163696	62405
355	石家庄保利花园	石家庄市长安区	综合	在建	100.00%	683536	304248	1315383	1051267	0	0	1233451	1233451	0	81932	0	1088364	0	0	1087036
356	石家庄保利堂悦	石家庄市藁城区	住宅	在建	75.00%	167300	106517	272568	178458	0	0	272568	243785	28783	0	1128	205793	0	0	204060
357	石家庄保利名人山庄项目	石家庄市鹿泉区	住宅	拟建	51.00%	95147	101721	131444	101766	0	0	0	0	0	131444	0	0	0	0	0
358	石家庄保利城（北地块）	石家庄市鹿泉区	住宅	在建	100.00%	231644	118589	368042	265544	0	0	306354	306354	0	61688	5931	233795	4362	1677	229389
359	石家庄保利珑堂里院	石家庄市元氏县	住宅	在建	51.00%	267399	266180	414085	271113	0	6647	116182	25103	97726	297903	17664	35484	4317	2019	11594
360	石家庄保利锦上	石家庄市藁城区	住宅	在建	100.00%	113023	53769	153095	110931	0	54170	153095	153095	54170	0	13688	131018	70766	62211	123415

序号	楼盘名称	地址	类别	项目状态	项目权益	项目投资	占地面积	总建筑面积	可售容积率面积	2025 年新开工	2025 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	本年结转面积	本年结转收入	累计结转面积
361	石家庄保利城（南地块）	石家庄市鹿泉区	住宅	在建	100.00%	194564	113191	294372	223095	0	0	294372	137381	156991	0	34691	123540	36254	19965	107107
362	石家庄市元氏县蟠龙湖项目	石家庄市元氏县	住宅	在建	60.00%	318926	907337	520994	491324	7016	7016	7016	7016	7016	513978	1406	1406	890	807	890
363	石家庄保利天珺	石家庄市长安区	住宅	在建	100.00%	323006	80481	217952	156748	0	101323	217952	101323	217952	0	26538	176190	70037	151366	70037
364	石家庄保利裕华和颂	石家庄市裕华区	住宅	在建	60.00%	102471	33759	106893	83420	0	106894	106893	106893	106894	0	6847	88148	0	0	0
365	石家庄保利文华天珺	石家庄市长安区	住宅	在建	100.00%	120979	32920	85518	61980	0	0	85518	0	85518	0	20195	69755	0	0	0
366	石家庄保利维明天珺	石家庄市桥西区	住宅	在建	100.00%	81839	19195	51116	36326	0	51116	51116	51116	51116	0	15527	36101	0	0	0
367	石家庄华宸天奕（原石家庄市桥西区中华大街东侧地块）	石家庄市桥西区	住宅	在建	100.00%	69088	15440	46798	33499	0	0	46798	0	46798	0	27897	27897	0	0	0
368	石家庄维璟天珺（原石家庄市桥西区维明大街西三教地块）	石家庄市桥西区	住宅	在建	100.00%	203011	47443	136539	103757	57407	0	136539	0	136539	0	80975	80975	0	0	0
369	石家庄保利裕华天珺（原石家庄市裕华区槐北路南侧地块）	石家庄市裕华区	住宅	在建	100.00%	240601	55615	189815	142068	189815	0	189815	0	189815	0	38153	38153	0	0	0
370	石家庄保利长安琅悦（原石家庄市长安区胜利北大街西侧地块）	石家庄市长安区	住宅	在建	100.00%	146770	49290	131354	92539	131354	0	131354	0	131354	0	41131	41131	0	0	0
371	石家庄保利长安天曜（原石家庄市长安区和平东路南侧地块）	石家庄市长安区	住宅	在建	100.00%	141863	32361	90469	64651	90469	0	90469	0	90469	0	17879	17879	0	0	0
372	石家庄保利维明东序（原石家庄市桥西区维明南大街东侧地块）	石家庄市桥西区	住宅	在建	100.00%	50200	13117	37707	25304	37707	0	37707	0	37707	0	5367	5367	0	0	0
373	固安保利云上	廊坊市固安县	综合	在建	100.00%	344265	137840	394999	268093	3649	0	329311	300755	28556	65688	24562	144329	33539	30462	137652
374	沧州保利拉菲公馆	沧州市高新区	住宅	在建	50.00%	189654	66399	218466	161917	0	76728	218466	218466	76728	0	6516	171980	6870	5079	138598
375	邯郸保利阅云台	邯郸市经开区	住宅	在建	100.00%	324807	150454	479851	344270	0	173657	479851	479851	173657	0	16230	364167	155322	130083	357981
376	德州保利黄河国际生态城	德州市齐河县	住宅	在建	90.00%	236948	172998	440481	288730	0	0	304245	304245	0	136236	7075	207741	4061	1897	195574
377	青岛保利领秀山二期	青岛市黄岛区	住宅	在建	51.00%	186122	68584	276406	188533	0	0	93223	93223	0	183183	20739	69627	20259	13996	66813
378	青岛保利香颂	青岛市即墨区	住宅	在建	51.00%	84356	69332	105993	75146	0	0	105993	42327	63666	0	4352	30230	342	501	21921
379	青岛保利红岛湾	青岛市城阳区	综合	在建	30.00%	1189854	747593	1636752	1227732	0	0	1269702	1250368	19334	367050	2084	1041756	0	0	623087
380	青岛保利和光尘樾	青岛市胶州市	住宅	在建	60.00%	169554	84957	302766	220539	0	0	116645	101473	15172	186121	9923	59336	2619	765	43596

序号	楼盘名称	地址	类别	项目状态	项目权益	项目投资	占地面积	总建筑面积	可售容积率面积	2025 年新开工	2025 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	本年结转面积	本年结转收入	累计结转面积
381	青岛胶州保利叁仟栋	青岛市胶州市	住宅	在建	100.00%	214727	251844	371036	319573	0	0	310774	310774	0	60262	2088	241501	3153	762	240443
382	青岛保利科创	青岛市城阳区	综合	在建	40.00%	470784	439535	831599	615029	0	0	736904	454712	282193	94695	484	337397	1172	1929	303040
383	青岛保利领秀山	青岛市黄岛区	住宅	在建	51.00%	399711	180329	686256	500330	0	7428	540361	468868	78921	145895	11816	343176	5230	4950	330108
384	青岛胶州保利云禧	青岛市胶州市	住宅	在建	100.00%	482514	187801	470291	330537	0	120045	414613	411176	123482	55678	5437	290634	0	0	122813
385	青岛保利大国璟（未来之城）	青岛市城阳区	住宅	在建	85.00%	243341	99076	325450	199001	0	65379	264565	147959	181984	60885	44839	155471	40268	45230	93239
386	青岛保利锦上	青岛市黄岛区	住宅	在建	99.00%	68267	25115	87601	59898	0	87601	87601	87601	87601	0	1999	83155	83155	85175	83155
387	青岛市保利和颂	青岛市市北区	住宅	在建	33.00%	258151	61660	249703	185165	0	112028	249703	112028	249703	0	99175	243726	80496	145098	80496
388	青岛保利青铁和著理想地	青岛市黄岛区	住宅	在建	51.00%	126313	45006	124783	89565	45053	0	124783	0	124783	0	67348	108157	0	0	0
389	青岛保利青铁天珺瑞海地（原青岛市市南区亚东路北侧地块）	青岛市市南区	住宅	在建	31.00%	169519	21781	96453	62016	96453	0	96453	0	96453	0	10600	10600	0	0	0
390	青岛保利青铁·都心琅悦（原青岛市市北区黑龙江南路西侧地块）	青岛市市北区	住宅	在建	60.00%	140394	27348	100577	69241	48616	0	48616	0	48616	51961	0	0	0	0	0
391	济宁保利和光屿湖（天博）	济宁市高新区	综合	在建	40.00%	399995	236142	628205	477921	0	0	384062	236927	147134	244143	11170	155904	0	0	136593
392	济宁邹城保利·公园 1971	济宁市邹城市	住宅	在建	57.00%	44561	91852	82975	60521	0	0	82975	64830	18145	0	445	54089	0	0	53546
393	潍坊保利海棠	潍坊市寒亭区	住宅	在建	51.00%	83260	77480	158098	111749	0	0	140266	140266	0	17832	1292	134220	13169	2224	134220
394	济南市中·国岳城	济南市市中区	住宅	在建	34.00%	243274	134698	433361	288096	0	97003	192815	192815	97003	240546	2751	122732	53542	41482	116861
395	济南博睿城	济南市槐荫区	住宅	在建	33.00%	173610	65211	200157	148332	0	0	130413	75519	54895	69743	5138	65825	3832	4070	53928
396	济南保利琅悦	济南市槐荫区	住宅	在建	100.00%	235236	58047	194355	137302	0	0	194355	0	194355	0	50123	140620	0	0	0
397	烟台保利堂悦	烟台市高新区	住宅	在建	85.00%	163074	75405	262462	196046	0	0	262462	237034	25428	0	25382	188612	26535	10728	182799
398	沈阳保利天汇	沈阳市沈河区	住宅	在建	100.00%	350610	105009	285546	222111	0	29782	285546	283012	32316	0	14197	200033	27163	30337	189643
399	沈阳保利和光屿湖	沈阳市于洪区	住宅	在建	100.00%	388249	122356	311632	234896	0	43372	297571	228727	112216	14061	29054	192539	32187	35096	161287
400	沈阳保利云上	沈阳市浑南区	住宅	在建	100.00%	317431	95835	220343	172450	0	26798	220343	175819	71323	0	27421	139671	29172	35010	128298
401	沈阳保利大都会	沈阳市皇姑区	综合	在建	100.00%	494280	80041	640524	440014	0	173359	518980	518980	173359	121544	5331	410786	123360	163255	410786
402	沈阳保利时光印象	沈阳市苏家屯区	住宅	在建	80.00%	164866	83906	226905	167811	0	49082	209626	91472	167236	17279	16061	58180	29218	15766	54715
403	沈阳保利拾光年	沈阳市苏家屯区	住宅	在建	80.00%	123283	57747	146068	111936	0	0	146068	0	146068	0	0	0	0	0	0

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	2025 年新开工	2025 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	本年结转面积	本年结转收入	累计结转面积
404	沈阳保利天汇（公园壹号）	沈阳市沈河区	住宅	在建	60.00%	363652	113934	288299	217533	0	44216	265476	80150	229542	22823	18974	65960	20122	22775	46529
405	沈阳保利城	沈阳市沈抚新区	住宅	在建	50.00%	150102	134414	263939	201545	0	0	122251	64227	58024	141688	8269	52623	1137	484	26952
406	营口保利香槟花园	营口市老边区	住宅	在建	95.00%	237128	241135	549276	452292	0	16178	511639	511639	16178	37637	16757	439776	14804	7472	19570
407	大连湖光山语一期三期	大连市金普新区	住宅	在建	50.00%	135434	137923	189967	161907	0	12018	177430	84283	105165	12537	9598	66123	7855	5314	59198
408	大连星光照澜	大连市甘井子区	综合	在建	36.00%	312137	96600	231727	164631	0	4122	231727	231727	4122	0	3505	214607	2815	3339	198189
409	大连保利西山林语	大连市甘井子区	住宅	在建	100.00%	349418	171844	397771	305550	0	0	397771	390658	7113	0	0	335061	0	0	335061
410	大连保利时代金地城	大连市甘井子区	综合	在建	50.00%	1635000	565000	1550339	1092410	0	129476	1153762	1032071	251167	396577	27608	676205	118223	90220	676205
411	大连保利城	大连市金州区	住宅	在建	100.00%	317544	185399	433705	361475	0	68396	349074	249050	168420	84631	28161	189962	35202	20699	186647
412	大连保利东港天珺	大连市中山区	住宅	在建	100.00%	158658	25459	76121	57799	0	37541	76121	37541	76121	0	29162	67311	29218	86379	29218
413	大连市甘井子区红旗西路南侧地块★	大连市甘井子区	住宅	拟建	100.00%	62653	47000	62915	46870	0	0	0	0	0	62915	0	0	0	0	0
414	大连市中山区长江东路南侧地块★	大连市中山区	住宅	拟建	100.00%	115306	18877	58840	44300	0	0	0	0	0	58840	0	0	0	0	0
415	长春保利云上	长春市绿园区	住宅	在建	100.00%	149207	47310	145731	117337	0	2147	145731	145731	2147	0	3187	128923	2364	1639	126569
416	长春保利天汇	长春市净月区	住宅	在建	60.00%	358570	125928	392985	312951	0	0	389403	203487	185916	3582	20153	151595	34700	27334	144313
417	长春惠斯勒小镇	长春市净月区	住宅	在建	50.00%	361000	399715	612362	485927	0	0	590768	590768	0	21594	10080	562158	27329	11804	549028
418	长春保利阅云台	长春市绿园区	住宅	在建	100.00%	386918	166952	424160	343815	0	0	424160	230910	193250	0	28403	173775	3522	1792	139130
419	长春保利城一期	长春市朝阳区	综合	在建	60.00%	77545	58750	133990	103502	0	0	133990	121647	12343	0	7223	89176	7579	4070	65299
420	长春保利朗阅	长春市净月区	综合	在建	100.00%	259348	105052	272072	219756	0	0	272072	269443	2629	0	13182	205582	35039	22646	202458
421	长春保利城二期	长春市朝阳区	住宅	在建	60.00%	99787	69291	167127	127172	0	37064	167127	98256	105935	0	18873	75074	5778	3144	47984
422	长春保利朗阅三期	长春市净月区	住宅	在建	100.00%	217506	89864	214530	172910	0	25870	214530	127738	112663	0	42775	161483	30213	24481	101551
423	长春保利和煦	长春市经开区	住宅	在建	100.00%	206460	91414	239719	196916	86459	0	239719	0	239719	0	88453	200507	0	0	0
424	长春保利景阳和煦	长春市汽开区	住宅	在建	100.00%	186893	91757	225440	181298	225440	0	225440	0	225440	0	123354	123354	0	0	0
425	武汉保利时光印象	武汉市江夏区	住宅	在建	51.00%	439902	133762	461096	315447	0	0	461096	322358	138738	0	15851	208144	17679	13720	205134
426	武汉保利香颂	武汉市汉阳区	综合	在建	50.00%	1469453	740010	2832038	2051118	0	77209	2054421	1983510	148121	777617	21912	1425652	20847	12143	1343091
427	武汉保利圆梦城	武汉市新洲区	住宅	在建	70.00%	578975	711187	2041883	1860525	0	0	970569	970569	0	1071314	9423	905920	3562	1098	497172

序号	楼盘名称	地址	类别	项目状态	项目权益	项目投资	占地面积	总建筑面积	可售容积率面积	2025 年新开工	2025 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	本年结转面积	本年结转收入	累计结转面积
428	武汉保利关山村 K26 项目	武汉市东湖高新区	综合	在建	80.00%	216358	18668	242265	166424	0	242265	242265	242265	242265	0	0	0	0	0	0
429	武汉万科保利理想星光（东地块）	武汉市江夏区	住宅	在建	27.50%	216555	64726	251102	176082	0	20529	251102	216644	54987	0	3099	128727	5496	2333	128650
430	武汉万科保利理想星光（西地块）	武汉市江夏区	住宅	在建	16.50%	242412	65548	261799	184988	0	0	261799	241039	20760	0	4407	152969	5704	3383	152216
431	武汉绿城金地风起听澜	武汉市汉阳区	住宅	在建	36.00%	812937	78609	462621	328361	0	105009	462621	462621	105009	0	6046	178834	6526	6355	178834
432	武汉万科保利理想城市	武汉市洪山区	住宅	在建	25.50%	1343475	341380	1604966	1134962	0	0	622881	460142	162739	982085	739	320436	3971	3911	166895
433	武汉保利庭瑞阅江台 A	武汉市汉阳区	住宅	在建	51.00%	677521	103786	720853	517207	0	0	559779	559779	0	161075	21184	275405	25087	25585	255021
434	武汉保利和光晨樾	武汉市江夏区	住宅	在建	42.71%	237294	192590	597069	415524	0	0	597069	393906	203163	0	11383	195124	32251	15311	190134
435	武汉保利庭瑞阅江台 B	武汉市汉阳区	住宅	在建	51.00%	723586	106526	670740	471716	0	0	374543	374543	0	296197	12732	248793	11262	10623	233796
436	武汉保利云璟	武汉市江岸区	住宅	在建	60.00%	221135	49654	249758	174788	0	0	249758	130499	119259	0	12340	28026	7738	8477	17902
437	武汉中轻光谷东商办项目	武汉市东湖高新区	写字楼	在建	50.00%	23731	8144	40178	0	0	40178	40178	40178	40178	0	0	0	0	0	0
438	武汉保利天珺	武汉市江岸区	综合	在建	100.00%	332301	35710	209093	128702	0	133145	153404	153404	133145	55689	2849	39699	38046	141655	38046
439	武汉保利·维塔	武汉市武昌区	综合	在建	100.00%	148424	15665	100068	78610	100068	0	100068	0	100068	0	23298	23298	0	0	0
440	武汉保利锦上	武汉市洪山区	住宅	在建	100.00%	78304	13735	65058	45728	0	65058	65058	65058	65058	0	1821	46149	44417	74374	44417
441	武汉保利洞山观奕	武汉市洪山区	住宅	在建	100.00%	134198	28343	80877	59547	0	0	80877	0	80877	0	25582	65591	0	0	0
442	武汉保利新武昌·锦园	武汉市洪山区	住宅	在建	100.00%	48812	20194	55620	41128	0	0	55620	0	55620	0	750	41879	0	0	0
443	武汉市洪山区白沙洲大道东侧地块★	武汉市洪山区	住宅	在建	100.00%	106391	43801	119238	87481	119238	0	119238	0	119238	0	0	0	0	0	0
444	宜昌保利山海大观	宜昌市夷陵区	住宅	在建	80.00%	269654	163261	570683	413299	0	88795	455879	455879	88795	114804	33017	320827	46988	24952	275669
445	荆州保利武汉公园壹号	荆州市荆北新区	住宅	在建	100.00%	500432	303419	926988	686563	0	134329	720146	720146	134329	206842	38501	489753	40725	22633	454109
446	孝感市临空经济区孝汉大道西侧项目	孝感市临空经济区	综合	在建	100.00%	325155	333336	598327	475876	0	0	598327	0	598327	0	0	0	0	0	0
447	长沙保利时光印象	长沙市岳麓区	综合	在建	50.00%	483346	173875	658598	472632	0	0	524449	524449	0	134149	14435	408852	7848	7015	399475
448	长沙保利天汇	长沙市岳麓区	综合	在建	60.00%	586851	165623	573186	460526	0	0	573186	440216	132970	0	1933	333533	5010	2806	329522
449	长沙保利西海岸	长沙市岳麓区	综合	在建	50.00%	947705	244807	1496033	1147283	0	16150	1389915	1294323	111741	106118	9705	930456	5968	1446	631496
450	长沙保利北中心保利时代	长沙市开福区	住宅	在建	90.00%	1043864	314102	1405232	1010131	0	293899	936336	744747	485488	468896	48918	669121	194399	186805	546969
451	长沙保利檀樾	长沙市长沙县	住宅	在建	80.00%	117914	86684	181793	153837	0	0	181793	67402	114390	0	7640	30916	2413	190	22970

序号	楼盘名称	地址	类别	项目状态	项目权益	项目投资	占地面积	总建筑面积	可售容积率面积	2025 年新开工	2025 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	本年结转面积	本年结转收入	累计结转面积
452	长沙保利和光尘樾	长沙市开福区	住宅	在建	100.00%	562732	181464	836206	438483	0	267601	657531	498264	426867	178675	55304	224851	32042	23348	179729
453	长沙保利锦上	长沙市岳麓区	住宅	在建	50.00%	226368	90024	256413	203225	0	145048	256413	256413	145048	0	4913	210350	117845	123994	117845
454	长沙保利天珺	长沙市岳麓区	住宅	在建	100.00%	280909	59856	248125	195157	0	99821	191488	99821	191488	56636	32666	106000	49609	70843	49609
455	长沙保利天瑞	长沙市岳麓区	住宅	在建	100.00%	361521	143100	242781	154294	95555	61071	242781	61071	242781	0	34522	86036	47401	117756	47401
456	长沙市开福区开福寺路南侧地块★	长沙市开福区	住宅	拟建	100.00%	280670	67069	221309	170811	0	0	0	0	0	221309	0	0	0	0	0
457	常德保利时代	常德市武陵区	综合	在建	100.00%	206825	140535	408786	314585	0	167817	408786	408212	168391	0	2504	213318	13660	5645	210170
458	益阳保利时光印象	益阳市高新区	综合	在建	51.00%	191179	133064	421245	325668	0	0	217650	217650	0	203595	9194	164510	11056	4235	159600
459	湘潭湘江保利时代	湘潭市经开区	住宅	在建	70.00%	428706	285720	871346	722890	0	0	477076	441543	35533	394270	5607	406319	4691	2252	392026
460	湘潭湘江保利时代二期	湘潭市经开区	住宅	在建	70.00%	530696	328009	1088173	868303	0	0	115132	78870	36262	973041	4999	57468	1776	842	25940
461	衡阳保利阅江台	衡阳市珠晖区	住宅	在建	51.00%	383311	173669	732633	601438	9742	42590	298244	215497	125337	434389	36272	192856	46036	22808	166730
462	南昌保利紫云项目	南昌市新建区	住宅	在建	100.00%	255141	80400	290688	226154	0	86609	290688	215265	162032	0	19173	191538	57955	41850	175658
463	南昌保利半山国际花园	南昌市湾里区	住宅	在建	75.00%	674544	1647730	1201903	845231	0	0	1146777	1079478	67299	55126	4780	732368	5651	4564	711915
464	南昌航行（洪都里项目）	南昌市青云谱区	住宅	在建	51.00%	632211	210727	700808	538485	0	117430	700808	656513	161725	0	20476	520075	74221	66130	503525
465	南昌航飞（和光、时光）	南昌市青云谱区	住宅	在建	51.00%	510117	151625	556991	441262	0	0	556991	459837	97154	0	3070	399250	3235	2479	393349
466	江西航都（和光、时光、洪都里）	南昌市青云谱区	住宅	在建	51.00%	591525	197135	688726	531085	0	0	524372	475520	48852	164354	23689	368603	11378	4353	336326
467	南昌保利天汇	南昌市青云谱区	综合	在建	100.00%	356340	122497	406356	318828	0	60138	341300	300448	100990	65056	20897	270522	68704	63632	253710
468	南昌保利天珺	南昌市红谷滩区	综合	在建	51.00%	395807	196141	473991	327894	0	44421	363350	260131	147640	110641	18029	202107	26617	29246	186674
469	南昌保利堂悦	南昌市南昌县	住宅	在建	60.00%	83465	57676	127184	94499	0	0	127184	43710	83474	0	553	11846	757	524	4237
470	南昌保利和府	南昌市南昌县	住宅	在建	100.00%	97022	53333	162884	109759	0	0	162884	61788	101096	0	379	19788	685	313	19230
471	南昌市新建区青石路南侧项目	南昌市新建区	住宅	拟建	100.00%	226294	76220	253669	191545	0	0	0	0	0	253669	0	0	0	0	0
472	南昌保利和光璞悦	南昌市青云谱区	住宅	在建	100.00%	138343	48434	148255	110680	0	94661	148255	148255	94661	0	4619	117404	67367	66045	116407
473	南昌保利艾溪湖	南昌市青山湖区	住宅	在建	100.00%	161321	56881	157573	110420	0	157574	157573	157573	157574	0	3730	130842	119148	161981	119148
474	南昌保利琅悦	南昌市西湖区	住宅	在建	100.00%	120783	34911	109845	74867	0	51257	109845	51257	109845	0	5915	79159	0	0	0

序号	楼盘名称	地址	类别	项目状态	项目权益	项目投资	占地面积	总建筑面积	可售容积率面积	2025 年新开工	2025 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	本年结转面积	本年结转收入	累计结转面积
475	南昌保利天汇三期	南昌市青云谱区	住宅	在建	100.00%	99840	49732	155849	104875	0	46551	155849	46551	155849	0	24094	62599	38136	30624	38136
476	南昌市西湖区丹桂路西侧地块★	南昌市西湖区	住宅	拟建	100.00%	27014	14643	31512	21740	0	0	0	0	0	31512	0	0	0	0	0
477	赣州市章江新区长征大道西侧项目	赣州市章江新区	综合	拟建	70.00%	60393	63728	430195	355800	0	0	0	0	0	430195	0	0	0	0	0
478	赣州保利和府	赣州市蓉江新区	综合	在建	70.00%	74543	50124	138231	90041	0	36375	138231	138231	36375	0	9933	90355	10957	8884	88863
479	赣州保利嘉福领秀山	赣州市赣县区	住宅	在建	35.70%	288661	245889	583962	402229	0	22973	509732	494147	38558	74230	23575	351533	16634	11122	323183
480	九江保利天汇	九江市八里湖区	住宅	在建	45.00%	319515	118702	515637	407558	0	78420	515637	416888	177169	0	21596	307072	69216	40004	292010
481	抚州保利香颂	抚州市站前新区	住宅	在建	50.00%	267141	256945	479784	296206	0	21313	479784	479784	21313	0	31337	314407	20706	11961	234933
482	宜春保利明月川	宜春市袁州区	住宅	在建	51.00%	336448	391077	482117	378060	27037	85985	163314	136277	113022	318803	10241	62263	35550	24905	35550
483	郑州保利文化广场项目三期	郑州市高新区	综合	在建	60.00%	220757	49754	310228	205530	0	0	253350	166943	86408	56878	3152	173213	136156	169772	136156
484	郑州保利和光屿湖	郑州市高新区	住宅	在建	100.00%	226222	88140	246408	170536	0	0	246408	244913	1495	0	5801	186494	7085	6158	185217
485	郑州保利大都汇	郑州市金水区	住宅	在建	70.00%	534011	518855	584448	297430	0	0	584448	144507	439941	0	20607	270245	116189	192675	116189
486	郑州保利杓袁项目	郑州市金水区	住宅	在建	70.00%	1533297	279447	1381532	785654	0	114275	1381532	903662	592145	0	59829	526231	66045	120783	440926
487	郑州保利天珺	郑州市经济技术开发区	住宅	在建	100.00%	145870	27636	111185	80341	0	0	111185	111185	0	0	3826	84864	3851	4345	83411
488	郑州保利上城（东地块）	郑州市二七区	住宅	在建	100.00%	130957	36959	166890	108892	0	0	166890	0	166890	0	0	0	0	0	0
489	郑州保利上城（西地块）	郑州市二七区	住宅	在建	100.00%	131744	37801	157155	112353	0	0	157155	155040	2115	0	11391	116907	42656	37265	113267
490	郑州保利拾光年	郑州市中牟县	住宅	在建	100.00%	76089	35917	118552	87313	0	0	118552	0	118552	0	0	0	0	0	0
491	洛阳保利和园项目	洛阳市老城区	住宅	在建	80.00%	231105	179182	381338	255594	0	8679	381338	381338	8679	0	1541	298093	4209	3973	297606
492	洛阳保利堂悦	洛阳市老城区	住宅	在建	100.00%	331485	108942	441352	305050	0	0	205640	204600	1040	235712	37236	130871	66775	44800	126015
493	洛阳保利和府	洛阳市伊滨区	住宅	在建	100.00%	201899	72993	259958	186025	0	25334	259958	158676	126616	0	31294	116952	43965	27951	111929
494	开封保利城	开封市龙亭区	住宅	在建	15.30%	402086	264008	866976	650366	0	0	436639	350784	85855	430337	12079	344842	0	0	0
495	重庆保利天珺	重庆市两江新区	住宅	在建	100.00%	202635	81406	165986	121676	0	1113	165986	165986	1113	0	0	117148	3124	4475	114694
496	重庆保利堂悦	重庆市南岸区	住宅	在建	100.00%	280751	161804	313239	207496	0	1910	313239	313239	1910	0	9229	238281	3547	1793	225091
497	重庆保利堂悦北项目	重庆市南岸区	住宅	在建	100.00%	224270	132214	260501	151644	0	0	223450	223450	0	37051	902	176759	568	89	171675

序号	楼盘名称	地址	类别	项目状态	项目权益	项目投资	占地面积	总建筑面积	可售容积率面积	2025 年新开工	2025 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	本年结转面积	本年结转收入	累计结转面积
498	重庆中央雲璟	重庆市两江新区	住宅	在建	40.00%	393665	119548	323476	215256	0	0	323476	317476	6000	0	9705	218640	9247	10326	217778
499	重庆保利拾光年	重庆市两江新区	住宅	在建	100.00%	375514	108975	294846	215044	0	0	294846	208491	86355	0	22967	172102	40315	49212	147007
500	重庆保利麓谷林语	重庆市南岸区	住宅	在建	100.00%	239332	187147	405025	270817	0	627	209501	129105	81023	195524	8017	74321	16988	9632	67960
501	重庆保利时区	重庆市两江新区	住宅	在建	70.00%	615054	148330	530682	374655	0	0	172331	141595	30736	358351	7989	126586	31404	34312	101209
502	重庆中粮保利天玺壹号（南地块）	重庆市两江新区	住宅	在建	51.00%	364927	112000	216810	157811	0	43720	73833	43720	73833	142977	12772	22891	21797	39582	21797
503	重庆保利中交云上雅集	重庆市九龙坡区	住宅	在建	51.00%	268557	62153	172995	124516	0	18355	172995	62081	129269	0	427	60682	20870	26196	58230
504	重庆中粮保利天玺壹号（北地块）	重庆市两江新区	住宅	在建	49.00%	251546	89023	169858	127867	0	38239	169858	125516	82581	0	18607	113797	62526	115938	62526
505	重庆市两江新区金源路西侧地块★	重庆市两江新区	住宅	拟建	100.00%	65216	17874	60920	39125	0	0	0	0	0	60920	0	0	0	0	0
506	成都保利西汇智慧云城	成都市郫都区	住宅	在建	50.00%	352452	125120	358127	249548	0	71233	358127	355246	74114	0	10566	245758	37236	38434	195854
507	成都中粮保利天府时区	成都市天府新区	综合	在建	33.66%	546477	138748	550337	354193	0	89206	478289	478289	89206	72048	39585	311833	157955	376628	202502
508	成都保利青江和府	成都市青白江区	住宅	在建	80.00%	307625	131776	431128	302032	0	44205	431128	431128	44205	0	4840	259535	9405	6684	118719
509	成都保利国际广场	成都市高新区	写字楼	在建	100.00%	280420	121414	316302	187112	0	0	250628	250628	0	65673	19296	58467	896	2069	37281
510	成都保利石象湖项目	成都市蒲江县	住宅	在建	90.00%	335076	542002	815662	592350	0	0	239101	239101	0	576561	146	165494	390	383	163997
511	成都保利天空之城	成都市天府新区	综合	在建	100.00%	602465	522916	853167	336149	0	0	501170	501170	0	351997	692	394993	0	0	394436
512	成都保利时代	成都市金牛区	综合	在建	60.00%	909591	153422	1095773	786892	0	0	881964	841607	40357	213809	9825	476432	0	0	94190
513	成都保利中环广场	成都市成华区	综合	在建	50.00%	451286	145236	473728	275734	0	42742	152346	128381	66707	321382	2923	71395	0	0	0
514	成都保利北新时区花园	成都市新都区	住宅	在建	66.00%	201763	100737	314468	208999	0	113568	314468	277984	150052	0	8336	176108	58167	66587	58167
515	成都保利云上	成都市龙泉驿区	综合	在建	50.00%	822094	250522	855164	409640	0	80699	698552	686306	92945	156612	23289	333476	57578	87313	326248
516	成都保利青江花园	成都市青白江区	住宅	在建	100.00%	146704	72543	206824	143533	0	0	206824	71643	135181	0	193	38201	1449	794	31177
517	成都湖光锦云	成都市东部新区	住宅	在建	49.00%	143112	42917	160042	95578	0	0	160042	14734	145308	0	0	8056	0	0	0
518	成都保利和颂	成都市双流区	住宅	在建	100.00%	483109	90117	346956	224822	0	238953	346956	346618	239291	0	49276	229856	152417	261837	152417

序号	楼盘名称	地址	类别	项目状态	项目权益	项目投资	占地面积	总建筑面积	可售容积率面积	2025 年新开工	2025 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	本年结转面积	本年结转收入	累计结转面积
519	成都保利·天府和颂	成都市天府新区	住宅	在建	100.00%	188250	30917	117045	76820	0	117046	117045	117045	117046	0	1530	76537	75855	152904	75855
520	成都保利椿实·九里和颂	成都市金牛区	住宅	在建	51.00%	208825	39506	128031	85786	0	128032	128031	128031	128032	0	7364	96057	94236	212373	94236
521	成都保利北新学府	成都市新都区	住宅	在建	100.00%	83528	35296	102013	70251	0	102013	102013	102013	102013	0	9593	74048	72599	81578	72599
522	成都保利创展国宾和煦花园	成都市金牛区	住宅	在建	75.00%	66839	14789	45756	29410	0	45756	45756	45756	45756	0	3783	30442	29355	57120	29355
523	成都保利天珺	成都市高新区	住宅	在建	100.00%	429464	51949	201370	128698	0	0	201370	0	201370	0	39585	105847	0	0	0
524	成都保利·天府和颂二期	成都市天府新区	住宅	在建	100.00%	183835	29169	111442	72578	0	0	111442	0	111442	0	26647	41740	0	0	0
525	成都保利天府臻悦	成都市天府新区	住宅	在建	60.00%	206695	31778	110882	72669	0	85961	110882	85961	110882	0	19250	69976	0	0	0
526	成都保利西堂和煦	成都市金牛区	住宅	在建	100.00%	188984	42705	123550	85022	0	0	123550	0	123550	0	14208	90301	0	0	0
527	成都保利花照天珺	成都市金牛区	住宅	在建	100.00%	352253	52794	181194	131689	31438	0	181194	0	181194	0	98398	146207	0	0	0
528	成都保利·金沙天曜★	成都市青羊区	住宅	拟建	100.00%	191500	33545	99941	67090	0	0	0	0	0	99941	0	0	0	0	0
529	德阳保利国际城	德阳市经济技术开发区	综合	在建	100.00%	788621	692813	2055371	1480301	0	70693	1705859	1592295	184257	349512	98337	1505352	83494	12932	1411168
530	遂宁保利养生谷三期	遂宁市河东新区	综合	在建	51.00%	114726	126673	185996	129160	0	0	185996	70286	115710	0	5009	36064	3608	1840	3608
531	宜宾保利阅江台	宜宾市三江新区	住宅	在建	51.00%	297949	165330	447179	304085	0	45809	374014	214192	205631	73165	20781	146272	25076	16237	100219
532	西安保利天珺	西安市航天基地	住宅	在建	100.00%	339115	62140	259696	186055	0	0	259696	0	259696	0	23311	198589	0	0	0
533	西安保利璞悦	西安市未央区	住宅	在建	62.00%	691511	117279	574791	407680	750	0	574791	0	574791	0	82172	149163	0	0	0
534	西安保利天悦悦峯	西安市高新区	综合	在建	100.00%	570551	137775	586434	369637	0	70032	475590	401458	144163	110844	64139	295904	32112	40494	246269
535	西安保利阅云台	西安市长安区	住宅	在建	60.00%	210157	38932	179349	130536	0	179349	179349	179349	179349	0	23542	128295	97963	130773	97963
536	西安保利国际广场	西安市西咸新区	综合	在建	100.00%	209090	21591	224830	172730	0	0	224830	0	224830	0	0	0	0	0	0
537	西安三一云城	西安市西咸新区	住宅	在建	48.00%	437706	153760	541651	362534	0	63614	194275	63614	194275	347376	26119	52535	25735	33343	25735
538	西安保利天汇	西安市高新区	住宅	在建	100.00%	580166	99560	390311	270434	0	390311	390311	390311	390311	0	3599	281466	280303	589919	280303
539	西安保利云谷天汇	西安市高新区	住宅	在建	100.00%	441543	79218	277110	189305	0	98108	277110	98108	277110	0	1155	194005	96610	220953	96610
540	西安保利咏山和颂	西安市长安区	住宅	在建	60.00%	477036	109416	519387	379631	0	0	140805	0	140805	378582	22451	58665	0	0	0
541	西安保利星河天汇	西安市长安区	住宅	在建	51.00%	135926	25906	102438	69683	4203	0	102438	0	102438	0	443	79523	0	0	0

序号	楼盘名称	地址	类别	项目状态	项目权益	项目投资	占地面积	总建筑面积	可售容积率 面积	2025 年 新开工	2025 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	本年结转 面积	本年结转 收入	累计结转 面积
542	西安保利天珺二期	西安市长安区	住宅	在建	95.00%	435769	81965	305436	224336	0	0	305436	0	305436	0	89095	145979	0	0	0
543	西安保利天瓚	西安市高新区	住宅	在建	51.00%	205567	37110	134004	88295	0	0	134004	0	134004	0	19564	102588	0	0	0
544	西安保利云谷和著	西安市西咸新区	住宅	在建	100.00%	152720	40174	129378	96615	0	0	129378	0	129378	0	80635	102959	0	0	0
545	西安保利天瑞	西安市雁塔区	住宅	在建	100.00%	409561	49780	305847	212720	276653	0	276653	0	276653	29194	76549	76549	0	0	0
546	西安保利云谷和著云曜	西安市西咸新区	综合	在建	100.00%	195325	50123	181778	134354	181778	0	181778	0	181778	0	21541	21541	0	0	0
547	西安市雁塔区青龙寺路南侧地块★	西安市雁塔区	住宅	拟建	100.00%	525461	81738	371284	276769	0	0	0	0	0	371284	0	0	0	0	0
548	三亚保利崖州湾项目（浅海）	三亚市崖州区	住宅	在建	75.00%	227494	128777	234817	167899	0	0	169657	169657	0	65160	1021	115425	800	1186	113987
549	三亚海上大都会	三亚市天涯区	住宅	在建	17.00%	928984	153624	540722	437537	0	32707	540722	504548	68882	0	0	425813	0	0	187864
550	三亚保利海棠湾项目	三亚市海棠区	综合	在建	100.00%	245092	149190	175424	67038	0	0	167689	108453	59236	7735	1376	52645	0	0	0
551	三亚保利·棠隐	三亚市海棠区	综合	在建	70.00%	83570	43460	38993	7677	0	31155	38993	31155	38993	0	1474	6931	0	0	0
552	三亚保利·海晏	三亚市海棠区	住宅	在建	100.00%	300064	57886	118986	83242	0	73250	118986	118986	73250	0	37970	61078	35409	135208	35409
553	三亚保利·汀澜和著	三亚市崖州区	住宅	在建	100.00%	108274	27561	95609	67986	0	36917	95609	95609	36917	0	33372	64337	55879	94867	55879
554	三亚保利伴山臻悦、栖山雨著	三亚市吉阳区	住宅	在建	100.00%	629031	126799	478647	351697	0	264563	478647	341406	401803	0	118907	262818	234082	387376	234082
555	三亚保利·天珺	三亚市吉阳区	住宅	在建	100.00%	540529	87227	320431	180407	74633	66845	320431	66845	320431	0	145117	176263	0	0	0
556	三亚保利·天珺·望舒台	三亚市吉阳区	综合	在建	100.00%	353558	40659	160127	118161	101296	0	101296	0	101296	58831	53155	53155	0	0	0
557	三亚保利·海晏仁境（原三亚市海棠区灯潭路北侧地块）	三亚市海棠区	住宅	在建	100.00%	332967	69272	160127	112936	79491	0	79491	0	79491	80636	0	0	0	0	0
558	三亚保利·天珺·朝晖岸·云海洲★	三亚市吉阳区	住宅	拟建	100.00%	482634	70434	260634	156515	0	0	0	0	0	260634	0	0	0	0	0
559	海口保利六千树	海口市琼山区	综合	在建	51.00%	325187	317624	533784	415929	0	5489	337887	210242	133134	195897	9778	163846	9865	12336	153156
560	琼海保利·时代	琼海市嘉积镇	综合	在建	70.00%	84567	41176	99037	73522	0	0	99037	47524	51513	0	4079	37687	3751	2584	35455
561	兰州保利大都汇	兰州市七里河区	住宅	在建	100.00%	305986	128403	464516	358327	0	0	464516	255710	208806	0	11053	214717	41260	24558	211154
562	兰州保利领秀山	兰州市安宁区	住宅	在建	50.00%	1139300	1003333	2794695	2264953	0	153192	2540360	2540360	153192	254335	47994	2142704	33120	13455	1778516
563	兰州保利天汇	兰州市七里河区	综合	在建	98.78%	324915	97356	395518	242699	33192	35267	395518	220643	210142	0	39934	250633	37498	42242	177287
564	兰州保利时代	兰州市安宁区	住宅	在建	50.00%	722427	463277	1155002	837631	684	0	56235	0	56235	1098768	13918	21859	0	0	0
565	兰州保利和光尘樾	兰州市城关区	住宅	在建	50.35%	158700	45248	228934	168112	0	78887	228934	228934	78887	0	1946	148365	11800	5274	146389

序号	楼盘名称	地址	类别	项目状态	项目权益	项目投资	占地面积	总建筑面积	可售容积率面积	2025 年新开工	2025 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	本年结转面积	本年结转收入	累计结转面积
566	兰州市七里河区南滨河西路南侧地块★	兰州市七里河区	住宅	在建	100.00%	105856	35919	134838	89599	72547	0	72547	0	72547	62291	0	0	0	0	0
567	兰州市城关区东岗东路北侧地块★	兰州市城关区	住宅	拟建	100.00%	59461	18884	83428	54596	0	0	0	0	0	83428	0	0	0	0	0
568	天水保利时光印象	天水市秦州区	综合	在建	60.00%	112858	40320	184113	139301	0	27958	184113	184113	27958	0	25073	139234	63134	42715	137502
569	天水保利和光尘樾	天水市秦州区	住宅	在建	100.00%	169028	36725	174711	144502	0	49818	174711	174711	49818	0	43984	146906	69333	56052	141068
570	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%	178523	170974	270962	222240	0	21058	270962	270962	21057	0	4484	233367	20345	13675	233367
571	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%	223627	310474	482272	362079	0	14764	373354	344281	43837	108918	7708	237198	0	0	200349
572	乌鲁木齐保利翡翠城	乌鲁木齐市新市区	综合	在建	100.00%	250217	342701	503200	375994	0	6658	280367	246194	40830	222833	10255	41434	8130	3664	39801
573	乌鲁木齐保利堂悦	乌鲁木齐市高新区	住宅	在建	100.00%	198015	140726	286427	217728	0	23580	286427	286427	23580	0	10255	236451	14032	5314	224722
574	昆明保利和光屿湖	昆明市晋宁区	综合	在建	90.00%	1513782	794285	2586789	1302303	0	0	635108	554475	80633	1951681	10516	187379	5952	2903	161450
575	昆明市五华区春湖国际二期项目	昆明市五华区	综合	拟建	55.00%	302752	208637	478552	346053	0	0	0	0	0	478552	0	0	0	0	0
576	昆明保利堂悦	昆明市官渡区	住宅	在建	70.00%	624780	118651	712779	504560	0	0	712779	547002	165777	0	5843	406441	1416	959	385152
577	昆明保利春湖国际项目	昆明市五华区	住宅	在建	55.00%	440160	372681	688347	495892	0	0	409872	297712	112160	278475	9782	170190	14829	10631	134325
578	昆明保利天珺	昆明市官渡区	住宅	在建	65.00%	226757	44913	195536	134137	0	74073	195536	101316	168293	0	52225	134589	71626	117378	71626
579	昆明保利天珺项目二期	昆明市官渡区	住宅	在建	91.60%	243764	45575	187630	140781	71419	0	71419	0	71419	116211	19309	19309	0	0	0
580	西双版纳保利曼飞龙国际康养小镇项目	西双版纳景洪市	住宅	在建	60.00%	186779	134732	256698	197184	0	9675	192226	192226	9675	64471	17199	127483	30501	22313	116417
581	西双版纳保利雨林澜山	西双版纳景洪市	综合	在建	90.00%	533114	325747	941902	743053	0	302657	471143	471143	302657	470759	38644	373476	174940	111267	301264
582	贵阳保利大国璟	贵阳市观山湖区	住宅	在建	100.00%	761112	187764	690580	510707	0	79523	690580	352057	418046	0	37543	348839	64301	66904	291281
	国内项目合计					217453459	71423534	201097415	139774234	7025910	24495047	155803093	115729926	64568216	45294322	10013146	89460690	15727031	31717346	67746406
	海外项目合计						421203	570368	426745	0	0	81466	34356	47110	488902	4700	61650	5109	21381	61650
	其他项目合计															2335582		6092064	6359583	
	全部项目合计						71844737	201667783	140200979	7025910	24495047	155884559	115764282	64615326	45783224	12353428	89522340	21824204	38098309	

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

报告期内，公司在建拟建项目可售容积率面积合计 14,020 万平方米、待开发面积合计 4,578 万平方米。

详见公司 2025 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

报告期内，公司在建拟建项目占地面积 7,184 万平方米、总建筑面积 20,167 万平方米、2025 年在建面积 6,462 万平方米、2025 年新开工面积 703 万平方米、竣工面积 2,450 万平方米。

详见公司 2025 年度房地产开发项目汇总表。

3、 报告期内房地产销售和结转情况

√适用 □不适用

报告期内，公司共计实现销售金额 2,530 亿元，销售面积 1,235 万平方米，实现结转收入金额 3,810 亿元（含合并报表范围外的项目），结转面积 2,182 万平方米（含合并报表范围外的项目）。

详见公司 2025 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

单位：万元 币种：人民币

经营业态	项目数量 (个)	总建筑面积	可供出租面积(平方米)/客房数(套)	经营收入	是否采用公允价值计量模式
租赁住房	75	812,631	19,824	26,650	否
购物中心	33	1,377,032	1,030,993	78,780	否
酒店	20	806,271	5,226	93,360	否
写字楼	32	1,461,534	1,354,819	63,305	否
展馆	2	232,783	195,785	32,637	否

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
34,115,619.09	2.72	705,939.79

6、 其他说明

□适用 √不适用

(五) 投资状况分析

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	累计项目 权益总投资
1	广州保利天曜	进行主体施工	守鸿置地（广州）有限公司	自筹资金	643,536	783,974
2	杭州保利奥博天珺	进行主体施工	杭州保颐置业有限公司	自筹资金	489,838	489,838
3	杭州保利天奕	进行主体施工	杭州保冠置业有限公司	自筹资金	476,893	476,893
4	北京市海淀区半壁店二街东侧地块	进行主体施工	北京慧海常筑置业有限公司	自筹资金	475,373	475,373
5	北京朝观天珺	进行主体施工	北京朝新善筑置业有限公司	自筹资金	331,746	331,746
6	上海保利珺园	进行前期规划和报建工作	上海新瑜湾企业发展有限公司	自筹资金	277,937	277,937
7	上海保利外滩曜	进行主体施工	上海友登实业有限公司	自筹资金	363,243	363,243
8	上海保利都汇和煦	进行主体施工	上海新谱管理咨询有限公司	自筹资金	330,278	330,278
9	厦门御宸天悦	进行主体施工	中饶（厦门）置业有限公司	自筹资金	253,778	253,778
10	上海保利西郊和煦领墅	进行主体施工	上海保邨置业有限公司	自筹资金	247,996	247,996

注：自筹资金包括公司自有资金、银行贷款等。

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

资产类别	期初数	本期公允价值 变动损益	计入权益的累 计公允价值变 动	本期计提的减 值	本期购买金额	本期出售/赎 回金额	其他变动	期末数
私募基金	14,564.53	1,084.67	-	-	-	2,316.32	-	13,332.87
信托产品	100.00	-	-	-	-	100.00	-	0.00
其他	98,203.20	4,166.96	-	-	-	21,295.56	-	81,074.60
合计	112,867.73	5,251.63	-	-	-	23,711.88	-	94,407.47

证券投资情况

□适用 √不适用

证券投资情况的说明

□适用 √不适用

私募基金投资情况

√适用 □不适用

公司所持有私募基金主要为信保（广州）私募基金管理有限公司或下属子公司担任有限合伙企业普通合伙人持有的部分份额，期末账面价值合计 13,332.87 万元，占公司总资产的比例为 0.01%。

衍生品投资情况

□适用 √不适用

4、报告期内重大资产重组整合的具体进展情况

□适用 √不适用

(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

主要子公司及对公司净利润影响达 10%以上的参股公司情况

☒适用 ☐不适用

单位：万元 币种：人民币

公司名称	公司 类型	主要业务	主要产品	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
上海保利城市发展有限公司	子公司	房地产开发	上海保利外滩序45Bund 上海保利西郊和煦	5,000	9,140,471	1,972,913	2,631,947	544,493	417,031
上海建律置业有限公司	子公司	房地产开发	上海保利锦上	500	715,998	534,013	1,646,699	255,018	191,296
保利物业服务股份有限公司	子公司	物业服务	物业服务	55,333	1,825,569	1,074,071	1,712,607	206,648	156,786
陕西保利房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	西安保利云谷和著云曜	50,000	4,501,949	748,746	1,033,224	155,796	114,539
福建保利投资发展有限公司	子公司	房地产开发	莆田绶溪保利臻悦	10,000	5,467,081	1,373,789	1,501,380	122,161	87,487
保利（三亚）房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	三亚保利·海晏仁境	20,000	1,645,946	370,030	741,117	99,378	79,843
保利发展（山西）有限公司	子公司	房地产开发	太原保利龙城天珺	10,000	2,579,781	734,896	830,332	101,324	77,178
广东保利城市发展有限公司	子公司	房地产开发	广州保利玥玺湾 广州保利天曜	20,000	16,851,739	1,536,718	2,705,325	116,119	59,270

报告期内取得和处置子公司的情况

☒适用 ☐不适用

报告期内公司取得和处置控股参股公司情况详见 2025 年度财务报表附注“六、合并范围的变更”“七、在其他主体中的权益”。

其他说明

☐适用 ☒不适用

(八) 公司控制的结构化主体情况

☐适用 ☒不适用

六、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

详见本节第一部分“经营情况讨论与分析”。

(二) 公司发展战略

☒ 适用 ☐ 不适用

公司以“打造具有卓越竞争力的不动产生态平台”为战略愿景，坚持不动产投资开发主业，立足行业新旧发展模式转变的关键时期，积极探索新发展模式，加快构建起“一个新的保利发展、三大主业支撑”的业务格局。一是做强不动产投资开发业务，巩固行业龙头地位。二是做大不动产经营业务，创新资产管理机制，大力发展租赁住房，提高持有资产经营收益。三是做优不动产综合服务，从标准服务迈向标杆服务，实现市场化生存、产业化发展，提升专业能力强化竞争壁垒。

(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 1,664 亿元，计划新开工面积 676 万平方米，计划竣工面积 1,542 万平方米。

(四) 风险与机遇

☒ 适用 ☐ 不适用

当前，全球地缘政治复杂多变，经济运行不确定性依然存在。报告期内，居民收入预期修复偏缓，对资产价值预期较为谨慎，住房消费观望情绪仍较浓厚。二手房市场持续活跃，价格博弈频现，对新建商品房市场形成一定分流。同时，房地产新发展模式的加速构建，以及“好房子”建设标准的迭代升级，对房企的产品创新能力、综合服务能力和经营管理效能提出了更高要求。

中长期看，我国经济基础稳、优势多、韧性强、潜能大，长期向好的支撑条件和基本趋势没有改变。房地产市场仍是支柱产业，产业链条长、带动效应强，对稳定宏观经济大盘具有重要意义。中央经济工作会议明确提出“着力稳定房地产市场”，为行业平稳健康发展提供了明确政策指引。城市工作会议指出，我国城市发展正从大规模增量扩张转向存量提质增效阶段。随着新型城镇化战略深入实施，居民对美好生活的向往、对居住环境改善的需求，正逐步成为驱动行业发展的重要力量。能够深刻理解客户需求、灵活应对市场变化、持续升级产品与服务的房企，有望在市场竞争中构筑新的优势，实现可持续发展。

(五) 其他

☐ 适用 ☒ 不适用

七、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

第四节 公司治理、环境和社会

一、公司治理相关情况说明

☒ 适用 ☐ 不适用

公司严格遵循《公司法》《证券法》《上市公司治理准则》等法律法规及《公司章程》相关要求，持续夯实治理基础，构建了以股东会、董事会、经营管理层为核心、权责明晰、运转协调的科学决策与治理体系，已连续 12 年荣获上交所上市公司信息披露 A 类评价。

报告期内，公司紧密围绕“稳经营、提效益、求发展”经营工作主线，积极应对行业调整带来的新挑战，持续优化总部与子公司法人治理，着力提升决策效能，筑牢风险防控屏障。在保利发展董事会建设层面，**一是保障法人治理规范高效运行，充分发挥审计委员会监督职能。**报告期内，公司累计召开股东会 7 次、董事会 18 次、董事会专门委员会 17 次、独立董事专门会议 4 次，合计审议议案 152 项，确保程序合规与决策高效。同时，积极落实《公司法》新规和监事会改革要求，系统修订《公司章程》及相关治理制度，推动审计委员会有效承接监事会职能，确保治理体系规范性。**二是强化履职保障，促进董事会决策质效提升。**公司结合董事会工作计划和区域市场情况，组织董事前往广州、上海、苏州、三亚开展 4 次项目调研，深入一线洞察市场动态；并加强审计委员会现场召开频次、重点事项前置汇报，做好精细化履职服务，保障科学决策。**三是把握关键节点，深化市场沟通，增强投资者信心。**面对行业持续调整，公司作为行业龙头积极发声，在年度业绩发布后第一时间以“现场+视频直播”形式召开业绩说明会，线上观看超 4 万人次。通过接待调研、开展路演、e 互动和证券热线等途径，公司积极传递公司经营策略和成效，稳定市场预期。此外，通过持续夯实 ESG 工作体系，实现 MSCI、万得等 ESG 评级连续两年提升，进一步增强长期价值传导与投资者信任。**四是高度重视市值管理，强化股东回报机制。**公司在《市值管理制度》《估值提升计划》的基础上，进一步审议通过了《2025-2027 年股东回报规划》，明确公司 2025 至 2027 年每年现金分红占当年归属于上市公司股东净利润的比例均不低于 40%，强化长期回报预期。

在深化下属企业法人治理方面，公司持续推进子公司治理体系建设：一是加强子公司治理工作指引，强化风险防范与规范运作；二是持续建强子公司董事会，以监事会改革为契机深化子公司审计委员会建设，充实子公司专职外部董事队伍，通过建立“定期例会+专项沟通”机制助力提升履职能力，并全面开展董事会及董事履职考评，提升子公司规范治理意识。在两级管控模式下，子公司切实强化经营主体责任和法人治理意识，持续推动公司整体经营质效提升。

公司治理与法律、行政法规和中国证监会关于上市公司治理的规定是否存在重大差异；如有重大差异，应当说明原因

☐适用 ☒不适用

二、公司控股股东、实际控制人在保证公司资产、人员、财务、机构、业务等方面独立性的具体措施，以及影响公司独立性而采取的解决方案、工作进度及后续工作计划

☒适用 ☐不适用

公司严格按照《公司法》《证券法》等相关法律法规要求规范运作，具有完整的业务体系和直接面向市场独立经营的能力，在资产、人员、财务、机构、业务等方面均独立于控股股东、实际控制人保利集团及其控制的其他企业。保利集团作为国有资本投资公司试点，依照法律法规的要求通过董事会、股东会等治理机构行使权利并履行义务，不断健全法人治理体系、完善管理决策机制，持续保障上市公司的独立性。

控股股东、实际控制人及其控制的其他单位从事与公司相同或者相近业务的情况，以及同业竞争或者同业竞争情况发生较大变化对公司的影响、已采取的解决措施、解决进展以及后续解决计划

☒适用 ☐不适用

公司与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业不存在实质性的同业竞争。

三、董事和高级管理人员的情况

(一) 现任及报告期内离任董事和高级管理人员持股变动及薪酬情况

√适用 □不适用

单位：股

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	年度内股份增减变动量	增减变动原因	报告期内从公司获得的税前薪酬总额（万元）	是否在公司关联方获取薪酬
刘平	董事长	男	57	2021 年 7 月 29 日	/	7,723,184	7,723,184	0	/	261	否
陈关中	董事	男	57	2021 年 10 月 28 日	/	0	0	0	/	/	是
潘志华	董事、 总经理	男	46	2025 年 3 月 31 日 2025 年 3 月 14 日	/	302,622	302,622	0	/	257	否
彭祎	董事	男	43	2025 年 6 月 9 日	/	/	0	注 1	/	/	是
童云翔	董事	男	60	2025 年 3 月 14 日	/	/	0	注 1	/	/	是
张方斌	董事	男	53	2024 年 3 月 29 日	/	0	0	0	/	224	否
章靖忠	独立董事	男	63	2022 年 5 月 10 日	/	0	0	0	/	40	否
张峥	独立董事	男	53	2024 年 11 月 4 日	/	0	0	0	/	40	否
张俊生	独立董事	男	50	2024 年 11 月 4 日	/	0	0	0	/	40	否
王一夫	财务总监	男	53	2021 年 8 月 17 日	/	0	0	0	/	247	否
黄海	董事会秘书	男	50	2012 年 4 月 26 日	/	1,115,697	1,115,697	0	/	240	否
张艳华	副总经理	女	51	2019 年 11 月 19 日	/	32,500	32,500	0	/	236	否
唐翔	副总经理	男	51	2022 年 3 月 9 日	/	80,000	80,000	0	/	242	否
陈刚	副总经理	男	51	2022 年 12 月 13 日	/	0	0	0	/	242	否
吴兰玉	副总经理	女	46	2025 年 8 月 8 日	/	0	0	0	/	232	否
於晓冬	离任董事	男	45	2023 年 4 月 20 日	2025 年 5 月 16 日	0	/	注 1	/	/	是
陈育文	离任董事	男	61	2022 年 12 月 29 日	2025 年 1 月 24 日	0	/	注 1	/	/	是
合计	/	/	/	/	/	9,254,003	9,254,003	/	/	2,301	/

注 1：彭祎先生、童云翔先生于报告期内任职，自任职期初至报告期末股份增减变动量为 0；於骁冬先生、陈育文先生于报告期内离任，自报告期初至任职期末股份增减变动量为 0。

注 2：公司董事、高级管理人员报告期内从公司获取的税前报酬中，归属 2024 年度税前报酬并递延至 2025 年发放的金额分别为：刘平先生 141 万元，潘志华先生 128 万元，张方斌先生 104 万元，王一夫先生 122 万元，黄海先生 115 万元，张艳华女士 114 万元，唐翔先生 120 万元，陈刚先生 121 万元，吴兰玉女士 137 万元。

姓名	主要工作经历
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，保利发展控股集团股份有限公司计划审计部经理、总经理办公室主任、总经理助理、董事会秘书、副总经理、总经理。现任本公司董事长、保利南方集团董事长。
陈关中	经济学学士，正高级会计师。1990 年参加工作，历任中国化学工程第六建设公司财务部副主任、主任、审计室主任、副总会计师、总会计师，中国电力工程顾问集团公司总会计师，中国能源建设集团有限公司副总会计师、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。
潘志华	管理学博士，正高级经济师。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，国铁保利设计院有限公司副董事长，保利发展战略投资管理中心总经理、助理总经理、副总经理。现任本公司董事、总经理。
彭祎	管理学硕士，经济师。2006 年参加工作，历任保利置业集团有限公司企业管理部总监、投资管理部总监，保利（苏州）置业有限公司董事、副总经理，广东保利置业有限公司董事、总经理、党委副书记，保利置业集团有限公司副总经理。现任本公司董事、中国保利集团有限公司战略投资中心（改革办、研究院）主任。
童云翔	硕士研究生，教授级高级工程师。历任中国轻工业北京设计院副总会计师，中国海诚国际工程投资总院总会计师，中国轻工集团有限公司党委委员、副总经理，中国海诚国际工程投资总院临时党委书记、董事长，中国中轻国际控股有限公司党委书记、董事长。现任本公司董事、保利国际控股有限公司董事、中国工艺集团有限公司董事、保利联合化工控股集团股份有限公司董事。
张方斌	曾在海军东海舰队、海军司令部、海军后勤学院、海军论证中心、海军装备研究院等单位工作。2011 年 9 月转业进入保利系统工作，历任保利置业集团有限公司党群工作部副总监、总监、工会副主席、团委书记，中国保利集团有限公司人力资源管理中心薪酬管理部部长、中心副主任、主任、党委组织部长。现任本公司董事。
章靖忠	高级工商管理硕士，高级律师。毕业于美国亚利桑那州立大学，曾任职于浙江省委政法委员会研究室。现任浙江天册律师事务所主任，浙江省人大常委会咨询专家，杭州仲裁委员会副主任。现任本公司独立董事。
张峥	经济学博士。现任北京大学光华管理学院副院长、教授、博士生导师，北京大学国家金融研究中心主任，中国管理科学学会金融管理专业委员会副主任委员，中国管理现代化研究会股权投资专业委员会副主任委员，北大光华 REITs 研究课题组、国家发展改革委和中国证监会基础设施 REITs 联合调研小组等成员。现任本公司独立董事，兼任中信建投证券股份有限公司独立董事。
张俊生	管理学博士。现任中山大学管理学院党委书记、教授、博士生导师，全国会计专业研究生教育指导委员会委员，中国企业管理研究会“社会责任与可持续发展专委会”副理事长，China Journal of Accounting Research 主编。现任本公司独立董事，兼任中国南方航空股份有限公

	司独立董事。
王一夫	经济学硕士，中国注册会计师协会非执业会员及英国特许公认会计师协会资深会员，并持有中国法律职业资格证书。1998 年参加工作，历任中国水利投资公司项目经理，中国保利集团有限公司财务部项目经理、高级经理，保利财务有限公司总审计师、副总经理、董事，保利国际控股有限公司总会计师。现任本公司财务总监。
黄海	工商管理硕士。1997 年参加工作，历任深圳沃发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，保利发展证券部副总经理、董秘办主任，保利物业董事长。现任公司董事会秘书、广州市保利国贸投资有限公司董事长、广州市保利锦汉展览有限公司董事长、保利（重庆）文化旅游产业发展管理有限公司董事长。
张艳华	工学博士，正高级工程师，国家一级注册建筑师，注册城市规划师。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，上海同济城市规划设计研究院四所规划师，美国 GETTY 研究所高级访问学者，联合国教科文组织亚太地区世界遗产培训与研究中心（上海）助理主任，保利置业集团运营管理中心、产品管理中心总经理。现任本公司副总经理、保利商旅产业发展有限公司董事长、国铁保利设计院有限公司副董事长。
唐翔	建筑学学士。2006 年进入保利发展工作，历任保利发展技术研发中心副总经理、总经理，保利华南实业有限公司常务副总经理、总经理、董事长，浙江保利城市发展有限公司董事长，保利浙南房地产开发有限公司董事长。现任本公司副总经理。
陈刚	工商管理硕士。2007 年进入保利发展工作，历任浙江保利房地产开发有限公司副总经理、常务副总经理、总经理、董事长，保利浙南房地产开发有限公司董事长，保利华南实业有限公司董事长，保利粤中发展有限公司董事长。现任本公司副总经理。
吴兰玉	传播学硕士，中级经济师、中级工程师。2005 年参加工作，历任广州科学城保利房地产开发有限公司市场营销部门负责人，保利（武汉）房地产开发有限公司助理总经理、副总经理，保利物业服务股份有限公司总经理。现任本公司副总经理、保利物业服务股份有限公司董事长。

其它情况说明

☐适用 ☒不适用

(二) 现任及报告期内离任董事和高级管理人员的任职情况

1、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
陈关中	中国保利集团有限公司	总会计师
彭祎	中国保利集团有限公司	战略投资中心（改革办、研究院）主任
童云翔	中国保利集团有限公司	子公司专职外部董事
	保利国际控股有限公司	董事
	中国工艺集团有限公司	董事
	保利联合化工控股集团股份有限公司	董事

注：上述担任职务包括在股东单位及其下属单位的任职情况。

2、在其他单位任职情况

√适用 □不适用

详见董事、高级管理人员的工作经历。

(三) 董事、高级管理人员薪酬情况

√适用 □不适用

董事、高级管理人员薪酬的决策程序	董事报酬由公司股东会确定，高级管理人员报酬依据董事会审议通过的公司薪酬管理制度确定。
董事在董事会讨论本人薪酬事项时是否回避	是
薪酬与考核委员会或独立董事专门会议关于董事、高级管理人员薪酬事项发表建议的具体情况	2024 年 11 月 4 日，公司召开 2024 年第一次董事会薪酬与考核委员会，审议《关于〈2024 年度保利发展控股集团企业负责人年度经营业绩考核方案〉的议案》。2025 年 11 月 21 日，公司召开 2025 年第三次董事会薪酬与考核委员会，审议《关于〈保利发展控股企业负责人 2024 年度薪酬兑现方案〉的议案》，薪酬与考核委员会认真审议了上述议案并同意提交董事会审议。
董事、高级管理人员薪酬确定依据	（1）在本公司专职工作的董事、高级管理人员的薪酬标准按其在本公司实际担任的经营管理职务，参照本公司薪酬管理制度确定；（2）不在本公司专职工作的董事（除独立董事）不在本公司领取薪酬，因工作需要所发生的费用在本公司每年的董事会费中据实支出；（3）本公司独立董事由本公司聘任后，每年可领取 40 万元津贴。
董事和高级管理人员薪酬的实际支付情况	详见“现任及报告期内离任董事和高级管理人员持股变动及薪酬情况”。
报告期末全体董事和高级管理人员实际获得的薪酬合计	报告期内，公司董事、高级管理人员从公司实际获得的报酬合计 2301 万元。
报告期末全体董事和高级管理人员实际获得薪酬的考核依据和完成情况	公司按国资监管要求，对领导人员全面实施任期制和契约化管理。报告期内，公司严格执行考核激励约束机制，根据公司经营业绩情况、个人年度经营业绩考核，经综合研判得出考核结果。
报告期末全体董事和高级管理人员实际获得薪酬的递延支付安排	独立董事津贴无递延支付安排；在本公司专职工作的董事、高级管理人员绩效年薪按照考核结果递延支付。
报告期末全体董事和高级管理人员实际获得薪酬的止付追索情况	无

(四) 公司董事、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
潘志华	董事、总经理	选举、聘任	股东会选举 董事会聘任
彭伟	董事	选举	股东会选举
童云翔	董事	选举	股东会选举
吴兰玉	副总经理	聘任	董事会聘任
於骁冬	原董事	离任	工作调整
陈育文	原董事	离任	退休

(五) 近三年受证券监管机构处罚的情况说明

□适用 √不适用

(六) 其他

□适用 √不适用

四、董事履行职责情况

(一) 董事参加董事会和股东会的情况

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	出席股东会的次数
刘平	否	18	18	13	0	0	否	1
陈关中	否	18	18	18	0	0	否	3
潘志华	否	13	13	9	0	0	否	3
彭伟	否	9	9	9	0	0	否	1
童云翔	否	16	16	11	0	0	否	5
张方斌	否	18	18	13	0	0	否	2
章靖忠	是	18	18	13	0	0	否	4
张峥	是	18	18	18	0	0	否	7
张俊生	是	18	18	13	0	0	否	6
於骁冬	否	7	7	5	0	0	否	1

连续两次未亲自出席董事会会议的说明

□适用 √不适用

年内召开董事会会议次数	18
其中：现场会议次数	0
通讯方式召开会议次数	13
现场结合通讯方式召开会议次数	5

(二) 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

五、董事会下设专门委员会情况

√适用 □不适用

(一)董事会下设专门委员会成员情况

专门委员会类别	成员姓名
战略委员会	刘平、陈关中、潘志华、彭伟、张峥
提名委员会	章靖忠、刘平、张方斌、张峥、张俊生
审计委员会	张俊生、陈关中、童云翔、章靖忠、张峥
薪酬与考核委员会	张峥、彭伟、童云翔、章靖忠、张俊生

(二)报告期内战略委员会召开二次会议

召开日期	会议届次	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2025 年 3 月 14 日	2025 年第一次战略委员会	审议通过《关于调整“十四五”发展规划的议案》	董事会战略委员会同意将相关事项提交董事会审议。	-
2025 年 4 月 27 日	2025 年第二次战略委员会	审议通过《关于 2025 年度投资计划的议案》《关于确立项目投资立项标准的议案》	董事会战略委员会同意将相关事项提交董事会审议。	-

(三)报告期内提名委员会召开四次会议

召开日期	会议届次	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2025 年 1 月 27 日	2025 年第一次提名委员会	审议通过《关于审查非独立董事候选人任职资格的议案》	董事会提名委员会认为有关人员任职资格符合要求，同意提交董事会审议。	-
2025 年 3 月 14 日	2025 年第二次提名委员会	审议通过《关于审查公司总经理、非独立董事候选人任职资格的议案》	董事会提名委员会认为有关人员任职资格符合要求，同意提交董事会审议。	-
2025 年 5 月 16 日	2025 年第三次提名委员会	审议通过《关于审查非独立董事候选人任职资格的议案》	董事会提名委员会认为有关人员任职资格符合要求，同意提交董事会审议。	-
2025 年 8 月 8 日	2025 年第四次提名委员会	审议通过《关于审查公司副总经理候选人任职资格的议案》	董事会提名委员会认为有关人员任职资格符合要求，同意提交董事会审议。	-

(四)报告期内审计委员会召开八次会议

召开日期	会议届次	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2025 年 3 月 4 日	2025 年第一次审计委员会	审议通过《关于公司 2024 年度审计进展情况的汇报》《关于公司 2024 年度财务报表（初稿）的汇报》	董事会审计委员会认为相关汇报客观反映出公司年度审计及内控建设工作的进展情况。	-

2025 年 4 月 14 日	2025 年第二次 审计委员会	审议通过《关于公司 2024 年度审计计划执行情况和初步审计意见的汇报》	董事会审计委员会认为立信会计师事务所（特殊普通合伙）按照审计计划要求推进各项审计工作。	-
2025 年 4 月 27 日	2025 年第三次 审计委员会	审议通过《关于 2024 年度财务决算的议案》《关于 2024 年度计提资产减值准备的议案》《关于延迟审议 2024 年度利润分配方案的议案》《关于 2024 年度内部控制评价报告的议案》《关于 2025 年第一季度报告的议案》《关于立信会计师事务所（特殊普通合伙）2024 年度审计工作总结的议案》《关于 2024 年内部审计工作总结与 2025 年工作计划的议案》	董事会审计委员会同意相关事项，并将其中需董事会审议的议案按程序提交。	-
2025 年 8 月 22 日	2025 年第四次 审计委员会	审议通过《关于 2025 年半年度财务报表（未经审计）的议案》《关于 2025 年半年度募集资金存放与实际使用情况专项报告的议案》	董事会审计委员会同意将相关事项提交董事会审议。	-
2025 年 10 月 21 日	2025 年第五次 审计委员会	审议通过《关于 2025 年第三季度财务报表（未经审计）的议案》	董事会审计委员会同意将该事项提交董事会审议。	-
2025 年 12 月 10 日	2025 年第六次 审计委员会	审议通过《关于启动 2025 年度审计机构选聘工作的议案》	董事会审计委员会同意相关事项。	-
2025 年 12 月 12 日	2025 年第七次 审计委员会	审议通过《关于选聘会计师事务所的议案》	董事会审计委员会同意将该议案提交董事会审议。	-
2025 年 12 月 29 日	2025 年第八次 审计委员会	审议通过《关于 2025 年度审计计划的议案》	董事会审计委员会同意相关事项。	-

(五) 报告期内薪酬与考核委员会召开三次会议

召开日期	会议届次	会议内容	重要意见和建议	其他履行 职责情况
2025 年 3 月 14 日	2025 年第一次 薪酬与考核委员会	审议通过《关于调整总部及地产子公司薪酬体系的议案》	董事会薪酬与考核委员会同意将相关事项提交董事会审议。	-
2025 年 4 月 27 日	2025 年第二次 薪酬与考核委员会	审议通过《关于 2025 年度工资总额预算的议案》	董事会薪酬与考核委员会同意将相关事项提交董事会审议。	-
2025 年 11 月 21 日	2025 年第三次 薪酬与考核委员会	审议通过《关于〈保利发展控股企业负责人 2024 年度薪酬兑现方案〉的议案》《关于〈2025 年度保利发展控股集团企业负责人年度经营业绩考核方案〉的议案》	董事会薪酬与考核委员会同意将相关事项提交董事会审议。	-

(六) 存在异议事项的具体情况

□适用 √不适用

六、审计委员会发现公司存在风险的说明

□适用 √不适用

审计委员会对报告期内的监督事项无异议。

七、报告期末母公司和主要子公司的员工情况

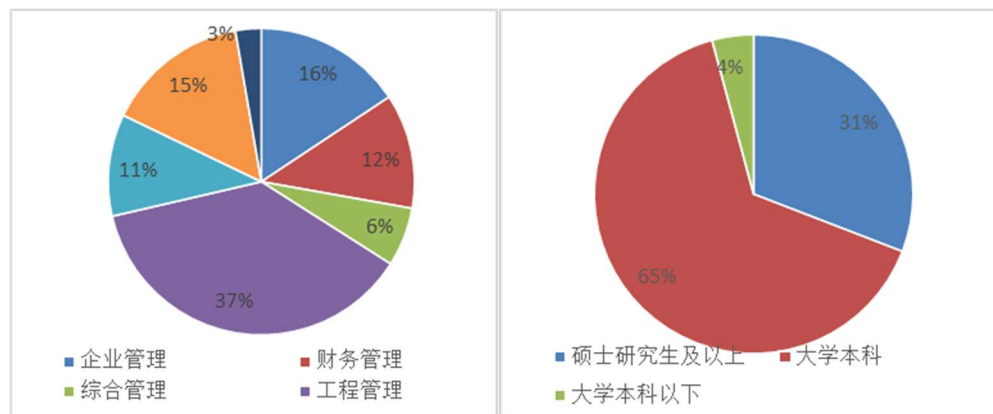
(一) 员工情况

母公司在职员工的数量	195
主要子公司在职员工的数量	44,250
在职员工的数量合计	44,445
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	专业构成人数
企业管理	889
财务管理	924
综合管理	345
工程管理	2,946
建筑设计	1,505
销售管理	4,997
商业管理与经营	4,147
物业服务	28,692
合计	44,445
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
研究生及以上	2,939
本科	15,188
大专及其他	26,318
合计	44,445

注 1：母公司在职员工指保利发展控股总部的员工。

注 2：报告期末公司员工人数 44,445 人，年平均员工人数 48,632 人。

其中：公司房地产子公司员工总数 5,532 人，专业及教育程度结构如下：



(二) 薪酬政策

√适用 □不适用

公司基于实际发展情况及多元化业务布局,密切关注多个领域的行业发展动态和薪酬变化趋势,建立健全薪酬分配体系,构建与职责能力相匹配、与市场竞争相兼顾、与经营业绩相挂钩的差异化薪酬激励策略。在公司涉及的多个业务领域下,均提供业内具有竞争力的薪酬待遇,不断吸引、保留和激励各类核心人才,增强团队的凝聚力、向心力。

同时持续完善与公司发展战略相匹配的薪酬管控机制,鼓励提高运作效率,提升经营效益,提高人均效能,助力公司可持续发展。公司公平地对待每一位员工,依法为员工缴纳“五险一金”,办理生育、稳岗、工伤、异地转移、退休养老等待遇,提供企业年金、商业保险、带薪年假、员工宿舍、工作餐、节日福利、生日祝福等福利项目组合。

截至 2025 年 12 月 31 日,公司在职员工 44,445 人。报告期内,公司支付员工薪酬 858,386 万元。物业板块员工人数 28,692 人,2025 年度总员工成本约为 348,600 万元。

(三) 培训计划

√适用 □不适用

报告期内,围绕公司战略和组织发展需要,公司以保利商研院为主要培养阵地,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,分层分类开展人才梯队培训和岗位胜任力培训,推动“领军计划”“百帅计划”等关键人才梯队培养项目创新升级。保利商研院围绕三大主业进行改版升级,同步增设“组织能力”“领导力”“新员工”“通用能力”“职业发展”“岗位认证”等六大课程专区,全年策划“数字化转型”“品质专题系列课程”等专题学习。在线学习平台累计沉淀课程超 1.5 万门,为员工管理及业务能力提升提供支撑保障。

(四) 劳务外包情况

□适用 √不适用

八、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

报告期内,公司高度重视市值管理工作,切实提升投资者回报能力和水平,制定《2025-2027 年股东回报规划》,明确 2025 年度至 2027 年度现金分红占当年归属上市公司股东净利润的比例不低于 40%。

2025 年 6 月 13 日、2025 年 7 月 1 日,公司分别召开 2025 年第 7 次临时董事会、2025 年第三次临时股东大会,审议通过 2024 年度利润分配方案,同意以实施权益分派股权登记日总股本扣减公司回购专用证券账户的股数为基数,每 10 股派发现金红利 1.70 元(含税),不进行资本公积金转增股本。具体情况详见公司于 2025 年 8 月 14 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《2024 年年度权益分派实施公告》(公告编号 2025-070)。该方案的决策程序合规,监督机制完备,符合公司章程、《股东回报规划》等相关规定,切实维护了中小投资者的合法权益。

(二) 现金分红政策的专项说明

√适用 □不适用

是否符合公司章程的规定或股东会决议的要求	√是 □否
分红标准和比例是否明确和清晰	√是 □否
相关的决策程序和机制是否完备	√是 □否
独立董事是否履职尽责并发挥了应有的作用	√是 □否
中小股东是否有充分表达意见和诉求的机会,其合法权益是否得到了充分保护	√是 □否

(三)报告期内盈利且母公司可供股东分配利润为正,但未提出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

(四) 本报告期利润分配及资本公积金转增股本预案

☒适用 ☐不适用

单位: 元 币种: 人民币

每 10 股送红股数 (股)	-
每 10 股派息数 (元) (含税)	0.35
每 10 股转增数 (股)	-
现金分红金额 (含税)	415,289,414.40
合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润	1,034,698,076.02
现金分红金额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 (%)	40.14
以现金方式回购股份计入现金分红的金额	-
合计分红金额 (含税)	415,289,414.40
合计分红金额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 (%)	40.14

(五) 最近三个会计年度现金分红情况

☒适用 ☐不适用

单位: 万元 币种: 人民币

最近三个会计年度累计现金分红金额 (含税) (1)	729,722.83
最近三个会计年度累计回购并注销金额 (2)	0
最近三个会计年度现金分红和回购并注销累计金额 (3)=(1)+(2)	729,722.83
最近三个会计年度年均净利润金额 (4)	603,434.61
最近三个会计年度现金分红比例 (%) (5)=(3)/(4)	120.93
最近一个会计年度合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润	103,469.81
最近一个会计年度母公司报表年度末未分配利润	1,491,134.06

九、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

(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

(三) 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

(四) 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

公司按国资监管要求，对领导人员全面实施任期制和契约化管理，并严格执行考核激励约束机制。公司董事会及薪酬与考核委员会分别于 2024 年 11 月、2025 年 11 月，审议通过《关于〈2024 年度保利发展控股集团企业负责人年度经营业绩考核方案〉的议案》及《关于〈保利发展控股企业负责人 2024 年度薪酬兑现方案〉的议案》《关于〈2025 年度保利发展控股集团企业负责人年度经营业绩考核方案〉的议案》，相关决策程序完备。

十、报告期内的内部控制制度建设及实施情况

☒适用 ☐不适用

公司已按照企业内部控制规范体系和相关规定要求，建设内部控制体系，并继续完善内部控制制度建设，压实制度执行情况，提升内控管理水平，整体运行状况良好。

公司每年开展内部控制管理评审工作，结合房地产开发及相关产业关键管理节点和标准动作，定期进行企业体检，不断强化风控合规意识，实现优化提升。根据公司《2025 年度内部控制评价报告》，公司不存在财务报告、非财务报告内部控制重大缺陷，已按照企业内部控制规范体系和相关规定的要求在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。立信会计师事务所（特殊普通合伙）通过《2025 年度内部控制审计报告》对公司出具审计意见，认为公司在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。

报告期内内部控制存在重大缺陷情况的说明

☐适用 ☒不适用

十一、报告期内对子公司的管理控制情况

☒适用 ☐不适用

公司根据《公司法》等法律法规和实际经营需要，持续健全建强总部和主要子公司的两级现代企业法人治理，对子公司重大经营事项实施有效管控。报告期内，面对行业持续调整，公司通过分类指导与管理，强化子公司全年重点工作铺排，引导子公司明确经营主体责任，做深做细经营规划与任务分解；同时，系统组织各级子公司开展监事会改革，指导子公司持续规范董事会及审计委员会工作机制，以法人治理为抓手推进子公司科学决策和风险防范，全面增强企业整体风险防控能力与合规经营水平。

对子公司的管理控制存在异常的风险提示

☐适用 ☒不适用

十二、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[2026]第 ZG11040 号）。

是否披露内部控制审计报告：是

内部控制审计报告意见类型：标准的无保留意见

十三、上市公司治理专项行动自查问题整改情况

经自查，公司已按照相关法律法规要求，建立了各项基础制度并有效执行，公司运作规范高效。报告期内，公司持续提升治理水平，并已完成多项优化提升工作。

十四、纳入环境信息依法披露企业名单的上市公司及其主要子公司的环境信息情况

☐适用 ☒不适用

其他说明

☐适用 ☒不适用

十五、社会责任工作情况

(一) 是否单独披露社会责任报告、可持续发展报告或 ESG 报告

☒适用 ☐不适用

公司紧跟国家政策导向，以“满足人民美好生活需求”为责任与使命，通过携手股东、员工、供应商等相关方共同成长，提升可持续发展能力。具体举措详见《2025 年度可持续发展报告》。

(二) 社会责任工作具体情况

☒适用 ☐不适用

对外捐赠、公益项目	数量/内容	情况说明
总投入（万元）	1,613	-
其中：资金（万元）	1,613	-
物资折款（万元）	-	-
惠及人数（人）	超 8,500 人	-

具体说明

☐适用 ☒不适用

十六、巩固拓展脱贫攻坚成果、乡村振兴等工作具体情况

☒适用 ☐不适用

扶贫及乡村振兴项目	数量/内容	情况说明
总投入（万元）	1,613	主要包含山西省河曲县、五台县，云南省巧家县、鲁甸县、宁蒗县，广东省普宁市等定点帮扶，“保利星火班”人才振兴等相关投入
其中：资金（万元）	1,613	-
物资折款（万元）	-	-
惠及人数（人）	超 8,500 人	-
帮扶形式（如产业扶贫、就业扶贫、教育扶贫等）	产业帮扶、就业帮扶 教育帮扶、消费帮扶	-

具体说明

☒ 适用 ☐ 不适用

1、立足地区长周期发展目标要求，找准发力点

保利发展依托五台县独特的文旅资源和自然地貌，携手中国乡村发展基金会建设“百美村庄”项目，发展特色民宿产业，打造以避暑康养、深度文化体验、精神疗愈为主的文旅度假地，实现标杆示范作用和农文旅带动效应。

2、打造乡村振兴农文旅融合样本，推动文旅产业提质增效

持续培育“南溪水乡”IP，助力打造“泛舟水乡”精品旅游线路。配合完善大港码头游客服务中心、生态停车场、节庆文化广场，道路拓宽白改黑等配套设施，提升旅游承载能力；设立“夜经济集市”并为脱贫户提供免费摊位，聘用当地村民参与游船服务等，有效带动就业和村民增收；建成南溪水乡景区水上戏台，为潮剧传承和文旅融合提供新平台。种植打造景观绿化带，对古树名木进行建档保护，提升乡村基础设施品质和乡村宜居水平。

3、繁荣乡村文化，推动教育优质发展

把“教育”作为长期事业筹集专项资金。支援五台县实验小学运动场升级改造，改善办学条件；建成南溪镇保利和乐书馆及团员活动室并投入使用，成为镇区学子重要的课外学习空间；联合中国青年报发起“点亮计划”梦想艺术公益课堂，在南溪镇三所学校开设艺术课程，促进乡村儿童美育发展。

4、就业帮扶赋能，激发发展活力

举办第十期“保利星火班”，面向定点帮扶地区适龄青年进行定向招生，经过严格选拔，最终录取 36 名学员，开展为期 3 个月的系统性培训。截至 2025 年，“保利星火班”已累计培养 661 名学员，为帮扶地区青年实现高质量就业提供了重要通道。

5、助力典型镇培育，赋能中国历史文化名镇保护利用

协助普宁市“百千万工程”城镇建设专班办公室，推进全市 17 个典型镇培育工作。重点围绕洪阳镇，推动《中国历史文化名镇揭阳市普宁市洪阳镇保护规划（2021—2035 年）》编制，并协调捐赠资金支持洪阳镇洪阳旅社修缮改造，为名镇保护修缮和活化利用积累实践经验。

十七、其他

☐ 适用 ☒ 不适用

第五节 重要事项

一、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	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
其他	其他	中国保利集团有限公司	保利集团及其下属企业未来境内新增的房地产开发项目均由保利发展为主进行开发，并在符合相关监管要求及不损害中小股东利益的基础上，保利集团将进一步推进业务整合，有效防止保利置业和保利发展未来的潜在同业竞争。	2023 年 1 月 16 日， 长期有效	否	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) 业绩承诺情况

☐ 适用 ☒ 不适用

业绩承诺变更情况

☐ 适用 ☒ 不适用

其他说明

☐ 适用 ☒ 不适用

二、报告期内控股股东及其他关联方非经营性占用资金情况

☐ 适用 ☒ 不适用

三、违规担保情况

☐ 适用 ☒ 不适用

四、公司董事会对会计师事务所“非标准意见审计报告”的说明

☐ 适用 ☒ 不适用

五、公司对会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正原因和影响的分析说明

(一) 公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明

☐ 适用 ☒ 不适用

(二) 公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明

☐ 适用 ☒ 不适用

(三) 与前任会计师事务所进行的沟通情况

☐ 适用 ☒ 不适用

(四) 审批程序及其他说明

☐ 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	待根据会计师事务所全年工作量协商确定
境内会计师事务所审计年限	2
境内会计师事务所注册会计师姓名	张帆、李飞
境内会计师事务所注册会计师审计服务的累计年限	2

	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）	待根据会计师事务所全年工作量协商确定

单位：万元 币种：人民币

保荐人		
保荐人	中国国际金融股份有限公司	58

注：公司向特定对象发行可转换公司债券，2025 年度支付保荐机构报酬含承销及持续督导费用。

聘任、解聘会计师事务所的情况说明

☒ 适用 ☐ 不适用

立信会计师事务所（特殊普通合伙）自 2024 年起担任公司年度财务报告和内部控制审计机构，已连续为公司服务 2 年。2024 年度审计意见为标准无保留意见。

2025 年 12 月 12 日、2025 年 12 月 29 日，公司召开 2025 年第 11 次临时董事会、2025 年第六次临时股东会，审议通过《关于续聘会计师事务所的议案》，同意续聘立信会计师事务所（特殊普通合伙）担任公司 2025 年度的财务报告和内部控制审计机构。

审计期间改聘会计师事务所的情况说明

☐ 适用 ☒ 不适用

审计费用较上一年度下降 20%以上（含 20%）的情况说明

☐ 适用 ☒ 不适用

七、面临退市风险的情况

（一）导致退市风险警示的原因

☐ 适用 ☒ 不适用

（二）公司拟采取的应对措施

☐ 适用 ☒ 不适用

（三）面临终止上市的情况和原因

☐ 适用 ☒ 不适用

八、破产重整相关事项

☐ 适用 ☒ 不适用

九、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、上市公司及其董事、高级管理人员、控股股东、实际控制人涉嫌违法违规、受到处罚及整改情况

☐ 适用 ☒ 不适用

十一、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，公司原控股股东保利南方集团有限公司（以下简称“保利南方”），将其持有的公司股份无偿划转至公司实际控制人保利集团，公司控股股东由保利南方变更为保利集团，实控人仍为保利集团。

报告期内，保利集团、保利南方均不存在未履行法院生效法律文书确定的义务、所负数额较大的债务到期未清偿等情况。

十二、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

单位：亿元 币种：人民币

关联人	关联交易类型	报告期末余额/ 报告期发生金额
中国保利集团有限公司	接受财务资助	0
保利财务有限公司	接受财务资助	234.36
	存放存款	460.01
由公司高管兼任董事或高管的关联合营联营企业	提供担保	0
	调用其富余资金	0
	提供股东借款	0.23
	提供租赁、物业管理服务等	0.01
	采购商品与接受租赁、销售代理服务	0.15
关联合伙企业及相关主体	共同投资	0
	接受股东借款	44.01
	富余资金调用	178.76
	提供或接受租赁、资产管理、物业管理服务等	0.33
其他受中国保利集团有限公司控制的关联方	提供租赁、资产管理、物业管理服务等	0.52
	采购商品、接受劳务等	2.14

注：上述关联交易预计已经公司 2022 年年度股东大会、2024 年年度股东大会审议通过。接受财务资助、存放存款、提供担保、提供股东借款、富余资金调用的交易金额为余额，其他交易类别均为发生额。

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)公司与存在关联关系的财务公司、公司控股财务公司与关联方之间的金融业务

√适用 □不适用

1、存款业务

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

关联方	关联关系	每日最高存款限额	存款利率范围	期初余额	本期发生额		期末余额
					本期合计存入金额	本期合计取出金额	
保利财务有限公司	同受中国保利集团控制	日存款余额不超过上年度净资产的40%	0.85%-1.05%	4,240,348	25,472,071	25,112,276	4,600,143
合计	/	/	/	4,240,348	25,472,071	25,112,276	4,600,143

2、贷款业务

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

关联方	关联关系	贷款额度	贷款利率范围	期初余额	本期发生额		期末余额
					本期合计贷款金额	本期合计还款金额	

保利财务 有限公司	同受中国保 利集团控制	5,000,000	1.85%-3.15%	2,723,013	487,220	866,662	2,343,571
合计	/	/	/	2,723,013	487,220	866,662	2,343,571

3、授信业务或其他金融业务

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：万元 币种：人民币

关联方	关联关系	业务类型	总额	实际发生额
保利财务有限公司	同受中国保利集团控制	商票承兑和贴现、 非融资性保函	1,000,000	6.82

注：截至本报告披露日，6.82 万元非融资性保函已结清。

4、其他说明

☐ 适用 ☒ 不适用

(六)其他

☐ 适用 ☒ 不适用

十三、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：亿元 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）	-20.79
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）	31.49
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	96.94
报告期末对子公司担保余额合计（B）	1,159.04
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）	
担保总额（A+B）	1,190.53
担保总额占公司净资产的比例（%）	62.04
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）	1,016.15
担保总额超过净资产50%部分的金额（E）	231.09
上述三项担保金额合计（C+D+E）	1,247.23
未到期担保可能承担连带清偿责任说明	不适用
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，截至2025年12月31日累计银行按揭担保余额为496.73亿元，较2024年末净减少975.77亿元。

注：公司对外担保情况详见 2025 年年度财务报表附注“十三、承诺及或有事项-（二）或有事项”。

(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	我方签约金额
1	北京市海淀区半壁店二街东侧地块	北京慧海常筑置业有限公司	北京市规划和自然资源委员会	2025 年 12 月 15 日	465,523	465,523
2	杭州保利奥博天珺	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	2025 年 5 月 14 日	453,695	453,695
3	杭州保利天奕	杭州保冠置业有限公司	杭州市规划和自然资源局余杭分局	2025 年 4 月 18 日	425,046	425,046
4	上海保利外滩曜	上海友登实业有限公司	上海市杨浦区规划和自然资源局	2025 年 6 月 20 日	350,000	350,000
5	广州市海珠区南泰路北侧地块	广州市邦杰置业有限公司	广州市规划和自然资源局	2025 年 12 月 11 日	350,000	350,000
6	上海保利都汇和煦	上海新谱管理咨询有限公司	上海市闵行区规划和自然资源局	2025 年 6 月 19 日	314,026	314,026
7	北京朝观天珺	北京朝新善筑置业有限公司	北京市规划和自然资源委员会	2025 年 2 月 17 日	430,950	301,665
8	上海保利珺园	上海新瑜湾企业发展有限公司	上海市杨浦区规划和自然资源局	2025 年 8 月 29 日	370,000	277,500
9	厦门御宸天悦	中饶(厦门)置业有限公司	厦门市自然资源和规划局	2025 年 4 月 28 日	341,400	238,980
10	西安市雁塔区青龙寺路南侧地块	西安中耀瑞置业有限公司	西安市自然资源和规划局	2025 年 11 月 18 日	234,110	234,110

(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	担保方式及担保方
1	建设银行、工商银行、交通银行、招商银行、农业银行、广州银行、光大银行	1,100,000	广州保鸿置业有限公司	2025年3月31日 -2030年3月28日	抵押, 广州保鸿置业有限公司
2	工商银行、招商银行、交通银行、光大银行、中信银行、兴业银行、浦发银行、广州银行	600,000	守鸿置地(广州)有限公司	2025年3月31日 -2030年3月28日	抵押, 守鸿置地(广州)有限公司
3	交通银行、中信银行、邮储银行、保利财务	280,000	上海新谱管理咨询有限公司	2025年9月26日 -2028年9月26日	质押、保证: 上海保利城市发展有限公司
4	农业银行	270,000	北京朝新善筑置业有限公司	2025年6月6日 -2028年6月6日	抵押, 北京朝新善筑置业有限公司
5	工商银行、民生银行、兴业银行、中信银行、广州农商行	265,000	广东保利城市发展有限公司	2025年3月17日 -2030年3月17日	抵押, 广东保利城市发展有限公司
6	中国银行	260,000	北京建保丰筑置业有限公司	2025年1月22日 -2030年1月22日	抵押, 北京建保丰筑置业有限公司
7	建设银行、工商银行、中国银行	250,000	海南鸿瓴置业有限公司	2025年2月18日 -2029年9月14日	保证, 保利发展
8	建设银行、工商银行、中信银行	240,000	三亚保瑞实业发展有限公司	2025年9月17日 -2030年9月17日	保证, 保利发展
9	陕西秦农农村商业银行	220,000	西安中宝瑞置业有限公司	2025年5月14日 -2030年5月13日	质押, 陕西保利房地产开发有限公司
10	招商银行	220,000	北京慧海常筑置业有限公司	2025年12月29日 -2028年12月28日	抵押, 北京慧海常筑置业有限公司

十四、募集资金使用进展说明

√适用 □不适用

(一) 募集资金整体使用情况

√适用 □不适用

单位：万元

募集资金来源	募集资金到位时间	募集资金总额	募集资金净额(1)	招股书或募集说明书中募集资金承诺投资总额(2)	超募资金总额(3) = (1) - (2)	截至报告期末累计投入募集资金总额(4)	其中：截至报告期末超募资金累计投入总额(5)	截至报告期末募集资金累计投入进度(%) (6) = (4)/(1)	截至报告期末超募资金累计投入进度(%) (7) = (5)/(3)	本年度投入金额(8)	本年度投入金额占比(%) (9) = (8)/(1)	变更用途的募集资金总额
发行可转换债券	2025 年 5 月 21 日	850,000	847,875	847,875	0	393,083	0	46.36	0	393,083	46.36	0

其他说明

□适用 √不适用

(二) 募投项目明细

√适用 □不适用

1、 募集资金明细使用情况

√适用 □不适用

单位：万元

募集资金来源	项目名称	项目性质	是否为招股书或者募集说明书中的承诺投资项目	是否涉及变更投向	募集资金计划投资总额(1)	本年投入金额(注1)	截至报告期末累计投入募集资金总额(2)(注1)	截至报告期末累计投入进度(%) (3)=(2)/(1)(注2)	项目达到预定可使用状态日期	是否已结项	投入进度是否符合计划的进度(注2)	投入进度未达计划的具体原因	本年实现的效益	本项目已实现的效益或者研发成果(注3)	项目可行性是否发生重大变化，如是，请说明具体情况	节余金额
发行可转换债券	上海保利海上臻悦	生产建设	是	否	100,000	54,769.46	54,769.46	不涉及	2027年6月	否	不涉及	不涉及	-1,996.16	-5,533.32	否	不适用
	北京保利颐璟和煦				87,875	66,282.07	66,282.07	不涉及	2027年12月	否			-5,372.92	-6,931.81		
	佛山保利琅悦				85,000	27,217.02	27,217.02	不涉及	2027年7月	否			10,220.15	8,387.21		
	长春保利和煦				70,000	14,823.66	14,823.66	不涉及	2027年10月	否			-1,674.75	-3,299.67		
	北京保利天汇				70,000	62,945.44	62,945.44	不涉及	2027年6月	否			-941.20	-6,771.17		
	天津保利西棠和煦二期				65,000	17,221.33	17,221.33	不涉及	2029年3月	否			-4,681.62	-6,034.62		
	合肥保利海上臻悦				60,000	17,333.34	17,333.34	不涉及	2026年10月	否			-2,031.62	-6,780.23		
	莆田保利臻悦				55,000	17,798.45	17,798.45	不涉及	2028年1月	否			-2,506.31	-4,944.53		
	成都保利				45,000	13,361.56	13,361.56	不涉及	2027年	否			-4,514.78	-6,069.51		

募集资金来源	项目名称	项目性质	是否为招股书或者募集说明书中的承诺投资项目	是否涉及变更投向	募集资金计划投资总额(1)	本年投入金额(注1)	截至报告期末累计投入募集资金总额(2)(注1)	截至报告期末累计投入进度(%) (3)=(2)/(1)(注2)	项目达到预定可使用状态日期	是否已结项	投入进度是否符合计划的进度(注2)	投入进度未达计划的具体原因	本年实现的效益	本项目已实现的效益或者研发成果(注3)	项目可行性是否发生重大变化,如是,请说明具体情况	节余金额
	西堂和煦								1月							
	上海保利西郊和煦				40,000	20,833.51	20,833.51	不涉及	2028年1月	否			-1,256.99	-2,636.93		
	太原保利璞悦				40,000	16,795.45	16,795.45	不涉及	2028年10月	否			-1,323.36	-4,118.22		
	广州保利云境				35,000	17,688.78	17,688.78	不涉及	2027年6月	否			-225.20	-6,607.83		
	佛山保利广佛湾堂悦				35,000	17,543.21	17,543.21	不涉及	2027年6月	否			-456.63	-2,684.63		
	大连保利东港天珺				30,000	18,203.12	18,203.12	不涉及	2028年9月	否			12,259.42	11,537.97		
	广州保利琅悦				30,000	10,266.52	10,266.52	不涉及	2027年9月	否			182.88	-1,865.80		
合计	/	/	/	/	847,875	393,082.91	393,082.91	/	/	/	/	/	-4,319.11	-44,353.09	/	

注1:“本年投入金额”及“截至期末累计投入金额”中包含公司置换预先投入的自筹相关金额。

注2:公司未承诺募集资金的各期投入金额,因此不涉及“投入进度是否符合计划的进度”及其相关科目。

注3:公司此次向特定对象发行可转换公司债券,募集资金投资项目均为房地产开发项目,项目开发周期较长,因此截至报告期末,项目仍处于建设期,尚未大规模交付和结转收入,会计报表仅反映已交付并结转部分的收入。

2、超募资金明细使用情况

☐适用 ☒不适用

(三) 报告期内募投变更或终止情况

☐适用 ☒不适用

(四) 报告期内募集资金使用的其他情况

1、募集资金投资项目先期投入及置换情况

☒适用 ☐不适用

2025 年 5 月 28 日，经公司 2025 年第 6 次临时董事会和第七届监事会第十一次会议审议，同意使用募集资金置换预先投入募集资金投资项目的自筹资金人民币 1,640,782,065.13 元。截至 2025 年 12 月 31 日，公司实际使用募集资金置换预先已投入募集资金投资项目的自筹资金金额为人民币 1,640,782,065.13 元。

2、用闲置募集资金暂时补充流动资金情况

☒适用 ☐不适用

2025 年 5 月 28 日，经公司 2025 年第 6 次临时董事会和第七届监事会第十一次会议审议，同意公司以不超过人民币 6,837,967,934.87 元的闲置募集资金临时用于补充流动资金，使用期限自董事会审议通过之日起不超过 12 个月。截至 2025 年 12 月 31 日，临时补流募集资金未超过董事会审议通过的使用期限，公司已归还临时补流募集资金 2,927,575,579.92 元，未归还余额 3,910,392,354.95 元。

3、对闲置募集资金进行现金管理，投资相关产品情况

☐适用 ☒不适用

4、其他

☐适用 ☒不适用

(五) 中介机构关于募集资金存储与使用情况的专项核查、鉴证的结论性意见

☒适用 ☐不适用

立信会计师事务所（特殊普通合伙）认为：公司 2025 年度募集资金存放、管理与使用情况专项报告在所有重大方面按照中国证券监督管理委员会《上市公司募集资金监管规则》（证监会公告〔2025〕10 号）、《上海证券交易所上市公司自律监管指引第 1 号——规范运作》、《上海证券交易所上市公司自律监管指南第 1 号——公告格式》的相关规定编制，如实反映了公司 2025 年度募集资金存放、管理与使用情况。

保荐机构中国国际金融股份有限公司认为：公司 2025 年度募集资金存放和使用情况符合《上市公司募集资金监管规则》《证券发行上市保荐业务管理办法》《上海证券交易所股票上市规则》《上海证券交易所上市公司自律监管指引第 1 号——规范运作》等法律法规的规定，对募集资金进行了专户存储和专项使用，并及时履行了相关信息披露义务，不存在变相改变募集资金用途和损害股东利益的情形，不存在违规使用募集资金的情形。综上，保荐机构对公司 2025 年度募集资金存放和使用情况无异议。

核查异常的相关情况说明

☐适用 ☒不适用

(六) 擅自变更募集资金用途、违规占用募集资金的后续整改情况

☐适用 ☒不适用

十五、其他对投资者作出价值判断和投资决策有重大影响的重大事项的说明

☐适用 ☒不适用

第六节 股份变动及股东情况

一、股本变动情况

(一) 股份变动情况表

1、股份变动情况表

报告期内，公司股份总数及股本结构未发生变化。

2、股份变动情况说明

☐适用 ☒不适用

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

☐适用 ☒不适用

4、公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

☐适用 ☒不适用

(二) 限售股份变动情况

☐适用 ☒不适用

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	交易终止 日期
可转换公司债券						
保利定转	2025 年 5 月 15 日	发行价格： 每张面值 100 元， 按面值发行。 票面利率： 第一年 2.20%、 第二年 2.25%、 第三年 2.30%、 第四年 2.35%、 第五年 2.40%、 第六年 2.45%	8,500 万张	2025 年 6 月 19 日	8,500 万张	2031 年 5 月 15 日

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

根据中国证券监督管理委员会出具的《关于同意保利发展控股集团股份有限公司向特定对象发行可转换公司债券注册的批复》（证监许可〔2025〕853 号），公司向特定对象发行了 8,500 万张可转换公司债券（以下简称“本次可转债”），每张面值为 100 元，募集资金

总额为 850,000 万元，期限 6 年。经《上海证券交易所自律监管决定书》（〔2025〕137 号）同意，公司发行的 850,000 万元可转换公司债券于 2025 年 6 月 19 日在上海证券交易所挂牌转让，证券简称为“保利定转”，证券代码为“110817”。根据有关规定和《保利发展控股集团股份有限公司向特定对象发行可转换公司债券募集说明书》的约定，本次可转债转股期起止日期为 2025 年 11 月 21 日至 2031 年 5 月 15 日，初始转股价格为 16.09 元/股，因公司实施 2024 年度利润分配方案，转股价格自 2025 年 8 月 20 日起调整为 15.92 元/股。

（二）公司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

（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

截至报告期末普通股股东总数(户)	254,779
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	252,972

（二）截至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（不含通过转融通）						
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、标记或冻结情况		股东性质
				股份 状态	数量	
中国保利集团有限公司	4,874,942,462	40.72	0	无	0	国有法人
中国证券金融股份有限公司	357,138,810	2.98	0	无	0	国有法人
中央汇金资产管理有限责任公司	175,821,300	1.47	0	无	0	国有法人
香港中央结算有限公司	171,800,323	1.44	0	无	0	境外法人
华美国际投资集团有限公司	162,150,000	1.35	0	无	0	境内非国有法人
中国工商银行股份有限公司－华泰柏瑞沪深 300 交易型开放式指数证券投资基金	118,475,712	0.99	0	无	0	其他
瑞众人寿保险有限责任公司－自有资金	105,032,531	0.88	0	无	0	其他
中国建设银行股份有限公司－易方达沪深 300 交易型开放式指数发起式证券投资基金	84,611,778	0.71	0	无	0	其他
中国工商银行股份有限公司－华夏沪深 300 交易型开放式指数证券投资基金	64,568,022	0.54	0	无	0	其他
中国工商银行股份有限公司－南方中证全指房地产交易型开放式指数证券投资基金	61,160,231	0.51	0	无	0	其他
前十名无限售条件股东持股情况（不含通过转融通出借股份）						

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
中国保利集团有限公司	4,874,942,462	人民币普通股	4,874,942,462
中国证券金融股份有限公司	357,138,810	人民币普通股	357,138,810
中央汇金资产管理有限责任公司	175,821,300	人民币普通股	175,821,300
香港中央结算有限公司	171,800,323	人民币普通股	171,800,323
华美国际投资集团有限公司	162,150,000	人民币普通股	162,150,000
中国工商银行股份有限公司—华泰柏瑞沪深 300 交易型开放式指数证券投资基金	118,475,712	人民币普通股	118,475,712
瑞众人寿保险有限责任公司—自有资金	105,032,531	人民币普通股	105,032,531
中国建设银行股份有限公司—易方达沪深 300 交易型开放式指数发起式证券投资基金	84,611,778	人民币普通股	84,611,778
中国工商银行股份有限公司—华夏沪深 300 交易型开放式指数证券投资基金	64,568,022	人民币普通股	64,568,022
中国工商银行股份有限公司—南方中证全指房地产交易型开放式指数证券投资基金	61,160,231	人民币普通股	61,160,231
前十名股东中回购专户情况说明	截至 2025 年 12 月 31 日，公司回购专用证券账户持有公司股份 105,031,578 股，占公司总股本的 0.88%。		
上述股东关联关系或一致行动的说明	未知上述股东之间是否存在关联关系，或是否属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。		

持股 5%以上股东、前十名股东及前十名无限售流通股股东参与转融通业务出借股份情况
☐适用 ☒不适用

前十名股东及前十名无限售流通股股东因转融通出借/归还原因导致较上期发生变化
☐适用 ☒不适用

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	中国保利集团有限公司
单位负责人或法定代表人	祖斌
成立日期	1993 年 2 月 9 日
主要经营业务	国际贸易、房地产开发、轻工业务、工艺业务、文化艺术经营、民爆器材产销和爆破服务、丝绸业务等。
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 2025 年末，直接和间接持有香港联合交易所上市公司保利置业集团有限公司（00119.HK）约 48.09%的股权约 18.38 亿股；间接持有深圳证券交易所上市公司保利联合化工控股集团股份有限公司（002037.SZ）约 44.49%的股权约 2.15 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 46.51%的股权约 2.17 亿股；间接持有香港联合交易所上市公司数字王国集团有限公司（00547.HK）约 6.67%的股权约 5.32 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 22.19%的股权约 1.90 亿股。
其他情况说明	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

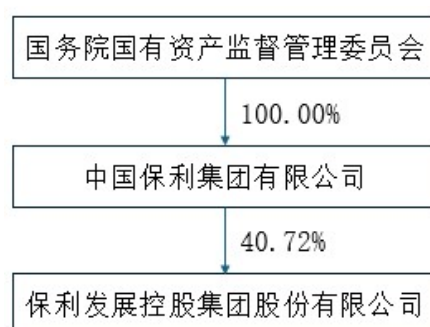
4、报告期内控股股东变更情况的说明

☒适用 ☐不适用

报告期内，公司原控股股东保利南方集团有限公司（以下简称“保利南方”），将其持有的公司 4,511,874,673 股股份（占公司总股份的 37.69%），无偿划转至实际控制人保利集团，公司控股股东由保利南方变更为保利集团。具体内容详见公司于 2025 年 12 月 3 日披露的《关于控股股东无偿划转国有股份完成过户登记暨控股股东变更的公告》（公告编号 2025-099）。

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	祖斌
成立日期	1993 年 2 月 9 日
主要经营业务	国际贸易、房地产开发、轻工业务、工艺业务、文化艺术经营、民爆器材产销和爆破服务、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 2025 年末，直接和间接持有香港联合交易所上市公司保利置业集团有限公司（00119.HK）约 48.09%的股权约 18.38 亿股；间接持有深圳证券交易所上市公司保利联合化工控股集团股份有限公司（002037.SZ）约 44.49%的股权约 2.15 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 46.51%的股权约 2.17 亿股；间接持有香港联合交易所上市公司数字王国集团有限公司（00547.HK）约 6.67%的股权约 5.32 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 22.19%的股权约 1.90 亿股。
其他情况说明	无

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

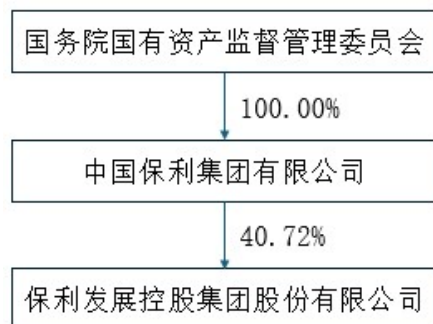
☐适用 ☒不适用

4、报告期内公司控制权发生变更的情况说明

☐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、公司控股股东或第一大股东及其一致行动人累计质押股份数量占其所持公司股份数量比例达到 80%以上

☐适用 ☒不适用

六、其他持股在百分之十以上的法人股东

☐适用 ☒不适用

七、股份限制减持情况说明

☐适用 ☒不适用

八、股份回购在报告期的具体实施情况

☐适用 ☒不适用

九、优先股相关情况

☐适用 ☒不适用

第七节债券相关情况

一、公司债券（含企业债券）和非金融企业债务融资工具

√适用 □不适用

(一) 公司债券（含企业债券）

√适用 □不适用

1、 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	起息日	2026年4月30日后的最近回售日	到期日	债券余额	利率（%）	还本付息方式	交易场所	主承销商	受托管理人	投资者适当性安排	交易机制	是否存在终止上市或挂牌的风险
保利房地产（集团）股份有限公司 2016 年公司债券（第二期）（品种二）	16 保利 04	136234	2016/2/25	2016/2/25	-	2026/2/25	0.00	-	每年付息一次，到期一次还本	上交所	中信证券、中金公司	中信证券	交易对象均为专业机构投资者	匹配成交，点击成交，询价成交，竞买成交，协商	否
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）（品种一）	20 保利 01	163301	2020/4/1	2020/4/1	-	2025/4/1	0.00	-			中信证券、中金公司、广发证				否
保利发展控股集团股份有限公司	20 保利 03	163633	2020/6/22	2020/6/22	-	2025/6/22	0.00	-							否
	20 保利 04	163634	2020/6/22	2020/6/22	-	2025/6/22	0.00	-							否

券（第一期）															
保利发展控股集团股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（专项用于并购）	22 保利 01	185693	2022/4/21	2022/4/21	-	2025/4/21	0.00	-							否
	22 保利 02	185694	2022/4/21	2022/4/21	2027/4/21	2029/4/21	10.00	3.59							否
保利发展控股集团股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）	22 保利 03	185826	2022/6/1	2022/6/1	-	2027/6/1	2.10	2.06							否
	22 保利 04	185827	2022/6/1	2022/6/1	2027/6/1	2029/6/1	15.00	3.40							否
保利发展控股集团股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）	22 保利 05	185913	2022/6/28	2022/6/28	-	2027/6/28	0.004	1.98							否
	22 保利 06	185914	2022/6/28	2022/6/28	2027/6/28	2029/6/28	10.00	3.40							否
保利发展控股集团股份有限公司 2022 年面向专业机构投资者公开发行公司债券（第四期）	22 保利 07	137528	2022/7/22	2022/7/22	-	2027/7/22	0.10	2.00							否
	22 保利 08	137529	2022/7/22	2022/7/22	2027/7/22	2029/7/22	5.00	3.28							否
保利发展控股集团股份有限公司	22 保利 09	137622	2022/8/26	2022/8/26	-	2027/8/26	3.75	2.00							否
	22 保利 10	137623	2022/8/26	2022/8/26	2027/8/26	2029/8/26	3.00	3.40							否

公司 2022 年面向专业机构投资者公开发行公司债券（第五期）															
保利发展控股集团股份有限公司 2022 年面向专业机构投资者公开发行公司债券（第六期）（品种一）	22 保利 11	138718	2022/12/14	2022/12/14	-	2025/12/14	0.00	-							否
保利发展控股集团股份有限公司 2023 年面向专业机构投资者公开发行公司债券（第一期）	23 保利 01	115141	2023/3/28	2023/3/28	-	2026/4/3	0.00	-							否
保利发展控股集团股份有限公司 2023 年面向专业机构投资者公开发行公司债券（第二期）	23 保利 02	115422	2023/5/29	2023/5/29	2026/5/29	2028/5/29	15.00	3.00							否
保利发展控股集团股份有限公司 2024 年面向专业机构投	24 保利 01	240584	2024/2/2	2024/2/2	2027/2/2	2029/2/2	15.00	2.90							否

资者公开发行 公司债券（第一期）															
保利发展控股 集团股份有限 公司 2024 年面 向专业投资者 公开发行公司 债券（第二期）	24 保利 02	240759	2024/3/21	2024/3/21	2027/3/21	2029/3/21	12.00	2.99							否
	24 保利 03	240760	2024/3/21	2024/3/21	2029/3/21	2031/3/21	8.00	3.20							否
保利发展控股 集团股份有限 公司 2024 年面 向专业投资者 公开发行公司 债券（第三期）	24 保利 04	240819	2024/4/2	2024/4/2	2027/4/2	2029/4/2	9.00	2.99							否
	24 保利 05	240820	2024/4/2	2024/4/2	2029/4/2	2031/4/2	10.00	3.20							否
保利发展控股 集团股份有限 公司 2024 年面 向专业投资者 公开发行公司 债券（第四期）	24 保利 06	241546	2024/9/10	2024/9/10	2027/9/10	2029/9/10	15.00	2.39							否
	24 保利 07	241547	2024/9/10	2024/9/10	2029/9/10	2031/9/10	5.00	2.50							否
保利发展控股 集团股份有限 公司 2024 年面 向专业投资者 公开发行公司 债券（第五期）	24 保利 08	242087	2024/12/5	2024/12/5	2027/12/5	2029/12/5	5.00	2.27							否
	24 保利 09	242088	2024/12/5	2024/12/5	2029/12/5	2031/12/5	10.00	2.57							否
保利发展控股 集团股份有限 公司 2024 年面	24 保利 10	242157	2024/12/16	2024/12/16	2027/12/16	2029/12/16	5.00	2.20							否
	24 保利 11	242158	2024/12/16	2024/12/16	2029/12/16	2031/12/16	15.00	2.49							否

向专业投资者 公开发行公司 债券（第六期）																
保利发展控股 集团股份有限 公司 2025 年面 向专业投资者 公开发行公司 债券（第一期）	25 保利 01	242788	2025/4/17	2025/4/17	2028/4/17	2030/4/17	7.00	2.39								否
保利发展控股 集团股份有限 公司 2025 年面 向专业投资者 公开发行公司 债券（第二期）	25 保利 02	243261	2025/7/4	2025/7/4	2028/7/4	2030/7/4	10.00	2.12								否
	25 保利 03	243262	2025/7/4	2025/7/4	2030/7/4	2032/7/4	5.00	2.39								否
保利发展控股 集团股份有限 公司 2025 年面 向专业投资者 公开发行公司 债券（第三期）	25 保利 04	243410	2025/8/1	2025/8/1	2028/8/1	2030/8/1	16.00	2.25								否
	25 保利 05	243411	2025/8/1	2025/8/1	2030/8/1	2032/8/1	7.00	2.55								否
保利发展控股 集团股份有限 公司 2026 年面 向专业投资者 公开发行公司 债券（第一期）	26 保利 01	244849	2026/3/27	2026/3/27	2029/3/27	2031/3/27	10.00	2.50			否					
保利发展控股 集团股份有限 公司 2026 年面	26 保利 02	245078	2026/4/17	2026/4/17	2029/4/17	2031/4/17	15.00	2.26			否					

向专业投资者 公开发行公司 债券（第二期）											国泰 海 通、 申万 宏源				

注 1：报告期内上述债券若涉及发行人行使调整票面利率选择权，债券利率为调整后的当期利率。

注 2：“23 保利 02”为 5 年期固定利率债券，附第 3 年末发行人赎回选择权、发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。2026 年 4 月 14 日，公司决定放弃行使发行人赎回选择权。2026 年 4 月 14 日，公司决定将后 2 年（即 2026 年 5 月 29 日至 2028 年 5 月 28 日）票面利率由 3.00%下调至 2.10%。

注 3：“21 保利 06”为 7 年期固定利率债券，附第 5 年末发行人赎回选择权、发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。2026 年 4 月 15 日，公司决定放弃行使发行人赎回选择权。2026 年 4 月 15 日，公司决定将后 2 年（即 2026 年 6 月 1 日至 2028 年 5 月 31 日）票面利率由 3.70%下调至 2.10%。

公司对债券终止上市或挂牌风险的应对措施
☐适用 ☒不适用

报告期内债券付息兑付情况
☒适用 ☐不适用

债券名称	付息兑付情况的说明
保利房地产（集团）股份有限公司 2016 年公司债券（第二期）（品种二）	2025 年 2 月 25 日，公司按期支付公司债券“16 保利 04”存续期内第九年的利息。
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）（品种一）	2025 年 4 月 1 日，公司按期完成公司债券“20 保利 01”到期兑付。
保利发展控股集团股份有限公司公开发行 2020 年公司债券（第二期）	2025 年 6 月 23 日，公司按期完成公司债券“20 保利 03”到期兑付，按期支付“20 保利 04”存续期内第五年的利息以及回售资金。
保利发展控股集团股份有限公司公开发行 2020 年公司债券（第三期）（品种二）	2025 年 9 月 29 日，公司按期支付公司债券“20 保利 06”存续期内第五年的利息以及回售资金。
保利发展控股集团股份有限公司公开发行 2021 年公司债券（第一期）（品种二）	2025 年 2 月 5 日，公司按期支付公司债券“21 保利 02”存续期内第四年的利息。
保利发展控股集团股份有限公司公开发行 2021 年公司债券（第二期）	2025 年 3 月 17 日，公司按期支付公司债券“21 保利 03”和“21 保利 04”存续期内第四年的利息。
保利发展控股集团股份有限公司公开发行 2021 年公司债券	2025 年 6 月 3 日，公司按期支付公司债券“21 保利 05”和“21 保利 06”存续期内第四

（第三期）	年的利息。
保利发展控股集团股份有限公司公开发行 2021 年住房租赁专项公司债券（第一期）	2025 年 7 月 16 日，公司按期支付公司债券“21 保利 07”和“21 保利 08”存续期内第四年的利息。
保利发展控股集团股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（专项用于并购）	2025 年 4 月 21 日，公司按期支付公司债券“22 保利 01”和“22 保利 02”存续期内第三年的利息，以及“22 保利 01”回售资金。
保利发展控股集团股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）	2025 年 6 月 3 日，公司按期支付公司债券“22 保利 03”和“22 保利 04”存续期内第三年的利息，以及“22 保利 03”回售资金。
保利发展控股集团股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）	2025 年 6 月 30 日，公司按期支付公司债券“22 保利 05”和“22 保利 06”存续期内第三年的利息，以及“22 保利 05”回售资金。
保利发展控股集团股份有限公司 2022 年面向专业机构投资者公开发行公司债券（第四期）	2025 年 7 月 22 日，公司按期支付公司债券“22 保利 07”和“22 保利 08”存续期内第三年的利息，以及“22 保利 07”回售资金。
保利发展控股集团股份有限公司 2022 年面向专业机构投资者公开发行公司债券（第五期）	2025 年 8 月 26 日，公司按期支付公司债券“22 保利 09”和“22 保利 10”存续期内第三年的利息，以及“22 保利 09”回售资金。
保利发展控股集团股份有限公司 2022 年面向专业机构投资者公开发行公司债券（第六期）（品种一）	2025 年 12 月 15 日，公司按期支付公司债券“22 保利 11”存续期内第三年的利息以及回售资金。
保利发展控股集团股份有限公司 2023 年面向专业机构投资者公开发行公司债券（第一期）	2025 年 3 月 28 日，公司按期支付公司债券“23 保利 01”存续期内第二年的利息。
保利发展控股集团股份有限公司 2023 年面向专业机构投资者公开发行公司债券（第二期）	2025 年 5 月 29 日，公司按期支付公司债券“23 保利 02”存续期内第二年的利息。
保利发展控股集团股份有限公司 2024 年面向专业机构投资者公开发行公司债券（第一期）	2025 年 2 月 5 日，公司按期支付公司债券“24 保利 01”存续期内第一年的利息。
保利发展控股集团股份有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）	2025 年 3 月 21 日，公司按期支付公司债券“24 保利 02”和“24 保利 03”存续期内第一年的利息。
保利发展控股集团股份有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）	2025 年 4 月 2 日，公司按期支付公司债券“24 保利 04”和“24 保利 05”存续期内第一年的利息。
保利发展控股集团股份有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券（第四期）	2025 年 9 月 10 日，公司按期支付公司债券“24 保利 06”和“24 保利 07”存续期内第一年的利息。
保利发展控股集团股份有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券（第五期）	2025 年 12 月 5 日，公司按期支付公司债券“24 保利 08”和“24 保利 09”存续期内第一年的利息。

保利发展控股集团股份有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券（第六期）	2025 年 12 月 16 日，公司按期支付公司债券“24 保利 10”和“24 保利 11”存续期内第一年的利息。
保利发展控股集团股份有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）	报告期内，“25 保利 01”、“25 保利 02”、“25 保利 03”、“25 保利 04”、“25 保利 05”未到付息兑付日期，无付息兑付情况发生。
保利发展控股集团股份有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）	
保利发展控股集团股份有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）	

2、 公司或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况

√适用 □不适用

报告期内，公司或投资者选择权条款触发和执行情况如下：

“20 保利 04”期限为 7 年期，附第 5 年末发行人赎回选择权、发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。2025 年 5 月 7 日，公司决定放弃行使发行人赎回选择权；2025 年 5 月 9 日，公司决定将后 2 年票面利率由 3.78%下调至 2.06%。2025 年 6 月 23 日回售实施完毕后，“20 保利 04”余额为零，于 2025 年 7 月 3 日在上海证券交易所摘牌。

“20 保利 06”期限为 7 年期，附第 5 年末发行人赎回选择权、发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。2025 年 8 月 15 日，公司决定放弃行使发行人赎回选择权；2025 年 8 月 18 日，公司决定将后 2 年票面利率由 4.18%下调至 2.10%。2025 年 9 月 29 日回售实施完毕后，“20 保利 06”在上海证券交易所上市并交易的总面值为人民币 50,000,000 元。

“22 保利 01”期限为 5 年期，附第 3 年末发行人赎回选择权、发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。2025 年 3 月 3 日，公司决定放弃行使发行人赎回选择权，并决定将后 2 年票面利率由 2.96%下调至 2.35%。2025 年 4 月 21 日回售实施完毕后，“22 保利 01”余额为零，于 2025 年 5 月 6 日在上海证券交易所摘牌。

“22 保利 03”期限为 5 年期，附第 3 年末发行人赎回选择权、发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。2025 年 4 月 16 日，公司决定放弃行使发行人赎回选择权，并决定将后 2 年票面利率由 2.89%下调至 2.06%。2025 年 6 月 3 日回售实施完毕后，“22 保利 03”在上海证券交易所上市并交易的总面值为人民币 210,000,000 元。

“22 保利 05”期限为 5 年期，附第 3 年末发行人赎回选择权、发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。2025 年 5 月 16 日，公司决定放弃行使发行人赎回选择权，并决定将后 2 年票面利率由 3.00%下调至 1.98%。2025 年 6 月 30 日回售实施完毕后，“22 保利 05”在上海证券交易所上市并交易的总面值为人民币 400,000 元。

“22 保利 07”期限为 5 年期，附第 3 年末发行人赎回选择权、发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。2025 年 6 月 6 日，公司决定放弃行使发行人赎回选择权。2025 年 6 月 10 日，公司决定将后 2 年票面利率由 2.89%下调至 2.00%。2025 年 7 月 22 日回售实施完毕后，“22 保利 07”在上海证券交易所上市并交易的总面值为人民币 10,000,000 元。

“22 保利 09”期限为 5 年期，附第 3 年末发行人赎回选择权、发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。2025 年 7 月 15 日，公司决定放弃行使发行人赎回选择权。2025 年 7 月 15 日，公司决定将后 2 年票面利率由 2.80%下调至 2.00%。2025 年 8 月 26 日回售实施完毕后，“22 保利 09”在上海证券交易所上市并交易的总面值为人民币 375,000,000 元。

“22 保利 11”期限为 5 年期，附第 3 年末发行人赎回选择权、发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。2025 年 11 月 3 日，公司决定放弃行使发行人赎回选择权。2025 年 11 月 3 日，公司决定将后 2 年票面利率由 2.30%下调至 1.90%。2025 年 12 月 15 日回售实施完毕后，“22 保利 11”余额为零，于 2025 年 12 月 25 日在上海证券交易所摘牌。

“23 保利 01/02”、“24 保利 01/02/04/06/08/10”和“25 保利 01/02/04”期限均为 5 年期，附第 3 年末发行人赎回选择权、发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权，“21 保利 02/04/06/08”、“22 保利 02/04/06/08/10”、“24 保利 03/05/07/09/11”和“25 保利 03/05”均为 7 年期，附第 5 年末发行人赎回选择权、调整票面利率选择权和投资者回售选择权。前述公司债券在报告期内未到债券含权条款行权期，未发生行权。

报告期内，未触发投资者保护条款。

3、为债券发行及存续期业务提供服务的中介机构

中介机构名称	办公地址	签字会计师姓名 (如适用)	联系人	联系电话
中信证券股份有限公司	北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦	-	肖芳	010-60834477
中国国际金融股份有限公司	北京市朝阳区建外街道建国门外大街 1 号国贸写字楼 2 座 28 层	-	裘索夫	010-65051166
广发证券股份有限公司	广东省广州市天河区马场路 26 号广发证券大厦 43 楼	-	李添运	020-66338888
华泰联合证券有限责任公司	北京市西城区金融大街乙 9 号金融街中心 C 座 21 层	-	王文青	010-56839300
中信建投证券股份有限公司	北京市朝阳区景辉街 16 号院 1 号楼泰康集团大厦 9 楼	-	张文杰	010-56052169
国泰海通证券股份有限公司	北京市西城区丰盛胡同 28 号太平洋保险大厦	-	冯金波	010-56535918
申万宏源证券有限公司	上海市徐汇区长乐路 989 号世纪商贸广场 31 层	-	张一秀	021-33387929
北京德恒律师事务所	北京西城区金融街 19 号富凯大厦 B 座 12 层	-	荣秋立	010-58682826
立信会计师事务所(特殊普通合伙)	上海市黄浦区南京东路 61 号 4 楼	张帆、李飞	李飞	010-56730227
天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)	北京市海淀区车公庄西路 19 号外文文化创意园 12 号楼	颜艳飞、张小勤	张小勤	020-88521909
大公国际资信评估有限公司	北京市西城区三里河二区甲 18 号	-	张行行	010-67413300
中诚信国际信用评级有限公司	北京市东城区朝阳门内大街南竹杆胡同 2 号银河 SOH05 号楼	-	侯一甲	027-87339288

上述中介机构发生变更的情况

☐适用 ☒不适用

4、信用评级结果调整情况

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

5、担保情况、偿债计划及其他偿债保障措施在报告期内的变更、变化和执行情况及其影响

☒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。

(二) 公司债券募集资金情况

√ 公司债券在报告期内涉及募集资金使用或者整改

□ 本公司所有公司债券在报告期内均不涉及募集资金使用或者整改

1、基本情况

单位：亿元 币种：人民币

债券代码	债券简称	是否为专项品种债券	专项品种债券的具体类型	募集资金总额	报告期末募集资金余额	报告期末募集资金专项账户余额
242087	24 保利 08	否	—	5.00	0.00	79,160.07 元
242088	24 保利 09	否	—	10.00	0.00	
242157	24 保利 10	否	—	5.00	0.00	
242158	24 保利 11	否	—	15.00	0.00	
242788	25 保利 01	否	—	7.00	0.00	
243261	25 保利 02	否	—	10.00	0.00	
243262	25 保利 03	否	—	5.00	0.00	
243410	25 保利 04	否	—	16.00	0.00	
243411	25 保利 05	否	—	7.00	0.00	

注：报告期末募集资金专项账户余额系正常结息所致。

2、募集资金用途变更调整情况

√ 适用 □ 不适用

债券代码	债券简称	约定的募集资金用途（请全文列示）	变更调整后的募集资金用途	变更调整所履行的程序	变更调整的信息披露情况	变更调整的合法合规性（包括变更调整后的用途、履行程序、信息披露情况）
242087	24 保利 08	本期公司债券募集资金拟将 15.00 亿元用于偿还还有息债务，具体为偿还发行人银行借款。	综合考虑公司资金安排及债务规划，公司拟在募集资金原计划偿还有息债务明细间调整具体的偿还金额。	公司已就本次调整履行相应的内部程序。	公司已于 2025 年 4 月 21 日披露《保利发展控股集团股份有限公司关于调整“24 保利 08”和“24 保利 09”募集资金偿还有息债务明细金额的公告》。	本次调整系在募集资金原计划偿还有息债务明细间调整具体的偿还金额，且公司已就本次调整履行相应的内部程序，并进行了信息披露，符合本期债券募集说明书的约定。
242088	24 保利 09					
242157	24 保利 10	本期公司债券募集资金拟将 20.00 亿元用于偿还还有息债务，具体为偿还发行人银行借款。	综合考虑公司资金安排及债务规划，公司拟在募集资金原计划偿还有息债务明细间调整具体的偿还金额。	公司已就本次调整履行相应的内部程序。	公司已于 2025 年 4 月 21 日披露《保利发展控股集团股份有限公司关于调整“24 保利 10”和“24 保利 11”募集资金偿还有息债务明细金额的公告》。	本次调整系在募集资金原计划偿还有息债务明细间调整具体的偿还金额，且公司已就本次调整履行相应的内部程序，并进行了信息披露，符合本期债券募集说明书的约定。
242158	24 保利 11					

3、募集资金的使用情况

(1). 实际使用情况（此处不含临时补流）

单位：亿元 币种：人民币

债券代码	债券简称	报告期内募集资金实际使用金额	偿还有息债务（不含公司债券）金额	偿还公司债券金额	补充流动资金金额	固定资产投资涉及金额	股权投资、债权投资或资产收购涉及金额	其他用途金额
242087	24 保利 08	13.00	13.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
242088	24 保利 09				0.00	0.00	0.00	0.00
242157	24 保利 10	20.00	20.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
242158	24 保利 11				0.00	0.00	0.00	0.00
242788	25 保利 01	7.00	0.00	7.00	0.00	0.00	0.00	0.00
243261	25 保利 02	15.00	0.00	15.00	0.00	0.00	0.00	0.00
243262	25 保利 03				0.00	0.00	0.00	0.00
243410	25 保利 04	23.00	0.00	23.00	0.00	0.00	0.00	0.00
243411	25 保利 05				0.00	0.00	0.00	0.00

(2). 募集资金用于偿还公司债券及其他有息债务

√适用 □不适用

债券代码	债券简称	偿还公司债券的具体情况	偿还其他有息债务（不含公司债券）的具体情况
242087	24 保利 08	不涉及	截至报告期末，“24 保利 08”和“24 保利 09”募集资金已按照募集说明书等约定用途使用完毕，全部用于偿还公司银行借款。
242088	24 保利 09	不涉及	
242157	24 保利 10	不涉及	截至报告期末，“24 保利 10”和“24 保利 11”募集资金已按照募集说明书等约定用途使用完毕，全部用于偿还公司银行借款。
242158	24 保利 11	不涉及	
242788	25 保利 01	截至报告期末，“25 保利 01”募集资金已按照募集说明书约定用途使用完毕，全部用于偿还或置换到期或回售的公司债券本金，具体为 2.13 亿元募集资金置换“20 保利 01”兑付本金、4.87 亿元募集资金置换“22 保利 01”回售本金。	不涉及
243261	25 保利 02	截至报告期末，“25 保利 02”和“25 保利 03”募集资金已按照募集说明书约定用途使用完毕，全部用于偿还或置换到期或回售的公司债券本金，具体为 0.13 亿元募集资金置换“22 保利 01”回售本金、12.90 亿元募集资金置换“22 保利 03”回售本金、0.10 亿元募集资金置换“20 保利 03”兑付本金、1.87 亿元募集资金置换“20 保利 04”兑付本金。	不涉及
243262	25 保利 03		不涉及

243410	25 保利 04	截至报告期末，“25 保利 04”和“25 保利 05”募集资金已按照募集说明书约定用途使用完毕，全部用于偿还或置换到期或回售的公司债券本金，具体为 3.13 亿元募集资金置换“20 保利 04”兑付本金、9.996 亿元募集资金置换“22 保利 05”回售本金、9.874 亿元募集资金置换“22 保利 07”回售本金。	不涉及
243411	25 保利 05		不涉及

(3). 募集资金用于补充流动资金（此处不含临时补流）

□适用 √不适用

(4). 募集资金用于特定项目

□适用 √不适用

(5). 募集资金用于其他用途

□适用 √不适用

(6). 临时补流

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码	债券简称	报告期内临时补流金额	临时补流的具体情况，包括但不限于临时补流用途、开始和归还时间、履行的程序
242087	24 保利 08	13.00	2024 年 12 月 11 日，为提高募集资金的使用效率，在不影响偿债计划的前提下，经公司董事会授权人士批准，公司将闲置的 15.00 亿元募集资金临时补充流动资金，用于与主营业务相关的生产经营使用，不用于股权投资、购置土地。 2024 年 12 月 26 日，公司归还 2.00 亿元临时补流募集资金，并按照募集说明书约定用途使用。 2025 年 4 月 27 日，公司归还 0.47 亿元临时补流募集资金，并按照募集说明书等约定用途使用。 2025 年 5 月 20 日，公司归还 6.00 亿元临时补流募集资金，并按照募集说明书等约定用途使用。 2025 年 5 月 21 日，公司归还 3.00 亿元临时补流募集资金，并按照募集说明书等约定用途使用。 2025 年 9 月 2 日，公司归还 3.53 亿元临时补流募集资金，并按照募集说明书等约定用途使用。 截至 2025 年 12 月 31 日，“24 保利 08”和“24 保利 09”15.00 亿元募集资金已按照募集说明书等约定用途全部使用完毕。
242088	24 保利 09		
242157	24 保利 10	20.00	2024 年 12 月 20 日，为提高募集资金的使用效率，在不影响偿债计划的前提下，经公司董事会授权人士批准，公司将闲置的 20.00 亿元募集资金临时补充流动资金，用于与主营业务相关的生产经营使用，不用于股权投资、购置土地。 2025 年 1 月 23 日，公司归还 3.49 亿元临时补流募集资金，并按照募集说明书约定用途使用。
242158	24 保利 11		2025 年 4 月 17 日，公司归还 2.71 亿元临时补流募集资金，

			并按照募集说明书约定用途使用。 2025 年 4 月 25 日，公司归还 2.92 亿元临时补流募集资金，并按照募集说明书等约定用途使用。 2025 年 5 月 20 日，公司归还 0.46 亿元临时补流募集资金，并按照募集说明书等约定用途使用。 2025 年 6 月 16 日，公司归还 0.45 亿元临时补流募集资金，并按照募集说明书等约定用途使用。 2025 年 6 月 19 日，公司归还 4.10 亿元临时补流募集资金，并按照募集说明书等约定用途使用。 2025 年 6 月 27 日，公司归还 1.80 亿元临时补流募集资金，并按照募集说明书等约定用途使用。 2025 年 9 月 1 日，公司归还 4.07 亿元临时补流募集资金，并按照募集说明书等约定用途使用。 截至 2025 年 12 月 31 日，“24 保利 10”和“24 保利 11”20.00 亿元募集资金已按照募集等约定用途全部使用完毕。

4、 募集资金使用的合规性

债券代码	债券简称	募集说明书约定的募集资金用途	截至报告期末募集资金实际用途（包括实际使用和临时补流）	实际用途与约定用途（含募集说明书约定用途和合规变更后的用途）是否一致	报告期内募集资金使用和募集资金专项账户管理是否合规	募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定
242087	24 保利 08	偿还其他有息债务，具体为偿还发行人银行借款。	截至报告期末，“24 保利 08”和“24 保利 09”募集资金已按照募集说明书及变更用途等约定用途使用完毕，全部用于偿还公司银行借款。	是	是	不适用
242088	24 保利 09			是	是	不适用
242157	24 保利 10	偿还有息债务，具体为偿还发行人银行借款。	截至报告期末，“24 保利 10”和“24 保利 11”募集资金已按照募集说明书及变更用途等约定用途使用完毕，全部用于偿还公司银行借款。	是	是	不适用
242158	24 保利 11			是	是	不适用
242788	25 保利 01	偿还或置换到期或回售的公司债券本金。	截至报告期末，“25 保利 01”募集资金已按照募集说明书约定用途使用完毕，全部用于偿还或置换到期或回售的公司债券本金。	是	是	不适用
243261	25 保利 02	偿还或置换到期或回售的公司债券	截至报告期末，“25 保利 02”和“25 保利 03”募集资金已按照募	是	是	不适用

243262	25 保利 03	本金。	集说明书约定用途使用完毕，全部用于偿还或置换到期或回售的公司债券本金。	是	是	不适用
243410	25 保利 04	偿还或置换到期或回售的公司债券本金。	截至报告期末，“25 保利 04”和“25 保利 05”募集资金已按照募集说明书约定用途使用完毕，全部用于偿还或置换到期或回售的公司债券本金。	是	是	不适用
243411	25 保利 05			是	是	不适用

募集资金使用和募集资金账户管理存在违规情况

☐适用 ☒不适用

(三) 专项品种债券应当披露的其他事项

☐适用 ☒不适用

(四) 报告期内公司债券相关重要事项

☒适用 ☐不适用

1、非经营性往来占款和资金拆借

(1). 非经营性往来占款和资金拆借余额

报告期初，公司合并口径应收的非因生产经营直接产生的对其他方的往来占款和资金拆借（以下简称非经营性往来占款和资金拆借）余额：0 亿元；

报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：0 亿元，收回：0 亿元；

报告期内，非经营性往来占款或资金拆借情形是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

☐是 ☒否

报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：0 亿元，其中控股股东、实际控制人及其他关联方占款或资金拆借合计：0 亿元。

(2). 非经营性往来占款和资金拆借明细

报告期末，公司合并口径未收回的非经营性往来占款和资金拆借占合并口径净资产的比例：0%

是否超过合并口径净资产的 10%：☐是 ☒否

(3). 以前报告期内披露的回款安排的执行情况

☒完全执行 ☐未完全执行 ☐不适用

注：公司不涉及非经营性往来占款和资金拆借及相关回款安排事项。

2、负债情况

(1). 有息债务及其变动情况

1.1 公司债务结构情况

报告期初和报告期末，公司（非公司合并范围口径）有息债务余额分别为 870.25 亿元和 883.47 亿元，报告期内有息债务余额同比变动 1.52%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间			金额合计	金额占有息债务的占比（%）
	已逾期	1 年以内（含）	超过 1 年（不含）		
公司信用类债券	0	94.23	631.66	725.89	82.16
银行贷款	0	9.23	148.35	157.58	17.84
非银行金融机构贷款	0	-	-	-	-
其他有息债务	0	-	-	-	-
合计	0	103.46	780.01	883.47	100.00

报告期末公司存续的公司信用类债券中，公司债券余额 332.42 亿元，企业债券余额 0 亿元，非金融企业债务融资工具余额 308.14 亿元，可转换公司债券余额 85.33 亿元。

1.2 公司合并口径有息债务结构情况

报告期初和报告期末，公司合并报表范围内公司有息债务余额分别为 3,488.16 亿元和 3,411.56 亿元，报告期内有息债务余额同比变动-2.20%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间			金额合计	金额占有息债务的占比（%）
	已逾期	1 年以内（含）	超过 1 年（不含）		
公司信用类债券	0	94.23	631.66	725.89	21.28
银行贷款	0	545.11	1,977.07	2,522.18	73.93
非银行金融机构贷款	0	66.87	96.62	163.49	4.79
其他有息债务	0	-	-	-	-
合计	0	706.21	2,705.35	3,411.56	100.00

报告期末，公司合并口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 332.42 亿元，企业债券余额 0 亿元，非金融企业债务融资工具余额 308.14 亿元，可转换公司债券余额 85.33 亿元。

1.3 境外债券情况

截至报告期末，公司合并报表范围内发行的境外债券余额 0 亿元人民币。

(2). 报告期末公司及其子公司存在逾期金额超过 1000 万元的有息债务或者公司信用类债券逾期情况

☐适用 ☒不适用

(3). 可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，公司合并报表范围内存在可对抗第三人的优先偿付负债：

☐适用 ☒不适用

3、报告期内信息披露事务管理制度变更情况

√发生变更 □未发生变更

信息披露事务管理制度的变更内容	2025 年 11 月 21 日，公司召开第七届董事会第十三次会议，审议通过《关于修订及制定部分制度》的议案，结合相关法律法规对信息披露管理制度进行修订，删减原制度中监事会及监事相关内容，后续监事会相关职责由审计委员会承接。
信息披露事务管理制度变更后的主要内容	
对投资者权益的影响	上述制度的修订是为了适应最新法律法规和监管要求，不会对投资者权益造成不利的影响。

(五) 银行间债券市场非金融企业债务融资工具

√适用 □不适用

1、 非金融企业债务融资工具基本情况

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	简称	代码	发行日	起息日	到期日	债券余额	利率(%)	还本付息方式	交易场所	投资者适当性安排(如有)	交易机制	是否存在终止上市交易的风险
保利发展控股集团股份有限公司 2020 年度第三期中期票据	20 保利发展 MTN003	102000761	2020/04/22	2020/04/22	2025/04/22	0	-	每 年 息 一 次 ， 到 期 一 次 还 本	银 行 间 债 券 市 场	交 易 对 象 均 为 合 格 资 格 投 资 者	竞 价 交 易	否
保利发展控股集团股份有限公司 2021 年度第四期中期票据	21 保利发展 MTN004	102102331	2021/11/17	2021/11/17	2026/11/17	20	3.55					否
保利发展控股集团股份有限公司 2022 年度第一期中期票据	22 保利发展 MTN001A	102281007	2022/04/28	2022/04/28	2025/04/28	0	-					否
	22 保利发展 MTN001B	102281008	2022/04/28	2022/04/28	2027/04/28	5	3.51					否
保利发展控股集团股份有限公司 2022 年度第二期绿色中期票据	22 保利发展 MTN002(绿色)	102281121	2022/05/26	2022/05/26	2025/05/26	0	-					否
保利发展控股集团股份有限公司 2022 年度第三期中期票据	22 保利发展 MTN003A	102281293	2022/06/17	2022/06/17	2025/06/17	0	-					否
	22 保利发展 MTN003B	102281294	2022/06/17	2022/06/17	2027/06/17	10	3.38					否
保利发展控股集团股份有限公司 2022 年度第四期中期票据	22 保利发展 MTN004	102281528	2022/07/13	2022/07/13	2025/07/13	0	-					否
保利发展控股集团股份有限公司	22 保利发展	102281993	2022/08/31	2022/08/31	2025/08/31	0	-					否

2022 年度第五期绿色中期票据	MTN005 (绿色)											
保利发展控股集团股份有限公司 2022 年度第六期中期票据	22 保利发展 MTN006A	102282619	2022/12/01	2022/12/01	2025/12/01	0	-					否
	22 保利发展 MTN006B	102282620	2022/12/01	2022/12/01	2027/12/01	5	2.80					否
保利发展控股集团股份有限公司 2022 年度第七期中期票据	22 保利发展 MTN007A	102282643	2022/12/07	2022/12/07	2025/12/07	0	-					否
	22 保利发展 MTN007B	102282644	2022/12/07	2022/12/07	2027/12/07	5	2.80					否
保利发展控股集团股份有限公司 2024 年度第一期中期票据	24 保利发展 MTN001A	102480267	2024/01/24	2024/01/24	2027/01/24	20	3.00					否
	24 保利发展 MTN001B	102480268	2024/01/24	2024/01/24	2029/01/24	5	3.20					否
保利发展控股集团股份有限公司 2024 年度第二期中期票据	24 保利发展 MTN002	102480782	2024/03/08	2024/03/08	2027/03/08	19	2.78					否
保利发展控股集团股份有限公司 2024 年度第三期中期票据	24 保利发展 MTN003	102481215	2024/03/27	2024/03/27	2027/03/27	25	2.95					否
保利发展控股集团股份有限公司 2024 年度第四期中期票据	24 保利发展 MTN004	102482095	2024/05/30	2024/05/30	2027/05/30	20	2.52					否
保利发展控股集团股份有限公司 2024 年度第五期绿色中期票据	24 保利发展 MTN005 (绿色)	102482699	2024/06/24	2024/06/24	2027/06/24	6	2.34					否
保利发展控股集团股份有限公司 2024 年度第六期中期票据	24 保利发展 MTN006	102484638	2024/10/25	2024/10/25	2027/10/25	5	2.65					否
保利发展控股集团股份有限公司 2024 年度第七期中期票据	24 保利发展 MTN007	102485283	2024/12/06	2024/12/06	2027/12/06	50	2.30					否
保利发展控股集团股份有限公司 2025 年度第一期中期票据	25 保利发展 MTN001	102580781	2025/02/26	2025/02/26	2030/02/26	20	2.60					否
保利发展控股集团股份有限公司 2025 年度第二期中期票据	25 保利发展 MTN002	102582175	2025/05/28	2025/05/28	2028/05/28	30	2.15					否

保利发展控股集团股份有限公司 2025 年度第三期中期票据	25 保利发展 MTN003A	102584345	2025/10/22	2025/10/22	2028/10/22	5	2.00					否
	25 保利发展 MTN003B	102584346	2025/10/22	2025/10/22	2030/10/22	25	2.21					否
保利发展控股集团股份有限公司 2025 年度第四期中期票据	25 保利发展 MTN004A	102584978	2025/11/27	2025/11/27	2028/11/27	1	1.85					否
	25 保利发展 MTN004B	102584979	2025/11/27	2025/11/27	2030/11/27	29	2.17					否

公司对债券终止上市交易风险的应对措施
☐适用 ☒不适用

逾期未偿还债券
☐适用 ☒不适用

报告期内债券付息兑付情况
☒适用 ☐不适用

债券名称	付息兑付情况的说明
保利发展控股集团股份有限公司 2020 年度第三期中期票据	2025 年 4 月 22 日，公司按期支付“20 保利发展 MTN003”本金和存续第五年的利息。
保利发展控股集团股份有限公司 2021 年度第四期中期票据	2025 年 11 月 17 日，公司按期支付“21 保利发展 MTN004”存续第四年的利息。
保利发展控股集团股份有限公司 2022 年度第一期中期票据	2025 年 4 月 28 日，公司按期支付“22 保利发展 MTN001A”本金和“22 保利发展 MTN001A”“22 保利发展 MTN001B”存续第三年的利息。
保利发展控股集团股份有限公司 2022 年度第二期绿色中期票据	2025 年 5 月 26 日，公司按期支付“22 保利发展 MTN002（绿色）”本金和存续第三年的利息。
保利发展控股集团股份有限公司 2022 年度第三期中期票据	2025 年 6 月 17 日，公司按期支付“22 保利发展 MTN003A”本金和“22 保利发展 MTN003A”“22 保利发展 MTN003B”存续第三年的利息。
保利发展控股集团股份有限公司 2022 年度第四期中期票据	2025 年 7 月 14 日，公司按期支付“22 保利发展 MTN004”本金和存续第三年的利息。

保利发展控股集团股份有限公司 2022 年度第五期绿色中期票据	2025 年 9 月 1 日，公司按期支付“22 保利发展 MTN005（绿色）”本金和存续第三年的利息。
保利发展控股集团股份有限公司 2022 年度第六期中期票据	2025 年 12 月 1 日，公司按期支付“22 保利发展 MTN006A”本金和“22 保利发展 MTN006A”“22 保利发展 MTN006B”存续第三年的利息。
保利发展控股集团股份有限公司 2022 年度第七期中期票据	2025 年 12 月 8 日，公司按期支付“22 保利发展 MTN007A”本金和“22 保利发展 MTN007A”“22 保利发展 MTN007B”存续第三年的利息。
保利发展控股集团股份有限公司 2024 年度第一期中期票据	2025 年 1 月 24 日，公司按期支付“24 保利发展 MTN001A”“24 保利发展 MTN001B”存续第一年的利息。
保利发展控股集团股份有限公司 2024 年度第二期中期票据	2025 年 3 月 10 日，公司按期支付“24 保利发展 MTN002”存续第一年的利息。
保利发展控股集团股份有限公司 2024 年度第三期中期票据	2025 年 3 月 27 日，公司按期支付“24 保利发展 MTN003”存续第一年的利息。
保利发展控股集团股份有限公司 2024 年度第四期中期票据	2025 年 5 月 30 日，公司按期支付“24 保利发展 MTN004”存续第一年的利息。
保利发展控股集团股份有限公司 2024 年度第五期绿色中期票据	2025 年 6 月 24 日，公司按期支付“24 保利发展 MTN005（绿色）”存续第一年的利息。
保利发展控股集团股份有限公司 2024 年度第六期中期票据	2025 年 10 月 27 日，公司按期支付“24 保利发展 MTN006”存续第一年的利息。
保利发展控股集团股份有限公司 2024 年度第七期中期票据	2025 年 12 月 8 日，公司按期支付“24 保利发展 MTN007”存续第一年的利息。
保利发展控股集团股份有限公司 2025 年度第一期中期票据	报告期内，“25 保利发展 MTN001”“25 保利发展 MTN002”“25 保利发展 MTN003A”“25 保利发展 MTN003B”“25 保利发展 MTN004A”“25 保利发展 MTN004B”未到付息兑付日期，无付息兑付情况发生。
保利发展控股集团股份有限公司 2025 年度第二期中期票据	
保利发展控股集团股份有限公司 2025 年度第三期中期票据	
保利发展控股集团股份有限公司 2025 年度第四期中期票据	

2、公司或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况

□适用 √不适用

3、为债券发行及存续期业务提供服务的中介机构

中介机构名称	办公地址	签字会计师姓名 (如适用)	联系人	联系电话
中国建设银行股份有限公司	北京市西城区金融大街 25 号	-	周鹏	010-67596478
中国银行股份有限公司	北京市西城区复兴门内大街 1 号	-	张舜	010-66595482
交通银行股份有限公司	上海市陆家嘴环路 333 号金砖大厦 30 楼	-	郑嘉俊	021-38873286
招商银行股份有限公司	深圳市深南大道 2016 号招商银行深圳分行大厦	-	胡潜雨	0755-88026140
兴业银行股份有限公司	福建省福州市台江区江滨中大道 398 号兴业银行大厦	-	陈晓强	020-38160153
平安银行股份有限公司	广东省深圳市福田区益田路 5023 号平安金融中心南塔	-	董凯琳	020-89270673
中国邮政储蓄银行股份有限公司	北京市西城区金融大街 3 号	-	宋佳琦	18719362915
中国农业银行股份有限公司	北京市东城区建国门内大街 69 号	-	刘兆莹	010-85109688
中国工商银行股份有限公司	北京市西城区复兴门内大街 55 号	-	吴思怡	010-81012556
北京金诚同达律师事务所	北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸三期 A 座 10 层	-	王明凯	010-57068585
北京德恒律师事务所	北京西城区金融街 19 号富凯大厦 B 座 12 层	-	荣秋立	010-58682826
中诚信国际信用评级有限责任公司	北京市东城区朝阳门内大街南竹杆胡同 2 号银河 SOH06 号楼	-	闫衍	010-66428877
立信会计师事务所(特殊普通合伙)	上海市黄浦区南京东路 61 号 4 楼	-	杨志国	010-56730227
上海浦东发展银行股份有限公司	海市中山东一路 12 号	-	梁兆莉	020-38156127
中国光大银行股份有限公司	北京市西城区太平桥大街 25 号光大中心	-	曹翔	010-63639308
中信银行股份有限公司	北京市朝阳区光华路 10 号院 1 号楼	-	袁善超	010-66635929

上述中介机构发生变更的情况

□适用 √不适用

4、报告期末募集资金使用情况

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	募集资金 总金额	已使用 金额	未使用 金额	募集资金专 项账户运作 情况(如有)	募集资金违规 使用的整改情 况(如有)	是否与募集说明书 承诺的用途、使用计 划及其他约定一致
保利发展控股集团股份有限公司 2020 年度第三期中期票据	6	6	—	与募集说明 书一致	不适用	是
保利发展控股集团股份有限公司 2021 年度第四期中期票据	20	20	—			是
保利发展控股集团股份有限公司 2022 年度第一期中期票据	20	20	—			是
保利发展控股集团股份有限公司 2022 年度第二期绿色中期票据	30	30	—			是
保利发展控股集团股份有限公司 2022 年度第三期中期票据	25	25	—			是
保利发展控股集团股份有限公司 2022 年度第四期中期票据	20	20	—			是
保利发展控股集团股份有限公司 2022 年度第五期绿色中期票据	5	5	—			是
保利发展控股集团股份有限公司 2022 年度第六期中期票据	25	25	—			是
保利发展控股集团股份有限公司 2022 年度第七期中期票据	25	25	—			是
保利发展控股集团股份有限公司 2024 年度第一期中期票据	25	25	—			是
保利发展控股集团股份有限公司 2024 年度第二期中期票据	19	19	—			是
保利发展控股集团股份有限公司 2024 年度第三期中期票据	25	25	—			是
保利发展控股集团股份有限公司 2024 年度第四期中期票据	20	20	—			是
保利发展控股集团股份有限公司 2024 年度第五期绿色中期票据	6	6	—			是
保利发展控股集团股份有限公司 2024 年度第六期中期票据	5	5	—			是
保利发展控股集团股份有限公司 2024 年度第七期中期票据	50	50	—			是
保利发展控股集团股份有限公司 2025 年度第一期中期票据	20	20	—			是
保利发展控股集团股份有限公司 2025 年度第二期中期票据	30	30	—			是
保利发展控股集团股份有限公司 2025 年度第三期中期票据	30	30	—			是
保利发展控股集团股份有限公司 2025 年度第四期中期票据	30	30	—			是

募集资金用于建设项目的进展情况及运营效益

√适用 □不适用

根据募集说明书的承诺，保利发展控股集团股份有限公司 2020 年度第三期中期票据、2022 年度第一期中期票据、2022 年度第二期绿色中期票据、2022 年度第三期中期票据、2022 年度第四期中期票据、2022 年度第五期绿色中期票据、2022 年度第六期中期票据、2022 年度第七期中期票据、2024

年度第一期中期票据、2024 年度第四期中期票据、2024 年度第五期绿色中期票据、2024 年度第六期中期票据、2025 年度第四期中期票据的全部或部分募集资金将用于项目开发建设。目前相关项目均按项目进度建设或开业筹备中，项目进展正常。

报告期内变更上述债券募集资金用途的说明

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

5、信用评级结果调整情况

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

6、担保情况、偿债计划及其他偿债保障措施在报告期内的执行和变化情况及其影响

☒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。

7、非金融企业债务融资工具其他情况的说明

☐适用 ☒不适用

(六) 公司报告期内合并报表范围亏损超过上年末净资产 10%

☐适用 ☒不适用

(七) 报告期末除债券外的有息债务逾期情况

☐适用 ☒不适用

(八) 报告期内违反法律法规、公司章程、信息披露事务管理制度规定的情况以及债券募集说明书约定或承诺的情况对债券投资者权益的影响

☐适用 ☒不适用

(九) 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

二、可转换公司债券情况

☒适用 ☐不适用

(一) 转债发行情况

☒适用 ☐不适用

2025 年 4 月 21 日，中国证券监督管理委员会出具了《关于同意保利发展控股集团股份有限公司向特定对象发行可转换公司债券注册的批复》（证监许可〔2025〕853 号）。2025 年 5 月 29 日，公司披露了《关于向特定对象发行可转换公司债券发行情况的提示性公告》（公告编号：2025-045）。本次发行可转债总额为人民币 850,000 万元，发行数量为 8,500 万张，每张面值为人民币 100 元。本次发行的可转换公司债券期限为六年，自 2025 年 5 月 15 日至 2031 年 5 月 14 日。债券利率为第一年 2.20%、第二年 2.25%、第三年 2.30%、第四年 2.35%、第五年 2.40%、第六年 2.45%。转股起止日期为 2025 年 11 月 21 日至 2031 年 5 月 15 日。

2025 年 6 月 10 日，上海证券交易所出具了《关于保利发展控股集团股份有限公司定向可转债挂牌转让的通知》（〔2025〕137 号），公司本次可转换公司债券于 2025 年 6 月 19 日起在上海证券交易所挂牌交易，债券简称“保利定转”，债券代码“110817”。

(二) 报告期转债持有人及担保人情况

☒适用 ☐不适用

可转换公司债券名称	保利定转		
期末转债持有人数	209		
本公司转债的担保人	不适用，本次可转债无担保人		
前十名转债持有人情况如下：			
可转换公司债券持有人名称	期末持债数量（元）	持有比例（%）	
国信证券股份有限公司	1, 117, 688, 000	13. 15	
申万宏源证券有限公司	878, 504, 000	10. 34	
申万宏源集团股份有限公司	419, 286, 000	4. 93	
广发证券股份有限公司	409, 303, 000	4. 82	
中信建投证券股份有限公司	299, 490, 000	3. 52	
贵阳银行股份有限公司—爽银财富—金债定期薪旺 365	299, 490, 000	3. 52	
光大永明资管—光大银行—光大永明资产永聚固收 217 号固定收益类资产管理产品	279, 524, 000	3. 29	

工银瑞信添荣固定收益型养老金产品—中国工商银行股份有限公司	259,633,000	3.05
云南国际信托有限公司—云南信托—云和丰润 19 号集合资金信托计划	259,557,000	3.05
民生证券股份有限公司	244,583,000	2.88

(三) 报告期转债变动情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

可转换公司债券名称	本次变动前	本次变动增减			本次变动后
		转股	赎回	回售	
保利定转	8,500,000,000	—	—	—	8,500,000,000

报告期转债累计转股情况

√适用 □不适用

可转换公司债券名称	保利定转
报告期转股额（元）	—
报告期转股数（股）	—
累计转股数（股）	—
累计转股数占转股前公司已发行股份总数（%）	—
尚未转股额（元）	8,500,000,000
未转股转债占转债发行总量比例（%）	100

(四) 转股价格历次调整情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

可转换公司债券名称		保利定转		
转股价格调整日	调整后转股价格	披露时间	披露媒体	转股价格调整说明
2025 年 8 月 20 日	15.92	2025 年 8 月 15 日	中国证券报 上海证券报 证券时报	公司 2024 年度利润分配方案实施后，根据可转债相关规定，将“保利定转”的转股价格由 16.09 元/股调整为 15.92 元/股。
截至本报告期末最新转股价格		15.92		

(五) 公司的负债情况、资信变化情况及在未来年度还债的现金安排

√适用 □不适用

2025 年 7 月 14 日，中诚信国际信用评级有限责任公司出具了《保利发展控股集团股份有限公司向特定对象发行可转换公司债券 2025 年度跟踪评级报告》，对公司的信用状况进行了综合分析和评估，确定公司主体信用等级为 AAA，评级展望为“稳定”，维持“保利定转”的信用等级为 AAA。公司各方面经营情况稳定，资产结构合理，负债情况无明显变化，资信情况良好。

(六) 转债其他情况说明

√适用 □不适用

2025 年 12 月 12 日、2025 年 12 月 29 日，公司分别召开 2025 年第 11 次临时董事会及 2025 年第六次临时股东会，审议通过了 2025 年度向特定对象发行可转换公司债券相关议案，公司拟向不超过 35 名（含 35 名）特定对象发行数量不超过 5,000 万张（含本数）可转换公司债券，发行总额不超过 50 亿元（含本数）。公司 2025 年度向特定对象发行可转换公司债券事项于 2026 年 1 月 15 日获上交所受理，并于 2026 年 4 月 7 日获上交所审核通过。公司将依法依规，及时披露本次发行的后续进展情况。

保利发展控股集团股份有限公司

审计报告及财务报表

二〇二五年度

信会师报字[2026]第 ZG11035 号

保利发展控股集团股份有限公司

审计报告及财务报表

(2025 年 01 月 01 日至 2025 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	1-222



审计报告

信会师报字[2026]第 ZG11035 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（以下简称保利发展）财务报表，包括 2025 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2025 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，公允反映了保利发展 2025 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2025 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《中国注册会计师独立性准则第 1 号——财务报表审计和审阅业务对独立性的要求》和中国注册会计师职业道德守则，我们独立于保利发展，并履行了职业道德方面的其他责任。我们在审计中遵循了对公众利益实体审计的独立性要求。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。

我们在审计中识别出的关键审计事项汇总如下：

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	
事项描述 请参阅财务报表附注“三、重要会计政策及会计估计（十一）存货”及“五、合并财务报表项目注释（七）存货”。 2025 年 12 月 31 日，保利发展开发成本、开发产品等（以下统称存货）账面价值为人民币 66,817,493.39 万元，占保利发展总资产的 56.23%，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。我们已识别保利发展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。	审计应对 我们就评估存货的可变现净值实施的审计程序中包括以下程序： （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； （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； （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发展的销售预算计划进行比较； （4）将各存货项目的估计建造成本与保利发展的最新预算进行比较，并将截至 2025 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。
(二) 土地增值税的计提	
事项描述 请参阅财务报表附注“四、税项”及“五、合并财务报表项目注释（三十一）应交税费”及“五、合并财务报表项目注释（四十九）税金及附加”。 保利发展应缴纳的主要税项之一为土地增值税。保利发展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	审计应对 与土地增值税的计提相关的审计程序中包括以下程序： （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； （2）评价保利发展于 2025 年 12 月 31 日的土地增值税的计提以及管理层对预计销售房产取得的收入及可扣除成本费用金额的估计，评估管理层的假设和判

关键审计事项	该事项在审计中是如何应对的
计提金额进行估算，在作出估算的判断时，主要考虑的要素包括相关税务法律法规的规定，预计的销售房地产取得的收入减去预计可扣除的土地成本、房地产开发成本、利息费用、开发费用等。保利发展在土地增值税汇算清缴时，实际应付税金可能与保利发展预估的金额存在差异。 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，我们将保利发展土地增值税的计提识别为关键审计事项。	断； (3)在抽样的基础上重新计算保利发展计提的土地增值税，并将重新计算结果与保利发展所记录的金额进行核对。
(三) 收入确认	
事项描述 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(二十七)收入”及“五、合并财务报表项目注释(四十八)营业收入和营业成本”。 2025 年度，保利发展的房地产销售收入为人民币 28,392,717.74 万元，占保利发展 2025 年度营业收入总额的 92.14%。由于房地产开发项目的收入对保利发展的重要性，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发展的利润产生重大影响，因此，我们将保利发展房地产开发项目的收入确认识别为关键审计事项。	审计应对 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： (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； (2)检查保利发展的房产标准销售合同条款，以评价保利发展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； (3)就 2025 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，在抽样的基础上对存货项目进行实地观察，并通过网上房地产网进行信息验证，询问管理层项目进度，以评价相关房产销售收入是否符合公司的收入政策；

关键审计事项	该事项在审计中是如何应对的
	(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。

四、 其他信息

保利发展管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括保利发展 2025 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发展的持续经营能力，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发展的财务报告过程。

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：

（一）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。

（二）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

（三）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。

（四）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，就可能导致对保利发展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发展不能持续经营。

（五）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。

（六）就保利发展中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对合并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：
(项目合伙人)

中国注册会计师：

中国•上海

2026 年 4 月 16 日

保利发展控股集团股份有限公司
合并资产负债表
2025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	期末余额	上年年末余额
流动资产:			
货币资金	五、(一)	122,906,454,628.43	134,167,475,994.87
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	五、(二)	344,919,331.30	515,581,404.19
衍生金融资产			
应收票据	五、(三)	2,759,716.66	21,745,417.18
应收账款	五、(四)	7,621,995,859.51	4,932,340,665.81
应收款项融资			
预付款项	五、(五)	15,971,822,906.53	24,094,487,248.46
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	五、(六)	130,376,886,178.35	143,141,367,679.70
买入返售金融资产			
存货	五、(七)	668,174,933,886.58	798,559,419,241.70
其中: 数据资源			
合同资产	五、(八)	195,984,247.90	246,791,554.62
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产	五、(九)	103,165,277.78	
其他流动资产	五、(十)	61,934,346,138.09	61,389,247,208.10
流动资产合计		1,007,633,268,171.13	1,167,068,456,414.63
非流动资产:			
发放贷款和垫款			
债权投资	五、(十一)	2,136,213,438.13	1,993,543,388.89
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	五、(十二)	94,972,781,112.58	101,287,728,623.34
其他权益工具投资	五、(十三)	330,000,000.00	331,689,391.66
其他非流动金融资产	五、(十四)	269,155,404.87	281,406,457.94
投资性房地产	五、(十五)	50,954,268,174.72	35,651,128,062.55
固定资产	五、(十六)	7,552,505,636.39	5,585,976,072.67
在建工程	五、(十七)	605,810,925.16	602,583,432.20
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	五、(十八)	3,144,343,653.49	3,897,008,080.14
无形资产	五、(十九)	322,521,106.56	346,103,386.90
其中: 数据资源			
开发支出			
其中: 数据资源			
商誉	五、(二十)	66,890,891.03	65,919,863.36
长期待摊费用	五、(二十一)	297,504,261.34	237,394,079.51
递延所得税资产	五、(二十二)	19,999,052,468.64	17,750,685,754.95
其他非流动资产	五、(二十三)	8,104,146.11	8,392,590.95
非流动资产合计		180,659,151,219.02	168,039,559,185.06
资产总计		1,188,292,419,390.15	1,335,108,015,599.69

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

董事长: 刘平 总经理: 潘志华 主管会计工作负责人: 王一夫 会计机构负责人: 方练平

保利发展控股集团股份有限公司
合并资产负债表（续）
2025 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	期末余额	上年年末余额
流动负债：			
短期借款	五、（二十五）	4,722,667,407.79	4,827,319,059.36
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债	五、（二十六）		3,845,763.54
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	五、（二十七）	126,954,137,727.31	145,837,633,871.33
预收款项	五、（二十八）	869,321,273.08	903,288,334.13
合同负债	五、（二十九）	246,331,624,985.57	334,482,053,760.81
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	五、（三十）	581,898,445.06	579,889,174.71
应交税费	五、（三十一）	16,838,473,649.90	13,575,202,078.66
其他应付款	五、（三十二）	100,763,091,645.33	113,113,687,931.33
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	五、（三十三）	65,898,069,227.11	79,783,390,198.61
其他流动负债	五、（三十四）	20,839,601,103.02	29,492,341,048.79
流动负债合计		583,798,885,464.17	722,598,651,221.27
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	五、（三十五）	207,369,020,265.83	208,132,329,770.47
应付债券	五、（三十六）	63,166,434,033.96	56,072,910,201.35
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	五、（三十七）	2,908,654,490.11	3,987,463,875.53
长期应付款	五、（三十八）	66,709,877.04	200,043,210.37
长期应付职工薪酬	五、（三十九）	17,152,392.60	23,463,329.53
预计负债			
递延收益	五、（四十）	67,721,025.28	66,306,326.44
递延所得税负债	五、（二十二）	1,261,971,727.48	1,497,020,512.42
其他非流动负债			
非流动负债合计		274,857,663,812.30	269,979,537,226.11
负债合计		858,656,549,276.47	992,578,188,447.38
所有者权益：			
股本	五、（四十一）	11,970,443,418.00	11,970,443,418.00
其他权益工具	五、（四十二）	46,774,088.85	5,101,000,000.00
其中：优先股			
永续债			5,101,000,000.00
资本公积	五、（四十三）	18,060,904,481.91	17,871,998,602.76
减：库存股	五、（四十四）	1,001,001,496.51	1,001,001,496.51
其他综合收益	五、（四十五）	107,895,179.95	-239,700,641.26
专项储备			
盈余公积	五、（四十六）	6,074,373,454.50	6,074,373,454.50
一般风险准备			
未分配利润	五、（四十七）	156,629,380,176.06	157,819,380,804.54
归属于母公司所有者权益合计		191,888,769,302.76	197,596,494,142.03
少数股东权益		137,747,100,810.92	144,933,333,010.28
所有者权益合计		329,635,870,113.68	342,529,827,152.31
负债和所有者权益总计		1,188,292,419,390.15	1,335,108,015,599.69

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

董事长：刘平 总经理：潘志华 主管会计工作负责人：王一夫 会计机构负责人：方练平

保利发展控股集团股份有限公司
 母公司资产负债表
 2025 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	期末余额	上年年末余额
流动资产：			
货币资金		10,990,632,753.61	11,226,028,043.70
交易性金融资产		423,613,331.30	514,581,404.19
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十五、（一）	39,135,346.40	38,014,856.08
应收款项融资			
预付款项		699,184,843.43	689,727,657.02
其他应收款	十五、（二）	271,175,274,925.52	303,477,771,639.45
存货		2,473,763,587.54	2,207,936,597.47
其中：数据资源			
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		220,642,022.09	239,892,678.23
流动资产合计		286,022,246,809.89	318,393,952,876.14
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	十五、（三）	28,968,366,616.19	28,512,253,057.45
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		11,855,299.66	12,981,973.88
投资性房地产		1,937,102,585.24	2,018,571,556.52
固定资产		392,101,235.35	408,913,557.45
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产		6,453,318.37	12,408,301.23
其中：数据资源			
开发支出			
其中：数据资源			
商誉			
长期待摊费用		1,008,578.25	4,059,649.02
递延所得税资产		454,113,812.76	140,242,629.36
其他非流动资产			
非流动资产合计		32,101,001,445.82	31,439,430,724.91
资产总计		318,123,248,255.71	349,833,383,601.05

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

董事长：刘平 总经理：潘志华 主管会计工作负责人：王一夫 会计机构负责人：方练平

保利发展控股集团股份有限公司
母公司资产负债表（续）
2025 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	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			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		218,256,865.97	231,326,770.15
预收款项		219,100,925.24	343,724,763.32
合同负债		14,270,013.84	28,257,945.19
应付职工薪酬		18,311,050.99	19,705,126.30
应交税费		64,737,980.18	109,307,028.53
其他应付款		181,780,731,051.86	210,822,701,861.60
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		10,345,594,285.81	18,174,213,011.73
其他流动负债		937,874.75	1,587,743.30
流动负债合计		192,661,940,048.64	229,730,824,250.12
非流动负债：			
长期借款		14,834,600,000.00	12,778,000,000.00
应付债券		63,166,434,033.96	56,072,910,201.35
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬		3,296,033.90	9,956,033.90
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债		19,100,223.35	
其他非流动负债			
非流动负债合计		78,023,430,291.21	68,860,866,235.25
负债合计		270,685,370,339.85	298,591,690,485.37
所有者权益：			
股本		11,970,443,418.00	11,970,443,418.00
其他权益工具		46,774,088.85	5,101,000,000.00
其中：优先股			
永续债			5,101,000,000.00
资本公积		15,498,169,173.69	15,581,970,548.32
减：库存股		1,001,001,496.51	1,001,001,496.51
其他综合收益		-62,221,325.53	-92,512,155.92
专项储备			
盈余公积		6,074,373,454.50	6,074,373,454.50
未分配利润		14,911,340,602.86	13,607,419,347.29
所有者权益合计		47,437,877,915.86	51,241,693,115.68
负债和所有者权益总计		318,123,248,255.71	349,833,383,601.05

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

董事长：刘平 总经理：潘志华 主管会计工作负责人：王一夫 会计机构负责人：方练平

保利发展控股集团股份有限公司
合并利润表
2025 年度
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入		308,144,189,553.44	311,666,319,879.14
其中：营业收入	五、（四十八）	308,144,189,553.44	311,666,319,879.14
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		291,787,428,431.24	292,836,365,177.87
其中：营业成本	五、（四十八）	268,856,981,959.45	268,259,816,732.83
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	五、（四十九）	5,739,831,684.06	5,903,666,812.10
销售费用	五、（五十）	8,735,253,047.78	8,892,604,131.07
管理费用	五、（五十一）	4,506,687,535.84	5,081,391,571.04
研发费用	五、（五十二）	36,820,429.75	56,313,136.32
财务费用	五、（五十三）	3,911,853,774.36	4,642,572,794.51
其中：利息费用		4,637,866,774.69	5,763,283,843.73
利息收入		987,331,014.51	1,767,008,989.15
加：其他收益	五、（五十四）	104,522,993.11	86,389,866.33
投资收益（损失以“-”号填列）	五、（五十五）	-31,157,799.73	1,790,334,882.67
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-143,957,475.48	1,217,878,299.12
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）	五、（五十六）	62,556,344.10	76,181,740.21
信用减值损失（损失以“-”号填列）	五、（五十七）	-584,276,872.70	-667,232,547.13
资产减值损失（损失以“-”号填列）	五、（五十八）	-6,484,348,747.69	-5,056,214,232.34
资产处置收益（损失以“-”号填列）	五、（五十九）	154,248,585.32	81,683,125.98
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		9,578,305,624.61	15,141,097,536.99
加：营业外收入	五、（六十）	416,324,483.69	583,273,581.78
减：营业外支出	五、（六十一）	257,255,219.54	143,414,730.00
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		9,737,374,888.76	15,580,956,388.77
减：所得税费用	五、（六十二）	4,715,220,456.55	5,843,068,261.05
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		5,022,154,432.21	9,737,888,127.72
（一）按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		5,022,154,432.21	9,737,888,127.72
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）		1,034,698,076.02	5,001,183,340.24
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		3,987,456,356.19	4,736,704,787.48
六、其他综合收益的税后净额	五、（四十五）	347,581,656.47	-482,001,813.53
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	五、（四十五）	347,595,821.21	-482,032,355.03
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	五、（四十五）	3,349,645.20	-608,041.50
1. 重新计量设定受益计划变动额	五、（四十五）	4,616,688.94	-608,041.50
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	五、（四十五）	-1,267,043.74	
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	五、（四十五）	344,246,176.01	-481,424,313.53
1. 权益法下可转损益的其他综合收益	五、（四十五）	25,520,830.39	-19,507,157.44
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4. 其他债权投资信用减值准备			
5. 现金流量套期储备			
6. 外币财务报表折算差额	五、（四十五）	318,725,345.62	-461,917,156.09
7. 其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	五、（四十五）	-14,164.74	30,541.50
七、综合收益总额		5,369,736,088.68	9,255,886,314.19
归属于母公司所有者的综合收益总额		1,382,293,897.23	4,519,150,985.21
归属于少数股东的综合收益总额		3,987,442,191.45	4,736,735,328.98
八、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）	十六、（二）	0.09	0.42
（二）稀释每股收益（元/股）	十六、（二）	0.09	0.42

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

董事长：刘平 总经理：潘志华 主管会计工作负责人：王一夫 会计机构负责人：方练平

保利发展控股集团股份有限公司
母公司利润表
2025 年度
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入	十五、（四）	625,192,746.72	928,239,353.09
减：营业成本	十五、（四）	97,346,384.27	165,285,051.37
税金及附加		20,916,617.39	26,364,265.00
销售费用		16,217,553.38	30,023,572.97
管理费用		196,845,608.94	285,350,031.19
研发费用			
财务费用		2,020,764,754.83	844,859,914.18
其中：利息费用		2,363,276,030.32	2,706,023,300.24
利息收入		478,098,091.98	2,207,731,717.13
加：其他收益		1,948,110.50	2,315,828.84
投资收益（损失以“-”号填列）	十五、（五）	4,960,162,354.75	6,045,749,931.94
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-82,331,608.42	141,779,195.00
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）		4,905,252.89	-7,988,046.82
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-3,623,739.78	6,185,084.13
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）		-5,356.18	107,766.55
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		3,236,488,450.09	5,622,727,083.02
加：营业外收入		463,381.31	-66,060.10
减：营业外支出		14,358,297.28	12,255,277.88
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		3,222,593,534.12	5,610,405,745.04
减：所得税费用		-306,026,425.95	10,812,228.92
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		3,528,619,960.07	5,599,593,516.12
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		3,528,619,960.07	5,599,593,516.12
（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		30,290,830.39	-20,167,157.44
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		4,770,000.00	-660,000.00
1. 重新计量设定受益计划变动额		4,770,000.00	-660,000.00
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		25,520,830.39	-19,507,157.44
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		25,520,830.39	-19,507,157.44
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4. 其他债权投资信用减值准备			
5. 现金流量套期储备			
6. 外币财务报表折算差额			
7. 其他			
六、综合收益总额		3,558,910,790.46	5,579,426,358.68
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。

董事长：刘平 总经理：潘志华 主管会计工作负责人：王一夫 会计机构负责人：方练平

保利发展控股集团股份有限公司
合并现金流量表
2025 年度
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	附注	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		235,574,898,605.65	291,283,876,780.29
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			
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		1,333,687,635.08	1,848,171,713.55
收到其他与经营活动有关的现金	五、（六十三）	88,736,935,804.28	79,858,154,517.37
经营活动现金流入小计		325,645,522,045.01	372,990,203,011.21
购买商品、接受劳务支付的现金		181,324,061,339.51	236,760,620,701.88
客户贷款及垫款净增加额			
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		8,593,893,221.86	9,304,841,628.01
支付的各项税费		27,594,208,680.14	28,974,354,172.87
支付其他与经营活动有关的现金	五、（六十三）	92,944,210,151.13	91,693,075,918.22
经营活动现金流出小计		310,456,373,392.64	366,732,892,420.98
经营活动产生的现金流量净额		15,189,148,652.37	6,257,310,590.23
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金		1,781,325,361.99	1,415,399,449.78
取得投资收益收到的现金		1,606,670,598.14	467,532,897.98
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		5,582,950.82	7,803,791.75
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	五、（六十四）		973,775,269.53
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		3,393,578,910.95	2,864,511,409.04
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		487,461,254.13	179,473,755.36
投资支付的现金		1,731,838,688.88	1,457,584,779.87
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	五、（六十四）	2,772,885,198.65	549,404,439.66
支付其他与投资活动有关的现金	五、（六十三）	398,475,737.09	2,008,911,551.26
投资活动现金流出小计		5,390,660,878.75	4,195,374,526.15
投资活动产生的现金流量净额		-1,997,081,967.80	-1,330,863,117.11
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金		1,359,297,415.29	7,727,906,626.33
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		1,359,297,415.29	7,727,906,626.33
取得借款收到的现金		132,232,613,883.63	167,857,978,554.86
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		133,591,911,298.92	175,585,885,181.19
偿还债务支付的现金		138,973,717,052.78	172,213,004,101.55
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		14,521,025,102.45	19,876,516,665.57
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		1,219,553,206.57	844,961,548.80
支付其他与筹资活动有关的现金	五、（六十三）	6,080,490,452.13	2,486,002,772.01
筹资活动现金流出小计		159,575,232,607.36	194,575,523,539.13
筹资活动产生的现金流量净额		-25,983,321,308.44	-18,989,638,357.94
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-9,079,243.27	-54,679,269.25
五、现金及现金等价物净增加额	五、（六十四）	-12,800,333,867.14	-14,117,870,154.07
加：期初现金及现金等价物余额	五、（六十四）	132,498,012,525.41	146,615,882,679.48
六、期末现金及现金等价物余额	五、（六十四）	119,697,678,658.27	132,498,012,525.41

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

董事长：刘平 总经理：潘志华 主管会计工作负责人：王一夫 会计机构负责人：方练平

保利发展控股集团股份有限公司
母公司现金流量表
2025 年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注	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		53,109,435.92	554,137,695.04
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		422,324,348,728.08	401,931,437,497.99
经营活动现金流入小计		422,377,458,164.00	402,485,575,193.03
购买商品、接受劳务支付的现金		16,989,889.88	50,702,509.57
支付给职工以及为职工支付的现金		108,199,707.92	184,826,872.96
支付的各项税费		143,418,752.74	196,629,280.36
支付其他与经营活动有关的现金		418,655,053,575.80	409,135,312,372.75
经营活动现金流出小计		418,923,661,926.34	409,567,471,035.64
经营活动产生的现金流量净额		3,453,796,237.66	-7,081,895,842.61
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金		347,000,000.00	198,490,783.25
取得投资收益收到的现金		4,700,486,194.07	5,862,039,158.64
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		1,052.62	218,084.00
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		5,047,487,246.69	6,060,748,025.89
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		791,254.56	728,042.03
投资支付的现金		240,000,000.00	227,249,900.00
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		240,791,254.56	227,977,942.03
投资活动产生的现金流量净额		4,806,695,992.13	5,832,770,083.86
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		23,978,750,000.00	40,298,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		23,978,750,000.00	40,298,000,000.00
偿还债务支付的现金		22,583,800,000.00	30,676,997,185.94
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		4,846,285,387.12	7,762,371,556.43
支付其他与筹资活动有关的现金		5,228,239,300.82	914,410,128.44
筹资活动现金流出小计		32,658,324,687.94	39,353,778,870.81
筹资活动产生的现金流量净额		-8,679,574,687.94	944,221,129.19
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		-419,082,458.15	-304,904,629.56
加: 期初现金及现金等价物余额		11,215,404,412.18	11,520,309,041.74
六、期末现金及现金等价物余额		10,796,321,954.03	11,215,404,412.18

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

董事长: 刘平 总经理: 潘志华 主管会计工作负责人: 王一夫 会计机构负责人: 方练平

保利发展控股集团股份有限公司
合并所有者权益变动表
2025 年度
(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

项目	本期金额													
	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	11,970,443,418.00		5,101,000,000.00		17,871,998,602.76	1,001,001,496.51	-239,700,641.26		6,074,373,454.50		157,819,380,804.54	197,596,494,142.03	144,933,333,010.28	342,529,827,152.31
加：会计政策变更														
前期差错更正														
同一控制下企业合并														
其他														
二、本年初余额	11,970,443,418.00		5,101,000,000.00		17,871,998,602.76	1,001,001,496.51	-239,700,641.26		6,074,373,454.50		157,819,380,804.54	197,596,494,142.03	144,933,333,010.28	342,529,827,152.31
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）			-5,101,000,000.00	46,774,088.85	188,905,879.15		347,595,821.21				-1,190,000,628.48	-5,707,724,839.27	-7,186,232,199.36	-12,893,957,038.63
（一）综合收益总额							347,595,821.21				1,034,698,076.02	1,382,293,897.23	3,987,442,191.45	5,369,736,088.68
（二）所有者投入和减少资本			-5,101,000,000.00	46,774,088.85	188,905,879.15						-4,865,320,032.00	-6,034,822,410.44	-10,900,142,442.44	-10,900,142,442.44
1．所有者投入的普通股					261,993,613.65						261,993,613.65	-3,873,963,958.88	-3,611,970,345.23	-3,611,970,345.23
2．其他权益工具持有者投入资本			-5,101,000,000.00	46,774,088.85							-5,054,225,911.15		-5,054,225,911.15	-5,054,225,911.15
3．股份支付计入所有者权益的金额					-12,517,351.95							-12,517,351.95		-12,517,351.95
4．其他					-60,570,382.55							-60,570,382.55	-2,160,858,451.56	-2,221,428,834.11
（三）利润分配											-2,224,698,704.50	-2,224,698,704.50	-5,138,851,980.37	-7,363,550,684.87
1．提取盈余公积														
2．提取一般风险准备														
3．对所有者（或股东）的分配											-2,224,698,704.50	-2,224,698,704.50	-5,138,851,980.37	-7,363,550,684.87
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							1,039,169,318.48					1,039,169,318.48		1,039,169,318.48
2．本期使用							-1,039,169,318.48					-1,039,169,318.48		-1,039,169,318.48
（六）其他														
四、本期期末余额	11,970,443,418.00			46,774,088.85	18,060,904,481.91	1,001,001,496.51	107,895,179.95		6,074,373,454.50		156,629,380,176.06	191,888,769,302.76	137,747,100,810.92	329,635,870,113.68

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

董事长：刘平

总经理：潘志华

主管会计工作负责人：王一夫

会计机构负责人：方练平

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）
2025 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	11,970,443,418.00		5,101,000,000.00		17,488,203,245.40	252,284,054.53	242,331,713.77		6,074,373,454.50		157,919,029,102.06	198,543,096,879.20	138,483,547,341.59	337,026,644,220.79
加：会计政策变更														
前期差错更正														
同一控制下企业合并														
其他														
二、本年初余额	11,970,443,418.00		5,101,000,000.00		17,488,203,245.40	252,284,054.53	242,331,713.77		6,074,373,454.50		157,919,029,102.06	198,543,096,879.20	138,483,547,341.59	337,026,644,220.79
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					383,795,357.36	748,717,441.98	-482,032,355.03				-99,648,297.52	-946,602,737.17	6,449,785,668.69	5,503,182,931.52
（一）综合收益总额							-482,032,355.03				5,001,183,340.24	4,519,150,985.21	4,736,735,328.98	9,255,886,314.19
（二）所有者投入和减少资本					383,795,357.36	748,717,441.98						-364,922,084.62	2,712,675,269.25	2,347,753,184.63
1．所有者投入的普通股					342,753,993.92	748,717,441.98						-405,963,448.06	7,891,164,140.08	7,485,200,692.02
2．其他权益工具持有者投入资本														
3．股份支付计入所有者权益的金额					19,037,661.64							19,037,661.64		19,037,661.64
4．其他					22,003,701.80							22,003,701.80	-5,178,488,870.83	-5,156,485,169.03
（三）利润分配											-5,100,831,637.76	-5,100,831,637.76	-999,624,929.54	-6,100,456,567.30
1．提取盈余公积														
2．提取一般风险准备														
3．对所有者（或股东）的分配											-5,100,831,637.76	-5,100,831,637.76	-999,624,929.54	-6,100,456,567.30
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								1,473,874,355.79				1,473,874,355.79		1,473,874,355.79
2．本期使用								-1,473,874,355.79				-1,473,874,355.79		-1,473,874,355.79
（六）其他														
四、本期期末余额	11,970,443,418.00		5,101,000,000.00		17,871,998,602.76	1,001,001,496.51	-239,700,641.26		6,074,373,454.50		157,819,380,804.54	197,596,494,142.03	144,933,333,010.28	342,529,827,152.31

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

董事长：刘平

总经理：潘志华

主管会计工作负责人：王一夫

会计机构负责人：方练平

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
2025 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	11,970,443,418.00		5,101,000,000.00		15,581,970,548.32	1,001,001,496.51	-92,512,155.92		6,074,373,454.50	13,607,419,347.29	51,241,693,115.68
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年初余额	11,970,443,418.00		5,101,000,000.00		15,581,970,548.32	1,001,001,496.51	-92,512,155.92		6,074,373,454.50	13,607,419,347.29	51,241,693,115.68
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）			-5,101,000,000.00	46,774,088.85	-83,801,374.63		30,290,830.39			1,303,921,255.57	-3,803,815,199.82
（一）综合收益总额							30,290,830.39			3,528,619,960.07	3,558,910,790.46
（二）所有者投入和减少资本			-5,101,000,000.00	46,774,088.85	-83,801,374.63						-5,138,027,285.78
1．所有者投入的普通股											
2．其他权益工具持有者投入资本			-5,101,000,000.00	46,774,088.85							-5,054,225,911.15
3．股份支付计入所有者权益的金额											
4．其他					-83,801,374.63						-83,801,374.63
（三）利润分配										-2,224,698,704.50	-2,224,698,704.50
1．提取盈余公积											
2．对所有者（或股东）的分配										-2,224,698,704.50	-2,224,698,704.50
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、本期期末余额	11,970,443,418.00			46,774,088.85	15,498,169,173.69	1,001,001,496.51	-62,221,325.53		6,074,373,454.50	14,911,340,602.86	47,437,877,915.86

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

董事长：刘平

总经理：潘志华

主管会计工作负责人：王一夫

会计机构负责人：方练平

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）
2025 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	11,970,443,418.00		5,101,000,000.00		15,582,764,094.78	252,284,054.53	-72,344,998.48		6,074,373,454.50	13,108,657,468.93	51,512,609,383.20
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年初余额	11,970,443,418.00		5,101,000,000.00		15,582,764,094.78	252,284,054.53	-72,344,998.48		6,074,373,454.50	13,108,657,468.93	51,512,609,383.20
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					-793,546.46	748,717,441.98	-20,167,157.44			498,761,878.36	-270,916,267.52
（一）综合收益总额							-20,167,157.44			5,599,593,516.12	5,579,426,358.68
（二）所有者投入和减少资本					-793,546.46	748,717,441.98					-749,510,988.44
1．所有者投入的普通股						748,717,441.98					-748,717,441.98
2．其他权益工具持有者投入资本											
3．股份支付计入所有者权益的金额											
4．其他					-793,546.46						-793,546.46
（三）利润分配										-5,100,831,637.76	-5,100,831,637.76
1．提取盈余公积											
2．对所有者（或股东）的分配										-5,100,831,637.76	-5,100,831,637.76
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、本期期末余额	11,970,443,418.00		5,101,000,000.00		15,581,970,548.32	1,001,001,496.51	-92,512,155.92		6,074,373,454.50	13,607,419,347.29	51,241,693,115.68

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

董事长：刘平

总经理：潘志华

主管会计工作负责人：王一夫

会计机构负责人：方练平

保利发展控股集团股份有限公司

二〇二五年度财务报表附注

(除特殊注明外, 金额单位均为人民币元)

一、 公司基本情况

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”、“广东华美泰富科技投资有限公司”、“广东华美教育投资集团有限公司”,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“保利发展”。

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

2025年10月9日,保利集团与保利南方签订了《国有股权无偿划转协议》,保利南方将其持有的本公司4,511,874,673股股份全部无偿划转至保利集团。本次无偿划转完成后,保利集团直接持有本公司股份4,874,942,462股(占本公司总股本的40.72%),为本公司控股股东、实际控制人,保利南方不再持有本公司股份。

截至2025年12月31日止,本公司累计发行股本总数1,197,044.34万股,注册资本为1,197,044.34万元,注册地:广州市海珠区阅江中路832号保利发展广场53-59层,总部地址:广州市海珠区保利发展广场。

本公司主要经营活动为:房地产开发和经营、物业管理等。

本公司的母公司及实际控制人为中国保利集团有限公司。

二、 财务报表的编制基础

(一) 编制基础

本财务报表按照财政部颁布的《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》的相关规定编制。

(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

(一) 遵循企业会计准则的声明

本公司基于上述编制基础编制的财务报表符合财政部已颁布的最新企业会计准则及其应用指南、解释以及其他相关规定（统称“企业会计准则”）的要求，真实完整地反映了公司的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

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。本财务报表的编制未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》进行调整。

此外，本财务报告编制参照了证监会发布的《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》（2023年修订）的列报和披露要求。

(二) 会计期间

自公历1月1日起至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

本公司采用人民币作为记账本位币。编制合并财务报表采用的货币为人民币。本公司及子公司选定记账本位币的依据是主要业务收支的计价和结算币种。本公司的部分子公司采用本公司记账本位币以外的货币作为记账本位币，在编制本财务报表时，这些子公司的外币财务报表按照附注“三、（九）外币业务和外币报表折算”进行了折算。本财务报表以人民币列示。

(五) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

同一控制下企业合并：本公司在一次交易取得或通过多次交易分步实现同一控制下

企业合并，企业合并中取得的资产和负债，按照合并日被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。本公司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；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

非同一控制下企业合并：本公司在购买日对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；如果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，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，经复核后合并成本仍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，其差额计入当期损益。

通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并，应按以下顺序处理：

（1）调整长期股权投资初始投资成本。购买日之前持有股权采用权益法核算的，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、其他所有者权益变动的，转为购买日所属当期收益，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以及持有的其他权益工具投资公允价值变动而产生的其他综合收益除外。

（2）确认商誉（或计入当期损益的金额）。将第一步调整后长期股权投资初始投资成本与购买日应享有子公司可辨认净资产公允价值份额比较，前者大于后者，差额确认为商誉；前者小于后者，差额计入当期损益。

通过多次交易分步处置股权至丧失对子公司控制权的情形：

（1）判断分步处置股权至丧失对子公司控制权过程中的各项交易是否属于“一揽子交易”的原则

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：

- 1）这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- 2）这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- 3）一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- 4）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。

（2）分步处置股权至丧失对子公司控制权过程中的各项交易属于“一揽子交易”的会计处理方法

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，应当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，在合并财务报表中应当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。

在合并财务报表中，对于剩余股权，应当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子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原子公司股权投资相关的其他综合收益，应当在丧失控制权时转为当期投资收益或留存收益。

（3）分步处置股权至丧失对子公司控制权过程中的各项交易不属于“一揽子交易”的会计处理方法

处置对子公司的投资未丧失控制权的，合并财务报表中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计入资本公积（资本溢价或股本溢价），资本溢价不足冲减的，应当调整留存收益。

处置对子公司的投资丧失控制权的，在合并财务报表中，对于剩余股权，应当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开始持续计算的净资产的份额之间的差额，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，应当在丧失控制权时转为当期投资收益或留存收益。

（六）控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

本公司合并财务报表的合并范围应当以控制为基础予以确定。

控制，是指本公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。相关活动，是指对被投资方的回报产生重大影响的活动。被投资方的相关活动应当根据具体情况进行判断，通常包括商品或劳务的销售和购买、金融资产的管理、资产的购买和处置、研究与开发活动以及融资活动等。

本公司在综合考虑所有相关事实和情况的基础上对是否控制被投资方进行判断。一旦相关事实和情况的变化导致对控制定义所涉及的相关要素发生变化的，本公司进行重新评估。

合并财务报表以母公司及其子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，由本公司按照《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》编制。

（七）合营安排分类及共同经营会计处理方法

1、合营安排的认定和分类

合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。合营安排具有下列特征：（1）各参与方均受到该安排的约束；（2）两个或两个以上的参与方对该安排实施共同控制。任何一个参与方都不能够单独控制该安排，对该安

排具有共同控制的任何一个参与方均能够阻止其他参与方或参与方组合单独控制该安排。

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。

合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营，是指合营方享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业，是指合营方仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

2、 合营安排的会计处理

共同经营参与方应当确认其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）确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；（2）确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；（3）确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；（4）按其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，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

合营企业参与方应当按照《企业会计准则第2号——长期股权投资》的规定对合营企业的投资进行会计处理。

(八) 现金及现金等价物的确定标准

现金流量表的现金指企业库存现金及可以随时用于支付的存款。现金等价物指持有的期限短（一般是指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

(九) 外币业务和外币报表折算

1、 外币业务

外币交易在初始确认时，采用交易发生日的即期汇率折算为人民币金额。资产负债表日，外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算，因汇率不同而产生的汇兑差额，除与购建符合资本化条件资产有关的外币专门借款本金及利息的汇兑差额外，计入当期损益；以历史成本计量的外币非货币性项目仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其人民币金额；以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，差额计入当期损益或其他综合收益。

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，其他项目采用交易发生日的即期汇率折算；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。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额，确认为其他综合收益。

(十) 金融工具

1、 金融工具的确认和终止确认

本公司于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

以常规方式买卖金融资产，按交易日会计进行确认和终止确认。常规方式买卖金融资产，是指按照合同条款的约定，在法规或通行惯例规定的期限内收取或交付金融资产。交易日，是指本公司承诺买入或卖出金融资产的日期。

满足下列条件的，终止确认金融资产（或金融资产的一部分，或一组类似金融资产的一部分），即从其账户和资产负债表内予以转销：

- （1）收取金融资产现金流量的权利届满；
- （2）转移了收取金融资产现金流量的权利，或在“过手协议”下承担了及时将收取的现金流量全额支付给第三方的义务；并且（a）实质上转让了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，或（b）虽然实质上既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但放弃了对该金融资产的控制。

2、 金融资产分类和计量

本公司的金融资产于初始确认时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以及以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。金融资产的后续计量取决于其分类。

本公司对金融资产的分类，依据本公司管理金融资产的业务模式和金融资产的现金流量特征进行分类。

（1）以摊余成本计量的金融资产

金融资产同时符合下列条件的，分类为以摊余成本计量的金融资产：本公司管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值产生的利得或损失，均计入当期损益。

(2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

金融资产同时符合下列条件的,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:本公司管理该金融资产的业务模式是既以收取合同现金流量为目标又以出售金融资产为目标;该金融资产的合同条款规定,在特定日期产生的现金流量,仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。对于此类金融资产,采用公允价值进行后续计量。其折价或溢价采用实际利率法进行摊销并确认为利息收入或费用。除减值损失及外币货币性金融资产的汇兑差额确认为当期损益外,此类金融资产的公允价值变动作为其他综合收益确认,直到该金融资产终止确认时,其累计利得或损失转入当期损益。与此类金融资产相关利息收入,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权益工具投资

本公司不可撤销地选择将部分非交易性权益工具投资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,仅将相关股利收入计入当期损益,公允价值变动作为其他综合收益确认,直到该金融资产终止确认时,其累计利得或损失转入留存收益。

(4) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

上述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之外的金融资产,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。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。对于此类金融资产,采用公允价值进行后续计量,所有公允价值变动计入当期损益。

当且仅当本公司改变管理金融资产的业务模式时,才对所有受影响的相关金融资产进行重分类。

对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产,相关交易费用直接计入当期损益,其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。

3、 金融负债分类和计量

本公司的金融负债于初始确认时分类为:以摊余成本计量的金融负债与以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

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集团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,并在集团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。本公司在初始确认时确定金融负债的分类。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债,相关交易费用直接计入当期损益,其他金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

金融负债的后续计量取决于其分类:

(1) 以摊余成本计量的金融负债

对于此类金融负债,采用实际利率法,按照摊余成本进行后续计量。

(2) 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(含属于金融负债的衍生工具)和初始确认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。

4、 金融工具抵销

同时满足下列条件的,金融资产和金融负债以相互抵销后的净额在资产负债表内列示:具有抵销已确认金额的法定权利,且该种法定权利是当前可执行的;计划以净额结算,或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

5、 金融资产减值

本公司对于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债务工具投资和财务担保合同等,以预期信用损失为基础确认损失准备。信用损失,是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额,即全部现金短缺的现值。

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。

(1) 预期信用损失一般模型

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。本公司对信用风险的具体评估,详见附注“八、与金融工具相关的风险”。

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。

具体来说，本公司将购买或源生时未发生信用减值的金融工具发生信用减值的过程分为三个阶段，对于不同阶段的金融工具的减值有不同的会计处理方法：

第一阶段：信用风险自初始确认后未显著增加

对于处于该阶段的金融工具，企业应当按照未来 12 个月的预期信用损失计量损失准备，并按其账面余额（即未扣除减值准备）和实际利率计算利息收入（若该工具为金融资产，下同）。

第二阶段：信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值

对于处于该阶段的金融工具，企业应当按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备，并按其账面余额和实际利率计算利息收入。

第三阶段：初始确认后发生信用减值

对于处于该阶段的金融工具，企业应当按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备，但对利息收入的计算不同于处于前两阶段的金融资产。对于已发生信用减值的金融资产，企业应当按其摊余成本（账面余额减已计提减值准备，也即账面价值）和实际利率计算利息收入。

对于购买或源生时已发生信用减值的金融资产，企业应当仅将初始确认后整个存续期内预期信用损失的变动确认为损失准备，并按其摊余成本和经信用调整的实际利率计算利息收入。

（2）本公司对在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，选择不与其初始确认时的信用风险进行比较，而直接做出该工具的信用风险自初始确认后未显著增加的假定。

如果企业确定金融工具的违约风险较低，借款人在短期内履行其支付合同现金流量义务的能力很强，并且即使较长时期内经济形势和经营环境存在不利变化，也不一定会降低借款人履行其支付合同现金流量义务的能力，那么该金融工具可被视为具有较低的信用风险。

（3）应收款项及租赁应收款

本公司对于《企业会计准则第 14 号——收入》所规定的、不含重大融资成分（包括根据该准则不考虑不超过一年的合同中融资成分的情况）的应收款项，采用预期信用损失的简化模型，始终按照整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

本公司对包含重大融资成分的应收款项和《企业会计准则第 21 号——租赁》规范的租赁应收款，本公司作出会计政策选择，选择采用预期信用损失的简化模型，即按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

6、 金融资产转移

本公司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的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产。

本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分为下列情况处理：放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债；未放弃对该金融资产控制的，按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

通过对所转移金融资产提供财务担保方式继续涉入的，按照金融资产的账面价值和财务担保金额两者之中的较低者，确认继续涉入形成的资产。财务担保金额，是指所收到的对价中，将被要求偿还的最高金额。

(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

发出存货采用个别计价法。

3、 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

资产负债表日，存货采用成本与可变现净值孰低计量，按照单项存货成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备。直接用于出售的存货，在正常生产经营

过程中以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；需要经过加工的存货，在正常生产经营过程中以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；资产负债表日，同一项存货中一部分有合同价格约定、其他部分不存在合同价格的，分别确定其可变现净值，并与其对应的成本进行比较，分别确定存货跌价准备的计提或转回的金额。

4、 存货的盘存制度

存货的盘存制度为永续盘存制。

5、 低值易耗品和包装物的摊销方法

（1）低值易耗品

按照一次转销法进行摊销。

（2）包装物

按照一次转销法进行摊销。

（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的对价（除应收款项）列示为合同资产。

2、 合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法

对于不包含重大融资成分的合同资产，本公司采用预期信用损失的简化模型，即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，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。

对于包含重大融资成分的合同资产，本公司选择采用预期信用损失的简化模型，即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，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。

（十三）持有待售和终止经营

1、 划分为持有待售的非流动资产或处置组的确认标准和会计处理方法

本公司将同时满足下列条件的集团组成部分（或非流动资产）划分为持有待售：

（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，已经就一项出售计划作出决议且获得确定的购买承诺确定的购买承诺，是指企业与其他方签订的具有法律约束力的购买协议，该协议包含交易价格、时间和足够严厉的违约惩罚等重要条款，使协议出现重大调整或者撤销的可能性极小。预计出售将在一年内完成。已经获得按照有关规定需得到相关权力机构或者监管部门的批准。

本公司将持有待售的预计净残值调整为反映其公允价值减去出售费用后的净额（但不得超过该项持有待售的原账面价值），原账面价值高于调整后预计净残值的差额，作为资产减值损失计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。对于持有待售的处置组确认的资产减值损失金额，应当先抵减处置组中商誉的账面价值，再根据处置组中适用本准则计量规定的各项非流动资产账面价值所占比重，按比例抵减其账面价值。

后续资产负债表日持有待售的非流动资产公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额应当予以恢复，并在划分为持有待售类别后确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。后续资产负债表日持有待售的处置组公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额应当予以恢复，并在划分为持有待售类别后适用本准则计量规定的非流动资产确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。已抵减的商誉账面价值，以及适用本准则计量规定的非流动资产在划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。持有待售的处置组确认的资产减值损失后续转回金额，应当根据处置组中除商誉外适用本准则计量规定的各项非流动资产账面价值所占比重，按比例增加其账面价值。企业因出售对子公司的投资等原因导致其丧失对子公司控制权的，无论出售后企业是否保留部分权益性投资，应当在拟出售的对子公司投资满足持有待售类别划分条件时，在母公司个别财务报表中将对子公司投资整体划分为持有待售类别，在合并财务报表中将子公司所有资产和负债划分为持有待售类别。

2、 终止经营的认定标准和列报方法

终止经营，是指企业满足下列条件之一的、能够单独区分的组成部分，且该组成部分已经处置或划分为持有待售类别：（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。

终止经营的定义包含以下三方面含义：

（1）终止经营应当是企业能够单独区分的组成部分。该组成部分的经营和现

金流量在企业经营和编制财务报表时是能够与企业的其他部分清楚区分的。

(2) 终止经营应当具有一定的规模。终止经营应当代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区,或者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) 终止经营应当满足一定的时点要求。符合终止经营定义的组成部分应当属于以下两种情况之一,该组成部分在资产负债表日之前已经处置,包括已经出售和结束使用(如关停或报废等);该组成部分在资产负债表日之前已经划分为持有待售类别。

(十四) 长期股权投资

1、 投资成本的确定

(1) 同一控制下的企业合并形成的,合并方以支付现金、转让非现金资产、承担债务或发行权益性证券作为合并对价的,在合并日按照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其初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的合并对价的账面价值或发行股份的面值总额之间的差额调整资本公积(资本溢价或股本溢价);资本公积不足冲减的,调整留存收益。

分步实现同一控制下企业合并的,应当以持股比例计算的合并日应享有被合并方账面所有者权益份额作为该项投资的初始投资成本。初始投资成本与其原长期股权投资账面价值加上合并日取得进一步股份新支付对价的账面价值之和的差额,调整资本公积(资本溢价或股本溢价),资本公积不足冲减的,冲减留存收益。

(2) 非同一控制下的企业合并形成的,在购买日按照支付的合并对价的公允价值作为其初始投资成本。

(3) 除企业合并形成以外的:以支付现金取得的,按照实际支付的购买价款作为其初始投资成本;以发行权益性证券取得的,按照发行权益性证券的公允价值作为其初始投资成本;投资者投入的,按照投资合同或协议约定的价值作为其初始投资成本(合同或协议约定价值不公允的除外)。

2、 后续计量及损益确认方法

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资,在本公司个别财务报表中采用成本法核算;对具有共同控制或重大影响的长期股权投资,采用权益法核算。

采用成本法时,长期股权投资按初始投资成本计价,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,按享有被投资单位宣告分派的现金股利或利润,确认为当期投资收益,并同时根据有关资产减值政策考虑长期投资是否减值。

采用权益法时,长期股权投资的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,归入长期股权投资的初始投资成本;长期股权投资的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,其差额计入当期损益,同时调整长期股权投资的成本。

采用权益法时,取得长期股权投资后,按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益的份额,确认投资损益并调整长期股权投资的账面价值。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各项可辨认资产等的公允价值为基础,按照本公司的会计政策及会计期间,并抵销与联营企业及合营企业之间发生的内部交易损益按照持股比例计算归属于投资企业的部分(但内部交易损失属于资产减值损失的,应全额确认),对被投资单位的净利润进行调整后确认。按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应分得的部分,相应减少长期股权投资的账面价值。本公司确认被投资单位发生的净亏损,以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限,本公司负有承担额外损失义务的除外。对于被投资单位除净损益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。

3、 确定对被投资单位具有控制、重大影响的依据

控制,是指拥有对被投资方的权力,通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报,并且有能力运用对被投资方的权力影响回报金额;重大影响,是指投资方对被投资单位的财务和经营政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。

4、 长期股权投资的处置

(1) 部分处置对子公司的长期股权投资,但不丧失控制权的情形

部分处置对子公司的长期股权投资,但不丧失控制权时,应当将处置价款与处置投资对应的账面价值的差额确认为当期投资收益。

(2) 部分处置股权投资或其他原因丧失了对子公司控制权的情形

部分处置股权投资或其他原因丧失了对子公司控制权的,对于处置的股权,应结转与所售股权相对应的长期股权投资的账面价值,出售所得价款与处置长期股权投资账面价值之间差额,确认为投资收益(损失);同时,对于剩余股权,

应当按其账面价值确认为长期股权投资或其它相关金融资产。处置后的剩余股权能够对子公司实施共同控制或重大影响的，应按有关成本法转为权益法的相关规定进行会计处理。

5、 减值测试方法及减值准备计提方法

对子公司、联营企业及合营企业的投资，在资产负债表日有客观证据表明其发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备。

(十五) 投资性房地产

投资性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和已出租的建筑物。

投资性房地产按照成本进行初始计量，采用成本模式进行后续计量，并采用与固定资产和无形资产相同的方法计提折旧或进行摊销。资产负债表日，有迹象表明投资性房地产发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备。

(十六) 固定资产

1、 固定资产确认条件、计价和折旧方法

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限超过一个会计年度的有形资产。

固定资产以取得时的实际成本入账，并从其达到预定可使用状态的次月起采用年限平均法计提折旧。

2、 各类固定资产的折旧方法

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

3、 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

资产负债表日，有迹象表明固定资产发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备。

(十七) 在建工程

在建工程达到预定可使用状态时，按工程实际成本转入固定资产。已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算的，先按估计价值转入固定资产，待办理竣工决算后再按实际成本调整原暂估价值，但不再调整原已计提的折旧。

资产负债表日，有迹象表明在建工程发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备。

(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。

本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，在发生时确认为费用，计入当期损益。

2、 借款费用资本化期间

（1）当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；2）借款费用已经发生；3）为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

（2）若符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断，并且中断时间连续超过 3 个月，暂停借款费用的资本化；中断期间发生的借款费用确认为当期费用，直至资产的购建或者生产活动重新开始。

（3）当所购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或可销售状态时，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。

当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、 借款费用资本化金额

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用（包括按照实际利率法确定的折价或溢价的摊销），减去将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，确定应予资本化的利息金额；为购建或者生产符合资本化条件

的资产占用了一般借款的,根据累计资产支出超过专门借款的资产支出加权平均数乘以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利息金额。

(十九) 无形资产

无形资产包括软件、土地使用权、其他等,按成本进行初始计量。
使用寿命有限的无形资产,在使用寿命内按照与该项无形资产有关的经济利益的预期实现方式系统合理地摊销,无法可靠确定预期实现方式的,采用直线法摊销。具体年限如下:

项目	摊销年限(年)
土地使用权	50
软件	2-10
其他	2-10

使用寿命确定的无形资产,在资产负债表日有迹象表明发生减值的,按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备;使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产,无论是否存在减值迹象,每年均进行减值测试。

(二十) 长期资产减值

企业应当在资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象。
因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产,无论是否存在减值迹象,每年都应当进行减值测试。
存在下列迹象的,表明资产可能发生了减值:

- (1) 资产的市价当期大幅度下跌,其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌;
- (2) 企业经营所处的经济、技术或者法律等环境以及资产所处的市场在当期或者将在近期发生重大变化,从而对企业产生不利影响;
- (3) 市场利率或者其他市场投资报酬率在当期已经提高,从而影响企业计算资产预计未来现金流量现值的折现率,导致资产可收回金额大幅度降低;
- (4) 有证据表明资产已经陈旧过时或者其实体已经损坏;
- (5) 资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置;
- (6) 企业内部报告的证据表明资产的经济绩效已经低于或者将低于预期,如资产所创造的净现金流量或者实现的营业利润(或者亏损)远远低于(或者高于)预计金额等;
- (7) 其他表明资产可能已经发生减值的迹象。

资产存在减值迹象的,应当估计其可收回金额。
可收回金额应当根据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

量的现值两者之间较高者确定。

处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用等。

资产预计未来现金流量的现值，应当按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。预计资产未来现金流量的现值，应当综合考虑资产的预计未来现金流量、使用寿命和折现率等因素。

可收回金额的计量结果表明，资产的可收回金额低于其账面价值的，应当将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

(二十一) 长期待摊费用

长期待摊费用按实际发生额入账，在受益期或规定的期限内分期平均摊销。如果长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

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。

(二十三) 职工薪酬

职工薪酬，是指本公司为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的除股份支付以外各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。本公司提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利，也属于职工薪酬。

1、 短期薪酬

本公司在职工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。其中，非货币性福利按照公允价值计量。

对于利润分享计划的，在同时满足下列条件时确认相关的应付职工薪酬：（1）本公司因过去事项导致现在具有支付职工薪酬的法定义务或推定义务；（2）因利润分享计划所产生的应付职工薪酬义务金额能够可靠估计。

如果本公司在职工为其提供相关服务的年度报告期间结束后十二个月内，不需要全部支付利润分享计划产生的应付职工薪酬，该利润分享计划适用其他长期职工福利的有关规定。本公司根据经营业绩或职工贡献等情况提取的奖金，属于奖金计划，比照短期利润分享计划进行处理。

2、 辞退福利

本公司在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系、或者为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿，在本公司不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议时和确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本费用时两者孰早，确认因解除与职工的劳动关系给予补偿而产生的负债，同时计入当期损益。

3、 设定提存计划

本公司职工参加了由当地劳动和社会保障部门组织实施的社会基本养老保险。本公司以当地规定的社会基本养老保险缴纳基数和比例，按月向当地社会基本养老保险经办机构缴纳养老保险费。职工退休后，当地劳动及社会保障部门有责任向已退休员工支付社会基本养老金。本公司在职工提供服务的会计期间，将根据上述社保规定计算应缴纳的金额确认为负债，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。

4、 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。

(二十四) 预计负债

因对外提供担保、诉讼事项、产品质量保证、亏损合同等或有事项形成的义务成为本公司承担的现时义务,履行该义务很可能导致经济利益流出本公司,且该义务的金额能够可靠的计量时,本公司将该项义务确认为预计负债。

本公司按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行初始计量,并在资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。

(二十五) 股份支付

1、 股份支付的种类

包括以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

2、 权益工具公允价值的确定方法

(1) 存在活跃市场的,按照活跃市场中的报价确定。

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

3、 确认可行权权益工具最佳估计的依据

根据最新取得的可行权职工数变动等后续信息进行估计。

4、 实施、修改、终止股份支付计划的相关会计处理

(1) 以权益结算的股份支付

授予后立即可行权的换取职工服务的以权益结算的股份支付,在授予日按照权益工具的公允价值计入相关成本或费用,相应调整资本公积。完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的换取职工服务的以权益结算的股份支付,

在等待期内的每个资产负债表日,以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础,按权益工具授予日的公允价值,将当期取得的服务计入相关成本或费用,相应调整资本公积。

换取其他方服务的权益结算的股份支付,如果其他方服务的公允价值能够可靠计量的,按照其他方服务在取得日的公允价值计量;如果其他方服务的公允价值不能可靠计量,但权益工具的公允价值能够可靠计量的,按照权益工具在服务取得日的公允价值计量,计入相关成本或费用,相应增加所有者权益。

(2) 以现金结算的股份支付

授予后立即可行权的换取职工服务的以现金结算的股份支付,在授予日按本公司承担负债的公允价值计入相关成本或费用,相应增加负债。完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的换取职工服务的以现金结算的股份支付,在等待期内的每个资产负债表日,以对可行权情况的最佳估计为基础,按本公司承担负债的公允价值,将当期取得的服务计入相关成本或费用和相应的负债。

(3) 修改、终止股份支付计划

如果修改增加了所授予的权益工具的公允价值,本公司按照权益工具公允价值的增加相应地确认取得服务的增加;如果修改增加了所授予的权益工具的数量,本公司将增加的权益工具的公允价值相应地确认为取得服务的增加;如果本公司按照有利于职工的方式修改可行权条件,公司在处理可行权条件时,考虑修改后的可行权条件。

如果修改减少了授予的权益工具的公允价值,本公司继续以权益工具在授予日的公允价值为基础,确认取得服务的金额,而不考虑权益工具公允价值的减少;如果修改减少了授予的权益工具的数量,本公司将减少部分作为已授予的权益工具的取消来进行处理;如果以不利于职工的方式修改了可行权条件,在处理可行权条件时,不考虑修改后的可行权条件。

如果本公司在等待期内取消了所授予的权益工具或结算了所授予的权益工具(因未满足可行权条件而被取消的除外),则将取消或结算作为加速可行权处理,立即确认原本在剩余等待期内确认的金额。

(二十六) 优先股、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。

(二十七) 收入

1、 收入确认和计量所采用的会计政策

本公司依据收入准则相关规定判断相关履约义务性质属于“在某一时段内履行的履约义务”或“某一时点履行的履约义务”，分别按以下原则进行收入确认。

（1）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：

- 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资产。
- 3）本公司履约过程中所产出的资产具有不可替代用途，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。

对于在某一时段内履行的履约义务，本公司在该段时间内按照履约进度确认收入，但是，履约进度不能合理确定的除外。本公司考虑商品的性质，采用产出法或投入法确定恰当的履约进度。

（2）对于不属于在某一时段内履行的履约义务，属于在某一时点履行的履约义务，本公司在客户取得相关商品控制权时点确认收入。

在判断客户是否已取得商品控制权时，本公司考虑下列几项：

- 1）本公司就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务。
- 2）本公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权。
- 3）本公司已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品。
- 4）本公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬。
- 5）客户已接受该商品。
- 6）其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

2、 收入的计量

本公司按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。在确定交易价格时，本公司考虑可变对价、合同中存在的重大融资成分、非现金对价、应付客户对价等因素的影响。

（1）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，但包含可变

对价的交易价格,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。企业在评估累计已确认收入是否极可能不会发生重大转回时,应当同时考虑收入转回的可能性及其比重。

(2) 重大融资成分

合同中存在重大融资成分的,本公司应当按照假定客户在取得商品控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额,应当在合同期间内采用实际利率法摊销。

(3) 非现金对价

客户支付非现金对价的,本公司按照非现金对价的公允价值确定交易价格。非现金对价的公允价值不能合理估计的,本公司参照其承诺向客户转让商品的单独售价间接确定交易价格。

(4) 应付客户对价

针对应付客户对价的,应当将该应付对价冲减交易价格,并在确认相关收入与支付(或承诺支付)客户对价二者孰晚的时点冲减当期收入,但应付客户对价是为了向客户取得其他可明确区分商品的除外。

企业应付客户对价是为了向客户取得其他可明确区分商品的,应当采用与本企业其他采购相一致的方式确认所购买的商品。企业应付客户对价超过向客户取得可明确区分商品公允价值的,超过金额冲减交易价格。向客户取得的可明确区分商品公允价值不能合理估计的,企业应当将应付客户对价全额冲减交易价格。

3、 收入的确认

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控制权时确认收入。取得相关商品控制权是指能够主导该商品的使用并从中获得几乎全部的经济利益。

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《企业会计准则第14号—收入》在某一时段内履行履约义务的开发项目,按履约进度确认相应的劳务收入。履约进度采用投入法确定。

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

(4) 物业管理收入：按合同履约进度分期确认收入，履约进度采用产出法确定。

(二十八) 合同成本

合同成本分为合同履约成本与合同取得成本。

本公司企业为履行合同发生的成本同时满足下列条件的，作为合同履约成本确认为一项资产：

(1) 该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；

(2) 该成本增加了企业未来用于履行履约义务的资源；

(3) 该成本预期能够收回。

本公司为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产；但是，该资产摊销不超过一年的可以在发生时计入当期损益。

与合同成本有关的资产采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销。

与合同成本有关的资产，其账面价值高于下列两项的差额的，本公司将对于超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失：

(1) 因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价；

(2) 为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

上述资产减值准备后续发生转回的，转回后的资产账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

(二十九) 政府补助

政府补助包括与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量；政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量，公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

政府补助采用总额法：

(1) 与资产相关的政府补助，确认为递延收益，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

(2) 与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，在确认相关费用的期间，计入当期损益；用于补偿已发生的相关费用或损失

的，直接计入当期损益。

对于同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，区分不同部分分别进行会计处理；难以区分的，整体归类为与收益相关的政府补助。

本公司将与本公司日常活动相关的政府补助按照经济业务实质计入其他收益或冲减相关成本费用；将与本公司日常活动无关的政府补助，应当计入营业外收支。

(三十) 递延所得税资产和递延所得税负债

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

确认递延所得税资产以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前会计期间未确认的递延所得税资产。

资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，转回减记的金额。

本公司当期所得税和递延所得税作为所得税费用或收益计入当期损益，但不包括下列情况产生的所得税：（1）企业合并；（2）直接在所有者权益中确认的交易或者事项。

(三十一) 租赁

1、 作为承租方对短期租赁和低价值资产租赁进行简化处理的判断依据和会计处理方法

（1）判断依据

短期租赁，是指在租赁期开始日，租赁期不超过 12 个月的租赁。包含购买选择权的租赁不属于短期租赁。

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。

承租人在判断是否是低价值资产租赁时，应基于租赁资产的全新状态下的价值进行评估，不应考虑资产已被使用的年限。

（2）会计处理方法

本公司对于短期租赁和低价值资产租赁，选择不确认使用权资产和租赁负债，将短期租赁和低价值资产租赁的租赁付款额，在租赁期内各个期间按照直线法的方法计入相关资产成本或当期损益。

2、 作为出租方的租赁分类标准和会计处理方法

（1）融资租赁

本公司作为出租人的，在租赁期开始日，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，并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。

（2）经营租赁

本公司作为出租人的，在租赁期内各个期间，采用直线法的方法，将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入。将发生的与经营租赁有关的初始直接费用进行资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。

对于经营租赁资产中的固定资产，本公司应当采用类似资产的折旧政策计提折旧；对于其他经营租赁资产，应当根据该资产适用的企业会计准则，采用系统合理的方法进行摊销。本公司按照《企业会计准则第8号——资产减值》的规定，确定经营租赁资产是否发生减值，并进行相应会计处理。

（三十二）套期会计

1、 套期保值的分类

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

（2）现金流量套期，是指对现金流量变动风险进行的套期，此现金流量变动源于与已确认资产或负债、很可能发生的预期交易有关的某类特定风险，或一项未确认的确定承诺包含的外汇风险。

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

2、 套期关系的指定及套期有效性的认定

在套期关系开始时，本公司对套期关系有正式的指定，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。

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。

(三十三) 专项储备

本公司按照 2022 年 12 月 13 日财政部和应急部联合发布的财资〔2022〕136 号《企业安全生产费用提取和使用管理办法》提取安全生产费，计入相关产品的成本或当期损益，同时转入专项储备。使用时区分是否形成固定资产分别进行处理：属于费用性支出的，直接冲减专项储备；形成固定资产的，归集所发生的支出，于达到预定可使用状态时确认固定资产，同时冲减等值专项储备并确认等值累计折旧。

(三十四) 重要性标准确定方法和选择依据

项目	重要性标准
重大的单项计提坏账准备的应收款项	占保利发展合并报表总资产的 0.1%以上
重要的长期股权投资减值准备	占保利发展合并报表总资产的 0.1%以上
重要的非全资子公司	子公司总资产占保利发展合并报表总资产的 5%以上
重要的合营或联营企业	对单个被投资单位的长期股权投资账面价值占保利发展合并报表总资产的 1%以上

(三十五) 重要会计政策和会计估计的变更

1、 重要会计政策变更

本公司本期无重要会计政策变更。

2、 重要会计估计变更

本公司本期无重大会计估计变更。

3、 重要前期会计差错更正

本公司本期无重大前期会计差错更正。

四、 税项

(一) 主要税种和税率

税种	计税依据	税率
增值税	发生增值税应税交易，适用一般计税方法，通过销项税额抵扣进项税额计算应纳税额；适用简易计税方法，按照销售额和征收率计算应纳税额	3%、5%、6%、9%、13%
城市维护建设税	按实际缴纳的增值税计缴	按公司所在地政策缴纳
教育费附加	按实际缴纳的增值税计缴	按公司所在地政策缴纳
企业所得税	按应纳税所得额计缴	见注释：
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：根据《中华人民共和国企业所得税法》以及《中华人民共和国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的其余子公司适用企业所得税税率为 25%。

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

纳税主体名称	所得税税率
Poly （USA） Real Estate Development Corporation	按公司所在地政策缴纳
B1 Treasure Island 048 Holdings LLC	按公司所在地政策缴纳
C23 Treasure Island 048 Holdings LLC	按公司所在地政策缴纳
Wynyard 048 Service Pty Ltd. ATF Wynyard 048 Trust	30.00%
Poly （Australia） Real Estate Development Pty Ltd.	30.00%
Epping 048 Service Pty Ltd. ATF Epping 048 Trust	30.00%
Poly （Australia） United Development Pty Ltd.	30.00%
Kogarah 048 Service Pty Ltd. ATF Kogarah 048 Trust	30.00%
Kitchener 048 Service Pty Ltd. ATF Kitchener 048 Trust	30.00%
Millennium 048 Service Pty Ltd. ATF Millennium 048 Trust	30.00%
Richmond 048 Service Pty Ltd. ATF Richmond 048 Trust	30.00%
Goulburn 048 Service Pty Ltd. ATF Goulburn 048 Target Trust	30.00%
Goulburn 048 Service Pty Ltd. ATF Goulburn 048 Trust	30.00%
Buckingham 048 Service Pty Ltd. ATF Buckingham 048 Trust	30.00%
Doncaster 048 Service Pty Ltd. ATF Doncaster 048 Trust	30.00%
Terry 048 Service Pty Ltd. ATF Terry 048 Trust	30.00%
Cudgegong 048 Service Pty Ltd. ATF Cudgegong 048 Trust	30.00%
Poly （NSW） Development Pty Ltd.	30.00%
Ascot 048 Service Pty Ltd.	30.00%
Whitehorse 048 Service Pty Ltd. ATF Whitehorse 048 Trust	30.00%

纳税主体名称	所得税税率
Wentworthville 048 Service Pty Ltd. ATF Wentworthville 048 Trust	30.00%
Poly （Australia） Investment Management Pty Ltd.	30.00%
恒福（香港）发展有限公司	16.50%
保澳（香港）置业有限公司	16.50%
保英（香港）置业有限公司	16.50%
Grantwell Limited	16.50%
Real Heng Global Investment AUS Limited	16.50%
诺达有限公司	16.50%
生活之原有限公司	16.50%
黄金海岸（香港）置业有限公司	16.50%
恒远（香港）服务有限公司	16.50%
Real Heng Investment GP Limited	0.00%
泓泰有限公司	0.00%
Poly Real Estate Finance Ltd.	0.00%
盛鑫有限公司	0.00%
Pride South Holdings Limited	0.00%
Total Favour Limited	0.00%

(二) 税收优惠

税收政策	纳税主体名称	所得税税率
《财政部税务总局国家发展改革委关于延续西部大开发企业所得税政策的公告》（财政部公告 2020 年第 23 号）	贵阳保成企业管理有限责任公司	15.00%
	保利重庆物业管理有限公司	
	成都华昌物业发展有限责任公司	
	保利陕西物业服务服务有限公司	
	四川保利物业服务服务有限公司	
	成都锦华悦投资有限公司	
	成都保双置业有限公司	
	成都市保椿置业有限公司	
	成都市保新成天置业有限公司	
高新技术企业所得税优惠政策	广东省重工建筑设计院有限公司	15.00%
	广东重工建设监理有限公司	
《财政部税务总局关于海南自由贸易港企业所得税优惠政策的通知》（财税〔2020〕31 号）、《关于延续实施海南自由贸易港企业所得税优惠政策的通知》（财税〔2025〕3 号）	琼海保合实业发展有限公司	15.00%
	三亚保锦实业发展有限公司	
	三亚保鸿实业发展有限公司	
	三亚保岭投资发展有限公司	
	保利（海南经济特区）物业服务服务有限公司	

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	875,682.36	991,825.93
数字货币		
银行存款	75,714,946,290.42	90,845,012,017.56
其他货币资金	1,189,202,325.53	917,994,965.58
存放财务公司款项	46,001,430,330.12	42,403,477,185.80
合计	122,906,454,628.43	134,167,475,994.87
其中：存放在境外的款项总额	222,179,513.64	732,672,709.91
存放在境外且资金汇回受到限制的款项		

注：期末存在抵押、质押、冻结等对使用有限制款项 3,208,775,970.16 元。

(二) 交易性金融资产

项目	期末余额	上年年末余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	344,919,331.30	515,581,404.19
其中：债务工具投资		
权益工具投资	344,919,331.30	515,581,404.19
合计	344,919,331.30	515,581,404.19

(三) 应收票据

1、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	1,677,824.00	10,975,000.00
商业承兑汇票	1,081,892.66	10,770,417.18
合计	2,759,716.66	21,745,417.18

2、期末无已质押的应收票据。

3、期末无重大已背书或贴现且在资产负债表日但尚未到期的应收票据。

4、期末无因出票人履约而将其转为应收账款的票据。

5、本期无实际核销的应收票据。

(四) 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（含 1 年）	6,634,889,387.14	4,138,787,095.62
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	6,634,889,387.14	4,138,787,095.62
1 年以内小计	6,634,889,387.14	4,138,787,095.62
1 至 2 年	811,672,461.88	585,194,263.86
2 至 3 年	240,766,959.19	398,790,188.79
3 年以上	431,790,464.52	151,818,141.51
小计	8,119,119,272.73	5,274,589,689.78
减：坏账准备	497,123,413.22	342,249,023.97
合计	7,621,995,859.51	4,932,340,665.81

2、 应收账款按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
按单项计提坏账准备	95,965,735.00	1.18	95,965,735.00	100.00	
按组合计提坏账准备	8,023,153,537.73	98.82	401,157,678.22	5.00	7,621,995,859.51
其中：按信用风险特征组合计提坏账准备	8,023,153,537.73	98.82	401,157,678.22	5.00	7,621,995,859.51
合计	8,119,119,272.73	100.00	497,123,413.22		7,621,995,859.51

(续)

类别	上年年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
按单项计提坏账准备	82,654,594.54	1.57	82,652,269.40	99.99	2,325.14
按组合计提坏账准备	5,191,935,095.24	98.43	259,596,754.57	5.00	4,932,338,340.67
其中：按信用风险特征组合计提坏账准备	5,191,935,095.24	98.43	259,596,754.57	5.00	4,932,338,340.67
合计	5,274,589,689.78	100.00	342,249,023.97		4,932,340,665.81

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	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按单项计提坏账准备的应收账款	82,652,269.40	13,313,465.60				95,965,735.00
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	259,596,754.57	141,681,148.02			-120,224.37	401,157,678.22
合计	342,249,023.97	154,994,613.62			-120,224.37	497,123,413.22

4、 本期实际核销的应收账款情况

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和合同资产情况

单位名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额	占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例(%)	应收账款坏账准备和合同资产减值准备期末余额
莆田城市园林发展集团有限公司	1,278,751,665.00		1,278,751,665.00	15.31	63,937,583.25
台州市路桥区新城开发投资有限公司	479,838,998.90		479,838,998.90	5.75	23,991,949.94
上海华轶实业有限公司	417,374,867.06		417,374,867.06	5.00	20,868,743.36
北京市怀柔区住房和城乡建设委员会	221,308,355.67		221,308,355.67	2.65	11,065,417.78
泉州丰泽城建鑫丰投资有限公司	139,814,464.01		139,814,464.01	1.67	6,990,723.20
合计	2,537,088,350.64		2,537,088,350.64	30.38	126,854,417.53

(五) 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	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	1,655,402,735.13	10.37	9,342,487,445.18	38.77
1 至 2 年	1,790,150,043.58	11.21	1,963,189,214.69	8.15
2 至 3 年	1,343,796,502.26	8.41	6,138,837,478.85	25.48
3 年以上	11,182,473,625.56	70.01	6,649,973,109.74	27.60
合计	15,971,822,906.53	100.00	24,094,487,248.46	100.00

注：账龄超过一年且金额重大的预付款项主要为预付土地款、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(%)
郑州市金水区城市改造办公室	3,174,139,520.28	19.87
广州市新塘商业运营管理有限公司	845,861,645.44	5.30
中国建筑第五工程局有限公司	788,324,553.80	4.94
广东广穗建筑安装工程有限公司	607,734,407.80	3.81
孝感市财政局临空经济区分局	600,000,000.00	3.76
合计	6,016,060,127.32	37.68

(六) 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	55,537,729.57	28,852,859.00
其他应收款项	130,321,348,448.78	143,112,514,820.70
合计	130,376,886,178.35	143,141,367,679.70

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
南京悦宁房地产开发有限公司	23,100,000.00	
保利（横琴）资本管理有限公司	20,000,000.00	20,000,000.00
连云港辉耀房地产开发有限公司	7,048,870.57	
北京新保利大厦房地产开发有限公司	5,388,859.00	5,388,859.00
佛山市高明区美玖房地产开发有限公司		3,464,000.00
小计	55,537,729.57	28,852,859.00
减：坏账准备		
合计	55,537,729.57	28,852,859.00

2、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	16,787,313,030.50	32,914,033,463.07
其中：1 年以内分项		
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	16,787,313,030.50	32,914,033,463.07

账龄	期末余额	上年年末余额
1 年以内小计	16,787,313,030.50	32,914,033,463.07
1 至 2 年	20,121,707,281.43	27,510,259,412.03
2 至 3 年	20,353,980,696.36	23,917,816,719.23
3 年以上	74,700,568,518.84	60,155,573,564.77
小计	131,963,569,527.13	144,497,683,159.10
减：坏账准备	1,642,221,078.35	1,385,168,338.40
合计	130,321,348,448.78	143,112,514,820.70

(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)	
上年年末余额	795,874,010.60		589,294,327.80	1,385,168,338.40
上年年末余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段	-11,773,933.07		11,773,933.07	
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	-97,649,226.17		526,931,485.25	429,282,259.08
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动	-112,870.89		-172,116,648.24	-172,229,519.13
期末余额	686,337,980.47		955,883,097.88	1,642,221,078.35

(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	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	589,294,327.80	526,931,485.25			-160,342,715.17	955,883,097.88
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	795,874,010.60	-97,649,226.17			-11,886,803.96	686,337,980.47
合计	1,385,168,338.40	429,282,259.08			-172,229,519.13	1,642,221,078.35

(4) 按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	上年年末账面余额
外部单位往来款	81,855,590,445.61	84,179,008,082.11
关联方往来款	47,056,335,653.28	56,278,203,792.30
保证金押金等	3,051,643,428.24	4,040,471,284.69
合计	131,963,569,527.13	144,497,683,159.10

(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
广州福兴房地产开发有限公司	项目资金往来款	9,518,431,154.52	1 年以内、1-2 年、2-3 年、3 年以上	7.21	
西藏信昇股权投资合伙企业（有限合伙）	项目资金往来款	2,322,344,669.10	1 年以内、1-2 年、2-3 年、3 年以上	1.76	
金茂华东企业管理有限公司	项目资金往来款	1,705,025,000.00	1-2 年、2-3 年、3 年以上	1.29	
广州招商房地产有限公司	项目资金往来款	1,576,417,500.00	2-3 年、3 年以上	1.19	
北京首都开发股份有限公司	项目资金往来款	1,555,500,000.00	1-2 年、2-3 年、3 年以上	1.18	
合计		16,677,718,323.62		12.63	

(七) 存货

1、 存货分类

类别	期末余额		
	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值
开发成本	494,377,739,532.14	5,776,940,840.00	488,600,798,692.14
开发产品	184,504,158,267.47	5,585,123,789.25	178,919,034,478.22
原材料	8,129,800.40		8,129,800.40
库存商品	186,992,301.11		186,992,301.11
低值易耗品	1,377,978.66		1,377,978.66
合同履约成本	458,600,636.05		458,600,636.05
合计	679,536,998,515.83	11,362,064,629.25	668,174,933,886.58

(续)

类别	上年年末余额		
	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值
开发成本	602,774,225,835.17	4,487,933,766.48	598,286,292,068.69

类别	上年年末余额		
	账面余额	存货跌价准备/合同履 约成本减值准备	账面价值
开发产品	202,861,967,693.79	3,438,384,299.52	199,423,583,394.27
原材料	7,823,373.41		7,823,373.41
库存商品	179,247,571.38		179,247,571.38
低值易耗品	2,142,581.22		2,142,581.22
合同履约成本	660,330,252.73		660,330,252.73
合计	806,485,737,307.70	7,926,318,066.00	798,559,419,241.70

（1）开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工	预计总投资 (万元)	期末余额	上年年末余额
北京保利璟山和煦	2023 年 9 月	2026 年 2 月	534,942.71	4,953,046,825.25	4,448,550,447.61
北京保利天汇	2023 年 9 月	2026 年 1 月	763,738.00	7,025,112,568.13	6,573,359,977.39
北京保利熙瑞	2025 年 12 月	2027 年 8 月	618,633.00	4,881,944,819.26	
北京保利颐璟和煦	2024 年 3 月	2026 年 3 月	366,611.00	3,264,650,419.15	2,530,191,340.94
北京朝观天珺	2025 年 4 月	2027 年 1 月	590,135.17	4,840,448,668.49	
北京嘉华天珺	2024 年 12 月	2028 年 6 月	1,224,638.26	10,012,509,209.00	9,490,051,120.08
常熟保利首开云璟	2020 年 8 月	2028 年 3 月	350,336.00	797,112,748.49	1,165,642,175.25
常州保利大都汇	2022 年 1 月	2028 年 9 月	253,454.44	938,435,184.42	790,579,338.04
常州保利天汇	2022 年 1 月	2028 年 12 月	373,812.61	1,450,757,661.52	1,381,429,597.46
成都保利·金沙天曜	2026 年 2 月	2028 年 6 月	191,500.00	1,143,882,836.35	
成都保利·天府和颂二期	2023 年 11 月	2026 年 11 月	183,834.68	1,424,723,151.54	1,215,429,019.78
成都保利花照天珺	2024 年 9 月	2026 年 10 月	352,253.00	2,844,216,329.46	2,378,893,453.71
成都保利青江花园	2021 年 9 月	2027 年 6 月	146,704.00	465,196,019.69	458,326,104.61
成都保利天府臻悦	2024 年 1 月	2026 年 8 月	206,695.26	1,613,679,450.30	1,355,587,079.31
成都保利天珺	2024 年 1 月	2026 年 7 月	429,464.02	3,472,535,005.40	3,068,108,025.82
成都保利西堂和煦	2024 年 1 月	2026 年 6 月	188,983.63	1,484,220,373.47	1,292,843,130.07
成都保利云上	2021 年 9 月	2029 年 12 月	822,093.69	549,580,902.88	924,496,777.94
大连保利城	2021 年 9 月	2028 年 11 月	317,544.07	664,732,035.57	994,206,054.51
大连保利东港天珺	2023 年 12 月	2026 年 1 月	158,658.00	659,133,072.82	1,063,624,107.31
大连保利时代金地城	2021 年 5 月	2029 年 10 月	1,635,000.00	2,837,910,880.71	3,870,100,873.44
大同保利和光尘樾	2021 年 4 月	2029 年 12 月	235,898.32	583,911,984.12	571,178,602.16
东莞保利时区	2021 年 1 月	2029 年 12 月	1,709,641.00	2,664,870,469.86	5,958,344,077.98
东莞保利阅江台	2022 年 3 月	2029 年 12 月	254,944.18	1,016,376,552.23	948,860,485.79
东莞保利紫云	2021 年 12 月	2026 年 4 月	202,418.97	616,169,263.89	551,074,493.13
东莞厚街镇和颂花园	2023 年 10 月	2026 年 9 月	141,108.00	545,185,901.54	962,487,121.28
东莞南城保利天珺	2024 年 4 月	2026 年 12 月	264,343.80	2,087,247,575.51	1,832,003,817.44

项目名称	开工时间	预计竣工	预计总投资 (万元)	期末余额	上年年末余额
东莞未来时区花园	2021 年 12 月	2029 年 12 月	1,125,664.64	4,661,360,327.92	5,946,837,120.73
佛山保利碧桂园学府里	2021 年 2 月	2028 年 1 月	219,440.43	441,596,048.43	842,998,156.36
佛山保利德胜天汇	2023 年 7 月	2028 年 5 月	415,401.38	1,992,747,735.58	2,790,418,139.74
佛山保利灯湖天珺	2022 年 11 月	2029 年 12 月	924,576.00	3,508,369,339.46	7,250,460,925.95
佛山保利芳华苑	2018 年 9 月	2027 年 12 月	364,329.02	1,390,818,078.09	1,392,803,897.60
佛山保利广佛湾堂悦	2023 年 8 月	2026 年 7 月	182,686.65	534,535,315.86	1,350,349,653.98
佛山保利和府	2021 年 9 月	2029 年 12 月	422,311.00	1,257,730,908.96	1,821,996,921.50
佛山保利湖光臻悦	2024 年 5 月	2027 年 11 月	125,441.66	680,571,360.39	611,596,045.65
佛山保利湖映琅悦	2024 年 2 月	2028 年 5 月	172,401.00	627,192,022.00	764,601,201.42
佛山保利锦鲤堂悦	2024 年 12 月	2029 年 5 月	244,189.00	1,421,415,208.20	608,360,000.00
佛山保利珺悦府	2023 年 5 月	2027 年 8 月	430,422.54	754,560,663.79	3,194,153,172.59
佛山保利琅悦	2023 年 8 月	2028 年 3 月	495,517.34	2,641,666,615.81	3,208,903,486.24
佛山保利岭南臻悦	2025 年 11 月	2027 年 6 月	205,378.11	542,703,714.55	
佛山保利清能和府	2020 年 10 月	2029 年 12 月	226,694.75	404,598,037.47	743,160,689.09
佛山保利天汇	2022 年 2 月	2027 年 11 月	855,190.52	1,150,274,898.83	3,407,136,302.67
佛山保利天悦	2019 年 6 月	2029 年 10 月	1,527,591.67	1,682,267,209.95	2,169,300,506.61
佛山保利天瓚	2024 年 3 月	2029 年 12 月	891,229.18	5,635,450,612.75	5,383,328,503.97
佛山保利新汇城	2021 年 11 月	2028 年 12 月	344,781.29	1,295,646,765.49	1,840,939,017.61
佛山保利秀台天珺	2021 年 6 月	2027 年 6 月	596,090.00	881,804,884.81	1,743,604,984.46
佛山保利御江南	2020 年 12 月	2029 年 12 月	755,742.93	1,382,837,909.69	1,320,342,497.43
佛山保利阅江台	2020 年 10 月	2029 年 1 月	634,930.00	954,889,505.71	968,527,141.89
佛山保利阅江台·江缦	2023 年 10 月	2029 年 12 月	335,306.19	1,625,113,786.87	1,991,348,426.95
佛山保利智慧云城	2021 年 11 月	2028 年 12 月	231,836.77	641,090,545.62	1,027,527,631.03
佛山保利中交大都汇	2019 年 6 月	2028 年 12 月	562,376.34	1,185,008,241.94	1,134,344,466.98
佛山市南海区黎边路东侧地块	2026 年 2 月	2030 年 10 月	456,777.66	2,196,296,856.00	
佛山市南海区五岭路北侧地块	2026 年 4 月	2029 年 1 月	290,727.49	632,893,800.00	
福州保利屏西天悦	2024 年 2 月	2026 年 5 月	476,558.40	3,739,363,863.85	3,618,988,359.82
福州保利天瓚	2024 年 9 月	2026 年 9 月	123,674.92	930,857,706.84	851,121,763.08
福州长乐保利阅江台	2023 年 8 月	2028 年 1 月	212,365.00	2,047,996,060.63	2,081,535,401.86
固安保利云上	2021 年 4 月	2029 年 12 月	344,265.00	408,261,867.45	522,486,759.40
广州保利滨江和著	2023 年 11 月	2026 年 7 月	166,216.90	1,368,624,430.36	1,256,711,854.31
广州保利辰园湖境	2025 年 9 月	2027 年 10 月	325,211.00	2,495,151,474.36	
广州保利和颂	2023 年 9 月	2026 年 6 月	210,038.19	1,758,965,230.14	1,626,907,434.73
广州保利花城纪	2018 年 6 月	2029 年 12 月	1,048,708.00	3,367,767,869.68	3,571,090,455.20
广州保利华创·都荟天珺	2023 年 9 月	2026 年 6 月	314,208.00	2,629,899,052.16	2,441,069,072.61
广州保利琅悦	2024 年 2 月	2026 年 8 月	113,958.70	847,114,848.23	680,822,750.74

项目名称	开工时间	预计竣工	预计总投资 (万元)	期末余额	上年年末余额
广州保利领秀海	2022 年 4 月	2029 年 12 月	663,730.77	1,448,879,095.61	3,354,538,221.09
广州保利琶洲四季	2023 年 9 月	2026 年 7 月	440,706.46	2,657,729,726.71	2,282,840,154.45
广州保利天汇	2018 年 6 月	2027 年 12 月	2,381,594.44	588,987,939.07	3,926,113,991.65
广州保利天际	2019 年 6 月	2029 年 12 月	579,340.00	2,545,542,885.02	2,530,614,670.60
广州保利天曜	2025 年 2 月	2027 年 8 月	1,001,479.24	7,733,875,659.41	
广州保利天奕	2024 年 11 月	2027 年 12 月	844,786.19	6,585,569,471.52	4,548,325,876.03
广州保利翔龙天汇	2021 年 4 月	2027 年 12 月	1,628,278.89	4,527,755,595.95	5,406,297,674.08
广州保利燕语堂悦	2024 年 2 月	2027 年 5 月	666,158.93	4,092,591,526.24	2,590,766,802.31
广州保利鱼珠项目	2016 年 12 月	2028 年 4 月	1,973,340.53	2,837,388,693.51	2,471,463,666.30
广州保利玥玺湾	2025 年 2 月	2027 年 7 月	1,653,290.86	12,833,164,380.01	12,531,394,839.81
广州保利云境	2023 年 11 月	2026 年 5 月	236,900.14	1,900,833,200.01	1,769,703,824.33
广州保利珠江天悦	2024 年 6 月	2028 年 11 月	1,436,844.73	9,627,695,793.04	9,102,343,874.23
广州市白云区云城东路东侧地块	2025 年 12 月	2027 年 12 月	290,333.00	2,042,737,200.00	
广州市海珠区赤沙路北侧地块	2025 年 1 月	2026 年 1 月	64,894.00	547,187,273.93	
广州市海珠区南泰路 AH0124032 地块	2026 年 3 月	2029 年 5 月	708,200.00	1,230,992,988.54	
广州市荔湾区鹤洞路南侧项目	2024 年 7 月	2026 年 9 月	103,078.71	880,765,435.73	810,459,069.86
广州亭角村旧村项目	2021 年 9 月	2029 年 12 月	342,894.56	1,514,790,405.28	1,348,475,650.65
广州洗村项目	2025 年 6 月	2029 年 4 月	2,129,135.70	1,976,096,224.57	1,927,518,329.48
贵阳保利大国璟	2018 年 12 月	2029 年 12 月	761,112.47	2,043,834,740.13	2,760,591,707.85
海口保利六千树	2019 年 12 月	2029 年 12 月	325,186.94	753,223,726.79	801,643,282.65
杭州保利奥博天珺	2025 年 8 月	2027 年 11 月	611,829.00	4,979,376,511.30	
杭州保利天奕	2025 年 8 月	2027 年 10 月	657,758.00	4,871,082,393.49	
合肥保利海上臻悦	2024 年 5 月	2026 年 7 月	223,184.69	1,682,712,167.03	1,330,916,409.17
合肥保利龙川臻悦	2024 年 9 月	2026 年 10 月	235,983.40	1,653,195,050.58	1,301,527,424.08
合肥琅悦	2023 年 8 月	2028 年 11 月	196,712.33	597,130,405.18	1,464,263,240.38
河源保利林语花园四五六期	2021 年 10 月	2029 年 12 月	249,427.97	543,997,230.78	536,237,818.41
衡阳保利阅江台	2021 年 11 月	2029 年 12 月	383,310.93	923,324,139.55	970,677,919.04
淮安保利国联里院	2021 年 4 月	2029 年 12 月	194,684.07	1,149,028,107.62	1,141,365,105.94
淮安保利通银时光印象	2021 年 7 月	2029 年 12 月	161,180.30	620,500,993.04	673,129,836.86
惠州保利堂悦	2021 年 9 月	2029 年 6 月	121,581.05	420,131,790.98	357,697,747.78
济南保利琅悦	2023 年 9 月	2026 年 9 月	235,235.65	1,548,804,937.72	1,230,760,228.30
江门保利江海大都汇	2020 年 8 月	2027 年 4 月	335,232.97	718,927,739.30	806,357,580.00
江门保利琅悦	2024 年 2 月	2027 年 8 月	153,484.20	570,974,545.72	744,813,971.15
江门保利西海岸	2017 年 12 月	2029 年 12 月	861,207.63	1,141,764,626.37	1,232,554,560.30
江门保利云上西棠	2019 年 6 月	2029 年 12 月	252,303.00	1,397,392,570.25	1,727,233,061.31

项目名称	开工时间	预计竣工	预计总投资 (万元)	期末余额	上年年末余额
江门市蓬江区天福路 东侧地块	2025 年 12 月	2029 年 9 月	210,414.00	466,989,956.41	
江西航都（和光、时光、 洪都里）	2019 年 3 月	2029 年 12 月	591,524.97	803,887,113.20	705,897,107.62
揭阳保利大都汇	2020 年 4 月	2029 年 11 月	439,557.28	864,094,148.87	642,952,747.78
揭阳保利西海岸	2019 年 7 月	2029 年 12 月	333,936.32	977,694,388.71	977,694,388.71
荆州保利武汉公园壹 号	2019 年 6 月	2029 年 6 月	500,431.94	537,957,211.76	1,199,955,728.34
昆明保利春湖国际项目	2019 年 6 月	2029 年 12 月	440,160.19	922,796,679.65	868,227,733.69
昆明保利和光屿湖	2019 年 8 月	2029 年 12 月	1,513,782.15	4,176,057,480.50	3,495,593,857.11
昆明保利堂悦	2018 年 9 月	2029 年 11 月	624,780.49	815,143,268.54	813,543,146.12
昆明保利天珺	2023 年 10 月	2026 年 3 月	226,756.75	790,822,428.56	1,373,638,482.61
昆明保利天珺项目二期	2025 年 2 月	2028 年 4 月	243,764.26	1,305,136,474.76	
兰州保利大都汇	2020 年 4 月	2029 年 12 月	305,986.00	1,119,282,934.92	1,675,168,938.21
兰州保利时代	2023 年 10 月	2029 年 12 月	722,427.00	1,764,505,790.10	1,685,610,830.11
兰州保利天汇	2021 年 9 月	2027 年 7 月	324,914.98	591,439,018.51	887,984,345.92
兰州市七里河区南滨 河西路南侧地块	2025 年 10 月	2028 年 3 月	105,855.78	511,491,611.74	
洛阳保利堂悦	2021 年 7 月	2029 年 9 月	331,485.00	656,890,126.33	654,850,838.73
茂名保利奥体大都汇	2020 年 4 月	2029 年 7 月	972,141.22	1,146,470,843.23	1,236,349,633.53
茂名保利高州奥体项目	2021 年 3 月	2029 年 12 月	528,128.26	1,062,726,994.38	781,857,090.42
茂名保利云禧	2021 年 2 月	2028 年 12 月	510,453.86	1,296,711,717.38	1,300,200,894.38
南昌保利琅悦	2023 年 8 月	2026 年 4 月	120,783.12	939,407,305.80	757,191,217.09
南昌航飞（和光、时光）	2018 年 8 月	2029 年 5 月	510,117.44	469,794,801.25	180,297,521.76
南昌航行（洪都里项目）	2017 年 1 月	2028 年 11 月	632,210.70	422,446,619.45	977,101,977.15
南京保利荷雨臻悦	2023 年 10 月	2026 年 12 月	427,460.33	3,667,258,984.45	3,219,002,222.50
南京保利江汇	2021 年 8 月	2027 年 11 月	402,592.00	724,526,671.71	864,935,781.05
宁波保利海晏天珺	2023 年 11 月	2026 年 1 月	398,231.98	3,430,424,551.04	2,771,286,977.17
宁波保利明州臻悦府	2023 年 10 月	2026 年 4 月	318,653.22	2,765,091,853.92	2,284,316,208.51
宁波保利汀澜臻悦府	2023 年 12 月	2026 年 1 月	364,232.38	3,345,800,670.67	2,869,710,632.80
莆田保利臻悦	2024 年 1 月	2026 年 12 月	265,302.00	1,229,304,951.45	1,922,489,799.40
莆田市荔城区海丰北 街东侧 PPS 拍-2024-26 号地块	2025 年 11 月	2028 年 9 月	163,649.27	951,914,545.79	
青岛保利大国璟（未来 之城）	2021 年 12 月	2029 年 12 月	243,340.83	583,378,367.09	819,615,033.37
青岛保利和光尘樾	2020 年 6 月	2029 年 12 月	169,554.10	411,051,476.98	411,051,476.98
青岛保利领秀山	2019 年 4 月	2029 年 10 月	399,711.00	490,118,595.96	573,475,973.06
青岛保利领秀山二期	2019 年 11 月	2029 年 6 月	186,121.92	419,190,246.84	418,885,944.93
青岛保利青铁·都心 琅悦	2025 年 10 月	2027 年 6 月	140,394.00	798,549,658.51	

项目名称	开工时间	预计竣工	预计总投资 (万元)	期末余额	上年年末余额
青岛保利青铁和著理想地	2024 年 4 月	2026 年 10 月	126,313.26	847,606,171.95	616,081,101.76
青岛保利香颂	2019 年 11 月	2026 年 12 月	84,355.65	445,738,489.27	445,738,489.27
清远保利奥体大都汇	2019 年 8 月	2029 年 12 月	755,989.33	2,081,297,641.94	2,575,188,298.97
清远保利和悦滨江	2021 年 2 月	2029 年 12 月	364,182.09	1,108,261,804.57	1,297,417,676.54
清远保利麓湖	2018 年 6 月	2029 年 12 月	323,308.66	782,506,827.72	835,817,181.49
泉州保利·湖心璞悦	2023 年 11 月	2026 年 7 月	123,705.93	935,302,955.25	808,257,205.05
泉州保利天瓚	2024 年 3 月	2026 年 5 月	148,132.49	1,206,716,645.23	1,067,766,958.35
泉州源启天瓚	2025 年 8 月	2027 年 1 月	132,427.02	814,091,510.90	
三亚保利·海晏仁境	2025 年 8 月	2028 年 3 月	332,967.00	1,673,698,696.08	
三亚保利·天珺·朝晖岸·云海洲	2026 年 1 月	2027 年 3 月	482,634.27	1,128,238,684.96	
三亚保利·棠隐	2024 年 2 月	2027 年 6 月	83,569.83	588,122,964.98	444,230,392.77
三亚保利·天珺	2024 年 8 月	2026 年 6 月	540,529.00	3,441,171,442.93	1,471,282,129.65
三亚保利·天珺·望舒台	2025 年 2 月	2026 年 12 月	353,557.66	1,628,519,876.34	
三亚保利伴山臻悦、栖山雨茗	2024 年 4 月	2027 年 6 月	629,031.29	1,995,386,128.91	3,159,377,375.30
厦门御宸天悦	2025 年 8 月	2027 年 4 月	469,447.00	3,732,375,779.65	
厦门云禧	2021 年 10 月	2028 年 4 月	707,803.14	3,531,393,168.48	3,416,304,492.41
汕头保利天汇（东地块）	2021 年 9 月	2029 年 12 月	407,833.82	1,121,690,990.20	1,248,767,347.54
汕头保利宜华城项目	2020 年 7 月	2029 年 10 月	496,798.00	3,141,883,071.74	3,141,648,739.84
汕尾保利金町湾三期	2021 年 5 月	2029 年 12 月	897,246.79	1,954,982,123.22	2,072,312,486.15
汕尾保利时代	2021 年 5 月	2029 年 12 月	549,966.00	1,324,100,651.46	1,557,538,086.35
上海保利都汇和煦	2025 年 9 月	2027 年 11 月	478,448.11	3,351,511,836.36	
上海保利光合上城	2022 年 11 月	2028 年 1 月	1,350,559.24	2,949,201,831.77	7,242,906,928.30
上海保利海上臻悦	2023 年 7 月	2026 年 5 月	747,361.77	6,418,594,777.03	5,943,897,398.46
上海保利海玥外滩序 98	2025 年 3 月	2027 年 1 月	388,720.00	3,078,408,321.74	2,871,300,000.00
上海保利虹桥和颂·IN255	2024 年 9 月	2026 年 11 月	80,926.67	589,994,519.90	512,913,757.44
上海保利虹桥和颂三期	2025 年 6 月	2027 年 5 月	159,331.00	963,062,008.61	
上海保利建发璟玥府	2024 年 6 月	2026 年 11 月	199,504.52	1,461,444,746.40	1,340,635,219.93
上海保利江馥里	2024 年 9 月	2026 年 8 月	207,958.84	1,724,556,978.70	1,609,198,756.07
上海保利珺园	2026 年 2 月	2027 年 10 月	643,721.78	4,009,054,199.81	
上海保利天奕	2025 年 4 月	2027 年 5 月	498,210.92	3,782,313,349.87	3,292,930,000.00
上海保利外滩启 PARK77	2025 年 4 月	2027 年 7 月	207,254.59	1,597,495,024.40	1,510,231,905.12
上海保利外滩序 88Bund	2024 年 10 月	2026 年 8 月	290,682.33	2,286,199,593.15	2,345,749,142.32
上海保利外滩曜	2025 年 11 月	2027 年 11 月	472,236.19	3,716,082,035.10	
上海保利西郊和煦	2024 年 3 月	2026 年 5 月	250,362.78	1,993,435,194.87	1,843,082,134.89

项目名称	开工时间	预计竣工	预计总投资 (万元)	期末余额	上年年末余额
上海保利西郊和煦领墅	2025年3月	2027年2月	328,341.84	2,443,469,512.33	
上海保利永兴里	2024年4月	2026年10月	211,953.66	1,694,539,183.61	1,693,092,997.52
上海静安天悦	2021年12月	2026年12月	1,523,652.58	1,465,927,124.04	6,482,496,851.45
上海市虹口区余杭路50街坊地块	2026年7月	2027年11月	96,218.76	541,826,971.55	
上海市虹口区余杭路73街坊地块	2026年9月	2027年11月	233,116.01	1,369,132,841.28	
绍兴保利和光屿湖	2022年1月	2026年1月	586,036.92	2,423,108,705.25	4,113,535,571.10
绍兴保利稽山琅悦	2026年3月	2027年12月	205,138.85	735,444,866.99	
深圳保利青谷项目	2020年7月	2029年12月	378,459.80	757,004,875.40	571,232,968.89
沈阳保利城	2021年8月	2029年12月	150,102.20	427,305,418.64	432,198,403.59
沈阳保利和光屿湖	2019年12月	2029年12月	388,248.76	808,331,889.72	997,416,553.86
沈阳保利时光印象	2021年8月	2029年12月	164,865.69	592,935,730.08	719,470,843.09
沈阳保利拾光年	2021年8月	2029年12月	123,283.35	746,254,969.38	746,114,229.18
沈阳保利天汇（公园壹号）	2021年9月	2029年12月	363,652.49	1,710,854,317.71	1,965,147,981.92
石家庄保利城（南地块）	2020年9月	2029年5月	194,563.92	545,995,181.69	388,190,069.63
石家庄保利珑堂里院	2021年8月	2029年12月	267,399.00	501,075,865.88	477,596,727.17
石家庄保利天汇	2022年4月	2027年7月	350,673.68	576,926,691.55	1,510,337,528.88
石家庄保利天珺	2023年4月	2026年9月	323,006.00	1,014,083,737.76	2,269,829,160.92
石家庄保利文华天珺	2023年12月	2026年7月	120,979.00	975,362,375.46	761,075,127.74
石家庄保利裕华天珺	2025年3月	2027年9月	240,601.00	1,235,902,627.09	
石家庄保利长安琅悦	2025年6月	2027年7月	146,770.00	757,022,509.41	
石家庄保利长安天曜	2025年8月	2027年4月	141,862.97	881,318,444.56	
石家庄华宸天奕	2024年11月	2026年12月	69,088.00	404,102,791.14	385,819,667.06
石家庄维璟天珺	2024年12月	2027年1月	203,011.00	1,449,644,812.43	1,081,186,081.17
苏州保利时光印象	2021年5月	2029年3月	387,092.88	1,093,347,145.68	924,601,586.59
苏州保利臻悦	2023年10月	2026年3月	177,563.94	1,586,812,282.72	1,454,165,082.68
苏州昆山保利拾锦东方	2024年1月	2026年6月	227,134.30	1,919,601,104.06	1,631,192,460.25
苏州昆山和光璀璨	2023年9月	2026年5月	292,401.96	2,711,456,202.72	2,418,053,096.72
苏州园区保利天朗汇庭	2023年8月	2026年1月	140,522.84	1,323,098,906.14	1,176,990,674.24
台州保利凤起云城	2021年11月	2027年6月	729,763.36	1,572,102,662.39	2,473,370,297.05
太原保利滨河上院	2020年9月	2029年12月	368,518.87	1,048,989,246.46	898,795,422.11
太原保利龙城璞悦	2024年4月	2029年12月	289,749.84	1,567,149,069.72	1,465,462,737.90
太原保利璞悦	2023年7月	2028年10月	197,435.99	1,204,617,907.94	882,317,485.90
太原保利云上	2022年3月	2026年8月	302,446.34	529,795,473.22	1,026,500,772.41
天津保利津门天珺	2025年6月	2027年3月	200,182.84	1,305,108,099.74	
天津保利珺璟和煦	2025年4月	2026年8月	88,649.00	555,416,440.14	

项目名称	开工时间	预计竣工	预计总投资 (万元)	期末余额	上年年末余额
天津保利西棠和煦二期	2024 年 4 月	2026 年 9 月	224,685.69	1,655,574,546.69	1,194,578,858.23
天津保利云禧	2018 年 6 月	2029 年 12 月	866,845.39	1,571,614,359.02	1,593,063,498.78
温州保利和府	2021 年 8 月	2027 年 5 月	272,029.51	829,528,736.32	2,165,608,682.16
温州保利天珺	2024 年 3 月	2026 年 9 月	118,451.79	1,060,252,978.92	918,028,537.82
温州招商保利天曜序	2025 年 8 月	2029 年 4 月	306,356.02	1,976,636,406.31	
武汉保利·维塔	2025 年 3 月	2028 年 4 月	148,423.97	923,961,085.80	690,980,643.60
武汉保利润山观奕	2024 年 6 月	2027 年 5 月	134,198.00	928,254,876.85	871,204,208.87
武汉保利时光印象	2020 年 7 月	2027 年 4 月	439,901.58	753,840,821.47	753,840,821.47
武汉保利天珺	2022 年 7 月	2029 年 4 月	332,301.36	568,535,335.08	2,455,668,209.88
武汉保利庭瑞阅江台 A	2018 年 12 月	2029 年 12 月	677,521.47	1,811,701,559.35	1,853,755,763.74
武汉保利庭瑞阅江台 B	2018 年 12 月	2029 年 12 月	723,586.00	2,938,092,951.30	2,961,912,815.75
武汉保利香颂	2017 年 6 月	2029 年 12 月	1,469,453.17	2,012,483,059.79	2,484,229,747.57
武汉保利新武昌·锦园	2024 年 4 月	2026 年 1 月	48,812.07	421,375,446.78	341,010,895.16
武汉保利云璟	2021 年 5 月	2028 年 12 月	221,135.00	981,640,728.34	951,326,305.88
西安保利国际广场	2022 年 5 月	2029 年 12 月	209,090.00	405,344,500.06	411,415,945.73
西安保利璞悦	2024 年 4 月	2028 年 10 月	691,511.00	4,824,974,095.35	4,472,953,909.98
西安保利天珺	2023 年 5 月	2026 年 7 月	339,114.77	2,493,136,203.18	2,099,822,478.62
西安保利天珺二期	2024 年 8 月	2028 年 2 月	435,769.00	2,811,912,022.92	2,448,181,376.06
西安保利天瑞	2025 年 5 月	2027 年 10 月	409,561.44	2,211,973,995.74	
西安保利天悦悦峯	2020 年 10 月	2029 年 12 月	570,551.06	1,154,828,219.06	1,275,956,848.77
西安保利天瓚	2024 年 6 月	2026 年 9 月	205,566.74	1,806,178,096.21	1,567,589,456.42
西安保利星河天汇	2024 年 3 月	2026 年 4 月	135,926.29	1,181,849,986.89	1,023,860,811.37
西安保利咏山和颂	2024 年 4 月	2029 年 12 月	477,036.00	1,900,494,747.71	1,614,646,360.71
西安保利云谷和著	2024 年 12 月	2027 年 4 月	152,719.78	969,089,476.65	407,433,840.25
西安保利云谷和著云曜	2025 年 5 月	2028 年 4 月	195,325.00	1,167,652,914.12	
西安保利云谷天汇	2023 年 8 月	2026 年 1 月	441,542.54	1,968,934,272.90	3,453,179,301.82
西安三一云城	2021 年 12 月	2026 年 11 月	437,705.71	1,614,137,796.31	1,706,581,813.22
西安市雁塔区青龙寺路南侧地块	2026 年 7 月	2029 年 12 月	525,461.00	1,170,550,000.00	
西双版纳保利雨林澜山	2012 年 9 月	2029 年 3 月	533,114.00	690,787,582.06	1,827,352,782.10
湘潭湘江保利时代	2020 年 6 月	2029 年 12 月	428,706.00	513,839,202.39	538,178,222.85
湘潭湘江保利时代二期	2022 年 2 月	2029 年 12 月	530,696.00	1,486,999,945.82	1,455,892,414.26
孝感市临空经济区孝汉大道西侧项目	2021 年 3 月	2029 年 12 月	325,155.00	1,174,157,762.07	1,174,008,035.16
徐州保利建发天瑞	2023 年 10 月	2026 年 4 月	307,046.97	2,479,860,217.47	2,217,940,619.21
徐州保利万科时代之光	2018 年 10 月	2026 年 12 月	167,244.85	1,018,411,755.17	1,016,272,131.92
徐州保利学府	2024 年 9 月	2027 年 12 月	119,443.13	602,999,271.99	437,904,556.22

项目名称	开工时间	预计竣工	预计总投资 (万元)	期末余额	上年年末余额
扬州保利堂悦	2022年3月	2029年12月	189,118.75	426,857,975.90	644,306,859.60
宜宾保利阅江台	2021年9月	2029年5月	297,948.79	717,035,227.91	759,332,871.97
湛江保利西海岸	2017年6月	2029年12月	272,839.98	1,077,092,991.64	1,098,549,376.53
长春保利城·和琰、和 烨	2021年10月	2029年12月	284,399.00	620,999,631.91	1,005,645,734.89
长春保利和煦	2024年3月	2027年12月	206,460.23	1,245,494,211.61	971,508,638.84
长春保利景阳和煦	2025年3月	2029年12月	186,893.00	988,693,840.71	373,966,161.10
长春保利朗阅三期	2021年10月	2026年12月	217,506.30	579,181,206.27	624,891,356.06
长春保利天汇	2020年6月	2029年11月	358,569.51	764,127,357.72	842,567,556.14
长春保利阅云台	2021年1月	2029年12月	467,539.40	1,019,744,066.09	987,056,978.98
长沙保利北中心保利 时代	2021年9月	2029年12月	1,043,863.98	2,424,410,913.73	4,134,336,258.15
长沙保利和光尘樾	2022年7月	2029年9月	562,731.62	1,692,404,900.78	1,530,229,793.00
长沙保利天汇	2020年12月	2029年12月	586,851.10	764,844,398.11	765,628,320.75
长沙保利天珺	2023年5月	2028年4月	280,908.97	1,106,164,885.76	1,723,128,141.57
长沙保利天瑞	2024年3月	2028年6月	361,521.02	1,452,459,468.88	2,335,946,669.77
长沙市开福区开福寺 路南侧地块	2026年2月	2029年7月	280,670.00	907,238,951.22	
肇庆保利爱乐小镇	2017年12月	2029年12月	526,617.00	498,414,128.95	510,954,332.21
肇庆保利琅悦	2024年12月	2028年6月	102,928.07	533,781,852.51	350,019,445.43
肇庆保利云禧	2022年5月	2027年12月	209,547.59	667,504,174.24	873,504,228.06
郑州保利杓袁项目	2019年6月	2029年12月	1,533,297.16	3,324,527,026.00	4,924,070,538.11
郑州保利大都汇	2022年3月	2028年10月	534,010.95	2,079,038,935.37	3,951,110,317.05
郑州保利上城（东地 块）	2021年5月	2029年7月	130,957.03	789,788,500.15	785,131,005.19
郑州保利拾光年	2021年9月	2029年12月	76,089.30	415,156,988.69	425,393,800.82
中山保利和光尘樾	2021年11月	2026年5月	283,085.93	436,245,124.08	800,187,125.91
中山保利琅悦	2025年1月	2028年5月	172,665.00	966,098,264.94	141,628,809.00
中山保利天珺	2021年5月	2029年12月	500,044.00	918,807,333.29	1,638,931,245.90
中山保利臻悦	2023年6月	2026年1月	89,158.00	577,313,459.09	717,318,097.77
重庆保利麓谷林语	2021年10月	2029年12月	239,332.00	1,114,609,820.82	1,141,860,282.51
重庆保利时区	2021年8月	2029年12月	615,054.11	2,889,018,319.71	2,898,369,839.73
重庆保利拾光年	2021年5月	2028年9月	375,514.00	788,956,477.23	616,441,112.08
重庆保利中交云上雅 集	2021年12月	2029年12月	268,557.03	946,034,779.41	1,220,255,754.51
重庆中粮保利天玺壹 号（南地块）	2022年7月	2029年12月	364,927.35	2,055,959,220.90	2,555,681,164.57
舟山保利自在海	2020年5月	2029年12月	990,625.00	1,900,161,312.61	1,858,840,865.70
珠海保利华南总部大 厦	2019年6月	2027年9月	209,196.65	1,247,774,354.30	1,682,277,732.26
珠海保利琴澳大都汇	2020年3月	2028年8月	102,096.84	555,773,509.94	610,055,128.76
其他				37,723,539,572.85	187,235,303,785.29

项目名称	开工时间	预计竣工	预计总投资 (万元)	期末余额	上年年末余额
合计				494,377,739,532.14	602,774,225,835.17

(2) 开发产品

项目名称	竣工时间	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
包头保利公园壹号	2025 年 11 月	663,876,462.84		465,194,444.11	198,682,018.73
包头保利花园	2017 年 12 月	182,146,369.00			182,146,369.00
包头保利南海公园	2029 年 12 月	428,425,567.49	956,666.14	2,711,672.51	426,670,561.12
北京保利朝央和煦	2025 年 10 月		3,431,098,554.65		3,431,098,554.65
北京保利锦上	2023 年 12 月	511,115,628.73		380,864,461.60	130,251,167.13
北京保利锦上二期	2024 年 5 月	1,793,806,101.77		1,201,262,424.62	592,543,677.15
北京保利未来科技城项目	2025 年 5 月	4,348,981,419.01	6,496,413,655.83	6,044,102,681.86	4,801,292,392.98
北京和锦诚园	2023 年 9 月	815,995,806.56		530,959,333.45	285,036,473.11
北京和悦璞云	2024 年 1 月	1,238,639,119.16		299,615,118.01	939,024,001.15
北京西山林语	2015 年 12 月	101,903,093.32			101,903,093.32
常德保利时代	2028 年 12 月	396,839,502.12		123,681,556.33	273,157,945.79
常德保利中央公园	2020 年 12 月	85,287,382.94		4,143,667.99	81,143,714.95
常德保利中央公园二期	2021 年 6 月	107,245,118.41		9,088,381.65	98,156,736.76
常德保利中央公园三期	2022 年 11 月	141,448,984.01		7,515,236.90	133,933,747.11
常熟保利首开云璟	2028 年 3 月	85,054,296.06	311,934,897.07	183,264,582.86	213,724,610.27
常州保利大都汇	2028 年 9 月	584,828,128.84	2,106,819.68	462,645,139.74	124,289,808.78
常州保利金坛紫荆公馆	2020 年 12 月	67,430,328.60		1,109,110.92	66,321,217.68
常州保利天汇	2028 年 12 月	107,010,658.44	49,881,518.60	72,376,259.14	84,515,917.90
常州保利天珺	2024 年 7 月	325,007,040.17		188,406,682.56	136,600,357.61
成都保利爱尚里;成都保利城四期;中央郡	2022 年 8 月	64,450,103.64		3,986,513.48	60,463,590.16
成都保利北新市区花园	2029 年 12 月	61,578,807.08	717,440,626.71	506,727,208.68	272,292,225.11
成都保利大都汇	2022 年 7 月	64,363,504.73		636,880.37	63,726,624.36
成都保利国际广场	2029 年 12 月	1,735,221,088.91		1,468,009,306.85	267,211,782.06
成都保利和光逸境	2022 年 12 月	195,253,248.91			195,253,248.91
成都保利和光屿湖	2023 年 10 月	143,972,050.60		275,530.19	143,696,520.41
成都保利和颂	2026 年 5 月	86,660,076.14	2,747,730,117.08	2,588,229,460.86	246,160,732.36

项目名称	竣工时间	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
成都保利拉斐庄园三期	2023 年 11 月	593,172,494.96		352,183,961.66	240,988,533.30
成都保利青江和府	2025 年 9 月	187,881,556.54	341,050,674.78		528,932,231.32
成都保利青江花园	2027 年 6 月	116,692,816.32		13,717,100.59	102,975,715.73
成都保利狮子湖二期	2023 年 7 月	70,087,291.02		2,550,323.74	67,536,967.28
成都保利天悦	2020 年 12 月	468,113,306.43		31,543,630.97	436,569,675.46
成都保利西汇智慧云城	2026 年 5 月	142,350,232.87	411,683,112.97	319,316,874.63	234,716,471.21
成都保利熙园	2021 年 11 月	109,574,431.34			109,574,431.34
成都保利香槟国际	2015 年 12 月	63,064,974.55			63,064,974.55
成都保利香雪；成都保利星座	2014 年 1 月	64,849,808.39			64,849,808.39
成都保利云上	2029 年 12 月	1,252,451,630.69	465,786,843.50	820,838,129.68	897,400,344.51
成都保利中心	2012 年 6 月	110,974,927.89			110,974,927.89
大连保利城	2028 年 11 月	130,200,198.96	383,276,983.92	218,139,318.75	295,337,864.13
大连保利罗兰	2021 年 12 月	110,284,136.47		38,510,880.07	71,773,256.40
大连保利时代金地城	2029 年 10 月	551,183,443.57	1,272,032,265.50	1,166,500,619.37	656,715,089.70
大连保利拾光年	2024 年 4 月	283,387,175.93		41,961,281.94	241,425,893.99
大连保利天禧	2024 年 1 月	1,142,087,208.82		430,622,675.51	711,464,533.31
大连熙悦	2021 年 10 月	74,842,954.30		413,784.15	74,429,170.15
大同保利和光尘樾	2029 年 12 月	353,748,501.36	8,091,775.93		361,840,277.29
丹东保利锦江林语	2022 年 1 月	172,952,587.70			172,952,587.70
德阳保利国际城	2027 年 9 月	628,319,111.80		410,506,990.56	217,812,121.24
德州保利黄河国际生态城	2029 年 9 月	250,143,609.46		22,868,823.24	227,274,786.22
东莞保利滨湖堂悦	2022 年 12 月	508,174,214.52		5,117,246.19	503,056,968.33
东莞保利时区	2029 年 12 月	1,511,679,364.85	3,862,397,377.77	2,378,539,430.46	2,995,537,312.16
东莞保利松湖 18	2020 年 8 月	100,311,689.57		4,353,996.81	95,957,692.76
东莞保利堂悦	2025 年 4 月	593,168,110.67	340,703,811.57	18,221,166.30	915,650,755.94
东莞保利天际	2025 年 2 月	639,498,888.61	718,469,629.78	503,892,915.88	854,075,602.51
东莞保利天际二期	2026 年 1 月		2,307,693,531.46	1,199,462,362.28	1,108,231,169.18
东莞保利武汉城建林语峯境	2026 年 4 月	412,794,280.46	360,354,015.72	217,627,644.59	555,520,651.59
东莞保利阅江台	2029 年 12 月	331,855,414.34	31,477,013.03	5,586,167.34	357,746,260.03
东莞保利卓越中环广场	2025 年 1 月	90,057,422.42	287,496,682.82		377,554,105.24
东莞保利紫云	2026 年 4 月	482,172,515.74	22,058,228.26	145,678,588.64	358,552,155.36
东莞大岭山镇保利琥珀	2027 年 6 月	43,874,416.64	67,117,542.57	36,043,560.43	74,948,398.78

项目名称	竣工时间	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
东莞未来时区花园	2029 年 12 月	295,731,914.47	1,164,644,249.61	448,404,140.75	1,011,972,023.33
佛山保利碧桂园学府里	2028 年 1 月	18,471,699.92	318,088,935.25	261,147,594.19	75,413,040.98
佛山保利德胜天汇	2028 年 5 月		896,175,807.50	475,466,213.33	420,709,594.17
佛山保利灯湖天珺	2029 年 12 月		3,489,212,854.52	2,755,020,798.76	734,192,055.76
佛山保利东湾项目	2020 年 9 月	335,065,382.05		122,226,467.95	212,838,914.10
佛山保利芳华苑	2027 年 12 月	180,681,914.03	2,330,915.39	71,239,513.06	111,773,316.36
佛山保利和府	2029 年 12 月	105,825,188.10	594,410,820.66	270,358,003.25	429,878,005.51
佛山保利和光花园	2026 年 6 月	101,711,342.18	166,172,490.61	4,126,431.15	263,757,401.64
佛山保利和乐花园	2022 年 7 月	92,098,953.71		13,608,974.84	78,489,978.87
佛山保利和著	2026 年 5 月		847,796,890.16	647,028,155.66	200,768,734.50
佛山保利集成金融广场	2021 年 12 月	821,806,772.95		68,403,788.99	753,402,983.96
佛山保利珺悦府	2027 年 8 月		2,956,680,024.62	932,006,202.56	2,024,673,822.06
佛山保利龙光集成和光尘樾	2023 年 5 月	807,479,815.52		43,633,072.54	763,846,742.98
佛山保利珑门广场	2023 年 12 月	203,178,427.54		19,847,410.96	183,331,016.58
佛山保利美华中心项目	2021 年 3 月	447,058,640.74		268,883,502.73	178,175,138.01
佛山保利青年荟项目	2022 年 7 月	543,332,665.91		19,073,451.33	524,259,214.58
佛山保利清能和府	2029 年 12 月	114,301,342.47	341,626,649.50	293,359,125.27	162,568,866.70
佛山保利天汇	2027 年 11 月	775,458,482.04	2,918,522,023.65	2,454,522,070.27	1,239,458,435.42
佛山保利天悦	2029 年 10 月	927,848,064.91	143,095,768.95	162,601,491.18	908,342,342.68
佛山保利维塔二期	2026 年 1 月	445,966,172.58		1,654,632.04	444,311,540.54
佛山保利翔海国际	2021 年 12 月	276,160,101.77		91,327,729.45	184,832,372.32
佛山保利新汇城	2028 年 12 月	104,809,757.64	510,387,010.34	506,379,393.53	108,817,374.45
佛山保利秀台天珺	2027 年 6 月	524,231,448.60	877,700,653.03	523,526,386.67	878,405,714.96
佛山保利御江南	2029 年 12 月	140,511,505.81	67,061,567.15	119,539,094.00	88,033,978.96
佛山保利阅江台	2029 年 1 月	926,186,345.62	34,387,467.49	336,469,765.70	624,104,047.41
佛山保利雲上	2026 年 9 月	129,067,467.71	150,438,677.19	203,172,314.08	76,333,830.82
佛山保利中环	2021 年 4 月	319,945,482.75		180,439.17	319,765,043.58
佛山保利中交大都汇	2028 年 12 月	360,991,374.41	79,422,085.02	330,651,441.10	109,762,018.33
佛山保利中睿名苑	2027 年 4 月	126,917,720.10		40,646,369.67	86,271,350.43
佛山保利中悦花园	2024 年 1 月	143,647,223.07		36,315,191.53	107,332,031.54

项目名称	竣工时间	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
佛山保利紫宸花园	2022 年 10 月	105,377,243.70		39,356,370.20	66,020,873.50
佛山保利紫山国际	2027 年 11 月	23,226,975.33	53,350,674.95		76,577,650.28
佛山南海之眼	2023 年 6 月	478,799,502.45	13,891,795.47		492,691,297.92
福州保利和光屿湖	2028 年 12 月	916,216,098.37		106,359,129.43	809,856,968.94
福州保利天珺	2025 年 8 月		664,474,752.29		664,474,752.29
福州保利天悦二期	2022 年 11 月	305,288,028.74		62,287,373.40	243,000,655.34
福州保利阅江台	2025 年 3 月	62,372,599.66	801,109,820.49	630,408,991.76	233,073,428.39
福州融创保利公园壹号	2023 年 8 月	351,408,190.73		1,670,994.38	349,737,196.35
福州市高新区广兴路东侧项目	2025 年 7 月		874,350,397.39	798,993,098.47	75,357,298.92
福州永泰保利堂悦	2026 年 7 月	23,799,344.76	369,882,734.52	306,759,234.29	86,922,844.99
福州源溪里山	2020 年 8 月	821,594,484.59			821,594,484.59
福州长乐保利招商海玥公馆	2023 年 5 月	225,131,350.21		143,421,584.48	81,709,765.73
福州中泰中心	2025 年 5 月		497,069,408.11	24,192,979.60	472,876,428.51
抚州保利香颂	2025 年 11 月	250,430,766.82	87,904,174.30	143,180,152.98	195,154,788.14
阜阳保利大国璟	2028 年 4 月	156,303,654.55	291,496,386.49	315,354,472.32	132,445,568.72
阜阳保利堂悦	2023 年 9 月	171,004,821.68		14,126,912.61	156,877,909.07
赣州保利和府	2025 年 5 月	88,593,643.53	67,979,595.58	76,596,881.77	79,976,357.34
赣州保利嘉福领秀山	2029 年 12 月	279,217,760.92	47,365,201.57	133,385,749.27	193,197,213.22
赣州保利堂悦	2024 年 1 月	345,241,209.50		138,719,891.27	206,521,318.23
赣州保利天汇	2024 年 6 月	175,073,144.96		20,160,714.99	154,912,429.97
固安保利云上	2029 年 12 月	1,078,304,012.26	64,219,990.29	345,418,930.42	797,105,072.13
广州保利半岛	2022 年 6 月	147,940,197.27		5,871,464.94	142,068,732.33
广州保利半岛和屿	2022 年 6 月	236,080,995.43		57,144,889.04	178,936,106.39
广州保利创融广场	2022 年 7 月	97,191,768.09			97,191,768.09
广州保利大都汇	2022 年 6 月	231,815,794.07		27,895,511.00	203,920,283.07
广州保利东江首府	2016 年 12 月	77,779,248.53		4,775,741.78	73,003,506.75
广州保利葛洲坝海德公馆	2018 年 12 月	119,216,983.03		6,104,590.25	113,112,392.78
广州保利公园九里	2015 年 6 月	77,713,603.36		1,295,586.20	76,418,017.16
广州保利国际金融中心	2025 年 3 月	1,114,301,453.54	1,236,469,999.98	207,795,815.84	2,142,975,637.68
广州保利和光晨樾	2020 年 7 月	62,161,021.63	147,129,605.20		209,290,626.83
广州保利和光晨樾二期	2022 年 8 月	99,710,232.43		20,266,812.30	79,443,420.13

项目名称	竣工时间	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
广州保利和悦滨江	2026 年 6 月	692,067,677.04	2,335,777,764.86	2,743,906,973.16	283,938,468.74
广州保利湖光悦色	2025 年 10 月	1,246,129,092.65	34,609,906.88	264,007,970.23	1,016,731,029.30
广州保利花城纪	2029 年 12 月	1,666,744,313.45		417,916,192.92	1,248,828,120.53
广州保利花城纪二期	2024 年 10 月	776,831,722.53		233,903,061.50	542,928,661.03
广州保利锦上	2026 年 6 月	1,294,177,139.15	872,991,811.48	1,254,447,903.95	912,721,046.68
广州保利锦绣公馆	2026 年 12 月	1,488,166,834.81	1,505,525,410.52	575,883,403.32	2,417,808,842.01
广州保利领秀海	2029 年 12 月	20,391,855.88	2,183,432,200.48	1,498,043,764.32	705,780,292.04
广州保利罗兰国际	2022 年 6 月	316,461,173.23		83,052,781.28	233,408,391.95
广州保利萝塆悦居	2025 年 9 月	206,265,739.20	676,088,092.26	446,932,034.35	435,421,797.11
广州保利南沙天汇	2025 年 10 月	1,291,974,538.22	4,884,548,317.41	566,829,684.90	5,609,693,170.73
广州保利塞纳维拉	2015 年 6 月	73,615,145.03		1,786,318.97	71,828,826.06
广州保利时光印象	2025 年 4 月	99,137,708.78	912,711,588.18	747,578,179.41	264,271,117.55
广州保利水木芳华	2026 年 6 月	44,795,819.76	1,473,034,602.52	1,075,181,017.16	442,649,405.12
广州保利四季和颂	2025 年 10 月		1,596,130,009.36	1,383,187,768.21	212,942,241.15
广州保利桃花源	2029 年 12 月	394,045,909.77	71,321,611.05		465,367,520.82
广州保利天汇	2027 年 12 月	997,907,921.93	6,957,371,478.60	5,092,710,238.30	2,862,569,162.23
广州保利天瑞	2026 年 12 月		11,817,692,606.26	8,575,783,355.37	3,241,909,250.89
广州保利天悦	2019 年 4 月	289,079,796.06		2,543,211.74	286,536,584.32
广州保利翔龙天汇	2027 年 12 月	1,289,109,866.46	2,330,761,432.62	1,742,670,322.15	1,877,200,976.93
广州保利小楼大院	2019 年 6 月	63,590,096.62	358,359.24		63,948,455.86
广州保利鱼珠项目	2028 年 4 月	423,187,737.47	227,666,657.16	13,043,095.48	637,811,299.15
广州保利阅江台	2024 年 4 月	319,978,827.51	42,911,548.25	18,569,835.94	344,320,539.82
广州保利阅云台	2029 年 12 月	488,420,433.18	536,417,554.90	120,243,680.58	904,594,307.50
广州保利悦公馆	2025 年 9 月	347,276,540.18	1,841,669,664.02	306,532,412.22	1,882,413,791.98
广州保利越秀天启	2024 年 7 月	941,046,211.12		213,833,872.14	727,212,338.98
广州保利中航城	2020 年 12 月	296,670,551.14		4,576,033.94	292,094,517.20
广州保利中融广场	2022 年 7 月	92,540,087.20			92,540,087.20
广州葛洲坝保利曼城	2017 年 12 月	68,701,920.29		2,460,829.62	66,241,090.67
广州萝岗云埔项目	2020 年 10 月	176,207,305.52		4,017,001.62	172,190,303.90
广州南沙大都汇	2017 年 6 月	71,751,514.12		4,354,400.71	67,397,113.41
广州侨鑫保利汇景台	2025 年 12 月	1,908,122,817.60	1,442,624,997.51	858,054,913.58	2,492,692,901.53

项目名称	竣工时间	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
广州威座大厦	2012 年 6 月	65,148,159.77			65,148,159.77
广州招商金茂保利和府	2026 年 12 月	913,472,079.07		369,304,795.22	544,167,283.85
贵阳保利大国璟	2029 年 12 月	44,490,227.56	769,958,002.36	599,440,399.72	215,007,830.20
海口保利六千树	2029 年 12 月	111,425,624.79	95,738,204.76	110,151,329.06	97,012,500.49
邯郸保利阅云台	2025 年 9 月	99,805,142.18	1,105,633,594.11	1,137,846,408.22	67,592,328.07
杭州保利潮河阅江台轩	2024 年 1 月	160,253,345.13		40,479,420.03	119,773,925.10
杭州保利潮起云上府	2022 年 9 月	80,140,593.38		3,292,775.70	76,847,817.68
杭州保利都和轩	2023 年 12 月	240,142,058.50	19,467,595.51	10,036,517.22	249,573,136.79
杭州保利恒尊崇璟和颂府	2025 年 7 月		938,135,628.05	729,383,298.14	208,752,329.91
杭州保利欣品华庭	2022 年 9 月	97,761,515.92		17,402,771.67	80,358,744.25
合肥保利公元天下	2021 年 11 月	415,367,087.93		60,421,986.40	354,945,101.53
合肥保利海上明悦	2024 年 10 月	74,075,119.23		5,613,782.51	68,461,336.72
合肥保利和光尘樾	2024 年 4 月	130,497,430.06		2,354,510.80	128,142,919.26
合肥保利和光熙悦	2026 年 4 月		2,828,550,490.05	2,683,439,120.41	145,111,369.64
合肥保利珺悦	2026 年 1 月		1,392,579,522.12	1,323,110,428.00	69,469,094.12
合肥保利罗兰香谷	2022 年 12 月	76,505,913.92		2,529,895.90	73,976,018.02
合肥保利拾光年	2026 年 12 月	153,168,670.65		73,263,828.57	79,904,842.08
合肥保利溪湖林语	2027 年 8 月	63,504,996.99	93,855,895.59	35,505,593.20	121,855,299.38
合肥锦上	2025 年 11 月		694,212,056.61	508,407,661.56	185,804,395.05
合肥琅悦	2028 年 11 月		931,819,454.95	379,243,740.13	552,575,714.82
合肥天珺	2025 年 5 月		2,487,999,981.30	2,388,220,925.98	99,779,055.32
合肥紫云云起	2025 年 11 月	16,136,219.90	491,330,120.50	428,262,267.44	79,204,072.96
河源保利林语花园	2029 年 12 月	461,178,341.55		69,488,461.00	391,689,880.55
河源保利阅江台	2029 年 12 月		222,338,207.03	126,347,016.82	95,991,190.21
衡水保利拉菲公馆	2024 年 6 月	607,899,736.71		459,372,089.23	148,527,647.48
衡阳保利阅江台	2029 年 12 月	158,093,698.60	193,502,017.64	209,416,469.40	142,179,246.84
淮安保利国联和府	2025 年 5 月	388,106,501.09	372,458,054.04	693,534,923.91	67,029,631.22
惠州保利和悦华锦	2023 年 1 月	125,882,739.51		36,621,944.66	89,260,794.85
惠州保利堂悦	2029 年 6 月	229,455,319.91	3,143,822.62	51,090,252.70	181,508,889.83
惠州保利云山堂悦二期	2028 年 7 月	157,009,586.68	81,305,826.26	162,996,859.48	75,318,553.46
惠州长宁保利云山堂悦	2022 年 9 月	66,059,891.44		2,595,386.23	63,464,505.21

项目名称	竣工时间	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
济南保利和唐悦色	2024 年 3 月	296,792,493.20		58,701,815.97	238,090,677.23
江门保利大都会	2026 年 9 月	730,780,393.51	12,852,197.01	25,189,198.36	718,443,392.16
江门保利江海大都汇	2027 年 4 月	279,251,829.19	243,296,556.59	319,820,026.30	202,728,359.48
江门保利琅悦	2027 年 8 月		456,179,387.45	349,212,329.69	106,967,057.76
江门保利天汇	2028 年 9 月	62,164,878.74	7,537,860.37		69,702,739.11
江门保利西海岸	2029 年 12 月	571,289,291.91	336,155,674.40	275,864,941.22	631,580,025.09
江门保利玥府	2024 年 4 月	160,208,237.73		17,134,295.74	143,073,941.99
江门保利云上西棠	2029 年 12 月	221,918,064.41	213,811,953.11	121,265,981.70	314,464,035.82
江西航都（和光、时光、洪都里）	2029 年 12 月	662,493,136.83	28,762,067.88	128,243,635.44	563,011,569.27
揭阳保利大都汇	2029 年 11 月	227,536,782.26	10,938,193.16	116,286,161.12	122,188,814.30
揭阳保利和府	2029 年 12 月	101,407,404.92	158,846,744.86	72,816,804.55	187,437,345.23
揭阳保利西海岸	2029 年 12 月	737,829,188.74		7,134,377.59	730,694,811.15
金华保利堂悦	2024 年 1 月	149,157,402.17		27,570,100.39	121,587,301.78
金华保利阅云台	2024 年 4 月	223,366,748.33		64,126,634.02	159,240,114.31
晋城保利和光尘樾	2026 年 11 月		1,040,669,899.98	977,603,141.50	63,066,758.48
晋江中航城	2024 年 11 月	565,605,935.00			565,605,935.00
晋中保利金地水木芳华	2024 年 7 月	191,312,716.22		77,155,281.22	114,157,435.00
晋中保利锦上（西地块）	2025 年 12 月	370,799,817.42		182,253,497.40	188,546,320.02
晋中保利时光印象	2025 年 5 月	312,891,638.12		177,517,606.95	135,374,031.17
晋中保利心语	2022 年 1 月	102,530,125.60		1,500,256.71	101,029,868.89
晋中保利壹号公馆	2022 年 1 月	93,954,370.83		13,362,662.41	80,591,708.42
荆州保利武汉公园壹号	2029 年 6 月	158,048,744.54	769,580,655.98	274,088,434.97	653,540,965.55
九江保利八里翡翠	2023 年 5 月	102,739,524.55		1,778,403.65	100,961,120.90
九江保利庐山林语	2022 年 12 月	249,497,758.96		107,344,487.64	142,153,271.32
九江保利天汇	2028 年 6 月	404,355,084.05	462,331,092.43	384,948,650.83	481,737,525.65
九江保利中航城	2019 年 9 月	67,672,444.79			67,672,444.79
昆明保利春湖国际项目	2029 年 12 月	795,936,126.87	2,356,228.98	117,835,832.38	680,456,523.47
昆明保利和光屿湖	2029 年 12 月	1,388,605,377.42		611,813,565.06	776,791,812.36
昆明保利堂悦	2029 年 11 月	541,173,713.01		50,908,085.99	490,265,627.02
昆明保利天珺	2026 年 3 月		1,037,242,263.66	963,737,265.28	73,504,998.38
莱阳保利堂悦	2023 年 5 月	89,215,999.00		18,826,297.82	70,389,701.18
兰州保利大都汇	2029 年 12 月	75,756,658.79	420,812,337.11	341,337,570.57	155,231,425.33

项目名称	竣工时间	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
兰州保利和光尘樾	2025 年 5 月	29,733,824.14	346,169,485.54	50,515,922.36	325,387,387.32
兰州保利领秀山	2029 年 12 月	688,220,781.93	349,777,865.80	155,577,342.41	882,421,305.32
兰州保利天宸湾	2023 年 8 月	455,590,424.65		119,230,247.61	336,360,177.04
连云港保利通银时光印象	2029 年 10 月	81,515,118.38	53,719,054.49	66,029,248.38	69,204,924.49
临汾保利时光印象	2025 年 8 月		954,882,399.64	800,815,576.76	154,066,822.88
龙岩保利和府	2023 年 9 月	334,892,482.46		8,505,381.86	326,387,100.60
洛阳保利和府	2027 年 10 月	261,517,772.97	278,454,967.95	331,393,622.39	208,579,118.53
洛阳保利和园项目	2025 年 1 月	72,386,721.37	28,226,292.70	30,134,911.38	70,478,102.69
洛阳保利堂悦	2029 年 9 月	743,210,914.38		548,879,037.74	194,331,876.64
茂名保利奥体大都汇	2029 年 7 月	380,885,090.94	287,679,445.44	385,019,630.96	283,544,905.42
茂名保利东湾	2023 年 10 月	342,065,707.45		108,241,580.78	233,824,126.67
茂名保利高州奥体项目	2029 年 12 月	214,280,868.05	132,272,481.99	98,240,642.72	248,312,707.32
茂名保利天寰	2029 年 12 月	126,101,959.12		7,308,696.36	118,793,262.76
茂名保利云禧	2028 年 12 月	395,700,504.12	174,183,476.53	334,411,222.22	235,472,758.43
茂名保利中环广场	2022 年 9 月	143,934,147.52		17,598,496.62	126,335,650.90
梅州保利公园壹号	2022 年 4 月	466,999,617.64		37,444,981.52	429,554,636.12
梅州保利江南苑二期	2025 年 8 月		657,599,544.04	406,834,908.61	250,764,635.43
南昌保利半山国际花园	2029 年 12 月	620,477,912.13		50,113,946.57	570,363,965.56
南昌保利大都汇	2024 年 1 月	207,170,394.78		101,713,675.63	105,456,719.15
南昌保利和府	2028 年 7 月	234,530,378.04		15,628,919.66	218,901,458.38
南昌保利堂悦	2028 年 11 月	299,509,209.04	49,687.66	5,821,780.39	293,737,116.31
南昌保利天汇	2029 年 12 月	14,752,027.82	744,840,671.83	603,282,525.75	156,310,173.90
南昌保利天珺	2029 年 12 月	253,634,753.09	435,095,988.15	401,401,813.06	287,328,928.18
南昌保利紫云项目	2028 年 11 月	56,347,686.89	774,888,197.43	605,725,078.61	225,510,805.71
南昌航飞（和光、时光）	2029 年 5 月	387,386,443.30		288,276,925.38	99,109,517.92
南昌航行（洪都里项目）	2028 年 11 月	493,503,332.20	699,864,029.30	711,747,578.17	481,619,783.33
南昌洪都瑶湖北区安置房项目	2019 年 12 月	91,983,757.97			91,983,757.97
南昌洪都瑶湖南区安置房项目	2022 年 5 月	98,782,561.31		3,653,169.97	95,129,391.34
南京保利观棠和府	2025 年 12 月	880,824,740.71		385,422,422.34	495,402,318.37
南京保利文华	2024 年 12 月	2,791,675,517.30		2,654,415,474.25	137,260,043.05
南京保利扬子萃云台	2025 年 8 月	3,052,180,808.35	132,593,941.20	2,757,215,205.05	427,559,544.50
南京保利阅云台	2024 年 11 月	177,730,946.95		65,753,848.21	111,977,098.74

项目名称	竣工时间	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
南京保利云上	2024 年 4 月	381,699,090.38		40,120,151.29	341,578,939.09
南京樾山林语园	2022 年 11 月	550,177,511.28		73,054,684.93	477,122,826.35
南京中航樾广场	2019 年 12 月	167,475,951.64		6,768,367.88	160,707,583.76
南昆山保利锦里	2020 年 12 月	267,859,330.00		4,256,901.27	263,602,428.73
宁波保利和光城樾二期	2023 年 11 月	548,044,392.19		199,414,739.34	348,629,652.85
宁波保利和颂文华	2024 年 12 月	2,510,419,018.33		2,433,616,465.20	76,802,553.13
莆田保利建发棠颂和府	2025 年 5 月	1,949,893,381.86	1,399,936,756.17	2,989,930,561.54	359,899,576.49
莆田保利堂悦	2024 年 4 月	281,337,868.74		200,639,413.21	80,698,455.53
莆田保利臻悦	2026 年 12 月		970,608,332.96		970,608,332.96
秦皇岛保利观潮	2023 年 7 月	471,950,195.68		138,810,029.70	333,140,165.98
秦皇岛保利和堂	2028 年 12 月	181,206,249.90			181,206,249.90
青岛保利和府	2022 年 7 月	123,384,693.09		42,560,199.67	80,824,493.42
青岛保利和光尘樾	2029 年 12 月	172,613,156.64	28,471,372.01	22,474,332.76	178,610,195.89
青岛保利领秀山	2029 年 10 月	300,719,872.49	67,911,172.15	108,106,884.66	260,524,159.98
青岛保利时代	2023 年 6 月	643,192,535.01		160,144,525.01	483,048,010.00
青岛保利天汇	2022 年 5 月	212,351,123.44		36,281,227.27	176,069,896.17
青岛保利天珺	2024 年 4 月	541,624,734.73		103,676,987.58	437,947,747.15
青岛保利香颂	2026 年 12 月	101,717,236.32		2,949,232.18	98,768,004.14
青岛胶州保利叁仟栋	2028 年 5 月	120,563,284.38		15,077,383.38	105,485,901.00
青岛胶州保利云禧	2026 年 12 月	109,319,073.46	515,233,691.65	394,914,203.82	229,638,561.29
青岛市胶州空港澜庭美景	2021 年 6 月	232,856,526.95		8,972,191.19	223,884,335.76
清远保利奥体大都汇	2029 年 12 月	108,818,385.81	329,857,703.56	167,842,512.51	270,833,576.86
清远保利碧桂园学府里	2029 年 6 月	27,176,435.36	73,213,307.57	28,661,178.54	71,728,564.39
清远保利和悦滨江	2029 年 12 月	132,558,013.23	181,392,169.34	240,829,580.94	73,120,601.63
清远保利花园	2023 年 1 月	165,586,308.60			165,586,308.60
清远保利麓湖	2029 年 12 月	210,742,422.65		69,622,927.81	141,119,494.84
清远保利天汇	2023 年 10 月	220,185,725.42		70,069,600.89	150,116,124.53
琼海保利·时代	2027 年 4 月	107,928,637.08		32,215,227.02	75,713,410.06
琼海保利时代·人才公寓	2022 年 7 月	182,287,705.83		95,170,150.24	87,117,555.59
泉州保利城	2019 年 12 月	90,359,329.58		19,707,187.87	70,652,141.71
泉州保利隆恩和光尘樾	2024 年 9 月	144,113,768.50		7,402,479.02	136,711,289.48
泉州保利时光印象	2024 年 1 月	116,260,655.41		15,356,582.79	100,904,072.62
泉州保利天汇	2022 年 12 月	159,734,341.65		3,765,362.24	155,968,979.41

项目名称	竣工时间	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
泉州保利自在海	2029 年 3 月	937,413,466.36		234,042,546.26	703,370,920.10
泉州锦上	2024 年 11 月	1,237,921,683.56		1,147,034,998.63	90,886,684.93
泉州朗阅公馆	2024 年 6 月	332,603,140.99		47,604,236.25	284,998,904.74
泉州清源臻悦	2025 年 7 月		1,999,256,787.58	1,704,754,975.07	294,501,812.51
三亚保利·海晏	2025 年 11 月	1,047,722,205.10	1,045,028,903.00	958,298,383.01	1,134,452,725.09
三亚保利·汀澜和著	2025 年 4 月	413,057,036.64	476,612,588.96	731,020,089.26	158,649,536.34
三亚保利伴山臻悦、栖山雨茗	2027 年 6 月	1,166,802,529.06	1,975,751,139.30	3,013,867,516.20	128,686,152.16
三亚保利海棠湾项目-2	2028 年 10 月	101,958,236.46	73,859,342.97	32,104,475.60	143,713,103.83
三亚保利崖州湾太阳城项目	2023 年 4 月	274,181,152.30		187,314,281.39	86,866,870.91
三亚保利崖州湾项目（浅海）	2027 年 10 月	84,661,179.96		13,087,380.95	71,573,799.01
厦门保利天汇	2022 年 8 月	246,276,227.92		85,314,204.32	160,962,023.60
厦门保利天悦	2025 年 10 月		2,807,049,005.16	2,455,101,951.13	351,947,054.03
厦门云禧	2028 年 4 月	686,578,996.46		355,048,220.72	331,530,775.74
汕头保利和府	2021 年 2 月	147,119,357.93		32,967,039.88	114,152,318.05
汕头保利天汇（东地块）	2029 年 12 月	96,723,998.54	455,921,067.90	373,233,020.14	179,412,046.30
汕头保利宜华林语苑	2023 年 8 月	557,108,704.11		25,819,616.95	531,289,087.16
汕尾保利海德公馆	2026 年 5 月	80,787,454.74	28,250,209.90	7,241,890.35	101,795,774.29
汕尾保利金町湾二期	2029 年 12 月	549,327,133.53	16,502,053.61	87,860,512.88	477,968,674.26
汕尾保利金町湾三期	2029 年 12 月	113,869,070.57	416,449,824.55	344,453,235.23	185,865,659.89
汕尾保利林语花园	2029 年 6 月	99,358,733.71	16,029,399.19	22,225,291.52	93,162,841.38
汕尾保利时代	2029 年 12 月	52,238,507.66	619,625,813.21	593,162,934.55	78,701,386.32
上海保利滨江天珺	2025 年 8 月		4,113,079,150.20	4,038,481,476.23	74,597,673.97
上海保利光合上城	2028 年 1 月	2,103,792,643.98	5,165,284,914.32	4,493,967,293.09	2,775,110,265.21
上海保利国际中心	2015 年 6 月	101,503,493.39			101,503,493.39
上海保利海玥天汇	2024 年 12 月	158,436,072.34		12,325,997.83	146,110,074.51
上海保利虹桥和颂	2025 年 11 月		1,343,462,824.42	13,435,924.29	1,330,026,900.13
上海保利熙悦	2018 年 11 月	62,184,050.96		483,820.24	61,700,230.72
上海保利云湖壹号	2024 年 10 月	1,064,344,107.30		833,679,665.29	230,664,442.01
上海嘉悦云上	2025 年 6 月		6,126,048,995.18	6,038,994,729.19	87,054,265.99
上海静安天悦	2026 年 12 月	6,505,643,374.72	5,016,673,338.73	11,367,105,162.65	155,211,550.80
上海徐汇滨江项目	2018 年 6 月	106,687,131.52		284,764.96	106,402,366.56

项目名称	竣工时间	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
韶关保利东湾	2028 年 3 月	103,158,463.62	160,840,182.35	198,144,844.65	65,853,801.32
韶关保利芙蓉新城	2029 年 12 月	159,442,719.70	12,595,405.95	79,736,891.04	92,301,234.61
韶关保利时光印象	2029 年 12 月	412,387,488.72	305,421,271.56	513,479,257.05	204,329,503.23
绍兴保利都会云上府	2025 年 4 月		2,731,954,567.97	2,450,824,889.63	281,129,678.34
绍兴保利和光屿湖	2026 年 1 月		2,041,021,501.57	1,168,541,975.33	872,479,526.24
绍兴保利湖畔林语	2016 年 12 月	97,450,663.63		35,636,108.75	61,814,554.88
深圳保利青谷项目	2029 年 12 月	1,687,305,401.61	39,166,912.66	25,821,352.43	1,700,650,961.84
沈阳保利城	2029 年 12 月	79,856,901.98	52,668,368.45	17,819,880.45	114,705,389.98
沈阳保利大都会	2029 年 12 月	51,907,607.02	1,158,336,287.01	1,113,169,628.79	97,074,265.24
沈阳保利和光屿湖	2029 年 12 月	282,990,459.38	378,285,836.41	451,773,140.62	209,503,155.17
沈阳保利十二橡树庄园	2022 年 5 月	101,479,784.43		203,697.67	101,276,086.76
沈阳保利时光印象	2029 年 12 月	117,805,451.75	258,104,148.92	225,768,197.18	150,141,403.49
沈阳保利天汇	2026 年 12 月	594,708,081.27	365,242,303.04	316,841,178.23	643,109,206.08
沈阳保利天汇（公园壹号）	2029 年 12 月	203,014,215.66	370,483,823.17	292,019,686.70	281,478,352.13
沈阳保利云上	2028 年 9 月	295,479,083.95	469,944,433.16	437,301,416.85	328,122,100.26
石家庄保利珑堂里院	2029 年 12 月	97,865,272.54		26,243,756.35	71,621,516.19
石家庄保利天汇	2027 年 7 月	60,964,694.86	1,390,329,303.51	1,283,268,544.51	168,025,453.86
石家庄保利天珺	2026 年 9 月		1,752,934,289.00	1,236,819,432.82	516,114,856.18
石家庄保利维明天珺	2025 年 11 月		683,612,750.88		683,612,750.88
石家庄保利裕华和颂	2025 年 11 月		887,194,565.11		887,194,565.11
石家庄市元氏县蟠龙湖项目	2029 年 12 月		130,382,643.98	16,161,929.86	114,220,714.12
苏州保利天汇	2025 年 4 月		3,437,672,040.23	2,981,305,317.66	456,366,722.57
遂宁保利养生谷三期	2028 年 6 月	339,164,038.06		38,806,223.18	300,357,814.88
台州保利凤起云城	2027 年 6 月	2,487,905,329.69	1,085,427,888.93	2,443,243,174.64	1,130,090,043.98
太原保利滨河上院	2029 年 12 月	126,948,423.34	275,795,239.52	91,795,399.58	310,948,263.28
太原保利大都汇	2025 年 12 月		1,590,343,289.10	1,407,463,178.19	182,880,110.91
太原保利和光尘樾	2025 年 10 月	270,888,826.77	697,767,780.27	713,634,093.30	255,022,513.74
太原保利珑樾	2024 年 12 月	196,079,636.92		75,365,008.14	120,714,628.78
太原保利时代	2029 年 12 月	119,803,558.05	815,150.00	57,429,615.40	63,189,092.65
太原保利天珺	2024 年 10 月	120,675,500.34		23,994,951.89	96,680,548.45
太原保利天悦	2025 年 12 月	53,719,154.71	1,853,385,161.48	1,510,875,477.79	396,228,838.40

项目名称	竣工时间	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
天津保利和光尘樾	2024 年 9 月	1,236,964,782.35		697,827,861.26	539,136,921.09
天津保利和山正院	2022 年 4 月	189,565,957.04		77,888,240.42	111,677,716.62
天津保利锦上	2024 年 12 月	176,072,544.71		98,927,788.04	77,144,756.67
天津保利朗阅	2025 年 4 月	69,687,209.29	659,909,334.64	525,171,916.59	204,424,627.34
天津保利玫瑰湾	2017 年 11 月	221,695,147.35		203,739.41	221,491,407.94
天津保利拾光年	2024 年 11 月	327,660,561.50		148,453,575.36	179,206,986.14
天津保利天汇	2024 年 2 月	311,722,722.17		89,317,990.89	222,404,731.28
天津保利云庐	2029 年 12 月	235,749,131.39		63,843,104.91	171,906,026.48
天津保利云禧	2029 年 12 月	190,943,905.48		77,850,909.18	113,092,996.30
天津海河大观	2018 年 12 月	93,231,998.84			93,231,998.84
天水保利和光尘樾	2025 年 5 月	229,808,630.83	562,054,591.88	687,296,602.31	104,566,620.40
温州保利国际广场	2024 年 4 月	949,709,399.02		341,570,646.33	608,138,752.69
温州保利和府	2027 年 5 月		1,458,642,972.82	1,170,214,554.40	288,428,418.42
温州保利天悦	2023 年 11 月	590,913,749.77		221,289,643.03	369,624,106.74
温州滨江云谷	2025 年 4 月		9,334,479,146.77	5,857,170,825.91	3,477,308,320.86
乌鲁木齐保利翡翠城	2028 年 9 月	135,003,385.18	39,394,716.46	45,694,486.32	128,703,615.32
乌鲁木齐保利堂悦	2024 年 11 月	140,490,452.86		7,556,802.68	132,933,650.18
乌鲁木齐保利西山林语	2025 年 6 月	54,250,882.26	297,648,460.32	163,475,377.07	188,423,965.51
武汉保利滨江中心	2024 年 12 月	2,022,156,563.00		252,342,388.55	1,769,814,174.45
武汉保利关山村 K26 项目	2025 年 3 月	14,662,557.65	2,169,336,946.55	236,762,693.67	1,947,236,810.53
武汉保利锦上	2025 年 1 月		713,256,381.89	648,992,439.07	64,263,942.82
武汉保利清能·拾光年	2024 年 3 月	358,256,977.44		23,565,806.14	334,691,171.30
武汉保利时光印象	2027 年 4 月	707,018,923.95		179,289,394.61	527,729,529.34
武汉保利天珺	2029 年 4 月		1,250,053,828.90	1,054,743,480.12	195,310,348.78
武汉保利庭瑞阅江台 A	2029 年 12 月	2,357,008,117.64		438,123,506.75	1,918,884,610.89
武汉保利庭瑞阅江台 B	2029 年 12 月	573,061,901.00	13,010,276.53	208,229,823.79	377,842,353.74
武汉保利香颂	2029 年 12 月	1,014,988,328.49	447,136,666.05	146,052,315.35	1,316,072,679.19
武汉保利新武昌	2021 年 8 月	129,499,744.20		9,220,358.60	120,279,385.60
武汉保利云璟	2028 年 12 月	688,872,710.56		101,467,284.98	587,405,425.58
武汉保利云上	2023 年 8 月	566,989,723.92		238,613,748.33	328,375,975.59
武汉万科保利理想星光（东地块）	2027 年 12 月	149,766,482.93	209,056,580.79		358,823,063.72
西安保利锦上	2024 年 9 月	415,826,742.93		328,618,688.40	87,208,054.53
西安保利天汇	2025 年 7 月		5,058,538,161.35	4,968,661,164.76	89,876,996.59

项目名称	竣工时间	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
西安保利阅云台	2025 年 10 月		1,756,452,546.59	1,035,485,872.55	720,966,674.04
西双版纳保利曼飞龙国际康养小镇项目	2026 年 10 月	434,014,436.87	116,379,025.79	221,522,094.88	328,871,367.78
西双版纳保利雨林澜山	2029 年 3 月	35,061,381.42	1,645,217,472.44	1,107,743,621.45	572,535,232.41
湘潭湘江保利时代	2029 年 12 月	86,548,045.70		20,303,385.18	66,244,660.52
湘潭湘江保利时代二期	2029 年 12 月	229,861,058.01	2,468,277.21	8,999,617.11	223,329,718.11
邢台保利时光印象	2024 年 4 月	125,308,770.29		44,728,749.50	80,580,020.79
徐州保利观澜别苑	2021 年 7 月	207,593,337.59		35,413.73	207,557,923.86
徐州保利云上	2026 年 10 月	50,572,998.21	279,320,656.37	210,621,968.35	119,271,686.23
烟台保利堂悦	2027 年 4 月	230,420,872.04	94,200,972.21	190,351,274.45	134,270,569.80
扬州保利堂悦	2029 年 12 月	391,456,072.51	315,550,495.53	461,233,522.62	245,773,045.42
阳江保利银滩	2029 年 12 月	362,421,931.44	141,549,590.11	87,578,900.46	416,392,621.09
阳江保利中央公馆	2029 年 12 月	233,845,707.98	77,682.90	10,977,090.54	222,946,300.34
阳江保利中央公园	2023 年 7 月	114,088,222.52		32,521,461.50	81,566,761.02
宜宾保利阅江台	2029 年 5 月	197,093,041.82	105,131,068.50	160,649,432.36	141,574,677.96
宜昌保利山海大观	2028 年 7 月	111,758,107.45	521,516,387.33	184,265,917.72	449,008,577.06
宜春保利明月川	2029 年 12 月	178,029,375.88	438,087,074.96	309,282,773.33	306,833,677.51
益阳保利时光印象	2029 年 12 月	182,881,900.87		53,509,005.53	129,372,895.34
营口保利香槟花园	2027 年 12 月	129,577,439.21	69,920,613.32	62,518,741.23	136,979,311.30
岳阳保利堂悦	2023 年 11 月	473,082,952.62		19,690,496.92	453,392,455.70
湛江保利原点广场	2029 年 12 月	487,987,848.47	423,876,774.02	378,019,229.36	533,845,393.13
漳州保利大国璟	2021 年 7 月	82,227,346.25		1,220,995.05	81,006,351.20
长春保利城二期	2029 年 11 月	109,103,947.17	244,495,026.88	38,805,476.08	314,793,497.97
长春保利城一期	2029 年 12 月	195,406,186.12	43,773.20	47,351,466.09	148,098,493.23
长春保利和光尘樾	2024 年 9 月	99,574,244.07		7,959,194.56	91,615,049.51
长春保利朗阅	2026 年 9 月	404,674,001.66	110,630,473.75	214,796,800.52	300,507,674.89
长春保利朗阅三期	2026 年 12 月	214,292,824.68	156,361,357.68	221,197,541.11	149,456,641.25
长春保利时光印象	2022 年 11 月	202,028,410.47		55,188,937.10	146,839,473.37
长春保利拾光年	2023 年 5 月	279,459,084.07		139,813,524.07	139,645,560.00
长春保利天汇	2029 年 11 月	603,699,816.10	4,736,093.58	369,511,062.46	238,924,847.22
长春保利阅云台	2029 年 12 月	160,035,677.33	47,128,273.79	55,190,700.33	151,973,250.79
长春保利云上	2025 年 12 月	93,952,012.79	7,053,378.21	20,991,977.70	80,013,413.30

项目名称	竣工时间	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
长春保利中央公园	2022 年 7 月	69,206,854.42		272,362.55	68,934,491.87
长沙保利北中心保利时代	2029 年 12 月	111,437,977.10	1,495,806,248.92	1,368,136,061.71	239,108,164.31
长沙保利国际广场	2017 年 12 月	742,368,829.64		58,458,170.67	683,910,658.97
长沙保利海德公园	2022 年 10 月	93,292,496.62		21,438,519.01	71,853,977.61
长沙保利檀樾	2029 年 12 月	317,894,136.88	1,820,152.25	2,630,607.37	317,083,681.76
长沙保利天汇	2029 年 12 月	494,112,428.57	127,478,935.81	99,244,580.04	522,346,784.34
长沙保利天珺	2028 年 4 月		995,533,691.00	655,894,428.53	339,639,262.47
长沙保利天瑞	2028 年 6 月		1,304,717,289.54	1,127,689,372.31	177,027,917.23
长沙保利西海岸	2029 年 12 月	1,154,089,502.16	23,328,929.24	816,494,274.87	360,924,156.53
长沙保利香槟国际	2021 年 11 月	71,125,782.19		9,111,938.35	62,013,843.84
长沙保利中环广场	2024 年 6 月	533,755,651.03		192,834,866.82	340,920,784.21
长沙中航城	2023 年 8 月	263,236,528.08		19,272,144.41	243,964,383.67
肇庆保利爱乐小镇	2029 年 12 月	203,326,876.79		28,717,017.56	174,609,859.23
肇庆保利梦想城	2029 年 12 月	440,168,206.68		165,671,689.87	274,496,516.81
肇庆保利时光印象花园	2029 年 12 月	334,253,466.44	32,407,818.62	37,461,180.58	329,200,104.48
肇庆保利云禧	2027 年 12 月	374,146,881.07	315,728,667.84	596,951,097.25	92,924,451.66
郑州保利杓袁项目	2029 年 12 月	221,913,839.60	1,065,055,015.13	1,034,130,804.52	252,838,050.21
郑州保利大都汇	2028 年 10 月		1,976,053,639.75	1,784,962,649.85	191,090,989.90
郑州保利和光屿湖	2026 年 9 月	130,676,661.69		66,262,264.12	64,414,397.57
郑州保利和光屿湖二期	2023 年 10 月	232,257,704.75		168,798,150.67	63,459,554.08
郑州保利金茂时光悦	2023 年 12 月	432,265,062.77		34,887,268.36	397,377,794.41
郑州保利璞悦	2024 年 9 月	1,979,510,385.55			1,979,510,385.55
郑州保利上城（西地块）	2026 年 8 月	482,121,370.79		408,616,437.10	73,504,933.69
郑州保利天汇	2024 年 5 月	97,909,464.49		32,250,128.64	65,659,335.85
郑州保利文化广场二期	2023 年 10 月	696,663,207.78		388,767,110.77	307,896,097.01
郑州保利文化广场项目三期	2029 年 12 月	1,439,034,299.98	19,857,803.99	1,170,634,304.59	288,257,799.38
郑州保利心语花园	2024 年 1 月	145,585,553.71		54,220,520.94	91,365,032.77
中山保利国际广场	2024 年 5 月	318,686,958.90		115,682,655.23	203,004,303.67
中山保利和光尘樾	2026 年 5 月	404,890,271.27	511,744,772.43	500,789,442.06	415,845,601.64
中山保利林语	2025 年 9 月	111,062,765.33		617,388.25	110,445,377.08
中山保利天汇	2024 年 7 月	1,152,481,605.49		190,995,620.04	961,485,985.45

项目名称	竣工时间	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
中山保利天汇 左岸	2024 年 8 月	451,534,549.96		136,564,533.42	314,970,016.54
中山保利天珺	2029 年 12 月	751,211,891.43	436,902,159.04	543,727,444.65	644,386,605.82
中山保利远洋领秀山	2020 年 5 月	63,839,171.70		294,446.39	63,544,725.31
重庆保利爱尚里	2022 年 9 月	172,959,959.33		21,907,043.76	151,052,915.57
重庆保利大国璟二期	2023 年 9 月	85,298,202.21		13,445,709.15	71,852,493.06
重庆保利观塘	2022 年 4 月	78,449,681.49	5,663,328.02	3,062,923.99	81,050,085.52
重庆保利和光尘樾	2024 年 4 月	740,705,321.38		286,160,296.54	454,545,024.84
重庆保利江上明珠	2023 年 12 月	245,213,220.12		650,398.41	244,562,821.71
重庆保利麓谷林语	2029 年 12 月	237,314,638.54	89,685,886.19	132,775,454.17	194,225,070.56
重庆保利时区	2029 年 12 月	585,969,169.87	102,553,242.99	504,844,305.96	183,678,106.90
重庆保利拾光年	2028 年 9 月	796,066,971.97		646,947,362.01	149,119,609.96
重庆保利堂悦	2025 年 4 月	292,963,090.35		56,958,108.83	236,004,981.52
重庆保利堂悦北项目	2028 年 3 月	92,049,174.85		22,574,534.12	69,474,640.73
重庆保利天珺	2025 年 11 月	229,554,882.73	16,625,008.11	50,801,979.39	195,377,911.45
重庆保利壹号公馆	2015 年 12 月	189,647,762.03		36,351,654.98	153,296,107.05
重庆保利阅江台	2024 年 5 月	159,332,646.01		68,548,074.09	90,784,571.92
重庆保利中交云上雅集	2029 年 12 月	121,956,805.65	345,707,138.06	391,486,278.93	76,177,664.78
重庆中航九悦荟	2018 年 12 月	284,184,429.97		65,185,523.67	218,998,906.30
重庆中粮保利天玺壹号(南地块)	2029 年 12 月		679,926,415.43	498,189,489.28	181,736,926.15
重庆中央雲璟	2029 年 11 月	362,481,064.38	63,017,985.72	214,603,915.60	210,895,134.50
舟山保利云上	2024 年 10 月	1,517,043,340.60		884,677,881.00	632,365,459.60
舟山保利自在海	2029 年 12 月	616,667,089.63		147,325,307.64	469,341,781.99
珠海保利华南总部大厦	2027 年 9 月		477,536,034.85	149,788,648.87	327,747,385.98
珠海保利茉莉花园	2022 年 8 月	237,397,297.23		376,483.96	237,020,813.27
其他		32,753,496,343.90	38,886,143,818.48	60,324,318,146.06	11,315,322,016.32
合计		202,861,967,693.79	246,186,690,570.88	264,544,499,997.20	184,504,158,267.47

2、 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

类别	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	4,487,933,766.48	3,211,315,285.24		364,905,869.79	1,557,402,341.93	5,776,940,840.00
开发产品	3,438,384,299.52	2,230,885,728.67	1,557,402,341.93	1,600,681,055.79	40,867,525.08	5,585,123,789.25
合计	7,926,318,066.00	5,442,201,013.91	1,557,402,341.93	1,965,586,925.58	1,598,269,867.01	11,362,064,629.25

注 1：本公司参考目前市场价格状况，对开发项目可变现净值进行了测试。佛山保利中交大都汇、温州滨江云谷、佛山保利天汇、常州保利天汇、苏州保利时光印象等项目因存货的可变现净值低于账面金额，于本期合计计提存货跌价准备 5,442,201,013.91 元；

注 2：存货跌价准备本期减少主要为德阳保利国际城、东莞未来时区花园、南京保利观棠和府、青岛胶州保利云禧、厦门云禧等项目，因实现收入而转销存货跌价准备合计 1,965,586,925.58 元。

3、 存货期末余额中含有资本化的借款费用 12,142,251,426.88 元。

(八) 合同资产

1、 合同资产情况

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
已完工未结算项目	41,184,742.16		41,184,742.16	57,381,072.99		57,381,072.99
工程质保金	191,800,783.20	37,001,277.46	154,799,505.74	199,379,454.35	9,968,972.72	189,410,481.63
合计	232,985,525.36	37,001,277.46	195,984,247.90	256,760,527.34	9,968,972.72	246,791,554.62

2、 本期合同资产计提减值准备情况

项目	上年年末余额	本期变动金额				期末余额
		本期计提	本期转回	本期转销/核销	其他变动	
工程质保金	9,968,972.72	27,032,304.74				37,001,277.46
合计	9,968,972.72	27,032,304.74				37,001,277.46

(九) 一年内到期的非流动资产

项目	期末余额	上年年末余额
一年内到期的债权投资	103,165,277.78	
合计	103,165,277.78	

(十) 其他流动资产

项目	期末余额	上年年末余额
预缴税金、待转及可抵扣增值税	56,114,900,873.85	54,599,796,519.25
合同取得成本	5,819,445,264.24	6,789,450,688.85
合计	61,934,346,138.09	61,389,247,208.10

(十一) 债权投资

1、 债权投资情况

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
大额存单	2,239,378,715.91		2,239,378,715.91	1,993,543,388.89		1,993,543,388.89
减：一年内到期部分	103,165,277.78		103,165,277.78			
合计	2,136,213,438.13		2,136,213,438.13	1,993,543,388.89		1,993,543,388.89

(十二) 长期股权投资

1、 长期股权投资情况

项目	期末余额	上年年末余额
对合营企业的投资	27,490,194,251.83	29,506,958,061.12
对联营企业的投资	69,430,232,878.95	72,819,293,222.15
小计	96,920,427,130.78	102,326,251,283.27
减：减值准备	1,947,646,018.20	1,038,522,659.93
合计	94,972,781,112.58	101,287,728,623.34

2、 长期股权投资本年变动情况分析

项目	联营企业	合营企业	合计
年初余额	72,245,288,136.36	29,042,440,486.98	101,287,728,623.34
本年变动			
——追加投资	1,373,811,285.03	40,000,000.00	1,413,811,285.03
——减少投资	2,738,630,633.05	1,362,036,476.81	4,100,667,109.86
——权益法下确认的投资收益	533,493,332.24	-677,450,807.72	-143,957,475.48
——权益法下确认的其他综合收益及其他权益变动	-62,681,491.81		-62,681,491.81
——宣告发放现金股利或利润	2,393,348,362.58	43,866,595.04	2,437,214,957.62
——计提减值	135,612,454.33	879,502,974.71	1,015,115,429.04
——其他	-88,525,516.43	119,403,184.45	30,877,668.02
年末余额	68,733,794,295.43	26,238,986,817.15	94,972,781,112.58
减值准备年末余额	696,438,583.52	1,251,207,434.68	1,947,646,018.20

(十三) 其他权益工具投资

项目名称	期末余额	上年年末余额
中央企业乡村产业投资基金股份有限公司	330,000,000.00	330,000,000.00
北京市石景山区鲁谷和悦会养老照料中心		1,689,391.66
合计	330,000,000.00	331,689,391.66

(十四) 其他非流动金融资产

项目	期末余额	上年年末余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	269,155,404.87	281,406,457.94
其中：权益工具投资	269,155,404.87	281,406,457.94
合计	269,155,404.87	281,406,457.94

(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	43,495,339,714.90	43,495,339,714.90
(2) 本期增加金额	20,966,684,179.29	20,966,684,179.29
—外购		
—存货\固定资产\在建工程转入	18,189,025,250.57	18,189,025,250.57
—企业合并增加	2,777,658,928.72	2,777,658,928.72
(3) 本期减少金额	4,730,571,104.77	4,730,571,104.77
—处置		
—其他转出	4,730,571,104.77	4,730,571,104.77
—企业合并减少		
(4) 期末余额	59,731,452,789.42	59,731,452,789.42
2. 累计折旧和累计摊销		
(1) 上年年末余额	7,837,513,190.51	7,837,513,190.51
(2) 本期增加金额	2,172,101,811.59	2,172,101,811.59
—计提或摊销	1,684,232,721.22	1,684,232,721.22
—存货\固定资产\在建工程转入	75,498,446.70	75,498,446.70
—企业合并增加	412,370,643.67	412,370,643.67
(3) 本期减少金额	1,234,409,538.54	1,234,409,538.54
—处置		

项目	房屋、建筑物	合计
—其他转出	1,234,409,538.54	1,234,409,538.54
—企业合并减少		
(4) 期末余额	8,775,205,463.56	8,775,205,463.56
3. 减值准备		
(1) 上年年末余额	6,698,461.84	6,698,461.84
(2) 本期增加金额		
—企业合并增加		
(3) 本期减少金额	4,719,310.70	4,719,310.70
—处置	4,719,310.70	4,719,310.70
(4) 期末余额	1,979,151.14	1,979,151.14
4. 账面价值		
(1) 期末账面价值	50,954,268,174.72	50,954,268,174.72
(2) 上年年末账面价值	35,651,128,062.55	35,651,128,062.55

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	1,430,173,444.00	办理过程中
合计	1,430,173,444.00	

(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	7,552,505,636.39	5,585,976,072.67
固定资产清理		
合计	7,552,505,636.39	5,585,976,072.67

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	6,824,090,822.75	264,708,037.13	597,074,377.05	553,108,361.51	8,238,981,598.44
(2) 本期增加金额	3,133,989,500.32	8,842,244.92	34,725,899.62	35,107,583.80	3,212,665,228.66
—购置		8,665,873.92	33,547,219.82	34,854,751.41	77,067,845.15
—在建工程转入					

项目	房屋及建筑物	运输工具	电子及办公设备	其他设备	合计
—企业合并增加	1,640,768.22	176,371.00	1,111,441.17	252,832.39	3,181,412.78
—其他转入	3,132,348,732.10		67,238.63		3,132,415,970.73
(3) 本期减少金额	443,729,415.01	32,556,634.42	39,043,703.13	19,467,331.56	534,797,084.12
—处置或报废		32,556,634.42	38,196,293.23	19,467,331.56	90,220,259.21
—企业合并减少	63,177,817.05		847,409.90		64,025,226.95
—其他转出	380,551,597.96				380,551,597.96
(4) 期末余额	9,514,350,908.06	240,993,647.63	592,756,573.54	568,748,613.75	10,916,849,742.98
2. 累计折旧					
(1) 上年年末余额	1,659,175,475.37	180,572,915.17	492,812,728.70	317,094,961.39	2,649,656,080.63
(2) 本期增加金额	736,897,546.68	20,598,081.42	48,771,678.16	39,963,429.09	846,230,735.35
—计提	159,160,764.08	20,427,001.55	47,801,298.81	39,728,125.20	267,117,189.64
—企业合并增加	1,591,545.17	171,079.87	957,464.60	235,303.89	2,955,393.53
—其他转入	576,145,237.43		12,914.75		576,158,152.18
(3) 本期减少金额	54,993,432.47	29,924,993.74	35,834,732.17	14,138,996.15	134,892,154.53
—处置或报废		29,924,993.74	35,087,785.27	14,138,996.15	79,151,775.16
—企业合并减少	3,706,895.28		746,946.90		4,453,842.18
—其他转出	51,286,537.19				51,286,537.19
(4) 期末余额	2,341,079,589.58	171,246,002.85	505,749,674.69	342,919,394.33	3,360,994,661.45
3. 减值准备					
(1) 上年年末余额	3,349,445.14				3,349,445.14
(2) 本期增加金额					
—计提					
—企业合并增加					
—其他转入					
(3) 本期减少金额					
—处置或报废					
—企业合并减少					
—其他转出					
(4) 期末余额	3,349,445.14				3,349,445.14
4. 账面价值					
(1) 期末账面价值	7,169,921,873.34	69,747,644.78	87,006,898.85	225,829,219.42	7,552,505,636.39
(2) 上年年末账面价值	5,161,565,902.24	84,135,121.96	104,261,648.35	236,013,400.12	5,585,976,072.67

3、未办妥产权证书的固定资产情况

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
房屋及建筑物	1,160,311,650.12	办理过程中
合计	1,160,311,650.12	

(十七) 在建工程

1、在建工程及工程物资

项目	期末余额	上年末余额
在建工程	605,810,925.16	602,583,432.20
合计	605,810,925.16	602,583,432.20

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	605,810,925.16		605,810,925.16	602,583,432.20		602,583,432.20
合计	605,810,925.16		605,810,925.16	602,583,432.20		602,583,432.20

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	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	期末余额
成都航空大世界	2,653,245,156.07	602,583,432.20	3,227,492.96			605,810,925.16
合计		602,583,432.20	3,227,492.96			605,810,925.16

(续)

项目名称	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	38.26	38.26	3,416,455.70			其他来源
合计			3,416,455.70			

(十八) 使用权资产

1、 使用权资产情况

项目	房屋建筑物	土地	合计
1. 账面原值			
（1）上年年末余额	4,963,592,420.88	282,307,706.97	5,245,900,127.85
（2）本期增加金额	1,208,180,905.74		1,208,180,905.74
— 新增租赁	1,208,180,905.74		1,208,180,905.74
— 企业合并增加			
（3）本期减少金额	1,802,941,188.75		1,802,941,188.75
— 租赁终止/租赁变更	1,802,941,188.75		1,802,941,188.75
— 转出至固定资产			
（4）期末余额	4,368,832,137.87	282,307,706.97	4,651,139,844.84
2. 累计折旧			
（1）上年年末余额	1,318,577,126.02	30,314,921.69	1,348,892,047.71
（2）本期增加金额	947,981,848.43	7,578,730.44	955,560,578.87
— 计提	947,981,848.43	7,578,730.44	955,560,578.87
（3）本期减少金额	797,656,435.23		797,656,435.23
— 租赁终止/租赁变更	797,656,435.23		797,656,435.23
— 转出至固定资产			
（4）期末余额	1,468,902,539.22	37,893,652.13	1,506,796,191.35
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			
— 租赁终止/租赁变更			
— 转出至固定资产			
（4）期末余额			
4. 账面价值			
（1）期末账面价值	2,899,929,598.65	244,414,054.84	3,144,343,653.49
（2）上年年末账面价值	3,645,015,294.86	251,992,785.28	3,897,008,080.14

(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	312,578,425.93	259,340,575.77	88,907,930.45	660,826,932.15
（2）本期增加金额	21,027,778.11		732,207.69	21,759,985.80
—购置	20,929,489.16		732,207.69	21,661,696.85
—内部研发				
—企业合并增加				
—其他增加	98,288.95			98,288.95
（3）本期减少金额	12,702,840.34		474,119.86	13,176,960.20
—处置	12,702,840.34		474,119.86	13,176,960.20
—企业合并减少				
—其他减少				
（4）期末余额	320,903,363.70	259,340,575.77	89,166,018.28	669,409,957.75
2. 累计摊销				
（1）上年年末余额	237,647,117.51	19,741,542.49	57,334,885.25	314,723,545.25
（2）本期增加金额	27,121,616.87	5,590,033.20	10,016,038.97	42,727,689.04
—计提	27,026,535.66	5,590,033.20	10,016,038.97	42,632,607.83
—企业合并增加				
—其他增加	95,081.21			95,081.21
（3）本期减少金额	10,118,316.34		444,066.76	10,562,383.10
—处置	10,118,316.34		444,066.76	10,562,383.10
—企业合并减少				
—其他减少				
（4）期末余额	254,650,418.04	25,331,575.69	66,906,857.46	346,888,851.19
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				
—处置				
—失效且终止确认的部分				
（4）期末余额				
4. 账面价值				
（1）期末账面价值	66,252,945.66	234,009,000.08	22,259,160.82	322,521,106.56
（2）上年年末账面价值	74,931,308.42	239,599,033.28	31,573,045.20	346,103,386.90

(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	
湖南保利天创物业发展有限公司	46,129,067.92					46,129,067.92
成都华昌物业发展有限责任公司	17,864,999.99					17,864,999.99
广州保利数码科技有限公司	1,779,460.75					1,779,460.75
上海君兰置业有限公司	232,946.59					232,946.59
岳阳保利置业有限公司	95,395.44					95,395.44
广东重工建设监理有限公司	50,939.26					50,939.26
上海保利城市发展有限公司	4,769.05					4,769.05
上海建盛物业服务有限责任公司		971,027.67				971,027.67
合计	66,157,579.00	971,027.67				67,128,606.67

2、 商誉减值准备

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		计提	其他	处置	其他	
上海君兰置业有限公司	232,946.59					232,946.59
上海保利城市发展有限公司	4,769.05					4,769.05
合计	237,715.64					237,715.64

(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	237,394,079.51	162,270,268.22	99,978,203.23	2,181,883.16	297,504,261.34
合计	237,394,079.51	162,270,268.22	99,978,203.23	2,181,883.16	297,504,261.34

(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
减值损失	10,375,507,084.41	2,590,579,125.89	5,318,919,701.73	1,326,008,027.78

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
可抵扣亏损	40,097,663,713.20	10,016,773,193.29	30,961,501,351.89	7,724,858,622.92
未实现内部利润	12,637,741,135.09	3,159,435,283.77	12,969,770,022.80	3,242,442,505.70
租赁负债	3,199,302,242.28	787,267,248.19	4,453,115,479.12	1,105,008,597.01
预提费用等	13,795,020,000.74	3,444,997,617.50	17,415,977,352.37	4,352,368,001.54
合计	80,105,234,175.72	19,999,052,468.64	71,119,283,907.91	17,750,685,754.95

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	165,863,572.88	41,465,893.22	255,028,128.92	63,757,032.23
交易性金融工具、衍生金融工具的估值	456,573,090.08	114,143,272.52	444,876,371.08	111,219,092.77
使用权资产	2,964,193,457.35	728,041,991.23	3,860,655,984.60	958,085,140.35
其他	1,685,806,197.21	378,320,570.51	1,640,784,644.62	363,959,247.07
合计	5,272,436,317.52	1,261,971,727.48	6,201,345,129.22	1,497,020,512.42

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	5,345,615,412.68	5,618,373,439.90
可抵扣亏损	9,877,428,171.20	6,484,252,017.78
合计	15,223,043,583.88	12,102,625,457.68

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
2025 年度		79,294,065.07	
2026 年度	45,474,092.70	179,890,810.86	
2027 年度	281,626,307.73	311,923,430.53	
2028 年度	795,715,827.67	1,916,945,255.27	
2029 年度	3,958,399,874.92	3,996,198,456.05	
2030 年度	4,796,212,068.18		
合计	9,877,428,171.20	6,484,252,017.78	

(二十三) 其他非流动资产

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
临时设施等	8,104,146.11		8,104,146.11	8,392,590.95		8,392,590.95
合计	8,104,146.11		8,104,146.11	8,392,590.95		8,392,590.95

(二十四) 所有权或使用权受到限制的资产

项目	期末余额	受限情况
货币资金	3,208,775,970.16	履约保证金等
存货	85,949,025,584.93	借款抵押
固定资产	3,211,220,901.96	借款抵押
投资性房地产	18,563,837,840.21	借款抵押
合计	110,932,860,297.26	

(二十五) 短期借款

项目	期末余额	上年年末余额
保证借款	703,380,000.00	696,050,000.00
信用借款	4,019,287,407.79	4,131,269,059.36
合计	4,722,667,407.79	4,827,319,059.36

(二十六) 交易性金融负债

项目	期末余额	上年年末余额
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		3,845,763.54
合计		3,845,763.54

(二十七) 应付账款

项目	期末余额	上年年末余额
预提成本费用	65,794,058,518.88	75,555,793,100.97
应付工程款	60,141,934,196.88	69,361,516,398.54
其他	1,018,145,011.55	920,324,371.82
合计	126,954,137,727.31	145,837,633,871.33

注：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。

(二十八) 预收款项

项目	期末余额	上年年末余额
预收租金	869,321,273.08	903,288,334.13
合计	869,321,273.08	903,288,334.13

注：账龄超过一年的预收款项主要为预收租金。

(二十九) 合同负债

项目	期末余额	上年年末余额
预收房款	243,033,498,425.66	331,333,402,191.12
其他	3,298,126,559.91	3,148,651,569.69
合计	246,331,624,985.57	334,482,053,760.81

合同负债中，房款明细如下：

项目名称	期末余额	上年年末余额	预计竣工时间	预售比例（%）
北京保利天汇	7,526,334,691.13	5,162,966,634.69	2026 年 1 月	99.49
北京保利朝央和煦	4,023,548,263.43	3,078,569,020.33		100.00
北京保利璟山和煦	2,892,729,859.64	1,651,536,128.04	2026 年 2 月	65.50
北京保利颐璟和煦	2,101,638,488.89	519,308,706.93	2026 年 3 月	68.53
北京嘉华天珺	1,400,544,811.18		2028 年 6 月	15.35
成都保利花照天珺	3,970,191,038.07	595,760,806.61	2026 年 10 月	99.78
成都保利天珺	2,970,490,933.39	1,474,184,446.22	2026 年 7 月	73.78
成都保利西堂和煦	1,778,816,799.10	1,198,022,103.33	2026 年 6 月	100.00
成都保利天府臻悦	1,528,885,454.57	877,608,494.19	2026 年 8 月	89.99
成都保利·天府和颂二期	759,448,871.83	257,145,586.39	2026 年 11 月	53.94
大连保利东港天珺	799,686,086.52	982,723,988.17	2026 年 1 月	95.75
东莞南城保利天珺	1,323,583,932.62	535,837,185.48	2026 年 12 月	55.11
佛山保利珺悦府	1,444,352,903.97	1,595,679,853.93	2027 年 8 月	68.75
佛山保利琅悦	1,273,206,953.46	1,359,477,982.59	2028 年 3 月	50.57
佛山保利德胜天汇	776,614,678.31	678,445,115.10	2028 年 5 月	36.82
佛山保利湖光臻悦	737,930,351.72	394,600,223.13	2027 年 11 月	70.20
佛山保利广佛湾堂悦	708,848,344.26	1,305,122,569.51	2026 年 7 月	99.44
佛山保利湖映琅悦	702,905,825.58	386,099,211.50	2028 年 5 月	62.33

项目名称	期末余额	上年年末余额	预计竣工时间	预售比例(%)
佛山保利锦鲤堂悦	700,381,540.00		2029年5月	29.11
佛山保利天瓚	641,592,499.25	65,705,783.54	2029年12月	8.95
福州保利屏西天悦	2,189,436,364.31	550,003,157.66	2026年5月	53.17
福州保利天珺	744,699,929.20	645,889,986.44		86.13
福州保利天瓚	679,239,651.04	33,146,488.23	2026年9月	69.99
广州保利玥玺湾	6,713,793,693.72		2027年7月	55.71
广州保利珠江天悦	5,449,987,737.51	2,026,388,485.05	2028年11月	36.42
广州保利天曜	5,370,855,010.49		2027年8月	52.16
广州保利天奕	5,169,609,527.84		2027年12月	56.72
广州保利燕语堂悦	4,583,364,197.49	2,050,538,373.96	2027年5月	81.21
广州保利琶洲四季	3,852,807,062.07	3,321,575,217.17	2026年7月	45.08
广州保利南沙天汇	3,303,603,991.92	3,184,517,163.37		83.88
广州保利云境	2,236,275,914.10	1,610,131,414.47	2026年5月	100.00
广州保利天瑞	2,166,024,188.97	11,220,547,995.79	2026年12月	88.38
广州保利和颂	1,938,079,170.92	1,681,606,621.75	2026年6月	98.61
广州保利华创·都荟天珺	1,336,646,982.04	1,060,326,508.39	2026年6月	47.21
广州市荔湾区鹤洞路南侧项目	976,459,928.93	809,640,447.78	2026年9月	99.55
广州保利翔龙天汇	963,931,127.28	2,377,484,265.83	2027年12月	48.67
广州保利琅悦	842,318,394.05	472,131,083.82	2026年8月	86.05
广州保利滨江和著	628,321,965.40	264,451,472.67	2026年7月	50.05
合肥保利龙川臻悦	1,916,911,942.91	867,125,325.68	2026年10月	91.16
合肥保利海上臻悦	1,507,679,540.92	664,415,043.15	2026年7月	89.19
济南保利琅悦	2,226,524,272.74	1,375,902,720.08	2026年9月	97.85
昆明保利天珺	1,002,505,450.79	1,144,411,504.18	2026年3月	97.58
南昌保利琅悦	1,027,151,257.37	900,532,052.38	2026年4月	99.75
南京保利荷雨臻悦	3,597,403,869.07	1,976,834,901.59	2026年12月	98.54
宁波保利海晏天珺	3,421,583,801.28	1,757,516,614.86	2026年1月	95.42
宁波保利汀澜臻悦府	2,420,715,731.98	1,080,028,862.40	2026年1月	82.38
宁波保利明州臻悦府	2,096,686,439.64	1,077,278,821.03	2026年4月	76.56
莆田保利臻悦	2,140,180,504.98	949,220,915.16	2026年12月	87.55
青岛保利青铁和著理想地	1,171,878,230.26	453,093,239.48	2026年10月	98.45
泉州保利天瓚	1,497,947,921.37	1,031,329,927.71	2026年5月	99.67
泉州保利·湖心璞悦	740,086,282.96	258,578,036.82	2026年7月	91.22
三亚保利·天珺	4,868,777,152.36		2026年6月	97.65
三亚保利·棠隐	688,264,495.26	354,748,090.76	2027年6月	90.28
三亚保利·海晏	685,424,102.92	696,603,796.36		73.37
汕尾保利时代	619,706,619.55	775,956,016.89	2029年12月	43.93
上海保利海上臻悦	6,931,797,058.13	4,509,082,276.35	2026年5月	93.41

项目名称	期末余额	上年年末余额	预计竣工时间	预售比例(%)
上海保利海玥外滩序 98	3,975,059,062.31		2027 年 1 月	99.59
上海保利光合上城	3,857,656,116.64	7,143,468,124.90	2028 年 1 月	80.51
上海保利天奕	3,069,166,927.34		2027 年 5 月	91.99
上海保利外滩序 88Bund	2,768,574,811.07	237,426,021.06	2026 年 8 月	100.00
上海保利西郊和煦	2,522,220,528.50	1,852,667,170.57	2026 年 5 月	100.00
上海保利建发璟玥府	2,133,636,485.28	648,829,888.75	2026 年 11 月	100.00
上海保利江馥里	2,021,418,030.83	449,214,248.40	2026 年 8 月	93.41
上海保利西郊和煦领墅	2,016,617,884.52		2027 年 2 月	81.77
上海保利虹桥和颂	1,576,043,276.13	1,450,318,002.37		99.79
上海保利永兴里	1,527,139,937.21	541,984,624.45	2026 年 10 月	82.89
上海保利虹桥和颂·IN255	880,258,524.36	89,398,746.97	2026 年 11 月	99.62
上海保利虹桥和颂三期	606,454,454.33		2027 年 5 月	60.97
石家庄保利天珺	2,010,805,744.94	3,160,652,109.33	2026 年 9 月	99.58
石家庄维璟天珺	1,330,819,469.18		2027 年 1 月	67.31
石家庄保利文华天珺	1,324,377,261.77	935,473,023.93	2026 年 7 月	100.00
石家庄保利裕华和颂	1,135,017,909.46	1,020,564,433.01		100.00
石家庄保利维明天珺	763,000,262.08	422,770,638.48		91.32
苏州昆山和光璀璨	2,148,658,464.74	1,590,166,267.39	2026 年 5 月	84.00
苏州昆山保利拾锦东方	1,352,293,513.43	924,704,747.62	2026 年 6 月	70.48
苏州保利臻悦	1,291,050,108.91	725,882,507.60	2026 年 3 月	82.36
苏州园区保利天朗汇庭	852,165,325.35	461,111,227.37	2026 年 1 月	76.50
太原保利璞悦	1,740,106,383.20	1,335,629,220.92	2028 年 10 月	82.10
太原保利龙城璞悦	1,101,149,502.43	270,800,781.90	2029 年 12 月	43.49
太原保利云上	812,712,162.52	851,897,262.58	2026 年 8 月	94.17
天津保利西棠和煦二期	1,748,662,378.06	605,731,085.97	2026 年 9 月	82.63
温州滨江云谷	1,866,219,047.67	6,349,743,340.29		93.70
温州保利天珺	986,510,997.46	311,256,708.01	2026 年 9 月	87.46
武汉保利润山观奕	1,452,618,074.42	929,193,442.34	2027 年 5 月	99.70
西安保利天珺	3,417,471,661.68	2,844,396,886.17	2026 年 7 月	97.51
西安保利云谷天汇	2,157,408,595.93	4,319,078,894.37	2026 年 1 月	99.97
西安保利天瓏	2,138,843,410.13	1,212,009,905.53	2026 年 9 月	99.18
西安保利天珺二期	2,051,201,443.44	656,351,616.70	2028 年 2 月	59.60
西安保利星河天汇	1,361,818,974.22	1,293,489,668.49	2026 年 4 月	100.00
西安保利云谷和著	1,348,884,843.91	27,027,819.06	2027 年 4 月	95.55
西安保利璞悦	2,040,760,278.60	553,389,278.77	2028 年 10 月	34.48
西安保利天瑞	1,117,023,725.06		2027 年 10 月	32.81
徐州保利建发天瑞	2,982,044,962.17	2,537,304,607.43	2026 年 4 月	97.27
长春保利和煦	1,914,546,709.84	1,035,481,258.12	2027 年 12 月	88.14

项目名称	期末余额	上年年末余额	预计竣工时间	预售比例(%)
长春保利景阳和煦	1,180,861,269.78		2029 年 12 月	62.30
长沙保利北中心保利时代	1,135,618,427.50	2,560,319,757.17	2029 年 12 月	92.85
肇庆保利云禧	728,966,576.77	847,870,148.11	2027 年 12 月	75.64
肇庆保利琅悦	653,904,800.80		2028 年 6 月	76.71
郑州保利璞悦	2,503,585,354.59	2,440,765,946.23		100.00
郑州保利杓袁项目	934,810,929.31	1,133,656,370.06	2029 年 12 月	51.55
中山保利臻悦	712,956,396.62	783,263,070.12	2026 年 1 月	99.53
中山保利琅悦	659,374,116.59		2028 年 5 月	43.06
其他	39,354,591,465.89	203,480,282,673.64		
合计	243,033,498,425.66	331,333,402,191.12		

(三十) 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	566,592,708.57	7,751,251,738.21	7,765,782,453.85	552,061,992.93
离职后福利-设定提存计划	9,655,635.16	679,859,873.14	683,669,434.10	5,846,074.20
辞退福利	3,640,830.98	154,760,927.12	134,411,380.17	23,990,377.93
一年内到期的其他福利				
其他				
合计	579,889,174.71	8,585,872,538.47	8,583,863,268.12	581,898,445.06

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	444,927,097.37	6,447,566,095.43	6,460,552,365.60	431,940,827.20
(2) 职工福利费		410,667,492.79	410,667,492.79	
(3) 社会保险费	1,452,137.29	272,627,669.40	273,042,407.77	1,037,398.92
其中：医疗保险费及生育保险	1,395,434.86	256,027,622.77	256,425,134.27	997,923.36
工伤保险费	56,702.43	16,600,046.63	16,617,273.50	39,475.56
(4) 住房公积金	3,702,954.71	381,560,138.49	381,939,808.93	3,323,284.27
(5) 工会经费和职工教育经费	113,527,413.57	130,716,233.19	129,306,064.48	114,937,582.28
(6) 短期带薪缺勤				
(7) 短期利润分享计划				
(8) 其他短期薪酬	2,983,105.63	108,114,108.91	110,274,314.28	822,900.26
合计	566,592,708.57	7,751,251,738.21	7,765,782,453.85	552,061,992.93

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	2,792,005.93	545,774,934.45	546,122,865.14	2,444,075.24
失业保险费	137,709.59	20,371,884.92	20,499,237.81	10,356.70
企业年金缴费	6,725,919.64	113,713,053.77	117,047,331.15	3,391,642.26
合计	9,655,635.16	679,859,873.14	683,669,434.10	5,846,074.20

(三十一) 应交税费

税费项目	期末余额	上年年末余额
增值税	1,337,647,499.08	1,460,609,548.12
企业所得税	5,771,294,128.54	5,532,347,776.86
城市维护建设税	358,812,953.73	413,900,091.65
房产税	64,621,534.67	70,101,506.03
个人所得税	99,390,158.28	93,926,659.57
教育费附加（含地方教育附加）	283,416,117.70	327,766,245.33
土地增值税	8,875,710,678.31	5,611,317,995.83
其他税费	47,580,579.59	65,232,255.27
合计	16,838,473,649.90	13,575,202,078.66

(三十二) 其他应付款

项目	期末余额	上年年末余额
应付利息		
应付股利	809,909,833.76	284,404,875.75
其他应付款项	99,953,181,811.57	112,829,283,055.58
合计	100,763,091,645.33	113,113,687,931.33

1、 应付股利

项目	期末余额	上年年末余额
普通股股利	809,909,833.76	263,870,570.19
划分为权益工具的优先股\永续债股利		20,534,305.56
合计	809,909,833.76	284,404,875.75

2、 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
保证金	8,051,774,828.37	9,758,598,727.33
联营合营企业及其他关联方往来款	53,331,810,278.00	54,167,207,356.15
房地产合作方往来款	22,996,622,470.54	31,350,092,738.95
其他	15,572,974,234.66	17,553,384,233.15
合计	99,953,181,811.57	112,829,283,055.58

(2) 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。

(三十三) 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	55,921,181,992.17	65,460,642,200.43
一年内到期的应付债券	9,422,717,294.16	13,793,110,328.13
一年内到期的租赁负债	487,503,274.11	529,637,670.05
一年内到期的长期应付款	66,666,666.67	
合计	65,898,069,227.11	79,783,390,198.61

一年内到期的应付债券：

债券名称	面值	票面利率	发行日期	债券期限	发行金额	上年年末余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额	是否违约
2016 年第二期公司债券（品种二）	100	4.19%	2016 年 2 月	10 年	3,000,000,000.00			125,700,000.00	1,008,805.50		2,999,830,721.96	否
2020 年第一期公司债券	100	3.00%	2020 年 4 月	5 年	2,000,000,000.00	213,000,000.00		1,597,500.00		213,000,000.00		否
2020 年第二期公司债券（品种一）	100	3.14%	2020 年 6 月	5 年	1,500,000,000.00	10,000,000.00		130,833.35		10,000,000.00		否
2021 年第二期公司债券（品种一）	100	3.10%	2021 年 3 月	5 年	1,000,000,000.00			23,755,300.00	368,110.74		766,214,812.04	否
2021 年第三期公司债券（品种一）	100	2.95%	2021 年 6 月	5 年	2,500,000,000.00			53,866,666.69	921,364.78		1,999,853,150.01	否
2021 年第一期住房租赁专项公司债券（品种一）	100	2.66%	2021 年 7 月	5 年	600,000,000.00			15,960,000.00	252,207.61		599,852,433.46	否
2021 年第四期中期票据	100	3.55%	2021 年 11 月	5 年	2,000,000,000.00			70,999,999.92	2,076,864.08		1,998,032,508.29	否
2022 年第一期中期票据（品种一）	100	2.95%	2022 年 4 月	3 年	1,500,000,000.00	1,499,515,811.65		14,750,000.00	484,188.35	1,500,000,000.00		否
2022 年第二期中期票据	100	2.80%	2022 年 5 月	3 年	3,000,000,000.00	2,998,791,260.02		35,000,000.00	1,208,739.98	3,000,000,000.00		否
2022 年第三期中期票据（品种一）	100	2.95%	2022 年 6 月	3 年	1,500,000,000.00	1,499,227,312.14		22,125,000.00	772,687.86	1,500,000,000.00		否

债券名称	面值	票面利率	发行日期	债券期限	发行金额	上年年末余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额	是否违约
2022 年第四期中期票据	100	2.90%	2022 年 7 月	3 年	2,000,000,000.00	1,998,798,613.83		29,000,000.10	1,201,386.17	2,000,000,000.00		否
2022 年第五期绿色中期票据	100	2.75%	2022 年 8 月	3 年	500,000,000.00	499,657,238.05		9,166,666.76	342,761.95	500,000,000.00		否
2022 年第六期中期票据（品种一）	100	2.30%	2022 年 12 月	3 年	2,000,000,000.00	1,998,874,213.25		42,166,666.67	1,125,786.75	2,000,000,000.00		否
2022 年第七期中期票据（品种一）	100	2.35%	2022 年 12 月	3 年	2,000,000,000.00	1,998,873,671.34		43,083,333.37	1,126,328.66	2,000,000,000.00		否
加：重分类至一年内到期的应付债券的利息						1,076,372,207.85					1,058,933,668.40	否
合计					25,100,000,000.00	13,793,110,328.13		487,301,966.86	10,889,232.43	12,723,000,000.00	9,422,717,294.16	

(三十四) 其他流动负债

项目	期末余额	上年年末余额
税金	20,839,601,103.02	29,492,341,048.79
合计	20,839,601,103.02	29,492,341,048.79

(三十五) 长期借款

项目	期末余额	上年年末余额	利率区间
质押借款	23,225,200,046.85	38,536,827,234.61	1.99%-2.95%
抵押借款	44,725,030,133.47	41,034,077,615.67	2%-4.2%
保证借款	89,417,854,164.04	81,871,329,870.60	2%-4.32%
信用借款	50,000,935,921.47	46,690,095,049.59	1.58%-3.85%
合计	207,369,020,265.83	208,132,329,770.47	

(三十六) 应付债券

1、 应付债券明细

项目	期末余额	上年年末余额
中期票据	28,464,970,383.92	19,470,867,511.35
公司债券	26,277,864,543.44	36,602,042,690.00
可转换公司债券	8,423,599,106.60	
合计	63,166,434,033.96	56,072,910,201.35

2、 应付债券的增减变动（不包括划分为金融负债的优先股、永续债等其他金融工具）

债券名称	面值	票面利率	发行日期	债券期限	发行金额	上年年末余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额	是否违约
2016 年第二期公司债券（品种二）	100	4.19%	2016 年 2 月	10 年	3,000,000,000.00	2,998,821,916.46						否
2020 年第二期公司债券（品种二）	100	3.78%	2020 年 6 月	7 年	500,000,000.00	500,000,000.00		9,450,000.00		500,000,000.00		否
2020 年第三期公司债券（品种二）	100	4.18%	2020 年 9 月	7 年	1,610,000,000.00	1,610,000,000.00		50,736,000.00		1,560,000,000.00	50,000,000.00	否
2021 年第一期公司债券（品种二）	100	3.98%	2021 年 1 月	7 年	900,000,000.00	899,146,195.80		35,820,000.00	265,779.10		899,411,974.90	否
2021 年第二期公司债券（品种一）	100	3.10%	2021 年 3 月	5 年	1,000,000,000.00	765,846,701.30						否
2021 年第二期公司债券（品种二）	100	3.90%	2021 年 3 月	7 年	940,000,000.00	939,064,869.17		36,660,000.00	275,672.82		939,340,541.99	否
2021 年第三期公司债券（品种一）	100	2.95%	2021 年 6 月	5 年	2,500,000,000.00	1,998,931,785.23						否
2021 年第三期公司债券（品种二）	100	3.70%	2021 年 6 月	7 年	530,000,000.00	529,449,330.71		19,610,000.40	154,311.18		529,603,641.89	否
2021 年第一期住房租赁专项公司债券（品种一）	100	2.66%	2021 年 7 月	5 年	600,000,000.00	599,600,225.85						否

债券名称	面值	票面利率	发行日期	债券期限	发行金额	上年年末余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额	是否违约
2021 年第一期住房租赁专项公司债券（品种二）	100	3.45%	2021 年 7 月	7 年	590,000,000.00	589,361,400.40		20,355,000.00	170,617.42		589,532,017.82	否
2021 年第四期中期票据	100	3.55%	2021 年 11 月	5 年	2,000,000,000.00	1,995,955,644.21						否
2022 年第一期公司债券（品种一）	100	2.96%	2022 年 4 月	5 年	500,000,000.00	499,636,714.27		4,933,333.40	363,285.73	500,000,000.00		否
2022 年第一期公司债券（品种二）	100	3.59%	2022 年 4 月	7 年	1,000,000,000.00	999,028,767.41		35,900,000.04	211,260.78		999,240,028.19	否
2022 年第一期中期票据（品种二）	100	3.51%	2022 年 4 月	5 年	500,000,000.00	498,853,202.10		17,550,000.00	480,718.96		499,333,921.06	否
2022 年第二期公司债券（品种一）	100	2.06%	2022 年 6 月	5 年	1,500,000,000.00	1,498,873,594.43		20,586,000.00	814,517.56	1,290,000,000.00	209,688,111.99	否
2022 年第二期公司债券（品种二）	100	3.40%	2022 年 6 月	7 年	1,500,000,000.00	1,498,520,584.57		51,000,000.00	316,276.46		1,498,836,861.03	否
2022 年第三期中期票据（品种二）	100	3.38%	2022 年 6 月	5 年	1,000,000,000.00	997,397,125.52		33,800,000.04	1,016,256.74		998,413,382.26	否
2022 年第三期公司债券（品种一）	100	1.98%	2022 年 6 月	5 年	1,000,000,000.00	999,223,122.65		15,003,960.00	583,582.83	999,600,000.00	206,705.48	否
2022 年第三期公司债券（品种二）	100	3.40%	2022 年 6 月	7 年	1,000,000,000.00	998,996,496.25		34,000,000.08	210,261.06		999,206,757.31	否

债券名称	面值	票面利率	发行日期	债券期限	发行金额	上年年末余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额	是否违约
2022 年第四期公司债券（品种一）	100	2.00%	2022 年 7 月	5 年	1,500,000,000.00	1,498,798,656.63		25,370,833.33	859,937.59	1,490,000,000.00	9,658,594.22	否
2022 年第四期公司债券（品种二）	100	3.28%	2022 年 7 月	7 年	500,000,000.00	499,490,291.70		16,400,000.04	104,921.78		499,595,213.48	否
2022 年第五期公司债券（品种一）	100	2.80%	2022 年 8 月	5 年	1,000,000,000.00	999,174,909.80		21,166,666.67	457,282.82	625,000,000.00	374,632,192.62	否
2022 年第五期公司债券（品种二）	100	3.40%	2022 年 8 月	7 年	300,000,000.00	299,688,612.80		10,200,000.00	62,724.36		299,751,337.16	否
2022 年第六期中期票据（品种二）	100	2.80%	2022 年 12 月	5 年	500,000,000.00	499,099,685.07		14,000,000.00	300,476.46		499,400,161.53	否
2022 年第七期中期票据（品种二）	100	2.80%	2022 年 12 月	5 年	500,000,000.00	499,099,685.06		14,000,000.04	300,476.46		499,400,161.52	否
2022 年第六期公司债券（品种一）	100	2.30%	2022 年 12 月	5 年	1,500,000,000.00	1,498,656,485.61		34,500,000.00	1,343,514.39	1,500,000,000.00		否
2023 年第一期公司债券	100	3.20%	2023 年 3 月	5 年	1,500,000,000.00	1,498,498,428.35		48,000,000.00	446,025.13		1,498,944,453.48	否
2023 年第二期公司债券	100	3.00%	2023 年 5 月	5 年	1,500,000,000.00	1,498,428,066.14		45,000,000.00	444,084.39		1,498,872,150.53	否
2024 年第一期中期票据（品种一）	100	3.00%	2024 年 1 月	3 年	2,000,000,000.00	1,997,889,241.09		60,000,000.00	997,230.48		1,998,886,471.57	否
2024 年第一期中期票据（品种二）	100	3.20%	2024 年 1 月	5 年	500,000,000.00	498,964,725.63		15,999,999.96	241,235.44		499,205,961.07	否

债券名称	面值	票面利率	发行日期	债券期限	发行金额	上年年末余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额	是否违约
2024 年第一期公司债券	100	2.90%	2024 年 2 月	5 年	1,500,000,000.00	1,498,103,640.36		43,500,000.00	434,739.63		1,498,538,379.99	否
2024 年第二期中期票据	100	2.78%	2024 年 3 月	3 年	1,900,000,000.00	1,897,842,691.72		52,820,000.04	943,211.94		1,898,785,903.66	否
2024 年第二期公司债券（品种一）	100	2.99%	2024 年 3 月	5 年	1,200,000,000.00	1,198,454,162.92		35,880,000.00	346,566.68		1,198,800,729.60	否
2024 年第二期公司债券（品种二）	100	3.20%	2024 年 3 月	7 年	800,000,000.00	798,916,660.69		25,599,999.96	159,309.06		799,075,969.75	否
2024 年第三期中期票据	100	2.95%	2024 年 3 月	3 年	2,500,000,000.00	2,497,159,901.83		73,749,999.96	1,240,527.08		2,498,400,428.91	否
2024 年第三期公司债券（品种一）	100	2.99%	2024 年 4 月	5 年	900,000,000.00	898,819,441.95		26,910,000.00	259,284.78		899,078,726.73	否
2024 年第三期公司债券（品种二）	100	3.20%	2024 年 4 月	7 年	1,000,000,000.00	998,629,622.99		32,000,000.04	198,613.90		998,828,236.89	否
2024 年第四期中期票据	100	2.52%	2024 年 5 月	3 年	2,000,000,000.00	1,997,568,580.63		50,400,000.00	989,336.92		1,998,557,917.55	否
2024 年第五期绿色中期票据	100	2.34%	2024 年 6 月	3 年	600,000,000.00	599,246,467.94		14,040,000.00	296,440.00		599,542,907.94	否
2024 年第四期公司债券（品种一）	100	2.39%	2024 年 9 月	5 年	1,500,000,000.00	1,497,857,180.42		35,850,000.00	431,317.83		1,498,288,498.25	否
2024 年第四期公司债券（品种二）	100	2.50%	2024 年 9 月	7 年	500,000,000.00	499,274,825.14		12,500,000.00	99,927.06		499,374,752.20	否

债券名称	面值	票面利率	发行日期	债券期限	发行金额	上年年末余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额	是否违约
2024 年第六期中期票据	100	2.65%	2024 年 10 月	3 年	500,000,000.00	499,290,560.55		13,250,000.04	244,459.54		499,535,020.09	否
2024 年第五期公司债券（品种一）	100	2.27%	2024 年 12 月	5 年	500,000,000.00	499,250,000.00		11,349,999.96	143,250.84		499,393,250.84	否
2024 年第五期公司债券（品种二）	100	2.57%	2024 年 12 月	7 年	1,000,000,000.00	998,500,000.00		25,700,000.04	198,180.84		998,698,180.84	否
2024 年第七期中期票据	100	2.30%	2024 年 12 月	3 年	5,000,000,000.00	4,992,500,000.00		115,000,000.00	2,442,102.26		4,994,942,102.26	否
2024 年第六期公司债券（品种一）	100	2.20%	2024 年 12 月	5 年	500,000,000.00	499,250,000.00		11,000,000.00	143,451.67		499,393,451.67	否
2024 年第六期公司债券（品种二）	100	2.49%	2024 年 12 月	7 年	1,500,000,000.00	1,497,750,000.00		37,350,000.00	297,991.84		1,498,047,991.84	否
2025 年第一期中期票据	100	2.60%	2025 年 2 月	5 年	2,000,000,000.00		1,995,000,000.00	43,333,333.30	790,257.50		1,995,790,257.50	否
2025 年第一期公司债券	100	2.39%	2025 年 4 月	5 年	700,000,000.00		698,950,000.00	11,153,333.36	133,380.08		699,083,380.08	否
2025 年第二期中期票据	100	2.15%	2025 年 5 月	3 年	3,000,000,000.00		2,995,500,000.00	37,625,000.00	856,010.40		2,996,356,010.40	否
2025 年定向可转债	100	2.20%	2025 年 5 月	6 年	8,500,000,000.00		8,409,301,214.87	109,083,333.33	14,297,891.73		8,423,599,106.60	否
2025 年第二期公司债券（品种二）	100	2.39%	2025 年 7 月	7 年	500,000,000.00		499,250,000.00	5,974,999.98	49,815.80		499,299,815.80	否

债券名称	面值	票面利率	发行日期	债券期限	发行金额	上年年末余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额	是否违约
2025 年第二期公司债券（品种一）	100	2.12%	2025 年 7 月	5 年	1,000,000,000.00		998,500,000.00	10,600,000.02	143,681.54		998,643,681.54	否
2025 年第三期公司债券（品种二）	100	2.55%	2025 年 8 月	7 年	700,000,000.00		698,950,000.00	7,437,500.00	57,837.74		699,007,837.74	否
2025 年第三期公司债券（品种一）	100	2.25%	2025 年 8 月	5 年	1,600,000,000.00		1,597,600,000.00	15,000,000.00	191,077.59		1,597,791,077.59	否
2025 年第三期中期票据（品种一）	100	2.00%	2025 年 10 月	3 年	500,000,000.00		499,250,000.00	1,666,666.66	40,823.22		499,290,823.22	否
2025 年第三期中期票据（品种二）	100	2.21%	2025 年 10 月	5 年	2,500,000,000.00		2,493,750,000.00	9,208,333.34	199,113.35		2,493,949,113.35	否
2025 年第四期中期票据（品种一）	100	1.85%	2025 年 11 月	3 年	100,000,000.00		99,850,000.00	154,166.67	4,088.42		99,854,088.42	否
2025 年第四期中期票据（品种二）	100	2.17%	2025 年 11 月	5 年	2,900,000,000.00		2,895,250,000.00	5,244,166.67	75,751.61		2,895,325,751.61	否
合计					80,870,000,000.00	56,072,910,201.35	23,881,151,214.87	1,563,422,627.37	36,128,890.79	8,464,600,000.00	63,166,434,033.96	

注：2025 年定向可转债系根据中国证券监督管理委员会于 2025 年 4 月 21 日签发的证监许可（2025）853 号文核准，本公司向特定发行对象发行 85,000,000.00 张可转换公司债券（以下简称“定向可转债”），发行总额为人民币 8,500,000,000.00 元。扣除发行费用人民币 21,250,000.00 元后，实际募集资金净额为人民币 8,478,750,000.00 元，对可转换公司债券所包含的负债成分及权益成分进行了拆分，计入负债部分金额为 8,409,301,214.87 元。本次定向可转债存续期为 6 年，即自 2025 年 5 月 15 日至 2031 年 5 月 15 日，票面利率具体为：第一年 2.20%，第二年 2.25%，第三年 2.30%，第四年 2.35%，第五年 2.40%，第六年 2.45%。每年付息一次，到期归还本金和最后一年利息。

(三十七) 租赁负债

项目	期末余额	上年年末余额
租赁付款额	4,443,902,713.16	6,341,279,835.32
减：未确认的融资费用	1,047,744,948.94	1,824,178,289.74
重分类至一年内到期的非流动负债	487,503,274.11	529,637,670.05
租赁负债净额	2,908,654,490.11	3,987,463,875.53

(三十八) 长期应付款

项目	期末余额	上年年末余额
长期应付款	66,709,877.04	200,043,210.37
合计	66,709,877.04	200,043,210.37

(三十九) 长期应付职工薪酬

项目	期末余额	上年年末余额
一、离职后福利-设定受益计划净负债	17,152,392.60	23,463,329.53
二、辞退福利		
三、其他长期福利		
合计	17,152,392.60	23,463,329.53

(四十) 递延收益

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
与收益相关政府补助	66,306,326.44	10,604,728.44	9,190,029.60	67,721,025.28	收到政府补助
合计	66,306,326.44	10,604,728.44	9,190,029.60	67,721,025.28	

政府补助明细：

负债项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	本期计入其他收益金额	其他变动	期末余额	与资产相关/与收益相关
保障性租赁住房补助	64,144,992.94	10,604,728.44		3,165,696.10	5,060,000.00	66,524,025.28	与收益相关
其他	2,161,333.50			964,333.50		1,197,000.00	与收益相关
合计	66,306,326.44	10,604,728.44		4,130,029.60	5,060,000.00	67,721,025.28	

(四十一) 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	11,970,443,418.00						11,970,443,418.00

(四十二) 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

（1）2025 年，本公司赎回 2020 年第三期中期票据（永续中票）6 亿元，赎回信托计划永续债 45.01 亿元。

（2）2025 年，本公司向特定对象发行 85,000,000.00 张可转换公司债券，发行总额为 8,500,000,000.00 元，对可转换公司债券所包含的负债部分及权益部分进行了拆分，计入权益部分金额为 46,774,088.85 元，对应纳税暂时性差异确认递延所得税负债并将其影响计入所有者权益。

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		5,101,000,000.00				5,101,000,000.00		
可转换公司债券				46,774,088.85				46,774,088.85
合计		5,101,000,000.00		46,774,088.85		5,101,000,000.00		46,774,088.85

(四十三) 资本公积

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	18,459,519,794.87	288,488,216.62	26,494,602.97	18,721,513,408.52
以权益结算的股份支付权益工具公允价值	94,403,593.39	3,853,986.16	16,371,338.11	81,886,241.44
其他资本公积	-681,924,785.50	27,631,939.65	88,202,322.20	-742,495,168.05
合计	17,871,998,602.76	319,974,142.43	131,068,263.28	18,060,904,481.91

注 1：股本溢价增减变动主要系不丧失控制权情况下与少数股东股权交易产生。

注 2：权益结算的股份支付权益工具公允价值增加主要系根据最新预计可行权数量确认管理费用和资本公积，减少主要系第三批限制性股票解锁条件未成就冲回确认的管理费用和资本公积。

注 3：其他资本公积增减变动主要系联营合营企业除净损益、其他综合收益和利润分配以外的净资产变动形成的影响。

(四十四) 库存股

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
回购股份	1,001,001,496.51			1,001,001,496.51
合计	1,001,001,496.51			1,001,001,496.51

注：截至 2025 年 12 月 31 日累计回购公司股份 10,503.16 万股，累计支付的资金总额为人民币 100,100.15 万元（含印花税、交易佣金等交易费用）。

(四十五) 其他综合收益

项目	上年年末余额	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：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	减：其他综合收益当期转入留存收益	
1. 不能重分类进损益的其他综合收益	5,170,264.50	4,447,307.27		1,111,826.81	3,349,645.20	-14,164.74		8,519,909.70
其中：重新计量设定受益计划变动额	5,170,264.50	6,136,698.93		1,534,174.73	4,616,688.94	-14,164.74		9,786,953.44
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		-1,689,391.66		-422,347.92	-1,267,043.74			-1,267,043.74
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	-244,870,905.76	344,246,176.01			344,246,176.01			99,375,270.25
其中：权益法下可转损益的其他综合收益	-92,757,994.17	25,520,830.39			25,520,830.39			-67,237,163.78
其他债权投资公允价值变动								
金融资产重分类计入其他综合收益的金额								
其他债权投资信用减值准备								
现金流量套期储备	193,786,798.08							193,786,798.08
外币财务报表折算差额	-345,899,709.67	318,725,345.62			318,725,345.62			-27,174,364.05
其他综合收益合计	-239,700,641.26	348,693,483.28		1,111,826.81	347,595,821.21	-14,164.74		107,895,179.95

(四十六) 盈余公积

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	6,074,373,454.50			6,074,373,454.50
任意盈余公积				
合计	6,074,373,454.50			6,074,373,454.50

(四十七) 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	157,819,380,804.54	157,919,029,102.06
调整年初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后年初未分配利润	157,819,380,804.54	157,919,029,102.06
加：本期归属于母公司所有者的净利润	1,034,698,076.02	5,001,183,340.24
减：提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利	2,017,120,012.80	4,864,818,854.40
应付其他权益工具股利	207,578,691.70	236,012,783.36
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	156,629,380,176.06	157,819,380,804.54

(四十八) 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	307,432,333,728.98	268,470,270,690.55	310,298,685,430.17	267,755,879,491.77
其中：房地产销售收入	283,927,177,448.34	247,415,470,007.92	287,354,129,407.60	247,551,236,471.10
其他	23,505,156,280.64	21,054,800,682.63	22,944,556,022.57	20,204,643,020.67
其他业务	711,855,824.46	386,711,268.90	1,367,634,448.97	503,937,241.06
合计	308,144,189,553.44	268,856,981,959.45	311,666,319,879.14	268,259,816,732.83

注：主营业务的其他收入系物业管理、建筑、装饰、酒店、展览、设计费、租赁等收入。

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	88,199,573,531.76	77,270,364,231.24	107,630,688,238.97	90,107,773,286.52
中国上海	40,029,048,034.16	30,301,111,741.02	7,688,325,061.16	5,839,750,395.19
中国浙江	27,883,034,242.48	26,483,689,975.40	18,218,538,187.89	16,267,527,341.56
中国江苏	26,355,751,576.98	24,159,592,553.10	22,773,460,918.98	21,215,724,051.47
中国福建	20,051,453,879.63	17,280,395,522.62	22,521,151,600.01	20,099,288,614.84
中国四川	10,830,268,615.53	9,756,187,619.20	13,137,060,375.93	10,763,541,105.93
中国陕西	10,664,460,250.58	8,847,401,893.44	3,399,005,629.41	2,883,204,447.44
中国安徽	10,451,116,395.18	9,154,153,201.77	9,529,309,033.89	8,246,004,376.32
中国山西	8,297,479,273.34	6,701,799,716.39	12,704,220,037.76	10,537,499,583.27
中国海南	8,153,084,713.45	6,358,166,428.59	10,089,266,984.90	6,749,354,772.27
中国北京	7,186,760,978.92	6,047,923,705.59	12,818,963,911.52	10,840,170,718.73
中国河北	6,603,719,668.72	5,715,043,614.11	9,879,322,981.83	8,752,831,304.78
中国辽宁	6,542,104,531.47	6,218,384,621.80	4,547,576,946.30	4,462,907,064.23
中国河南	6,402,630,895.08	5,697,906,405.65	5,687,590,707.70	5,143,398,065.38
中国江西	6,196,456,520.94	6,148,528,348.12	7,845,194,556.51	7,489,666,405.49
中国湖南	4,636,185,165.77	4,190,647,508.97	8,984,400,609.87	8,271,739,457.31
中国湖北	3,779,931,528.09	3,209,692,959.34	4,502,079,289.47	4,163,113,892.82
其他区域	15,169,273,926.90	14,929,280,644.20	28,342,530,358.07	25,922,384,608.22
合计	307,432,333,728.98	268,470,270,690.55	310,298,685,430.17	267,755,879,491.77

(四十九) 税金及附加

项目	本期金额	上期金额
土地增值税	4,129,072,733.38	3,865,117,760.43
城建税	451,666,183.17	572,462,684.77
教育费附加	344,009,915.87	431,852,071.17
房产税	326,427,017.67	449,032,232.32
城镇土地使用税	250,062,845.42	284,459,598.34
其他	238,592,988.55	300,742,465.07
合计	5,739,831,684.06	5,903,666,812.10

(五十) 销售费用

项目	本期金额	上期金额
销售代理费	5,564,066,469.64	5,331,910,293.46
广告费	1,342,549,408.22	1,660,866,484.82
销售现场费用	1,122,008,321.50	1,118,373,164.28
职工薪酬	299,268,986.68	351,319,261.33
其他	407,359,861.74	430,134,927.18
合计	8,735,253,047.78	8,892,604,131.07

(五十一) 管理费用

项目	本期金额	上期金额
职工薪酬	3,489,664,919.25	3,529,822,353.71
折旧摊销	283,431,800.55	365,201,522.10
办公费	97,785,616.16	117,337,904.86
差旅交通费	60,143,117.75	62,883,755.17
其他	575,662,082.13	1,006,146,035.20
合计	4,506,687,535.84	5,081,391,571.04

(五十二) 研发费用

项目	本期金额	上期金额
研究开发费	36,820,429.75	56,313,136.32
合计	36,820,429.75	56,313,136.32

(五十三) 财务费用

项目	本期金额	上期金额
利息费用	4,637,866,774.69	5,763,283,843.73
减：利息收入	987,331,014.51	1,767,008,989.15
汇兑损益	-23,820,653.35	154,259,981.38
其他	285,138,667.53	492,037,958.55
合计	3,911,853,774.36	4,642,572,794.51

(五十四) 其他收益

项目	本期金额	上期金额
政府补助	93,644,294.68	60,830,671.52
进项税加计抵减	15,934.95	5,290,113.32
其他	10,862,763.48	20,269,081.49
合计	104,522,993.11	86,389,866.33

其中政府补助明细：

项目	本期发生额	上期发生额	与资产相关/收益相关
产业扶持资金	19,378,908.25	10,177,140.95	与收益相关
租赁办公用房补贴	33,445,871.41	16,095,217.86	与收益相关
稳岗补贴	16,922,867.20	14,566,610.41	与收益相关
其他	23,896,647.82	19,991,702.30	与收益相关
合计	93,644,294.68	60,830,671.52	

(五十五) 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	-143,957,475.48	1,217,878,299.12
处置长期股权投资产生的投资收益	12,338,701.29	347,080,756.70
交易性金融资产在持有期间的投资收益	11,661,037.29	72,051,506.07
处置交易性金融资产取得的投资收益		
取得控制权时，股权按公允价值重新计量产生的利得		2,777,211.35
其他非流动金融资产在持有期间的投资收益	3,387,794.26	82,391,238.65
处置其他非流动金融资产取得的投资收益	5,485,861.47	18,139,816.93
债权投资持有期间的利息收益	45,946,816.02	17,543,388.89
其他	33,979,465.42	32,472,664.96
合计	-31,157,799.73	1,790,334,882.67

(五十六) 公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本期金额	上期金额
交易性金融资产	44,937,927.11	-6,518,595.81
其中：衍生金融工具产生的公允价值变动收益		
其他非流动金融资产	13,772,653.45	84,312,689.80

产生公允价值变动收益的来源	本期金额	上期金额
交易性金融负债	3,845,763.54	-1,612,353.78
合计	62,556,344.10	76,181,740.21

(五十七) 信用减值损失

项目	本期金额	上期金额
应收账款坏账损失	-154,994,613.62	-141,089,906.84
其他应收款坏账损失	-429,282,259.08	-526,142,640.29
合计	-584,276,872.70	-667,232,547.13

(五十八) 资产减值损失

项目	本期金额	上期金额
存货跌价损失及合同履约成本减值损失	-5,442,201,013.91	-4,965,453,079.90
合同资产减值损失	-27,032,304.74	2,051,961.73
长期股权投资减值损失	-1,015,115,429.04	-92,813,114.17
合计	-6,484,348,747.69	-5,056,214,232.34

(五十九) 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
非流动资产处置利得	155,406,723.51	86,091,337.75	155,406,723.51
非流动资产处置损失	-1,158,138.19	-4,408,211.77	-1,158,138.19
合计	154,248,585.32	81,683,125.98	154,248,585.32

(六十) 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
罚款及违约金收入	315,043,053.84	422,020,297.57	315,043,053.84
非流动资产毁损报废利得	12,321.33	2,873,814.43	12,321.33
政府补助	4,900,160.44	58,339,958.63	4,900,160.44
其他	96,368,948.08	100,039,511.15	96,368,948.08
合计	416,324,483.69	583,273,581.78	416,324,483.69

政府补助明细：

项目	本期金额	上期金额	与资产相关/与收益相关
财政扶持资金	4,900,160.44	57,622,958.63	与收益相关
其他		717,000.00	与收益相关
合计	4,900,160.44	58,339,958.63	

(六十一) 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
违约金及赔偿款	93,715,139.49	44,211,333.84	93,715,139.49
罚款支出	27,444,886.54	25,849,122.11	27,444,886.54
对外捐赠	12,300,000.00	12,295,000.00	12,300,000.00
非流动资产毁损报废损失	1,422,546.05	1,449,036.62	1,422,546.05
其他	122,372,647.46	59,610,237.43	122,372,647.46
合计	257,255,219.54	143,414,730.00	257,255,219.54

(六十二) 所得税费用

1、 所得税费用表

项目	本期金额	上期金额
当期所得税费用	7,219,880,046.47	7,612,520,080.38
递延所得税费用	-2,504,659,589.92	-1,769,451,819.33
合计	4,715,220,456.55	5,843,068,261.05

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	9,737,374,888.76
按法定[或适用]税率计算的所得税费用	2,434,352,041.05
子公司适用不同税率的影响	-174,092,761.58
调整以前期间所得税的影响	251,594,142.64
非应税收入的影响	-3,762,207.89
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	370,501,388.69
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-350,758,978.69
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	1,391,326,043.51
其他	796,060,788.82
所得税费用	4,715,220,456.55

(六十三) 现金流量表项目

1、 与经营活动有关的现金

(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	86,084,500,550.25	77,321,362,959.62
购房诚意金及代收业主款项	225,314,746.81	613,786,493.40
其他	2,427,120,507.22	1,923,005,064.35
合计	88,736,935,804.28	79,858,154,517.37

(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	84,731,729,159.10	82,096,833,813.85
期间费用	7,967,312,772.49	9,452,880,345.63
其他	245,168,219.54	143,361,758.74
合计	92,944,210,151.13	91,693,075,918.22

2、 与投资活动有关的现金

(1) 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	198,587,586.09	32,911,551.26
拟持有到期的定期存款本金	199,888,151.00	1,976,000,000.00
合计	398,475,737.09	2,008,911,551.26

3、与筹资活动有关的现金

(1) 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
赎回永续债	5,101,000,000.00	
购买少数股东股权等	979,490,452.13	2,486,002,772.01
合计	6,080,490,452.13	2,486,002,772.01

(2) 筹资活动产生的各项负债的变动

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	非现金变动	期末余额
短期借款	4,827,319,059.36	3,648,586,414.20	3,822,294,084.53	69,056,018.76	4,722,667,407.79
长期借款（含一年以内到期的金额）	273,592,971,970.90	104,584,027,469.43	124,924,096,590.73	10,037,299,408.40	263,290,202,258.00
应付债券（含一年以内到期的金额）	69,866,020,529.48	24,000,000,000.00	23,232,328,300.28	1,955,459,098.92	72,589,151,328.12
租赁负债（含一年以内到期的金额）	4,517,101,545.58		495,262,387.47	-625,681,393.89	3,396,157,764.22
长期应付款（含一年以内到期的金额）	200,043,210.37		66,666,666.66		133,376,543.71
合计	353,003,456,315.69	132,232,613,883.63	152,540,648,029.67	11,436,133,132.19	344,131,555,301.84

(六十四) 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	5,022,154,432.21	9,737,888,127.72
加：信用减值损失	584,276,872.70	667,232,547.13
资产减值损失	6,484,348,747.69	5,056,214,232.34
固定资产、投资性房地产折旧	1,951,349,910.86	1,548,370,870.31
使用权资产折旧	955,560,578.87	569,753,053.61
无形资产摊销	42,632,607.83	48,147,372.92
长期待摊费用摊销	99,978,203.23	130,551,957.73
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）	-154,248,585.32	-81,683,125.98
固定资产报废损失（收益以“—”号填列）	1,410,224.72	-1,424,777.81
公允价值变动损失（收益以“—”号填列）	-62,556,344.10	-76,181,740.21
财务费用（收益以“—”号填列）	4,614,046,121.34	5,917,543,825.11
投资损失（收益以“—”号填列）	31,157,799.73	-1,790,334,882.67
递延所得税资产减少（增加以“—”号填列）	-2,245,809,281.89	-1,590,944,765.32
递延所得税负债增加（减少以“—”号填列）	-258,850,308.03	-178,507,054.01
存货的减少（增加以“—”号填列）	108,737,167,421.35	69,968,241,729.61
经营性应收项目的减少（增加以“—”号填列）	17,309,910,163.46	16,169,919,978.46
经营性应付项目的增加（减少以“—”号填列）	-127,923,379,912.28	-99,837,476,758.71
其他		
经营活动产生的现金流量净额	15,189,148,652.37	6,257,310,590.23
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
承担租赁负债方式取得使用权资产		
3、现金及现金等价物净变动情况		
现金的期末余额	119,697,678,658.27	132,498,012,525.41
减：现金的期初余额	132,498,012,525.41	146,615,882,679.48
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	-12,800,333,867.14	-14,117,870,154.07

2、 本期支付的取得子公司的现金净额

项目	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	2,825,067,635.61
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	52,182,436.96
加：重分类至收到其他与投资活动有关的现金	
取得子公司支付的现金净额	2,772,885,198.65

3、 本期收到的处置子公司的现金净额

项目	金额
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	8,547,440.00
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	207,135,026.09
加：重分类至支付其他与投资活动有关的现金	198,587,586.09
处置子公司收到的现金净额	

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	119,697,678,658.27	132,498,012,525.41
其中：库存现金	875,682.36	991,825.93
可随时用于支付的数字货币		
可随时用于支付的银行存款	119,409,810,163.06	131,947,013,332.95
可随时用于支付的其他货币资金	286,992,812.85	550,007,366.53
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	119,697,678,658.27	132,498,012,525.41
其中：持有但不能由母公司或集团内其他子公司使用的现金和现金等价物		

5、 不属于现金及现金等价物的货币资金

本期期末不属于现金及现金等价物的货币资金主要为履约保证金等。

6、 供应商融资安排

（1）供应商融资安排的条款和条件

供应商将其对本公司及下属子公司的应收账款转让给金融机构，金融机构依据审核后的应收账款信息，向供应商提供融资款项。应收账款到期时（一般为供应商收到转让债权款之日起 1 年），由本公司及下属子公司按照实际应付供应商的款项金额支付给相关金融机构。本公司将上述供应商融资安排所对应的金融负债列报于应付账款项目，截至 2025 年末的账面余额为 22,971,268,320.11 元。

（2）属于供应商融资安排的金融负债

列报项目	期末余额	上年年末余额
应付账款	22,971,268,320.11	37,579,230,088.45
其中：供应商已从融资提供方收到的款项	22,971,268,320.11	37,579,230,088.45

（3）付款到期日区间

	期末
属于供应商融资安排的金融负债	自收到发票后的 320 天至 365 天
不属于供应商融资安排的可比金融负债	自收到发票后的 30 天至 90 天

(六十五) 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			86,503,334.28
其中：美元	494,772.42	7.0288	3,477,656.39
澳元	9,131,319.61	4.6892	42,818,583.92
港币	29,434,048.58	0.90322	26,585,421.36
英镑	526,322.13	9.4346	4,965,638.77
澳门币	9,877,934.31	0.8763	8,656,033.84
应收账款			14,266,557.32
其中：澳元	3,042,428.84	4.6892	14,266,557.32
短期借款			4,722,667,407.79
其中：澳元	150,000,000.00	4.6892	703,380,000.00
港币	4,449,953,951.19	0.90322	4,019,287,407.79

(六十六) 租赁

1、 作为承租人

项目	本期金额	上期金额
简化处理的短期租赁或低价值资产的租赁费用	229,146,372.21	74,974,201.00
与租赁相关的总现金流出	732,985,149.50	582,694,292.00

2、 本作为出租人

(1) 经营租赁

	本期金额	上期金额
经营租赁收入	1,442,360,328.56	1,049,793,299.81

于资产负债表日后将收到的未折现的租赁收款额如下：

剩余租赁期	本期金额	上期金额
1 年以内	1,461,357,354.17	632,023,918.40
1 至 2 年	1,192,886,553.30	608,953,135.51
2 至 3 年	979,729,177.23	570,296,631.02
3 至 4 年	742,937,631.66	544,134,575.60
4 至 5 年	594,330,666.20	521,602,350.92
5 年以上	2,121,713,163.62	1,363,976,506.87
合计	7,092,954,546.18	4,240,987,118.32

六、 合并范围的变更

(一) 非同一控制下企业合并

1、 本期发生的非同一控制下企业合并的情况

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例（%）	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润	购买日至期末被购买方的现金流量
上海建盛物业服务有限责任公司	2025 年 3 月	4,670,000.00	100.00	收购	2025 年 3 月	取得控制权	115,743,720.92	6,001,441.52	-5,562,307.14

2、 合并成本及商誉

	上海建盛物业服务有限责任公司
合并成本	
—现金	4,670,000.00
—非现金资产的公允价值	
—发行或承担的债务的公允价值	
—发行的权益性证券的公允价值	
—或有对价的公允价值	
—购买日之前持有的股权于购买日的公允价值	
—其他	
合并成本合计	4,670,000.00
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	3,698,972.33
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	971,027.67

3、 被购买方于购买日可辨认资产、负债

	上海建盛物业服务有限责任公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：	22,877,316.76	22,877,316.76
货币资金	10,612,307.14	10,612,307.14
应收款项	11,692,329.25	11,692,329.25
预付款项		
存货	29,006.90	29,006.90
其他流动资产	221,159.62	221,159.62
长期股权投资		
投资性房地产		
固定资产	226,019.25	226,019.25
无形资产		
其他非流动资产	96,494.60	96,494.60
负债：	19,178,344.43	19,178,344.43
借款		
应付款项	16,401,971.23	16,401,971.23
预收款项		
合同负债	87,116.00	87,116.00
应付职工薪酬	826,489.83	826,489.83
应交税费	865,535.06	865,535.06
一年内到期的非流动负债		
其他流动负债	997,232.31	997,232.31
递延所得税负债		
净资产	3,698,972.33	3,698,972.33
减：少数股东权益		
取得的净资产	3,698,972.33	3,698,972.33

(二) 处置子公司

1、 本期丧失子公司控制权的交易或事项

子公司名称	丧失控制权时点的处置价款	丧失控制权时点的处置比例（%）	丧失控制权时点的处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的判断依据	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	丧失控制权之日合并财务报表层面剩余股权的账面价值	丧失控制权之日合并财务报表层面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	丧失控制权之日合并财务报表层面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/留存收益的金额
武汉市五月花地产有限公司	1,000,000.00	70.00	转让	2025 年 6 月	控制权转让	-7,500,000.00						
上海保爱养老服务有限公司	610,000.00	51.00	转让	2025 年 1 月	控制权转让	177,473.76						
肇庆鑫荣房地产有限公司	1,020,524,100.00	99.80	转让	2025 年 5 月	控制权转让	13,987,327.43						
青岛广升置业有限公司	6,937,440.00	80.00	转让	2025 年 8 月	控制权转让	3,434,880.89						
合计	1,029,071,540.00					10,099,682.08						

(三) 其他原因的合并范围变动

1、 本期新设立的子公司

序号	子公司名称	持股比例（%）
1	青岛青铁广誉置业有限公司	60.00
2	泉州中澄房地产开发有限公司	51.00
3	广州保翔物业发展有限公司	51.00
4	北京朝新善筑置业有限公司	70.00
5	南昌保熙置业有限公司	100.00
6	龙岩保润和院住房租赁有限公司	100.00
7	广州市瑞广企业管理有限公司	100.00
8	广州市瑞中企业管理有限公司	100.00
9	江门保瑞租赁管理有限公司	100.00
10	佛山保融住房租赁有限公司	100.00
11	佛山市南海保商华南经营管理有限公司	100.00
12	清远市清城区天汇项目地产发展有限公司	100.00
13	清远市清城区天汇项目商业地产管理有限公司	100.00
14	浙江保民利安防科技有限公司	100.00
15	湖南保瑞咨询管理有限公司	100.00
16	江西和寓公寓管理有限公司	100.00
17	广东和翎建筑科技有限公司	100.00
18	合肥和欣房地产租赁有限公司	100.00
19	西安中宝瑞置业有限公司	100.00
20	石家庄珺翊房地产开发有限公司	100.00
21	保晟企业管理（南京）有限公司	100.00
22	广州市穗腾住房租赁发展投资有限公司	100.00
23	北京慧海常筑置业有限公司	100.00
24	天津市雯华房地产开发有限公司	100.00
25	东莞市利璟住房租赁有限公司	100.00
26	上海保栩房地产有限公司	100.00
27	重庆葆渝住房租赁有限公司	100.00
28	西安中耀瑞置业有限公司	100.00
29	温州保瑞驰企业管理有限公司	100.00
30	广东保民城市景区运营有限公司	100.00
31	广州保御物业服务有限公司	100.00
32	湖北保城物业服务有限公司	100.00
33	惠州保民城市运营服务有限公司	100.00

2、 本期收购的子公司

公司名称	期末净资产	本期净利润
北京利通房地产开发有限公司	1,546,595,948.74	-6,447,633.57
广州兴泰企业管理有限公司	171,278,056.84	-4,429,071.31
莆田市兰舫园林有限公司	13,444,291.65	4,248,226.57
上海虹宁里企业发展有限公司	10,007,855.89	9,232.55
上海新茂里企业发展有限公司	10,004,960.33	6,198.10
上海新溧泐企业发展有限公司	10,004,155.67	5,390.83
上海新瑜湾企业发展有限公司	6,889,659.42	-3,110,340.58
Action Dragon Holdings Limited	-5,477,880.30	5,166.40
昆明惠瑞置业有限公司	-6,722,187.64	-11,731,243.01

3、 本期清算注销及其他原因导致合并范围变更的子公司

公司名称	不再纳入合并范围的原因
沧州瑞达房地产开发有限公司	清算注销
常州常通建筑工程咨询有限公司	清算注销
郴州市乾嘉盛房地产有限公司	清算注销
东莞和悦实业投资有限公司	清算注销
佛山南海保利海荣投资有限公司	清算注销
佛山市中医院康复护理医院有限公司	清算注销
佛山市中医院老年病医院有限公司	清算注销
湖南保利同元物业管理有限公司	清算注销
湖州保利实业有限公司	清算注销
九江鄱湖置业有限公司	清算注销
昆明保成置业有限公司	清算注销
陕西荣锦房地产开发有限公司	清算注销
陕西永兴房地产开发有限公司	清算注销
上海保利建瓏房地产有限公司	清算注销
上海保利建衡房地产有限公司	清算注销
太原利锦房地产开发有限公司	清算注销
天津保利盛泰实业有限公司	清算注销
武汉瑞赐鼎骏企业管理咨询有限公司	清算注销
西藏驰昇创业投资管理合伙企业（有限合伙）	清算注销
岳阳保利置业有限公司	清算注销
张家港建耀置业有限公司	清算注销
郑州利盛置业有限公司	清算注销

公司名称	不再纳入合并范围的原因
珠海市和熹养老服务有限公司	清算注销

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	注册资本 (万元)	主要经 营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
保利（包头）房地产开发有限公司	8,000.00	包头市	包头市	房地产开发、经营等	55.00		投资设立
保利（北京）房地产开发有限公司	100,000.00	北京市	北京市	房地产开发、经营等	100.00		投资设立
保利齐鲁实业投资有限公司	10,000.00	济南市	济南市	房地产开发、经营等	100.00		投资设立
保利（四川）投资发展有限公司	20,000.00	成都市	成都市	房地产开发、经营等	100.00		投资设立
成都市保蓉房地产开发有限公司	5,000.00	成都市	成都市	房地产开发、经营等	51.00	49.00	投资设立
成都保利天府实业有限公司	10,000.00	成都市	成都市	房地产开发、经营等	100.00		投资设立
保利（大连）房地产开发有限公司	10,000.00	大连市	大连市	房地产开发、经营等	100.00		投资设立
深圳市保利产业投资有限公司	5,000.00	深圳市	深圳市	房地产开发、经营等	100.00		投资设立
保利（东莞）投资有限公司	10,000.00	东莞市	东莞市	房地产开发、经营等	80.00		投资设立
保利湾区投资发展有限公司	10,000.00	东莞市	东莞市	房地产开发、经营等	100.00		投资设立
保利华南实业有限公司	10,000.00	佛山市	佛山市	房地产开发、经营等	100.00		投资设立
福建保利投资发展有限公司	10,000.00	福州市	福州市	房地产开发、经营等	100.00		投资设立
保利广州房地产开发有限公司	50,000.00	广州市	广州市	房地产开发、经营等	51.00		投资设立
保利增城房地产开发有限公司	5,000.00	广州市	广州市	房地产开发、经营等	100.00		投资设立
广东保利城市发展有限公司	20,000.00	广州市	广州市	房地产开发、经营等	100.00		投资设立
广州保利和泰控股有限公司	100,000.00	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
广州金地房地产开发有限公司	1,000.00	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
广州物产前通贸易有限公司	400.00	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
广州市保利国贸投资有限公司	10,000.00	广州市	广州市	房地产开发、经营等	51.00		投资设立
广州市琶洲投资有限公司	13,513.51	广州市	广州市	房地产开发、经营等	80.00		投资设立

子公司名称	注册资本 (万元)	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
广州保利城改投资有限公司	100,000.00	广州市	广州市	房地产开发、经营等	100.00		投资设立
广州市新谭房地产开发有限公司	10,000.00	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
广州物产美通贸易有限公司	1,000.00	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
保利商业投资有限公司	10,000.00	广州市	广州市	房地产开发、中介服务	100.00		投资设立
富力建设集团有限公司	40,000.00	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
保利物业服务股份有限公司	55,333.34	广州市	广州市	物业管理等	68.675	3.614	投资设立
广州市保利锦汉展览有限公司	320.00	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
广东省重工建筑设计院有限公司	2,320.35	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
广州市瑞咨企业管理有限公司	100.00	广州市	广州市	企业管理服务	100.00		投资设立
广州市瑞富企业管理有限公司	100.00	广州市	广州市	企业管理服务	100.00		投资设立
广州市睿驰企业管理有限公司	100.00	广州市	广州市	企业管理服务	100.00		投资设立
保利商旅产业发展有限公司	10,000.00	广州市	广州市	商务服务	100.00		投资设立
保利和润房地产投资顾问有限公司	5,000.00	广州市	广州市	信息咨询服务等	100.00		投资设立
保利(海南)旅游发展有限公司	50,000.00	海口市	海口市	房地产开发、经营等	100.00		投资设立
浙江保利城市发展有限公司	10,000.00	杭州市	杭州市	房地产开发、经营等	100.00		投资设立
合肥和恒房地产开发有限公司	5,000.00	合肥市	合肥市	房地产开发、经营等	51.00	49.00	投资设立
安徽保利房地产开发有限公司	50,000.00	合肥市	合肥市	房地产开发、经营等	100.00		投资设立
济南保逸房地产开发有限公司	10,000.00	济南市	济南市	房地产开发、经营等	100.00		投资设立
上海建律置业有限公司	500.00	上海市	上海市	房地产开发、经营等	100.00		投资设立
保利(甘肃)实业投资有限公司	20,000.00	兰州市	兰州市	房地产开发、经营等	100.00		投资设立
保利(江西)金通泰置业有限公司	3,000.00	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
南昌铭雅欧洲城实业有限公司	19,554.70	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
保利(江西)房地产开发有限公司	50,000.00	南昌市	南昌市	房地产开发、经营等	100.00		投资设立
保利江苏房地产发展有限公司	10,000.00	南京市	南京市	房地产开发、经营等	100.00		投资设立

子公司名称	注册资本 (万元)	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
江苏保利宁远房地产开发有限公司	9,803.92	南京市	南京市	房地产开发、经营等	100.00		投资设立
保利发展(山东)有限公司	50,000.00	青岛市	青岛市	房地产开发、经营等	100.00		投资设立
保利(三亚)房地产开发有限公司	20,000.00	三亚市	三亚市	房地产开发、经营等	100.00		投资设立
保利海西实业有限公司	10,000.00	泉州市	泉州市	房地产开发、经营等	100.00		非同一控制下企业合并
厦门保利实业有限公司	10,000.00	厦门市	厦门市	房地产开发、经营等	100.00		投资设立
保利粤东投资发展有限公司	10,000.00	汕头市	汕头市	房地产开发、经营等	100.00		投资设立
上海保利房地产开发有限公司	10,000.00	上海市	上海市	房地产开发、经营等	61.00		投资设立
上海保利城市发展有限公司	5,000.00	上海市	上海市	房地产开发、经营等	100.00		投资设立
上海保利建霖房地产有限公司	10,000.00	上海市	上海市	房地产开发、经营等	100.00		投资设立
中丝集团上海商业管理有限公司	2,700.00	上海市	上海市	丝绸及其制品、丝绸配套商品等	100.00		同一控制下企业合并
辽宁保利实业有限公司	20,000.00	沈阳市	沈阳市	房地产开发、经营等	100.00		投资设立
保利(沈阳)房地产开发有限公司	10,000.00	沈阳市	沈阳市	房地产开发、经营等	60.00		投资设立
辽宁保利房地产开发有限公司	10,000.00	沈阳市	沈阳市	房地产开发、经营等	80.00	20.00	投资设立
沈阳广田房地产开发有限公司	20,000.00	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
河北保利房地产开发有限公司	10,000.00	石家庄市	石家庄市	房地产开发、经营等	100.00		投资设立
保利苏通实业发展有限公司	50,000.00	苏州市	苏州市	房地产开发、经营等	100.00		投资设立
保利浙南房地产开发有限公司	10,000.00	温州市	温州市	房地产开发、经营等	100.00		投资设立
保利发展(山西)有限公司	10,000.00	太原市	太原市	房地产开发、经营等	100.00		投资设立
保利(天津)房地产开发有限公司	20,000.00	天津市	天津市	房地产开发、经营等	100.00		投资设立
信保(广州)私募基金管理有限公司	10,000.00	广州市	广州市	投资控股	40.00		非同一控制下企业合并
新疆保新房地产开发有限公司	20,000.00	乌鲁木齐市	乌鲁木齐市	房地产开发、经营等	100.00		投资设立
无锡保利致远房地产开发有限公司	10,000.00	无锡市	无锡市	房地产开发、经营等	51.00		投资设立
保利江南实业有限公司	10,000.00	无锡市	无锡市	房地产开发、经营等	100.00		投资设立
保利(武汉)房地产开发有限公司	10,000.00	武汉市	武汉市	房地产开发、经营等	100.00		投资设立
保利博高华(武汉)房地产股份有限公司	15,000.00	武汉市	武汉市	房地产开发、经营等	70.00		投资设立

子公司名称	注册资本 (万元)	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
陕西保利房地产开发有限公司	50,000.00	西安市	西安市	房地产开发、经营等	100.00		投资设立
恒利（香港）置业有限公司	20,182.14	香港	香港	房地产开发、经营等	100.00		投资设立
恒福（香港）发展有限公司	286,130.40	香港	香港	房地产开发、经营等	100.00		投资设立
保利淮海房地产发展有限公司	10,000.00	徐州市	徐州市	房地产开发、经营等	100.00		投资设立
云南保利实业有限公司	10,000.00	昆明市	昆明市	房地产开发、经营等	100.00		投资设立
湛江兴晟投资有限公司	51,619.13	湛江市	湛江市	房地产开发、经营等	40.00		投资设立
保利（长春）恒富房地产开发有限公司	5,000.00	长春市	长春市	房地产开发、经营等	100.00		投资设立
长春市轻轨六合房地产开发有限公司	10,000.00	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
湖南保利房地产开发有限公司	50,000.00	长沙市	长沙市	房地产开发、经营等	100.00		投资设立
保利（湖南）投资有限公司	50,000.00	长沙市	长沙市	房地产开发、经营等	100.00		投资设立
河南保利发展有限公司	5,000.00	郑州市	郑州市	房地产开发、经营等	100.00		投资设立
保利（中山）房地产开发有限公司	10,000.00	中山市	中山市	房地产开发、经营等	100.00		投资设立
保利（重庆）投资实业有限公司	50,000.00	重庆市	重庆市	房地产开发、经营等	100.00		投资设立
保利（重庆）文化旅游产业发展管理有限公司	6,000.00	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
保利（横琴）创新产业投资管理有限公司	10,000.00	珠海市	珠海市	投资管理	100.00		投资设立
珠海横琴保利利盛实业投资有限公司	10,000.00	珠海市	珠海市	房地产开发、经营等	100.00		投资设立
保利粤中发展有限公司	50,000.00	珠海市	珠海市	房地产开发、经营等	100.00		投资设立
广东保利商业发展有限公司	100,000.00	广州市	广州市	企业管理服务等	100.00		投资设立
广州市瑞泰企业管理有限公司	100.00	广州市	广州市	企业管理服务等	100.00		投资设立
广东保利住房租赁发展投资有限公司	10,000.00	广州市	广州市	企业管理服务等	100.00		投资设立
广东锦颂投资发展有限公司	20,000.00	广州市	广州市	房地产开发、经营等	100.00		投资设立
佛山保城企业管理有限公司	100.00	佛山市	佛山市	企业管理服务等	100.00		投资设立

2、 重要的非全资子公司

本公司无重要的非全资子公司。

(二) 在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

1、 在子公司所有者权益份额的变化情况的说明

(1) 珠海和新房地产开发有限公司：年初持有 62.5% 股权，本期收购增加 37.5%，年末持股 100% 股权。

(2) 江门和誉房地产开发有限公司：年初持有 62.5% 股权，本期收购增加 37.5%，年末持股 100% 股权。

(3) 珠海祥越投资有限公司：年初持有 51% 股权，本期收购增加 49%，年末持股 100% 股权。

(4) 郑州源利置业有限公司：年初持有 55% 股权，本期收购增加 28%，年末持股 83% 股权。

(5) 陆河县誉城投资发展有限公司：年初持有 45% 股权，本期收购增加 55%，年末持股 100% 股权。

(6) 上海暄衡房地产开发有限公司：年初持有 80% 股权，本期收购增加 20%，年末持股 100% 股权。

(7) 杭州宁泓城市建设开发有限公司：年初持有 63.75% 股权，本期收购增加 36.25%，年末持股 100% 股权。

(8) 金华保润置业有限公司：年初持有 71.67% 股权，本期收购增加 28.33%，年末持股 100% 股权。

(9) 石家庄保润房地产开发有限公司：年初持有 70% 股权，本期收购增加 30%，年末持股 100% 股权。

(10) 海口筑华房地产开发有限公司：年初持有 60% 股权，本期收购增加 40%，年末持股 100% 股权。

(11) 清远保奕置业有限公司：年初持有 50% 股权，本期收购增加 50%，年末持股 100% 股权。

(12) 佛山市保利顺源房地产有限公司：年初持有 50.1% 股权，本期收购增加 15%，年末持股 65.1% 股权。

(13) 合肥保利房地产开发有限公司：年初持有 75.99% 股权，本期收购增加 24.01%，年末持股 100% 股权。

(14) 佛山浩鹏置业有限公司：年初持有 80.492% 股权，本期收购增加 19.508%，年末持股 100% 股权。

(15) 河北德善房地产开发有限公司：年初持有 74.4% 股权，本期收购增加 25.6%，年末持股 100% 股权。

(16) 江门保利宏信房地产开发有限公司：年初持有 50% 股权，本期收购增加 49%，年末持股 99% 股权。

(17) 兰州陇臻房地产开发有限公司：年初持有 57.89%股权，本期收购增加 3.42%，年末持股 61.31%股权。

(18) 广东和加家居科技有限公司：年初持有 60%股权，本期收购增加 40%，年末持股 100%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

项目	珠海和新房地产开发有限公司	珠海和誉实业有限公司	珠海祥越投资有限公司	郑州源利置业有限公司
购买成本/处置对价				
—现金	33,105,100.00	201,069,900.00	200,573,500.00	149,758,504.82
—非现金资产的公允价值				
购买成本/处置对价合计	33,105,100.00	201,069,900.00	200,573,500.00	149,758,504.82
减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	46,543,882.46	280,139,024.63	209,710,221.35	154,576,682.99
差额	-13,438,782.46	-79,069,124.63	-9,136,721.35	-4,818,178.17
其中：调整资本公积	13,438,782.46	79,069,124.63	9,136,721.35	4,818,178.17
调整盈余公积				
调整未分配利润				

续上表

项目	陆河县誉城投资发展有限公司	上海暄衡房地产开发有限公司	杭州宁泓城市开发建设有限公司	金华保润置业有限公司
购买成本/处置对价				
—现金	5,429,100.00	103,807,486.90	179,545,250.11	12,425,028.06
—非现金资产的公允价值				
购买成本/处置对价合计	5,429,100.00	103,807,486.90	179,545,250.11	12,425,028.06
减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	61,425,684.91	107,947,858.88	224,967,228.53	20,179,212.86
差额	-55,996,584.91	-4,140,371.98	-45,421,978.42	-7,754,184.80
其中：调整资本公积	55,996,584.91	4,140,371.98	45,421,978.42	7,754,184.80
调整盈余公积				
调整未分配利润				

续上表

项目	石家庄保润房地 产开发有限公司	海口筑华房地 产开发有限公 司	清远保奕置业 有限公司	佛山市保利顺 源房地产有限 公司	合肥保利房地 产开发有限公 司
购买成本/处置对价					
—现金	144,306,293.01	279,916,205.25	101,580,001.00	239,434,470.00	55,487,502.00
—非现金资产的公允价 值					
购买成本/处置对价合 计	144,306,293.01	279,916,205.25	101,580,001.00	239,434,470.00	55,487,502.00
减：按取得/处置的股权 比例计算的子公司净资 产份额	165,956,030.26	288,051,864.49	106,922,138.57	265,901,011.89	61,487,063.48
差额	-21,649,737.25	-8,135,659.24	-5,342,137.57	-26,466,541.89	-5,999,561.48
其中：调整资本公积	21,649,737.25	8,135,659.24	5,342,137.57	26,466,541.89	5,999,561.48
调整盈余公积					
调整未分配利润					

续上表

项目	佛山浩鹏置业 有限公司	河北德善房地 产开发有限公司	江门保利宏信房 地产开发有限公 司	兰州陇臻房地 产开发有限公司	广东和加家 居科技有限 公司
购买成本/处置对价					
—现金	2.00	81,914,908.71	73,500,000.00	16,006,143.28	
—非现金资产的公允价 值					
购买成本/处置对价合计	2.00	81,914,908.71	73,500,000.00	16,006,143.28	
减：按取得/处置的股权 比例计算的子公司净资 产份额	-12,927,214.57	79,152,303.75	62,695,218.56	17,113,993.69	10,802.06
差额	12,927,216.57	2,762,604.96	10,804,781.44	-1,107,850.41	-10,802.06
其中：调整资本公积	-12,927,216.57	-2,762,604.96	-10,804,781.44	1,107,850.41	10,802.06
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

本期无重要合营企业或联营企业。

2、 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

详见五、（十二）长期股权投资

3、 合营企业或联营企业发生的超额亏损

合营企业或联营企业名称	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
广州市穗云置业有限公司	-183,664,480.83	-153,593,256.90	-337,257,737.73
苏州恺星钰房地产开发有限公司	-97,463,652.51	-108,950,442.68	-206,414,095.19
佛山南海祁禹置业有限公司	-63,383,104.29	-122,430,932.77	-185,814,037.06
东莞弘璟实业投资有限公司	-68,521,233.16	-83,202,177.30	-151,723,410.46
沧州保盛房地产开发有限公司	-68,009,482.62	4,568,183.64	-63,441,298.98
南京新保弘房地产有限公司	-108,074,128.00	45,792,949.87	-62,281,178.13
济南党晟置业有限公司	-39,095,480.22	-22,233,967.47	-61,329,447.69
福州世茂世睿置业有限公司	-46,716,035.69	-3,107,827.49	-49,823,863.18
济南元贺置业有限公司	-25,297,929.06	-17,418,028.39	-42,715,957.45
广州穗海置业有限公司	-7,545,460.95	-30,373,026.39	-37,918,487.34
Full Star Properties LLC	-31,508,509.42	1,795,981.54	-29,712,527.88
北京潭栢兴业房地产开发有限公司	-19,553,502.91	-1,569,463.95	-21,122,966.86
济宁梁顺置业有限公司		-16,557,402.29	-16,557,402.29
广东中成化工有限公司	-13,239,310.60	-487,302.77	-13,726,613.37
济宁广源产业发展有限公司		-11,361,771.36	-11,361,771.36
杭州建泽企业管理有限公司		-5,235,868.84	-5,235,868.84
广东晨轲科技企业孵化器有限公司		-1,078,380.34	-1,078,380.34

八、 与金融工具相关的风险

(一) 金融工具产生的各类风险

本公司的金融工具导致的主要风险是信用风险、流动性风险及市场风险。

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、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。

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、 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。

截至 2025 年 12 月 31 日，公司应收账款前五名金额合计 2,537,088,350.64 元，占应收账款总金额的 31.25%。

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

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

2、 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。本公司也会考虑与供应商协商，采用供应商融资安排以延长付款期，以减轻公司的现金流压力。

3、 市场风险

金融工具的市场风险是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场价格变动而发生波动的风险，主要包括利率风险和外汇风险。

（1）利率风险

利率风险是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。

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：截至 2025 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 2,677.83 亿元，其中浮动利率借款 2,512.09 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 6.28 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、以港币计价的借款、以澳币计价的借款，上述金融工具的外汇风险敞口将受到美元、港币、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：截至 2025 年 12 月 31 日，美元银行存款余额为 49.48 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增加/减少人民币 3.48 万元；澳币银行存款余额为 913.13 万澳元，澳币应收账款余额为 304.24 万澳元，澳币借款 15,000 万澳元，假如其他因素不变，澳币对人民币的汇率上升/下降 1%，对公司利润的影响分别为减少/增加人民币 646.29 万元；港币银行存款余额为 2,943.40 万港元，港币借款余额为 444,995.40 万港元，假如其他因素不变，港币对人民币的汇率上升/下降 1%，对公司利润的影响分别为减少/增加人民币 3,992.70 万元；英镑银行存款余额为 52.63 万英镑，假如其他因素不变，英镑对人民币的汇率上升/下降 1%，对公司利润的影响分别为增加/减少人民币 4.97 万元；澳门币银行存款余额为 987.79 万澳门币，假如其他因素不变，澳门币对人民币的汇率上升/下降 1%，对公司利润影响分别增加/减少人民币 8.66 万元。

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			
	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
一、持续的公允价值计量				
◆交易性金融资产		344,919,331.30		344,919,331.30
1.以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		344,919,331.30		344,919,331.30
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资		344,919,331.30		344,919,331.30
(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				
◆应收款项融资				
◆其他债权投资				
◆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			269,155,404.87	269,155,404.87
1.以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			269,155,404.87	269,155,404.87
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资			269,155,404.87	269,155,404.87
(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		344,919,331.30	599,155,404.87	944,074,736.17
◆交易性金融负债				
1.交易性金融负债				
(1) 发行的交易性债券				
(2) 衍生金融负债				
(3) 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				
◆持有待售资产				
非持续以公允价值计量的资产总额				
◆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(%)
中国保利集团有限公司	北京	投资管理	200,000 万元	40.72	40.72

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

本公司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

本公司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
Treasure Island Holdings, LLC (“Treasure Island”)	联营企业
保利（横琴）资本管理有限公司（“保利横琴资本”）	联营企业
保利财务有限公司（“保利财务”）	联营企业
保智企业管理（广东）有限公司（“保智企业”）	联营企业
北京保营朝筑企业管理有限公司（“北京保营”）	联营企业
北京碧和信泰置业有限公司（“北京碧和信泰”）	联营企业
北京博睿宏业房地产开发有限公司（“北京博睿宏业”）	联营企业
北京朝来天陆商业投资管理有限公司（“北京朝来天陆”）	联营企业
北京创世瑞新房地产开发有限公司（“北京创世瑞新”）	联营企业
北京合茂置业有限公司（“北京合茂”）	联营企业
北京和信丰泰置业有限公司（“北京和信丰泰”）	联营企业
北京和信金泰房地产开发有限公司（“北京和信金泰”）	联营企业
北京和信仁泰置业有限公司（“北京和信仁泰”）	联营企业
北京和信兴泰房地产开发有限公司（“和信兴泰”）	联营企业
北京建保顺筑置业有限公司（“建保顺筑”）	联营企业
北京金良兴业房地产开发有限公司（“北京金良兴业”）	联营企业
北京金兴保筑置业有限公司（“北京金兴保筑”）	联营企业
北京满茂置业有限公司（“北京满茂”）	联营企业
北京南悦房地产开发有限公司（“北京南悦”）	联营企业

合营或联营企业名称	与本公司关系
北京平筑房地产开发有限公司（“北京平筑”）	联营企业
北京融筑房地产开发有限公司（“北京融筑”）	联营企业
北京顺和润致置业有限公司（“北京顺和润致”）	联营企业
北京潭柘兴业房地产开发有限公司（“北京潭柘兴业”）	联营企业
北京腾泰亿远置业有限公司（“北京腾泰亿远”）	联营企业
北京望和润致置业有限公司（“北京望和润致”）	联营企业
北京兴筑房地产开发有限公司（“北京兴筑”）	联营企业
北京屹泰住房租赁有限公司（“北京屹泰”）	联营企业
北京远和置业有限公司（“北京远和”）	联营企业
北京昭泰房地产开发有限公司（“北京昭泰”）	联营企业
北京知泰房地产开发有限责任公司（“北京知泰”）	联营企业
北京致泰房地产开发有限公司（“北京致泰”）	联营企业
沧鑫（厦门）置业有限公司（“厦门沧鑫”）	联营企业
常熟建瀚置地有限公司（“常熟建瀚”）	联营企业
常熟筑虞房地产开发有限公司（“常熟筑虞”）	联营企业
常州金科房地产开发有限公司（“常州金科”）	联营企业
成都得道新联置业有限公司（“成都新联”）	联营企业
成都市保裕泰和房地产开发有限公司（“成都保裕泰和”）	联营企业
成都万锦南府置业有限公司（“成都万锦南府”）	联营企业
成都新都区利牧归房地产开发有限公司（“成都利牧归”）	联营企业
慈溪保骏企业管理有限公司（“慈溪保骏”）	联营企业
大连旅顺口开泰置业有限公司（“大连开泰”）	联营企业
大连盈合置业有限公司（“大连盈合”）	联营企业
东莞保恒实业投资有限公司（“东莞保恒”）	联营企业
东莞保华置业投资有限公司（“东莞保华”）	联营企业
东莞弘璟实业投资有限公司（“东莞弘璟”）	联营企业
东莞市大岭山碧桂园房地产开发有限公司（“大岭山房地产”）	联营企业
东莞市大岭山碧桂园实业投资有限公司（“大岭山实业”）	联营企业
东莞市和瑞实业投资有限公司（“东莞和瑞”）	联营企业
东莞市和越投资有限公司（“东莞和越”）	联营企业
东莞市金航房地产开发有限公司（“东莞金航”）	联营企业
东莞市利泓实业投资有限公司（“东莞利泓”）	联营企业
东莞市岐若企业管理有限公司（“东莞岐若”）	联营企业
东莞市润地房地产有限公司（“东莞润地”）	联营企业
东莞市万宏房地产有限公司（“东莞万宏”）	联营企业
东莞招商启越房地产开发有限公司（“东莞招商启越”）	联营企业
肥西和顺地产有限公司（“肥西和顺”）	联营企业
佛山安信股权投资合伙企业（有限合伙）（“佛山安信”）	联营企业

合营或联营企业名称	与本公司关系
佛山保晟股权投资合伙企业（有限合伙）（“佛山保晟”）	联营企业
佛山保惠股权投资合伙企业（有限合伙）（“佛山保惠投资”）	联营企业
佛山保泽股权投资合伙企业（有限合伙）（“佛山保泽”）	联营企业
佛山葆鑫九骏企业管理合伙企业（有限合伙）（“佛山葆鑫九骏”）	联营企业
佛山晟鑫投资有限公司（“佛山晟鑫”）	联营企业
佛山函利股权投资合伙企业（有限合伙）（“佛山函利投资”）	联营企业
佛山凯东企业管理有限责任公司（“佛山凯东”）	联营企业
佛山凯悦股权投资合伙企业（有限合伙）（“佛山凯悦”）	联营企业
佛山领峪企业管理有限责任公司（“佛山领峪”）	联营企业
佛山南海保祁置业有限公司（“佛山保祁”）	联营企业
佛山市高明区美玖房地产开发有限公司（“佛山高明美玖”）	联营企业
佛山市茂兴房地产开发有限公司（“佛山茂兴”）	联营企业
佛山市南海区万扬房地产有限公司（“佛山万扬”）	联营企业
佛山市信保瑞轩企业管理有限公司（“信保瑞轩”）	联营企业
佛山市信保圆梦企业管理合伙企业（有限合伙）（“佛山信保企管”）	联营企业
佛山顺德晟鸿投资有限公司（“佛山晟鸿”）	联营企业
佛山顺德信保宁建股权投资合伙企业（有限合伙）（“信保宁建”）	联营企业
佛山顺德信保宁泰股权投资合伙企业（有限合伙）（“信保宁泰”）	联营企业
佛山万盈嘉晟股权投资合伙企业（有限合伙）（“万盈嘉晟”）	联营企业
佛山鑫星投资有限责任公司（“佛山鑫星”）	联营企业
佛山鑫盈嘉晟股权投资合伙企业（有限合伙）（“鑫盈嘉晟”）	联营企业
佛山信保保嘉股权投资合伙企业（有限合伙）（“信保保嘉”）	联营企业
佛山信保诚赐股权投资合伙企业（有限合伙）（“信保诚赐”）	联营企业
佛山信保诚韬股权投资合伙企业（有限合伙）（“信保诚韬”）	联营企业
佛山信保诚贤股权投资合伙企业（有限合伙）（“信保诚贤”）	联营企业
佛山信保东信股权投资合伙企业（有限合伙）（“信保东信”）	联营企业
佛山信保富翎股权投资合伙企业（有限合伙）（“信保富翎”）	联营企业
佛山信保佳昊股权投资合伙企业（有限合伙）（“信保佳昊”）	联营企业
佛山信保通德股权投资合伙企业（有限合伙）（“信保通德”）	联营企业
佛山信保通盈股权投资合伙企业（有限合伙）（“信保通盈”）	联营企业
佛山信保信盛股权投资合伙企业（有限合伙）（“信保信盛”）	联营企业
佛山信保银泰股权投资合伙企业（有限合伙）（“信保银泰”）	联营企业
佛山信保悦雅股权投资合伙企业（有限合伙）（“信保悦雅”）	联营企业
佛山信保智盈股权投资合伙企业（有限合伙）（“信保智盈”）	联营企业
佛山信保中鸿股权投资合伙企业（有限合伙）（“信保中鸿”）	联营企业
佛山旭昇股权投资合伙企业（有限合伙）（“佛山旭昇”）	联营企业
佛山轩晟股权投资合伙企业（有限合伙）（“佛山轩晟”）	联营企业
佛山永旭企业管理合伙企业（有限合伙）（“佛山永旭”）	联营企业

合营或联营企业名称	与本公司关系
佛山峪昇企业管理合伙企业（有限合伙）（“佛山峪昇”）	联营企业
佛山粤保嘉股权投资合伙企业（有限合伙）（“佛山粤保嘉”）	联营企业
佛山粤保瑞股权投资合伙企业（有限合伙）（“佛山粤保瑞”）	联营企业
佛山粤保盈股权投资合伙企业（有限合伙）（“佛山粤保盈”）	联营企业
佛山漳旭企业管理合伙企业（有限合伙）（“佛山漳旭”）	联营企业
福州榕旭投资有限公司（“福州榕旭”）	联营企业
福州榕中投资有限公司（“福州榕中”）	联营企业
福州融衡鸿利房地产开发有限公司（“福州融衡”）	联营企业
福州世茂世睿置业有限公司（“福州世茂世睿”）	联营企业
福州世茂泽欣房地产开发有限公司（“福州世茂泽欣”）	联营企业
福州市鸿腾房地产开发有限公司（“福州鸿腾”）	联营企业
福州中鼎投资有限公司（“福州中鼎”）	联营企业
福州中泓盛实业有限公司（“福州中泓盛”）	联营企业
葛矿利南京房地产开发有限公司（“葛矿利南京”）	联营企业
广东晨轲科技企业孵化器有限公司（“广州晨轲”）	联营企业
广东中成化工有限公司（“广东中成化工”）	联营企业
广州保丰置业有限公司（“广州保丰”）	联营企业
广州保顺置业有限公司（“广州保顺”）	联营企业
广州保穗置业有限公司（“广州保穗”）	联营企业
广州冠华房地产开发有限公司（“广州冠华”）	联营企业
广州合锦嘉富房地产开发有限公司（“合锦嘉富”）	联营企业
广州和泽企业管理有限公司（“广州和泽”）	联营企业
广州宏嘉房地产开发有限公司（“广州宏嘉”）	联营企业
广州宏轩房地产开发有限公司（“广州宏轩”）	联营企业
广州璟晔房地产开发有限公司（“广州璟晔”）	联营企业
广州润嘉置业有限公司（“润嘉置业”）	联营企业
广州市保瑞房地产开发有限公司（“广州保瑞”）	联营企业
广州市保轩展览有限公司（“广州保轩”）	联营企业
广州市穗云置业有限公司（“广州穗云”）	联营企业
广州穗海置业有限公司（“广州穗海”）	联营企业
广州穗江置业有限公司（“广州穗江”）	联营企业
广州穗信置业有限公司（“广州穗信”）	联营企业
广州穗阳置业有限公司（“广州穗阳”）	联营企业
广州武地旌海置业有限责任公司（“广州武地旌海”）	联营企业
广州新合房地产有限责任公司（“广州新合”）	联营企业
广州粤合房地产开发有限公司（“广州粤合”）	联营企业
广州增城区润昱置业有限公司（“增城润昱”）	联营企业
广州中船文冲实业有限公司（“广州中船文冲”）	联营企业

合营或联营企业名称	与本公司关系
国铁保利设计院有限公司（“国铁设计院”）	联营企业
邯郸市美融房地产开发有限公司（“邯郸美融”）	联营企业
杭州保泓房地产开发有限公司（“杭州保泓”）	联营企业
杭州滨保实业有限公司（“杭州滨保”）	联营企业
杭州滨铭企业管理有限公司（“杭州滨铭”）	联营企业
杭州滨璞企业管理有限公司（“杭州滨璞”）	联营企业
杭州建泽企业管理有限公司（“杭州建泽”）	联营企业
杭州融欣房地产开发有限公司（“杭州融欣”）	联营企业
杭州添智投资有限公司（“杭州添智”）	联营企业
杭州信鸿置业有限公司（“杭州信鸿”）	联营企业
杭州悦茂企业管理有限公司（“杭州悦茂”）	联营企业
杭州浙灵置业有限公司（“杭州浙灵”）	联营企业
合肥和逸房地产开发有限公司（“合肥和逸”）	联营企业
合肥朗盛房地产开发有限公司（“合肥朗盛”）	联营企业
合肥盛卓房地产开发有限公司（“合肥盛卓”）	联营企业
合肥新城创域房地产有限公司（“合肥新城创域”）	联营企业
合肥卓灿房地产开发有限公司（“合肥卓灿”）	联营企业
河南润正房地产开发有限公司（“河南润正”）	联营企业
环球老龄（北京）投资有限公司（“环球老龄”）	联营企业
惠州市利华房地产有限公司（“惠州利华”）	联营企业
济南稳胜房地产开发有限公司（“济南稳胜”）	联营企业
济南元贺置业有限公司（“济南元贺”）	联营企业
济宁广源产业发展有限公司（“济宁广源”）	联营企业
济宁新嘉产业发展有限公司（“济宁新嘉”）	联营企业
嘉兴长辰股权投资合伙企业（有限合伙）（“嘉兴长辰”）	联营企业
嘉兴长恒股权投资合伙企业（有限合伙）（“嘉兴长恒”）	联营企业
嘉兴长焕股权投资合伙企业（有限合伙）（“嘉兴长焕”）	联营企业
嘉兴长明股权投资合伙企业（有限合伙）（“嘉兴长明”）	联营企业
嘉兴长享股权投资合伙企业（有限合伙）（“嘉兴长享”）	联营企业
嘉兴长颐股权投资合伙企业（有限合伙）（“嘉兴长颐”）	联营企业
建工长城置业（合肥市瑶海区）有限公司（“建工长城”）	联营企业
金华市金卓房地产开发有限公司（“金华金卓”）	联营企业
科创（青岛）科技园投资发展有限公司（“科创青岛”）	联营企业
拉萨东冠企业管理合伙企业（有限合伙）（“西藏东冠”）	联营企业
拉萨凰朝坤宇私募股权投资基金（“凰朝坤宇私募”）	联营企业
拉萨凰朝信盈4号私募股权投资基金（“信盈4号私募”）	联营企业
拉萨锐旭企业管理合伙企业（有限合伙）（“拉萨锐旭”）	联营企业
连云港辉耀房地产开发有限公司（“连云港辉耀”）	联营企业

合营或联营企业名称	与本公司关系
洛阳都利置业有限公司（“洛阳都利”）	联营企业
南安骏荣房地产开发有限公司（“南安骏荣”）	联营企业
南安源利置业有限公司（“南安源利置业”）	联营企业
南京奥颐房地产开发有限公司（“南京奥颐”）	联营企业
南京东之合房地产开发有限公司（“南京东之合”）	联营企业
南京和颐房地产开发有限公司（“南京和颐”）	联营企业
南京弘保宇房地产开发有限公司（“南京弘保”）	联营企业
南京徽珀房地产开发有限公司（“南京徽珀”）	联营企业
南京锦华置业有限公司（“南京锦华”）	联营企业
南京锦新置业有限公司（“南京锦新”）	联营企业
南京矿利金房地产开发有限公司（“南京矿利金”）	联营企业
南京朗乾置业有限公司（“南京朗乾”）	联营企业
南京联锦悦房地产开发有限公司（“南京联锦”）	联营企业
南京贸利房地产开发有限公司（“南京贸利”）	联营企业
南京锐灏房地产开发有限公司（“南京锐灏”）	联营企业
南京善杰义房地产开发有限公司（“南京善杰义”）	联营企业
南京盛利置业有限公司（“南京盛利”）	联营企业
南京盛乾房地产开发有限公司（“南京盛乾”）	联营企业
南京新保弘房地产有限公司（“南京新保弘”）	联营企业
南京颐峰置业有限公司（“南京颐峰”）	联营企业
南京裕鸿房地产开发有限公司（“南京裕鸿”）	联营企业
南京悦霖房地产开发有限公司（“南京悦霖”）	联营企业
南京悦宁房地产开发有限公司（“南京悦宁”）	联营企业
南京悦欣装饰管理有限公司（“南京悦欣”）	联营企业
南京中悦房地产开发有限公司（“南京中悦”）	联营企业
南通建秀咨询管理有限公司（“南通建秀”）	联营企业
南通市鼎熹置业有限公司（“南通鼎熹”）	联营企业
南通喧玺房地产有限公司（“南通喧玺”）	联营企业
平度市中南锦宸房地产有限公司（“平度中南锦宸”）	联营企业
莆田兆璟置业有限公司（“莆田兆璟”）	联营企业
莆田中乘房地产开发有限公司（“莆田中乘”）	联营企业
莆田中澜投资有限公司（“莆田中澜”）	联营企业
青岛达铭房地产开发有限公司（“青岛达铭”）	联营企业
青岛广润置业有限公司（“青岛广润”）	联营企业
青岛聚广产业园投资运营有限公司（“青岛聚广”）	联营企业
青岛徕卡置业有限公司（“青岛开投”）	联营企业
青岛青铁广瑞置业有限公司（“青岛青铁广瑞”）	联营企业
青岛中梁宏置业有限公司（“青岛中梁”）	联营企业

合营或联营企业名称	与本公司关系
衢州城投保创城市服务有限公司（“衢州城投”）	联营企业
泉州市万龙置业发展有限公司（“泉州万龙”）	联营企业
泉州中洛房地产开发有限公司（“泉州中洛”）	联营企业
泉州中住房地产开发有限公司（“泉州中住”）	联营企业
三亚碧海锦诚商业管理有限公司（“三亚碧海锦诚”）	联营企业
三亚碧海锦晟酒店管理有限公司（“三亚碧海锦晟”）	联营企业
厦门保润房地产开发有限公司（“厦门保润”）	联营企业
厦门金联保房地产开发有限公司（“厦门金联”）	联营企业
厦门联保和悦房地产开发有限公司（“厦门联保和悦”）	联营企业
厦门筑悦昕翔投资有限公司（“厦门筑悦”）	联营企业
山西凰泰元兴房地产开发有限公司（“山西凰泰”）	联营企业
上海保运荣股权投资基金合伙企业（有限合伙）（“保运荣基金”）	联营企业
上海锦钰置业有限公司（“上海锦钰”）	联营企业
上海浦家利城市建设服务有限公司（“上海浦家利”）	联营企业
上海启贤置业有限公司（“上海启贤”）	联营企业
上海兴美置业有限公司（“上海兴美”）	联营企业
上海裕憬房地产开发有限公司（“上海裕憬”）	联营企业
上海招新锦实置业有限公司（“上海招新锦实”）	联营企业
绍兴保骏置地有限公司（“绍兴保骏”）	联营企业
沈阳和悦投资有限公司（“沈阳和悦”）	联营企业
四川府河华益置业有限公司（“四川府河华益”）	联营企业
苏州保璟置业有限公司（“苏州保璟置业”）	联营企业
苏州润泓置业有限公司（“苏州润泓”）	联营企业
苏州市冠达房地产开发有限公司（“苏州冠达”）	联营企业
太仓市鑫堃房地产开发有限公司（“太仓鑫堃”）	联营企业
太仓市筑瓴商务咨询有限公司（“太仓筑瓴”）	联营企业
汤阴县碧桂园房地产开发有限公司（“汤阴碧桂园”）	联营企业
天津利创房地产开发有限公司（“天津利创”）	联营企业
天津盛世鑫和置业有限公司（“天津盛世鑫和”）	联营企业
天津顺集置业有限公司（“天津顺集”）	联营企业
天津轩晟达企业管理合伙企业（有限合伙）（“天津轩晟达”）	联营企业
潍坊保泰信置业有限公司（“潍坊保泰信”）	联营企业
温州保祥置业有限公司（“温州保祥”）	联营企业
温州德信南湖置业有限公司（“温州德信”）	联营企业
温州万聚置业有限公司（“温州万聚”）	联营企业
温州臻玺置业有限公司（“温州臻玺”）	联营企业
无锡铭润房地产开发有限公司（“无锡铭润”）	联营企业
无锡融利房地产开发有限公司（“无锡融利”）	联营企业

合营或联营企业名称	与本公司关系
无锡润泰置业有限公司（“无锡润泰”）	联营企业
无锡市晨业房地产有限公司（“无锡晨业”）	联营企业
无锡致弘置业有限公司（“无锡致弘”）	联营企业
武汉南部新城建设发展有限公司（“武汉南部新城”）	联营企业
武建保荣（广州）投资发展有限公司（“武建保荣”）	联营企业
西藏东鼎企业管理合伙企业（有限合伙）（“西藏东鼎”）	联营企业
西藏东霖泰企业管理合伙企业（有限合伙）（“西藏东霖泰”）	联营企业
西藏东腾企业管理合伙企业（有限合伙）（“西藏东腾”）	联营企业
西藏东轩企业管理合伙企业（有限合伙）（“西藏东轩”）	联营企业
西藏丰尚企业管理合伙企业（有限合伙）（“西藏丰尚”）	联营企业
西藏恒禧企业管理合伙企业（有限合伙）（“西藏恒禧”）	联营企业
西藏宏耀企业管理合伙企业（有限合伙）（“西藏宏耀”）	联营企业
西藏琥珀瑞企业管理合伙企业（有限合伙）（“西藏琥珀瑞”）	联营企业
西藏寰都实业有限责任公司（“信保寰都”）	联营企业
西藏汇久企业管理合伙企业（有限合伙）（“西藏汇久”）	联营企业
西藏隆邦企业管理合伙企业（有限合伙）（“西藏隆邦”）	联营企业
西藏平禧企业管理合伙企业（有限合伙）（“西藏平禧”）	联营企业
西藏盛邦企业管理合伙企业（有限合伙）（“西藏盛邦”）	联营企业
西藏盛兰股权投资合伙企业（有限合伙）（“西藏盛兰”）	联营企业
西藏拓越企业管理合伙企业（有限合伙）（“西藏拓越”）	联营企业
西藏信昇股权投资合伙企业（有限合伙）（“西藏信昇”）	联营企业
西藏信轩达企业管理合伙企业（有限合伙）（“西藏信轩达”）	联营企业
西藏瑜禧企业管理合伙企业（有限合伙）（“西藏瑜禧”）	联营企业
西藏悦雅股权投资合伙企业（有限合伙）（“西藏悦雅”）	联营企业
西藏雲达企业管理合伙企业（有限合伙）（“西藏雲达”）	联营企业
西藏政悦企业管理合伙企业（有限合伙）（“西藏政悦”）	联营企业
信保（天津）股权投资基金合伙企业（有限合伙）（“信保股权基金（有限合伙）”）	联营企业
信保诚（天津）股权投资基金合伙企业（有限合伙）（“信保诚基金”）	联营企业
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”）	联营企业
信雅私募股权投资基金（“信雅私募”）	联营企业
邢台市美智房地产开发有限公司（“邢台市美智”）	联营企业
徐州碧城房地产开发有限公司（“徐州碧城”）	联营企业
徐州金碧房地产开发有限公司（“徐州金碧”）	联营企业
徐州铭创置业有限公司（“徐州铭创”）	联营企业
徐州彭鑫投资开发有限公司（“协鑫投资”）	联营企业
徐州市和锦置业有限公司（“徐州和锦”）	联营企业
徐州玺辉置业有限公司（“徐州玺辉”）	联营企业

合营或联营企业名称	与本公司关系
盐城悦宸房地产开发有限公司（“盐城悦宸”）	联营企业
扬州颐瑞居置业有限公司（“扬州颐瑞居”）	联营企业
粤保瑞私募股权投资基金（“粤保瑞私募”）	联营企业
张家港鼎馨房地产有限公司（“张家港鼎馨”）	联营企业
漳州金座房地产开发有限公司（“漳州金座”）	联营企业
漳州中世房地产开发有限公司（“漳州中世”）	联营企业
长沙交虹房地产开发有限责任公司（“长沙交虹”）	联营企业
镇江亿腾房地产开发有限公司（“镇江亿腾”）	联营企业
郑州风神房地产开发有限公司（“郑州风神”）	联营企业
郑州展腾置业有限公司（“郑州展腾”）	联营企业
重庆锐云科技有限公司（“重庆锐云”）	联营企业
重庆悦昇房地产开发有限公司（“重庆悦昇”）	联营企业
珠海信保晨星卓越股权投资合伙企业（有限合伙）（“珠海信保”）	联营企业
珠海信保君悦企业管理合伙企业（有限合伙）（“珠海君悦”）	联营企业
珠海信融利企业管理有限公司（“珠海信融利”）	联营企业
Full Star Properties LLC（“FULL STAR”）	合营企业
沧州保盛房地产开发有限公司（“沧州保盛”）	合营企业
成都保泽达锦房地产开发有限公司（“成都保泽达锦”）	合营企业
成都市保悦置业有限公司（“成都保悦”）	合营企业
成都市金泽鑫悦房地产开发有限公司（“成都金泽鑫悦”）	合营企业
成都市蜀都金蓉房地产开发有限公司（“成都金蓉”）	合营企业
成都悦东置地有限公司（“成都悦东”）	合营企业
成都悦湖利鑫置业有限公司（“成都悦湖”）	合营企业
大连金灿房地产开发有限公司（“大连金灿”）	合营企业
大连金泓旭房地产开发有限公司（“大连金泓旭”）	合营企业
佛山南海祁禹置业有限公司（“佛山南海祁禹”）	合营企业
佛山市禅城区正华置业有限公司（“佛山禅城正华”）	合营企业
佛山市骏隆房地产有限公司（“佛山骏隆”）	合营企业
佛山市顺德区万科房地产有限公司（“顺德万科”）	合营企业
佛山源泰房地产有限公司（“佛山源泰”）	合营企业
广东和智建筑科技有限公司（“广东和智建筑”）	合营企业
广州保奥房地产开发有限公司（“广州保奥”）	合营企业
广州市保富景置业有限公司（“广州保富景”）	合营企业
广州市利信商业运营管理有限公司（“广州利信”）	合营企业
广州越鸿房地产开发有限公司（“广州越鸿”）	合营企业
海诚武汉置业有限公司（“海诚武汉”）	合营企业
华尚宏远（天津）房地产开发有限公司（“华尚宏远”）	合营企业
济南党晟置业有限公司（“济南党晟”）	合营企业

合营或联营企业名称	与本公司关系
济宁广济置业有限公司（“济宁广济”）	合营企业
济宁广嘉产业发展有限公司（“济宁广嘉产业”）	合营企业
济宁梁顺置业有限公司（“济宁梁顺”）	合营企业
揭阳祥越实业投资有限公司（“揭阳祥越”）	合营企业
昆山建宝置业有限公司（“昆山建宝”）	合营企业
力辉（佛山）文体科技有限公司（“力辉（佛山）”）	合营企业
南方财经置业（广州）有限公司（“南方财经”）	合营企业
南京徽琥房地产开发有限公司（“南京徽琥”）	合营企业
诺楠紫乐轩置业（惠州）有限公司（“诺楠紫乐轩”）	合营企业
莆田联中百置业有限公司（“莆田联中百”）	合营企业
清远雅建房地产开发有限公司（“清远雅建”）	合营企业
厦门市欣东联房地产开发有限公司（“厦门欣东”）	合营企业
厦门中泓房地产有限公司（“厦门中泓”）	合营企业
山西保陆房地产开发有限公司（“山西保陆”）	合营企业
山西德奥电梯工程有限公司（“山西德奥电梯”）	合营企业
上海华轶实业有限公司（“上海华轶”）	合营企业
上海锦宝发置业有限公司（“上海锦宝发”）	合营企业
上海天艺文化投资发展有限公司（“上海天艺文化”）	合营企业
四川省物流股份投资有限公司（“四川物流”）	合营企业
苏州恺星钰房地产开发有限公司（“苏州恺星钰”）	合营企业
太原利泽盛远房地产开发有限公司（“太原利泽”）	合营企业
天津保创房地产开发有限公司（“天津保创”）	合营企业
天津蓝光宝珩房地产开发有限公司（“天津蓝光宝珩”）	合营企业
芜湖保瑞房地产开发有限公司（“芜湖保瑞”）	合营企业
武汉宝山汇城置业有限公司（“武汉宝山”）	合营企业
武汉滨江臻毅置业有限公司（“武汉滨江臻毅”）	合营企业
武汉林岸置业有限公司（“武汉林岸”）	合营企业
武汉清能意盛置业有限公司（“武汉清能”）	合营企业
徐州汉和房地产开发有限公司（“徐州汉和”）	合营企业
徐州顺祥置业有限公司（“徐州顺祥”）	合营企业
云南保晟房地产开发有限公司（“云南保晟”）	合营企业
长春万科溪之谷房地产开发有限公司（“长春溪之谷”）	合营企业
长沙先导恒泰房地产开发有限公司（“长沙恒泰地产”）	合营企业
中铁建设集团（天津）置业发展有限公司（“中铁建天津置业”）	合营企业
重庆葆昌房地产开发有限公司（“重庆葆昌”）	合营企业
重庆葆阅企业管理有限公司（“重庆葆阅”）	合营企业
珠海天志发展置业有限公司（“珠海天志”）	合营企业

(四) 其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
Trasure Isalnd Community Development LLC (“Trasure Isalnd Community Development LLC”)	公司联营合营企业的子公司
北京永安佑泰房地产开发有限公司 (“永安佑泰”)	公司联营合营企业的子公司
成都天府新区广都轨道城市发展有限公司 (“成都天府”)	公司联营合营企业的子公司
东莞隼瑞房地产开发有限公司 (“东莞隼瑞”)	公司联营合营企业的子公司
佛山晟弘企业管理有限责任公司 (“佛山晟弘”)	公司联营合营企业的子公司
佛山云鼎科技有限责任公司 (“佛山云鼎”)	公司联营合营企业的子公司
佛山筑峰企业管理有限责任公司 (“佛山筑峰”)	公司联营合营企业的子公司
福州榕昌房地产有限公司 (“福州榕昌”)	公司联营合营企业的子公司
福州榕升房地产有限公司 (“福州榕升”)	公司联营合营企业的子公司
福州中环房地产开发有限公司 (“福州中环”)	公司联营合营企业的子公司
广州碧臻房地产开发有限公司 (“广州碧臻”)	公司联营合营企业的子公司
广州嘉佑企业管理有限公司 (“广州嘉佑”)	公司联营合营企业的子公司
广州绿嵘房地产开发有限公司 (“广州绿嵘”)	公司联营合营企业的子公司
广州市番禺惠兴信房地产建设有限公司 (“番禺惠兴信”)	公司联营合营企业的子公司
广州市启坤房地产开发有限公司 (“广州启坤”)	公司联营合营企业的子公司
杭州保欣置业有限公司 (“杭州保欣”)	公司联营合营企业的子公司
杭州滨文房地产开发有限公司 (“杭州滨文”)	公司联营合营企业的子公司
杭州滨兴实业有限公司 (“杭州滨兴”)	公司联营合营企业的子公司
杭州滨甬实业有限公司 (“杭州滨甬”)	公司联营合营企业的子公司
杭州联锦房地产开发有限公司 (“杭州联锦”)	公司联营合营企业的子公司
杭州臻毅投资有限公司 (“杭州臻毅”)	公司联营合营企业的子公司
开封国控宋都置业有限公司 (“国控宋都”)	公司联营合营企业的子公司
青岛慧博置业有限公司 (“青岛慧博”)	公司联营合营企业的子公司
青岛慧联置业有限公司 (“青岛慧联”)	公司联营合营企业的子公司
青岛清馨绿洲健康产业园有限公司 (“青岛清馨”)	公司联营合营企业的子公司
厦门联保嘉悦房地产开发有限公司 (“厦门联保嘉悦”)	公司联营合营企业的子公司
厦门悦昕房地产开发有限公司 (“厦门悦昕”)	公司联营合营企业的子公司
上海暄熹房地产开发有限公司 (“上海暄熹”)	公司联营合营企业的子公司
上海垣璟企业发展有限公司 (“上海垣璟”)	公司联营合营企业的子公司
上海筑堃房地产开发有限公司 (“上海筑堃”)	公司联营合营企业的子公司
绍兴鸿雅置业有限公司 (“绍兴鸿雅”)	公司联营合营企业的子公司
绍兴雅宏置业有限公司 (“绍兴雅宏”)	公司联营合营企业的子公司
天津鑫和隆昌置业有限公司 (“鑫和隆昌”)	公司联营合营企业的子公司
西藏博华企业管理有限责任公司 (“西藏博华”)	公司联营合营企业的子公司

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
珠海孚厚基金管理有限公司（“珠海孚厚”）	公司联营合营企业的子公司
珠海鸿运置业有限公司（“珠海鸿运”）	公司联营合营企业的子公司
保利国际生态环境治理（北京）有限公司（“保利国际生态”）	保利集团内的联营合营企业
佛山市承源企业管理合伙企业（有限合伙）（“佛山承源”）	保利集团内的联营合营企业
佛山市骏韶股权投资合伙企业（有限合伙）（“佛山骏韶”）	保利集团内的联营合营企业
佛山市璿度股权投资合伙企业（有限合伙）（“佛山璿度”）	保利集团内的联营合营企业
佛山市璿骏股权投资合伙企业（有限合伙）（“佛山璿骏”）	保利集团内的联营合营企业
佛山市璿青股权投资合伙企业（有限合伙）（“佛山璿青”）	保利集团内的联营合营企业
佛山市璿御股权投资合伙企业（有限合伙）（“佛山璿御”）	保利集团内的联营合营企业
佛山市旭晋股权投资合伙企业（有限合伙）（“佛山旭晋”）	保利集团内的联营合营企业
佛山市旭棠股权投资合伙企业（有限合伙）（“佛山旭棠”）	保利集团内的联营合营企业
佛山市御晋股权投资合伙企业（有限合伙）（“佛山御晋”）	保利集团内的联营合营企业
佛山市御煦股权投资合伙企业（有限合伙）（“佛山御煦”）	保利集团内的联营合营企业
广州恒铭企业服务合伙企业（有限合伙）（“广州恒铭”）	保利集团内的联营合营企业
广州骏昭投资合伙企业（有限合伙）（“广州骏昭”）	保利集团内的联营合营企业
海南泓宸企业管理合伙企业（有限合伙）（“海南泓宸”）	保利集团内的联营合营企业
海南景安企业管理合伙企业（有限合伙）（“海南景安”）	保利集团内的联营合营企业
海南景齐企业管理合伙企业（有限合伙）（“海南景齐”）	保利集团内的联营合营企业
湖北卓宝建筑节能科技有限公司（“湖北卓宝”）	保利集团内的联营合营企业
嘉兴泓平投资合伙企业（有限合伙）（“资本嘉兴泓平”）	保利集团内的联营合营企业
嘉兴泓塘投资合伙企业（有限合伙）（“嘉兴泓塘”）	保利集团内的联营合营企业
嘉兴利安一期投资合伙企业（有限合伙）（“嘉兴利安一期”）	保利集团内的联营合营企业
嘉兴优臻智股权投资合伙企业（有限合伙）（“嘉兴优臻智”）	保利集团内的联营合营企业
厦门辰禧企业管理合伙企业（有限合伙）（“厦门辰禧”）	保利集团内的联营合营企业
厦门景禧企业管理合伙企业（有限合伙）（“厦门景禧”）	保利集团内的联营合营企业
厦门凯赋企业管理合伙企业（有限合伙）（“厦门凯赋”）	保利集团内的联营合营企业
厦门凯研企业管理合伙企业（有限合伙）（“厦门凯研”）	保利集团内的联营合营企业
深圳市卓宝科技股份有限公司（“深圳卓宝”）	保利集团内的联营合营企业
西藏守中企业管理合伙企业（有限合伙）（“西藏守中”）	保利集团内的联营合营企业
中艺建筑装饰有限公司（“中艺建筑”）	保利集团内的联营合营企业
珠海宝益投资合伙企业（有限合伙）（“资本珠海宝益”）	保利集团内的联营合营企业
珠海保川股权投资基金合伙企业（有限合伙）（“珠海保川”）	保利集团内的联营合营企业
珠海崇安股权投资基金合伙企业（有限合伙）（“珠海崇安”）	保利集团内的联营合营企业
珠海崇承企业管理合伙企业（有限合伙）（“珠海崇承”）	保利集团内的联营合营企业
珠海崇灏企业管理合伙企业（有限合伙）（“珠海崇灏”）	保利集团内的联营合营企业
珠海崇和企业管理合伙企业（有限合伙）（“珠海崇和”）	保利集团内的联营合营企业
珠海崇铭企业管理合伙企业（有限合伙）（“珠海崇铭”）	保利集团内的联营合营企业
珠海鼎宇股权投资基金合伙企业（有限合伙）（“珠海鼎宇”）	保利集团内的联营合营企业

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
珠海固融投资合伙企业（有限合伙）（“珠海固融”）	保利集团内的联合合营企业
珠海浩瀚企业管理合伙企业（有限合伙）（“珠海浩瀚”）	保利集团内的联合合营企业
珠海和槟企业管理合伙企业（有限合伙）（“珠海和槟”）	保利集团内的联合合营企业
珠海和际企业管理合伙企业（有限合伙）（“珠海和际”）	保利集团内的联合合营企业
珠海和乐教育科技有限公司（“珠海和乐”）	保利集团内的联合合营企业
珠海泓枫企业管理合伙企业（有限合伙）（“资本珠海泓枫”）	保利集团内的联合合营企业
珠海泓进企业管理合伙企业（有限合伙）（“资本珠海泓进”）	保利集团内的联合合营企业
珠海泓隆企业管理合伙企业（有限合伙）（“资本珠海泓隆”）	保利集团内的联合合营企业
珠海嘉禧股权投资基金合伙企业（有限合伙）（“珠海嘉禧”）	保利集团内的联合合营企业
珠海嘉悦股权投资基金合伙企业（有限合伙）（“珠海嘉悦”）	保利集团内的联合合营企业
珠海利康投资合伙企业（有限合伙）（“珠海利康”）	保利集团内的联合合营企业
珠海利庆投资合伙企业（有限合伙）（“珠海利庆”）	保利集团内的联合合营企业
珠海联彦股权投资基金合伙企业（有限合伙）（“珠海联彦”）	保利集团内的联合合营企业
珠海联筑股权投资基金合伙企业（有限合伙）（“珠海联筑”）	保利集团内的联合合营企业
珠海墨恒企业管理合伙企业（有限合伙）（“珠海墨恒”）	保利集团内的联合合营企业
珠海墨泓企业管理合伙企业（有限合伙）（“珠海墨泓”）	保利集团内的联合合营企业
珠海墨润企业管理合伙企业（有限合伙）（“珠海墨润”）	保利集团内的联合合营企业
珠海墨新企业管理合伙企业（有限合伙）（“珠海墨新”）	保利集团内的联合合营企业
珠海墨泽企业管理合伙企业（有限合伙）（“珠海墨泽”）	保利集团内的联合合营企业
珠海骐荣股权投资合伙企业（有限合伙）（“珠海骐荣”）	保利集团内的联合合营企业
珠海润安股权投资合伙企业（有限合伙）（“资本珠海润安”）	保利集团内的联合合营企业
珠海润槟企业管理合伙企业（有限合伙）（“珠海润槟”）	保利集团内的联合合营企业
珠海润灏股权投资基金合伙企业（有限合伙）（“珠海润灏”）	保利集团内的联合合营企业
珠海时宏股权投资基金合伙企业（有限合伙）（“珠海时宏”）	保利集团内的联合合营企业
珠海市骏澜股权投资基金合伙企业（有限合伙）（“珠海骏澜”）	保利集团内的联合合营企业
珠海顺富股权投资基金合伙企业（有限合伙）（“珠海顺富”）	保利集团内的联合合营企业
珠海顺君股权投资基金合伙企业（有限合伙）（“珠海顺君”）	保利集团内的联合合营企业
珠海顺彦股权投资基金合伙企业（有限合伙）（“珠海顺彦”）	保利集团内的联合合营企业
珠海信长投资合伙企业（有限合伙）（“珠海信长”）	保利集团内的联合合营企业
珠海旭广企业管理合伙企业（有限合伙）（“珠海旭广”）	保利集团内的联合合营企业
珠海旭吉企业管理合伙企业（有限合伙）（“珠海旭吉”）	保利集团内的联合合营企业
珠海阳熙企业管理合伙企业（有限合伙）（“珠海阳熙”）	保利集团内的联合合营企业
珠海翊哲企业管理合伙企业（有限合伙）（“珠海翊哲”）	保利集团内的联合合营企业
珠海韵泽投资合伙企业（有限合伙）（“珠海韵泽”）	保利集团内的联合合营企业
中艺东方经贸发展有限公司（“中艺东方”）	同受保利集团控制
保利酒业有限公司（“保利酒业”）	同受保利集团控制
广州广远新能源科技有限公司（“广州广远”）	同受保利集团控制
中国丝绸服装文化集团有限公司（“中国丝绸”）	同受保利集团控制

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
上海东方艺术中心管理有限公司（“东方艺术中心”）	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
中丝帝锦文化（北京）有限公司（“中丝帝锦”）	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
中国轻工业成都设计工程有限公司（“轻工业成都”）	同受保利集团控制
中国保利集团有限公司（“保利集团”）	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
云南保利剧院管理有限公司（“云南剧院”）	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
中国珠宝首饰进出口股份有限公司（“中国珠宝”）	同受保利集团控制
宁波文化广场保利大剧院管理有限公司（“宁波剧院”）	同受保利集团控制
深圳深远贸易有限公司（“深圳深远”）	同受保利集团控制
中丝资本管理有限公司（“中丝资本”）	同受保利集团控制
广西铁投三岸投资有限公司（“广西铁投”）	同受保利集团控制
宁波保隽置业有限公司（“宁波保隽”）	同受保利集团控制
保利南方集团有限公司（“保利南方”）	同受保利集团控制
北京保利艺术投资管理有限公司（“北京保利艺术投资”）	同受保利集团控制
深圳市保卓房地产开发有限公司（“深圳保卓”）	同受保利集团控制
广州保雅置业有限公司（“广州保雅”）	同受保利集团控制
广州东灏房地产开发有限公司（“广州东灏”）	同受保利集团控制
广州保珩置业有限公司（“广州保珩”）	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
上海市黄浦江行人隧道联合发展有限公司（“隧道联合”）	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
山东中艺文化创意产业园发展有限公司（“山东中艺”）	同受保利集团控制
中国工艺品进出口有限公司（“中国工艺品”）	同受保利集团控制
广东长大资产运营管理有限公司（“广东长大”）	同受保利集团控制
珠海城建保利大剧院管理有限公司（“珠海剧院”）	同受保利集团控制
深圳保利文化发展有限公司（“深圳保利文化”）	同受保利集团控制
四川中艺仓储物流服务有限公司（“四川中艺仓储”）	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
中国轻工业长沙工程有限公司（“中轻长沙工程”）	同受保利集团控制
深圳市保利城实业有限公司（“深圳保利城”）	同受保利集团控制
哈尔滨保利科技大厦有限公司（“哈尔滨保利科技大厦”）	同受保利集团控制
中国工艺集团有限公司（“中国工艺”）	同受保利集团控制
广东保利拍卖有限公司（“广东保利拍卖”）	同受保利集团控制
保利科技有限公司（“保利科技”）	同受保利集团控制
杭州保利大丰剧院管理有限公司（“杭州保利剧院”）	同受保利集团控制

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
中工美进出口有限责任公司（“中工美进出口”）	同受保利集团控制
中艺国际储运（北京）有限公司（“中艺国际储运北京”）	同受保利集团控制
沈阳保利大剧院管理有限公司（“沈阳剧院”）	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
保利影业投资有限公司（“保利影业”）	同受保利集团控制
南京保利影城有限公司（“南京保利影城”）	同受保利集团控制
保利科技发展有限公司（“保利科技发展”）	同受保利集团控制
武汉常阳润力房地产开发有限公司（“武汉常阳润力”）	同受保利集团控制
保利大厦有限公司（“保利大厦”）	同受保利集团控制
连云港保利润科大剧院管理有限公司（“连云港保利剧院”）	同受保利集团控制
南宁市柳沙房地产开发有限公司（“南宁柳沙”）	同受保利集团控制
保久（韶关）新材料有限公司（“保久（韶关）”）	同受保利集团控制
广州达顺置业有限公司（“广州达顺”）	同受保利集团控制
中和招标有限公司（“中和招标”）	同受保利集团控制
GrantwellGPLimited（“Grantwell GP Limited”）	同受保利集团控制
中山市翠亭长新建筑材料有限公司（“中山翠亭长新”）	同受保利集团控制
北京新保利大厦房地产开发有限公司（“新保利大厦”）	同受保利集团控制
湖北保利置业有限公司（“湖北保利置业”）	同受保利集团控制
甘肃久联民爆器材有限公司（“甘肃久联民爆器材”）	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
中国轻工业广州工程有限公司（“中轻广州工程”）	同受保利集团控制
西安浐灞保利剧院管理有限公司（“西安保利剧院”）	同受保利集团控制
中轻物产股份有限公司（“中轻股份”）	同受保利集团控制
抚州保利影业有限公司（“抚州保利”）	同受保利集团控制
中国轻工业上海工程咨询有限公司（“中国咨询”）	同受保利集团控制
长大市政工程（广东）有限公司（“广东长大市政”）	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
保利艺术教育投资有限公司（“保利艺术教育”）	同受保利集团控制

(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
中艺东方	购买商品	166,272,071.70	190,818,422.42
深圳卓宝	购买商品	6,368,576.44	3,732,119.56
保利酒业	购买商品	1,552,913.28	4,693,992.90

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
广州广远	购买商品	453,498.56	
中国丝绸	购买商品	350,005.61	313,213.66
广州保丰	购买商品	160,384.15	
东方艺术中心	购买商品	91,592.00	
合肥保利大剧院	购买商品	45,169.81	
中丝帝锦	购买商品	19,069.03	
佛山保利影城	购买商品	15,781.55	
中国工艺	购买商品		9,579.80
湖北保利大酒店	购买商品		7,632.00
深圳卓宝	接受劳务	47,722,274.62	38,211,689.37
保利国际生态	接受劳务	42,169,492.67	34,171,110.17
保智企业	接受劳务	36,232,794.36	
广东和智建筑	接受劳务	15,123,087.53	
衢州城投	接受劳务	9,869,559.68	12,337,627.68
山西德奥电梯	接受劳务	9,729,468.62	9,256,927.00
力辉（佛山）	接受劳务	8,999,292.65	
轻工业成都	接受劳务	2,307,501.48	
保利集团	接受劳务	867,962.28	101,694.93
武汉滨江臻毅	接受劳务	583,556.34	637,170.13
湖南长顺	接受劳务	500,708.00	798,855.32
北京屹泰	接受劳务	340,743.35	522,978.88
南方财经	接受劳务	267,562.90	
云南剧院	接受劳务	220,000.00	
成都天府	接受劳务	144,925.97	
河南保利艺术	接受劳务	120,000.00	
北京知泰	接受劳务	106,933.03	
中国珠宝	接受劳务	74,059.46	
西安保利剧院	接受劳务	67,169.81	
徐州汉和	接受劳务	62,176.37	
宁波剧院	接受劳务	47,169.81	
广州粤合	接受劳务	45,871.56	
南京徽珀	接受劳务	34,820.31	
深圳深远	接受劳务	2,206.37	
中丝资本	接受劳务	2,000.00	
宁乡城发	接受劳务		8,388,894.28
合肥和融	接受劳务		4,716,981.10
保利长大	接受劳务		2,733,476.25
贵州威振护运	接受劳务		595,496.43

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
苏州保利大剧院	接受劳务		498,200.00
重庆锐云	接受劳务		78,740.12
合肥保利大剧院	接受劳务		30,000.00

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
上海华轶	承接工程	992,284,513.54	264,183,432.26
南京盛乾	承接工程	145,353,045.89	42,477,349.63
广州穗信	承接工程	141,514,789.50	82,918,878.85
上海垣璟	承接工程	139,211,279.56	
广州穗云	承接工程	75,332,538.00	96,017,694.01
成都天府	承接工程	58,510,637.80	121,724,908.64
芜湖保瑞	承接工程	54,954,504.00	98,528,133.04
广州粤合	承接工程	45,682,300.42	69,360,648.63
山西保陆	承接工程	42,612,703.62	44,371,946.75
昆山建宝	承接工程	39,513,364.32	96,747,051.54
佛山保祁	承接工程	37,303,635.66	33,934,529.63
大连盈合	承接工程	31,612,464.29	1,754,391.73
珠海天志	承接工程	30,187,065.37	91,830,042.37
上海锦宝发	承接工程	28,275,459.28	87,492,408.02
南京徽琥	承接工程	27,761,436.69	93,234,461.26
南京锦新	承接工程	27,525,820.03	27,920,580.52
金华金卓	承接工程	25,346,444.27	63,471,631.42
漳州金座	承接工程	25,209,471.66	3,842,981.72
广州保奥	承接工程	20,282,381.08	2,725,486.07
建工长城	承接工程	18,172,234.59	1,171,059.28
清远雅建	承接工程	14,968,367.26	25,290,088.34
长沙交虹	承接工程	14,837,739.89	106,473,419.17
东莞利泓	承接工程	14,410,833.84	8,121,886.88
北京兴筑	承接工程	13,585,112.79	22,720,409.21
北京朝来天陆	承接工程	10,150,897.25	2,561,878.90
青岛慧博	承接工程	9,738,381.85	
南京徽珀	承接工程	8,998,769.17	80,695,645.43
广州启坤	承接工程	8,888,479.55	7,275,443.25
郑州风神	承接工程	7,399,141.26	5,561,640.54
广州保丰	承接工程	7,257,206.76	38,672,905.34

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
诺楠紫乐轩	承接工程	5,553,867.17	7,022,935.78
北京碧和信泰	承接工程	5,338,866.36	7,227,238.05
北京致泰	承接工程	5,148,795.46	8,010,216.10
郑州展腾	承接工程	4,271,282.28	2,668,855.87
四川府河华益	承接工程	3,744,362.84	4,603,851.24
北京和信丰泰	承接工程	3,685,442.48	672,844.04
重庆葆昌	承接工程	3,194,526.31	11,765,121.98
天津保创	承接工程	2,960,230.35	29,112,767.13
东莞金航	承接工程	1,276,152.50	4,291,290.12
成都悦湖	承接工程	1,220,264.24	1,210,867.59
上海招新锦实	承接工程	1,067,095.36	26,893,263.58
福州世茂泽欣	承接工程	1,039,129.90	
广西铁投	承接工程	899,082.57	
北京和信金泰	承接工程	727,901.48	3,692,146.90
南京中悦	承接工程	721,440.83	8,378,532.12
重庆悦昇	承接工程	560,242.21	
宁波保隼	承接工程	526,080.13	267,134.89
厦门中泓	承接工程	460,681.39	436,927.75
连云港辉耀	承接工程	288,456.59	
佛山南海祁禹	承接工程	246,742.95	4,331,721.58
广州穗江	承接工程	233,678.82	51,802,357.83
北京平筑	承接工程	231,599.14	309,174.31
广东和智建筑	承接工程	194,228.23	
北京屹泰	承接工程	126,633.54	
保利横琴资本	承接工程	118,867.92	39,622.64
东莞招商启越	承接工程	117,741.59	
国控宋都	承接工程	109,418.35	399,533.14
保利南方	承接工程	88,509.66	
杭州保欣	承接工程	87,704.51	11,661,748.52
武汉南部新城	承接工程	35,726.41	3,142,243.94
惠州利华	承接工程	28,121.68	
天津盛世鑫和	承接工程	24,449.39	138,546.57
厦门保润	承接工程	23,363.21	20,150.95
青岛青铁广瑞	承接工程	21,988.02	
泉州万龙	承接工程	20,150.95	
苏州恺星钰	承接工程	17,273.59	
南京东之合	承接工程	15,575.65	15,575.48
徐州汉和	承接工程	15,575.48	57,330.86

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
盐城悦宸	承接工程	15,575.48	52,755.39
大连金灿	承接工程	15,575.48	
南京奥颐	承接工程	15,575.48	
青岛开投	承接工程	15,575.48	
广州武地旌海	承接工程	14,896.23	63,948.80
南方财经	承接工程	12,286.98	6,105,055.81
佛山禅城正华	承接工程	7,872.64	15,745.29
天津蓝光宝珩	承接工程	7,787.74	15,575.48
福州榕升	承接工程	7,448.11	46,682.47
青岛清馨	承接工程	5,578.90	15,575.48
合肥和逸	承接工程	3,893.87	12,363.20
沧州保盛	承接工程		37,687,929.58
珠海弘璟	承接工程		26,241,861.91
常熟筑虞	承接工程		23,620,658.55
润嘉置业	承接工程		15,686,797.20
珠海鸿运	承接工程		12,512,905.52
广州保顺	承接工程		11,442,216.55
广州合锦嘉苑	承接工程		9,579,900.25
沈阳溪岸	承接工程		9,032,228.67
广州保穗	承接工程		7,518,383.48
佛山源泰	承接工程		7,207,607.54
长沙恒泰地产	承接工程		2,320,439.38
漳州中世	承接工程		1,990,246.85
云南保晟	承接工程		999,148.66
福州鸿腾	承接工程		296,543.16
南宁柳沙	承接工程		281,049.87
佛山骏隆	承接工程		159,628.20
北京知泰	承接工程		128,532.11
东莞岐若	承接工程		90,501.40
广州嘉佑	承接工程		79,245.28
泉州中住	承接工程		71,887.24
沈阳和悦	承接工程		60,825.69
保利小贷	承接工程		53,586.64
成都新联	承接工程		52,755.39
建保顺筑	承接工程		52,755.39
青岛聚广	承接工程		51,751.93
成都保悦	承接工程		49,541.28
广州璟晔	承接工程		45,545.32

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
扬州颐瑞居	承接工程		31,150.96
国铁设计院	承接工程		25,009.91
北京和信仁泰	承接工程		20,320.76
广州穗海	承接工程		15,933.97
东莞弘璟	承接工程		15,745.29
南京裕鸿	承接工程		15,575.48
南京盛利	承接工程		15,575.48
福州融衡	承接工程		14,896.23
肥西和顺	承接工程		7,787.77
西藏东轩	管理服务	2,983,490.65	
信保悦雅	管理服务	2,508,127.68	37,128.71
西藏信轩达	管理服务	2,358,490.56	2,303,696.05
佛山葆鑫九骏	管理服务	1,839,622.65	1,103,773.59
西藏汇久	管理服务	1,686,060.26	3,394,060.64
西藏悦雅	管理服务	943,396.23	911,605.08
西藏东鼎	管理服务	459,905.65	1,524,915.93
北京保利艺术投资	管理服务	373,034.59	374,056.60
珠海信保	管理服务	209,999.96	209,999.97
西藏宏耀	管理服务	9,433.97	120,480.56
凰朝坤宇私募	管理服务	1,840.47	132,846.32
信保中鸿	管理服务		34,413,285.08
西藏信昇	管理服务		25,843,735.75
珠海鸿运	管理服务		18,946,090.00
天津保恒隆	管理服务		3,997,895.01
芜湖长韵	管理服务		2,371,069.27
佛山信保泓源	管理服务		679,245.27
佛山保业	管理服务		584,905.66
嘉兴长耀	管理服务		70,709.91
嘉兴长明	管理服务		34,519.84
佛山德峰	管理服务		12,387.96
佛山保祁	设计服务	3,330,638.09	2,501,456.85
保利集团	设计服务	1,452,830.19	
建工长城	设计服务	615,849.06	724,905.65
广州粤合	设计服务	574,956.36	1,405,308.40
深圳保卓	设计服务	561,320.75	3,197,405.66
广州保雅	设计服务	482,433.97	
广州保丰	设计服务	329,671.42	
广州穗海	设计服务	318,265.66	

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
广州穗云	设计服务	299,267.49	879,169.93
珠海天志	设计服务	241,027.56	1,009,999.47
沧州保盛	设计服务	185,418.99	30,188.68
广州穗信	设计服务	140,691.41	2,031,031.35
四川府河华益	设计服务	140,332.80	212,424.09
广州保穗	设计服务	123,810.77	117,495.84
东莞金航	设计服务	115,670.73	
广州东灏	设计服务	105,330.19	114,103.77
广州穗江	设计服务	99,546.82	
清远雅建	设计服务	74,559.04	
成都利牧归	设计服务	63,587.14	
广州保琚	设计服务	54,888.68	
东莞弘璟	设计服务	54,339.62	
长沙交虹	设计服务	49,584.91	
山西保陆	设计服务	45,283.02	
保利长大	设计服务	25,933.23	
南方财经	设计服务	20,121.13	
东莞利泓	设计服务	13,584.91	1,211,528.99
南京徽琥	设计服务	11,676.23	105,086.04
济宁广嘉产业	设计服务	11,320.75	
成都天府	设计服务		1,994,991.19
诺楠紫乐轩	设计服务		881,231.69
广州达顺	设计服务		742,733.53
广州启坤	设计服务		599,900.07
广州武地旌海	设计服务		225,019.50
郑州风神	设计服务		221,505.76
佛山南海祁禹	设计服务		214,919.91
广州保顺	设计服务		213,716.16
南京和颐	设计服务		211,853.55
惠州利华	设计服务		202,280.19
珠海弘璟	设计服务		190,832.55
广州保奥	设计服务		161,124.34
芜湖保瑞	设计服务		150,943.40
保久（韶关）	设计服务		146,923.07
佛山骏隆	设计服务		145,322.40
成都悦东	设计服务		121,193.63
广州保泰	设计服务		110,943.40
广州宏嘉	设计服务		102,629.43

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
重庆悦昇	设计服务		95,701.84
贵州新联	设计服务		63,763.15
北京金兴保筑	设计服务		25,471.70
东莞岐若	设计服务		21,172.30
北京朝来天陆	设计服务		4,622.64
北京朝来天陆	物业服务	15,329,242.51	11,284,729.65
上海华轵	物业服务	11,068,404.10	7,921,520.76
隧道联合	物业服务	10,054,823.74	10,266,623.08
保利长大海外	物业服务	8,282,240.64	8,718,053.62
和信兴泰	物业服务	7,684,039.87	
肥西和顺	物业服务	6,973,345.02	3,977,257.40
青岛清馨	物业服务	6,953,965.28	3,921,796.68
广州粤合	物业服务	6,518,024.14	7,254,420.07
衢州城投	物业服务	6,391,285.48	1,049,511.41
广州保穗	物业服务	5,778,299.62	2,560,338.88
上海垣璟	物业服务	5,325,350.93	
成都天府	物业服务	5,323,878.15	6,306,412.29
无锡润泰	物业服务	5,256,410.94	2,546,014.12
上海锦钰	物业服务	5,198,787.81	235,064.16
芜湖保瑞	物业服务	5,135,953.86	5,178,501.85
珠海天志	物业服务	4,964,022.05	5,099,194.35
广州穗云	物业服务	4,872,932.72	2,456,703.20
山东中艺	物业服务	4,864,327.84	2,193,456.13
上海浦家利	物业服务	4,759,418.37	4,085,137.32
大连金灿	物业服务	4,749,109.10	1,362,580.26
广州穗信	物业服务	4,166,644.33	3,471,578.31
厦门保润	物业服务	3,868,240.57	4,316,061.76
郑州展腾	物业服务	3,867,143.02	1,648,184.18
中国工艺品	物业服务	3,823,779.81	3,987,478.60
南京盛乾	物业服务	3,805,418.63	893,400.20
北京和信金泰	物业服务	3,529,639.22	
保利横琴资本	物业服务	3,399,241.02	1,320,846.01
天津盛世鑫和	物业服务	3,196,874.51	6,392,145.90
佛山保祁	物业服务	3,153,953.76	5,778,570.18
广州穗江	物业服务	3,152,741.64	3,564,595.64
南京贸利	物业服务	3,035,417.15	2,683,778.61
东莞利泓	物业服务	3,010,811.34	10,059,624.79
佛山南海祁禹	物业服务	2,971,806.74	5,849,553.35

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
上海锦宝发	物业服务	2,927,820.43	513,534.84
珠海和乐	物业服务	2,716,781.18	2,703,421.48
济南元贺	物业服务	2,684,174.40	2,013,603.79
温州臻玺	物业服务	2,594,788.17	4,129,896.51
四川府河华益	物业服务	2,589,020.32	4,484,718.52
合肥和逸	物业服务	2,457,854.48	2,526,926.64
武汉南部新城	物业服务	2,153,692.30	4,149,871.81
东莞弘璟	物业服务	2,086,374.12	1,038,420.40
上海招新锦实	物业服务	2,044,551.63	
重庆葆昌	物业服务	2,020,662.95	29,311.32
广东长大	物业服务	1,982,833.46	723,779.58
杭州浙灵	物业服务	1,966,773.98	185,992.54
广州武地旌海	物业服务	1,945,615.83	3,628,537.88
苏州润泓	物业服务	1,931,163.32	
昆山建宝	物业服务	1,912,872.04	1,321,817.21
福州榕昌	物业服务	1,878,475.56	1,883,994.33
珠海剧院	物业服务	1,854,811.33	2,894,150.99
福州榕升	物业服务	1,846,044.67	2,667,235.56
深圳保利文化	物业服务	1,821,232.54	
无锡铭润	物业服务	1,763,067.12	2,329,619.88
长沙交虹	物业服务	1,641,583.27	2,568,369.03
四川中艺仓储	物业服务	1,610,927.81	1,528,868.98
南京徽珀	物业服务	1,610,214.80	1,825,687.50
长沙恒泰地产	物业服务	1,504,206.03	176,954.99
南通鼎熹	物业服务	1,418,598.11	
青岛聚广	物业服务	1,356,521.38	2,442,646.76
济南稳胜	物业服务	1,334,904.00	2,008,535.43
保利集团	物业服务	1,326,680.17	1,412,882.56
东莞隼瑞	物业服务	1,317,763.86	424,309.62
广州保奥	物业服务	1,245,695.70	931,142.26
四川物流	物业服务	1,241,801.99	883,909.46
广州穗海	物业服务	1,130,469.47	1,319,791.83
盐城悦宸	物业服务	1,092,728.88	1,123,310.14
郑州风神	物业服务	1,085,028.32	1,320,052.33
南京徽琥	物业服务	1,035,332.04	125,688.13
南京中悦	物业服务	1,005,028.49	845,725.32
信保悦雅	物业服务	1,003,670.03	992,537.04
济宁新嘉	物业服务	973,286.89	645,274.29

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
杭州联锦	物业服务	919,958.14	2,863,496.04
福州融衡	物业服务	917,736.41	1,033,463.59
厦门中泓	物业服务	859,280.44	4,514,327.10
漳州金座	物业服务	859,010.65	5,425,136.76
徐州汉和	物业服务	820,573.84	436,514.26
广州启坤	物业服务	802,826.37	1,086,742.14
南京和颐	物业服务	801,369.81	1,182,264.15
建保顺筑	物业服务	747,907.23	2,118,270.93
济宁广源	物业服务	724,031.87	669,276.45
苏州保璟置业	物业服务	719,390.86	3,779,554.39
扬州颐瑞居	物业服务	675,081.53	1,408,937.89
济宁广嘉产业	物业服务	657,331.26	1,171,676.22
青岛青铁广瑞	物业服务	651,571.67	
大连开泰	物业服务	621,409.01	174,538.80
保利文化	物业服务	604,889.15	
广东和智建筑	物业服务	598,477.22	
协鑫投资	物业服务	590,924.22	601,643.98
中轻长沙工程	物业服务	579,245.24	616,645.76
北京致泰	物业服务	569,165.24	282,900.00
成都悦湖	物业服务	556,256.62	2,452,646.82
大连盈合	物业服务	537,589.28	282,935.86
青岛慧博	物业服务	526,830.58	2,166,600.79
上海天艺文化	物业服务	518,867.91	1,076,171.81
青岛慧联	物业服务	518,722.56	2,696,548.88
北京和信仁泰	物业服务	507,705.94	4,774,836.77
山西保陆	物业服务	502,209.44	
泉州万龙	物业服务	469,208.01	180,738.03
北京屹泰	物业服务	410,114.17	10,392.20
厦门联保嘉悦	物业服务	396,250.96	1,427,072.38
武汉滨江臻毅	物业服务	393,302.52	
徐州碧城	物业服务	391,568.90	806,399.21
莆田中澜	物业服务	381,115.67	37,316.84
佛山骏隆	物业服务	375,699.97	260,735.94
苏州恺星钰	物业服务	366,234.29	541,165.13
番禺惠兴信	物业服务	352,293.58	362,264.16
青岛开投	物业服务	350,081.74	85,324.36
潍坊保泰信	物业服务	348,288.39	
广州晨轲	物业服务	339,622.68	339,622.68

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
佛山源泰	物业服务	330,315.01	1,148,894.25
北京兴筑	物业服务	326,527.37	1,227,950.52
广州保瑞	物业服务	325,307.81	7,547.17
无锡融利	物业服务	323,624.66	16,666.36
南京盛利	物业服务	296,226.41	3,774,829.03
北京知泰	物业服务	276,692.04	192.96
山西德奥电梯	物业服务	276,112.49	64,890.18
深圳保利城	物业服务	272,314.16	483,840.55
东莞金航	物业服务	262,586.61	721,178.21
南安骏荣	物业服务	262,570.42	1,584,783.40
重庆悦昇	物业服务	259,790.09	
哈尔滨保利科技大厦	物业服务	254,917.54	265,675.54
清远雅建	物业服务	250,676.57	228,224.70
云南保晟	物业服务	249,366.29	6,300.48
广州保顺	物业服务	246,775.22	958,942.69
南京联锦	物业服务	241,148.22	1,327,691.86
南京东之合	物业服务	237,260.83	218,718.79
武汉清能	物业服务	204,029.29	1,539.69
广州嘉佑	物业服务	170,160.36	2,763,285.67
天津利创	物业服务	164,259.22	140,084.21
沧州保盛	物业服务	157,899.40	351,142.32
东莞和越	物业服务	144,653.93	
福州中环	物业服务	144,451.81	73,883.13
南京弘保	物业服务	142,687.89	168,284.87
珠海孚厚	物业服务	141,684.75	255,072.94
北京顺和润致	物业服务	133,930.45	11,953,645.26
福州中泓盛	物业服务	128,275.32	
广州越鸿	物业服务	121,122.11	
北京金兴保筑	物业服务	121,005.00	3,379,377.13
北京和信丰泰	物业服务	113,392.26	2,896,904.43
中国工艺	物业服务	113,207.68	
广东保利拍卖	物业服务	109,956.90	436,155.81
南方财经	物业服务	98,432.53	516,918.11
山西凰泰	物业服务	94,339.62	
北京博睿宏业	物业服务	90,399.09	
上海筑堃	物业服务	74,507.86	1,591,217.06
济宁梁顺	物业服务	73,540.56	223,757.79
福州鸿腾	物业服务	70,521.02	267,320.77

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
成都保悦	物业服务	67,032.45	212,025.85
沈阳和悦	物业服务	47,139.45	737,621.73
润嘉置业	物业服务	41,183.98	255,066.87
诺楠紫乐轩	物业服务	35,137.05	78,856.29
惠州利华	物业服务	33,771.84	
海诚武汉	物业服务	32,415.14	
天津蓝光宝珩	物业服务	25,028.72	894,570.82
青岛广润	物业服务	20,651.49	37,427.45
东莞招商启越	物业服务	20,227.88	
广州绿嵘	物业服务	18,033.67	26,580.21
济宁广济	物业服务	12,980.35	721,787.26
保利科技	物业服务	12,735.85	
杭州保利剧院	物业服务	8,962.26	
中工美进出口	物业服务	8,301.89	16,603.77
成都新联	物业服务	7,752.24	833,699.51
东莞保华	物业服务	7,572.14	112,917.56
中艺国际储运北京	物业服务	4,150.94	4,150.94
北京平筑	物业服务	2,847.03	
成都金泽鑫悦	物业服务	566.00	
沈阳剧院	物业服务	184.15	243.46
上海暄熹	物业服务		4,174,198.28
常熟筑虞	物业服务		3,654,267.04
金华金卓	物业服务		2,881,065.25
成都利牧归	物业服务		2,740,752.46
成都保裕泰和	物业服务		1,908,062.75
莆田联中百	物业服务		1,767,664.76
杭州建泽	物业服务		1,731,442.38
青岛嘉瑞	物业服务		1,345,660.34
广东中成化工	物业服务		874,002.34
杭州保欣	物业服务		852,768.49
天津保创	物业服务		661,926.67
珠海弘璟	物业服务		633,155.68
保利保理	物业服务		566,513.76
沈阳溪岸	物业服务		383,861.50
常熟建瀚	物业服务		339,622.68
南京朗乾	物业服务		285,241.26
东莞和瑞	物业服务		225,986.66
温州保祥	物业服务		208,438.08

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
南京裕鸿	物业服务		176,314.23
佛山禅城正华	物业服务		61,740.96
福州世茂泽欣	物业服务		53,345.13
成都悦东	物业服务		52,386.61
惠州和腾	物业服务		49,797.98
杭州滨文	物业服务		43,008.86
贵州威振护运	物业服务		23,641.59
南京悦霖	物业服务		21,625.62
鑫和隆昌	物业服务		19,811.32
洛阳都利	物业服务		17,659.85
衢州大花园	物业服务		3,962.26
广州宏嘉	物业服务		2,924.53
广州宏轩	物业服务		1,698.11
广州璟晔	物业服务		707.55
上海华轶	销售服务	276,388,215.82	64,948,138.77
厦门保润	销售服务	33,274,561.56	17,036,929.22
广州穗信	销售服务	26,593,596.90	1,397,389.42
芜湖保瑞	销售服务	19,665,800.65	15,365,286.28
广州粤合	销售服务	18,502,076.48	21,121,143.87
佛山保祁	销售服务	15,436,600.88	28,343,304.15
上海垣璟	销售服务	14,721,153.93	
广州武地旌海	销售服务	14,583,805.09	6,744,877.37
建工长城	销售服务	14,143,221.29	4,685,796.14
南京盛乾	销售服务	14,058,852.57	
佛山南海祁禹	销售服务	12,839,748.47	31,722,552.51
青岛清馨	销售服务	12,768,127.25	9,087,618.08
南京徽珀	销售服务	12,535,300.29	9,107,589.71
成都天府	销售服务	11,920,965.33	28,385,514.70
福州榕升	销售服务	11,824,550.07	13,667,582.90
东莞利泓	销售服务	8,932,633.46	14,296,571.27
郑州展腾	销售服务	8,472,506.27	7,901,428.61
建保顺筑	销售服务	8,310,626.68	1,219,034.53
山西保陆	销售服务	8,041,166.33	781,970.64
厦门中泓	销售服务	6,754,962.61	8,889,729.62
佛山禅城正华	销售服务	6,580,930.42	18,626,670.19
广州穗云	销售服务	6,499,745.90	9,251,827.39
肥西和顺	销售服务	5,416,371.99	11,499,542.99
长沙交虹	销售服务	5,402,788.39	20,602,892.64

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
广州穗江	销售服务	4,919,177.01	2,759,480.98
苏州恺星钰	销售服务	4,127,135.99	3,033,775.54
南京盛利	销售服务	4,126,286.33	9,493,640.66
珠海天志	销售服务	4,006,187.54	4,050,912.17
厦门悦昕	销售服务	3,913,085.27	534,086.77
广州穗海	销售服务	3,835,259.57	4,905,232.20
上海锦钰	销售服务	3,819,569.81	
广州保顺	销售服务	3,089,935.07	7,322,551.69
福州榕昌	销售服务	2,931,305.33	940,094.46
昆山建宝	销售服务	2,729,710.48	919,840.15
南京贸利	销售服务	2,705,119.62	2,453,237.24
扬州颐瑞居	销售服务	2,661,694.06	4,728,315.80
四川物流	销售服务	2,304,275.24	
广州保奥	销售服务	2,225,913.27	3,001,383.89
佛山骏隆	销售服务	2,031,649.95	1,771,273.14
武汉南部新城	销售服务	2,009,323.28	2,156,303.49
南京奥颐	销售服务	1,943,885.84	1,587,441.00
上海锦宝发	销售服务	1,908,715.79	6,763,978.76
北京和信丰泰	销售服务	1,797,713.07	
徐州和锦	销售服务	1,781,544.61	1,345,061.46
北京和信仁泰	销售服务	1,681,897.81	2,367,160.90
青岛青铁广瑞	销售服务	1,549,087.50	
合肥朗盛	销售服务	1,478,679.12	
北京兴筑	销售服务	1,451,116.07	1,297,586.20
青岛开投	销售服务	1,382,020.05	935,548.02
成都悦湖	销售服务	1,308,090.82	4,021,638.18
盐城悦宸	销售服务	1,303,721.23	65,094.34
南京东之合	销售服务	1,258,893.81	999,862.24
温州臻玺	销售服务	1,251,435.09	1,971,819.99
福州鸿腾	销售服务	1,248,652.10	108,433.99
天津蓝光宝珩	销售服务	1,215,490.71	1,029,157.77
天津盛世鑫和	销售服务	1,214,434.17	992,346.15
无锡铭润	销售服务	1,165,968.35	1,750,598.80
南方财经	销售服务	1,133,669.02	683,022.43
济宁广嘉产业	销售服务	1,117,928.56	
苏州保璟置业	销售服务	1,073,426.75	2,508,415.59
福州融衡	销售服务	1,060,485.22	15,853,058.97
济宁广源	销售服务	926,210.88	30,817.29

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
杭州滨文	销售服务	902,830.18	26,435.54
南京徽琥	销售服务	876,673.67	4,642,289.75
无锡润泰	销售服务	875,279.23	1,598,205.35
广州保穗	销售服务	849,117.90	507,609.28
上海兴美	销售服务	808,278.30	6,899,710.40
济南党晟	销售服务	716,322.79	1,032,102.42
福州中泓盛	销售服务	706,332.62	
厦门联保嘉悦	销售服务	690,833.53	2,566,767.68
杭州联锦	销售服务	684,160.77	3,491,971.23
重庆悦昇	销售服务	666,975.77	2,783,162.50
东莞弘璟	销售服务	638,402.71	4,895,669.36
北京金兴保筑	销售服务	637,243.40	1,277,525.47
莆田中澜	销售服务	622,841.52	
济宁新嘉	销售服务	613,388.16	97,079.01
杭州保泓	销售服务	603,867.93	353,207.54
成都新联	销售服务	600,424.82	7,888,013.53
南安源利置业	销售服务	569,323.53	
东莞保华	销售服务	483,973.12	1,552,263.18
青岛聚广	销售服务	415,537.68	1,291,858.97
南安骏荣	销售服务	360,514.53	2,311,205.75
三亚碧海锦晟	销售服务	358,379.06	
郑州风神	销售服务	352,735.85	2,032,286.07
合肥和逸	销售服务	331,787.13	1,020,767.90
四川府河华益	销售服务	331,554.79	2,748,543.14
上海裕憬	销售服务	283,018.87	
大连金灿	销售服务	259,223.85	79,799.50
徐州汉和	销售服务	222,199.39	1,110,340.53
漳州金座	销售服务	221,177.62	103,384.97
苏州润泓	销售服务	220,066.79	3,117,285.44
广州保丰	销售服务	160,384.15	26,886.79
北京和信金泰	销售服务	156,226.41	
青岛慧联	销售服务	153,296.04	504,222.61
成都悦东	销售服务	102,551.94	41,317.82
南京中悦	销售服务	95,460.73	535,081.05
上海启贤	销售服务	88,537.73	263,693.02
南京联锦	销售服务	83,654.50	14,873.37
广州璟晔	销售服务	79,979.03	
济宁广济	销售服务	64,945.89	

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
杭州保欣	销售服务	53,962.26	15,377.36
科创青岛	销售服务	51,915.73	306,580.06
协鑫投资	销售服务	48,113.22	
力辉（佛山）	销售服务	42,785.50	
诺楠紫乐轩	销售服务	39,992.64	461,829.34
泉州万龙	销售服务	34,649.08	
太原利泽	销售服务	33,494.91	2,046,691.59
惠州利华	销售服务	31,970.65	3,773.58
东莞招商启越	销售服务	27,962.68	1,062,388.30
青岛慧博	销售服务	25,439.17	526,699.97
济宁梁顺	销售服务	24,761.93	
北京碧和信泰	销售服务	20,052.36	296,220.09
杭州滨兴	销售服务	16,981.13	
大连盈合	销售服务	16,299.96	213,850.00
上海暄熹	销售服务	15,849.06	188,088.92
大连开泰	销售服务	15,397.18	185,302.54
成都保悦	销售服务	13,814.40	631,863.68
重庆葆昌	销售服务	8,490.57	259,443.72
厦门金联	销售服务	3,349.06	15,943.40
杭州建泽	销售服务	943.40	
福州中鼎	销售服务		14,816,485.86
佛山源泰	销售服务		7,594,327.70
清远雅建	销售服务		7,477,106.79
东莞隼瑞	销售服务		5,837,291.90
上海招新锦实	销售服务		5,558,411.32
保利小贷	销售服务		5,200,471.70
南京裕鸿	销售服务		3,428,000.88
莆田联中百	销售服务		2,940,685.00
广州东灏	销售服务		1,942,108.49
东莞岐若	销售服务		1,939,614.18
天津保创	销售服务		1,310,971.33
福州中环	销售服务		1,285,667.71
南京和颐	销售服务		884,103.10
惠州和腾	销售服务		577,107.78
杭州浙灵	销售服务		465,280.12
东莞和瑞	销售服务		315,471.70
杭州滨保	销售服务		167,547.17
东莞金航	销售服务		154,467.72

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
沈阳溪岸	销售服务		131,464.92
洛阳都利	销售服务		130,608.18
国控宋都	销售服务		130,461.85
珠海弘璟	销售服务		107,056.53
金华金卓	销售服务		68,206.60
云南保晟	销售服务		56,603.77
上海筑堃	销售服务		36,831.68
无锡致弘	销售服务		17,962.26
广州碧臻	销售服务		7,664.15
青岛广润	销售服务		4,150.94
沧州保盛	销售服务		943.40

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
保利长大海外	广州保利中心写字楼	6,910,436.68	7,308,253.14
北京金兴保筑	蓟门壹号写字楼	3,427,376.91	
广州保轩	广州保利世贸博览馆	2,861,428.57	3,790,476.19
保利横琴资本	广州保利发展广场写字楼	2,815,906.40	1,049,884.44
广州保利影城	广州中环广场影城	1,963,599.38	1,248,024.18
佛山保利影城	中山保利影城	1,181,523.31	834,720.87
上海华轶	上海保利西岸中心写字楼	995,198.58	3,170,414.00
北京朝来天陆	蓟门壹号写字楼	940,480.11	940,480.11
信保悦雅	广州保利中心写字楼	901,896.35	890,763.36
保利影业	石家庄保利影城	763,459.89	825,688.08
保利影业	南海保利水城影城	715,993.91	587,156.00
广州嘉佑	广州保利发展广场写字楼	686,982.88	2,387,922.03
南京保利影城	合肥瑶海保利影城	537,965.89	1,100,917.44
武汉清能	保利国际中心写字楼	461,499.48	355,458.09
广东和智建筑	广州保利发展广场	430,829.36	
珠海和乐	保利天悦中心写字楼	277,815.56	321,887.67
保利科技发展	三亚保利国际广场	241,024.84	241,023.84
佛山南海祁禹	佛山保利美华中心商铺	148,751.44	76,800.64
广州嘉佑	蓟门壹号写字楼	145,155.96	686,944.76
佛山保祁	佛山保利美华中心商铺	129,497.13	42,373.90
珠海孚厚	广州保利发展广场	117,762.39	217,606.39
广州广远	保利电商港厂房	103,368.57	225,466.95
广东保利拍卖	广州保利中心写字楼	94,866.06	379,464.24
郑州风神	广州保利中心写字楼	76,297.24	
北京和信仁泰	蓟门壹号写字楼		1,609,158.17
北京碧和信泰	蓟门壹号写字楼		900,243.09

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	蓟门壹号写字楼		686,963.83
佛山南海祁禹	佛山保利洲际酒店		609,798.10
合计		26,929,116.89	30,487,889.51

本公司作为承租方：

出租方名称	租赁资产种类	本期金额					上期金额				
		简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金费用	未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额	支付的租金	承担的租赁负债利息支出	增加的使用权资产	简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金费用	未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额	支付的租金	承担的租赁负债利息支出	增加的使用权资产
成都保裕泰和	成都天府新区29 亩地块公寓	13,611,011.05							11,367,054.15	3,013,928.45	
杭州滨保	杭州上品公寓	13,526,269.27		4,145,069.72	548,469.69				7,622,135.10	1,183,492.05	40,515,887.60
成都利牧归	成都保利爱尚里公寓	11,806,006.05							10,109,179.86	2,680,408.18	
天津盛世鑫和	天津天汇中心写字楼	2,671,485.60		403,737.67	47,905.49				788,886.90	93,996.22	
杭州滨兴	杭州栖江公寓	1,722,640.73									
武汉常阳润力	武汉保利上城商铺	401,247.16					876,782.65				
保利大厦	北京保利大厦办公楼	100,671.52							72,577.16	140.06	
连云港保利剧院	连云港水木芳华剧院	50,368.99					186,201.84				
中国工艺品	北京朝阳安苑里住宅	30,000.00					64,200.00				
杭州建泽	杭州滨江时光故事购物中心			18,479,794.13	2,144,279.43				35,046,059.40	4,626,942.19	158,399,600.12
重庆葆阅	重庆阅江台公寓			16,209,760.50	1,482,911.71				16,254,170.81	1,868,817.18	73,930,076.64
东莞保恒	东莞南城大都汇项目公寓			8,990,825.69	1,733,452.87				8,645,999.70	1,253,946.01	

出租方名称	租赁资产种类	本期金额					上期金额				
		简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金费用	未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额	支付的租金	承担的租赁负债利息支出	增加的使用权资产	简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金费用	未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额	支付的租金	承担的租赁负债利息支出	增加的使用权资产
北京利通	北京保利大都汇写字楼								32,040,000.00	15,236,405.47	495,808,782.37
杭州建泽	杭州天汇公寓								4,706,280.00	495,130.08	
天津盛世鑫和	天津和平保利国际广场办公楼								385,659.78	11,826.12	1,034,679.50
合肥和融	合肥瑶海保利广场									152,681.47	

3、 关联担保情况

公司内部之间以及公司为合联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	70,000,000.00	2025/5/30	2029/5/30	利率按 1 年期 LPR 减 75 基点，按年浮动
保利财务	120,000,000.00	2025/6/30	2029/5/31	利率按 1 年期 LPR 减 55 基点，按年浮动
保利财务	60,000,000.00	2025/6/30	2029/5/31	利率按 1 年期 LPR 减 55 基点，按年浮动
保利财务	2,200,000.00	2025/1/16	2039/5/6	利率按 5 年期以上 LPR 减 75 基点，按年浮动
保利财务	350,000,000.00	2025/7/18	2028/7/18	利率按 1 年期 LPR 减 66 基点，按年浮动
保利财务	400,000,000.00	2025/11/28	2028/11/28	利率按 1 年期 LPR 减 66 基点，按年浮动
保利财务	500,000,000.00	2025/8/28	2028/8/28	利率按 1 年期 LPR 减 66 基点，按季浮动
保利财务	250,000,000.00	2025/3/26	2028/3/26	利率按 1 年期 LPR 减 30 基点，按季浮动
保利财务	100,000,000.00	2025/12/19	2028/12/19	利率按 1 年期 LPR 减 66 基点，按季浮动
保利财务	200,000,000.00	2025/5/29	2028/5/29	利率按 1 年期 LPR 减 66 基点，按年浮动
保利财务	300,000,000.00	2025/4/30	2028/4/30	利率按 1 年期 LPR 减 50 基点，按年浮动
保利财务	450,000,000.00	2025/7/15	2028/7/14	利率按 1 年期 LPR 减 66 基点，按季浮动
保利财务	200,000,000.00	2025/5/8	2028/4/14	利率按 1 年期 LPR 减 76 基点，按年浮动
保利财务	65,000,000.00	2025/5/27	2028/4/14	利率按 1 年期 LPR 减 76 基点，按年浮动
保利财务	100,000,000.00	2025/7/8	2028/4/14	利率按 1 年期 LPR 减 76 基点，按年浮动
保利财务	225,000,000.00	2025/9/30	2028/9/25	利率按 1 年期 LPR 减 66 基点，按年浮动
保利财务	320,000,000.00	2025/11/28	2028/9/25	利率按 1 年期 LPR 减 66 基点，按年浮动
保利财务	360,000,000.00	2025/9/10	2028/9/11	利率按 1 年期 LPR 减 66 基点，按季浮动
保利财务	500,000,000.00	2025/9/28	2028/9/28	利率按 1 年期 LPR 减 66 基点，按季浮动
保利财务	300,000,000.00	2025/10/22	2028/9/11	利率按 1 年期 LPR 减 66 基点，按季浮动
本期归还：				
保利财务	60,000,000.00	2022/4/25	2025/4/25	2022 年借款 1.1 亿元，本期清偿
保利财务	10,000,000.00	2022/4/25	2025/4/25	2022 年借款 2 亿元，本期清偿
保利财务	20,000,000.00	2023/2/17	2026/2/17	2023 年借款 4 亿元，本期部分偿还
保利财务	20,000,000.00	2024/6/11	2027/6/11	2024 年借款 4 亿元，本期部分偿还
保利财务	20,000,000.00	2023/9/26	2028/9/26	2023 年借款 6 亿元，本期部分偿还
保利财务	20,000,000.00	2023/9/28	2028/9/28	2023 年借款 8 亿元，本期部分偿还
保利财务	24,000,000.00	2022/6/22	2037/6/21	2022 年借款 6 亿元，本期部分偿还
保利财务	200,000,000.00	2022/1/4	2027/1/4	2022 年借款 3 亿元，本期部分偿还
保利财务	350,000,000.00	2022/5/17	2025/5/17	2022 年借款 4 亿元，本期清偿

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
保利财务	20,000,000.00	2024/4/17	2027/4/17	2024 年借款 4 亿元，本期部分偿还
保利财务	20,000,000.00	2024/11/25	2027/11/25	2024 年借款 2 亿元，本期部分偿还
保利财务	260,000,000.00	2022/9/28	2025/6/6	2022 年借款 3 亿元，本期清偿
保利财务	20,000,000.00	2024/11/25	2027/11/25	2024 年借款 3 亿元，本期部分偿还
保利财务	20,000,000.00	2024/3/13	2027/3/13	2024 年借款 4 亿元，本期部分偿还
保利财务	20,000,000.00	2023/5/31	2026/5/31	2023 年借款 3.5 亿元，本期部分偿还
保利财务	370,000,000.00	2023/5/24	2026/5/24	2023 年借款 4 亿元，本期提前清偿
保利财务	9,000,000.00	2025/6/30	2029/5/31	2025 年借款 1.8 亿元，本期部分偿还
保利财务	20,000,000.00	2023/6/15	2026/6/15	2023 年借款 2 亿元，本期部分偿还
保利财务	20,000,000.00	2024/1/31	2027/2/1	2024 年借款 3.7 亿元，本期部分偿还
保利财务	20,000,000.00	2024/1/31	2027/2/1	2024 年借款 1.7 亿元，本期部分偿还
保利财务	370,000,000.00	2023/3/24	2026/3/24	2023 年借款 4 亿元，本期提前清偿
保利财务	20,000,000.00	2023/12/22	2028/12/22	2023 年借款 5 亿元，本期部分偿还
保利财务	91,080,000.00	2024/5/30	2029/5/30	2024 年借款 6.3 亿元，本期部分偿还
保利财务	180,000,000.00	2023/7/31	2025/5/30	2023 年借款 2 亿元，本期清偿
保利财务	20,000,000.00	2023/7/26	2026/2/14	2023 年借款 6.29 亿元，本期部分偿还
保利财务	20,000,000.00	2023/12/12	2026/12/12	2023 年借款 4 亿元，本期部分偿还
保利财务	4,340,000.00	2024/5/6	2039/5/6	2024 年借款 2 亿元，本期部分偿还
保利财务	10,000,000.00	2024/4/7	2027/4/7	2024 年借款 3 亿元，本期部分偿还
保利财务	85,000,000.00	2023/7/14	2028/7/14	2023 年借款 6 亿元，本期部分偿还
保利财务	180,000,000.00	2023/10/13	2025/3/1	2023 年借款 1.8 亿元，本期清偿
保利财务	20,000,000.00	2024/2/28	2027/3/21	2024 年借款 2 亿元，本期部分偿还
保利财务	10,000,000.00	2022/9/14	2025/9/14	2022 年借款 2.5 亿元，本期清偿
保利财务	5,000,000.00	2023/3/30	2026/3/30	2023 年借款 2.5 亿元，本期部分偿还
保利财务	10,000,000.00	2022/10/28	2025/10/28	2022 年借款 2.5 亿元，本期清偿
保利财务	200,000,000.00	2022/9/14	2025/9/14	2022 年借款 2.5 亿元，本期清偿
保利财务	5,000,000.00	2023/3/30	2026/3/30	2023 年借款 2.5 亿元，本期部分偿还
保利财务	200,000,000.00	2022/10/28	2025/10/28	2022 年借款 2.5 亿元，本期清偿
保利财务	10,000,000.00	2024/1/30	2027/1/30	2024 年借款 3.85 亿元，本期部分偿还
保利财务	10,000,000.00	2024/1/30	2027/1/30	2024 年借款 3.85 亿元，本期部分偿还
保利财务	150,000,000.00	2022/4/30	2025/4/30	2022 年借款 2 亿元，本期清偿
保利财务	450,000,000.00	2022/6/29	2025/6/29	2022 年借款 5 亿元，本期清偿
保利财务	150,000,000.00	2022/3/2	2025/3/2	2022 年借款 2 亿元，本期清偿
保利财务	10,000,000.00	2025/3/26	2028/3/26	2025 年借款 2.5 亿元，本期部分偿还
保利财务	10,000,000.00	2022/9/26	2026/9/24	2022 年借款 2.9 亿元，本期部分偿还
保利财务	110,000,000.00	2022/9/26	2026/9/24	2022 年借款 2.9 亿元，本期部分偿还
保利财务	109,000,000.00	2022/9/26	2026/9/24	2022 年借款 2.9 亿元，本期部分偿还
保利财务	21,000,000.00	2022/9/26	2026/9/24	2022 年借款 2.9 亿元，本期提前清偿

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
保利财务	10,000,000.00	2021/11/29	2026/11/29	2021 年借款 3 亿元，本期部分偿还
保利财务	30,000,000.00	2021/11/29	2026/11/29	2021 年借款 3 亿元，本期部分偿还
保利财务	160,000,000.00	2022/9/13	2025/6/5	2022 年借款 2 亿元，本期清偿
保利财务	20,000,000.00	2023/4/21	2026/4/21	2023 年借款 1 亿元，本期部分偿还
保利财务	20,000,000.00	2024/12/31	2027/12/30	2024 年借款 2.5 亿元，本期部分偿还
保利财务	20,000,000.00	2023/9/14	2026/9/13	2023 年借款 8 亿元，本期部分偿还
保利财务	20,000,000.00	2023/11/16	2026/11/16	2023 年借款 8 亿元，本期部分偿还
保利财务	148,200,000.00	2023/8/31	2026/8/31	2023 年借款 4.75 亿元，本期部分偿还
保利财务	10,000,000.00	2023/11/22	2026/11/22	2023 年借款 1.5 亿元，本期部分偿还
保利财务	10,000,000.00	2023/11/22	2026/11/22	2023 年借款 1.5 亿元，本期部分偿还
保利财务	10,000,000.00	2023/10/23	2026/10/23	2023 年借款 3 亿元，本期部分偿还
保利财务	10,000,000.00	2023/10/23	2026/10/23	2023 年借款 3 亿元，本期部分偿还
保利财务	10,000,000.00	2024/12/30	2027/12/30	2024 年借款 4.5 亿元，本期部分偿还
保利财务	10,000,000.00	2024/12/30	2027/12/30	2024 年借款 4.5 亿元，本期部分偿还
保利财务	10,000,000.00	2023/1/13	2026/1/13	2023 年借款 3 亿元，本期部分偿还
保利财务	10,000,000.00	2023/1/13	2026/1/13	2023 年借款 3 亿元，本期部分偿还
保利财务	10,000,000.00	2024/4/24	2027/4/24	2024 年借款 5 亿元，本期部分偿还
保利财务	10,000,000.00	2024/4/24	2027/4/24	2024 年借款 5 亿元，本期部分偿还
保利财务	20,000,000.00	2023/12/15	2026/12/14	2023 年借款 3 亿元，本期部分偿还
保利财务	150,000,000.00	2022/5/27	2025/5/27	2022 年借款 2 亿元，本期清偿
保利财务	20,000,000.00	2024/5/14	2027/5/14	2024 年借款 4.5 亿元，本期部分偿还
保利财务	20,000,000.00	2023/9/26	2026/9/26	2023 年借款 3 亿元，本期部分偿还
保利财务	20,000,000.00	2023/2/28	2026/2/28	2023 年借款 4 亿元，本期部分偿还
保利财务	20,000,000.00	2024/1/26	2027/1/25	2024 年借款 3 亿元，本期部分偿还
保利财务	20,000,000.00	2023/11/22	2026/11/22	2023 年借款 3 亿元，本期部分偿还
保利财务	10,000,000.00	2025/5/29	2028/5/29	2025 年借款 2 亿元，本期部分偿还
保利财务	300,000,000.00	2022/5/18	2025/5/18	2022 年借款 3.5 亿元，本期清偿
保利财务	20,000,000.00	2022/9/14	2027/9/14	2022 年借款 4 亿元，本期部分偿还
保利财务	20,000,000.00	2024/1/26	2027/1/26	2024 年借款 1.6 亿元，本期部分偿还
保利财务	40,000,000.00	2022/9/14	2025/9/14	2022 年借款 6000 万元，本期清偿
保利财务	20,000,000.00	2022/9/14	2027/9/14	2022 年借款 4 亿元，本期部分偿还
保利财务	260,000,000.00	2022/8/29	2025/8/29	2022 年借款 3 亿元，本期清偿
保利财务	40,000,000.00	2022/9/14	2025/9/14	2022 年借款 6000 万元，本期清偿
保利财务	20,000,000.00	2023/11/10	2028/4/2	2023 年借款 4.5 亿元，本期部分偿还
保利财务	20,000,000.00	2024/2/29	2027/2/28	2024 年借款 1.8 亿元，本期部分偿还
保利财务	20,000,000.00	2024/6/28	2027/6/28	2024 年借款 4 亿元，本期部分偿还
保利财务	350,000,000.00	2022/5/27	2025/5/27	2022 年借款 4 亿元，本期清偿
保利财务	20,000,000.00	2023/9/19	2026/9/19	2023 年借款 2 亿元，本期部分偿还

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
保利财务	20,000,000.00	2024/6/28	2028/6/28	2024 年借款 1.5 亿元，本期部分偿还
保利财务	10,000,000.00	2025/4/30	2028/4/30	2025 年借款 3 亿元，本期部分偿还
保利财务	200,000,000.00	2022/2/28	2025/1/10	2022 年借款 2.5 亿元，本期清偿
保利财务	20,000,000.00	2023/4/28	2026/4/28	2023 年借款 2.5 亿元，本期部分偿还
保利财务	20,000,000.00	2023/1/13	2026/1/13	2023 年借款 2 亿元，本期部分偿还
保利财务	20,000,000.00	2024/11/25	2027/11/25	2024 年借款 3.5 亿元，本期部分偿还
保利财务	10,000,000.00	2024/1/4	2027/1/4	2024 年借款 6 亿元，本期部分偿还
保利财务	10,000,000.00	2024/2/5	2026/6/21	2024 年借款 4.9 亿元，本期部分偿还
保利财务	10,000,000.00	2024/2/5	2025/12/22	2024 年借款 5.2 亿元，本期清偿
保利财务	5,000,000.00	2022/9/14	2025/9/14	2022 年借款 1 亿元，本期清偿
保利财务	10,000,000.00	2022/11/10	2025/11/10	2022 年借款 1 亿元，本期清偿
保利财务	10,000,000.00	2023/11/15	2025/12/12	2023 年借款 4.65 亿元，本期清偿
保利财务	10,000,000.00	2024/1/4	2027/1/4	2024 年借款 6 亿元，本期部分偿还
保利财务	5,000,000.00	2022/6/29	2027/7/2	2022 年借款 8 亿元，本期部分偿还
保利财务	10,000,000.00	2024/2/5	2025/12/22	2024 年借款 5.2 亿元，本期清偿
保利财务	10,000,000.00	2024/2/5	2026/6/21	2024 年借款 4.9 亿元，本期部分偿还
保利财务	75,000,000.00	2022/9/14	2025/9/14	2022 年借款 1 亿元，本期清偿
保利财务	250,000,000.00	2022/11/10	2025/11/10	2022 年借款 3 亿元，本期清偿
保利财务	435,000,000.00	2023/11/15	2025/12/12	2023 年借款 4.65 亿元，本期清偿
保利财务	490,000,000.00	2024/2/5	2025/12/22	2024 年借款 5.2 亿元，本期清偿
保利财务	5,000,000.00	2022/6/29	2027/7/2	2022 年借款 8 亿元，本期部分偿还
保利财务	250,000,000.00	2022/2/22	2025/1/17	2022 年借款 3 亿元，本期清偿
保利财务	350,000,000.00	2022/2/25	2025/1/17	2022 年借款 4 亿元，本期清偿
保利财务	10,000,000.00	2022/9/8	2025/9/8	2022 年借款 2 亿元，本期清偿
保利财务	150,000,000.00	2022/9/8	2025/9/8	2022 年借款 2 亿元，本期清偿
保利财务	350,000,000.00	2022/3/22	2025/3/21	2022 年借款 4 亿元，本期清偿

注：本公司本期对保利财务的贷款利息支出为 618,882,355.50 元。

5、 其他关联交易

关联方	交易类型	金额（元）	占该项目比例（%）
保利财务（注）	存放存款	46,001,430,330.12	37.43
广州利信	购买股权投资	754,822,274.37	19.10
珠海利庆	购买股权投资	279,916,205.25	7.08
嘉兴泓塘	购买股权投资	239,434,470.00	6.06
广州恒铭	购买股权投资	103,807,486.90	2.63
珠海旭吉	购买股权投资	96,204,195.34	2.43

关联方	交易类型	金额（元）	占该项目比例（%）
信保诚赐	购买股权投资	73,500,000.00	1.86
珠海旭广	购买股权投资	48,102,097.67	1.22
珠海顺富	购买股权投资	47,997,016.82	1.21
佛山旭棠	购买股权投资	28,158,249.87	0.71
珠海嘉悦	购买股权投资	4,385,820.00	0.11
佛山承源	购买股权投资	740,300.00	0.02

注：截至 2025 年 12 月 31 日，公司存放于保利财务的存款余额共 46,001,430,330.12 元，存款利率按照人民银行的相关规定执行。

(六) 关联方应收应付等未结算项目

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
预付账款	深圳卓宝	18,983,352.27		19,748,807.10	
预付账款	保利国际生态	14,511,247.69		14,511,247.69	
预付账款	东莞保恒	4,463,611.11			
预付账款	保智企业	2,540,889.02		1,702,976.76	
预付账款	四川府河华益	436,969.96			
预付账款	天津盛世鑫和	262,962.30			
预付账款	厦门保润	28,473.00			
预付账款	上海筑堃	21,971.57		75,321.06	
预付账款	中丝资本	7,800.05		1,000.00	
预付账款	洛阳都利	2,500.00			
预付账款	厦门欣东			272,087,188.13	
预付账款	中艺东方			5,432,998.00	
预付账款	重庆锐云			1,264,727.27	
预付账款	保利财务			1,088,000.00	
预付账款	贝尔通信			892,699.12	
预付账款	保利集团			6,500.00	
应收账款	上海华轵	417,374,867.06	20,868,743.36	43,599,655.34	2,179,982.77
应收账款	南京盛乾	66,283,166.94	3,314,158.34	947,004.22	47,350.21
应收账款	上海垣璟	43,468,017.60	2,173,400.88		
应收账款	诸楠紫乐轩	41,461,613.92	2,073,080.69	44,407,538.25	2,220,376.91
应收账款	山西保陆	31,865,634.89	1,593,281.75	34,638,449.59	1,731,922.48
应收账款	佛山源泰	31,219,011.48	1,560,950.57	14,568,860.26	728,443.01
应收账款	漳州金座	28,180,985.29	1,409,049.28	25,758,455.88	1,287,922.79

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	成都天府	27,086,861.11	1,354,343.07	31,988,614.99	1,599,430.75
应收账款	广州粤合	26,727,282.62	1,336,364.14	33,395,748.33	1,669,787.42
应收账款	昆山建宝	23,426,946.35	1,171,347.32	38,132,631.05	1,906,631.55
应收账款	南京锦新	23,207,799.39	1,160,389.97	22,397,901.25	1,119,895.06
应收账款	广州穗云	22,772,192.91	1,138,609.66	20,803,475.26	1,040,173.76
应收账款	青岛开投	21,711,907.46	1,085,595.37	22,872,824.21	1,143,641.21
应收账款	北京朝来天陆	20,146,370.80	1,007,318.54	3,586,860.03	179,343.00
应收账款	长沙交虹	19,339,599.94	966,980.00	26,340,461.20	1,317,023.06
应收账款	郑州风神	17,360,163.91	868,008.20	1,047,778.23	52,388.91
应收账款	广州保顺	17,251,149.02	862,557.45	17,494,375.77	874,718.79
应收账款	清远雅建	17,158,906.78	857,945.33	3,970,413.95	198,520.70
应收账款	杭州融欣	16,411,493.15	820,574.66	16,411,493.15	820,574.66
应收账款	泉州中住	15,101,833.13	755,091.65	18,073,295.37	903,664.77
应收账款	上海锦宝发	13,796,774.63	689,838.74	12,097,800.28	604,890.01
应收账款	杭州保欣	13,580,023.08	679,001.15	2,861,214.47	143,060.72
应收账款	云南保晟	13,506,585.50	675,329.28	13,243,755.54	662,187.78
应收账款	大连盈合	13,210,452.70	660,522.64	38,936,842.54	1,946,842.13
应收账款	珠海天志	12,827,020.03	641,351.00	30,290,748.19	1,514,537.41
应收账款	南京徽琥	11,952,568.48	597,628.42	720,425.70	36,021.29
应收账款	芜湖保瑞	11,541,839.75	577,091.99	32,563,722.98	1,628,186.15
应收账款	信保宁泰	10,817,968.82	540,898.44	10,817,968.82	540,898.44
应收账款	广州穗江	9,770,507.32	488,525.35	17,202,221.27	860,111.06
应收账款	上海招新锦实	7,990,603.34	399,530.17	7,405,618.32	370,280.92
应收账款	武汉南部新城	7,403,912.71	370,195.63	7,461,146.41	373,057.32
应收账款	福州融衡	7,387,698.99	369,384.95	7,145,381.95	357,269.10
应收账款	金华金卓	7,372,829.44	368,641.47	6,580,592.82	329,029.64
应收账款	常熟筑虞	7,128,836.31	356,441.82	34,490,793.68	1,724,539.68
应收账款	东莞隼瑞	6,712,658.88	335,632.94	6,392,534.61	319,626.73
应收账款	广州保丰	6,073,715.54	303,685.78	13,733,476.63	686,673.83
应收账款	北京碧和信泰	6,059,427.48	302,971.38	1,040,063.15	52,003.16
应收账款	青岛清馨	6,047,820.44	302,391.03	775,107.92	38,755.40
应收账款	郑州展腾	5,991,601.27	299,580.07	4,337,782.07	216,889.10
应收账款	西藏东轩	5,750,175.11	287,508.76	2,587,675.02	129,383.75
应收账款	东莞岐若	5,670,717.00	283,535.85	10,628,655.08	531,432.75
应收账款	南京矿利金	5,525,009.47	276,250.47	7,279,255.67	363,962.78
应收账款	广州保穗	5,488,428.85	274,421.44	3,318,023.68	165,901.18
应收账款	肥西和顺	5,483,331.98	274,166.61	3,528,248.15	176,412.41

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	洛阳都利	5,253,476.09	262,673.80	5,253,476.09	262,673.80
应收账款	北京和信仁泰	5,199,973.23	259,998.67	2,851,554.12	142,577.71
应收账款	南安骏荣	5,069,563.12	253,478.14	6,419,552.18	320,977.61
应收账款	东莞利泓	4,902,209.29	245,110.46	1,560,323.71	78,016.19
应收账款	漳州中世	4,639,230.38	231,961.52	9,460,158.93	473,007.95
应收账款	建工长城	4,532,764.12	226,638.21	2,079,445.14	103,972.26
应收账款	长沙恒泰地产	4,502,210.07	225,110.50	2,659,597.11	132,979.86
应收账款	天津盛世鑫和	4,354,688.55	217,734.43	215,662.67	10,783.13
应收账款	佛山保祁	3,693,468.54	184,673.43	4,976,695.50	248,834.78
应收账款	北京金兴保筑	3,672,904.38	183,645.22	1,760,723.64	88,036.18
应收账款	惠州利华	3,615,226.46	180,761.33	4,755,039.98	237,752.00
应收账款	广州穗海	3,376,670.96	168,833.55	5,330,476.22	266,523.81
应收账款	广州保奥	3,359,170.44	167,958.53	5,955,258.30	297,762.92
应收账款	西藏恒禧	3,346,311.81	167,315.59	3,346,311.81	167,315.59
应收账款	扬州颐瑞居	3,342,075.37	167,103.77	1,948,655.80	97,432.79
应收账款	四川府河华益	3,238,161.32	161,908.07	3,160,249.51	158,012.48
应收账款	广州武地旌海	3,128,258.67	156,412.94	1,646,586.32	82,329.32
应收账款	南方财经	3,015,639.30	150,781.97	4,214,971.89	210,748.59
应收账款	厦门保润	2,999,974.99	149,998.75		
应收账款	合肥和逸	2,900,850.12	145,042.50	439,243.03	21,962.15
应收账款	信保悦雅	2,882,680.45	144,134.02	176,609.11	8,830.46
应收账款	重庆葆昌	2,744,530.88	137,226.54	8,567,689.90	428,384.50
应收账款	绍兴雅宏	2,544,296.16	127,214.81	2,677,597.16	133,879.86
应收账款	西藏信轩达	2,500,000.00	125,000.00		
应收账款	大连金灿	2,249,410.25	112,470.51	68,200.00	3,410.00
应收账款	佛山粤保盈	2,246,116.64	112,305.83	2,246,116.64	112,305.83
应收账款	润嘉置业	2,228,361.69	111,418.09	2,176,090.49	108,804.52
应收账款	重庆悦昇	1,960,467.66	98,023.39	1,956,134.82	97,806.74
应收账款	青岛聚广	1,930,996.25	96,549.81	1,286,757.93	64,337.90
应收账款	上海暄熹	1,915,133.36	95,756.67	1,872,371.89	93,618.59
应收账款	徐州汉和	1,830,083.21	91,504.16	961,553.40	48,077.67
应收账款	太原利泽	1,799,462.73	89,973.14	1,894,660.63	94,733.03
应收账款	西藏汇久	1,787,223.87	89,361.19		
应收账款	广州启坤	1,786,231.93	89,311.61	1,223,672.10	61,183.61
应收账款	济南元贺	1,703,725.10	85,186.26	987,513.62	49,375.68
应收账款	南京徽珀	1,650,923.03	82,546.15	5,845,133.25	292,256.66
应收账款	合肥朗盛	1,567,399.87	78,369.99		

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	深圳保卓	1,566,750.00	78,337.50	1,418,000.00	70,900.00
应收账款	衢州城投	1,496,190.05	74,809.50	906,166.96	45,308.35
应收账款	广州穗信	1,414,648.91	70,732.44	1,449,393.33	72,469.67
应收账款	徐州碧城	1,401,424.45	70,071.22	1,414,848.66	70,742.43
应收账款	天津蓝光宝珩	1,386,215.56	69,310.78	892,333.81	44,616.69
应收账款	苏州润泓	1,245,628.49	62,281.42		
应收账款	佛山南海祁禹	1,212,832.24	60,641.62	9,233,454.37	461,672.72
应收账款	成都金泽鑫悦	1,112,505.40	55,625.27	521,396.85	26,069.84
应收账款	南京裕鸿	1,107,148.64	55,357.43	3,506,725.07	175,336.25
应收账款	东莞金航	1,092,632.66	54,631.64	1,959,379.25	97,968.96
应收账款	东莞保华	1,049,807.05	52,490.36	536,795.54	26,839.78
应收账款	青岛青铁广瑞	1,020,948.83	51,047.44		
应收账款	南京东之合	1,001,179.30	50,058.96	1,230,519.95	61,526.00
应收账款	西藏悦雅	1,000,000.00	50,000.00		
应收账款	上海锦钰	997,038.62	49,851.93	124,584.00	6,229.20
应收账款	福州榕升	973,980.20	48,699.01	1,048,592.63	52,429.63
应收账款	厦门中泓	964,829.43	48,241.47	4,165,375.43	208,268.77
应收账款	连云港辉耀	962,608.96	48,130.44	912,391.87	45,619.59
应收账款	上海浦家利	945,384.15	47,269.21	470,035.25	23,501.76
应收账款	武汉滨江臻毅	911,355.74	45,567.79	750,830.80	37,541.54
应收账款	隧道联合	900,283.58	45,014.18	1,800,527.66	90,026.38
应收账款	广州保瑞	843,884.20	42,194.22	799,417.85	39,970.89
应收账款	上海筑堃	838,578.07	41,928.90	1,164,053.86	58,202.69
应收账款	广西铁投	776,429.43	38,821.47	980,000.00	49,000.00
应收账款	济宁广源	767,476.62	38,373.84	4,014,372.00	200,718.60
应收账款	苏州保璟置业	762,143.88	38,107.19	841,557.98	42,077.90
应收账款	南京中悦	742,209.94	37,110.50	436,313.74	21,815.69
应收账款	深圳保利文化	685,011.06	34,250.55		
应收账款	和信兴泰	613,497.24	30,674.86	632,250.00	31,612.50
应收账款	南安源利置业	603,482.95	30,174.15		
应收账款	南京和颐	600,106.57	30,005.32	969,484.60	48,474.23
应收账款	保利长大	597,254.84	29,862.74		
应收账款	南京奥颐	596,067.17	29,803.36	537,923.33	26,896.17
应收账款	沈阳和悦	579,516.23	28,975.81	3,863,387.98	193,169.40
应收账款	广东长大	539,491.19	26,974.56	489,319.73	24,465.99
应收账款	杭州联锦	538,023.32	26,901.17	2,537,603.57	126,880.18
应收账款	西藏拓越	533,588.51	26,679.43	533,588.51	26,679.43

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	济宁新嘉	517,079.32	25,853.97	1,567,888.59	78,394.43
应收账款	番禺惠兴信	512,000.00	25,600.00	224,000.00	11,200.00
应收账款	福州榕昌	500,285.51	25,014.28		
应收账款	无锡铭润	499,158.00	24,957.90	551,077.81	27,553.89
应收账款	珠海和乐	494,395.32	24,719.77		
应收账款	西藏东鼎	487,500.01	24,375.00	162,500.00	8,125.00
应收账款	厦门悦昕	459,340.00	22,967.00		
应收账款	北京屹泰	434,721.04	21,736.05		
应收账款	成都悦湖	423,711.42	21,185.57	2,987,120.40	149,356.02
应收账款	济宁广嘉产业	408,085.30	20,404.28	1,967,203.62	98,360.18
应收账款	广州绿嵘	392,144.92	19,607.25	344,819.06	17,240.95
应收账款	佛山葆鑫九骏	390,000.00	19,500.00		
应收账款	佛山粤保嘉	386,305.61	19,315.28	386,305.61	19,315.28
应收账款	广州宏嘉	380,895.06	19,044.75	385,904.86	19,295.24
应收账款	保利集团	379,591.64	18,979.58		
应收账款	青岛慧联	371,783.77	18,589.19		
应收账款	青岛慧博	371,030.43	18,551.52	72,000.00	3,600.00
应收账款	北京兴筑	370,016.80	18,500.84	735,360.33	36,768.02
应收账款	保利文化	366,182.50	18,309.13		
应收账款	佛山禅城正华	326,263.51	16,313.18	6,843,756.37	342,187.82
应收账款	福州鸿腾	323,232.05	16,161.60	374,752.05	18,737.60
应收账款	四川物流	323,047.10	16,152.35	3,895,337.21	194,766.86
应收账款	沧州保盛	311,979.07	15,598.96	20,721,398.13	1,036,069.91
应收账款	东莞和瑞	308,844.56	15,442.23	886,005.40	44,300.27
应收账款	山西德奥电梯	300,334.55	15,016.73	26,183.34	1,309.17
应收账款	上海裕憬	300,000.00	15,000.00		
应收账款	北京致泰	292,879.92	14,644.00	49,874.00	2,493.70
应收账款	上海启贤	281,882.22	14,094.11	2,681,598.27	134,079.91
应收账款	山东中艺	276,164.37	13,808.22		
应收账款	济南稳胜	274,334.54	13,716.73	2,251,466.90	112,573.35
应收账款	杭州滨兴	253,300.00	12,665.00	235,300.00	11,765.00
应收账款	成都悦东	245,967.20	12,298.36	294,695.12	14,734.76
应收账款	科创青岛	245,312.17	12,265.61		
应收账款	潍坊保泰信	230,604.10	11,530.21		
应收账款	佛山信保企管	213,368.49	10,668.42	213,368.49	10,668.42
应收账款	北京顺和润致	207,509.12	10,375.46	1,195,361.20	59,768.06
应收账款	北京和信丰泰	200,242.61	10,012.13	818,393.26	40,919.66

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	国控宋都	191,964.32	9,598.22	191,964.32	9,598.22
应收账款	泉州万龙	185,871.72	9,293.58		
应收账款	嘉兴长明	183,010.97	9,150.55	183,010.97	9,150.55
应收账款	北京和信金泰	167,900.00	8,395.00	27,300.00	1,365.00
应收账款	天津利创	157,652.66	7,882.63	172,821.88	8,641.09
应收账款	厦门沧奎	146,915.00	7,345.75	146,915.00	7,345.75
应收账款	广州璟晔	142,553.07	7,127.66	108,169.70	5,408.49
应收账款	北京知泰	137,327.82	6,866.39	155,545.13	7,777.26
应收账款	东莞招商启越	133,048.00	6,652.40		
应收账款	广州越鸿	128,389.41	6,419.47		
应收账款	武汉清能	118,175.00	5,908.75		
应收账款	粤保瑞私募	116,006.18	5,800.31	116,006.18	5,800.31
应收账款	厦门联保嘉悦	104,000.00	5,200.00	164,909.61	8,245.48
应收账款	四川中艺仓储	97,700.94	4,885.05		
应收账款	徐州和锦	94,010.94	4,700.55		
应收账款	嘉兴长辰	90,287.67	4,514.38	90,287.67	4,514.38
应收账款	哈尔滨保利科技大厦	81,150.02	4,057.50	23,437.59	1,171.88
应收账款	杭州浙灵	76,110.09	3,805.50		
应收账款	广州保珺	58,182.00	2,909.10	5,294.56	264.73
应收账款	东莞弘璟	57,600.00	2,880.00	1,114,397.04	55,719.85
应收账款	南京锦华	54,989.00	2,749.45	54,989.00	2,749.45
应收账款	南宁柳沙	47,637.95	2,381.90	47,637.95	2,381.90
应收账款	力辉（佛山）	47,400.00	2,370.00		
应收账款	珠海鸿运	45,791.23	2,289.56	45,791.23	2,289.56
应收账款	北京博睿宏业	43,705.22	2,185.26		
应收账款	莆田联中百	36,384.19	1,819.21	342,684.80	17,134.24
应收账款	南京贸利	35,180.13	1,759.01	386,353.81	19,317.69
应收账款	成都保悦	31,589.17	1,579.46	379,996.86	18,999.84
应收账款	国铁设计院	26,510.50	1,325.53	26,510.50	1,325.53
应收账款	广州宏轩	23,042.84	1,152.14	24,842.84	1,242.14
应收账款	青岛广润	22,510.12	1,125.51		
应收账款	无锡致弘	19,040.00	952.00	19,040.00	952.00
应收账款	大连开泰	17,346.63	867.34	12,577.70	628.89
应收账款	保久（韶关）	15,573.85	778.69	15,573.85	778.69
应收账款	成都保裕泰和	14,947.31	747.37	43,920.19	2,196.01
应收账款	南京盛利	14,000.00	700.00	66,545.83	3,327.29
应收账款	佛山骏隆	12,043.03	602.15	447,218.51	22,360.93

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	济宁梁顺	11,988.44	599.42	237,183.26	11,859.16
应收账款	海诚武汉	10,925.82	546.29		
应收账款	成都新联	8,519.72	425.99	311,992.63	15,599.63
应收账款	福州中环	7,520.91	376.05		
应收账款	济宁广济	1,346.60	67.33	2,100,281.07	105,014.05
应收账款	保利长大海外	640.00	32.00		
应收账款	南京联锦	541.43	27.07	228,826.34	11,441.32
应收账款	南通鼎熹	240.00	12.00	1,188,578.40	59,428.92
应收账款	北京平筑	187.68	9.38	337,000.00	16,850.00
应收账款	珠海弘璟			9,851,166.60	492,558.33
应收账款	佛山葆创			2,520,000.00	126,000.00
应收账款	天津保创			1,560,745.43	78,037.27
应收账款	温州臻玺			792,637.24	39,631.86
应收账款	沈阳溪岸			677,921.14	33,896.06
应收账款	南京朗乾			632,862.23	31,643.11
应收账款	广州碧臻			603,184.77	30,159.24
应收账款	佛山摩码			560,000.00	28,000.00
应收账款	建保顺筑			511,529.98	25,576.50
应收账款	珠海剧院			357,950.00	17,897.50
应收账款	宁波保隼			292,060.96	14,603.05
应收账款	济南党晟			146,060.23	7,303.01
应收账款	凰朝坤宇私募			140,817.11	7,040.86
应收账款	杭州建泽			131,105.93	6,555.30
应收账款	广州广远			108,537.00	5,426.85
应收账款	协鑫投资			103,140.00	5,157.00
应收账款	保利影业			80,433.36	4,021.67
应收账款	东莞和越			76,602.47	3,830.12
应收账款	南京学尚			74,656.25	3,732.81
应收账款	惠州和腾			55,000.44	2,750.02
应收账款	杭州保泓			50,400.00	2,520.00
应收账款	保利横琴资本			42,000.00	2,100.00
应收账款	杭州滨文			28,021.67	1,401.08
应收账款	鑫和隆昌			21,000.00	1,050.00
应收账款	无锡润泰			3,000.00	150.00
合同资产	沧州保盛	11,219,187.01	560,959.35		
合同资产	天津保创	10,592,442.49	529,622.12	14,254,066.48	712,703.32
合同资产	青岛慧博	9,738,381.85			

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
合同资产	广州启坤	9,369,221.77	468,461.08	9,618,405.71	480,920.28
合同资产	广州越鸿	7,154,208.63	357,710.43	7,154,208.63	357,710.43
合同资产	润嘉置业	6,855,416.04	342,770.80	8,313,879.81	342,770.80
合同资产	郑州风神	6,732,957.93	336,647.90		
合同资产	广州穗云	6,420,779.54	321,038.98	6,434,065.50	321,703.28
合同资产	福州中鼎	6,368,158.13	318,407.91	6,368,158.13	318,407.91
合同资产	北京知泰	5,905,253.96	295,262.70	6,909,258.95	345,462.95
合同资产	天津利创	5,514,858.66	275,742.93	7,711,523.92	385,576.20
合同资产	北京致泰	5,393,581.59	269,679.08	7,056,021.89	352,801.08
合同资产	东莞和瑞	4,660,171.55	233,008.58	3,986,597.22	199,329.86
合同资产	珠海天志	4,640,063.59	232,003.18	6,321,216.28	316,060.81
合同资产	成都金泽鑫悦	4,584,719.17	229,235.96	4,584,719.17	229,235.96
合同资产	天津盛世鑫和	4,074,934.25	203,746.71	4,074,934.25	203,746.71
合同资产	广州保奥	3,942,428.24	197,121.41	779,066.51	38,953.33
合同资产	莆田中澜	3,895,163.68	194,758.18	5,021,827.95	251,091.40
合同资产	北京兴筑	3,618,594.07	180,929.70	3,520,775.00	176,038.75
合同资产	广州保丰	3,064,647.63	153,232.38	1,066,077.58	53,303.88
合同资产	北京朝来天陆	3,012,500.00	150,625.00		
合同资产	北京和信丰泰	2,998,761.17	149,938.06	2,524,100.00	126,205.00
合同资产	北京和信金泰	2,831,735.00	141,586.75	2,787,075.00	139,353.75
合同资产	佛山保祁	2,606,439.95	979.31	19,586.28	979.31
合同资产	福州中环	2,433,641.70	121,682.09	2,665,121.90	133,256.10
合同资产	泉州中住	2,276,862.53	113,843.13	2,276,862.53	113,843.13
合同资产	广州宏嘉	1,767,533.49	88,376.67	1,767,533.49	88,376.67
合同资产	武汉南部新城	1,732,454.50	621.21	1,730,468.62	521.92
合同资产	广州宏轩	1,559,958.24	77,997.91	1,559,958.24	77,997.91
合同资产	福州鸿腾	1,465,164.10	73,258.21	1,465,164.10	73,258.21
合同资产	北京屹泰	1,198,310.00	59,915.50	3,463,373.15	173,168.66
合同资产	鑫和隆昌	1,170,009.23	58,500.46	5,276,165.01	263,808.25
合同资产	漳州金座	932,643.28	4,500.00	90,000.00	4,500.00
合同资产	莆田中乘	777,688.50	38,884.43	777,688.50	38,884.43
合同资产	佛山源泰	602,341.21	30,117.06	602,341.21	30,117.06
合同资产	北京平筑	537,846.98	26,892.35	1,113,246.98	55,662.35
合同资产	广州保瑞	391,779.66	19,588.98	391,779.66	19,588.98
合同资产	云南保晟	298,088.91	14,904.45	298,088.91	14,904.45
合同资产	广州绿嵘	256,442.84	12,822.14	256,442.84	12,822.15
合同资产	武汉清能	206,100.60	10,305.03	838,403.65	41,920.18

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
合同资产	北京博睿宏业	114,226.73	5,711.34	142,192.45	7,109.62
合同资产	诸楠紫乐轩	113,689.44	5,684.47	113,689.44	5,684.47
合同资产	南方财经	101,998.83	5,099.94		
合同资产	成都保悦	95,467.48	4,773.37	95,467.48	4,773.37
合同资产	厦门沧鑫	88,193.23	4,409.66	88,193.23	4,409.66
合同资产	厦门中泓	80,000.00	4,000.00	80,000.00	4,000.00
合同资产	东莞和越	74,148.54	3,707.43	574,148.54	28,707.43
合同资产	宁波保隼	58,091.35	2,904.57		
合同资产	成都新联	33,531.47	1,676.57	33,531.47	1,676.57
合同资产	东莞岐若	16,441.09	822.05	16,441.09	822.05
合同资产	国控宋都	11,346.16	567.31		
合同资产	广西铁投	10,178.53	508.93		
合同资产	郑州展腾	5,491.09	274.55	5,491.09	274.55
合同资产	沈阳和悦	5,046.12	252.31	5,046.12	252.31
合同资产	科创青岛	832.47	41.62	832.47	41.62
合同资产	南京盛乾			9,823,217.20	
合同资产	珠海弘璟			9,391,745.30	469,587.26
合同资产	成都金蓉			4,674,094.09	233,704.70
合同资产	东莞利泓			2,803,669.72	
合同资产	杭州保欣			1,509,914.57	
合同资产	广州璟晔			845,590.01	42,279.50
合同资产	南京锦新			839,658.42	
合同资产	惠州和腾			238,730.31	11,936.52
合同资产	上海锦宝发			234,409.72	
合同资产	常熟筑虞			76,017.21	
合同资产	漳州中世			10,121.40	506.07
合同资产	南京徽琥			3,715.44	185.77
其他应收款	西藏信昇	2,322,344,669.10		2,145,378,590.72	
其他应收款	佛山保祁	1,530,725,689.09		1,052,793,165.84	
其他应收款	武汉林岸	1,176,899,338.07		1,171,660,301.58	
其他应收款	广州冠华	1,150,337,796.21		1,150,337,796.21	
其他应收款	信保悦雅	1,144,669,429.91		765,669,962.96	
其他应收款	佛山南海祁禹	1,058,000,135.42		1,052,773,625.12	
其他应收款	北京碧和信泰	960,475,192.06		850,408,192.06	
其他应收款	北京潭拓兴业	955,463,462.72		955,463,462.72	
其他应收款	佛山领峪	936,761,250.00		686,761,250.00	
其他应收款	厦门辰禧	936,761,250.00		686,761,250.00	

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	佛山云鼎	932,946,727.01		932,946,727.01	
其他应收款	漳州中世	872,557,425.28	226,633,961.37	1,127,490,294.27	104,220,000.00
其他应收款	信保宁泰	871,908,838.09		871,908,838.09	
其他应收款	东莞弘璟	830,903,434.08		911,925,843.89	
其他应收款	武汉滨江臻毅	830,829,753.89		830,829,753.89	
其他应收款	无锡铭润	792,868,734.89		825,878,734.89	
其他应收款	广州穗海	772,297,570.51		782,297,570.51	
其他应收款	北京保营	745,696,285.57		1,488,776,285.57	
其他应收款	广州穗云	742,362,992.33		638,070,591.88	
其他应收款	拉萨锐旭	718,563,253.44		718,563,253.44	
其他应收款	佛山鑫星	711,428,850.00		672,828,850.00	
其他应收款	珠海嘉禧	666,453,110.80		666,453,110.80	
其他应收款	天津保创	645,749,011.52		659,100,435.23	
其他应收款	广州恒铭	626,375,037.33		881,835,037.33	
其他应收款	佛山安信	615,559,467.90		625,059,516.71	
其他应收款	广东中成化工	589,619,858.01		587,236,177.01	
其他应收款	厦门欣东	580,254,583.33		580,254,583.33	
其他应收款	广州新合	555,977,597.54		555,999,681.32	
其他应收款	济宁广源	544,704,096.67		544,704,096.67	
其他应收款	佛山峪昇	539,612,793.85		664,398,683.03	
其他应收款	信保东信	531,497,845.06		465,692,371.38	
其他应收款	济南党晟	515,569,857.42		515,724,857.42	
其他应收款	苏州恺星钰	492,422,588.69		581,822,588.69	
其他应收款	福州世茂世睿	456,535,438.21		407,277,114.68	
其他应收款	北京望和润致	445,000,000.00		595,000,000.00	
其他应收款	福州中泓盛	415,661,244.50		424,370,595.95	
其他应收款	武汉南部新城	401,228,795.86		281,214,482.27	
其他应收款	惠州利华	377,141,483.70		334,837,945.63	
其他应收款	西藏东轩	369,441,161.00		371,363,073.23	
其他应收款	广州穗信	369,423,415.98		521,638,329.47	
其他应收款	北京南悦	368,103,478.87		367,773,503.71	
其他应收款	永安佑泰	361,743,000.00		361,743,000.00	
其他应收款	珠海固融	358,677,860.00		358,677,860.00	
其他应收款	揭阳祥越	355,283,765.10		355,283,765.10	
其他应收款	慈溪保骏	330,390,445.50		350,176,502.00	
其他应收款	四川物流	316,201,804.55		131,213,250.37	
其他应收款	西藏宏耀	310,938,858.14		297,459,638.14	

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	FULL STAR	306,196,725.72		240,832,262.17	
其他应收款	佛山旭昇	294,165,400.00		268,665,400.00	
其他应收款	沧州保盛	293,934,102.21		321,616,383.00	
其他应收款	温州臻玺	287,852,982.48		412,828,821.02	
其他应收款	北京远和	286,640,831.94		286,640,831.94	
其他应收款	徐州顺祥	280,709,514.62		239,097,414.62	
其他应收款	诺楠紫乐轩	279,662,745.89		279,662,745.89	
其他应收款	广州中船文冲	266,809,600.00		266,809,600.00	
其他应收款	济南稳胜	258,242,927.19		258,242,927.19	
其他应收款	海南泓宸	256,619,400.72		246,099,400.72	
其他应收款	增城润昱	255,414,425.29	2,614,388.29	615,414,425.29	2,614,388.29
其他应收款	南京中悦	247,215,000.00		149,215,000.00	
其他应收款	金华金卓	242,381,000.92	40,612,965.50	235,385,840.17	
其他应收款	绍兴雅宏	231,307,946.61		311,907,946.61	
其他应收款	盐城悦宸	226,578,705.99		226,585,010.19	
其他应收款	北京腾泰亿远	225,500,000.00		225,500,000.00	
其他应收款	杭州建泽	224,670,281.90		146,132,261.60	
其他应收款	珠海浩澜	224,446,889.20		224,446,889.20	
其他应收款	葛矿利南京	222,378,298.32		223,261,807.77	
其他应收款	福州融衡	222,113,815.36		222,113,815.36	
其他应收款	信保瑞轩	220,845,500.59		235,416,929.16	
其他应收款	济南元贺	204,032,399.52		265,907,399.52	
其他应收款	扬州颐瑞居	202,530,054.27	35,703,222.80	202,545,110.56	
其他应收款	科创青岛	200,694,974.75		201,675,632.58	
其他应收款	珠海顺彦	197,872,333.89		197,872,333.89	
其他应收款	珠海顺君	197,837,239.47		197,837,239.47	
其他应收款	莆田中乘	189,500,000.00		193,500,000.00	
其他应收款	南京盛利	185,863,391.89		205,764,081.27	
其他应收款	武汉宝山	183,319,059.95		189,582,676.85	
其他应收款	信保诚贤	170,817,258.35		167,598,574.35	
其他应收款	南京矿利金	165,345,000.00	77,006,377.18	168,572,187.39	77,006,377.18
其他应收款	信保诚韬	165,112,263.65		165,112,263.65	
其他应收款	常熟筑虞	162,495,305.49	41,667,565.85	162,495,305.49	
其他应收款	青岛青铁广瑞	159,543,440.86			
其他应收款	天津顺集	157,971,597.91	89,809,043.68	159,971,597.91	
其他应收款	珠海崇和	152,845,474.74		166,357,894.74	
其他应收款	嘉兴利安一期	139,342,400.00		139,342,400.00	

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	南京盛乾	138,082,898.76		218,076,500.00	
其他应收款	天津盛世鑫和	137,531,160.47		56,819,116.91	2,840,955.85
其他应收款	天津轩晟达	132,300,000.00		132,300,000.00	
其他应收款	西藏东鼎	132,220,330.57		132,220,330.57	
其他应收款	广州保丰	128,306,075.14		128,306,075.14	
其他应收款	南京奥颐	124,316,896.06		123,419,065.20	
其他应收款	保利文化	123,037,080.00		123,037,080.00	
其他应收款	北京致泰	122,515,399.09		113,922,119.07	
其他应收款	珠海信长	119,245,130.00		119,245,130.00	
其他应收款	芜湖保瑞	118,723,114.96		32,575,399.82	1,628,769.99
其他应收款	珠海和槟	118,211,062.00		118,211,062.00	
其他应收款	大连金灿	116,960,513.33		303,671,503.85	
其他应收款	成都保裕泰和	111,558,296.42		105,558,296.42	
其他应收款	长沙恒泰地产	106,944,406.34		106,944,406.34	
其他应收款	成都利牧归	104,833,687.33		97,786,969.22	4,889,348.46
其他应收款	成都悦东	104,204,051.41		100,254,651.41	
其他应收款	润嘉置业	103,401,712.76		103,401,712.76	
其他应收款	南京弘保	103,239,416.25		97,842,895.04	4,892,144.75
其他应收款	广州骏昭	100,552,739.73		124,552,739.73	
其他应收款	珠海墨新	97,458,314.52	4,872,915.73	97,458,314.52	4,872,915.73
其他应收款	华尚宏远	97,160,219.54	87,748,000.00	97,160,219.54	4,858,010.98
其他应收款	资本珠海宝益	94,245,892.39	4,712,294.62	101,079,550.40	
其他应收款	珠海时宏	93,705,233.07	4,685,261.65	91,835,233.07	4,591,761.65
其他应收款	清远雅建	92,630,009.39	41,504,247.28	28,075,214.24	1,403,760.71
其他应收款	汤阴碧桂园	91,587,000.00	46,442,453.26	90,026,070.00	4,501,303.50
其他应收款	北京融筑	91,568,800.00	4,578,440.00	91,568,800.00	4,578,440.00
其他应收款	珠海润灏	91,455,472.50	4,572,773.63	91,455,472.50	4,572,773.63
其他应收款	珠海润槟	89,647,444.69	4,482,372.23	89,881,710.56	4,494,085.53
其他应收款	重庆葆阅	88,163,359.49	4,408,167.97	91,463,743.84	4,573,187.19
其他应收款	珠海韵泽	86,395,264.00	4,319,763.20	86,395,264.00	4,319,763.20
其他应收款	北京屹泰	86,192,431.48	4,309,621.57	85,802,732.98	4,290,136.65
其他应收款	信保诚基金	84,706,371.94	4,235,318.60	84,706,371.94	4,235,318.60
其他应收款	东莞保恒	81,947,364.99	4,097,368.26	81,947,364.99	4,097,368.25
其他应收款	珠海信融利	80,000,000.00	4,000,000.00	80,000,000.00	4,000,000.00
其他应收款	温州保祥	73,192,353.53	3,659,617.68	73,192,353.53	3,659,617.68
其他应收款	南京新保弘	72,524,077.31	32,241,394.74	67,274,077.31	32,241,394.74
其他应收款	资本嘉兴泓平	69,671,200.00	3,483,560.00	69,671,200.00	3,483,560.00

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	资本珠海泓隆	69,018,210.22	3,450,910.51	69,018,210.22	3,450,910.51
其他应收款	南京裕鸿	67,852,988.57	44,822,440.08	72,744,140.23	44,822,440.08
其他应收款	青岛开投	66,423,906.26	3,321,195.31	66,423,906.26	3,321,195.31
其他应收款	佛山晟弘	65,010,000.00	3,250,500.00	65,010,000.00	3,250,500.00
其他应收款	建工长城	63,947,000.00	3,197,350.00	64,247,000.00	3,212,350.00
其他应收款	南京朗乾	63,929,285.07	42,472,601.57	71,159,057.23	42,472,601.57
其他应收款	佛山琺骏	60,000,000.00	3,000,000.00	60,000,000.00	3,000,000.00
其他应收款	珠海联筑	59,007,849.93	2,950,392.50	57,817,849.93	2,890,892.50
其他应收款	徐州铭创	58,586,863.01	2,929,343.15	57,804,863.01	2,890,243.15
其他应收款	珠海利康	57,600,176.00	2,880,008.80	57,600,176.00	2,880,008.80
其他应收款	北京金良兴业	56,988,430.54	2,849,421.53	60,988,430.54	3,049,421.53
其他应收款	珠海崇安	54,000,000.00	2,700,000.00	54,000,000.00	2,700,000.00
其他应收款	佛山骏隆	53,410,295.70	2,670,514.78	83,773,533.18	4,188,676.66
其他应收款	杭州滨保	49,692,650.00	2,484,632.50	74,092,650.00	3,704,632.50
其他应收款	广州碧臻	49,618,395.58	2,480,919.78	49,618,395.58	2,480,919.78
其他应收款	佛山晟鸿	48,800,000.00	2,440,000.00	42,150,523.21	2,107,526.16
其他应收款	番禺惠兴信	45,821,967.92	2,291,098.40	45,821,967.92	2,291,098.40
其他应收款	珠海鼎宇	45,000,000.00	2,250,000.00	45,000,000.00	2,250,000.00
其他应收款	信保信盛	43,497,323.05	2,174,866.15	43,497,323.05	2,174,866.15
其他应收款	东莞利泓	41,520,000.00	2,076,000.00	68,471,552.83	3,423,577.64
其他应收款	西藏东冠	39,169,240.34	1,958,462.02	39,169,240.34	1,958,462.02
其他应收款	信保银泰	38,887,171.38	1,944,358.57	38,887,171.38	1,944,358.57
其他应收款	昆山建宝	37,273,956.69	1,863,697.83	17,273,956.69	863,697.83
其他应收款	佛山晟鑫	36,703,062.67	1,835,153.13	30,192,640.87	1,509,632.04
其他应收款	信保保嘉	35,555,721.09	1,777,786.05	35,555,721.09	1,777,786.05
其他应收款	信保高雅基金	33,948,008.20	1,697,400.41	33,948,008.20	1,697,400.41
其他应收款	信保智盈	33,315,412.23	1,665,770.61	33,315,412.23	1,665,770.61
其他应收款	信保富翎	32,859,775.92	1,642,988.80	32,859,775.92	1,642,988.80
其他应收款	漳州金座	30,986,161.57	1,549,308.08	30,986,161.57	1,549,308.08
其他应收款	海南景齐	28,464,136.90	1,423,206.84	28,464,136.90	1,423,206.85
其他应收款	珠海保川	25,574,776.59	1,278,738.83	25,574,776.59	1,278,738.83
其他应收款	佛山永旭	25,350,000.00	1,267,500.00	25,350,000.00	1,267,500.00
其他应收款	信保股权基金 (有限合伙)	24,937,537.53	1,246,876.88	74,937,537.53	3,746,876.88
其他应收款	国铁设计院	22,807,829.47	1,140,391.47	443,993.44	22,199.67
其他应收款	广州保奥	22,365,918.26	1,118,295.92	83,733,082.84	4,186,654.14
其他应收款	天津利创	22,281,600.51	1,114,080.03	22,148,151.07	1,107,407.55
其他应收款	成都悦湖	21,321,999.28	1,066,099.96		

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	福州榕昌	20,479,792.95	1,023,989.65	31,222,757.48	1,561,137.87
其他应收款	广州绿嵘	18,466,994.06	923,349.70	18,468,129.27	923,406.46
其他应收款	信保中鸿	18,163,566.20	908,178.31	18,163,566.20	908,178.31
其他应收款	信保佳昊	16,577,091.92	828,854.60	16,577,091.92	828,854.60
其他应收款	杭州悦茂	16,500,000.00	825,000.00	16,500,000.00	825,000.00
其他应收款	佛山旭晋	16,042,856.64	802,142.83	16,042,856.64	802,142.83
其他应收款	广州保富景	15,082,141.54	754,107.08	15,000,000.00	750,000.00
其他应收款	佛山御熙	15,000,000.00	750,000.00	15,000,000.00	750,000.00
其他应收款	合肥和逸	14,491,639.42	724,581.97	14,488,778.31	724,438.92
其他应收款	信雅私募	13,195,937.71	659,796.87	9,634,228.69	481,711.43
其他应收款	厦门联保嘉悦	12,545,295.83	627,264.79	12,545,295.83	627,264.79
其他应收款	珠海骐荣	10,699,985.71	534,999.29	10,699,985.71	534,999.29
其他应收款	嘉兴优臻智	10,000,019.22	500,000.96	10,000,019.22	500,000.96
其他应收款	南通建秀	10,000,000.00	500,000.00	10,000,000.00	500,000.00
其他应收款	天津蓝光宝珩	9,509,069.38	475,453.46		
其他应收款	河南润正	8,215,208.82	410,760.44		
其他应收款	信保寰都	7,400,000.00	370,000.00	7,400,000.00	370,000.00
其他应收款	杭州保欣	6,322,292.00	316,114.60	6,322,292.00	316,114.60
其他应收款	无锡润泰	5,278,227.84	263,911.39	100,620,606.85	
其他应收款	上海招新锦实	4,876,645.53	243,832.28		
其他应收款	国控宋都	4,727,977.06	236,398.85	9,104,977.06	455,248.85
其他应收款	广州武地旌海	4,566,684.95	228,334.25	150,962,359.07	
其他应收款	佛山琺度	4,450,000.00	222,500.00	4,450,000.00	222,500.00
其他应收款	西藏守中	4,180,000.00	209,000.00	4,180,000.00	209,000.00
其他应收款	泉州中洛	4,170,575.00	208,528.75	4,170,575.00	208,528.75
其他应收款	福州榕升	4,004,457.67	200,222.88	4,400,955.56	220,047.78
其他应收款	广州晨轲	2,992,195.18	149,609.76	2,992,195.18	149,609.76
其他应收款	广州启坤	2,211,383.33	110,569.17	2,212,183.33	110,609.17
其他应收款	成都金蓉	1,300,607.59	65,030.38		
其他应收款	佛山凯悦	1,300,000.00	65,000.00	1,300,000.00	65,000.00
其他应收款	苏州保璟置业	1,266,800.89	63,340.04	94,867,897.68	4,743,394.88
其他应收款	镇江亿腾	1,255,325.00	62,766.25	9,032,400.00	451,620.00
其他应收款	成都天府	1,216,292.03	60,814.61	2,478,679.90	123,934.00
其他应收款	珠海和乐	935,346.10	46,767.30	775,367.89	38,768.39
其他应收款	大连开泰	778,335.78	38,916.79	778,335.78	38,916.79
其他应收款	嘉兴泓塘	731,532.50	36,576.63	225,981,241.36	
其他应收款	衢州城投	684,543.01	34,227.15	1,006,260.64	50,313.03

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	重庆锐云	576,500.00	28,825.00	1,765,104.76	88,255.24
其他应收款	杭州滨甬	481,909.15	24,095.46	1,081,909.15	54,095.46
其他应收款	广东和智建筑	423,516.58	21,175.83		
其他应收款	Treasure Island	351,440.00	17,572.00		
其他应收款	无锡融利	303,659.28	15,182.96		
其他应收款	上海裕憬	241,718.79	12,085.94		
其他应收款	杭州滨文	211,469.78	10,573.49	2,773,900.26	138,695.01
其他应收款	广州达顺	194,896.00	9,744.80	194,896.00	9,744.80
其他应收款	保智企业	185,937.04	9,296.87	334,210.70	16,710.54
其他应收款	西藏博华	171,879.67	8,593.98	171,879.67	8,593.98
其他应收款	Trasure Isalnd Community Development LLC	118,086.44	5,904.32		
其他应收款	中和招标	50,000.00	2,500.00		
其他应收款	山西德奥电梯	42,594.34	2,129.71	13,144.85	657.24
其他应收款	力辉（佛山）	40,943.76	2,047.18	14,708.39	735.42
其他应收款	Grantwell GP Limited	38,870.95	1,943.55		
其他应收款	杭州臻毅	35,000.00	1,750.00	35,000.00	1,750.00
其他应收款	佛山筑峰	29,830.00	1,491.50	29,830.00	1,491.50
其他应收款	南宁柳沙	16,000.00	800.00	16,000.00	800.00
其他应收款	中山翠亨长新	15,000.00	750.00		
其他应收款	珠海君悦	11,500.00	575.00	11,500.00	575.00
其他应收款	粤保瑞私募	10,000.00	500.00	10,000.00	500.00
其他应收款	中轻长沙工程	10,000.00	500.00		
其他应收款	中国工艺品	4,800.00	240.00	4,800.00	240.00
其他应收款	嘉兴长恒	4,600.00	230.00	4,600.00	230.00
其他应收款	嘉兴长颐	4,270.00	213.50	4,270.00	213.50
其他应收款	上海筑堃	2,093.81	104.69		
其他应收款	佛山漳旭	920.00	46.00	920.00	46.00
其他应收款	上海华轶			3,677,508,883.56	
其他应收款	珠海顺熙			1,050,084,637.46	
其他应收款	南方财经			631,795,938.81	
其他应收款	Action Dragon			486,652,479.16	
其他应收款	信盈 3 号私募			474,840,410.33	
其他应收款	北京朝来天陆			387,310,666.65	
其他应收款	珠海利庆			207,033,000.00	
其他应收款	信茏私募			191,645,200.00	

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	珠海昱晖			188,436,695.40	135,045,626.44
其他应收款	顺德智鑫			169,903,527.75	
其他应收款	珠海保利德荣			157,828,159.22	
其他应收款	苏州廷沛			149,492,114.49	
其他应收款	嘉兴诚鼎宏			148,887,445.98	
其他应收款	珠海旭吉			94,591,520.76	4,729,576.04
其他应收款	武建保荣			89,891,125.39	4,494,556.27
其他应收款	东莞隼瑞			73,368,180.87	3,668,409.04
其他应收款	珠海昱恒			71,028,975.95	37,071,021.79
其他应收款	信扬 1 号私募			69,837,776.69	3,491,888.83
其他应收款	珠海旭广			47,295,760.38	2,364,788.02
其他应收款	珠海融合			46,647,671.65	2,332,383.58
其他应收款	珠海顺富			37,929,000.00	1,896,450.00
其他应收款	山西保陆			36,618,258.86	1,830,912.94
其他应收款	海南景励			24,000,000.00	1,200,000.00
其他应收款	佛山旭棠			22,251,680.00	1,112,584.00
其他应收款	北京利通			15,028,567.04	751,428.35
其他应收款	湖南利铠			14,489,633.44	724,481.67
其他应收款	东莞景源			13,150,327.64	657,516.38
其他应收款	佛山御晋			10,000,000.00	500,000.00
其他应收款	北京和悦会			5,406,709.14	270,335.46
其他应收款	广州兴泰			3,050,000.00	152,500.00
其他应收款	深圳卓宝			1,825,110.80	91,255.54
其他应收款	武汉常阳润力			603,615.00	30,180.75
其他应收款	保利国际生态			148,583.88	7,429.19
其他应收款	Fortune Arise Fund LP			143,416.06	7,170.80
其他应收款	保利大厦			114,309.00	5,715.45
其他应收款	Grant Fortune Fund LP			113,752.91	5,687.65
其他应收款	宁波保隼			100,000.00	5,000.00
其他应收款	Grantwell Fund LP			93,648.53	4,682.43
其他应收款	厦门筑悦			69,000.00	3,450.00
其他应收款	太平投资			26,562.52	1,328.13
其他应收款	深圳保利开发			20,000.00	1,000.00
其他应收款	西藏智发			12,559.00	627.95
其他应收款	广州东灏			10,000.00	500.00
其他应收款	Horizon Real Estate			9,007.59	450.38

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	顺德万嘉			1,107.60	55.38
其他应收款	西藏拓越			20.00	1.00
应收股利	南京悦宁	23,100,000.00			
应收股利	保利横琴资本	20,000,000.00		20,000,000.00	
应收股利	连云港辉耀	7,048,870.57			
应收股利	新保利大厦	5,388,859.00		5,388,859.00	
应收股利	佛山高明美玖			3,464,000.00	

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
预收账款/合同负债	南京盛乾	40,686,273.42	14,236,494.69
预收账款/合同负债	上海华轶	37,194,211.27	49,171,523.11
预收账款/合同负债	昆山建宝	26,986,287.74	9,174,928.82
预收账款/合同负债	南方财经	20,708,534.78	3,734,506.69
预收账款/合同负债	东莞和瑞	20,598,603.21	
预收账款/合同负债	上海垣璟	20,488,772.63	
预收账款/合同负债	杭州保欣	18,214,413.72	
预收账款/合同负债	郑州风神	18,115,288.30	
预收账款/合同负债	青岛开投	15,894,920.18	
预收账款/合同负债	诺楠紫乐轩	15,544,178.34	20,925,944.68
预收账款/合同负债	泉州中住	12,508,975.05	12,508,975.05
预收账款/合同负债	广州保顺	10,506,305.59	10,506,305.59
预收账款/合同负债	青岛慧博	10,175,526.68	10,325,824.53
预收账款/合同负债	金华金卓	10,164,551.23	7,341,280.47
预收账款/合同负债	广州粤合	7,687,341.97	15,978,183.15
预收账款/合同负债	上海锦宝发	6,851,487.03	8,029,670.30
预收账款/合同负债	南京贸利	6,603,773.58	
预收账款/合同负债	常熟筑虞	5,210,399.43	5,286,416.64
预收账款/合同负债	珠海天志	4,859,785.60	4,998,530.67
预收账款/合同负债	沈阳和悦	2,933,733.94	2,933,733.94
预收账款/合同负债	武建保荣	2,659,446.94	2,659,446.94
预收账款/合同负债	广州穗江	2,334,489.68	2,252,046.94
预收账款/合同负债	广州穗云	2,276,427.42	2,077,430.99
预收账款/合同负债	广州保丰	1,925,568.43	1,716,302.53
预收账款/合同负债	建工长城	1,708,700.54	

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/合同负债	北京顺和润致	1,562,861.88	1,116,560.07
预收账款/合同负债	南京徽珀	1,500,000.00	
预收账款/合同负债	青岛清馨	1,490,664.79	
预收账款/合同负债	广州保穗	1,415,783.07	
预收账款/合同负债	天津盛世鑫和	1,392,147.36	
预收账款/合同负债	东莞岐若	1,118,164.55	
预收账款/合同负债	广州启坤	1,117,363.66	1,093,090.09
预收账款/合同负债	佛山源泰	1,009,433.96	1,042,452.83
预收账款/合同负债	漳州中世	900,000.00	900,000.00
预收账款/合同负债	芜湖保瑞	748,496.55	
预收账款/合同负债	天津保创	644,966.64	644,966.64
预收账款/合同负债	广州穗信	613,020.12	281,678.46
预收账款/合同负债	南京徽琥	600,603.76	
预收账款/合同负债	佛山保祁	543,123.94	2,004,310.15
预收账款/合同负债	佛山禅城正华	537,584.91	537,584.91
预收账款/合同负债	西藏盛邦	526,750.00	526,750.00
预收账款/合同负债	南京东之合	396,226.42	
预收账款/合同负债	长沙交虹	288,238.83	1,102,004.99
预收账款/合同负债	保利横琴资本	281,997.35	
预收账款/合同负债	佛山南海祁禹	253,036.27	9,884.33
预收账款/合同负债	惠州利华	229,724.25	115,791.30
预收账款/合同负债	广州保瑞	228,163.28	377.36
预收账款/合同负债	珠海和乐	207,391.54	142,878.22
预收账款/合同负债	福州榕升	193,225.55	
预收账款/合同负债	南京锦新	190,881.10	
预收账款/合同负债	徐州和锦	160,377.36	349,056.60
预收账款/合同负债	佛山骏隆	145,049.06	145,049.06
预收账款/合同负债	上海暄熹	139,253.58	139,253.58
预收账款/合同负债	深圳保利城	122,856.60	220,393.35
预收账款/合同负债	四川府河华益	121,386.51	
预收账款/合同负债	北京致泰	61,523.52	5,148,795.46
预收账款/合同负债	连云港辉耀	50,904.10	
预收账款/合同负债	湖北保利置业	43,520.00	
预收账款/合同负债	徐州碧城	43,492.32	43,492.32
预收账款/合同负债	福州榕昌	34,014.19	
预收账款/合同负债	保智企业	31,593.00	
预收账款/合同负债	洛阳都利	28,301.89	30,000.00
预收账款/合同负债	济宁广嘉产业	22,154.22	

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/合同负债	苏州恺星钰	21,792.45	
预收账款/合同负债	南安骏荣	19,902.93	
预收账款/合同负债	太原利泽	18,205.19	141,509.43
预收账款/合同负债	广州嘉佑	14,180.03	19.06
预收账款/合同负债	郑州展腾	13,470.16	36,240.91
预收账款/合同负债	广州保奥	12,733.18	4,720,907.96
预收账款/合同负债	信保通德	12,451.95	12,451.95
预收账款/合同负债	信保通盈	12,451.95	12,451.95
预收账款/合同负债	青岛聚广	11,901.70	
预收账款/合同负债	济宁新嘉	7,759.55	
预收账款/合同负债	建保顺筑	6,880.00	
预收账款/合同负债	肥西和顺	6,534.92	
预收账款/合同负债	环球老龄	6,428.52	6,428.52
预收账款/合同负债	北京和信仁泰	6,057.64	6,057.64
预收账款/合同负债	成都天府	6,046.73	1,473,762.53
预收账款/合同负债	无锡润泰	3,449.04	
预收账款/合同负债	武汉南部新城	3,283.97	3,256.22
预收账款/合同负债	保利长大海外	2,424.27	1,009.17
预收账款/合同负债	济宁广源	2,169.06	
预收账款/合同负债	上海招新锦实	2,075.48	
预收账款/合同负债	天津利创	1,161.48	
预收账款/合同负债	北京平筑	973.71	231,599.14
预收账款/合同负债	广州穗海	887.20	
预收账款/合同负债	力辉（佛山）	764.76	
预收账款/合同负债	北京兴筑	566.04	6,754,104.64
预收账款/合同负债	东莞利泓	445.77	
预收账款/合同负债	合肥和逸	262.30	
预收账款/合同负债	大连盈合		11,652,314.34
预收账款/合同负债	重庆葆昌		3,482,033.68
预收账款/合同负债	南京盛利		1,415,094.34
预收账款/合同负债	重庆悦昇		1,244,686.40
预收账款/合同负债	成都悦湖		1,199,943.48
预收账款/合同负债	广西铁投		899,082.57
预收账款/合同负债	宁波保隼		267,945.83
预收账款/合同负债	清远雅建		259,816.35
预收账款/合同负债	东莞保华		162,615.56
预收账款/合同负债	厦门联保嘉悦		133,962.26
预收账款/合同负债	惠州和腾		87,263.60

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/合同负债	保利影业		74,311.38
预收账款/合同负债	信保悦雅		74,230.28
预收账款/合同负债	协鑫投资		49,239.38
预收账款/合同负债	珠海弘璟		46,198.35
预收账款/合同负债	东莞弘璟		28,301.89
预收账款/合同负债	泉州万龙		11,691.68
预收账款/合同负债	东莞招商启越		5,271.23
预收账款/合同负债	广东保利拍卖		1,871.56
应付账款	深圳卓宝	79,198,476.42	78,095,295.50
应付账款	保利国际生态	50,661,699.98	61,912,977.09
应付账款	东莞金航	44,032,894.51	77,532,894.51
应付账款	力辉（佛山）	30,537,028.50	
应付账款	重庆葆阅	17,668,638.95	
应付账款	天津盛世鑫和	11,143,183.59	14,143,183.59
应付账款	保智企业	8,214,255.71	987,293.82
应付账款	广东和智建筑	5,845,095.82	
应付账款	山西德奥电梯	5,681,326.96	5,298,792.86
应付账款	衢州城投	4,866,286.35	7,595,652.63
应付账款	珠海鸿运	3,745,652.00	
应付账款	成都保裕泰和	2,622,724.85	
应付账款	东莞保恒	2,470,135.64	
应付账款	重庆锐云	2,403,072.70	3,273,394.41
应付账款	杭州滨兴	1,877,678.40	
应付账款	成都利牧归	1,617,095.18	
应付账款	武汉滨江臻毅	1,190,991.69	829,170.38
应付账款	轻工业成都	495,279.72	60,867.28
应付账款	中国丝绸	464,191.48	883,147.87
应付账款	南方财经	267,562.90	
应付账款	北京知泰	184,265.46	77,332.43
应付账款	成都天府	144,925.97	
应付账款	河南保利艺术	120,000.00	
应付账款	保利集团	107,471.74	138,415.13
应付账款	甘肃久联民爆器材	90,663.79	104,263.34
应付账款	保利新能源	81,512.41	81,512.41
应付账款	湖南长顺	75,628.00	75,628.00
应付账款	中国珠宝	74,059.46	
应付账款	上海锦宝发	70,302.52	70,302.52
应付账款	保利酒业	69,844.25	296,438.93

项目名称	关联方	期末账面余额	上年年末账面余额
应付账款	中轻广州工程	62,368.95	35,639.40
应付账款	徐州汉和	62,176.37	
应付账款	宁波剧院	50,000.00	
应付账款	广州粤合	45,871.56	
应付账款	南京徽珀	34,820.31	
应付账款	惠州利华	34,500.00	34,500.00
应付账款	西安保利剧院	20,000.00	
应付账款	中艺东方	14,969.39	10,854.09
应付账款	中轻股份	14,904.45	
应付账款	深圳深远	3,317.26	1,110.89
应付账款	中丝资本	2,000.00	
应付账款	中丝帝锦	474.69	4,195.79
应付账款	合肥和融		28,314,492.96
应付账款	杭州建泽		3,513,105.93
应付账款	南京锦新		1,869,659.62
应付账款	杭州保欣		1,814,639.47
应付账款	北京屹泰		522,978.88
应付账款	保利小贷		448,284.97
应付账款	华信邮电		340,931.35
应付账款	佛山保祁		262,939.41
应付账款	上海招新锦实		256,251.90
应付账款	宁乡城发		194,289.46
应付账款	和信兴泰		183,752.60
应付账款	贵州威振护运		152,216.99
应付账款	北京和信金泰		150,343.19
应付账款	广州保丰		62,127.99
应付账款	上海筑堃		20,000.00
应付账款	清远雅建		11,650.32
应付账款	广东长大		8,993.49
应付账款	北京保利票务		3,171.57
应付账款	上海中艺抽纱		1,826.90
应付股利	信保诚赐	420,103,562.92	
应付股利	凯远资产		11,758,590.81
应付股利	山西凰泰		3,000,247.45
其他应付款	北京顺和润致	3,150,000,000.00	3,800,000,000.00
其他应付款	上海天艺文化	2,982,738,753.40	1,806,450,000.00
其他应付款	上海华轵	2,274,042,737.71	
其他应付款	珠海天志	2,231,706,240.12	2,243,851,983.14

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	佛山保晟	1,747,737,957.67	1,747,737,957.67
其他应付款	厦门保润	1,458,886,897.77	1,406,474,912.21
其他应付款	上海锦钰	1,377,532,849.76	1,854,804,436.55
其他应付款	广州保穗	1,357,312,543.28	1,958,377,891.69
其他应付款	佛山禅城正华	1,354,102,971.25	1,344,437,522.99
其他应付款	北京昭泰	1,291,678,217.52	1,291,678,217.52
其他应付款	大连金泓旭	1,079,105,675.17	1,105,847,987.60
其他应付款	北京金兴保筑	1,022,753,916.91	997,813,696.69
其他应付款	北京满茂	976,641,401.25	
其他应付款	上海兴美	881,025,417.40	1,130,400,000.00
其他应付款	太仓筑瓴	875,000,000.00	
其他应付款	济宁广嘉产业	808,236,253.83	806,986,253.83
其他应付款	上海锦宝发	803,600,000.00	803,600,000.00
其他应付款	杭州保泓	747,225,200.43	747,225,200.43
其他应付款	顺德万科	721,933,895.16	788,865,102.45
其他应付款	佛山茂兴	700,000,000.00	700,000,000.00
其他应付款	四川府河华益	649,402,194.92	779,198,206.91
其他应付款	上海暄熹	634,507,733.39	634,507,733.39
其他应付款	建保顺筑	624,844,828.61	358,846,458.34
其他应付款	杭州联锦	588,000,000.00	543,185,647.98
其他应付款	北京和信丰泰	578,940,341.97	559,862,728.85
其他应付款	东莞金航	568,620,380.25	630,978,940.00
其他应付款	福州榕中	511,200,000.00	491,200,000.00
其他应付款	北京博睿宏业	498,420,254.64	497,069,919.13
其他应付款	肥西和顺	486,073,366.37	486,090,000.00
其他应付款	云南保晟	472,886,153.53	472,943,131.96
其他应付款	合肥朗盛	465,497,000.00	465,495,000.00
其他应付款	杭州浙灵	464,395,694.96	475,323,750.00
其他应付款	北京兴筑	433,639,706.64	385,553,396.28
其他应付款	佛山万扬	429,428,366.23	429,428,366.23
其他应付款	东莞岐若	409,193,321.05	408,032,609.05
其他应付款	厦门沧鑫	394,740,000.00	394,750,000.00
其他应付款	徐州和锦	388,121,205.85	406,818,340.00
其他应付款	东莞招商启越	387,973,075.00	384,053,011.69
其他应付款	厦门中泓	377,300,000.00	377,300,000.00
其他应付款	南京徽珀	361,003,993.12	357,176,294.00
其他应付款	山西保陆	355,815,395.77	
其他应付款	杭州融欣	338,351,278.93	338,301,278.93

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	上海垣璟	334,372,382.44	
其他应付款	重庆悦昇	322,859,034.32	322,919,034.32
其他应付款	广州和泽	311,169,199.65	311,169,199.65
其他应付款	南方财经	308,811,223.46	
其他应付款	佛山源泰	300,355,631.62	300,370,969.47
其他应付款	佛山保泽	294,090,681.80	294,090,681.80
其他应付款	青岛清馨	292,221,965.40	223,389,702.23
其他应付款	厦门金联	283,800,000.00	283,800,000.00
其他应付款	广州粤合	278,151,844.91	223,874,420.56
其他应付款	南京徽琥	277,253,543.59	288,407,613.50
其他应付款	南京锦新	276,000,000.00	280,000,000.00
其他应付款	莆田联中百	274,514,501.65	274,514,501.65
其他应付款	成都万锦南府	273,000,000.00	273,000,000.00
其他应付款	佛山保惠投资	270,417,000.00	270,417,000.00
其他应付款	成都金蓉	269,791,019.10	268,490,411.51
其他应付款	成都保悦	259,496,457.96	259,460,926.96
其他应付款	厦门联保和悦	254,095,833.66	254,095,833.66
其他应付款	大岭山房地产	253,119,597.11	253,119,597.11
其他应付款	莆田兆璟	249,900,000.00	248,836,339.69
其他应付款	杭州滨璞	249,027,000.00	249,027,000.00
其他应付款	南京东之合	246,806,245.32	246,828,879.24
其他应付款	北京和信仁泰	244,102,465.30	151,042,465.30
其他应付款	杭州滨铭	220,466,000.00	160,466,000.00
其他应付款	北京知泰	217,712,897.64	221,339,716.63
其他应付款	成都金泽鑫悦	210,000,000.00	209,950,000.00
其他应付款	北京创世瑞新	204,300,849.77	204,759,048.98
其他应付款	徐州玺辉	197,806,098.05	197,821,398.05
其他应付款	杭州添智	197,398,000.00	197,398,000.00
其他应付款	邯郸美融	195,384,944.45	163,245,865.62
其他应付款	洛阳都利	191,487,882.50	192,286,571.65
其他应付款	太原利泽	188,023,065.92	190,785,347.16
其他应付款	珠海联彦	188,000,000.00	188,000,000.00
其他应付款	福州裕旭	186,567,500.00	137,567,500.00
其他应付款	东莞万宏	177,417,233.95	177,417,233.95
其他应付款	南京锐灏	175,000,000.00	175,307,500.00
其他应付款	张家港鼎馨	164,977,702.84	164,977,702.84
其他应付款	沈阳和悦	156,800,000.00	161,080,203.33
其他应付款	厦门悦听	155,975,458.33	157,320,000.00

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	珠海墨泓	154,018,624.74	154,018,624.74
其他应付款	保利横琴资本	151,509,745.19	
其他应付款	南京贸利	136,923,065.10	34,850,265.10
其他应付款	合肥卓灿	135,300,000.01	141,900,000.01
其他应付款	合锦嘉富	135,234,023.39	149,234,023.39
其他应付款	东莞和越	127,724,371.55	127,727,165.55
其他应付款	长春溪之谷	127,500,000.00	127,500,000.00
其他应付款	保运荣基金	118,163,294.11	118,163,294.11
其他应付款	东莞润地	116,852,457.67	116,852,457.67
其他应付款	广州宏轩	116,292,657.22	116,292,657.22
其他应付款	重庆葆昌	110,140,984.99	110,134,269.69
其他应付款	和信兴泰	107,492,800.00	157,492,800.00
其他应付款	南京颐峰	105,000,000.00	105,000,000.00
其他应付款	广州穗江	102,917,306.24	101,917,306.24
其他应付款	珠海崇铭	101,883,910.00	101,883,910.00
其他应付款	鑫盈嘉晟	101,600,195.05	9,824,342.87
其他应付款	大岭山实业	101,554,265.40	101,554,265.40
其他应付款	苏州润泓	101,430,000.00	1,480,780,000.00
其他应付款	深圳卓宝	101,414,390.58	107,545,841.93
其他应付款	广州越鸿	99,999,000.00	99,999,000.00
其他应付款	北京和信金泰	97,650,760.37	98,834,251.89
其他应付款	北京朝来天陆	96,288,989.81	
其他应付款	泉州中住	95,843,207.00	93,005,120.15
其他应付款	佛山粤保盈	92,631,041.29	92,631,041.29
其他应付款	福州中鼎	88,000,000.00	88,000,000.00
其他应付款	邢台市美智	83,859,000.00	70,500,000.00
其他应付款	南京善杰义	83,700,000.00	37,200,000.00
其他应付款	武汉清能	80,179,218.74	44,426,236.12
其他应付款	南京锦华	79,500,000.00	89,500,000.00
其他应付款	南安骏荣	78,587,985.56	78,608,872.36
其他应付款	绍兴保骏	77,760,440.17	77,760,440.17
其他应付款	南京和颐	75,037,097.82	74,666,410.73
其他应付款	厦门景禧	75,000,000.00	75,000,000.00
其他应付款	潍坊保泰信	74,910,000.00	74,910,000.00
其他应付款	杭州信鸿	73,003,866.27	73,003,866.27
其他应付款	佛山骏韶	72,176,000.00	72,176,000.00
其他应付款	北京平筑	70,015,553.77	67,696,557.81
其他应付款	福州鸿腾	69,976,852.32	69,956,852.32

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	广州保瑞	68,722,682.07	68,694,836.36
其他应付款	青岛聚广	65,505,852.08	27,019,220.40
其他应付款	保利南方	64,212,800.00	64,212,800.00
其他应付款	长沙交虹	60,476,826.57	34,914,107.25
其他应付款	成都保泽达锦	60,099,375.05	69,292,658.75
其他应付款	清远雅建	59,890,227.02	
其他应付款	广州穗阳	58,857,926.49	111,312,326.49
其他应付款	珠海翊哲	55,875,571.70	55,875,571.70
其他应付款	广州宏嘉	52,635,393.16	50,136,892.86
其他应付款	绍兴鸿雅	50,223,969.00	50,223,969.00
其他应付款	信保宁建	49,666,181.57	49,666,181.57
其他应付款	平度中南锦宸	47,601,260.06	47,601,260.06
其他应付款	厦门凯研	46,725,000.00	105,225,000.00
其他应付款	北京合茂	46,591,488.64	46,591,488.64
其他应付款	珠海墨恒	44,809,648.54	44,809,648.54
其他应付款	西藏悦雅	44,000,000.00	
其他应付款	佛山御晋	43,042,594.51	
其他应付款	信保诚赐	42,768,671.50	24,268,671.50
其他应付款	佛山粤保嘉	41,701,899.00	41,701,899.00
其他应付款	南京联锦	39,723,843.75	22,181,697.23
其他应付款	珠海阳熙	38,534,416.00	38,534,416.00
其他应付款	东莞和瑞	36,472,503.22	34,472,503.22
其他应付款	佛山粤保瑞	34,254,719.74	34,254,669.74
其他应付款	莆田中澜	34,122,331.25	34,122,331.25
其他应付款	广州璟晔	33,971,883.22	32,703,833.98
其他应付款	成都新联	33,043,453.08	33,046,327.58
其他应付款	西藏平禧	31,547,633.39	14,470,178.48
其他应付款	东莞隼瑞	30,898,295.28	
其他应付款	合肥新城创域	30,030,000.00	30,030,000.00
其他应付款	中铁建天津置业	30,000,000.00	280,000,000.00
其他应付款	太仓鑫堃	29,854,000.00	12,715,802.40
其他应付款	常州金科	29,728,366.50	29,728,366.50
其他应付款	南通暄玺	29,500,047.21	29,502,547.21
其他应付款	厦门凯赋	28,622,229.18	28,622,229.18
其他应付款	温州万聚	27,892,088.20	58,664,583.70
其他应付款	佛山琰青	27,772,000.00	27,772,000.00
其他应付款	东莞保华	26,326,106.56	26,326,106.56
其他应付款	南京悦霖	25,012,466.00	25,000,000.00

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	青岛中梁	23,368,898.61	23,368,898.61
其他应付款	厦门筑悦	22,931,000.00	
其他应付款	徐州碧城	20,929,424.94	20,632,471.52
其他应付款	合肥盛卓	20,718,668.23	20,718,668.23
其他应付款	南安源利置业	20,049,650.00	20,049,650.00
其他应付款	徐州汉和	19,358,810.82	22,202,130.00
其他应付款	大连盈合	18,483,308.25	13,251,892.13
其他应付款	徐州金碧	18,245,416.45	18,245,416.45
其他应付款	保利国际生态	16,866,278.77	21,311,715.69
其他应付款	南京悦欣	15,968,000.00	15,751,171.12
其他应付款	海南景安	15,233,027.18	15,233,027.18
其他应付款	协鑫投资	14,259,187.50	60,290,677.04
其他应付款	济宁广济	14,121,362.49	13,799,381.93
其他应付款	信盈 4 号私募	13,820,976.30	128,720,976.30
其他应付款	嘉兴长享	13,373,005.82	13,373,005.82
其他应付款	青岛广润	12,600,000.00	118,476,608.12
其他应付款	温州德信	12,500,000.00	12,500,000.00
其他应付款	西藏汇久	12,267,350.97	7,260,268.94
其他应付款	福州世茂泽欣	11,474,914.04	11,474,914.04
其他应付款	珠海和际	10,619,328.94	10,617,200.00
其他应付款	佛山高明美玖	10,167,656.73	10,167,656.73
其他应付款	佛山轩晟	10,113,631.63	10,113,631.63
其他应付款	武建保荣	9,956,049.61	
其他应付款	常熟建瀚	9,150,400.00	72,876,400.00
其他应付款	西藏雲达	8,712,451.35	8,712,451.35
其他应付款	佛山函利投资	8,530,238.35	8,530,238.35
其他应付款	佛山琚御	8,527,034.25	8,527,034.25
其他应付款	珠海墨润	8,419,203.71	8,419,203.71
其他应付款	珠海崇承	8,090,045.75	8,090,045.75
其他应付款	西藏东腾	7,472,558.00	7,472,558.00
其他应付款	珠海墨泽	6,517,225.71	6,517,225.71
其他应付款	苏州冠达	6,148,600.45	6,148,600.45
其他应付款	无锡晨业	5,312,230.81	5,312,230.81
其他应付款	珠海崇灏	5,000,000.00	5,000,000.00
其他应付款	无锡致弘	4,799,930.00	5,099,930.00
其他应付款	广州保顺	4,746,092.01	23,904,884.45
其他应付款	佛山凯东	4,363,000.00	4,363,000.00
其他应付款	三亚碧海锦诚	4,265,903.25	4,265,903.25

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	信保通德	3,272,011.70	3,272,011.70
其他应付款	信保通盈	3,272,011.70	3,272,011.70
其他应付款	西藏盛兰	3,089,122.14	3,089,122.14
其他应付款	珠海骏澜	2,714,285.72	2,714,285.72
其他应付款	嘉兴长焕	2,620,000.00	2,620,000.00
其他应付款	三亚碧海锦晟	2,567,938.75	2,567,938.75
其他应付款	泉州万龙	2,495,362.50	2,527,422.50
其他应付款	济宁新嘉	2,071,840.89	2,071,840.89
其他应付款	西藏琥珀瑞	2,023,342.65	2,023,342.65
其他应付款	资本珠海泓进	1,961,725.50	1,961,725.50
其他应付款	万盈嘉晟	1,957,645.62	11,449,138.56
其他应付款	西藏政悦	1,932,111.30	1,904,433.39
其他应付款	济宁梁顺	1,660,340.26	1,660,340.26
其他应付款	保利长大海外	1,327,666.00	1,327,666.00
其他应付款	西藏丰尚	1,323,532.09	1,153,718.67
其他应付款	凰朝坤宇私募	1,233,990.47	
其他应付款	西藏瑜禧	1,114,617.17	1,114,617.17
其他应付款	保利影业	1,030,465.67	530,000.00
其他应付款	西藏盛邦	931,875.00	931,855.00
其他应付款	广州广远	800,811.48	505,432.09
其他应付款	青岛达铭	794,376.74	794,376.74
其他应付款	西藏隆邦	658,918.70	649,473.10
其他应付款	广州嘉佑	640,208.34	1,434,748.78
其他应付款	资本珠海润安	600,000.00	
其他应付款	保利长大	571,968.10	571,968.10
其他应付款	资本珠海泓枫	560,493.00	560,493.00
其他应付款	南京保利影城	500,000.00	
其他应付款	轻工业成都	477,511.48	437,368.83
其他应付款	上海启贤	410,000.00	410,000.00
其他应付款	湖北卓宝	359,970.00	359,970.00
其他应付款	广州保利影城	319,100.00	319,150.00
其他应付款	郑州展腾	307,552.22	282,608,872.00
其他应付款	抚州保利	200,000.00	200,000.00
其他应付款	湖南长顺	67,000.00	100,000.00
其他应付款	保利科技发展	65,679.00	65,679.00
其他应付款	西藏东霖泰	53,944.76	53,944.76
其他应付款	郑州风神	52,126.00	69,948.00
其他应付款	四川中艺仓储	50,135.78	50,135.78

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	中轻长沙工程	50,000.00	50,000.00
其他应付款	鑫和隆昌	27,675.72	27,675.72
其他应付款	中国咨询	25,000.00	10,000.00
其他应付款	广东长大市政	10,000.00	
其他应付款	深圳深远	10,000.00	10,000.00
其他应付款	中国珠宝	10,000.00	
其他应付款	中艺东方	10,000.00	
其他应付款	中国工艺品	8,400.00	
其他应付款	轻工业设计	6,027.00	10,000.00
其他应付款	中国丝绸	4,584.15	6,584.15
其他应付款	中艺建筑	2,100.00	2,100.00
其他应付款	南京悦宁	1,624.98	18,147,216.00
其他应付款	保利艺术教育	990.00	990.00
其他应付款	青岛广瑞		7,431,876.70
其他应付款	佛山保盈		3,442,500.00
其他应付款	佛山葆创		661,819.07
其他应付款	佛山保业		2,023,270.95
其他应付款	信盈 2 号私募		1,574,507.84
其他应付款	佛山创海		976,028.79
其他应付款	佛山达烨		128,535.42
其他应付款	贵州新联		19,558.36
其他应付款	上海筑堃		952,722,406.19
其他应付款	上海招新锦实		773,500,000.00
其他应付款	珠海弘璟		466,486,407.52
其他应付款	河南润正		312,451,526.23
其他应付款	增城润昱		300,000,000.00
其他应付款	连云港辉耀		262,381,515.50
其他应付款	天津保信		148,386,000.00
其他应付款	紫薇花园		122,090,000.00
其他应付款	佛山峪昇		117,349,639.18
其他应付款	成都悦湖		89,418,936.84
其他应付款	合肥和融		82,550,000.00
其他应付款	绍兴雅宏		80,600,000.00
其他应付款	大连金保		60,000,000.00
其他应付款	广州利信		56,712,631.71
其他应付款	南京学尚		56,263,269.06
其他应付款	大连金玺		35,000,000.00
其他应付款	沈阳溪岸		28,083,318.86

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	南京汇隆		24,810,251.61
其他应付款	佛山信保泓源		11,158,272.00
其他应付款	佛山中展		9,000,000.00
其他应付款	佛山承源		8,514,626.67
其他应付款	武汉泰达		7,750,000.00
其他应付款	大连金瑞		4,845,372.60
其他应付款	西藏永泉		1,487,698.37
其他应付款	惠州和腾		1,301,454.19
其他应付款	佛山泰孚		1,000,000.00
其他应付款	佛山安信		500,048.81
其他应付款	山西德奥电梯		190,699.88
其他应付款	天津蓝光宝珩		103,598.59
其他应付款	广东保利拍卖		82,456.70
其他应付款	无锡融利		54,202.51
其他应付款	珠海孚厚		52,418.00
其他应付款	华信邮电		50,000.00
其他应付款	西安合富辉煌		50,000.00
其他应付款	北京利通		35,226.24
其他应付款	保利新能源		20,000.00
其他应付款	贵州威振护运		17,979.00

十一、 股份支付

授予对象	本期授予		本期行权		本期解锁		本期失效	
	数量(股)	金额(港元)	数量(股)	金额(港元)	数量(股)	金额(港元)	数量(股)	金额(港元)
保利物业董事、高级管理人员、管理骨干及技术骨干					1,579,776	40,616,041	1,653,242	42,504,852
合计					1,579,776	40,616,041	1,653,242	42,504,852

(一) 股份支付总体情况

项目	内容
公司本期授予的各项权益工具总额	
公司本期行权/解锁的各项权益工具总额	1,579,776 股（其他说明）
公司本期失效的各项权益工具总额	1,653,242 股（其他说明）

项目	内容
公司期末发行在外的股份期权价格的范围和合同剩余期限	
公司期末其他权益工具行权价格的范围和合同剩余期限	截至 2025 年 12 月 31 日，本公司的子公司保利物业限制性股票锁定期为自授予日起的 24 个月，解锁期为授予后的 24 个月至 60 个月，锁定期届满后，若满足所有解锁条件，激励对象获授予的限制性股票将分三批解锁，第一、二及三批解锁比例分别为 33%、33%、34%。（其他说明）

其他说明：2021 年 11 月 15 日，保利物业服务股份有限公司（“保利物业”）董事会审议通过了《关于<保利物业第一期限限制性股票激励计划（草案）>的议案》及相关文件，并于 2022 年 1 月 28 日批准相关修订。

2022 年 2 月 18 日，保利物业召开 2022 年第一次临时股东大会审议通过第一期限限制性股票激励计划及首次授予方案的相关议案并授权董事会办理相关事宜。

2022 年 4 月 26 日，保利物业董事会批准根据第一期限限制性股票激励计划实施首次授予。第一批实际授予限制性股票 4,282,400 股，授予价格为每股港币 25.71 元。

2023 年 1 月 20 日，保利物业董事会批准根据第一期限限制性股票激励计划实施首次授予的预留授予，预留实际授予限制性股票 770,800 股，授予价格为每股港币 25.71 元。截至 2023 年 12 月 31 日止年度失效的限制性股票为 104,400 股。

2024 年 5 月 13 日，保利物业董事会批准第一期限限制性股票激励计划首次授予的第一批解锁，截至 2024 年 12 月 31 日止年度解锁的限制性股票为 1,363,098 股，年度失效的限制性股票为 116,536 股。

2025 年 1 月 20 日、2025 年 4 月 28 日与 2025 年 10 月 30 日，保利物业董事会批准第一期限限制性股票激励计划首次授予之预留授予的第一批解锁、以及第一批首次授予的第二批解锁以及首次授予第三批解锁条件未成就。截至 2025 年 12 月 31 日止十二个月期间解锁的限制性股票为 1,579,776 股，失效的限制性股票为 1,653,242 股。

(二) 以权益结算的股份支付情况

项目	内容
授予日权益工具公允价值的确定方法	授予日收盘价与授予价格之差
授予日权益工具公允价值的重要参数	授予日收盘价与授予价格
可行权权益工具数量的确定依据	根据资产负债表日剩余未解锁限制性股票数量，及激励对象预期考核、离职等情况，预计可解锁限制性股票数量
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	50,111,517.78
本期以权益结算的股份支付确认的费用总额	-17,315,707.71

十二、 承诺及或有事项

(一) 重要承诺事项

1、 资产负债表日存在的重要承诺

- 1.期末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 2025 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 9,799,976.07 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	1,796,915.21	1,080,252.24	716,662.97	716,662.97			
建 安 工 程 合同	35,320,488.80	26,560,847.28	8,759,641.52	4,611,819.22	2,301,714.24	1,289,317.66	556,790.40
其 他 约 定 支出	894,428.45	570,756.87	323,671.58	212,030.54	58,615.87	37,910.18	15,114.99
合计	38,011,832.46	28,211,856.39	9,799,976.07	5,540,512.73	2,360,330.11	1,327,227.84	571,905.39

- 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	
保利（成都）房地产开发有限公司	15,600.00	2024/11/28	2029/11/19	尚未到期
	4,800.00	2025/4/24	2030/4/23	尚未到期
	3,600.00	2025/4/24	2028/4/23	尚未到期
	1,502.01	2025/9/28	2027/2/28	尚未到期
	1,497.70	2024/7/25	2027/7/16	尚未到期
	1,284.00	2024/12/5	2027/7/16	尚未到期
	1,200.00	2024/11/28	2026/11/19	尚未到期
	1,159.43	2024/10/30	2026/11/30	尚未到期
	1,121.79	2024/12/20	2027/7/16	尚未到期

被担保方	担保余额（万元）	担保期限		担保是否已经履行完毕
		担保起始日	担保到期日	
保利（成都）房地产开发有限公司	679.96	2024/9/6	2027/7/16	尚未到期
	410.03	2024/8/7	2027/7/16	尚未到期
保利（德阳）实业有限公司	12,000.00	2024/12/2	2027/11/27	尚未到期
	10,500.00	2024/12/2	2026/11/27	尚未到期
保利（海陵岛）房地产开发有限公司	35,696.00	2024/7/19	2039/7/19	尚未到期
	2,152.00	2024/7/19	2026/1/19	尚未到期
保利（海南）旅游发展有限公司	22,000.00	2025/8/29	2032/8/27	尚未到期
	2,000.00	2025/8/29	2026/2/27	尚未到期
	2,000.00	2025/8/29	2026/8/27	尚未到期
保利（河源）投资发展有限公司	6,600.00	2024/5/10	2028/10/27	尚未到期
	600.00	2024/5/10	2026/10/21	尚未到期
	400.00	2024/5/10	2026/4/21	尚未到期
保利（湖南）投资有限公司	150,000.00	2022/12/30	2027/12/30	尚未到期
保利（江西）房地产开发有限公司	18,800.00	2024/11/26	2039/9/21	尚未到期
保利（江西）金通泰置业有限公司	15,000.00	2025/10/25	2040/9/17	尚未到期
保利（三亚）房地产开发有限公司	40,000.00	2024/12/4	2029/10/16	尚未到期
	35,000.00	2024/3/1	2026/12/29	尚未到期
	27,500.00	2023/12/30	2026/12/29	尚未到期
	20,000.00	2024/1/27	2026/12/29	尚未到期
	20,000.00	2024/12/4	2026/12/29	尚未到期
	5,000.00	2024/5/31	2026/12/29	尚未到期
	500.00	2023/12/30	2026/6/30	尚未到期
保利（四川）投资发展有限公司	689.68	2025/12/12	2027/12/31	尚未到期
	36.53	2024/3/5	2026/10/30	尚未到期
	36.53	2024/4/25	2026/10/30	尚未到期
	33.21	2024/11/11	2026/10/30	尚未到期
	26.76	2024/8/22	2026/10/30	尚未到期
保利（天津）房地产开发有限公司	10,300.00	2024/7/26	2027/7/25	尚未到期
保利（长春）恒富房地产开发有限公司	10,589.58	2024/12/26	2044/12/26	尚未到期
	479.17	2024/12/26	2026/12/26	尚未到期
保利（中山）房地产开发有限公司	44,800.00	2024/12/31	2039/12/30	尚未到期
保利（重庆）投资实业有限公司	26,000.00	2021/9/28	2028/9/20	尚未到期
	25,500.00	2024/12/10	2029/12/25	尚未到期
	17,070.00	2023/6/27	2028/6/27	尚未到期
	10,000.00	2021/9/28	2026/9/20	尚未到期
	9,000.00	2024/12/30	2029/12/30	尚未到期
	8,540.00	2023/6/27	2026/12/27	尚未到期

被担保方	担保余额（万元）	担保期限		担保是否已经履行完毕
		担保起始日	担保到期日	
保利（重庆）投资实业有限公司	8,500.00	2024/12/10	2026/11/25	尚未到期
	7,334.16	2024/12/10	2029/12/20	尚未到期
	6,666.67	2024/12/20	2026/9/10	尚未到期
	6,666.67	2024/12/20	2027/12/20	尚未到期
	3,000.00	2024/12/30	2026/12/30	尚未到期
	2,170.00	2024/12/27	2039/12/26	尚未到期
	205.65	2024/12/10	2026/11/21	尚未到期
	120.00	2024/12/27	2026/12/20	尚未到期
保利公寓管理有限公司	95,000.00	2020/9/26	2031/6/29	尚未到期
保利华南实业有限公司	208,000.00	2024/11/22	2030/11/22	尚未到期
	200,000.00	2024/12/31	2030/12/31	尚未到期
	170,000.00	2023/3/20	2029/3/20	尚未到期
	106,000.00	2024/10/31	2030/10/31	尚未到期
	105,000.00	2023/3/28	2028/3/28	尚未到期
	100,000.00	2023/2/24	2029/2/24	尚未到期
	63,500.00	2024/8/27	2039/8/21	尚未到期
	25,000.00	2025/5/15	2031/5/15	尚未到期
	23,319.59	2025/7/22	2028/7/22	尚未到期
	12,000.00	2025/2/7	2031/2/7	尚未到期
	3,500.00	2024/8/27	2026/2/21	尚未到期
	2,850.00	2025/4/25	2040/4/21	尚未到期
	150.00	2025/4/25	2026/4/21	尚未到期
保利江苏房地产发展有限公司	25,200.00	2025/12/25	2033/12/21	尚未到期
保利商旅产业发展有限公司	48,000.00	2023/12/29	2031/12/28	尚未到期
保利浙南房地产开发有限公司	30,000.00	2024/11/1	2027/11/1	尚未到期
	6,500.00	2024/8/26	2026/8/26	尚未到期
	5,973.00	2022/8/2	2027/8/2	尚未到期
	2,434.46	2024/11/19	2032/3/25	尚未到期
	1,378.38	2025/6/27	2027/6/27	尚未到期
	429.61	2024/6/13	2026/3/25	尚未到期
	255.00	2024/5/11	2028/5/10	尚未到期
常德利常实业发展有限公司	4,000.00	2025/1/18	2026/7/18	尚未到期
	4,000.00	2025/1/18	2027/1/18	尚未到期
	4,000.00	2025/1/18	2027/7/18	尚未到期
	4,000.00	2025/1/18	2028/1/18	尚未到期
	4,000.00	2025/1/18	2028/7/18	尚未到期
	3,600.00	2025/1/18	2029/1/18	尚未到期

被担保方	担保余额（万元）	担保期限		担保是否已经履行完毕
		担保起始日	担保到期日	
常德利常实业发展有限公司	700.00	2025/3/7	2026/7/18	尚未到期
	700.00	2025/3/7	2027/1/18	尚未到期
	700.00	2025/3/7	2027/7/18	尚未到期
	700.00	2025/3/7	2028/1/18	尚未到期
	700.00	2025/3/7	2028/7/18	尚未到期
	400.00	2025/3/7	2029/1/18	尚未到期
常州常旭房地产发展有限公司	43,500.00	2024/12/24	2027/12/23	尚未到期
常州东晟房地产发展有限公司	20,000.00	2025/2/26	2028/2/25	尚未到期
成都保利天府实业有限公司	39,200.00	2025/9/28	2040/9/24	尚未到期
	800.00	2025/9/28	2026/9/24	尚未到期
成都保双置业有限公司	269.78	2024/7/29	2026/7/29	尚未到期
	107.83	2024/5/20	2026/5/20	尚未到期
成都保鑫投资有限公司	27,225.00	2025/4/22	2029/12/15	尚未到期
	20,725.00	2025/2/28	2029/12/15	尚未到期
	11,000.00	2024/12/30	2029/12/15	尚未到期
	3,784.16	2024/12/27	2027/12/27	尚未到期
	3,495.25	2025/6/17	2029/12/15	尚未到期
	2,554.75	2025/7/28	2029/12/15	尚未到期
	2,045.31	2025/3/13	2027/12/27	尚未到期
	1,885.97	2024/11/6	2027/8/22	尚未到期
	1,762.92	2025/6/23	2027/11/27	尚未到期
	1,612.35	2025/3/21	2027/12/27	尚未到期
	1,136.67	2024/9/27	2027/8/22	尚未到期
	876.68	2024/12/20	2027/8/22	尚未到期
成都航逸置业有限公司	42,500.00	2024/7/26	2029/7/25	尚未到期
	10,588.24	2024/5/24	2027/4/11	尚未到期
	8,500.00	2024/9/30	2029/7/25	尚未到期
	2,470.59	2024/5/24	2026/10/11	尚未到期
	916.23	2025/7/15	2027/5/27	尚未到期
	500.00	2024/7/26	2026/7/25	尚未到期
	500.00	2024/9/30	2026/7/25	尚未到期
	421.29	2024/11/5	2027/5/27	尚未到期
	308.15	2024/7/10	2027/5/27	尚未到期
	297.50	2025/4/11	2027/5/27	尚未到期
	210.41	2025/5/15	2027/5/27	尚未到期
	94.40	2024/3/22	2026/11/27	尚未到期
	73.05	2024/4/17	2026/11/27	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	
成都航逸置业有限公司	58.22	2023/12/25	2026/11/27	尚未到期
	58.00	2024/12/13	2026/11/27	尚未到期
	56.14	2024/5/23	2026/11/27	尚未到期
	37.41	2024/7/10	2026/11/27	尚未到期
成都市保利兴北房地产开发有限公司	20,000.00	2024/3/29	2039/3/25	尚未到期
	6,260.00	2024/12/27	2039/12/27	尚未到期
	1,600.00	2024/3/29	2026/9/25	尚未到期
	375.00	2024/12/27	2026/12/27	尚未到期
大连保利东港房地产开发有限公司	41,221.00	2024/12/20	2044/12/15	尚未到期
大连保利红旗房地产开发有限公司	2,850.00	2025/12/29	2043/12/29	尚未到期
大连保睿房地产开发有限公司	28,000.00	2025/3/31	2030/3/21	尚未到期
	3,390.00	2022/9/29	2026/9/21	尚未到期
	1,355.00	2023/1/11	2026/9/21	尚未到期
	1,355.00	2023/9/14	2026/9/21	尚未到期
大连保润房地产开发有限公司	1,014.00	2021/10/29	2026/4/23	尚未到期
	370.00	2022/1/28	2026/7/23	尚未到期
	370.00	2022/3/10	2026/9/3	尚未到期
	70.00	2021/9/27	2026/3/22	尚未到期
	46.50	2021/8/30	2026/2/22	尚未到期
大连保通发展有限公司	5,625.00	2023/5/18	2026/5/8	尚未到期
	3,266.13	2023/8/15	2028/8/13	尚未到期
	1,741.94	2024/9/23	2028/8/13	尚未到期
	1,088.71	2024/4/16	2028/8/13	尚未到期
	653.23	2024/5/31	2028/8/13	尚未到期
东莞市保泰实业投资有限公司	47,700.00	2024/6/28	2029/6/27	尚未到期
	22,750.00	2024/7/30	2029/7/29	尚未到期
	16,000.00	2024/6/28	2026/12/21	尚未到期
	1,350.00	2024/7/30	2026/7/29	尚未到期
东莞市保望投资有限公司	31,760.00	2025/1/1	2029/12/30	尚未到期
	28,000.00	2022/9/14	2027/9/14	尚未到期
	6,000.00	2022/9/14	2026/9/14	尚未到期
	5,955.00	2025/1/1	2026/12/21	尚未到期
东莞市保盈实业投资有限公司	18,000.00	2025/1/17	2027/6/9	尚未到期
	10,000.00	2025/1/17	2026/12/9	尚未到期
	8,000.00	2025/1/17	2026/6/9	尚未到期
东莞市保寓企业管理有限公司	80,000.00	2025/12/31	2028/12/15	尚未到期
东莞市和惠投资有限公司	19,550.00	2025/4/27	2028/4/26	尚未到期

被担保方	担保余额（万元）	担保期限		担保是否已经履行完毕
		担保起始日	担保到期日	
东莞市和惠投资有限公司	4,890.00	2025/4/27	2026/4/27	尚未到期
东莞市利璟住房租赁有限公司	137,300.00	2025/5/30	2055/5/22	尚未到期
	690.00	2025/5/30	2026/5/21	尚未到期
佛山保城企业管理有限公司	94,000.00	2024/3/28	2039/3/28	尚未到期
佛山保融住房租赁有限公司	31,126.71	2025/5/30	2055/5/29	尚未到期
	29,500.00	2025/11/27	2040/11/21	尚未到期
	500.00	2025/11/27	2026/5/21	尚未到期
	156.47	2025/5/30	2026/5/21	尚未到期
佛山市禅城区保艾砬坊企业管理有限公司	9,000.00	2025/9/30	2040/8/21	尚未到期
	400.00	2025/9/30	2026/8/21	尚未到期
佛山市容睿物业管理有限公司	24,000.00	2025/1/10	2030/1/9	尚未到期
	7,637.50	2024/11/26	2028/11/25	尚未到期
	4,062.50	2024/11/26	2026/6/21	尚未到期
	3,000.00	2025/1/10	2026/12/21	尚未到期
佛山市顺德区保利房地产有限公司	38,333.33	2024/6/24	2039/6/12	尚未到期
	1,533.33	2024/6/24	2026/11/21	尚未到期
福州中沁置业有限公司	12,000.00	2024/7/2	2026/6/23	尚未到期
	12,000.00	2024/7/2	2026/12/23	尚未到期
	8,999.00	2025/3/3	2030/3/3	尚未到期
	8,000.00	2024/7/2	2027/6/23	尚未到期
	8,000.00	2024/7/2	2027/12/23	尚未到期
	6,000.00	2025/3/3	2029/3/3	尚未到期
	4,000.00	2024/7/2	2028/6/23	尚未到期
	4,000.00	2024/7/2	2028/12/23	尚未到期
	4,000.00	2024/7/2	2029/6/23	尚未到期
	3,750.00	2025/3/3	2028/3/3	尚未到期
	1,968.00	2025/8/29	2027/8/29	尚未到期
	743.00	2024/11/12	2026/11/12	尚未到期
福州中泰投资有限公司	10,200.00	2024/7/12	2026/7/12	尚未到期
福州中邑置业有限公司	5,800.00	2025/1/10	2027/1/10	尚未到期
	5,600.00	2025/1/10	2028/1/10	尚未到期
	1,350.00	2024/9/24	2026/9/24	尚未到期
	100.00	2025/1/10	2027/7/10	尚未到期
	50.00	2025/1/10	2026/1/10	尚未到期
	50.00	2025/1/10	2026/7/10	尚未到期
富利建设集团有限公司	2,739.96	2020/1/21	2027/12/31	尚未到期
	1,400.00	2016/3/3	2026/3/2	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	
富利建设集团有限公司	1,295.04	2017/2/27	2027/12/31	尚未到期
	500.00	2021/5/27	2027/5/5	尚未到期
	450.52	2021/4/29	2027/12/30	尚未到期
	150.00	2018/4/3	2027/12/31	尚未到期
	150.00	2020/7/3	2027/12/31	尚未到期
广东宜华房地产开发有限公司	63,000.00	2021/2/9	2026/8/7	尚未到期
广州保利电商港有限公司	31,000.00	2020/1/17	2027/7/16	尚未到期
广州保泰实业发展有限公司	139,500.00	2024/6/25	2037/6/24	尚未到期
广州华皇房地产开发有限公司	4,881.00	2023/12/28	2026/6/30	尚未到期
广州市邦杰置业有限公司	15,800.00	2024/9/25	2026/12/31	尚未到期
广州市保昊房地产开发有限公司	79,900.00	2024/9/29	2027/9/28	尚未到期
广州市保惠置业有限公司	26,178.00	2021/1/8	2029/2/28	尚未到期
广州市保嘉房地产开发有限公司	2,700.00	2025/8/8	2026/12/20	尚未到期
广州市保曦置业有限公司	17,404.45	2020/9/21	2027/2/6	尚未到期
	9,000.00	2025/10/22	2027/9/30	尚未到期
广州市保越房地产开发有限公司	500.00	2023/6/29	2026/3/30	尚未到期
广州市埔域房地产开发有限公司	27,600.00	2025/4/27	2028/4/21	尚未到期
广州市穗腾住房租赁发展投资有限公司	87,999.00	2025/4/29	2055/4/28	尚未到期
广州穗鸿置业有限公司	41,450.00	2024/9/29	2027/4/29	尚未到期
	6,210.35	2024/2/5	2026/11/30	尚未到期
广州穗兰置业有限公司	2,300.00	2025/5/13	2026/7/31	尚未到期
广州穗联置业有限公司	9,167.00	2024/10/17	2027/10/16	尚未到期
广州穗隆置业有限公司	152,000.00	2024/12/6	2027/5/29	尚未到期
广州穗泰置业有限公司	53,200.00	2025/11/28	2045/11/28	尚未到期
广州穗兴置业有限公司	36,800.00	2025/3/27	2045/3/26	尚未到期
贵阳保成企业管理有限责任公司	55,800.00	2024/12/25	2029/12/25	尚未到期
	29,536.00	2024/12/25	2026/12/21	尚未到期
海南鸿瓴置业有限公司	78,500.00	2025/2/27	2029/9/14	尚未到期
	74,400.00	2025/3/31	2029/9/14	尚未到期
	38,500.00	2024/9/14	2029/8/27	尚未到期
	35,000.00	2025/7/18	2028/5/25	尚未到期
	500.00	2024/9/14	2026/3/14	尚未到期
	500.00	2024/9/14	2026/9/14	尚未到期
	500.00	2025/2/27	2026/2/27	尚未到期
	500.00	2025/2/27	2026/8/27	尚未到期
杭州保澄置业有限公司	8,638.79	2023/12/21	2026/3/30	尚未到期
	2,124.99	2024/3/11	2026/3/30	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	
杭州保澄置业有限公司	1,121.00	2024/5/13	2026/3/30	尚未到期
	1,071.00	2024/4/8	2026/3/30	尚未到期
杭州保冠置业有限公司	4,038.00	2024/10/18	2026/6/30	尚未到期
	3,719.00	2024/7/16	2026/6/30	尚未到期
	3,463.00	2024/7/31	2026/6/30	尚未到期
	2,388.00	2024/6/18	2026/6/30	尚未到期
	1,540.00	2024/8/6	2026/6/30	尚未到期
杭州保汇置业有限公司	5,300.00	2024/12/27	2044/12/21	尚未到期
	2,668.00	2024/6/20	2026/3/30	尚未到期
	1,441.00	2024/3/5	2026/3/30	尚未到期
	1,391.00	2024/1/31	2026/3/30	尚未到期
杭州保商御盛商业管理有限公司	14,400.00	2024/6/11	2038/9/21	尚未到期
杭州保颐置业有限公司	9,100.00	2024/7/18	2044/6/17	尚未到期
	150.00	2024/7/18	2026/6/21	尚未到期
	150.00	2024/7/18	2026/12/21	尚未到期
合肥保利和裕房地产有限公司	265.00	2024/12/13	2026/6/13	尚未到期
	265.00	2024/12/13	2026/12/13	尚未到期
	265.00	2024/12/13	2027/6/13	尚未到期
	265.00	2024/12/13	2027/12/13	尚未到期
	265.00	2024/12/13	2028/6/13	尚未到期
	265.00	2024/12/13	2028/12/13	尚未到期
	265.00	2024/12/13	2029/6/13	尚未到期
	265.00	2024/12/13	2029/12/13	尚未到期
	265.00	2024/12/13	2030/6/13	尚未到期
	265.00	2024/12/13	2030/12/13	尚未到期
	265.00	2024/12/13	2031/6/13	尚未到期
	265.00	2024/12/13	2031/12/13	尚未到期
	265.00	2024/12/13	2032/6/13	尚未到期
	265.00	2024/12/13	2032/12/13	尚未到期
	265.00	2024/12/13	2033/6/13	尚未到期
	265.00	2024/12/13	2033/12/13	尚未到期
	265.00	2024/12/13	2034/6/13	尚未到期
	265.00	2024/12/13	2034/12/3	尚未到期
	100.00	2025/11/24	2032/5/24	尚未到期
	100.00	2025/11/24	2032/11/24	尚未到期
	100.00	2025/11/24	2033/5/24	尚未到期
	100.00	2025/11/24	2033/11/24	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	
合肥保利和裕房地产有限公司	100.00	2025/11/24	2034/5/24	尚未到期
	100.00	2025/11/24	2034/11/24	尚未到期
	100.00	2025/11/24	2035/5/24	尚未到期
	100.00	2025/11/24	2035/11/24	尚未到期
	100.00	2025/11/24	2036/5/24	尚未到期
	100.00	2025/11/24	2036/11/24	尚未到期
	100.00	2025/11/24	2037/5/24	尚未到期
	100.00	2025/11/24	2037/11/24	尚未到期
	100.00	2025/11/24	2038/5/24	尚未到期
	100.00	2025/11/24	2038/11/24	尚未到期
	100.00	2025/11/24	2039/5/24	尚未到期
	100.00	2025/11/24	2039/11/24	尚未到期
	100.00	2025/11/24	2040/5/24	尚未到期
	100.00	2025/11/24	2040/11/23	尚未到期
	80.00	2025/11/24	2030/5/24	尚未到期
	80.00	2025/11/24	2030/11/24	尚未到期
	80.00	2025/11/24	2031/5/24	尚未到期
	80.00	2025/11/24	2031/11/24	尚未到期
	60.00	2025/11/24	2026/5/24	尚未到期
	60.00	2025/11/24	2026/11/24	尚未到期
	60.00	2025/11/24	2027/5/24	尚未到期
	60.00	2025/11/24	2027/11/24	尚未到期
	60.00	2025/11/24	2028/5/24	尚未到期
	60.00	2025/11/24	2028/11/24	尚未到期
	60.00	2025/11/24	2029/5/24	尚未到期
	60.00	2025/11/24	2029/11/24	尚未到期
合肥和颂房地产开发有限公司	32,200.00	2024/12/15	2027/10/9	尚未到期
	25,392.00	2024/12/12	2027/10/9	尚未到期
	22,080.00	2024/10/12	2027/10/9	尚未到期
	18,400.00	2024/10/15	2027/10/9	尚未到期
	9,200.00	2024/10/14	2027/10/9	尚未到期
	9,200.00	2024/12/23	2027/10/9	尚未到期
	4,067.85	2024/11/29	2027/3/31	尚未到期
	1,840.00	2024/12/11	2027/10/9	尚未到期
	1,288.00	2024/12/24	2027/10/9	尚未到期
	700.00	2024/12/15	2026/4/21	尚未到期
	700.00	2024/12/15	2026/9/21	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	
合肥和颂房地产开发有限公司	700.00	2024/12/15	2027/4/21	尚未到期
	552.00	2024/12/12	2027/4/21	尚未到期
	492.00	2024/12/12	2026/9/21	尚未到期
	480.00	2024/10/12	2026/4/21	尚未到期
	480.00	2024/10/12	2026/9/21	尚未到期
	480.00	2024/10/12	2027/4/21	尚未到期
	400.00	2024/10/15	2026/4/21	尚未到期
	400.00	2024/10/15	2026/9/21	尚未到期
	400.00	2024/10/15	2027/4/21	尚未到期
	200.00	2024/10/14	2026/4/21	尚未到期
	200.00	2024/10/14	2026/9/21	尚未到期
	200.00	2024/10/14	2027/4/21	尚未到期
	200.00	2024/12/23	2027/4/21	尚未到期
	152.00	2024/12/12	2026/4/21	尚未到期
	40.00	2024/12/11	2026/4/21	尚未到期
	40.00	2024/12/11	2026/9/21	尚未到期
	40.00	2024/12/11	2027/4/21	尚未到期
	28.00	2024/12/24	2026/4/21	尚未到期
	28.00	2024/12/24	2026/9/21	尚未到期
	28.00	2024/12/24	2027/4/21	尚未到期
合肥和禹房地产开发有限公司	76,800.00	2024/6/12	2027/5/21	尚未到期
	24,400.00	2024/5/27	2027/5/21	尚未到期
	13,200.00	2024/5/27	2027/5/21	尚未到期
	3,326.10	2024/8/27	2027/8/27	尚未到期
	800.00	2024/6/12	2026/5/21	尚未到期
	800.00	2024/6/12	2026/11/21	尚未到期
	400.00	2024/5/27	2026/5/21	尚未到期
	400.00	2024/5/27	2026/11/21	尚未到期
	200.00	2024/5/27	2026/5/21	尚未到期
	200.00	2024/5/27	2026/11/21	尚未到期
河源市保腾实业投资有限公司	1.00	2020/9/29	2026/2/20	尚未到期
湖北保利文旅发展有限公司	13,359.00	2021/4/20	2026/4/15	尚未到期
湖北品信房地产开发有限公司	3,600.00	2025/8/29	2027/1/31	尚未到期
湖南保福置业有限公司	17,670.00	2024/10/25	2026/5/30	尚未到期
	10,449.00	2024/12/23	2026/5/30	尚未到期
湖南保洋置业有限责任公司	47,020.00	2025/5/19	2028/6/16	尚未到期
	680.00	2025/5/19	2027/12/21	尚未到期

被担保方	担保余额（万元）	担保期限		担保是否已经履行完毕
		担保起始日	担保到期日	
湖南保洋置业有限责任公司	620.00	2025/5/19	2027/6/21	尚未到期
	560.00	2025/5/19	2026/12/21	尚未到期
	460.00	2025/5/19	2026/6/21	尚未到期
湖南华源房地产开发有限公司	91,800.00	2024/12/26	2027/4/12	尚未到期
	12,000.00	2025/1/1	2027/12/25	尚未到期
	10,000.00	2024/12/26	2026/6/20	尚未到期
	10,000.00	2024/12/26	2026/12/20	尚未到期
	1,000.00	2025/1/1	2026/6/25	尚未到期
	1,000.00	2025/1/1	2026/12/25	尚未到期
	1,000.00	2025/1/1	2027/6/25	尚未到期
	1,000.00	2025/12/25	2028/11/25	尚未到期
	200.00	2025/12/25	2026/5/20	尚未到期
	200.00	2025/12/25	2026/11/20	尚未到期
	200.00	2025/12/25	2027/5/20	尚未到期
	200.00	2025/12/25	2027/11/20	尚未到期
	200.00	2025/12/25	2028/5/20	尚未到期
湖南利湘置业有限公司	41,900.00	2023/9/27	2026/9/7	尚未到期
	2,905.00	2024/3/6	2026/5/30	尚未到期
	2,100.00	2023/9/27	2026/6/23	尚未到期
	2,010.00	2024/7/23	2026/6/30	尚未到期
淮安保鸿置业有限公司	6,000.00	2021/8/17	2027/2/17	尚未到期
	4,080.00	2021/8/17	2026/8/17	尚未到期
惠州市和越置业发展有限公司	28,000.00	2022/9/14	2027/9/14	尚未到期
	5,000.00	2022/9/14	2026/9/14	尚未到期
	1,000.00	2022/9/14	2026/3/13	尚未到期
江门保瑞租赁管理有限公司	9,552.00	2025/5/27	2055/5/26	尚未到期
	3,468.00	2025/8/29	2055/8/28	尚未到期
江门市宏裕置业有限公司	49,500.00	2024/8/31	2029/8/29	尚未到期
	5,500.00	2024/6/25	2029/5/10	尚未到期
	1,576.80	2025/9/18	2026/11/30	尚未到期
江西明月山温泉生态康养发展有限公司	2,087.43	2025/1/23	2027/7/28	尚未到期
揭阳市和越实业有限公司	5,661.00	2025/1/8	2030/1/7	尚未到期
	1,132.20	2025/1/8	2026/10/19	尚未到期
	754.80	2025/1/8	2026/4/19	尚未到期
荆州金海置业有限公司	28,500.00	2025/5/20	2029/12/13	尚未到期
	22,500.00	2024/12/19	2029/12/13	尚未到期
	12,500.00	2023/2/21	2028/2/8	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	
荆州金海置业有限公司	10,000.00	2023/5/31	2028/2/8	尚未到期
	9,000.00	2023/3/30	2028/2/8	尚未到期
	8,500.00	2024/12/23	2027/12/21	尚未到期
凯歌（晋江）置业有限公司	13,125.00	2021/6/28	2028/6/23	尚未到期
	1,000.00	2021/6/28	2026/12/21	尚未到期
	900.00	2021/6/28	2026/6/21	尚未到期
昆明惠瑞置业有限公司	54,044.00	2025/12/11	2030/12/10	尚未到期
昆明庭华房地产有限公司	3,192.80	2025/8/19	2026/12/31	尚未到期
	1,675.70	2025/10/20	2026/12/31	尚未到期
昆明欣江合达城市建设有限公司	5,310.00	2021/3/29	2026/3/28	尚未到期
辽宁保利实业有限公司	1,650.00	2025/12/23	2026/6/18	尚未到期
辽宁和闽房地产开发有限公司	9,000.00	2021/10/26	2026/9/15	尚未到期
	3,000.00	2021/10/26	2026/3/15	尚未到期
龙岩保润房地产开发有限公司	5,000.00	2024/12/27	2028/12/26	尚未到期
	2,500.00	2024/12/27	2026/5/21	尚未到期
洛阳展鹏置业有限公司	8,500.00	2023/8/18	2026/8/16	尚未到期
洛阳展通置业有限公司	4,047.62	2024/4/25	2026/10/21	尚未到期
	3,333.35	2024/12/17	2026/11/17	尚未到期
	3,333.30	2024/12/17	2027/11/17	尚未到期
	3,047.61	2024/4/25	2027/4/15	尚未到期
	2,619.05	2024/6/19	2026/12/15	尚未到期
	1,619.05	2024/6/19	2027/6/11	尚未到期
茂名市保运置业有限公司	15,300.00	2024/10/31	2029/10/24	尚未到期
	8,172.50	2024/10/30	2029/9/13	尚未到期
	4,700.00	2024/10/31	2026/10/31	尚未到期
南昌保晨商业管理有限公司	17,929.13	2025/9/29	2045/9/21	尚未到期
南昌保和置业有限公司	13,800.00	2021/10/22	2027/4/19	尚未到期
南昌保云置业有限公司	20,000.00	2023/5/5	2027/5/4	尚未到期
	3,250.00	2024/3/27	2027/1/3	尚未到期
南京盛合房地产开发有限公司	2,320.00	2024/12/26	2026/2/28	尚未到期
	2,190.00	2025/4/15	2026/2/28	尚未到期
南京盛昕房地产开发有限公司	3,800.00	2025/6/25	2027/1/31	尚未到期
	3,680.00	2024/12/26	2027/1/31	尚未到期
	3,580.00	2025/3/6	2027/1/31	尚未到期
	2,300.00	2025/4/10	2027/1/31	尚未到期
宁波保利实业投资有限公司	7,638.44	2025/3/24	2027/8/26	尚未到期
	1,777.54	2025/5/29	2027/8/26	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	
宁波保瑞置业有限公司	9,577.00	2025/1/20	2027/9/29	尚未到期
宁波保盛置业有限公司	13,053.83	2024/12/23	2027/9/29	尚未到期
莆田中荔投资有限公司	27,790.00	2024/1/31	2027/1/29	尚未到期
	12,350.00	2025/6/20	2028/6/19	尚未到期
	11,910.00	2024/2/1	2027/1/29	尚未到期
	5,625.00	2025/6/20	2027/12/18	尚未到期
	5,625.00	2025/6/20	2028/6/18	尚未到期
	625.00	2025/6/20	2026/12/18	尚未到期
	625.00	2025/6/20	2027/6/18	尚未到期
青岛广驰利置业有限公司	42,000.00	2024/12/31	2029/12/5	尚未到期
清远保泓置业有限公司	25,000.00	2021/5/14	2027/5/17	尚未到期
三亚保晟实业发展有限公司	11,800.00	2024/10/30	2027/9/25	尚未到期
	5,700.00	2024/11/21	2027/9/25	尚未到期
三亚保荣投资发展有限公司	61,000.00	2024/5/31	2028/5/31	尚未到期
	30,000.00	2024/12/30	2028/5/31	尚未到期
	30,000.00	2025/6/9	2028/5/31	尚未到期
	15,000.00	2024/10/31	2028/5/31	尚未到期
	15,000.00	2025/6/30	2028/6/30	尚未到期
	500.00	2024/5/31	2026/5/31	尚未到期
	500.00	2024/5/31	2026/11/30	尚未到期
三亚保瑞实业发展有限公司	79,000.00	2025/9/30	2030/9/16	尚未到期
	9,300.00	2024/12/25	2039/12/15	尚未到期
	6,000.00	2024/12/30	2039/12/15	尚未到期
	500.00	2025/9/30	2026/3/30	尚未到期
	500.00	2025/9/30	2026/9/30	尚未到期
	250.00	2024/12/25	2026/6/20	尚未到期
	250.00	2024/12/25	2026/12/20	尚未到期
厦门沧珩实业有限公司	12,138.00	2025/7/23	2027/6/22	尚未到期
	12,138.00	2025/7/24	2027/6/22	尚未到期
	51.00	2025/7/23	2026/1/21	尚未到期
	51.00	2025/7/23	2026/7/21	尚未到期
	51.00	2025/7/24	2026/1/21	尚未到期
	51.00	2025/7/24	2026/7/21	尚未到期
陕西保利房地产开发有限公司	121,500.00	2025/7/15	2030/7/14	尚未到期
	43,200.00	2025/2/20	2030/2/19	尚未到期
	36,170.00	2025/1/21	2030/1/20	尚未到期
陕西乐塬湾房地产开发有限公司	152,195.27	2023/4/13	2028/4/12	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	
陕西瑞思房地产咨询有限公司	3,900.00	2025/12/26	2044/12/25	尚未到期
汕尾市保利房地产开发有限公司	40,000.00	2025/8/30	2030/1/2	尚未到期
	30,000.00	2025/1/27	2030/1/2	尚未到期
上海保利城市发展有限公司	80,000.00	2024/11/22	2026/5/20	尚未到期
上海保利建霖房地产有限公司	10,000.00	2019/6/28	2026/6/26	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
	8,750.00	2019/7/4	2026/4/9	尚未到期
	5,200.00	2019/7/16	2026/7/14	尚未到期
	3,994.00	2019/7/4	2026/6/26	尚未到期
深圳市裕和投资有限公司	84,582.00	2021/2/2	2026/4/24	尚未到期
	33,288.00	2021/1/26	2026/4/24	尚未到期
沈阳保利和鸿房地产开发有限公司	6,875.00	2024/6/27	2028/6/21	尚未到期
	6,875.00	2024/6/27	2029/6/26	尚未到期
	1,560.00	2024/6/27	2027/6/21	尚未到期
	1,150.00	2024/10/30	2028/6/21	尚未到期
	1,150.00	2024/10/30	2029/6/26	尚未到期
	900.00	2024/10/30	2027/6/21	尚未到期
	400.00	2025/3/26	2028/6/21	尚未到期
	400.00	2025/3/26	2029/6/26	尚未到期
	300.00	2025/3/26	2027/6/21	尚未到期
	100.00	2024/6/27	2027/12/21	尚未到期
	100.00	2024/6/27	2028/12/21	尚未到期
	100.00	2024/10/30	2027/12/21	尚未到期
	100.00	2024/10/30	2028/12/21	尚未到期
	100.00	2025/3/26	2027/12/21	尚未到期
	100.00	2025/3/26	2028/12/21	尚未到期
沈阳和润房地产开发有限公司	7,866.40	2023/7/31	2026/7/16	尚未到期
	4,370.40	2023/8/21	2026/7/15	尚未到期
	2,184.00	2024/1/26	2026/7/15	尚未到期
	1,791.20	2024/3/12	2026/7/15	尚未到期
沈阳林海房地产开发有限公司	8,402.24	2025/10/13	2026/4/12	尚未到期
	250.00	2025/10/1	2036/6/21	尚未到期
	250.00	2025/10/1	2036/12/21	尚未到期
	250.00	2025/10/1	2037/6/21	尚未到期
	250.00	2025/10/1	2037/12/21	尚未到期
	250.00	2025/10/1	2038/6/21	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	
沈阳林海房地产开发有限公司	250.00	2025/10/1	2038/12/21	尚未到期
	250.00	2025/10/1	2039/6/21	尚未到期
	250.00	2025/10/1	2039/12/21	尚未到期
	250.00	2025/10/1	2040/6/21	尚未到期
	250.00	2025/10/1	2040/9/28	尚未到期
	200.00	2025/10/1	2030/6/21	尚未到期
	200.00	2025/10/1	2030/12/21	尚未到期
	200.00	2025/10/1	2031/6/21	尚未到期
	200.00	2025/10/1	2031/12/21	尚未到期
	200.00	2025/10/1	2032/6/21	尚未到期
	200.00	2025/10/1	2032/12/21	尚未到期
	200.00	2025/10/1	2033/6/21	尚未到期
	200.00	2025/10/1	2033/12/21	尚未到期
	200.00	2025/10/1	2034/6/21	尚未到期
	200.00	2025/10/1	2034/12/21	尚未到期
	200.00	2025/10/1	2035/6/21	尚未到期
	200.00	2025/10/1	2035/12/21	尚未到期
	175.00	2025/10/1	2026/6/21	尚未到期
	175.00	2025/10/1	2026/12/21	尚未到期
	175.00	2025/10/1	2027/6/21	尚未到期
	175.00	2025/10/1	2027/12/21	尚未到期
	175.00	2025/10/1	2028/6/21	尚未到期
	175.00	2025/10/1	2028/12/21	尚未到期
	175.00	2025/10/1	2029/6/21	尚未到期
	175.00	2025/10/1	2029/12/21	尚未到期
石家庄保珺房地产开发有限公司	29,900.00	2025/8/30	2028/8/27	尚未到期
石家庄保旻房地产开发有限公司	67,500.00	2024/12/30	2027/12/4	尚未到期
	26,250.00	2025/2/27	2028/2/1	尚未到期
	25,000.00	2025/9/26	2028/9/1	尚未到期
石家庄保冶房地产开发有限公司	40,000.00	2025/1/9	2027/12/9	尚未到期
石家庄珺翊房地产开发有限公司	72,000.00	2025/3/30	2028/3/27	尚未到期
	58,000.00	2025/3/31	2028/3/24	尚未到期
	19,980.00	2025/3/28	2028/3/26	尚未到期
苏州保暄房地产开发有限公司	3,573.19	2024/9/3	2026/4/30	尚未到期
苏州鼎玺置业有限公司	27,300.00	2025/4/22	2030/4/20	尚未到期
台州保悦置业有限公司	62,985.00	2025/3/13	2028/1/2	尚未到期
	30,000.00	2021/11/26	2026/11/26	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	
	500.00	2025/3/13	2026/12/2	尚未到期
天津保利广源房地产开发有限公司	38,000.00	2025/5/29	2028/5/29	尚未到期
天津广隆房地产开发有限公司	49,900.00	2025/5/12	2028/4/27	尚未到期
	26,954.00	2024/12/13	2027/11/18	尚未到期
天津锐斯企业管理有限公司	6,512.00	2025/9/26	2045/9/21	尚未到期
温州保宸城市发展有限公司	49,100.00	2025/2/17	2039/12/17	尚未到期
	1,200.00	2025/2/17	2026/5/25	尚未到期
	1,200.00	2025/2/17	2026/11/25	尚未到期
温州保源置业有限公司	45,000.00	2024/7/26	2026/12/21	尚未到期
	7,000.00	2024/7/26	2026/6/21	尚未到期
	900.00	2024/8/9	2026/7/30	尚未到期
芜湖保颂房地产开发有限公司	11,900.00	2025/6/30	2027/6/29	尚未到期
	9,000.00	2025/6/30	2026/6/30	尚未到期
	9,000.00	2025/6/30	2026/12/30	尚未到期
武汉保平金丰置业有限公司	7,038.00	2023/7/26	2026/1/17	尚未到期
	6,120.00	2023/1/18	2026/1/17	尚未到期
	4,284.00	2024/1/4	2026/1/17	尚未到期
	1,999.20	2024/9/4	2026/1/17	尚未到期
武汉林海房地产开发有限公司	16,000.00	2024/9/6	2029/9/6	尚未到期
	13,400.00	2024/9/6	2028/10/8	尚未到期
	10,036.00	2024/9/6	2029/9/5	尚未到期
	10,000.00	2024/12/19	2029/8/28	尚未到期
	9,300.00	2024/5/31	2028/4/1	尚未到期
	9,100.00	2025/1/1	2028/10/8	尚未到期
	9,000.00	2025/1/1	2029/5/21	尚未到期
	6,900.00	2024/7/31	2029/7/30	尚未到期
	5,500.00	2024/6/27	2029/6/21	尚未到期
	4,906.00	2023/7/21	2028/7/20	尚未到期
	4,659.00	2023/12/27	2028/7/20	尚未到期
	4,659.00	2024/1/1	2028/7/20	尚未到期
	3,100.00	2025/4/28	2027/1/31	尚未到期
	1,000.00	2024/12/27	2028/4/1	尚未到期
武汉市星盛达投资有限公司	80,000.00	2020/6/16	2026/6/16	尚未到期
	20,000.00	2020/4/3	2026/4/3	尚未到期
西安海兴置业有限责任公司	49,920.00	2023/8/18	2028/8/17	尚未到期
云南广晟曼飞龙旅游度假开发有限公司	14,000.00	2020/12/23	2026/6/22	尚未到期
长春保利房地产开发有限公司	38,990.00	2025/6/30	2029/5/31	尚未到期

被担保方	担保余额（万元）	担保期限		担保是否已经履行完毕
		担保起始日	担保到期日	
长春保利房地产开发有限公司	14,625.00	2025/6/30	2026/11/20	尚未到期
长春和茂房地产开发有限公司	30,250.00	2024/3/25	2028/3/25	尚未到期
	10,250.00	2024/3/25	2026/9/25	尚未到期
长春和雅房地产开发有限公司	38,100.00	2024/6/28	2028/6/28	尚未到期
	11,087.50	2024/6/28	2026/12/28	尚未到期
长春和寓公寓管理有限公司	18,750.00	2024/11/15	2044/11/15	尚未到期
	650.00	2024/11/15	2026/11/15	尚未到期
长春和筑房地产开发有限公司	26,190.00	2024/8/21	2029/6/29	尚未到期
	4,850.00	2024/8/21	2026/12/21	尚未到期
长春维升投资有限公司	4,866.54	2025/9/29	2045/9/21	尚未到期
	24.72	2025/9/29	2026/9/21	尚未到期
肇庆市端州区保琅悦地产发展有限公司	18,430.00	2025/3/26	2030/3/26	尚未到期
	380.00	2025/3/26	2026/9/26	尚未到期
肇庆市南顺置业有限公司	11,050.00	2025/12/19	2028/12/19	尚未到期
	1,950.00	2025/12/19	2026/12/19	尚未到期
浙江保利城市发展有限公司	170,200.00	2024/5/20	2033/5/20	尚未到期
	6,729.00	2024/6/28	2029/6/20	尚未到期
	1,905.00	2024/6/28	2026/6/20	尚未到期
	801.00	2024/6/28	2026/12/20	尚未到期
郑州展达置业有限公司	26,723.50	2023/3/31	2028/9/29	尚未到期
	18,000.00	2023/3/30	2026/12/21	尚未到期
	15,975.00	2023/3/30	2027/3/28	尚未到期
	9,000.00	2023/3/31	2026/12/21	尚未到期
中山市保名商业管理有限公司	60,628.00	2025/9/28	2045/9/21	尚未到期
中山市和越实业投资有限公司	61,019.00	2021/5/28	2026/5/27	尚未到期
	30,000.00	2025/5/28	2030/5/27	尚未到期
	2,330.00	2024/4/8	2027/4/8	尚未到期
	2,201.00	2025/10/24	2027/4/15	尚未到期
	2,190.00	2024/10/28	2026/10/28	尚未到期
	440.00	2024/6/7	2026/6/7	尚未到期
重庆葆渝住房租赁有限公司	16,200.00	2025/12/30	2055/12/29	尚未到期
	200.00	2025/12/30	2026/12/29	尚未到期
重庆荣丰吉联房地产开发有限公司	8,000.00	2023/2/10	2028/2/1	尚未到期
	4,000.00	2023/2/10	2026/8/1	尚未到期
舟山保泓生态文化旅游区开发有限公司	50,000.00	2020/12/9	2026/2/5	尚未到期
珠海横琴保利利盛实业投资有限公司	100,000.00	2021/5/30	2026/5/30	尚未到期
合计	8,232,708.54			

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）房地产开发有限公司	北京未来科技城保昌置业有限公司	202,372.39	2022/9/9	2037/9/9	尚未到期
		60,000.00	2018/4/27	2033/4/26	尚未到期
保利（成都）房地产开发有限公司	保利（四川）投资发展有限公司	23,700.00	2024/12/16	2039/11/25	尚未到期
		900.00	2024/12/16	2026/11/26	尚未到期
保利（四川）投资发展有限公司	成都保利锐鑫房地产开发有限公司	4,340.00	2025/7/23	2040/7/17	尚未到期
		1,740.00	2025/8/28	2040/8/25	尚未到期
		60.00	2025/7/23	2026/7/23	尚未到期
		60.00	2025/8/28	2026/8/25	尚未到期
	四川保寓住房租赁有限公司	5,402.67	2025/9/22	2028/9/11	尚未到期
		2,577.78	2025/10/27	2028/9/11	尚未到期
		675.33	2025/9/22	2026/12/21	尚未到期
		322.22	2025/10/27	2026/12/21	尚未到期
保利（中山）房地产开发有限公司	中山市和越实业投资有限公司	39,550.00	2025/5/30	2030/5/29	尚未到期
		13,000.00	2023/4/27	2026/5/28	尚未到期
		5,450.00	2023/10/31	2028/10/30	尚未到期
		3,600.00	2023/10/26	2026/10/25	尚未到期
	中山祥盛房地产开发有限公司	6,989.00	2024/9/30	2027/9/30	尚未到期
		6,000.00	2024/12/30	2029/12/29	尚未到期
保利华南实业有限公司	佛山保誉置业有限公司	2,400.00	2024/11/25	2026/6/28	尚未到期
		2,100.00	2024/9/29	2026/4/28	尚未到期
	佛山保玥置业有限公司	57,800.00	2025/1/8	2030/1/5	尚未到期
		18,335.00	2025/1/8	2030/1/8	尚未到期
		10,200.00	2025/1/8	2026/7/5	尚未到期
		772.00	2025/1/8	2026/1/8	尚未到期
	佛山南海祁昭置业有限公司	34,850.00	2021/2/10	2026/2/6	尚未到期
	佛山市保利华创房地产开发有限公司	15,300.00	2021/3/3	2028/3/9	尚未到期
		10,200.00	2020/9/11	2026/9/10	尚未到期
	佛山市禅城区保君置业有限公司	26,400.00	2025/3/29	2027/4/27	尚未到期
		4,950.00	2025/3/29	2026/9/21	尚未到期
	佛山市禅城区盈恒置业有限公司	37,710.00	2025/3/31	2030/3/30	尚未到期
		21,750.00	2025/4/2	2030/4/2	尚未到期
		16,000.00	2025/7/26	2030/3/30	尚未到期
		10,000.00	2025/4/2	2026/9/21	尚未到期

提供担保方	被担保方	担保余额（万元）	担保期限		担保是否已经履行完毕
			担保起始日	担保到期日	
保利华南实业有限公司	佛山市禅城区盈恒置业有限公司	4,250.00	2025/6/30	2030/6/25	尚未到期
		4,000.00	2025/7/26	2026/12/21	尚未到期
		2,500.00	2025/3/31	2026/9/21	尚未到期
		750.00	2025/6/30	2026/12/25	尚未到期
	佛山市皓能置业有限公司	9,827.50	2021/1/29	2026/1/28	尚未到期
	佛山市南海区保狮置业有限公司	47,250.00	2024/7/26	2029/7/24	尚未到期
		15,750.00	2024/7/26	2026/7/25	尚未到期
		12,750.00	2025/8/29	2028/8/25	尚未到期
		12,000.00	2025/9/29	2028/9/21	尚未到期
		10,530.00	2025/9/29	2028/9/29	尚未到期
		10,000.00	2025/9/30	2028/9/20	尚未到期
		3,500.00	2025/9/30	2026/9/20	尚未到期
		2,250.00	2025/8/29	2026/8/25	尚未到期
		1,170.00	2025/9/29	2026/9/29	尚未到期
	佛山市南海区大沥镇利创天瓚地产发展有限公司	84,937.50	2024/9/14	2029/9/12	尚未到期
		28,312.50	2024/9/14	2026/3/12	尚未到期
		18,120.00	2025/1/1	2029/12/31	尚未到期
		2,265.00	2025/1/1	2026/6/21	尚未到期
	佛山市兴业正鹏投资有限公司	35,000.00	2018/5/2	2043/5/1	尚未到期
	清远保泓置业有限公司	14,820.00	2023/11/29	2028/11/27	尚未到期
		6,175.00	2023/11/29	2026/11/30	尚未到期
		429.00	2024/1/31	2028/11/27	尚未到期
		89.38	2024/1/31	2026/11/30	尚未到期
	深圳市裕和投资有限公司	17,700.00	2020/12/17	2026/6/13	尚未到期
		15,700.00	2020/12/24	2026/6/13	尚未到期
	肇庆保隆置业有限公司	13,701.00	2020/5/27	2026/5/21	尚未到期
		10,000.00	2020/5/27	2027/4/29	尚未到期
	肇庆市端州区保琅悦地产发展有限公司	16,856.00	2025/7/1	2030/7/1	尚未到期
		344.00	2025/7/1	2026/7/1	尚未到期
	肇庆市南顺置业有限公司	7,036.00	2024/11/28	2029/11/26	尚未到期
		2,720.00	2024/11/28	2026/11/28	尚未到期
保利江苏房地产发展有限公司	南京盛合房地产开发有限公司	8,590.00	2024/10/12	2026/2/28	尚未到期
		2,390.00	2024/11/8	2026/2/28	尚未到期
		1,780.00	2024/10/14	2026/2/28	尚未到期
	南京盛昕房地产开发有限公司	9,290.00	2024/9/26	2027/6/30	尚未到期
		7,000.00	2024/8/5	2027/5/19	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	
保利里城有限公司	长沙市保城置业有限公司	31,893.74	2021/10/15	2026/4/15	尚未到期
福建保利投资发展有限公司	福州中沁置业有限公司	29,820.00	2025/3/3	2030/1/24	尚未到期
		14,625.00	2024/6/28	2027/6/28	尚未到期
		14,625.00	2024/6/28	2028/6/28	尚未到期
		9,375.00	2024/6/28	2026/6/28	尚未到期
		4,875.00	2024/6/28	2029/6/28	尚未到期
		4,200.00	2024/9/3	2026/9/3	尚未到期
		3,375.00	2024/6/28	2026/12/28	尚未到期
		3,375.00	2024/6/28	2027/12/28	尚未到期
		1,125.00	2024/6/28	2028/12/28	尚未到期
		20.00	2025/3/3	2026/3/20	尚未到期
		20.00	2025/3/3	2027/3/20	尚未到期
		20.00	2025/3/3	2028/3/20	尚未到期
		20.00	2025/3/3	2029/3/20	尚未到期
广东保利城市发展有限公司	广州琶资置业有限公司	25,000.00	2024/12/23	2027/1/11	尚未到期
	广州市邦杰置业有限公司	50,750.99	2023/11/10	2026/7/28	尚未到期
河北保利房地产开发有限公司	邯郸保邯房地产开发有限公司	30,900.00	2024/6/27	2027/6/21	尚未到期
	石家庄保旻房地产开发有限公司	30,000.00	2025/2/24	2027/9/21	尚未到期
恒利（香港）置业有限公司	Wynyard 048 Service Pty Ltd ATF Wynyard 048 Trust	70,338.00	2025/5/23	2026/5/23	尚未到期
江西航都投资发展有限公司	南昌航行投资发展有限公司	5,610.00	2022/6/30	2026/11/27	尚未到期
泉州中泽房地产开发有限公司	泉州中澄房地产开发有限公司	15,300.00	2025/11/27	2028/9/1	尚未到期
		15,300.00	2025/11/27	2028/11/27	尚未到期
上海保利城市发展有限公司	嘉善安平养生置业有限公司	39,250.00	2025/5/30	2045/5/30	尚未到期
		500.00	2025/5/30	2026/5/30	尚未到期
	上海保鐸置业有限公司	25,158.00	2023/11/20	2026/8/27	尚未到期
		25,000.00	2023/11/17	2026/8/27	尚未到期
		13,622.00	2023/10/7	2026/8/27	尚未到期
		4,600.00	2023/10/7	2026/2/13	尚未到期
		29,000.00	2024/6/28	2027/6/25	尚未到期
	上海保铎置业有限公司	14,000.00	2024/12/27	2027/6/25	尚未到期
		11,000.00	2024/8/20	2027/6/25	尚未到期
		10,000.00	2024/10/30	2027/6/25	尚未到期
		5,000.00	2024/6/28	2026/12/25	尚未到期
		500.00	2024/6/28	2026/6/25	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	
上海保利城市发展有限公司	上海保利公寓管理有限公司	6,400.00	2025/11/30	2034/11/20	尚未到期
		600.00	2025/11/30	2026/5/20	尚未到期
	上海保利建霖房地产有限公司	298,273.88	2024/12/27	2037/12/24	尚未到期
	上海保劭置业有限公司	98,500.00	2025/7/23	2028/7/23	尚未到期
		22,967.00	2024/11/27	2027/11/20	尚未到期
		11,800.00	2025/3/26	2027/11/20	尚未到期
		10,000.00	2025/1/22	2027/11/20	尚未到期
		4,000.00	2024/11/27	2026/11/20	尚未到期
		1,000.00	2024/11/27	2026/5/20	尚未到期
		1,000.00	2024/11/27	2027/5/20	尚未到期
		上海保硕置业有限公司	40,400.00	2024/11/25	2027/5/21
	17,000.00		2024/11/25	2026/11/21	尚未到期
	15,900.00		2024/11/21	2026/11/21	尚未到期
	14,100.00		2024/11/21	2026/5/21	尚未到期
	上海保栩房地产有限公司	194,837.43	2025/4/8	2028/4/8	尚未到期
		5,000.00	2025/4/8	2026/10/8	尚未到期
	上海保邳置业有限公司	153,730.00	2025/3/28	2028/3/28	尚未到期
		31,410.76	2024/6/21	2027/4/24	尚未到期
		20,000.00	2024/4/25	2026/10/24	尚未到期
		16,489.71	2024/6/21	2026/10/24	尚未到期
		10,000.00	2024/4/24	2026/4/24	尚未到期
		10,000.00	2024/4/25	2026/4/24	尚未到期
		6,589.00	2024/6/28	2027/4/24	尚未到期
		3,510.29	2024/5/9	2026/10/24	尚未到期
		1,000.24	2024/8/21	2027/4/24	尚未到期
		1,000.00	2025/3/28	2026/9/21	尚未到期
	上海建庆置业有限公司	72,972.54	2025/4/30	2028/4/14	尚未到期
		461.85	2025/4/30	2026/4/15	尚未到期
		461.85	2025/4/30	2026/10/15	尚未到期
	中丝集团上海商业管理有限公司	59,000.00	2025/12/15	2040/12/14	尚未到期
		1,000.00	2025/12/15	2026/6/14	尚未到期
合计		2,752,891.55			

3、 子公司为本公司担保

无。

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（北京）房地产开发有限公司	北京和信金泰房地产开发有限公司	99,700.00	2022/12/16	2052/12/16	尚未到期
	珠海天志发展置业有限公司	12,986.70	2024/9/29	2027/9/28	尚未到期
	佛山南海祁禹置业有限公司	20,100.00	2024/11/13	2029/11/12	尚未到期
保利（中山）房地产开发有限公司	杭州滨保实业有限公司	22,819.50	2022/1/25	2042/1/24	尚未到期
		1,742.22	2021/3/19	2026/7/23	尚未到期
		533.33	2021/3/24	2026/3/8	尚未到期
		4,444.44	2021/3/24	2026/7/23	尚未到期
		666.67	2021/3/30	2026/3/8	尚未到期
		2,191.11	2021/3/30	2026/7/23	尚未到期
		795.56	2021/3/31	2026/7/23	尚未到期
		5,019.14	2021/4/23	2026/7/23	尚未到期
		4,635.56	2021/4/30	2026/7/23	尚未到期
	南京东之合房地产开发有限公司	2,800.00	2021/5/31	2026/7/23	尚未到期
		2,450.00	2023/3/29	2026/12/27	尚未到期
		304.66	2023/4/20	2026/12/27	尚未到期
		3,969.37	2023/4/20	2027/3/27	尚未到期
		3,969.37	2023/4/20	2027/6/27	尚未到期
		3,969.37	2023/4/20	2027/12/12	尚未到期
		2,450.00	2023/5/4	2026/3/27	尚未到期
		2,145.34	2023/5/4	2026/6/27	尚未到期
		2,450.00	2023/5/4	2026/9/27	尚未到期
	南京中悦房地产开发有限公司	3,969.37	2023/5/4	2027/9/27	尚未到期
	徐州汉和房地产开发有限公司	50.00	2022/1/10	2026/6/30	尚未到期
		50.00	2022/1/10	2026/12/30	尚未到期
保利发展控股集团股份有限公司	徐州汉和房地产开发有限公司	6,655.24	2022/1/10	2027/6/21	尚未到期
		5,950.00	2024/3/20	2026/6/21	尚未到期
		5,950.00	2024/3/20	2026/12/21	尚未到期
		1,324.72	2022/9/26	2028/2/18	尚未到期
		850.00	2022/9/26	2028/2/18	尚未到期
		50,000.00	2024/5/15	2029/5/14	尚未到期
		63.46	2021/10/8	2026/3/21	尚未到期
		138.58	2021/10/8	2026/9/21	尚未到期
		8,383.24	2021/10/8	2027/9/21	尚未到期

提供担保方	被担保方	担保余额 (万元)	担保期限		担保是否 已经履行 完毕
			担保起始 日	担保到期 日	
保利发展控股集团股份有限公司	徐州汉和房地产开发有限公司	42.95	2021/10/13	2026/3/21	尚未到期
		69.51	2021/10/13	2026/9/21	尚未到期
		47.91	2021/10/13	2027/3/21	尚未到期
		2,897.95	2021/10/13	2027/9/21	尚未到期
		67.61	2021/10/14	2026/9/21	尚未到期
	南京弘保宇房地产开发有限公司	206.19	2021/10/14	2027/3/21	尚未到期
		4,089.34	2021/10/14	2027/9/21	尚未到期
		23.95	2022/9/9	2026/3/21	尚未到期
保利江苏房地产发展有限公司	南京弘保宇房地产开发有限公司	38.77	2022/9/9	2026/9/21	尚未到期
		85.90	2022/9/9	2027/3/21	尚未到期
		5,196.07	2022/9/9	2027/9/21	尚未到期
	南京贸利房地产开发有限公司	1,852.20	2025/1/26	2026/11/30	尚未到期
		1,053.50	2025/6/18	2026/11/30	尚未到期
		1,538.60	2025/6/18	2027/3/31	尚未到期
		4,100.00	2025/1/7	2027/12/31	尚未到期
北京荣轩投资发展有限公司	珠海天志发展置业有限公司	50.00	2025/9/11	2030/8/18	尚未到期
广东保利城市发展有限公司	广州碧臻房地产开发有限公司	971.04	2020/3/1	2026/6/7	尚未到期
浙江保利城市发展有限公司	绍兴雅宏置业有限公司	9,009.93	2021/3/25	2028/1/12	尚未到期
合计		314,868.37			

注 1：保利发展为商用物业一期类 REITS 专项计划、商用物业二期类 REITS 专项计划、商用物业三期类 REITs 专项计划以及第一期住房租赁定向资产支持票据提供差额补足,专项计划规模分别为 22.52 亿元、20.35 亿元、15.94 亿元及 9.29 亿元，优先级规模分别为 20.268 亿元、18.32 亿元、13.54 亿元及 8.361 亿元。

注 2：保利发展下属公司原直接或间接控制【成都市保裕泰和房地产开发有限公司、成都新都区利牧归房地产开发有限公司、东莞保恒实业投资有限公司、重庆葆阅企业管理有限公司】（以下合称项目公司）,保利发展及下属公司与【长保（天津）投资中心（有限合伙）】分别签订《投资合作协议》《产权交易合同》《维好协议》及其他配套协议，转让上述项目公司 80%的股权，保利发展及下属公司按照约定履行相关协议项下的回购、维好承诺及其他合同义务,同时,项目公司与保利公寓签署《委托经营管理协议》，保利公寓作为运营主体对项目公司资产进行运营，运营情况接受市场化考核，根据协议约定履行相关权利义务。

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 2025 年 12 月 31 日累计担保余额为人民币 49,672,879,467.80 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 2025 年 12 月 31 日,本公司承担阶段性担保额为人民币 49,672,879,467.80 元,承担全过程担保额为人民币 0.00 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	北京保利未来科技城项目	480,129.24
	北京和悦璞云	92,482.83
	北京嘉华天珺	986,502.73
	北京朝观天珺	477,282.89
	北京保利熙瑞	239,504.71
	成都保利天府臻悦	119,894.14
	成都保利天珺	262,343.66
	大连保利时代金地城	20,191.74
	大连保利拾光年	20,791.12
	大连保利天禧	47,798.02
	东莞未来时区花园	422,976.53
	佛山保利碧桂园学府里	38,653.28
	佛山保利德胜天汇	953.17
	佛山保利灯湖天珺	67,465.10
	佛山保利琅悦	445.55
	佛山保利中交大都汇	922.47
	福州保利和光屿湖	23,606.00
	阜阳保利堂悦	6,774.09
	广州保利南沙天汇	3,210.76
	广州保利翔龙天汇	341,412.04
	广州保利悦公馆	62,869.04
	广州南沙保利电商港项目	43,758.23
	广州市海珠区赤沙路北侧地块	20,295.00
	海口保利六千树	44,103.57
	杭州保利天奕	425,046.00
	合肥琅悦	109,474.78
	河源保利林语花园	19,297.41
	河源保利林语花园四五六期	32,815.82
	河源保利阅江台	207.69
	淮安保利通银时光印象	61,513.00
	江门保利江海大都汇	3,966.21

抵押物类型	抵押物名称	抵押物账面价值 (万元)
存货	江门保利琅悦	856.18
	江西航都（和光、时光、洪都里）	40,588.76
	揭阳保利大都汇	17,906.42
	九江保利天汇	53,344.90
	昆明保利和光屿湖	25,500.81
	龙岩保利和府	32,638.71
	茂名保利奥体大都汇	20,589.91
	茂名保利高州奥体项目	11,282.90
	南昌保利和府	19,067.37
	南昌保利琅悦	18,571.77
	南昌保利天汇三期	24,282.80
	南昌保利天珺	46,069.99
	南昌航飞（和光、时光）	32,465.43
	南昌航行（洪都里项目）	22,954.68
	南京保利堂悦	2,305.81
	南京中航樾广场	12,566.21
	青岛保利大国璟（未来之城）	29,712.55
	青岛保利和光尘樾	33,935.00
	青岛保利领秀山	34,000.00
	青岛保利领秀山二期	15,600.00
	青岛保利香颂	6,484.80
	清远保利奥体大都汇	47,421.37
	清远保利和悦滨江	30,022.44
	三亚保利·海晏仁境	164,382.27
	三亚保利·棠隐	58,812.30
	三亚保利崖州湾太阳城项目	4,133.36
	厦门御宸天悦	351,658.76
	厦门云禧	310,365.79
	汕头保利宜华城项目	49,274.60
	汕尾保利金町湾二期	16,868.32
	深圳保利青谷项目	130,008.79
	沈阳保利城	34,438.84
	沈阳保利天汇（公园壹号）	132,678.42
	沈阳保利云上	42,839.24
	石家庄保利城（南地块）	33,750.00
	石家庄保利天汇	28,725.23
	石家庄保利天珺	117,960.60
	石家庄保利文华天珺	56,523.79
	石家庄保利长安天曜	77,744.88
	石家庄维璟天珺	100,953.79
	石家庄华宸天奕	33,700.00
	台州保利凤起云城	64,305.00
	太原保利云上	1,159.27
	天津保利津门天珺	130,287.66
	温州招商保利天曜序	172,990.00

抵押物类型	抵押物名称	抵押物账面价值 (万元)
存货	武汉保利滨江中心	101,490.64
	武汉保利时光印象	81,821.40
	武汉保利天珺	320.91
	武汉保利庭瑞阅江台 A	67,209.22
	武汉保利庭瑞阅江台 B	75,258.72
	武汉保利香颂	83,967.86
	武汉保利云璟	126,495.85
	西安保利拉菲公馆	4,237.66
	西安三一云城	161,413.78
	西双版纳保利曼飞龙国际康养小镇项目	5,484.34
	西双版纳保利雨林澜山	15,687.01
	湘潭湘江保利时代二期	171,032.97
	宜昌保利山海大观	13,771.25
	宜春保利明月川	12,186.00
	长春保利城二期	41,181.99
	长春保利城一期	17,409.26
	长春保利天汇	76,617.01
	长沙保利国际广场	31,678.39
	长沙保利檀樾	62,530.93
	肇庆保利梦想城	32,168.71
	肇庆保利云禧	797.59
	郑州保利大都汇	46,911.11
	中山保利国际广场	10,297.79
	中山保利天珺	23,277.90
	重庆保利中交云上雅集	81,727.79
	重庆中粮保利天玺壹号（南地块）	81,509.96
存货小计		8,594,902.58
固定资产	保利江西半山国际酒店	21,620.85
	成都保利皇冠酒店	10,430.85
	成都国际广场辉盛坊酒店	29,894.70
	佛山南海保利洲际酒店	26,514.03
	合肥保利瑜璟阁酒店	10,860.41
	江门保利大都会酒店	27,208.43
	南京保利堂悦商业及写字楼	8,050.00
	三亚保利瑰丽酒店	50,775.96
	汕尾保利时代商业	1,743.16
	汕尾金町湾一期希尔顿酒店	27,344.07
	阳江海陵岛保利皇冠酒店	31,612.55
	长春万怡酒店	24,303.64
	舟山自在海酒店乐园商业街	50,000.00
固定资产小计		320,358.65
投资性房地产	北京保利国际广场写字楼	141,615.81
	北京蓟门桥项目写字楼	34,276.52
	北京西山林语养老机构	6,699.78
	成都保利大都汇商业	62,107.88

抵押物类型	抵押物名称	抵押物账面价值 (万元)
投资性房地产	成都两河森林老年人服务站点	4,848.68
	成都天寰广场	43,882.82
	成都天玺商业街和公寓	13,670.49
	佛山保利 i 立方公寓	10,232.30
	佛山保利东湾商场	43,350.80
	佛山保利商业水城	36,163.10
	佛山顺德保利广场商业	34,930.36
	福州和寓公馆	13,156.70
	阜阳保利堂悦商业	17,442.64
	广州保利天悦商业	6,156.16
	广州保利发展广场东塔写字楼	148,102.44
	广州保利发展广场西塔写字楼	32,055.40
	广州保利国际广场写字楼	23,701.75
	广州保利中心写字楼	28,324.48
	广州中环广场写字楼	36,839.06
	广州南沙电商港厂房	14,090.11
	杭州保利欣品华庭公寓	23,367.45
	杭州中央公馆购物中心	22,665.38
	南昌保利中心写字楼	21,635.88
	南昌紫云项目住宅	3,427.96
	南京保利堂悦商业及写字楼	25,746.61
	南京和光宸樾商业及写字楼	148,428.94
	南京中航樾广场商业	25,127.56
	青岛保利领秀山公寓	3,079.74
	青岛保利漫月山保利中心商业	13,465.97
	青岛保利中央大厦写字楼	6,029.82
	青岛大国璟项目公寓	3,710.02
	三亚保利国际广场项目写字楼	20,198.77
	汕尾金町湾一期公寓、梅州公园里公寓	17,501.14
	上海保利时光里商业	157,125.70
	上海嘉定区保利云上澄光项目公寓	37,872.94
	上海闵行区保利锦上项目公寓	44,387.21
	上海香槟苑商业	21,836.26
	上海杨浦区保利天汇项目公寓	83,353.25
	上海叶语项目商铺	1,518.36
	沈阳紫荆公馆商业	1,524.18
	温州天际写字楼、商铺	33,457.08
	温州天悦写字楼	31,980.22
	武汉保利滨江中心写字楼	20,470.64
	武汉关山村项目写字楼、公寓	57,348.82
	悉尼高本街 59 号写字楼、悉尼保利中心写字楼、墨尔本保利中心	376,040.48
	长春拾光年公寓	6,998.40
	长沙保利西海岸商业	92,743.37
	浙江都和轩公寓	6,830.00
	郑州保利文化广场二期商业写字楼及商业街	36,707.71

抵押物类型	抵押物名称	抵押物账面价值 (万元)
投资性房地产	郑州保利心语花园商业	9,608.26
	中山保利国际广场	19,571.50
投资性房地产小计		2,125,406.90
抵押物合计		11,040,668.13

十三、资产负债表日后事项

(一) 重要的非调整事项

本公司无需要披露的重要资产负债表日后非调整事项。

(二) 利润分配情况

本公司董事会于 2026 年 4 月 16 日表决通过了关于 2025 年度利润分配的预案，该预案的主要内容为：公司拟以实施权益分派股权登记日的总股本扣减公司回购专用账户的股数为基数，每 10 股派发现金红利 0.35 元（含税）。截至 2025 年 3 月 31 日，公司总股本为 11,970,443,418 股，扣除回购专用账户所持 105,031,578 股，以此计算合计拟派发现金红利 415,289,414.40 元（含税）。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

截至本报告日，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) 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。

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	9,737,779.99	13,947,104.82
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	9,737,779.99	13,947,104.82

账龄	期末余额	上年年末余额
1 年以内小计	9,737,779.99	13,947,104.82
1 年以上	29,505,775.45	24,284,765.47
小计	39,243,555.44	38,231,870.29
减：坏账准备	108,209.04	217,014.21
合计	39,135,346.40	38,014,856.08

2、 应收账款按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
按单项计提坏账准备					
按信用风险特征组合计提坏账准备	39,243,555.44	100.00	108,209.04	0.28	39,135,346.40
其中：					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	39,243,555.44	100.00	108,209.04	0.28	39,135,346.40
合计	39,243,555.44	100.00	108,209.04		39,135,346.40

（续）

类别	上年年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
按单项计提坏账准备					
按信用风险特征组合计提坏账准备	38,231,870.29	100.00	217,014.21	0.57	38,014,856.08
其中：					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	38,231,870.29	100.00	217,014.21	0.57	38,014,856.08
合计	38,231,870.29	100.00	217,014.21		38,014,856.08

按信用风险特征组合计提坏账准备：

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	39,243,555.44	108,209.04	0.28
合计	39,243,555.44	108,209.04	0.28

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	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	217,014.21	-108,805.17				108,209.04
合计	217,014.21	-108,805.17				108,209.04

4、 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

单位名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额	占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例(%)	应收账款坏账准备和合同资产减值准备期末余额
广州保利商业物业发展有限公司	24,439,517.36		24,439,517.36	62.28	
广东和瑞运营管理有限责任公司	6,663,440.16		6,663,440.16	16.98	
保利物业服务股份有限公司	5,976,417.09		5,976,417.09	15.23	
广州地铁集团有限公司	1,398,000.00		1,398,000.00	3.56	69,900.00
中国能源建设集团广东省电力设计研究院有限公司	117,896.26		117,896.26	0.30	5,894.81
合计	38,595,270.87		38,595,270.87	98.35	75,794.81

(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	20,000,000.00	72,260,403.58
其他应收款项	271,155,274,925.52	303,405,511,235.87
合计	271,175,274,925.52	303,477,771,639.45

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
保利（横琴）资本管理有限公司	20,000,000.00	20,000,000.00
信保（广州）私募基金管理有限公司		52,260,403.58
小计	20,000,000.00	72,260,403.58

项目（或被投资单位）	期末余额	上年年末余额
减：坏账准备		
合计	20,000,000.00	72,260,403.58

2、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（含 1 年）	113,376,492,499.67	135,279,081,975.41
其中：1 年以内分项		
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	113,376,492,499.67	135,279,081,975.41
1 年以内小计	113,376,492,499.67	135,279,081,975.41
1 至 2 年	46,943,420,652.59	66,907,231,584.55
2 至 3 年	40,036,006,801.08	34,653,130,934.20
3 年以上	70,846,525,057.71	66,609,504,282.29
小计	271,202,445,011.05	303,448,948,776.45
减：坏账准备	47,170,085.53	43,437,540.58
合计	271,155,274,925.52	303,405,511,235.87

（2）按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
按单项计提坏账准备					
按信用风险特征组合计提坏账准备	271,202,445,011.05	100.00	47,170,085.53	0.02	271,155,274,925.52
其中：					
按信用风险特征组合计提坏账准备	271,202,445,011.05	100.00	47,170,085.53	0.02	271,155,274,925.52
合计	271,202,445,011.05	100.00	47,170,085.53		271,155,274,925.52

（续）

类别	上年年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
按单项计提坏账准备					
按信用风险特征组合计提坏账准备	303,448,948,776.45	100.00	43,437,540.58	0.01	303,405,511,235.87

类别	上年年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
其中:					
按信用风险特征组合计提坏账准备	303,448,948,776.45	100.00	43,437,540.58	0.01	303,405,511,235.87
合计	303,448,948,776.45	100.00	43,437,540.58		303,405,511,235.87

按信用风险特征组合计提坏账准备：

组合计提项目：

名称	期末余额		
	其他应收款项	坏账准备	计提比例(%)
按组合计提坏账准备	271,202,445,011.05	47,170,085.53	0.02
合计	271,202,445,011.05	47,170,085.53	

(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)	
上年年末余额	43,437,540.58			43,437,540.58
上年年末余额在本期				
--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	3,732,544.95			3,732,544.95
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
期末余额	47,170,085.53			47,170,085.53

(4) 本期计提、转回或收回的坏账准备情况

类别	上年年末余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按组合计提坏账准备	43,437,540.58	3,732,544.95				47,170,085.53
合计	43,437,540.58	3,732,544.95				47,170,085.53

(5) 按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	上年年末账面余额
按单项计提坏账准备		
按组合计提坏账准备	271,202,445,011.05	303,448,948,776.45
其中：关联方往来款	261,158,004,911.45	294,152,512,838.42
外部单位往来款	10,037,415,330.44	9,223,672,256.33
保证金押金等	7,024,769.16	72,763,681.70
合计	271,202,445,011.05	303,448,948,776.45

(6) 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
保利湾区投资发展有限公司	关联方往来款	37,394,771,229.17	1 年以内、1-2 年、2-3 年、3 年以上	13.79	
广东保利城市发展有限公司	关联方往来款	24,091,020,601.76	1 年以内、1-2 年、2-3 年	8.88	
广州金地房地产开发有限公司	关联方往来款	16,621,939,854.59	1 年以内、1-2 年、2-3 年、3 年以上	6.13	
保利（北京）房地产开发有限公司	关联方往来款	16,408,151,587.58	1 年以内、1-2 年、2-3 年	6.05	
保利海西实业有限公司	关联方往来款	12,306,480,949.44	1 年以内、1-2 年、2-3 年	4.54	
合计		106,822,364,222.54		39.39	

(三) 长期股权投资

项目	期末余额	上年年末余额
对子公司投资	23,144,279,190.30	22,409,560,090.30
对联营、合营企业投资	5,824,087,425.89	6,102,692,967.15
小计	28,968,366,616.19	28,512,253,057.45
减：减值准备		
合计	28,968,366,616.19	28,512,253,057.45

1、对子公司投资

被投资单位	上年年末余额	本年增加	本年减少	期末余额	本期计提减值准备	本期计提减值准备
保利（海南）旅游发展有限公司	500,000,000.00			500,000,000.00		
富利建设集团有限公司	473,573,041.43			473,573,041.43		
广东保利城市发展有限公司	200,000,000.00			200,000,000.00		
保利华南实业有限公司	150,000,000.00			150,000,000.00		
保利（武汉）房地产开发有限公司	108,280,000.00			108,280,000.00		
保利发展（山西）有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00		
佛山保城企业管理有限公司		785,719,100.00		785,719,100.00		
其他	20,877,707,048.87		51,000,000.00	20,826,707,048.87		
合计	22,409,560,090.30	785,719,100.00	51,000,000.00	23,144,279,190.30		

2、对联营、合营企业投资

项目	联营企业	合营企业	合计
年初余额	5,993,468,494.13	109,224,473.02	6,102,692,967.15
本年变动			
——追加投资			
——减少投资	14,700,000.00		14,700,000.00
——权益法下确认的投资收益	-81,400,922.62	-930,685.80	-82,331,608.42
——权益法下确认的其他综合收益及其他权益变动	-62,681,491.81		-62,681,491.81
——宣告发放现金股利或利润	71,131,588.60		71,131,588.60
——计提减值			
——其他	-47,760,852.43		-47,760,852.43
年末余额	5,715,793,638.67	108,293,787.22	5,824,087,425.89
减值准备年末余额			

(四) 营业收入和营业成本

1、 营业收入和营业成本情况

项目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	147,411,344.28	97,346,384.27	250,948,145.30	165,285,051.37
其他业务	477,781,402.44		677,291,207.79	
合计	625,192,746.72	97,346,384.27	928,239,353.09	165,285,051.37

(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	5,020,832,925.88	5,833,269,275.22
权益法核算的长期股权投资收益	-82,331,608.42	141,779,195.00
处置长期股权投资产生的投资收益	10,000,000.00	-1,350,044.35
交易性金融资产在持有期间的投资收益	11,661,037.29	72,051,506.07
合计	4,960,162,354.75	6,045,749,931.94

十六、 补充资料

(一) 当期非经常性损益明细表

项目	金额	说明
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	165,177,061.89	
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、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外	98,544,455.12	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益	83,091,037.12	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
委托他人投资或管理资产的损益		
对外委托贷款取得的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而产生的各项资产损失		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
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		
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		
非货币性资产交换损益		
债务重组损益		
企业因相关经营活动不再持续而发生的一次性费用，如安置职工的支出等		

项目	金额	说明
因税收、会计等法律、法规的调整对当期损益产生的一次性影响		
因取消、修改股权激励计划一次性确认的股份支付费用		
对于现金结算的股份支付，在可行权日之后，应付职工薪酬的公允价值变动产生的损益		
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		
交易价格显失公允的交易产生的收益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
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	155,579,328.43	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	24,882,567.84	
小计	527,274,450.40	
所得税影响额	79,417,673.75	
少数股东权益影响额（税后）	72,130,960.32	
合计	375,725,816.33	

(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	0.54	0.09	0.09
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	0.34	0.06	0.06

保利发展控股集团股份有限公司
(加盖公章)
二〇二六年四月十六日