

保利发展控股集团股份有限公司

审计报告及财务报表

2023 年度

信会师报字[2024]第 ZG12040 号

# 保利发展控股集团股份有限公司

## 审计报告及财务报表

(2023年01月01日至2023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	1-227

## 审计报告

信会师报字[2024]第 ZG12040 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 2023 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2023 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 2023 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2023 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

### 二、 形成审计意见的基础

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

### 三、 关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断，认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。

我们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
<b>(一) 存货的可变现净值的评估</b>	
<p><b>事项描述</b></p> <p>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（八）存货”。</p> <p>2023年12月31日，保利发展开发成本、开发产品等(以下统称“存货”)总金额为人民币86,950,846.42万元，占保利发展总资产的60.51%，存货按照成本与可变现净值孰低计量。在确定存货可变现净值过程中，管理层需要对每个拟开发项目和在建项目至完工时将要发生的建造成本作出最新估计，并估算每个开发项目的预期未来售价和未来销售费用以及相关销售税金等，该过程涉及重大的管理层判断和估计。</p> <p>我们已识别保利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。</p>	<p><b>审计应对</b></p> <p>我们就评估存货的可变现净值实施的审计程序中包括以下程序：</p> <p>(1) 评价管理层与编制和监督管理预算及预测各存货项目的建造和其他成本相关的关键内部控制的设计和运行有效性；</p> <p>(2) 在抽样的基础上对存货项目进行实地观察，并询问管理层这些存货项目的进度和各项目最新预测所反映的总开发成本预算；</p> <p>(3) 评价管理层所采用的估值方法，并将估值中采用的关键估计和假设，包括与平均净售价有关的关键估计和假设，与市场可获取数据和保利发展的销售预算计划进行比较；</p> <p>(4) 将各存货项目的估计建造成本与保利发展的最新预算进行比较，并将截止2023年12月31日发生的成本与预算进行比较，以评价管理层预测的准确性和预算过程。</p>
<b>(二) 土地增值税的计提</b>	
<p><b>事项描述</b></p> <p>请参阅财务报表附注“四、税项”及“五、合并财务报表项目注释（三十二）应交税费”及“五、合并财务报表项目注释（四十九）税金及附加”。</p> <p>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计提金额进行估算，在作出估算的判断时，主要考虑的</p>	<p><b>审计应对</b></p> <p>与土地增值税的计提相关的审计程序中包括以下程序：</p> <p>(1) 评价管理层与计量预计的土地增值税相关的关键内部控制的设计和运行有效性；</p> <p>(2) 评价保利发展于2023年12月31日的土地增值税的计提以及管理层对预计销售房产取得的收入及可扣除成本费用金额的估计，评估管理层的假设和判断；</p> <p>(3) 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。</p>

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。

### (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、合并财务报表项目附注(四十八)营业收入和营业成本”。

2023年度，保利发展的房地产开发项目收入为人民币32,250,173.43万元，占保利发展2023年度营业收入总额的92.99%。

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2023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；
- (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 2023 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



立信会计师事务所(特殊普通合伙)  
BDO CHINA SHU LUN PAN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

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。



中国注册会计师：  
(项目合伙人)

张帆

中国注册会计师  
张帆  
420003204521

中国注册会计师：

李飞

中国注册会计师  
李飞  
310000063095

中国•上海

2024年9月22日



## 保利发展控股集团股份有限公司

## 合并资产负债表

2023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)	147,982,171,940.42	176,537,079,189.53
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	五、(二)	409,274,800.00	149,550,186.85
衍生金融资产	五、(三)		182,990,018.93
应收票据	五、(四)	464,411.27	10,695,491.31
应收账款	五、(五)	3,821,376,507.73	4,043,629,595.26
应收款项融资			
预付款项	五、(六)	21,635,197,558.26	22,556,373,108.28
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、(七)	150,388,045,288.80	157,425,680,334.91
买入返售金融资产			
存货	五、(八)	869,508,464,155.03	877,893,193,302.27
合同资产	五、(九)	229,562,214.70	273,379,642.18
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	五、(十)	74,564,170,356.97	61,328,045,442.68
<b>流动资产合计</b>		<b>1,268,538,727,233.18</b>	<b>1,300,400,616,312.20</b>
非流动资产:			
发放贷款和垫款	五、(十一)		1,185,047,863.18
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	五、(十二)	104,296,495,698.04	106,249,641,624.14
其他权益工具投资	五、(十三)	331,689,391.66	331,819,391.66
其他非流动金融资产	五、(十四)	1,102,944,126.89	1,768,736,327.44
投资性房地产	五、(十五)	32,635,340,611.63	30,784,878,366.76
固定资产	五、(十六)	8,362,364,877.89	10,146,756,053.78
在建工程	五、(十七)	590,234,585.77	571,063,663.70
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	五、(十八)	4,046,511,588.49	5,233,810,048.18
无形资产	五、(十九)	373,482,291.48	370,967,556.02
开发支出			
商誉	五、(二十)	65,919,863.36	66,824,058.16
长期待摊费用	五、(二十一)	284,418,456.66	369,673,831.49
递延所得税资产	五、(二十二)	16,273,864,991.27	13,864,169,286.64
其他非流动资产	五、(二十三)	9,796,604.77	8,969,480.63
<b>非流动资产合计</b>		<b>168,373,063,087.91</b>	<b>170,952,357,551.78</b>
<b>资产总计</b>		<b>1,436,911,790,321.09</b>	<b>1,471,352,973,863.98</b>

后附财务报表附注为财务报表的组成部分

董事长:

总经理:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

平刘

东利周

朱王印

黎波

报表 第1页





保利发展控股集团股份有限公司  
合并资产负债表(续)  
2023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)	5,213,223,520.72	1,197,338,155.56
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债	五、(二十六)	2,233,409.76	
衍生金融负债			
应付票据	五、(二十七)	295,399,640.41	656,554,906.48
应付账款	五、(二十八)	173,438,515,159.40	162,047,362,548.15
预收款项	五、(二十九)	816,862,304.13	893,833,251.28
合同负债	五、(三十)	377,215,008,556.58	412,019,287,765.83
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、(三十一)	764,018,118.42	702,491,894.68
应交税费	五、(三十二)	23,644,537,132.79	12,992,058,087.70
其他应付款	五、(三十三)	130,494,441,528.94	135,235,153,914.44
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、(三十四)	68,526,738,266.42	79,947,291,978.23
其他流动负债	五、(三十五)	33,320,317,803.57	36,589,059,659.05
<b>流动负债合计</b>		<b>813,731,295,441.14</b>	<b>842,280,432,161.40</b>
非流动负债:			
保险合同准备金			
长期借款	五、(三十六)	235,251,412,085.61	242,482,459,000.93
应付债券	五、(三十七)	45,264,952,156.84	57,716,299,342.68
其中: 优先股			
永续债			
租赁负债	五、(三十八)	3,867,874,841.52	5,079,795,359.97
长期应付款			
长期应付职工薪酬	五、(三十九)	21,924,535.46	24,986,319.56
预计负债			
递延收益	五、(四十)	61,559,027.68	58,074,506.03
递延所得税负债	五、(二十二)	1,686,128,012.05	1,561,815,227.60
其他非流动负债			
<b>非流动负债合计</b>		<b>286,153,850,659.16</b>	<b>306,923,429,756.77</b>
<b>负债合计</b>		<b>1,099,885,146,100.30</b>	<b>1,149,203,861,918.17</b>
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)	5,101,000,000.00	9,001,000,000.00
其中: 优先股			
永续债		5,101,000,000.00	9,001,000,000.00
资本公积	五、(四十三)	17,488,203,245.40	17,626,249,842.94
减: 库存股	五、(四十四)	252,284,054.53	
其他综合收益	五、(四十五)	242,331,713.77	48,587,234.66
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)	157,919,029,102.06	151,506,951,277.19
归属于母公司所有者权益合计		198,543,096,879.20	196,227,605,227.29
少数股东权益		138,483,547,341.59	125,921,506,718.52
<b>所有者权益合计</b>		<b>337,026,644,220.79</b>	<b>322,149,111,945.81</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>		<b>1,436,911,790,321.09</b>	<b>1,471,352,973,863.98</b>

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

董事长: 总经理:

主管会计工作负责人: 会计机构负责人:



## 保利发展控股集团股份有限公司

## 母公司资产负债表

2023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		11,570,949,041.74	30,150,028,785.19
交易性金融资产		408,274,800.00	142,374,800.00
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十五、(一)	38,255,710.71	91,059,990.44
应收款项融资			
预付款项		729,563,501.06	721,215,713.52
其他应收款	十五、(二)	280,106,080,996.75	300,246,649,098.29
存货		1,926,646,086.40	1,597,193,582.62
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		773,468,964.62	485,468,081.24
流动资产合计		295,553,239,101.28	333,433,990,051.30
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)	29,097,495,700.70	30,630,365,729.66
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		27,937,108.14	29,969,701.75
投资性房地产		2,100,040,527.80	2,181,509,599.08
固定资产		425,737,833.17	441,790,728.69
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产		22,887,141.56	37,932,361.16
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		3,760,578.88	2,778,938.18
递延所得税资产		25,378,405.94	15,968,821.30
其他非流动资产			
非流动资产合计		32,033,237,296.19	33,670,315,879.82
资产总计		327,586,476,397.47	367,104,305,931.12

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

董事长: 平 刘 总经理:

平 刘

东周

主管会计工作负责人:

王 印

七

会计机构负责人:

王 印

七





保利发展控股集团股份有限公司  
母公司资产负债表(续)  
2023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		236,085,242.60	264,255,562.28
预收款项		116,495,207.24	227,119,585.04
合同负债		26,414,009.16	28,008,197.66
应付职工薪酬		20,531,775.89	50,062,923.39
应交税费		590,878,143.47	326,852,976.06
其他应付款		197,884,051,576.31	232,230,219,765.82
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		13,831,070,794.22	6,564,015,148.36
其他流动负债		1,342,074.64	1,204,193.73
<b>流动负债合计</b>		<b>212,706,868,823.53</b>	<b>239,691,738,352.34</b>
非流动负债:			
长期借款		18,093,000,000.00	21,076,220,000.00
应付债券		45,264,952,156.84	54,243,751,101.78
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		9,046,033.90	10,327,818.00
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			98,746,472.31
其他非流动负债			
<b>非流动负债合计</b>		<b>63,366,998,190.74</b>	<b>75,429,045,392.09</b>
<b>负债合计</b>		<b>276,073,867,014.27</b>	<b>315,120,783,744.43</b>
所有者权益:			
股本		11,970,443,418.00	11,970,443,418.00
其他权益工具		5,101,000,000.00	9,001,000,000.00
其中: 优先股			
永续债		5,101,000,000.00	9,001,000,000.00
资本公积		15,582,764,094.78	15,657,977,535.44
减: 库存股		252,284,054.53	
其他综合收益		-72,344,998.48	-54,964,664.78
专项储备			
盈余公积		6,074,373,454.50	6,074,373,454.50
未分配利润		13,108,657,468.93	9,334,692,443.53
<b>所有者权益合计</b>		<b>51,512,609,383.20</b>	<b>51,983,522,186.69</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>		<b>327,586,476,397.47</b>	<b>367,104,305,931.12</b>

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

董事长:

总经理:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

平刘

一  
唐周

王  
印

黎波



保利发展控股集团股份有限公司  
合并利润表  
2023 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		346,893,530,782.05	281,108,238,286.28
其中：营业收入	五、(四十八)	346,828,132,945.99	281,016,698,161.88
利息收入		21,399,150.30	45,517,457.94
已赚保费			
手续费及佣金收入		43,998,685.76	46,022,666.46
二、营业总成本		320,079,294,809.96	249,548,253,390.56
其中：营业成本	五、(四十八)	291,308,019,829.57	219,228,007,856.41
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)	10,258,616,179.56	13,121,194,389.93
销售费用	五、(五十)	8,876,024,574.76	7,529,747,935.34
管理费用	五、(五十一)	5,159,488,221.07	4,744,351,609.08
研发费用	五、(五十二)	85,874,903.47	1,238,476,298.02
财务费用	五、(五十三)	4,391,271,101.53	3,686,475,301.78
其中：利息费用	五、(五十三)	6,572,757,755.67	5,506,935,348.44
利息收入	五、(五十三)	2,748,167,680.06	3,223,599,460.06
加：其他收益	五、(五十四)	131,686,723.09	238,596,337.38
投资收益(损失以“-”号填列)	五、(五十五)	2,211,887,971.61	4,201,008,363.79
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	五、(五十五)	1,989,618,492.37	3,505,736,452.05
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)	15,848,423.55	-141,848,854.61
信用减值损失(损失以“-”号填列)	五、(五十七)	-42,522,937.53	-121,819,386.55
资产减值损失(损失以“-”号填列)	五、(五十八)	-5,045,088,774.41	-1,155,622,467.32
资产处置收益(损失以“-”号填列)	五、(五十九)	231,971,257.33	112,929,198.07
三、营业利润(亏损以“-”号填列)		24,318,018,635.73	34,693,228,086.48
加：营业外收入	五、(六十)	572,095,683.79	781,261,112.43
减：营业外支出	五、(六十一)	263,983,402.76	173,886,316.34
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		24,626,130,916.76	35,300,602,882.57
减：所得税费用	五、(六十二)	6,726,910,299.73	8,313,153,259.50
五、净利润(净亏损以“-”号填列)		17,899,220,617.03	26,987,449,623.07
(一)按经营持续性分类			
1.持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)		17,899,220,617.03	26,987,449,623.07
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)		12,067,156,751.87	18,320,161,893.65
2.少数股东损益(净亏损以“-”号填列)		5,832,063,865.16	8,667,287,729.42
六、其他综合收益的税后净额	五、(四十五)	193,797,130.01	81,299,961.58
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)	193,744,479.11	81,237,768.48
(一)不能重分类进损益的其他综合收益	五、(四十五)	3,859,849.10	1,918,456.90
1.重新计量设定受益计划变动额	五、(四十五)	3,859,849.10	1,918,456.90
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	五、(四十五)	189,884,630.01	79,319,311.58
1.权益法下可转损益的其他综合收益	五、(四十五)	-18,820,333.70	-64,884,235.44
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	五、(四十五)	42,348,600.44	-84,528,855.50
5.现金流量套期储备	五、(四十五)	166,356,363.27	228,732,402.52
6.外币财务报表折算差额	五、(四十五)		
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)	52,650.90	62,193.10
七、综合收益总额		18,093,017,747.04	27,068,749,584.65
归属于母公司所有者的综合收益总额		12,260,901,230.98	18,401,399,662.13
归属于少数股东的综合收益总额		5,832,116,516.06	8,667,349,922.52
八、每股收益：			
(一)基本每股收益(元/股)		1.01	1.53
(二)稀释每股收益(元/股)		1.01	1.53

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

董事长：总经理：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

平刘  
王周

报表 第5页

6-1-13



保利发展控股集团股份有限公司  
母公司利润表  
2023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)	942,995,974.55	2,097,808,452.18
减: 营业成本	十五、(四)	108,543,441.55	-55,277,445.36
税金及附加		26,535,958.24	122,137,170.69
销售费用		33,695,845.45	35,407,245.76
管理费用		283,243,592.98	312,377,871.66
研发费用			
财务费用		215,875,696.67	1,326,630,634.58
其中: 利息费用		2,688,811,447.65	2,438,660,589.30
利息收入		2,733,296,359.65	1,438,201,837.58
加: 其他收益		3,678,317.36	1,401,249.74
投资收益(损失以“-”号填列)	十五、(五)	8,950,595,957.57	12,288,897,537.28
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益		-69,394,424.48	468,726,771.49
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)		-2,032,593.61	
信用减值损失(损失以“-”号填列)		-36,759,939.08	-7,384,715.18
资产减值损失(损失以“-”号填列)			
资产处置收益(损失以“-”号填列)		74,140.60	20,696.23
二、营业利润(亏损以“-”号填列)		9,190,657,322.50	12,639,467,742.92
加: 营业外收入		5,265,179.95	420,749.10
减: 营业外支出		16,107,569.36	15,626,888.43
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		9,179,814,933.09	12,624,261,603.59
减: 所得税费用		-249,229,019.31	101,174,845.14
四、净利润(净亏损以“-”号填列)		9,429,043,952.40	12,523,086,758.45
(一) 持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)		9,429,043,952.40	12,523,086,758.45
(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		-17,380,333.70	-65,326,735.44
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益		1,440,000.00	-442,500.00
1. 重新计量设定受益计划变动额		1,440,000.00	-442,500.00
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		-18,820,333.70	-64,884,235.44
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		-18,820,333.70	-64,884,235.44
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		9,411,663,618.70	12,457,760,023.01
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:  总经理:  主管会计工作负责人:  会计机构负责人: 



## 保利发展控股集团股份有限公司

## 合并现金流量表

2023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
<b>一、经营活动产生的现金流量</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		338,461,019,236.70	297,170,614,340.60
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		65,620,481.93	91,540,124.40
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		2,782,978,375.32	6,643,428,754.06
收到其他与经营活动有关的现金	五、(六十三)	79,820,514,235.84	145,091,937,365.21
经营活动现金流入小计		421,130,132,329.79	448,997,520,584.27
购买商品、接受劳务支付的现金		255,166,106,310.04	253,132,469,808.30
客户贷款及垫款净增加额		353,372,425.48	495,603,427.77
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		10,020,569,645.95	9,770,407,594.71
支付的各项税费		40,649,896,997.81	40,846,179,033.59
支付其他与经营活动有关的现金	五、(六十三)	101,010,179,408.21	137,330,483,629.50
经营活动现金流出小计		407,200,124,787.49	441,575,143,493.87
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		13,930,007,542.30	7,422,377,090.40
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>			
收回投资收到的现金		4,092,942,445.52	1,059,096,586.81
取得投资收益收到的现金		833,778,558.92	2,967,529,567.04
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		18,778,006.35	80,514,149.56
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	五、(六十四)	2,858,621,673.03	1,973,007,836.38
收到其他与投资活动有关的现金	五、(六十三)	2,623,675,467.98	3,234,887,315.98
投资活动现金流入小计		10,427,796,151.80	9,315,035,455.77
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		179,324,532.69	186,191,454.49
投资支付的现金		805,992,358.95	5,421,622,012.99
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)	2,815,193.71	2,085,745,858.21
支付其他与投资活动有关的现金	五、(六十三)	2,173,943,284.58	984,155,595.97
投资活动现金流出小计		3,162,075,369.93	8,677,714,921.66
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		7,265,720,781.87	637,320,534.11
<b>三、筹资活动产生的现金流量</b>			
吸收投资收到的现金		11,048,702,942.15	2,673,608,025.00
其中: 子公司吸收少数股东投资收到的现金		11,045,872,442.15	2,669,323,675.32
取得借款收到的现金		132,102,773,718.82	168,142,179,356.94
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		143,151,476,660.97	170,815,787,381.94
偿还债务支付的现金		163,174,635,873.27	130,945,671,566.95
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		24,128,878,373.82	31,216,315,816.15
其中: 子公司支付给少数股东的股利、利润		3,325,260,256.51	6,032,396,710.36
支付其他与筹资活动有关的现金	五、(六十三)	5,809,643,503.35	11,669,207,450.26
筹资活动现金流出小计		193,113,157,750.44	173,831,194,833.36
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		-49,961,681,089.47	-3,015,407,451.42
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		-60,411,263.09	137,657,584.34
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	五、(六十四)	-28,826,364,028.39	5,181,947,757.43
加: 期初现金及现金等价物余额	五、(六十四)	175,442,246,707.87	170,260,298,950.44
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	五、(六十四)	146,615,882,679.48	175,442,246,707.87

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

董事长: 总经理: 主管会计工作负责人: 会计机构负责人:

平刘

周利军

王  
印

报表 第7页





## 保利发展控股集团股份有限公司

## 母公司现金流量表

2023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
<b>一、经营活动产生的现金流量</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		211,108,610.96	2,207,156,532.93
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		678,398,705,756.56	583,668,059,661.57
经营活动现金流入小计		678,609,814,367.52	585,875,216,194.50
购买商品、接受劳务支付的现金		52,202,378.44	20,342,329.19
支付给职工以及为职工支付的现金		213,576,012.20	174,271,192.34
支付的各项税费		113,598,273.12	322,965,706.67
支付其他与经营活动有关的现金		687,613,179,107.98	570,349,141,005.20
经营活动现金流出小计		687,992,555,771.74	570,866,720,233.40
经营活动产生的现金流量净额		-9,382,741,404.22	15,008,495,961.10
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>			
收回投资收到的现金		516,265,205.39	21,119,229,538.16
取得投资收益收到的现金		8,476,544,774.02	1,117,556,653.74
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		251,952.00	82,336.31
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		8,993,061,931.41	22,236,868,528.21
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,704,613.13	12,273,379.61
投资支付的现金		611,259,307.50	47,117,120,000.00
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		612,963,920.63	47,129,393,379.61
投资活动产生的现金流量净额		8,380,098,010.78	-24,892,524,851.40
<b>三、筹资活动产生的现金流量</b>			
吸收投资收到的现金		2,830,500.00	4,284,349.68
取得借款收到的现金		11,900,000,000.00	35,830,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		11,902,830,500.00	35,834,284,349.68
偿还债务支付的现金		16,516,750,000.00	9,116,718,908.22
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		8,743,442,612.59	10,062,343,536.02
支付其他与筹资活动有关的现金		4,269,714,237.42	9,686,836,340.00
筹资活动现金流出小计		29,529,906,850.01	28,865,898,784.24
筹资活动产生的现金流量净额		-17,627,076,350.01	6,968,385,565.44
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>			
加: 期初现金及现金等价物余额		30,150,028,785.19	33,065,672,110.05
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		<b>11,520,309,041.74</b>	<b>30,150,028,785.19</b>

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

董事长:

总经理:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:



**保利发展控股集团股份有限公司**  
**合并所有者权益变动表**  
**2023年度**  
**(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)**

项目	股本	本期金额									少数股东权益	所有者权益合计				
		归属于母公司所有者权益														
		其他权益工具	优先股	永续债	其他	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			
一、上年年末余额	11,970,443,418.00	9,001,000,000.00			17,626,249,842.94			48,587,234.66		6,074,373,454.50		151,506,951,277.19	196,227,605,227.29	125,921,506,718.52	322,149,111,945.81	
加: 会计政策变更																
前期差错更正																
同一控制下企业合并																
其他																
二、本年年初余额	11,970,443,418.00	9,001,000,000.00			17,626,249,842.94			48,587,234.66		6,074,373,454.50		151,506,951,277.19	196,227,605,227.29	125,921,506,718.52	322,149,111,945.81	
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)					-3,900,000,000.00			-138,046,597.54	252,284,054.53	193,744,479.11			6,412,077,824.87	2,315,491,651.91	12,562,040,623.07	14,877,532,274.98
(一) 综合收益总额									193,744,479.11				12,067,156,751.87	12,260,901,230.98	5,832,116,516.06	18,093,017,747.04
(二) 所有者投入和减少资本					-3,900,000,000.00			-138,046,597.54	252,284,054.53				-4,290,330,652.07	10,423,434,612.14	6,133,103,960.07	
1. 所有者投入的普通股								35,597,209.29	252,284,054.53				-216,686,845.24	9,780,849,193.63	9,564,162,348.39	
2. 其他权益工具持有者投入资本					-3,900,000,000.00							-3,900,000,000.00			-3,900,000,000.00	
3. 股份支付计入所有者权益的金额								28,181,933.68					28,181,933.68		28,181,933.68	
4. 其他								-201,825,740.51					-201,825,740.51	642,585,418.51	440,759,678.00	
(三) 利润分配												-5,655,078,927.00	-5,655,078,927.00	-3,693,510,505.13	-9,348,589,432.13	
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																
4. 其他																
(四) 所有者权益内部结转																
1. 资本公积转增资本 (或股本)																
2. 盈余公积转增资本 (或股本)																
3. 盈余公积弥补亏损																
4. 设定受益计划变动额结转留存收益																
5. 其他综合收益结转留存收益																
6. 其他																
(五) 专项储备																
1. 本期提取																
2. 本期使用																
(六) 其他																
四、本期期末余额	11,970,443,418.00	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	

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

董事长:

**平 刘**

**东 国**

总经理:

主管会计工作负责人:

**王 印**

会计机构负责人:

**黎 欣**

报表 第9页

**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)**  
**2023年度**  
**(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)**



项目	股本	上期金额									少数股东权益	所有者权益合计			
		归属于母公司所有者权益													
		其他权益工具	优先股	永续债	其他	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		
一、上年年末余额	11,970,107,583.00			18,680,000,000.00		17,817,470,812.08		-32,650,533.82		6,074,373,454.50		141,051,626,482.31	195,560,927,798.07	107,353,533,605.07	302,914,461,403.14
加: 会计政策变更												-10,144,076.89	-10,144,076.89	-8,606,058.45	-18,750,135.34
前期差错更正															
同一控制下企业合并															
其他															
二、本年年初余额	11,970,107,583.00			18,680,000,000.00		17,817,470,812.08		-32,650,533.82		6,074,373,454.50		141,041,482,405.42	195,550,783,721.18	107,344,927,546.62	302,895,711,267.80
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)	335,835.00			-9,679,000,000.00		-191,220,969.14		81,237,768.48				10,465,468,871.77	676,821,506.11	18,576,579,171.90	19,253,400,678.01
(一) 综合收益总额								81,237,768.48				18,320,161,893.65	18,401,399,662.13	8,667,349,922.52	27,068,749,584.65
(二) 所有者投入和减少资本	335,835.00			-9,679,000,000.00		-191,220,969.14						-9,869,885,134.14	19,245,335,510.86	9,375,450,376.72	
1. 所有者投入的普通股	335,835.00					-205,521,585.37						-205,185,750.37	22,339,147,029.11	22,133,961,278.74	
2. 其他权益工具持有者投入资本				-9,679,000,000.00								-9,679,000,000.00		-9,679,000,000.00	
3. 股份支付计入所有者权益的金额						15,409,274.41						15,409,274.41		15,409,274.41	
4. 其他						-1,108,658.18						-1,108,658.18	-3,093,811,518.25	-3,094,920,176.43	
(三) 利润分配												-7,854,693,021.88	-7,854,693,021.88	-9,336,106,261.48	-17,190,799,283.36
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												-7,854,693,021.88	-7,854,693,021.88	-9,336,106,261.48	-17,190,799,283.36
4. 其他															
(四) 所有者权益内部结转															
1. 资本公积转增资本 (或股本)															
2. 盈余公积转增资本 (或股本)															
3. 盈余公积弥补亏损															
4. 设定受益计划变动额结转留存收益															
5. 其他综合收益结转留存收益															
6. 其他															
(五) 专项储备															
1. 本期提取															
2. 本期使用															
(六) 其他															
四、本期期末余额	11,970,443,418.00			9,001,000,000.00		17,626,249,842.94		48,587,234.66		6,074,373,454.50		151,506,951,277.19	196,227,605,227.29	125,921,506,718.52	322,149,111,945.81

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

董事长:

总经理:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

报表 第10页





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  
2023年度  
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	股本	本期金额									
		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							
上年年末余额	11,970,443,418.00		9,001,000,000.00		15,657,977,535.44		-54,964,664.78		6,074,373,454.50	9,334,692,443.53	51,983,522,186.69
加: 会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年年初余额	11,970,443,418.00		9,001,000,000.00		15,657,977,535.44		-54,964,664.78		6,074,373,454.50	9,334,692,443.53	51,983,522,186.69
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)			-3,900,000,000.00		-75,213,440.66	252,284,054.53	-17,380,333.70			3,773,965,025.40	-470,912,803.49
(一) 综合收益总额							-17,380,333.70			9,429,043,952.40	9,411,663,618.70
(二) 所有者投入和减少资本			-3,900,000,000.00		-75,213,440.66	252,284,054.53				-4,227,497,495.19	
1. 所有者投入的普通股						252,284,054.53				-252,284,054.53	
2. 其他权益工具持有者投入资本			-3,900,000,000.00							-3,900,000,000.00	
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他					-75,213,440.66					-75,213,440.66	
(三) 利润分配									-5,655,078,927.00	-5,655,078,927.00	
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者(或股东)的分配									-5,655,078,927.00	-5,655,078,927.00	
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		15,582,764,094.78	252,284,054.53	-72,344,998.48		6,074,373,454.50	13,108,657,468.93	51,512,609,383.20

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

董事长:  总经理: 

主管会计工作负责人: 

会计机构负责人: 





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）  
2023年度  
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	股本	上期金额									
		优先股	永续债	其他	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
一、上年年末余额	11,970,107,583.00		18,680,000,000.00		15,623,680,059.42		10,362,070.66		6,074,373,454.50	4,666,298,706.96	57,024,821,874.54
加: 会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年年初余额	11,970,107,583.00		18,680,000,000.00		15,623,680,059.42		10,362,070.66		6,074,373,454.50	4,666,298,706.96	57,024,821,874.54
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	335,835.00		-9,679,000,000.00		34,297,476.02		-65,326,735.44			4,668,393,736.57	-5,041,299,687.85
(一) 综合收益总额							-65,326,735.44			12,523,086,758.45	12,457,760,023.01
(二) 所有者投入和减少资本	335,835.00		-9,679,000,000.00		34,297,476.02					-9,644,366,688.98	
1. 所有者投入的普通股	335,835.00									335,835.00	
2. 其他权益工具持有者投入资本			-9,679,000,000.00							-9,679,000,000.00	
3. 股份支付计入所有者权益的金额					1,572,764.68					1,572,764.68	
4. 其他					32,724,711.34					32,724,711.34	
(三) 利润分配										-7,854,693,021.88	-7,854,693,021.88
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者（或股东）的分配										-7,854,693,021.88	-7,854,693,021.88
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		9,001,000,000.00		15,657,977,535.44		-54,964,664.78		6,074,373,454.50	9,334,692,443.53	51,983,522,186.69

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

董事长:

总经理:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:



**保利发展控股集团股份有限公司**  
**二〇二三年度财务报表附注**  
(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。

截至2023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823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。本公司的母公司为保利南方集团有限公司, 本公司的实际控制人为中国保利集团有限公司。

**二、 财务报表的编制基础**

**(一) 编制基础**

本财务报表以公司持续经营假设为基础, 根据实际发生的交易事项, 按照企业会计准则的有关规定, 并基于以下所述重要会计政策、会计估计进行编制。

**(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

1、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。

2、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

- 1、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。
- 2、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

- 1、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。
- 2、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

- 3、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日，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

#### 1、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。

2、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、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，本公司考虑下列迹象：

- 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

本公司应当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，应当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：按与承租方签定的合同或协议规定的承租方付租日期和金额，确认房屋出租收入的实现。

## (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

- 1、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。
- 2、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。
- 3、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。
- 4、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。
- 5、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

- 1、根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额（未作为资产和负债确认的项目按照税法规定可以确定其计税基础的，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。
- 2、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。
- 3、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。
- 4、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）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	金额超过 10,000 万元
重要的长期股权投资减值准备	金额超过 10,000 万元
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

## （三十四）重要会计政策和会计估计的变更

### 1、重要会计政策变更

本公司自 2023 年 1 月 1 日起执行《企业会计准则解释第 16 号》（财会〔2022〕31 号）中“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”相关规定，对 2022 年比较期间数据进行了追溯调整，累计影响如下。

会计政策变更对 2022 年度合并财务报表相关项目累积影响如下：

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目	影响金额
《企业会计准则解释第 16 号》于 2022 年 11 月 30 日发布。“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”内容自 2023 年 1 月 1 日起施行	递延所得税资产	888,565,412.42
	递延所得税负债	930,961,256.77
	未分配利润	-36,801,666.43
	少数股东权益	-5,594,177.92
	所得税费用	23,645,709.01
	少数股东损益	3,011,880.53

## 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	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	3%、5%、6%、9%、13%
城市维护建设税	按实际缴纳的增值税及消费税计缴	按公司所在地政策缴纳
教育费附加	按实际缴纳的增值税计缴	按公司所在地政策缴纳
企业所得税	按应纳税所得额计缴	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其余子公司适用企业所得税税率为 25%。
土地增值税	按转让房地产所取得的增值额和规定的税率计缴	按超率累进税率 30%-60%
契税	土地使用权的出售、出让金额	3%-5%

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

纳税主体名称	所得税税率
Poly (USA) Real Estate Development Corporation	按公司所在地政策缴纳
Poly (CA) Development Management LLC	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 (Victoria) Development Pty Ltd.	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%

纳税主体名称	所得税税率
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%
Wentworthville 048 Service Pty Ltd. ATF Wentworthville 048 Trust	30.00%
Poly (QLD) Development Pty Ltd.	30.00%
Poly (Australia) Investment Management Pty Ltd.	30.00%
Poly (UK) Real Estate Development Limited	19.00%
Kingston 048 Limited	19.00%
Poly (UK) Real Estate Management Limited	19.00%
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%
中保信(香港)有限公司	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

### 1、增值税

根据《关于明确增值税小规模纳税人减免增值税等政策的公告》(财政部 税务总局公告 2023 年第 1 号)第三条规定,自 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日,允许生产性、生活性服务业纳税人分别按照当期可抵扣进项税额加计 5%、10% 抵减应纳税额。

## 2、 企业所得税

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	
	成都锦华悦投资有限公司	
	成都保双置业有限公司	
高新技术企业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	
	湖南保利天创物业发展有限公司	
《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）	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	
	三亚合俊实业发展有限公司	
	三亚保鸿实业发展有限公司	
	三亚保岭投资发展有限公司	

## 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	4,385,267.79	1,617,613.49
数字货币		
银行存款	99,503,811,038.55	111,845,538,616.83
其他货币资金	1,336,856,805.60	1,351,549,587.32
存放财务公司款项	47,137,118,828.48	63,338,373,371.89
合计	147,982,171,940.42	176,537,079,189.53
其中：存放在境外的款项总额	196,827,799.66	1,381,248,761.74
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 1,366,289,260.94 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	409,274,800.00	149,550,186.85
其中：债务工具投资		
权益工具投资	409,274,800.00	149,550,186.85
合计	409,274,800.00	149,550,186.85

## (三) 衍生金融资产

项目	期末余额	上年年末余额
境外经营净投资套期		182,990,018.93
合计		182,990,018.93

## (四) 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	11,056.78	569,787.81
商业承兑汇票	453,354.49	10,125,703.50
合计	464,411.27	10,695,491.31

- 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。

## (五) 应收账款

### 1、 应收账款按账龄披露

账龄	期末余额	上年年末余额
1 年以内	3,074,592,672.37	3,681,141,032.93
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	3,074,592,672.37	3,681,141,032.93
1 年以内小计	3,074,592,672.37	3,681,141,032.93
1 至 2 年	652,961,277.69	319,597,222.30

账龄	期末余额	上年年末余额
2至3年	153,452,175.69	60,564,442.74
3年以上	141,495,461.33	195,149,509.73
小计	4,022,501,587.08	4,256,452,207.70
减：坏账准备	201,125,079.35	212,822,612.44
合计	3,821,376,507.73	4,043,629,595.26

## 2、应收账款按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额				账面价值	
	账面余额		坏账准备			
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)		
按单项计提坏账准备						
按组合计提坏账准备	4,022,501,587.08	100.00	201,125,079.35	5.00	3,821,376,507.73	
其中：按信用风险特征组合计提坏账准备	4,022,501,587.08	100.00	201,125,079.35	5.00	3,821,376,507.73	
合计	4,022,501,587.08	100.00	201,125,079.35	5.00	3,821,376,507.73	

(续)

类别	上年年末余额				账面价值	
	账面余额		坏账准备			
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)		
按单项计提坏账准备						
按组合计提坏账准备	4,256,452,207.70	100.00	212,822,612.44	5.00	4,043,629,595.26	
其中：按信用风险特征组合计提坏账准备	4,256,452,207.70	100.00	212,822,612.44	5.00	4,043,629,595.26	
合计	4,256,452,207.70	100.00	212,822,612.44	5.00	4,043,629,595.26	

## 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	212,822,612.44	-5,621,112.64			-6,076,420.45	201,125,079.35
合计	212,822,612.44	-5,621,112.64			-6,076,420.45	201,125,079.35

## 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(%)	坏账准备期末余额
北京市怀柔区住房和城乡建设委员会	234,500,355.67		234,500,355.67	5.50	11,725,017.78
泉州市东海投资管理有限公司	89,275,227.89		89,275,227.89	2.09	4,463,761.39
泉州市保障性安居工程建设运营有限公司	81,527,936.70		81,527,936.70	1.91	4,076,396.84
福州市土地发展中心	58,435,833.22		58,435,833.22	1.37	2,921,791.66
大连盈合置业有限公司	56,980,241.89		56,980,241.89	1.34	2,849,012.09
合计	520,719,595.37		520,719,595.37	12.21	26,035,979.76

### (六) 预付款项

#### 1、预付款项按账龄列示

账龄	期末余额		上年年末余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	6,150,687,987.33	28.43	8,172,966,104.28	36.23
1至2年	6,479,258,431.37	29.95	6,693,908,614.23	29.68
2至3年	2,909,871,356.55	13.45	1,918,492,266.94	8.51
3年以上	6,095,379,783.01	28.17	5,771,006,122.83	25.58
合计	21,635,197,558.26	100.00	22,556,373,108.28	100.00

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

#### 2、按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

预付对象	期末余额	占预付款项期末余额合计数的比例(%)
郑州市金水区城市改造办公室	3,391,198,164.28	15.67
广州市国营新塘农工商联合公司	1,145,861,645.44	5.30
中国建筑第五工程局有限公司	704,507,973.64	3.26
孝感市财政局临空经济区分局	600,000,000.00	2.77
佛山市顺德区杏坛镇财政办公室	545,709,340.23	2.52

预付对象	期末余额	占预付款项期末余额合计数的比例(%)
合计	6,387,277,123.59	29.52

## (七) 其他应收款

项目	期末余额	上年年末余额
应收利息		222,645.87
应收股利	6,588,859.00	16,456,849.02
其他应收款项	150,381,456,429.80	157,409,000,840.02
合计	150,388,045,288.80	157,425,680,334.91

### 1、 应收利息

#### (1) 应收利息分类

项目	期末余额	上年年末余额
应收贷款利息		222,645.87
减：坏账准备		
合计		222,645.87

### 2、 应收股利

#### (1) 应收股利明细

项目(或被投资单位)	期末余额	上年年末余额
保利(横琴)资本管理有限公司		9,000,000.00
北京新保利大厦房地产开发有限公司	5,388,859.00	7,456,849.02
广州市保轩展览有限公司	1,200,000.00	
小计	6,588,859.00	16,456,849.02
减：坏账准备		
合计	6,588,859.00	16,456,849.02

### 3、 其他应收款项

#### (1) 按账龄披露

账龄	期末余额	上年年末余额
1年以内	42,756,235,504.10	59,489,707,967.78
其中：1年以内分项		

账龄	期末余额	上年年末余额
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	42,756,235,504.10	59,489,707,967.78
1 年以内小计	42,756,235,504.10	59,489,707,967.78
1 至 2 年	34,756,294,321.91	36,296,221,633.90
2 至 3 年	27,223,039,729.23	27,306,097,377.39
3 年以上	46,506,199,578.73	35,133,782,880.91
小计	151,241,769,133.97	158,225,809,859.98
减：坏账准备	860,312,704.17	816,809,019.96
合计	150,381,456,429.80	157,409,000,840.02

(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	816,809,019.96			816,809,019.96
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	41,778,874.56			41,778,874.56
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动	1,724,809.65			1,724,809.65
期末余额	860,312,704.17			860,312,704.17

(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		112,166,558.18				112,166,558.18
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	816,809,019.96	-70,387,683.62			1,724,809.65	748,146,145.99
合计	816,809,019.96	41,778,874.56			1,724,809.65	860,312,704.17

(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	87,335,336,361.46	87,462,020,740.36
关联方往来款	58,974,279,951.84	65,314,671,636.35
保证金押金等	4,932,152,820.67	5,449,117,483.27
合计	151,241,769,133.97	158,225,809,859.98

(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	项目开发资金投入	7,746,227,686.33	1年以内、1-2年、2-3年、3年以上	5.12	
上海华辕实业有限公司	项目开发资金投入	5,397,349,227.13	1年以内、1-2年、2-3年、3年以上	3.57	
西藏信昇股权投资合伙企业(有限合伙)	合作方股东往来款	2,856,327,656.89	1年以内、1-2年、2-3年、3年以上	1.89	
成通京置业(上海)有限公司	合作方股东往来款	2,646,250,000.00	1年以内	1.75	
广东葛洲坝房地产开发有限公司	合作方股东往来款	1,875,765,000.00	1年以内、3年以上	1.24	
合计		20,521,919,570.35		13.57	

(八) 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	706,975,118,125.74	3,475,705,804.70	703,499,412,321.04
开发产品	166,112,153,932.76	1,565,879,645.94	164,546,274,286.82
原材料	6,648,667.34		6,648,667.34
库存商品	440,361,397.46		440,361,397.46
低值易耗品	2,129,507.87		2,129,507.87
合同履约成本	1,013,637,974.50		1,013,637,974.50
合计	874,550,049,605.67	5,041,585,450.64	869,508,464,155.03

(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	709,246,637,951.35	992,569,707.60	708,254,068,243.75
开发产品	168,461,638,531.79	1,140,648,069.36	167,320,990,462.43
原材料	8,026,482.01		8,026,482.01
库存商品	625,296,700.45		625,296,700.45
低值易耗品	4,787,090.59		4,787,090.59
合同履约成本	1,680,024,323.04		1,680,024,323.04
合计	880,026,411,079.23	2,133,217,776.96	877,893,193,302.27

(1) 开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计投资总额 (单位: 万元)	期末余额	上年年末余额
包头保利南海公园	2012 年 5 月	2026 年 9 月	284,665.00	637,646,487.84	628,915,832.62
包头保利云上	2021 年 9 月	2024 年 9 月	139,276.22	920,924,036.21	671,579,425.95
北京保利和光煦境	2023 年 3 月	2024 年 12 月	350,841.31	2,783,864,227.45	2,553,000,000.00
北京保利锦上二期	2022 年 5 月	2024 年 7 月	580,168.89	4,953,154,837.74	4,510,634,094.72
北京保利天汇	2023 年 9 月	2025 年 11 月	757,175.00	6,032,918,747.80	
北京保利未来科技城项目	2017 年 12 月	2024 年 12 月	1,272,521.62	5,292,920,583.84	
北京朝央和煦	2023 年 12 月	2025 年 12 月	388,126.00	2,993,994,546.18	
北京和悦璞云	2021 年 8 月	2024 年 1 月	252,385.00	1,242,695,161.27	1,840,140,564.03
北京市石景山区阜石路北侧项目	2023 年 9 月	2025 年 11 月	530,800.00	3,819,353,911.32	
常熟保利首开云璟	2020 年 8 月	2027 年 3 月	381,520.11	1,160,851,675.31	2,334,201,024.69
常州保利大都汇	2022 年 1 月	2025 年 8 月	256,178.93	1,736,158,622.24	1,572,959,568.37
常州保利天汇	2022 年 1 月	2027 年 8 月	387,694.19	2,713,834,196.72	2,536,131,412.12
常州保利天珺	2021 年 11 月	2024 年 4 月	172,470.38	1,455,504,514.07	1,235,263,760.10
成都保利·天府和颂	2023 年 8 月	2025 年 9 月	185,190.00	1,336,990,425.29	
成都保利·天府和颂二期	2023 年 11 月	2026 年 6 月	177,380.00	767,964,041.38	
成都保利北新时区花园	2021 年 8 月	2026 年 12 月	201,763.00	1,828,148,646.48	1,365,284,448.20
成都保利椿实·九里和颂	2023 年 5 月	2025 年 8 月	214,041.00	1,582,978,990.99	
成都保利国际广场	2017 年 12 月	2030 年 2 月	280,419.84	1,734,853,519.75	1,484,673,730.86
成都保利和颂	2022 年 7 月	2026 年 8 月	485,495.81	3,629,915,043.10	3,066,549,071.13
成都保利锦城和颂	2022 年 11 月	2024 年 10 月	136,895.00	1,108,856,886.25	902,039,640.49
成都保利璟园	2022 年 6 月	2024 年 3 月	118,686.79	1,080,804,132.92	811,254,776.69
成都保利石象湖项目	2012 年 4 月	2029 年 11 月	335,075.78	624,528,350.21	633,584,586.80

保利发展控股集团股份有限公司  
二〇二三年度  
财务报表附注

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计投资总额 (单位: 万元)	期末余额	上年年末余额
成都保利天府臻悦	2024年1月	2026年3月	199,622.00	587,350,310.00	
成都保利天珺	2023年12月	2026年11月	415,402.00	1,876,545,695.32	
成都保利西汇智慧 云城	2020年8月	2025年1月	366,826.20	844,648,127.99	
成都保利西堂和煦	2024年1月	2026年9月	187,014.00	534,547,171.08	
成都保利云上	2021年9月	2027年3月	779,859.11	3,285,781,128.93	3,216,622,596.53
大连保利城	2021年9月	2026年11月	321,844.00	1,102,188,874.75	1,325,789,013.24
大连保利时代金地 城	2021年5月	2030年12月	2,133,683.00	4,665,193,056.82	5,377,970,390.46
大连保利天禧	2014年9月	2024年1月	1,679,036.00	1,299,727,573.17	702,649,209.23
大连市中山区东港 D14项目	2023年12月	2025年12月	158,463.00	874,938,629.57	
大同保利和光尘樾	2021年4月	2032年10月	241,381.00	817,500,111.74	873,107,729.10
东莞保利和悦滨江	2022年7月	2025年4月	174,883.45	1,149,619,062.87	982,554,465.76
东莞保利时区	2021年1月	2027年12月	2,136,185.00	7,847,372,643.64	10,342,843,113.85
东莞保利堂悦	2021年7月	2025年4月	240,800.88	514,101,257.56	1,735,010,245.50
东莞保利天际二期	2022年11月	2025年1月	260,132.00	1,708,633,065.08	1,432,148,512.52
东莞保利武汉城建 林语峯境	2022年3月	2024年12月	178,149.60	1,205,393,661.17	1,143,879,789.04
东莞保利阅江台	2022年3月	2026年1月	260,298.54	1,690,692,100.95	1,550,860,191.90
东莞保利卓越中环 广场	2020年7月	2024年5月	355,635.80	1,024,738,758.20	1,067,341,324.37
东莞保利紫云	2021年12月	2025年8月	204,477.00	1,158,721,821.64	1,412,597,306.51
东莞市厚街镇莞太 路东侧项目	2023年10月	2025年12月	143,820.00	857,588,326.27	
东莞未来时区花园	2021年12月	2028年1月	1,088,601.39	6,571,164,585.73	6,475,835,649.45
佛山保利碧桂园学 府里	2021年2月	2026年12月	218,258.00	1,002,117,551.11	1,393,621,431.63
佛山保利德胜天汇	2023年7月	2027年5月	426,817.00	2,475,061,544.61	
佛山保利灯湖天珺	2022年11月	2029年3月	1,063,230.00	6,784,971,844.72	3,334,402,541.69
佛山保利芳华苑	2018年9月	2026年1月	363,067.48	1,309,214,414.31	1,603,792,383.93
佛山保利广佛湾堂 悦	2023年8月	2026年7月	173,862.00	1,141,263,384.26	
佛山保利和府	2021年9月	2027年12月	422,311.00	2,575,648,670.52	2,424,187,972.37
佛山保利和著	2023年12月	2025年8月	97,734.00	601,621,019.24	
佛山保利锦上	2022年6月	2024年5月	151,267.64	1,171,567,943.91	1,049,420,995.28
佛山保利珺悦府	2023年5月	2027年6月	438,887.00	2,859,883,783.00	1,232,946,526.15
佛山保利清能和府	2020年10月	2027年7月	226,601.97	767,233,737.13	980,217,255.97
佛山保利三龙湾天 珺	2022年10月	2024年12月	114,716.12	843,673,616.85	400,019,298.02
佛山保利天汇	2022年2月	2026年5月	870,158.86	6,036,440,984.15	5,561,351,211.48
佛山保利天悦	2019年6月	2029年1月	1,427,417.20	4,048,666,913.55	4,766,892,254.44
佛山保利维塔二期	2021年11月	2025年9月	216,076.00	1,469,339,568.69	1,360,067,378.06

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计投资总额 (单位: 万元)	期末余额	上年年末余额
佛山保利维塔一期	2021年3月	2024年1月	116,781.00	621,760,285.19	646,849,175.74
佛山保利香槟园	2025年8月	2027年5月	191,560.61	521,576,000.46	521,148,521.18
佛山保利新汇城	2021年11月	2026年12月	355,553.00	2,520,307,176.76	2,348,546,569.07
佛山保利秀台天珺	2021年6月	2026年7月	585,990.00	3,395,777,439.28	2,781,857,413.81
佛山保利御江南	2020年12月	2029年6月	755,742.93	1,274,115,247.06	1,582,548,924.57
佛山保利阅江台	2020年10月	2026年1月	628,965.02	3,054,187,215.78	3,743,420,113.37
佛山保利中交大都汇	2019年6月	2025年12月	562,376.34	2,847,812,963.68	2,782,685,241.60
佛山保利中睿名苑	2019年10月	2025年7月	206,661.48	1,222,400,629.89	375,318,286.79
佛山三龙湾保利和颂	2022年11月	2025年9月	202,375.00	1,300,786,630.05	1,236,268,727.18
佛山市禅城区雾岗路北侧项目	2024年12月	2027年11月	562,018.09	1,607,429,437.43	1,605,573,325.50
佛山市南海区大沥镇南海之眼 4-D、5-A 项目	2024年4月	2029年3月	889,924.00	2,166,513,761.47	
佛山市南海区桂澜路西侧项目	2023年8月	2027年6月	486,729.00	1,516,320,524.04	
福州保利和光屿湖	2020年6月	2025年1月	314,306.63	566,295,641.93	996,680,617.35
福州保利锦上	2022年9月	2024年11月	108,230.91	934,024,892.01	818,442,300.93
福州保利天珺	2023年4月	2025年1月	80,597.59	522,411,502.01	459,633,444.52
福州保利阅江台	2021年9月	2025年1月	195,823.00	1,519,352,985.19	1,335,551,839.47
福州保利云上	2022年5月	2024年5月	224,260.08	1,942,835,080.96	1,735,689,765.42
福州和樾风华	2022年5月	2024年4月	214,177.98	1,669,782,152.77	1,482,277,758.73
福州市高新区广兴路东侧项目	2023年9月	2025年9月	105,027.00	690,957,855.18	
福州市鼓楼区北二环路北侧屏西项目	2024年4月	2026年5月	467,331.00	1,624,981,921.99	
福州长乐保利阅江台	2023年8月	2028年11月	390,680.00	2,055,927,101.26	1,958,275,748.09
抚州保利香颂	2019年12月	2027年10月	305,368.98	572,472,238.81	
阜阳保利大国璟	2021年9月	2026年12月	275,155.09	1,605,171,199.90	1,431,404,348.73
赣州保利嘉福领秀山	2019年6月	2028年6月	312,976.00	501,096,176.35	743,304,328.31
赣州保利堂悦	2021年3月	2024年1月	164,784.52	853,295,168.34	854,372,691.65
赣州保利天汇	2020年6月	2024年5月	323,541.05	770,667,386.18	2,144,529,617.09
固安保利云上	2021年4月	2028年8月	362,769.30	1,285,972,603.77	1,994,252,334.81
广州保利国际金融中心	2018年6月	2024年11月	445,542.52	1,258,095,410.64	1,656,674,891.94
广州保利和悦滨江	2022年8月	2025年3月	333,469.00	2,852,885,356.76	2,509,288,882.11
广州保利湖光悦色	2022年1月	2024年6月	530,441.57	4,605,333,390.90	4,214,309,571.52
广州保利花城纪	2018年6月	2032年9月	977,824.98	4,452,094,874.79	4,569,011,746.82
广州保利花城纪二期	2019年6月	2024年12月	309,022.81	708,356,578.99	1,205,829,198.79
广州保利锦上	2022年8月	2025年3月	256,696.00	1,902,903,595.06	1,679,881,126.36

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计投资总额 (单位: 万元)	期末余额	上年年末余额
广州保利锦绣公馆	2021 年 1 月	2025 年 10 月	592,794.89	2,237,311,446.13	3,672,257,061.99
广州保利领秀海	2022 年 4 月	2025 年 9 月	669,782.00	4,759,607,730.38	4,137,267,162.40
广州保利萝岗悦居	2021 年 2 月	2025 年 4 月	686,418.76	3,326,780,203.57	3,155,910,155.43
广州保利南沙天汇	2020 年 5 月	2024 年 7 月	1,059,666.31	4,927,897,486.75	5,588,504,575.00
广州保利时光印象	2022 年 9 月	2025 年 6 月	172,220.00	1,312,229,633.25	1,047,932,696.40
广州保利水木芳华	2022 年 2 月	2026 年 9 月	404,423.64	2,622,683,077.88	2,159,727,824.40
广州保利四季和颂	2023 年 2 月	2025 年 1 月	178,873.00	1,517,198,058.01	718,976,800.00
广州保利桃花源	2016 年 6 月	2027 年 12 月	166,848.00	679,237,050.72	688,610,227.81
广州保利天汇	2018 年 6 月	2025 年 6 月	1,872,795.12	9,059,776,572.00	9,067,031,415.80
广州保利天际	2019 年 6 月	2028 年 9 月	607,475.97	2,443,486,870.02	2,333,437,237.69
广州保利天瑞	2023 年 1 月	2025 年 6 月	1,308,183.00	10,716,723,426.43	1,912,140,000.00
广州保利翔龙天汇	2021 年 4 月	2026 年 12 月	1,654,074.54	9,801,050,817.90	7,530,807,694.79
广州保利鱼珠项目	2016 年 12 月	2027 年 10 月	1,562,409.02	2,431,903,306.46	2,246,209,181.95
广州保利阅江台	2020 年 5 月	2024 年 4 月	86,190.00	698,287,454.60	680,334,301.04
广州保利阅云台	2019 年 6 月	2025 年 3 月	895,427.22	4,180,476,844.97	5,275,355,135.62
广州保利悦公馆	2020 年 6 月	2024 年 6 月	893,481.01	2,029,547,622.92	3,815,754,388.82
广州保利越秀天启	2021 年 7 月	2024 年 4 月	437,471.49	1,835,043,409.76	3,283,749,959.81
广州侨鑫保利汇景台	2021 年 5 月	2025 年 6 月	640,958.93	2,984,497,861.31	3,832,731,626.89
广州市白云区鹤联街东段 AB2607014 、 AB2608034 项目	2023 年 11 月	2025 年 12 月	223,722.00	1,576,337,061.25	
广州市番禺区大石街新光快速西侧项目	2023 年 11 月	2026 年 3 月	164,317.00	540,696,394.64	
广州市海珠区东方红印刷厂项目	2024 年 2 月	2026 年 7 月	645,476.00	1,015,889,875.00	
广州市海珠区新港东路南侧项目	2023 年 9 月	2026 年 7 月	330,783.00	2,065,042,849.06	465,637,002.26
广州市黄埔区图书馆北侧 HPG-DS-26 项目	2024 年 2 月	2027 年 2 月	610,247.00	775,090,955.81	
广州市荔湾区东沙项目	2024 年 1 月	2028 年 12 月	1,373,615.00	1,655,930,000.00	
广州市荔湾区浣花路南侧项目	2023 年 9 月	2025 年 12 月	211,632.95	1,536,410,056.95	
广州市天河区员村一横路 AT080523 项目	2023 年 9 月	2026 年 3 月	301,110.00	1,102,217,068.10	
广州亭角村旧村项目	2021 年 9 月	2026 年 6 月	343,335.43	1,181,519,310.11	1,019,844,611.18
广州招商金茂保利和府	2019 年 12 月	2025 年 5 月	499,732.67	1,072,343,226.54	1,561,124,479.87
贵阳保利大国璟	2018 年 12 月	2029 年 11 月	758,835.26	2,506,922,764.40	2,270,459,348.50
海口保利和颂	2023 年 4 月	2024 年 1 月	66,580.00	465,365,292.37	303,531,026.72

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计投资总额 (单位: 万元)	期末余额	上年年末余额
海口保利六千树	2019年12月	2026年5月	325,186.94	815,235,593.78	912,391,488.37
邯郸保利和光尘樾	2021年6月	2025年11月	150,525.00	926,179,466.82	712,387,646.73
邯郸保利阅云台	2021年6月	2026年5月	333,901.00	2,257,298,142.48	1,613,871,980.38
邯郸保利云上	2020年8月	2024年4月	69,498.70	477,569,104.03	371,019,448.10
杭州保利潮河阅江台轩	2021年5月	2024年1月	364,122.40	3,298,194,452.29	2,847,124,000.68
杭州保利和著风华里	2022年12月	2025年10月	137,102.00	1,186,125,015.14	984,939,573.46
杭州保利和著薇棠轩	2023年7月	2025年10月	233,470.00	1,763,497,527.44	
杭州保利和著文华轩	2023年7月	2025年10月	104,337.00	765,730,281.50	
杭州保利恒尊崇璟和颂府	2023年7月	2025年11月	106,873.00	794,321,718.35	
杭州保利云珹臻悦府	2024年1月	2026年6月	343,836.00	1,231,213,467.16	
合肥保利和光熙悦	2022年11月	2025年10月	312,835.00	2,321,222,253.54	1,948,548,856.44
合肥保利和光逸境	2022年3月	2024年7月	206,522.00	1,617,352,603.44	1,428,623,628.02
合肥保利珺悦	2022年11月	2025年5月	151,373.00	1,125,671,115.63	980,810,174.39
合肥保利拾光年	2021年12月	2024年10月	255,498.00	2,041,017,279.72	1,646,209,390.60
合肥保利紫云	2022年4月	2024年11月	139,370.77	1,145,518,046.73	921,832,539.12
合肥琅悦	2023年8月	2026年11月	198,016.00	1,170,538,905.70	
合肥市肥西县云谷路南侧项目	2023年9月	2025年4月	84,143.00	501,681,787.26	
合肥天珺	2022年7月	2024年11月	287,706.00	2,140,938,285.05	2,599,397,294.70
合肥瑶海时光印象	2022年7月	2024年10月	128,136.00	1,009,701,317.95	753,536,819.08
合肥紫云云起	2022年12月	2025年8月	122,562.37	773,614,298.41	629,605,758.70
河源保利林语花园四五六期	2021年10月	2027年10月	249,427.97	494,646,241.61	499,937,978.30
河源保利阅江台	2022年4月	2028年5月	269,443.00	705,318,485.31	621,958,834.63
衡水保利拉菲公馆	2017年12月	2024年11月	376,052.60	730,875,309.39	1,241,632,844.28
衡阳保利阅江台	2021年11月	2030年2月	383,310.93	1,518,488,024.07	1,252,157,015.68
淮安保利国联和府	2020年9月	2025年3月	441,064.14	3,285,538,896.34	2,566,367,303.62
淮安保利国联里院	2021年4月	2027年10月	210,155.00	1,136,126,488.34	1,109,372,218.21
淮安保利通银时光印象	2021年7月	2027年10月	179,124.00	1,090,955,903.95	948,184,430.63
惠州保利堂悦	2021年9月	2026年6月	126,573.00	827,603,247.58	806,610,782.41
济南保利和唐悦色	2019年6月	2024年6月	467,579.64	1,544,215,225.44	1,405,162,853.27
济南市槐荫区经十路段店项目	2023年9月	2026年5月	231,955.00	1,064,839,040.62	
江门保利大都会	2013年6月	2026年9月	857,952.84	494,352,098.51	223,448,755.04
江门保利江海大都汇	2020年8月	2026年12月	325,232.97	1,137,806,419.73	1,572,302,694.56
江门保利天汇	2019年10月	2026年9月	110,283.00	607,985,932.16	333,167,562.73

保利发展控股集团股份有限公司  
二〇二三年度  
财务报表附注

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计投资总额 (单位: 万元)	期末余额	上年年末余额
江门保利西海岸	2017年12月	2028年1月	861,207.63	1,089,849,375.80	1,296,891,946.41
江门保利云上西棠	2019年6月	2028年6月	305,711.00	1,746,462,724.57	1,749,069,742.11
江西航都(和光、时光、洪都里)	2019年3月	2029年6月	591,524.97	684,383,100.24	1,051,822,555.32
揭阳保利大都汇	2020年4月	2028年11月	438,651.49	709,086,089.26	947,053,813.14
揭阳保利西海岸	2019年7月	2029年12月	333,936.32	977,694,388.71	582,568,893.64
金华保利堂悦	2021年4月	2024年1月	239,358.75	1,974,982,473.86	1,764,208,790.78
金华保利阅云台	2021年8月	2024年2月	225,757.05	1,920,128,333.54	1,685,303,199.33
晋城保利和光尘樾	2022年4月	2024年12月	121,726.42	758,894,829.76	580,216,943.42
荆州保利武汉公园壹号	2019年6月	2028年10月	565,206.65	1,401,890,445.66	1,674,213,059.35
九江保利天汇	2021年1月	2026年6月	327,574.14	1,066,383,078.70	1,798,319,181.75
昆明保利春湖国际项目	2019年6月	2027年9月	440,160.19	813,088,611.16	1,480,767,094.28
昆明保利和光屿湖	2019年8月	2030年12月	1,513,782.15	3,629,113,210.54	4,359,252,900.84
昆明保利堂悦	2018年9月	2029年11月	660,594.74	811,980,283.02	985,283,025.32
昆明保利天珺项目	2023年10月	2026年3月	227,266.00	1,180,349,476.20	
昆明市五华区春湖国际二期项目	2030年1月	2038年12月	302,751.50	564,412,174.84	553,405,174.21
昆山市高新区虹桥路东侧项目	2023年9月	2025年11月	284,359.00	2,056,122,424.91	
兰州保利大都汇	2020年4月	2029年11月	476,783.63	1,741,616,057.26	2,598,384,128.82
兰州保利和光尘樾	2021年2月	2024年9月	164,023.00	699,846,332.53	689,593,480.04
兰州保利时代	2024年3月	2031年1月	750,035.00	1,570,748,310.39	1,268,431,507.08
兰州保利天汇	2021年9月	2027年4月	299,923.79	2,204,672,313.34	1,525,376,669.72
连云港保利通银时光印象	2021年4月	2027年1月	185,493.30	1,214,099,956.86	1,061,635,163.24
临汾保利时光印象	2021年12月	2025年11月	217,458.00	1,218,097,000.78	790,392,947.33
洛阳保利和府	2021年10月	2027年12月	227,391.00	1,187,530,157.00	1,008,040,661.97
洛阳保利堂悦	2021年7月	2027年12月	351,917.00	1,528,157,999.88	1,393,427,751.18
茂名保利奥体大都汇	2020年4月	2029年11月	936,961.34	901,513,239.87	1,016,885,945.88
茂名保利高州奥体项目	2021年3月	2028年2月	517,223.00	729,103,081.56	1,077,242,569.15
茂名保利云禧	2021年2月	2027年6月	523,244.76	1,778,985,519.06	1,877,904,988.22
梅州保利江南苑二期	2019年5月	2026年5月	257,613.29	645,031,091.40	1,106,700,210.47
南昌保利艾溪湖	2022年9月	2024年12月	157,421.71	1,071,054,020.30	883,498,182.05
南昌保利和府	2022年4月	2025年7月	100,449.00	490,141,003.11	352,507,846.07
南昌保利和光璞悦	2021年12月	2025年5月	143,208.00	987,340,398.41	792,589,960.93
南昌保利天汇	2021年4月	2026年11月	356,340.00	1,796,103,836.97	2,101,648,208.87
南昌保利天珺	2021年5月	2026年12月	395,807.00	1,077,535,381.98	1,705,961,032.09
南昌保利紫云项目	2020年8月	2025年8月	258,657.36	894,789,648.54	1,846,728,592.38

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计投资总额 (单位: 万元)	期末余额	上年年末余额
南昌航飞(和光、时光)	2018年9月	2028年5月	510,117.44	950,399,124.62	857,244,995.19
南昌航行(洪都里项目)	2017年1月	2028年11月	663,054.83	883,270,537.35	1,322,325,203.72
南昌市西湖区云天路南侧项目	2023年8月	2025年12月	115,931.96	666,327,379.09	
南昌市新建区青石路南侧项目	2024年3月	2026年8月	226,294.00	1,023,676,174.26	1,030,403,944.61
南京·保利荷雨臻悦	2023年10月	2027年4月	442,186.00	1,532,849,511.62	
南京·保利招商文璟和颂	2023年5月	2025年9月	336,501.00	2,719,931,952.02	
南京保利·文华	2022年9月	2024年11月	295,683.00	2,397,999,731.20	2,257,484,518.81
南京保利观棠和府	2019年10月	2025年6月	393,882.00	1,495,520,967.77	1,691,952,055.70
南京保利和光晨樾	2018年9月	2024年4月	213,708.26	1,697,655,248.95	1,252,467,101.97
南京保利江汇	2021年8月	2024年8月	402,592.00	2,321,845,834.44	2,114,291,623.83
南京保利燕璟和颂	2022年9月	2025年12月	522,964.00	3,808,078,685.15	3,511,526,737.95
南京保利扬子萃云台	2022年9月	2025年5月	383,332.00	2,776,831,049.22	2,544,930,730.95
南京保利阅云台	2021年12月	2024年9月	485,964.00	1,568,581,376.14	3,344,798,129.52
南京保利云上	2020年9月	2024年3月	152,033.91	771,175,215.91	1,166,057,903.31
南京山和九著府	2021年1月	2026年9月	213,532.00	521,737,035.42	1,461,689,257.04
南京市秦淮区汇秀路南侧项目	2023年7月	2026年9月	345,101.88	2,573,024,151.34	
宁波保利海晏天珺	2023年11月	2026年1月	375,589.00	2,416,273,738.81	
宁波保利和颂望悦	2022年10月	2024年12月	166,579.00	1,418,585,746.05	1,048,664,162.76
宁波保利和颂文华	2022年11月	2025年3月	271,579.00	2,235,633,453.80	1,816,578,879.52
宁波保利明州臻悦府	2023年10月	2025年12月	313,327.00	983,216,792.51	
宁波保利汀澜臻悦府	2023年12月	2025年12月	361,528.00	1,213,625,091.74	
宁德保利阅云台	2021年11月	2024年1月	74,595.00	620,064,724.39	464,293,585.34
莆田保利建发棠颂和府	2022年2月	2025年5月	416,492.00	3,126,754,442.36	2,549,776,617.67
莆田保利堂悦	2020年12月	2024年4月	311,697.00	1,131,060,271.73	2,128,586,202.73
莆田市荔城区西洪路西侧PS拍-2023-07号项目	2024年1月	2027年1月	258,378.00	1,621,999,027.21	
莆田玉湖和悦	2022年8月	2024年10月	113,816.00	901,163,416.22	744,830,401.61
青岛保利大国璟(未来之城)	2021年12月	2027年10月	254,902.46	1,060,621,379.01	915,865,084.37
青岛保利领秀山	2019年4月	2027年11月	461,372.79	899,002,946.37	892,609,239.94
青岛保利天珺	2020年8月	2024年4月	230,957.72	694,105,437.28	1,421,357,470.03
青岛胶州保利叁仟栋	2018年6月	2026年11月	214,726.84	486,562,249.99	375,816,350.09
青岛胶州保利云禧	2019年1月	2025年1月	334,343.82	742,504,521.47	1,200,342,108.69
清远保利奥体大都	2019年8月	2028年3月	818,308.62	2,406,862,727.00	2,130,042,840.46

保利发展控股集团股份有限公司  
二〇二三年度  
财务报表附注

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计投资总额 (单位: 万元)	期末余额	上年年末余额
汇					
清远保利和悦滨江	2021年2月	2028年3月	369,227.00	1,251,896,457.95	1,565,853,201.14
清远保利麓湖	2018年6月	2026年12月	326,141.00	867,871,181.22	941,884,660.50
泉州保利华创云上	2021年8月	2024年2月	145,948.00	991,846,342.13	761,322,262.17
泉州保利隆恩和光 尘樾	2022年10月	2024年9月	262,742.00	2,064,161,522.24	1,838,525,998.48
泉州保利时光印象	2020年6月	2024年1月	350,651.14	924,283,473.48	1,425,377,372.40
泉州保利自在海	2020年6月	2027年4月	331,287.00	768,604,509.68	578,834,477.24
泉州锦上	2022年10月	2024年12月	142,381.41	1,026,467,074.66	886,600,665.09
泉州朗阅公馆	2022年1月	2024年6月	84,804.66	551,899,611.03	354,241,100.01
泉州市丰泽区毓才 街北侧项目	2023年9月	2025年4月	222,760.00	1,508,267,035.43	
泉州市晋江区鞋纺 大道东侧项目	2023年11月	2025年10月	120,384.00	649,836,132.33	
三亚保利·栖山雨 茗;保利·伴山臻悦	2024年1月	2026年10月	613,300.00	2,845,630,797.31	
三亚保利海棠湾项 目	2019年6月	2024年7月	182,244.09	664,265,320.55	821,657,591.77
三亚市海棠区林旺 大道西侧项目	2023年12月	2025年9月	294,819.00	1,257,797,876.04	
三亚市天涯区海田 路北侧项目	2023年9月	2024年9月	96,327.00	470,010,251.41	
厦门保利国贸沁原	2022年7月	2024年9月	293,184.21	2,155,420,611.29	1,782,980,500.74
厦门保利天悦	2023年8月	2025年7月	322,799.00	2,403,011,185.78	
厦门锦上	2022年8月	2024年9月	148,188.42	1,169,977,617.08	1,012,978,495.90
厦门云禧	2021年10月	2027年4月	665,083.00	5,312,696,243.45	5,033,546,744.57
汕头保利天汇(东地 块)	2021年9月	2029年9月	421,023.00	2,206,146,291.48	2,066,805,999.21
汕头保利天汇(西地 块)	2023年4月	2026年4月	156,938.00	484,204,477.24	483,226,368.82
汕头保利宜华城项 目	2020年7月	2025年10月	496,798.00	3,137,298,270.42	3,187,221,989.24
汕尾保利金町湾三 期	2021年5月	2032年1月	890,024.86	2,604,524,802.96	2,377,829,925.01
汕尾保利时代	2021年5月	2032年6月	552,229.27	1,219,755,759.33	1,546,101,172.81
上海保利滨江天珺	2023年2月	2025年6月	466,004.18	3,871,348,502.47	3,601,400,000.00
上海保利光合上城	2022年11月	2026年12月	1,285,580.00	8,290,979,007.09	
上海保利海玥天汇	2022年10月	2024年9月	371,053.00	3,106,421,886.09	2,898,621,354.93
上海保利虹桥和颂	2023年9月	2026年3月	151,946.00	982,984,623.46	
上海保利云湖壹号	2021年5月	2024年10月	249,416.96	626,996,780.44	1,475,902,317.61
上海保利中企和颂	2022年12月	2025年4月	305,186.00	2,455,790,787.66	1,959,925,200.00
上海嘉悦云上	2022年9月	2025年6月	729,390.00	5,641,943,077.01	5,143,009,499.20
上海静安天悦	2021年12月	2025年9月	1,459,246.61	11,743,521,011.43	10,590,518,239.55
上海市宝山区丰皓 路北侧项目	2023年7月	2026年5月	717,576.00	5,281,912,769.83	

保利发展控股集团股份有限公司  
二〇二三年度  
财务报表附注

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计投资总额 (单位: 万元)	期末余额	上年年末余额
上海市静安区不夜城永兴路202309502项目	2024年3月	2026年10月	207,363.00	1,546,120,000.00	
上海市闵行区秀涟路西侧项目	2023年7月	2025年12月	182,988.00	1,452,928,060.27	
上海市松江区洞泾张泾路202310207项目	2024年2月	2026年6月	240,475.00	744,000,000.00	
上海云上浔光	2021年9月	2024年5月	300,657.77	2,301,071,827.20	2,061,082,358.38
韶关保利时光印象	2019年6月	2027年7月	402,053.02	667,398,457.98	687,405,673.47
绍兴保利都会云上府	2022年4月	2024年12月	328,421.60	2,450,669,478.85	
绍兴保利和光屿湖	2022年1月	2025年8月	533,344.44	3,821,793,049.83	3,541,484,897.15
深圳保利青谷项目	2020年7月	2028年11月	378,459.80	806,825,477.55	620,670,314.39
沈阳保利大都会	2015年6月	2027年8月	488,306.23	907,200,246.78	720,326,390.81
沈阳保利和光屿湖	2019年12月	2030年8月	425,117.57	902,813,971.69	1,602,085,302.48
沈阳保利时光印象	2021年8月	2028年9月	174,821.00	920,534,734.99	794,429,822.59
沈阳保利拾光年	2021年8月	2028年10月	138,860.00	742,914,531.05	718,137,939.58
沈阳保利天汇	2019年12月	2025年6月	359,957.01	737,030,998.37	1,069,978,315.03
沈阳保利天汇(公园壹号)	2021年9月	2029年8月	391,042.00	2,251,195,963.62	2,046,022,198.51
沈阳保利云上	2021年2月	2027年9月	294,328.01	1,315,726,229.89	1,833,765,962.14
石家庄保利城(南地块)	2021年8月	2028年3月	194,563.92	687,199,479.08	872,888,722.84
石家庄保利锦上	2022年4月	2025年6月	113,746.92	877,567,719.01	527,910,902.45
石家庄保利天汇	2022年4月	2026年12月	255,554.60	1,566,345,386.80	1,254,231,100.69
石家庄保利天珺	2023年4月	2026年9月	322,034.93	1,920,208,189.97	840,500,000.00
石家庄保利阅云台	2021年7月	2024年5月	261,672.74	1,929,984,038.14	1,494,864,937.19
石家庄市裕华区槐北路二十里铺项目	2023年7月	2026年6月	102,493.00	524,218,185.67	
石家庄市长安区华药南厂【2023】052号项目	2023年12月	2026年11月	127,997.00	660,316,326.61	
苏州保利横塘琅悦	2023年5月	2025年7月	69,906.00	541,407,894.89	
苏州保利时光印象	2021年5月	2026年11月	406,244.00	1,339,124,216.29	2,393,168,993.14
苏州保利天和珺庭	2022年12月	2024年11月	226,553.00	1,666,248,823.10	1,469,014,873.34
苏州保利天汇	2022年9月	2025年6月	398,423.00	2,819,074,341.15	2,442,344,445.72
苏州市工业园区跨塘葑亭大道北侧项目	2023年8月	2025年11月	140,344.00	1,027,460,937.99	2,442,344,445.72
苏州市市辖区金门路北项目	2023年10月	2026年3月	174,348.00	1,260,487,590.08	
台州保利凤起云城	2021年11月	2026年10月	726,409.02	4,297,316,939.15	3,495,217,581.96
太仓御湖上品	2021年11月	2024年1月	258,443.00	2,184,208,191.99	
太原保利滨河上院	2020年9月	2030年6月	351,376.97	826,141,626.72	1,187,543,768.99

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计投资总额 (单位: 万元)	期末余额	上年年末余额
太原保利大都汇	2022年10月	2026年4月	224,895.00	1,384,832,798.28	24,825,249.11
太原保利和光尘樾	2020年3月	2025年10月	539,565.14	960,388,259.05	1,646,671,190.61
太原保利璞悦	2023年7月	2028年10月	182,026.00	686,713,128.10	687,432,300.00
太原保利时代	2021年4月	2028年6月	255,910.82	610,773,780.65	1,009,445,433.68
太原保利天珺	2022年4月	2024年10月	190,378.50	1,329,178,753.36	1,067,325,684.31
太原保利天悦	2020年11月	2025年12月	470,934.55	3,332,904,469.21	2,887,309,210.40
太原保利云上	2022年3月	2026年8月	334,276.00	1,393,845,250.37	1,144,713,395.22
太原市小店区小马项目	2024年4月	2028年10月	282,178.00	1,220,877,516.06	
天津保利和光尘樾	2020年9月	2024年7月	687,584.95	1,488,266,667.94	4,520,791,041.54
天津保利锦上	2021年12月	2024年9月	91,807.35	717,417,501.82	594,481,407.73
天津保利朗阅	2021年12月	2025年5月	183,483.86	1,245,924,910.28	1,076,049,400.64
天津保利时代	2021年12月	2025年10月	144,912.26	960,853,259.34	660,099,968.74
天津保利云禧	2018年6月	2029年8月	800,299.35	1,556,772,218.45	1,551,592,134.19
天津市津南区同德路北侧项目	2023年8月	2025年6月	104,539.00	593,032,148.27	
天水保利和光尘樾	2021年5月	2025年11月	172,018.00	806,991,075.13	1,151,338,096.25
天水保利时光印象	2020年11月	2025年11月	109,202.00	596,250,734.91	390,344,064.96
温州保利国际广场	2021年7月	2024年5月	170,741.00	1,374,758,980.36	1,042,657,021.18
温州保利和府	2021年8月	2025年12月	288,031.26	1,833,566,339.18	1,588,004,473.12
温州滨江云谷	2021年11月	2024年10月	1,117,916.57	7,774,310,685.36	6,638,269,893.45
芜湖市弋江区马仁山路南侧项目	2023年7月	2025年11月	154,606.00	776,334,583.80	
武汉保利·维塔	2026年11月	2030年1月	147,296.00	690,980,643.60	688,834,522.03
武汉保利滨江中心	2019年6月	2024年12月	289,079.01	2,592,508,158.87	2,387,282,693.07
武汉保利关山村K26项目	2019年6月	2024年12月	140,927.00	1,377,420,716.91	1,039,210,311.53
武汉保利锦上	2022年9月	2025年5月	81,360.00	622,869,816.23	489,937,844.42
武汉保利清能·拾光年	2021年5月	2024年3月	170,556.00	1,384,703,015.83	1,194,500,557.78
武汉保利时光印象	2020年7月	2025年4月	439,901.58	1,130,801,680.80	2,915,761,680.44
武汉保利天珺	2022年7月	2029年4月	336,546.14	2,087,160,830.62	1,856,538,143.32
武汉保利庭瑞阅江台A	2018年12月	2029年12月	678,336.93	1,997,839,024.72	2,106,682,111.86
武汉保利庭瑞阅江台B	2018年12月	2029年12月	608,336.38	2,942,863,008.98	3,699,900,335.25
武汉保利香颂	2017年6月	2031年5月	1,463,271.66	2,482,901,357.19	3,135,045,015.02
武汉保利云璟	2021年5月	2025年8月	221,135.00	1,550,635,185.56	1,351,170,279.87
武汉万科保利理想星光(东地块)	2018年6月	2025年6月	238,202.97	526,635,794.87	530,665,360.39
西安保利锦上	2022年3月	2024年6月	311,323.00	1,541,999,918.92	2,006,011,629.61
西安保利天汇	2022年10月	2025年6月	558,010.00	4,709,081,548.23	3,807,134,749.23

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计投资总额 (单位: 万元)	期末余额	上年年末余额
西安保利天悦悦峯	2020年10月	2028年10月	570,551.06	1,475,109,550.88	3,677,819,409.19
西安保利阅云台	2023年10月	2025年10月	157,041.00	618,960,243.84	
西安三一云城	2021年12月	2027年1月	437,705.71	1,566,304,907.01	1,448,019,713.15
西安市高新区富鱼路南侧项目	2023年8月	2025年11月	427,188.00	3,049,146,450.63	
西安市长安区航天北路北侧项目	2023年5月	2026年10月	343,455.00	1,764,936,455.90	
西安未央区凤城八路242亩二期项目	2024年4月	2027年10月	687,921.00	779,913,052.47	
西双版纳保利雨林澜山	2012年9月	2030年6月	533,355.34	1,447,513,347.80	1,399,424,107.05
湘潭湘江保利时代	2020年6月	2029年4月	428,706.00	526,419,747.07	1,387,474,811.89
湘潭湘江保利时代三期	2022年2月	2032年11月	530,696.00	1,711,136,512.74	1,626,360,460.94
孝感市临空经济区孝汉大道西侧项目	2021年3月	2030年3月	325,155.00	1,159,927,865.39	1,159,867,705.03
徐州保利建发天瑞	2023年10月	2026年6月	319,209.00	1,976,337,850.16	
徐州保利万科时代之光	2018年10月	2028年4月	203,963.26	1,009,956,373.53	928,852,465.86
徐州保利云上	2022年3月	2025年3月	94,425.42	646,597,934.74	532,222,466.45
扬州保利堂悦	2022年3月	2027年12月	208,044.53	1,102,610,000.19	959,278,515.91
宜宾保利阅江台	2021年9月	2027年9月	297,948.79	829,756,597.95	1,187,417,399.72
宜春保利明月川	2021年10月	2029年8月	335,654.00	685,514,144.61	561,218,535.17
湛江保利西海岸	2017年6月	2027年1月	443,067.00	1,588,922,132.14	1,693,875,872.81
湛江保利原点广场	2014年6月	2028年3月	1,036,519.73	1,029,908,754.52	1,317,787,734.56
长春保利城·和琰、和烨	2021年10月	2028年5月	284,399.00	980,939,927.41	973,192,086.55
长春保利朗阅	2021年6月	2024年11月	253,568.63	571,817,153.13	1,679,280,338.04
长春保利朗阅三期	2021年10月	2026年6月	211,751.00	582,631,405.82	1,166,872,070.41
长春保利天汇	2020年6月	2028年2月	368,324.15	1,553,891,583.71	1,125,122,393.97
长春保利阅云台	2021年1月	2027年10月	434,158.67	1,816,864,691.82	1,337,194,373.62
长春市经开区仙台大街项目	2024年4月	2027年6月	197,317.00	752,538,088.08	
长沙保利北中心保利时代	2021年9月	2030年8月	1,043,863.98	5,356,344,189.57	4,262,795,784.84
长沙保利和光尘樾	2022年7月	2027年11月	615,927.93	2,907,042,885.23	2,445,438,242.87
长沙保利天汇	2020年12月	2029年6月	609,554.32	2,974,943,326.25	4,202,252,039.95
长沙保利天珺	2023年5月	2027年12月	296,791.00	1,477,775,919.82	
长沙保利天瑞	2024年1月	2026年12月	344,829.00	1,135,304,514.65	
长沙保利西海岸	2013年12月	2028年5月	947,705.37	1,393,071,003.77	1,337,959,389.44
长治保利和光尘樾	2021年4月	2024年7月	227,811.00	662,741,185.44	1,341,027,623.46
肇庆保利珑湾花园	2019年6月	2028年1月	374,025.58	765,076,459.00	1,178,853,779.28
肇庆保利云禧	2022年5月	2026年10月	209,547.59	1,226,323,132.59	1,260,162,858.15

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计投资总额 (单位: 万元)	期末余额	上年年末余额
郑州保利杓袁项目	2019年6月	2028年6月	1,275,842.72	3,838,439,934.97	4,124,485,000.70
郑州保利大都汇	2022年3月	2027年12月	495,895.00	3,407,229,977.66	2,914,857,161.79
郑州保利璞悦	2022年10月	2024年11月	224,892.62	1,614,318,878.87	1,460,735,877.79
郑州保利上城(东地块)	2021年5月	2026年5月	137,453.70	745,632,786.51	746,729,072.55
郑州保利文化广场项目三期	2022年4月	2027年8月	214,339.29	1,136,681,634.67	1,019,471,700.50
中山保利和光尘樾	2021年11月	2026年9月	294,089.53	1,914,518,071.46	1,754,524,767.72
中山保利天汇 左岸	2020年12月	2024年9月	301,565.29	996,982,784.32	2,173,750,744.02
中山保利天珺	2021年5月	2027年3月	500,044.00	1,844,510,009.96	3,687,036,724.15
中山市东区博爱路南侧项目	2023年6月	2025年12月	89,158.00	555,936,019.62	
重庆保利和光尘樾	2020年3月	2024年11月	458,265.11	1,212,779,495.33	1,583,331,583.35
重庆保利麓谷林语	2021年10月	2026年12月	225,162.00	1,351,513,052.90	1,261,040,204.51
重庆保利时区	2021年8月	2028年3月	606,803.00	4,293,998,403.64	4,287,146,439.43
重庆保利拾光年	2021年5月	2026年9月	347,366.00	1,736,237,107.14	2,526,083,613.81
重庆保利天珺	2020年5月	2024年6月	193,407.77	942,449,171.43	1,190,670,292.87
重庆保利中交云上雅集	2021年12月	2027年6月	265,663.00	1,948,576,628.97	1,733,152,450.38
重庆中粮保利天玺壹号(南地块)	2022年7月	2028年5月	377,624.00	2,517,704,126.53	
重庆中央雲璟	2018年12月	2027年7月	417,875.51	1,001,206,094.49	860,176,140.07
舟山保利锦上	2021年10月	2024年1月	144,866.06	1,289,116,124.82	891,173,948.64
舟山保利云上	2021年8月	2024年7月	228,058.00	1,769,874,535.12	1,402,974,752.07
舟山保利自在海	2020年5月	2029年4月	807,170.16	2,943,728,311.09	1,820,777,674.88
珠海保利华南总部大厦	2019年6月	2025年10月	212,422.78	1,335,891,647.75	1,150,862,400.25
珠海保利琴澳大都汇	2020年3月	2025年7月	102,096.84	474,373,504.34	459,088,627.52
其他				45,528,529,509.38	173,815,824,981.73
合计				706,975,118,125.74	709,246,637,951.35

## (2) 开发产品

项目名称	竣工时间	上年年末余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
包头保利公园壹号	2025年5月	467,106,563.33	1,168,776,898.98	703,965,000.14	931,918,462.17
包头保利花园	2017年12月	182,299,980.58		153,611.58	182,146,369.00
包头保利南海公园	2026年9月	446,066,629.15	60,318.57	15,018,557.00	431,108,390.72
北京保利大都汇	2020年7月	93,097,612.67		2,106,472.00	90,991,140.67
北京保利花	2013年5月		103,873,860.36		103,873,860.36

项目名称	竣工时间	上年年末余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
园					
北京保利锦上	2023年12月		3,948,517,345.97	31,986,745.23	3,916,530,600.74
北京保利未来科技城项目	2024年12月		4,287,216,841.86	16,400,489.02	4,270,816,352.84
北京和锦诚园	2023年9月		9,021,102,716.81	6,877,533,942.09	2,143,568,774.72
北京和锦华宸	2025年7月		2,663,743,807.88	820,488,721.83	1,843,255,086.05
北京和悦璞云	2024年1月		1,091,914,157.95	567,281.84	1,091,346,876.11
北京瀛海府	2020年6月		1,185,568,047.06		1,185,568,047.06
常德保利时代	2025年6月		1,069,901,609.36	870,096,279.90	199,805,329.46
常德保利中央公园	2020年12月	92,085,183.58	1,499,426.41		93,584,609.99
常德保利中央公园二期	2021年6月	114,055,124.91	2,001,745.60		116,056,870.51
常德保利中央公园三期	2022年11月	196,339,387.28		39,050,442.92	157,288,944.36
常熟保利首开云璟	2027年3月		487,617,993.52	1,292,243.18	486,325,750.34
常州保利金坛紫荆公馆	2020年12月	73,396,339.42	7,472,081.10	6,391,734.38	74,476,686.14
成都保利大都汇	2022年7月	525,276,723.19		446,135,303.47	79,141,419.72
成都保利公园198四期(拉斐庄园)	2020年6月	1,189,274,891.93	1,222,687,323.86	1,175,269,376.56	1,236,692,839.23
成都保利和光逸境	2022年12月		206,403,430.33		206,403,430.33
成都保利金香槟	2011年12月	17,557,328.78	65,098,636.07		82,655,964.85
成都保利锦江里	2018年12月	18,913,979.86	1,490,003,633.99	1,351,744,352.43	157,173,261.42
成都保利玫瑰花语	2017年6月	9,296,373.15	1,060,746,942.94	732,614,757.91	337,428,558.18
成都保利青江和府	2026年6月	633,225,085.73	1,676,837,536.43	928,158,972.57	1,381,903,649.59
成都保利青江花园	2026年8月		423,039,592.72	248,329,813.02	174,709,779.70
成都保利狮子湖二期	2023年7月	111,555,839.62		36,470,159.74	75,085,679.88
成都保利天悦	2020年12月	1,032,957,900.06		389,234,959.94	643,722,940.12
成都保利西汇智慧云城	2025年1月		1,016,800,315.20	846,774,634.69	170,025,680.51
成都保利熙园	2021年11月	130,593,374.73		13,342,060.39	117,251,314.34
成都保利香槟国际	2015年12月	69,339,473.78	8,738,187.67		78,077,661.45
成都保利心语	2014年7月	4,898,999.07	75,376,031.75		80,275,030.82

保利发展控股集团股份有限公司  
二〇二三年度  
财务报表附注

项目名称	竣工时间	上年年末余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
成都保利云上	2027年3月		1,095,180,853.35	465,432,038.77	629,748,814.58
成都保利中石油项目	2022年8月	545,467,452.92	776,623.58	473,561,784.77	72,682,291.73
慈溪保利堂悦	2021年9月	177,000,915.64	4,444,619.25	97,538,534.16	83,907,000.73
大连保利城	2026年11月		892,505,880.44	571,419,033.48	321,086,846.96
大连保利金地湖光山语	2024年5月	32,669,073.23	387,972,715.87	319,522,890.56	101,118,898.54
大连保利罗兰	2021年12月	197,056,728.65	11,057,965.34	32,253,676.65	175,861,017.34
大连保利时代金地城	2030年12月	177,773,991.97	1,900,407,046.15	1,711,192,026.18	366,989,011.94
大连保利拾光年	2024年4月		477,445,551.65	319,317,898.35	158,127,653.30
大连保利天禧	2024年1月	1,586,627,452.58	664,204,163.76	851,138,942.25	1,399,692,674.09
大连熙悦	2021年10月	73,531,348.35	34,931,775.89	23,598,433.15	84,864,691.09
大连星光照澜	2024年3月	938,291,967.26	749,060,394.38	1,443,210,849.56	244,141,512.08
丹东保利锦江林语	2022年1月	205,679,862.29		9,407,018.98	196,272,843.31
丹东保利香槟国际	2022年9月	169,119,929.61	19,352,045.66	99,534,059.00	88,937,916.27
儋州保利云上(原儋州市那大镇体育北路南侧项目)	2022年8月	974,795,450.65		453,592,207.27	521,203,243.38
儋州洋浦·保利中心	2024年1月		400,804,947.46	322,533,329.97	78,271,617.49
德阳保利国际城	2027年6月	665,342,606.96	432,322,305.01	745,023,159.04	352,641,752.93
德州保利黄河国际生态城	2029年9月	157,988,691.23	179,450,532.74	37,836,941.68	299,602,282.29
东莞保利滨湖堂悦	2022年12月	584,074,576.20		30,862,161.85	553,212,414.35
东莞保利欢乐大都汇	2023年7月	418,404,797.26	54,997,300.92	388,450,186.59	84,951,911.59
东莞保利时区	2027年12月		3,235,046,644.70	1,517,158,302.44	1,717,888,342.26
东莞保利松湖18	2020年8月	18,964,234.08	98,603,076.05	2,128,298.28	115,439,011.85
东莞保利堂悦	2025年4月		1,312,604,480.09	849,796,347.12	462,808,132.97
东莞保利天际	2024年3月	481,241,262.00	713,506,266.91	720,725,424.46	474,022,104.45
东莞保利紫云	2025年8月		412,342,120.05	226,779,142.88	185,562,977.17
佛山保利东湾项目	2020年9月	582,568,309.25	185,042,001.08	325,750,403.78	441,859,906.55
佛山保利芳华苑	2026年1月	329,020,607.00	25,455,625.66	95,303,459.95	259,172,772.71

项目名称	竣工时间	上年年末余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
佛山保利和光花园	2024年12月	2,426,474,437.80	220,988,034.61	2,317,174,298.95	330,288,173.46
佛山保利和乐花园	2022年7月	143,363,302.64	46,963,677.02	93,487,405.24	96,839,574.42
佛山保利华苑	2022年1月	154,716,014.21	5,491,736.93		160,207,751.14
佛山保利集成金融广场	2021年12月	1,034,285,410.50		147,440,214.88	886,845,195.62
佛山保利龙光集成和光尘樾	2023年5月	1,200,528,767.41	12,811,954.75	374,498,231.19	838,842,490.97
佛山保利珑门广场	2023年12月	26,886,140.75	886,479,183.64	583,452,383.90	329,912,940.49
佛山保利美华中心项目	2021年3月	781,174,183.85		316,663,921.01	464,510,262.84
佛山保利青年荟项目	2022年7月	670,609,330.25		98,481,216.30	572,128,113.95
佛山保利清能和府	2027年7月	388,636,045.22	357,228,618.32	633,665,046.26	112,199,617.28
佛山保利融创紫誉	2023年6月	282,127,989.83	54,916,803.48	166,245,492.62	170,799,300.69
佛山保利天悦	2029年1月	78,029,944.64	1,646,484,687.64	1,476,316,865.72	248,197,766.56
佛山保利西山林语	2022年5月	165,041,944.97	11,711,346.19	66,054,308.52	110,698,982.64
佛山保利翔海国际	2021年12月	522,470,134.80		155,648,366.81	366,821,767.99
佛山保利御江南	2029年6月	515,230,472.01	598,453,646.22	718,396,583.78	395,287,534.45
佛山保利阅江台	2026年1月	1,259,890,246.09	1,160,174,406.36	2,047,055,561.83	373,009,090.62
佛山保利雲上	2026年11月	187,893,669.98	221,061,969.21	269,195,804.36	139,759,834.83
佛山保利智慧云城	2027年8月		648,619,630.31		648,619,630.31
佛山保利中环	2021年4月	870,340,570.63		90,595,580.61	779,744,990.02
佛山保利中交大都汇	2025年12月	56,819,624.32	462,537,854.88	387,356,446.90	132,001,032.30
佛山保利中睿名苑	2025年7月	499,812,075.22	19,810,108.16	202,293,131.86	317,329,051.52
佛山保利中央公园	2023年10月	798,309,455.82		661,793,098.65	136,516,357.17
佛山保利中央公园二期	2022年7月	87,984,099.38		15,673,182.26	72,310,917.12
佛山保利中悦花园	2024年1月	150,857,721.49	12,386,678.44	58,454,953.50	104,789,446.43
佛山保利紫晨花园	2022年10月	684,588,134.17	12,421,094.37	364,705,258.68	332,303,969.86
佛山南海之眼	2023年6月		492,632,621.61	84,184,710.56	408,447,911.05
佛山信保广场	2017年6月	119,979,103.43	30,677,138.94	57,374,163.34	93,282,079.03
福州保利和光屿湖	2025年1月		757,496,483.64	198,886,545.19	558,609,938.45

保利发展控股集团股份有限公司  
二〇二三年度  
财务报表附注

项目名称	竣工时间	上年年末余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
福州保利天悦二期	2022年11月	4,833,507,850.86	49,925,557.55	4,535,396,669.85	348,036,738.56
福州融创保利公园壹号	2023年8月		1,594,853,324.91	1,225,433,470.46	369,419,854.45
福州源溪里山	2020年8月		826,584,045.16		826,584,045.16
福州长乐保利招商海玥公馆	2023年5月		1,208,279,490.87	744,913,077.40	463,366,413.47
抚州保利香颂	2027年10月		789,779,198.45	426,681,827.21	363,097,371.24
阜阳保利堂悦	2023年9月	93,590,153.40	873,655,205.28	767,968,258.39	199,277,100.29
赣州保利嘉福领秀山	2028年6月	391,711,406.37	262,191,733.58	351,822,706.38	302,080,433.57
赣州保利天汇	2024年5月		2,175,798,744.81	2,104,073,983.12	71,724,761.69
固安保利云上	2028年8月		1,237,871,001.25	960,115,847.60	277,755,153.65
广州保利I立方	2019年11月	56,279,659.22	40,865,547.26		97,145,206.48
广州保利半岛和屿	2022年6月	540,126,010.95	102,014,839.39	194,304,870.36	447,835,979.98
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	1,034,798,318.59	12,646,260.09	683,351,660.71	364,092,917.97
广州保利东江首府	2016年12月	68,596,736.35	11,918,013.39		80,514,749.74
广州保利葛洲坝海德公馆	2018年12月	133,201,282.06		3,815,684.24	129,385,597.82
广州保利公园九里	2015年6月	86,092,946.33	3,827,790.81		89,920,737.14
广州保利国际金融中心	2024年11月	465,419,981.52	718,539,606.58	96,735,564.87	1,087,224,023.23
广州保利和光晨樾	2020年7月	248,417,619.77	66,137,299.14	8,104,740.54	306,450,178.37
广州保利和光晨樾二期	2022年8月	1,674,334,710.35		1,559,599,903.53	114,734,806.82
广州保利花城纪	2032年9月	1,148,787,743.51	112,943,600.00	622,680,325.59	639,051,017.92
广州保利花城纪二期	2024年12月	349,625,617.73	616,984,676.87	588,151,601.55	378,458,693.05
广州保利锦绣公馆	2025年10月		2,136,208,326.24	1,194,908,978.52	941,299,347.72
广州保利罗兰国际	2022年6月	322,354,310.98	124,708,743.97	104,733,074.13	342,329,980.82
广州保利南沙天汇	2024年7月	136,021,159.67	2,075,646,102.80	1,565,833,742.66	645,833,519.81
广州保利塞纳维拉	2015年6月	80,546,474.29			80,546,474.29
广州保利堂悦	2021年7月	454,318,523.10	472,771.86	338,090,347.05	116,700,947.91
广州保利桃	2027年12月	384,662,550.10	47,269,392.28		431,931,942.38

保利发展控股集团股份有限公司  
二〇二三年度  
财务报表附注

项目名称	竣工时间	上年年末余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
花源					
广州保利天汇	2025年6月		2,853,413,785.79	2,670,824,212.58	182,589,573.21
广州保利天悦	2022年1月	299,631,832.18		7,509,811.81	292,122,020.37
广州保利鱼珠项目	2027年10月	1,491,844,550.91	17,918,514.20	1,082,838,076.87	426,924,988.24
广州保利阅云台	2025年3月	688,442,367.36	1,709,852,724.42	2,324,040,425.13	74,254,666.65
广州保利悦公馆	2024年6月	1,108,232,898.66	2,355,337,754.16	2,280,960,058.53	1,182,610,594.29
广州保利中航城	2020年12月	304,261,800.65		4,545,041.52	299,716,759.13
广州保利中融广场	2022年7月	92,413,652.50	126,434.70		92,540,087.20
广州萝岗云埔项目	2020年10月	198,215,727.92		6,900,332.97	191,315,394.95
广州南沙大都汇	2017年6月	36,725,839.61	289,466,452.81		326,192,292.42
广州侨鑫保利汇景台	2025年6月		1,541,107,413.42	15,825,714.41	1,525,281,699.01
广州市荔湾区广钢206地块	2020年12月	242,079,872.91		79,867,542.16	162,212,330.75
广州招商金茂保利和府	2025年5月	440,029,750.23	505,538,645.30	529,406,836.61	416,161,558.92
海口保利中央海岸	2023年5月	117,311,236.27	656,212,918.33	614,192,081.05	159,332,073.55
邯郸保利时光印象	2023年2月		1,694,206,048.20	1,608,307,346.44	85,898,701.76
杭州保利潮起云上府	2022年9月	4,573,515,381.56	35,733,002.20	4,508,161,737.53	101,086,646.23
杭州保利都和轩	2023年12月		2,551,440,043.41		2,551,440,043.41
杭州保利时光印象	2022年12月	2,292,227,114.92	17,550,282.90	2,210,725,121.97	99,052,275.85
杭州保利天汇	2021年4月	245,556,395.95		52,145,620.88	193,410,775.07
杭州保利欣品华庭	2022年9月	4,963,250,928.71	132,012,491.08	4,830,930,330.95	264,333,088.84
合肥保利公元天下	2021年11月	481,528,262.77	322,980.51	29,703,652.01	452,147,591.27
合肥保利和光尘樾	2024年3月	8,774,740.87	3,870,430,649.07	3,723,655,441.16	155,549,948.78
合肥保利罗兰香谷	2022年12月	397,250,356.15	366,566,124.77	682,453,643.74	81,362,837.18
合肥保利西山林语	2019年11月	96,098,125.29	2,023,573.85	24,058,303.92	74,063,395.22
合肥保利溪湖林语	2025年8月		343,208,301.04	230,515,563.03	112,692,738.01
河源保利林语花园	2027年11月	783,378,242.87	99,985,106.54	343,342,342.31	540,021,007.10
衡水保利拉菲公馆	2024年11月	115,108,047.05	806,315,640.75	629,022,119.14	292,401,568.66

保利发展控股集团股份有限公司  
二〇二三年度  
财务报表附注

项目名称	竣工时间	上年年末余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
惠州保利和悦华锦	2023年1月	57,501,853.44	317,166,147.32	232,640,313.46	142,027,687.30
济南保利和唐悦色	2024年6月	651,046,694.73	29,374,076.39	437,577,600.02	242,843,171.10
济宁保利时光印象	2022年11月	487,592,910.41	501,041,608.83	912,395,986.97	76,238,532.27
江门保利大都会	2026年9月	823,921,395.57	329,954,881.01	825,657,633.15	328,218,643.43
江门保利江海大都汇	2026年12月	87,649,152.74	932,313,888.99	947,274,877.93	72,688,163.80
江门保利天汇	2026年9月	191,374,838.96	46,242,594.41	153,585,674.39	84,031,758.98
江门保利西海岸	2028年1月	673,474,471.03	340,509,145.26	512,044,615.13	501,939,001.16
江门保利悦公馆	2022年7月	102,162,794.00	32,578,241.83	57,589,574.84	77,151,460.99
江门保利云上西棠	2028年6月	253,031,615.53	107,862,633.12	134,169,548.57	226,724,700.08
江门保利中央公馆三四期	2024年9月	172,761,680.62	297,870,504.78	327,528,614.32	143,103,571.08
江西航都(和光、时光、洪都里)	2029年6月	705,719,059.23	548,037,816.19	521,115,359.26	732,641,516.16
揭阳保利大都汇	2028年11月	404,247,418.29	721,607,424.76	827,399,290.61	298,455,552.44
揭阳保利和府	2028年11月	183,904,686.32	287,861,434.88	238,608,380.90	233,157,740.30
揭阳保利锦绣花园	2021年6月	554,750,327.97		409,248,841.56	145,501,486.41
揭阳保利西海岸	2029年12月	777,884,341.49	2,787,491.14		780,671,832.63
金华保利阅江台	2023年5月		2,347,757,198.13	567,197,710.98	1,780,559,487.15
晋江中航城	2024年12月	933,342,989.86	639,856,185.42	941,294,116.93	631,905,058.35
晋中保利锦上(东地块)	2025年6月		784,166,323.55	637,791,033.20	146,375,290.35
晋中保利锦上(西地块)	2023年8月		882,744,662.45	790,257,824.26	92,486,838.19
晋中保利朗阅	2029年7月		670,771,455.44	592,229,832.52	78,541,622.92
晋中保利时光印象	2024年9月	46,373,960.26	727,774,438.36	533,975,507.06	240,172,891.56
晋中保利心语	2022年1月	151,414,938.58		38,505,794.76	112,909,143.82
晋中保利壹号公馆	2022年1月	145,216,008.68		56,959,398.49	88,256,610.19
荆州保利武汉公园壹号	2028年10月	153,667,953.31	624,822,788.60	661,629,116.60	116,861,625.31
九江保利八里翡翠	2023年5月	225,675,831.13		65,385,942.75	160,289,888.38
九江保利庐山林语	2022年12月	209,136,637.58	6,232,593.59	4,433,424.66	210,935,806.51
九江保利天汇	2026年6月		1,243,659,935.37	819,166,961.04	424,492,974.33

保利发展控股集团股份有限公司  
二〇二三年度  
财务报表附注

项目名称	竣工时间	上年年末余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
昆明保利春湖国际项目	2027年9月	209,780,223.97	1,419,042,102.46	681,249,132.08	947,573,194.35
昆明保利和光屿湖	2030年12月	699,118,433.98	850,196,758.61	354,713,342.11	1,194,601,850.48
昆明保利堂悦	2029年11月	777,914,677.20	255,475,458.06	460,181,301.20	573,208,834.06
莱阳保利堂悦	2023年5月		475,435,801.38	321,453,766.66	153,982,034.72
兰州保利大都汇	2029年11月		1,116,078,268.14	921,692,391.51	194,385,876.63
兰州保利领秀山	2031年3月	762,998,905.94	1,504,313,630.04	1,474,015,425.72	793,297,110.26
兰州保利天宸湾	2023年8月	13,950,056.33	670,247,931.44	142,121,423.81	542,076,563.96
龙岩保利和府	2023年9月		609,073,810.67	197,934,258.52	411,139,552.15
洛阳保利和园项目	2024年10月	132,065,805.14		56,603,780.92	75,462,024.22
茂名保利奥体大都汇	2029年11月	649,110,323.46	786,061,378.21	678,363,807.56	756,807,894.11
茂名保利大都会	2027年6月	271,508,748.59	24,025,367.95	128,196,118.82	167,337,997.72
茂名保利东湾	2023年10月	169,576,080.47	1,053,238,489.39	833,329,062.15	389,485,507.71
茂名保利高州奥体项目	2028年2月		944,140,869.72	617,240,205.35	326,900,664.37
茂名保利堂悦	2022年12月	453,375,886.37	6,215,225.75	312,685,875.67	146,905,236.45
茂名保利天寰	2028年12月	203,136,732.81	431,352,206.84	469,798,647.94	164,690,291.71
茂名保利中环广场	2022年9月	245,181,287.43		39,280,388.78	205,900,898.65
梅州保利公园里	2022年7月	527,756,011.11	38,370.54	288,320,208.65	239,474,173.00
梅州保利江南苑二期	2026年5月	99,941,135.33	570,414,806.01	568,640,464.61	101,715,476.73
南昌保利半山国际花园	2027年1月	935,485,719.12		138,320,725.40	797,164,993.72
南昌保利大都汇	2024年5月		780,893,710.99	538,946,500.16	241,947,210.83
南昌保利时光印象	2023年9月		738,493,054.95	576,642,775.91	161,850,279.04
南昌保利堂悦	2025年12月		341,487,103.36	33,426,053.14	308,061,050.22
南昌保利天汇	2026年11月		775,308,938.91	459,576,022.00	315,732,916.91
南昌保利天珺	2026年12月		1,466,096,728.69	1,204,826,258.79	261,270,469.90
南昌保利紫云项目	2025年8月		1,169,151,359.18	996,217,162.00	172,934,197.18
南昌航飞(和光、时光)	2028年5月	135,784,280.76	911,869.14	26,422,618.11	110,273,531.79
南昌航行(洪都里项目)	2028年11月	346,006,268.27	763,045,812.46	295,659,002.07	813,393,078.66

项目名称	竣工时间	上年年末余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
南昌洪都瑶湖湖北区安置房项目	2019年12月	101,466,799.18		9,471,248.76	91,995,550.42
南昌洪都瑶湖南区安置房项目	2022年5月	100,845,754.03	901,251.42	8,665,259.58	93,081,745.87
南京保利堂悦	2019年12月	269,088,466.37	20,362,713.59	9,907,089.69	279,544,090.27
南京保利阅云台	2024年9月		2,432,134,022.44	57,184,913.17	2,374,949,109.27
南京锦云台	2024年8月		2,840,195,329.13	13,838,823.69	2,826,356,505.44
南京山和九著府	2026年9月		1,224,485,506.25	853,368,998.84	371,116,507.41
南京樾山林语园	2022年11月		730,008,379.08	132,307,617.55	597,700,761.53
南京中航樾广场	2019年12月	87,712,913.90	77,701,164.74	970,035.02	164,444,043.62
南昆山保利锦里	2020年12月	274,669,767.72	5,744,536.15		280,414,303.87
宁波保利和光城樾二期	2023年11月		1,596,697,651.66	8,542,193.10	1,588,155,458.56
宁波保利天悦	2023年5月	105,769,646.17	1,500,883,868.11		1,606,653,514.28
莆田保利堂悦	2024年4月		1,583,870,353.60	1,446,762,988.54	137,107,365.06
莆田保利天汇	2023年9月		5,902,343,034.34	86,132,357.17	5,816,210,677.17
秦皇岛保利观潮	2023年7月		599,289,627.01	122,255,013.30	477,034,613.71
青岛保利和府	2022年7月	166,111,374.18	9,938,435.90	22,809,619.09	153,240,190.99
青岛保利和光尘樾	2029年3月		456,564,887.42	270,821,719.03	185,743,168.39
青岛保利领秀山	2027年11月	401,199,725.49	322,561,066.55	369,108,978.23	354,651,813.81
青岛保利领秀山二期	2029年6月		596,665,672.97	282,563,474.96	314,102,198.01
青岛保利时代	2023年6月	2,837,434,751.16	498,747,936.80	2,451,385,398.29	884,797,289.67
青岛保利天汇	2022年5月	413,750,544.52	2,623,221.01	79,169,449.53	337,204,316.00
青岛保利天珺	2024年4月		1,278,721,993.80	1,031,267,726.61	247,454,267.19
青岛保利香颂	2025年5月		182,571,453.34	24,323,340.05	158,248,113.29
青岛胶州保利云禧	2025年1月		1,148,992,193.71	835,972,292.05	313,019,901.66
青岛市胶东机场宿舍李哥庄一期地块	2021年6月		281,859,271.47	31,514,006.47	250,345,265.00
清远保利奥体大都汇	2028年3月	347,474,250.82	409,962,360.01	307,126,817.86	450,309,792.97
清远保利和悦滨江	2028年3月		469,764,710.31	334,353,815.48	135,410,894.83

保利发展控股集团股份有限公司  
二〇二三年度  
财务报表附注

项目名称	竣工时间	上年年末余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
清远保利花园	2023年1月	124,546,532.32	431,063,633.83	381,262,675.88	174,347,490.27
清远保利麓湖	2026年12月	256,953,072.17	153,839,617.99	254,251,039.70	156,541,650.46
清远保利天汇	2023年10月	228,758,666.08	556,189,995.90	483,920,070.51	301,028,591.47
琼海保利时代·人才公寓	2022年7月	643,590,407.59		319,294,724.57	324,295,683.02
琼海保利时代·人才公寓二期	2024年6月		179,795,558.72	52,544,367.54	127,251,191.18
泉州保利天汇	2022年12月	2,278,084,463.18		2,116,181,748.74	161,902,714.44
泉州保利壹号公馆	2023年6月		1,283,514,821.45	1,163,177,794.45	120,337,027.00
泉州保利自在海	2027年4月	518,544,420.45		3,708,659.02	514,835,761.43
三亚保利·栖麓	2023年11月		2,365,307,863.98	786,141,821.96	1,579,166,042.02
三亚保利·栖棠	2023年8月	380,917,837.45	1,934,435,126.46	1,055,962,881.31	1,259,390,082.60
三亚保利·栖悦(原三亚市崖州区甘农大道南侧项目)	2022年7月	1,372,054,465.67		476,410,485.40	895,643,980.27
三亚保利海棠湾项目	2024年7月		503,776,277.04	316,715,652.57	187,060,624.47
三亚保利崖州湾太阳城项目	2023年4月	182,663,161.43	896,729,780.57	440,528,960.00	638,863,982.00
三亚保利崖州湾项目	2025年10月	138,347,643.12	88,219,272.74	143,226,406.57	83,340,509.29
厦门保利和光屿海	2021年9月	319,678,253.54	65,338,409.57	211,343,233.12	173,673,429.99
厦门保利时光印象	2023年9月		2,548,970,511.60	2,262,889,319.40	286,081,192.20
厦门保利天汇	2022年8月	2,935,262,335.41		2,165,524,080.48	769,738,254.93
厦门保利壹海里	2021年7月	661,035,677.92		285,636,046.83	375,399,631.09
汕头保利和府	2021年2月	296,705,563.45		67,577,793.86	229,127,769.59
汕头保利宜华林语苑	2023年8月	618,025,988.52	365,187,907.08	234,527,169.99	748,686,725.61
汕头保利海德公馆	2024年6月	166,099,986.94	777,247,491.81	794,855,672.75	148,491,806.00
汕头保利金町湾二期	2028年3月	262,516,816.39	690,693,957.69	265,909,032.86	687,301,741.22
汕头保利林语花园	2027年9月	241,566,978.68	691,008.52	113,395,532.21	128,862,454.99
汕头保利时代	2032年6月		808,516,243.29	404,640,619.13	403,875,624.16
上海保利国际中心	2015年6月	123,287,163.71		21,783,670.32	101,503,493.39

保利发展控股集团股份有限公司  
二〇二三年度  
财务报表附注

项目名称	竣工时间	上年年末余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
上海保利熙悦	2018年12月	241,204,252.44	1,853,536.14	121,444,262.51	121,613,526.07
上海保利香槟花园	2017年12月	209,765,664.49	57,865,675.84	19,920,668.88	247,710,671.45
上海保利云湖壹号	2024年10月		179,106,355.35	5,641,053.15	173,465,302.20
上海保利云上	2021年9月	70,508,158.37	2,253,766,910.94	2,237,326,291.34	86,948,777.97
韶关保利东湾	2026年2月	49,003,298.52	217,479,761.98	73,560,824.21	192,922,236.29
韶关保利芙蓉新城	2028年3月	523,712,855.26	52,124,754.46	316,627,598.56	259,210,011.16
韶关保利时光印象	2027年7月	156,197,237.84	303,207,461.85	266,650,581.61	192,754,118.08
韶关保利心语花园	2022年1月	109,479,538.11	8,383,965.60	37,948,586.33	79,914,917.38
绍兴保利湖畔林语	2016年12月	191,650,399.62	61,517,783.48	104,006,906.36	149,161,276.74
深圳保利青谷项目	2028年11月	1,796,211,350.80	57,942,907.28	155,209,854.41	1,698,944,403.67
沈阳保利和光屿湖	2030年8月	296,326,036.29	889,011,877.67	696,842,523.02	488,495,390.94
沈阳保利十二橡树庄园	2022年5月	109,397,320.72	2,559,107.13	1,082,694.87	110,873,732.98
沈阳保利天汇	2025年6月	416,773,822.37	569,458,738.46	390,082,854.23	596,149,706.60
沈阳保利云上	2027年9月		741,048,896.39	547,903,506.75	193,145,389.64
沈阳保利紫荆公馆	2022年1月	119,417,998.28		16,784,244.66	102,633,753.62
石家庄保利城(北地块)	2028年4月	25,020,743.71	1,098,071,230.18	1,011,505,544.35	111,586,429.54
石家庄保利城(南地块)	2028年3月		350,996,456.86	203,399,447.56	147,597,009.30
石家庄保利时光印象	2023年10月	66,108,682.15	1,574,489,525.51	1,537,616,477.89	102,981,729.77
苏州保利和光山语	2023年11月		2,496,940,795.50	2,215,507,865.42	281,432,930.08
苏州保利时光印象	2026年11月		1,509,692,759.25	1,091,776,568.03	417,916,191.22
苏州保利云上	2023年11月	1,382,460,743.98	275,592,468.09	1,254,926,667.25	403,126,544.82
遂宁保利江语城	2018年12月	15,186,542.27	569,054,257.92	176,447,998.18	407,792,802.01
台州保利大国璟	2022年7月	1,228,249,991.32	58,852,257.24	991,107,030.63	295,995,217.93
太原保利滨河上院	2030年6月		745,032,334.78	550,826,311.36	194,206,023.42
太原保利东郡	2023年10月	586,982,381.23	1,663,968,315.81	1,975,207,467.87	275,743,229.17
太原保利海德公园	2022年8月	184,461,907.49	8,678,837.29	121,379,116.85	71,761,627.93
太原保利和光尘樾	2025年10月	166,992,760.24	1,640,237,130.85	1,591,531,524.72	215,698,366.37

保利发展控股集团股份有限公司  
二〇二三年度  
财务报表附注

项目名称	竣工时间	上年年末余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
太原保利西湖林语	2022年9月	331,608,868.86		229,791,753.91	101,817,114.95
太原保利西湖林语68號	2023年11月	128,461,171.11	2,173,110,231.47	2,110,724,723.31	190,846,679.27
太原保利悦公馆	2023年7月		971,762,609.97	888,881,181.81	82,881,428.16
天津保利和光尘樾	2024年7月	304,890,978.57	3,751,601,888.42	3,180,660,907.85	875,831,959.14
天津保利和山正院	2022年4月	180,037,979.25	10,663,096.78	333,978.24	190,367,097.79
天津保利玫瑰湾	2017年11月	272,557,761.60		38,914,036.04	233,643,725.56
天津保利拾光年	2024年9月	772,849,654.64	1,169,151,963.10	1,527,024,866.71	414,976,751.03
天津保利天汇	2024年6月	203,003,631.55		6,427,181.58	196,576,449.97
天津保利云庐	2024年8月	189,562,195.90	1,214,631,033.99	864,175,731.53	540,017,498.36
天津保利云禧	2029年8月	2,038,729,388.14	137,835,111.41	1,080,921,489.83	1,095,643,009.72
天津海河大观	2018年12月	156,440,397.09	2,200,254.48	64,541,808.25	94,098,843.32
天水保利和光尘樾	2025年11月		918,765,350.07	679,891,227.65	238,874,122.42
天水保利堂悦	2022年7月	444,516,898.71		265,496,778.83	179,020,119.88
温州保利大国璟	2022年12月	2,700,235,310.96	59,431,281.53	2,348,355,398.27	411,311,194.22
温州保利天悦	2023年11月		5,574,836,666.15	4,645,598,251.10	929,238,415.05
乌鲁木齐保利翡翠城	2030年8月	34,871,049.95	153,451,756.36	68,819,371.44	119,503,434.87
乌鲁木齐保利海上五月花	2028年6月	23,311,171.05	275,655,500.39	176,790,412.19	122,176,259.25
乌鲁木齐保利堂悦	2024年11月		1,056,572,010.85	952,212,480.91	104,359,529.94
武汉保利时代/茉莉	2019年11月	88,945,062.81	10,303,211.98	19,490,556.76	79,757,718.03
武汉保利时光印象	2025年4月		2,151,234,362.12	1,662,754,110.25	488,480,251.87
武汉保利庭瑞阅江台A	2029年12月	3,469,095,427.55	756,014,703.45	1,307,946,127.04	2,917,164,003.96
武汉保利庭瑞阅江台B	2029年12月	348,646,607.29	976,937,780.98	735,439,356.41	590,145,031.86
武汉保利香颂	2031年5月	1,266,156,714.67	923,972,194.36	1,079,274,618.82	1,110,854,290.21
武汉保利新武昌	2021年7月	225,928,608.05	14,781,974.79	102,307,560.88	138,403,021.96
武汉保利云上	2023年8月	472,920,168.46	632,144,590.83	497,163,349.18	607,901,410.11
武汉万科保利理想星光(东地块)	2025年6月	229,635,619.43	39,739,035.88	103,904,089.61	165,470,565.70
西安保利锦	2024年6月		934,276,763.39	18,938,034.77	915,338,728.62

保利发展控股集团股份有限公司  
二〇二三年度  
财务报表附注

项目名称	竣工时间	上年年末余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
上					
西双版纳保利曼飞龙国际康养小镇项目	2026年10月	236,987,943.95	320,425,284.62	219,855,183.49	337,558,045.08
西双版纳保利雨林澜山	2030年6月	26,792,360.26	624,272,205.71	554,626,518.50	96,438,047.47
湘潭湘江保利时代	2029年4月	39,342,454.28	1,290,847,980.66	1,246,357,836.59	83,832,598.35
邢台保利时光印象	2024年9月		1,155,301,185.62	1,070,170,182.67	85,131,002.95
邢台保利云上	2023年11月		1,387,989,454.97	1,188,710,223.57	199,279,231.40
徐州保利观澜别苑	2021年7月	213,716,356.18	1,029,197.86		214,745,554.04
烟台保利悦尚海	2025年3月		991,471,864.78	693,506,081.64	297,965,783.14
阳江保利银滩	2028年6月	392,497,098.42	2,399,520.79	189,029,089.20	205,867,530.01
阳江保利中央公馆	2028年6月	252,116,494.42	24,089,706.27	28,567,409.33	247,638,791.36
阳江保利中央公园	2023年7月	476,874,510.11		301,869,207.58	175,005,302.53
宜宾保利阅江台	2027年9月		805,473,489.57	522,882,101.19	282,591,388.38
宜昌保利山海大观	2028年7月	81,248,408.49	431,290,590.77	318,556,954.95	193,982,044.31
益阳保利时光印象	2029年2月	406,529,229.34	416,705,614.46	641,180,307.43	182,054,536.37
营口保利香槟花园	2027年6月	148,964,178.21	1,356,672.63	18,952,421.29	131,368,429.55
岳阳保利堂悦	2023年11月		876,933,314.27	284,567,562.01	592,365,752.26
湛江保利原点广场	2028年3月	563,912,604.42	835,604,179.90	1,007,096,039.62	392,420,744.70
张家口保利中央公园	2023年7月	588,961,673.42	987,925,408.01	802,084,326.78	774,802,754.65
漳州保利大国璟	2021年7月	363,115,833.27	60,412,900.32	168,041,349.33	255,487,384.26
漳州保利和院里	2020年11月	206,216,289.95	1,705,209.92	85,978,678.65	121,942,821.22
漳州保利时光印象	2023年5月		1,027,418,789.19	684,075,272.26	343,343,516.93
长春保利城二期	2028年11月		391,670,415.20	217,122,033.04	174,548,382.16
长春保利城一期	2026年10月		588,176,910.19	329,161,174.49	259,015,735.70
长春保利和光尘樾	2025年12月	268,569,427.65	18,078,623.02	198,075,806.18	88,572,244.49
长春保利朗阅	2024年11月		1,320,515,031.34	1,046,654,768.95	273,860,262.39
长春保利朗阅三期	2026年6月		736,582,121.95	471,823,884.66	264,758,237.29
长春保利时光印象	2022年11月	503,752,789.34	1,427,585.23	263,714,512.05	241,465,862.52

项目名称	竣工时间	上年年末余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
长春保利拾光年	2023年5月		1,212,435,222.76	858,661,965.48	353,773,257.28
长春保利天汇	2028年2月	694,091,201.03	124,326,639.13	482,164,751.31	336,253,088.85
长春保利阅云台	2027年10月	490,095,630.10	348,941,817.38	570,573,260.61	268,464,186.87
长春保利云上	2025年11月		1,230,312,792.17	1,117,153,587.32	113,159,204.85
长春保利中央公园	2022年7月	129,578,439.57	39,421,615.08	74,663,856.70	94,336,197.95
长沙保利国际广场	2017年12月	1,005,424,260.69	16,324.11	176,732,050.93	828,708,533.87
长沙保利檀樾	2028年12月		475,423,204.50	119,938,494.42	355,484,710.08
长沙保利西海岸	2028年5月	811,909,108.56	1,439,182.26	644,204,301.41	169,143,989.41
长沙保利香槟国际	2021年11月	212,996,769.71	72,769,272.45	166,301,227.72	119,464,814.44
长沙保利中环广场	2024年3月	298,763,221.52	2,378,888,025.82	1,439,456,637.33	1,238,194,610.01
长沙中航城	2023年8月	442,286,328.31	143,195,862.75	268,253,729.00	317,228,462.06
肇庆保利爱乐小镇	2028年12月	410,129,608.07	61,793,814.43	27,485,841.18	444,437,581.32
肇庆保利和悦湖畔	2023年8月	104,260,502.66	196,748,771.23	198,525,324.28	102,483,949.61
肇庆保利金凯盛誉城	2023年7月	314,903,827.43	359,821,386.63	402,793,412.25	271,931,801.81
肇庆保利珑湾花园	2028年1月	198,913,880.24	912,136,726.80	858,280,593.61	252,770,013.43
肇庆保利时光印象花园	2025年7月	343,347,983.88	264,099,862.80	138,192,092.04	469,255,754.64
郑州保利杓袁项目	2028年6月	63,963,614.06	2,454,926,501.91	2,437,000,634.50	81,889,481.47
郑州保利和光屿湖	2025年1月		2,086,682,777.68	49,201,254.16	2,037,481,523.52
郑州保利和光屿湖二期	2023年10月		1,059,467,883.92	175,846.41	1,059,292,037.51
郑州保利金茂时光悦	2023年12月	802,162,952.24	36,931,155.24	317,012,166.67	522,081,940.81
郑州保利珑熙	2021年5月	280,356,850.95		109,326,278.93	171,030,572.02
郑州保利上城(西地块)	2026年2月		1,226,511,974.96	39,946.87	1,226,472,028.09
郑州保利天汇	2024年3月	3,351,588,245.89		3,223,340,464.10	128,247,781.79
郑州保利天珺	2024年1月		1,322,086,600.66	1,125,103,632.98	196,982,967.68
郑州保利文化广场二期	2023年10月		1,779,035,524.41	909,646,085.52	869,389,438.89
郑州保利心语花园	2024年1月	798,359,168.63	142,167,833.75	689,693,703.33	250,833,299.05
郑州华润凯旋门	2023年11月		3,176,065,740.92	2,977,532,095.34	198,533,645.58
中山保利国	2024年6月	201,054,198.09	82,439,372.79	145,444,867.23	138,048,703.65

项目名称	竣工时间	上年年末余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
际广场					
中山保利林语	2026年10月	139,390,216.10	909,696.98	12,748,587.65	127,551,325.43
中山保利天汇	2024年9月	1,820,868,681.82	1,823,984,482.95	2,760,049,585.93	884,803,578.84
中山保利天汇 左岸	2024年9月		1,604,792,495.08	1,372,059,452.94	232,733,042.14
中山保利天珺	2027年3月		2,273,969,947.73	506,935,200.72	1,767,034,747.01
中山保利远洋领秀山	2019年8月		143,010,081.91	22,785,622.88	120,224,459.03
重庆保利爱尚里	2022年9月	300,001,697.16	1,439,484.87	83,339,393.65	218,101,788.38
重庆保利大国璟二期	2023年9月	545,283,265.66	343,404,585.68	651,402,571.31	237,285,280.03
重庆保利观塘	2022年4月	147,316,476.29		38,967,153.28	108,349,323.01
重庆保利和光尘樾	2024年11月	339,371,152.47	726,654,651.87	791,123,009.24	274,902,795.10
重庆保利江上明珠	2023年12月	250,695,691.57	77,681,131.68	67,471,505.13	260,905,318.12
重庆保利麓谷林语	2026年12月		436,705,399.37	184,466,249.45	252,239,149.92
重庆保利拾光年	2026年9月		1,090,958,582.06	901,089,196.64	189,869,385.42
重庆保利堂悦	2024年8月	394,408,674.87	7,954,584.83	104,541,457.40	297,821,802.30
重庆保利堂悦北项目	2027年3月	100,518,656.43	469,313.65	6,423,611.70	94,564,358.38
重庆保利天珺	2024年6月	368,431,770.17	428,392,553.45	721,217,133.26	75,607,190.36
重庆保利壹号公馆	2015年12月	203,585,163.87		6,384,826.53	197,200,337.34
重庆保利阅江台	2024年5月		1,931,270,710.04	1,465,330,719.62	465,939,990.42
重庆中航九悦荟	2018年12月	296,348,002.44	43,303,178.91		339,651,181.35
重庆中央雲璟	2027年7月	177,432,174.37		10,600,896.89	166,831,277.48
珠海保利茉莉花园	2022年8月	454,113,172.14	54,040,851.78	263,145,811.57	245,008,212.35
其他		35,489,401,562.44	50,596,447,299.98	76,955,294,022.02	9,130,554,840.40
合计		168,461,638,531.79	293,535,177,546.06	295,884,662,145.09	166,112,153,932.76

## 2、存货跌价准备及合同履约成本减值准备

类	上年年末余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
---	--------	--------	--------	------

别		计提	其他	转回或转销	其他	
开发成本	992,569,707.60	3,037,192,707.46		321,937,645.10	232,118,965.26	3,475,705,804.70
开发产品	1,140,648,069.36	1,326,242,508.76	232,118,965.26	1,133,129,897.44		1,565,879,645.94
合计	2,133,217,776.96	4,363,435,216.22	232,118,965.26	1,455,067,542.54	232,118,965.26	5,041,585,450.64

可变现净值的具体依据及本期转回或转销存货跌价准备及合同履约成本减值准备的原因：

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。厦门云禧、贵阳保利大国璟、杭州保利都和轩、天津保利云禧、成都保利北新时区花园、九江保利天汇、宁波保利和光城樾二期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 4,363,435,216.22 元;

存货跌价准备本期减少主要为厦门保利阅云台、合肥保利海上明悦、天津保利云庐、济南保利和唐悦色等项目,因实现收入而转销存货跌价准备合计 1,455,067,542.54 元。

### 3、存货期末余额中含有资本化的借款费用 9,458,039,966.63 元

#### (九) 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	1,164,459.99		1,164,459.99	132,312,514.22		132,312,514.22
工程质保金	240,418,689.16	12,020,934.45	228,397,754.71	148,502,083.39	7,434,955.43	141,067,127.96
合计	241,583,149.15	12,020,934.45	229,562,214.70	280,814,597.61	7,434,955.43	273,379,642.18

##### 2、本期合同资产计提减值准备情况

项目	上年年末余额	本期计提	本期转回	本期转销/核销	期末余额

项目	上年年末余额	本期计提	本期转回	本期转销/核销	期末余额
工程质保金	7,434,955.43	4,585,979.02			12,020,934.45
合计	7,434,955.43	4,585,979.02			12,020,934.45

**(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	67,534,173,472.19	54,804,035,339.58
合同取得成本	7,029,996,884.78	6,524,010,103.10
合计	74,564,170,356.97	61,328,045,442.68

**(十一) 发放贷款和垫资**

项目	期末余额	上年年末余额
个人贷款和垫款		1,211,621,869.60
-住房抵押贷款		14,094,855.11
-其他		1,197,527,014.49
贷款和垫款总额		1,211,621,869.60
减： 贷款损失准备		26,574,006.42
其中： 单项计提数		
组合计提数		26,574,006.42
合计		1,185,047,863.18

**(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	30,958,353,284.72	33,520,504,085.24
对联营企业的投资	74,287,915,284.25	73,001,842,830.66
小计	105,246,268,568.97	106,522,346,915.90
减： 减值准备	949,772,870.93	272,705,291.76
合计	104,296,495,698.04	106,249,641,624.14

**2、 长期股权投资资本变动情况分析**

项目	联营企业	合营企业	合计
年初余额	73,001,842,830.66	33,247,798,793.48	106,249,641,624.14
本年变动			
——追加投资	5,596,641,570.16	1,486,713,520.32	7,083,355,090.48
——减少投资	2,591,720,822.13	4,104,853,164.14	6,696,573,986.27
——权益法下确认的投资收益	1,142,653,940.79	846,964,551.58	1,989,618,492.37
——权益法下确认的其他综合收益及其他权益变动	-92,504,966.86		-92,504,966.86
——宣告发放现金股利或利润	622,415,916.22	14,684,500.27	637,100,416.49
——其他	-2,146,581,352.15	-776,291,208.01	-2,922,872,560.16
——计提减值	578,068,410.96	98,999,168.21	677,067,579.17
年末余额	73,709,846,873.29	30,586,648,824.75	104,296,495,698.04
减值准备年末余额	578,068,410.96	371,704,459.97	949,772,870.93

### 3、重要的长期股权投资减值准备

项目	上年年末余额	合并范围影响	本期增加	本期减少	期末余额
金华市金卓房地产开发有限公司			300,000,000.00		300,000,000.00
天津保创房地产开发有限公司	272,705,291.76				272,705,291.76

### (十三) 其他权益工具投资

#### 1、 其他权益工具投资情况

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	1,689,391.66
太原市晋源区和熹老年公寓		100,000.00
太原市晋源区青运和悦会养老服务		30,000.00
合计	331,689,391.66	331,819,391.66

### (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	1,102,944,126.89	1,768,736,327.44
其中：权益工具投资	1,102,944,126.89	1,768,736,327.44
合计	1,102,944,126.89	1,768,736,327.44

### (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	36,452,459,204.05	36,452,459,204.05
(2) 本期增加金额	6,252,255,515.47	6,252,255,515.47
—外购		
—存货\固定资产\在建工程转入	6,077,238,359.31	6,077,238,359.31
—企业合并增加	175,017,156.16	175,017,156.16
(3) 本期减少金额	3,298,144,466.76	3,298,144,466.76
—处置		
—其他转出	790,921,888.92	790,921,888.92
—企业合并减少	2,507,222,577.84	2,507,222,577.84
(4) 期末余额	39,406,570,252.76	39,406,570,252.76
2. 累计折旧和累计摊销		
(1) 上年年末余额	5,662,861,526.59	5,662,861,526.59
(2) 本期增加金额	1,566,887,586.33	1,566,887,586.33
—计提或摊销	1,243,584,209.90	1,243,584,209.90
—存货、固定资产、在建工程转入	321,203,170.54	321,203,170.54
—企业合并增加	2,100,205.89	2,100,205.89
(3) 本期减少金额	463,238,782.49	463,238,782.49
—处置		
—其他转出	158,448,814.88	158,448,814.88
—企业合并减少	304,789,967.61	304,789,967.61
(4) 期末余额	6,766,510,330.43	6,766,510,330.43
3. 减值准备		
(1) 上年年末余额	4,719,310.70	4,719,310.70
(2) 本期增加金额		
(3) 本期减少金额		
(4) 期末余额	4,719,310.70	4,719,310.70
4. 账面价值		
(1) 期末账面价值	32,635,340,611.63	32,635,340,611.63
(2) 上年年末账面价值	30,784,878,366.76	30,784,878,366.76

#### 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
----	------	-----------

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
房屋、建筑物	2,151,235,668.57	办理过程中
合计	2,151,235,668.57	

## (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	8,362,364,877.89	10,146,756,053.78
合计	8,362,364,877.89	10,146,756,053.78

### 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	11,495,435,459.64	274,453,964.97	547,823,710.47	462,522,856.75	12,780,235,991.83
(2) 本期增加金额	1,075,569,161.12	34,442,619.99	36,243,762.01	26,677,553.00	1,172,933,096.12
—购置		34,442,619.99	34,467,781.65	22,903,958.18	91,814,359.82
—企业合并增加			1,746,626.94	3,773,594.82	5,520,221.76
—其他转入	1,075,569,161.12		29,353.42		1,075,598,514.54
(3) 本期减少金额	2,913,110,451.63	33,688,825.19	36,954,823.95	7,786,827.52	2,991,540,928.29
—处置或报废		33,615,320.92	31,271,682.70	7,685,887.62	72,572,891.24
—企业合并减少	624,763,402.77	73,504.27	3,376,897.06	100,939.90	628,314,744.00
—其他转出	2,288,347,048.86		2,306,244.19		2,290,653,293.05
(4) 期末余额	9,657,894,169.13	275,207,759.77	547,112,648.53	481,413,582.23	10,961,628,159.66
2. 累计折旧					
(1) 上年年末余额	1,762,368,278.64	185,938,000.85	436,444,199.84	248,729,458.72	2,633,479,938.05
(2) 本期增加金额	224,822,549.29	24,388,366.40	51,587,674.34	35,427,027.67	336,225,617.70
—计提	224,822,549.29	24,388,366.40	50,690,644.42	35,361,107.49	335,262,667.60
—企业合并减少			871,222.26	65,920.18	937,142.44
—其他增加			25,807.66		25,807.66
(3) 本期减少金额	300,766,981.15	29,141,496.62	34,629,412.23	5,904,383.98	370,442,273.98
—处置或报废		29,070,197.48	30,438,748.57	5,836,753.43	65,345,699.48
—企业合并减少	48,028,650.89	71,299.14	2,839,509.59	67,630.55	51,007,090.17
—其他减少	252,738,330.26		1,351,154.07		254,089,484.33

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
(4) 期末余额	1,686,423,846.78	181,184,870.63	453,402,461.95	278,252,102.41	2,599,263,281.77
3. 减值准备					
(1) 上年年末余额					
(2) 本期增加金额					
(3) 本期减少金额					
(4) 期末余额					
4. 账面价值					
(1) 期末账面价值	7,971,470,322.35	94,022,889.14	93,710,186.58	203,161,479.82	8,362,364,877.89
(2) 上年年末账面价值	9,733,067,181.00	88,515,964.12	111,379,510.63	213,793,398.03	10,146,756,053.78

### 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	1,732,420,208.72	办理过程中
总计	1,732,420,208.72	办理过程中

## (十七) 在建工程

### 1、在建工程及工程物资

项目	期末余额	上年末余额
在建工程	590,234,585.77	571,063,663.70
合计	590,234,585.77	571,063,663.70

### 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	590,234,585.77		590,234,585.77	571,063,663.70		571,063,663.70
合计	590,234,585.77		590,234,585.77	571,063,663.70		571,063,663.70

### 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	571,063,663.70	19,170,922.07			590,234,585.77
合计	2,653,245,156.07	571,063,663.70	19,170,922.07			590,234,585.77

(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	37.68	37.68	3,416,455.70			其他来源
合计	37.68	37.68	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	6,184,462,350.93		6,184,462,350.93
(2) 本期增加金额	3,728,888,279.42	282,307,706.97	4,011,195,986.39
—新增租赁	3,728,888,279.42		3,728,888,279.42
—企业合并增加		282,307,706.97	282,307,706.97
(3) 本期减少金额	5,073,345,988.32		5,073,345,988.32
—转出至固定资产			
—处置	5,071,417,254.18		5,071,417,254.18
—企业合并减少	1,928,734.14		1,928,734.14
(4) 期末余额	4,840,004,642.03	282,307,706.97	5,122,312,349.00
2. 累计折旧			
(1) 上年年末余额	950,652,302.75		950,652,302.75
(2) 本期增加金额	615,403,597.96	22,736,191.25	638,139,789.21
—计提	615,403,597.96	1,263,121.74	616,666,719.70
—企业合并增加		21,473,069.51	21,473,069.51
(3) 本期减少金额	512,991,331.45		512,991,331.45
—转出至固定资产			
—处置	512,815,644.28		512,815,644.28
—企业合并减少	175,687.17		175,687.17
(4) 期末余额	1,053,064,569.26	22,736,191.25	1,075,800,760.51
3. 减值准备			
(1) 上年年末余额			
(2) 本期增加金额			
(3) 本期减少金额			

项目	房屋建筑物	土地	合计
(4) 期末余额			
4. 账面价值			
(1) 期末账面价值	3,786,940,072.77	259,571,515.72	4,046,511,588.49
(2) 上年年末账面价值	5,233,810,048.18		5,233,810,048.18

## (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	243,564,643.99	238,209,751.30	92,471,209.66	574,245,604.95
(2) 本期增加金额	42,183,247.21	21,130,824.47	29,200.00	63,343,271.68
—购置	41,947,675.53		29,200.00	41,976,875.53
—企业合并增加	235,571.68			235,571.68
—其他增加		21,130,824.47		21,130,824.47
(3) 本期减少金额	13,977,748.33		4,211,001.88	18,188,750.21
—处置	10,826,248.04		4,211,001.88	15,037,249.92
—企业合并减少	2,774,141.79			2,774,141.79
—其他减少	377,358.50			377,358.50
(4) 期末余额	271,770,142.87	259,340,575.77	88,289,407.78	619,400,126.42
2. 累计摊销				
(1) 上年年末余额	157,344,290.13	7,590,619.10	38,343,139.70	203,278,048.93
(2) 本期增加金额	30,601,562.85	6,560,890.19	11,519,767.62	48,682,220.66
—计提	30,539,057.39	6,560,890.19	11,519,767.62	48,619,715.20
—企业合并增加	62,505.46			62,505.46
—其他增加				
(3) 本期减少金额	1,839,759.55		4,202,675.10	6,042,434.65
—处置	620,329.74		4,202,675.10	4,823,004.84
—企业合并减少	1,219,429.81			1,219,429.81
—其他减少				
(4) 期末余额	186,106,093.43	14,151,509.29	45,660,232.22	245,917,834.94
3. 减值准备				
(1) 上年年末余额				
(2) 本期增加金额				
(3) 本期减少金额				
(4) 期末余额				
4. 账面价值				

项目	软件	土地使用权	其他	合计
(1) 期末账面价值	85,664,049.44	245,189,066.48	42,629,175.56	373,482,291.48
(2) 上年年末账面价值	86,220,353.86	230,619,132.20	54,128,069.96	370,967,556.02

## (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
南昌瑞达置业有限公司	7,660,000.00					7,660,000.00
广州保利数码科技有限公司	1,779,460.75					1,779,460.75
重庆晖创物业服务有限公司	904,194.80			904,194.80		
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
合计	74,721,773.80			904,194.80		73,817,579.00

### 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	
南昌瑞达置业有限公司	7,660,000.00					7,660,000.00
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	7,897,715.64					7,897,715.64

## (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	369,673,831.49	55,828,641.66	130,673,772.04	10,410,244.45	284,418,456.66
合计	369,673,831.49	55,828,641.66	130,673,772.04	10,410,244.45	284,418,456.66

## (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	5,564,620,291.57	1,389,151,088.95	2,639,500,191.94	654,724,967.45
可抵扣亏损	22,419,956,789.14	5,602,429,045.17	16,585,435,640.95	4,146,349,891.72
未实现内部利润	12,956,639,953.87	3,240,696,257.19	11,110,639,965.94	2,798,880,166.63
租赁负债	2,882,663,519.48	720,665,879.87	3,554,261,649.68	888,565,412.42
预提费用等	21,321,551,433.44	5,320,922,720.09	21,502,612,891.63	5,375,648,848.42
合计	65,145,431,987.50	16,273,864,991.27	55,392,450,340.14	13,864,169,286.64

## 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	431,898,236.20	107,974,559.05	431,898,236.20	107,974,559.05
交易性金融工具、衍生金融工具的估值	1,198,519,160.55	299,146,698.92	1,332,159,645.16	318,885,839.81
使用权资产	3,621,439,264.12	905,359,816.03	3,723,845,027.08	930,961,256.77
其他	1,494,587,752.20	373,646,938.05	679,004,219.30	203,993,571.97
合计	6,746,444,413.07	1,686,128,012.05	6,166,907,127.74	1,561,815,227.60

## 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	1,653,379,549.38	934,660,365.38
可抵扣亏损	3,442,307,561.85	1,489,664,529.96
合计	5,095,687,111.23	2,424,324,895.34

## 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
2023 年度		293,674,172.31	
2024 年度	191,774,009.92	213,858,779.16	
2025 年度	84,522,970.17	151,199,081.98	
2026 年度	193,981,849.08	272,918,661.98	
2027 年度	457,951,766.21	558,013,834.53	
2028 年度	2,514,076,966.47		
合计	3,442,307,561.85	1,489,664,529.96	

### (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	9,796,604.77		9,796,604.77	8,969,480.63		8,969,480.63
合计	9,796,604.77		9,796,604.77	8,969,480.63		8,969,480.63

### (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	1,366,289,260.94	履约保证金、法院冻结资金等
存货	125,440,648,382.72	借款抵押
固定资产	5,016,469,215.46	借款抵押
投资性房地产	16,044,396,620.79	借款抵押
合计	147,867,803,479.91	

### (二十五) 短期借款

#### 1、 短期借款分类

项目	期末余额	上年年末余额
保证借款	3,560,011,919.91	1,055,550,555.56
信用借款	1,653,211,600.81	141,787,600.00
合计	5,213,223,520.72	1,197,338,155.56

### (二十六) 交易性金融负债

项目	期末余额	上年年末余额
交易性金融负债		
其中：		
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	2,233,409.76	
其中：		
股权收购或有对价	2,233,409.76	
合计	2,233,409.76	

### (二十七) 应付票据

种类	期末余额	上年年末余额
银行承兑汇票		
商业承兑汇票	295,399,640.41	656,554,906.48
合计	295,399,640.41	656,554,906.48

本期末无已到期未支付的应付票据。

## (二十八) 应付账款

### 1、 应付账款列示

项目	期末余额	上年年末余额
预提成本费用	87,657,233,799.96	74,555,689,316.71
应付工程款	85,076,338,714.09	86,901,151,903.92
其他	704,942,645.35	590,521,327.52
合计	173,438,515,159.40	162,047,362,548.15

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。

## (二十九) 预收款项

### 1、 预收款项列示

项目	期末余额	上年年末余额
租金	816,862,304.13	893,833,251.28
合计	816,862,304.13	893,833,251.28

注：账龄超过一年的预收款项主要为预收租金

## (三十) 合同负债

### 1、 合同负债情况

项目	期末余额	上年年末余额
预收房款	373,776,292,740.87	408,576,070,118.59

项目	期末余额	上年年末余额
其他	3,438,715,815.71	3,443,217,647.24
合计	377,215,008,556.58	412,019,287,765.83

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
上海静安天悦	13,796,264,805.56	7,474,809,815.60	2025年9月	71.80
广州保利天汇	9,401,897,052.28	9,283,690,387.76	2025年6月	68.18
上海嘉悦云上	7,478,519,672.93	1,642,659,374.73	2025年6月	100.00
广州保利天瑞	6,341,630,098.61		2025年6月	49.33
温州滨江云谷	5,384,887,047.73	2,422,670,815.59	2024年10月	70.43
广州保利翔龙天汇	5,351,625,350.06	2,581,395,258.76	2026年12月	36.88
西安保利天汇	5,140,292,523.63	872,744,394.26	2025年6月	94.00
东莞保利时区	5,051,937,694.64	4,485,473,036.93	2027年12月	25.49
莆田保利天汇	4,957,687,710.49	3,609,315,298.10		100.00
西安保利锦上	4,953,148,736.06	2,156,582,400.53	2024年6月	93.45
佛山保利天汇	4,541,863,272.91	2,186,989,884.10	2026年5月	50.56
广州保利萝岗悦居	4,531,586,947.76	3,678,863,234.12	2025年4月	91.59
长沙保利北中心保利时代	4,403,947,274.58	2,561,931,898.06	2030年8月	48.51
南京保利阅云台	4,399,212,820.06	2,067,345,275.18	2024年9月	98.43
淮安保利国联和府	4,339,156,619.83	3,275,913,360.68	2025年3月	100.00
广州保利湖光悦色	4,174,097,148.59	1,042,802,691.80	2024年6月	74.09
上海保利海玥天汇	3,927,559,967.69		2024年9月	87.80
广州保利阅云台	3,880,366,013.53	5,455,754,327.29	2025年3月	65.35
北京保利锦上	3,500,125,484.10	2,771,262,325.18		80.95
广州侨鑫保利汇景台	3,466,050,053.85	1,950,819,771.55	2025年6月	42.36
太原保利天悦	3,459,867,443.93	1,919,695,377.76	2025年12月	79.70
上海云上浔光	3,415,036,944.26	3,413,128,687.37	2024年5月	100.00
上海保利中企和颂	3,353,377,612.17		2025年4月	100.00
北京保利锦上二期	3,321,040,904.61	847,494,275.77	2024年7月	64.69
佛山保利秀台天珺	3,264,275,843.76	2,117,777,641.06	2026年7月	37.94
成都保利云上	3,069,148,347.49	1,370,157,192.44	2027年3月	62.97
杭州保利潮河阅江台轩	3,044,943,108.98	3,036,072,836.48	2024年1月	96.87
合肥天珺	2,988,634,275.90	2,261,359,036.80	2024年11月	100.00
南京锦云台	2,924,792,271.95	2,736,619,546.12	2024年8月	98.40
上海保利光合上城	2,859,473,111.51		2026年12月	19.40
南京保利燕璟和颂	2,848,939,717.83		2025年12月	59.85

保利发展控股集团股份有限公司  
二〇二三年度  
财务报表附注

项目名称	期末余额	上年年末余额	预计竣工时间	预售比例
合肥保利和光熙悦	2,755,309,990.05	183,531,991.96	2025 年 10 月	91.89
广州保利和悦滨江	2,691,932,374.85	137,798,498.54	2025 年 3 月	79.45
上海保利滨江天珺	2,685,505,038.47		2025 年 6 月	83.62
泉州保利隆恩和光尘樾	2,574,373,509.05	789,129,439.70	2024 年 9 月	94.63
广州保利南沙天汇	2,548,179,124.39	3,386,392,819.50	2024 年 7 月	72.52
莆田保利建发棠颂和府	2,532,794,494.09	668,717,683.66	2025 年 5 月	63.96
合肥保利拾光年	2,435,652,199.88	1,726,446,030.81	2024 年 10 月	99.59
佛山保利天悦	2,358,835,960.06	4,132,920,366.55	2029 年 1 月	56.52
长沙保利天汇	2,331,502,025.67	4,488,112,173.61	2029 年 6 月	72.25
广州保利领秀海	2,252,583,929.55	729,481,300.36	2025 年 9 月	40.67
石家庄保利阅云台	2,217,369,207.29	1,083,974,461.41	2024 年 5 月	100.00
金华保利阅江台	2,112,702,499.55	2,681,640,247.87		95.54
杭州保利都和轩	2,101,517,018.47	1,734,779,847.98		93.67
郑州保利璞悦	2,065,180,146.06		2024 年 11 月	86.24
合肥保利和光逸境	2,046,107,609.16	1,851,670,383.72	2024 年 7 月	99.95
佛山保利维塔二期	2,006,840,317.73	1,847,991,861.30	2025 年 9 月	93.68
福州和樾风华	1,984,493,772.55	438,457,460.02	2024 年 4 月	99.96
南京保利江汇	1,965,317,263.35	1,952,745,731.59	2024 年 8 月	45.63
郑州保利和光屿湖	1,959,354,336.20	1,467,736,091.43	2025 年 1 月	93.07
厦门保利国贸沁原	1,940,529,630.36	128,982,072.18	2024 年 9 月	72.48
成都保利和颂	1,897,934,684.66	179,954,322.85	2026 年 8 月	42.03
宁波保利天悦	1,864,474,630.22	1,834,852,929.28		100.00
绍兴保利都会云上府	1,861,532,251.58	560,021,778.15	2024 年 12 月	68.75
南京保利扬子萃云台	1,857,443,935.45	41,566,897.19	2025 年 5 月	55.79
成都保利北新时区花园	1,845,157,494.48	936,386,144.42	2026 年 12 月	76.71
南京保利·文华	1,840,219,885.96	141,246,423.85	2024 年 11 月	80.80
佛山保利灯湖天珺	1,821,953,022.14		2029 年 3 月	18.00
太仓御湖上品	1,811,972,467.44	1,046,865,306.78	2024 年 1 月	74.20
太原保利天珺	1,810,695,308.92	734,759,502.81	2024 年 10 月	91.08
北京和锦华宸	1,795,184,871.77	2,068,759,128.46	2025 年 7 月	85.93
郑州保利大都汇	1,785,495,065.79	406,359,094.53	2027 年 12 月	80.19
南昌保利天汇	1,780,978,384.62	1,480,297,227.35	2026 年 11 月	77.30
邯郸保利阅云台	1,759,226,371.64	1,094,135,188.47	2026 年 5 月	72.53
北京保利和光熙境	1,738,000,072.52		2024 年 12 月	74.51
苏州保利天汇	1,722,533,177.65	168,357,448.63	2025 年 6 月	50.24
兰州保利天汇	1,676,529,116.62	666,719,201.92	2027 年 4 月	79.74
金华保利堂悦	1,656,622,133.81	1,154,422,919.97	2024 年 1 月	97.75
石家庄保利天汇	1,643,640,213.35	344,337,681.76	2026 年 12 月	77.92

项目名称	期末余额	上年年末余额	预计竣工时间	预售比例
苏州保利天和珺庭	1,631,570,555.63		2024年11月	86.87
广州保利水木芳华	1,564,655,061.33	683,542,571.88	2026年9月	53.41
厦门锦上	1,548,966,421.71	191,861,024.77	2024年9月	100.00
泉州锦上	1,509,407,398.90	405,918,608.35	2024年12月	100.00
郑州保利文化广场项目三期	1,435,668,871.97	405,677,454.15	2027年8月	53.87
金华保利阅云台	1,420,218,943.97	809,454,724.36	2024年2月	87.43
成都保利锦城和颂	1,417,292,455.85	166,912,659.66	2024年10月	99.77
合肥保利珺悦	1,416,225,651.02		2025年5月	100.00
泉州保利时光印象	1,392,765,960.57	3,679,484,312.49	2024年1月	100.00
中山保利天汇 左岸	1,391,932,458.03	2,016,382,307.41	2024年9月	98.58
合肥瑶海时光印象	1,383,791,384.55	873,386,731.39	2024年10月	100.00
三亚保利·栖棠	1,377,999,339.02	342,842,284.62		99.34
福州保利云上	1,364,494,232.94	285,212,334.48	2024年5月	79.00
合肥保利紫云	1,342,856,010.29	950,256,389.38	2024年11月	98.34
杭州保利和著风华里	1,336,180,949.53		2025年10月	98.35
临汾保利时光印象	1,319,265,241.13	515,421,955.53	2025年11月	70.74
石家庄保利天珺	1,261,844,796.98		2026年9月	41.80
济南保利和唐悦色	1,237,133,543.56	1,107,933,556.44	2024年6月	94.20
佛山保利阅江台	1,196,927,616.28	2,147,807,641.58	2026年1月	55.24
北京和锦诚园	1,194,746,308.45	7,433,683,414.58		91.06
宁波保利和颂文华	1,185,823,336.19	107,279,502.22	2025年3月	39.79
莆田玉湖和悦	1,183,515,116.58	394,708,600.95	2024年10月	99.84
天津保利和光尘樾	1,172,062,202.69	3,578,774,927.20	2024年7月	82.22
北京和悦璞云	1,160,289,259.79	489,483,860.55	2024年1月	46.89
大连保利时代金地城	1,147,214,484.20	1,949,128,175.98	2030年12月	45.24
三亚保利·栖麓	1,125,215,960.38			99.82
沈阳保利大都会	1,119,211,371.10	367,949,474.73	2027年8月	80.30
台州保利凤起云城	1,107,458,987.66	472,469,826.78	2026年10月	49.78
太原保利云上	1,101,594,759.93	22,109,119.25	2026年8月	39.44
晋城保利和光尘樾	1,100,486,939.89	507,822,136.01	2024年12月	94.26
中山保利天珺	1,091,606,835.12	889,362,271.35	2027年3月	42.31
福州保利锦上	1,085,658,599.07	137,937,535.10	2024年11月	99.72
北京保利天汇	1,081,094,869.50		2025年11月	37.85
南昌保利和光璞悦	1,071,004,131.12	562,703,033.43	2025年5月	91.65
佛山保利维塔一期	1,061,802,304.05	1,039,708,992.50	2024年1月	99.05
成都保利青江和府	1,058,349,345.33	1,648,249,872.26	2026年6月	79.45
广州保利越秀天启	1,045,450,991.13	2,343,969,179.88	2024年4月	80.91

项目名称	期末余额	上年年末余额	预计竣工时间	预售比例
杭州保利和著薇棠轩	1,045,238,709.55		2025年10月	50.66
舟山保利锦上	1,038,186,415.50	536,301,904.83	2024年1月	80.44
广州保利时光印象	1,011,281,408.81	31,828,076.84	2025年6月	76.00
南昌保利艾溪湖	1,010,890,338.74	316,471,022.63	2024年12月	96.08
邯郸保利和光尘樾	984,320,028.03	365,888,534.18	2025年11月	87.85
包头保利云上	982,831,189.18	345,180,251.93	2024年9月	81.97
佛山保利中交大都汇	980,963,168.75	692,578,581.02	2025年12月	48.16
赣州保利天汇	980,019,835.28	2,899,121,892.07	2024年5月	100.00
广州保利四季和颂	961,644,847.80		2025年1月	40.95
太原保利大都汇	909,261,003.11	25,784,643.72	2026年4月	41.77
宁波保利和颂望悦	902,114,886.82	84,236,795.48	2024年12月	48.45
石家庄保利锦上	899,703,106.67	277,028,156.14	2025年6月	90.83
兰州保利和光尘樾	895,887,043.86	643,692,548.41	2024年9月	91.58
佛山保利锦上	890,483,997.66	312,782,285.25	2024年5月	67.50
汕头保利天汇(东地块)	886,663,083.47	393,714,541.89	2029年9月	31.58
太原保利时代	876,310,340.47	1,097,024,532.80	2028年6月	89.30
长治保利和光尘樾	870,668,353.05	1,347,683,830.24	2024年7月	91.72
佛山三龙湾保利和颂	869,407,239.21	16,518,950.31	2025年9月	53.70
福州保利阅江台	862,634,466.12	461,814,370.04	2025年1月	71.37
徐州保利建发天瑞	862,418,767.53		2026年6月	30.69
东莞未来时区花园	860,664,380.05	321,393,753.65	2028年1月	12.85
天津保利时代	860,583,869.51	272,228,210.50	2025年10月	68.37
东莞保利和悦滨江	852,715,955.83	152,052,412.27	2025年4月	55.14
中山保利和光尘樾	834,821,147.50	286,747,773.20	2026年9月	41.67
佛山保利三龙湾天珺	827,819,551.28		2024年12月	68.15
武汉保利滨江中心	821,216,959.41	728,489,182.94	2024年12月	35.99
武汉保利清能·拾光年	816,911,591.18	355,143,197.36	2024年3月	71.45
南京·保利招商文璟和颂	803,177,971.55		2025年9月	33.59
阜阳保利大国璟	803,166,632.78	275,495,779.01	2026年12月	53.32
郑州保利和光屿湖二期	802,205,780.31	174,259,933.50		79.46
太原保利和光尘樾	793,755,693.87	1,691,218,723.11	2025年10月	77.13
常州保利天珺	791,165,661.78	301,480,852.50	2024年4月	65.49
厦门云禧	788,480,494.52	234,964,523.91	2027年4月	18.68
其他	76,449,836,713.57	237,894,632,576.97		
合计	373,776,292,740.87	408,576,070,118.59		

(三十一) 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	689,742,294.13	9,272,701,703.41	9,208,954,960.82	753,489,036.72
离职后福利-设定提存计划	8,249,950.11	720,367,255.86	721,183,364.34	7,433,841.63
辞退福利	4,499,650.44	89,877,626.32	91,282,036.69	3,095,240.07
一年内到期的其他福利				
合计	702,491,894.68	10,082,946,585.59	10,021,420,361.85	764,018,118.42

### 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	576,321,907.30	7,843,558,583.57	7,785,938,174.16	633,942,316.71
(2) 职工福利费		468,397,653.73	468,397,653.73	
(3) 社会保险费	4,074,213.87	332,641,771.61	334,795,207.14	1,920,778.34
其中：医疗保险费及生育保险	4,006,780.74	317,423,272.10	319,572,885.99	1,857,166.85
工伤保险费	67,433.13	15,218,499.51	15,222,321.15	63,611.49
(4) 住房公积金	3,199,476.93	342,572,922.92	342,350,939.66	3,421,460.19
(5) 工会经费和职工教育经费	104,786,181.62	172,616,386.56	168,245,468.60	109,157,099.58
(6) 短期带薪缺勤		90,333.92	90,333.92	
(7) 短期利润分享计划				
(8) 其他短期薪酬	1,360,514.41	112,824,051.10	109,137,183.61	5,047,381.90
合计	689,742,294.13	9,272,701,703.41	9,208,954,960.82	753,489,036.72

### 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	6,040,582.18	574,401,369.42	576,550,339.60	3,891,612.00
失业保险费	101,782.27	20,291,991.98	20,207,042.21	186,732.04
企业年金缴费	2,107,585.66	125,673,894.46	124,425,982.53	3,355,497.59
合计	8,249,950.11	720,367,255.86	721,183,364.34	7,433,841.63

### (三十二) 应交税费

税费项目	期末余额	上年年末余额
增值税	4,803,189,047.86	4,283,456,615.47
营业税	4,764,776.99	-113,950,352.18

税费项目	期末余额	上年年末余额
企业所得税	4,909,714,435.93	-11,556,773,244.03
城市维护建设税	372,967,982.11	-467,910,047.36
房产税	74,847,373.30	-1,750,027.11
个人所得税	64,378,472.92	52,142,738.93
教育费附加(含地方教育附加)	292,649,151.57	-334,647,496.22
土地增值税	13,044,306,790.25	21,062,939,490.44
其他税费	77,719,101.86	68,550,409.76
合计	23,644,537,132.79	12,992,058,087.70

### (三十三) 其他应付款

项目	期末余额	上年年末余额
应付股利	2,576,472,008.83	3,323,174,565.79
其他应付款项	127,917,969,520.11	131,911,979,348.65
合计	130,494,441,528.94	135,235,153,914.44

#### 1、 应付股利

项目	期末余额	上年年末余额
普通股股利	2,555,937,703.27	3,211,334,496.32
划分为权益工具的优先股\永续债股利	20,534,305.56	111,840,069.47
合计	2,576,472,008.83	3,323,174,565.79

#### 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
房地产合作方往来款	42,631,261,440.36	53,143,746,429.91
联营合营企业及其他关联方往来款	60,099,465,222.58	54,048,326,101.25
保证金	10,597,161,708.29	10,257,984,662.26
其他	14,590,081,148.88	14,461,922,155.23
合计	127,917,969,520.11	131,911,979,348.65

(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。

**(三十四) 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	55,616,795,572.41	67,267,017,706.05
一年内到期的应付债券	12,496,755,736.48	12,100,931,977.41
一年内到期的租赁负债	413,186,957.53	579,342,294.77
合计	68,526,738,266.42	79,947,291,978.23

.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年第一期公司债券(品种二)	100	3.19	2016年1月	7年	2,500,000,000.00	2,140,000,000.00				2,140,000,000.00		否
2018年美元债	1,000 美元	3.95	2018年2月	5年	3,135,498,336.00	3,481,401,298.13				3,481,401,298.13		否
2018年美元债	1,000 美元	4.75	2018年9月	5年	3,387,355,971.00	3,472,514,873.77				3,472,514,873.77		否
2019年美元债	1,000 美元	3.875	2019年3月	5年	3,329,369,868.00				66,877,146.36		3,539,425,387.26	否
2020年第五期中期票据	100	3.98	2020年11月	3年	2,000,000,000.00	2,000,000,000.00				2,000,000,000.00		否
2021年第一期中期票据	100	3.63	2021年3月	3年	2,500,000,000.00			90,750,000.00	2,568,926.26		2,499,351,931.12	否
2021年第二期中期票据	100	3.55	2021年4月	3年	2,500,000,000.00			88,750,000.32	2,559,855.58		2,499,136,559.74	否
2021年第三期中期票据	100	3.25	2021年11月	3年	3,000,000,000.00			97,500,000.00	3,016,989.24		2,997,409,679.18	否
加: 重分类至一年内到期的应付债券的利息						1,007,015,805.51					961,432,179.18	否
合计					22,352,224,175.00	12,100,931,977.41		277,000,000.32	75,022,917.44	11,093,916,171.90	12,496,755,736.48	

(三十五) 其他流动负债

项目	期末余额	上年年末余额
税金	33,320,317,803.57	36,589,059,659.05
合计	33,320,317,803.57	36,589,059,659.05

(三十六) 长期借款

项目	期末余额	上年年末余额	利率区间
保证借款	85,334,694,804.34	122,638,085,345.48	1.2%-6.09%
抵押借款	59,517,319,484.92	61,479,506,276.18	1.90%-4.90%
信用借款	52,700,485,779.05	34,098,673,424.97	2.03%-6.49%
质押借款	37,698,912,017.30	24,266,193,954.30	1.90%-4.23%
合计	235,251,412,085.61	242,482,459,000.93	

(三十七) 应付债券

1、 应付债券明细

项目	期末余额	上年年末余额
公司债券	28,295,581,517.52	29,284,509,033.53
中期票据	16,969,370,639.32	24,959,242,068.25
美元债		3,472,548,240.90
合计	45,264,952,156.84	57,716,299,342.68

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	2,996,925,338.24		125,700,000.00	928,669.64		2,997,854,007.88	否
2019年美元债	1,000美元	3.875	2019年3月	5年	3,329,369,868.00	3,472,548,240.90						否
2020年第一期公司债券	100	3	2020年4月	5年	2,000,000,000.00	2,000,000,000.00		19,792,500.00		1,787,000,000.00	213,000,000.00	否
2020年第二期公司债券（品种一）	100	2.8	2020年6月	5年	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00		47,100,000.00		1,490,000,000.00	10,000,000.00	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		18,900,000.00			500,000,000.00	否
2020年第三期公司债券（品种一）	100	2.8	2020年9月	5年	700,000,000.00	700,000,000.00		19,544,575.00		700,000,000.00		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		67,297,999.27			1,610,000,000.00	否
2021年第一期公司债券（品种一）	100	3.68	2021年1月	5年	1,630,000,000.00	1,627,920,642.21		59,984,000.04	649,180.50		1,628,569,822.71	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	898,645,007.06		35,820,000.00	245,664.70		898,890,671.76	否
2021年第二期公司债券（品种一）	100	3.65	2021年3月	5年	1,000,000,000.00	998,660,446.20		36,500,000.04	395,915.80		999,056,362.00	否
2021年第二期公司债券（品种二）	100	3.9	2021年3月	7年	940,000,000.00	938,544,426.33		36,660,000.00	255,202.56		938,799,628.89	否
2021年第三期公司债券（品种一）	100	3.39	2021年6月	5年	2,500,000,000.00	2,496,496,956.85		84,750,000.00	985,042.44		2,497,481,999.29	否
2021年第三期公司债券（品种二）	100	3.7	2021年6月	7年	530,000,000.00	529,157,167.89		19,609,999.84	143,404.76		529,300,572.65	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 年第一期中期票据	100	3.63	2021年3月	3年	2,500,000,000.00	2,496,783,004.86						否
2021 年第二期中期票据	100	3.55	2021年4月	3年	2,500,000,000.00	2,496,576,704.16						否
2021 年第一期住房租赁专项公司债券(品种一)	100	3.17	2021年7月	5年	600,000,000.00	599,121,850.15		19,020,000.00	235,404.96		599,357,255.11	否
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	589,037,198.60		20,355,000.00	159,326.48		589,196,525.08	否
2021 年第三期中期票据	100	3.25	2021年11月	3年	3,000,000,000.00	2,994,392,689.94						否
2021 年第四期中期票据	100	3.55	2021年11月	5年	2,000,000,000.00	1,992,034,236.01		71,000,000.04	1,939,754.44		1,993,973,990.45	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	500,000,000.00		14,800,000.00	-511,703.75		499,488,296.25	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	1,000,000,000.00		35,900,000.04	-1,175,123.45		998,824,876.55	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	1,496,681,906.04		63,916,666.64	1,395,670.29		1,498,077,576.33	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	497,941,486.68		-5,850,000.00	447,765.62		498,389,252.30	否
2022 年第二期中期票据	100	2.8	2022年5月	3年	3,000,000,000.00	2,993,138,211.92		84,000,000.00	2,786,132.06		2,995,924,343.98	否
2022 年第二期公司债券(品种一)	100	2.89	2022年6月	5年	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00		43,350,000.00	-1,570,712.35		1,498,429,287.65	否
2022 年第二期公司债券(品种二)	100	3.4	2022年6月	7年	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00		51,000,000.00	-1,785,219.73		1,498,214,780.27	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	1,496,227,538.64		44,250,000.00	1,477,312.14		1,497,704,850.78	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年第三期中期票据(品种二)	100	3.38	2022年6月	5年	1,000,000,000.00	995,466,290.00		33,800,000.04	948,856.84		996,415,146.84	否
2022年第三期公司债券(品种一)	100	3	2022年6月	5年	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00		30,000,000.00	-1,072,198.39		998,927,801.61	否
2022年第三期公司债券(品种二)	100	3.4	2022年6月	7年	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00		33,999,999.96	-1,206,802.89		998,793,197.11	否
2022年第四期中期票据	100	2.9	2022年7月	3年	2,000,000,000.00	2,000,000,000.00		57,999,999.96	-3,225,844.77		1,996,774,155.23	否
2022年第四期公司债券(品种一)	100	2.89	2022年7月	5年	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00		43,350,000.00	-1,643,522.15		1,498,356,477.85	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	500,000,000.00		16,400,000.04	-611,274.00		499,388,726.00	否
2022年第五期公司债券(品种一)	100	2.8	2022年8月	5年	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00		27,999,999.96	-1,119,351.42		998,880,648.58	否
2022年第五期公司债券(品种二)	100	3.4	2022年8月	7年	300,000,000.00	300,000,000.00		10,200,000.00	-372,034.70		299,627,965.30	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	500,000,000.00		13,749,999.96	-847,388.19		499,152,611.81	否
2022年第六期中期票据(品种一)	100	2.3	2022年12月	3年	2,000,000,000.00	2,000,000,000.00		34,500,000.00	-2,327,931.05		1,997,672,068.95	否
2022年第六期中期票据(品种二)	100	2.8	2022年12月	5年	500,000,000.00	500,000,000.00		14,000,000.04	-1,192,421.79		498,807,578.21	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	2,000,000,000.00		47,000,000.04	-2,328,513.76		1,997,671,486.24	否
2022年第七期中期票据(品种二)	100	2.8	2022年12月	5年	500,000,000.00	500,000,000.00		14,000,000.04	-1,192,421.80		498,807,578.20	否
2022年第六期公司债券(品种一)	100	2.3	2022年12月	5年	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00		45,999,999.96	-1,783,879.51		1,498,216,120.49	否
2023年第一期公司债	100	3.2	2023年3月	5年	1,500,000,000.00		1,500,000,000.00	36,000,000.00	-1,501,571.65		1,498,498,428.35	否

保利发展控股集团股份有限公司  
二〇二三年度  
财务报表附注

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
2023 年第二期公司债	100	3	2023年5月	5年	1,500,000,000.00		1,500,000,000.00	26,250,000.00	-1,571,933.86		1,498,428,066.14	否
合计					60,629,369,868.00	57,716,299,342.68	3,000,000,000.00	1,498,650,740.91	-14,046,545.98	3,977,000,000.00	45,264,952,156.84	

(三十八) 租赁负债

项目	期末余额	上年年末余额
租赁付款额	5,936,100,116.82	7,795,639,389.28
减： 未确认的融资费用	1,655,038,317.77	2,136,501,734.54
重分类至一年内到期的非流动负债	413,186,957.53	579,342,294.77
合计	3,867,874,841.52	5,079,795,359.97

(三十九) 长期应付职工薪酬

1、 长期应付职工薪酬明细表

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	21,924,535.46	24,986,319.56
合计	21,924,535.46	24,986,319.56

(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
政府补助	58,074,506.03	19,688,895.05	16,204,373.40	61,559,027.68	收到政府补助
合计	58,074,506.03	19,688,895.05	16,204,373.40	61,559,027.68	

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	55,657,591.18	19,688,895.05		15,173,458.37		60,173,027.86	与收益相关
其他	2,416,914.85			1,030,915.03		1,385,999.82	与收益相关
合计	58,074,506.03	19,688,895.05		16,204,373.40		61,559,027.68	

(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

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

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

2019 年, 本公司发行信托计划永续债 91.8 亿元, 投资期限均为 3+N。

2020 年, 本公司分别发行 2020 年度第一期、第二期、第四期中期票据(永续中票)共计 39 亿元, 发行期限均为 3+N。发行 2020 年度第三期中期票据(永续中票)6 亿元, 发行期限为 5+N。

2021 年, 本公司赎回 2018 年度第四期中期票据(永续中票)15 亿元。

2022 年, 本公司赎回 2017 年度第一期、第二期中期票据(永续中票)共计 50 亿元。赎回信托计划永续债 46.79 亿元。

2023 年, 本公司赎回 2020 年度第一期、第二期、第四期中期票据(永续中票)39 亿元。

##### 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		9,001,000,000.00				3,900,000,000.00		5,101,000,000.00
合计		9,001,000,000.00				3,900,000,000.00		5,101,000,000.00

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

#### (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） <sup>注1</sup>	18,081,168,591.66	103,745,571.78	68,148,362.49	18,116,765,800.95
以权益结算的股份支付权 益工具公允价值 <sup>注2</sup>	47,183,998.07	28,181,933.68		75,365,931.75
其他资本公积 <sup>注3</sup>	-502,102,746.79	4,446,735.68	206,272,476.19	-703,928,487.30
合计	17,626,249,842.94	136,374,241.14	274,420,838.68	17,488,203,245.40

注：

- 1、股本溢价增减变动主要系收购子公司少数股权净资产和对价的差异产生。
- 2、以权益结算的股份支付权益工具公允价值增减变动主要系行权后转入资本溢价及根据最新预计行权数量确认管理费用和资本公积。
- 3、本期其他资本公积增减变动主要系员工跟投款变动、子公司回购自身股票形成库存股以及联营合营企业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		252,284,054.53		252,284,054.53
合计		252,284,054.53		252,284,054.53

说明：公司根据 2023 年第 7 次临时董事会审议通过的《关于以集中竞价交易方式回购公司 A 股股份方案的议案》，在报告期内通过集中竞价交易方式已累计回购公司股份 2,518.66 万股，支付的资金总额为人民币 25,228.41 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: 前期计入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	1,918,456.90	3,912,500.00			3,859,849.10	52,650.90		5,778,306.00
其中: 重新计量设定受益计划变动额	1,918,456.90	3,912,500.00			3,859,849.10	52,650.90		5,778,306.00
权益法下不能转损益的其他综合收益								
其他权益工具投资公允价值变动								
企业自身信用风险公允价值变动								
2. 将重分类进损益的其他综合收益	46,668,777.76	189,884,630.01			189,884,630.01			236,553,407.77
其中: 权益法下可转损益的其他综合收益	-54,430,503.03	-18,820,333.70			-18,820,333.70			-73,250,836.73
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	151,438,197.64	42,348,600.44			42,348,600.44			193,786,798.08
外币财务报表折算差额	-50,338,916.85	166,356,363.27			166,356,363.27			116,017,446.42
其他综合收益合计	48,587,234.66	193,797,130.01			193,744,479.11	52,650.90		242,331,713.77

#### (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
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	151,506,951,277.19	141,051,626,482.31
调整年初未分配利润合计数（调增+，调减-）		-10,144,076.89
调整后年初未分配利润	151,506,951,277.19	141,041,482,405.42
加：本期归属于母公司所有者的净利润	12,067,156,751.87	18,320,161,893.65
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	5,386,699,538.10	6,942,764,541.36
应付其他权益工具股利	268,379,388.90	911,928,480.52
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	157,919,029,102.06	151,506,951,277.19

注：根据公司 2022 年度股东大会决议，公司以 2022 年年度利润分配股权登记日公司总股本 11,970,443,418 股为基数，每 10 股派发现金红利 4.50 元（含税），共计分配利润 5,386,699,538.10 元。

#### (四十八) 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	345,336,282,246.63	290,848,060,344.13	280,080,185,144.85	219,057,376,601.45
其中：房地产销售收入	322,501,734,320.42	269,874,574,704.17	256,577,547,400.43	200,664,486,811.28
其他	22,834,547,926.21	20,973,485,639.96	23,502,637,744.42	18,392,889,790.17
其他业务	1,491,850,699.36	459,959,485.44	936,513,017.03	170,631,254.96
合计	346,828,132,945.99	291,308,019,829.57	281,016,698,161.88	219,228,007,856.41

注：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	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
中国广东	88,126,544,720.07	73,876,364,601.81	88,956,914,881.49	71,464,435,998.10
中国浙江	31,790,212,876.57	27,662,122,298.13	23,787,124,049.85	20,213,154,901.41
中国福建	25,468,696,589.15	22,633,099,770.20	10,850,340,578.40	8,676,234,277.24
中国江苏	21,210,828,186.70	18,608,309,135.76	6,900,737,484.47	5,517,733,302.67
中国山西	17,401,334,345.91	13,774,548,301.84	6,220,238,815.08	4,109,519,204.23
中国上海	17,189,417,652.47	11,310,045,768.47	9,161,563,100.61	6,096,727,434.33
中国河南	13,414,213,286.65	11,534,949,459.16	4,185,425,085.65	2,999,445,700.20
中国山东	13,006,441,826.85	9,826,141,943.11	12,800,921,680.87	9,763,734,482.52
中国河北	11,577,134,904.95	10,592,669,129.26	4,937,498,518.50	3,799,923,485.55
中国北京	10,960,436,668.59	8,848,720,390.09	4,418,055,949.51	3,648,402,013.50
中国江西	10,865,986,177.61	9,782,110,342.14	6,636,135,710.09	5,574,658,647.65
中国安徽	10,538,368,193.80	9,060,515,351.65	10,760,910,974.28	9,554,689,665.70
中国辽宁	10,301,809,840.65	8,911,079,736.75	12,549,395,881.89	9,636,648,864.16
中国四川	8,933,837,706.87	7,756,043,943.60	10,037,309,903.67	7,572,270,969.97
中国海南	8,375,621,402.29	5,833,045,192.31	8,753,308,768.75	4,515,176,871.50
中国湖南	8,137,321,076.21	7,222,918,428.52	7,407,429,286.31	6,082,848,216.17
中国湖北	6,804,064,557.68	5,175,882,855.92	16,565,457,943.37	11,423,514,682.76
中国天津	6,732,757,177.05	6,388,110,924.30	5,967,043,134.03	5,737,751,572.14
中国吉林	6,003,951,525.13	5,347,354,666.58	5,049,291,880.23	3,942,242,963.15
中国重庆	5,218,117,260.94	4,735,574,449.24	6,105,298,158.60	5,269,491,214.67
其他	13,279,186,270.49	11,968,453,655.29	18,029,783,359.20	13,458,772,133.83
合计	345,336,282,246.63	290,848,060,344.13	280,080,185,144.85	219,057,376,601.45

#### (四十九) 税金及附加

项目	本期金额	上期金额
土地增值税	8,083,611,603.04	11,003,209,091.03
城建税	671,288,704.87	578,611,401.35
教育费附加	501,771,427.26	436,465,188.63
营业税	2,147,131.78	15,550,117.16
其他	999,797,312.61	1,087,358,591.76
合计	10,258,616,179.56	13,121,194,389.93

(五十) 销售费用

项目	本期金额	上期金额
销售代理费	4,317,976,830.61	3,103,538,056.82
销售现场费用	1,905,453,519.97	1,975,795,163.05
广告费	1,078,224,558.08	954,272,198.98
宣传活动费	587,799,666.23	671,073,973.48
职工薪酬	337,014,766.27	331,278,095.28
其他	649,555,233.60	493,790,447.73
合计	8,876,024,574.76	7,529,747,935.34

(五十一) 管理费用

项目	本期金额	上期金额
职工薪酬	3,720,598,557.81	3,638,743,209.89
折旧摊销	430,027,138.41	398,637,696.91
办公费	127,470,221.83	151,044,458.56
差旅交通费	63,826,877.37	65,723,640.81
其他	817,565,425.65	490,202,602.91
合计	5,159,488,221.07	4,744,351,609.08

(五十二) 研发费用

项目	本期金额	上期金额
研究开发费	85,874,903.47	1,238,476,298.02
合计	85,874,903.47	1,238,476,298.02

(五十三) 财务费用

项目	本期金额	上期金额
利息费用	6,572,757,755.67	5,506,935,348.44
减：利息收入	2,748,167,680.06	3,223,599,460.06
汇兑损益	77,492,518.68	848,468,504.44
其他	489,188,507.24	554,670,908.96
合计	4,391,271,101.53	3,686,475,301.78

#### (五十四) 其他收益

项目	本期金额	上期金额
政府补助	66,130,966.55	143,050,782.13
进项税额加计抵减增值税	57,981,708.11	77,424,927.87
其他	7,574,048.43	18,120,627.38
合计	131,686,723.09	238,596,337.38

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	17,501,222.85	67,907,754.88	与收益相关
租赁办公用房补贴	10,602,022.37	20,721,214.51	与收益相关
稳岗补贴	13,015,555.00	23,737,111.88	与收益相关
其他	25,012,166.33	30,684,700.86	与收益相关
合计	66,130,966.55	143,050,782.13	

#### (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	1,989,618,492.37	3,505,736,452.05
处置长期股权投资产生的投资收益	5,757,554.93	239,367,859.64
交易性金融资产在持有期间的投资收益	9,672,520.78	9,397,968.81
处置交易性金融资产取得的投资收益	220,944.14	188,863,840.90
取得控制权时，股权按公允价值重新计量产生的利得		43,256,844.20
其他非流动金融资产在持有期间的投资收益	53,442,724.32	146,330,067.46
处置其他非流动金融资产取得的投资收益	44,107,565.02	-9,003,923.20
其他	109,068,170.05	77,059,253.93
合计	2,211,887,971.61	4,201,008,363.79

#### (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	-3,314,229.84	10,652,827.61
其中：衍生金融工具产生的公允价值变动收益		
交易性金融负债	-2,233,409.76	
其他非流动金融资产	21,396,063.15	-152,501,682.22
合计	15,848,423.55	-141,848,854.61

(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	5,621,112.64	-45,537,499.33
其他应收款坏账损失	-41,778,874.56	-67,777,393.76
发放贷款和垫款	-6,365,175.61	-8,504,493.46
合计	-42,522,937.53	-121,819,386.55

(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	-4,363,435,216.22	-886,284,789.57
合同资产减值损失	-4,585,979.02	3,367,614.01
长期股权投资减值损失	-677,067,579.17	-272,705,291.76
合计	-5,045,088,774.41	-1,155,622,467.32

(五十九) 资产处置收益

项目	本期金额	上期金额
非流动资产处置利得	275,417,002.41	135,964,373.39
非流动资产处置损失	-43,445,745.08	-23,035,175.32
合计	231,971,257.33	112,929,198.07

(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	479,401,832.96	614,845,867.61	479,401,832.96
非流动资产毁损报废利得	240,370.11	78,077.44	240,370.11
盘盈利得	47,866.21	28,701.34	47,866.21
政府补助	5,081,531.98	18,249,556.63	5,081,531.98
其他	87,324,082.53	148,058,909.41	87,324,082.53
合计	572,095,683.79	781,261,112.43	572,095,683.79

**政府补助明细:**

项目	本期金额	上期金额	计入当期非经常性损益的金额
奖励款	1,240,000.00	11,763,683.96	与收益相关
政府补贴	1,744,041.98	5,274,013.94	与收益相关
财政扶持资金	380,000.00	311,800.66	与收益相关
大气污染防治返还款	1,000,000.00		与收益相关
其他	717,490.00	900,058.07	与收益相关
<b>合计</b>	<b>5,081,531.98</b>	<b>18,249,556.63</b>	

**(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	72,052,353.02	70,419,237.55	72,052,353.02
罚款支出	13,859,652.07	34,671,347.26	13,859,652.07
对外捐赠	15,887,369.80	16,753,084.71	15,887,369.80
非流动资产毁损报废损失	2,249,247.09	1,197,652.23	2,249,247.09
其他	159,934,780.78	50,844,994.59	159,934,780.78
<b>合计</b>	<b>263,983,402.76</b>	<b>173,886,316.34</b>	<b>263,983,402.76</b>

**(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	9,136,773,089.74	11,840,523,060.00
递延所得税费用	-2,409,862,790.01	-3,527,369,800.50
<b>合计</b>	<b>6,726,910,299.73</b>	<b>8,313,153,259.50</b>

**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	24,626,130,916.76
按法定税率计算的所得税费用	6,156,532,729.19
子公司适用不同税率的影响	-121,123,360.20
调整以前期间所得税的影响	181,161,947.05
非应税收入的影响	-497,404,623.09
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	463,876,450.76

项目	本期金额
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-390,052,780.89
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	808,199,037.62
其他	125,720,899.29
所得税费用	6,726,910,299.73

### (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	76,590,016,045.94	140,143,911,644.63
购房诚意金及代收业主款项	846,041,601.69	724,556,048.82
其他	2,384,456,588.21	4,223,469,671.76
合计	79,820,514,235.84	145,091,937,365.21

##### (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	90,083,544,681.86	127,700,243,868.98
期间费用	10,665,030,570.68	8,957,856,635.70
其他	261,604,155.67	672,383,124.82
合计	101,010,179,408.21	137,330,483,629.50

#### 2、 与投资活动有关的现金

##### (1) 收到的其他与投资活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
收购子公司	2,623,675,467.98	3,234,887,315.98
合计	2,623,675,467.98	3,234,887,315.98

##### (2) 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	2,173,943,284.58	984,155,595.97
合计	2,173,943,284.58	984,155,595.97

### 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	3,900,000,000.00	9,679,000,000.00
购买少数股东股权等	1,909,643,503.35	1,990,207,450.26
合计	5,809,643,503.35	11,669,207,450.26

(3) 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	1,197,338,155.56	12,283,528,761.08	8,267,392,840.36	-250,555.56	5,213,223,520.72
长期借款（含一年以内到期的金额）	309,749,476,706.98	116,819,244,957.74	140,267,388,725.91	4,566,874,719.21	290,868,207,658.02
应付债券（含一年以内到期的金额）	69,817,231,320.09	3,000,000,000.00	17,031,297,746.94	1,975,774,320.17	57,761,707,893.32
租赁负债（含一年以内到期的金额）	5,659,137,654.74		807,241,810.20	-570,834,045.49	4,281,061,799.05
合计	386,423,183,837.37	132,102,773,718.82	166,373,321,123.41	5,971,564,438.33	358,124,200,871.11

(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	17,899,220,617.03	26,987,449,623.07
加：信用减值损失	42,522,937.53	121,819,386.55
资产减值准备	5,045,088,774.41	1,155,622,467.32
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	1,578,846,877.50	1,473,146,245.70
使用权资产折旧	616,666,719.70	607,378,347.86
无形资产摊销	48,619,715.20	50,440,928.38
长期待摊费用摊销	130,673,772.04	167,485,831.91
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）	-231,971,257.33	-112,929,198.07
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	2,008,876.98	1,119,574.79
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-15,848,423.55	141,848,854.61
财务费用（收益以“-”号填列）	6,512,346,492.58	6,284,765,472.17
投资损失（收益以“-”号填列）	-2,211,887,971.61	-4,201,008,363.79
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-2,525,652,203.10	-4,533,095,881.12
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	115,789,413.09	1,029,591,719.90
存货的减少（增加以“-”号填列）	29,998,381,274.74	-67,738,099,926.73
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-17,340,483,585.14	28,583,351,198.83
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-25,734,314,487.77	17,403,490,809.02
其他		
经营活动产生的现金流量净额	13,930,007,542.30	7,422,377,090.40
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	146,615,882,679.48	175,442,246,707.87
减：现金的期初余额	175,442,246,707.87	170,260,298,950.44
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	-28,826,364,028.39	5,181,947,757.43

## 2、本期支付的取得子公司的现金净额

	金额
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	12,236,905.00
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	2,633,097,179.27
加：重分类至收到其他与投资活动有关的现金	2,623,675,467.98
取得子公司支付的现金净额	2,815,193.71

## 3、本期收到的处置子公司的现金净额

	金额
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	3,420,411,837.84
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	2,735,733,449.39
加：重分类至支付其他与投资活动有关的现金	2,173,943,284.58
处置子公司收到的现金净额	2,858,621,673.03

## 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	146,615,882,679.48	175,442,246,707.87
其中：库存现金	4,385,267.79	1,617,613.49
可随时用于支付的银行存款	145,842,015,552.44	175,183,911,988.72
可随时用于支付的其他货币资金	769,481,859.25	256,717,105.66
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	146,615,882,679.48	175,442,246,707.87
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、法院冻结资金等。

**(六十五) 外币货币性项目**

**1、 外币货币性项目**

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金			37,452,107.77
其中: 美元	1,842,764.19	7.0827	13,051,745.93
港币	15,358,918.74	0.90622	13,918,559.35
澳元	2,034,833.64	4.8484	9,865,687.42
英镑	68,146.03	9.0411	616,115.07
短期借款			5,213,223,520.72
其中: 美元	6,000,000.00	7.0827	42,496,200.00
澳元	150,000,000.00	4.8484	727,260,000.00
港币	4,903,298,670.00	0.90622	4,443,467,320.72
一年内到期非流动负债			3,539,425,387.26
其中: 美元	499,728,265.67	7.0827	3,539,425,387.26

**(六十六) 租赁**

**1、 作为承租人**

项目	本期金额
简化处理的短期租赁或低价值资产的租赁费用	78,809,065.73
与租赁相关的总现金流出	807,241,810.20

**2、 作为出租人**

**(1) 经营租赁**

	本期金额
经营租赁收入	875,160,438.72

**(2) 未来五年未折现租赁收款额**

剩余租赁期	本期金额	上期金额
第 1 年	693,080,869.11	676,410,163.34
第 2 年	614,830,438.18	548,916,547.03
第 3 年	524,425,209.02	425,145,643.28
第 4 年	393,815,609.12	349,165,026.09
第 5 年	383,991,633.19	224,239,911.93
五年后未折现租赁收款额总额	1,442,100,621.55	883,954,826.75

## 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
徐州保利鑫城物业管理服务有限公司	2023 年 7 月	3,100,000.00	100	收购	2023 年 7 月	取得控制权	5,520,072.21	1,086,539.96	-6,579,857.27
四川保顾房地产咨询有限公司	2023 年 2 月	5,496,600.00	100	收购	2023 年 2 月	取得控制权	64,132,307.53	4,112,404.31	-2,679,406.29
珠海保顾房地产咨询有限公司	2023 年 2 月	3,640,300.00	100	收购	2023 年 2 月	取得控制权	53,386,627.69	5,831,871.69	-13,913,319.65

## 2、 合并成本及商誉

	徐州保利鑫城物业管理服务有限公司	四川保顾房地产咨询有限公司	珠海保顾房地产咨询有限公司
合并成本			
—现金	3,100,000.00	5,496,600.00	3,640,300.00
—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	3,100,000.00	5,496,600.00	3,640,300.00
减： 取得的可辨认净资产公允价值份额	4,489,112.06	5,588,741.30	3,667,313.04
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	-1,389,112.06	-92,141.30	-27,013.04

3、 被购买方于购买日可辨认资产、负债

	徐州保利鑫城物业管理服务有限公司		四川保顾房地产咨询有限公司		珠海保顾房地产咨询有限公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值
资产:	13,867,428.53	13,867,428.53	11,508,287.65	11,508,287.65	15,922,132.65	15,922,132.65
货币资金	9,334,314.02	9,334,314.02	2,681,406.29	2,681,406.29	13,914,413.55	13,914,413.55
应收款项	4,436,631.03	4,436,631.03	8,641,681.65	8,641,681.65	1,962,525.02	1,962,525.02
预付账款			192.00	192.00	2,640.00	2,640.00
固定资产	39,894.33	39,894.33	96,659.01	96,659.01	42,143.41	42,143.41
无形资产						
递延所得税资产	56,589.15	56,589.15	88,348.70	88,348.70	410.67	410.67
负债:	9,378,316.47	9,378,316.47	5,919,546.35	5,919,546.35	12,254,819.61	12,254,819.61
借款						
应付款项	7,143,184.52	7,143,184.52	5,919,546.35	5,919,546.35	12,254,819.61	12,254,819.61
递延所得税负债						
合同负债	2,235,131.95	2,235,131.95				
净资产	4,489,112.06	4,489,112.06	5,588,741.30	5,588,741.30	3,667,313.04	3,667,313.04
减: 少数股东权益						
取得的净资产	4,489,112.06	4,489,112.06	5,588,741.30	5,588,741.30	3,667,313.04	3,667,313.04

(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	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
广州保利小额贷款股份有限公司	1,228,086,687.02	94	转让	2023年6月	控制权移交	-7,669,501.50					
中山祥越实业投资有限公司	571,054,500.00	51	转让	2023年4月	控制权移交	-70,861,700.36					
广州市瑞平企业管理有限公司	290,631,065.83	100	转让	2023年5月	控制权移交	-7,099,309.18					
南通市通州区碧保置业有限公司	275,580,000.00	50	转让	2023年6月	控制权移交	-73,689,060.68					
广州市瑞思企业管理有限公司	260,250,000.00	100	转让	2023年5月	控制权移交	-23,638,486.30					
广州市保瑞驰实业投资有限公司	243,808,161.75	100	转让	2023年5月	控制权移交	-29,669,087.90					
曲水天熠实业发展有限公司											
三亚不夜城置业有限公司	229,257,805.00	35	转让	2023年3月	控制权移交	-56,925,764.45					
佛山市保睿驰企业管理有限公司	205,014,795.24	100	转让	2023年6月	控制权移交	115,341,276.82					
河北省省直纪元房地产开发有限公司	123,736,800.00	67	转让	2023年2月	控制权移交	2,817,857.66					
临沂广金置业有限公司	91,070,910.00	70	转让	2023年3月	控制权移交	-2,772,538.93					

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
珠海市碧弘碧桂园房地产开发有限公司	33,875,500.00	51	转让	2023年4月	控制权移交	-63,116,405.60						
湖南新滨湖房地产开发有限公司	29,171,439.00	51	转让	2023年4月	控制权移交	7,894,200.05						
长沙宝西瑞思管理咨询有限公司	24,860,000.00	100	转让	2023年5月	控制权移交	6,185,215.77						
汕尾市睿驰咨询服务有限公司	17,000,000.00	100	转让	2023年5月	控制权移交	935,512.70						
长沙保湖瑞思管理咨询有限公司	16,320,000.00	100	转让	2023年5月	控制权移交	379,174.90						
成都锐驰企业管理有限公司	12,849,800.00	100	转让	2023年5月	控制权移交	2,487,058.27						
沈阳瑞赐雅骏企业管理有限公司	12,460,000.00	100	转让	2023年5月	控制权移交	5,402,151.48						
温州升聚投资管理有限公司												
台州富高置业有限公司	10,303,450.00	50	转让	2023年4月	控制权移交	-16,978,281.30						
珠海和筑房地产开发有限公司	9,186,300.00	51	转让	2023年4月	控制权移交	-69,684,378.78						
重庆睿炽企业管理有限公司	9,170,000.00	100	转让	2023年5月	控制权移交	-864,284.72						
重庆晖创物业服务有限公司	4,094,229.00	51	转让	2023年12月	控制权移交	481,486.82						
佛山南海保祁置业有限公司			转让	2023年1月	控制权移交	256,049,604.96	50	-3,906,719.12	-3,906,719.12			

### (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	肥西县国信置业发展有限责任公司	40
2	合肥和朗房地产开发有限公司	50
3	芜湖保颂房地产开发有限公司	100
4	石家庄保曼房地产开发有限公司	100
5	温州保瑞置业有限公司	51
6	北京保景和筑置业有限公司	100
7	北京保顺善筑置业有限公司	100
8	北京朝实和煦置业有限公司	65
9	北京朝新和筑置业有限公司	100
10	佛山保寓管理有限公司	50
11	广州市和寓公寓管理有限公司	50
12	湖南保旭公寓管理有限公司	50
13	石家庄保润爱家房地产经纪有限公司	100
14	南昌保晨置业有限公司	100
15	南昌保鼎置业有限公司	100
16	三亚保晟实业发展有限公司	100
17	三亚保鸿实业发展有限公司	100
18	三亚保岭投资发展有限公司	100
19	三亚保荣投资发展有限公司	100
20	成都市保椿置业有限公司	51
21	成都市保泉创展置业有限公司	75
22	成都市保新成天置业有限公司	60
23	长春和雅房地产开发有限公司	100
24	晋城利景房地产开发有限公司	70
25	临汾利兴房地产开发有限公司	70
26	厦门利椿房地产开发有限公司	40
27	佛山南海桂城保和著地产发展有限公司	60
28	佛山南海桂城保璞悦地产发展有限公司	100
29	佛山市禅城区保艾砬坊企业管理有限公司	100
30	佛山市南海区大沥镇利创天璟地产发展有限公司	50
31	徐州天晟和置业有限公司	51
32	南京盛合房地产开发有限公司	80
33	南京盛文房地产开发有限公司	51
34	南京盛昕房地产开发有限公司	100

保利发展控股集团股份有限公司  
二〇二三年度  
财务报表附注

序号	子公司名称	持股比例 (%)
35	广东和臻商贸发展有限公司	60
36	佛山保城企业管理有限公司	100
37	苏州保喧房地产开发有限公司	100
38	东莞市保益恒实业投资有限公司	100
39	东莞市保寓企业管理有限公司	100
40	东莞市和锦实业投资有限公司	100
41	保创（河南）城市运营服务有限公司	51
42	保利（山西）物业服务有限公司	100
43	保连（瓦房店）市容环境服务有限公司	100
44	达茂旗保卫利铭环境服务有限公司	70
45	佛山市保顺物业服务有限公司	100
46	甘肃保利物业服务有限公司	100
47	广州南沙保物物业管理有限公司	100
48	河南保利物业服务有限公司	100
49	吉林恒富保利物业服务有限公司	100
50	江苏保川环境服务有限公司	51
51	邱县保物物业服务有限公司	100
52	山西保晋物业服务有限公司	100
53	新疆保利物业服务有限公司	100
54	福州中瀚置业有限公司	34
55	晋江中埭房地产开发有限公司	100
56	莆田中荔投资有限公司	100
57	泉州隆泽房地产开发有限公司	51
58	泉州星泽房地产开发有限公司	90
59	河北利大建设工程有限公司	100
60	广州和悦置业有限公司	100
61	广州穗皇置业有限公司	80
62	广州穗兰置业有限公司	100
63	广州穗联置业有限公司	100
64	广州穗遥置业有限公司	70
65	广州顺盈商业运营管理有限公司	100
66	昆山保瑞房地产开发有限公司	51
67	石家庄保颂房地产开发有限公司	100
68	石家庄保之信房地产开发有限公司	60
69	湖南保洋置业有限责任公司	100
70	湖南利湘置业有限公司	100
71	长沙湘保中悦咨询有限公司	100
72	济南保成房地产开发有限公司	100

序号	子公司名称	持股比例 (%)
73	西安中嘉珺荟置业有限公司	80
74	西安中嘉天荟置业有限公司	100
75	西安中瑄房地产开发有限公司	60
76	上海保镖置业有限公司	100
77	上海保铧置业有限公司	100
78	上海保劭置业有限公司	100
79	上海保邺置业有限公司	100
80	上海保玥房地产有限公司	51
81	苏州保鼎房地产开发有限公司	100
82	杭州保澄置业有限公司	100
83	杭州保冠置业有限公司	100
84	杭州保尊置业有限公司	70
85	宁波保瑞置业有限公司	100
86	宁波保盛置业有限公司	100
87	浙江鲲海酒店管理有限公司	100

## 2、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	不在纳入合并范围的原因
北京保利首开兴泰置业有限公司	清算注销
北京保和筑美公寓管理有限公司	清算注销
沈阳万怡房产置业有限公司	清算注销
成都香投新时代房地产开发有限公司	清算注销
林芝西兴实业有限公司	清算注销
天津盛鑫隆茂投资发展有限公司	清算注销
青岛广驰锐置业有限公司	清算注销
青岛聚信产业园投资运营有限公司	清算注销
广州保利荔城房地产开发有限公司	清算注销
佛山市保利鑫诚房地产开发有限公司	清算注销
保利若比邻（广州）科技有限公司	清算注销
佛山比邻商业运营管理有限公司	清算注销
广州比邻商业运营有限公司	清算注销
武汉比邻商业运营有限公司	清算注销
保利（珠海）房地产开发有限公司	清算注销
湖南省星创城市运营管理有限公司	清算注销
金华德信置业有限公司	清算注销
吉林富利建筑安装有限公司	清算注销

公司名称	不在纳入合并范围的原因
珠海富利建筑工程有限公司	清算注销
珠海保利天悦投资控股有限公司	清算注销
和创爱奇（广州）运营管理有限公司	清算注销
Poly (Australia) Investment Holding Service Pty Ltd	清算注销
Poly (Australia) Investment Holding Service Pty Ltd ATF Poly (Australia) Commercial Holdings Trust	清算注销
Poly (Australia) Investment Holding Service Pty Ltd ATF Poly (Australia) Investment Holdings Trust	清算注销
Poly (Australia) Investment Holding Service Pty Ltd ATF Poly (Australia) Office Fund No.3 Trust	清算注销
Poly Global Investment Limited	清算注销
西安欣荣佳房地产开发有限公司	清算注销
上海鼎骏商务信息咨询有限公司	清算注销
张家港鼎瀚房地产有限公司	清算注销
张家港建鑫房地产有限公司	清算注销
长春保利恒信房地产开发有限公司	清算注销
淳安华锦丝绸纺织有限公司	清算注销
浙江锐驰投资管理有限公司	清算注销

### 3、本期收购的子公司

公司名称	期末净资产	本期净利润
北京海盈房地产开发有限公司	863,800,329.34	-3,223,834.21
北京未来科技城保昌置业有限公司	1,848,417,885.06	-83,723,495.13
抚州华章文化发展有限公司	13,390,407.86	308,622.92
成都高投新川置业有限公司	866,017,268.23	8,556,563.76
成都市汇保实业有限公司	227,955,199.52	30,612,730.23
重庆葆悦房地产开发有限公司	742,224,754.07	-4,763,960.29
济宁玖利源置业有限公司	-4,952,956.72	-1,502,120.61
青岛广郡投资有限公司	26,031,778.66	1,264,856.85
青岛广贤投资有限公司	29,405,952.46	30,649,940.96
青岛利和置业有限公司	-9,567,334.93	-8,432,096.41
烟台广茂置业有限公司	421,539,433.20	47,857,252.48
佛山浩鹏置业有限公司	-47,223,126.22	-22,435,243.80
中山祥盛房地产开发有限公司	154,311,322.06	-16,065,562.16
福州中隆泰实业有限公司	644,535,763.32	11,831,824.46
南京保禹置业有限公司	865,084,899.11	3,827,718.88
太仓颐泽居置业有限公司	-25,639,362.44	-14,139,967.65
上海广沅置业有限公司	3,452,023,603.16	-32,274,505.83
昆明庭华房地产有限公司	280,921,392.27	-5,478,628.92
绍兴保泽置业有限公司	833,913,059.09	-27,355,532.77

## 七、 在其他主体中的权益

### (一) 在子公司中的权益

#### 1、 主要的子公司

子公司名称	主要经营地	注册资本(万元)	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	包头市	8,000.00	包头市	房地产开发、经营等	55		投资设立
保利(北京)房地产开发有限公司	北京市	100,000.00	北京市	房地产开发、经营等	100		投资设立
保利齐鲁实业投资有限公司	济南市	10,000.00	济南市	房地产开发、经营等	100		投资设立
保利(四川)投资发展有限公司	成都市	20,000.00	成都市	房地产开发、经营等	100		投资设立
成都市保蓉房地产开发有限公司	成都市	5,000.00	成都市	房地产开发、经营等	51	49	投资设立
成都保利天府实业有限公司	成都市	10,000.00	成都市	房地产开发、经营等	100		投资设立
保利(大连)房地产开发有限公司	大连市	10,000.00	大连市	房地产开发、经营等	100		投资设立
保利(东莞)房地产开发有限公司	东莞市	5,000.00	东莞市	房地产开发、经营等	100		投资设立
保利(东莞)投资有限公司	东莞市	10,000.00	东莞市	房地产开发、经营等	80		投资设立
保利湾区投资发展有限公司	东莞市	10,000.00	东莞市	房地产开发、经营等	100		投资设立
保利华南实业有限公司	佛山市	10,000.00	佛山市	房地产开发、经营等	100		投资设立
福建保利投资发展有限公司	福州市	10,000.00	福州市	房地产开发、经营等	100		投资设立
保利广州房地产开发有限公司	广州市	50,000.00	广州市	房地产开发、经营等	51		投资设立
保利增城房地产开发有限公司	广州市	5,000.00	广州市	房地产开发、经营等	100		投资设立
广东保利城市发展有限公司	广州市	20,000.00	广州市	房地产开发、经营等	100		投资设立
广州保利和泰控股有限公司	广州市	100,000.00	广州市	房地产开发、经营等	99.9	0.1	非同一控制下企业合并
广州金地房地产开发有限公司	广州市	1,000.00	广州市	房地产开发、经营等	100		非同一控制下企业合并
广州物产前通贸易有限公司	广州市	400.00	广州市	房地产开发、经营等	50		非同一控制下企业合并
广州市保利国贸投资有限公司	广州市	10,000.00	广州市	房地产开发、经营等	51		投资设立
广州市琶洲投资有限公司	广州市	13,513.51	广州市	房地产开发、经营等	80		投资设立
广州保利城改投资有限公司	广州市	100,000.00	广州市	房地产开发、经营等	100		投资设立

子公司名称	主要经营地	注册资本(万元)	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
广州市新譚房地产开发有限公司	广州市	10,000.00	广州市	房地产开发、经营等	70		非同一控制下企业合并
广州物产美通贸易有限公司	广州市	1,000.00	广州市	房地产开发、经营等	50		非同一控制下企业合并
保利商业地产投资管理有限公司	广州市	10,000.00	广州市	房地产开发、中介服务等	100		投资设立
富利建设集团有限公司	广州市	40,000.00	广州市	土木工程建筑、建筑设计等	100		非同一控制下企业合并
保利物业服务股份有限公司	广州市	55,333.34	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	广州市	320.00	广州市	展览服务、场地出租等	51		非同一控制下企业合并
广东省重工建筑设计院有限公司	广州市	2,320.35	广州市	建筑工程设计等	60		非同一控制下企业合并
广州市瑞咨企业管理有限公司	广州市	100.00	广州市	企业管理服务	100		投资设立
广州市瑞富企业管理有限公司	广州市	100.00	广州市	企业管理服务	100		投资设立
广州市睿驰企业管理有限公司	广州市	100.00	广州市	企业管理服务	100		投资设立
保利商旅产业发展有限公司	广州市	10,000.00	广州市	商务服务	100		投资设立
保利和润房地产投资顾问有限公司	广州市	5,000.00	广州市	信息咨询服务等	100		投资设立
保利(海南)旅游发展有限公司	海口市	50,000.00	海口市	房地产开发、经营等	100		投资设立
浙江保利城市发展有限公司	杭州市	10,000.00	杭州市	房地产开发、经营等	100		投资设立
合肥保利房地产开发有限公司	合肥市	10,000.00	合肥市	房地产开发、经营等	51	49	投资设立
合肥保利和恒房地产开发有限公司	合肥市	5,000.00	合肥市	房地产开发、经营等	51	49	投资设立
安徽保利房地产开发有限公司	合肥市	50,000.00	合肥市	房地产开发、经营等	100		投资设立
济南保逸房地产开发有限公司	济南市	10,000.00	济南市	房地产开发、经营等	100		投资设立
上海建律置业有限公司	上海市	500.00	上海市	房地产开发、经营等	100		投资设立
保利(甘肃)实业投资有限公司	兰州市	20,000.00	兰州市	房地产开发、经营等	100		投资设立
南昌瑞达置业有限公司	南昌市	10,000.00	南昌市	房地产开发、经营等	100		非同一控制下企业合并
保利(江西)金通泰置业有限公司	南昌市	3,000.00	南昌市	房地产开发、物业管理等	75		非同一控制下企业合并
南昌铭雅欧洲城实业有限公司	南昌市	19,554.70	南昌市	房地产开发、旅游景点开发等	60		非同一控制下企业合并

子公司名称	主要经营地	注册资本(万元)	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
保利(江西)房地产开发有限公司	南昌市	50,000.00	南昌市	房地产开发、经营等	100		投资设立
保利江苏房地产发展有限公司	南京市	10,000.00	南京市	房地产开发、经营等	100		投资设立
江苏保利宁远房地产开发有限公司	南京市	9,803.92	南京市	房地产开发、经营等	100		投资设立
保利发展(山东)有限公司	青岛市	50,000.00	青岛市	房地产开发、经营等	100		投资设立
保利(三亚)房地产开发有限公司	三亚市	20,000.00	三亚市	房地产开发、经营等	100		投资设立
保利海西实业有限公司	泉州市	10,000.00	泉州市	房地产开发、经营等	100		非同一控制下企业合并
厦门保利实业有限公司	厦门市	10,000.00	厦门市	房地产开发、经营等	100		投资设立
保利粤东投资发展有限公司	汕头市	10,000.00	汕头市	房地产开发、经营等	100		投资设立
上海保利房地产开发有限公司	上海市	10,000.00	上海市	房地产开发、经营等	61		投资设立
上海保利建锦城市发展有限公司	上海市	5,000.00	上海市	房地产开发、经营等	100		投资设立
上海保利建霖房地产有限公司	上海市	10,000.00	上海市	房地产开发、经营等	100		投资设立
中丝集团上海商业管理有限公司	上海市	2,700.00	上海市	丝绸及其制品、丝绸配套商品等	100		同一控制下企业合并
辽宁保利实业有限公司	沈阳市	20,000.00	沈阳市	房地产开发、经营等	100		投资设立
保利(沈阳)房地产开发有限公司	沈阳市	10,000.00	沈阳市	房地产开发、经营等	60		投资设立
辽宁保利房地产开发有限公司	沈阳市	10,000.00	沈阳市	房地产开发、经营等	80	20	投资设立
沈阳广田房地产开发有限公司	沈阳市	20,000.00	沈阳市	房地产开发、经营等	100		非同一控制下企业合并
河北保利房地产开发有限公司	石家庄市	10,000.00	石家庄市	房地产开发、经营等	90		投资设立
保利苏通实业发展有限公司	苏州市	50,000.00	苏州市	房地产开发、经营等	100		投资设立
保利浙南房地产开发有限公司	温州市	10,000.00	温州市	房地产开发、经营等	100		投资设立
保利发展(山西)有限公司	太原市	10,000.00	太原市	房地产开发、经营等	100		投资设立
保利(天津)房地产开发有限公司	天津市	20,000.00	天津市	房地产开发、经营等	100		投资设立
信保(广州)私募基金管理有限公司	广州市	10,000.00	广州市	投资控股	40		非同一控制下企业合并
新疆保新房地产开发有限公司	乌鲁木齐市	20,000.00	乌鲁木齐市	房地产开发、经营等	100		投资设立
无锡保利致远房地产开发有限公司	无锡市	10,000.00	无锡市	房地产开发、经营等	51		投资设立
保利江南实业有限公司	无锡市	10,000.00	无锡市	房地产开发、经营等	100		投资设立

子公司名称	主要经营地	注册资本(万元)	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
保利(武汉)房地产开发有限公司	武汉市	10,000.00	武汉市	房地产开发、经营等	100		投资设立
保利博高华(武汉)房地产股份有限公司	武汉市	15,000.00	武汉市	房地产开发、经营等	70		投资设立
陕西保利房地产开发有限公司	西安市	50,000.00	西安市	房地产开发、经营等	100		投资设立
恒利(香港)置业有限公司	香港	20,182.14	香港	房地产开发、经营等	100		投资设立
恒福(香港)发展有限公司	香港	286,130.40	香港	房地产开发、经营、管理	100		投资设立
保利淮海房地产发展有限公司	徐州市	10,000.00	徐州市	房地产开发、经营等	100		投资设立
云南保利实业有限公司	云南自贸区	10,000.00	云南自贸区	房地产开发、经营等	100		投资设立
湛江兴晟投资有限公司	湛江市	51,619.13	湛江市	房地产开发、经营等	40		投资设立
保利(长春)恒富房地产开发有限公司	长春市	5,000.00	长春市	房地产开发、经营等	100		投资设立
长春市轻轨六合房地产开发有限公司	长春市	10,000.00	长春市	房地产开发、经营等	80		非同一控制下企业合并
湖南保利房地产开发有限公司	长沙市	50,000.00	长沙市	房地产开发、经营等	100		投资设立
保利(湖南)投资有限公司	长沙市	50,000.00	长沙市	房地产开发、经营等	100		投资设立
河南保利发展有限公司	郑州市	5,000.00	郑州市	房地产开发、经营等	100		投资设立
保利(中山)房地产开发有限公司	中山市	10,000.00	中山市	房地产开发、经营等	100		投资设立
保利(重庆)投资实业有限公司	重庆市	50,000.00	重庆市	房地产开发、经营等	100		投资设立
保利(重庆)文化旅游产业发展管理有限公司	重庆市	6,000.00	重庆市	高尔夫球场经营等	90	10	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	珠海市	10,000.00	珠海市	投资管理	100		投资设立
珠海横琴保利利盛实业投资有限公司	珠海市	10,000.00	珠海市	房地产开发、经营等	100		投资设立
保利粤中发展有限公司	珠海市	50,000.00	珠海市	房地产开发、经营等	100		投资设立
广州市瑞保企业管理有限公司	广州市	100.00	广州市	企业管理服务等	100		投资设立
广州市瑞泰企业管理有限公司	广州市	100.00	广州市	企业管理服务等	100		投资设立
广州市瑞恒企业管理有限公司	广州市	100.00	广州市	企业管理服务等	100		投资设立
太仓锦颂置业有限公司	苏州市	20,000.00	苏州市	房地产开发、经营等	100		投资设立
太仓保耀置业有限公司	苏州市	20,000.00	苏州市	房地产开发、经营等	100		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) 佛山市锦汇隆光房地产开发有限公司（“佛山锦汇”）：年初持有 51% 股权，本期收购增加 36%，年末持有 87% 股权。

(2) 佛山市南海区保狮置业有限公司（“佛山保狮”）：年初持有 50% 股权，本期收购增加 50%，年末持有 100% 股权。

(3) 漳州万兆房地产开发有限公司（“漳州万兆”）：年初持有 40% 股权，本期收购增加 60%，年末持有 100% 股权。

(4) 东莞市保腾房地产开发有限公司（“东莞保腾”）：年初持有 51% 股权，本期收购增加 49%，年末持有 100% 股权。

(5) 陕西保利民东房地产开发有限公司（“陕西民东”）：年初持有 90% 股权，本期收购增加 10%，年末持有 100% 股权。

(6) 三亚合俊实业发展有限公司（“三亚合俊”）：年初持有 35% 股权，本期收购增加 35%，年末持有 70% 股权。

(7) 大连保利金香槟房地产开发有限公司（“大连金香槟”）：年初持有 75% 股权，本期收购增加 25%，年末持有 100% 股权。

(8) 成都华昌物业发展有限责任公司（“华昌物业”）：年初持有 80.00% 股权，本期收购增加 16.70%，年末持有 96.70% 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

	佛山市锦汇隆光 房地产开发有限 公司	佛山市南海区保 狮置业有限公司	漳州万兆房地产 开发有限公司	东莞市保腾房地 产开发有限公司	陕西保利民东 房地产开发有 限公司	三亚合俊实业发 展有限公司	大连保利金香槟房 地产开发有限公司	成都华昌物业 发展有限责任 公司
购买成本/处置对价								
—现金	675,720,000.00	428,974,975.00	251,056,830.17	135,965,489.72	24,229,742.64	474,916,610.00	16,265,239.41	16,917,100.00
—非现金资产的公允价值								
购买成本/处置对价合计	675,720,000.00	428,974,975.00	251,056,830.17	135,965,489.72	24,229,742.64	474,916,610.00	16,265,239.41	16,917,100.00
减：按取得/处置的股权比例计算的 子公司净资产份额	624,391,812.36	478,054,332.09	284,759,306.84	124,327,732.77	24,750,623.29	489,959,744.65	14,832,821.51	22,316,822.72
差额	51,328,187.64	-49,079,357.09	-33,702,476.67	11,637,756.95	-520,880.65	-15,043,134.65	1,432,417.90	-5,399,722.72
其中：调整资本公积	51,328,187.64	-49,079,357.09	-33,702,476.67	11,637,756.95	-520,880.65	-15,043,134.65	1,432,417.90	-5,399,722.72
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
长沙交虹房地产开发有限责任公司(“长沙交虹”)		-5,604,721.74	-5,604,721.74
北京潭柘兴业房地产开发有限公司(“北京潭柘兴业”)	-259,699.92	-17,903,440.21	-18,163,140.13
沧州保盛房地产开发有限公司(“沧州保盛”)	-122,301,389.06	52,221,163.44	-70,080,225.62
南京新保弘房地产有限公司(“南京新保弘”)	-29,989,159.34	-93,024,063.65	-123,013,222.99
杭州滨文房地产开发有限公司(“杭州滨文”)	-77,646,196.48	-3,467,218.96	-81,113,415.44
温州保祥置业有限公司(“温州保祥”)	-4,916,289.76	-4,407,043.10	-9,323,332.86
济南元贺置业有限公司(“济南元贺”)	-1,829,672.42	-3,501,894.23	-5,331,566.65
Full Star Properties LLC(“FULL STAR”)		-19,224,870.86	-19,224,870.86
苏州恺星钰房地产开发有限公司(“苏州恺星钰”)	-0.12	-31,778,476.22	-31,778,476.34
太平保利投资管理有限公司(“太平投资”)		-4,846,872.32	-4,846,872.32
福州世茂世睿置业有限公司(“福州世茂世睿”)		-25,194,195.03	-25,194,195.03

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
南京矿利金房地产开发有限公司（“南京矿利金”）		-23,756,618.57	-23,756,618.57
南京朗乾置业有限公司（“南京朗乾”）	-11,393,521.34	-22,544,291.35	-33,937,812.69
南京奥颐房地产开发有限公司（“南京奥颐”）		-4,043,780.34	-4,043,780.34
盐城悦宸房地产开发有限公司（“盐城悦宸”）		-442,258.56	-442,258.56
广州市穗云置业有限公司（“广州穗云”）	-18,135,066.96	-46,764,450.30	-64,899,517.26
天津顺集置业有限公司（“天津顺集”）	-7,513.93	-71,842,241.45	-71,849,755.38
广东中成化工有限公司（“广东中成化工”）	-2,807,168.42	-9,548,794.43	-12,355,962.85
温州臻玺置业有限公司（“温州臻玺”）		-3,271,275.12	-3,271,275.12

## 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。

截止 2023 年 12 月 31 日，公司应收账款前五名金额合计 520,719,595.37 元，占应收账款总额的 12.95%。

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。

### 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：截止 2023 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 2,960.81 亿元，其中浮动利率借款 2,531.39 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 6.33 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：截止 2023 年 12 月 31 日，应付美元债券余额为 5.00 亿美元，美元短期借款余额为 600 万美元，美元银行存款余额为 184.28 万美元，假如其他因素不变，美元对人民币的汇率上升/下降 1%，对公司利润的影响分别为减少/增加人民币 3,568.87 万元；港币借款余额为 49.03 亿港元，港币银行存款余额为 1,535.89 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 4,429.55 万元；澳币借款余额为 1.5 亿澳元，澳币银行存款余额为 203.48 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 717.39 万元。

## 九、 公允价值的披露

### (一) 以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

项目	期末公允价值			
	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
<b>一、持续的公允价值计量</b>				
◆交易性金融资产			409,274,800.00	409,274,800.00
1.以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			409,274,800.00	409,274,800.00
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资			409,274,800.00	409,274,800.00
(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			331,689,391.66	331,689,391.66
◆其他非流动金融资产	756,263,234.78		346,680,892.11	1,102,944,126.89
1.以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	756,263,234.78		346,680,892.11	1,102,944,126.89
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资	756,263,234.78		346,680,892.11	1,102,944,126.89
(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				
<b>持续以公允价值计量的资产总额</b>	<b>756,263,234.78</b>		<b>1,087,645,083.77</b>	<b>1,843,908,318.55</b>
◆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				
<b>持续以公允价值计量的负债总额</b>				
<b>二、非持续的公允价值计量</b>				

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
◆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(%)
保利南方集团有限公司	广州市	房地产开发经营、物业管理、房地产中介服务、批发及零售贸易等	10,050 万元	37.69	37.69

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
德才装饰股份有限公司（“德才装饰”）	联营企业
合富辉煌（中国）房地产顾问有限公司（“合富中国”）	联营企业
西藏保利爱家房地产经纪有限公司（“西藏爱家”）	联营企业
广东名门锁业有限公司（“名门锁业”）	联营企业
佛山市广盈房地产顾问有限公司（“佛山广盈”）	联营企业
广州穗江置业有限公司（“广州穗江”）	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
佛山南海保祁置业有限公司（“佛山保祁”）	联营企业
广州市穗云置业有限公司（“广州穗云”）	联营企业

合营或联营企业名称	与本公司关系
金华市金卓房地产开发有限公司（“金华金卓”）	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
大连盈合置业有限公司（“大连盈合”）	联营企业
广州保顺置业有限公司（“广州保顺”）	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
连云港辉耀房地产开发有限公司（“连云港辉耀”）	联营企业
洛阳都利置业有限公司（“洛阳都利”）	联营企业
南京锦新置业有限公司（“南京锦新”）	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
北京兴筑房地产开发有限公司（“北京兴筑”）	联营企业
广州保丰置业有限公司（“广州保丰”）	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
广州粤合房地产开发有限公司（“广州粤合”）	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
郑州风神房地产开发有限公司（“郑州风神”）	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
东莞市利泓实业投资有限公司（“东莞利泓”）	联营企业
惠州市利华房地产有限公司（“惠州利华”）	联营企业
广州润嘉置业有限公司（“润嘉置业”）	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
沈阳和悦投资有限公司（“沈阳和悦”）	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
南京裕鸿房地产开发有限公司（“南京裕鸿”）	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
北京平筑房地产开发有限公司（“北京平筑”）	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
东莞市金航房地产开发有限公司（“东莞金航”）	联营企业
广州合锦嘉苑房地产开发有限公司（“广州合锦嘉苑”）	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
广州市保瑞房地产开发有限公司（“广州保瑞”）	联营企业
北京屹泰房地产开发有限公司（“北京屹泰”）	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
沧鳌（厦门）置业有限公司（“厦门沧鳌”）	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
成都得道新联置业有限公司（“成都新联”）	联营企业
惠州市和腾投资有限公司（“惠州和腾”）	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
广州保穗置业有限公司（“广州保穗”）	联营企业

合营或联营企业名称	与本公司关系
郑州展腾置业有限公司（“郑州展腾”）	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
保恒隆（天津）企业管理合伙企业（有限合伙）（“天津保恒隆”）	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
西藏汇久企业管理合伙企业（有限合伙）（“西藏汇久”）	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
嘉兴长享股权投资合伙企业（有限合伙）（“嘉兴长享”）	联营企业
佛山信保泓源股权投资合伙企业（有限合伙）（“佛山信保泓源”）	联营企业
嘉兴信保佳兆股权投资基金合伙企业（有限合伙）（“信保佳兆”）	联营企业
佛山保业企业管理合伙企业（有限合伙）（“佛山保业”）	联营企业
西藏鹏鼎企业管理合伙企业（有限合伙）（“西藏鹏鼎”）	联营企业
西藏麒耀企业管理合伙企业（有限合伙）（“西藏麒耀”）	联营企业
泰州嘉凯房地产开发有限公司（“泰州嘉凯”）	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
拉萨东冠企业管理合伙企业（有限合伙）（“西藏东冠”）	联营企业
嘉兴长耀股权投资合伙企业（有限合伙）（“嘉兴长耀”）	联营企业
佛山信保科金股权投资合伙企业（有限合伙）（“佛山信保科金”）	联营企业
西藏隆尚企业管理合伙企业（有限合伙）（“西藏隆尚”）	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
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
嘉兴长明股权投资合伙企业（有限合伙）（“嘉兴长明”）	联营企业
嘉兴长茂股权投资合伙企业（有限合伙）（“嘉兴长茂”）	联营企业
佛山信保光晟股权投资合伙企业（有限合伙）（“信保光晟”）	联营企业
佛山德峰股权投资合伙企业（有限合伙）（“佛山德峰”）	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
南京和颐房地产开发有限公司（“南京和颐”）	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
北京顺和润致置业有限公司（“北京顺和润致”）	联营企业
广州穗海置业有限公司（“广州穗海”）	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
福州融衡鸿利房地产开发有限公司（“福州融衡”）	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
济宁广源产业发展有限公司（“济宁广源”）	联营企业
福州榕升房地产有限公司（“福州榕升”）	联营企业
上海锦钰置业有限公司（“上海锦钰”）	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
天津利创房地产开发有限公司（“天津利创”）	联营企业

合营或联营企业名称	与本公司关系
肥西和顺地产有限公司（“肥西和顺”）	联营企业
苏州保璟置业有限公司（“苏州保璟置业”）	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
济南元贺置业有限公司（“济南元贺”）	联营企业
厦门联保嘉悦房地产开发有限公司（“厦门联保嘉悦”）	联营企业
扬州颐瑞居置业有限公司（“扬州颐瑞居”）	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
南京联锦悦房地产开发有限公司（“南京联锦”）	联营企业
东莞弘璟实业投资有限公司（“东莞弘璟”）	联营企业
东莞保华置业投资有限公司（“东莞保华”）	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
无锡铭润房地产开发有限公司（“无锡铭润”）	联营企业
温州保祥置业有限公司（“温州保祥”）	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
徐州碧城房地产开发有限公司（“徐州碧城”）	联营企业
杭州浙灵置业有限公司（“杭州浙灵”）	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
泉州市万龙置业发展有限公司（“泉州万龙”）	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
合肥和逸房地产开发有限公司（“合肥和逸”）	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
苏州润泓置业有限公司（“苏州润泓”）	联营企业
无锡润泰置业有限公司（“无锡润泰”）	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
南安骏荣房地产开发有限公司（“南安骏荣”）	联营企业
福州中鼎投资有限公司（“福州中鼎”）	联营企业
广东中成化工有限公司（“广东中成化工”）	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
保利（横琴）资本管理有限公司（“保利横琴资本”）	联营企业
上海启贤置业有限公司（“上海启贤”）	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
南京朗乾置业有限公司（“南京朗乾”）	联营企业
莆田中澜投资有限公司（“莆田中澜”）	联营企业
济宁新嘉产业发展有限公司（“济宁新嘉”）	联营企业
东莞市和越投资有限公司（“东莞和越”）	联营企业
青岛广润置业有限公司（“青岛广润”）	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
常州金悦晟房地产开发有限公司（“常州金悦晟”）	联营企业

合营或联营企业名称	与本公司关系
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
泉州中住房地产开发有限公司（“泉州中住”）	联营企业
武汉泰达诚悦置业有限公司（“武汉泰达”）	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
潍坊保泰信置业有限公司（“潍坊保泰信”）	联营企业
保利协鑫（徐州）投资开发有限公司（“协鑫投资”）	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
南京锐瀛房地产开发有限公司（“南京锐瀛”）	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
北京金兴保筑置业有限公司（“北京金兴保筑”）	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
无锡致弘置业有限公司（“无锡致弘”）	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
东莞市和宏投资有限公司（“东莞和宏”）	联营企业
太平保利投资管理有限公司（“太平投资”）	联营企业
上海兴美置业有限公司（“上海兴美”）	联营企业
杭州滨文房地产开发有限公司（“杭州滨文”）	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
杭州滨兴实业有限公司（“杭州滨兴”）	联营企业
杭州滨甬实业有限公司（“杭州滨甬”）	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
南京盛利置业有限公司（“南京盛利”）	联营企业
徐州市和锦置业有限公司（“徐州和锦”）	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
杭州保泓房地产开发有限公司（“杭州保泓”）	联营企业
青岛开投置业发展有限公司（“青岛开投”）	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
南京弘保宇房地产开发有限公司（“南京弘保”）	联营企业
南京锦华置业有限公司（“南京锦华”）	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
广州市保轩展览有限公司（“广州保轩”）	联营企业
长沙湘保茉莉咨询有限公司（“长沙湘保茉莉”）	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
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
天津盛世鑫和置业有限公司（“天津盛世鑫和”）	联营企业
合肥和融房地产有限公司（“合肥和融”）	联营企业
东莞保恒实业投资有限公司（“东莞保恒”）	联营企业

合营或联营企业名称	与本公司关系
长沙湘保中环咨询有限公司（“长沙湘保中环”）	联营企业
青岛广瑞置业有限公司（“青岛广瑞”）	联营企业
杭州滨保实业有限公司（“杭州滨保”）	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
保利财务有限公司（“保利财务”）	联营企业
西藏昌赉企业管理合伙企业（有限合伙）（“西藏昌赉”）	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
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
南京矿利金房地产开发有限公司（“南京矿利金”）	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
西藏东轩企业管理合伙企业（有限合伙）（“西藏东轩”）	联营企业
佛山葆创企业管理合伙企业（有限合伙）（“佛山葆创”）	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
南通市鼎熹置业有限公司（“南通鼎熹”）	联营企业
佛山摩码网库企业管理合伙企业（有限合伙）（“佛山摩码”）	联营企业
湖南宁乡城发保创城市服务有限公司（“宁乡城发”）	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
福州榕昌房地产有限公司（“福州榕昌”）	联营企业
衢州城投保创城市服务有限公司（“衢州城投”）	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
广州宏嘉房地产开发有限公司（“广州宏嘉”）	联营企业
粤保瑞私募股权投资基金（“粤保瑞私募”）	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
南京金拓房地产开发有限公司（“南京金拓”）	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
广州冠华房地产开发有限公司（“广州冠华”）	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
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
广州增城区润昱置业有限公司（“增城润昱”）	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
佛山鑫星投资有限责任公司（“佛山鑫星”）	联营企业
信盈3号私募股权投资基金（“信盈3号私募”）	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
福州中泓盛实业有限公司（“福州中泓盛”）	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
盐城悦宸房地产开发有限公司（“盐城悦宸”）	联营企业
Action Dragon Holdings Limited（“Action Dragon”）	联营企业

合营或联营企业名称	与本公司关系
西藏璟禧企业管理合伙企业（有限合伙）（“西藏璟禧”）	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
合肥和城置业发展有限公司（“合肥和城”）	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
北京远和置业有限公司（“北京远和”）	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
广州中船文冲实业有限公司（“广州中船文冲”）	联营企业
佛山顺德智鑫投资有限公司（“顺德智鑫”）	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
葛矿利南京房地产开发有限公司（“葛矿利南京”）	联营企业
佛山普泽企业管理有限公司（“佛山普泽”）	联营企业
珠海市昱晖房地产开发有限公司（“珠海昱晖”）	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
信长结构化私募股权投资基金（“信长私募”）	联营企业
福州榕旭投资有限公司（“福州榕旭”）	联营企业
徐州铭创置业有限公司（“徐州铭创”）	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
天津顺集置业有限公司（“天津顺集”）	联营企业
苏州廷沛置业有限公司（“苏州廷沛”）	联营企业
嘉兴诚鼎宏股权投资合伙企业（有限合伙）（“嘉兴诚鼎宏”）	联营企业
西藏轩晟达企业管理合伙企业（有限合伙）（“西藏轩晟达”）	联营企业
佛山顺德晟鸿投资有限公司（“佛山晟鸿”）	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
北京融筑房地产开发有限公司（“北京融筑”）	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
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
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
汤阴县碧桂园房地产开发有限公司（“汤阴碧桂园”）	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
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
佛山鑫盈嘉晟股权投资合伙企业（有限合伙）（“鑫盈嘉晟”）	联营企业
珠海市昱恒房地产开发有限公司（“珠海昱恒”）	联营企业
信保（天津）股权投资基金合伙企业（有限合伙）（“信保股权投资基金（有限合伙）”）	联营企业
太原晋善房地产开发有限公司（“太原晋善”）	联营企业
拉萨凰朝-信扬1号私募股权投资基金（“信扬1号私募”）	联营企业
厦门筑悦昕翔投资有限公司（“厦门筑悦”）	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
佛山晟鑫投资有限公司（“佛山晟鑫”）	联营企业

合营或联营企业名称	与本公司关系
南京盛乾房地产开发有限公司（“南京盛乾”）	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
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
佛山信保保嘉股权投资合伙企业（有限合伙）（“信保保嘉”）	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
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
佛山永旭企业管理合伙企业（有限合伙）（“佛山永旭”）	联营企业
佛山荣曜企业管理合伙企业（有限合伙）（“佛山荣曜”）	联营企业
芜湖长旭投资中心（有限合伙）（“芜湖长旭”）	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
杭州悦茂企业管理有限公司（“杭州悦茂”）	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
佛山信保富翎股权投资合伙企业（有限合伙）（“信保富翎”）	联营企业
湖南利铠置业有限公司（“湖南利铠”）	联营企业
东莞市景源房地产开发有限公司（“东莞景源”）	联营企业
信雅私募股权投资基金（“信雅私募”）	联营企业
国铁保利设计院有限公司（“国铁设计院”）	联营企业
南通建秀咨询管理有限公司（“南通建秀”）	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
中山市碧朗房地产开发有限公司（“中山市碧朗”）	联营企业
北京市石景山区鲁谷和悦会养老照料中心（“北京和悦会”）	联营企业
西藏运昌企业管理合伙企业（有限合伙）（“西藏运昌”）	联营企业
西藏寰都实业有限责任公司（“信保寰都”）	联营企业
佛山顺德万嘉股权投资合伙企业（有限合伙）（“顺德万嘉”）	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
广州兴泰企业管理有限公司（“广州兴泰”）	联营企业
嘉兴信保惠悦股权投资合伙企业（有限合伙）（“嘉兴惠悦”）	联营企业
中航物业管理有限公司（“中航物业”）	联营企业
信保源（天津）股权投资基金合伙企业（有限合伙）（“天津信保源”）	联营企业
佛山筑峰企业管理有限责任公司（“佛山筑峰”）	联营企业
西藏智发企业管理合伙企业（有限合伙）（“西藏智发”）	联营企业
嘉兴长煦股权投资合伙企业（有限合伙）（“嘉兴长煦”）	联营企业
嘉兴长昊股权投资合伙企业（有限合伙）（“嘉兴长昊”）	联营企业
嘉兴长益股权投资合伙企业（有限合伙）（“嘉兴长益”）	联营企业
佛山聚保鹏企业管理合伙企业（有限合伙）（“佛山聚保鹏”）	联营企业
上海弘炀企业管理合伙企业（有限合伙）（“上海弘炀”）	联营企业
嘉兴长锦股权投资合伙企业（有限合伙）（“嘉兴长锦”）	联营企业

合营或联营企业名称	与本公司关系
嘉兴长恒股权投资合伙企业（有限合伙）（“嘉兴长恒”）	联营企业
嘉兴长颐股权投资合伙企业（有限合伙）（“嘉兴长颐”）	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
西藏盛邦企业管理合伙企业（有限合伙）（“西藏盛邦”）	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
环球老龄（北京）投资有限公司（“环球老龄”）	联营企业
佛山保晟股权投资合伙企业（有限合伙）（“佛山保晟”）	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
佛山市茂兴房地产开发有限公司（“佛山茂兴”）	联营企业
南京汇隆房地产有限公司（“南京汇隆”）	联营企业
肥西县和粤置业发展有限公司（“肥西和粤”）	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
杭州信鸿置业有限公司（“杭州信鸿”）	联营企业
Green Lifestyle Investment Fund L.P.（“Green Lifestyle”）	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
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
河南润正房地产开发有限公司（“河南润正”）	联营企业
广州和泽企业管理有限公司（“广州和泽”）	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
福州榕中投资有限公司（“福州榕中”）	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
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
杭州滨璞企业管理有限公司（“杭州滨璞”）	联营企业
莆田兆璟置业有限公司（“莆田兆璟”）	联营企业
洛阳利业房地产开发有限公司（“洛阳利业”）	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
徐州玺辉置业有限公司（“徐州玺辉”）	联营企业
杭州添智投资有限公司（“杭州添智”）	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
张家港鼎馨房地产有限公司（“张家港鼎馨”）	联营企业
东莞市万宏房地产有限公司（“东莞万宏”）	联营企业
西藏昌运企业管理合伙企业（有限合伙）（“西藏昌运”）	联营企业
厦门悦昕房地产开发有限公司（“厦门悦昕”）	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
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
杭州滨铭企业管理有限公司（“杭州滨铭”）	联营企业

合营或联营企业名称	与本公司关系
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
东莞市润地房地产有限公司（“东莞润地”）	联营企业
广州穗阳置业有限公司（“广州穗阳”）	联营企业
南京颐峰置业有限公司（“南京颐峰”）	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
绍兴保骏置地有限公司（“绍兴保骏”）	联营企业
温州万聚置业有限公司（“温州万聚”）	联营企业
常熟建瀚置地有限公司（“常熟建瀚”）	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
南京新城广闳房地产有限公司（“南京广闳”）	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
南京悦欣装饰管理有限公司（“南京悦欣”）	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
北京合茂置业有限公司（“北京合茂”）	联营企业
佛山鲲宇股权投资合伙企业（有限合伙）（“佛山鲲宇投资”）	联营企业
嘉兴长煜股权投资合伙企业（有限合伙）（“嘉兴长煜”）	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
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
常州金科房地产开发有限公司（“常州金科”）	联营企业
南通煊玺房地产有限公司（“南通煊玺”）	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
无锡市晨业房地产有限公司（“无锡晨业”）	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
青岛中梁宏置业有限公司（“青岛中梁”）	联营企业
佛山岭宇股权投资合伙企业（有限合伙）（“佛山岭宇投资”）	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
徐州金碧房地产开发有限公司（“徐州金碧”）	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
太仓市鑫堃房地产开发有限公司（“太仓鑫堃”）	联营企业
温州德信南湖置业有限公司（“温州德信”）	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
佛山瑞汇企业管理合伙企业（有限合伙）（“佛山瑞汇”）	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
西藏雲达企业管理合伙企业（有限合伙）（“西藏雲达”）	联营企业
青岛广嘉置业有限公司（“青岛广嘉”）	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
苏州市冠达房地产开发有限公司（“苏州冠达”）	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

合营或联营企业名称	与本公司关系
大连金瑞房地产开发有限公司（“大连金瑞”）	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
信源一号私募股权投资基金（“信源一号”）	联营企业
南安源利置业有限公司（“南安源利置业”）	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
西藏盛兰股权投资合伙企业（有限合伙）（“西藏盛兰”）	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
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
西藏永泉股权投资合伙企业（有限合伙）（“西藏永泉”）	联营企业
江西中航地产有限责任公司（“江西中航”）	联营企业
佛山创海企业管理合伙企业（有限合伙）（“佛山创海”）	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
招商局积余产业运营服务股份有限公司（“招商积余”）	联营企业
信盈2号私募股权投资基金（“信盈2号私募”）	联营企业
佛山泰孚企业管理有限公司（“佛山泰孚”）	联营企业
佛山瑞凯盈股权投资合伙企业（有限合伙）（“佛山瑞凯盈”）	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
长城信保（芜湖）投资中心（有限合伙）（“长城信保”）	联营企业
湖南嘉宇实业有限公司（“湖南嘉宇”）	联营企业
佛山达烨股权投资合伙企业（有限合伙）（“佛山达烨”）	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
西藏峥尚投资合伙企业（有限合伙）（“西藏峥尚”）	联营企业
佛山信保鸿雅股权投资合伙企业（有限合伙）（“信保鸿雅”）	联营企业
温州臻玺置业有限公司（“温州臻玺”）	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
深圳市华阳国际工程设计股份有限公司（“华阳国际”）	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
成都天府新区广都轨道城市发展有限公司（“成都天府”）	合营企业
昆山建宝置业有限公司（“昆山建宝”）	合营企业
上海锦宝发置业有限公司（“上海锦宝发”）	合营企业
上海华辕实业有限公司（“上海华辕”）	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
珠海天志发展置业有限公司（“珠海天志”）	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
佛山南海祁禹置业有限公司（“佛山南海祁禹”）	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
清远雅建房地产开发有限公司（“清远雅建”）	合营企业
佛山源泰房地产有限公司（“佛山源泰”）	合营企业

合营或联营企业名称	与本公司关系
南方财经置业（广州）有限公司（“南方财经”）	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
沧州保盛房地产开发有限公司（“沧州保盛”）	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
天津保创房地产开发有限公司（“天津保创”）	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
珠海弘璟投资有限公司（“珠海弘璟”）	合营企业
厦门中泓房地产有限公司（“厦门中泓”）	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
佛山信雅房地产有限公司（“佛山信雅”）	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
广州越鸿房地产开发有限公司（“广州越鸿”）	合营企业
佛山市骏隆房地产有限公司（“佛山骏隆”）	合营企业
成都悦湖利鑫置业有限公司（“成都悦湖”）	合营企业
佛山保晟置业有限公司（“佛山保晟置业”）	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
济宁广嘉产业发展有限公司（“济宁广嘉产业”）	合营企业
莆田联中百置业有限公司（“莆田联中百”）	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
徐州汉和房地产开发有限公司（“徐州汉和”）	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
沈阳保利溪岸房地产开发有限公司（“沈阳溪岸”）	合营企业
济宁广济置业有限公司（“济宁广济”）	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
山西德奥电梯工程有限公司（“山西德奥电梯”）	合营企业
成都悦东置地有限公司（“成都悦东”）	合营企业
成都市保利金蓉房地产开发有限公司（“成都金蓉”）	合营企业
武汉清能意盛置业有限公司（“武汉清能”）	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
成都市保悦置业有限公司（“成都保悦”）	合营企业
济南党晟置业有限公司（“济南党晟”）	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
佛山招商珑原房地产有限公司（“招商珑原”）	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
南京学尚置业有限公司（“南京学尚”）	合营企业
武汉林岸置业有限公司（“武汉林岸”）	合营企业

合营或联营企业名称	与本公司关系
揭阳祥越实业投资有限公司（“揭阳祥越”）	合营企业
FULL STAR PROPERTIES LLC（“FULL STAR”）	合营企业
武汉宝山汇城置业有限公司（“武汉宝山”）	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
徐州顺祥置业有限公司（“徐州顺祥”）	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
重庆葆阅企业管理有限公司（“重庆葆阅”）	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
大连金泓旭房地产开发有限公司（“大连金泓旭”）	合营企业
佛山市顺德区万科房地产有限公司（“顺德万科”）	合营企业
广州越禾房地产开发有限公司（“广州越禾”）	合营企业
沈阳金地风华房地产开发有限公司（“沈阳金地风华”）	合营企业
佛山保利正高房地产开发有限公司（“佛山正高”）	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
广州保利紫薇花园项目（“紫薇花园”）	合营企业
大连金保房地产开发有限公司（“大连金保”）	合营企业
大连金玺房地产开发有限公司（“大连金玺”）	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
三亚中铁保丰置业有限公司（“三亚中铁”）	合营企业
济宁梁顺置业有限公司（“济宁梁顺”）	合营企业
1133 South Hope Owner,LLC（“1133 South”）	合营企业
力辉（佛山）文体科技有限公司（“力辉（佛山）”）	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
保利艺术博物馆（“艺术博物馆”）	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
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
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
中国丝绸服装文化集团有限公司（“中国丝绸”）	同受保利集团控制
中艺东方经贸发展有限公司（“中艺东方”）	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
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
广州达顺置业有限公司（“广州达顺”）	同受保利集团控制

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
贵州保久安防集团有限公司（“贵州保久”）	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
广州嘉佑企业管理有限公司（“广州嘉佑”）	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
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
青岛嘉瑞德园区运营管理有限公司（“青岛嘉瑞”）	同受保利集团控制
广州保利小额贷款股份有限公司（“保利小贷”）	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
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
珠海孚厚基金管理有限公司（“珠海孚厚”）	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
广东长大资产管理有限公司（“广东长大”）	同受保利集团控制
衢州大花园保利剧院管理有限公司（“衢州大花园”）	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
保利影业投资有限公司（“保利影业”）	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
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
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
保利大厦有限公司（“保利大厦”）	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
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
宁波保隽置业有限公司（“宁波保隽”）	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
保利文化集团股份有限公司（“保利文化”）	同受保利集团控制
西藏博华企业管理有限责任公司（“西藏博华”）	同受保利集团控制
宁波保瑜置业有限公司（“宁波保瑜”）	同受保利集团控制
上海保利物业酒店管理集团有限公司（“上海物业酒店”）	同受保利集团控制
深圳市保利房地产开发有限公司（“深圳保利开发”）	同受保利集团控制
保利融资租赁有限公司（“保利融资租赁”）	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
贵州久联物业服务有限公司（“遵义久联物业”）	同受保利集团控制
中国华信邮电科技有限公司（“华信邮电”）	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
中丝帝锦文化（北京）有限公司（“中丝帝锦”）	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
上海中艺抽纱有限公司（“上海中艺抽纱”）	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
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
保利长大工程有限公司（“保利长大”）	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
广东保利资产管理有限公司（“广东保利资产”）	同受保利集团控制
上海欣民通信技术有限公司（“上海欣民”）	同受保利集团控制
中国中轻国际工程有限公司（“中轻国际”）	同受保利集团控制
贵州威振护运有限公司（“贵州威振护运”）	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
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
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
保利和乐（珠海）教育科技集团有限公司（“珠海和乐”）	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
珠海恒铭企业管理合伙企业（有限合伙）（“珠海恒铭”）	保利横琴资本的联营企业
珠海御华投资合伙企业（有限合伙）（“珠海御华”）	保利横琴资本的联营企业
珠海顺熙股权投资基金合伙企业（有限合伙）（“珠海顺熙”）	保利横琴资本的联营企业
珠海嘉禧股权投资基金合伙企业（有限合伙）（“珠海嘉禧”）	保利横琴资本的联营企业
佛山市翔鸿企业管理合伙企业（有限合伙）（“佛山翔鸿”）	保利横琴资本的联营企业
珠海固融投资合伙企业（有限合伙）（“珠海固融”）	保利横琴资本的联营企业
珠海浩澜企业管理合伙企业（有限合伙）（“珠海浩澜”）	保利横琴资本的联营企业
海南泓宸企业管理合伙企业（有限合伙）（“海南泓宸”）	保利横琴资本的联营企业
珠海利庆投资合伙企业（有限合伙）（“珠海利庆”）	保利横琴资本的联营企业
珠海顺彦股权投资基金合伙企业（有限合伙）（“珠海顺彦”）	保利横琴资本的联营企业
珠海顺君股权投资基金合伙企业（有限合伙）（“珠海顺君”）	保利横琴资本的联营企业
嘉兴泓塘投资合伙企业（有限合伙）（“嘉兴泓塘”）	保利横琴资本的联营企业
珠海德嵘投资合伙企业（有限合伙）（“珠海保利德荣”）	保利横琴资本的联营企业
嘉兴利安一期投资合伙企业（有限合伙）（“嘉兴利安一期”）	保利横琴资本的联营企业
珠海市骏昭投资合伙企业（有限合伙）（“珠海骏昭”）	保利横琴资本的联营企业
珠海信长投资合伙企业（有限合伙）（“珠海信长”）	保利横琴资本的联营企业
珠海和槟企业管理合伙企业（有限合伙）（“珠海和槟”）	保利横琴资本的联营企业
珠海时宏股权投资基金合伙企业（有限合伙）（“珠海时宏”）	保利横琴资本的联营企业
珠海墨新企业管理合伙企业（有限合伙）（“珠海墨新”）	保利横琴资本的联营企业
珠海旭吉企业管理合伙企业（有限合伙）（“珠海旭吉”）	保利横琴资本的联营企业
珠海润灏股权投资基金合伙企业（有限合伙）（“珠海润灏”）	保利横琴资本的联营企业
珠海润槟企业管理合伙企业（有限合伙）（“珠海润槟”）	保利横琴资本的联营企业
珠海韵泽投资合伙企业（有限合伙）（“珠海韵泽”）	保利横琴资本的联营企业
珠海嘉悦股权投资基金合伙企业（有限合伙）（“珠海嘉悦”）	保利横琴资本的联营企业
珠海宝益投资合伙企业（有限合伙）（“资本珠海宝益”）	保利横琴资本的联营企业
嘉兴泓平投资合伙企业（有限合伙）（“资本嘉兴泓平”）	保利横琴资本的联营企业

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
珠海泓隆企业管理合伙企业（有限合伙）（“资本珠海泓隆”）	保利横琴资本的联营企业
珠海联筑股权投资基金合伙企业（有限合伙）（“珠海联筑”）	保利横琴资本的联营企业
佛山市琏骏股权投资合伙企业（有限合伙）（“佛山琏骏”）	保利横琴资本的联营企业
珠海利康投资合伙企业（有限合伙）（“珠海利康”）	保利横琴资本的联营企业
珠海崇安股权投资基金合伙企业（有限合伙）（“珠海崇安”）	保利横琴资本的联营企业
珠海旭广企业管理合伙企业（有限合伙）（“珠海旭广”）	保利横琴资本的联营企业
珠海保融投资合伙企业（有限合伙）（“珠海融合”）	保利横琴资本的联营企业
珠海鼎宇股权投资基金合伙企业（有限合伙）（“珠海鼎宇”）	保利横琴资本的联营企业
珠海顺富股权投资基金合伙企业（有限合伙）（“珠海顺富”）	保利横琴资本的联营企业
珠海保川股权投资基金合伙企业（有限合伙）（“珠海保川”）	保利横琴资本的联营企业
海南景励企业管理合伙企业（有限合伙）（“海南景励”）	保利横琴资本的联营企业
海南景齐企业管理合伙企业（有限合伙）（“海南景齐”）	保利横琴资本的联营企业
佛山市旭棠股权投资合伙企业（有限合伙）（“佛山旭棠”）	保利横琴资本的联营企业
佛山市旭晋股权投资合伙企业（有限合伙）（“佛山旭晋”）	保利横琴资本的联营企业
佛山市御煦股权投资合伙企业（有限合伙）（“佛山御煦”）	保利横琴资本的联营企业
珠海骐荣股权投资合伙企业（有限合伙）（“珠海骐荣”）	保利横琴资本的联营企业
佛山市御晋股权投资合伙企业（有限合伙）（“佛山御晋”）	保利横琴资本的联营企业
珠海旭弘股权投资基金合伙企业（有限合伙）（“珠海旭弘”）	保利横琴资本的联营企业
佛山市琏度股权投资合伙企业（有限合伙）（“佛山琏度”）	保利横琴资本的联营企业
西藏守中企业管理合伙企业（有限合伙）（“西藏守中”）	保利横琴资本的联营企业
珠海保骏投资合伙企业（有限合伙）（“资本珠海保骏”）	保利横琴资本的联营企业
Fortune Arise Fund LP（“Fortune Arise Fund LP”）	保利横琴资本的联营企业
Grant Fortune Fund LP（“Grant Fortune Fund LP”）	保利横琴资本的联营企业
厦门辰禧企业管理合伙企业（有限合伙）（“厦门辰禧”）	保利横琴资本的联营企业
珠海阳禄企业管理合伙企业（有限合伙）（“珠海阳禄”）	保利横琴资本的联营企业
珠海联彦股权投资基金合伙企业（有限合伙）（“珠海联彦”）	保利横琴资本的联营企业
珠海墨泓企业管理合伙企业（有限合伙）（“珠海墨泓”）	保利横琴资本的联营企业
厦门凯研企业管理合伙企业（有限合伙）（“厦门凯研”）	保利横琴资本的联营企业
珠海崇铭企业管理合伙企业（有限合伙）（“珠海崇铭”）	保利横琴资本的联营企业
厦门景禧企业管理合伙企业（有限合伙）（“厦门景禧”）	保利横琴资本的联营企业
佛山市骏韶股权投资合伙企业（有限合伙）（“佛山骏韶”）	保利横琴资本的联营企业
珠海阳熙企业管理合伙企业（有限合伙）（“珠海阳熙”）	保利横琴资本的联营企业
珠海翊哲企业管理合伙企业（有限合伙）（“珠海翊哲”）	保利横琴资本的联营企业
珠海墨恒企业管理合伙企业（有限合伙）（“珠海墨恒”）	保利横琴资本的联营企业
珠海墨润企业管理合伙企业（有限合伙）（“珠海墨润”）	保利横琴资本的联营企业
厦门凯赋企业管理合伙企业（有限合伙）（“厦门凯赋”）	保利横琴资本的联营企业
佛山市琏青股权投资合伙企业（有限合伙）（“佛山琏青”）	保利横琴资本的联营企业
珠海灏恒企业管理合伙企业（有限合伙）（“珠海灏恒”）	保利横琴资本的联营企业

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
海南景安企业管理合伙企业（有限合伙）（“海南景安”）	保利横琴资本的联营企业
佛山市承源企业管理合伙企业（有限合伙）（“佛山承源”）	保利横琴资本的联营企业
珠海和际企业管理合伙企业（有限合伙）（“珠海和际”）	保利横琴资本的联营企业
珠海崇承企业管理合伙企业（有限合伙）（“珠海崇承”）	保利横琴资本的联营企业
珠海墨泽企业管理合伙企业（有限合伙）（“珠海墨泽”）	保利横琴资本的联营企业
佛山市琏御股权投资合伙企业（有限合伙）（“佛山琏御”）	保利横琴资本的联营企业
珠海崇灏企业管理合伙企业（有限合伙）（“珠海崇灏”）	保利横琴资本的联营企业
珠海泓进企业管理合伙企业（有限合伙）（“资本珠海泓进”）	保利横琴资本的联营企业
珠海泓枫企业管理合伙企业（有限合伙）（“资本珠海泓枫”）	保利横琴资本的联营企业
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
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
保利地产投资顾问有限公司（“保投顾”）	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
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
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
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
台州保宸置业有限公司（“台州保宸”）	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
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
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
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
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
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
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
东莞隽瑞房地产开发有限公司（“东莞隽瑞”）	公司联营合营企业的子公司
广州居恒信息科技有限公司（“广州居恒”）	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
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
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
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
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
Grantwell Fund LP（“Grantwell Fund LP”）	公司联营合营企业的子公司
嘉兴优臻智股权投资合伙企业（有限合伙）（“嘉兴优臻智”）	公司联营合营企业的子公司
西藏赢凯房产咨询有限公司（“西藏赢凯”）	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
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
大连金嵘房地产开发有限公司（“大连金嵘”）	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
润鼎（平潭）股权投资有限公司（“平潭润鼎”）	公司联营合营企业的子公司

## (五) 关联交易情况

### 1、购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
保投顾	接受劳务	168,440,369.05	1,643,535,338.36
保利国际生态	接受劳务	89,384,462.66	78,409,739.24
深圳卓宝	接受劳务	78,600,639.83	234,277,209.07
德才装饰	接受劳务	46,039,385.51	30,164,117.40
西藏爱家	接受劳务	34,928,272.62	267,680,427.33
合富中国	接受劳务	14,196,674.41	10,946,010.50
广州居恒	接受劳务	4,753,985.24	157,811,109.90
名门锁业	接受劳务	3,012,677.12	294,515.15
艺术博物馆	接受劳务	1,160,000.00	
西藏赢凯	接受劳务	694,715.47	45,352,475.04
湖南长顺	接受劳务	534,826.25	1,524,038.68
佛山广盈	接受劳务	497,169.80	
保利集团	接受劳务	225,000.07	
合肥保利大剧院	接受劳务	182,641.51	
中轻广州工程	接受劳务	75,000.00	300,000.00
保利新能源	接受劳务	48,123.59	
南京剧院	接受劳务		860,000.00
深圳卓宝	购买商品	3,049,726.71	21,997,986.73
名门锁业	购买商品	2,882,072.09	1,783,631.65
中国丝绸	购买商品	419,087.60	
天津盛世鑫和	购买商品	353,915.64	
中艺东方	购买商品	140,810.77	
中国工艺	购买商品	17,814.78	2,171.15
西藏爱家	购买商品		637,245.25
沈阳保利影城	购买商品		30,000.00
中丝帝锦	购买商品		28,531.86

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
昆山建宝	承接工程	136,083,482.58	210,636,019.29
广州穗江	承接工程	133,697,096.98	141,450,290.43
上海锦宝发	承接工程	129,700,427.88	
上海华辕	承接工程	103,616,719.51	42,280,588.45
常熟筑虞	承接工程	98,265,254.81	63,155,782.03
佛山保祁	承接工程	96,299,805.73	
广州穗云	承接工程	94,920,332.19	94,685,615.80
金华金卓	承接工程	91,048,009.17	102,791,473.33
芜湖保瑞	承接工程	88,746,469.72	
武汉南部新城	承接工程	88,141,769.57	14,561,456.42
珠海天志	承接工程	76,876,139.78	231,524,422.84
南京徽琥	承接工程	75,606,756.63	33,119,308.43
大连盈合	承接工程	72,741,756.73	96,639,703.92
广州启坤	承接工程	71,252,704.75	146,233,156.46
广州保顺	承接工程	58,245,541.94	94,004,684.37
南京徽珀	承接工程	57,530,640.16	35,199,063.45
佛山南海祁禹	承接工程	48,924,107.41	35,326,922.10
连云港辉耀	承接工程	47,976,178.72	48,295,265.95
国控宋都	承接工程	45,243,022.97	33,173,508.15
重庆葆昌	承接工程	43,725,295.98	29,152,794.43
洛阳都利	承接工程	41,565,593.93	8,762,886.60
清远雅建	承接工程	34,254,438.23	32,980,914.47
南京锦新	承接工程	34,036,747.52	98,960,981.87
北京致泰	承接工程	33,642,805.09	8,373,839.88
杭州保欣	承接工程	32,140,080.41	
北京兴筑	承接工程	29,773,491.38	27,330,555.62
广州保丰	承接工程	22,507,796.79	68,395,739.21
漳州金座	承接工程	21,964,028.98	69,877,858.18
成都天府	承接工程	17,831,439.61	
广州粤合	承接工程	16,733,471.78	
佛山源泰	承接工程	15,725,626.91	3,961,157.90
南方财经	承接工程	15,306,180.60	12,296,368.42
漳州中世	承接工程	14,850,217.89	1,410,458.30
诺楠紫乐轩	承接工程	14,592,894.51	48,636,384.91
沧州保盛	承接工程	14,150,319.80	11,834,316.05

保利发展控股集团股份有限公司  
二〇二三年度  
财务报表附注

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
郑州凤神	承接工程	14,082,505.88	39,234,111.21
南京中悦	承接工程	14,036,697.25	45,502,995.72
东莞利泓	承接工程	12,931,863.30	
广州保奥	承接工程	12,686,241.98	21,260,437.08
惠州利华	承接工程	10,355,390.35	8,376,615.48
青岛慧博	承接工程	10,175,526.68	
北京和信金泰	承接工程	9,849,546.44	8,784,021.18
台州保宸	承接工程	8,490,783.16	17,797,892.98
润嘉置业	承接工程	8,354,341.29	
北京和信丰泰	承接工程	8,257,347.78	15,792,751.13
天津保创	承接工程	7,169,100.59	67,647,611.29
长沙恒泰地产	承接工程	7,161,232.24	1,540,494.50
沈阳和悦	承接工程	4,283,886.49	8,036,166.78
北京知泰	承接工程	3,993,658.06	12,849,322.06
珠海鸿运	承接工程	3,685,027.29	23,029,560.34
南京裕鸿	承接工程	3,143,409.04	
北京朝来天陆	承接工程	2,956,508.26	42,661,522.93
珠海弘璟	承接工程	2,948,305.63	47,160,569.82
北京平筑	承接工程	2,859,699.09	5,996,644.21
长沙交虹	承接工程	2,630,097.81	
东莞金航	承接工程	2,608,833.78	
广州合锦嘉苑	承接工程	2,524,194.17	41,168,721.50
四川府河华益	承接工程	2,154,120.05	22,842,331.84
广州绿嵘	承接工程	1,949,310.45	11,705,999.10
广州保瑞	承接工程	1,721,144.09	546,130.29
厦门中泓	承接工程	1,473,227.99	
云南保宸	承接工程	1,125,204.64	51,461,385.35
佛山信雅	承接工程	1,105,544.28	16,480,738.04
北京屹泰	承接工程	1,095,027.02	562,018.35
杭州融欣	承接工程	1,075,099.48	19,702,925.71
佛山禅城正华	承接工程	977,836.28	
厦门沧鳌	承接工程	775,566.15	
北京博睿宏业	承接工程	513,132.53	1,113,884.90
广州越鸿	承接工程	419,709.42	
成都新联	承接工程	407,812.47	
惠州和腾	承接工程	343,040.76	1,619,451.17
佛山骏隆	承接工程	342,507.66	121,505.07
成都悦湖	承接工程	328,442.48	

保利发展控股集团股份有限公司  
二〇二三年度  
财务报表附注

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
和信兴泰	承接工程	308,857.79	466,371.56
广州保穗	承接工程	262,033.68	92,436,652.54
郑州展腾	承接工程	131,682.33	
佛山保晟置业	承接工程	2,465.11	2,497.00
抚州华章	承接工程		219,113,839.88
北京未来科技城	承接工程		88,983,130.08
泉州中住	承接工程		65,527,993.48
常州金悦晟	承接工程		52,794,237.09
成都汇保实业	承接工程		34,230,784.94
福州中环	承接工程		33,377,653.72
莆田中澜	承接工程		32,327,667.13
莆田中乘	承接工程		18,623,623.10
天津利创	承接工程		14,048,564.85
南京矿利金	承接工程		11,446,487.48
成都金泽鑫悦	承接工程		10,430,841.05
沈阳溪岸	承接工程		9,810,154.57
成都保悦	承接工程		8,466,818.06
青岛开投	承接工程		7,697,921.17
广州宏嘉	承接工程		7,411,709.66
福州鸿腾	承接工程		2,137,190.86
四川物流	承接工程		2,003,119.27
佛山浩鹏	承接工程		1,851,110.79
成都高投	承接工程		1,820,650.23
福州世茂泽欣	承接工程		1,283,509.17
上海启贤	承接工程		844,555.00
佛山正高	承接工程		787,021.15
保投顾	承接工程		51,405.92
协鑫投资	承接工程		4,500.57
西藏信昇	管理服务	86,878,247.10	92,073,799.25
天津保恒隆	管理服务	3,545,940.59	
西藏悦雅	管理服务	3,429,309.94	4,586,456.58
西藏信轩达	管理服务	3,277,332.67	5,004,652.47
西藏汇久	管理服务	1,859,221.84	3,709,038.20
佛山葆鑫九骏	管理服务	1,839,622.62	1,103,773.56
嘉兴长享	管理服务	1,482,571.90	9,215,072.58
佛山信保泓源	管理服务	1,471,698.10	1,103,773.57
信保佳兆	管理服务	1,442,517.44	2,043,554.78
佛山保业	管理服务	1,358,490.58	377,358.50

保利发展控股集团股份有限公司  
二〇二三年度  
财务报表附注

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
西藏鹏鼎	管理服务	1,179,245.28	6,367,924.53
西藏麒耀	管理服务	1,056,603.77	
泰州嘉凯	管理服务	905,660.38	5,808,837.24
凰朝坤宇私募	管理服务	522,435.00	464,680.10
北京保利艺术投资	管理服务	362,313.45	752,456.77
西藏东冠	管理服务	338,831.21	
嘉兴长耀	管理服务	296,091.99	335,849.06
佛山信保科金	管理服务	288,522.98	292,842.95
西藏隆尚	管理服务	271,551.39	
西藏宏耀	管理服务	238,375.05	1,439,339.37
珠海信保	管理服务	210,575.30	223,037.63
嘉兴长明	管理服务	138,132.03	141,325.39
嘉兴长茂	管理服务	94,758.46	387,333.24
信保光晟	管理服务	43,070.68	63,679.25
佛山德峰	管理服务	24,775.94	
信保悦雅	管理服务	22,277.23	3,654,695.24
郑州风神	管理服务		11,792,453.28
西藏永峻	管理服务		4,930,528.03
深圳润陇	管理服务		3,534,636.70
佛山葆创	管理服务		1,783,018.86
凰朝鹏宇私募	管理服务		1,337,399.26
佛山摩码	管理服务		1,207,547.20
信盈 4 号私募	管理服务		946,917.55
信保圆梦	管理服务		621,000.36
信盈 1 号私募	管理服务		594,815.00
西藏东轩	管理服务		271,226.47
信扬 1 号私募	管理服务		171,624.75
嘉兴诚鼎宏	管理服务		97.74
广州粤合	设计服务	2,524,195.62	2,979,375.35
郑州风神	设计服务	1,737,731.49	570,101.65
深圳保卓	设计服务	1,645,754.72	477,594.34
佛山保祁	设计服务	1,577,171.20	
珠海天志	设计服务	1,342,337.68	3,386,860.08
广州穗云	设计服务	1,067,790.04	2,356,075.64
广州绿嵘	设计服务	1,056,598.45	87,542.83
佛山南海祁禹	设计服务	1,048,526.40	810,060.86
成都天府	设计服务	1,032,658.80	387,602.70
广州保顺	设计服务	957,328.97	1,062,211.07

保利发展控股集团股份有限公司  
二〇二三年度  
财务报表附注

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
广州穗江	设计服务	757,237.39	152,896.53
东莞利泓	设计服务	738,679.08	364,448.89
四川府河华益	设计服务	656,197.20	551,388.67
南京和颐	设计服务	632,636.72	572,090.14
东莞金航	设计服务	617,296.60	
佛山保晟置业	设计服务	598,600.47	251,498.12
惠州利华	设计服务	477,331.28	765,387.97
广州达顺	设计服务	454,013.77	462,974.58
广州启坤	设计服务	420,777.57	1,543,530.11
南方财经	设计服务	321,260.66	
珠海弘璟	设计服务	318,941.06	280,167.01
广州保穗	设计服务	264,779.77	1,265,386.34
广州保瑞	设计服务	253,577.17	831,186.87
南京徽珀	设计服务	232,809.07	
重庆悦昇	设计服务	203,866.61	
长沙交虹	设计服务	198,339.62	
芜湖保瑞	设计服务	188,679.25	
佛山源泰	设计服务	89,151.95	
贵州保久	设计服务	58,018.87	
诺楠紫乐轩	设计服务	51,421.54	
佛山信雅	设计服务	38,433.96	
珠海鸿运	设计服务	38,010.59	917,672.24
佛山骏隆	设计服务	33,566.24	
成都高投	设计服务		1,034,477.11
广州宏嘉	设计服务		878,827.47
润嘉置业	设计服务		543,641.54
惠州和腾	设计服务		410,427.26
重庆葆悦	设计服务		394,036.98
东莞隽瑞	设计服务		336,202.22
成都汇保实业	设计服务		222,225.92
广州华美	设计服务		194,056.60
清远雅建	设计服务		188,679.25
广州东灝	设计服务		126,733.49
佛山亨泰	设计服务		120,741.92
广州宏轩	设计服务		92,726.79
广州璟晔	设计服务		39,116.98
东莞岐若	设计服务		31,906.19
东莞和瑞	设计服务		28,376.02

保利发展控股集团股份有限公司  
二〇二三年度  
财务报表附注

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
广州保奥	设计服务		4,790.42
隧道联合	物业服务	8,516,910.97	
北京顺和润致	物业服务	8,364,626.28	
保利长大海外	物业服务	8,303,378.35	8,522,464.20
广州粤合	物业服务	7,896,750.91	
佛山南海祁禹	物业服务	6,750,930.89	4,978,732.55
上海华辕	物业服务	6,717,787.64	5,802,203.39
广州嘉佑	物业服务	5,752,314.83	1,580,912.03
天津盛世鑫和	物业服务	5,615,091.99	5,411,320.73
广州穗江	物业服务	5,566,347.37	
四川府河华益	物业服务	5,378,058.68	12,543,574.80
北京兴筑	物业服务	4,971,084.31	3,372,062.19
广州穗海	物业服务	4,913,607.69	292,430.38
厦门中泓	物业服务	4,703,371.39	3,416,416.23
佛山保祁	物业服务	4,567,871.97	
厦门保润	物业服务	4,281,748.99	1,866,448.76
成都天府	物业服务	4,203,103.72	4,426,118.88
上海天艺文化	物业服务	4,202,579.20	2,416,329.61
温州臻玺	物业服务	4,169,562.47	
南京徽珀	物业服务	4,000,955.97	
中国工艺品	物业服务	3,750,002.75	3,700,697.18
北京和信金泰	物业服务	3,670,999.40	6,892,345.27
青岛清馨	物业服务	3,616,605.22	
北京博睿宏业	物业服务	3,580,061.85	4,185,259.70
和信兴泰	物业服务	3,527,554.24	772,519.59
福州融衡	物业服务	3,516,232.64	3,635,608.88
东莞利泓	物业服务	3,387,004.45	
北京朝来天陆	物业服务	3,316,346.96	1,766,889.62
广州穗云	物业服务	3,310,317.33	3,169,624.58
广州保穗	物业服务	3,295,079.00	
郑州风神	物业服务	3,254,416.66	2,212,708.09
武汉南部新城	物业服务	3,235,714.47	5,104,347.87
长沙恒泰地产	物业服务	3,142,108.97	2,142,452.96
上海锦宝发	物业服务	2,950,022.56	
北京和信仁泰	物业服务	2,947,625.31	3,113,999.92
济宁广源	物业服务	2,933,804.16	1,735,238.68
珠海剧院	物业服务	2,822,264.19	2,915,566.07
成都悦湖	物业服务	2,762,664.11	3,474,322.78

保利发展控股集团股份有限公司  
二〇二三年度  
财务报表附注

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
福州榕升	物业服务	2,746,011.81	
青岛嘉瑞	物业服务	2,702,423.50	2,783,420.13
青岛慧联	物业服务	2,664,434.42	3,779,504.47
芜湖保瑞	物业服务	2,656,835.95	1,319,431.54
上海锦钰	物业服务	2,620,230.32	
珠海和乐	物业服务	2,575,297.07	1,052,837.30
广州启坤	物业服务	2,547,883.30	5,913,441.56
杭州联锦	物业服务	2,520,567.10	
上海招新锦实	物业服务	2,512,501.82	
天津利创	物业服务	2,452,596.53	863,955.34
长沙交虹	物业服务	2,402,919.38	589,512.00
肥西和顺	物业服务	2,350,810.23	1,447,599.05
郑州展腾	物业服务	2,328,984.58	3,288,658.15
苏州保璟置业	物业服务	2,245,867.91	2,627,599.94
北京碧和信泰	物业服务	2,225,570.10	
四川物流	物业服务	2,192,420.03	3,217,171.68
珠海天志	物业服务	2,080,088.95	5,772,719.06
常熟筑虞	物业服务	2,050,327.07	2,608,101.32
济南元贺	物业服务	2,044,423.38	2,654,989.78
厦门联保嘉悦	物业服务	1,940,932.57	362,904.46
佛山源泰	物业服务	1,924,990.85	1,919,505.52
扬州颐瑞居	物业服务	1,868,963.14	2,587,472.14
无锡融利	物业服务	1,783,967.71	3,008,860.88
南京联锦	物业服务	1,686,813.67	937,497.58
沈阳和悦	物业服务	1,683,116.89	250,036.76
东莞弘璟	物业服务	1,656,441.55	1,784,597.98
东莞保华	物业服务	1,642,479.04	1,576,376.02
东莞岐若	物业服务	1,581,743.40	1,701,151.72
无锡铭润	物业服务	1,565,581.69	2,240,150.71
温州保祥	物业服务	1,559,036.34	2,024,329.16
佛山骏隆	物业服务	1,558,604.03	8,616,817.04
青岛聚广	物业服务	1,512,434.41	
济宁广嘉产业	物业服务	1,510,420.45	2,481,234.26
南京中悦	物业服务	1,491,481.11	1,829,732.26
徐州碧城	物业服务	1,442,247.67	1,695,272.40
诺楠紫乐轩	物业服务	1,395,172.39	1,899,305.90
杭州浙灵	物业服务	1,332,415.11	599,013.93
济南稳胜	物业服务	1,328,381.29	1,794,955.80

保利发展控股集团股份有限公司  
二〇二三年度  
财务报表附注

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
东莞金航	物业服务	1,308,677.68	1,765,473.75
泉州万龙	物业服务	1,305,787.08	930,414.30
南方财经	物业服务	1,281,670.96	1,707,581.16
润嘉置业	物业服务	1,272,099.83	554,139.25
莆田联中百	物业服务	1,263,543.96	1,966,176.22
珠海弘璟	物业服务	1,199,139.68	1,675,085.36
南京徽琥	物业服务	1,108,399.73	852,785.44
洛阳都利	物业服务	1,105,889.84	1,808,796.37
广州武地旌海	物业服务	1,044,817.21	
成都新联	物业服务	1,036,437.08	1,985,652.43
合肥和逸	物业服务	1,024,814.35	2,584,421.60
天津蓝光宝珩	物业服务	993,526.07	1,155,960.65
大连开泰	物业服务	982,908.36	1,358,668.98
福州中环	物业服务	977,378.44	563,242.81
大连盈合	物业服务	952,283.32	255,681.87
徐州汉和	物业服务	943,602.34	1,029,557.14
信保悦雅	物业服务	916,206.78	890,763.36
苏州润泓	物业服务	868,673.56	
广州绿嵘	物业服务	845,659.22	2,061,859.69
西藏爱家	物业服务	844,088.08	4,226,980.00
漳州金座	物业服务	814,882.21	4,063,952.33
保利小贷	物业服务	810,201.98	
无锡润泰	物业服务	764,013.99	1,842,795.58
南京贸利	物业服务	763,622.42	
佛山禅城正华	物业服务	754,954.00	
武汉滨江臻毅	物业服务	714,587.26	546,460.15
南安骏荣	物业服务	703,112.74	1,258,030.12
上海筑堃	物业服务	690,919.70	343,867.92
广东保利拍卖	物业服务	678,789.69	908,713.26
福州中鼎	物业服务	678,111.20	159,457.14
保利集团	物业服务	655,439.05	1,400,553.42
珠海鸿运	物业服务	629,938.23	1,531,639.24
广东中成化工	物业服务	605,540.24	1,344,343.46
南京和颐	物业服务	601,091.12	1,138,949.42
北京知泰	物业服务	599,623.53	2,049,008.43
广州碧臻	物业服务	569,042.23	
中轻长沙工程	物业服务	556,426.96	
惠州利华	物业服务	526,964.88	1,562,924.19

保利发展控股集团股份有限公司  
二〇二三年度  
财务报表附注

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
科创青岛	物业服务	516,215.22	2,311,664.94
沈阳溪岸	物业服务	493,749.18	115,448.33
番禺惠兴信	物业服务	483,018.86	135,849.06
保投顾	物业服务	432,600.34	17,612,640.73
保利横琴资本	物业服务	368,578.23	2,959,146.46
上海启贤	物业服务	356,388.64	329,241.54
鑫和隆昌	物业服务	355,581.13	693,283.29
珠海孚厚	物业服务	340,806.12	754,402.46
广州晨轲	物业服务	339,622.68	339,622.68
南京朗乾	物业服务	311,798.58	
莆田中澜	物业服务	278,195.67	5,471,556.94
济宁新嘉	物业服务	249,914.31	
东莞和越	物业服务	226,548.93	623,650.84
青岛广润	物业服务	226,126.24	809,015.27
广州保顺	物业服务	224,070.75	4,800,072.13
重庆葆昌	物业服务	223,060.15	305,349.75
哈尔滨保利科技大厦	物业服务	217,133.46	
东莞和瑞	物业服务	197,159.16	
沧州保盛	物业服务	182,798.11	1,121,304.91
常州金悦晟	物业服务	118,266.72	2,563,467.32
济宁广济	物业服务	115,677.94	1,143,932.01
成都金泽鑫悦	物业服务	111,448.11	947,402.96
广州宏轩	物业服务	109,645.76	121,475.71
青岛慧博	物业服务	99,347.17	
广州璟晔	物业服务	98,448.30	130,737.21
泉州中住	物业服务	97,767.83	591,534.45
武汉泰达	物业服务	88,495.58	
东莞招商启越	物业服务	83,115.49	
北京和信丰泰	物业服务	82,367.82	1,730,710.69
潍坊保泰信	物业服务	82,220.89	65,543.19
广东长大	物业服务	81,449.06	
山西德奥电梯	物业服务	76,729.87	141,490.77
衢州大花园	物业服务	68,773.58	
协鑫投资	物业服务	65,849.06	
福州鸿腾	物业服务	65,343.93	1,532,402.58
成都悦东	物业服务	63,116.21	342,708.18
南京锐灏	物业服务	61,109.84	
邯郸美融	物业服务	58,204.42	232,817.62

保利发展控股集团股份有限公司  
二〇二三年度  
财务报表附注

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
北京金兴保筑	物业服务	58,055.71	
莆田中乘	物业服务	53,251.55	266,847.31
国控宋都	物业服务	41,137.34	49,156.15
无锡致弘	物业服务	39,735.94	141,916.19
佛山信雅	物业服务	28,191.40	434,599.05
广州保瑞	物业服务	24,469.23	758,948.37
成都金蓉	物业服务	22,858.30	1,781,033.83
南京裕鸿	物业服务	18,621.05	
南京悦霖	物业服务	13,340.68	51,886.79
东莞和宏	物业服务	8,490.57	117,407.55
太平投资	物业服务	5,445.00	54,449.96
北京屹泰	物业服务	3,655.19	2,018,015.62
武汉清能	物业服务	1,764.15	
成都汇保实业	物业服务		4,393,182.75
广州保奥	物业服务		4,134,945.41
上海暄熹	物业服务		4,020,830.96
昆山建宝	物业服务		3,381,036.72
广州居恒	物业服务		3,023,639.21
青岛利和	物业服务		2,877,050.83
抚州华章	物业服务		2,606,537.81
唐山保利	物业服务		2,413,549.86
台州保宸	物业服务		2,323,602.50
成都高投	物业服务		2,089,848.38
中国抽纱进出口集团	物业服务		2,085,883.63
南京保宁	物业服务		1,950,272.18
杭州保欣	物业服务		1,914,939.75
漳州市粤	物业服务		1,830,852.79
青岛开投	物业服务		1,600,915.37
中山祥盛	物业服务		1,430,808.43
绍兴保泽	物业服务		1,374,159.64
成都保悦	物业服务		1,354,611.83
重庆保南	物业服务		1,236,458.15
南京盛利	物业服务		1,212,982.64
烟台广茂	物业服务		1,159,412.29
南通鼎熹	物业服务		1,143,941.87
湖南嘉宇	物业服务		1,116,393.46
广州越鸿	物业服务		1,005,096.08
南京保禹	物业服务		506,695.57

保利发展控股集团股份有限公司  
二〇二三年度  
财务报表附注

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
广州宏嘉	物业服务		499,445.32
徐州合利	物业服务		489,632.53
广东保利资产	物业服务		466,039.35
绍兴雅宏	物业服务		408,929.21
佛山浩鹏	物业服务		383,220.03
北京未来科技城	物业服务		356,584.33
东莞隽瑞	物业服务		296,719.00
佛山保晟置业	物业服务		220,664.84
惠州和腾	物业服务		155,178.35
新疆陆铁港	物业服务		101,222.04
大连金灿	物业服务		65,354.63
杭州滨兴	物业服务		56,707.96
南京弘保	物业服务		51,886.79
云南保晟	物业服务		50,436.29
清远雅建	物业服务		30,344.99
上海兴美	物业服务		30,183.96
杭州滨文	物业服务		23,263.27
天津保创	物业服务		14,159.29
济南党晟	物业服务		9,823.67
中国中金	物业服务		6,613.22
宁乡城发	物业服务		2,469.03
招商珑原	物业服务		2,331.35
佛山保祁	销售服务	38,406,886.26	
佛山禅城正华	销售服务	29,479,661.48	
佛山南海祁禹	销售服务	25,795,601.17	
广州粤合	销售服务	22,558,577.17	
郑州展腾	销售服务	21,420,095.79	
芜湖保瑞	销售服务	17,770,408.09	
长沙交虹	销售服务	17,231,731.25	
福州融衡	销售服务	17,104,162.10	
厦门保润	销售服务	16,507,583.40	
成都天府	销售服务	15,832,587.59	
南京徽珀	销售服务	14,440,053.76	
福州中鼎	销售服务	13,158,820.01	
南京徽琥	销售服务	13,040,884.46	
保投顾	销售服务	12,387,815.52	
肥西和顺	销售服务	12,079,946.45	
佛山源泰	销售服务	10,455,322.95	

保利发展控股集团股份有限公司  
二〇二三年度  
财务报表附注

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
厦门中泓	销售服务	9,541,543.05	
上海兴美	销售服务	8,809,136.64	
上海锦钰	销售服务	8,733,216.98	
杭州滨文	销售服务	8,068,413.05	
东莞隽瑞	销售服务	8,015,396.50	
扬州颐瑞居	销售服务	7,670,897.86	
厦门金联	销售服务	7,442,160.65	
杭州滨兴	销售服务	7,313,896.22	
珠海天志	销售服务	7,260,952.22	
广州穗海	销售服务	6,457,783.36	
西藏爱家	销售服务	6,145,645.50	
杭州滨甬	销售服务	5,951,871.33	
东莞岐若	销售服务	5,929,688.54	
青岛清馨	销售服务	5,878,782.79	
福州鸿腾	销售服务	5,596,899.87	
广州保穗	销售服务	4,963,078.37	
佛山骏隆	销售服务	4,925,033.93	
广州居恒	销售服务	4,733,010.34	
北京兴筑	销售服务	4,580,767.31	
苏州恺星钰	销售服务	4,577,297.02	
福州榕升	销售服务	3,965,755.96	
成都悦湖	销售服务	3,946,214.02	
昆山建宝	销售服务	3,906,882.52	
南京奥颐	销售服务	3,857,404.34	
徐州碧城	销售服务	3,845,172.59	
无锡铭润	销售服务	3,755,918.36	
四川物流	销售服务	3,710,506.23	
四川府河华益	销售服务	3,700,495.13	
济宁广源	销售服务	3,666,024.94	
广州穗云	销售服务	3,651,143.18	
广州穗江	销售服务	3,461,362.52	
东莞弘璟	销售服务	3,398,378.44	
清远雅建	销售服务	3,229,606.15	
南京盛利	销售服务	2,981,131.99	
沧州保盛	销售服务	2,970,770.07	
科创青岛	销售服务	2,935,087.62	
北京和信仁泰	销售服务	2,924,288.42	
莆田联中百	销售服务	2,911,739.65	

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
济宁广嘉产业	销售服务	2,815,582.05	
成都新联	销售服务	2,788,468.06	
绍兴雅宏	销售服务	2,605,029.34	
徐州和锦	销售服务	2,437,940.18	
杭州浙灵	销售服务	2,374,683.09	
北京致泰	销售服务	2,150,943.34	
武汉南部新城	销售服务	2,087,850.61	
杭州联锦	销售服务	2,038,839.45	
南安骏荣	销售服务	1,993,990.52	
合肥朗盛	销售服务	1,944,628.23	
天津蓝光宝珩	销售服务	1,830,944.36	
漳州金座	销售服务	1,798,234.71	
济宁新嘉	销售服务	1,708,852.22	
广州保顺	销售服务	1,563,761.78	
东莞金航	销售服务	1,436,440.70	
太原利泽	销售服务	1,380,982.81	
杭州保泓	销售服务	1,369,056.57	
莆田中澜	销售服务	1,239,795.78	
重庆葆昌	销售服务	1,231,907.87	
天津保创	销售服务	1,211,428.70	
上海锦宝发	销售服务	1,168,254.36	
青岛慧博	销售服务	1,160,834.62	
广州东灏	销售服务	1,145,233.96	
徐州汉和	销售服务	1,143,381.87	
厦门联保嘉悦	销售服务	1,121,578.21	
合肥和逸	销售服务	1,046,622.89	
保利小贷	销售服务	1,010,682.55	
云南保晟	销售服务	980,959.44	
北京和信金泰	销售服务	956,785.87	
成都保悦	销售服务	910,993.67	
青岛慧联	销售服务	904,424.47	
东莞利泓	销售服务	879,766.79	
和信兴泰	销售服务	869,623.61	
无锡融利	销售服务	841,986.12	
济南党晟	销售服务	724,604.10	
南京裕鸿	销售服务	681,132.08	
广州保奥	销售服务	618,599.70	
洛阳都利	销售服务	611,914.36	

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
大连盈合	销售服务	538,919.95	
大连开泰	销售服务	532,808.25	
惠州利华	销售服务	497,439.87	
南方财经	销售服务	487,507.26	
北京碧和信泰	销售服务	469,512.93	
国控宋都	销售服务	424,486.15	
沈阳溪岸	销售服务	414,299.01	
南京中悦	销售服务	400,391.38	
苏州保璟置业	销售服务	348,351.34	
青岛聚广	销售服务	339,594.34	
天津盛世鑫和	销售服务	304,215.91	
青岛开投	销售服务	284,219.24	
上海暄熹	销售服务	213,069.31	
南京悦宁	销售服务	212,264.15	
成都悦东	销售服务	211,410.39	
南京弘保	销售服务	192,352.72	
南京锦新	销售服务	188,520.97	
南京联锦	销售服务	167,291.06	
大连金灿	销售服务	140,431.43	
招商珑原	销售服务	123,773.58	
北京和信丰泰	销售服务	112,529.90	
南京悦霖	销售服务	94,606.56	
诺楠紫乐轩	销售服务	92,822.31	
无锡致弘	销售服务	63,656.82	
南京锦华	销售服务	51,876.42	
成都万锦南府	销售服务	50,943.40	
东莞和瑞	销售服务	40,754.72	
长沙恒泰地产	销售服务	28,301.89	
上海启贤	销售服务	27,722.77	
润嘉置业	销售服务	15,943.40	
青岛广润	销售服务	15,230.33	

## 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
保利横琴资本	广州保利发展广场	318,564.27	2,167,778.89

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
	蔚门壹号写字楼		2,829,520.00
保利艺术教育	北京保利国际广场		203,374.32
保利影业	石家庄保利影城	1,376,146.79	183,486.24
保利长大海外	广州保利中心写字楼	7,308,253.12	7,308,253.20
	保利广州天悦和熹会		12,971.00
	广州保利发展广场		7,637,284.40
	广州保利国际广场写字楼		3,915,964.30
	蔚门壹号写字楼		1,445,649.14
	江苏保利中心写字楼		497,379.57
保投顾	南昌保利中心写字楼		338,278.88
	青岛保利中心写字楼	151,470.19	599,412.32
	上海保利西岸中心写字楼		2,097,614.09
	沈阳保利中心		157,419.08
	石家庄保利广场写字楼		245,041.11
	武汉保利国际中心写字楼		506,802.46
	重庆保利中心写字楼		151,508.26
北京碧和信泰	蔚门壹号写字楼	1,718,333.83	
北京朝来天陆	蔚门壹号写字楼	940,480.11	940,480.11
北京未来科技城	蔚门壹号写字楼		2,768,922.51
北京和信丰泰	蔚门壹号写字楼		3,434,608.10
北京和信仁泰	蔚门壹号写字楼	2,427,252.00	710,977.71
北京金兴保筑	蔚门壹号写字楼	1,548,308.23	1,548,308.24
北京兴筑	蔚门壹号写字楼		3,272,362.97
	南海保利水城影城	293,578.00	226,415.04
佛山保利影城	中山保利影城	1,100,917.44	924,455.38
广东保利拍卖	广州保利中心写字楼	571,780.77	759,022.08
广东保利资产	广州保利中心写字楼		389,708.28
广州保利影城	广州中环广场影城	1,142,857.20	571,428.60
广州保轩	广州保利世贸博览馆	2,733,333.33	2,161,904.76
广州嘉佑	广州保利发展广场写字楼	4,643,306.57	1,141,535.81
	蔚门壹号写字楼	2,829,520.00	
南京保利影城	合肥瑶海保利影城	1,060,288.35	714,285.75
平潭润鼎	上海保利西岸中心写字楼		866,060.01
青岛聚广	青岛保利中心写字楼	1,288,326.10	
青岛清馨	青岛保利中心写字楼	1,488,422.37	
上海华辕	上海保利西岸中心写字楼	4,259,757.42	4,116,452.28
上海天艺文化	上海保利西岸写字楼	374,861.09	1,866,088.56

保利发展控股集团股份有限公司  
二〇二三年度  
财务报表附注

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
太平投资	上海保利时尚中心写字楼		1,048,074.07
	保利心语商铺	9,174.32	183,000.03
	甘肃保利领秀山项目商铺	19,620.95	19,620.95
	广州保利国际广场写字楼		902,665.15
	广州瀚海花园商铺	26,217.72	155,397.27
	广州九里公园商铺		187,462.50
	石家庄保利国际广场写字楼	25,845.69	51,691.38
	石家庄西悦春天商铺		17,454.00
	重庆保利中心写字楼	32,400.00	45,360.00
	重庆市保利康桥		8,807.32
西藏爱家	重庆市保利云禧		11,009.17
	广州保利发展广场	288,539.40	636,326.60
	广州保利中心写字楼	890,763.36	890,763.36
	三亚保利国际广场	200,851.36	
	广州保利国际广场写字楼	604,189.02	
合计		39,673,359.00	60,868,385.25

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
长沙湘保茉莉	长沙茉莉公馆公寓			2,290,176.48	3,270,999.84	10,134,570.85					10,135,226.07
成都利牧归	成都保利爱尚里公寓			23,363,573.05	3,397,686.08	83,024,591.22					
成都保裕泰和	成都保利天寰公寓			26,270,677.12	3,820,456.47	93,355,251.08					
天津盛世鑫和	天津和平保利广场			29,571,284.43	18,014.41	619,352.47			15,754,442.41	14,882,385.41	
合肥和融	合肥保利广场				227,063.71	6,975,275.54					
合肥和融	合肥瑶海保利广场			6,500,000.00	57,419.39					424,889.42	
东莞保恒	东莞南城大都汇项目			19,981,981.57	3,812,406.19	69,980,134.36					
长沙湘保中环	长沙中环广场公寓			22,142,018.67	3,469,497.71						78,277,294.75
青岛广瑞	青岛茉莉公馆住宅			140,759.82					265,862.64	9,611.39	
保利大厦	北京保利大厦写字楼			435,462.84	12,411.06				392,501.16	24,987.52	785,002.31
天津盛世鑫和	天津天汇中心写字楼	2,588,338.28		500,880.58	18,112.63	2,833,664.42					
保投顾	成都保利中心办公楼								171,104.00	16,824.95	
杭州滨保	杭州上品公寓								2,639,446.09	653,121.83	13,703,826.32
武汉常阳润力	武汉保利上城商铺	910,845.00									
连云港保利剧院	连云港水木芳华剧院	258,409.79									
北京和信金泰	北京熙悦云上住宅	250,560.00									
中国工艺品	北京朝阳安苑里住宅	71,314.29									

### 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	400,000,000.00	2023-2-17	2026-2-17	利率按同期贷款基准利率下浮 33.68%
保利财务	750,000,000.00	2023-1-31	2038-1-30	利率按同期贷款基准利率下浮 36.84%
保利财务	800,000,000.00	2023-9-28	2028-9-28	利率按同期贷款基准利率下浮 56.63%
保利财务	600,000,000.00	2023-9-26	2028-9-26	利率按同期贷款基准利率下浮 57.26%
保利财务	350,000,000.00	2023-5-31	2026-5-31	利率按同期贷款基准利率下浮 36.84%
保利财务	200,000,000.00	2023-6-15	2026-6-15	利率按同期贷款基准利率下浮 35%
保利财务	400,000,000.00	2023-3-24	2026-3-24	利率按同期贷款基准利率下浮 26.32%
保利财务	500,000,000.00	2023-12-22	2028-12-22	利率按同期贷款基准利率下浮 41.05%
保利财务	10,000,000.00	2023-7-26	2024-1-26	利率按同期贷款基准利率下浮 32.63%
保利财务	10,000,000.00	2023-7-26	2024-7-26	利率按同期贷款基准利率下浮 32.63%
保利财务	280,000,000.00	2023-7-26	2026-2-14	利率按同期贷款基准利率下浮 32.63%
保利财务	10,000,000.00	2023-8-11	2024-1-26	利率按同期贷款基准利率下浮 32.63%
保利财务	10,000,000.00	2023-8-11	2024-7-26	利率按同期贷款基准利率下浮 32.63%
保利财务	309,000,000.00	2023-8-11	2026-2-14	利率按同期贷款基准利率下浮 32.63%
保利财务	10,000,000.00	2023-7-31	2024-1-31	利率按同期贷款基准利率下浮 32.63%
保利财务	10,000,000.00	2023-7-31	2024-7-31	利率按同期贷款基准利率下浮 32.63%
保利财务	180,000,000.00	2023-7-31	2026-12-22	利率按同期贷款基准利率下浮 32.63%
保利财务	10,000,000.00	2023-12-12	2024-6-12	利率按同期贷款基准利率下浮 45.26%
保利财务	10,000,000.00	2023-12-12	2024-12-12	利率按同期贷款基准利率下浮 45.26%
保利财务	380,000,000.00	2023-12-12	2026-12-12	利率按同期贷款基准利率下浮 45.26%
保利财务	600,000,000.00	2023-7-14	2028-7-14	利率按同期贷款基准利率下浮 41.06%
保利财务	250,000,000.00	2023-3-30	2026-3-30	利率按同期贷款基准利率下浮 30.53%
保利财务	100,000,000.00	2023-4-21	2026-4-21	利率按同期贷款基准利率下浮 28.42%
保利财务	800,000,000.00	2023-9-14	2026-9-13	利率按同期贷款基准利率下浮 45.26%
保利财务	250,000,000.00	2023-8-31	2026-8-27	利率按同期贷款基准利率下浮 51.6%
保利财务	100,000,000.00	2023-9-26	2026-8-27	利率按同期贷款基准利率下浮 51.6%
保利财务	125,000,000.00	2023-11-20	2026-8-27	利率按同期贷款基准利率下浮 51.6%
保利财务	400,000,000.00	2023-11-16	2026-11-15	利率按同期贷款基准利率下浮 55.8%
保利财务	400,000,000.00	2023-12-12	2026-11-15	利率按同期贷款基准利率下浮 55.8%
保利财务	300,000,000.00	2023-1-13	2026-1-13	利率按同期贷款基准利率下浮 36%

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
保利财务	150,000,000.00	2023-11-22	2026-11-22	利率按同期贷款基准利率下浮 49%
保利财务	300,000,000.00	2023-10-23	2026-10-23	利率按同期贷款基准利率下浮 51%
保利财务	300,000,000.00	2023-12-15	2026-12-14	利率按同期贷款基准利率下浮 51.58%
保利财务	100,000,000.00	2023-9-26	2026-9-26	利率按同期贷款基准利率下浮 47.37%
保利财务	400,000,000.00	2023-2-28	2026-2-28	利率按同期贷款基准利率下浮 36.84%
保利财务	300,000,000.00	2023-11-22	2026-11-22	利率按同期贷款基准利率下浮 30.43%
保利财务	450,000,000.00	2023-11-10	2028-11-10	利率按同期贷款基准利率下浮 43.16%
保利财务	200,000,000.00	2023-9-19	2026-9-19	利率按同期贷款基准利率下浮 38.95%
保利财务	400,000,000.00	2023-5-24	2026-5-24	利率按同期贷款基准利率下浮 30.53%
保利财务	465,000,000.00	2023-11-15	2025-12-12	利率按同期贷款基准利率下浮 49.47%
保利财务	280,000,000.00	2023-5-10	2024-10-24	利率按同期贷款基准利率下浮 28.42%
保利财务	200,000,000.00	2023-1-13	2026-1-13	利率按同期贷款基准利率下浮 25%
保利财务	250,000,000.00	2023-4-28	2026-4-28	利率按同期贷款基准利率下浮 25%
保利财务	180,000,000.00	2023-11-30	2024-3-1	利率按同期贷款基准利率下浮 48%
本期归还				
保利财务	190,000,000.00	2021-12-30	2024-12-30	2021 年借款 1.9 亿元, 本期偿清
保利财务	10,000,000.00	2023-2-17	2026-2-17	2023 年借款 4 亿元, 本期部分偿还
保利财务	3,000,000.00	2023-1-31	2038-1-30	2023 年借款 7.5 亿元, 本期部分偿还
保利财务	4,500,000.00	2022-6-22	2037-6-21	2022 年借款 6 亿元, 本期部分偿还
保利财务	4,500,000.00	2022-6-22	2037-6-21	2022 年借款 6 亿元, 本期部分偿还
保利财务	380,000,000.00	2021-11-23	2023-4-4	2021 年借款 4 亿元, 本期偿清
保利财务	20,000,000.00	2022-9-28	2025-9-28	2022 年借款 3 亿元, 本期部分偿还
保利财务	10,000,000.00	2023-5-31	2026-5-31	2023 年借款 3.5 亿元, 本期部分偿还
保利财务	20,000,000.00	2021-12-30	2024-12-30	2021 年借款 2 亿元, 本期部分偿还
保利财务	110,000,000.00	2021-12-28	2024-12-28	2021 年借款 3 亿元, 本期部分偿还
保利财务	10,000,000.00	2023-6-15	2026-6-15	2023 年借款 2 亿元, 本期部分偿还
保利财务	10,000,000.00	2023-3-24	2026-3-24	2023 年借款 4 亿元, 本期部分偿还
保利财务	570,000,000.00	2021-6-29	2023-6-29	2021 年借款 6 亿元, 本期偿清
保利财务	20,000,000.00	2022-3-22	2025-3-22	2022 年借款 4 亿元, 本期部分偿还
保利财务	20,000,000.00	2022-2-22	2025-2-22	2022 年借款 3 亿元, 本期部分偿还
保利财务	20,000,000.00	2022-2-25	2025-2-25	2022 年借款 4 亿元, 本期部分偿还
保利财务	20,000,000.00	2022-9-8	2025-9-8	2022 年借款 2 亿元, 本期部分偿还
保利财务	420,000,000.00	2021-2-5	2024-2-5	2021 年借款 4.5 亿元, 本期偿清
保利财务	220,000,000.00	2021-4-20	2024-4-20	2021 年借款 2.5 亿元, 本期偿清
保利财务	20,000,000.00	2022-9-14	2025-9-14	2022 年借款 2.5 亿元, 本期部分偿还
保利财务	20,000,000.00	2022-10-28	2025-10-28	2022 年借款 2.5 亿元, 本期部分偿还
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	20,000,000.00	2022-3-2	2025-3-2	2022 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	2022-4-30	2025-4-30	2022 年借款 2 亿元, 本期部分偿还
保利财务	20,000,000.00	2022-6-29	2025-6-29	2022 年借款 5 亿元, 本期部分偿还
保利财务	20,000,000.00	2022-9-26	2025-9-26	2022 年借款 2.9 亿元, 本期部分偿还
保利财务	20,000,000.00	2021-11-29	2024-11-29	2021 年借款 3 亿元, 本期部分偿还
保利财务	10,000,000.00	2022-4-25	2025-4-25	2022 年借款 2 亿元, 本期部分偿还
保利财务	50,000,000.00	2022-4-25	2025-4-25	2022 年借款 2 亿元, 本期部分偿还
保利财务	70,000,000.00	2022-4-25	2025-4-25	2022 年借款 2 亿元, 本期部分偿还
保利财务	10,000,000.00	2022-4-25	2025-4-25	2022 年借款 2 亿元, 本期部分偿还
保利财务	480,000,000.00	2021-12-28	2024-12-28	2021 年和 2022 年合计借款 5 亿元, 本期偿清
保利财务	20,000,000.00	2022-4-25	2025-4-25	2022 年借款 1.1 亿元, 本期部分偿还
保利财务	10,000,000.00	2022-9-13	2025-9-13	2022 年借款 2 亿元, 本期部分偿还
保利财务	10,000,000.00	2022-9-13	2025-9-13	2022 年借款 2 亿元, 本期部分偿还
保利财务	10,000,000.00	2023-4-21	2026-4-21	2023 年借款 1 亿元, 本期部分偿还
保利财务	370,000,000.00	2021-2-24	2024-2-24	2021 年借款 4 亿元, 本期偿清
保利财务	20,000,000.00	2022-1-4	2025-1-4	2022 年借款 3 亿元, 本期部分偿还
保利财务	20,000,000.00	2022-5-17	2025-5-17	2022 年借款 4 亿元, 本期部分偿还
保利财务	590,000,000.00	2022-5-26	2025-5-26	2022 年借款 6 亿元, 本期偿清
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	280,000,000.00	2021-12-8	2024-12-8	2021 年借款 3 亿元, 本期偿清
保利财务	20,000,000.00	2022-5-27	2025-5-27	2022 年借款 2 亿元, 本期部分偿还
保利财务	380,000,000.00	2021-9-1	2023-9-9	2021 年借款 4 亿元, 本期偿清
保利财务	10,000,000.00	2023-2-28	2026-2-28	2023 年借款 4 亿元, 本期部分偿还
保利财务	10,000,000.00	2022-9-14	2025-9-14	2022 年借款 6000 万元, 本期部分偿还
保利财务	20,000,000.00	2022-9-14	2025-9-14	2022 年借款 4 亿元, 本期部分偿还
保利财务	20,000,000.00	2022-8-29	2025-8-29	2022 年借款 3 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 6000 万元, 本期部分偿还
保利财务	20,000,000.00	2022-9-14	2025-9-14	2022 年借款 4 亿元, 本期部分偿还
保利财务	20,000,000.00	2021-11-29	2024-11-29	2021 年借款 2 亿元, 本期部分偿还
保利财务	280,000,000.00	2021-11-29	2024-11-29	2021 年借款 3 亿元, 本期偿清
保利财务	20,000,000.00	2022-5-18	2025-5-18	2022 年借款 3.5 亿元, 本期部分偿还
保利财务	20,000,000.00	2022-5-27	2025-5-27	2022 年借款 4 亿元, 本期部分偿还
保利财务	480,000,000.00	2021-7-9	2023-7-8	2021 年借款 5 亿元, 本期偿清
保利财务	370,000,000.00	2021-1-14	2024-1-14	2021 年借款 4 亿元, 本期偿清
保利财务	10,000,000.00	2023-5-24	2026-5-24	2023 年借款 4 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 1 亿元, 本期部分偿还
保利财务	20,000,000.00	2022-11-10	2025-11-10	2022 年借款 3 亿元, 本期部分偿还
保利财务	390,000,000.00	2022-3-10	2025-3-10	2022 年借款 4 亿元, 本期偿清
保利财务	10,000,000.00	2023-5-10	2024-10-24	2023 年借款 2.8 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	2022-6-8	2025-6-8	2022 年借款 8 亿元，本期部分偿还
保利财务	20,000,000.00	2022-2-28	2025-2-28	2022 年借款 2.5 亿元，本期部分偿还
保利财务	10,000,000.00	2023-4-28	2026-4-28	2023 年借款 2.5 亿元，本期部分偿还
保利财务	10,000,000.00	2021-9-6	2024-9-6	2021 年借款 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 2 亿元，本期部分偿还
保利财务	250,000,000.00	2022-9-15	2025-9-15	2022 年借款 2.5 亿元，本期偿清
保利财务	160,000,000.00	2021-11-8	2023-11-8	2021 年借款 3 亿元，本期偿清

注：本公司本期对保利财务的贷款及贴现利息支出为 720,405,557.82 元

## 5、 其他关联方交易

关联方	交易类型	金额（元）	占该项目比例（%）
保利财务（其他说明）	存放存款	47,137,118,828.48	31.85
保利财务	非融资性保函	68,151.20	100.00
保利南方	股权转让	1,273,474,096.55	18.83
西藏昌龚	购买股权投资	167,371,220.11	8.27
西藏丰尚	购买股权投资	83,685,610.06	4.13
珠海御华	购买股权投资	2,500,000.00	0.12
协鑫投资	购买股权投资	3,100,000.00	0.15
保投顾	购买股权投资	9,136,900.00	0.45
佛山峪昇	吸收股权投资	599,033,883.00	5.49

注：截至 2023 年 12 月 31 日，公司存放于保利财务的存款余额共 47,137,118,828.48 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	厦门欣东	167,821,619.42			
预付账款	保投顾	9,151,329.76		876,700.00	
预付账款	华阳国际	1,514,150.94			
预付账款	合富中国	429,198.89			
预付账款	名门锁业	210,384.87		532,971.05	

保利发展控股集团股份有限公司  
二〇二三年度  
财务报表附注

项目名称	关联方	期末余额		上年年末余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应付账款	保利大厦	40,455.00			
应付账款	上海筑堃	37,321.06			
应付账款	保利集团	15,339.62		24,500.00	
应付账款	力辉（佛山）			16,500,000.00	
应付账款	西藏爱家			380,000.00	
应付账款	珠海天志			14,000.00	
应收账款	大连盈合	56,980,241.89	2,849,012.09	43,982,474.79	2,199,123.74
应收账款	常熟筑虞	46,879,551.04	2,343,977.55	29,548,136.80	1,477,406.84
应收账款	武汉南部新城	40,384,758.75	2,019,237.94	11,023,517.95	551,175.90
应收账款	青岛开投	23,171,170.13	1,158,558.51	8,279,192.63	413,959.63
应收账款	漳州金座	22,165,876.59	1,108,293.83	12,016,724.65	600,836.23
应收账款	泉州中住	20,697,916.80	1,034,895.84	25,664,993.75	1,283,249.69
应收账款	上海锦宝发	19,669,370.97	983,468.55		
应收账款	杭州保欣	19,376,351.88	968,817.59	14,534,729.11	726,736.46
应收账款	清远雅建	18,258,012.70	912,900.64	4,855,739.45	242,786.97
应收账款	诺楠紫乐轩	17,591,672.73	879,583.64	19,054,558.96	952,727.95
应收账款	杭州融欣	17,154,435.94	857,721.80	18,590,142.84	929,507.14
应收账款	台州保宸	14,462,653.71	723,132.69	8,207,700.07	410,385.00
应收账款	连云港辉耀	13,912,391.87	695,619.59	64,973.98	3,248.70
应收账款	佛山源泰	13,191,539.96	659,577.00	12,176,317.90	608,815.90
应收账款	上海暄熹	13,082,480.30	654,124.02	13,059,480.30	652,974.02
应收账款	云南保晟	13,000,051.03	650,002.55	20,261,606.01	1,013,080.30
应收账款	佛山保祁	12,866,763.46	643,338.17		
应收账款	昆山建宝	12,286,847.00	614,342.35	7,437,285.45	371,864.27
应收账款	佛山南海祁禹	12,154,150.64	607,707.53	12,228,487.77	611,424.39
应收账款	沧州保盛	11,768,805.93	588,440.30	4,355,917.05	217,795.85
应收账款	广州穗云	11,447,176.36	572,358.82	4,268,688.80	213,434.44
应收账款	漳州中世	10,915,948.40	545,797.42	3,285,304.45	164,265.22
应收账款	成都天府	10,826,053.60	541,302.68	4,620,208.81	231,010.44
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	10,377,194.25	518,859.71	20,310,185.38	1,015,509.27
应收账款	广州粤合	9,759,741.71	487,987.09	337,404.82	16,870.24
应收账款	东莞岐若	7,962,118.04	398,105.90		
应收账款	广州保顺	7,383,830.23	369,191.51	7,498,194.60	374,909.73
应收账款	南京矿利金	7,279,255.67	363,962.78	7,279,255.67	363,962.78
应收账款	广州穗海	6,967,818.45	348,390.92	217,523.62	10,876.18
应收账款	常州金悦晟	6,539,621.70	326,981.09	26,442,800.13	1,322,140.01

保利发展控股集团股份有限公司  
二〇二三年度  
财务报表附注

项目名称	关联方	期末余额		上年年末余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	郑州风神	6,284,318.29	314,215.91	9,031,738.06	451,586.90
应收账款	金华金卓	5,953,225.37	297,661.27	42,921,139.98	2,146,057.00
应收账款	长沙恒泰地产	5,708,104.17	285,405.21	3,725,967.68	186,298.38
应收账款	上海华辕	5,324,450.72	266,222.54	466,972.76	23,348.64
应收账款	无锡铭润	5,275,708.92	263,785.45	290,834.35	14,541.72
应收账款	洛阳都利	5,121,842.20	256,092.11	39,445,504.69	1,972,275.23
应收账款	南京徽珀	4,829,707.28	241,485.36	124,947.48	6,247.37
应收账款	惠州利华	4,694,418.45	234,720.92	4,795,622.22	239,781.11
应收账款	泰州嘉凯	4,200,851.26	210,042.56	6,157,367.62	307,868.38
应收账款	重庆葆昌	4,048,384.58	202,419.23	14,639,956.35	731,997.82
应收账款	四川物流	3,933,136.70	196,656.84	876,334.35	43,816.72
应收账款	北京致泰	3,931,859.22	196,592.96	1,638,047.56	81,902.38
应收账款	南方财经	3,893,195.19	194,659.76	2,704,934.01	135,246.70
应收账款	长沙交虹	3,868,320.22	193,416.01		
应收账款	天津保创	3,847,662.77	192,383.14	50,303,539.76	2,515,176.99
应收账款	天津盛世鑫和	3,747,137.52	187,356.88		
应收账款	济宁广源	3,652,324.39	182,616.22	828,182.39	41,409.12
应收账款	天津保恒隆	3,581,400.00	179,070.00		
应收账款	广州保穗	3,515,441.22	175,772.06	4,094,572.51	204,728.63
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	广州保奥	3,169,292.38	158,464.62	10,324,475.63	516,223.78
应收账款	东莞弘璟	3,021,191.94	151,059.60	853,472.38	42,673.62
应收账款	肥西和顺	2,930,333.33	146,516.67	1,534,455.00	76,722.75
应收账款	珠海天志	2,922,480.98	146,124.05	13,942,924.58	697,146.23
应收账款	北京和信仁泰	2,828,279.55	141,413.98	52,733.04	2,636.65
应收账款	南京裕鸿	2,698,012.98	134,900.65	2,421,697.13	121,084.86
应收账款	绍兴雅宏	2,677,597.16	133,879.86	1,066,735.86	53,336.79
应收账款	上海招新锦实	2,663,252.00	133,162.60		
应收账款	南安骏荣	2,640,380.81	132,019.04	21,600.00	1,080.00
应收账款	西藏东轩	2,587,675.02	129,383.75	2,587,675.02	129,383.75
应收账款	广州保瑞	2,527,630.51	126,381.53	927,613.98	46,380.70
应收账款	佛山葆创	2,520,000.00	126,000.00	2,520,000.00	126,000.00
应收账款	广州启坤	2,516,291.41	125,814.57	38,512,397.38	1,925,619.87
应收账款	上海启贤	2,487,723.27	124,386.16	2,476,069.36	123,803.47
应收账款	济宁广嘉产业	2,263,137.78	113,156.89	337,894.34	16,894.72
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	合肥朗盛	2,061,305.98	103,065.30		

保利发展控股集团股份有限公司  
二〇二三年度  
财务报表附注

项目名称	关联方	期末余额		上年年末余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	广州保丰	1,960,601.17	98,030.06	11,532,112.40	576,605.62
应收账款	东莞金航	1,954,129.10	97,706.46	2,153,236.01	107,661.80
应收账款	济宁新嘉	1,947,861.56	97,393.08		
应收账款	成都金蓉	1,864,616.70	93,230.84	1,840,386.90	92,019.35
应收账款	润嘉置业	1,861,458.70	93,072.94	1,055,710.76	52,785.54
应收账款	广州合锦嘉苑	1,801,156.50	90,057.83		
应收账款	南京奥颐	1,785,563.59	89,278.18		
应收账款	沈阳和悦	1,664,923.34	83,246.17	674,499.00	33,724.95
应收账款	南京锦新	1,664,560.83	83,228.04	18,672,117.19	933,605.86
应收账款	保投顾	1,460,908.49	73,045.42	629,892.93	31,494.65
应收账款	佛山骏隆	1,384,975.00	69,248.75	6,521,400.00	326,070.00
应收账款	青岛清馨	1,382,829.33	69,141.47		
应收账款	成都悦湖	1,362,965.40	68,148.27	2,741,974.62	137,098.73
应收账款	济宁广济	1,335,186.58	66,759.33	1,212,567.96	60,628.40
应收账款	西藏鹏鼎	1,250,000.00	62,500.00		
应收账款	南通鼎熹	1,188,578.40	59,428.92	1,212,578.40	60,628.92
应收账款	西藏麒耀	1,120,000.00	56,000.00		
应收账款	成都金泽鑫悦	1,112,325.40	55,616.27	994,190.40	49,709.52
应收账款	广州武地旌海	1,107,506.24	55,375.31		
应收账款	保利小贷	1,087,080.00	54,354.00		
应收账款	合肥和逸	1,086,303.21	54,315.16	1,928,321.93	96,416.10
应收账款	南京中悦	1,080,970.00	54,048.50	150,000.00	7,500.00
应收账款	宁波保隽	1,071,774.12	53,588.71		
应收账款	北京朝来天陆	998,847.26	49,942.36	1,835,696.03	91,784.80
应收账款	厦门联保嘉悦	966,246.30	48,312.32		
应收账款	苏州润泓	920,794.00	46,039.70		
应收账款	徐州汉和	887,905.27	44,395.26	1,298,492.27	64,924.61
应收账款	西藏爱家	834,997.93	41,749.90	137,435.05	6,871.75
应收账款	厦门中泓	816,458.45	40,822.92	632,348.06	31,617.40
应收账款	徐州碧城	794,464.07	39,723.20	1,071,757.99	53,587.90
应收账款	天津利创	788,639.69	39,431.98	7,745,796.59	387,289.83
应收账款	青岛聚广	757,121.85	37,856.09		
应收账款	武汉滨江臻毅	753,079.85	37,653.99	579,247.76	28,962.39
应收账款	珠海弘璟	740,986.24	37,049.31	10,007,272.32	500,363.62
应收账款	济南元贺	727,073.52	36,353.68	276,675.09	13,833.75
应收账款	北京和信丰泰	633,085.04	31,654.25	824,759.72	41,237.99
应收账款	和信兴泰	632,250.00	31,612.50	217,791.20	10,889.56

保利发展控股集团股份有限公司  
二〇二三年度  
财务报表附注

项目名称	关联方	期末余额		上年年末余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	协鑫投资	629,374.31	31,468.72	2,754,068.10	137,703.41
应收账款	扬州颐瑞居	625,575.70	31,278.79	514,400.65	25,720.03
应收账款	无锡润泰	623,200.00	31,160.00	1,270,696.30	63,534.82
应收账款	福州榕升	610,319.13	30,515.96		
应收账款	郑州展腾	608,970.90	30,448.55	2,118,058.50	105,902.93
应收账款	南京联锦	603,592.08	30,179.60	516,014.30	25,800.72
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	560,000.00	28,000.00
应收账款	北京知泰	555,422.25	27,771.11	7,432,587.36	371,629.37
应收账款	宁乡城发	535,103.31	26,755.17		
应收账款	西藏拓越	533,588.51	26,679.43	533,588.51	26,679.43
应收账款	福州榕昌	521,369.00	26,068.45		
应收账款	广东中成化工	517,736.64	25,886.83	121,413.72	6,070.69
应收账款	广州绿嵘	498,303.29	24,915.16	769,192.49	38,459.62
应收账款	衢州城投	490,907.28	24,545.36		
应收账款	佛山保业	480,000.00	24,000.00		
应收账款	佛山信雅	471,830.69	23,591.53	657,863.53	32,893.18
应收账款	南京贸利	458,739.76	22,936.99		
应收账款	杭州联锦	437,096.97	21,854.85		
应收账款	东莞和瑞	423,748.14	21,187.41	258,844.65	12,942.23
应收账款	厦门保润	420,493.89	21,024.69		
应收账款	南京学尚	399,658.48	19,982.92	399,658.48	19,982.92
应收账款	惠州和腾	394,596.44	19,729.82	300,834.88	15,041.74
应收账款	佛山葆鑫九骏	390,000.00	19,500.00	1,170,000.00	58,500.00
应收账款	佛山信保泓源	390,000.00	19,500.00	780,000.00	39,000.00
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	温州臻玺	371,892.67	18,594.63		
应收账款	上海兴美	363,160.00	18,158.00	315,145.00	15,757.25
应收账款	成都新联	352,505.85	17,625.29	411,226.35	20,561.32
应收账款	珠海剧院	344,450.00	17,222.50	353,050.00	17,652.50
应收账款	济南稳胜	332,282.31	16,614.12	391,518.10	19,575.91
应收账款	南京朗乾	330,506.49	16,525.32		
应收账款	南京和颐	329,292.15	16,464.61	83,856.22	4,192.81
应收账款	北京兴筑	302,921.00	15,146.05	5,722,631.28	286,131.56
应收账款	佛山禅城正华	302,214.18	15,110.71	1,893,480.00	94,674.00
应收账款	东莞利泓	295,003.88	14,750.19		
应收账款	广州东灏	291,401.00	14,570.05	134,337.50	6,716.88

保利发展控股集团股份有限公司  
二〇二三年度  
财务报表附注

项目名称	关联方	期末余额		上年年末余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	厦门金联	290,000.00	14,500.00		
应收账款	青岛慧博	279,028.68	13,951.43	129,881.00	6,494.05
应收账款	广州宏嘉	274,017.66	13,700.88	600,732.24	30,036.61
应收账款	四川府河华益	249,989.33	12,499.47	7,156,819.34	357,840.97
应收账款	杭州滨兴	235,300.00	11,765.00		
应收账款	番禺惠兴信	224,000.00	11,200.00	144,000.00	7,200.00
应收账款	鑫和隆昌	207,000.00	10,350.00	192,000.00	9,600.00
应收账款	招商珑原	197,288.99	9,864.45	271,978.11	13,598.91
应收账款	西藏汇久	180,671.87	9,033.59		
应收账款	温州保祥	178,366.30	8,918.32		
应收账款	上海筑堃	171,063.20	8,553.16	364,500.00	18,225.00
应收账款	南京弘保	162,131.28	8,106.56		
应收账款	厦门沧銮	146,915.00	7,345.75		
应收账款	嘉兴长明	146,419.94	7,321.00	149,804.91	7,490.25
应收账款	信保悦雅	139,109.11	6,955.46		
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	青岛慧联	108,373.02	5,418.65	3,652,527.15	182,626.36
应收账款	泉州万龙	102,928.15	5,146.41	727,300.17	36,365.01
应收账款	凰朝坤宇私募	102,422.48	5,121.12		
应收账款	南京悦霖	100,282.95	5,014.15		
应收账款	北京碧和信泰	94,807.91	4,740.40	1,155,000.00	57,750.00
应收账款	嘉兴长辰	90,287.67	4,514.38	90,287.67	4,514.38
应收账款	南京徽琥	87,525.06	4,376.25	903,952.57	45,197.63
应收账款	国控宋都	87,014.00	4,350.70	32,795,193.45	1,639,759.67
应收账款	东莞和越	76,602.47	3,830.12	143,546.00	7,177.30
应收账款	南京金拓	76,593.17	3,829.66	76,593.17	3,829.66
应收账款	大连开泰	76,038.14	3,801.91	1,216,752.63	60,837.63
应收账款	东莞隽瑞	72,262.99	3,613.15	948,363.95	47,418.20
应收账款	佛山保晟置业	71,558.49	3,577.92	11,631.91	581.60
应收账款	苏州保璟置业	68,820.00	3,441.00	2,190,101.00	109,505.05
应收账款	无锡致弘	67,476.23	3,373.81		
应收账款	成都悦东	66,903.16	3,345.16	517,770.67	25,888.53
应收账款	西藏信轩达	64,931.52	3,246.58		
应收账款	贵州保久	61,500.00	3,075.00		
应收账款	广州璟晔	57,775.30	2,888.77	55,274.10	2,763.71
应收账款	珠海信保	56,717.25	2,835.86		
应收账款	南京锦华	54,989.00	2,749.45		

保利发展控股集团股份有限公司  
二〇二三年度  
财务报表附注

项目名称	关联方	期末余额		上年年末余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	广东长大	41,586.00	2,079.30		
应收账款	珠海鸿运	40,291.23	2,014.56	4,050,136.91	202,506.85
应收账款	莆田中澜	40,000.01	2,000.00	1,664,965.22	83,248.26
应收账款	西藏悦雅	36,438.61	1,821.93	2,520,548.18	126,027.41
应收账款	山西德奥电梯	28,750.00	1,437.50		
应收账款	广州宏轩	28,042.84	1,402.14	289,108.59	14,455.43
应收账款	成都保悦	27,953.19	1,397.66	83,447.28	4,172.36
应收账款	北京和信金泰	27,300.00	1,365.00	7,083,183.29	354,159.16
应收账款	芜湖保瑞	26,050.00	1,302.50	10,526,694.95	526,334.75
应收账款	大连金灿	23,893.90	1,194.70		
应收账款	杭州保泓	23,200.00	1,160.00		
应收账款	青岛广润	14,428.90	721.45	92,176.50	4,608.83
应收账款	科创青岛	13,823.36	691.17	323,233.08	16,161.65
应收账款	西藏东腾	8,589.12	429.46	1,836,539.41	91,826.97
应收账款	广州达顺	8,419.51	420.98	207,889.07	10,394.45
应收账款	东莞招商启越	3,878.40	193.92		
应收账款	保利长大海外	1,500.00	75.00		
应收账款	佛山信保科金	835.61	41.78		
应收账款	东莞和宏	50.00	2.50		
应收账款	抚州华章			10,294,351.49	514,717.57
应收账款	福州中环			6,744,503.22	337,225.16
应收账款	沈阳溪岸			3,780,000.00	189,000.00
应收账款	凰朝荣悦私募			3,392,200.00	169,610.00
应收账款	青岛利和			3,148,419.23	157,420.96
应收账款	中山祥盛			3,129,869.39	156,493.47
应收账款	上海天艺文化			2,277,810.48	113,890.52
应收账款	佛山浩鹏			1,902,077.81	95,103.89
应收账款	大连剧院			1,875,000.00	93,750.00
应收账款	南京盛利			1,728,552.96	86,427.65
应收账款	北京平筑			1,708,741.70	85,437.09
应收账款	佛山正高			1,681,319.14	84,065.96
应收账款	成都汇保实业			1,532,996.33	76,649.82
应收账款	重庆保南			1,267,512.80	63,375.64
应收账款	烟台广茂			1,216,909.52	60,845.48
应收账款	杭州演文			1,155,156.30	57,757.82
应收账款	成都高投			941,930.46	47,096.52
应收账款	信保圆梦			613,368.49	30,668.42

保利发展控股集团股份有限公司  
二〇二三年度  
财务报表附注

项目名称	关联方	期末余额		上年年末余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	西藏隆尚			597,760.57	29,888.03
应收账款	西藏东鼎			546,712.34	27,335.62
应收账款	福州融衡			521,091.90	26,054.60
应收账款	南京保宁			351,547.00	17,577.35
应收账款	北京未来科技城			349,194.11	17,459.71
应收账款	杭州建申			311,186.30	15,559.32
应收账款	徐州合利			266,130.50	13,306.53
应收账款	嘉兴长享			240,000.00	12,000.00
应收账款	广州华美			205,700.00	10,285.00
应收账款	广州越鸿			202,826.66	10,141.33
应收账款	中国抽纱进出口集团			160,000.00	8,000.00
应收账款	佛山亨泰			127,986.43	6,399.32
应收账款	东莞保华			119,849.87	5,992.49
应收账款	北京博睿宏业			114,226.73	5,711.34
应收账款	福州中鼎			90,578.38	4,528.92
应收账款	西藏致梦			87,400.34	4,370.02
应收账款	苏州恺星钰			81,600.00	4,080.00
应收账款	信保光晟			67,500.00	3,375.00
应收账款	紫薇花园			52,745.00	2,637.25
应收账款	徐州和锦			43,200.00	2,160.00
应收账款	广州晨轲			30,000.00	1,500.00
应收账款	保利横琴资本			26,823.84	1,341.19
应收账款	新疆陆铁港			26,823.84	1,341.19
应收账款	信保宁建			15,585.33	779.27
应收账款	信保淳雅			734.61	36.73
应收账款	莆田联中百			322.00	16.10
应收股利	新保利大厦	5,388,859.00		7,456,849.02	
应收股利	广州保轩	1,200,000.00			
应收股利	保利横琴资本			9,000,000.00	
其他应收款	上海华辕	5,397,349,227.13		4,431,515,050.26	
其他应收款	西藏信昇	2,856,327,656.89		2,502,164,317.87	
其他应收款	北京望和润致	1,726,800,000.00			
其他应收款	武汉林岸	1,171,660,301.58		983,660,301.58	
其他应收款	广州冠华	1,150,337,796.21		1,150,337,796.21	
其他应收款	漳州中世	1,118,233,425.28		1,309,644,946.06	
其他应收款	南方财经	1,100,577,671.03		1,437,562,375.45	

保利发展控股集团股份有限公司  
二〇二三年度  
财务报表附注

项目名称	关联方	期末余额		上年年末余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	拉萨锐旭	1,096,267,018.34		1,190,817,727.39	
其他应收款	珠海顺熙	1,050,084,637.46		1,050,084,637.46	
其他应收款	北京潭柘兴业	955,463,462.72		955,463,462.72	
其他应收款	信保宁泰	942,223,192.75		942,223,192.75	
其他应收款	佛山云鼎	932,946,727.01		932,956,727.01	
其他应收款	温州臻玺	930,752,474.97			
其他应收款	东莞弘璟	903,803,434.08		903,903,434.08	
其他应收款	广州穗海	867,753,066.76		942,753,066.76	
其他应收款	增城润昱	865,414,425.29		885,414,425.29	
其他应收款	武汉滨江臻毅	830,834,281.11		974,829,753.89	
其他应收款	无锡铭润	826,279,954.24		974,685,434.07	
其他应收款	信保悦雅	799,427,351.24		908,310,073.26	
其他应收款	苏州恺星钰	782,822,588.69		842,822,588.69	
其他应收款	广州武地旌海	762,654,497.38			
其他应收款	珠海恒铭	690,375,037.33		617,998,475.22	
其他应收款	北京碧和信泰	675,158,192.06		1,376,742,324.84	
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	658,539,168.39		640,059,999.87	
其他应收款	广州新合	645,268,895.05		828,116,025.00	
其他应收款	广州穗云	635,988,254.50		626,681,135.86	
其他应收款	西藏东轩	616,363,073.23		616,384,003.23	
其他应收款	佛山鑫星	607,268,550.00		221,291,120.00	
其他应收款	佛山保祁	598,803,222.30			
其他应收款	广东中成化工	584,736,177.01		584,736,177.01	
其他应收款	厦门欣东	580,254,583.33		580,254,583.33	
其他应收款	佛山翔鸿	565,144,248.00		565,144,248.00	
其他应收款	佛山南海祁禹	524,474,590.14		475,183,046.80	
其他应收款	济南党晟	515,569,857.42		515,569,857.42	
其他应收款	西藏宏耀	500,921,738.14		518,921,738.14	
其他应收款	信盈3号私募	474,916,977.62		446,596,602.62	
其他应收款	信保东信	465,692,371.38		465,692,371.38	
其他应收款	福州中泓盛	463,893,182.08		466,359,966.58	
其他应收款	北京南悦	439,717,649.37		439,717,649.37	
其他应收款	盐城悦宸	433,859,265.99		433,413,065.99	
其他应收款	佛山峪昇	401,369,043.85			
其他应收款	Action Dragon	375,488,508.28			
其他应收款	沧州保盛	368,020,000.00		368,315,680.58	

保利发展控股集团股份有限公司  
二〇二三年度  
财务报表附注

项目名称	关联方	期末余额		上年年末余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	济宁广源	363,623,663.80		259,835,756.27	
其他应收款	永安佑泰	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	西藏璟禧	356,145,000.00		318,645,000.00	
其他应收款	福州世茂世睿	356,066,820.56		312,412,822.52	
其他应收款	揭阳祥越	355,283,765.10		355,283,765.10	
其他应收款	惠州利华	334,837,945.63		225,327,945.63	
其他应收款	合肥和城	324,927,000.00			
其他应收款	佛山安信	324,499,951.19		325,000,000.00	
其他应收款	大连金灿	292,035,967.05		98,396,317.05	4,919,815.85
其他应收款	北京远和	286,640,831.94		286,640,831.94	
其他应收款	南京盛利	286,384,966.88		366,395,754.98	
其他应收款	佛山旭昇	268,665,400.00		268,675,400.00	
其他应收款	广州中船文冲	266,809,600.00		266,809,600.00	
其他应收款	济南元贺	265,907,399.52		315,407,399.52	
其他应收款	诺楠紫乐轩	259,487,453.18		231,261,416.48	
其他应收款	济南稳胜	255,620,083.17		255,620,083.17	
其他应收款	武汉南部新城	247,922,964.02		271,750,288.92	
其他应收款	顺德智鑫	238,559,239.47		235,559,239.47	
其他应收款	金华金卓	236,388,986.17		536,372,995.90	
其他应收款	信保瑞轩	235,416,929.16		235,452,929.16	
其他应收款	绍兴雅宏	231,307,946.61		230,587,963.23	
其他应收款	FULL STAR	227,996,308.58		241,934,003.02	
其他应收款	南京矿利金	227,294,301.91		266,027,875.00	
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	224,069,765.98		238,606,940.86	
其他应收款	佛山普泽	223,484,530.61			
其他应收款	苏州保璟置业	220,503,027.37		220,447,897.68	
其他应收款	福州融衡	218,600,000.00			
其他应收款	无锡润泰	216,222,044.05		430,319,256.86	
其他应收款	海南泓宸	216,132,640.40		175,600,000.00	
其他应收款	武汉宝山	209,582,676.85		319,582,676.85	
其他应收款	温州保祥	208,256,910.90		210,137,102.50	
其他应收款	珠海利庆	207,033,000.00		207,033,000.00	
其他应收款	珠海昱晖	203,436,695.40		243,129,989.16	
其他应收款	扬州颐瑞居	202,703,110.56		237,530,054.27	
其他应收款	中铁建天津置业	202,106,111.11		622,520,000.00	

保利发展控股集团股份有限公司  
二〇二三年度  
财务报表附注

项目名称	关联方	期末余额		上年年末余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	科创青岛	201,174,938.71		1,206,046.47	60,302.32
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	197,500,000.00		160,898,260.52	
其他应收款	嘉兴泓塘	195,731,532.50		203,789,826.99	
其他应收款	北京腾泰亿远	194,000,000.00		111,000,000.00	
其他应收款	信苌私募	191,645,200.00		191,650,600.00	
其他应收款	福州榕旭	190,732,500.00			
其他应收款	徐州铭创	178,015,165.75		195,015,165.75	
其他应收款	东莞利泓	176,945,233.51		177,000,000.00	
其他应收款	常熟筑虞	171,185,305.49		261,685,305.49	
其他应收款	信保诚韬	165,112,263.65		361,112,263.65	
其他应收款	天津顺集	159,971,597.91		242,667,556.00	
其他应收款	苏州廷沛	159,493,539.77		80,000,000.00	4,000,000.00
其他应收款	珠海保利德荣	157,828,159.22		194,264,614.00	
其他应收款	嘉兴诚鼎宏	153,146,104.57		153,250,923.42	
其他应收款	南京奥颐	139,807,865.20		277,177,865.20	
其他应收款	徐州顺祥	139,567,511.88		114,567,511.88	
其他应收款	嘉兴利安一期	139,342,400.00		139,342,400.00	
其他应收款	西藏轩晟达	132,300,000.00		132,300,000.00	
其他应收款	广州保丰	128,306,075.14		128,906,806.49	
其他应收款	珠海骏昭	124,552,739.73		124,552,739.73	
其他应收款	保利文化	123,037,080.00		123,037,080.00	
其他应收款	佛山晟鸿	121,040,523.21		68,755,046.74	3,437,752.34
其他应收款	珠海信长	119,245,130.00		119,245,130.00	
其他应收款	珠海和槟	118,211,062.00		118,211,062.00	
其他应收款	西藏东鼎	115,766,657.99		115,787,177.99	
其他应收款	北京融筑	111,706,336.87		111,706,336.87	
其他应收款	长沙恒泰地产	106,952,689.72			
其他应收款	北京致泰	105,883,622.16		277,425,786.24	
其他应收款	润嘉置业	103,401,712.76		109,240,047.09	
其他应收款	珠海时宏	102,835,233.07		102,835,233.07	
其他应收款	南京新保弘	101,574,943.41		104,874,943.41	
其他应收款	北京金良兴业	100,988,430.54		140,988,430.54	
其他应收款	信保诚贤	100,817,258.35		100,827,258.35	
其他应收款	南京中悦	100,643,042.36		79,743,942.12	3,987,197.11
其他应收款	四川物流	100,149,505.26		95,569,200.00	4,778,460.00

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	南京弘保	97,841,895.04	4,892,094.75	95,848,595.04	4,792,429.75
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	4,858,010.98	110,012,494.73	
其他应收款	珠海旭吉	94,591,520.76	4,729,576.04	94,591,520.76	4,729,576.04
其他应收款	珠海润灏	91,455,472.50	4,572,773.63	91,467,287.85	4,573,364.39
其他应收款	汤阴碧桂园	90,026,070.00	4,501,303.50	90,026,070.00	4,501,303.50
其他应收款	珠海润槟	89,881,710.56	4,494,085.53	77,211,710.56	3,860,585.53
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	85,800,029.98	4,290,001.50	170,876,053.10	
其他应收款	杭州滨保	85,097,450.00	4,254,872.50	113,092,650.00	
其他应收款	佛山骏隆	83,887,393.41	4,194,369.67	108,800,975.24	
其他应收款	珠海信融利	79,742,403.85	3,987,120.19	40,000,000.00	2,000,000.00
其他应收款	万盈嘉晟	74,971,105.61	3,748,555.28	74,971,105.61	3,748,555.28
其他应收款	鑫盈嘉晟	74,971,105.61	3,748,555.28	75,028,725.61	3,751,436.28
其他应收款	成都保裕泰和	73,935,913.19	3,696,795.66		
其他应收款	南京裕鸿	72,749,140.23	3,637,457.01	99,261,225.00	4,963,061.25
其他应收款	南京朗乾	71,159,057.23	3,557,952.86	130,991,927.60	
其他应收款	珠海昱恒	71,028,975.95	3,551,448.80	77,848,722.11	3,892,436.11
其他应收款	广州保奥	71,001,965.39	3,550,098.27		
其他应收款	珠海嘉悦	70,824,999.98	3,541,250.00	24,999,999.98	1,250,000.00
其他应收款	信保股权投资基金(有限合伙)	70,804,566.92	3,540,228.35	70,804,566.92	3,540,228.35
其他应收款	太原晋善	70,307,111.40	3,515,355.57	70,307,111.40	3,515,355.57
其他应收款	资本珠海宝益	69,967,015.28	3,498,350.76	69,967,015.28	3,498,350.76
其他应收款	信扬1号私募	69,837,776.69	3,491,888.83	69,837,776.69	3,491,888.83
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
其他应收款	厦门筑悦	69,023,000.00	3,451,150.00		
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	信保诚基金	68,463,084.27	3,423,154.21	68,473,084.27	3,423,654.21
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	珠海联筑	64,817,849.93	3,240,892.50	64,817,849.93	3,240,892.50
其他应收款	成都利牧归	64,717,099.31	3,235,854.97		
其他应收款	佛山琏骏	60,000,000.00	3,000,000.00	60,000,000.00	3,000,000.00
其他应收款	长沙湘保中环	58,377,741.86	2,918,887.09	59,471,458.12	2,973,572.91
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	重庆葆阅	56,273,075.93	2,813,653.80	51,856,018.00	2,592,800.90
其他应收款	佛山晟鑫	56,192,640.87	2,809,632.04	35,031,306.46	1,751,565.32

保利发展控股集团股份有限公司  
二〇二三年度  
财务报表附注

项目名称	关联方	期末余额		上年年末余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	南京盛乾	55,440,000.00	2,772,000.00		
其他应收款	合肥和逸	54,791,003.31	2,739,550.17		
其他应收款	东莞保恒	54,271,705.62	2,713,585.28	54,271,705.62	2,713,585.28
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	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	Grantwell Fund LP	48,333,156.08	2,416,657.80		
其他应收款	珠海旭广	47,295,760.38	2,364,788.02	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	63,044,076.30	3,152,203.82
其他应收款	南京贸利	46,112,434.90	2,305,621.75		
其他应收款	番禺惠兴信	45,821,967.92	2,291,098.40	45,722,974.04	2,286,148.70
其他应收款	武建保荣	45,273,955.39	2,263,697.77		
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	43,528,623.05	2,176,431.15
其他应收款	西藏东冠	39,169,240.34	1,958,462.02	39,165,351.28	1,958,267.56
其他应收款	信保银泰	38,887,171.38	1,944,358.57	38,918,471.38	1,945,923.57
其他应收款	佛山源泰	38,283,878.10	1,914,193.91		
其他应收款	珠海顺富	37,929,000.00	1,896,450.00	37,929,000.00	1,896,450.00
其他应收款	信保保嘉	35,555,721.09	1,777,786.05	35,587,021.10	1,779,351.06
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	清远雅建	33,074,537.31	1,653,726.87	41,350,380.51	2,067,519.03
其他应收款	漳州金座	31,076,161.57	1,553,808.08	30,576,161.57	1,528,808.08
其他应收款	福州榕昌	28,228,924.22	1,411,446.21		
其他应收款	广州保顺	26,972,769.13	1,348,638.46	1,917,600.71	95,880.04
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	25,355,520.00	1,267,776.00
其他应收款	海南景励	24,000,000.00	1,200,000.00		
其他应收款	广州绿蝶	22,803,006.37	1,140,150.32	47,993,297.85	2,399,664.89
其他应收款	海南景齐	22,794,136.90	1,139,706.85		
其他应收款	天津利创	22,327,900.57	1,116,395.03	47,659,924.68	2,382,996.23
其他应收款	佛山旭棠	22,251,680.00	1,112,584.00	22,251,680.00	1,112,584.00
其他应收款	无锡融利	22,002,179.96	1,100,109.00	22,283,386.25	1,114,169.31
其他应收款	青岛慧联	20,555,656.53	1,027,782.83	20,905,699.47	1,045,284.97
其他应收款	厦门联保嘉悦	17,743,864.17	887,193.21	3,992,927.09	199,646.35
其他应收款	佛山荣曜	17,504,000.00	875,200.00	17,504,000.00	875,200.00
其他应收款	芜湖长旭	16,657,718.25	832,885.91	16,657,718.25	832,885.91

保利发展控股集团股份有限公司  
二〇二三年度  
财务报表附注

项目名称	关联方	期末余额		上年年末余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	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	信保中鸿	15,411,944.76	770,597.24	15,443,244.76	772,162.24
其他应收款	信保富翊	15,376,602.84	768,830.14	15,407,902.84	770,395.14
其他应收款	佛山御煦	15,000,000.00	750,000.00	15,000,000.00	750,000.00
其他应收款	广州保富景	15,000,000.00	750,000.00	5,000,000.00	250,000.00
其他应收款	湖南利铠	14,489,633.44	724,481.67	25,663,321.00	1,283,166.05
其他应收款	北京和信仁泰	13,961,201.37	698,060.07	35,312,405.61	1,765,620.28
其他应收款	青岛慧博	13,806,097.65	690,304.88	14,052,506.06	702,625.30
其他应收款	东莞景源	13,150,327.64	657,516.38		
其他应收款	信雅私募	12,486,132.79	624,306.64	13,130,446.34	656,522.32
其他应收款	东莞隽瑞	12,273,180.87	613,659.04		
其他应收款	珠海骐荣	10,730,280.94	536,514.05	10,747,222.59	537,361.13
其他应收款	国铁设计院	10,656,653.26	532,832.66	52,041,296.59	2,602,064.83
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	佛山御晋	10,000,000.00	500,000.00		
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	保投顾	9,169,402.20	458,470.11	343,876.98	17,193.85
其他应收款	国控宋都	9,104,977.06	455,248.85	7,062,748.03	353,137.40
其他应收款	镇江亿腾	9,032,400.00	451,620.00	9,032,400.00	451,620.00
其他应收款	中山市碧朗	8,509,568.40	425,478.42		
其他应收款	北京和悦会	7,662,402.40	383,120.12		
其他应收款	西藏运昌	7,659,822.15	382,991.11	7,659,822.15	382,991.11
其他应收款	长沙湘保茉莉	7,508,078.56	375,403.93	7,745,550.25	387,277.51
其他应收款	广州居恒	7,413,547.61	370,677.38	183,028,385.77	
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	昆山建宝	7,273,956.69	363,697.83		
其他应收款	顺德万嘉	6,926,398.53	346,319.93	28,950,045.56	1,447,502.28
其他应收款	杭州保欣	6,330,292.00	316,514.60	6,322,292.00	316,114.60
其他应收款	成都悦东	4,704,651.41	235,232.57	4,704,651.41	235,232.57
其他应收款	珠海旭弘	4,551,480.00	227,574.00	4,551,480.00	227,574.00
其他应收款	佛山璇度	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	14,670,575.00	733,528.75
其他应收款	广州晨轲	3,050,105.12	152,505.26	3,017,902.22	150,895.11
其他应收款	南京联锦	2,915,842.19	145,792.11	30,276,156.25	1,513,807.81

保利发展控股集团股份有限公司  
二〇二三年度  
财务报表附注

项目名称	关联方	期末余额		上年年末余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	杭州滨文	2,773,900.26	138,695.01		
其他应收款	青岛开投	2,035,233.29	101,761.66		
其他应收款	广州合锦嘉苑	1,757,459.59	87,872.98	2,257,459.59	112,872.98
其他应收款	广州兴泰	1,600,000.00	80,000.00		
其他应收款	肥西和顺	1,500,000.00	75,000.00	20,601,900.00	1,030,095.00
其他应收款	资本珠海保骏	1,260,911.21	63,045.56		
其他应收款	杭州滨甬	1,081,909.15	54,095.46		
其他应收款	深圳卓宝	839,731.79	41,986.59		
其他应收款	大连开泰	788,335.78	39,416.79		
其他应收款	衢州城投	757,022.17	37,851.11	737,675.91	36,883.80
其他应收款	珠海和乐	618,679.69	30,933.98	23,698,649.46	1,184,932.47
其他应收款	武汉常阳润力	603,615.00	30,180.75		
其他应收款	西藏赢凯	551,752.78	27,587.64	70.80	3.54
其他应收款	郑州风神	463,707.40	23,185.37	40,000.00	2,000.00
其他应收款	中艺东方	405,038.50	20,251.93		
其他应收款	西藏爱家	294,308.89	14,715.44	20,114.64	1,005.73
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	西藏博华	171,879.67	8,593.98	171,879.67	8,593.98
其他应收款	Fortune Arise Fund LP	160,945.78	8,047.29		
其他应收款	宁波保瑜	150,000.00	7,500.00		
其他应收款	保利大厦	114,309.00	5,715.45	114,309.00	5,715.45
其他应收款	保利国际生态	109,443.32	5,472.17	26,642.11	1,332.11
其他应收款	Grant Fortune Fund LP	102,796.02	5,139.80		
其他应收款	宁波保隽	100,000.00	5,000.00		
其他应收款	嘉兴惠悦	99,500.00	4,975.00	99,500.00	4,975.00
其他应收款	成都天府	99,154.75	4,957.74	100,000.00	5,000.00
其他应收款	保利小贷	98,270.57	4,913.53		
其他应收款	中航物业	56,736.07	2,836.80	56,736.07	2,836.80
其他应收款	珠海孚厚	54,152.81	2,707.64	46,181.62	2,309.08
其他应收款	山西德奥电梯	50,621.44	2,531.07		
其他应收款	天津信保源	42,855.30	2,142.77	22,855.30	1,142.77
其他应收款	广州东灏	40,000.00	2,000.00		
其他应收款	上海物业酒店	36,085.50	1,804.28		
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	西藏麒耀	22,718.74	1,135.94	22,718.74	1,135.94

保利发展控股集团股份有限公司  
二〇二三年度  
财务报表附注

项目名称	关联方	期末余额		上年年末余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	深圳保利开发	20,000.00	1,000.00	20,000.00	1,000.00
其他应收款	西藏智发	12,559.00	627.95	12,559.00	627.95
其他应收款	嘉兴长煦	10,270.00	513.50	10,270.00	513.50
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	嘉兴长昊	9,000.00	450.00	9,000.00	450.00
其他应收款	嘉兴长益	9,000.00	450.00	9,000.00	450.00
其他应收款	佛山聚保鹏	6,620.00	331.00	6,620.00	331.00
其他应收款	上海弘炀	6,000.00	300.00		
其他应收款	嘉兴长锦	5,270.00	263.50	5,270.00	263.50
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	佛山漳旭	920.00	46.00	920.00	46.00
其他应收款	西藏拓越	20.00	1.00	20.00	1.00
其他应收款	西藏盛邦	20.00	1.00	20.00	1.00
其他应收款	广州粤合			1,347,182,398.60	
其他应收款	上海广沅			1,297,561,111.11	
其他应收款	绍兴保泽			1,131,632,243.11	
其他应收款	南京徽珀			963,993,706.00	
其他应收款	重庆葆悦			806,913,947.14	
其他应收款	上海招新锦实			636,704,250.00	
其他应收款	肥西和粤			602,310,000.00	
其他应收款	上海锦钰			437,098,245.00	
其他应收款	合肥朗盛			391,085,768.77	
其他应收款	重庆悦昇			334,898,684.04	
其他应收款	南京徽琥			328,545,482.50	
其他应收款	西藏信保			295,058,013.71	
其他应收款	徐州和锦			285,770,000.00	
其他应收款	长沙交虹			280,714,645.00	
其他应收款	青岛利和			262,145,743.62	
其他应收款	佛山领峰			260,614,977.33	
其他应收款	成都汇保实业			241,487,956.75	
其他应收款	信保东利			169,548,884.80	
其他应收款	信保瑞信			135,886,796.34	
其他应收款	北京海盈			123,298,450.00	
其他应收款	珠海天志			120,366,368.34	
其他应收款	广州信保东宏			113,927,876.71	

保利发展控股集团股份有限公司  
二〇二三年度  
财务报表附注

项目名称	关联方	期末余额		上年年末余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	佛山誉峰			103,854,055.00	
其他应收款	厦门保润			91,016,591.89	4,550,829.59
其他应收款	郑州展腾			89,783,328.01	4,489,166.40
其他应收款	西藏昌赉			87,865,118.34	4,393,255.92
其他应收款	徐州汉和			76,767,870.00	3,838,393.50
其他应收款	福州中隆泰			75,500,000.00	3,775,000.00
其他应收款	西藏曼越			71,001,170.54	3,550,058.53
其他应收款	嘉兴德朗			65,380,133.60	3,269,006.68
其他应收款	南京保宁			56,038,775.89	2,801,938.79
其他应收款	西藏丰尚			43,925,955.00	2,196,297.75
其他应收款	青岛广郡			39,402,735.25	1,970,136.76
其他应收款	信保葆华			37,528,627.00	1,876,431.35
其他应收款	泉州万龙			35,484,637.50	1,774,231.88
其他应收款	常州晟金			32,298,488.00	1,614,924.40
其他应收款	太仓颐泽			30,859,235.36	1,542,961.77
其他应收款	青岛广贤			29,495,900.00	1,474,795.00
其他应收款	南京和颐			28,669,302.00	1,433,465.10
其他应收款	珠海睿宪			25,000,000.00	1,250,000.00
其他应收款	珠海旭彦			24,500,000.00	1,225,000.00
其他应收款	佛山浩鹏			16,918,248.50	845,912.43
其他应收款	福州中环			16,084,752.24	804,237.61
其他应收款	鑫和隆昌			12,666,364.64	633,318.23
其他应收款	保利艺术教育			10,000,000.00	500,000.00
其他应收款	珠海浩鸿			9,999,995.07	499,999.75
其他应收款	苏州冠达			8,551,399.55	427,569.98
其他应收款	上海天艺文化			4,173,310.99	208,665.55
其他应收款	济宁梁顺			3,427,009.41	171,350.47
其他应收款	佛山高明美玖			3,200,000.00	160,000.00
其他应收款	杭州滨兴			2,500,000.00	125,000.00
其他应收款	嘉兴德运			2,400,314.05	120,015.70
其他应收款	合肥和融			1,950,000.00	97,500.00
其他应收款	漳州市粤			1,836,645.20	91,832.26
其他应收款	佛山瑞凯明			1,611,428.08	80,571.40
其他应收款	广州启坤			1,562,000.00	78,100.00
其他应收款	台州和隆			1,011,500.00	50,575.00
其他应收款	烟台广茂			695,645.68	34,782.28
其他应收款	信保铭润			399,105.83	19,955.29

保利发展控股集团股份有限公司  
二〇二三年度  
财务报表附注

项目名称	关联方	期末余额		上年年末余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	德才装饰			398,604.61	19,930.23
其他应收款	西藏隆尚			196,875.14	9,843.76
其他应收款	西藏丰谷			190,462.26	9,523.11
其他应收款	宁波保盈			100,000.00	5,000.00
其他应收款	莆田中辰			100,000.50	5,000.03
其他应收款	西藏永泉			87,743.50	4,387.18
其他应收款	西藏东瀛			86,376.00	4,318.80
其他应收款	西藏东霖泰			66,118.15	3,305.91
其他应收款	央传传媒			50,000.00	2,500.00
其他应收款	武汉保置			50,000.00	2,500.00
其他应收款	珠海鸿运			46,081.13	2,304.06
其他应收款	佛山德峰			43,875.00	2,193.75
其他应收款	佛山寰鼎			33,900.16	1,695.01
其他应收款	珠海信保			14,934.00	746.70
其他应收款	佛山摩码			10,920.00	546.00
其他应收款	佛山信益			10,920.00	546.00
其他应收款	佛山葆鑫九骏			10,920.00	546.00
其他应收款	天津信保润			10,252.00	512.60
其他应收款	信保圆梦			10,100.00	505.00
其他应收款	佛山保盈			10,000.00	500.00
其他应收款	佛山瑞凯盈			10,000.00	500.00
其他应收款	佛山中展			10,000.00	500.00
其他应收款	凰朝鹏宇私募			10,000.00	500.00
其他应收款	信保淳雅			9,508.53	475.43
其他应收款	力辉（佛山）			8,125.05	406.25
其他应收款	南宁柳沙			8,000.00	400.00
其他应收款	西藏轩必信			7,690.66	384.53
其他应收款	徐州合利			7,602.99	380.15
其他应收款	佛山凯悦			7,000.00	350.00
其他应收款	嘉兴信保兴洲			6,477.00	323.85
其他应收款	信保光晟			6,000.00	300.00
其他应收款	佛山泰孚			6,000.00	300.00
其他应收款	信保三期私募			5,800.00	290.00
其他应收款	信保东冠私募			5,000.00	250.00
其他应收款	信盈 1 号私募			5,000.00	250.00
其他应收款	佛山乾泰			4,000.00	200.00
其他应收款	佛山信保科金			4,000.00	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	佛山鹏宇			4,000.00	200.00
其他应收款	信保佳兆			3,093.00	154.65
其他应收款	佛山信保鑫汇			1,330.00	66.50
其他应收款	佛山鼎容			920.00	46.00
其他应收款	嘉兴德悦			680.00	34.00
其他应收款	西藏乾顺			100.00	5.00
其他应收款	西藏昌恒			70.00	3.50
其他应收款	西藏龙轩			30.00	1.50

## 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	上海华辕	111,015,172.28	
预收账款/合同负债	大连盈合	13,406,706.07	42,254,587.83
预收账款/合同负债	昆山建宝	12,831,751.60	45,650,371.56
预收账款/合同负债	青岛慧博	10,175,526.68	10,175,526.68
预收账款/合同负债	佛山南海祁禹	8,432,264.13	4,495,665.32
预收账款/合同负债	佛山保祁	7,028,301.88	
预收账款/合同负债	珠海天志	5,960,704.74	527,942.95
预收账款/合同负债	北京致泰	5,148,795.46	1,609,245.27
预收账款/合同负债	佛山禅城正华	4,716,981.13	
预收账款/合同负债	北京兴筑	4,247,246.71	6,580,519.19
预收账款/合同负债	北京顺和润致	3,967,744.72	
预收账款/合同负债	佛山源泰	3,867,924.53	554,795.75
预收账款/合同负债	成都天府	3,551,370.79	
预收账款/合同负债	重庆葆昌	3,482,033.68	32,481,251.92
预收账款/合同负债	北京和信金泰	3,049,945.06	
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	广州保丰	2,647,223.48	12,145,387.41
预收账款/合同负债	北京朝来天陆	2,561,878.90	
预收账款/合同负债	金华金卓	2,226,219.71	46,709,896.49
预收账款/合同负债	广州穗江	2,015,628.95	11,735,310.74
预收账款/合同负债	郑州风神	1,891,915.77	4,956,418.27
预收账款/合同负债	武汉南部新城	1,455,203.83	
预收账款/合同负债	广州启坤	1,094,311.75	6,607,008.22
预收账款/合同负债	广州保顺	694,412.88	1,551,775.02

保利发展控股集团股份有限公司  
二〇二三年度  
财务报表附注

项目名称	关联方	期末账面余额	上年年末账面余额
预收账款/合同负债	广州粤合	610,202.65	
预收账款/合同负债	诺楠紫乐轩	532,829.84	6,330,312.34
预收账款/合同负债	西藏信昇	532,394.51	
预收账款/合同负债	南方财经	527,322.18	2,042,826.54
预收账款/合同负债	芜湖保瑞	493,193.68	8,972,477.06
预收账款/合同负债	广州穗云	483,352.27	2,630,707.64
预收账款/合同负债	佛山骏隆	471,698.11	
预收账款/合同负债	长沙交虹	430,681.46	
预收账款/合同负债	北京和信丰泰	379,396.23	
预收账款/合同负债	广州保奥	293,949.38	2,069,270.62
预收账款/合同负债	东莞保华	281,348.33	
预收账款/合同负债	北京平筑	231,599.14	3,014,167.95
预收账款/合同负债	徐州碧城	211,611.26	406,351.48
预收账款/合同负债	东莞利泓	188,679.25	
预收账款/合同负债	广州保穗	143,028.90	405,062.58
预收账款/合同负债	徐州和锦	141,509.43	
预收账款/合同负债	沈阳溪岸	125,648.01	125,648.01
预收账款/合同负债	惠州和腾	122,016.41	
预收账款/合同负债	东莞隽瑞	94,339.62	
预收账款/合同负债	惠州利华	77,409.41	
预收账款/合同负债	嘉兴长耀	74,952.50	89,000.00
预收账款/合同负债	福州中环	74,537.36	
预收账款/合同负债	保投顾	73,645.30	182,909.24
预收账款/合同负债	沈阳和悦	60,825.69	344.70
预收账款/合同负债	南京裕鸿	58,094.88	
预收账款/合同负债	珠海弘璟	46,198.35	46,198.35
预收账款/合同负债	洛阳都利	32,000.00	26,086,595.46
预收账款/合同负债	东莞弘璟	28,301.89	
预收账款/合同负债	徐州汉和	27,358.50	
预收账款/合同负债	珠海和乐	22,424.74	
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	广州嘉佑	9,908.28	
预收账款/合同负债	广东保利拍卖	7,339.52	
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	
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	保利长大海外	1,009.17	

保利发展控股集团股份有限公司  
二〇二三年度  
财务报表附注

项目名称	关联方	期末账面余额	上年年末账面余额
预收账款/合同负债	协鑫投资	679.32	
预收账款/合同负债	保利南方	458.72	
预收账款/合同负债	东莞和宏	47.17	
预收账款/合同负债	成都汇保实业		36,732,382.39
预收账款/合同负债	杭州保欣		19,604,913.99
预收账款/合同负债	南京锦新		11,088,770.88
预收账款/合同负债	抚州华章		5,416,026.64
预收账款/合同负债	漳州金座		5,055,011.70
预收账款/合同负债	北京未来科技城		3,752,922.38
预收账款/合同负债	沧州保盛		3,678,278.36
预收账款/合同负债	信保悦雅		2,260,890.89
预收账款/合同负债	国控宋都		1,725,234.00
预收账款/合同负债	云南保晟		1,125,204.64
预收账款/合同负债	广州绿嵘		1,107,439.03
预收账款/合同负债	成都高投		723,487.91
预收账款/合同负债	西藏盛邦		526,750.00
预收账款/合同负债	广州越鸿		419,709.42
预收账款/合同负债	杭州融欣		389,542.18
预收账款/合同负债	西藏东冠		359,161.08
预收账款/合同负债	西藏裕昇		133,071.21
预收账款/合同负债	保利横琴资本		106,107.02
预收账款/合同负债	广州保瑞		29,926.91
预收账款/合同负债	珠海鸿运		19,766.92
预收账款/合同负债	西藏爱家		6,794.64
预收账款/合同负债	中山祥盛		511.3
应付账款	深圳卓宝	103,784,370.73	125,889,415.96
应付账款	保利融资	92,669,176.71	
应付账款	保投顾	87,287,810.84	196,526,862.92
应付账款	东莞金航	77,532,894.51	
应付账款	保利国际生态	50,986,377.38	152,973,860.21
应付账款	德才装饰	30,463,294.34	19,465,320.88
应付账款	名门锁业	18,410,725.57	7,181,940.97
应付账款	合肥和融	18,040,945.61	65,179,080.59
应付账款	衢州城投	5,605,855.46	3,828,350.03
应付账款	北京顺和润致	5,518,990.66	
应付账款	山西德奥电梯	4,878,861.99	3,674,281.08
应付账款	合富中国	4,448,023.33	1,575,569.78
应付账款	保利小贷	2,259,142.26	

保利发展控股集团股份有限公司  
二〇二三年度  
财务报表附注

项目名称	关联方	期末账面余额	上年年末账面余额
应付账款	宁乡城发	1,847,147.58	1,891,368.40
应付账款	西藏爱家	1,329,550.15	9,828,182.09
应付账款	中国丝绸	1,090,477.60	
应付账款	中航物业	977,092.57	1,019,966.98
应付账款	华阳国际	934,953.56	
应付账款	轻工业成都	491,873.10	
应付账款	无锡润泰	412,900.00	
应付账款	遵义久联物业	357,000.00	
应付账款	华信邮电	340,931.35	305,723.66
应付账款	保利酒业	340,909.74	
应付账款	天津盛世鑫和	312,481.63	3,653,992.82
应付账款	南京徽琥	284,021.00	
应付账款	武汉滨江臻毅	271,752.21	
应付账款	中艺东方	261,184.17	
应付账款	杭州保欣	215,144.96	
应付账款	中轻广州工程	188,679.24	
应付账款	北京和信仁泰	130,608.55	
应付账款	湖南长顺	75,628.00	
应付账款	中丝帝锦	73,446.82	4,497.34
应付账款	上海锦宝发	70,302.52	
应付账款	合肥保利大剧院	60,000.00	
应付账款	广州粤合	49,449.55	
应付账款	保利集团	48,962.28	3,000.00
应付账款	保利新能源	40,399.21	88,522.80
应付账款	深圳深远	25,372.12	
应付账款	天津保创	7,479.43	
应付账款	上海中艺抽纱	1,826.90	15,880.00
应付账款	中国工艺	663.72	3,365.84
应付账款	广州居恒		7,916,263.27
应付账款	西藏赢凯		801,819.06
应付账款	保利北京剧院		670,000.00
应付账款	济宁剧院		90,000.00
应付票据	深圳卓宝		2,146,448.63
应付股利	佛山安信	249,000,000.00	
应付股利	西藏东轩	245,000,000.00	
应付股利	嘉兴泓塘	150,000,000.00	
应付股利	佛山普泽	141,868,000.00	
应付股利	西藏东鼎	100,000,000.00	

保利发展控股集团股份有限公司  
二〇二三年度  
财务报表附注

项目名称	关联方	期末账面余额	上年年末账面余额
应付股利	佛山晟鸿	78,890,000.00	
应付股利	珠海嘉悦	70,824,999.98	
应付股利	西藏信昇	44,910,000.00	151,318,142.26
应付股利	嘉兴诚鼎宏	37,945,714.29	
应付股利	莆田中乘	30,000,000.00	
应付股利	佛山晟鑫	26,000,000.00	
应付股利	信保东利		193,886,233.80
应付股利	广州信保东宏		129,411,489.20
其他应付款	北京顺和润致	3,050,000,000.00	2,000,000,000.00
其他应付款	珠海天志	2,485,539,969.61	3,303,448,197.62
其他应付款	广州保穗	2,107,097,466.54	1,969,357,257.69
其他应付款	佛山保晟	1,752,100,957.67	1,752,100,957.67
其他应付款	上海锦钰	1,619,804,436.55	
其他应付款	苏州润泓	1,483,230,000.00	
其他应付款	佛山禅城正华	1,343,903,748.12	1,357,475,826.80
其他应付款	北京昭泰	1,309,678,217.52	1,674,550,217.52
其他应付款	厦门保润	1,287,565,480.34	
其他应付款	大连金泓旭	1,178,009,826.02	834,709,826.02
其他应付款	上海兴美	1,155,000,000.00	1,155,000,000.00
其他应付款	杭州保泓	972,220,200.43	970,341,300.43
其他应付款	北京金兴保筑	969,182,662.00	543,334,432.00
其他应付款	四川府河华益	966,528,206.91	2,750,429,319.98
其他应付款	上海筑堃	952,692,406.19	950,542,406.19
其他应付款	珠海弘璟	935,060,643.91	925,752,962.07
其他应付款	顺德万科	880,865,102.45	914,015,102.45
其他应付款	佛山信雅	837,914,893.22	834,722,623.86
其他应付款	济宁广嘉产业	807,990,137.28	777,807,402.77
其他应付款	南京金拓	806,778,984.75	689,178,984.75
其他应付款	上海招新锦实	773,000,000.00	
其他应付款	上海锦宝发	730,100,000.00	111,156,500.00
其他应付款	佛山源泰	718,928,442.20	750,546,883.72
其他应付款	佛山茂兴	700,000,000.00	700,000,000.00
其他应付款	常州金悦晟	644,168,025.48	582,918,025.48
其他应付款	上海暄熹	634,507,733.39	634,507,733.39
其他应付款	东莞金航	618,026,197.46	582,160,640.69
其他应付款	上海启贤	589,844,349.86	589,844,349.86
其他应付款	北京和信丰泰	559,862,728.85	558,977,888.80
其他应付款	南京汇隆	500,010,251.61	480,792,701.61

保利发展控股集团股份有限公司  
二〇二三年度  
财务报表附注

项目名称	关联方	期末账面余额	上年年末账面余额
其他应付款	肥西和粤	486,090,000.00	
其他应付款	佛山领峪	483,238,750.00	740,738,750.00
其他应付款	厦门辰禧	483,238,750.00	740,738,750.00
其他应付款	杭州信鸿	478,603,866.27	433,984,266.27
其他应付款	杭州浙灵	475,323,750.00	128,823,750.00
其他应付款	云南保晟	472,877,435.97	472,301,869.02
其他应付款	北京博睿宏业	448,318,276.75	448,377,864.75
其他应付款	Green Lifestyle	439,602,688.51	
其他应付款	北京兴筑	437,040,740.94	411,021,787.36
其他应付款	东莞岐若	421,758,526.73	393,574,379.37
其他应付款	佛山万扬	420,428,366.23	427,496,366.23
其他应付款	徐州和锦	409,870,000.00	
其他应付款	厦门沧銮	390,364,276.81	373,660,000.00
其他应付款	东莞招商启越	385,101,287.40	299,624,141.29
其他应付款	厦门中泓	377,220,000.00	377,220,000.00
其他应付款	洛阳都利	374,174,271.65	342,811,693.54
其他应付款	合肥朗盛	367,497,000.00	
其他应付款	珠海阳禄	366,125,837.08	345,285,819.79
其他应付款	南京徽珀	361,006,294.00	
其他应付款	福州中鼎	360,000,000.00	347,188,644.87
其他应付款	三亚碧海锦诚	356,780,000.00	356,780,000.00
其他应付款	杭州联锦	355,638,815.00	
其他应付款	杭州融欣	338,301,278.93	348,301,278.93
其他应付款	广州越禾	332,502,541.76	332,502,541.76
其他应付款	三亚碧海锦晟	326,425,100.00	326,425,100.00
其他应付款	南京徽琥	316,571,843.50	
其他应付款	河南润正	312,513,399.55	313,132,132.77
其他应付款	广州和泽	311,169,199.65	311,169,199.65
其他应付款	天津保恒隆	300,000,000.00	300,000,000.00
其他应付款	增城润昱	300,000,000.00	
其他应付款	佛山保泽	294,090,681.80	246,380,681.80
其他应付款	福州榕中	286,128,000.00	
其他应付款	沈阳金地风华	283,874,413.11	282,876,114.50
其他应付款	厦门金联	283,800,000.00	
其他应付款	南京锦新	278,000,000.00	278,000,000.00
其他应付款	成都金蓉	277,190,411.51	272,324,829.62
其他应付款	成都万锦南府	273,000,000.00	240,907,686.30
其他应付款	佛山保惠投资	270,417,000.00	270,407,000.00

保利发展控股集团股份有限公司  
二〇二三年度  
财务报表附注

项目名称	关联方	期末账面余额	上年年末账面余额
其他应付款	重庆悦昇	263,511,028.72	
其他应付款	重庆葆昌	263,312,597.40	175,815,008.27
其他应付款	莆田联中百	259,596,032.38	111,219,609.61
其他应付款	北京朝来天陆	256,864,594.13	59,978,040.23
其他应付款	大岭山房地产	253,119,597.11	253,119,597.11
其他应付款	杭州滨璞	249,027,000.00	184,027,000.00
其他应付款	和信兴泰	239,492,800.00	297,051,111.81
其他应付款	莆田兆璟	233,952,969.35	66,164,339.68
其他应付款	洛阳利业	233,528,235.30	233,528,235.30
其他应付款	青岛清馨	232,394,506.51	
其他应付款	厦门联保和悦	222,095,833.66	
其他应付款	成都金泽鑫悦	210,000,000.00	204,900,945.77
其他应付款	北京创世瑞新	204,870,823.97	204,967,251.39
其他应付款	太原利泽	200,787,633.90	265,964,274.45
其他应付款	徐州玺辉	197,821,398.05	198,821,398.05
其他应付款	杭州添智	197,398,000.00	197,398,000.00
其他应付款	郑州展腾	194,700,000.00	
其他应付款	成都保悦	189,496,457.96	187,873,030.91
其他应付款	北京知泰	188,211,809.63	175,494,125.15
其他应付款	珠海联彦	188,000,000.00	208,000,000.00
其他应付款	南京锐灏	174,000,000.00	164,000,000.00
其他应付款	合锦嘉富	167,084,023.39	167,084,023.39
其他应付款	张家港鼎馨	164,957,702.84	163,957,702.84
其他应付款	邯郸美融	163,248,659.36	163,112,295.98
其他应付款	成都新联	163,046,327.58	13,554,766.75
其他应付款	东莞万宏	161,858,836.00	161,858,836.00
其他应付款	沈阳和悦	157,788,745.00	157,602,494.00
其他应付款	西藏昌运	152,148,230.00	152,148,230.00
其他应付款	珠海墨泓	150,940,398.74	144,031,438.79
其他应付款	佛山正高	138,992,887.99	191,672,429.79
其他应付款	厦门悦昕	134,320,000.00	
其他应付款	武汉泰达	132,500,000.00	116,440,000.00
其他应付款	合肥卓灿	132,000,000.01	132,000,000.01
其他应付款	成都悦湖	129,018,936.84	20,118,936.84
其他应付款	信盈 4 号私募	128,720,976.30	128,720,976.30
其他应付款	长春溪之谷	127,500,000.00	127,500,000.00
其他应付款	北京和信金泰	123,055,295.64	158,865,024.69
其他应付款	紫薇花园	122,090,000.00	120,692,000.00

保利发展控股集团股份有限公司  
二〇二三年度  
财务报表附注

项目名称	关联方	期末账面余额	上年年末账面余额
其他应付款	杭州滨铭	120,466,000.00	120,466,000.00
其他应付款	东莞和越	118,755,318.72	118,755,318.72
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	114,732,698.98
其他应付款	广州穗阳	111,312,326.49	111,312,326.49
其他应付款	青岛广瑞	109,904,423.13	106,484,423.13
其他应付款	厦门凯研	105,225,000.00	135,225,000.00
其他应付款	广州穗江	105,186,812.56	52,704,299.30
其他应付款	南京颐峰	105,000,000.00	129,783,600.00
其他应付款	深圳卓宝	104,914,876.62	92,151,711.10
其他应付款	泉州中住	102,441,913.15	49,240,673.53
其他应付款	珠海崇铭	101,883,910.00	101,883,910.00
其他应付款	大岭山实业	101,554,265.40	101,554,265.40
其他应付款	广州越鸿	99,999,000.00	92,844,791.37
其他应付款	青岛广润	98,690,046.22	107,550,494.39
其他应付款	佛山粤保盈	92,631,041.29	92,631,041.29
其他应付款	万盈嘉晟	89,727,468.16	99,650,605.17
其他应付款	鑫盈嘉晟	87,642,844.34	96,947,231.36
其他应付款	南京锦华	87,000,000.00	79,500,000.00
其他应付款	连云港辉耀	82,881,515.50	82,881,515.50
其他应付款	大连盈合	80,965,588.35	78,893,199.75
其他应付款	南安骏荣	78,032,984.40	75,652,549.68
其他应付款	绍兴保骏	77,760,440.17	85,190,251.68
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	温州万聚	74,366,583.70	91,079,495.50
其他应付款	南京和颐	74,355,353.07	
其他应付款	佛山骏韶	72,176,000.00	108,296,000.00
其他应付款	合肥和融	71,550,000.00	
其他应付款	常熟建瀚	71,242,400.00	71,242,400.00
其他应付款	邢台市美智	70,500,000.00	70,500,000.00
其他应付款	信保宁泰	70,314,354.66	70,314,354.66
其他应付款	长沙交虹	69,886,000.00	
其他应付款	广州保瑞	68,722,682.07	90,284,357.89
其他应付款	北京平筑	67,696,557.81	66,787,668.27
其他应付款	保利南方	64,232,800.00	78,919,703.72
其他应付款	广州宏嘉	63,425,615.94	61,575,745.70

保利发展控股集团股份有限公司  
二〇二三年度  
财务报表附注

项目名称	关联方	期末账面余额	上年年末账面余额
其他应付款	福州鸿腾	62,956,852.32	54,335,008.11
其他应付款	南京广阅	62,930,000.00	62,930,000.00
其他应付款	大连金保	60,000,000.00	60,000,000.00
其他应付款	协鑫投资	59,760,698.96	59,782,000.00
其他应付款	珠海阳熙	59,615,714.35	56,019,161.00
其他应付款	西藏爱家	58,285,252.12	142,149,322.85
其他应付款	招商珑原	56,980,000.00	50,264,398.78
其他应付款	南京学尚	56,263,269.06	55,655,130.98
其他应付款	珠海溯哲	55,875,571.70	74,875,571.70
其他应付款	沈阳溪岸	55,149,095.00	30,409,095.00
其他应付款	芜湖保瑞	52,732,000.00	87,070,000.00
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	49,587,833.57
其他应付款	南京悦欣	47,669,051.05	47,968,000.00
其他应付款	平度中南锦宸	47,601,260.06	47,601,260.06
其他应付款	北京合茂	46,591,488.64	34,226,993.80
其他应付款	珠海墨恒	44,829,954.00	44,829,954.00
其他应付款	武汉清能	43,521,825.80	43,538,016.35
其他应付款	佛山鲲宇投资	42,152,386.15	24,466,356.15
其他应付款	佛山粤保嘉	41,701,899.00	41,691,899.00
其他应付款	珠海墨润	41,381,049.83	39,735,820.42
其他应付款	嘉兴长煜	40,000,000.00	40,000,000.00
其他应付款	大连金嵘	39,999,505.00	34,999,505.00
其他应付款	东莞保华	38,650,106.56	38,650,106.56
其他应付款	南京善杰义	37,200,000.00	27,072,019.58
其他应付款	莆田中澜	36,122,331.25	24,666,641.88
其他应付款	大连金玺	35,000,000.00	35,000,000.00
其他应付款	东莞和瑞	34,472,503.22	29,024,546.41
其他应付款	佛山粤保瑞	34,254,669.74	34,254,669.74
其他应付款	广州璟晔	32,703,833.98	31,858,243.97
其他应付款	成都保泽达锦	31,364,039.97	
其他应付款	常州金科	29,728,366.50	29,728,366.50
其他应付款	南通喧玺	29,502,547.21	25,002,547.21
其他应付款	厦门凯赋	28,643,116.95	299,284,249.95
其他应付款	天津蓝光宝珩	28,108,863.41	29,852,937.62
其他应付款	佛山琏青	27,772,000.00	41,662,000.00
其他应付款	合肥新城创域	26,730,000.00	26,730,000.00
其他应付款	无锡晨业	26,591,730.81	26,591,730.81

保利发展控股集团股份有限公司  
二〇二三年度  
财务报表附注

项目名称	关联方	期末账面余额	上年年末账面余额
其他应付款	珠海灏恒	26,262,951.62	46,491,900.00
其他应付款	南京悦霖	25,000,000.00	25,000,000.00
其他应付款	三亚中铁	24,895,027.25	24,886,277.25
其他应付款	信保诚赐	24,268,671.50	44,268,671.50
其他应付款	青岛中梁	23,368,898.61	23,368,898.61
其他应付款	保利国际生态	22,436,338.40	32,070,578.79
其他应付款	佛山岭宇投资	22,247,541.67	12,954,791.67
其他应付款	徐州汉和	22,232,130.00	
其他应付款	徐州碧城	20,632,471.52	20,632,471.53
其他应付款	合肥盛卓	18,818,668.23	18,818,668.23
其他应付款	海南景安	18,727,165.22	33,151,700.00
其他应付款	徐州金碧	17,945,694.76	16,945,694.76
其他应付款	南京悦宁	17,786,715.34	18,121,392.34
其他应付款	保投顾	15,474,891.03	403,013,712.58
其他应付款	无锡致弘	15,099,930.00	15,097,593.10
其他应付款	青岛聚广	14,103,449.16	14,977,823.72
其他应付款	济宁广济	13,799,381.93	14,834,598.44
其他应付款	西藏政悦	13,685,790.81	13,681,370.81
其他应付款	嘉兴长享	13,373,005.82	8,275,455.83
其他应付款	佛山承源	13,014,626.67	13,014,626.67
其他应付款	太仓鑫堃	12,715,802.40	12,715,802.40
其他应付款	温州德信	12,500,000.00	12,500,000.00
其他应付款	福州世茂泽欣	11,474,914.04	10,323,000.00
其他应付款	德才装饰	11,165,574.26	20,522,900.78
其他应付款	佛山信保泓源	11,158,272.00	1,133,172.00
其他应付款	珠海和际	10,617,200.00	14,417,200.00
其他应付款	佛山瑞汇	9,984,000.00	9,984,000.00
其他应付款	珠海崇承	9,945,733.16	17,606,400.00
其他应付款	西藏平禧	9,773,647.47	6,348,035.21
其他应付款	东莞和宏	8,971,846.83	8,010,499.15
其他应付款	西藏雲达	8,712,451.35	8,712,451.35
其他应付款	天津盛世鑫和	8,154,603.51	95,613,397.01
其他应付款	青岛广嘉	7,491,542.87	8,411,213.64
其他应付款	西藏东腾	7,420,558.00	7,399,748.00
其他应付款	珠海墨泽	7,057,283.60	7,057,283.60
其他应付款	佛山高明美玖	6,700,000.00	
其他应付款	苏州冠达	6,148,600.45	
其他应付款	佛山函利投资	6,060,600.26	6,050,600.26

保利发展控股集团股份有限公司  
二〇二三年度  
财务报表附注

项目名称	关联方	期末账面余额	上年年末账面余额
其他应付款	佛山链御	6,027,034.25	6,027,034.25
其他应付款	珠海崇灏	5,000,000.00	5,000,000.00
其他应付款	大连金瑞	4,845,372.60	4,845,372.60
其他应付款	西藏隆邦	4,601,683.84	4,601,423.84
其他应付款	西藏隆尚	4,314,573.61	
其他应付款	信源一号	4,145,392.82	3,985,474.45
其他应付款	南安源利置业	4,078,541.00	4,900,000.00
其他应付款	佛山轩晟	3,343,777.77	3,300,622.77
其他应付款	信保通德	3,272,011.70	3,208,505.70
其他应付款	信保通盈	3,272,011.70	3,208,505.70
其他应付款	西藏盛兰	3,089,122.14	3,089,122.14
其他应付款	合富中国	2,741,363.95	
其他应付款	嘉兴长焕	2,620,000.00	2,620,000.00
其他应付款	泉州万龙	2,527,422.50	
其他应付款	广州嘉佑	2,354,981.19	1,714,179.45
其他应付款	西藏琥珀瑞	2,023,342.65	2,012,666.65
其他应付款	佛山保业	1,979,470.95	673,776.66
其他应付款	资本珠海泓进	1,961,725.50	1,961,725.50
其他应付款	济宁梁顺	1,660,340.26	
其他应付款	名门锁业	1,638,528.97	2,228,241.44
其他应付款	济宁新嘉	1,567,476.48	2,648,269.53
其他应付款	西藏永泉	1,487,698.37	
其他应付款	江西中航	1,402,086.72	
其他应付款	佛山创海	1,388,754.50	1,378,754.50
其他应付款	保利长大海外	1,327,666.00	
其他应付款	西藏丰尚	1,153,718.67	660,000.00
其他应付款	西藏瑜禧	1,114,617.17	1,114,617.17
其他应付款	招商积余	1,099,511.00	
其他应付款	信盈 2 号私募	1,075,667.84	830,187.57
其他应付款	北京和悦会	1,019,492.91	
其他应付款	佛山泰孚	1,000,000.00	
其他应付款	西藏盛邦	931,875.00	931,875.00
其他应付款	信保光晟	906,473.55	
其他应付款	佛山瑞凯盈	862,381.39	
其他应付款	青岛达铭	794,376.74	794,376.74
其他应付款	惠州和腾	777,240.49	721,195.84
其他应付款	佛山葆创	661,819.07	661,819.07
其他应付款	广州广远	569,277.72	

保利发展控股集团股份有限公司  
二〇二三年度  
财务报表附注

项目名称	关联方	期末账面余额	上年年末账面余额
其他应付款	资本珠海泓枫	560,493.00	560,493.00
其他应付款	保利影业	530,000.00	500,000.00
其他应付款	佛山保利影城	500,000.00	
其他应付款	鑫和隆昌	359,309.18	
其他应付款	福州榕升	352,235.76	
其他应付款	山西德奥电梯	347,202.28	338,893.88
其他应付款	长城信保	322,867.02	322,867.02
其他应付款	广州保利影城	319,100.00	319,100.00
其他应付款	湖南长顺	305,000.00	160,000.00
其他应付款	保利长大	300,000.00	300,000.00
其他应付款	湖北卓宝	267,754.00	267,754.00
其他应付款	轻工业成都	264,892.39	100,000.00
其他应付款	平潭润鼎	230,878.00	230,878.00
其他应付款	湖南嘉宇	213,345.49	213,901.49
其他应付款	抚州保利	200,000.00	
其他应付款	佛山达烨	128,535.42	
其他应付款	保利小贷	106,847.03	
其他应付款	广东保利资产	94,396.00	94,396.00
其他应付款	广东保利拍卖	79,600.20	
其他应付款	保利科技发展	65,679.00	
其他应付款	太平投资	63,028.48	63,028.48
其他应付款	西藏东霖泰	53,944.76	
其他应付款	华信邮电	50,000.00	60,000.00
其他应付款	广州启坤	38,000.00	
其他应付款	中国丝绸	30,000.00	30,520.00
其他应付款	上海欣民	20,000.00	
其他应付款	力辉（佛山）	11,675.85	
其他应付款	西藏峥尚	10,764.73	
其他应付款	华阳国际	10,000.00	
其他应付款	深圳深远	10,000.00	
其他应付款	中轻国际	10,000.00	10,000.00
其他应付款	信保鸿雅	5,000.00	5,000.00
其他应付款	贵州威振护运	1,000.00	
其他应付款	保利艺术教育	990.00	
其他应付款	珠海鼎礼		4,364,075.28
其他应付款	中山碧朗		1,146,420,431.60
其他应付款	武建保荣		849,227,352.34
其他应付款	成都高投		387,502,104.34

保利发展控股集团股份有限公司  
二〇二三年度  
财务报表附注

项目名称	关联方	期末账面余额	上年年末账面余额
其他应付款	昆山建宝		351,448,172.31
其他应付款	福州融衡		267,400,000.00
其他应付款	北京未来科技城		136,953,346.78
其他应付款	广州保奥		87,395,616.63
其他应付款	东莞隽瑞		59,906,749.68
其他应付款	大连开泰		59,069,709.82
其他应付款	重庆保南		56,283,808.41
其他应付款	科创青岛		50,030,275.29
其他应付款	东莞弘璟		48,370,800.00
其他应付款	海南景励		48,000,000.00
其他应付款	佛山寰盈		47,252,860.00
其他应付款	中山祥盛		46,024,040.55
其他应付款	合肥和逸		40,102,330.02
其他应付款	资本珠海保骏		33,078,298.00
其他应付款	珠海昱晖		30,000,000.00
其他应付款	句容碧华		28,200,000.00
其他应付款	西藏赢凯		27,956,328.86
其他应付款	南通鼎熹		27,750,000.00
其他应付款	台州保宸		27,439,784.68
其他应付款	抚州华章		26,048,353.67
其他应付款	嘉兴长禧		7,613,333.33
其他应付款	长沙恒泰地产		7,308,466.57
其他应付款	佛山瑞城		6,583,066.00
其他应付款	佛山瑞方		5,542,262.00
其他应付款	西藏鹏鼎		2,895,390.96
其他应付款	东莞景源		1,252,654.20
其他应付款	香港控股		1,047,224.22
其他应付款	青岛开投		912,071.00
其他应付款	凰朝荣悦私募		380,000.00
其他应付款	原景幼儿园		100,000.00
其他应付款	保利新能源		100,000.00
其他应付款	中轻广州工程		75,000.00
其他应付款	佛山链度		50,000.00
其他应付款	保利南方投资		29,257.35
其他应付款	郑州凤神		200.00
其他应付款	广州居恒		177.03

## 十一、 股份支付

### (一) 股份支付总体情况

授予对象	本期授予的各项权益工具		本期解锁的各项权益工具		本期行权的各项权益工具		本期失效的各项权益工具	
	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)
高级管理人员、管理骨干及技术骨干	770,800	19,817,268					104,400	2,684,124
合计	770,800	19,817,268					104,400	2,684,124

注：

- 1、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。
- 2、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。
- 3、2022年4月26日，保利物业董事会批准根据第一期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。
- 4、2023年1月20日，保利物业董事会批准根据第一期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。
- 5、截至2023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%。

## (二) 以权益结算的股份支付情况

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	43,591,208.09
本期以权益结算的股份支付确认的费用总额	38,985,092.73

## 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 2023 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 14,646,774.94 万元，需在合同他方履行合同约定义务的同时，在若干年内支付，具体如下：

单位：万元							
项目	合同金额	累计已付款	期末余额	1年内支付	1-2年内支付额	2-3年内支付额	3年以上支付额
土地受让合同	7,147,061.65	3,476,534.90	3,670,526.75	3,623,587.77		46,938.98	
建安工程合同	32,788,953.22	22,317,068.62	10,471,884.60	6,012,586.49	2,598,936.81	1,342,686.82	517,674.48
其他约定支出	1,484,043.82	979,680.23	504,363.59	326,922.36	117,939.16	49,579.52	9,922.55
合计	41,420,058.69	26,773,283.75	14,646,774.94	9,963,096.62	2,716,875.97	1,439,205.32	527,597.03

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	
重庆荣丰吉联房地产开发有限公司	6,500.00	2022-02-28	2024-08-28	尚未到期
	10,000.00	2022-02-28	2025-02-28	尚未到期
	4,000.00	2023-02-10	2024-08-01	尚未到期
	16,000.00	2023-02-10	2028-02-01	尚未到期
	4,000.00	2023-04-28	2024-08-01	尚未到期
	16,000.00	2023-04-28	2028-02-01	尚未到期
	3,000.00	2023-06-27	2024-08-01	尚未到期
	12,000.00	2023-06-27	2028-02-01	尚未到期
包头保利发展投资有限公司	39,000.00	2020-07-03	2024-05-31	尚未到期
包头市保泰利升置业有限公司	38,000.00	2023-03-25	2026-03-24	尚未到期
保利（成都）房地产开发有限公司	0.50	2023-11-23	2024-05-13	尚未到期
	4.50	2023-11-23	2024-11-13	尚未到期
	49,995.00	2023-11-23	2041-11-13	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（莆田）房地产开发有限公司	39,900.00	2021-05-28	2024-05-27	尚未到期
	96,000.00	2021-06-24	2024-06-23	尚未到期
	6,000.00	2021-08-06	2024-08-06	尚未到期
	829.17	2023-02-20	2025-12-31	尚未到期
保利（四川）投资发展有限公司	841.77	2023-04-12	2025-12-31	尚未到期
	656.26	2023-05-16	2025-12-31	尚未到期
	1,062.79	2023-06-05	2025-12-31	尚未到期
	14,000.00	2021-01-16	2024-01-14	尚未到期
保利（长春）恒富房地产开发有限公司	29,200.00	2021-12-27	2024-12-29	尚未到期
	35,000.00	2022-01-21	2027-01-21	尚未到期
	5,529.09	2022-08-03	2024-12-31	尚未到期
	100,000.00	2021-05-21	2026-05-20	尚未到期
保利（中山）房地产开发有限公司	5,073.00	2021-01-08	2024-01-07	尚未到期
	10,000.00	2021-01-15	2024-01-14	尚未到期
	2,256.00	2021-02-10	2024-01-14	尚未到期
	8,248.00	2021-03-26	2024-03-26	尚未到期
保利（重庆）投资实业有限公司	2,300.00	2021-04-30	2024-03-29	尚未到期
	3,450.00	2021-06-18	2024-03-29	尚未到期
	10,000.00	2021-07-30	2024-07-21	尚未到期

被担保方	担保余额 (万元)	担保期限		担保是否已 经履行完毕
		担保 起始日	担保 到期日	
保利公寓管理有限公司	12,000.00	2021-08-05	2024-08-04	尚未到期
	13,240.00	2021-08-30	2024-08-30	尚未到期
	7,500.00	2021-09-18	2024-09-18	尚未到期
	61,500.00	2021-09-28	2026-09-28	尚未到期
	11,500.00	2021-09-29	2024-09-29	尚未到期
	24,833.00	2021-11-30	2024-11-30	尚未到期
	36,662.66	2023-06-27	2028-06-27	尚未到期
保利华南实业有限公司	41,000.00	2021-10-27	2029-10-26	尚未到期
	95,900.00	2020-01-17	2031-06-29	尚未到期
	8,000.00	2013-11-07	2024-11-06	尚未到期
	8,000.00	2013-11-07	2025-11-06	尚未到期
	80,000.00	2022-04-13	2027-04-12	尚未到期
	100,000.00	2023-02-24	2029-02-23	尚未到期
	170,000.00	2023-03-20	2029-03-19	尚未到期
保利江苏房地产发展有限公司	105,000.00	2023-03-28	2028-03-27	尚未到期
	50,000.00	2023-09-28	2024-09-27	尚未到期
保利商旅产业发展有限公司	100.00	2023-12-29	2024-12-28	尚未到期
	131,900.00	2023-12-29	2031-12-28	尚未到期
保利湾区投资发展有限公司	65,000.00	2022-09-19	2025-09-19	尚未到期
	100,000.00	2021-08-04	2024-08-04	尚未到期
	30,000.00	2021-12-02	2026-12-02	尚未到期
	5,973.00	2022-08-02	2027-08-02	尚未到期
	2,100.00	2023-07-30	2024-07-30	尚未到期
	7,400.00	2021-04-28	2024-04-26	尚未到期
	21,105.00	2020-12-01	2025-11-30	尚未到期
常熟耀泰房地产有限公司	16,268.44	2020-12-23	2025-11-30	尚未到期
	43,000.00	2021-03-10	2026-03-10	尚未到期
成都保利天府实业有限公司	527.26	2022-08-04	2024-08-04	尚未到期
	1,189.83	2023-02-02	2025-02-02	尚未到期
	2,391.24	2023-03-29	2025-03-29	尚未到期
	838.25	2023-05-16	2025-05-16	尚未到期
	607.57	2023-07-18	2025-07-18	尚未到期
	5,564.66	2023-09-25	2025-09-25	尚未到期
	37,500.00	2022-01-21	2027-01-20	尚未到期
成都市汇保实业有限公司	15,000.00	2023-05-31	2026-05-31	尚未到期
	5,000.00	2023-10-13	2026-10-13	尚未到期

被担保方	担保余额 (万元)	担保期限		担保是否已 经履行完毕
		担保 起始日	担保 到期日	
大连保睿房地产开发有限公司	1,800.00	2022-06-23	2024-06-13	尚未到期
	13,600.00	2022-06-23	2024-12-12	尚未到期
	45,000.00	2023-01-11	2026-09-21	尚未到期
大连保润房地产开发有限公司	500.00	2021-08-30	2024-06-21	尚未到期
	3,000.00	2021-08-30	2024-08-26	尚未到期
	50.00	2021-09-27	2024-06-21	尚未到期
	100.00	2021-09-27	2024-09-26	尚未到期
	500.00	2021-10-29	2024-06-21	尚未到期
	600.00	2021-10-29	2024-10-27	尚未到期
	150.00	2022-01-28	2024-06-21	尚未到期
	300.00	2022-01-28	2024-12-21	尚未到期
	150.00	2022-03-10	2024-06-21	尚未到期
	300.00	2022-03-10	2024-12-21	尚未到期
大连保通发展有限公司	14,850.00	2023-05-18	2026-05-08	尚未到期
	7,125.00	2023-05-18	2026-08-13	尚未到期
大连盈盛房地产开发有限公司	9,000.00	2023-12-20	2025-12-30	尚未到期
东莞市和惠投资有限公司	23,600.00	2021-08-20	2024-08-19	尚未到期
	6,500.00	2021-08-30	2024-08-19	尚未到期
佛山保利聚珑置业有限公司	6,437.00	2020-02-29	2024-12-21	尚未到期
佛山保利兴泰房地产开发有限公司	57,400.00	2020-03-11	2024-03-10	尚未到期
	100,000.00	2021-05-25	2026-05-25	尚未到期
	55,000.00	2021-09-28	2026-09-28	尚未到期
	45,000.00	2021-09-30	2026-09-30	尚未到期
佛山市保利恒信房地产有限公司	80,000.00	2019-04-18	2024-04-18	尚未到期
佛山市禅城区保宸置业有限公司	9,334.70	2021-08-30	2025-08-25	尚未到期
	1,647.30	2022-01-01	2024-12-31	尚未到期
佛山市禅城区盈恒置业有限公司	17,500.00	2021-02-08	2024-01-31	尚未到期
佛山市盛世隽恩企业管理有限公司	40,000.00	2019-07-01	2024-07-11	尚未到期
福清中煦投资有限公司	4,250.00	2021-04-29	2024-04-20	尚未到期
福州中和投资发展有限公司	4,621.54	2023-06-19	2024-11-30	尚未到期
福州中瑾置业有限公司	8,500.00	2021-07-28	2024-07-15	尚未到期
福州中邑置业有限公司	7,900.00	2021-12-30	2024-12-24	尚未到期
	3,000.00	2023-12-29	2025-12-19	尚未到期
抚州华章文化发展有限公司	5,950.00	2022-09-27	2025-09-27	尚未到期
阜阳和熙房地产开发有限公司	5,000.00	2022-07-28	2024-07-25	尚未到期
	2,500.00	2022-07-28	2025-01-25	尚未到期

被担保方	担保余额 (万元)	担保期限		担保是否已 经履行完毕
		担保 起始日	担保 到期日	
富利建设集团有限公司	2,500.00	2022-07-28	2025-07-25	尚未到期
	20,000.00	2022-10-13	2024-07-25	尚未到期
	10,000.00	2022-10-13	2025-01-25	尚未到期
	10,000.00	2022-10-13	2025-02-25	尚未到期
	600.00	2015-12-30	2024-09-01	尚未到期
	1,700.00	2015-12-30	2025-12-29	尚未到期
	1,200.00	2016-03-03	2024-09-01	尚未到期
	2,600.00	2016-03-03	2026-03-02	尚未到期
	1,295.04	2017-02-27	2024-12-31	尚未到期
	150.00	2018-04-03	2024-12-31	尚未到期
	500.00	2018-07-30	2024-12-31	尚未到期
	1,141.72	2020-01-08	2024-12-31	尚未到期
	2,739.96	2020-01-21	2024-12-31	尚未到期
	150.00	2020-02-21	2024-02-12	尚未到期
	289.84	2020-04-23	2024-12-30	尚未到期
	348.63	2020-04-24	2024-12-28	尚未到期
	150.00	2020-07-03	2024-12-30	尚未到期
	600.33	2020-07-06	2024-12-31	尚未到期
	52.76	2020-09-28	2024-06-10	尚未到期
	322.10	2020-09-28	2024-06-27	尚未到期
	184.16	2020-10-19	2024-06-27	尚未到期
	500.00	2021-03-31	2024-10-31	尚未到期
	78.36	2021-04-23	2024-04-20	尚未到期
	2,872.11	2021-04-23	2024-10-30	尚未到期
	450.52	2021-04-29	2024-12-30	尚未到期
	250.22	2021-05-25	2024-12-30	尚未到期
	500.00	2021-05-27	2027-05-05	尚未到期
	18.28	2021-05-28	2025-03-01	尚未到期
	2,247.09	2021-06-16	2024-04-30	尚未到期
	500.00	2021-06-17	2024-04-15	尚未到期
	146.97	2021-07-15	2024-06-15	尚未到期
	252.73	2021-08-02	2024-12-31	尚未到期
	500.00	2021-09-03	2024-12-30	尚未到期
	1,129.41	2021-09-16	2024-03-15	尚未到期
	2,144.54	2021-09-26	2025-01-31	尚未到期
	200.00	2021-10-18	2024-10-30	尚未到期

被担保方	担保余额 (万元)	担保期限		担保是否已 经履行完毕
		担保 起始日	担保 到期日	
	475.01	2021-12-08	2024-02-15	尚未到期
	1,140.24	2021-12-15	2024-04-30	尚未到期
	80.11	2022-01-14	2024-03-31	尚未到期
	267.03	2022-01-14	2024-04-30	尚未到期
	200.00	2022-03-21	2024-04-12	尚未到期
	100.00	2022-03-22	2024-03-28	尚未到期
	100.00	2022-04-08	2024-01-27	尚未到期
	100.00	2022-04-08	2024-04-28	尚未到期
	100.00	2022-05-12	2024-03-29	尚未到期
	100.00	2022-06-10	2024-02-28	尚未到期
	179.60	2022-06-16	2024-12-30	尚未到期
	255.00	2022-06-17	2024-05-26	尚未到期
	100.00	2022-06-21	2024-02-28	尚未到期
	13.57	2022-06-27	2024-04-30	尚未到期
	600.00	2022-06-27	2024-07-15	尚未到期
	100.00	2022-07-01	2024-06-10	尚未到期
	100.00	2022-07-06	2024-08-31	尚未到期
	100.00	2022-07-06	2024-12-29	尚未到期
	100.00	2022-07-12	2024-03-31	尚未到期
	100.00	2022-07-12	2024-04-12	尚未到期
	191.88	2022-08-24	2024-08-23	尚未到期
	450.09	2022-09-29	2024-09-13	尚未到期
	16.00	2022-09-29	2024-09-20	尚未到期
	340.18	2022-10-17	2024-09-13	尚未到期
	100.00	2022-11-24	2024-03-14	尚未到期
	159.00	2022-12-07	2024-12-05	尚未到期
	251.38	2023-09-27	2024-07-06	尚未到期
	67.45	2023-09-27	2024-08-10	尚未到期
	671.60	2023-09-27	2024-08-28	尚未到期
	99.78	2023-09-27	2024-12-30	尚未到期
	94.50	2023-10-13	2024-01-30	尚未到期
	100.00	2023-10-13	2025-09-30	尚未到期
	20,316.07	2023-12-22	2024-06-20	尚未到期
	5,716.92	2023-12-26	2024-06-22	尚未到期
	2,585.68	2023-12-27	2024-06-22	尚未到期
广东佳利建筑工程有限公司	50.00	2022-03-09	2024-02-02	尚未到期

被担保方	担保余额 (万元)	担保期限		担保是否已 经履行完毕
		担保 起始日	担保 到期日	
	50.00	2022-06-15	2024-03-15	尚未到期
广东宜华房地产开发有限公司	70,000.00	2021-02-09	2025-02-07	尚未到期
广州保利电商港有限公司	32,092.68	2020-01-17	2025-01-16	尚未到期
广州保泰实业发展有限公司	210,000.00	2020-04-28	2025-04-28	尚未到期
广州保韵置业有限公司	15,600.00	2023-12-29	2026-12-31	尚未到期
广州华皇房地产开发有限公司	678.00	2023-12-13	2025-12-31	尚未到期
	4,881.00	2023-12-28	2026-06-30	尚未到期
广州市保惠置业有限公司	59,200.00	2021-01-08	2026-01-04	尚未到期
广州市保曦置业有限公司	104,426.71	2020-06-19	2025-05-24	尚未到期
广州市保越房地产开发有限公司	500.00	2023-06-29	2026-03-30	尚未到期
	3,840.00	2023-12-29	2025-12-31	尚未到期
广州市宏和房地产开发有限公司	100,000.00	2021-02-05	2026-02-05	尚未到期
广州穗兴置业有限公司	163,000.00	2020-12-31	2025-05-27	尚未到期
	7,570.00	2021-03-19	2024-03-19	尚未到期
广州穗昭置业有限公司	12,400.00	2022-03-15	2025-03-14	尚未到期
广州鑫保房地产开发有限公司	30,000.00	2021-08-13	2024-08-13	尚未到期
	4,800.00	2021-11-19	2024-11-18	尚未到期
广州悦腾房地产有限公司	168,664.00	2020-11-25	2025-05-20	尚未到期
贵阳保成企业管理有限责任公司	2,000.00	2019-09-29	2024-04-30	尚未到期
	3,000.00	2019-09-29	2024-09-29	尚未到期
	9,050.00	2019-10-09	2024-04-30	尚未到期
	13,575.00	2019-10-09	2024-09-29	尚未到期
	900.00	2019-10-24	2024-04-30	尚未到期
	1,350.00	2019-10-24	2024-09-29	尚未到期
	5,950.00	2019-11-21	2024-04-30	尚未到期
	8,925.00	2019-11-21	2024-09-29	尚未到期
	2,100.00	2019-12-06	2024-04-30	尚未到期
	3,150.00	2019-12-06	2024-09-29	尚未到期
	740.00	2019-12-30	2024-04-30	尚未到期
	1,110.00	2019-12-30	2024-09-29	尚未到期
	240.00	2019-12-31	2024-04-30	尚未到期
	360.00	2019-12-31	2024-09-29	尚未到期
	5,525.00	2020-01-03	2024-04-30	尚未到期
	8,287.50	2020-01-03	2024-09-29	尚未到期
	2,975.00	2020-01-20	2024-04-30	尚未到期
	4,462.50	2020-01-20	2024-09-29	尚未到期

被担保方	担保余额 (万元)	担保期限		担保是否已 经履行完毕
		担保 起始日	担保 到期日	
	2,920.00	2020-04-01	2024-04-30	尚未到期
	4,380.00	2020-04-01	2024-09-29	尚未到期
海南裕楚商业有限公司	115,000.00	2022-01-11	2025-01-11	尚未到期
邯郸保邯房地产开发有限公司	28,000.00	2021-08-12	2024-08-04	尚未到期
杭州保澄置业有限公司	8,638.79	2023-12-21	2026-03-30	尚未到期
杭州保源置业有限公司	6,070.35	2023-04-21	2025-05-30	尚未到期
	6,885.00	2023-05-30	2025-12-31	尚未到期
合肥和汇房地产开发有限公司	7,720.50	2023-02-20	2025-08-28	尚未到期
	5,189.10	2023-04-19	2025-08-28	尚未到期
合肥和蓬房地产开发有限公司	2,500.00	2022-01-14	2024-03-04	尚未到期
	5,000.00	2022-01-14	2024-06-04	尚未到期
	6,000.00	2022-01-14	2024-09-04	尚未到期
	7,000.00	2022-01-14	2024-12-04	尚未到期
	4,000.00	2022-02-25	2024-12-20	尚未到期
	2,050.00	2022-02-28	2024-03-04	尚未到期
	2,050.00	2022-02-28	2024-06-04	尚未到期
	2,050.00	2022-02-28	2024-09-04	尚未到期
	2,050.00	2022-02-28	2024-12-04	尚未到期
	11,000.00	2022-03-01	2024-12-20	尚未到期
合肥和颂房地产开发有限公司	2,700.00	2022-03-11	2024-03-04	尚未到期
	2,700.00	2022-03-11	2024-06-04	尚未到期
	2,700.00	2022-03-11	2024-09-04	尚未到期
	2,700.00	2022-03-11	2024-12-04	尚未到期
	5,000.00	2022-12-29	2024-06-28	尚未到期
	5,000.00	2022-12-29	2024-12-28	尚未到期
	5,000.00	2022-12-29	2025-06-28	尚未到期
	5,000.00	2022-12-29	2025-12-26	尚未到期
	100.00	2022-12-30	2024-06-28	尚未到期
	100.00	2022-12-30	2024-12-30	尚未到期
合肥和颂房地产开发有限公司	7,500.00	2022-12-30	2025-03-25	尚未到期
	7,500.00	2022-12-30	2025-06-25	尚未到期
	100.00	2022-12-30	2025-06-30	尚未到期
	7,500.00	2022-12-30	2025-09-25	尚未到期
	37,000.00	2022-12-30	2025-12-25	尚未到期
	9,800.00	2023-02-17	2025-12-25	尚未到期
	4,563.90	2023-03-22	2025-07-31	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	
河北万茂房地产开发有限公司	4,230.90	2023-05-18	2025-07-31	尚未到期
	400.00	2021-10-13	2024-12-20	尚未到期
	16,500.00	2021-10-13	2025-10-11	尚未到期
河源市保腾实业投资有限公司	5,722.50	2020-05-22	2024-11-21	尚未到期
	25,130.00	2020-09-29	2024-03-21	尚未到期
	29,498.00	2020-09-29	2026-02-20	尚未到期
恒利（香港）置业有限公司	283,275.19	2023-09-12	2024-09-12	尚未到期
	63,200.00	2021-03-31	2036-03-30	尚未到期
	479.00	2021-04-19	2026-04-15	尚未到期
湖北保利文旅发展有限公司	23,950.00	2021-04-20	2026-04-15	尚未到期
	2,370.00	2021-04-21	2024-04-18	尚未到期
	730.00	2021-04-25	2024-04-22	尚未到期
湖北鸿誉置业有限公司	9,580.00	2021-05-31	2026-04-15	尚未到期
	1,550.00	2021-08-25	2024-08-22	尚未到期
	18,068.00	2021-07-30	2025-07-12	尚未到期
湖南华源房地产开发有限公司	4,949.00	2021-11-30	2025-07-12	尚未到期
	18,000.00	2023-02-28	2025-10-17	尚未到期
	54,000.00	2023-03-06	2025-10-17	尚未到期
湖南利华置业有限公司	5,488.00	2023-12-21	2024-11-30	尚未到期
	3,141.00	2023-12-21	2024-12-30	尚未到期
	2,160.00	2021-04-21	2024-04-20	尚未到期
湖南利湘置业有限公司	520.00	2022-04-15	2024-04-20	尚未到期
	65,000.00	2023-09-27	2026-09-07	尚未到期
	17,940.00	2021-08-17	2024-02-17	尚未到期
惠州市和筑投资有限公司	22,000.00	2021-08-05	2024-08-05	尚未到期
	1,801.60	2022-12-08	2024-06-30	尚未到期
	11,000.00	2021-03-09	2024-03-08	尚未到期
江西明月山温泉生态康养发展有限公司	4,011.71	2022-06-15	2024-06-14	尚未到期
	4,002.99	2022-06-15	2025-06-14	尚未到期
	4,000.00	2021-06-30	2024-05-20	尚未到期
金华保骏置业有限公司	30,000.00	2021-07-30	2024-06-09	尚未到期
	29,513.75	2021-08-31	2024-08-29	尚未到期
	25,000.00	2023-02-21	2028-02-08	尚未到期
荆州金海置业有限公司	15,000.00	2023-03-30	2028-02-08	尚未到期
	20,000.00	2023-05-31	2028-02-08	尚未到期
	13,685.00	2021-09-07	2024-09-06	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	
凯歌（晋江）置业有限公司	16,912.60	2021-06-28	2025-06-23	尚未到期
昆明庭华房地产有限公司	9,750.00	2023-12-22	2028-11-30	尚未到期
昆明欣江合达城市建设有限公司	19,710.00	2021-03-29	2026-03-28	尚未到期
	17,370.00	2021-04-30	2024-04-30	尚未到期
	19,950.00	2021-09-30	2024-09-28	尚未到期
兰州陇臻房地产开发有限公司	31,000.00	2021-11-30	2024-11-29	尚未到期
	7,710.00	2022-01-01	2024-01-01	尚未到期
	8,000.00	2022-01-01	2025-01-01	尚未到期
	1,050.00	2020-05-21	2025-05-13	尚未到期
兰州天乾实业投资有限公司	45,000.00	2021-03-16	2026-03-15	尚未到期
	1,500.00	2021-12-25	2024-04-27	尚未到期
	18,400.00	2022-03-31	2025-03-30	尚未到期
连云港保华房地产发展有限公司	17,073.00	2021-07-20	2024-07-20	尚未到期
	11,300.00	2021-10-26	2025-03-15	尚未到期
辽宁和闽房地产开发有限公司	8,000.00	2021-10-26	2025-09-15	尚未到期
	3,000.00	2021-10-26	2026-03-15	尚未到期
	9,000.00	2021-10-26	2026-09-15	尚未到期
陆河县誉城投资发展有限公司	12,660.00	2020-07-03	2024-12-30	尚未到期
洛阳展鹏置业有限公司	34,000.00	2023-08-18	2026-08-16	尚未到期
洛阳展通置业有限公司	25,000.00	2022-02-25	2024-12-21	尚未到期
茂名市保冀置业有限公司	48,000.00	2021-07-30	2026-07-30	尚未到期
	57,000.00	2021-04-23	2024-04-23	尚未到期
茂名市保运置业有限公司	16,425.00	2021-04-27	2024-04-22	尚未到期
	76,090.00	2021-04-27	2024-04-26	尚未到期
	7,900.00	2021-07-22	2024-07-21	尚未到期
南昌保和置业有限公司	38,950.00	2021-05-26	2024-05-25	尚未到期
	23,000.00	2021-10-22	2024-10-19	尚未到期
南昌保瑞置业有限公司	11,960.00	2021-08-12	2024-08-11	尚未到期
南昌保悦置业有限公司	49,960.00	2021-07-29	2024-07-28	尚未到期
南昌保云置业有限公司	9,800.00	2023-05-05	2024-05-04	尚未到期
	40,000.00	2023-05-05	2027-05-04	尚未到期
南昌航行投资发展有限公司	11,000.00	2021-07-16	2024-07-15	尚未到期
	5,300.00	2022-11-11	2024-01-31	尚未到期
南京保华房地产开发有限公司	2,070.00	2023-12-22	2024-12-30	尚未到期
	12,710.00	2023-12-22	2024-12-31	尚未到期
南京盛悦房地产开发有限公司	8,422.00	2023-03-01	2024-11-30	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	
南京悦成房地产开发有限公司	4,300.00	2023-05-05	2024-11-30	尚未到期
	2,878.00	2023-12-13	2025-02-28	尚未到期
	3,352.68	2022-10-27	2024-03-31	尚未到期
	2,425.40	2022-11-09	2024-03-31	尚未到期
宁波保利实业投资有限公司	10,000.00	2023-08-31	2026-03-31	尚未到期
宁德中悦投资有限公司	6,963.00	2022-12-27	2024-03-31	尚未到期
莆田中璟投资有限公司	47,000.00	2021-04-22	2024-04-22	尚未到期
莆田中玺投资有限公司	13,260.00	2023-09-25	2026-09-25	尚未到期
普宁市华荣实业投资有限公司	390.00	2021-11-05	2024-11-04	尚未到期
	5,000.00	2021-12-30	2024-11-04	尚未到期
清远保泓置业有限公司	20,000.00	2021-01-19	2024-01-17	尚未到期
	95,000.00	2021-02-05	2027-02-04	尚未到期
	8,875.00	2021-03-23	2024-02-17	尚未到期
	72,500.00	2021-05-14	2027-05-13	尚未到期
清远保励置业有限公司	31,600.00	2021-06-30	2024-07-20	尚未到期
	9,900.00	2021-11-03	2024-07-15	尚未到期
清远保奕置业有限公司	4,993.50	2022-03-30	2024-10-26	尚未到期
泉州保创发展有限公司	2,375.00	2022-01-21	2024-11-24	尚未到期
	3,691.75	2022-01-21	2025-01-19	尚未到期
泉州保投置业有限公司	60,000.00	2020-08-18	2024-08-17	尚未到期
	20,647.06	2021-07-13	2026-03-21	尚未到期
泉州中泽房地产开发有限公司	25,300.00	2021-01-12	2024-01-11	尚未到期
	1,800.00	2021-01-12	2025-01-11	尚未到期
三亚保瑞实业发展有限公司	110,000.00	2021-02-26	2026-02-26	尚未到期
山西保景鑫房地产开发有限公司	34,912.50	2021-07-13	2024-05-27	尚未到期
上海保利建锦城市发展有限公司	149,414.19	2023-04-13	2028-04-12	尚未到期
	72,000.00	2018-01-02	2024-05-29	尚未到期
	55,440.00	2018-01-02	2024-12-27	尚未到期
	32,300.00	2018-01-05	2025-01-01	尚未到期
	16,000.00	2018-01-29	2024-06-21	尚未到期
	23,000.00	2018-02-13	2024-06-21	尚未到期
	26,000.00	2018-02-26	2024-06-21	尚未到期
	2,000.00	2018-02-26	2024-12-25	尚未到期
	5,000.00	2018-02-28	2024-12-25	尚未到期
	19,000.00	2018-04-03	2024-12-25	尚未到期
	4,000.00	2018-04-27	2024-12-25	尚未到期

被担保方	担保余额 (万元)	担保期限		担保是否已 经履行完毕
		担保 起始日	担保 到期日	
上海保利建霖房地产有限公司	35,000.00	2018-05-02	2024-12-25	尚未到期
	300.00	2018-06-05	2025-01-01	尚未到期
	16,300.00	2018-06-05	2025-01-05	尚未到期
	10,000.00	2019-06-28	2026-06-26	尚未到期
	7,000.00	2019-07-04	2024-03-20	尚未到期
	8,750.00	2019-07-04	2024-09-20	尚未到期
	31,084.31	2019-07-04	2025-01-01	尚未到期
	8,290.82	2019-07-04	2025-01-04	尚未到期
	8,750.00	2019-07-04	2025-03-20	尚未到期
	12,728.00	2019-07-04	2025-05-29	尚未到期
韶关市保莱置业有限公司	8,290.82	2019-07-04	2025-07-04	尚未到期
	8,750.00	2019-07-04	2025-09-20	尚未到期
	14,000.00	2019-07-04	2025-11-28	尚未到期
	9,948.98	2019-07-04	2026-01-04	尚未到期
	8,750.00	2019-07-04	2026-04-09	尚未到期
	3,994.00	2019-07-04	2026-06-26	尚未到期
	9,948.98	2019-07-04	2026-07-04	尚未到期
	15,500.00	2019-07-16	2025-01-01	尚未到期
	9,800.00	2019-07-16	2025-04-01	尚未到期
	7,800.00	2019-07-16	2025-10-08	尚未到期
深圳市裕和投资有限公司	5,200.00	2019-07-16	2026-07-02	尚未到期
	6,666.67	2021-10-22	2024-10-21	尚未到期
沈阳保利和鸿房地产开发有限公司	37,988.00	2021-01-26	2024-01-25	尚未到期
	89,982.00	2021-02-02	2024-02-02	尚未到期
	4,080.00	2020-04-17	2025-04-16	尚未到期
	4,400.00	2021-02-03	2025-02-02	尚未到期
	3,700.00	2021-02-03	2025-04-15	尚未到期
	8,300.00	2021-03-04	2025-03-03	尚未到期
	4,000.00	2021-03-04	2025-04-15	尚未到期
	3,200.00	2021-03-31	2025-03-15	尚未到期
	5,000.00	2021-05-21	2025-03-15	尚未到期
	200.00	2021-09-29	2025-03-15	尚未到期
沈阳保利香槟房地产开发有限公司	5,600.00	2021-09-29	2025-09-15	尚未到期
	2,800.00	2021-09-29	2026-03-15	尚未到期
	1,400.00	2021-09-29	2026-03-31	尚未到期
	1,589.00	2023-06-16	2025-03-15	尚未到期

被担保方	担保余额 (万元)	担保期限		担保是否已 经履行完毕
		担保 起始日	担保 到期日	
	1,059.00	2023-06-16	2025-09-15	尚未到期
	530.00	2023-06-16	2026-03-15	尚未到期
	262.00	2023-06-16	2026-03-31	尚未到期
	1,589.00	2023-07-11	2025-03-15	尚未到期
	1,059.00	2023-07-11	2025-09-15	尚未到期
	530.00	2023-07-11	2026-03-15	尚未到期
	262.00	2023-07-11	2026-03-31	尚未到期
	2,264.80	2023-07-31	2025-01-15	尚未到期
	3,908.80	2023-07-31	2025-07-15	尚未到期
	360.00	2023-07-31	2026-01-15	尚未到期
	7,866.40	2023-07-31	2026-07-15	尚未到期
	1,257.60	2023-08-21	2025-01-15	尚未到期
	2,172.00	2023-08-21	2025-07-15	尚未到期
	200.00	2023-08-21	2026-01-15	尚未到期
	4,370.40	2023-08-21	2026-07-15	尚未到期
	790.00	2021-06-21	2024-04-28	尚未到期
	1,000.00	2021-08-26	2024-04-28	尚未到期
	7,840.00	2022-02-17	2024-12-17	尚未到期
	6,000.00	2021-05-31	2025-03-15	尚未到期
	6,000.00	2021-07-27	2025-03-15	尚未到期
	8,000.00	2021-07-27	2025-09-15	尚未到期
	4,000.00	2021-07-27	2026-03-15	尚未到期
	2,000.00	2021-07-27	2026-05-20	尚未到期
	18,138.00	2022-10-27	2025-10-27	尚未到期
	5,000.00	2021-12-21	2024-09-30	尚未到期
	525.00	2021-09-29	2024-02-07	尚未到期
	33,100.00	2021-07-12	2024-12-31	尚未到期
	12,960.00	2022-03-14	2024-12-31	尚未到期
	7,400.00	2023-06-25	2024-06-24	尚未到期
	15,000.00	2021-08-09	2024-08-08	尚未到期
	30,000.00	2021-08-09	2026-07-30	尚未到期
	16,000.00	2021-08-09	2026-08-08	尚未到期
	24,235.00	2021-09-14	2024-09-14	尚未到期
	16,560.00	2021-09-15	2024-09-14	尚未到期
	19,920.00	2021-07-29	2024-06-28	尚未到期
	26,000.00	2021-09-30	2024-08-20	尚未到期

被担保方	担保余额 (万元)	担保期限		担保是否已 经履行完毕
		担保 起始日	担保 到期日	
天水陇嘉房地产开发有限公司	15,500.00	2021-04-23	2024-04-22	尚未到期
	4,900.00	2021-08-31	2024-08-30	尚未到期
天水陇旭房地产开发有限公司	21,200.00	2021-09-24	2024-09-22	尚未到期
温州保悦置业有限公司	6,500.00	2021-08-27	2024-08-26	尚未到期
温州和悦置业有限公司	1,360.00	2022-05-13	2024-11-13	尚未到期
	6,018.00	2020-11-13	2024-01-31	尚未到期
武汉保平金丰置业有限公司	765.00	2021-01-27	2024-01-26	尚未到期
	5,457.00	2021-04-28	2024-04-27	尚未到期
武汉林海房地产开发有限公司	3,060.00	2021-06-24	2024-04-27	尚未到期
	4,029.00	2021-07-29	2024-04-27	尚未到期
武汉市星盛达投资有限公司	3,060.00	2021-07-30	2024-07-30	尚未到期
	1,020.00	2022-06-15	2024-04-27	尚未到期
武汉庭瑞仁置业有限公司	10,200.00	2023-01-18	2026-01-17	尚未到期
	11,730.00	2023-07-26	2026-01-17	尚未到期
武汉庭瑞信置业有限公司	15,976.00	2023-07-21	2028-07-20	尚未到期
	5,000.00	2023-12-27	2028-07-20	尚未到期
武汉庭瑞忠置业有限公司	20,000.00	2020-04-03	2026-04-03	尚未到期
	80,000.00	2020-06-16	2026-06-16	尚未到期
西安海兴置业有限责任公司	100,000.00	2021-08-31	2026-08-31	尚未到期
	2,207.34	2021-08-31	2024-07-30	尚未到期
西安荣尚晟置业有限公司	234.10	2023-08-31	2024-02-29	尚未到期
	1,271.13	2023-09-12	2024-03-12	尚未到期
西安荣泽实业有限公司	1,963.06	2023-12-22	2024-06-22	尚未到期
	1,314.90	2023-12-25	2024-06-25	尚未到期
西安荣尚晟置业有限公司	1,150.00	2019-12-30	2024-07-01	尚未到期
	2,400.00	2020-01-02	2024-07-01	尚未到期
西安荣尚晟置业有限公司	17,300.00	2021-09-18	2024-09-18	尚未到期
	21,000.00	2021-10-22	2024-10-22	尚未到期
西安荣尚晟置业有限公司	8,750.00	2021-11-17	2024-11-17	尚未到期
	45,000.00	2021-05-06	2024-02-16	尚未到期
西安荣尚晟置业有限公司	20,990.00	2021-06-29	2024-06-29	尚未到期
	7,000.00	2021-08-06	2024-08-06	尚未到期
西安荣泽实业有限公司	40,020.00	2023-08-18	2028-08-17	尚未到期
西安荣尚晟置业有限公司	48,400.00	2021-04-20	2024-04-19	尚未到期
	200,000.00	2022-09-09	2025-09-08	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	
新疆中航投资有限公司	20,000.00	2023-08-18	2026-08-17	尚未到期
洋浦保旭实业发展有限公司	52,500.00	2021-11-26	2026-11-25	尚未到期
	30,000.00	2021-02-22	2026-02-22	尚未到期
	30,000.00	2021-03-09	2026-03-09	尚未到期
	20,000.00	2021-03-23	2026-03-23	尚未到期
	20,000.00	2021-03-31	2026-03-31	尚未到期
	8,640.00	2020-12-23	2024-06-22	尚未到期
	32,400.00	2020-12-23	2025-06-22	尚未到期
	50,000.00	2020-06-11	2025-06-11	尚未到期
	20,000.00	2021-03-24	2026-03-24	尚未到期
	5,500.00	2022-07-28	2024-07-27	尚未到期
	10,450.00	2022-07-28	2025-07-27	尚未到期
长春和善房地产开发有限公司	4,350.00	2022-11-18	2024-11-18	尚未到期
	17,000.00	2021-05-27	2024-05-27	尚未到期
	2,000.00	2021-07-22	2024-06-20	尚未到期
	15,100.00	2021-03-10	2024-03-11	尚未到期
	14,900.00	2021-03-10	2024-03-31	尚未到期
	6,700.00	2021-03-12	2024-03-11	尚未到期
	5,000.00	2021-04-08	2024-03-21	尚未到期
	20,000.00	2021-04-14	2024-03-21	尚未到期
	3,000.00	2021-12-01	2024-05-23	尚未到期
	18,000.00	2021-12-01	2024-11-23	尚未到期
	95,000.00	2021-09-03	2026-09-03	尚未到期
	55,000.00	2021-09-10	2026-09-10	尚未到期
	80,000.00	2021-09-29	2026-09-29	尚未到期
	200,000.00	2021-11-30	2026-11-30	尚未到期
	50,000.00	2021-12-30	2026-12-30	尚未到期
	6,528.00	2021-12-24	2024-12-24	尚未到期
	3,072.00	2021-12-28	2024-12-24	尚未到期
	2,900.00	2022-01-25	2024-12-24	尚未到期
	51,975.00	2023-03-30	2026-03-28	尚未到期
	49,723.50	2023-03-31	2026-03-30	尚未到期
	11,700.00	2022-08-29	2024-01-31	尚未到期
	2,000.00	2022-09-26	2024-01-31	尚未到期
	2,400.00	2022-10-24	2024-01-31	尚未到期
	3,200.00	2022-12-13	2024-01-31	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	
中山市和越实业投资有限公司	87,180.00	2021-05-28	2024-05-27	尚未到期
	50,000.00	2021-02-05	2024-02-04	尚未到期
	49,580.00	2021-02-07	2024-02-06	尚未到期
中山市宜欣房地产开发有限公司	8,840.00	2021-02-24	2026-02-23	尚未到期
	13,500.00	2021-03-04	2024-01-12	尚未到期
	15,000.00	2022-12-13	2024-01-31	尚未到期
重庆悦峯房地产开发有限公司	8,750.00	2021-11-23	2024-11-23	尚未到期
	50,000.00	2021-02-05	2031-02-05	尚未到期
	70,000.00	2021-05-28	2026-05-28	尚未到期
舟山保泓生态文化旅游区开发有限公司	70,000.00	2021-07-20	2026-07-20	尚未到期
	11,250.00	2022-11-15	2024-05-15	尚未到期
	13,500.00	2022-11-15	2024-11-15	尚未到期
珠海横琴保利利盛实业投资有限公司	7,083.33	2021-02-20	2026-02-07	尚未到期
	100,000.00	2021-05-03	2026-05-30	尚未到期
	18,000.00	2022-02-11	2025-01-11	尚未到期
<b>合计</b>	<b>9,946,253.67</b>			

## 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	
Poly (Australia) Real Estate Development Pty Ltd	GOULBURN 048 SERVICE PTY LTD ATF GOULBURN 048 TARGET TRUST	72,726.00	2023-05-23	2024-05-22	尚未到期
安徽保利房地产开发有 限公司	合肥和汇房地产开发有 限公司	5,471.10	2023-06-28	2025-12-27	尚未到期
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	60,000.00	2018-04-27	2033-04-26	尚未到期
		210,000.00	2022-09-09	2037-09-09	尚未到期
保利(湖南)投资有限 公司	长沙利湖置业有限公司	288.00	2023-03-30	2024-02-28	尚未到期
		6,370.00	2023-03-30	2024-05-30	尚未到期
保利(江西)房地产开 发有限公司	赣州保蓉置业有限公司	14,000.00	2022-09-27	2025-09-27	尚未到期
保利(四川)投资发展 有限公司	成都市汇保实业有限公 司	2,006.84	2023-06-13	2024-04-12	尚未到期
		1,582.29	2023-06-13	2024-07-12	尚未到期
保利(中山)房地产开 发有限公司	中山市和瑞实业投资有 限公司	36,900.00	2023-01-03	2025-07-02	尚未到期
	中山市和越实业投资有 限公司	38,000.00	2023-04-27	2026-05-28	尚未到期
		10,000.00	2023-10-26	2026-10-25	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	
		17,500.00	2023-10-31	2028-10-30	尚未到期
		8,000.00	2023-11-21	2028-11-20	尚未到期
	中山市宜欣房地产开发有限公司	10,400.00	2023-03-10	2026-02-04	尚未到期
保利发展(山西)有限公司	晋中文津房地产开发有限公司	5,497.10	2021-07-14	2024-06-30	尚未到期
保利海西实业有限公司	泉州保莲房地产开发有限公司	3,753.09	2022-06-13	2024-12-31	尚未到期
	泉州隆利房地产开发有限公司	4,947.00	2022-06-30	2024-03-30	尚未到期
	厦门保昕房地产开发有限公司	20,400.00	2022-10-31	2027-10-31	尚未到期
		3,570.00	2023-06-28	2027-06-28	尚未到期
保利华南实业有限公司	佛山市南海区保狮置业有限公司	18,000.00	2022-02-11	2025-01-11	尚未到期
	佛山南海祁昭置业有限公司	1,000.00	2021-02-10	2024-08-05	尚未到期
		38,990.00	2021-02-10	2025-02-06	尚未到期
	佛山市保利华创房地产开发有限公司 佛山市保利华创房地产开发有限公司	15,422.40	2018-07-12	2026-01-09	尚未到期
		9,073.92	2018-10-30	2026-01-09	尚未到期
		14,263.68	2019-02-01	2026-01-09	尚未到期
		30,166.50	2020-09-11	2025-09-09	尚未到期
	佛山市皓能置业有限公司	29,500.00	2021-01-29	2025-01-24	尚未到期
	佛山市锦汇隆光房地产开发有限公司	75,000.00	2021-10-27	2024-10-27	尚未到期
	佛山市南海区保狮置业有限公司	65,000.00	2021-12-29	2024-12-29	尚未到期
	佛山市南海区保旭置业有限公司	10,863.00	2021-05-19	2025-05-18	尚未到期
		6,120.00	2022-09-20	2025-05-06	尚未到期
	佛山市兴业正鹏投资有限公司	35,000.00	2018-05-02	2043-05-01	尚未到期
	佛山市中交保利房地产有限公司	24,000.00	2019-08-02	2024-08-01	尚未到期
	清远保泓置业有限公司	24,700.00	2023-11-29	2028-11-27	尚未到期
	深圳市裕和投资有限公司	33,700.00	2020-12-17	2025-06-13	尚未到期
		31,700.00	2020-12-24	2025-06-13	尚未到期
	肇庆保隆置业有限公司	85,500.00	2020-05-27	2024-05-24	尚未到期
	肇庆市弘旺企业管理有限公司	32,736.00	2021-03-11	2024-03-10	尚未到期
保利江苏房地产发展有限公司	南京盛宁房地产开发有限公司	16,355.00	2023-03-01	2024-11-30	尚未到期
		3,765.00	2023-07-26	2025-06-30	尚未到期
		3,040.00	2023-09-15	2025-02-16	尚未到期
	南京悦成房地产开发有限公司	3,015.00	2021-11-29	2024-10-31	尚未到期
保利里城有限公司	长沙市保城置业有限公司	40,000.00	2021-09-15	2024-10-15	尚未到期

提供担保方	被担保方	担保余额(万元)	担保期限		担保是否已 经履行完毕
			担保起始日	担保到期日	
广东保利城市发展有限公司	广州市邦杰置业有限公司	134,700.00	2023-11-10	2026-07-28	尚未到期
广州保泓置业有限公司	广州鑫保房地产开发有限公司	27,082.25	2021-08-13	2024-08-13	尚未到期
恒利(香港)置业有限公司	保利房地产金融有限公司	354,135.00	2019-03-25	2024-03-25	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	25,464.30	2022-06-30	2025-06-29	尚未到期
南京华启置业有限公司	南京国电南自科技园发展有限公司	3,825.00	2019-04-12	2024-09-25	尚未到期
		1,275.00	2019-04-12	2025-03-25	尚未到期
		2,550.00	2019-05-07	2025-03-25	尚未到期
		3,060.00	2019-05-07	2025-09-25	尚未到期
		765.00	2019-07-04	2025-09-25	尚未到期
		3,825.00	2019-07-04	2026-03-25	尚未到期
		5,100.00	2019-07-04	2026-09-25	尚未到期
		5,100.00	2019-07-04	2027-03-20	尚未到期
		20,400.00	2023-12-12	2026-12-12	尚未到期
上海保利建锦城市发展有限公司	上海保镡置业有限公司	754.00	2023-08-31	2024-02-21	尚未到期
		754.00	2023-08-31	2024-08-21	尚未到期
		28,910.00	2023-08-31	2025-02-21	尚未到期
		30,430.00	2023-08-31	2025-08-21	尚未到期
		38,982.00	2023-08-31	2026-02-13	尚未到期
		19,830.00	2023-09-26	2026-02-13	尚未到期
		5,788.00	2023-10-07	2026-02-13	尚未到期
		14,382.00	2023-10-07	2026-08-27	尚未到期
		25,000.00	2023-11-17	2026-08-27	尚未到期
		25,170.00	2023-11-20	2026-08-27	尚未到期
浙江保利城市发展有限公司	杭州建泽房地产开发有限公司	50,000.00	2023-11-09	2038-10-10	尚未到期
		50,000.00	2023-12-25	2038-12-11	尚未到期
合计		2,055,603.47			

### 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	
Poly (USA) Real Estate Development Corporation	1133 South	10,339.98	2021-12-30	2026-12-30	尚未到期
保利(北京)房地产开发有限公司	北京和信金泰	99,900.00	2022-12-16	2052-12-16	尚未到期
保利发展控股集团股份有限公司	东莞弘璟	11,985.00	2021-07-29	2024-07-29	尚未到期
		4,500.00	2021-09-03	2024-09-02	尚未到期
		728.97	2022-01-19	2024-12-21	尚未到期
	东莞隽瑞	550.42	2022-01-24	2024-12-21	尚未到期
		389.97	2022-04-29	2024-12-21	尚未到期
		109.48	2022-06-13	2024-12-21	尚未到期
		108.89	2022-07-12	2024-12-21	尚未到期
		169.16	2022-08-03	2024-12-21	尚未到期
		282.08	2022-08-26	2024-12-21	尚未到期
		8,640.00	2022-11-30	2024-12-21	尚未到期
		148.53	2021-06-25	2024-04-25	尚未到期
		815.23	2021-07-23	2024-04-25	尚未到期
		109.43	2021-08-26	2024-04-25	尚未到期
		83.36	2021-09-27	2024-04-25	尚未到期
		74.77	2021-11-25	2024-04-25	尚未到期
		252.41	2021-12-28	2024-04-25	尚未到期
		345.68	2022-01-21	2024-04-25	尚未到期
	东莞招商启越	687.68	2022-01-24	2024-04-25	尚未到期
		53.12	2022-03-16	2024-04-25	尚未到期
		25.76	2022-03-28	2024-04-25	尚未到期
		151.29	2022-04-28	2024-04-25	尚未到期
		1,623.71	2022-05-27	2024-04-25	尚未到期
		424.50	2022-07-26	2024-04-25	尚未到期
		2,053.13	2022-08-30	2024-04-25	尚未到期
		356.93	2022-09-27	2024-04-25	尚未到期
		1,135.61	2022-10-18	2024-04-25	尚未到期
		174.62	2022-12-22	2024-04-25	尚未到期
		212.70	2022-12-26	2024-04-25	尚未到期
		1,048.17	2023-01-16	2024-04-25	尚未到期
		14,000.00	2023-03-28	2024-04-25	尚未到期
		4,897.85	2023-07-28	2024-04-25	尚未到期
	佛山保祁	18,859.39	2021-08-27	2024-08-27	尚未到期

提供担保方	被担保方	担保余额(万元)	担保期限		担保是否已经履行完毕
			担保起始日	担保到期日	
	佛山南海祁禹	66,441.10	2021-08-30	2025-08-29	尚未到期
		15,374.80	2021-11-30	2024-09-18	尚未到期
		21,964.00	2022-01-01	2024-12-23	尚未到期
		25,807.70	2022-01-04	2024-10-28	尚未到期
		10,982.00	2022-01-06	2025-01-06	尚未到期
		3,294.60	2022-02-28	2025-02-28	尚未到期
		27,164.00	2020-10-27	2024-10-20	尚未到期
	福州榕昌	9,750.00	2020-11-26	2024-11-23	尚未到期
		24,350.00	2021-05-19	2025-05-16	尚未到期
		44,000.00	2021-05-21	2024-05-10	尚未到期
		3,240.00	2021-10-26	2024-10-19	尚未到期
		303.26	2023-12-12	2026-12-12	尚未到期
	福州榕升	24,000.00	2022-12-23	2025-12-23	尚未到期
		15,584.00	2023-03-31	2025-12-23	尚未到期
	杭州滨保	643.50	2022-01-25	2024-07-25	尚未到期
		24,106.50	2022-01-25	2042-01-24	尚未到期
	杭州浙灵	4,708.44	2023-10-31	2025-08-29	尚未到期
		1,815.00	2021-01-21	2024-10-10	尚未到期
	南安骏荣	1,650.00	2021-07-09	2024-10-10	尚未到期
		6,498.00	2023-06-27	2024-06-20	尚未到期
	南京徽珀	5,135.00	2023-06-26	2024-06-20	尚未到期
		2,032.00	2023-10-27	2024-09-30	尚未到期
	南京联锦	4,750.00	2021-10-29	2024-10-21	尚未到期
		2,150.00	2021-11-29	2024-10-21	尚未到期
	南京中悦	4,410.00	2023-03-29	2024-06-27	尚未到期
		4,410.00	2023-03-29	2024-12-27	尚未到期
		575.26	2023-03-29	2025-06-27	尚未到期
		3,883.74	2023-04-27	2025-06-27	尚未到期
		4,410.00	2023-04-27	2025-12-27	尚未到期
		4,410.00	2023-04-27	2026-06-27	尚未到期
		1,016.26	2023-04-27	2026-12-27	尚未到期
		906.50	2023-04-28	2026-12-27	尚未到期
		2,487.24	2023-05-04	2026-12-27	尚未到期
		4,410.00	2023-05-04	2027-06-27	尚未到期
	厦门保润	4,117.47	2023-05-04	2027-12-12	尚未到期
		111,152.00	2022-07-12	2026-07-12	尚未到期
		7,468.00	2022-12-30	2024-12-30	尚未到期

提供担保方	被担保方	担保余额(万元)	担保期限		担保是否已经履行完毕
			担保起始日	担保到期日	
厦门中泓		9,212.00	2021-04-02	2026-03-15	尚未到期
		6,027.00	2021-09-26	2026-03-15	尚未到期
		7,702.80	2022-07-12	2026-03-15	尚未到期
苏州保璟置业		6,530.16	2021-09-15	2024-09-01	尚未到期
		23,970.00	2021-09-29	2026-09-22	尚未到期
天津蓝光宝珩		4,584.49	2020-04-27	2024-10-26	尚未到期
		1,014.42	2020-04-27	2025-10-26	尚未到期
天津盛世鑫和		50,000.00	2021-04-29	2024-04-29	尚未到期
徐州汉和		7,300.00	2022-01-10	2024-12-30	尚未到期
济宁新嘉		2,082.50	2021-07-26	2024-06-21	尚未到期
济宁广源		3,940.00	2021-07-01	2024-06-28	尚未到期
		12,000.00	2021-09-28	2024-09-21	尚未到期
无锡铭润		16,133.70	2021-12-24	2024-12-24	尚未到期
北京顺和润致		9,000.00	2021-09-16	2024-06-30	尚未到期
		10,527.00	2022-04-16	2024-06-30	尚未到期
广州保奥		1,650.00	2021-04-15	2024-04-14	尚未到期
广州穗江		18,300.00	2021-04-12	2024-04-12	尚未到期
		27,950.00	2021-04-25	2024-04-24	尚未到期
		15,725.00	2022-03-18	2025-03-17	尚未到期
广州保穗		19,210.00	2021-05-31	2024-05-30	尚未到期
珠海天志		16,000.00	2021-09-29	2024-09-29	尚未到期
		13,500.00	2022-07-29	2025-07-28	尚未到期
		44,774.75	2022-09-30	2025-10-30	尚未到期
保利海西实业有限公司	厦门联保嘉悦	10,312.00	2022-10-08	2025-10-08	尚未到期
	厦门悦听	41,354.00	2023-10-19	2026-10-19	尚未到期
保利华南实业有限公司	佛山禅城正华	24,150.00	2020-08-20	2024-12-10	尚未到期
保利江苏房地产发展有限公司	南京和颐	14,806.06	2022-03-31	2025-03-19	尚未到期
		1,148.48	2022-04-01	2025-03-19	尚未到期
		3,545.45	2022-05-30	2025-03-19	尚未到期
	南京弘保	711.28	2021-10-29	2024-03-21	尚未到期
		1,422.90	2021-10-29	2024-09-21	尚未到期
		11,447.80	2021-10-29	2024-12-21	尚未到期
		5,335.28	2021-10-29	2025-03-21	尚未到期
		1,624.01	2021-10-29	2025-09-21	尚未到期
		104.72	2022-09-09	2024-03-21	尚未到期
		209.10	2022-09-09	2024-09-21	尚未到期
		1,683.68	2022-09-09	2024-12-21	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	
扬州颐瑞居	福建保利投资发展有限公司	784.72	2022-09-09	2025-03-21	尚未到期
		575.11	2022-09-09	2025-09-21	尚未到期
		3.50	2022-12-19	2024-06-19	尚未到期
		3,752.25	2022-12-19	2024-12-19	尚未到期
	广东保利城市发展有限公司	3.50	2022-12-19	2025-06-19	尚未到期
		7,507.99	2022-12-19	2025-12-13	尚未到期
		3,038.00	2022-08-04	2025-08-04	尚未到期
福建保利投资发展有限公司	莆田兆璟	4,842.35	2020-03-01	2026-06-07	尚未到期
浙江保利城市发展有限公司	绍兴雅宏	13,852.80	2021-03-26	2024-03-24	尚未到期
合计		1,163,986.99			

注：

保利发展与第三方共同为商用物业一期类 REITS 专项计划提供差额补足，专项计划规模 22.52 亿元，优先级规模 20.268 亿元。保利发展与第三方分别持有次级比例 49.9% 与 50.1%，互相之间按照次级持有比例分摊差额补足义务。

保利发展为商用物业二期类 REITS 专项计划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 20.35 亿元及 9.29 亿元，优先级规模分别为 18.32 亿及 8.361 亿元。

## 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 2023 年 12 月 31 日累计担保余额为人民币 203,935,209,574.81 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 2023 年 12 月 31 日，本公司承担阶段性担保额为人民币 203,935,209,574.81 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	北京保利锦上	342,536.03
	北京和悦璞云	161,009.60
	北京保利未来科技城项目	646,220.61
	福州保利和光屿湖	15,850.00

抵押物类型	抵押物名称	抵押物账面价值(万元)
	福州融创保利公园壹号	2,478.37
	莆田保利建发棠颂和府	254,977.58
	兰州保利大都汇	53,549.70
	兰州保利和光尘樾	28,741.98
	兰州保利领秀山	6,778.00
	广州保利阅江台	3,731.08
	广州保利翔龙天汇	9,041.93
	广州保利南沙天汇	3,210.76
	广州保利悦公馆	3,250.04
	三亚市海棠区林旺大道西侧项目	125,890.37
	海口保利和颂	46,905.64
	三亚保利·栖麓	98,080.93
	厦门保利天悦	240,284.62
	厦门云禧	511,910.00
	郑州保利大都汇	28,535.47
	武汉保利天珺	4,580.21
	宜昌保利山海大观	18,805.64
	武汉保利时光印象	23,402.12
	武汉保利香颂	84,938.82
	武汉保利锦上	1,037.95
	武汉保利云璟	98,991.94
	武汉保利庭瑞阅江台 B	137,818.82
	武汉保利庭瑞阅江台 A	213,940.23
	长沙保利和光尘樾	159,503.18
	湘潭湘江保利时代二期	136,577.34
	佛山保利灯湖天珺	77,604.73
	佛山保利和府	1,014.44
	佛山保利御江南	8,595.89
	佛山保利阅江台	4,197.00
	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
	清远保利奥体大都汇	37,491.72
	淮安保利通银时光印象	84,895.33
	淮安保利国联里院	102,424.20
	连云港保利通银时光印象	76,375.38
	徐州保利建发天瑞	193,002.99
	南京山和九著府	87,715.99
	抚州保利香颂	35,445.99

抵押物类型	抵押物名称	抵押物账面价值 (万元)
	南昌保利天汇	91,613.39
	南昌保利和光璞悦	65,744.98
	南昌保利天珺	60,136.66
	南昌保利大都汇	37,905.02
	南昌保利和府	29,192.84
	南昌保利艾溪湖	85,628.72
	南昌市西湖区云天路南侧项目	60,640.99
	九江保利天汇	69,054.10
	沈阳保利拾光年	64,061.51
	沈阳保利天汇 (公园壹号)	181,145.27
	济宁任城保利·堂悦	20,678.90
	青岛保利领秀山	24,000.00
	青岛保利领秀山二期	48,312.64
	青岛保利大国璟 (未来之城)	34,000.00
	青岛保利和府	7,930.00
	青岛保利和光尘樾	36,000.00
	青岛保利香颂	6,985.00
	太原保利云上	114,670.40
	晋城保利和光尘樾	47,871.56
	临汾保利时光印象	59,914.93
	上海保利云湖壹号	80,426.44
	上海保利光合上城	783,336.64
	上海市闵行区秀涟路西侧项目	146,668.94
	成都保利和颂	292,313.72
	成都保利锦城和颂	83,270.65
	成都保利椿实·九里和颂	133,490.65
	成都市新都区踏水路北侧项目	35,648.96
	成都保利创展国宾和煦花园	39,819.08
	成都保利西汇智慧云城	37,173.25
	宜宾保利阅江台	94,567.27
	天津保利朗阅	98,700.00
	天津保利锦上	49,000.00
	天津保利时代	56,100.00
	天津市津南区同德路北侧项目	51,052.08
	汕尾保利林语花园	29,016.55
	汕尾保利金町湾三期	79,445.00
	汕头保利宜华城项目	49,274.60
	汕头保利天汇 (东地块)	47,993.03

抵押物类型	抵押物名称	抵押物账面价值 (万元)
	揭阳保利大都汇	28,750.65
	河源保利林语花园四五六期	32,815.82
	河源保利林语花园	35,223.03
	中山保利天汇	491.49
	中山保利天珺	393.16
	中山市东区博爱路南侧项目	14,309.70
	中山保利和光尘樾	1,175.13
	江门保利江海大都汇	18,016.76
	昆明保利春湖国际项目	66,734.17
	昆明保利和光屿湖	67,430.38
	西双版纳保利雨林澜山	9,401.72
	绍兴保利和光屿湖	349,400.00
	宁波保利和光城樾二期	80,000.00
	宁波保利和颂望悦	96,240.76
	杭州保利和著文华轩	62,669.00
	杭州保利都和轩	17,454.80
	杭州保利和著风华里	85,984.00
	绍兴保利都会云上府	184,873.00
	杭州保利恒尊崇璟和颂府	67,597.00
	杭州保利和著薇棠轩	150,519.07
	重庆保利中交云上雅集	84,250.45
	重庆中央雲璟	41,603.25
	重庆保利时区	20,093.42
	重庆保利拾光年	10,884.02
	重庆中粮保利天玺壹号 (南地块)	126,431.44
	大连保利时代金地城	28,134.77
	大连保利拾光年	16,141.35
	大连保利西山林语	2,834.64
	长春保利天汇	112,324.84
	长春保利城一期	25,806.72
	长春保利城二期	59,609.12
	常州保利天珺	145,550.45
	常州保利天汇	271,383.42
	常熟保利首开云璟	164,717.74
	合肥紫云云起	55,872.90
	合肥保利和光熙悦	182,234.85
	合肥琅悦	109,474.78
	合肥市肥西县云谷路南侧项目	45,586.02

抵押物类型	抵押物名称	抵押物账面价值(万元)
	芜湖市弋江区马仁山路南侧项目	73,600.00
	阜阳保利堂悦	8,293.06
	石家庄保利珑堂里院	22,797.00
	石家庄保利天汇	101,889.03
	石家庄保利锦上	37,718.60
	石家庄保利天珺	117,960.62
	石家庄市裕华区槐北路二十里铺项目	44,251.61
	金华保利阅云台	156,514.82
	温州保利和府	140,290.00
	台州保利凤起云城	302,700.00
	温州滨江云谷	650,500.00
	西安三一云城	87,667.94
	长沙保利檀樾	76,518.37
	南昌航飞(和光、时光)	129,989.27
	成都保利璟园	69,445.80
	成都保利·天府和颂	115,515.64
存货小计		12,544,064.84
固定资产	广州保利电商港厂房	66,865.15
	长沙保利西海岸商业	126,854.22
	佛山南海保利洲际酒店	1,218.61
	佛山保利云上A区球场	4,763.63
	广州保利发展广场写字楼	175,633.52
	广州保利中心写字楼	31,641.03
	广州中环广场写字楼	67,772.76
	广州保利国际广场写字楼	26,898.00
	固定资产小计	501,646.92
投资性房地产	北京保利国际广场写字楼	167,607.66
	北京蓟门桥项目写字楼	52,753.84
	北京保利大都汇写字楼	184,750.55
	三亚国际财经论坛会议中心	86,046.98
	武汉保利国际中心写字楼	32,308.36
	佛山保利洲际酒店	28,513.70
	佛山顺德保利广场商业	52,246.60
	佛山顺德东瑞广场商业	52,105.58
	青岛保利漫月山保利中心商业	21,019.16
	保利中央大厦写字楼	6,489.65
	上海保利时光里商业	177,403.20
	上海香槟苑商业	26,056.71

抵押物类型	抵押物名称	抵押物账面价值（万元）
	成都保利皇冠酒店	31,740.55
	杭州保利天汇商业	323,020.57
	阜阳颍州堂悦项目商业	35,763.21
	悉尼高本街 59 号写字楼、悉尼保利中心写字楼	287,920.88
	南京云樾广场项目商业	38,692.47
投资性房地产小计		1,604,439.66
抵押物合计		14,650,151.42

### 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

本公司于 2024 年 7 月 30 日以实施权益分派股权登记日的总股本扣减回购专用证券账户的股数为基数，向全体股东每股派发现金红利 0.4100 元（含税），共计派发现金红利 4,864,818,854.40 元（含税），不进行资本公积金转增股本。

#### (三) 其他资产负债表日后事项说明

本公司截至 2024 年半年报披露日的资产负债表日后事项参见公告《2024 年半年度报告》，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计通过。年金缴费实行员工个人自愿参加、企业缴费和个人缴费相结合的原则，企业年金基金委托第三方法人机构进行管理。

## 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	35,802,540.54	94,145,726.82
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	35,802,540.54	94,145,726.82
1 年以内小计	35,802,540.54	94,145,726.82
1 至 2 年	3,016,944.54	1,706,894.69
小计	38,819,485.08	95,852,621.51
减：坏账准备	563,774.37	4,792,631.07
合计	38,255,710.71	91,059,990.44

#### 2、应收账款按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额					账面价值	
	账面余额		坏账准备		计提比例 (%)		
	金额	比例 (%)	金额				
按单项计提坏账准备							
按信用风险特征组合计提坏账准备	38,819,485.08	100.00	563,774.37		1.45	38,255,710.71	
其中：							
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	38,819,485.08	100.00	563,774.37		1.45	38,255,710.71	
合计	38,819,485.08		563,774.37			38,255,710.71	

(续)

类别	上年年末余额					账面价值	
	账面余额		坏账准备		计提比例 (%)		
	金额	比例 (%)	金额				
按单项计提坏账准备							
按信用风险特征组合计提坏账准备	95,852,621.51	100.00	4,792,631.07		5.00	91,059,990.44	
其中：							
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	95,852,621.51	100.00	4,792,631.07		5.00	91,059,990.44	
合计	95,852,621.51		4,792,631.07			91,059,990.44	

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	38,819,485.08	563,774.37	1.45
合计	38,819,485.08	563,774.37	1.45

### 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	4,792,631.07	-4,228,856.70				563,774.37
合计	4,792,631.07	-4,228,856.70				563,774.37

### 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	22,506,415.65		22,506,415.65	57.98
广州市建轩资产管理有限公司	5,550,597.95		5,550,597.95	14.30
保利物业服务股份有限公司	5,037,582.00		5,037,582.00	12.98
广东省电力设计研究院	1,145,381.03		1,145,381.03	2.95
深圳慧差旅数字信息有限公司	226,522.71		226,522.71	0.58
合计	34,466,499.34		34,466,499.34	88.79
				346,125.09

### (二) 其他应收款

项目	期末余额	上年年末余额
应收股利	360,297,000.00	9,000,000.00

项目	期末余额	上年年末余额
其他应收款项	279,745,783,996.75	300,237,649,098.29
合计	280,106,080,996.75	300,246,649,098.29

## 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		9,000,000.00
郑州恒天兴华房地产有限公司	360,297,000.00	
小计	360,297,000.00	9,000,000.00
减：坏账准备		
合计	360,297,000.00	9,000,000.00

### (2) 重要的账龄超过一年的应收股利

期末无重要的账龄超过 1 年的应收股利。

## 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	159,447,375,305.59	201,528,462,369.23
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	159,447,375,305.59	201,528,462,369.23
1 年以内小计	159,447,375,305.59	201,528,462,369.23
1 至 2 年（含 2 年）	47,827,093,338.87	90,779,796,565.07
2 至 3 年（含 3 年）	64,671,737,713.46	3,494,015,388.59
3 年以上	7,848,853,503.38	4,443,661,844.17
小计	279,795,059,861.30	300,245,936,167.06
减：坏账准备	49,275,864.55	8,287,068.77
合计	279,745,783,996.75	300,237,649,098.29

(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	279,795,059,861.30	100	49,275,864.55	0.02	279,745,783,996.75
其中：					
按信用风险特征组合计提坏账准备	279,795,059,861.30	100	49,275,864.55	0.02	279,745,783,996.75
合计	279,795,059,861.30		49,275,864.55		279,745,783,996.75

(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	300,245,936,167.06	100	8,287,068.77	0.003	300,237,649,098.29
其中：					
按信用风险特征组合计提坏账准备	300,245,936,167.06	100	8,287,068.77	0.003	300,237,649,098.29
合计	300,245,936,167.06		8,287,068.77		300,237,649,098.29

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	279,795,059,861.30	49,275,864.55	0.02
合计	279,795,059,861.30	49,275,864.55	

(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	8,287,068.77			8,287,068.77
上年年末余额在本期				

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)	
--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	40,988,795.78			40,988,795.78
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
期末余额	49,275,864.55			49,275,864.55

(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	8,287,068.77	40,988,795.78				49,275,864.55
合计	8,287,068.77	40,988,795.78				49,275,864.55

(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	279,795,059,861.30	300,245,936,167.06
其中：关联方往来款	271,850,373,048.52	293,035,646,668.57
外部单位往来款	7,892,576,502.17	7,191,796,023.28
保证金押金等	52,110,310.61	18,493,475.21
合计	279,795,059,861.30	300,245,936,167.06

(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	25,707,277,638.56	1年以内、1-2年	9.19	
广州金地房地产开发有限公司	关联方往来款	16,702,302,715.17	1-2年、2-3年、3年以上	5.97	
上海保利建锦城市发展有限公司	关联方往来款	13,884,027,854.33	1年以内	4.96	
保利(北京)房地产开发有限公司	关联方往来款	12,938,477,675.48	1年以内	4.62	
广东保利城市发展有限公司	关联方往来款	12,378,672,034.38	1年以内	4.42	
合计		81,610,757,917.92		29.16	

(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	23,026,384,580.30	24,196,529,086.30
对联营、合营企业投资	6,071,111,120.40	6,433,836,643.36
小计	29,097,495,700.70	30,630,365,729.66
减: 减值准备		
合计	29,097,495,700.70	30,630,365,729.66

### 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		
其他	22,664,676,044.87			21,494,531,538.87		
合计	24,196,529,086.30	601,266,181.99	1,771,410,687.99	23,026,384,580.30		

## 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	6,290,688,550.05	143,148,093.31	6,433,836,643.36
本年变动			
——追加投资			
——减少投资	227,500,000.00		227,500,000.00
——权益法下确认的投资收益	-30,123,533.89	-39,270,890.59	-69,394,424.48
——权益法下确认的其他综合收益及其他权益变动	-92,504,966.86		-92,504,966.86
——宣告发放现金股利或利润	8,134,139.56		8,134,139.56
——其他	34,608,007.94	200,000.00	34,808,007.94
——计提减值			
年末余额	5,967,033,917.68	104,077,202.72	6,071,111,120.40
减值准备年末余额			

## (四) 营业收入和营业成本

项目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	247,596,170.00	108,543,441.55	246,431,835.76	-55,277,445.36
其他业务	695,399,804.55		1,851,376,616.42	
合计	942,995,974.55	108,543,441.55	2,097,808,452.18	-55,277,445.36

## (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	9,052,411,691.22	11,793,521,260.04
权益法核算的长期股权投资收益	-69,394,424.48	468,726,771.49
持有其他权益工具期间取得的股利收入（新准则适用）		
其他非流动金融资产在持有期间的投资收益		17,251,536.94
交易性金融资产持有期间取得的投资收益	9,403,082.80	9,397,968.81
处置长期股权投资产生的投资收益	-41,824,391.97	
合计	8,950,595,957.82	12,288,897,537.28

保利发展控股集团股份有限公司

（加盖公章）

二〇二四年九月二十二日

统一社会信用代码

91310101568093764U

证照编号：01000000202405300062

# 营业执照 执照 副本

扫描二维码  
了解变更登记  
信息、监管信息、体  
验更多应用服务。



名

称  
立信会计师事务所(特殊普通合伙)

类  
型  
特殊普通合伙企业

执行事务合伙人  
朱建弟, 杨志国

经营范  
围

审查企业会计报表；出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算、解散、清算、清算报告；基本建设年度财务决算审计、信息系统的代理记账、会计咨询、会计服务、技术服务、法律咨询、法规规定的其他业务。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】



出 资 额 人 民 币 14800.0000 万 元 整

成 立 日 期 2011年01月24日

主 要 经 营 场 所 上海市黄浦区南京东路61号4楼



登 记 机 关

2024 年 05 月 30 日

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年年度报告。

国家市场监督管理总局监制

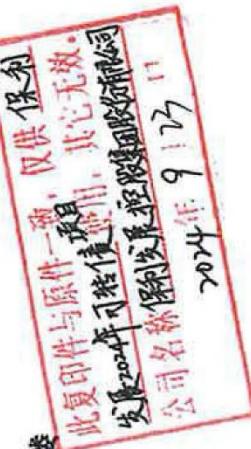
## 说 明

# 会 计 师 事 务 所

# 执 业 证 书



名称: 立信会计师事务所(特殊普通合伙)  
首席合伙人: 朱建弟  
主任会计师:  
经营场所: 上海市黄浦区南京东路61号四楼



组织形式: 特殊普通合伙制  
执业证书编号: 31000006

批准执业文号: 沪财会[2000]26号 (转制批文 沪财会[2010]82号)

批准执业日期: 2000年6月13日 (转制日期 2010年12月31日)

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

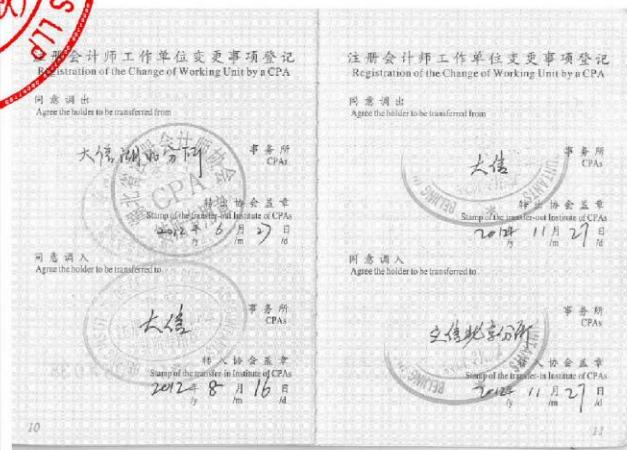
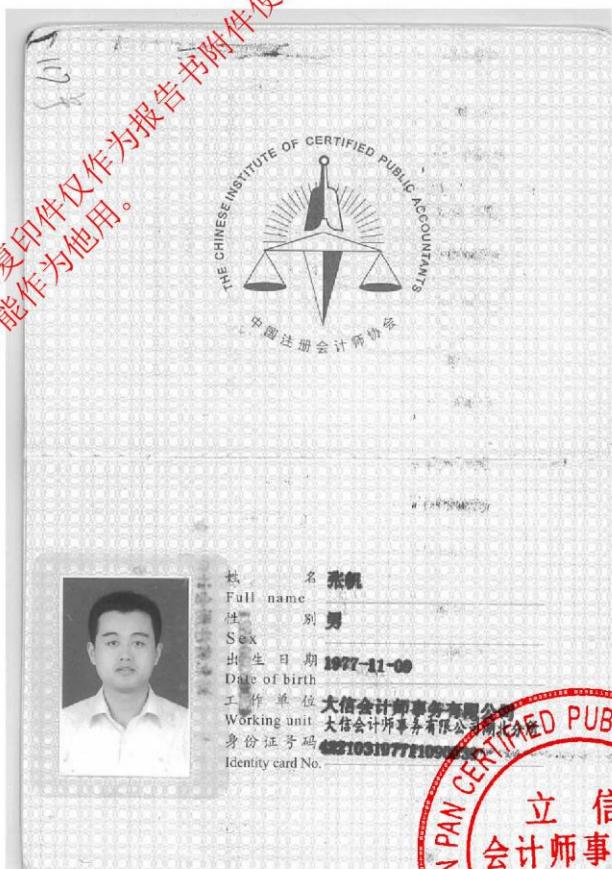


发证机关:

二〇一八年六月一日

中华人民共和国财政部制

此证复印件仅作为报告书附件使用，  
不能作为他用。





此证复印件仅作为报告书及附件使用，不能作为他用



保利发展控股集团股份有限公司  
合并资产负债表

2024年6月30日

单位: 元 币种: 人民币

项目	2024年6月30日	2023年12月31日
<b>流动资产:</b>		
货币资金	146,380,186,522.99	147,982,171,940.42
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	409,274,800.00	409,274,800.00
衍生金融资产		
应收票据	5,220,760.00	464,411.27
应收账款	4,919,445,706.28	3,821,376,507.73
应收款项融资		
预付款项	20,359,498,028.49	21,635,197,558.26
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	146,109,747,778.57	150,388,045,288.80
其中: 应收利息		
应收股利	5,388,859.00	6,588,859.00
买入返售金融资产		
存货	831,395,000,724.15	869,508,464,155.03
合同资产	226,052,535.56	229,562,214.70
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	67,854,442,072.30	74,564,170,356.97
<b>流动资产合计</b>	<b>1,217,658,868,928.34</b>	<b>1,268,538,727,233.18</b>
<b>非流动资产:</b>		
发放贷款和垫款		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资	105,585,097,876.95	104,296,495,698.04
其他权益工具投资	331,689,391.66	331,689,391.66
其他非流动金融资产	697,813,290.11	1,102,944,126.89
投资性房地产	35,190,704,042.95	32,635,340,611.63
固定资产	7,797,337,953.17	8,362,364,877.89
在建工程	590,234,585.77	590,234,585.77
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	3,932,151,371.32	4,046,511,588.49
无形资产	353,468,112.04	373,482,291.48
开发支出		
商誉	65,919,863.36	65,919,863.36
长期待摊费用	265,535,695.86	284,418,456.66
递延所得税资产	17,504,670,787.34	16,273,864,991.27
其他非流动资产	10,830,660.99	9,796,604.77
<b>非流动资产合计</b>	<b>172,325,453,631.52</b>	<b>168,373,063,087.91</b>
<b>资产总计</b>	<b>1,389,984,322,559.86</b>	<b>1,436,911,790,321.09</b>

董事长:

总经理:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

保利发展控股集团股份有限公司  
合并资产负债表(续)

2024年6月30日

单位:元 币种:人民币

项目	2024年6月30日	2023年12月31日
<b>流动负债:</b>		
短期借款	6,236,443,510.14	5,213,223,520.72
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债	2,233,409.76	2,233,409.76
衍生金融负债		
应付票据		295,399,640.41
应付账款	144,486,878,717.88	173,438,515,159.40
预收款项	923,129,178.41	816,862,304.13
合同负债	357,376,754,391.92	377,215,008,556.58
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	613,316,988.78	764,018,118.42
应交税费	16,042,022,026.02	23,644,537,132.79
其他应付款	116,386,741,038.70	130,494,441,528.94
其中:应付利息		
应付股利	5,139,392,180.91	2,576,472,008.83
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	62,743,753,625.78	68,526,738,266.42
其他流动负债	36,983,302,088.42	33,320,317,803.57
流动负债合计	741,794,574,975.81	813,731,295,441.14
<b>非流动负债:</b>		
保险合同准备金		
长期借款	247,888,745,228.89	235,251,412,085.61
应付债券	51,588,111,460.44	45,264,952,156.84
其中:优先股		
永续债		
租赁负债	3,780,953,049.60	3,867,874,841.52
长期应付款		
长期应付职工薪酬	21,905,728.86	21,924,535.46
预计负债		
递延收益	74,061,067.53	61,559,027.68
递延所得税负债	1,627,465,429.53	1,686,128,012.05
其他非流动负债		
非流动负债合计	304,981,241,964.85	286,153,850,659.16
负债合计	1,046,775,816,940.66	1,099,885,146,100.30
<b>所有者权益(或股东权益):</b>		
实收资本(或股本)	11,970,443,418.00	11,970,443,418.00
其他权益工具	5,101,000,000.00	5,101,000,000.00
其中:优先股		
永续债	5,101,000,000.00	5,101,000,000.00
资本公积	17,643,832,173.51	17,488,203,245.40
减:库存股	1,001,001,496.51	252,284,054.53
其他综合收益	233,140,449.40	242,331,713.77
专项储备		
盈余公积	6,074,373,454.50	6,074,373,454.50
一般风险准备		
未分配利润	160,351,424,319.00	157,919,029,102.06
归属于母公司所有者权益(或股东权益)合计	200,373,212,317.90	198,543,096,879.20
少数股东权益	142,835,293,301.30	138,483,547,341.59
所有者权益(或股东权益)合计	343,208,505,619.20	337,026,644,220.79
负债和所有者权益(或股东权益)总计	1,389,984,322,559.86	1,436,911,790,321.09

董事长:

孙健

总经理:

周

主管会计工作负责人:

61-253

会计机构负责人:

王印

会计机构负责人:

孙波

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	139,249,180,718.18	137,026,707,930.79
其中: 营业收入	139,249,180,718.18	136,978,208,008.75
利息收入		17,354,374.89
已赚保费		
手续费及佣金收入		31,145,547.15
二、营业总成本	126,996,367,960.79	118,998,399,074.32
其中: 营业成本	116,941,086,303.20	107,855,590,440.65
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	2,824,597,481.35	4,044,050,755.11
销售费用	3,122,465,526.54	3,031,934,077.89
管理费用	2,066,849,873.06	2,242,296,185.48
研发费用	29,070,433.98	46,603,680.21
财务费用	2,012,298,342.66	1,777,923,934.98
其中: 利息费用	2,475,891,442.38	2,374,813,794.82
利息收入	802,156,285.91	1,090,010,557.38
加: 其他收益	42,872,713.50	59,351,126.32
投资收益(损失以“-”号填列)	1,696,973,340.60	1,026,673,787.38
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益	1,605,269,013.63	822,157,619.06
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)	62,232,341.36	5,008,719.36
信用减值损失(损失以“-”号填列)	-112,896,263.32	-25,677,582.06
资产减值损失(损失以“-”号填列)	889,071.17	-4,877,274.89
资产处置收益(损失以“-”号填列)	960,854.54	211,422,912.98
三、营业利润(亏损以“-”号填列)	13,943,844,815.24	19,300,210,545.56
加: 营业外收入	192,512,047.11	516,084,227.94
减: 营业外支出	40,450,910.72	57,136,260.24
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	14,095,905,951.63	19,759,158,513.26
减: 所得税费用	3,398,132,775.14	4,691,873,155.19
五、净利润(净亏损以“-”号填列)	10,697,773,176.49	15,067,285,358.07
(一) 按经营持续性分类		
1. 持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)	10,697,773,176.49	15,067,285,358.07
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)	7,419,875,268.57	12,222,473,408.33
2. 少数股东损益(净亏损以“-”号填列)	3,277,897,907.92	2,844,811,949.74
六、其他综合收益的税后净额	-9,191,264.37	273,653,067.17
(一) 归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-9,191,264.37	273,653,067.17
1. 不能重分类进损益的其他综合收益		
(1) 重新计量设定受益计划变动额		
(2) 权益法下不能转损益的其他综合收益		
(3) 其他权益工具投资公允价值变动		
(4) 企业自身信用风险公允价值变动		
2. 将重分类进损益的其他综合收益	-9,191,264.37	273,653,067.17
(1) 权益法下可转损益的其他综合收益	-440,804.36	30,857,308.67
(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		-157,154,405.44
(6) 外币财务报表折算差额	-8,750,460.01	399,950,163.94
(7) 其他		
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	10,688,581,912.12	15,340,938,425.24
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	7,410,684,004.20	12,496,126,475.50
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	3,277,897,907.92	2,844,811,949.74
八、每股收益:		
(一) 基本每股收益(元/股)	0.62	1.02
(二) 稀释每股收益(元/股)	0.62	1.02

董事长:

总经理:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

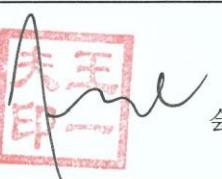
## 保利发展控股集团股份有限公司

## 合并现金流量表

2024年1-6月

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期发生额	上期发生额
<b>一、经营活动产生的现金流量:</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金	123,914,427,330.09	182,476,434,847.36
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		57,198,992.38
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	879,450,664.80	1,289,042,324.70
收到其他与经营活动有关的现金	21,249,135,588.97	33,631,834,783.36
<b>经营活动现金流入小计</b>	146,043,013,583.86	217,454,510,947.80
购买商品、接受劳务支付的现金	106,218,442,787.17	113,379,072,338.54
客户贷款及垫款净增加额		318,286,743.23
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		
支付给职工及为职工支付的现金	4,712,695,941.50	5,370,860,136.90
支付的各项税费	17,095,054,701.00	22,984,271,037.13
支付其他与经营活动有关的现金	35,164,830,731.47	68,256,049,939.00
<b>经营活动现金流出小计</b>	163,191,024,161.14	210,308,540,194.80
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	-17,148,010,577.28	7,145,970,753.00
<b>二、投资活动产生的现金流量:</b>		
收回投资收到的现金	392,207,620.95	1,335,777,057.51
取得投资收益收到的现金	1,308,361,405.94	401,956,937.79
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	8,698,311.95	3,611,802.61
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		1,672,101,143.99
收到其他与投资活动有关的现金		494,312,200.49
<b>投资活动现金流入小计</b>	1,709,267,338.84	3,907,759,142.39
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	46,374,774.38	62,064,370.10
投资支付的现金	1,656,264,110.56	411,354,379.79
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	24,635,398.61	2,815,193.71
支付其他与投资活动有关的现金	2,847,094.50	1,258,783,901.27
<b>投资活动现金流出小计</b>	1,730,121,378.05	1,735,017,844.87
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	-20,854,039.21	2,172,741,297.52
<b>三、筹资活动产生的现金流量:</b>		
吸收投资收到的现金	4,308,665,000.30	5,099,027,130.00
其中: 子公司吸收少数股东投资收到的现金	4,308,665,000.30	5,099,027,130.00
取得借款收到的现金	94,063,627,467.72	63,607,083,469.60
收到其他与筹资活动有关的现金		
<b>筹资活动现金流入小计</b>	98,372,292,468.02	68,706,110,599.60
偿还债务支付的现金	74,182,360,408.15	84,187,042,098.39
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	6,653,896,580.43	16,650,279,758.96
其中: 子公司支付给少数股东的股利、利润	68,220,521.48	3,243,250,729.40
支付其他与筹资活动有关的现金	1,548,835,030.36	5,099,748,353.70
<b>筹资活动现金流出小计</b>	82,385,092,018.94	105,937,070,211.05
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	15,987,200,449.08	-37,230,959,611.45
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	-32,713,926.74	36,966,447.26
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	-1,214,378,094.15	-27,875,281,113.67
加: 期初现金及现金等价物余额	146,615,882,679.48	175,442,246,707.87
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	145,401,504,585.33	147,566,965,594.20

董事长:  总经理: 主管会计工作负责人: 会计机构负责人: 



保利发展控股集团股份有限公司  
合并所有者权益变动表  
2024年6月30日

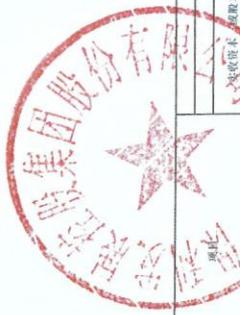
本期金额												
归属于母公司所有者权益		归属于母公司所有者权益变动表										
	年初数(下同)	其他权益工具	资本公积	减: 账面价值	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	小计	所有者权益合计
一、上年期末余额	5,101,000,000.00	优先股	永续债			252,284,054.53	32,331,713.77	6,074,373,454.50	157,919,679,102.06		138,543,098,879.20	337,028,644,220.79
加: 会计政策变更												
前期差错更正												
同一控制下企业合并												
其他												
二、本年期初余额	5,101,000,000.00	5,101,000,000.00	17,488,203,245.40	252,284,054.53	32,331,713.77	6,074,373,454.50	157,919,679,102.06	138,543,098,879.20	337,028,644,220.79			
三、本期利润总额(减少以“-”号填列)	11,970,443,418.00		17,488,203,245.40	252,284,054.53	32,331,713.77	6,074,373,454.50	157,919,679,102.06	138,543,098,879.20	337,028,644,220.79			
(一) 经营活动产生的现金流量	11,970,443,418.00		17,488,203,245.40	252,284,054.53	32,331,713.77	6,074,373,454.50	157,919,679,102.06	138,543,098,879.20	337,028,644,220.79			
(二) 投资活动产生的现金流量												
1. 所有者投入的资本												
2. 所有者投入的资本公积												
3. 所有者投入的资本公积												
4. 购买、处置子公司及其他经营单位支付的现金												
5. 支付其他与经营活动有关的现金												
6. 其他												
(三) 利润分配												
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												
4. 其他												
(四) 所有者权益内部结转												
1. 任意盈余公积转增资本(或股本)												
2. 盈余公积弥补亏损												
3. 股东大会批准的资本公积转增资本												
4. 股东大会批准的盈余公积转增资本												
5. 其他												
(五) 专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
(六) 其他												
四、本期期末余额	11,970,443,418.00	5,101,000,000.00	17,488,203,245.51	1,001,001,496.51	233,140,449.40	6,074,373,454.50	160,351,424,319.00	200,373,212,317.90	342,835,285,301.30			

会计机构负责人:

主管会计工作负责人:

总经理:

董事长:



保利发展控股集团股份有限公司  
合并所有者权益变动表  
2014年6月30日

单位：元 币种：人民币

上期金额									
				归属于母公司所有者权益				少数股东权益	
		年初数(元)	其他权益工具 —优先股 —永续债	股本公积	减：库存股	其他综合收益	专项 储备	盈余公积	一般风 险准备
上年期末余额	12,970,443,418.00	9,401,000,000.00	17,626,249,842.94	48,387,234.66	6,074,373,454.50	151,601,744,637.60	196,322,308,587.70	105,927,100,896.44	322,249,499,381.14
1. 会计政策变更									
前期差错更正									
同一控制下企业合并									
其他									
二、本年期初余额	11,970,443,418.00	9,001,000,000.00	17,626,249,842.94	48,387,234.66	6,074,373,454.50	151,601,744,637.60	196,322,308,587.70	105,927,100,896.44	322,249,499,381.14
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)		-3,900,000,000.00	19,968,880,06	273,653,007.17	6,086,808,806.00	6,086,808,806.00	6,086,808,806.00	4,169,015,750.00	7,29,443,098.02
(一) 综合收益总额				273,653,007.17	12,222,472,408.33	12,222,472,408.33	12,222,472,408.33	2,844,811,949.74	15,340,938,925.24
(二) 所有者投入和减少资本				-3,900,000,000.00	19,968,880,06	19,968,880,06	19,968,880,06	-3,860,031,119.94	-2,012,579,250.28
1. 所有者投入的普通股					23,119,638.11	23,119,638.11	23,119,638.11	1,867,451,629.66	3,243,907,360.09
2. 其他权益工具持有者投入资本					3,900,000,000.00	3,900,000,000.00	3,900,000,000.00	-3,900,000,000.00	-3,900,000,000.00
3. 贷方发行计入所有者权益的金融工具					13,860,602.20	13,860,602.20	13,860,602.20		
4. 其他					-37,011,860.25	-37,011,860.25	-37,011,860.25	-5,525,054,607.54	-1,370,347,161.57
(二) 利润分配								-5,525,054,607.54	-6,078,915,236.94
1. 提取盈余公积								-5,525,054,607.54	-5,525,054,607.54
2. 提取一般风险准备									
3. 对所有者(或股东)的分配									
4. 其他									
(三) 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. 资本公积转增资本									
5. 其他综合收益结转留存收益									
6. 其他									
(五) 其他									
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	17,646,218,723.00	322,340,301.83	6,074,373,454.50	158,298,653,498.39	199,402,829,335.72	150,098,113,646.44	329,498,942,782.16

董 事 长： 	总经理： 	主管会计工作负责人： 

## 保利发展控股集团股份有限公司

## 母公司资产负债表

2024年6月30日

单位: 元 币种: 人民币

项目	2024年6月30日	2023年12月31日
<b>流动资产:</b>		
货币资金	9,495,001,355.90	11,570,949,041.74
交易性金融资产	408,274,800.00	408,274,800.00
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	42,917,292.86	38,255,710.71
应收款项融资		
预付款项	732,144,044.58	729,563,501.06
其他应收款	300,585,889,203.18	280,106,080,996.75
其中: 应收利息		
应收股利	379,240,000.00	360,297,000.00
存货	2,072,934,609.67	1,926,646,086.40
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	208,184,016.35	773,468,964.62
流动资产合计	313,545,345,322.54	295,553,239,101.28
<b>非流动资产:</b>		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资	28,490,990,577.10	29,097,495,700.70
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	14,451,424.89	27,937,108.14
投资性房地产	2,059,306,042.16	2,100,040,527.80
固定资产	417,162,920.36	425,737,833.17
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	17,418,983.34	22,887,141.56
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	3,460,823.74	3,760,578.88
递延所得税资产	246,056,097.44	25,378,405.94
其他非流动资产		
非流动资产合计	31,578,846,869.03	32,033,237,296.19
资产总计	345,124,192,191.57	327,586,476,397.47

董事长:



总经理:



主管会计工作负责人:



会计机构负责人:



保利发展控股集团股份有限公司  
母公司资产负债表(续)

2024年6月30日

单位:元 币种:人民币

项目	2024年6月30日	2023年12月31日
<b>流动负债:</b>		
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	230,626,228.27	236,085,242.60
预收款项	406,036,682.36	116,495,207.24
合同负债	26,755,665.70	26,414,009.16
应付职工薪酬	18,724,264.85	20,531,775.89
应交税费	66,139,816.75	590,878,143.47
其他应付款	206,766,355,128.99	197,884,051,576.31
其中:应付利息		
应付股利	4,879,537,965.51	20,534,305.56
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	13,454,111,186.40	13,831,070,794.22
其他流动负债	5,054,816,781.26	1,342,074.64
流动负债合计	226,023,565,754.58	212,706,868,823.53
<b>非流动负债:</b>		
长期借款	17,200,950,000.00	18,093,000,000.00
应付债券	51,588,111,460.44	45,264,952,156.84
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	9,046,033.90	9,046,033.90
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	68,798,107,494.34	63,366,998,190.74
负债合计	294,821,673,248.92	276,073,867,014.27
<b>所有者权益(或股东权益):</b>		
实收资本(或股本)	11,970,443,418.00	11,970,443,418.00
其他权益工具	5,101,000,000.00	5,101,000,000.00
其中:优先股		
永续债	5,101,000,000.00	5,101,000,000.00
资本公积	15,583,112,733.76	15,582,764,094.78
减:库存股	1,001,001,496.51	252,284,054.53
其他综合收益	-72,785,802.84	-72,344,998.48
专项储备		
盈余公积	6,074,373,454.50	6,074,373,454.50
未分配利润	12,647,376,635.74	13,108,657,468.93
所有者权益(或股东权益)合计	50,302,518,942.65	51,512,609,383.20
负债和所有者权益(或股东权益)总计	345,124,192,191.57	327,586,476,397.47

董事长:

王建南

总经理:

朱永新

主管会计工作负责人:

王建南

会计机构负责人:

孙洁

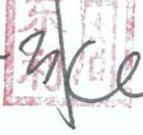
## 保利发展控股集团股份有限公司

## 母公司利润表

2024年1-6月

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	164,191,842.64	114,810,473.41
减: 营业成本	76,774,671.53	59,483,072.19
税金及附加	10,345,416.27	13,446,155.70
销售费用	10,111,919.94	17,640,115.87
管理费用	151,426,679.88	142,441,316.63
研发费用		
财务费用	882,055,919.52	436,292,884.85
其中: 利息费用	1,304,218,793.66	1,237,410,429.08
利息收入	619,097,279.37	971,419,649.09
加: 其他收益	2,051,917.05	3,461,673.23
投资收益 (损失以“-”号填列)	5,391,266,623.62	7,079,540,959.90
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益	102,513,636.13	156,170,660.65
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)		
信用减值损失 (损失以“-”号填列)	7,892,269.72	-13,729,683.52
资产减值损失 (损失以“-”号填列)		
资产处置收益 (损失以“-”号填列)	122,496.22	149,643.63
二、营业利润 (亏损以“-”号填列)	4,434,810,542.11	6,514,929,521.41
加: 营业外收入	-57,197.14	2,181.06
减: 营业外支出	12,105,328.86	15,908,637.91
三、利润总额 (亏损总额以“-”号填列)	4,422,648,016.11	6,499,023,064.56
减: 所得税费用	-103,551,202.33	-139,721,532.04
四、净利润 (净亏损以“-”号填列)	4,526,199,218.44	6,638,744,596.60
(一) 持续经营净利润 (净亏损以“-”号填列)	4,526,199,218.44	6,638,744,596.60
(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	-440,804.36	30,857,308.67
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益		
1. 重新计量设定受益计划变动额		
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益		
3. 其他权益工具投资公允价值变动		
4. 企业自身信用风险公允价值变动		
(二) 将重分类进损益的其他综合收益	-440,804.36	30,857,308.67
1. 权益法下可转损益的其他综合收益	-440,804.36	30,857,308.67
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	4,525,758,414.08	6,669,601,905.27
七、每股收益:		
(一) 基本每股收益(元/股)		
(二) 稀释每股收益(元/股)		

董事长:  总经理:  主管会计工作负责人:  会计机构负责人: 

保利发展控股集团股份有限公司  
母公司现金流量表

2024年1-6月

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期发生额	上期发生额
<b>一、经营活动产生的现金流量:</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金	473,483,249.51	94,806,463.76
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	177,162,914,743.23	212,276,718,399.13
<b>经营活动现金流入小计</b>	177,636,397,992.74	212,371,524,862.89
购买商品、接受劳务支付的现金	28,388,896.36	25,365,739.82
支付给职工及为职工支付的现金	117,461,348.05	135,145,369.13
支付的各项税费	108,910,990.57	155,385,781.74
支付其他与经营活动有关的现金	192,337,286,726.82	227,404,313,700.95
<b>经营活动现金流出小计</b>	192,592,047,961.80	227,720,210,591.64
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	-14,955,649,969.06	-15,348,685,728.75
<b>二、投资活动产生的现金流量:</b>		
收回投资收到的现金	86,115,983.25	320,631,065.83
取得投资收益收到的现金	5,184,972,058.77	6,573,790,192.52
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	172,884.00	208,642.00
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		
<b>投资活动现金流入小计</b>	5,271,260,926.02	6,894,629,900.35
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	195,400.88	536,539.32
投资支付的现金		606,900,000.00
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		
<b>投资活动现金流出小计</b>	195,400.88	607,436,539.32
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	5,271,065,525.14	6,287,193,361.03
<b>三、筹资活动产生的现金流量:</b>		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	24,080,000,000.00	8,500,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		
<b>筹资活动现金流入小计</b>	24,080,000,000.00	8,500,000,000.00
偿还债务支付的现金	13,818,870,000.00	5,587,050,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,740,360,519.51	7,362,108,823.09
支付其他与筹资活动有关的现金	912,132,722.41	3,917,700,000.00
<b>筹资活动现金流出小计</b>	16,471,363,241.92	16,866,858,823.09
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	7,608,636,758.08	-8,366,858,823.09
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	-2,075,947,685.84	-17,428,351,190.81
加: 期初现金及现金等价物余额	11,570,949,041.74	30,150,028,785.19
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	9,495,001,355.90	12,721,677,594.38

董事长:

总经理:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:



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  
2024年6月30日

单位: 元 币种: 人民币

	年初余额(或股本)	本期金额				
		优先股	永续债	其他权益工具	资本公积	减: 库存股
一、上年期末余额	11,970,443,418.00	5,101,000,000.00			15,582,764,094.78	-72,344,908.48
加: 会计政策变更						6,074,373,454.50
前期差错更正						13,108,657,468.93
其他						51,512,609,383.20
二、本年期初余额	11,970,443,418.00	5,101,000,000.00			15,582,764,094.78	-72,344,908.48
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)					6,074,373,454.50	13,108,657,468.93
(一) 综合收益总额						-461,290,823.19
(二) 所有者投入和减少资本						-1,210,000,440.55
1. 所有者投入的普通股						4,526,199,218.44
2. 其他权益工具持有者投入资本						-748,368,803.00
3. 股份支付计入所有者权益的金额						-746,717,441.98
4. 其他						348,638,98
(三) 利润分配						-4,987,480,051.63
1. 提取盈余公积						-4,987,480,051.63
2. 对所有者(或股东)的分配						-4,987,480,051.63
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			15,583,112,753.76	1,001,001,496.51
					-72,785,802.84	6,074,373,454.50
						12,697,376,635.74
						50,392,518,942.65

会计机构负责人:

主管会计工作负责人:

总经理:

董事长:



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)  
2024年6月30日

单位: 元 币种: 人民币

项目	上期金额					
	实收资本 (或股本)	资本公积	减: 库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积
一、上年期末余额	11,970,443,418.00	9,001,000,000.00		15,657,977,535.44	-54,964,664.78	6,074,373,454.50
加: 会计政策变更						9,334,692,443.53
前期差错更正						51,983,622,186.69
其他						
二、本年期初余额	11,970,443,418.00	9,001,000,000.00		15,657,977,535.44	-54,964,664.78	6,074,373,454.50
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)						51,983,622,186.69
(一) 综合收益总额		-3,900,000,000.00		-1,113,750.00	30,857,308.67	1,103,073,989.06
(二) 所有者投入和减少资本		-3,900,000,000.00		-1,113,750.00	30,857,308.67	6,638,744,596.60
1. 所有者投入的普通股						6,669,601,905.27
2. 其他权益工具持有者投入资本		-3,900,000,000.00				-3,901,113,750.00
3. 股份支付计入所有者权益的金额						
4. 其他						
(三) 利润分配						
1. 提取盈余公积						-5,535,654,607.54
2. 对所有者 (或股东) 的分配						-5,535,654,607.54
3. 其他						-5,535,654,607.54
(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	11,970,443,418.00	5,101,000,000.00	15,656,863,785.44	-24,107,356.11	6,074,372,454.50	10,437,772,432.59
四、本期期末余额						49,216,345,734.42

会计机构负责人:

主管会计工作负责人:

总经理:

董事长: