

保利置业集团有限公司
2023 年年度报告

保利置业集团有限公司 (公章)
2024 年 4 月 29 日

A red circular official seal of Poly Property Group Company Limited. The outer ring contains the text "POLY PROPERTY GROUP COMPANY LIMITED" in English and "保利置业集团有限公司" in Chinese. The inner circle contains the Chinese characters "保利置业" and "集团有限公司".

重要提示

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务，企业及其全体董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员保证定期报告信息披露的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

全体董事、监事、高级管理人员已按照《公司信用类债券信息披露管理办法》及银行间市场相关自律管理要求履行了相关内部程序。

风险提示

1、土地储备风险

土地是发行人从事经营活动所必需的资源，能否及时获取相应的土地资源对房地产项目的开发有很大的影响。维持适度土地储备是持续经营的关键。若未来土地供应政策出现调整或土地价格出现大幅波动，将可能对发行人土地拓展形成挑战，可能使发行人面临土地储备不足的局面，进而对发行人未来的盈利能力和持续经营能力造成不利影响。

2、项目开发的风险

房地产项目开发周期长、投资大、涉及相关行业广、合作单位多，需要接受规划、国土、建设、房管、消防和环保等多个政府部门的审批和监管，这使得发行人对项目开发控制的难度增大。尽管发行人具备较强的项目操作能力但如果项目的某个开发环节出现问题，如产品定位偏差、政府出台新的规定、与政府部门沟通不畅、施工方案选定不科学、合作单位配合不力、项目管理和组织不力等，可能会直接或间接地导致项目开发周期延长、成本上升，使得项目预期经营目标难以如期实现。

虽然发行人积累了丰富的房地产开发经验，但是如果在房地产项目开发中的任何一个环节出现重大变化或问题，都将直接影响项目开发进度，进而影响项目开发收益。如政府调整用地规划或用地条件，项目开发将面临重大调整甚至中断的风险；如项目用地不能

如期完成拆迁甚至拆迁无法进行，项目开发将面临延期的风险。

目录

重要提示.....	2
风险提示.....	3
目录.....	5
释义.....	6
第一章 企业及中介机构主要情况.....	7
一、企业基本情况.....	7
二、对应债务融资工具相关中介机构情况.....	11
第二章 债务融资工具存续情况.....	13
一、存续债务融资工具情况.....	13
二、报告期内信用评级调整情况.....	16
三、债务融资工具募集资金使用情况.....	16
四、特殊条款的触发和执行情况.....	21
五、报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的现状、执行情况和变化情况.....	21
第三章 报告期内重要事项.....	23
一、报告期内会计政策、会计估计变更或会计差错更正情况.....	23
二、财务报告非标准审计意见情况.....	23
三、报告期内合并报表范围重大变化情况.....	23
四、报告期内合并报表范围是否发生亏损超过上年末净资产 10%的情况..	24
五、受限资产情况.....	24
六、对外担保情况.....	24
七、报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	25
第四章 财务报告.....	26
第五章 备查文件.....	200
一、备查文件.....	200
二、查询地址.....	200
三、查询网站.....	200

释义

释义项	指	释义内容
保利置业/发行人/ (本)公司	指	保利置业集团有限公司
非金融企业债务融 资工具(简称“债 务融资工具”)	指	具有法人资格的非金融企业在银行间债券市场发行的, 约定在一定期限内还本付息的有价证券
上海清算所	指	银行间市场清算所股份有限公司
交易商协会	指	中国银行间市场交易商协会
银行间市场	指	全国银行间债券市场
报告期	指	2023年1月1日至2023年12月31日
报告期末	指	2023年12月31日
法定节假日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日(不 包括中国香港特别行政区、中国澳门特别行政区和中国 台湾地区的法定节假日或休息日)
工作日	指	中国的商业银行的对公营业日(不包括法定节假日或休 息日)
元/万元/亿元	指	如无特别说明,指人民币元/万元/亿元
保利集团	指	中国保利集团有限公司
保利发展控股	指	保利发展控股集团股份有限公司
保利南方集团	指	保利南方集团有限公司

第一章 企业及中介机构主要情况

一、企业基本情况

(一) 企业基本信息

中文名称	保利置业集团有限公司
中文简称	保利置业
外文名称	Poly Property Group Co., Limited
外文缩写	无
法定代表人	万宇清
注册资本(万元)	220,000
实缴资本(万元)	220,000
注册地址	上海市自由贸易试验区浦东南路528号北塔26楼
办公地址	上海市浦东新区东方路18号上海保利广场E座32层
邮政编码	200120
企业网址	www.polyhongkong.com.hk
电子信箱	pop@shpoly.com

(二) 债务融资工具信息披露事务负责人信息

姓名	黄卓谦
职位	资本市场部总经理
联系地址	香港金钟夏愨道18号海富中心1座25楼2503室
电话	852-28106216
传真	852-28017589
电子信箱	henrywong@polyhongkong.com.hk

(三) 报告期内发行人控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员或履行同等职责人员的变更情况

报告期内控股股东变更情况：无变更。

报告期内实际控制人变更情况：无变更

报告期内发行人董事、监事、高级管理人员变更情况：

变更人员类型	变更人员名称	变更人员职务	变更类型	辞任生效时间（新任职生效时间）	工商登记完成时间
董事	郭建全	董事	辞任	2023年2月	2023年5月18日
董事	李广成	董事	辞任	2023年6月	2023年8月25日
董事	张毅	董事	新任	2023年6月	2023年8月25日
董事	陈育文	董事	新任	2023年2月	2023年5月18日
董事	王健	董事、总经理	辞任	2023年11月	尚未变更

（四）报告期内与控股股东、实际控制人在资产、人员、机构、财务、业务经营等方面的相互独立情况；控股股东对企业非经营性资金占用情况

1. 报告期内发行人与控股股东、实际控制人在资产、人员、机构、财务、业务经营等方面的相互独立情况：

（1）业务独立

公司业务独立于控股股东、实际控制人及其控制的其他企业，拥有独立完整的市场拓展、生产和销售系统，独立开展业务，不依赖于控股股东或其它任何关联方。

（2）人员独立

公司制定了独立的人事及工资管理制度，并设有独立的人事、工资管理体系。公司独立聘用除高级管理人员外的其他公司员工，其他公司员工的工资、劳保及福利均由发行人独立发放；公司董事、监事及高级管理人员的选聘均根据《中华人民共和国公司法》等法律法规和《公司章程》的规定，通过合法程序进行。

（3）资产独立

公司拥有独立于控股股东的生产经营场所，拥有独立完整的资产结构，拥有独立的生产系统和配套设施、土地使用权、房屋所有权等资产，拥有独立的采购和销售系统，不存在公司资产被控股股东违规占用而损害公司利益的情形。

（4）机构独立

发行人法人治理结构完善，董事会和监事依照相关法律、法规和《公司章程》规范运作，各机构均依法独立行使各自职权。公司根据经营需要设置了相对完善的组织架构，制定了一系列规章制度，对各部门进行明确分工，各部门依照规章制度和部门职责行使各自职能。

（5）财务独立

公司设立了专门的财务机构，制定了规范的财务管理制度，建立了独立完整的财务核算体系，进行独立核算和财务决策。

2. 报告期内控股股东对企业非经营性资金占用情况

报告期内发行人不存在任何资金被控股股东、实际控制人及其关联方违规占用，或者为控股股东、实际控制人及其关联方违规提供担保的情况。

（五）报告期内是否有违反法律法规、公司章程、信息披露事务管理制度规定的情况以及发行文件约定或承诺的情况，并披露相关情况对债务融资工具投资者权益的影响

报告期内，公司不存在违反法律法规、公司章程、信息披露事务管理制度规定的情况以及发行文件约定或承诺的情况。

（六）报告期内业务范围、主营业务、业务发展目标、行业状况、行业地位及面临的主要竞争状况发生的重大变化，以及上述重大变化对发行人经营情况及偿债能力的影响

报告期内，公司业务范围、主营业务、业务发展目标、行业状况、行业地位及面临的主要竞争状况未发生重大变化。

（七）报告期末除债券外的其他有息债务的逾期情况，包括但不限于逾期金额、发生原因及处置进展

报告期末，公司不存在除债券外的其他有息债务的逾期情况。

二、对应债务融资工具相关中介机构情况

(一) 截至本报告批准报出日，发行人债务融资工具中介机构情况

1. 会计师事务所

名称：立信会计师事务所（特殊普通合伙）

办公地址：上海市黄浦区南京东路 61 号四楼

签字会计师姓名：祁涛、常姗

名称：天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）

办公地址：北京市海淀区车公庄西路 19 号 68 号楼 A-1 和 A-5

区域

签字会计师姓名：张琼、李芮

2. 主承销商

22 保利置业 MTN001A、22 保利置业 MTN001B、22 保利置业
MTN002、23 保利置业 MTN001、23 保利置业 MTN002、23 保利置业
MTN003

名称：中国国际金融股份有限公司

办公地址：北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸大厦 2 座 27 层
及 28 层

联系人：黄捷宁、管文静、李瀚颖

联系电话：010-65051166

名称：平安银行股份有限公司

办公地址：广东省深圳市深南东路 5047 号

联系人：张雪

联系电话：0755-81945281

3. 存续期管理机构

22 保利置业 MTN001A、22 保利置业 MTN001B、22 保利置业 MTN002、23 保利置业 MTN001、23 保利置业 MTN002、23 保利置业 MTN003

名称：中国国际金融股份有限公司

办公地址：北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸大厦 2 座 27 层及 28 层

联系人：黄捷宁、管文静、李瀚颖

联系电话：010-65051166

4. 主体跟踪评级机构

名称：中诚信国际信用评级有限责任公司

办公地址：北京市东城区南竹杆胡同 2 号 1 幢 60101

(二) 报告期内中介机构变更情况

报告期内，上述中介机构未发生变更。

第二章 债务融资工具存续情况

一、存续债务融资工具情况

(一) 存续债券信息

截至本报告批准报出日，发行人存续的债券情况如下：

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	起息日	到期日	债券余额 (亿元)	票面利率 (当期)	付息 兑付 方式	交易 场所	主承销商	存续期管 理机构	受托 管理人
保利置业 集团有限 公司 2022 年度第一 期中期票 据(品种 一)	22 保利 置业 MTN001A	102281339.IB	2022 年 6 月 17 日	2022 年 6 月 20 日	2025 年 6 月 20 日	5.00	3.17%	按年 付息， 到期 一次 性还 本	全国 银行 间债 券市 场	中国国 际金 融股 份有 限公 司、 平安 银行 股份 有限 公司	中国国 际金 融股 份有 限公 司	无
保利置业 集团有限 公司 2022 年度第一 期中期票 据(品种 一)	22 保利 置业 MTN001B	102281340.IB	2022 年 6 月 17 日	2022 年 6 月 20 日	2027 年 6 月 20 日	5.00	3.68%	按年 付息， 到期 一次 性还 本	全国 银行 间债 券市 场	中国国 际金 融股 份有 限公 司、 平安 银行 股份 有限 公司	中国国 际金 融股 份有 限公 司	无

二)								本				
保利置业集团有限公司 2022 年度第二期中期票据	22 保利置业 MTN002	102281946. IB	2022 年 8 月 25 日	2022 年 8 月 26 日	2025 年 8 月 26 日	10.00	3.29%	按年付息, 到期一次性还本	全国银行间债券市场	中国国际金融股份有限公司、平安银行股份有限公司	中国国际金融股份有限公司	无
保利置业集团有限公司 2023 年度第一期中期票据	23 保利置业 MTN001	102380018. IB	2023 年 1 月 5 日	2023 年 1 月 9 日	2026 年 1 月 9 日	15.00	3.82%	按年付息, 到期一次性还本	全国银行间债券市场	中国国际金融股份有限公司、平安银行股份有限公司	中国国际金融股份有限公司	无
保利置业集团有限公司 2023 年度第二期中期票据	23 保利置业 MTN002	102381859. IB	2023 年 7 月 25 日	2023 年 7 月 27 日	2026 年 7 月 27 日	10.00	3.40%	按年付息, 到期一次性还本	全国银行间债券市场	中国国际金融股份有限公司、平安银行股份有限公司	中国国际金融股份有限公司	无
保利置业集团有限公司 2023 年度第三	23 保利置业 MTN003	102382745. IB	2023 年 10 月 16 日	2023 年 10 月 17 日	2026 年 10 月 17 日	5.00	3.48%	按年付息, 到期	全国银行间债券市	中国国际金融股份有限公司、平安	中国国际金融股份有限公司	无

期中票据								一次性还本	场	银行股份有限公司、宁波银行股份有限公司、浙商银行股份有限公司		
------	--	--	--	--	--	--	--	-------	---	--------------------------------	--	--

(二) 逾期未偿还债券情况

截至本报告批准报出日，发行人不存在逾期未偿还债券。

二、报告期内信用评级调整情况

报告期内信用评级机构对发行人及其存续的债务融资工具作出的信用评级结果未发生调整。

三、债务融资工具募集资金使用情况

(一) 截至报告期末的募集资金使用情况

报告期末存续及报告期内到期的债务融资工具，截至报告期末的募集资金使用情况如下：

单位：亿元

债务融资工具简称	募集资金总额	资金用途	资金投向行业	计划使用金额	已使用金额	是否与承诺用途或最新披露用途一致	未使用金额
22 保利置业 MTN001A	5	用于项目建设	建筑业	5	5	是	0
22 保利置业 MTN001B	5	用于项目建设	建筑业	5	5	是	0
22 保利置业 MTN002	10	用于项目建设	建筑业	10	10	是	0
23 保利置业 MTN001	15	用于项目建设	建筑业	15	14.33	是	0.67
23 保利置业 MTN002	10	用于项目建设	建筑业	10	9.73	是	0.27
23 保利置业 MTN003	5	用于项目建设	建筑业	5	3.17	是	1.83

（二）报告期内变更募集资金用途情况

报告期内发行人未变更募集资金用途。

（三）募集资金特定用途情况

发行人不存在报告期末存续或报告期内到期的募集资金用于特定用途的债务融资工具。

（四）募集资金用于项目建设的情况

发行人存在报告期末存续或报告期内到期的募集资金用于项目建设的债务融资工具，情况如下：

1、保利置业集团有限公司 2022 年度第一期中期票据

本期中期票据拟发行 10 亿元，拟全部用于项目建设，拟用于项目建设明细情况如下：

序号	项目名称及分期	用款主体/项目开发主体	项目类别（住宅/住宅及商业）	预计总投资金额（万元）	2022 年 3 月末已投资（万元）	未来三年投资计划（万元）	自有资金比例	资本金到位情况	项目周期	拟使用募集资金（万元）
1	保利城项目一期	昆明保喻房地产开发有限公司	住宅及商业	80,588.00	68,626.39	7,253.11	43.79%	已到位	2020 年-2022 年	7,253.11
2	保利城项目四期	昆明保喻房地产开发有限公司	住宅	180,515.50	127,081.45	49,520.33	47.00%	已到位	2020 年-2023 年	2,500.00
3	南宁领秀前城 16 地块	广西领悦房地产有限公司	住宅、商铺、车位	205,167.00	133,174.95	59,107.23	45.00%	已到位	2020 年-2023 年	2,000.00
4	保利天禧	济南利和置业有限公司	住宅及商业	235,606.49	180,156.70	55,449.79	58.26%	已到位	2020 年-2022 年	3,605.00
5	保利翡丽公馆	武汉保置房地产开发有限公司	住宅	271,240.00	160,724.00	84,641.89	33.64%	已到位	2020 年-2024 年	84,641.89

合计				973,116.99	669,763.49	255,972.35				100,000.00
----	--	--	--	------------	------------	------------	--	--	--	------------

本期债券募集资金用于项目建设，自项目启动实施以来，发行人积极推进项目建设各项工作，截至报告期末，保利置业集团有限公司2022年度第一期中期票据均已按约定用途使用完毕。

2、保利置业集团有限公司2022年度第二期中期票据

本期中期票据拟发行10亿元，拟全部用于项目建设，拟用于项目建设明细情况如下：

序号	项目名称及分期	用款主体/项目开发主体	项目类别(住宅/住宅及商业)	预计总投资金额(万元)	2022年3月末已投资(万元)	未来三年投资计划(万元)	自有资金比例	资本金到位情况	项目周期	拟使用募集资金(万元)
1	保利熙悦	济南保创置业有限公司	住宅及商业	211,758.00	166,758.00	45,000.00	57.50%	已到位	2019年-2023年	8,273.00
2	黄桥项目一期	苏州悦威置业有限公司	住宅	153,295.00	117,540.43	35,754.57	69.99%	已到位	2020年-2023年	2,684.00
3	保利明玥时光	哈尔滨时光里房地产开发有限公司	住宅及商业	159,814.43	99,187.26	60,627.17	65.39%	已到位	2020年-2022年	3,215.00
4	保利珑悦府	广州保泰置业有限公司	住宅	144,006.00	92,466.00	51,540.00	52.29%	已到位	2021年-2024年	35,000.00
5	保利城四期	昆明保喻房地产开发有限公司	住宅	177,822.00	138,209.82	39,612.18	48.25%	已到位	2020年-2023年	5,000.00
6	高新区项目一期	宁波保盈置业有限公司	住宅	327,203.70	236,758.58	90,445.12	54.16%	已到位	2022年-2024年	25,828.00
7	盛田项目一期	宁波保隽置业有限公司	住宅	133,088.83	96,153.58	36,935.25	42.14%	已到位	2022年-2024年	20,000.00
合计				1,306,987.96	947,073.67	359,914.29				100,000.00

本期债券募集资金用于项目建设，自项目启动实施以来，发行人积极推进项目建设各项工作，截至报告期末，保利置业集团有限公司2022年度第二期中期票据已按约定用途使用10亿元。

3、保利置业集团有限公司2023年度第一期中期票据

本期中期票据拟发行15亿元，拟全部用于项目建设，拟用于项目

建设明细情况如下:

序号	项目名称及分期	用款主体/项目开发主体	项目类别(住宅/住宅及商业)	预计总投资金额(万元)	2022年11月末已投资(万元)	未来三年投资计划(万元)	自有资金比例	资本金到位情况	项目周期	拟使用募集资金(万元)
1	明玥晨光(又名金北一路)	武汉保置房地产开发有限公司	住宅及商业	278,556	167,678.00	74,258.38	76.67%	已到位	2021年-2024年	13,600.00
2	保利明玥半山项目一期1标段	贵州金和城企业管理有限责任公司	住宅及商业	233,693.45	93,738.16	50,930.23	52.93%	未到位	2021年-2024年	15,000.00
3	保利明玥半山项目一期2标段	贵州金和城企业管理有限责任公司	住宅及商业					未到位	2022年-2024年	
4	黄桥项目一期	苏州悦威置业有限公司	住宅	173,971.62	127,139.35	24,845.37	59.76%	已到位	2020年-2023年	7,600.00
5	保利天禧B、D地块	济南保利新城置业有限公司	住宅及商业	530,193.12	461,590.26	73,607.43	59.22%	已到位	2022年-2026年	45,000.00
6	保利臻誉(又名济南高新贤文组团项目)	济南保丰置业有限公司	住宅及商业	253,089.00	107,790.07	76,080.00	60.49%	已到位	2022年-2024年	8,800.00
7	明玥潮升	上海盛瀛置业有限公司	住宅、车位	191,806.69	130,100.42	53,325.27	51.32%	已到位	2020年-2023年	7,100.00
8	保利明玥湖岸花园(又名市坪山区新龙路(G11329-0102))	深圳市保发房地产开发有限公司	住宅、商业、安居房、自持租赁住宅	444,743.40	262,997.56	123,089.49	54.73%	已到位	2022年-2024年	12,500.00
9	佛山铂悦府项目(又名顺德容桂项目)	佛山市亨泰置业有限公司	住宅及车位	251,321.00	154,657.00	72,295.00	52.68%	已到位	2020年-2023年	11,400.00
10	明玥湖光苑(又名荔湖增城项目)	广州达顺置业有限公司	住宅及车位	348,287.00	180,959.60	63,321.86	45.42%	已到位	2022年-2024年	6,500.00
11	保利熙悦	济南保创置业有限公司	住宅及商业	211,758.00	197,453.00	36,696.00	54.00%	已到位	2019年-2023年	11,500.00
12	昆明轻工校项目(A2)	昆明保鑫房地产开发有限公司	住宅及商业	180,990.00	162,051.73	34,123.79	44.00%	已到位	2021年-2023年	11,000.00
合计				3,098,409.28	2,046,155.15	682,572.82				150,000.00

本期债券募集资金用于项目建设,自项目启动实施以来,发行人积极推进项目建设各项工作,截至报告期末,保利置业集团有限公司2023年度第一期中期票据已按约定用途使用14.33亿元。

4、保利置业集团有限公司 2023 年度第二期中期票据

本期中期票据拟发行 10 亿元，拟全部用于项目建设，拟用于项目建设明细情况如下：

序号	项目名称及分期	用款主体/项目开发主体	项目类别(住宅/住宅及商业)	预计总投资金额(万元)	2022 年 11 月末已投资(万元)	未来三年投资计划(万元)	自有资金比例	资本金到位情况	项目周期	拟使用募集资金(万元)
1	领秀前城 FL-25 地块项目	广西铁投三岸投资有限公司	住宅及商业	172,215.64	80,078.89	92,136.75	40.00%	已到位	2022 年-2024 年	10,000.00
2	奉贤区奉贤新城 10 单元 10-06 区域地块项目	上海盛濡置业有限公司	住宅	234,094.38	155,895.81	78,198.57	63.89%	已到位	2022 年-2025 年	40,000.00
3	科技城地块项目	济南保誉置业有限公司	住宅及商业	496,434.00	204,910.00	241,880.60	41.00%	已到位	2023 年-2027 年	35,000.00
4	保利公园 2010 项目	贵阳保利投资房地产开发有限公司	住宅及商业	480,816.40	325,280.07	131,495.51	40.00%	已到位	2011 年-2028 年	15,000.00
合计				1,211,344.78	766,164.77	543,711.43				100,000.00

本期债券募集资金用于项目建设，自项目启动实施以来，发行人积极推进项目建设各项工作，截至报告期末，保利置业集团有限公司 2023 年度第二期中期票据已按约定用途使用 9.73 亿元。

5、保利置业集团有限公司 2023 年度第三期中期票据

本期中期票据拟发行 5 亿元，拟全部用于项目建设，拟用于项目建设明细情况如下：

序号	项目名称及分期	用款主体/项目开发主体	项目类别(住宅/住宅及商业)	预计总投资金额(万元)	2023 年 7 月末已投资(万元)	未来三年投资计划(万元)	自有资金比例	资本金到位情况	项目周期	拟使用募集资金(万元)
1	保利明玥澜岸花园	深圳市保发房地产开发有限公司	住宅及商业	444,743.40	301,471.33	7,253.11	55%	已到位	2022 年-2024 年	6,000.00
2	广州增城区永宁街	广州保泰置业有限公司	住宅	159,687.00	132,466.00	49,520.33	48%	已到位	2021 年-2025 年	24,000.00

	创业大道项目（保利珑悦）									
3	常熟虹桥片区泰山北路项目	常熟市保璟置业有限公司	住宅	62,134.48	39,620.00	59,107.23	62%	已到位	2022年-2023年	10,000.00
4	上海崇明区宝岛路项目（保利明玥潮升）	上海盛瀛置业有限公司	住宅	195,775.00	145,807.00	55,449.79	35%	已到位	2020年-2023年	6,000.00
5	上海奉贤区南奉公路项目（保利明玥宸光）	上海盛濡置业有限公司	住宅	230,315.18	169,220.27	84,641.89	63%	已到位	2022年-2026年	4,000.00
合计				1,092,655.06	788,584.60	255,972.35				50,000.00

本期债券募集资金用于项目建设，自项目启动实施以来，发行人积极推进项目建设各项工作，截至报告期末，保利置业集团有限公司2023年度第三期中期票据已按约定用途使用3.17亿元。

（五）募集资金专项账户运作情况

报告期内募集资金专项账户运作情况正常。

四、特殊条款的触发和执行情况

无。

五、报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的现状、执行情况和变化情况

（一）增信机制

截至报告期末，发行人存续债务融资工具均未设置增信机制。

（二）偿债计划及其他偿债保障措施

报告期内，发行人存续债务融资工具偿债计划及其他偿债保障措施均与募集说明书无变化，且均得到有效执行，本金及利息按期支付。

第三章 报告期内重要事项

一、报告期内会计政策、会计估计变更或会计差错更正情况

(一) 会计政策变更情况

1. 执行《企业会计准则解释第 16 号》

本公司自 2023 年 1 月 1 日采用《企业会计准则解释第 16 号》（财会〔2022〕31 号）“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，根据累积影响数，调整财务报表相关项目金额。该会计政策变更对本公司财务报表未产生影响。

(二) 会计估计变更情况

报告期内，发行人会计估计未发生变更。

(三) 会计差错更正情况

报告期内，发行人未发生重要的前期会计差错更正事项。

二、财务报告非标准审计意见情况

发行人未被会计师事务所出具非标准意见审计报告。

三、报告期内合并报表范围重大变化情况

报告期内发行人合并报表范围未发生重大变化。

四、报告期内合并报表范围是否发生亏损超过上年末净资产 10%的情况

报告期内发行人合并报表范围未发生亏损超过上年末净资产 10%的情况。

五、受限资产情况

截至报告期末，本公司所有权或使用权受到限制的资产情况如下：

单位：亿元 币种：人民币

受限资产类别	受限资产的账面价值 (非受限价值)	资产受限金额	受限资产评估 价值(如有)	资产受限金额 占该类别资产 账面价值的比 例(%)
货币资金	259.76	2.77	不适用	1.07
存货	1,143.40	126.25	不适用	11.04
固定资产	18.88	0.13	不适用	0.69
其他	39.85	27.59	不适用	69.23
	1,461.89	156.75	-	-

上述受限资产主要是本公司为开展业务需要产生的资产抵质押，对公司生产经营和偿债能力不构成重大影响。

六、对外担保情况

截至报告期末，对外担保中为控股股东、实际控制人和其他关联方提供担保的金额为 27.85 亿元。

截至报告期末，公司对外担保余额 265.15 亿元，较 2022 年末增加 2.15 亿元。

报告期内本公司不存在尚未履行及未履行完毕的单笔对外担保金额或者对同一担保对象累计超过报告期末净资产 10%的情况

七、报告期内信息披露事务管理制度变更情况

报告期内，本公司信息披露事务管理制度未发生变更。

第四章 财务报告

保利置业集团有限公司
审计报告
天职业字[2024]24866号



目 录

审计报告	1
2023年度合并财务报表	4
2023年度合并财务报表附注	10

您可使用手机“扫一扫”或进入 <http://acc.mof.gov.cn> 注册会计师行业统一监管平台进行查验。
此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具。
报告编码:京249DU3QW9F



保利置业集团有限公司全体股东：

一、 审计意见

我们审计了保利置业集团有限公司及其子公司（以下简称“保利置业集团”）合并财务报表，包括2023年12月31日的合并资产负债表，2023年度的合并利润表、合并现金流量表、合并所有者权益变动表以及相关合并财务报表附注。

我们认为，后附的合并财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了保利置业集团2023年12月31日的合并财务状况以及2023年度的合并经营成果和合并现金流量。

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“注册会计师对合并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，我们独立于保利置业集团，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、 管理层和治理层对合并财务报表的责任

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

在编制合并财务报表时，管理层负责评估保利置业集团的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算保利置业集团、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督保利置业集团的财务报告过程。



四、注册会计师对合并财务报表审计的责任

我们的目标是对合并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合并财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

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

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

（2）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

（3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（4）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能对保利置业集团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合并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置业集团不能持续经营。

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

（6）就保利置业集团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。



审计报告（续）

天职业字[2024]24866号

[此页无正文]



中国注册会计师：



中国注册会计师：





合并资产负债表

编制单位: 保利置业集团有限公司

2023年12月31日

金额单位: 元

Table with columns: 项目 (Item), 行次 (Line Item), 期末余额 (End of Period Balance), 期初余额 (Beginning of Period Balance), 附注编号 (Note Number). Rows include 流动资产 (Current Assets), 非流动资产 (Non-current Assets), and 总计 (Total).

法定代表人: [Signature]

主管会计工作负责人: [Signature]

会计机构负责人: [Signature]

陆彦





合并资产负债表（续）

编制单位：保利物业集团有限公司

2023年12月31日

金额单位：元

Table with columns: 行次, 期末余额, 期初余额, 附注编号. Rows include 流动负债, 非流动负债, 所有者权益, and 负债合计.

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

Handwritten signature of the legal representative.

Handwritten signature of the accounting officer.

陆彦 (Red stamp)



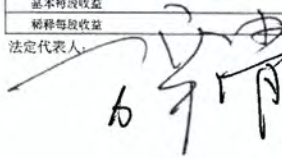
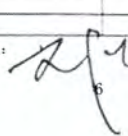
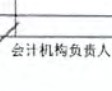
合并利润表

编制单位：保利置业集团有限公司

2023年度

金额单位：元

项目	行次	本期金额	上期金额	附注编号
一、营业总收入	1	39,601,260,394.98	34,865,701,690.99	
其中：营业收入	2	39,601,260,394.98	34,865,701,690.99	八、(二十五)
△利息收入	3			
△保险服务收入	4			
▲已赚保费	5			
△手续费及佣金收入	6			
二、营业总成本	7	36,582,838,607.21	31,374,771,843.76	
其中：营业成本	8	32,197,788,811.19	25,191,151,686.83	八、(三十五)
△利息支出	9			
△手续费及佣金支出	10			
△保险服务费用	11			
△分出保费的分摊	12			
△减：摊回保险服务费用	13			
△承保财务损失	14			
△减：分出再保险财务收益	15			
▲退保金	16			
▲赔付支出净额	17			
▲提取保险责任准备金净额	18			
▲保单红利支出	19			
▲分保费用	20			
税金及附加	21	1,561,651,195.51	3,339,916,122.81	
销售费用	22	1,195,248,363.56	1,079,705,657.99	八、(三十六)
管理费用	23	866,173,960.66	919,838,847.33	八、(三十七)
研发费用	24	5,509,499.94	7,454,804.39	八、(三十八)
财务费用	25	753,486,776.33	836,705,724.41	八、(三十九)
其中：利息费用	26	1,143,777,631.33	1,113,529,161.89	八、(三十九)
利息收入	27	414,767,821.35	320,354,419.00	八、(三十九)
汇兑净损失（净收益以“-”号填列）	28	76,428.62	122,757.80	八、(三十九)
其他	29			
加：其他收益	30	60,089,654.29	14,343,418.19	八、(四十)
投资收益（损失以“-”号填列）	31	22,469,779.76	67,780,215.32	八、(四十一)
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	32	-2,180,044.71	22,977,462.96	八、(四十一)
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	33			
△汇兑收益（损失以“-”号填列）	34			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）	35			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	36			
信用减值损失（损失以“-”号填列）	37	-72,793,768.69	-36,105,067.39	八、(四十二)
资产减值损失（损失以“-”号填列）	38	-101,289,112.00	-520,569,164.01	八、(四十二)
资产处置收益（损失以“-”号填列）	39	234,292.13	937,638.76	八、(四十四)
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	40	2,926,125,633.26	3,017,296,908.10	
加：营业外收入	41	89,654,184.05	40,272,645.83	八、(四十五)
其中：政府补助	42	2,163,796.97	4,130,117.24	八、(四十五)
减：营业外支出	43	23,288,454.29	27,498,396.83	八、(四十六)
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	44	2,992,491,363.02	3,030,071,157.10	
减：所得税费用	45	1,180,346,938.67	1,391,678,493.65	八、(四十七)
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	46	1,812,144,424.15	1,638,392,663.45	
(一) 按所有权归属分类：	47			
归属于母公司所有者的净利润	48	1,556,257,330.89	1,445,146,279.91	
*少数股东损益	49	255,887,093.26	193,246,383.54	
(二) 按经营持续性分类：	50			
持续经营净利润	51	1,812,144,424.15	1,638,392,663.45	
终止经营净利润	52			
六、其他综合收益的税后净额	53			
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	54			
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益	55			
1. 重新计量设定受益计划变动额	56			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益	57			
3. 其他权益工具投资公允价值变动	58			
4. 企业自身信用风险公允价值变动	59			
△ 5. 不能转损益的保险合同金融变动	60			
6. 其他	61			
(二) 将重分类进损益的其他综合收益	62			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益	63			
2. 其他债权投资公允价值变动	64			
△ 3. 可供出售金融资产公允价值变动损益	65			
4. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额	66			
△ 5. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	67			
6. 其他债权投资信用减值准备	68			
7. 现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）	69			
8. 外币财务报表折算差额	70			
△ 9. 可转损益的保险合同金融变动	71			
△ 10. 可转损益的分出再保险合同金融变动	72			
11. 其他	73			
*归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	74			
七、综合收益总额	75	1,812,144,424.15	1,638,392,663.45	
归属于母公司所有者的综合收益总额	76	1,556,257,330.89	1,445,146,279.91	
*归属于少数股东的综合收益总额	77	255,887,093.26	193,246,383.54	
八、每股收益：	78			
基本每股收益	79			
稀释每股收益	80			

法定代表人：  主管会计工作负责人：  会计机构负责人： 



合并现金流量表

编制单位： 保利置业集团有限公司

2023年度

金额单位：元

项	行次	本期金额	上期金额	附注编号
一、经营活动产生的现金流量：	1	—	—	
销售商品、提供劳务收到的现金	2	41,760,186,589.73	31,069,129,440.08	
△客户存款和同业存放款项净增加额	3			
△向中央银行借款净增加额	4			
△向其他金融机构拆入资金净增加额	5			
△收到签发保险合同保单取得的现金	6			
△收到分入再保险合同的现金净额	7			
▲收到原保险合同保费取得的现金	8			
▲收到再保险业务现金净额	9			
▲保户储金及投资款净增加额	10			
△处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额	11			
△收取利息、手续费及佣金的现金	12			
△拆入资金净增加额	13			
△回购业务资金净增加额	14			
△代理买卖证券收到的现金净额	15			
收到的税费返还	16	338,656,777.89	736,750,983.88	
收到其他与经营活动有关的现金	17	64,482,934,651.85	45,851,293,676.52	
经营活动现金流入小计	18	106,581,778,019.47	77,657,174,100.48	
购买商品、接受劳务支付的现金	19	32,099,091,112.92	20,557,850,436.01	
△客户贷款及垫款净增加额	20			
△存放中央银行和同业款项净增加额	21			
△支付签发保险合同赔款的现金	22			
△支付分出再保险合同的现金净额	23			
△保单质押贷款净增加额	24			
▲支付原保险合同赔付款项的现金	25			
△拆出资金净增加额	26			
△支付利息、手续费及佣金的现金	27			
▲支付保单红利的现金	28			
支付给职工以及为职工支付的现金	29	1,435,343,444.04	1,488,137,432.12	
支付的各项税费	30	5,057,660,713.85	6,223,798,152.64	
支付其他与经营活动有关的现金	31	63,092,276,937.98	52,061,884,554.25	
经营活动现金流出小计	32	101,684,372,208.79	80,331,670,575.02	
经营活动产生的现金流量净额	33	4,897,405,810.68	-2,674,496,474.54	八、（四十九）
二、投资活动产生的现金流量：	34	—	—	
收回投资收到的现金	35	70,925,162.00	45,723,992.00	
取得投资收益收到的现金	36	7,416,675.39	18,644,613.45	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	37	877,752.94	1,236,564.18	
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额	38	114,811,470.87	10,566,555.83	
收到其他与投资活动有关的现金	39			
投资活动现金流入小计	40	194,031,061.20	76,171,725.46	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	41	13,830,957.04	27,231,041.61	
投资支付的现金	42	520,291,500.00	1,000,000.00	
▲质押贷款净增加额	43			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	44	219,043,600.00	596,101.89	
支付其他与投资活动有关的现金	45			
投资活动现金流出小计	46	753,166,057.04	28,827,143.50	
投资活动产生的现金流量净额	47	-559,134,995.84	47,344,581.96	
三、筹资活动产生的现金流量：	48	—	—	
吸收投资收到的现金	49	2,732,772,000.00	1,941,022,000.00	
*其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	50	2,732,772,000.00	1,941,022,000.00	
取得借款所收到的现金	51	25,537,454,952.20	31,354,339,212.82	
收到其他与筹资活动有关的现金	52			
筹资活动现金流入小计	53	28,270,226,952.20	33,295,361,212.82	
偿还债务所支付的现金	54	29,376,394,136.64	27,993,604,692.57	
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	55	2,502,067,400.80	3,605,479,530.36	
*其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	56	130,142,353.57	46,598,960.49	
支付其他与筹资活动有关的现金	57	1,228,411,479.87	176,022,011.94	
筹资活动现金流出小计	58	33,106,873,017.31	31,775,106,234.87	
筹资活动产生的现金流量净额	59	-4,836,646,065.11	1,520,254,977.95	
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	60			
五、现金及现金等价物净增加额	61	-498,375,250.27	-1,106,896,914.63	八、（四十九）
加：期初现金及现金等价物余额	62	26,197,812,877.31	27,304,709,791.94	八、（四十九）
六、期末现金及现金等价物余额	63	25,699,437,627.04	26,197,812,877.31	八、（四十九）

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

白崇清

7

财务



合并所有者权益变动表

2023年度

金额单位：元

编制单位：保利置业集团有限公司	保利置业集团有限公司所有者权益													
	实收资本(或股本)		其他权益工具		资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	小计	少数股东权益	所有者权益合计
	1	2	3	4										
一、上年年末余额	2,200,000,000.00				104,271,514.77							14,912,865,091.23	8,606,196,376.51	23,519,061,469.74
二、本年年初余额	2,200,000,000.00				104,271,514.77							14,912,865,091.23	8,606,196,376.51	23,519,061,469.74
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)					-104,271,514.77							1,194,982,084.20	2,201,605,923.01	3,395,697,107.21
(一)综合收益总额												1,556,257,320.59	2,351,447,933.26	3,907,705,253.85
(二)所有者投入和减少资本					-104,271,514.77							1,658,251,310.99	1,554,277,320.80	3,212,528,631.79
1.所有者投入的普通股														
2.其他权益工具持有者投入资本														
3.股份支付计入所有者权益的金额														
4.其他														
(三)专项储备增加和减少														
1.提取专项储备														
2.使用专项储备														
(四)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														
(五)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														
四、本年年末余额	2,200,000,000.00				104,271,514.77							16,108,847,175.43	10,807,802,300.00	36,916,756,506.00



法定代表人： [Signature]

主管会计(出账)人： [Signature]

会计机构负责人： [Signature]



合并所有者权益变动表 (续)

金额单位: 元

2023年度

上年同期

项目	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	所有者权益合计	
	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	小计				
		优先股	永续债	其他										
1. 实收资本 (或股本)	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28
2. 资本公积	2,200,000,000.00				104,870,306.39				603,892,950.38		11,376,307,284.47	14,695,671,198.75	6,305,620,826.56	20,391,391,425.31
三、本中期变动金额 (减少以“-”号填列)					-599,394.13				185,384,305.91		642,608,890.70	827,193,902.48	2,300,876,341.95	3,127,170,344.43
(一) 综合收益总额					-599,394.13						3,445,146,278.91	1,445,146,278.91	133,246,383.54	1,608,392,662.45
(二) 所有者投入和减少资本					-599,394.13							-600,394.13	2,266,002,128.21	2,264,628,887.41
1. 所有者投入的普通股														
2. 其他权益工具持有者投入资本														
3. 股份支付计入所有者权益的金额														
4. 其他					-599,394.13							-600,394.13	2,266,002,128.21	2,264,628,887.41
(三) 专项储备提取和使用														
1. 提取专项储备														
2. 使用专项储备														
(四) 利润分配														
1. 提取盈余公积									185,384,305.91		-892,637,338.21	-617,252,993.30	-127,298,322.13	-714,651,306.43
其中: 计提盈余公积									185,384,305.91		-185,384,306.91			
2. 提取专项储备									185,384,305.91		-185,384,306.91			
3. 对所有者 (或股东) 的分配														
4. 其他														
四、所有者权益合计					104,271,012.26				589,177,304.29		12,019,116,215.17	14,912,805,001.23	8,606,196,378.61	23,519,001,469.71



法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:



保利置业集团有限公司

2023 年度合并财务报表附注

(除另有注明外, 所有金额均以人民币元为货币单位)

一、企业的基本情况

(一) 企业历史沿革、注册地、组织形式和总部地址

保利置业集团有限公司(以下简称“本公司”或“公司”)原名保利上海集团公司,于2003年8月成立。公司原注册资本300万元人民币,由中国保利集团公司投资204.54万元,占投资总额的68.18%;保利科技公司投资95.46万元,占投资总额的31.82%。2003年,根据中国保利集团公司党组和董事会联席会议所作“旅游公司、三利公司合并组建保利上海集团公司”的决议,公司以资本公积9,700万元转增实收资本,并将注册地由北京市迁址到上海市浦东新区,并更名为保利置业有限公司。此次增资后中国保利集团公司出资8,200万元,占投资总额的82%;保利科技公司出资1,800万元,占投资总额的18%。2006年5月26日经国资委国资产权[2005]1495号关于保利上海集团有限公司国有股权协议转让有关问题的批复,公司的原股东将公司的股权转让给保利(香港)房地产发展有限公司。2007年9月,公司增加注册资本1亿元,全部由股东保利(香港)房地产发展有限公司出资,增资后公司注册资本为2亿元。

2008年4月,公司增加注册资本4.3亿元,全部由股东保利(香港)房地产发展有限公司出资,增资后公司注册资本为6.3亿元。并更名为保利置业集团有限公司。2009年10月26日,公司增加注册资本6.7亿元,全部由股东保利(香港)房地产发展有限公司出资,增资后公司注册资本为13亿元。2009年年底吸收合并深圳保利投资有限公司,深圳保利投资有限公司同时注销,合并后公司增加注册资本至13.5亿元,股权结构变更为保利(香港)房地产发展有限公司出资13亿元,持股比例96.3%,原深圳保利投资有限公司股东保利(香港)房地产开发有限公司出资5000万元,持股比例3.7%。并于2010年1月4日取得新的营业执照。

2010年6月,公司增加注册资本8.5亿元。其中股东保利(香港)房地产发展有限公司出资81,855万元,股东保利香港房地产开发有限公司出资3,145万元,增资后公司注册资本为22亿元。

统一信用代码: 91310000710928372C

公司法定代表人: 万宇清

公司注册地址: 中国(上海)自由贸易试验区浦东南路528号北塔26楼

(二) 企业的业务性质和主要经营活动

本公司所属行业为: 房地产开发。

经营范围：从事房地产投资、开发、经营；建造、出租、出售各类房屋；房地产经纪及相关咨询服务。【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】

（三）母公司以及集团总部的名称

本公司的母公司为保利（香港）房地产发展有限公司，最终集团总部为中国保利集团有限公司。

（四）财务报告的批准报出者和财务报告批准报出日

本财务报告经公司董事会于 2024 年 4 月 25 日批准报出。

（五）营业期限

营业期限：2003 年 08 月 29 日至 2056 年 05 月 28 日。

二、合并财务报表的编制基础

本合并财务报表以企业持续经营假设为基础，根据实际发生的交易事项，按照财政部最新颁布的《企业会计准则》及其应用指南的有关规定，并基于以下所述重要会计政策、会计估计进行编制。

本公司自报告期末起 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、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最新颁布的《企业会计准则》的要求，真实、完整地反映了本公司的合并财务状况、合并经营成果和合并现金流量等有关信息。

四、重要会计政策和会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

以下披露内容已涵盖了本公司根据实际生产经营特点制定的具体会计政策和会计估计。详见本附注“四、（十一）存货”；“四、（二十六）收入”等。

（一）会计期间

本公司的会计年度从公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止。

（二）记账本位币

本公司采用人民币作为记账本位币。

（三）记账基础和计价原则

会计核算以权责发生制为基础，除特别说明的计价基础外，均以历史成本为计价原则。

（四）企业合并

本公司的企业合并分为，同一控制下的企业合并和非同一控制下的企业合并。

1. 同一控制下的企业合并

合并方在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日被合并方的资产和负债在最终控制方财务报表中的账面价值计量。被合并各方采用的会计政策与合并方不一致的，合并方在合并日按照本公司会计政策进行调整，在此基础上按照调整后的账面价值确认。

在合并中取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

为进行企业合并而发生的各项直接相关费用于发生时计入当期损益。

为企业合并发行的债券或承担其他债务支付的手续费、佣金等，计入所发行债券及其他债务的初始计量金额。企业合并中发行权益性证券发生的手续费、佣金等，抵减权益性证券溢价收入，溢价收入不足冲减的，冲减留存收益。

本公司编制合并日的合并资产负债表、合并利润表和合并现金流量表，其中合并利润表应当包括参与合并各方自合并当期期初至合并日所发生的收入、费用和利润。合并现金流量表应当包括参与合并各方自合并当期期初至合并日的现金流量。

2. 非同一控制下的企业合并

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

非同一控制下企业合并，购买方为企业合并发生的直接相关费用于发生时计入当期损益；为企业合并而发行权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

购买方编制购买日的合并资产负债表，因企业合并取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债应当按公允价值列示。

3. 购买日或出售日的确定方法

在非同一控制下的购买、出售股权而增加或减少子公司，其购买日或出售日的确定基本原则是判断控制权转移的时点。具体为：

购买日的确定方法

同时满足以下条件时，可以判断实现了控制权的转移：

- （1）企业购买合同或协议已获股东大会等内部权力机构审批通过；

- (2) 按照规定，购买事项需经国家有关主管部门审批，并获取批准；
- (3) 已经办理必要的财产权交接手续；
- (4) 购买方已支付了购买价款的大部分（一般超过 50%），并有能力、有计划支付剩余款项；
- (5) 购买方实际上已经控制了被购买方的财务和经营政策，享有相应的收益并承担相应风险。

出售日的确定方法：一般判断交易完成后，丧失控制权时点为出售日时点。

4. 合并日公允价值的确定方法

存在活跃市场的资产或负债，采用活跃市场中的报价确定其公允价值；不存在活跃市场的，本公司采用合理的估值技术确定其公允价值，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资产或负债的当前公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

（五）合并财务报表的编制方法

1. 合并范围

合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，合并范围包括本公司及全部子公司。

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本公司的回报金额。相关活动，是指对被投资方的回报产生重大影响的活动，根据具体情况进行判断，通常包括商品或劳务的销售和购买、金融资产的管理、资产的购买和处置、研究与开发活动以及融资活动等。本公司在综合考虑所有相关事实和情况的基础上对是否控制被投资方进行判断。一旦相关事实和情况变化导致对控制所涉及的相关要素发生变化，则进行重新评估。

2. 合并程序

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

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

子公司所有者权益、当期净损益和当期综合收益中属于少数股东的份额分别在合并资产负

债表中所有者权益项目下、合并利润表中净利润项目下和综合收益总额项目下单独列示。子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额而形成的余额，冲减少数股东权益。

(1) 增加子公司或业务

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

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

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

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

(2) 处置子公司或业务

① 一般处理方法

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

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

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

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

②分步处置子公司

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

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

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

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

（3）购买子公司少数股权

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

（4）不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资

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

（六）合营安排的分类及共同经营的会计处理方法

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。本公司的合营安排分为

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。

(七) 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。

(八) 外币业务和外币报表折算

1. 外币业务折算

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，采用交易发生日即期汇率的近似汇率折算；现金流量表所有项目均按照现金流量发生日即期汇率的近似汇率折算，汇率变动对现金的影响额作为调节项目，在现金流量表中单独列示“汇率变动对现金及现金等价物的影响”项目反映。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额，在资产负债表中所有者权益项目下其他综合收益列示。处置境外经营时，将与该境外经营相关的外币财务报表折算差额，自所有者权益项目转入处置当期损益。

（九）金融工具

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

1. 金融工具的分类

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

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

对于非交易性权益工具投资，本公司在初始确认时确定是否将其指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）。

在初始确认时，为了能够消除或显著减少会计错配，可以将金融资产指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

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

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

（1）该项指定能够消除或显著减少会计错配；

（2）根据正式书面文件载明的企业风险管理或投资策略，以公允价值为基础对金融负债组合或金融资产和金融负债组合进行管理和业绩评价，并在企业内部以此为基础向关键管理人员报告；

（3）该金融负债包含需单独分拆的嵌入衍生工具。

2. 金融工具的确认依据和计量方法

（1）以摊余成本计量的金融资产

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

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

收回或处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额计入当期损益。

(2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）

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

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

(3) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）

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

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

(4) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

(5) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

终止确认时，其账面价值与支付的对价之间的差额计入当期损益。

(6) 以摊余成本计量的金融负债

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

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

终止确认时，将支付的对价与该金融负债账面价值之间的差额计入当期损益。

3. 金融资产转移的确认依据和计量方法

公司发生金融资产转移时，如已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方，则终止确认该金融资产；如保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则不终止确认该金融资产。

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。

公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

(1) 所转移金融资产的账面价值；

(2) 因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）的情形）之和。

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

(1) 终止确认部分的账面价值；

(2) 终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）的情形）之和。

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

4. 金融负债终止确认条件

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，则终止确认该金融负债或其一部分；本公司若与债权人签定协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，则终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

对现存金融负债全部或部分合同条款作出实质性修改的，则终止确认现存金融负债或其一部分，同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。

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

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

5. 金融资产和金融负债的公允价值的确定方法

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

6. 金融资产减值的测试方法及会计处理方法

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

（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。

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

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

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

（2）应收款项及租赁应收款、长期应收款

对于应收账款，本公司始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

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

7. 金融资产和金融负债的抵销

当依法有权抵销债权债务且该法定权利当前是可执行的，同时交易双方准备按净额进行结算，或同时结清资产和负债时，金融资产和负债以抵销后的净额在资产负债表中列示。

8. 金融负债与权益工具的区分及相关处理

权益工具是指能证明拥有某个企业在扣除所有负债后资产中的剩余权益的合同，如果公司不能无条件地避免以交付现金或其他金融资产来履行一项合同义务，则该合同义务为金融负债。

金融工具属于金融负债的，相关利息、股利、利得、损失，以及赎回或再融资产生的利得或损失等，应当计入当期损益。

金融工具属于权益工具的，其发行、回购、出售、注销时，发行方应当作为权益的变动处理，不应当确认权益工具的公允价值变动，发行方对权益工具的持有方的分配应作利润分配处理。

（十）应收款项

本公司对于包含重大融资成分的应收账款，采用预期信用损失的简化模型，即应收账款无论是否存在重大融资成分，本公司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。本公司对其他应收款采用预期信用损失的一般模型进行处理。

应收账款、其他应收款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法见“四、（九）金融工具”中“6. 金融资产减值的测试方法及会计处理方法”。

（十一）存货

1. 存货的分类

存货是指本公司在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。主要包括开发成本、开发产品、库存商品、低值易耗品等。

开发产品的实际成本包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。

2. 发出存货的计价方法

开发产品发出时，采用个别计价法确定其实际成本。

3. 存货跌价准备的确认标准和计提方法

期末按照单个存货项目计提存货跌价准备。

以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

4. 存货可变现净值的确认方法

存货可变现净值是按存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。

产成品、库存商品和用于出售的材料等直接用于出售的商品存货，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；需要经过加工的材料存货，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；为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计算，若持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。

除有明确证据表明资产负债表日市场价格异常外，存货项目的可变现净值以资产负债表日市场价格为基础确定。

本期期末存货项目的可变现净值以资产负债表日市场价格为基础确定。

5. 存货的盘存制度

采用永续盘存制。

（十二）合同资产及合同负债

1. 合同资产及合同负债的确认方法及标准

本公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。本公司已向客户转让商品或提供服务而有权收取对价的权利（且该权利取决于时间流逝之外的其他因素）列示为合同资产；本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或提供服务的义务列示为合同负债。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。本公司拥有的、无条件（仅取决于时间流逝）向客户收取对价的权利作为应收款项单独列示。

2. 合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法

合同资产的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注“四、（九）金融工具”中“6. 金融资产减值的测试方法及会计处理方法”。

（十三）持有待售

本公司将同时满足下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售类别：

（1）根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；

（2）出售极可能发生，即本公司已经就一项出售计划作出决议且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。有关规定要求本公司相关权力机构或者监管部门批准后方可出售的，已经获得批准。

（十四）长期股权投资

1. 共同控制、重大影响的判断标准

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

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

2. 初始投资成本的确定

以支付现金方式取得的对联营企业和合营企业的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。

以发行权益性证券取得的对联营企业和合营企业的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

3. 后续计量及损益确认方法

(1) 长期股权投资的核算

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

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

在确认应享有被投资单位净损益、其他综合收益及其他所有者权益变动的份额时，以取得投资时被投资单位可辨认净资产的公允价值为基础，并按照公司的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润和其他综合收益等进行调整后确认。

公司与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于公司的部分，予以抵销，在此基础上确认投资收益，但投出或出售的资产构成业务的除外。与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于资产减值损失的，全额确认。

公司对合营企业或联营企业发生的净亏损，除负有承担额外损失义务外，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对合营企业或联营企业净投资的长期权益减记至零为限。合营企业或联营企业以后实现净利润的，公司在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

(2) 长期股权投资的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

部分处置权益法核算的长期股权投资，剩余股权仍采用权益法核算的，原权益法核算确认的其他综合收益采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础按相应比例结转，其他所有者权益变动按比例结转入当期损益。

因处置股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，其他所有者权益变动在终止采用权益法核算时全部转入当期损益。

4. 长期股权投资减值准备的确认标准、计提方法

本公司于资产负债表日判断长期股权投资是否存在可能发生减值的迹象。

长期股权投资存在减值迹象的，如当出现长期股权投资的账面价值大于享有被投资单位所

有者权益账面价值的份额等类似情况时，本公司对长期股权投资进行减值测试。

减值测试结果表明长期股权投资的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

（十五）投资性房地产

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

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

（十六）固定资产

1. 固定资产的确认条件

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

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

2. 固定资产分类及折旧政策

固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。如固定资产各组成部分的使用寿命不同或者以不同方式为企业提供经济利益，则选择不同折旧率或折旧方法，分别计提折旧。

各类固定资产折旧年限、残值率和年折旧率如下：

项目	折旧年限(年)	预计净残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	20-40	5	2.38-4.75
机器设备	8	5	11.88
运输设备	5	5	19.00
电子设备	3-5	5	19.00-31.67
办公设备	3-5	5	19.00-31.67
酒店业家具	3-5	5	19.00-31.67
其他设备	3-5	5	19.00-31.67

（十七）在建工程

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

（十八）借款费用

1. 借款费用资本化的确认原则

借款费用，包括借款利息、折价或者溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

（1）资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；

（2）借款费用已经发生；

（3）为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

2. 借款费用资本化期间

资本化期间，指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。当购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。当购建或者生产符合资本化条件的资产中部分项目分别完工且可单独使用时，该部分资产借款费用停止资本化。购建或者生产的资产的各部分分别完工，但必须等到整体完工后才可使用或可对外销售的，在该资产整体完工时停止借款费用资本化。

3. 暂停资本化期间

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

4. 借款费用资本化金额的计算方法

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

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

（十九）无形资产

1. 无形资产的确认

（1）公司取得无形资产时按成本进行初始计量

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

债务重组取得债务人用以抵债的无形资产，以所放弃债权的公允价值和可直接归属于使该资产达到预定用途所发生的税金等其他成本确定其入账价值，并将所放弃债权的公允价值与账面价值之间的差额，计入当期损益。

在非货币性资产交换具有商业实质且换入资产和换出资产的公允价值均能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的无形资产以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入无形资产的成本，不确认损益。

（2）后续计量

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

2. 使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况

项目	摊销年限(年)
软件	3-10

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

3. 使用寿命不确定的无形资产的判断依据以及对其使用寿命进行复核的程序

截至资产负债表日，本公司没有使用寿命不确定的无形资产。

4. 划分研究阶段和开发阶段的具体标准

公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出和开发阶段支出。

研究阶段：为获取并理解新的科学或技术知识等而进行的独创性的有计划调查、研究活动的阶段。

开发阶段：在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等活动的阶段。

5. 开发阶段支出资本化的具体条件

内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件时确认为无形资产：

- (1) 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；
- (2) 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- (3) 无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；
- (4) 有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；
- (5) 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

开发阶段的支出，若不满足上列条件的，于发生时计入当期损益。研究阶段的支出，在发生时计入当期损益。

(二十) 长期资产减值

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

使用寿命不确定的无形资产、尚未达到可使用状态的无形资产至少在每年年度终了进行减值测试。

(二十一) 长期待摊费用

本公司长期待摊费用包括已经支出，但受益期限在一年以上（不含一年）的各项费用，主要包括长期预付租金、长期预付租赁费、装修费等。

本公司发生的长期待摊费用按实际成本计价，并按预计受益期限平均摊销，对不能使以后会计期间受益的长期待摊费用项目，在确定时将该项目的摊余价值全部计入当期损益。

(二十二) 职工薪酬

1. 短期薪酬的会计处理办法

本公司在职工为本公司提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入

当期损益或相关资产成本。

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

职工福利费为非货币性福利的，如能够可靠计量的，按照公允价值计量。

2. 离职后福利的会计处理办法

(1) 设定提存计划

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

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

(2) 设定受益计划

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

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

所有设定受益计划义务，包括预期在职工提供服务的年度报告期间结束后的十二个月内支付的义务，根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率予以折现。

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

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

3. 辞退福利的会计处理办法

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

（二十三）预计负债

本公司涉及诉讼、债务担保、亏损合同、重组事项时，如该等事项很可能需要未来以交付资产或提供劳务、其金额能够可靠计量的，确认为预计负债。

1. 预计负债的确认标准

与诉讼、债务担保、亏损合同、重组事项等或有事项相关的义务同时满足下列条件时，本公司确认为预计负债：

- （1）该义务是本公司承担的现时义务；
- （2）履行该义务很可能导致经济利益流出本公司；
- （3）该义务的金额能够可靠地计量。

2. 各类预计负债的计量方法

本公司预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

本公司在确定最佳估计数时，综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。对于货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。

最佳估计数分别以下情况处理：

所需支出存在一个连续范围（或区间），且该范围内各种结果发生的可能性相同的，则最佳估计数按照该范围的中间值即上下限金额的平均数确定。

所需支出不存在一个连续范围（或区间），或虽然存在一个连续范围但该范围内各种结果发生的可能性不相同的，如或有事项涉及单个项目的，则最佳估计数按照最可能发生金额确定；如或有事项涉及多个项目的，则最佳估计数按各种可能结果及相关概率计算确定。

本公司清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额在基本确定能够收到时，作为资产单独确认，确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

（二十四）股份支付

本公司的股份支付是为了获取职工或其他方提供服务而授予权益工具或者承担以权益工具为基础确定的负债的交易。本公司的股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

1. 以权益结算的股份支付及权益工具

以权益结算的股份支付换取职工提供服务的，以授予职工权益工具的公允价值计量。本公司以限制性股票进行股份支付的，职工出资认购股票，股票在达到解锁条件并解锁前不得上市流通或转让；如果最终股权激励计划规定的解锁条件未能达到，则本公司按照事先约定的价格回购股票。本公司取得职工认购限制性股票支付的款项时，按照取得的认股款确认股本和资本

公积（股本溢价），同时就回购义务全额确认一项负债并确认库存股。在等待期内每个资产负债表日，本公司根据最新取得的可行权职工人数变动、是否达到规定业绩条件等后续信息对可行权权益工具数量作出最佳估计，以此为基础，按照授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用，相应增加资本公积。在可行权日之后不再对已确认的相关成本或费用和所有者权益总额进行调整。但授予后立即可行权的，在授予日按照公允价值计入相关成本或费用，相应增加资本公积。

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

如果修改了以权益结算的股份支付的条款，至少按照未修改条款的情况确认取得的服务。此外，任何增加所授予权益工具公允价值的修改，或在修改日对职工有利的变更，均确认取得服务的增加。

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

2. 以现金结算的股份支付及权益工具

以现金结算的股份支付，按照本公司承担的以股份或其他权益工具为基础计算确定的负债的公允价值计量。初始采用模型按照授予日的公允价值计量，并考虑授予权益工具的条款和条件。授予后立即可行权的，在授予日以承担负债的公允价值计入成本或费用，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，在等待期内以对可行权情况的最佳估计为基础，按照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，增加相应负债。在相关负债结算前的每个资产负债表日以及结算日，对负债的公允价值重新计量，其变动计入当期损益。

（二十五）优先股、永续债等其他金融工具

本公司根据所发行优先股/永续债的合同条款及其所反映的经济实质而非仅以法律形式，在初始确认时将其分类为金融资产、金融负债或权益工具。

本公司发行的永续债/优先股等金融工具满足以下条件之一，在初始确认时将该金融工具整体或其组成部分分类为金融负债：

（1）存在本公司不能无条件地避免以交付现金或其他金融资产履行的合同义务；

（2）包含交付可变数量的自身权益工具进行结算的合同义务；

（3）包含以自身权益进行结算的衍生工具（例如转股权等），且该衍生工具不以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产进行结算；

(4) 存在间接地形成合同义务的合同条款；

(5) 发行方清算时永续债与发行方发行的普通债券和其他债务处于相同清偿顺序的。

不满足上述任何一项条件的永续债/优先股等金融工具，在初始确认时将该金融工具整体或其组成部分分类为权益工具。

(二十六) 收入

1. 收入确认和计量所采用的会计政策

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

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

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

(1) 客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益；

(2) 客户能够控制本公司履约过程中在建的商品；

(3) 本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司在整个合同期内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

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

2. 主要收入具体确认原则

公司的收入主要包括房地产销售收入，其确认原则为：

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。

3. 同类业务采用不同经营模式导致收入确认会计政策存在差异的情况

公司未存在同类业务采用不同经营模式导致收入确认会计政策存在差异的情况。

（二十七）合同成本

合同成本分为合同履约成本与合同取得成本。

本公司为履行合同而发生的成本，不属于其他企业会计准则规范范围的，在同时满足下列条件时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；
- （2）该成本增加了本公司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。

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；但是对于合同取得成本摊销期限未超过一年的，本公司将其在发生时计入当期损益。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。

（二十八）政府补助

1. 政府补助的分类

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

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

2. 确认时点

政府补助在同时满足下列条件的，才能予以确认：

- （1）企业能够满足政府补助所附条件；
- （2）企业能够收到政府补助。

3. 会计处理

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当期损益（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）；

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

本公司取得的政策性优惠贷款贴息，区分以下两种情况，分别进行会计处理：

（1）财政将贴息资金拨付给贷款银行，由贷款银行以政策性优惠利率向本公司提供贷款的，本公司以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用；

（2）财政将贴息资金直接拨付给本公司的，本公司将对应的贴息冲减相关借款费用。

（二十九）递延所得税资产和递延所得税负债

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

对于应纳税暂时性差异，除特殊情况外，确认递延所得税负债。

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

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

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

（三十）租赁

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

合同中同时包含多项单独租赁的，本公司将合同予以分拆，并分别各项单独租赁进行会计处理。合同中同时包含租赁和非租赁部分的，承租人和出租人将租赁和非租赁部分进行分拆。

1. 本公司作为承租人

(1) 使用权资产

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

①租赁负债的初始计量金额；

②在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；

③公司发生的初始直接费用；

④公司为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本，但不包括属于为生产存货而发生的成本。

本公司参照本附注“四、（十六）固定资产”有关折旧政策，对使用权资产计提折旧。对能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，本公司在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧；否则，租赁资产在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

本公司按照本附注“四、（二十）长期资产减值”所述原则来确定使用权资产是否已发生减值，并对已识别的减值损失进行会计处理。

(2) 租赁负债

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

①固定付款额（包括实质固定付款额），存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；

②取决于指数或比率的可变租赁付款额；

③根据公司提供的担保余值预计应支付的款项；

④购买选择权的行权价格，前提是公司合理确定将行使该选择权；

⑤行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出公司将行使终止租赁选择权。

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

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

未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益或相关资产成本。

在租赁期开始日后，发生下列情形的，本公司重新计量租赁负债，并调整相应的使用权

资产，若使用权资产的账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，将差额计入当期损益：

①当购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果或实际行权情况发生变化，本公司按变动后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债；

②当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变动或用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动，本公司按照变动后的租赁付款额和原折现率计算的现值重新计量租赁负债。但是，租赁付款额的变动源自浮动利率变动的，使用修订后的折现率计算现值。

（3）短期租赁和低价值资产租赁

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

（4）租赁变更

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

①该租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；

②增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

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

租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的，本公司相应调减使用权资产的账面价值，并将部分终止或完全终止租赁的相关利得或损失计入当期损益。其他租赁变更导致租赁负债重新计量的，本公司相应调整使用权资产的账面价值。

2. 本公司作为出租人

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

（1）经营租赁会计处理

经营租赁的租赁收款额在租赁期内各个期间按照直线法确认为租金收入。本公司将发生的与经营租赁有关的初始直接费用予以资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础

分摊计入当期损益。未计入租赁收款额的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

(2) 融资租赁会计处理

在租赁开始日，本公司对融资租赁确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。本公司对应收融资租赁款进行初始计量时，将租赁投资净额作为应收融资租赁款的入账价值。租赁投资净额为未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和。

本公司按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。应收融资租赁款的终止确认和减值按照本附注“四、（九）金融工具”进行会计处理。

未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

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

- ①该变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；
- ②增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

融资租赁的变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，本公司分别下列情形对变更后的租赁进行处理：

①假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为经营租赁的，本公司自租赁变更生效日开始将其作为一项新租赁进行会计处理，并以租赁变更生效日前的租赁投资净额作为租赁资产的账面价值；

②假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为融资租赁的，本公司按照本附注“四、（九）金融工具”关于修改或重新议定合同的政策进行会计处理。

3. 售后租回交易

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

(1) 作为承租人

售后租回交易中的资产转让属于销售的，公司作为承租人按原资产账面价值中与租回获得的使用权有关的部分，计量售后租回所形成的使用权资产，并仅就转让至出租人的权利确认相关利得或损失；售后租回交易中的资产转让不属于销售的，公司作为承租人继续确认被转让资产，同时确认一项与转让收入等额的金融负债。金融负债的会计处理详见本附注“四、（九）金融工具”。

(2) 作为出租人

售后租回交易中的资产转让属于销售的，公司作为出租人对资产购买进行会计处理，并

根据前述“2. 本公司作为出租人”的政策对资产出租进行会计处理；售后租回交易中的资产转让不属于销售的，公司作为出租人不确认被转让资产，但确认一项与转让收入等额的金融资产。金融资产的会计处理详见本附注“四、（九）金融工具”。

（三十一）终止经营

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

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

（三十二）公允价值计量

本公司以公允价值计量相关资产或负债时，基于如下假设：

- （1）市场参与者在计量日出售资产或者转移负债的交易，是在当前市场条件下的有序交易；
- （2）出售资产或者转移负债的有序交易在相关资产或负债的主要市场进行。不存在主要市场的，假定该交易在相关资产或负债的最有利市场进行；
- （3）采用市场参与者在对该资产或负债定价时为实现其经济利益最大化所使用的假设。

本公司将根据交易性质和相关资产或负债的特征等，以其交易价格作为初始确认的公允价值。

其他相关会计准则要求或者允许公司以公允价值对相关资产或负债进行初始计量，且其交易价格与公允价值不相等的，公司将相关利得或损失计入当期损益，但其他相关会计准则另有规定的除外。

以公允价值计量非金融资产时，考虑市场参与者将该资产用于最佳用途产生经济利益的能力，或者将该资产出售给能够用于最佳用途的其他市场参与者产生经济利益的能力。

本公司采用估值技术时考虑了在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术。估值技术的输入值优先使用相关可观察输入值，只有在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才可以使用不可观察输入值。

公允价值计量所使用的输入值划分为三个层次：

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

(2) 第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值；

(3) 第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。

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

(三十三) 资产证券化业务核算

本公司将部分[应收款项] (“信托财产”) 证券化，将资产信托给特定目的实体，由该实体向投资者发行优先级资产支持证券，本公司持有次级资产支持证券，次级资产支持证券在优先级资产支持证券本息偿付完毕前不得转让。本公司作为资产服务商，提供资产维护和日常管理、年度资产处置计划制定、制定和实施资产处置方案、签署相关资产处置协议和定期编制资产服务报告等服务；同时本公司作为流动性支持机构，在优先级资产支持证券的本金未能得到足额偿付时提供流动性支持，以补足利息或本金的差额。信托财产在支付信托税负和相关费用之后，优先用于偿付优先级资产支持证券的本息，全部本息偿付之后剩余的信托财产作为次级资产支持证券的收益，归本公司所有。本公司实际上保留了信托财产几乎所有的风险和报酬，故未对信托财产终止确认；同时，本公司对特定目的实体具有实际控制权，已经将其纳入合并财务报表范围。

在运用证券化金融资产的会计政策时，本公司已考虑转移至其他实体的资产的风险和报酬转移程度，以及本公司对该实体行使控制权的程度：

(1) 当本公司已转移该金融资产所有权上几乎全部风险和报酬时，本公司终止确认该金融资产；

(2) 当本公司保留该金融资产所有权上几乎全部风险和报酬时，本公司继续确认该金融资产；

(3) 如本公司并未转移或保留该金融资产所有权上几乎全部风险和报酬，本公司考虑对该金融资产是否存在控制。如果本公司并未保留控制权，本公司终止确认该金融资产，并把转移中产生或保留的权利及义务分别确认为资产或负债。如本公司保留控制权，则根据对金融资产的继续涉入程度确认金融资产，并相应确认有关负债。

五、会计政策和会计估计变更以及差错更正的说明

(一) 会计政策变更情况

1. 执行《企业会计准则解释第 16 号》

本公司自 2023 年 1 月 1 日采用《企业会计准则解释第 16 号》(财会〔2022〕31 号)“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，根据累积影响数，调整财务报表相关项目金额。该会计政策变更对本公司财务报表未产生影响。

（二）会计估计变更情况

本报告期本公司主要会计估计未发生变更。

（三）前期重大会计差错更正情况

本报告期未发生重要的前期会计差错更正事项。

六、税项

（一）主要税种及税率

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	1.00、3.00、5.00、6.00、9.00、13.00 等
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税计缴	5.00、7.00
教育费附加	按实际缴纳的流转税计缴	3.00
地方教育费附加	按实际缴纳的流转税计缴	2.00
企业所得税	按应纳税所得额计缴	15.00、20.00、25.00
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 30.00-60.00

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明如下：

纳税主体名称	所得税税率 (%)
北京丽林休闲健身俱乐部有限公司	20
北京利保体育发展有限公司	20
苏州利弘管理咨询有限公司	20
苏州利璟管理咨询有限公司	20
苏州璟合管理咨询有限公司	20
济南利坤置业有限公司	20
上海保利第一太平戴维斯物业管理有限公司	20
上海保利盛美物业服务服务有限公司	20
德清保利物业服务服务有限公司	20
宁波保利物业服务管理有限公司	20
宁波宏茂房地产信息咨询有限公司	20
宁波宏勤房地产信息咨询有限公司	20
宁波宏振房地产信息咨询有限公司	20
宁波宏鹏房地产信息咨询有限公司	20
宁波鸿强房地产信息咨询有限公司	20

纳税主体名称	所得税税率 (%)
广东保利物业酒店管理有限公司	20
深圳保利佳物业管理有限公司	20
佛山市保利置业有限公司	20
深圳市平保同鑫投资企业(有限合伙)	20
深圳市保利商业物业经营管理有限公司	20
海南保利物业服务服务有限公司	20
北京保利微芯科技有限公司	15
云南保利物业服务管理有限公司	15
临沧保利恒馨物业服务管理有限公司	15
保利贵州物业管理有限公司	15
广西保利物业服务服务有限公司	15
贵阳保利郾城房地产开发有限公司	15

(二) 重要税收优惠政策及其依据

(1) 根据《财政部 税务总局关于小微企业和个体工商户所得税优惠政策的公告》(财政部 税务总局公告 2023 年第 6 号)和《财政部 税务总局关于进一步支持小微企业和个体工商户发展有关税费政策的公告》(财政部 税务总局公告 2023 年第 12 号)的规定,自 2023 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日,对小型微利企业年应纳税所得额不超过 100 万元的部分,减按 25%计入应纳税所得额,按 20%的税率缴纳企业所得税。子公司北京丽林休闲健身俱乐部有限公司、北京利保体育发展有限公司、苏州利弘管理咨询有限公司、济南利坤置业有限公司及上海保利盛美物业服务服务有限公司等公司符合《中华人民共和国企业所得税法》及其实施条例规定的小型微利企业。

(2) 根据国家税务总局公告 2017 年第 24 号《关于实施高新技术企业所得税优惠政策有关问题的公告》规定:企业获得高新技术企业资格后,自高新技术企业证书注明的发证时间所在年度起申报享受税收优惠,并按规定向主管税务机关办理备案手续。2020 年 12 月 2 日,北京保利微芯科技有限公司于获取证书编号为 GR202011008747 的高新技术企业认证证书,有效期为三年,2023 年 11 月 30 日更新高新技术企业证书,证书号 GR20202311004295,有效期为三年,享受高新技术企业企业所得税税率 15%的优惠政策。

(3) 根据《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),子公司云南保利物业服务管理有限公司、临沧保利恒馨物业服务管理有限公司、保利贵州物业管理有限公司、广西保利物业服务服务有限公司、贵阳保利郾城房地产开发有限公司减按 15%的税率缴纳企业所得税。

七、企业合并及合并财务报表

(本节下列表式数据中的金额单位, 除非特别注明外均为人民币万元。)

(一) 重要子公司情况

序号	企业名称	企业 类型	注册地	主要 经营地	业务性质	实收资本	持股 比例 (%)	享有的 表决权 (%)	投资额	取得 方式
1	北京花园别墅有限公司	1	北京	北京	房地产开发	2,448.98 万美元	51.00	51.00	1,248.98 万美元	1
2	湖北保利置业有限公司	1	武汉	武汉	房地产开发	10,000.00	100.00	100.00	10,000.00	1
3	上海保利金鹏置业有限公司	1	上海	上海	房地产开发	2,000.00	50.10	50.10	1,002.00	1
4	广东保利置业有限公司	1	广州	广州	房地产开发	30,000.00	100.00	100.00	30,000.00	1
5	保利贵州置业集团有限公司	1	贵阳	贵阳	房地产开发	20,000.00	100.00	100.00	20,000.00	1
6	湖北保利投资有限公司	1	武汉	武汉	房地产开发	10,000.00	100.00	100.00	10,000.00	1
7	保利置业集团(上海)投资有限公司	1	上海	上海	房地产开发	58,000.00	100.00	100.00	58,000.90	1
8	上海保利物业酒店管理集团有限公司	1	上海	上海	物业管理	5,000.00	100.00	100.00	5,000.00	1
9	保利百货商业管理有限公司	1	上海	上海	房地产开发	1,000.00	100.00	100.00	1,000.00	1
10	海南保利置业有限公司	1	海口	海口	房地产开发	5,000.00	100.00	100.00	5,000.00	1
11	上海梦苑房地产有限公司	1	上海	上海	房地产开发	500.00	100.00	100.00	500.00	1
12	保利江苏置业有限公司	1	苏州	苏州	房地产开发	160,000.00	100.00	100.00	160,017.18	1
13	重庆保利小泉实业有限公司	1	重庆	重庆	房地产开发	8,000.00	51.00	51.00	4,080.00	1
14	广西保利置业集团有限公司	1	南宁	南宁	房地产开发	25,000.00	100.00	100.00	25,000.00	1
15	深圳市保利房地产开发有限公司	1	深圳	深圳	房地产开发	10,000.00	100.00	100.00	10,000.00	1

序号	企业名称	企业 类型	注册地	主要 经营地	业务性质	实收资本	持股 比例 (%)	享有的 表决权 (%)	投资额	取得 方式
16	保利云南置业有限公司	1	昆明	昆明	房地产开发	18,000.00	100.00	100.00	18,000.00	1
17	保利置业集团黑龙江有限公司	1	哈尔滨	哈尔滨	房地产开发	5,000.00	100.00	100.00	13,350.00	1
18	深圳市保利文化广场有限公司	1	深圳	深圳	商务服务	15,000.00	100.00	100.00	15,000.00	1
19	保利山东置业集团有限公司	1	济南	济南	房地产开发	34,000.00	100.00	100.00	34,000.00	1
20	德清保利置业有限公司	1	德清	德清	房地产开发	390,000.00	100.00	100.00	390,000.00	1
21	深圳前海凯远资产管理有限公司	1	深圳	深圳	投资管理	5,000.00	100.00	100.00	5,000.00	3
22	北京保利微芯科技有限公司	1	北京	北京	科技推广和应 用服务业	1,000.00	100.00	100.00	1,000.00	1
23	浙江保利置业有限公司	1	宁波	宁波	房地产开发	10,000.00	100.00	100.00	10,000.00	1
24	苏州悦威置业有限公司	1	苏州	苏州	房地产开发	5,000.00	100.00	100.00	5,000.00	1
25	上海盛溢置业有限公司	1	上海	上海	房地产开发	100.00	100.00	100.00	100.00	1
26	太仓盛溢商务咨询有限公司	1	太仓	太仓	商务服务	100.00	100.00	100.00	100.00	1
27	太仓隆溢商务咨询有限公司	1	太仓	太仓	房地产开发	100.00	100.00	100.00	100.00	1
28	上海盛真置业有限公司	1	上海	上海	房地产开发	100.00	100.00	100.00	100.00	1
29	上海盛万置业有限公司	1	上海	上海	房地产开发	100.00	100.00	100.00	100.00	1
30	苏州利弘管理咨询有限公司	1	苏州	苏州	商务服务	100.00	100.00	100.00	100.00	1
31	苏州利璟管理咨询有限公司	1	苏州	苏州	商务服务	100.00	100.00	100.00	100.00	1
32	宁波宏茂房地产信息咨询有限公司	1	宁波	宁波	商务服务	100.00	100.00	100.00	100.00	1
33	宁波宏勤房地产信息咨询有限公司	1	宁波	宁波	商务服务	100.00	100.00	100.00	100.00	1

序号	企业名称	企业 类型	注册地	主要 经营地	业务性质	实收资本	持股 比例 (%)	享有的 表决权 (%)	投资额	取得 方式
34	宁波宏振房地产信息咨询有限公司	1	宁波	宁波	商务服务		100.00	100.00		1
35	宁波宏鹏房地产信息咨询有限公司	1	宁波	宁波	商务服务		100.00	100.00		1
36	上海盛疆置业有限公司	1	上海	上海	房地产开发	190,000.00	100.00	100.00	202,445.61	1
37	上海盛瀚置业有限公司	1	上海	上海	房地产开发	5,000.00	100.00	100.00	5,000.00	1
38	保利商旅酒店管理有限公司	1	北京	北京	商务服务		100.00	100.00		1
39	苏州市保嘉置业有限公司	1	苏州	苏州	房地产开发	50,000.00	51.00	51.00	25,500.00	1

注 1：企业类型：1. 境内非金融子企业，2. 境内金融子企业，3. 境外子企业，4. 事业单位，5. 基建单位。

注 2：取得方式：1. 投资设立，2. 同一控制下的企业合并，3. 非同一控制下的企业合并，4. 其他。

(二) 母公司拥有被投资单位表决权不足半数但能对被投资单位形成控制的原因

序号	企业名称	持股比例 (%)	享有的表决权 (%)	注册资本	投资额	级次	纳入合并范围原因
1	上海保利盛冠投资有限公司	50.00	50.00	2,000.00	1,000.00	5级	实质控制
2	中交城投富春湾(杭州)置业开发有限公司	50.00	50.00	2,000.00	1,000.00	5级	实质控制
3	苏州京宏房地产开发有限公司	36.00	36.00	50,000.00	18,000.00	5级	实质控制

(三) 母公司直接或通过其他子公司间接拥有被投资单位半数以上的表决权但未能对其形成控制的原因

序号	企业名称	持股比例 (%)	享有的表决权 (%)	注册资本	投资额	未纳入合并范围原因
1	深圳市保诚房地产开发有限公司	50.00	50.00	20,000.00	90,348.25	不构成实质控制
2	上海隆威投资有限公司	50.00	50.00	10,000.00	5,000.00	不构成实质控制
3	上海隆奕投资管理有限公司	50.00	50.00	65,000.00	25,000.00	不构成实质控制
4	上海盛垣房地产开发有限公司	50.00	50.00	20,000.00	10,000.00	不构成实质控制

(四) 重要非全资子公司情况

1. 少数股东

序号	企业名称	少数股东持股比例 (%)	当期归属于少数股东的损益	当期向少数股东支付的股利	期末累计少数股东权益
1	苏州市保嘉置业有限公司	49.00	-41.35		24,458.64

2. 主要财务信息

项目	本期数	上年数
	苏州市保嘉置业有限公司	苏州市保嘉置业有限公司
流动资产	155,652.96	
非流动资产	1.72	
资产合计	155,654.68	
流动负债	105,739.08	
非流动负债	-	
负债合计	105,739.08	
营业收入	-	
净利润	-84.39	

项目	本期数	上年数
	苏州市保嘉置业有限公司	苏州市保嘉置业有限公司
综合收益总额	-84.39	
经营活动现金流量	-48,762.08	

注：苏州市保嘉置业有限公司为 2023 年 8 月 14 日成立，无上年数据。

(五) 本年不再纳入合并范围的原子公司

序号	企业名称	注册地	注册资本	业务性质	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	本期不再纳入合并范围的原因
1	广州风神置业发展有限公司	广州	200.00	房地产开发	51.00	51.00	出售转让
2	上海盛浦置业有限公司	上海	100.00	房地产开发	100.00	100.00	注销
3	湖北保利建筑工程有限公司	武汉	11,000.00	房屋建筑业	100.00	100.00	出售转让
4	上海盛嵘置业有限公司	上海	100.00	房地产开发	100.00	100.00	注销
5	上海盛山置业有限公司	上海	100.00	房地产开发	100.00	100.00	注销

已处置的子公司情况

序号	企业名称	上年度		处置日		期初至处置日				
		资产 总额	负债 总额	权益 总额	资产 总额	负债 总额	权益 总额	收入 总额	费用 总额	利润 总额
1	广州凤神置业发展有限公司	972.16	769.50	202.66	945.02	714.73	230.29	50.93	14.22	27.64
2	湖北保利建筑工程有限公司	11,736.48	1,397.35	10,339.13	11,736.48	1,397.35	10,339.13			

(六) 本年新纳入合并范围的主体

序号	企业名称	形成控制权方式	期末净资产	本年净利润
1	广州保珺置业有限公司	新投资设立	846.11	-2,153.89
2	济南保誉置业有限公司	新投资设立	4,002.95	-997.05
3	济南利天置业有限公司	资产收购	4,702.42	-297.58
4	南宁轨道锦绣中尧房地产有限公司	资产收购	41,828.68	-1,112.65
5	广西保盈置业有限公司	新投资设立	2,647.79	-352.21
6	昆山市悦茂置业有限公司	新投资设立	219.69	-780.31
7	上海盛朗玥房地产开发有限公司	新投资设立	4,765.96	-234.04
8	上海盛兆荟房地产开发有限公司	新投资设立	349,397.58	-1,882.42
9	北京利保体育发展有限公司	新投资设立	277.94	-22.06
10	苏州市保嘉置业有限公司	新投资设立	49,915.61	-84.39

(七) 其他原因的合并范围变动

子公司全称	持股比例 (%)	变动原因
济南利天置业有限公司	51.00	资产收购 (注 1)
南宁轨道锦绣中尧房地产有限公司	51.00	资产收购 (注 2)

注 1: 本公司收购济南利天置业有限公司的实质主要为购买其所拥有的存货-在建房地产开发项目;

注 2: 本公司收购南宁轨道锦绣中尧房地产有限公司的实质主要为购买其所拥有的存货-在建房地产开发项目。

(八) 纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关信息

结构化主体名称	控制依据	向其提供的财务支持
申万中泰-保利置业-武汉保利广场资产支持专项计划	公司拥有次级份额	承担差额补足责任

八、合并财务报表重要项目的说明

说明：期初指 2023 年 01 月 01 日，期末指 2023 年 12 月 31 日，上期指 2022 年度，本期指 2023 年度。

（一）货币资金

项目	期末余额	期初余额
库存现金	458,511.36	323,879.10
银行存款	25,930,401,160.13	26,459,310,223.24
其他货币资金	45,491,763.76	107,958,024.57
<u>合计</u>	<u>25,976,351,435.25</u>	<u>26,567,592,126.91</u>

其中：存放境外的款项总额

注：期末银行存款中 2,147,884,867.93 元存入保利财务有限公司，不存在抵押、质押、冻结等使用限制。

受限制的货币资金明细如下：

项目	期末余额	期初余额
履约保证金	38,589,615.73	38,749,315.23
其他	238,324,192.48	331,029,934.37
<u>合计</u>	<u>276,913,808.21</u>	<u>369,779,249.60</u>

（二）应收账款

1. 按账龄披露应收账款

账龄	期末数		期初数	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
1 年以内（含 1 年）	185,784,211.34	4,609,810.45	203,586,910.44	6,971,350.25
1 至 2 年（含 2 年）	51,273,533.44	6,750,247.92	54,059,339.49	3,422,538.85
2 至 3 年（含 3 年）	50,398,349.14	5,184,699.26	29,050,868.48	4,238,189.45
3 年以上	34,821,990.04	18,664,468.49	20,582,256.24	13,615,179.50
<u>合计</u>	<u>322,278,083.96</u>	<u>35,209,226.12</u>	<u>307,279,374.65</u>	<u>28,247,258.05</u>

2. 按坏账准备计提方法分类披露应收账款

类别	账面余额		期末数		坏账准备	预期信用 损失率/计 提比例(%)	账面价值
	金额	比例(%)	金额	比例(%)			
	按单项计提坏账准备的应收账款	5,004,948.40	1.55	5,004,948.40			
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	317,273,135.56	98.45	30,204,277.72	9.52	287,068,857.84		
其中：账龄分析法组合	154,826,245.23	48.04	30,204,277.72	19.51	124,621,967.51		
无风险组合	162,446,890.33	50.41			162,446,890.33		
合计	<u>322,278,083.96</u>	<u>100.00</u>	<u>35,209,226.12</u>	--	<u>287,068,857.84</u>		

接上表：

类别	账面余额		期初数		坏账准备	预期信用 损失率/计 提比例(%)	账面价值
	金额	比例(%)	金额	比例(%)			
	按单项计提坏账准备的应收账款	4,551,406.35	1.48	4,551,406.35			
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	302,727,968.30	98.52	23,695,851.70	7.83	279,032,116.60		
其中：账龄分析法组合	178,289,367.04	58.02	23,695,851.70	13.29	154,593,515.34		
无风险组合	124,438,601.26	40.50			124,438,601.26		
合计	<u>307,279,374.65</u>	<u>100.00</u>	<u>28,247,258.05</u>	--	<u>279,032,116.60</u>		

3. 期末单项计提坏账准备的应收账款

债务人名称	账面余额	坏账准备	预期信用损 失率(%)	计提理由
吴国相	2,567,769.93	2,567,769.93	100.00	预计无法收回
应收小业主-颐和家园	1,659,409.26	1,659,409.26	100.00	预计无法收回
才盛景苑物业服务费	298,640.11	298,640.11	100.00	预计无法收回
深圳市博卡贸易有限公司	161,629.94	161,629.94	100.00	预计无法收回
浙江洋城大酒店	140,000.00	140,000.00	100.00	预计无法收回

债务人名称	账面余额	坏账准备	预期信用损失率(%)	计提理由
重庆市九龙坡区丰源小额贷款股份有限公司	113,960.00	113,960.00	100.00	预计无法收回
郭向东	39,578.26	39,578.26	100.00	预计无法收回
范茂玉	13,360.90	13,360.90	100.00	预计无法收回
冉娅玲	10,600.00	10,600.00	100.00	预计无法收回
合计	5,004,948.40	5,004,948.40	--	--

4. 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款

(1) 账龄组合

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1年以内(含1年)	86,223,405.78	55.68	4,311,170.34	137,147,803.48	76.92	6,857,390.26
1至2年(含2年)	32,373,289.96	20.91	6,474,657.98	17,079,054.16	9.58	3,415,810.85
2至3年(含3年)	17,282,330.83	11.16	5,184,699.26	14,082,761.86	7.90	4,224,828.55
3至4年(含4年)	8,997,913.05	5.81	4,498,956.53	1,077,352.60	0.60	538,676.30
4至5年(含5年)	1,072,560.00	0.69	858,048.00	1,216,246.02	0.68	972,996.82
5年以上	8,876,745.61	5.74	8,876,745.61	7,686,148.92	4.32	7,686,148.92
合计	154,826,245.23	100.00	30,204,277.72	178,289,367.04	100.00	23,695,851.70

(2) 其他组合

组合名称	期末数			期初数		
	账面余额	计提比例(%)	坏账准备	账面余额	计提比例(%)	坏账准备
无风险组合	162,446,890.33			124,438,601.26		
合计	162,446,890.33	--		124,438,601.26	--	

5. 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

本公司于2023年12月31日应收账款前五名总额为人民币73,533,830.05元，占应收账款总额比例为22.82%。

(三) 预付款项

1. 预付款项按账龄列示

账龄	期末数		期初数		坏账准备
	账面余额		账面余额		
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	
1年以内(含1年)	157,454,650.75	25.59	134,730,685.83	13.11	
1至2年(含2年)	20,044,486.09	3.26	256,317,016.92	24.94	
2至3年(含3年)	1,715,314.03	0.28	179,322,752.86	17.45	
3年以上	436,067,342.63	70.87	457,535,515.14	44.50	
合计	615,281,793.50	100.00	1,027,905,970.75	100.00	

2. 账龄超过一年的大额预付款项情况

债权单位	债务单位	期末余额	账龄	未结算的原因
济南保利新城置业有限公司	济南市槐荫区国有资产运营有限公司	426,693,400.00	3年以上	未到结算期
	合计	426,693,400.00	--	--

3. 按欠款方归集的期末余额前五名的预付款项情况

债务人名称	账面余额	占预付款项合计的比例(%)	坏账准备
济南市槐荫区国有资产运营有限公司	426,693,400.00	69.35	
济南热力集团有限公司	24,185,510.93	3.93	
济南水务集团有限公司	16,448,810.06	2.67	
济南鲁源电气集团有限公司	13,059,014.30	2.12	
常州通用自来水有限公司	11,766,467.97	1.91	
合计	492,153,203.26	79.98	

(四) 其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利	51,000,000.00	51,000,000.00
其他应收款项	9,091,754,801.75	12,408,577,787.52
合计	9,142,754,801.75	12,459,577,787.52

1. 应收股利

项目	期末余额	期初余额	未收回的原因	是否发生减值及其判断依据
账龄一年以内的应收股利			--	--
其中：威海国兴置业有限公司		51,000,000.00	--	
账龄一年以上的应收股利			--	--
其中：威海国兴置业有限公司	51,000,000.00		已分配未支付	否
<u>合计</u>	<u>51,000,000.00</u>	<u>51,000,000.00</u>	--	--

2. 其他应收款项

(1) 按账龄披露其他应收款项

账龄	期末数		期初数	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
1年以内(含1年)	5,003,856,503.23	2,360,893.54	9,021,784,683.40	2,547,044.37
1至2年(含2年)	1,770,277,280.52	15,446,886.14	1,116,245,226.34	6,282,362.35
2至3年(含3年)	834,416,411.34	9,941,965.61	944,643,744.35	8,666,096.25
3至4年(含4年)	600,788,852.06	8,869,870.22	580,112,454.15	4,374,580.00
4至5年(含5年)	315,072,740.82	2,820,271.56	282,336,272.30	18,895,731.38
5年以上	721,812,513.15	115,029,612.30	552,101,333.73	47,880,112.40
<u>合计</u>	<u>9,246,224,301.12</u>	<u>154,469,499.37</u>	<u>12,497,223,714.27</u>	<u>88,645,926.75</u>

(2) 按坏账准备计提方法分类披露其他应收款项

类别	账面余额		期末余额		预期信用 损失率/计 提比例(%)	账面价值
	金额	比例 (%)	金额	坏账准备		
单项计提坏账准备的其他应收款项	95,945,894.91	1.04	95,945,894.91		100.00	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	9,150,278,406.21	98.96	58,523,604.46		0.64	9,091,754,801.75
<u>合计</u>	<u>9,246,224,301.12</u>	<u>100.00</u>	<u>154,469,499.37</u>		--	<u>9,091,754,801.75</u>

接上表：

类别	账面余额		期初余额		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	坏账准备 预期信用 损失率/计 提比例 (%)	
单项计提坏账准备的其他应 收款项	48,411,991.51	0.39	48,411,991.51	100.00	
按信用风险特征组合计提坏 账准备的其他应收款项	12,448,811,722.76	99.61	40,233,935.24	0.32	12,408,577,787.52
合计	12,497,223,714.27	100.00	88,645,926.75	--	12,408,577,787.52

单项计提坏账准备的其他应收款项

债务人名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	预期信用损 失率 (%)	计提理由
昆明市五华区城中村改造工作指挥部	50,000,000.00	50,000,000.00	100.00	预计无法收回
广西保利置业小业主	16,385,292.79	16,385,292.79	100.00	预计无法收回
东方学院	10,000,000.00	10,000,000.00	100.00	预计无法收回
南宁市新保越房地产有限公司小业主	6,438,897.88	6,438,897.88	100.00	预计无法收回
柳州保利置业小业主	3,204,532.30	3,204,532.30	100.00	预计无法收回
广西龙湖蓝湾小业主	2,219,082.64	2,219,082.64	100.00	预计无法收回
尹纯富张雅丽	1,596,043.64	1,596,043.64	100.00	预计无法收回
哈尔滨市松北新区开发建设管理委员会	1,477,510.32	1,477,510.32	100.00	预计无法收回
遵义县共青片区项目开发协调领导小组办公室	978,050.00	978,050.00	100.00	预计无法收回
王铭基	919,833.40	919,833.40	100.00	预计无法收回
昆明市塑料八厂	660,855.00	660,855.00	100.00	预计无法收回
昆明市西山区红联农工商联合总社	587,500.00	587,500.00	100.00	预计无法收回
云南美城小业主	440,042.67	440,042.67	100.00	预计无法收回
西山区鱼翅路居民委员会六合村居民小组	317,076.00	317,076.00	100.00	预计无法收回
广西保利房地产小业主	245,766.16	245,766.16	100.00	预计无法收回
中昆投资有限公司	200,000.00	200,000.00	100.00	预计无法收回
云南森林环境工程有限公司	110,023.00	110,023.00	100.00	预计无法收回
惠州保利物业小业主	90,963.29	90,963.29	100.00	预计无法收回
五华区红联社区居民委员会李家堆居民小组	33,000.00	33,000.00	100.00	预计无法收回

债务人名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	预期信用损失率 (%)	计提理由
安宁保利投资小业主	18,043.82	18,043.82	100.00	预计无法收回
保利建设集团有限公司云南分公司	13,800.00	13,800.00	100.00	预计无法收回
法院诉讼费尹纯富	9,582.00	9,582.00	100.00	预计无法收回
<u>合计</u>	<u>95,945,894.91</u>	<u>95,945,894.91</u>	--	--

按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项

①账龄组合

账龄	期末数			期初数		
	账面余额 金额	比例 (%)	坏账准备	账面余额 金额	比例 (%)	坏账准备
1年以内(含1年)	47,217,870.14	24.75	2,360,893.53	50,586,361.84	43.26	2,529,318.27
1至2年(含2年)	75,044,217.17	39.33	15,008,843.47	18,407,435.58	15.74	3,681,487.09
2至3年(含3年)	29,341,655.10	15.38	8,802,496.59	15,758,039.20	13.47	4,727,411.83
3至4年(含4年)	12,733,370.10	6.67	6,366,685.61	2,943,350.16	2.52	1,471,675.30
4至5年(含5年)	2,354,589.06	1.23	1,883,671.25	7,144,861.28	6.11	5,715,889.01
5年以上	24,101,014.01	12.64	24,101,014.01	22,108,153.74	18.90	22,108,153.74
<u>合计</u>	<u>190,792,715.58</u>	<u>100.00</u>	<u>58,523,604.46</u>	<u>116,948,201.80</u>	<u>100.00</u>	<u>40,233,935.24</u>

②其他组合

组合名称	期末数			期初数		
	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备
无风险组合	8,959,485,690.63			12,331,863,520.96		
<u>合计</u>	<u>8,959,485,690.63</u>	--		<u>12,331,863,520.96</u>	--	

(3) 其他应收款坏账准备计提情况

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)	
期初余额	40,233,935.24		48,411,991.51	<u>88,645,926.75</u>
期初余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	18,291,169.22		47,533,903.40	<u>65,825,072.62</u>
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动	-1,500.00			<u>-1,500.00</u>
期末余额	58,523,604.46		95,945,894.91	<u>154,469,499.37</u>

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款项情况

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款合计的比例 (%)	坏账准备
深圳坪山招商房地产有限公司	往来款	1,254,408,352.94	2 年以内	13.57	
深圳市保诚房地产开发有限公司	往来款	409,243,243.35	2 年以内	4.43	
李运生	往来款	350,000,000.00	3 至 4 年	3.79	
广州中建珑悦台置业有限公司	往来款	295,651,268.29	2 至 3 年	3.20	
深圳勤诚达地产有限公司	往来款	231,192,127.91	3 年以内	2.50	
<u>合计</u>	--	<u>2,540,494,992.49</u>	--	<u>27.48</u>	

(五) 存货

1. 存货分类

项目	期末数		账面价值
	账面余额	存货跌价准备/合同履约 成本减值准备	
原材料	238,812.64		238,812.64
自制半成品及在产品	69,305,848,743.38	192,494,185.87	69,113,354,557.51
其中：开发成本	69,305,848,743.38	192,494,185.87	69,113,354,557.51
库存商品（产成品）	30,125,407,653.79	1,315,578,108.39	28,809,829,545.40
其中：开发产品	30,119,199,732.86	1,315,578,108.39	28,803,621,624.47
周转材料（包装物、低值易耗品等）	270,467.72		270,467.72
消耗性生物资产	11,239,341.68		11,239,341.68
其他	16,405,340,641.73		16,405,340,641.73
其中：尚未开发的土地储备	16,405,340,641.73		16,405,340,641.73
合计	<u>115,848,345,660.94</u>	<u>1,508,072,294.26</u>	<u>114,340,273,366.68</u>

接上表：

项目	期初数		账面价值
	账面余额	存货跌价准备/合同履约 成本减值准备	
原材料	179,900.70		179,900.70
自制半成品及在产品	76,807,306,542.59	179,422,269.78	76,627,884,272.81
其中：开发成本	76,807,306,542.59	179,422,269.78	76,627,884,272.81
库存商品（产成品）	25,242,738,728.91	1,499,498,563.83	23,743,240,165.08
其中：开发产品	25,237,341,150.05	1,499,498,563.83	23,737,842,586.22
周转材料（包装物、低值易耗品等）	262,178.69		262,178.69
消耗性生物资产	10,938,927.00		10,938,927.00
其他	13,124,570,191.20		13,124,570,191.20
其中：尚未开发的土地储备	13,124,570,191.20		13,124,570,191.20
合计	<u>115,185,996,469.09</u>	<u>1,678,920,833.61</u>	<u>113,507,075,635.48</u>

(六) 一年内到期的非流动资产

项目	期末余额	期初余额
其他		7,300,000.00
<u>合计</u>		<u>7,300,000.00</u>

(七) 其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
预缴税金	5,889,626,419.09	1,049,895,698.00
待抵扣进项税	810,362,275.39	1,685,049,296.42
合同取得成本	369,571,559.14	401,557,027.32
<u>合计</u>	<u>7,069,560,253.62</u>	<u>3,136,502,021.74</u>

(八) 长期应收款

项目	期末余额			期初余额			期末折现率区间
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值	
融资租赁款							
其中：未实现融资收益							
分期收款销售商品				17,500,000.00		17,500,000.00	
分期收款提供劳务							
其他							
<u>合计</u>				<u>17,500,000.00</u>		<u>17,500,000.00</u>	--

(九) 长期股权投资

1. 长期股权投资分类

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
对子公司投资				
对合营企业投资	2,446,212,911.81	59,299,563.16		2,505,512,474.97
对联营企业投资	1,203,928,533.47	672,635,714.29	4,291,099.89	1,872,273,147.87
<u>小计</u>	<u>3,650,141,445.28</u>	<u>731,935,277.45</u>	<u>4,291,099.89</u>	<u>4,377,785,622.84</u>
减：长期股权投资减值准备				
<u>合计</u>	<u>3,650,141,445.28</u>	<u>731,935,277.45</u>	<u>4,291,099.89</u>	<u>4,377,785,622.84</u>

2. 长期股权投资明细

被投资单位	投资成本	期初余额	本期增减变动			计提减值准备	其他	期末余额	减值准备期末余额
			追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益				
合计	3,875,474,771.27	3,650,141,445.28	520,291,500.00	211,643,777.45	1,066,872.57	-3,224,227.32	4,377,785,622.84		
一、合营企业	2,122,532,530.82	2,446,212,911.81	59,299,563.16	59,299,563.16			2,505,512,474.97		
其中：1. 上海隆威投资有限公司	50,000,000.00	406,157,503.51		-298,052.40			405,859,451.11		
2. 上海隆委投资管理有限公司	250,000,000.00	174,725,211.09		-11,073,271.52			163,651,939.57		
3. 昆山市崑崙房产开发有限公司	98,000,000.00	69,050,829.12		36,794,100.00			105,844,929.12		
4. 昆山象湾房产开发有限公司	717,750,000.00	705,720,332.80		-14,166,443.83			691,553,888.97		
5. 上海盛恒房产开发有限公司	100,000,000.00	190,067,927.18		46,205,913.75			236,273,840.93		
6. 深圳市保城房地产开发有限公司	903,482,530.82	900,491,108.11		1,837,317.16			902,328,425.27		
7. 济南万保盛辉房地产开发有限公司	3,300,000.00								
二、联营企业	1,752,942,240.45	1,203,928,533.47	520,291,500.00	152,344,214.29	1,066,872.57	-3,224,227.32	1,872,273,147.87		
其中：1. 苏州宏景置业有限公司	20,400,000.00	36,771,548.59		96,898,599.30			133,670,147.89		
2. 苏州南茂置业有限公司	22,500,000.00	77,854,654.16		-4,186,096.07			73,668,558.09		
3. 苏州金悦臻房地产开发有限公司	4,080,000.00								
4. 上海融文置业有限公司	307,200,000.00	300,071,266.42		-316,407.63			299,754,858.79		
5. 苏州万港保丰房产有限公司	171,500,000.00	165,536,339.98		-2,019,239.96			163,517,100.02		

本期增减变动

被投资单位	投资成本	期初余额	本期增减变动				其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他	期末余额	减值准备期末余额
			追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整						
6. 深圳市保利剧院演出经营有限公司	900,000.00	2,416,872.58			868,040.40		1,066,872.57			2,218,040.41		
7. 潍坊市中南锦悦房地产开发有限公司	15,000,000.00	44,023,899.18			-19,343,298.29					24,680,600.89		
8. 济南世茂新纪元置业有限公司	25,000,000.00											
9. 威海国兴置业有限公司	15,000,000.00	80,233,765.56			-777,816.60					79,455,948.96		
10. 保利经方股权投资基金管理(深圳)有限公司	4,900,000.00	3,225,423.39			-2,196.07				-3,224,227.32			
11. 宁波市美茂房地产发展有限公司	365,600,000.00	350,305,434.49			68,598,513.60					418,903,948.09		
12. 广州市集晟房地产开发有限公司	467,540.45											
13. 广州中建珑湾置业有限公司	40,103,200.00	33,781,941.26			22,324,612.30					56,106,553.56		
14. 南宁市柳沙房地产开发有限公司	240,000,000.00	109,705,387.86			-8,938,502.50					100,767,885.36		
15. 杭州利欣企业管理有限公司	520,291,500.00		520,291,500.00		-761,994.19					519,529,505.81		

3. 重要合营企业的主要财务信息

项目	本期数			上年数		
	昆山象淳房地产开发 有限公司	上海盛垣房地产开发 有限公司	深圳市保诚房地产开发 有限公司	昆山象淳房地产开发 有限公司	上海盛垣房地产开发 有限公司	深圳市保诚房地产开 发有限公司
	流动资产	4,299,658,421.72	543,476,825.27	5,566,233,378.20	3,106,833,576.93	705,580,935.86
非流动资产	40,652,031.75	54,650,011.20	90,483.56	15,855,716.40	10,979,787.27	112,723.86
<u>资产合计</u>	<u>4,340,310,453.47</u>	<u>598,126,836.47</u>	<u>5,566,323,861.76</u>	<u>3,122,689,293.33</u>	<u>716,560,723.13</u>	<u>5,420,192,034.79</u>
流动负债	1,897,020,632.18	70,444,548.57	422,686,181.89	787,598,562.29	336,424,868.75	507,632,018.58
非流动负债	1,046,027,900.96		3,245,714,000.00	909,393,089.02		3,018,362,800.00
<u>负债合计</u>	<u>2,943,048,533.14</u>	<u>70,444,548.57</u>	<u>3,668,400,181.89</u>	<u>1,696,991,651.31</u>	<u>336,424,868.75</u>	<u>3,525,994,818.58</u>
净资产	1,397,261,920.33	472,547,681.87	1,897,923,679.87	1,425,697,642.02	380,135,854.38	1,894,197,216.21
按持股比例计算的净资产份额	691,553,888.97	236,273,840.93	902,328,425.27	705,720,332.80	190,067,927.19	900,491,108.11
调整事项						
对合营企业权益投资的账面价值	691,553,888.97	236,273,840.93	902,328,425.27	705,720,332.80	190,067,927.19	900,491,108.11
存在公开报价的权益投资的公允价值						
营业收入		284,967,825.48			398,627,868.24	
财务费用	-5,505,207.25	1,453,248.36	-3,730,459.66	-120,202.19	-4,652,845.54	-150,858.87
所得税费用	-9,478,573.90	30,834,871.43		-7,715,437.71	38,241,876.62	
净利润	-28,435,721.69	92,411,827.49	3,726,463.66	-23,146,313.16	114,415,503.71	150,764.20
其他综合收益						
综合收益总额	-28,435,721.69	92,411,827.49	3,726,463.66	-23,146,313.16	114,415,503.71	150,764.20

项目	本期数		上年数	
	昆山象淳房地产开发有限公司	上海盛垣房地产开发有限公司	深圳市保诚房地产开发有限公司	上海盛垣房地产开发有限公司
	有限公司	有限公司	有限公司	有限公司
	有限公司	有限公司	有限公司	有限公司

企业本期收到的来自合营企业的股利

4. 重要联营企业的主要财务信息

项目	本期数		上期数	
	上海融文置业有限公司	宁波市美庆房地产发展有限公司	宁波市美庆房地产发展有限公司	杭州利欣企业管理有限公司
流动资产	5,155,274,070.15	1,236,949,323.15	1,734,304,829.39	4,780,733,555.99
非流动资产	69,193,244.28	33,713,878.92	54,239.68	53,227,729.41
<u>资产合计</u>	<u>5,224,467,314.43</u>	<u>1,270,663,202.07</u>	<u>1,734,359,069.07</u>	<u>4,833,961,285.40</u>
流动负债	3,858,030,322.03	432,854,976.11	216,788.13	3,114,514,298.89
非流动负债	429,703,058.68	329.78	781,724,278.95	293,550,571.18
<u>负债合计</u>	<u>4,287,733,380.71</u>	<u>432,855,305.89</u>	<u>216,788.13</u>	<u>3,260,556,146.96</u>
净资产	936,733,933.72	837,807,896.18	1,734,142,280.94	699,986,601.00
按持股比例计算的净资产份额	299,754,858.79	418,903,948.09	519,529,505.81	350,305,434.49
调整事项				
对联营企业权益投资的账面价值	299,754,858.79	418,903,948.09	519,529,505.81	350,305,434.49

项目	本期数			上期数		
	上海融文置业有限公司	宁波市美庆房地产发展有限公司	杭州利欣企业管理有限公司	宁波市美庆房地产发展有限公司	杭州利欣企业管理有限公司	杭州利欣企业管理有限公司
存在公开报价的权益投资的公允价值						
营业收入		3,314,294,301.95		847,124.64		
净利润	-752,037.79	139,055,136.37	-162,719.06	-20,660,808.71		
其他综合收益						
综合收益总额	-752,037.79	139,055,136.37	-162,719.06	-20,660,808.71		
企业本年收到的来自联营企业的股利						

5. 不重要合营企业和联营企业的汇总信息

项目	本期数	上年数
合营企业:	--	--
投资账面价值合计	<u>675,356,319.80</u>	<u>649,933,543.71</u>
下列各项按持股比例计算的合计数	25,422,776.08	-29,468,003.48
净利润	25,422,776.08	-29,468,003.48
其他综合收益		
综合收益总额	25,422,776.08	-29,488,882.15
联营企业:	--	--
投资账面价值合计	<u>634,084,835.18</u>	<u>553,551,832.56</u>
下列各项按持股比例计算的合计数	84,824,102.51	78,336,486.81
净利润	84,824,102.51	78,336,486.81
其他综合收益		
综合收益总额	84,824,102.51	78,336,486.81

(十) 其他权益工具投资

其他权益工具投资情况

项目	期末余额	期初余额
北京金利第一太平戴维斯物业管理有限公司	900,000.00	900,000.00
<u>合计</u>	<u>900,000.00</u>	<u>900,000.00</u>

(十一) 其他非流动金融资产

项目	期末公允价值	期初公允价值
CMBS 次级份额	1,000,000.00	101,000,000.00
中央企业贫困地区产业投资基金股份有限公司	70,000,000.00	70,000,000.00
<u>合计</u>	<u>71,000,000.00</u>	<u>171,000,000.00</u>

(十二) 投资性房地产

以成本计量

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、账面原值合计	<u>6,089,724,430.17</u>	<u>52,085,179.14</u>	<u>541,418,971.11</u>	<u>5,600,390,638.20</u>
其中：1. 房屋、建筑物	6,089,724,430.17	52,085,179.14	541,418,971.11	5,600,390,638.20

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
2. 土地使用权				
二、累计折旧和累计摊销合计	<u>1,323,258,043.51</u>	<u>181,625,275.45</u>	<u>42,839,794.07</u>	<u>1,462,043,524.89</u>
其中：1. 房屋、建筑物	1,323,258,043.51	181,625,275.45	42,839,794.07	1,462,043,524.89
2. 土地使用权				
三、投资性房地产账面净值合计	<u>4,766,466,386.66</u>	---	---	<u>4,138,347,113.31</u>
其中：1. 房屋、建筑物	4,766,466,386.66	---	---	4,138,347,113.31
2. 土地使用权		---	---	
四、投资性房地产减值准备累计金额合计	<u>153,304,447.08</u>			<u>153,304,447.08</u>
其中：1. 房屋、建筑物	153,304,447.08			153,304,447.08
2. 土地使用权				
五、投资性房地产账面价值合计	<u>4,613,161,939.58</u>	---	---	<u>3,985,042,666.23</u>
其中：1. 房屋、建筑物	4,613,161,939.58	---	---	3,985,042,666.23
2. 土地使用权		---	---	

(十三) 固定资产

项目	期末账面价值	期初账面价值
固定资产	1,888,026,500.18	1,947,645,805.43
固定资产清理		
<u>合计</u>	<u>1,888,026,500.18</u>	<u>1,947,645,805.43</u>

固定资产情况

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
<u>一、账面原值合计</u>	<u>2,774,394,583.17</u>	<u>82,514,238.13</u>	<u>73,589,541.30</u>	<u>2,783,319,280.00</u>
其中：土地资产				
房屋及建筑物	2,530,333,671.02	64,867,525.84	49,343,695.45	2,545,857,501.41
机器设备	43,259,503.19	2,915,391.89	1,137,053.67	45,037,841.41
运输工具	67,224,254.84	4,318,768.08	12,773,420.03	58,769,602.89
电子设备	52,394,484.55	5,773,783.61	6,123,541.82	52,044,726.34
办公设备	48,124,242.22	3,493,484.56	3,322,965.34	48,294,761.44
酒店业家具	25,142,447.36	96,867.26	113,282.39	25,126,032.23
其他	7,915,979.99	1,048,416.89	775,582.60	8,188,814.28
<u>二、累计折旧合计</u>	<u>826,507,831.34</u>	<u>94,578,241.69</u>	<u>26,034,239.61</u>	<u>895,051,833.42</u>
其中：土地资产				

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
房屋及建筑物	645,095,660.87	76,566,594.16	5,310,028.32	716,352,226.71
机器设备	22,802,071.54	2,557,695.79	578,667.43	24,781,099.90
运输工具	54,968,290.87	3,332,507.06	11,741,566.01	46,559,231.92
电子设备	34,603,248.98	5,811,621.75	4,899,496.72	35,515,374.01
办公设备	40,353,893.21	4,947,151.72	3,089,082.76	42,211,962.17
酒店业家具	22,828,200.60	387,437.68	13,497.03	23,202,141.25
其他	5,856,465.27	975,233.53	401,901.34	6,429,797.46
三、固定资产账面净值合计	1,947,886,751.83	—	—	1,888,267,446.58
其中：土地资产				
房屋及建筑物	1,885,238,010.15	—	—	1,829,505,274.70
机器设备	20,457,431.65	—	—	20,256,741.51
运输工具	12,255,963.97	—	—	12,210,370.97
电子设备	17,791,235.57	—	—	16,529,352.33
办公设备	7,770,349.01	—	—	6,082,799.27
酒店业家具	2,314,246.76	—	—	1,923,890.98
其他	2,059,514.72	—	—	1,759,016.82
四、固定资产减值准备合计	240,946.40			240,946.40
其中：土地资产				
房屋及建筑物				
机器设备	240,946.40			240,946.40
运输工具				
电子设备				
办公设备				
酒店业家具				
其他				
五、固定资产账面价值合计	1,947,645,805.43	—	—	1,888,026,500.18
其中：土地资产				-
房屋及建筑物	1,885,238,010.15	—	—	1,829,505,274.70
机器设备	20,216,485.25	—	—	20,015,795.11
运输工具	12,255,963.97	—	—	12,210,370.97
电子设备	17,791,235.57	—	—	16,529,352.33
办公设备	7,770,349.01	—	—	6,082,799.27
酒店业家具	2,314,246.76	—	—	1,923,890.98
其他	2,059,514.72	—	—	1,759,016.82

(十四) 使用权资产

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
<u>一、账面原值合计</u>	<u>60,000,616.03</u>	<u>22,173,177.55</u>	<u>12,075,211.86</u>	<u>70,098,581.72</u>
其中：土地				
房屋及建筑物	60,000,616.03	21,884,058.08	12,075,211.86	69,809,462.25
机器运输办公设备		289,119.47		289,119.47
<u>二、累计折旧合计</u>	<u>19,533,206.89</u>	<u>15,885,015.06</u>	<u>9,522,003.56</u>	<u>25,896,218.39</u>
其中：土地				
房屋及建筑物	19,533,206.89	15,877,787.07	9,522,003.56	25,888,990.40
机器运输办公设备		7,227.99		7,227.99
<u>三、使用权资产账面净值合计</u>	<u>40,467,409.14</u>	--	--	<u>44,202,363.33</u>
其中：土地				
房屋及建筑物	40,467,409.14	--	--	43,920,471.85
机器运输办公设备		--	--	281,891.48
<u>四、减值准备合计</u>				
其中：土地				
房屋及建筑物				
机器运输办公设备				
<u>五、使用权资产账面价值合计</u>	<u>40,467,409.14</u>	--	--	<u>44,202,363.33</u>
其中：土地				
房屋及建筑物	40,467,409.14	--	--	43,920,471.85
机器运输办公设备		--	--	281,891.48

(十五) 无形资产

无形资产分类

项目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
<u>一、原价合计</u>	<u>148,967,747.64</u>	<u>372,132.06</u>	<u>295,343.92</u>	<u>149,044,535.78</u>
其中：软件	8,943,747.69	372,132.06	295,343.92	9,020,535.83
土地使用权	132,994,689.57			132,994,689.57
非专利技术	7,029,310.38			7,029,310.38
<u>二、累计摊销额合计</u>	<u>36,979,853.28</u>	<u>5,660,311.05</u>	<u>295,343.92</u>	<u>42,344,820.41</u>
其中：软件	7,039,311.19	971,556.39	295,343.92	7,715,523.66
土地使用权	28,749,787.09	3,844,626.18		32,594,413.27

项目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
非专利技术	1,190,755.00	844,128.48		2,034,883.48
三、无形资产减值准备金额合计				
其中：软件				
土地使用权				
非专利技术				
四、账面价值合计	111,987,894.36	--	--	106,699,715.37
其中：软件				
土地使用权	1,904,436.50	--	--	1,305,012.17
非专利技术	104,244,902.48	--	--	100,400,276.30
非专利技术	5,838,555.38	--	--	4,994,426.90

(十六) 商誉

1. 商誉账面原值

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
保利贵州房地产开发有限公司	430,405,010.88			430,405,010.88
广州风神置业发展有限公司	50,314,575.17		50,314,575.17	
云南美城房地产开发有限公司	7,418,073.41			7,418,073.41
武汉联业科技有限责任公司	3,626,783.03			3,626,783.03
惠州市保利建业房地产开发有限公司	1,469,495.64			1,469,495.64
广州东灏房地产开发有限公司	1,200,977.23			1,200,977.23
保利江苏置业有限公司	171,750.00			171,750.00
上海保利佳房地产开发有限公司	9,024.13			9,024.13
合计	494,615,689.49			444,301,114.32

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
保利贵州房地产开发有限公司	430,405,010.88			430,405,010.88
广州风神置业发展有限公司	50,314,575.17		50,314,575.17	
云南美城房地产开发有限公司	7,418,073.41			7,418,073.41
合计	488,137,659.46			437,823,084.29

(十七) 长期待摊费用

项目	期初余额	本期 增加额	本期 摊销额	其他 减少额	期末余额	其他减少的 原因
办公室装修款等	44,441,321.30	12,892,687.01	18,429,267.08		38,904,741.23	
项目前期费用分摊	146,480.16		146,480.16			
数字电视收视费	26,243.96		15,746.52		10,497.44	
合计	44,614,045.42	12,892,687.01	18,591,493.76		38,915,238.67	--

(十八) 递延所得税资产和递延所得税负债

递延所得税资产和递延所得税负债不以抵销后的净额列示

项目	期末余额		期初余额	
	递延所得税 资产/负债	可抵扣/应纳税 暂时性差异	递延所得税 资产/负债	可抵扣/应纳税 暂时性差异
一、递延所得税资产	500,023,165.69	2,000,308,095.33	519,462,654.49	2,079,357,167.25
未实现内部利润	443,062,626.39	1,772,250,505.56	490,794,098.18	1,963,176,392.72
可弥补的税务亏损	20,654,046.22	82,616,185.74	10,787,550.61	43,150,202.44
信用减值损失	18,765,367.27	75,276,900.83	16,631,005.70	68,030,572.09
资产减值准备	5,684,928.00	22,739,712.00	1,250,000.00	5,000,000.00
其他	11,856,197.81	47,424,791.20		
二、递延所得税负债	155,751,763.67	623,007,054.68	178,457,029.28	713,828,117.13
其他流动资产会计比计税基础高	52,377,225.05	209,508,900.20	48,211,902.50	192,847,610.00
存货增值	43,376,960.27	173,507,841.08	43,376,960.27	173,507,841.08
未实现内部损失	39,226,704.30	156,906,817.20	73,718,536.77	294,874,147.08
其他资产评估增值	9,224,723.16	36,898,892.64	12,506,682.08	50,026,728.32
其他	11,546,150.89	46,184,603.56	642,947.66	2,571,790.65

(十九) 其他非流动资产

项目	期末余额	期初余额
书画	29,277,900.00	29,277,900.00
合计	29,277,900.00	29,277,900.00

(二十) 应付账款

账龄	期末余额	期初余额
1年以内(含1年)	9,781,894,896.93	12,017,594,444.62
1-2年(含2年)	3,693,309,008.99	3,031,837,053.13
2-3年(含3年)	1,616,168,889.32	895,859,187.48
3年以上	1,720,696,896.87	1,674,745,572.43
<u>合计</u>	<u>16,812,069,692.11</u>	<u>17,620,036,257.66</u>

(二十一) 预收款项

账龄	期末余额	期初余额
1年以内(含1年)	45,330,325.41	24,469,882.09
1年以上	295,500.65	1,127,448.42
<u>合计</u>	<u>45,625,826.06</u>	<u>25,597,330.51</u>

(二十二) 合同负债

项目	期末余额	期初余额
预收房款及装修款	32,312,002,104.99	33,287,513,497.97
预收物业管理及相关费用	283,959,946.85	236,217,902.86
其他	26,053,374.84	11,794,826.74
<u>合计</u>	<u>32,622,015,426.68</u>	<u>33,535,526,227.57</u>

(二十三) 应付职工薪酬

1. 应付职工薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	150,709,205.30	1,150,198,295.78	1,191,901,718.93	109,005,782.15
二、离职后福利-设定提存计划	6,411,286.31	119,344,814.83	116,952,632.74	8,803,468.40
三、辞退福利	1,811,321.24	35,622,190.79	35,644,200.85	1,789,311.18
四、一年内到期的其他福利		1,983,023.29	1,983,023.29	
五、其他	1,443,739.03	78,409,126.93	78,572,576.65	1,280,289.31
<u>合计</u>	<u>160,375,551.88</u>	<u>1,385,557,451.62</u>	<u>1,425,054,152.46</u>	<u>120,878,851.04</u>

2. 短期薪酬列示

项目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	125,266,261.27	913,831,283.70	955,200,853.90	83,896,691.07
二、职工福利费	2,817,695.59	37,765,640.94	37,110,692.86	3,472,643.67
三、社会保险费	1,889,530.79	57,226,294.55	56,177,534.29	2,938,291.05
其中：1. 医疗保险费及生育保险费	1,582,124.74	55,165,379.26	54,128,570.17	2,618,933.83
2. 工伤保险费	45,066.05	2,025,741.53	2,013,790.36	57,017.22
3. 其他	262,340.00	35,173.76	35,173.76	262,340.00
四、住房公积金	2,223,106.20	55,517,786.58	54,818,179.22	2,922,713.56
五、工会经费和职工教育经费	11,867,913.34	10,833,824.87	9,798,047.25	12,903,690.96
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
八、其他短期薪酬	6,644,698.11	75,023,465.14	78,796,411.41	2,871,751.84
<u>合计</u>	<u>150,709,205.30</u>	<u>1,150,198,295.78</u>	<u>1,191,901,718.93</u>	<u>109,005,782.15</u>

3. 设定提存计划列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、基本养老保险	2,999,161.93	90,163,730.25	89,590,895.45	3,571,996.73
二、失业保险费	130,601.50	3,100,106.31	3,100,093.89	130,613.92
三、企业年金缴费	3,281,522.88	26,080,978.27	24,261,643.40	5,100,857.75
<u>合计</u>	<u>6,411,286.31</u>	<u>119,344,814.83</u>	<u>116,952,632.74</u>	<u>8,803,468.40</u>

(二十四) 应交税费

项目	期初余额	本期应交	本期已交	期末余额
增值税	237,725,194.76	1,475,371,906.77	1,502,450,328.08	210,646,773.45
企业所得税	-1,485,403,948.49	3,298,448,829.45	1,643,973,156.99	169,071,723.97
城市维护建设税	-53,373,212.05	153,177,572.52	90,853,159.73	8,951,200.74
房产税	12,369,616.28	76,302,257.36	73,601,804.57	15,070,069.07
土地使用税	4,675,308.37	28,782,534.45	28,235,602.64	5,222,240.18
个人所得税	47,739,142.69	54,576,826.19	63,648,687.60	38,667,281.28
教育费附加(含地方教育费附加)	-39,123,679.74	115,840,342.45	67,005,105.97	9,711,556.74
其他税费	1,409,375,830.94	4,752,803,085.34	1,651,612,149.80	4,510,566,766.48
<u>合计</u>	<u>133,984,252.76</u>	<u>9,955,303,354.53</u>	<u>5,121,379,995.38</u>	<u>4,967,907,611.91</u>

(二十五) 其他应付款

项目	期末余额	期初余额
应付利息		
应付股利	8,116,631.72	46,381,415.92
其他应付款项	26,585,464,274.28	28,969,700,169.72
<u>合计</u>	<u>26,593,580,906.00</u>	<u>29,016,081,585.64</u>

1. 应付股利情况

项目	期末余额	期初余额
普通股股利	8,116,631.72	46,381,415.92
<u>合计</u>	<u>8,116,631.72</u>	<u>46,381,415.92</u>

2. 其他应付款项

(1) 按款项性质列示其他应付款项

项目	期末余额	期初余额
往来款	21,681,817,612.38	22,381,854,405.92
土地增值税清算准备金	3,855,475,863.60	3,384,529,452.01
保证金	321,751,448.96	803,521,733.01
预售房屋诚意金	82,928,735.03	173,182,466.46
其他	643,490,614.31	2,226,612,112.32
<u>合计</u>	<u>26,585,464,274.28</u>	<u>28,969,700,169.72</u>

(2) 账龄超过1年的重要其他应付款项

债权单位名称	期末余额	未偿还原因
昆山象淳房地产开发有限公司	563,500,000.00	往来款
山东钢铁集团房地产有限公司	397,974,144.00	往来款
雅戈尔置业控股有限公司	336,763,471.73	往来款
宁波市美庆房地产发展有限公司	273,793,208.00	往来款
苏州隼翔房地产开发有限公司	209,849,256.56	往来款
上海隆矩房地产开发有限公司	200,000,000.00	往来款
威海国兴置业有限公司	142,607,713.42	往来款
<u>合计</u>	<u>2,124,487,793.71</u>	--

(二十六) 一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	期初余额
1年内到期的长期借款	9,454,006,770.36	16,734,809,195.02
1年内到期的应付债券	984,219,796.16	161,665,673.97
1年内到期的租赁负债	16,610,722.12	13,252,086.29
<u>合计</u>	<u>10,454,837,288.64</u>	<u>16,909,726,955.28</u>

(二十七) 其他流动负债

项目	期末余额	期初余额
待转销项税额	2,898,598,125.41	2,978,365,176.84
购房尾款类资产支持专项计划	234,161,523.47	573,598,325.21
<u>合计</u>	<u>3,132,759,648.88</u>	<u>3,551,963,502.05</u>

(二十八) 长期借款

项目	期末余额	期初余额	期末利率区间(%)
质押借款	1,400,000,000.00	373,000,000.00	2.30-3.90
抵押借款	11,831,955,668.86	14,194,742,479.24	2.30-5.35
保证借款	10,956,044,577.47	19,073,540,469.34	2.90-5.61
信用借款	7,440,500,000.00	1,180,000,000.00	2.10-4.70
<u>合计</u>	<u>31,628,500,246.33</u>	<u>34,821,282,948.58</u>	--

(二十九) 应付债券

1. 应付债券

项目	期末余额	期初余额
保利置业集团 15 亿元人民币 5 年期债券	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00
保利置业集团 15 亿元人民币 5 年期债券	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00
保利置业集团 15 亿元人民币 3 年期中期票据	1,500,000,000.00	
保利置业集团 15 亿元人民币 7 年期债券	1,500,000,000.00	
保利置业集团 10 亿元人民币 5 年期债券	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
保利置业集团 10 亿元人民币 5 年期债券	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
保利置业集团 10 亿元人民币 3 年期中期票据	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
保利置业集团 10 亿元人民币 5 年期债券	1,000,000,000.00	
保利置业集团 10 亿元人民币 7 年期债券	1,000,000,000.00	

项目	期末余额	期初余额
保利置业集团 10 亿元人民币 3 年期中期票据	1,000,000,000.00	
保利置业集团 5 亿元人民币 7 年期债券	500,000,000.00	500,000,000.00
保利置业集团 5 亿元人民币 7 年期债券	500,000,000.00	500,000,000.00
保利置业集团 5 亿元人民币 3 年期中期票据	500,000,000.00	500,000,000.00
保利置业集团 5 亿元人民币 5 年期中期票据	500,000,000.00	500,000,000.00
保利置业集团 5 亿元人民币 5 年期债券	500,000,000.00	
保利置业集团 5 亿元人民币 3 年期中期票据	500,000,000.00	
保利置业集团 6.26 亿元人民币 5 年期债券		626,000,000.00
<u>合计</u>	<u>15,000,000,000.00</u>	<u>8,626,000,000.00</u>

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	发行日期	债券期限(年)	发行金额	期初余额	本期发行	溢折价摊销	按面值计提利息	本期偿还	重分类至一年内到期	期末余额
保利置业集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)	100.00	2021 年 9 月	3+2	626,000,000.00	626,000,000.00			20,539,792.42	14,107,256.53	632,432,535.89	
保利置业集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)	100.00	2022 年 2 月	3+2	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00			44,717,607.10	5,888,566.00	38,829,041.10	1,500,000,000.00
保利置业集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)	100.00	2022 年 2 月	5+2	500,000,000.00	500,000,000.00			18,250,590.00	2,407,302.33	15,843,287.67	500,000,000.00
保利置业集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)	100.00	2022 年 4 月	3+2	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00			50,114,325.00	14,044,461.99	36,069,863.01	1,500,000,000.00
保利置业集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第三期)	100.00	2022 年 6 月	3+2	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00			31,913,600.00	13,677,983.56	18,235,616.44	1,000,000,000.00
保利置业集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第三期)	100.00	2022 年 6 月	5+2	500,000,000.00	500,000,000.00			18,200,725.00	7,800,725.00	10,400,000.00	500,000,000.00
保利置业集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第四期)	100.00	2022 年 11 月	3+2	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00			32,910,900.00	27,486,242.47	5,424,657.53	1,000,000,000.00
保利置业集团有限公司 2022 年度第一期中期票据	100.00	2022 年 6 月	3	500,000,000.00	500,000,000.00			18,350,320.00	8,570,593.97	9,779,726.03	500,000,000.00
保利置业集团有限公司 2022 年度第一期中期票据	100.00	2022 年 6 月	5	500,000,000.00	500,000,000.00			15,807,205.00	7,382,821.44	8,424,383.56	500,000,000.00
保利置业集团有限公司 2022 年度第二期中期票据	100.00	2022 年 8 月	3	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00			32,811,170.00	21,363,772.74	11,447,397.26	1,000,000,000.00
保利置业集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)	100.00	2023 年 2 月	3+2	1,000,000,000.00		1,000,000,000.00		31,424,657.53		31,424,657.53	1,000,000,000.00

债券名称	面值	发行日期	债券期限(年)	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	重分类至一年内到期	期末余额
保利置业集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)	100.00	2023 年 2 月	5+2	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00	35,671,232.88			35,671,232.88	1,000,000,000.00
保利置业集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)	100.00	2023 年 4 月	5+2	1,500,000,000.00		1,500,000,000.00	42,892,602.74			42,892,602.74	1,500,000,000.00
保利置业集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)	100.00	2023 年 4 月	3+2	500,000,000.00		500,000,000.00	12,786,712.33			12,786,712.33	500,000,000.00
保利置业集团有限公司 2023 年度第一期中期票据	100.00	2023 年 1 月	3	1,500,000,000.00		1,500,000,000.00	56,358,082.19			56,358,082.19	1,500,000,000.00
保利置业集团有限公司 2023 年度第二期中期票据	100.00	2023 年 7 月	3	1,000,000,000.00		1,000,000,000.00	14,624,657.53			14,624,657.53	1,000,000,000.00
保利置业集团有限公司 2023 年度第三期中期票据	100.00	2023 年 10 月	3	500,000,000.00		500,000,000.00	3,575,342.47			3,575,342.47	500,000,000.00
合计				<u>15,626,000,000.00</u>	<u>8,626,000,000.00</u>	<u>7,000,000,000.00</u>	<u>480,949,522.19</u>		<u>122,729,726.03</u>	<u>984,219,796.16</u>	<u>15,000,000,000.00</u>

(三十) 租赁负债

项目	期末余额	期初余额
租赁付款额	49,630,655.20	46,695,497.94
减：未确认的融资费用	2,064,060.37	3,587,601.52
重分类至一年内到期的非流动负债	16,610,722.12	13,252,086.29
租赁负债净额	<u>30,955,872.71</u>	<u>29,855,810.13</u>

(三十一) 实收资本

投资者名称	期初余额		本期增加	本期减少	期末余额	
	投资金额	所占比例 (%)			投资金额	所占比例 (%)
合计	<u>2,200,000,000.00</u>	<u>100.00</u>			<u>2,200,000,000.00</u>	<u>100.00</u>
保利(香港)房地产发展有限公司	2,118,550,000.00	96.30			2,118,550,000.00	96.30
保利(香港)房地产开发有限公司	81,450,000.00	3.70			81,450,000.00	3.70

(三十二) 资本公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、资本(股本)溢价	-570,527,462.98		104,271,514.77	-674,798,977.75
二、其他资本公积	674,798,977.75			674,798,977.75
合计	<u>104,271,514.77</u>		<u>104,271,514.77</u>	

其中：国有独享资本公积

(三十三) 盈余公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积金	589,177,361.29		257,923,731.92	331,253,629.37
合计	<u>589,177,361.29</u>		<u>257,923,731.92</u>	<u>331,253,629.37</u>

(三十四) 未分配利润

项目	本期金额	上年金额
上年年末余额	12,019,416,215.17	11,376,907,284.47
期初调整金额		
本期期初余额	12,019,416,215.17	11,376,907,284.47
本期增加额	1,556,257,330.89	1,445,146,279.91

项目	本期金额	上年金额
其中：本期净利润转入	1,556,257,330.89	1,445,146,279.91
其他调整因素		
本期减少额		802,637,349.21
其中：本期提取盈余公积数		185,284,365.91
本期提取一般风险准备		
本期分配现金股利数		617,352,983.30
转增资本		
其他减少		
本期期末余额	13,575,673,546.06	12,019,416,215.17

(三十五) 营业收入、营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
1. 主营业务小计	<u>39,300,490,575.83</u>	<u>31,881,112,949.14</u>	<u>34,505,337,970.11</u>	<u>24,725,538,928.13</u>
其中：房地产销售收入	37,749,073,705.00	30,680,588,820.92	33,008,211,160.02	23,567,015,129.52
租赁收入	228,095,677.68	116,613,685.33	241,440,898.46	93,472,354.57
工程施工收入			2,012,239.29	1,769,884.69
酒店经营收入	86,412,155.00	79,813,381.77	146,507,134.61	140,433,366.78
物业收入	1,198,604,272.57	982,642,752.43	1,064,926,928.24	897,675,671.07
销售代理收入	12,544,443.42	9,440,576.90	19,473,822.37	15,881,475.66
咨询服务收入	4,426,415.10		4,415,989.72	
其他收入	21,333,907.06	12,013,731.79	18,349,797.40	9,291,045.84
2. 其他业务小计	<u>300,769,819.15</u>	<u>316,675,862.05</u>	<u>360,363,720.88</u>	<u>465,612,758.70</u>
其中：租赁收入	137,834,500.39	188,981,303.32	117,296,998.75	139,353,543.01
其他收入	162,935,318.76	127,694,558.73	243,066,722.13	326,259,215.69
合计	<u>39,601,260,394.98</u>	<u>32,197,788,811.19</u>	<u>34,865,701,690.99</u>	<u>25,191,151,686.83</u>

(三十六) 销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
销售代理费	581,205,238.63	483,808,197.46
职工薪酬	136,716,284.33	143,109,620.65
广告费	50,477,167.37	56,534,598.25
修理费	4,292,248.58	3,853,507.58

项目	本期发生额	上期发生额
展览费	1,184,571.12	2,269,542.64
折旧费	921,680.93	835,505.02
保险费	210,781.52	457,064.20
运输费	57.00	2,931.16
包装费		143,670.79
其他	420,240,334.08	388,691,020.24
<u>合计</u>	<u>1,195,248,363.56</u>	<u>1,079,705,657.99</u>

(三十七) 管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	643,584,488.76	678,859,428.34
咨询费	32,242,538.42	39,902,980.55
业务招待费	13,849,043.51	13,330,849.22
聘请中介机构费	22,145,336.04	24,790,202.84
诉讼费	13,344,956.05	2,073,848.52
折旧费	12,138,542.65	18,007,268.55
差旅费	10,588,455.13	6,372,880.97
办公费	9,150,311.69	17,129,861.15
保险费	5,034,015.45	1,003,538.55
无形资产摊销	1,874,642.07	1,970,629.35
修理费	1,033,465.14	1,499,122.09
会议费	481,960.87	316,850.29
排污费	1,500.00	91,546.91
其他	100,704,704.90	114,489,840.00
<u>合计</u>	<u>866,173,960.68</u>	<u>919,838,847.33</u>

(三十八) 研发费用

项目	本期发生额	上期发生额
微流控技术等	9,509,499.94	7,454,804.39
<u>合计</u>	<u>9,509,499.94</u>	<u>7,454,804.39</u>

(三十九) 财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	1,143,777,831.33	1,113,529,161.89
减:利息收入	414,767,821.35	320,354,419.00
汇兑净损失(净收益以“-”号填列)	76,428.62	122,757.80
其他	24,400,337.73	43,408,223.72
<u>合计</u>	<u>753,486,776.33</u>	<u>836,705,724.41</u>

(四十) 其他收益

项目	本期发生额	上期发生额
个税手续费返还	1,233,428.08	2,129,077.73
政府扶持奖励款	11,183,830.00	3,367,500.00
进项税额加计抵减	3,589,066.44	4,245,642.14
稳岗补贴	959,258.65	1,846,796.42
增值税免税	229,197.93	132,819.82
债务重组收益	41,582,255.31	
其他	1,312,617.88	2,621,582.08
<u>合计</u>	<u>60,089,654.29</u>	<u>14,343,418.19</u>

(四十一) 投资收益

产生投资收益的来源	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-2,180,044.71	22,977,462.95
处置长期股权投资产生的投资收益	18,683,051.39	27,186,139.81
交易性金融资产持有期间的投资收益	4,234,808.93	10,946,963.43
处置交易性金融资产取得的投资收益	850,276.27	6,669,649.13
持有其他权益工具投资期间取得的投资收益	1,264,717.62	
其他	-390,029.74	
<u>合计</u>	<u>22,462,779.76</u>	<u>67,780,215.32</u>

(四十二) 信用减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	-72,793,768.69	-36,105,067.39
<u>合计</u>	<u>-72,793,768.69</u>	<u>-36,105,067.39</u>

(四十三) 资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
存货跌价损失	-101,289,112.00	-485,307,041.10
持有待售资产减值损失		-1,050,216.55
投资性房地产减值损失		-34,231,906.36
<u>合计</u>	<u>-101,289,112.00</u>	<u>-520,589,164.01</u>

(四十四) 资产处置收益

项目	本期发生额	上期发生额	计入当年非经常性损益的金额
固定资产处置损失	93,859.32	917,358.58	93,859.32
其他	140,432.81	20,300.18	140,432.81
<u>合计</u>	<u>234,292.13</u>	<u>937,658.76</u>	<u>234,292.13</u>

(四十五) 营业外收入

1. 营业外收入明细情况

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废利得	115,384.40	208,307.58	115,384.40
与企业日常活动无关的政府补助	2,163,796.97	4,130,117.24	2,163,796.97
盘盈利得		0.26	
其他	87,375,002.68	35,934,220.75	87,375,002.68
<u>合计</u>	<u>89,654,184.05</u>	<u>40,272,645.83</u>	<u>89,654,184.05</u>

2. 与企业日常活动无关的政府补助明细

项目	本期发生额	上期发生额
浦东新区“十四五”期间安商育商财政扶持政策补贴资金	1,384,000.00	2,768,000.00
政府补贴	727,041.06	135,599.31
政府奖励	40,000.00	120,000.00
税费减免退税	9,555.91	2,052.42
节能、降耗、减排、环保奖励资金	3,200.00	
浦东新区物业行业抗击疫情助企纾困财政补贴		977,465.51
财政奖励		100,000.00
退伍军人优惠减免		27,000.00
<u>合计</u>	<u>2,163,796.97</u>	<u>4,130,117.24</u>

(四十六) 营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废损失	300,259.82	233,225.94	300,259.82
对外捐赠	6,348,000.00	6,313,750.00	6,348,000.00
罚款支出	1,241,514.91	13,725,999.29	1,241,514.91
其他	15,398,679.56	7,225,421.60	15,398,679.56
<u>合计</u>	<u>23,288,454.29</u>	<u>27,498,396.83</u>	<u>23,288,454.29</u>

(四十七) 所得税费用

所得税费用表

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	1,183,614,772.65	1,445,221,365.86
递延所得税调整	-3,267,833.78	-53,542,872.21
<u>合计</u>	<u>1,180,346,938.87</u>	<u>1,391,678,493.65</u>

(四十八) 债务重组

债务人披露情况

债务重组方式	债务账面价值	债务重组利得金额	股本等所有者权益增加金额
以低于债务账面价值的现金清偿债务			--
以非现金资产清偿债务	410,287,268.05	41,582,255.31	--
债务转为资本			
修改其它债务条件			--
混合重组方式			
<u>合计</u>	<u>410,287,268.05</u>	<u>41,582,255.31</u>	

注：债务重组利得系为本公司下属子公司产生。

(1) 本公司之子公司贵阳保利铁投房地产开发有限公司以存货抵偿原少数股东贵阳铁投置业有限公司及其关联公司债权本息，本期产生债务重组利得 39,286,362.96 元。

(2) 本公司之子公司济南盛利置业有限公司、威海威登置业有限公司、淄博保利大成置业有限公司以存货抵付工程款，本期产生债务重组利得 2,295,892.35 元。

(四十九) 合并现金流量表

1. 采用间接法将净利润调节为经营活动现金流量

补充资料	本期发生额	上期发生额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量:	—	—
净利润	1,812,144,424.15	1,638,392,663.45
加: 资产减值损失	101,289,112.00	520,589,164.01
信用减值损失	72,793,768.69	36,105,067.39
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	260,044,586.08	235,599,121.19
使用权资产折旧	15,885,015.06	14,743,984.97
无形资产摊销	5,660,311.05	5,687,556.42
长期待摊费用摊销	18,591,493.76	16,120,242.83
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)	-234,292.13	-937,658.76
固定资产报废损失(收益以“—”号填列)	184,875.42	24,918.36
公允价值变动损失(收益以“—”号填列)		
财务费用(收益以“—”号填列)	1,143,777,831.33	1,113,529,161.89
投资损失(收益以“—”号填列)	-22,462,779.76	-67,780,215.32
递延所得税资产减少(增加以“—”号填列)	19,437,431.80	-48,689,664.84
递延所得税负债增加(减少以“—”号填列)	-22,705,265.61	-5,188,088.39
存货的减少(增加以“—”号填列)	1,364,030,620.70	-3,451,893,979.97
经营性应收项目的减少(增加以“—”号填列)	-284,441,578.79	-962,206,341.79
经营性应付项目的增加(减少以“—”号填列)	413,410,256.93	-1,718,592,405.98
其他		
经营活动产生的现金流量净额	4,897,405,810.68	-2,674,496,474.54
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:	—	—
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况:	—	—
现金的期末余额	25,699,437,627.04	26,197,812,877.31
减: 现金的期初余额	26,197,812,877.31	27,304,709,791.94
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	-498,375,250.27	-1,106,896,914.63

2. 本年取得子公司和收到处置子公司的现金净额

项目	金额
一、本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	219,043,600.00
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	
加：以前期间发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	
取得子公司支付的现金净额	219,043,600.00
二、本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	121,213,286.26
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	6,401,815.39
加：以前期间处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	
处置子公司收到的现金净额	114,811,470.87

3. 现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	期初余额
一、现金	25,699,437,627.04	26,197,812,877.31
其中：库存现金	458,511.36	323,879.10
可随时用于支付的银行存款	25,662,945,994.40	26,104,582,243.27
可随时用于支付的其他货币资金	36,033,121.28	92,906,754.94
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	25,699,437,627.04	26,197,812,877.31
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金及现金等价物		

(五十) 所有权和使用权受到限制的资产

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	276,913,808.21	详见八（一）受限制的货币资金明细
存货	12,625,313,962.00	抵押贷款
固定资产	13,278,216.32	抵押贷款
其他	2,759,223,603.25	抵押贷款
合计	<u>15,674,729,589.78</u>	

九、或有事项

(一) 对集团内、集团外单位提供担保情况 (金额单位: 人民币万元)

序号	担保单位	担保对象 名称	企业性质	是否为上市公司	担保方式	担保种类	反担保方式	实际担保 金额	本年新增担 保金额
								<u>1,998,925.84</u>	<u>132,500.00</u>
								<u>1,720,427.33</u>	<u>132,500.00</u>
1	保利置业集团有限公司	济南保创置业有限公司	国有实际控制	否	连带责任保证担保	贷款担保	合作方股权质押	100,000.00	
2	保利置业集团有限公司	济南保创置业有限公司	国有实际控制	否	连带责任保证担保	贷款担保	合作方股权质押	75,000.00	
3	保利置业集团有限公司	济南保创置业有限公司	国有实际控制	否	连带责任保证担保	贷款担保	合作方股权质押	75,000.00	
4	保利置业集团有限公司	烟台睿海置业有限公司	国有实际控制	否	连带责任保证担保	贷款担保	合作方股权质押	11,900.00	
5	保利置业集团有限公司	保利山东置业集团有限公司	国有实际控制	否	连带责任保证担保	贷款担保	无反担保	80,000.00	
6	保利置业集团有限公司	保利山东置业集团有限公司	国有实际控制	否	连带责任保证担保	保债计划	无反担保	20,000.00	
7	保利置业集团有限公司	昆明保翰房地产开发有限公司	国有实际控制	否	连带责任保证担保	贷款担保	合作方股权质押	80,000.00	
8	保利置业集团有限公司	昆明保翰房地产开发有限公司	国有实际控制	否	连带责任保证担保	贷款担保	合作方股权质押	115,000.00	
9	保利置业集团有限公司	深圳市房地产开发有限公司	国有实际控制	否	连带责任保证担保	贷款担保	无反担保	84,000.00	
10	保利置业集团有限公司	深圳市保达房地产开发有限公司	国有实际控制	否	连带责任保证担保	贷款担保	无反担保	127,913.80	
11	保利置业集团有限公司	广州东瀚房地产开发有限公司	国有实际控制	否	连带责任保证担保	贷款担保	合作方股权质押	7,700.00	
12	保利置业集团有限公司	广州东瀚房地产开发有限公司	国有实际控制	否	连带责任保证担保	贷款担保	合作方股权质押	40,500.00	
13	保利置业集团有限公司	广州东瀚房地产开发有限公司	国有实际控制	否	连带责任保证担保	贷款担保	合作方股权质押	66,166.86	
14	保利置业集团有限公司	广州东瀚房地产开发有限公司	国有实际控制	否	连带责任保证担保	贷款担保	合作方股权质押	28,360.00	

序号	担保单位	担保对象		担保方式	担保种类	反担保方式	实际担保 金额	本年新增担 保金额
		名称	企业性质 是否为上市公司					
15	保利置业集团有限公司	广州东灏房地产开发有限公司	国有实际控制 否	连带责任保证担保	贷款担保	合作方股权质押	42,000.00	
16	保利置业集团有限公司	广州东灏房地产开发有限公司	国有实际控制 否	连带责任保证担保	贷款担保	合作方股权质押	11,650.00	
17	保利置业集团有限公司	广州达顺置业有限公司	国有实际控制 否	连带责任保证担保	贷款担保	无反担保	39,966.67	
18	保利置业集团有限公司	武汉保置房地产开发有限公司	国有实际控制 否	连带责任保证担保	贷款担保	无反担保	10,000.00	
19	保利山东置业集团有限公司	烟台容湖置业有限公司	国有实际控制 否	连带责任保证担保	贷款担保	合作方股权质押	36,500.00	
20	保利山东置业集团有限公司	威海利华置业有限公司	国有实际控制 否	连带责任保证担保	贷款担保	合作方股权质押	31,320.00	
21	深圳市保利房地产开发有限公司	惠州市保置房地产开发有限公司	国有实际控制 否	连带责任保证担保	贷款担保	无反担保	50,000.00	50,000.00
22	广东保利置业有限公司	广州东灏房地产开发有限公司	国有实际控制 否	连带责任保证担保	贷款担保	无反担保	19,500.00	19,500.00
23	广东保利置业有限公司	广州保骏房地产开发有限公司	国有实际控制 否	连带责任保证担保	贷款担保	合作方股权质押	50,000.00	
24	广东保利置业有限公司	广州保骏房地产开发有限公司	国有实际控制 否	连带责任保证担保	贷款担保	合作方股权质押	34,500.00	
25	广东保利置业有限公司	广州保骏房地产开发有限公司	国有实际控制 否	连带责任保证担保	贷款担保	无反担保	37,000.00	
26	广东保利置业有限公司	广州达顺置业有限公司	国有实际控制 否	连带责任保证担保	贷款担保	无反担保	15,400.00	
27	广东保利置业有限公司	广州达顺置业有限公司	国有实际控制 否	连带责任保证担保	贷款担保	无反担保	14,400.00	
28	广东保利置业有限公司	广州东灏房地产开发有限公司	国有实际控制 否	连带责任保证担保	贷款担保	无反担保	37,500.00	37,500.00
29	广东保利置业有限公司	广州东灏房地产开发有限公司	国有实际控制 否	连带责任保证担保	贷款担保	无反担保	25,500.00	25,500.00
30	保利江苏置业有限公司	苏州京宏房地产开发有限公司	国有实际控制 否	流动性支持函	贷款担保	无反担保	28,440.00	
31	保利置业集团有限公司	保利置业集团有限公司下属子公司 ABS	国有实际控制 否	差额补足承诺	ABS	无反担保	58,800.00	
32	保利置业集团有限公司	上海保利物业酒店管理集团有限公司	国有实际控制 否	差额补足承诺	ABS	无反担保	65,600.00	
33	保利置业集团有限公司	上海保利物业酒店管理集团有限公司	国有实际控制 否	差额补足承诺	CMBS	无反担保	102,510.00	

序号	担保单位	担保对象			担保方式	担保种类	反担保方式	实际担保 金额	本年新增担 保金额
		名称	企业性质	是否为上市公司					
34	保利置业集团有限公司	湖北保利置业有限公司	国有实际控制	否	差额补足承诺	CMBS	无反担保	98,300.00	
		二、对集团外						278,498.51	
1	保利置业集团有限公司	深圳市保诚房地产开发有限公司	其他	否	连带责任保证担保	贷款担保	无反担保	162,835.70	
2	保利置业集团(上海)投资有限公司	太仓众发置业有限公司	其他	否	连带责任保证担保	贷款担保	无反担保	6,970.00	
3	保利置业集团(上海)投资有限公司	昆山象淳房地产开发有限公司	其他	否	连带责任保证担保	贷款担保	无反担保	51,880.80	
4	保利江苏置业有限公司	苏州金悦瑞房地产开发有限公司	其他	否	连带责任保证担保	贷款担保	无反担保	4,080.00	
5	保利江苏置业有限公司	苏州融焯置业有限公司	其他	否	连带责任保证担保	贷款担保	无反担保	13,815.76	
6	广东保利置业有限公司	广州市天惠房地产开发有限公司	其他	否	连带责任保证担保	贷款担保	无反担保	32,516.25	
7	广东保利置业有限公司	广州中建珑悦台置业有限公司	其他	否	连带责任保证担保	贷款担保	无反担保	6,400.00	

（二）银行按揭贷款担保

本公司及下属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 2,373,026.91 万元。担保类型分阶段性担保和全程担保，阶段性担保期限为自保证合同生效之日起至商品房抵押登记办妥并交银行执管之日止。截至 2023 年 12 月 31 日，本公司承担阶段性担保额为人民币 2,373,026.91 万元。

十、资产负债表日后事项

本公司无需要披露的资产负债表日后非调整事项。

十一、关联方关系及其交易

（一）本公司的母公司的有关信息

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	母公司对本公司 持股比例 (%)	母公司对本公司的表 决权比例 (%)
保利(香港)房地产 发展有限公司	香港	房地产	1.00	96.30	96.30

注：本公司最终控制方为中国保利集团有限公司。

（二）本公司的子公司

详见本附注“七、（一）重要子公司情况”。

（三）本公司的合营企业、联营企业有关信息

序号	公司名称	业务性质	注册地	注册资本 (万元)	本公司持股 比例 (%)
1	广州中建珑悦台置业有限公司	房地产开发	广州市	10,000.00	40.00
2	广州市隽康房地产开发有限公司	房地产开发	广州市	100.00	37.50
3	深圳市保诚房地产开发有限公司	房地产开发	深圳市	20,000.00	50.00
4	深圳市保利剧院演出经营有限公司	剧院演出	深圳	200.00	45.00
5	南宁市柳沙房地产开发有限公司	房地产开发	南宁	80,000.00	30.00
6	苏州宏景置业有限公司	房地产开发	苏州	5,100.00	40.00
7	苏州浒茂置业有限公司	房地产开发	苏州	5,000.00	45.00
8	苏州金悦璨房地产开发有限公司	房地产开发	苏州	2,000.00	20.40
9	上海融文置业有限公司	房地产开发	上海	96,000.00	32.00

序号	公司名称	业务性质	注册地	注册资本 (万元)	本公司持股 比例(%)
10	苏州万澄保丰房地产有限公司	房地产开发	苏州	35,000.00	49.00
11	潍坊市中南锦悦房地产开发有限公司	房地产开发	潍坊	5,000.00	30.00
12	济南世茂新纪元置业有限公司	房地产开发	济南	10,000.00	25.00
13	济南万保盛辉房地产开发有限公司	房地产开发	济南	1,000.00	33.00
14	威海国兴置业有限公司	房地产开发	威海	5,000.00	30.00
15	宁波市美庆房地产发展有限公司	房地产开发	宁波	73,120.00	49.00
16	杭州利欣企业管理有限公司	企业管理	杭州	180,000.00	30.00
17	上海隆威投资有限公司	房地产开发	上海	10,000.00	50.00
18	上海隆奕投资管理有限公司	投资管理	上海	65,000.00	50.00
19	昆山市景淞房产开发有限公司	房地产开发	昆山	20,000.00	49.00
20	上海盛垣房地产开发有限公司	房地产开发	上海	20,000.00	50.00
21	昆山象淳房地产开发有限公司	房地产开发	昆山	145,000.00	49.50

(四) 本公司的其他关联方情况

其他关联方名称	与本公司的关系
中国保利集团公司	最终控制方
中国轻工业武汉设计工程有限责任公司	同一最终控制方控制的公司
北京保利星数据光盘有限公司	同一最终控制方控制的公司
保利融资租赁有限公司	同一最终控制方控制的公司
上海浦利房地产发展有限公司	同一最终控制方控制的公司
湖北保利大酒店有限公司	同一最终控制方控制的公司
中国保利集团有限公司	同一最终控制方控制的公司
中国丝绸服装文化集团有限公司	同一最终控制方控制的公司
深圳市保利国际影城有限公司	同一最终控制方控制的公司
佛山市保信置业有限公司	同一最终控制方控制的公司
海南帝港置业有限公司	同一最终控制方控制的公司
贵阳保利影城有限公司	同一最终控制方控制的公司
保利尚悦湾(上海)剧院管理有限公司	同一最终控制方控制的公司

其他关联方名称	与本公司关系
上海泗泾保利影城有限公司	同一最终控制方控制的公司
保利影业投资有限公司	同一最终控制方控制的公司
保利财务有限公司	同一最终控制方控制的公司
保利大厦有限公司	同一最终控制方控制的公司
宁海保旭置业有限公司	同一最终控制方控制的公司
哈尔滨保利科技大厦有限公司	同一最终控制方控制的公司
万宁腾远发展有限公司	同一最终控制方控制的公司
宁波保隽置业有限公司	同一最终控制方控制的公司
宁波保瑜置业有限公司	同一最终控制方控制的公司
宁波保盈置业有限公司	同一最终控制方控制的公司
宁波保衡置业有限公司	同一最终控制方控制的公司
保利久联控股集团有限公司	同一最终控制方控制的公司
中国中丝集团有限公司	同一最终控制方控制的公司
宁波保信置业有限公司	同一最终控制方控制的公司
余姚保利置业有限公司	同一最终控制方控制的公司
宁波保利置业有限公司	同一最终控制方控制的公司
宁波保辉置业有限公司	同一最终控制方控制的公司
宁波保坤贸易有限公司	同一最终控制方控制的公司
保利(香港)控股有限公司	同一最终控制方控制的公司
保利南方集团有限公司	同一最终控制方控制的公司
保利(香港)房地产开发有限公司	同一最终控制方控制的公司
宁波鸿瑜房地产信息咨询有限公司	同一最终控制方控制的公司
宁波鸿盈房地产信息咨询有限公司	同一最终控制方控制的公司
保利置業(香港)有限公司	同一最终控制方控制的公司
宁波鸿隽房地产信息咨询有限公司	同一最终控制方控制的公司
宁波保嘉置业有限公司	同一最终控制方控制的公司
深圳市雅豪园投资有限公司	同一最终控制方控制的公司
保利商业保理有限公司	同一最终控制方控制的公司
武汉琴台大剧院管理有限公司	同一最终控制方控制的公司

其他关联方名称	与本公司的关系
振汇投资有限公司	同一最终控制方控制的公司
苏州保利隆茂置业有限公司	同一最终控制方控制的公司
太仓盛涛科技发展有限公司	同一最终控制方控制的公司
保利(香港)房地产发展有限公司	同一最终控制方控制的公司
上海证券大厦六层物业	同一最终控制方控制的公司
隆威有限公司	同一最终控制方控制的公司
宁波鸿衡房地产信息咨询有限公司	同一最终控制方控制的公司
保利发展控股集团股份有限公司	同一最终控制方控制的公司
百盛登投资有限公司	同一最终控制方控制的公司
中国轻工集团有限公司	同一最终控制方控制的公司
北京保利剧院管理有限公司	同一最终控制方控制的公司
中国轻工业南宁设计工程有限公司	同一最终控制方控制的公司
高天有限公司	同一最终控制方控制的公司
武汉林海房地产开发有限公司	同一最终控制方控制的公司
深圳深远贸易有限公司	同一最终控制方控制的公司
苏州融焱置业有限公司	联营企业的子公司
广州市天惠房地产开发有限公司	联营企业的子公司
杭州宁佳置业有限公司	联营企业的子公司
上海隆矩房地产开发有限公司	合营企业的子公司
上海盛冠房地产开发有限公司	合营企业的子公司

(五) 关联方交易

1. 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

(1) 采购商品/接受劳务情况表

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
深圳市保利剧院演出经营有限公司	管理费	6,800,000.00	6,800,000.00
中国轻工业武汉设计工程有限责任公司	接受劳务	9,197,847.97	
北京保利星数据光盘有限公司	采购商品	3,492,896.18	
深圳深远贸易有限公司	接受劳务	639,044.99	

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
保利融资租赁有限公司	服务费	470,400.00	
上海浦利房地产发展有限公司	租赁费	333,675.33	
湖北保利大酒店有限公司	接受劳务	251,756.67	
中国保利集团有限公司	品牌使用费	110,179.31	61,358.53
上海隆矩房地产开发有限公司	接受劳务	65,587.10	
中国丝绸服装文化集团有限公司	采购商品	17,707.96	
深圳市保利国际影城有限公司	接受劳务		989,365.07

(2) 出售商品/提供劳务情况表

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
昆山市蒙淞房产开发有限公司	提供劳务	10,978,209.25	11,505,358.18
昆山象淳房地产开发有限公司	提供劳务	6,296,720.83	6,480,830.02
苏州金悦璨房地产开发有限公司	提供劳务	4,575,010.68	645,603.95
威海国兴置业有限公司	咨询费	4,528,301.92	4,776,881.68
南宁市柳沙房地产开发有限公司	提供劳务	4,148,125.82	5,665,109.86
上海盛冠房地产开发有限公司	提供劳务	3,754,067.34	
北京保利星数据光盘有限公司	技术服务费	3,367,924.53	
佛山市保信置业有限公司	提供劳务	3,171,351.28	
太仓众发置业有限公司	服务费	2,408,925.42	
海南帝港置业有限公司	服务费	1,438,787.71	
贵阳保利影城有限公司	租赁收入	1,226,870.21	
保利尚悦湾(上海)剧院管理有限公司	物业服务	1,197,733.01	
上海泗泾保利影城有限公司	租赁	971,428.57	
苏州万澄保丰房地产有限公司	提供劳务	941,903.14	2,560,415.24
武汉林海房地产开发有限公司	租赁收入	835,637.61	
保利影业投资有限公司	提供劳务	701,439.40	
上海隆矩房地产开发有限公司	提供劳务	320,754.71	
济南世茂新纪元置业有限公司	咨询费		1,662,547.17
苏州浒茂置业有限公司	服务费		1,798,390.75
潍坊市中南锦悦房地产开发有限公司	咨询费		424,528.30

2. 关联方资金占用利息收支情况

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
上海浦利房地产发展有限公司	利息支出	56,318,904.12	81,436,986.30
昆山市慕淞房产开发有限公司	利息支出	49,275,325.65	
保利财务有限公司	利息支出	41,610,110.66	114,413,177.52
苏州融焱置业有限公司	利息收入	28,995,429.70	
保利大厦有限公司	利息支出	17,300,033.35	62,480,970.89
湖北保利大酒店有限公司	利息支出	6,786,513.49	1,176,699.19
上海隆奕投资管理有限公司	利息支出	2,199,038.01	
深圳市保诚房地产开发有限公司	利息支出	1,571,062.50	
保利融资租赁有限公司	利息支出	1,399,538.16	2,685,591.98
宁海保旭置业有限公司	利息支出	447,163.91	
保利财务有限公司	利息收入	7,892.19	13,646,004.98
南宁市柳沙房地产开发有限公司	利息收入		28,867,138.35
威海国兴置业有限公司	利息支出		7,654,680.03
佛山市保信置业有限公司	利息支出		1,482,886.09
上海隆奕投资管理有限公司	利息收入		984,905.66
湖北保利大酒店有限公司	利息收入		282,494.75

3. 关联租赁情况

公司出租情况表

承租方名称	出租方名称	租赁资产种类	租赁起始日	租赁终止日	租赁费定价依据	本期确认的租赁费	上期确认的租赁费
保利影业投资有限公司	深圳市保利文化广场有限公司	经营场所	2008/1/1	2027/12/31	合同定价	2,113,063.74	1,024,747.38
上海漕泾保利影城有限公司	上海盛禹房地产开发有限公司	经营场所	2018/5/25	2033/11/24	合同定价	971,428.57	485,714.28
贵阳保利影城有限公司	贵阳保利房地产开发有限公司	房屋	2014/1/1	2033/12/31	合同定价	951,758.50	573,368.71
武汉林海房地产开发有限公司	武汉常阳润力房地产开发有限公司	保利上城购物中心	2023/4/1	2024/3/31	合同定价	835,637.61	
深圳市保利国际影城有限公司	深圳市保利置地房地产开发有限公司	经营场所	2018/1/1	2033/12/31	合同定价	704,676.00	27,642.93
贵阳保利影城有限公司	贵阳保利房地产开发有限公司	房屋	2015/4/1	2035/3/31	合同定价	275,111.71	16,996.02

4. 关联担保情况

担保方	被担保方	担保金额 (万元)	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
保利置业集团有限公司	深圳市保诚房地产开发有限公司	162,835.70	2016/2/29	2024/6/27	否
保利置业集团(上海)投资有限公司	昆山象淳房地产开发有限公司	51,880.80	2021/12/24	2024/12/24	否
广东保利置业有限公司	广州市天惠房地产开发有限公司	32,516.25	2020/1/20	2025/6/23	否
保利江苏置业有限公司	苏州融辉置业有限公司	13,815.76	2022/1/29	2026/1/28	否
保利置业集团(上海)投资有限公司	太仓众发置业有限公司	6,970.00	2021/9/1	2024/8/1	否
广东保利置业有限公司	广州中建珑悦台置业有限公司	6,400.00	2022/1/21	2025/1/20	否
保利江苏置业有限公司	苏州金悦臻房地产开发有限公司	4,080.00	2021/6/28	2024/12/20	否

(六) 关联方应收应付款项

1. 应收项目

项目名称	关联方	期末金额		期初金额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
预付款项	中国丝绸服装文化集团有限公司	39,409.79		106,790.43	
预付款项	上海浦利房地产发展有限公司	29,756.53		29,756.53	
预付款项	中国保利集团有限公司	1,260.00		11,500.00	
预付款项	哈尔滨保利科技大厦有限公司			8,282.52	
预付款项	保利融资租赁有限公司			235,200.00	
应收股利	威海国兴置业有限公司	51,000,000.00		51,000,000.00	
应收账款	保利大厦有限公司	2,957,579.38		2,957,579.38	
应收账款	万宁腾远发展有限公司	2,686,340.78		2,686,340.78	
应收账款	佛山市保信置业有限公司	2,109,265.45		3,549,144.17	
应收账款	北京保利星数据光盘有限公司	1,665,000.00		804,000.00	
应收账款	南宁市柳沙房地产开发有限公司	1,478,461.67		1,289,319.00	
应收账款	宁波保隽置业有限公司	1,474,820.31		444,433.72	
应收账款	宁波保瑜置业有限公司	1,421,353.84		960,512.84	
应收账款	湖北保利大酒店有限公司	1,279,525.68		1,279,525.68	
应收账款	宁波保盈置业有限公司	981,967.39		559,801.87	
应收账款	宁海保旭置业有限公司	833,712.54		593,670.34	
应收账款	保利影业投资有限公司	802,833.94		802,833.94	
应收账款	宁波保衡置业有限公司	599,648.06		876,064.19	
应收账款	上海隆矩房地产开发有限公司	542,954.00		202,954.00	
应收账款	昆山市慕淞房产开发有限公司	368,991.00		1,201,669.00	
应收账款	昆山象淳房地产开发有限公司	313,608.35			
应收账款	海南帝港置业有限公司	55,023.56		15,000.00	
应收账款	上海盛冠房地产开发有限公司	30,000.00		30,000.00	
应收账款	保利久联控股集团有限公司	24,013.80			
应收账款	中国中丝集团有限公司	836.90			
应收账款	宁波保信置业有限公司	390.00		30,150.00	
应收账款	上海泗泾保利影城有限公司			255,000.00	
应收账款	济南世茂新纪元置业有限公司			341,700.00	
应收账款	余姚保利置业有限公司			720.00	
应收账款	中国丝绸服装文化集团有限公司			445,336.90	

项目名称	关联方	期末金额		期初金额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	深圳市保利国际影城有限公司			433,758.97	
其他应收款	宁波保瑜置业有限公司	1,040,570,282.30		2,715,133,200.00	
其他应收款	宁波保利置业有限公司	749,054,743.89		450,000,000.00	
其他应收款	宁波保衡置业有限公司	699,825,357.56		1,091,415,816.80	
其他应收款	余姚保利置业有限公司	493,000,000.00		484,000,000.00	
其他应收款	深圳市保诚房地产开发有限公司	409,243,243.35		278,428,386.79	
其他应收款	广州中建珑悦台置业有限公司	295,651,268.29		415,651,268.29	
其他应收款	宁波保辉置业有限公司	272,000,000.00		277,000,000.00	
其他应收款	昆山市葑淞房产开发有限公司	196,750,900.00		515,250,900.00	
其他应收款	宁波保盈置业有限公司	188,223,585.27		238,847,500.00	
其他应收款	苏州金悦臻房地产开发有限公司	125,653,039.30		157,673,011.63	
其他应收款	宁波保坤贸易有限公司	117,280,715.78		49,500,000.00	
其他应收款	宁海保旭置业有限公司	72,902,163.80		199,787,679.00	
其他应收款	上海隆奕投资管理有限公司	70,000,000.00		45,000,000.00	
其他应收款	上海隆威投资有限公司	66,707,362.50		66,707,362.50	
其他应收款	南宁市柳沙房地产开发有限公司	42,619,833.32		255,208,466.66	
其他应收款	杭州宁佳置业有限公司	30,000,000.00			
其他应收款	湖北保利大酒店有限公司	28,554,807.69		28,554,807.69	
其他应收款	济南世茂新纪元置业有限公司	27,839,101.74		30,608,951.90	
其他应收款	广州市天惠房地产开发有限公司	25,835,659.12		90,557,097.43	
其他应收款	保利(香港)控股有限公司	23,406,660.83		23,406,660.83	
其他应收款	太仓众发置业有限公司	20,437,951.25			
其他应收款	济南万保盛辉房地产开发有限公司	18,643,656.74		25,703,388.11	
其他应收款	威海国兴置业有限公司	2,400,000.00		1,293,494.57	
其他应收款	保利南方集团有限公司	1,450,000.00		1,450,000.04	
其他应收款	保利(香港)房地产开发有限公司	1,142,103.02		1,142,103.02	
其他应收款	佛山市保信置业有限公司	1,004,807.69		1,004,807.69	
其他应收款	宁波鸿瑜房地产信息咨询有限公司	1,002,500.00		500.00	
其他应收款	万宁腾远发展有限公司	512,146.79		15,512,146.79	
其他应收款	宁波鸿盈房地产信息咨询有限公司	510,000.00			
其他应收款	保利置業(香港)有限公司	285,838.32			
其他应收款	保利置業集團有限公司	200,241.37		200,241.37	
其他应收款	上海浦利房地产发展有限公司	129,716.56		87,589.78	

项目名称	关联方	期末金额		期初金额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	海南帝港置业有限公司	33,304.86		12,057,619.76	
其他应收款	宁波鸿隼房地产信息咨询有限公司	10,000.00			
其他应收款	保利大厦有限公司	50.00		50.00	
其他应收款	深圳市雅豪园投资有限公司			550,000,000.00	
其他应收款	宁波保隼置业有限公司			328,481,050.00	
其他应收款	广州市隼康房地产开发有限公司			64,800,000.00	
其他应收款	宁波保嘉置业有限公司			50,835,711.78	
其他应收款	苏州万澄保丰房地产有限公司			49,110,572.10	
其他应收款	中国丝绸服装文化集团有限公司			80,955.16	

2. 应付项目

项目名称	关联方	期末金额	期初金额
应付账款	保利商业保理有限公司	256,997,296.65	
应付账款	北京保利星数据光盘有限公司	7,163,344.42	6,862,101.94
应付账款	哈尔滨保利科技大厦有限公司	5,123,006.84	4,339,326.82
应付账款	保利融资租赁有限公司	3,065,654.56	
应付账款	中国丝绸服装文化集团有限公司	32,294.70	19,677.30
应付账款	武汉琴台大剧院管理有限公司		75,000.00
预收款项	贵阳保利影城有限公司	177,661.53	
预收款项	昆山象淳房地产开发有限公司		273,255.53
应付股利	振汇投资有限公司	484,889.61	484,889.61
其他应付款	保利置業集團有限公司	6,857,417,169.29	6,857,467,169.29
其他应付款	上海浦利房地产发展有限公司	2,128,381,702.02	2,350,347,378.39
其他应付款	宁波保嘉置业有限公司	1,490,911,958.07	1,552,682,779.80
其他应付款	佛山市保信置业有限公司	996,001,910.00	998,001,910.00
其他应付款	苏州保利隆茂置业有限公司	937,821,735.00	903,321,735.00
其他应付款	深圳市雅豪园投资有限公司	588,802,141.09	1,177,544,966.13
其他应付款	昆山象淳房地产开发有限公司	563,500,000.00	196,000,000.00
其他应付款	宁波保衡置业有限公司	467,050,000.00	253,900,000.00
其他应付款	宁波保利置业有限公司	403,000,000.00	403,568,200.00
其他应付款	宁波保瑜置业有限公司	397,500,000.00	320,000,000.00
其他应付款	宁波保隼置业有限公司	351,084,125.00	

项目名称	关联方	期末金额	期初金额
其他应付款	宁海保旭置业有限公司	334,502,525.20	2,878.20
其他应付款	太仓盛涛科技发展有限公司	292,434,500.00	292,200,000.00
其他应付款	宁波市美庆房地产发展有限公司	273,793,208.00	48,393,208.00
其他应付款	宁波保盈置业有限公司	252,244,719.00	69,723.00
其他应付款	宁波保信置业有限公司	243,438,133.78	313,560,000.00
其他应付款	宁波保辉置业有限公司	203,500,000.00	
其他应付款	上海隆矩房地产开发有限公司	200,155,661.88	200,068,675.28
其他应付款	苏州万澄保丰房地产有限公司	147,000,000.00	
其他应付款	威海国兴置业有限公司	142,607,713.42	142,607,713.42
其他应付款	保利(香港)房地产发展有限公司	106,430,000.00	62,000,000.00
其他应付款	保利大厦有限公司	104,236,672.56	1,851,525,622.56
其他应付款	万宁腾远发展有限公司	100,000,000.00	168,100,000.00
其他应付款	湖北保利大酒店有限公司	74,912,969.43	72,200,000.00
其他应付款	苏州宏景置业有限公司	72,399,986.88	72,399,986.88
其他应付款	上海证券大厦六层物业	70,000,000.00	
其他应付款	上海盛冠房地产开发有限公司	60,000,000.00	60,000,000.00
其他应付款	隆威有限公司	55,484,204.40	55,484,204.40
其他应付款	北京保利星数据光盘有限公司	30,000,000.00	30,000,000.00
其他应付款	潍坊市中南锦悦房地产开发有限公司	24,000,000.00	24,000,000.00
其他应付款	宁波鸿衡房地产信息咨询有限公司	8,500,000.00	10,000,000.00
其他应付款	保利(香港)控股有限公司	7,425,000.00	10,216,700.00
其他应付款	中国保利集团有限公司	7,388,688.96	7,839,396.16
其他应付款	保利发展控股集团股份有限公司	1,300,650.00	1,300,650.00
其他应付款	深圳市保利剧院演出经营有限公司	1,200,000.00	1,200,000.00
其他应付款	南宁市柳沙房地产开发有限公司	1,020,572.09	
其他应付款	百盛登投资有限公司	653,796.00	582,304.52
其他应付款	深圳市保利国际影城有限公司	500,000.00	500,000.00
其他应付款	保利财务有限公司	282,333.33	
其他应付款	中国保利集团公司	280,000.00	
其他应付款	保利影业投资有限公司	200,000.00	200,000.00
其他应付款	上海泗泾保利影城有限公司	200,000.00	
其他应付款	深圳市保诚房地产开发有限公司	112,316.30	
其他应付款	中国轻工集团有限公司	51,656.34	51,656.34

项目名称	关联方	期末金额	期初金额
其他应付款	北京保利剧院管理有限公司	35,955.58	35,955.58
其他应付款	中国轻工业南宁设计工程有限公司	34,061.47	
其他应付款	高天有限公司		44,430,000.00
其他应付款	海南帝港置业有限公司		230,800.00
长期借款	保利财务有限公司	2,305,000,000.00	760,000,000.00
一年内到期的非流动负债	保利财务有限公司	153,898,497.73	960,000,000.00

十二、有助于财务报表使用者评价企业管理资本的目标、政策及程序的信息

本公司资本管理的主要目标是确保本公司持续经营的能力，并保持健康的资本比率，以支持业务发展并使股东价值最大化。

本公司管理资本结构并根据经济形势以及相关资产的风险特征的变化对其进行调整。为维持或调整资本结构，本公司可以调整对股东的利润分配、向股东归还资本或发行新股。本公司不受外部强制性资本要求约束。2022年度和2023年度，资本管理目标、政策或程序未发生变化。

于2023年1月1日及2023年12月31日，本公司按照负债总额除以资产总额计算得出的合并资产负债率期初为86.01%、期末为84.02%。

十三、按照有关财务会计制度应披露的其他内容

本公司本报告期无需要披露的有关财务会计制度的其他内容。

十四、财务报表的批准

本年度财务报表经公司董事会批准。



证书序号: 0000175

说明

- 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:

二〇一八年七月二十六日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所

执业证书

天职国际会计师事务所 (特殊普通合伙)

名称:

邱靖之

首席合伙人:

主任会计师:

经营场所:

北京市海淀区车公庄西路19号68号楼A-1和A-5区域

特殊普通合伙

组织形式:

11010150

执业证书编号:

京财会许可[2011]0105号

批准执业文号:

2011年11月14日

批准执业日期:

天职国际会计师事务所 (特殊普通合伙)
与原件核对一致
(1)

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



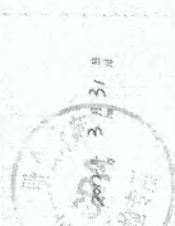
年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



姓名: 张琳
证书编号: 110002460703

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

转出单位盖章
Stamp of the transferee Institute of CPAs

转出日期
Date of transfer

转出人
Agree the holder to be transferred to

转入单位盖章
Stamp of the transferee Institute of CPAs

转入日期
Date of transfer

转入人
Agree the holder to be transferred to

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

转出单位盖章
Stamp of the transferee Institute of CPAs

转出日期
Date of transfer

转出人
Agree the holder to be transferred to

转入单位盖章
Stamp of the transferee Institute of CPAs

转入日期
Date of transfer

转入人
Agree the holder to be transferred to

天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)
与原件核对一致

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

转出单位盖章
Stamp of the transferee Institute of CPAs

转出日期
Date of transfer

转出人
Agree the holder to be transferred to

转入单位盖章
Stamp of the transferee Institute of CPAs

转入日期
Date of transfer

转入人
Agree the holder to be transferred to



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



证书编号:
No. of Certificate

批准注册单位:
Approved Institute of CPAs

发证日期:
Date of Issuance

110002460703

北京注册会计师协会

2015年3月31日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



姓名: 李芮
证书编号: 110101500708

年 月 日
/m /d

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

年 月 日
/m /d

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



年 月 日
/m /d

证书编号: 110101500708
No. of Certificate

批准注册协会: 北京注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2020年 09月 16日
Date of Issuance



姓名 Full name 李芮
性别 Sex 女
出生日期 Date of birth 1993-05-14
工作单位 Working unit 天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)
身份证号码 Identity card No. 130902199305143224



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

年 月 日
/m /d

天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)
与原件核对一致
(1)

保利置业集团有限公司
审计报告
天职业字[2024]24320号



目 录

审计报告	1
2023 年度财务报表	4
2023 年度财务报表附注	10

您可使用手机“扫一扫”或进入 <http://acc.mof.gov.cn> 注册会计行业统一监管平台进行查验。
报告编码：京245123PKP1



保利置业集团有限公司：

一、审计意见

我们审计了保利置业集团有限公司（以下简称“贵公司”）母公司个别财务报表，包括2023年12月31日的资产负债表，2023年度的利润表、现金流量表、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财务报表附注二所述的编制基础编制。

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，我们独立于贵公司，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、管理层和治理层对财务报表的责任

管理层负责按照财务报表附注二所述的编制基础编制财务报表，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，管理层负责评估贵公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算贵公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督贵公司的财务报告过程。



四、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

（2）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

（3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（4）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对贵公司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贵公司不能持续经营。

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。



五、其他

我们提醒财务报表使用者关注财务报表附注二对编制基础的说明。贵公司编制财务报表系向主管工商、税务等机关、中国银行间市场交易商协会、中国证监会、深圳证券交易所、上海证券交易所按有关规定申报 2023 年度财务报表之用，不做其他用途。相应地，本报告仅供贵公司向主管工商、税务等机关按有关规定申报 2023 年度财务报表之用，不得用作其他用途，因使用不当造成的后果，与执行本审计业务的注册会计师及会计师事务所无关。



二〇二四年四月二十五日

中国注册会计师：



中国注册会计师：





资产负债表

编制单位: 保利置业集团有限公司

2023年12月31日

金额单位: 元

项 目	行次	期末余额	期初余额	附注编号
流动资产:	1			
货币资金	2	4,935,211,610.98	4,967,574,025.72	七、(一)
△结算备付金	3			
△拆出资金	4			
交易性金融资产	5			
☆以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	6			
衍生金融资产	7			
应收票据	8			
应收账款	9			
应收款项融资	10			
预付款项	11	421,872.41	723,735.00	七、(二)
▲应收保费	12			
▲应收分保账款	13			
▲应收分保合同准备金	14			
应收资金集中管理款	15			
其他应收款	16	31,268,122,551.44	24,787,866,439.04	七、(三)
其中: 应收股利	17		711,220,000.00	七、(三)
△买入返售金融资产	18			
存货	19			
其中: 原材料	20			
库存商品(产成品)	21			
合同资产	22			
△保险合同资产	23			
△分出再保险合同资产	24			
持有待售资产	25		102,341,035.80	
一年内到期的非流动资产	26			
其他流动资产	27	1,461,215.01		七、(四)
流动资产合计	28	36,225,217,219.84	29,856,505,235.56	
非流动资产:	29			
△发放贷款和垫款	30			
债权投资	31			
☆可供出售金融资产	32			
其他债权投资	33			
☆持有至到期投资	34			
长期应收款	35			
长期股权投资	36	8,310,745,405.28	8,311,765,409.28	七、(五)
其他权益工具投资	37			
其他非流动金融资产	38	81,000,000.00	181,000,000.00	七、(六)
投资性房地产	39			
固定资产	40	2,834,401.58	2,118,433.82	七、(七)
其中: 固定资产原价	41	9,491,999.59	7,942,731.94	七、(七)
累计折旧	42	6,657,598.01	5,824,298.12	七、(七)
固定资产减值准备	43			
在建工程	44			
生产性生物资产	45			
油气资产	46			
使用权资产	47			
无形资产	48			
开发支出	49			
商誉	50			
长期待摊费用	51			
递延所得税资产	52			
其他非流动资产	53	9,900,000.00	9,900,000.00	七、(八)
其中: 特准储备物资	54			
非流动资产合计	55	8,404,479,810.86	8,504,783,843.10	
	56			
	57			
	58			
	59			
	60			
	61			
	62			
	63			
	64			
	65			
	66			
	67			
	68			
	69			
	70			
	71			
	72			
	73			
	74			
	75			
	76			
	77	44,629,697,060.70	38,363,289,078.66	

法定代表人:

Handwritten signature of the legal representative.

主管会计工作负责人:

Handwritten signature of the accounting supervisor.

会计机构负责人:

Red rectangular stamp with the name '陈彦' (Chen Yan).





资产负债表 (续)

编制单位: 保利置业集团有限公司 2023年12月31日 金额单位: 元

项 目	行次	期末余额	期初余额	附注编号
流动资产:	78	—	—	
短期借款	79			
△向中央银行借款	80			
△拆入资金	81			
交易性金融负债	82			
△以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	83			
衍生金融负债	84			
应付票据	85			
应付账款	86			
预收款项	87			
合同负债	88			
△卖出回购金融资产款	89			
△吸收存款及同业存放	90			
△代理买卖证券款	91			
△代理承销证券款	92			
△预收保费	93			
应付职工薪酬	94	13,465,039.48	7,427,927.95	七、(九)
其中: 应付工资	95	3,846,814.29	3,292,762.69	七、(九)
应付福利费	96			
其中: 职工奖励及福利基金	97			
应交税费	98	10,158,998.48	11,804,039.39	七、(十)
其中: 应交税金	99	10,158,998.48	11,771,679.89	七、(十)
其他应付款	100	21,590,241,099.56	20,605,485,915.17	七、(十)
其中: 应付股利	101			
▲应付手续费及佣金	102			
▲应付分保账款	103			
持有待售负债	104			
一年内到期的非流动负债	105	984,219,796.16	1,507,404,278.60	七、(十二)
其他流动负债	106	8,927,934.25	8,599,500.00	七、(十三)
流动负债合计	107	22,607,012,867.93	22,140,721,661.11	
非流动负债:	108	—	—	
▲保险合同准备金	109			
长期借款	110			
应付债券	111	15,000,000,000.00	8,626,000,000.00	七、(十四)
其中: 优先股	112			
永续债	113			
△保险合同负债	114			
△分出再保险合同负债	115			
租赁负债	116			
长期应付款	117			
长期应付职工薪酬	118			
预计负债	119			
递延收益	120			
递延所得税负债	121			
其他非流动负债	122			
其中: 特准储备基金	123			
非流动负债合计	124	15,000,000,000.00	8,626,000,000.00	
负 债 合 计	125	37,607,012,867.93	30,766,721,661.11	
所有者权益(或股东权益):	126	—	—	
实收资本(或股本)	127	2,200,000,000.00	2,200,000,000.00	七、(十五)
国家资本	128			
国有法人资本	129	2,200,000,000.00	2,200,000,000.00	七、(十五)
集体资本	130			
民营资本	131			
外商资本	132			
减: 已归还投资	133			
实收资本(或股本)净额	134	2,200,000,000.00	2,200,000,000.00	七、(十五)
其他权益工具	135			
其中: 优先股	136			
永续债	137			
资本公积	138	663,344,713.60	663,344,713.60	七、(十六)
减: 库存股	139			
其他综合收益	140			
其中: 外币报表折算差额	141			
专项储备	142			
盈余公积	143	589,177,361.29	589,177,361.29	七、(十七)
其中: 法定公积金	144	589,177,361.29	589,177,361.29	七、(十七)
任意公积金	145			
储备基金	146			
企业发展基金	147			
利润归还投资	148			
△一般风险准备	149			
未分配利润	150	3,570,162,117.88	4,144,045,342.66	七、(十八)
归属于母公司所有者权益(或股东权益)合计	151	7,022,684,192.77	7,596,567,417.55	
少数股东权益	152			
所有者权益(或股东权益)合计	153	7,022,684,192.77	7,596,567,417.55	
负债和所有者权益(或股东权益)总计	154	44,629,697,060.70	38,363,289,078.66	

法定代表人: [Signature] 主管会计工作负责人: [Signature] 会计机构负责人: [Signature]





利润表

编制单位：保利置业集团有限公司

2023年度

金额单位：元

Table with 5 columns: 行次, 本期金额, 上期金额, 附注编号. Rows include 一、营业总收入, 二、营业总成本, 三、营业利润, 四、利润总额, 五、净利润, 六、其他综合收益, 七、综合收益总额, 八、每股收益.

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

Handwritten signature of the legal representative

Handwritten signature of the accounting officer





现金流量表

编制单位：保利置业集团有限公司

2023年度

金额单位：元

目	行次	本期金额	上期金额	附注编号
一、经营活动产生的现金流量：	1	—	—	
销售商品、提供劳务收到的现金	2	25,571,453.33	54,112,435.01	
△客户存款和同业存放款项净增加额	3			
△向中央银行借款净增加额	4			
△向其他金融机构拆入资金净增加额	5			
△收到签发保险合同保费取得的现金	6			
△收到分入再保险合同的现金净额	7			
▲收到原保险合同保费取得的现金	8			
▲收到再保险业务现金净额	9			
▲保户储金及投资款净增加额	10			
△处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额	11			
△收取利息、手续费及佣金的现金	12			
△拆入资金净增加额	13			
△回购业务资金净增加额	14			
△代理买卖证券收到的现金净额	15			
收到的税费返还	16			
收到其他与经营活动有关的现金	17	65,035,769,259.19	97,285,011,691.78	
经营活动现金流入小计	18	65,061,340,712.52	97,339,124,126.79	
购买商品、接受劳务支付的现金	19			
△客户贷款及垫款净增加额	20			
△存放中央银行和同业款项净增加额	21			
△支付签发保险合同赔款的现金	22			
△支付分出再保险合同的现金净额	23			
△保户质押贷款净增加额	24			
▲支付原保险合同赔付款项的现金	25			
△拆出资金净增加额	26			
△支付利息、手续费及佣金的现金	27			
▲支付保单红利的现金	28			
支付给职工以及为职工支付的现金	29	98,427,997.02	94,896,731.67	
支付的各项税费	30	5,209,682.00	11,051,220.78	
支付其他与经营活动有关的现金	31	71,026,453,460.76	98,824,135,726.16	
经营活动现金流出小计	32	71,130,091,139.78	98,930,085,676.61	
经营活动产生的现金流量净额	33	-6,068,750,427.26	-1,590,961,551.82	七、(二十八)
二、投资活动产生的现金流量：	34	—	—	
收回投资收到的现金	35	70,925,162.00	40,592,792.00	
取得投资收益收到的现金	36	716,305,085.20	697,675,931.56	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	37	9,708.74	38,000.00	
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额	38	121,213,286.26		
收到其他与投资活动有关的现金	39			
投资活动现金流入小计	40	908,453,242.20	738,306,723.56	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	41	1,631,933.81	2,126,981.66	
投资支付的现金	42		3,646,335,000.00	
▲质押贷款净增加额	43			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	44			
支付其他与投资活动有关的现金	45			
投资活动现金流出小计	46	1,631,933.81	3,650,461,981.66	
投资活动产生的现金流量净额	47	906,821,308.39	-2,912,155,258.10	
三、筹资活动产生的现金流量：	48	—	—	
吸收投资收到的现金	49			
*其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	50			
取得借款收到的现金	51	7,000,000,000.00	7,997,200,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金	52			
筹资活动现金流入小计	53	7,000,000,000.00	7,997,200,000.00	
偿还债务所支付的现金	54	1,340,000,000.00	1,795,700,000.00	
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	55	522,879,340.94	947,890,983.50	
*其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	56			
支付其他与筹资活动有关的现金	57	7,553,954.93	12,472,660.89	
筹资活动现金流出小计	58	1,870,433,295.87	2,756,063,644.39	
筹资活动产生的现金流量净额	59	5,129,566,704.13	5,241,136,355.61	
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	60			
五、现金及现金等价物净增加额	61	-32,362,414.74	738,019,545.69	七、(二十八)
加：期初现金及现金等价物余额	62	4,967,574,025.72	4,229,554,480.03	七、(二十八)
六、期末现金及现金等价物余额	63	4,935,211,610.98	4,967,574,025.72	七、(二十八)

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

Handwritten signatures of the legal representative, accounting supervisor, and accounting officer.

正印



所有者权益变动表

金额单位：元

2023年度

本年金额

归属于母公司所有者权益

项目	本年金额										所有者权益合计			
	实收资本(或股本)		其他权益工具		资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备		未分配利润	小计	少数股东权益
	1	2	3	4										
一、上年年末余额	2,200,000,000.00				663,344,713.60				589,177,361.29		4,114,045,342.66	7,596,567,417.55		7,596,567,417.55
加：会计政策变更														
前期差错更正														
其他														
二、本年年初余额	2,200,000,000.00				663,344,713.60				589,177,361.29		4,114,045,342.66	7,596,567,417.55		7,596,567,417.55
三、本年年末余额(或至少以“-”号填列)														
(一) 综合收益总额														
(二) 所有者投入和减少资本														
1. 所有者投入的普通股														
2. 其他权益工具持有者投入资本														
3. 股份支付计入所有者权益的金额														
4. 其他														
(三) 专项储备提取和使用														
1. 提取专项储备														
2. 使用专项储备														
(四) 利润分配														
1. 提取盈余公积														
其中：法定公积金														
任意公积金														
2. 储备基金														
# 企业年金基金														
# 利润归还投资														
3. 对所有者(或股东)的分配														
4. 其他														
(五) 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														
四、本年年末余额	2,200,000,000.00				663,344,713.60				589,177,361.29		3,570,162,117.98	7,022,681,192.77		7,022,681,192.77

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

(Handwritten signature)

(Red stamp)



所有者权益变动表 (续)

金额单位: 元

2023年度

上年金额

项目	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计			
	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减: 库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备			未分配利润	小计	
		优先股	永续债	其他											
1. 上年年末余额	2,200,000,000.00	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28
2. 会计政策变更															
3. 前期差错更正															
4. 其他															
5. 本年年初余额	2,200,000,000.00					683,344,713.60				403,892,995.38		3,993,839,832.79	6,381,076,741.77		6,381,076,741.77
三、本年增减变动金额 (减少以“-”号填列)															
(一) 综合收益总额															
(二) 所有者投入和减少资本															
1. 所有者投入的普通股															
2. 其他权益工具持有者投入资本															
3. 股份支付计入所有者权益的金额															
4. 其他															
(三) 专项储备提取和使用															
1. 提取专项储备															
2. 使用专项储备															
(四) 利润分配															
1. 提取盈余公积										185,284,365.91		-802,637,349.21	-617,352,983.30		-617,352,983.30
其中: 法定盈余公积										185,284,365.91		-185,284,365.91			
2. 对所有者 (或股东) 的分配										185,284,365.91		-185,284,365.91			
4. 其他															
(五) 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															
四、本年年末余额	2,200,000,000.00					683,344,713.60				589,177,361.29		1,141,016,322.66	7,596,367,417.35		7,596,367,417.35

法定代表人: _____ 主管会计工作负责人: _____ 会计机构负责人: _____

陆彦

9



保利置业集团有限公司

2023 年度财务报表附注

(除另有注明外, 所有金额均以人民币元为货币单位)

一、企业的基本情况

(一) 企业历史沿革、注册地、组织形式和总部地址

保利置业集团有限公司(以下简称“本公司”或“公司”)原名保利上海集团公司,于2003年8月成立。公司原注册资本300万元人民币,由中国保利集团公司投资204.54万元,占投资总额的68.18%;保利科技公司投资95.46万元,占投资总额的31.82%。2003年,根据中国保利集团公司党组和董事会联席会议所作“旅游公司、三利公司合并组建保利上海集团公司”的决议,公司以资本公积9,700万元转增实收资本,并将注册地由北京市迁址到上海市浦东新区,并更名为保利置业有限公司。此次增资后中国保利集团公司出资8,200万元,占投资总额的82%;保利科技公司出资1,800万元,占投资总额的18%。2006年5月26日经国资委国资产权[2005]1495号关于保利上海集团有限公司国有股权协议转让有关问题的批复,公司的原股东将公司的股权转让给保利(香港)房地产发展有限公司。2007年9月,公司增加注册资本1亿元,全部由股东保利(香港)房地产发展有限公司出资,增资后公司注册资本为2亿元。

2008年4月,公司增加注册资本4.3亿元,全部由股东保利(香港)房地产发展有限公司出资,增资后公司注册资本为6.3亿元。并更名为保利置业集团有限公司。2009年10月26日,公司增加注册资本6.7亿元,全部由股东保利(香港)房地产发展有限公司出资,增资后公司注册资本为13亿元。2009年年底吸收合并深圳保利投资有限公司,深圳保利投资有限公司同时注销,合并后公司增加注册资本至13.5亿元,股权结构变更为保利(香港)房地产发展有限公司出资13亿元,持股比例96.3%,原深圳保利投资有限公司股东保利(香港)房地产开发有限公司出资5000万元,持股比例3.7%。并于2010年1月4日取得新的营业执照。

2010年6月,公司增加注册资本8.5亿元。其中股东保利(香港)房地产发展有限公司出资81,855万元,股东保利香港房地产开发有限公司出资3,145万元,增资后公司注册资本为22亿元。

统一信用代码: 91310000710928372C

公司法定代表人: 万宇清

公司注册地址: 中国(上海)自由贸易试验区浦东南路528号北塔26楼

(二) 企业的业务性质和主要经营活动

本公司所属行业为：房地产开发。

经营范围：从事房地产投资、开发、经营；建造、出租、出售各类房屋；房地产经纪及相关咨询服务。[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]

（三）母公司以及集团总部的名称

本公司的母公司为保利（香港）房地产发展有限公司，最终集团总部为中国保利集团有限公司。

（四）财务报告的批准报出者和财务报告批准报出日

本财务报告经公司董事会于 2024 年 04 月 25 日批准报出。

（五）营业期限

营业期限：2003 年 08 月 29 日至 2056 年 05 月 28 日。

二、财务报表的编制基础

（一）本财务报表不包含合并财务报表

本财务报表按照财政部最新颁布的《企业会计准则》及其应用指南中与个别财务报表相关的规定编制，真实、完整地反映了本公司作为一个单独法人主体于 2023 年 12 月 31 日的财务状况及 2023 年度的经营成果和现金流量。本财务报表仅供本公司向主管工商、税务等机关、中国银行间市场交易商协会、中国证监会、深圳证券交易所、上海证券交易所按有关规定申报 2023 年度财务报表之用，不做其他用途。

（二）编制基础

本财务报表以企业持续经营假设为基础，根据实际发生的交易事项，除上述二、（一）说明的事项外按照财政部最新颁布的《企业会计准则》及其应用指南的有关规定，并基于以下所述重要会计政策、会计估计进行编制。

（三）持续经营

本公司不存在导致对报告期末起 12 个月内的持续经营假设产生重大疑虑的事项或情况。

三、遵循附注二所述编制基础的声明

本公司编制的本财务报表符合附注二、财务报表的编制基础的要求，真实、完整地反映了本公司 2023 年 12 月 31 日的财务状况以及 2023 年度的经营成果和现金流量等有关信息。

四、重要会计政策和会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

以下披露内容已涵盖了本公司根据实际生产经营特点制定的具体会计政策和会计估计。详见本附注“四、（九）存货”；“四、（二十四）收入”等。

（一）会计期间

本公司的会计年度从公历1月1日至12月31日止。

（二）记账本位币

本公司采用人民币作为记账本位币。

（三）记账基础和计价原则

会计核算以权责发生制为基础，除特别说明的计价基础外，均以历史成本为计价原则。

（四）合营安排的分类及共同经营的会计处理方法

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。本公司的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。

（五）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。

（六）外币业务和外币报表折算

1. 外币业务折算

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，采用交易发生日即期汇率的近似汇率折算；现金流量表所有项目均按照现金流量发生日即期汇率的近似汇率折算，汇率变动对现金的影响额作为调节项目，在现金流量表中单独列示“汇率变动对现金及现金等价物的影响”项目反映。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额，在资产负债表中所有者权益项目下其他综合收益列示。处置境外经营时，将与该境外经营相关的外币财务报表折算差额，自所有者权益项目转入处置当期损益。

（七）金融工具

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

1. 金融工具的分类

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

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

对于非交易性权益工具投资，本公司在初始确认时确定是否将其指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）。

在初始确认时，为了能够消除或显著减少会计错配，可以将金融资产指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

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

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

(1) 该项指定能够消除或显著减少会计错配；

(2) 根据正式书面文件载明的企业风险管理或投资策略，以公允价值为基础对金融负债组合或金融资产和金融负债组合进行管理和业绩评价，并在企业内部以此为基础向关键管理人员报告；

(3) 该金融负债包含需单独分拆的嵌入衍生工具。

2. 金融工具的确认依据和计量方法

(1) 以摊余成本计量的金融资产

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

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

收回或处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额计入当期损益。

(2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）

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

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

(3) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）

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

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

(4) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

(5) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

终止确认时，其账面价值与支付的对价之间的差额计入当期损益。

(6) 以摊余成本计量的金融负债

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

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

终止确认时，将支付的对价与该金融负债账面价值之间的差额计入当期损益。

3. 金融资产转移的确认依据和计量方法

公司发生金融资产转移时，如已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方，则终止确认该金融资产；如保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则不终止确认该金融资产。

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。

公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

(1) 所转移金融资产的账面价值；

(2) 因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）的情形）之和。

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

(1) 终止确认部分的账面价值；

(2) 终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）的情形）之和。

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

4. 金融负债终止确认条件

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，则终止确认该金融负债或其一部分；本公司若与债权人签定协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，则终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

对现存金融负债全部或部分合同条款作出实质性修改的，则终止确认现存金融负债或其一部分，同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。

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

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

5. 金融资产和金融负债的公允价值的确定方法

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

6. 金融资产减值的测试方法及会计处理方法

（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。

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

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

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

（2）应收款项及租赁应收款、长期应收款

对于应收账款，本公司始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

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

7. 金融资产和金融负债的抵销

当依法有权抵销债权债务且该法定权利当前是可执行的，同时交易双方准备按净额进行结算，或同时结清资产和负债时，金融资产和负债以抵销后的净额在资产负债表中列示。

8. 金融负债与权益工具的区分及相关处理

权益工具是指能证明拥有某个企业在扣除所有负债后资产中的剩余权益的合同，如果公司不能无条件地避免以交付现金或其他金融资产来履行一项合同义务，则该合同义务为金融负债。

金融工具属于金融负债的，相关利息、股利、利得、损失，以及赎回或再融资产生的利得或损失等，应当计入当期损益。

金融工具属于权益工具的，其发行、回购、出售、注销时，发行方应当作为权益的变动处理，不应当确认权益工具的公允价值变动，发行方对权益工具的持有方的分配应作利润分配处理。

（八）应收款项

本公司对于包含重大融资成分的应收账款，采用预期信用损失的简化模型，即应收账款无论是否存在重大融资成分，本公司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。本公司对其他应收款采用预期信用损失的一般模型进行处理。

应收账款、其他应收款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法见“四、（九）金融工具”中“6. 金融资产减值的测试方法及会计处理方法”。

（九）存货

1. 存货的分类

存货是指本公司在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。主要包括开发成本、开发产品、库存商品、低值易耗品等。

开发产品的实际成本包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。

2. 发出存货的计价方法

开发产品发出时，采用个别计价法确定其实际成本。

3. 存货跌价准备的确认标准和计提方法

期末按照单个存货项目计提存货跌价准备。

以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

4. 存货可变现净值的确认方法

存货可变现净值是按存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。

产成品、库存商品和用于出售的材料等直接用于出售的商品存货，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；需要经过加工的材料存货，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；为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计算，若持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。

除有明确证据表明资产负债表日市场价格异常外，存货项目的可变现净值以资产负债表日市场价格为基础确定。

本期期末存货项目的可变现净值以资产负债表日市场价格为基础确定。

5. 存货的盘存制度

采用永续盘存制。

（十）合同资产及合同负债

1. 合同资产及合同负债的确认方法及标准

本公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。本公司已向客户转让商品或提供服务而有权收取对价的权利（且该权利取决于时间流逝之外的其他因素）列示为合同资产；本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或提供服务的义务列示为合同负债。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。本公司拥有的、无条件（仅取决于时间流逝）向客户收取对价的权利作为应收款项单独列示。

2. 合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法

合同资产的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注“四、（七）金融工具”中“6. 金融资产减值的测试方法及会计处理方法”。

（十一）持有待售

本公司将同时满足下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售类别：

（1）根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；

（2）出售极可能发生，即本公司已经就一项出售计划作出决议且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。有关规定要求本公司相关权力机构或者监管部门批准后方可出售的，已经获得批准。

（十二）长期股权投资

1. 共同控制、重大影响的判断标准

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

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

2. 初始投资成本的确定

以支付现金方式取得的对联营企业和合营企业的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。

以发行权益性证券取得的对联营企业和合营企业的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

3. 后续计量及损益确认方法

（1）长期股权投资的核算

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

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

在确认应享有被投资单位净损益、其他综合收益及其他所有者权益变动的份额时，以取得投资时被投资单位可辨认净资产的公允价值为基础，并按照公司的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润和其他综合收益等进行调整后确认。

公司与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于公司的部分，予以抵销，在此基础上确认投资收益，但投出或出售的资产构成业务的除外。与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于资产减值损失的，全额确认。

公司对合营企业或联营企业发生的净亏损，除负有承担额外损失义务外，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对合营企业或联营企业净投资的长期权益减记至零为限。合营企业或联营企业以后实现净利润的，公司在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

（2）长期股权投资的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

部分处置权益法核算的长期股权投资，剩余股权仍采用权益法核算的，原权益法核算确认的其他综合收益采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础按相应比例结转，其他所有者权益变动按比例结转入当期损益。

因处置股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，其他所有者权益变动在终止采用权益法核算时全部转入当期损益。

4. 长期股权投资减值准备的确认标准、计提方法

本公司于资产负债表日判断长期股权投资是否存在可能发生减值的迹象。

长期股权投资存在减值迹象的，如当出现长期股权投资的账面价值大于享有被投资单位所有者权益账面价值的份额等类似情况时，本公司对长期股权投资进行减值测试。

减值测试结果表明长期股权投资的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

（十三）投资性房地产

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

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

（十四）固定资产

1. 固定资产的确认条件

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

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

2. 固定资产分类及折旧政策

固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。如固定资产各组成部分的使用寿命不同或者以不同方式为企业提供经济利益，则选择不同折旧率或折旧方法，分别计提折旧。

各类固定资产折旧年限、残值率和年折旧率如下：

项目	折旧年限(年)	预计净残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	20-40	5	2.375-4.75
机器设备	8	5	11.88
运输设备	5	5	19
电子设备	3-5	5	19-31.67
办公设备	3-5	5	19-31.67
酒店业家具	3-5	5	19-31.67
其他设备	3-5	5	19-31.67

(十五) 在建工程

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

(十六) 借款费用

1. 借款费用资本化的确认原则

借款费用，包括借款利息、折价或者溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

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

2. 借款费用资本化期间

资本化期间，指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。当购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。当购建或者生产符合资本化条件的资产中部分项目分别完工且可单

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

3. 暂停资本化期间

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

4. 借款费用资本化金额的计算方法

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

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

（十七）无形资产

1. 无形资产的确认

（1）公司取得无形资产时按成本进行初始计量

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

债务重组取得债务人用以抵债的无形资产，以所放弃债权的公允价值和可直接归属于使该资产达到预定用途所发生的税金等其他成本确定其入账价值，并将所放弃债权的公允价值与账面价值之间的差额，计入当期损益。

在非货币性资产交换具有商业实质且换入资产和换出资产的公允价值均能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的无形资产以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入无形资产的成本，不确认损益。

（2）后续计量

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

2. 使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况

项目	摊销年限(年)
软件	3-10年

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

3. 使用寿命不确定的无形资产的判断依据以及对其使用寿命进行复核的程序

截至资产负债表日，本公司没有使用寿命不确定的无形资产。

4. 划分研究阶段和开发阶段的具体标准

公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出和开发阶段支出。

研究阶段：为获取并理解新的科学或技术知识等而进行的独创性的有计划调查、研究活动的阶段。

开发阶段：在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等活动的阶段。

5. 开发阶段支出资本化的具体条件

内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件时确认为无形资产：

- (1) 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；
- (2) 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- (3) 无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；
- (4) 有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；
- (5) 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

开发阶段的支出，若不满足上列条件的，于发生时计入当期损益。研究阶段的支出，在发生时计入当期损益。

(十八) 长期资产减值

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

进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

使用寿命不确定的无形资产、尚未达到可使用状态的无形资产至少在每年年度终了进行减值测试。

（十九）长期待摊费用

本公司长期待摊费用包括已经支出，但受益期限在一年以上（不含一年）的各项费用，主要包括长期预付租金、长期预付租赁费、装修费等。

本公司发生的长期待摊费用按实际成本计价，并按预计受益期限平均摊销，对不能使以后会计期间受益的长期待摊费用项目，在确定时将该项目的摊余价值全部计入当期损益。

（二十）职工薪酬

1. 短期薪酬的会计处理办法

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

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

职工福利费为非货币性福利的，如能够可靠计量的，按照公允价值计量。

2. 离职后福利的会计处理办法

（1）设定提存计划

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

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

（2）设定受益计划

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

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

所有设定受益计划义务，包括预期在职工提供服务的年度报告期间结束后的十二个月内支付的义务，根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率予以折现。

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

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

3. 辞退福利的会计处理办法

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

（二十一）预计负债

本公司涉及诉讼、债务担保、亏损合同、重组事项时，如该等事项很可能需要未来以交付资产或提供劳务、其金额能够可靠计量的，确认为预计负债。

1. 预计负债的确认标准

与诉讼、债务担保、亏损合同、重组事项等或有事项相关的义务同时满足下列条件时，本公司确认为预计负债：

- （1）该义务是本公司承担的现时义务；
- （2）履行该义务很可能导致经济利益流出本公司；
- （3）该义务的金额能够可靠地计量。

2. 各类预计负债的计量方法

本公司预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

本公司在确定最佳估计数时，综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。对于货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。

最佳估计数分别以下情况处理：

所需支出存在一个连续范围（或区间），且该范围内各种结果发生的可能性相同的，则最佳估计数按照该范围的中间值即上下限金额的平均数确定。

所需支出不存在一个连续范围（或区间），或虽然存在一个连续范围但该范围内各种结果发生的可能性不相同的，如或有事项涉及单个项目的，则最佳估计数按照最可能发生金额确定；如或有事项涉及多个项目的，则最佳估计数按各种可能结果及相关概率计算确定。

本公司清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额在基本确定能够收到时，作为资产单独确认，确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

（二十二）股份支付

本公司的股份支付是为了获取职工或其他方提供服务而授予权益工具或者承担以权益工具为基础确定的负债的交易。本公司的股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

1. 以权益结算的股份支付及权益工具

以权益结算的股份支付换取职工提供服务的，以授予职工权益工具的公允价值计量。本公司以限制性股票进行股份支付的，职工出资认购股票，股票在达到解锁条件并解锁前不得上市流通或转让；如果最终股权激励计划规定的解锁条件未能达到，则本公司按照事先约定的价格回购股票。本公司取得职工认购限制性股票支付的款项时，按照取得的认股款确认股本和资本公积（股本溢价），同时就回购义务全额确认一项负债并确认库存股。在等待期内每个资产负债表日，本公司根据最新取得的可行权职工人数变动、是否达到规定业绩条件等后续信息对可行权权益工具数量作出最佳估计，以此为基础，按照授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用，相应增加资本公积。在可行权日之后不再对已确认的相关成本或费用和所有者权益总额进行调整。但授予后立即可行权的，在授予日按照公允价值计入相关成本或费用，相应增加资本公积。

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

如果修改了以权益结算的股份支付的条款，至少按照未修改条款的情况确认取得的服务。此外，任何增加所授予权益工具公允价值的修改，或在修改日对职工有利的变更，均确认取得服务的增加。

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

2. 以现金结算的股份支付及权益工具

以现金结算的股份支付，按照本公司承担的以股份或其他权益工具为基础计算确定的负债的公允价值计量。初始采用模型按照授予日的公允价值计量，并考虑授予权益工具的条款和条件。授予后立即可行权的，在授予日以承担负债的公允价值计入成本或费用，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，在等待期内以对可行权情况的最佳估计为基础，按照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，增加相应负债。在相关负债结算前的每个资产负债表日以及结算日，对负债的公允价值重新计量，其变动计入当期损益。

（二十三）优先股、永续债等其他金融工具

本公司根据所发行优先股/永续债的合同条款及其所反映的经济实质而非仅以法律形式，在初始确认时将其分类为金融资产、金融负债或权益工具。

本公司发行的永续债/优先股等金融工具满足以下条件之一，在初始确认时将该金融工具整体或其组成部分分类为金融负债：

- （1）存在本公司不能无条件地避免以交付现金或其他金融资产履行的合同义务；
- （2）包含交付可变数量的自身权益工具进行结算的合同义务；
- （3）包含以自身权益进行结算的衍生工具（例如转股权等），且该衍生工具不以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产进行结算；
- （4）存在间接地形成合同义务的合同条款；
- （5）发行方清算时永续债与发行方发行的普通债券和其他债务处于相同清偿顺序的。

不满足上述任何一项条件的永续债/优先股等金融工具，在初始确认时将该金融工具整体或其组成部分分类为权益工具。

（二十四）收入

1. 收入确认和计量所采用的会计政策

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

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

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

行履约义务：

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

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

2. 主要收入具体确认原则

公司的收入主要包括房地产销售收入，其确认原则为：

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。

3. 同类业务采用不同经营模式导致收入确认会计政策存在差异的情况

公司未存在同类业务采用不同经营模式导致收入确认会计政策存在差异的情况。

(二十五) 合同成本

合同成本分为合同履约成本与合同取得成本。

本公司为履行合同而发生的成本，不属于其他企业会计准则规范范围的，在同时满足下列条件时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；
- (2) 该成本增加了本公司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。

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；但是对于合同取得成本摊销期限未超过一年的，本公司将其在发生时计入当期损益。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。

(二十六) 政府补助

1. 政府补助的分类

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

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

2. 确认时点

政府补助在同时满足下列条件的，才能予以确认：

- (1) 企业能够满足政府补助所附条件；
- (2) 企业能够收到政府补助。

3. 会计处理

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当期损益（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）；

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

本公司取得的政策性优惠贷款贴息，区分以下两种情况，分别进行会计处理：

(1) 财政将贴息资金拨付给贷款银行，由贷款银行以政策性优惠利率向本公司提供贷款的，本公司以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用；

(2) 财政将贴息资金直接拨付给本公司的，本公司将对应的贴息冲减相关借款费用。

(二十七) 递延所得税资产和递延所得税负债

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

对于应纳税暂时性差异，除特殊情况外，确认递延所得税负债。

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

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

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

（二十八）租赁

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

合同中同时包含多项单独租赁的，本公司将合同予以分拆，并分别各项单独租赁进行会计处理。合同中同时包含租赁和非租赁部分的，承租人和出租人将租赁和非租赁部分进行分拆。

1. 本公司作为承租人

（1）使用权资产

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

①租赁负债的初始计量金额；

②在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；

③公司发生的初始直接费用；

④公司为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本，但不包括属于为生产存货而发生的成本。

本公司参照本附注“四、（十四）固定资产”有关折旧政策，对使用权资产计提折旧。对能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，本公司在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧；否则，租赁资产在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

本公司按照本附注“四、（十八）长期资产减值”所述原则来确定使用权资产是否已发生减值，并对已识别的减值损失进行会计处理。

（2）租赁负债

在租赁期开始日，本公司对除短期租赁和低价值资产租赁以外的租赁确认租赁负债。租赁

负债按照尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量。租赁付款额包括：

- ①固定付款额（包括实质固定付款额），存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；
- ②取决于指数或比率的可变租赁付款额；
- ③根据公司提供的担保余值预计应支付的款项；
- ④购买选择权的行权价格，前提是公司合理确定将行使该选择权；
- ⑤行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出公司将行使终止租赁选择权。

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

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

未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益或相关资产成本。

在租赁期开始日后，发生下列情形的，本公司重新计量租赁负债，并调整相应的使用权资产，若使用权资产的账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，将差额计入当期损益：

①当购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果或实际行权情况发生变化，本公司按变动后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债；

②当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变动或用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动，本公司按照变动后的租赁付款额和原折现率计算的现值重新计量租赁负债。但是，租赁付款额的变动源自浮动利率变动的，使用修订后的折现率计算现值。

（3）短期租赁和低价值资产租赁

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

（4）租赁变更

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

- ①该租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；
- ②增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

租赁变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，在租赁变更生效日，公司重新分摊变更后

合同的对价，重新确定租赁期，并按照变更后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债。

租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的，本公司相应调减使用权资产的账面价值，并将部分终止或完全终止租赁的相关利得或损失计入当期损益。其他租赁变更导致租赁负债重新计量的，本公司相应调整使用权资产的账面价值。

2. 本公司作为出租人

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

(1) 经营租赁会计处理

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

(2) 融资租赁会计处理

在租赁开始日，本公司对融资租赁确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。本公司对应收融资租赁款进行初始计量时，将租赁投资净额作为应收融资租赁款的入账价值。租赁投资净额为未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和。

本公司按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。应收融资租赁款的终止确认和减值按照本附注“四、（七）金融工具”进行会计处理。

未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

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

- ①该变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；
- ②增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

融资租赁的变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，本公司分别下列情形对变更后的租赁进行处理：

①假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为经营租赁的，本公司自租赁变更生效日开始将其作为一项新租赁进行会计处理，并以租赁变更生效日前的租赁投资净额作为租赁资产的账面价值；

- ②假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为融资租赁的，本公司按照本附注“四、

(七) 金融工具”关于修改或重新议定合同的政策进行会计处理。

3. 售后租回交易

公司按照本附注“四、(二十四)收入”所述原则评估确定售后租回交易中的资产转让是否属于销售。

(1) 作为承租人

售后租回交易中的资产转让属于销售的，公司作为承租人按原资产账面价值中与租回获得的使用权有关的部分，计量售后租回所形成的使用权资产，并仅就转让至出租人的权利确认相关利得或损失；售后租回交易中的资产转让不属于销售的，公司作为承租人继续确认被转让资产，同时确认一项与转让收入等额的金融负债。金融负债的会计处理详见本附注“四、(七)金融工具”。

(2) 作为出租人

售后租回交易中的资产转让属于销售的，公司作为出租人对资产购买进行会计处理，并根据前述“2. 本公司作为出租人”的政策对资产出租进行会计处理；售后租回交易中的资产转让不属于销售的，公司作为出租人不确认被转让资产，但确认一项与转让收入等额的金融资产。金融资产的会计处理详见本附注“四、(七)金融工具”。

(二十九) 终止经营

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

(1) 该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区；

(2) 该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分；

(3) 该组成部分是专为转售而取得的子公司。

(三十) 公允价值计量

本公司以公允价值计量相关资产或负债时，基于如下假设：

(1) 市场参与者在计量日出售资产或者转移负债的交易，是在当前市场条件下的有序交易；

(2) 出售资产或者转移负债的有序交易在相关资产或负债的主要市场进行。不存在主要市场的，假定该交易在相关资产或负债的最有利市场进行；

(3) 采用市场参与者在对该资产或负债定价时为实现其经济利益最大化所使用的假设。

本公司将根据交易性质和相关资产或负债的特征等，以其交易价格作为初始确认的公允价值。

其他相关会计准则要求或者允许公司以公允价值对相关资产或负债进行初始计量，且其交易价格与公允价值不相等的，公司将相关利得或损失计入当期损益，但其他相关会计准则另有规定的除外。

以公允价值计量非金融资产时，考虑市场参与者将该资产用于最佳用途产生经济利益的能力，或者将该资产出售给能够用于最佳用途的其他市场参与者产生经济利益的能力。

本公司采用估值技术时考虑了在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术。估值技术的输入值优先使用相关可观察输入值，只有在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才可以使用不可观察输入值。

公允价值计量所使用的输入值划分为三个层次：

- (1) 第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；
- (2) 第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值；
- (3) 第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。

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

(三十一) 资产证券化业务核算

本公司将部分[应收款项]（“信托财产”）证券化，将资产信托给特定目的实体，由该实体向投资者发行优先级资产支持证券，本公司持有次级资产支持证券，次级资产支持证券在优先级资产支持证券本息偿付完毕前不得转让。本公司作为资产服务商，提供资产维护和日常管理、年度资产处置计划制定、制定和实施资产处置方案、签署相关资产处置协议和定期编制资产服务报告等服务；同时本公司作为流动性支持机构，在优先级资产支持证券的本金未能得到足额偿付时提供流动性支持，以补足利息或本金的差额。信托财产在支付信托税负和相关费用之后，优先用于偿付优先级资产支持证券的本息，全部本息偿付之后剩余的信托财产作为次级资产支持证券的收益，归本公司所有。本公司实际上保留了信托财产几乎所有的风险和报酬，故未对信托财产终止确认；同时，本公司对特定目的实体具有实际控制权，已经将其纳入合并财务报表范围。

在运用证券化金融资产的会计政策时，本公司已考虑转移至其他实体的资产的风险和报酬转移程度，以及本公司对该实体行使控制权的程度：

- (1) 当本公司已转移该金融资产所有权上几乎全部风险和报酬时，本公司终止确认该金融资产；

(2) 当本公司保留该金融资产所有权上几乎全部风险和报酬时，本公司继续确认该金融资产；

(3) 如本公司并未转移或保留该金融资产所有权上几乎全部风险和报酬，本公司考虑对该金融资产是否存在控制。如果本公司并未保留控制权，本公司终止确认该金融资产，并把在转移中产生或保留的权利及义务分别确认为资产或负债。如本公司保留控制权，则根据对金融资产的继续涉入程度确认金融资产，并相应确认有关负债。

五、会计政策和会计估计变更以及差错更正的说明

(一) 会计政策变更情况

1. 执行《企业会计准则解释第 16 号》

本公司自 2023 年 1 月 1 日采用《企业会计准则解释第 16 号》（财会〔2022〕31 号）“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，根据累积影响数，调整财务报表相关项目金额。该会计政策变更对本公司财务报表未产生影响。

(二) 会计估计变更情况

本报告期本公司主要会计估计未发生变更。

(三) 前期重大会计差错更正情况

本报告期未发生重要的前期会计差错更正事项。

六、税项

(一) 主要税种及税率

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	6.00
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税计缴	7.00
教育费附加	按实际缴纳的流转税计缴	3.00
地方教育费附加	按实际缴纳的流转税计缴	2.00
企业所得税	按应纳税所得额计缴	25.00

(二) 重要税收优惠政策及其依据

本公司本报告期内无税收优惠。

七、财务报表重要项目的说明

说明：期初指 2023 年 01 月 01 日，期末指 2023 年 12 月 31 日，上期指 2022 年度，本期指 2023 年度。

(一) 货币资金

项目	期末余额	期初余额
库存现金		
银行存款	4,935,209,664.94	4,967,574,025.72
其他货币资金	1,946.04	
合计	4,935,211,610.98	4,967,574,025.72

其中：存放境外的款项总额

注：期末银行存款中 27,728,258.45 元存入保利财务有限公司，不存在抵押、质押、冻结等使用限制。

(二) 预付款项

1. 预付款项按账龄列示

账龄	期末数		期初数		坏账准备
	账面余额 金额	比例 (%)	账面余额 金额	比例 (%)	
1 年以内 (含 1 年)	421,872.41	100.00	723,735.00	100.00	
合计	421,872.41	100.00	723,735.00	100.00	

2. 按欠款方归集的期末余额全部的预付款项情况

债务人名称	账面余额	占预付款项合计的比例 (%)	坏账准备
上海东昌汽车服务有限公司	406,963.41	96.47	
上海圆迈贸易有限公司	13,649.00	3.24	
中国保利集团有限公司	1,260.00	0.30	
合计	421,872.41	100.00	

(三) 其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		711,220,000.00

项目	期末余额	期初余额
其他应收款项	31,288,122,551.44	24,076,646,439.04
合计	31,288,122,551.44	24,787,866,439.04

1. 应收股利

项目	期末余额	期初余额	未收回的原因	是否发生减值及其判断依据
账龄一年以内的应收股利		711,220,000.00	—	—
其中：广西保利置业集团有限公司		711,220,000.00		
合计		711,220,000.00	—	—

2. 其他应收款项

(1) 按账龄披露其他应收款项

账龄	期末数		期初数	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
1年以内(含1年)	19,302,521,000.84		17,920,684,940.74	
1至2年(含2年)	5,832,772,402.25		4,038,554,638.47	
2至3年(含3年)	4,038,554,638.47		1,284,387,470.00	
3年以上	2,114,274,509.88		833,019,389.83	
合计	31,288,122,551.44		24,076,646,439.04	

(2) 按坏账准备计提方法分类披露其他应收款项

类别	账面余额 金额	比例 (%)	期末余额		账面价值
			坏账准备 金额	预期信用损失率 /计提比例(%)	
单项计提坏账准备的其他应收款项					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他 应收款项	31,288,122,551.44	100.00			31,288,122,551.44
合计	31,288,122,551.44	100.00		—	31,288,122,551.44

接上表：

类别	期初余额		账面价值
	账面余额	坏账准备	

	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率 /计提比例(%)
单项计提坏账准备的其他应收款项				
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他 应收款项	24,076,646,439.04	100.00		24,076,646,439.04
合计	24,076,646,439.04	100.00		-- 24,076,646,439.04

按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项

其他组合

组合名称	期末数			期初数		
	账面余额	计提比例(%)	坏账准备	账面余额	计提比例(%)	坏账准备
无风险组合	31,288,122,551.44			24,076,646,439.04		
合计	31,288,122,551.44	--		24,076,646,439.04	--	

(3) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款项情况

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款合计 的比例(%)	坏账 准备
		86,742,368.86	1年以内(含1年)	0.28	
保利贵州置业集团有限公司	关联方往来款	4,038,554,638.47	2至3年(含3年)	12.91	
		1,160,000,000.00	3至4年(含4年)	3.71	
		291,897,650.05	4至5年(含5年)	0.93	
武汉保置房地产开发有限责任公司	关联方往来款	2,618,579,990.00	1年以内(含1年)	8.37	
湖北保利投资有限公司	关联方往来款	2,501,569,106.67	1年以内(含1年)	8.00	
深圳市保发房地产开发有限公司	关联方往来款	1,833,108,400.00	1年以内(含1年)	5.86	
上海盛兆荟房地产开发有限公司	关联方往来款	1,709,928,000.00	1年以内(含1年)	5.47	
合计	--	14,240,380,154.05	--	100.00	

(四) 其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

项目	期末余额	期初余额
待抵扣进项税	1,461,215.01	
<u>合计</u>	<u>1,461,215.01</u>	

(五) 长期股权投资

1. 长期股权投资分类

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
对子公司投资	8,311,765,409.28		1,020,000.00	8,310,745,409.28
<u>小计</u>	<u>8,311,765,409.28</u>		<u>1,020,000.00</u>	<u>8,310,745,409.28</u>
减:长期股权投资减值准备				
<u>合计</u>	<u>8,311,765,409.28</u>		<u>1,020,000.00</u>	<u>8,310,745,409.28</u>

2. 长期股权投资明细

被投资单位	投资成本	期初余额	追加投资	减少投资	本期增减变动				其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	期末余额	减值准备期末余额
					权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	其他					
合计	<u>4,285,828,409.28</u>	<u>8,311,765,409.28</u>		<u>1,020,000.00</u>								<u>8,310,745,409.28</u>	
一、子公司	<u>4,285,828,409.28</u>	<u>8,311,765,409.28</u>		<u>1,020,000.00</u>								<u>8,310,745,409.28</u>	
北京花园置业有限公司	46,744,635.15	46,744,635.15										46,744,635.15	
保利置业集团(上海)投资有限公司	580,009,024.13	580,009,024.13										580,009,024.13	
上海梦苑房地产有限公司	4,500,000.00	4,500,000.00										4,500,000.00	
上海保利金鹏置业有限公司	10,020,000.00	10,020,000.00										10,020,000.00	
保利百货商业管理有限公司	500,000,000.00	10,000,000.00										10,000,000.00	
保利江苏置业有限公司	800,171,750.00	1,600,171,750.00										1,600,171,750.00	
德清保利置业有限公司	262,665,000.00	3,900,000,000.00										3,900,000,000.00	
深圳市保利房地产开发有限公司	100,000,000.00	100,000,000.00										100,000,000.00	
海南保利置业有限公司	50,000,000.00	50,000,000.00										50,000,000.00	
深圳市保利文化广场有限公司	150,000,000.00	150,000,000.00										150,000,000.00	
广州保利置业有限公司	51,918,000.00	1,020,000.00		1,020,000.00									
广东保利置业有限公司	300,000,000.00	300,000,000.00										300,000,000.00	
湖北保利投资有限公司	100,000,000.00	100,000,000.00										100,000,000.00	
湖北保利置业有限公司	100,000,000.00	100,000,000.00										100,000,000.00	
广西保利置业集团有限公司	250,000,000.00	250,000,000.00										250,000,000.00	

被投资单位	投资成本	期初余额	本期增减变动					期末余额	减值准备期末余额		
			增加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动			宣告发放现金股利或利润	计提减值准备
保利云南置业有限公司	180,000,000.00	180,000,000.00								180,000,000.00	
保利贵州置业集团有限公司	200,000,000.00	200,000,000.00								200,000,000.00	
重庆保利小泉实业有限公司	40,800,000.00	40,800,000.00								40,800,000.00	
保利置业集团黑龙江有限公司	50,000,000.00	133,500,000.00								133,500,000.00	
保利山东置业集团有限公司	340,000,000.00	340,000,000.00								340,000,000.00	
上海保利物业酒店管理集团有限公司	50,000,000.00	50,000,000.00								50,000,000.00	
深圳前海凯逸资产管理咨询有限公司	4,000,000.00	50,000,000.00								50,000,000.00	
北京保利微芯科技有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00								10,000,000.00	
上海盛溢置业有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00								1,000,000.00	
太仓盛溢商务咨询有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00								1,000,000.00	
太仓隆溢商务咨询有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00								1,000,000.00	
浙江保利置业有限公司	100,000,000.00	100,000,000.00								100,000,000.00	
上海盛真置业有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00								1,000,000.00	
上海盛万置业有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00								1,000,000.00	

(六) 其他非流动金融资产

项目	期末公允价值	期初公允价值
中央企业乡村产业投资基金股份有限公司	70,000,000.00	70,000,000.00
CMBS 北京保利大厦次级份额		50,000,000.00
CMBS 上海证券大厦次级份额		50,000,000.00
CMBS 武汉保利广场次级份额	10,000,000.00	10,000,000.00
CMBS 上海凯悦酒店次级份额	1,000,000.00	1,000,000.00
合计	81,000,000.00	181,000,000.00

(七) 固定资产

项目	期末账面价值	期初账面价值
固定资产	2,834,401.58	2,118,433.82
固定资产清理		
合计	2,834,401.58	2,118,433.82

固定资产情况

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、账面原值合计	7,942,731.94	1,752,369.85	203,102.20	9,491,999.59
其中：运输工具	2,332,002.20	494,159.74	203,102.20	2,623,059.74
电子设备	4,969,872.77	1,193,071.85		6,162,944.62
办公设备	640,856.97	65,138.26		705,995.23
二、累计折旧合计	5,824,298.12	1,026,246.98	192,947.09	6,657,598.01
其中：运输工具	2,232,400.09	44,617.26	192,947.09	2,084,070.26
电子设备	2,992,173.53	956,739.39		3,948,912.92
办公设备	599,724.50	24,890.33		624,614.83
三、固定资产账面净值合计	2,118,433.82	--	--	2,834,401.58
其中：运输工具	99,602.11	--	--	538,989.48
电子设备	1,977,699.24	--	--	2,214,031.70
办公设备	41,132.47	--	--	81,380.40
四、固定资产减值准备合计				
其中：运输工具				
电子设备				
办公设备				
五、固定资产账面价值合计	2,118,433.82	--	--	2,834,401.58

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
其中：运输工具	99,602.11	--	--	538,989.48
电子设备	1,977,699.24	--	--	2,214,031.70
办公设备	41,132.47	--	--	81,380.40

(八) 其他非流动资产

项目	期末余额	期初余额
字画	9,900,000.00	9,900,000.00
合计	9,900,000.00	9,900,000.00

(九) 应付职工薪酬

1. 应付职工薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	5,795,966.10	92,899,768.15	89,682,223.68	9,013,510.57
二、离职后福利-设定提存计划	1,631,961.85	10,529,811.36	7,710,244.30	4,451,528.91
三、辞退福利				
四、一年内到期的其他福利				
五、其他				
合计	7,427,927.95	103,429,579.51	97,392,467.98	13,465,039.48

2. 短期薪酬列示

项目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	3,292,762.69	79,796,648.98	79,242,597.38	3,846,814.29
二、职工福利费		1,275,796.21	1,275,796.21	
三、社会保险费	319,938.10	4,999,805.39	4,405,512.48	914,231.01
其中：1. 医疗保险费及生育保险费	310,018.00	4,868,011.54	4,290,220.85	887,808.69
2. 工伤保险费	9,920.10	131,793.85	115,291.63	26,422.32
3. 其他				
四、住房公积金	365,095.00	5,493,667.80	4,662,568.00	1,196,194.80
五、工会经费和职工教育经费	1,818,170.31	1,333,849.77	95,749.61	3,056,270.47
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
八、其他短期薪酬				
合计	5,795,966.10	92,899,768.15	89,682,223.68	9,013,510.57

3. 设定提存计划列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、基本养老保险	496,029.20	7,306,356.35	6,326,706.64	1,475,678.91
二、失业保险费	15,500.70	230,717.21	197,605.62	48,612.29
三、企业年金缴费	1,120,431.95	2,992,737.80	1,185,932.04	2,927,237.71
合计	1,631,961.85	10,529,811.36	7,710,244.30	4,451,528.91

(十) 应交税费

项目	期初余额	本期应交	本期已交	期末余额
增值税	531,851.57	4,111,944.60	4,643,796.17	
城市维护建设税	45,303.30	279,762.43	325,065.73	
车船使用税		8,640.00	8,640.00	
个人所得税	11,194,525.02	12,909,602.52	13,945,131.56	10,158,995.98
教育费附加(含地方教育费附加)	32,359.50	199,820.60	232,180.10	
其他税费		2.50		2.50
合计	11,804,039.39	17,509,772.65	19,154,813.56	10,158,998.48

(十一) 其他应付款

项目	期末余额	期初余额
应付利息		
应付股利		
其他应付款项	21,590,241,099.56	20,605,485,915.17
合计	21,590,241,099.56	20,605,485,915.17

按款项性质列示其他应付款项

项目	期末余额	期初余额
往来款	21,575,502,254.52	20,595,211,481.27
应付保证金	9,734,085.99	6,401,004.65
其他	5,004,759.05	3,873,429.25
合计	21,590,241,099.56	20,605,485,915.17

(十二) 一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	期初余额
1年内到期的长期借款		1,345,738,604.63
1年内到期的应付债券	984,219,796.16	161,665,673.97
合计	984,219,796.16	1,507,404,278.60

(十三) 其他流动负债

项目	期末余额	期初余额
购房尾款类资产支持专项计划	8,927,934.25	8,599,500.00
合计	8,927,934.25	8,599,500.00

(十四) 应付债券

1. 应付债券

项目	期末余额	期初余额
保利置业集团 15 亿元人民币 5 年期债券	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00
保利置业集团 15 亿元人民币 5 年期债券	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00
保利置业集团 15 亿元人民币 3 年期中期票据	1,500,000,000.00	
保利置业集团 15 亿元人民币 7 年期债券	1,500,000,000.00	
保利置业集团 10 亿元人民币 5 年期债券	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
保利置业集团 10 亿元人民币 5 年期债券	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
保利置业集团 10 亿元人民币 3 年期中期票据	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
保利置业集团 10 亿元人民币 5 年期债券	1,000,000,000.00	
保利置业集团 10 亿元人民币 7 年期债券	1,000,000,000.00	
保利置业集团 10 亿元人民币 3 年期中期票据	1,000,000,000.00	
保利置业集团 5 亿元人民币 7 年期债券	500,000,000.00	500,000,000.00
保利置业集团 5 亿元人民币 7 年期债券	500,000,000.00	500,000,000.00
保利置业集团 5 亿元人民币 3 年期中期票据	500,000,000.00	500,000,000.00
保利置业集团 5 亿元人民币 5 年期中期票据	500,000,000.00	500,000,000.00
保利置业集团 5 亿元人民币 3 年期债券	500,000,000.00	
保利置业集团 5 亿元人民币 3 年期中期票据	500,000,000.00	
保利置业集团 6.26 亿元人民币 5 年期债券		626,000,000.00
合计	15,000,000,000.00	8,626,000,000.00

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	发行日期	债券期限(年)	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	重分类至一年内到期	期末余额
保利置业集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）	100.00	2021 年 9 月	3+2	626,000,000.00	626,000,000.00		20,539,792.42		14,107,256.53	632,432,535.89	
保利置业集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）	100.00	2022 年 2 月	3+2	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00		44,717,607.10		5,888,566.00	38,829,041.10	1,500,000,000.00
保利置业集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）	100.00	2022 年 2 月	5+2	500,000,000.00	500,000,000.00		18,250,590.00		2,407,302.33	15,843,287.67	500,000,000.00
保利置业集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）	100.00	2022 年 4 月	3+2	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00		50,114,325.00		14,044,461.99	36,069,863.01	1,500,000,000.00
保利置业集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）	100.00	2022 年 6 月	3+2	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00		31,913,600.00		13,677,963.56	18,235,636.44	1,000,000,000.00
保利置业集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）	100.00	2022 年 6 月	5+2	500,000,000.00	500,000,000.00		18,200,725.00		7,800,725.00	10,400,000.00	500,000,000.00
保利置业集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第四期）	100.00	2022 年 11 月	3+2	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00		32,910,900.00		27,486,242.47	5,424,657.53	1,000,000,000.00
保利置业集团有限公司 2022 年度第一期中期票据	100.00	2022 年 6 月	3	500,000,000.00	500,000,000.00		18,350,300.00		8,570,593.97	9,779,726.03	500,000,000.00
保利置业集团有限公司 2022 年度第一期中期票据	100.00	2022 年 6 月	5	500,000,000.00	500,000,000.00		15,807,205.00		7,362,821.44	8,424,383.56	500,000,000.00
保利置业集团有限公司 2022 年度第二期中期票据	100.00	2022 年 8 月	3	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00		32,811,170.00		21,363,772.74	11,447,397.26	1,000,000,000.00
保利置业集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）	100.00	2023 年 2 月	3+2	1,000,000,000.00		1,000,000,000.00	31,424,657.53			31,424,657.53	1,000,000,000.00
保利置业集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）	100.00	2023 年 2 月	5+2	1,000,000,000.00		1,000,000,000.00	35,671,252.88			35,671,252.88	1,000,000,000.00
保利置业集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）	100.00	2023 年 4 月	5+2	1,500,000,000.00		1,500,000,000.00	42,892,602.74			42,892,602.74	1,500,000,000.00
保利置业集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）	100.00	2023 年 4 月	3+2	500,000,000.00		500,000,000.00	12,786,712.33			12,786,712.33	500,000,000.00
保利置业集团有限公司 2023 年度第一期中期票据	100.00	2023 年 1 月	3	1,500,000,000.00		1,500,000,000.00	56,358,092.19			56,358,092.19	1,500,000,000.00
保利置业集团有限公司 2023 年度第二期中期票据	100.00	2023 年 7 月	3	1,000,000,000.00		1,000,000,000.00	14,624,657.53			14,624,657.53	1,000,000,000.00
保利置业集团有限公司 2023 年度第三期中期票据	100.00	2023 年 10 月	3	500,000,000.00		500,000,000.00	3,575,342.47			3,575,342.47	500,000,000.00
合计	---	---	---	15,626,000,000.00	8,626,000,000.00	7,000,000,000.00	480,949,522.19		122,729,726.03	984,219,796.16	15,000,000,000.00

(十五) 实收资本

投资者名称	期初余额		本期增加	本期减少	期末余额	
	投资金额	所占比例 (%)			投资金额	所占比例 (%)
合计	<u>2,200,000,000.00</u>	<u>100.00</u>			<u>2,200,000,000.00</u>	<u>100.00</u>
保利(香港)房地产发展有限公司	2,118,550,000.00	96.30			2,118,550,000.00	96.30
保利(香港)房地产开发有限公司	81,450,000.00	3.70			81,450,000.00	3.70

(十六) 资本公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、资本(股本)溢价				
二、其他资本公积	663,344,713.60			663,344,713.60
合计	<u>663,344,713.60</u>			<u>663,344,713.60</u>

其中：国有独享资本公积

(十七) 盈余公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积金	589,177,361.29			589,177,361.29
合计	<u>589,177,361.29</u>			<u>589,177,361.29</u>

(十八) 未分配利润

项目	本期金额	上年金额
上年年末余额	4,144,045,342.66	3,093,839,032.79
期初调整金额		
本期期初余额	4,144,045,342.66	3,093,839,032.79
本期增加额	-573,883,224.78	1,852,843,659.08
其中：本期净利润转入	-573,883,224.78	1,852,843,659.08
其他调整因素		
本期减少额		802,637,349.21
其中：本期提取盈余公积数		185,284,365.91
本期提取一般风险准备		
本期分配现金股利数		617,352,983.30
转增资本		

项目	本期金额	上年金额
其他减少		
本期期末余额	3,570,162,117.88	4,144,045,342.66

(十九) 营业收入、营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
其他业务小计	<u>24,124,012.58</u>		<u>28,249,023.61</u>	
其中：担保费收入	24,124,012.58		28,249,023.61	
<u>合计</u>	<u>24,124,012.58</u>		<u>28,249,023.61</u>	

(二十) 管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	103,429,579.51	99,105,995.08
租赁费	14,494,932.36	17,093,722.06
信息服务费	4,734,908.88	2,804,165.09
诉讼费	3,266,457.31	
差旅费	3,087,902.43	1,931,217.79
物业管理费	2,601,379.28	2,911,604.30
咨询费	2,482,868.80	6,417,147.25
业务招待费	1,124,226.74	844,177.91
折旧费	1,026,246.98	515,658.26
工作经费	456,556.08	176,462.85
招聘费	442,202.15	470,680.72
残疾人保障金	373,497.70	280,848.40
法律顾问费	367,688.67	233,490.55
办公费	333,949.50	482,247.59
审计费	245,283.01	292,452.82
车辆使用费	243,437.87	249,153.66
宣传费	155,839.62	3,430.19
修理费	149,169.83	35,830.02
会议费	44,905.66	37,210.13
保险费	35,513.14	45,050.98
水电费		246,356.27

项目	本期发生额	上期发生额
劳动保护费		183,703.84
信息披露费		57,169.81
劳务费		3,900.00
其他	113,248.13	242,786.45
合计	139,209,793.65	134,664,462.02

(二十一) 财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	600,270,855.68	461,152,753.44
减:利息收入	131,778,764.41	236,411,837.78
汇兑净损失(净收益以“-”号填列)		
金融机构手续费	12,833,995.78	15,731,101.61
其他		
合计	481,326,087.05	240,472,017.27

(二十二) 其他收益

项目	本期发生额	上期发生额
个税手续费返还	84,103.69	166,184.29
合计	84,103.69	166,184.29

(二十三) 投资收益

产生投资收益的来源	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益		2,288,984,600.00
处置长期股权投资产生的投资收益	17,847,948.03	-98,062,641.00
交易性金融资产持有期间的投资收益	4,234,808.93	10,946,963.43
处置交易性金融资产取得的投资收益	850,276.27	6,669,649.13
合计	22,933,033.23	2,208,538,571.56

(二十四) 资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
持有待售资产减值损失		-7,658,964.20
合计		-7,658,964.20

(二十五) 资产处置收益

项目	本期发生额	上期发生额	计入当年非经常性损益的金额
固定资产处置损失	-446.37	12,887.14	-446.37
<u>合计</u>	<u>-446.37</u>	<u>12,887.14</u>	<u>-446.37</u>

(二十六) 营业外收入

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
其他	178.32	1.14	178.32
<u>合计</u>	<u>178.32</u>	<u>1.14</u>	<u>178.32</u>

(二十七) 营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
其他		81,214.44	
<u>合计</u>		<u>81,214.44</u>	

(二十八) 现金流量表

1. 采用间接法将净利润调节为经营活动现金流量

补充资料	本期发生额	上期发生额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量:	——	——
净利润	-573,883,224.78	1,852,843,659.08
加: 资产减值损失		7,658,964.20
信用减值损失		
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	1,026,246.98	515,658.26
使用权资产折旧		
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销		
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)	446.37	-12,887.14
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)		
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)		
财务费用(收益以“-”号填列)	600,270,855.68	473,625,414.33
投资损失(收益以“-”号填列)	-22,933,033.23	-2,208,538,571.56

补充资料	本期发生额	上期发生额
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）		
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		
存货的减少（增加以“-”号填列）		
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-7,176,459,844.61	-3,998,449,221.72
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	1,103,228,126.33	2,281,395,432.73
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-6,068,750,427.26	-1,590,961,551.82
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：	——	——
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况：	——	——
现金的期末余额	4,935,211,610.98	4,967,574,025.72
减：现金的期初余额	4,967,574,025.72	4,229,554,480.03
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-32,362,414.74	738,019,545.69

2. 本年取得子公司和收到处置子公司的现金净额

项目	金额
一、本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	
加：以前期间发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	
取得子公司支付的现金净额	
二、本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	121,213,286.26
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	
加：以前期间处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	
处置子公司收到的现金净额	121,213,286.26

3. 现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	期初余额
一、现金	4,935,211,610.98	4,967,574,025.72
其中：库存现金		
可随时用于支付的银行存款	4,935,209,664.94	4,967,574,025.72
可随时用于支付的其他货币资金	1,946.04	
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	4,935,211,610.98	4,967,574,025.72
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金及现金等价物		

八、或有事项

(一) 对集团内、集团外单位提供担保情况 (金额单位: 人民币万元)

序号	担保单位	担保对象		是否为上市公司	担保方式	担保种类	反担保方式	实际担保金额	本年新增担保金额
		名称	企业性质						
		合计						1,503,203.02	
		一、对集团内							
1	保利置业集团有限公司	济南保创置业有限公司	国有实际控制	否	连带责任保证担保	贷款担保	合作方股权质押	100,000.00	
2	保利置业集团有限公司	济南保创置业有限公司	国有实际控制	否	连带责任保证担保	贷款担保	合作方股权质押	75,000.00	
3	保利置业集团有限公司	济南保创置业有限公司	国有实际控制	否	连带责任保证担保	贷款担保	合作方股权质押	75,000.00	
4	保利置业集团有限公司	烟台睿酒置业有限公司	国有实际控制	否	连带责任保证担保	贷款担保	合作方股权质押	11,900.00	
5	保利置业集团有限公司	保利山东置业集团有限公司	国有实际控制	否	连带责任保证担保	贷款担保	无反担保	80,000.00	
6	保利置业集团有限公司	保利山东置业集团有限公司	国有实际控制	否	连带责任保证担保	保债计划	无反担保	20,000.00	
7	保利置业集团有限公司	昆明保喻房地产开发有限公司	国有实际控制	否	连带责任保证担保	贷款担保	合作方股权质押	80,000.00	
8	保利置业集团有限公司	昆明保喻房地产开发有限公司	国有实际控制	否	连带责任保证担保	贷款担保	合作方股权质押	115,000.00	
9	保利置业集团有限公司	深圳市保利房地产开发有限公司	国有实际控制	否	连带责任保证担保	贷款担保	无反担保	84,000.00	
10	保利置业集团有限公司	深圳市保达房地产开发有限公司	国有实际控制	否	连带责任保证担保	贷款担保	无反担保	127,913.80	
11	保利置业集团有限公司	广州东灞房地产开发有限公司	国有实际控制	否	连带责任保证担保	贷款担保	合作方股权质押	7,700.00	

序号	担保单位	担保对象			担保方式	担保种类	反担保方式	实际担保金额	本年新增担保金额
		名称	企业性质	是否为上市公司					
12	保利置业集团有限公司	广州东灏房地产开发有限公司	国有实际控制	否	连带责任保证担保	贷款担保	合作方股权质押	40,500.00	
13	保利置业集团有限公司	广州东灏房地产开发有限公司	国有实际控制	否	连带责任保证担保	贷款担保	合作方股权质押	66,166.86	
14	保利置业集团有限公司	广州东灏房地产开发有限公司	国有实际控制	否	连带责任保证担保	贷款担保	合作方股权质押	28,360.00	
15	保利置业集团有限公司	广州东灏房地产开发有限公司	国有实际控制	否	连带责任保证担保	贷款担保	合作方股权质押	42,000.00	
16	保利置业集团有限公司	广州东灏房地产开发有限公司	国有实际控制	否	连带责任保证担保	贷款担保	合作方股权质押	11,650.00	
17	保利置业集团有限公司	广州达顺置业有限公司	国有实际控制	否	连带责任保证担保	贷款担保	无反担保	39,966.67	
18	保利置业集团有限公司	武汉保置房地产开发有限公司	国有实际控制	否	连带责任保证担保	贷款担保	无反担保	10,000.00	
19	保利置业集团有限公司	保利置业集团有限公司下属子公司ABS	国有实际控制	否	差额补足承诺	ABS	无反担保	58,800.00	
20	保利置业集团有限公司	上海保利物业酒店管理集团有限公司	国有实际控制	否	差额补足承诺	ABS	无反担保	65,600.00	
21	保利置业集团有限公司	上海保利物业酒店管理集团有限公司	国有实际控制	否	差额补足承诺	CMBIS	无反担保	102,510.00	
22	保利置业集团有限公司	湖北保利置业有限公司	国有实际控制	否	差额补足承诺	CMBIS	无反担保	98,300.00	
		三、对集团外						162,835.70	
1	保利置业集团有限公司	深圳市保诚房地产开发有限公司	其他	否	连带责任保证担保	贷款担保	无反担保	162,835.70	

九、资产负债表日后事项

本公司无需要披露的资产负债表日后非调整事项。

十、关联方关系及其交易

(一) 本公司的母公司的有关信息

金额单位：港币元

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本公司 持股比例 (%)	母公司对本公司的 表决权比例 (%)
保利(香港)房地产发展有限公司	中国香港	房地产	1.00	96.30	96.30

注：本公司最终控制方为中国保利集团有限公司。

(二) 本公司的子公司

序号	公司名称	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	持股比例 (%)	表决权比例 (%)
1	北京花园别墅有限公司	北京	房地产开发	2,448.98 万美元	51.00	51.00
2	湖北保利置业有限公司	武汉	房地产开发	10,000.00	100.00	100.00
3	上海保利金鹏置业有限公司	上海	房地产开发	2,000.00	50.10	50.10
4	广东保利置业有限公司	广州	房地产开发	30,000.00	100.00	100.00
5	保利贵州置业集团有限公司	贵阳	房地产开发	20,000.00	100.00	100.00
6	湖北保利投资有限公司	武汉	房地产开发	10,000.00	100.00	100.00
7	保利置业集团(上海)投资有限公司	上海	房地产开发	58,000.00	100.00	100.00
8	上海保利物业酒店管理集团有限公司	上海	物业管理	5,000.00	100.00	100.00
9	保利百货商业管理有限公司	上海	房地产开发	1,000.00	100.00	100.00
10	海南保利置业有限公司	海口	房地产开发	5,000.00	100.00	100.00
11	上海梦苑房地产有限公司	上海	房地产开发	500.00	100.00	100.00
12	保利江苏置业有限公司	苏州	房地产开发	160,000.00	100.00	100.00
13	重庆保利小泉实业有限公司	重庆	房地产开发	8,000.00	51.00	51.00
14	广西保利置业集团有限公司	南宁	房地产开发	25,000.00	100.00	100.00
15	深圳市保利房地产开发有限公司	深圳	房地产开发	10,000.00	100.00	100.00

序号	公司名称	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	持股比例 (%)	表决权比例 (%)
16	保利云南置业有限公司	昆明	房地产开发	18,000.00	100.00	100.00
17	保利置业集团黑龙江有限公司	哈尔滨	房地产开发	5,000.00	100.00	100.00
18	深圳市保利文化广场有限公司	深圳	商务服务	15,000.00	100.00	100.00
19	保利山东置业集团有限公司	济南	房地产开发	34,000.00	100.00	100.00
20	德清保利置业有限公司	德清	房地产开发	390,000.00	100.00	100.00
21	深圳前海凯远资产管理有限公司	深圳	投资管理	5,000.00	100.00	100.00
22	北京保利微芯科技有限公司	北京	科技推广和应 用服务业	1,000.00	100.00	100.00
23	浙江保利置业有限公司	宁波	房地产开发	10,000.00	100.00	100.00
24	苏州悦威置业有限公司	苏州	房地产开发	5,000.00	100.00	100.00
25	上海盛溢置业有限公司	上海	房地产开发	100.00	100.00	100.00
26	太仓盛溢商务咨询有限公司	太仓	商务服务	100.00	100.00	100.00
27	太仓隆溢商务咨询有限公司	太仓	房地产开发	100.00	100.00	100.00
28	上海盛真置业有限公司	上海	房地产开发	100.00	100.00	100.00
29	上海盛万置业有限公司	上海	房地产开发	100.00	100.00	100.00
30	苏州利弘管理咨询有限公司	苏州	商务服务		100.00	100.00
31	苏州利璟管理咨询有限公司	苏州	商务服务		100.00	100.00
32	宁波宏茂房地产信息咨询有限公司	宁波	商务服务		100.00	100.00
33	宁波宏勤房地产信息咨询有限公司	宁波	商务服务		100.00	100.00
34	宁波宏振房地产信息咨询有限公司	宁波	商务服务		100.00	100.00
35	宁波宏鹏房地产信息咨询有限公司	宁波	商务服务		100.00	100.00
36	上海盛楹置业有限公司	上海	房地产开发	190,000.00	100.00	100.00
37	上海盛濡置业有限公司	上海	房地产开发	5,000.00	100.00	100.00
38	保利商旅酒店管理有限公司	北京	商务服务		100.00	100.00
39	苏州市保嘉置业有限公司	苏州	房地产开发	50,000.00	51.00	51.00

(三) 本公司的其他关联方情况

其他关联方名称	与本公司的关系
保利(香港)房地產開發有限公司	同一最终控制方控制的公司
保利(香港)控股有限公司	同一最终控制方控制的公司
保利大厦有限公司	同一最终控制方控制的公司
保利发展控股集团股份有限公司	同一最终控制方控制的公司

其他关联方名称	与本公司的关系
保利融资租赁有限公司	同一最终控制方控制的公司
保利智方股权投资基金管理（深圳）有限公司	同一最终控制方控制的公司
保利置業集團有限公司	同一最终控制方控制的公司
北京保利星数据光盘有限公司	同一最终控制方控制的公司
常熟市保璟置业有限公司	同一最终控制方控制的公司
佛山市保凯置业有限公司	同一最终控制方控制的公司
佛山市保坤置业有限公司	同一最终控制方控制的公司
佛山市保信置业有限公司	同一最终控制方控制的公司
佛山市保彦置业有限公司	同一最终控制方控制的公司
佛山市保邑置业有限公司	同一最终控制方控制的公司
广西保利龙湖蓝湾发展有限公司	同一最终控制方控制的公司
广西领悦房地产有限公司	同一最终控制方控制的公司
广西铁投大岭投资有限公司	同一最终控制方控制的公司
广西铁投三岸投资有限公司	同一最终控制方控制的公司
广西秀程房地产有限公司	同一最终控制方控制的公司
广州保辉置业有限公司	同一最终控制方控制的公司
广州保祺房地产开发有限公司	同一最终控制方控制的公司
广州保悦置业有限公司	同一最终控制方控制的公司
广州达顺置业有限公司	同一最终控制方控制的公司
广州东灏房地产开发有限公司	同一最终控制方控制的公司
贵阳保利投资房地产开发有限公司	同一最终控制方控制的公司
哈尔滨保利房地产综合开发有限责任公司	同一最终控制方控制的公司
哈尔滨保利鑫房地产开发有限公司	同一最终控制方控制的公司
哈尔滨保悦房地产开发有限公司	同一最终控制方控制的公司
哈尔滨东安航空零部件制造有限公司	同一最终控制方控制的公司
哈尔滨众汇房地产发展有限公司	同一最终控制方控制的公司
黑龙江保利澳娱房地产开发有限公司	同一最终控制方控制的公司
湖北保利大酒店有限公司	同一最终控制方控制的公司
惠州市保利建业房地产开发有限公司	同一最终控制方控制的公司
惠州市保置房地产开发有限公司	同一最终控制方控制的公司
济南保创置业有限公司	同一最终控制方控制的公司
济南保利房地产开发有限公司	同一最终控制方控制的公司
济南保利新城置业有限公司	同一最终控制方控制的公司
济南利和置业有限公司	同一最终控制方控制的公司

其他关联方名称

与本公司的关系

其他关联方名称	与本公司的关系
昆明保喻房地产开发有限公司	同一最终控制方控制的公司
昆山市悦城置业有限公司	同一最终控制方控制的公司
宁波保衡置业有限公司	同一最终控制方控制的公司
宁波保辉置业有限公司	同一最终控制方控制的公司
宁波保嘉置业有限公司	同一最终控制方控制的公司
宁波保隽置业有限公司	同一最终控制方控制的公司
宁波保利置业有限公司	同一最终控制方控制的公司
宁波保隆置业有限公司	同一最终控制方控制的公司
宁波保盈置业有限公司	同一最终控制方控制的公司
宁波保瑜置业有限公司	同一最终控制方控制的公司
宁海保旭置业有限公司	同一最终控制方控制的公司
上海保利广场资产管理有限公司	同一最终控制方控制的公司
上海保利佳房地产开发有限公司	同一最终控制方控制的公司
上海保利茂佳房地产开发有限公司	同一最终控制方控制的公司
上海浦利房地产发展有限公司	同一最终控制方控制的公司
上海盛力置业有限公司	同一最终控制方控制的公司
上海盛瀛置业有限公司	同一最终控制方控制的公司
上海证券大厦六层物业	同一最终控制方控制的公司
深圳市保达房地产开发有限公司	同一最终控制方控制的公司
深圳市保发房地产开发有限公司	同一最终控制方控制的公司
深圳市保利置地房地产开发有限公司	同一最终控制方控制的公司
深圳市保联实业有限公司	同一最终控制方控制的公司
深圳市保银房地产开发有限公司	同一最终控制方控制的公司
深圳市保玉房地产开发有限公司	同一最终控制方控制的公司
深圳市雅豪园投资有限公司	同一最终控制方控制的公司
苏州保利隆胜置业有限公司	同一最终控制方控制的公司
苏州和茂置业有限公司	同一最终控制方控制的公司
武汉保置房地产开发有限责任公司	同一最终控制方控制的公司
武汉常阳润力房地产开发有限公司	同一最终控制方控制的公司
烟台容润置业有限公司	同一最终控制方控制的公司
中国轻工集团有限公司	同一最终控制方控制的公司
遵义保利置业有限公司	同一最终控制方控制的公司
上海盛兆荟房地产开发有限公司	同一最终控制方控制的公司
深圳保利房地产代理有限公司	同一最终控制方控制的公司

其他关联方名称	与本公司的关系
昆山市悦茂置业有限公司	同一最终控制方控制的公司
上海盛朗玥房地产开发有限公司	同一最终控制方控制的公司
PolyProperty(HongKong)Co., Limited 保利置業(香港)有限公司	同一最终控制方控制的公司
海南帝港置业有限公司	同一最终控制方控制的公司
济南保丰置业有限公司	同一最终控制方控制的公司
济南保誉置业有限公司	同一最终控制方控制的公司
万宁腾远发展有限公司	同一最终控制方控制的公司
深圳市保诚房地产开发有限公司	其他关联方

(四) 关联方交易

1. 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
上海保利广场资产管理有限公司	租赁费	12,495,314.86	15,247,659.00
上海保利广场资产管理有限公司	物业管理费	1,450,540.26	2,911,604.30
保利融资租赁有限公司	保理服务费	470,400.00	
上海保利广场资产管理有限公司	水电费		246,356.27

2. 关联方资金占用利息收支情况

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
常熟市保璟置业有限公司	利息收入	27,274,528.30	
昆山市悦城置业有限公司	利息收入	15,269,222.49	
广州保祺房地产开发有限公司	利息收入	15,263,506.85	25,929,534.25
昆明保喻房地产开发有限公司	利息收入		39,254,485.46
广西领悦房地产有限公司	利息收入		33,263,013.70
广西秀程房地产有限公司	利息收入		27,695,753.42
广西铁投大岭投资有限公司	利息收入		24,697,397.26
太仓隆滢商务咨询有限公司	利息收入		15,111,792.46
佛山市保邑置业有限公司	利息收入		1,494,339.62
广西保利置业集团有限公司	利息支出		47,317,100.70
上海浦利房地产发展有限公司	利息支出	51,475,068.50	
上海保利物业酒店管理集团有限公司	利息支出	33,596,346.70	39,140,003.28

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
保利置业集团黑龙江有限公司	利息支出	10,990,646.81	22,417,991.53
上海盛力置业有限公司	利息支出	4,247,644.70	
武汉保置房地产开发有限责任公司	利息支出	1,399,538.16	
苏州和茂置业有限公司	利息支出	1,322,659.80	1,097,060.03
惠州市保置房地产开发有限公司	利息支出	1,081,058.56	1,854,406.49
昆明保喻房地产开发有限公司	利息支出	951,159.46	2,685,591.98
广西领悦房地产有限公司	利息支出	763,525.25	
宁海保旭置业有限公司	利息支出	447,163.91	
佛山市保坤置业有限公司	利息支出	389,705.88	4,404,225.07
济南保创置业有限公司	利息支出		16,537,765.93
上海保利茂佳房地产开发有限公司	利息支出		4,789,722.09
哈尔滨保利房地产综合开发有限责任公司	利息支出		358,757.00
哈尔滨保悦房地产开发有限公司	利息支出		219,924.17

3. 关联担保情况

担保方	被担保方	担保金额 (万元)	担保起始日	担保到期日	担保是否 已经履行 完毕
保利置业集团有限公司	济南保创置业有限公司	100,000.00	2019-10-24	2024-10-24	否
保利置业集团有限公司	济南保创置业有限公司	75,000.00	2021-12-6	2026-12-6	否
保利置业集团有限公司	济南保创置业有限公司	75,000.00	2022-1-19	2027-1-19	否
保利置业集团有限公司	烟台容润置业有限公司	11,900.00	2021-6-11	2024-6-10	否
保利置业集团有限公司	保利山东置业集团有限公司	80,000.00	2022-10-17	2028-10-17	否
保利置业集团有限公司	保利山东置业集团有限公司	20,000.00	2022-10-20	2028-10-20	否
保利置业集团有限公司	昆明保喻房地产开发有限公司	80,000.00	2020-10-22	2026-9-8	否
保利置业集团有限公司	昆明保喻房地产开发有限公司	115,000.00	2021-9-8	2026-9-10	否
保利置业集团有限公司	深圳市保利房地产开发有限公司	84,000.00	2022-2-18	2026-7-29	否
保利置业集团有限公司	深圳市保达房地产开发有限公司	127,913.80	2017-9-5	2025-1-8	否
保利置业集团有限公司	广州东灏房地产开发有限公司	7,700.00	2019-8-15	2024-8-14	否
保利置业集团有限公司	广州东灏房地产开发有限公司	40,500.00	2020-1-17	2028-1-16	否
保利置业集团有限公司	广州东灏房地产开发有限公司	66,166.86	2018-5-22	2027-5-21	否
保利置业集团有限公司	广州东灏房地产开发有限公司	28,360.00	2021-6-2	2025-5-16	否
保利置业集团有限公司	广州东灏房地产开发有限公司	42,000.00	2020-11-9	2025-11-8	否

担保方	被担保方	担保金额 (万元)	担保起始日	担保到期日	担保是否 已经履行 完毕
保利置业集团有限公司	广州东灏房地产开发有限公司	11,650.00	2021-5-31	2024-5-27	否
保利置业集团有限公司	广州达顺置业有限公司	39,966.67	2022-8-19	2026-8-15	否
保利置业集团有限公司	武汉保置房地产开发有限责任公司	10,000.00	2022-3-17	2025-3-16	否
保利置业集团有限公司	保利置业集团有限公司下属子公司 ABS	58,800.00	2022-1-27	2025-1-17	否
保利置业集团有限公司	上海保利物业酒店管理集团有限公司	65,600.00	2019-4-26	2028-1-26	否
保利置业集团有限公司	上海保利物业酒店管理集团有限公司	102,510.00	2022-5-10	2034-5-10	否
保利置业集团有限公司	湖北保利置业有限公司	98,300.00	2022-3-1	2034-3-1	否
保利置业集团有限公司	深圳市保诚房地产开发有限公司	162,835.70	2016-2-29	2024-6-27	否

注：本年向关联方收取担保费收入金额为 2,412.40 万元。

(五) 关联方应收应付款项

1. 应收项目

项目 名称	关联方	期末金额		期初金额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
预付款项	保利融资租赁有限公司			235,200.00	
预付款项	中国保利集团有限公司	1,260.00			
应收股利	广西保利置业集团有限公司			711,220,000.00	
其他应收款	保利贵州置业集团有限公司	5,577,194,657.38		5,493,584,638.47	
其他应收款	武汉保置房地产开发有限责任公司	2,618,579,990.00			
其他应收款	湖北保利投资有限公司	2,501,569,106.67		1,608,415,246.75	
其他应收款	深圳市保发房地产开发有限公司	1,833,108,400.00		1,100,000,000.00	
其他应收款	上海盛兆荟房地产开发有限公司	1,709,928,000.00			
其他应收款	上海盛万置业有限公司	1,658,928,000.00			
其他应收款	广东保利置业有限公司	1,580,024,507.93		230,024,507.93	
其他应收款	保利云南置业有限公司	1,532,832,310.00		1,274,961,680.30	
其他应收款	惠州市保置房地产开发有限公司	1,401,099,399.00		2,219,615,239.75	
其他应收款	宁波保瑜置业有限公司	1,040,570,282.30		2,715,133,200.00	
其他应收款	深圳保利房地产代理有限公司	1,005,380,700.00			
其他应收款	遵义保利置业有限公司	934,000,000.00		934,000,000.00	
其他应收款	昆山市悦茂置业有限公司	820,285,700.00			
其他应收款	太仓隆溢商务咨询有限公司	708,000,000.00		713,428,000.00	

项目 名称	关联方	期末金额		期初金额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	宁波保衡置业有限公司	699,825,357.56		1,091,412,940.00	
其他应收款	浙江保利置业有限公司	578,797,018.48			
其他应收款	苏州市保嘉置业有限公司	538,902,925.03			
其他应收款	苏州保利隆胜置业有限公司	510,000,000.00		510,000,000.00	
其他应收款	苏州悦威置业有限公司	432,372,973.23			
其他应收款	常熟市保璟置业有限公司	432,910,750.00		304,000,000.00	
其他应收款	佛山市保坤置业有限公司	399,200,000.00		380,303,028.28	
其他应收款	上海盛溢置业有限公司	388,252,000.00		100,000,000.00	
其他应收款	广州保祺房地产开发有限公司	379,399,998.00		379,399,998.00	
其他应收款	贵阳保利投资房地产开发有限公司	326,000,000.00		326,000,000.00	
其他应收款	广州达顺置业有限公司	274,500,000.00		274,499,998.00	
其他应收款	宁波保辉置业有限公司	272,000,000.00		272,000,000.00	
其他应收款	上海盛真置业有限公司	262,502,700.00			
其他应收款	上海盛朗玥房地产开发有限公司	186,745,000.00			
其他应收款	保利山东置业集团有限公司	116,061,726.71		116,061,726.71	
其他应收款	佛山市保凯置业有限公司	100,000,000.00		100,000,000.00	
其他应收款	广州保辉置业有限公司	100,000,000.00		100,000,000.00	
其他应收款	武汉常阳润力房地产开发有限公司	100,000,000.00			
其他应收款	上海盛瀛置业有限公司	71,000,000.00			
其他应收款	哈尔滨众汇房地产发展有限公司	50,000,000.00		31,999,999.00	
其他应收款	昆明保喻房地产开发有限公司	41,609,754.59		41,609,754.59	
其他应收款	湖北保利大酒店有限公司	28,554,807.69		28,554,807.69	
其他应收款	保利(香港)控股有限公司	23,406,660.83		23,406,660.83	
其他应收款	北京保利微芯科技有限公司	18,000,000.00		9,000,000.00	
其他应收款	湖北保利置业有限公司	15,573,881.11		15,573,881.11	
其他应收款	上海保利佳房地产开发有限公司	9,107,281.02		9,107,281.02	
其他应收款	上海保利茂佳房地产开发有限公司	3,215,384.62		3,215,384.62	
其他应收款	保利(香港)房地產開發有限公司	1,142,103.02		1,142,103.02	
其他应收款	佛山市保信置业有限公司	1,004,807.69		1,004,807.69	
其他应收款	济南保利房地产开发有限公司	714,329.64		200,557,731.00	
其他应收款	保利智方股权投资基金管理(深圳)有限公司	56,268.00		56,268.00	
其他应收款	PolyProperty(HongKong)Co., Limited				
其他应收款	保利置業(香港)有限公司	146,328.48			

项目名称	关联方	期末金额		期初金额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	海南帝港置业有限公司	33,304.86			
其他应收款	上海盛濡置业有限公司			1,195,680,000.00	
其他应收款	昆山市悦城置业有限公司			859,706,017.40	
其他应收款	宁波保隆置业有限公司			340,000,000.00	
其他应收款	宁波保隽置业有限公司			272,784,800.00	
其他应收款	广州东灏房地产开发有限公司			220,000,000.00	
其他应收款	宁波保盈置业有限公司			192,552,500.00	
其他应收款	宁海保旭置业有限公司			107,185,515.20	
其他应收款	深圳市保利房地产开发有限公司			103,381,418.35	
其他应收款	保利江苏置业有限公司			73,846,940.43	
其他应收款	宁波保嘉置业有限公司			50,642,086.40	

2. 应付项目

项目名称	关联方	期末金额	期初金额
其他应付款	保利置業集團有限公司	6,857,417,169.29	6,857,467,169.29
其他应付款	德清保利置业有限公司	3,734,568,003.84	1,271,220,003.84
其他应付款	上海浦利房地产发展有限公司	2,128,381,702.02	349,829,419.35
其他应付款	保利置業集团(上海)投资有限公司	1,099,979,744.08	2,078,039,582.08
其他应付款	上海保利物业酒店管理集团有限公司	828,873,227.42	945,946,880.72
其他应付款	济南保丰置业有限公司	705,000,000.00	
其他应付款	广西铁投三岸投资有限公司	637,825,000.00	467,825,000.00
其他应付款	佛山市保彦置业有限公司	500,000,000.00	500,000,002.00
其他应付款	广西领悦房地产有限公司	463,300,000.00	483,993,968.88
其他应付款	上海盛韞置业有限公司	447,491,680.00	
其他应付款	上海盛濡置业有限公司	443,000,000.00	
其他应付款	深圳市保联实业有限公司	424,000,000.00	200,000,000.00
其他应付款	宁波保利置业有限公司	403,000,000.00	403,000,000.00
其他应付款	济南保誉置业有限公司	400,000,000.00	
其他应付款	宁海保旭置业有限公司	334,502,525.20	
其他应付款	宁波保隽置业有限公司	330,000,000.00	
其他应付款	宁波保盈置业有限公司	252,244,719.00	
其他应付款	济南利和置业有限公司	245,000,000.00	
其他应付款	保利江苏置业有限公司	225,894,382.65	
其他应付款	济南保利新城置业有限公司	223,633,839.22	

项目名称	关联方	期末金额	期初金额
其他应付款	深圳市保利房地产开发有限公司	126,618,581.65	
其他应付款	广西保利龙湖蓝湾发展有限公司	119,400,000.00	119,400,000.00
其他应付款	保利大厦有限公司	100,000,000.00	100,000,000.00
其他应付款	万宁腾远发展有限公司	100,000,000.00	
其他应付款	北京花园别墅有限公司	90,701,600.00	86,901,600.00
其他应付款	广西保利置业集团有限公司	73,000,000.00	620,317,100.70
其他应付款	上海证券大厦六层物业	70,000,000.00	70,000,000.00
其他应付款	上海盛力置业有限公司	50,800,000.01	241,553,055.13
其他应付款	深圳前海凯远资产管理有限公司	49,000,000.00	
其他应付款	保利置业集团黑龙江有限公司	40,152,315.50	605,152,315.50
其他应付款	北京保利星数据光盘有限公司	30,000,000.00	30,000,000.00
其他应付款	宁波保嘉置业有限公司	29,963,373.80	
其他应付款	中国保利集团有限公司	7,273,740.83	7,441,448.03
其他应付款	广西铁投大岭投资有限公司	2,200,000.00	457,200,000.00
其他应付款	保利发展控股集团股份有限公司	1,300,650.00	1,300,650.00
其他应付款	苏州和茂置业有限公司	680,000.01	73,347,770.89
其他应付款	昆明保喻房地产开发有限公司	183,085.99	597,817,575.53
其他应付款	中国轻工集团有限公司	51,656.34	51,656.34
其他应付款	浙江保利置业有限公司		2,395,202,981.52
其他应付款	深圳市保玉房地产开发有限公司		693,350,000.00
其他应付款	深圳市雅豪园投资有限公司		550,000,000.00
其他应付款	深圳市保利文化广场有限公司		171,770,000.00
其他应付款	湖北保利建筑工程有限公司		100,000,000.00
其他应付款	武汉保置房地产开发有限责任公司		77,768,777.01
其他应付款	黑龙江保利澳娱房地产开发有限公司		22,417,991.53
其他应付款	济南保创置业有限公司		16,537,765.93
其他应付款	哈尔滨保利房地产综合开发有限责任公司		358,757.00
其他应付款	惠州市保利建业房地产开发有限公司		2.00
其他应付款	深圳市保银房地产开发有限公司		2.00
其他应付款	深圳市保利置地房地产开发有限公司		2.00
其他应付款	广州保悦置业有限公司		2.00
其他应付款	哈尔滨保利鑫房地产开发有限公司		2.00
其他应付款	哈尔滨东安航空零部件制造有限公司		2.00

十一、有助于财务报表使用者评价企业管理资本的目标、政策及程序的信息

本公司资本管理的主要目标是确保本公司持续经营的能力，并保持健康的资本比率，以支持业务发展并使股东价值最大化。

本公司管理资本结构并根据经济形势以及相关资产的风险特征的变化对其进行调整。为维持或调整资本结构，本公司可以调整对股东的利润分配、向股东归还资本或发行新股。本公司不受外部强制性资本要求约束。2022年度和2023年度，资本管理目标、政策或程序未发生变化。

于2023年1月1日及2023年12月31日，本公司按照负债总额除以资产总额计算得出的资产负债率期初为80.20%、期末为84.26%。

十二、按照有关财务会计制度应披露的其他内容

本公司本报告期无需要披露的有关财务会计制度的其他内容。

十三、财务报表的批准

本年度财务报表经公司董事会批准。



天职国际
bakerintll



营业执照

(副本) (15-1)

统一社会信用代码

911101085923425568

扫描二维码
即可了解详细
信息。详情
请咨询市场监管
部门网站。



名称 天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 邱靖之

经营范围

出资额 14840万元

成立日期 2012年03月05日

住所 北京市海淀区车公庄西路19号68号楼A-1和A-5区域

天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)
与原件核对一致
(1)



2023年07月13日

登记机关

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度报告。

国家市场监督管理总局监制

证书序号: 0000175

说明

- 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。
- 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:

二〇一八年七月二十六日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所 执业证书

天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）

名称:

邱靖之

首席合伙人:

主任会计师:

经营场所:

天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）
与原件核对一致
(1)

北京市海淀区车公庄西路19号68号楼A-1和A-5区域

特殊普通合伙

组织形式:

11010150

执业证书编号:

京财会许可[2011]0105号

批准执业文号:

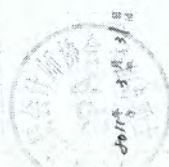
2011年11月14日

批准执业日期:



年度检验表
Annual Renewal Reg

本证书检验合格
This certificate is
this renewal.



姓名 Full name 张瑞
性别 Sex 女
出生日期 Date of Birth 1981-07-28
工作单位 Working unit 天职国际会计师事务所有限公司
身份证号码 Identity card No. 130627198107280021

证书编号 No. of Certificate 110000400063
批准注册协会 Authorized Institute of CPAs 北京注册会计师协会
发证日期 Date of Issuance 二〇一〇年三月三日

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意声明
Agree the holder to be transferred from
原事务所 CPAs
转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
日期 月 日
同意声明人
Agree the holder to be transferred to
新事务所 CINA
转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
日期 2010年11月1日

天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)
与原件核对一致
(1) 注意事项

- 一、注册会计师工作单位变更事项登记，应当由注册会计师本人提出申请，不得转让、涂改、冒用。
- 二、注册会计师工作单位变更事项登记，应当由转出和转入两个会计师事务所共同办理。
- 三、注册会计师工作单位变更事项登记，应当在规定的有效期内办理。
- 四、注册会计师工作单位变更事项登记，应当在规定的有效期内办理。

NOTES

- 1. When practising, the CPA shall show the current this certificate when necessary.
- 2. This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer, alteration, forgery or reuse is allowed.
- 3. The CPA shall return the certificate to the relevant Institute of CPAs when the CPA stops practising.
- 4. In case of loss, the CPA shall report to the competent Institute of CPAs immediately and get through the procedure of revocation after making an announcement of loss on the newspaper.

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

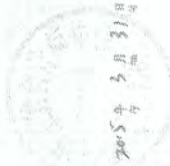
同意声明
Agree the holder to be transferred from
原事务所 CPAs
转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
日期 2010年12月5日
同意声明人
Agree the holder to be transferred to
新事务所 CINA
转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意声明
Agree the holder to be transferred from
原事务所 CPAs
转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
日期 2010年12月5日
同意声明人
Agree the holder to be transferred to
新事务所 CINA
转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



年度检验表
Annual Renewal Reg

本证书检验合格
This certificate is
this renewal.



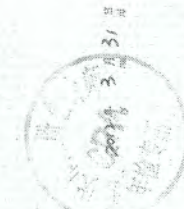
年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



年度检验表
Annual Renewal Reg

本证书检验合格
This certificate is
this renewal.



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



姓名: 李芮
证书编号: 110101500708

年 月 日
Year Month Day

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

年 月 日
Year Month Day

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



年 月 日
Year Month Day



姓名: 李芮
Full name: 李芮
性别: 女
Sex: 女
出生日期: 1993-05-14
Date of birth: 1993-05-14
工作单位: 天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)
Working unit: 天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)
身份证号码: 130902199305143224
Identity card No: 130902199305143224

天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)
与原件核对一致
(1)

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号: 110101500708
No. of Certificate: 110101500708

批准注册协会: 北京注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs: 北京注册会计师协会

发证日期: 2020年09月15日
Date of Issuance: 2020年09月15日

第五章 备查文件

一、备查文件

(一) 保利置业集团有限公司 2023 年年度经审计的合并及母公司财务报告

(二) 保利置业集团有限公司 2023 年年度报告信息披露文件原件

二、查询地址

发行人：保利置业集团有限公司

联系地址：中国（上海）自由贸易试验区浦东南路 528 号北塔 26 楼

联系人：陆彦

电话：021-68818088

传真：021-68816513

邮政编码：200120

三、查询网站

投资者可通过中国银行间市场交易商协会认可的网站下载本报告。

(本页无正文，为《保利置业集团有限公司 2023 年年度报告》之盖章页)



保利置业集团有限公司
审计报告
天职业字[2024]24866号



目 录

审计报告	1
2023年度合并财务报表	4
2023年度合并财务报表附注	10

您可使用手机“扫一扫”或进入此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，
注册会计师行业统一监管平台 (<http://acc.mof.gov.cn>) 进行查验。
报告编号:京249DU30W9F



保利置业集团有限公司全体股东：

一、 审计意见

我们审计了保利置业集团有限公司及其子公司（以下简称“保利置业集团”）合并财务报表，包括2023年12月31日的合并资产负债表，2023年度的合并利润表、合并现金流量表、合并所有者权益变动表以及相关合并财务报表附注。

我们认为，后附的合并财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了保利置业集团2023年12月31日的合并财务状况以及2023年度的合并经营成果和合并现金流量。

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“注册会计师对合并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，我们独立于保利置业集团，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、 管理层和治理层对合并财务报表的责任

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

在编制合并财务报表时，管理层负责评估保利置业集团的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算保利置业集团、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督保利置业集团的财务报告过程。



四、注册会计师对合并财务报表审计的责任

我们的目标是对合并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合并财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

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

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

（2）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

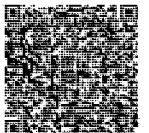
（3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（4）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能对保利置业集团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合并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置业集团不能持续经营。

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

（6）就保利置业集团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。



审计报告（续）

天职业字[2024]24866号

[此页无正文]



中国注册会计师：



中国注册会计师：





合并资产负债表

编制单位: 保利置业集团有限公司

2023年12月31日

金额单位: 元

Table with columns: 项目 (Item), 行次 (Line Item), 期末余额 (End of Period Balance), 期初余额 (Beginning of Period Balance), 附注编号 (Note Number). Rows include 流动资产 (Current Assets), 非流动资产 (Non-current Assets), and 总计 (Total).

法定代表人

主管会计工作负责人

会计机构负责人

Handwritten signature and date: 8年12月

Handwritten signature

陆彦 (Red stamp)





合并资产负债表 (续)

编制单位: 保利地产集团有限公司

2023年12月31日

金额单位: 元

Table with columns: 行次, 期末余额, 期初余额, 附注编号. Rows include 流动资产, 非流动资产, 所有者权益, and 负债合计.

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

Handwritten signature of the legal representative.

Handwritten signature of the chief accountant.

Red stamp: 陆彦



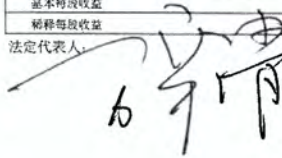
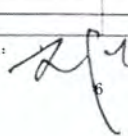
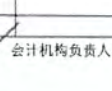
合并利润表

编制单位：保利置业集团有限公司

2023年度

金额单位：元

项目	行次	本期金额	上期金额	附注编号
一、营业总收入	1	39,601,260,394.98	34,865,701,690.99	
其中：营业收入	2	39,601,260,394.98	34,865,701,690.99	八、(二十五)
△利息收入	3			
△保险服务收入	4			
▲已赚保费	5			
△手续费及佣金收入	6			
二、营业总成本	7	36,582,838,607.21	31,374,771,843.76	
其中：营业成本	8	32,197,788,811.19	25,191,151,686.83	八、(三十五)
△利息支出	9			
△手续费及佣金支出	10			
△保险服务费用	11			
△分出保费的分摊	12			
△减：摊回保险服务费用	13			
△承保财务损失	14			
△减：分出再保险财务收益	15			
▲退保金	16			
▲赔付支出净额	17			
▲提取保险责任准备金净额	18			
▲保单红利支出	19			
▲分保费用	20			
税金及附加	21	1,561,651,195.51	3,339,916,122.81	
销售费用	22	1,195,248,363.56	1,079,705,657.99	八、(三十六)
管理费用	23	866,173,960.66	919,838,847.33	八、(三十七)
研发费用	24	5,509,499.94	7,454,804.39	八、(三十八)
财务费用	25	753,486,776.33	836,705,724.41	八、(三十九)
其中：利息费用	26	1,143,777,631.33	1,113,529,161.89	八、(三十九)
利息收入	27	414,767,821.35	320,354,419.00	八、(三十九)
汇兑净损失（净收益以“-”号填列）	28	76,428.62	122,757.80	八、(三十九)
其他	29			
加：其他收益	30	60,089,654.29	14,343,418.19	八、(四十)
投资收益（损失以“-”号填列）	31	22,469,779.76	67,780,215.32	八、(四十一)
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	32	-2,180,044.71	22,977,462.96	八、(四十一)
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	33			
△汇兑收益（损失以“-”号填列）	34			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）	35			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	36			
信用减值损失（损失以“-”号填列）	37	-72,793,768.69	-36,105,067.39	八、(四十二)
资产减值损失（损失以“-”号填列）	38	-101,289,112.00	-520,569,164.01	八、(四十二)
资产处置收益（损失以“-”号填列）	39	234,292.13	937,638.76	八、(四十四)
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	40	2,926,125,633.26	3,017,296,908.10	
加：营业外收入	41	89,654,184.05	40,272,645.83	八、(四十五)
其中：政府补助	42	2,163,796.97	4,130,117.24	八、(四十五)
减：营业外支出	43	23,288,454.29	27,498,396.83	八、(四十六)
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	44	2,992,491,363.02	3,030,071,157.10	
减：所得税费用	45	1,180,346,938.67	1,391,678,493.65	八、(四十七)
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	46	1,812,144,424.15	1,638,392,663.45	
(一) 按所有权归属分类：	47			
归属于母公司所有者的净利润	48	1,556,257,330.89	1,445,146,279.91	
*少数股东损益	49	255,887,093.26	193,246,383.54	
(二) 按经营持续性分类：	50			
持续经营净利润	51	1,812,144,424.15	1,638,392,663.45	
终止经营净利润	52			
六、其他综合收益的税后净额	53			
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	54			
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益	55			
1. 重新计量设定受益计划变动额	56			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益	57			
3. 其他权益工具投资公允价值变动	58			
4. 企业自身信用风险公允价值变动	59			
△ 5. 不能转损益的保险合同金融变动	60			
6. 其他	61			
(二) 将重分类进损益的其他综合收益	62			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益	63			
2. 其他债权投资公允价值变动	64			
△ 3. 可供出售金融资产公允价值变动损益	65			
4. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额	66			
△ 5. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	67			
6. 其他债权投资信用减值准备	68			
7. 现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）	69			
8. 外币财务报表折算差额	70			
△ 9. 可转损益的保险合同金融变动	71			
△ 10. 可转损益的分出再保险合同金融变动	72			
11. 其他	73			
*归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	74			
七、综合收益总额	75	1,812,144,424.15	1,638,392,663.45	
归属于母公司所有者的综合收益总额	76	1,556,257,330.89	1,445,146,279.91	
*归属于少数股东的综合收益总额	77	255,887,093.26	193,246,383.54	
八、每股收益：	78			
基本每股收益	79			
稀释每股收益	80			

法定代表人：  主管会计工作负责人：  会计机构负责人： 



合并现金流量表

编制单位： 保利置业集团有限公司

2023年度

金额单位：元

项	行次	本期金额	上期金额	附注编号
一、经营活动产生的现金流量：	1	—	—	
销售商品、提供劳务收到的现金	2	41,760,186,589.73	31,069,129,440.08	
△客户存款和同业存放款项净增加额	3			
△向中央银行借款净增加额	4			
△向其他金融机构拆入资金净增加额	5			
△收到签发保险合同保单取得的现金	6			
△收到分入再保险合同的现金净额	7			
▲收到原保险合同保费取得的现金	8			
▲收到再保险业务现金净额	9			
▲保户储金及投资款净增加额	10			
△处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额	11			
△收取利息、手续费及佣金的现金	12			
△拆入资金净增加额	13			
△回购业务资金净增加额	14			
△代理买卖证券收到的现金净额	15			
收到的税费返还	16	338,656,777.89	736,750,983.88	
收到其他与经营活动有关的现金	17	64,482,934,651.85	45,851,293,676.52	
经营活动现金流入小计	18	106,581,778,019.47	77,657,174,100.48	
购买商品、接受劳务支付的现金	19	32,099,091,112.92	20,557,850,436.01	
△客户贷款及垫款净增加额	20			
△存放中央银行和同业款项净增加额	21			
△支付签发保险合同赔款的现金	22			
△支付分出再保险合同的现金净额	23			
△保单质押贷款净增加额	24			
▲支付原保险合同赔付款项的现金	25			
△拆出资金净增加额	26			
△支付利息、手续费及佣金的现金	27			
▲支付保单红利的现金	28			
支付给职工以及为职工支付的现金	29	1,435,343,444.04	1,488,137,432.12	
支付的各项税费	30	5,057,660,713.85	6,223,798,152.64	
支付其他与经营活动有关的现金	31	63,092,276,937.98	52,061,884,554.25	
经营活动现金流出小计	32	101,684,372,208.79	80,331,670,575.02	
经营活动产生的现金流量净额	33	4,897,405,810.68	-2,674,496,474.54	八、（四十九）
二、投资活动产生的现金流量：	34	—	—	
收回投资收到的现金	35	70,925,162.00	45,723,992.00	
取得投资收益收到的现金	36	7,416,675.39	18,644,613.45	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	37	877,752.94	1,236,564.18	
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额	38	114,811,470.87	10,566,555.83	
收到其他与投资活动有关的现金	39			
投资活动现金流入小计	40	194,031,061.20	76,171,725.46	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	41	13,830,957.04	27,231,041.61	
投资支付的现金	42	520,291,500.00	1,000,000.00	
▲质押贷款净增加额	43			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	44	219,043,600.00	596,101.89	
支付其他与投资活动有关的现金	45			
投资活动现金流出小计	46	753,166,057.04	28,827,143.50	
投资活动产生的现金流量净额	47	-559,134,995.84	47,344,581.96	
三、筹资活动产生的现金流量：	48	—	—	
吸收投资收到的现金	49	2,732,772,000.00	1,941,022,000.00	
*其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	50	2,732,772,000.00	1,941,022,000.00	
取得借款所收到的现金	51	25,537,454,952.20	31,354,339,212.82	
收到其他与筹资活动有关的现金	52			
筹资活动现金流入小计	53	28,270,226,952.20	33,295,361,212.82	
偿还债务所支付的现金	54	29,376,394,136.64	27,993,604,692.57	
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	55	2,502,067,400.80	3,605,479,530.36	
*其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	56	130,142,353.57	46,598,960.49	
支付其他与筹资活动有关的现金	57	1,228,411,479.87	176,022,011.94	
筹资活动现金流出小计	58	33,106,873,017.31	31,775,106,234.87	
筹资活动产生的现金流量净额	59	-4,836,646,065.11	1,520,254,977.95	
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	60			
五、现金及现金等价物净增加额	61	-498,375,250.27	-1,106,896,914.63	八、（四十九）
加：期初现金及现金等价物余额	62	26,197,812,877.31	27,304,709,791.94	八、（四十九）
六、期末现金及现金等价物余额	63	25,699,437,627.04	26,197,812,877.31	八、（四十九）

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

白岩清

7

财务



合并所有者权益变动表

2023年度

金额单位：元

编制单位：保利置业集团有限公司	保利置业集团有限公司所有者权益													
	实收资本(或股本)		其他权益工具		资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	小计	少数股东权益	所有者权益合计
	1	2	3	4										
一、上年年末余额	2,200,000,000.00				104,271,514.77						12,076,416,215.17	14,912,685,091.23	8,606,196,376.51	23,518,061,467.74
二、本年年初余额	2,200,000,000.00				104,271,514.77						12,076,416,215.17	14,912,685,091.23	8,606,196,376.51	23,518,061,467.74
三、本年年末余额	2,200,000,000.00				104,271,514.77						11,576,673,546.09	16,108,627,175.43	10,807,531,401.52	36,911,756,596.02
(一) 综合收益总额											1,506,237,330.59	1,194,982,064.20	2,201,605,023.01	3,395,697,107.21
(二) 所有者投入和减少资本											1,556,257,330.80	1,658,251,310.99	355,847,933.26	1,812,144,484.13
1.所有者投入的普通股														
2.其他权益工具持有者投入资本														
3.股份支付计入所有者权益的金额														
4.其他														
(三) 专项储备提取和使用														
1.提取专项储备														
2.使用专项储备														
(四) 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														
(五) 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														



保利置业集团有限公司
 董事长：王洪安
 主管会计：王洪安
 8

陆彦

王洪安



合并所有者权益变动表(续)

金额单位:元

2023年度

上年同期

项目	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	所有者权益合计	
	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积	专项储备	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	小计				
		优先股	永续债	其他										
一、上年年末余额	2,200,000,000.00	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28
二、本年增减变动	2,200,000,000.00				104,870,306.39				403,892,995.38		11,376,307,284.47	14,085,671,108.75	6,305,620,026.56	20,391,291,425.31
三、本年期初余额(减少以“-”号填列)					104,870,306.39				403,892,995.38		11,376,307,284.47	14,085,671,108.75	6,305,620,026.56	20,391,291,425.31
(一)综合收益总额					-599,394.13				185,284,305.91		642,608,896.70	827,193,002.48	2,300,076,341.95	3,127,170,344.43
(二)所有者投入和减少资本					-599,394.13						1,445,146,229.91	1,445,146,229.91	133,246,383.54	1,608,392,613.45
1.所有者投入的普通股					-599,394.13							-599,394.13	2,266,002,128.21	2,266,002,128.21
2.其他权益工具持有者投入资本														
3.股份支付计入所有者权益的金额														
4.其他														
(三)利润分配														
1.提取盈余公积														
2.提取专项储备														
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														
四、本年年末余额	2,200,000,000.00				104,270,912.26				589,177,301.29		12,019,116,215.17	14,912,805,001.23	8,606,196,378.61	23,519,001,469.71

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

陆彦

Ken 9

Handwritten signature



保利置业集团有限公司

2023 年度合并财务报表附注

(除另有注明外, 所有金额均以人民币元为货币单位)

一、企业的基本情况

(一) 企业历史沿革、注册地、组织形式和总部地址

保利置业集团有限公司(以下简称“本公司”或“公司”)原名保利上海集团公司,于2003年8月成立。公司原注册资本300万元人民币,由中国保利集团公司投资204.54万元,占投资总额的68.18%;保利科技公司投资95.46万元,占投资总额的31.82%。2003年,根据中国保利集团公司党组和董事会联席会议所作“旅游公司、三利公司合并组建保利上海集团公司”的决议,公司以资本公积9,700万元转增实收资本,并将注册地由北京市迁址到上海市浦东新区,并更名为保利置业有限公司。此次增资后中国保利集团公司出资8,200万元,占投资总额的82%;保利科技公司出资1,800万元,占投资总额的18%。2006年5月26日经国资委国资产权[2005]1495号关于保利上海集团有限公司国有股权协议转让有关问题的批复,公司的原股东将公司的股权转让给保利(香港)房地产发展有限公司。2007年9月,公司增加注册资本1亿元,全部由股东保利(香港)房地产发展有限公司出资,增资后公司注册资本为2亿元。

2008年4月,公司增加注册资本4.3亿元,全部由股东保利(香港)房地产发展有限公司出资,增资后公司注册资本为6.3亿元。并更名为保利置业集团有限公司。2009年10月26日,公司增加注册资本6.7亿元,全部由股东保利(香港)房地产发展有限公司出资,增资后公司注册资本为13亿元。2009年年底吸收合并深圳保利投资有限公司,深圳保利投资有限公司同时注销,合并后公司增加注册资本至13.5亿元,股权结构变更为保利(香港)房地产发展有限公司出资13亿元,持股比例96.3%,原深圳保利投资有限公司股东保利(香港)房地产开发有限公司出资5000万元,持股比例3.7%。并于2010年1月4日取得新的营业执照。

2010年6月,公司增加注册资本8.5亿元。其中股东保利(香港)房地产发展有限公司出资81,855万元,股东保利香港房地产开发有限公司出资3,145万元,增资后公司注册资本为22亿元。

统一信用代码: 91310000710928372C

公司法定代表人: 万宇清

公司注册地址: 中国(上海)自由贸易试验区浦东南路528号北塔26楼

(二) 企业的业务性质和主要经营活动

本公司所属行业为: 房地产开发。

经营范围：从事房地产投资、开发、经营；建造、出租、出售各类房屋；房地产经纪及相关咨询服务。【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】

（三）母公司以及集团总部的名称

本公司的母公司为保利（香港）房地产发展有限公司，最终集团总部为中国保利集团有限公司。

（四）财务报告的批准报出者和财务报告批准报出日

本财务报告经公司董事会于 2024 年 4 月 25 日批准报出。

（五）营业期限

营业期限：2003 年 08 月 29 日至 2056 年 05 月 28 日。

二、合并财务报表的编制基础

本合并财务报表以企业持续经营假设为基础，根据实际发生的交易事项，按照财政部最新颁布的《企业会计准则》及其应用指南的有关规定，并基于以下所述重要会计政策、会计估计进行编制。

本公司自报告期末起 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、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最新颁布的《企业会计准则》的要求，真实、完整地反映了本公司的合并财务状况、合并经营成果和合并现金流量等有关信息。

四、重要会计政策和会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

以下披露内容已涵盖了本公司根据实际生产经营特点制定的具体会计政策和会计估计。详见本附注“四、（十一）存货”；“四、（二十六）收入”等。

（一）会计期间

本公司的会计年度从公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止。

（二）记账本位币

本公司采用人民币作为记账本位币。

（三）记账基础和计价原则

会计核算以权责发生制为基础，除特别说明的计价基础外，均以历史成本为计价原则。

（四）企业合并

本公司的企业合并分为，同一控制下的企业合并和非同一控制下的企业合并。

1. 同一控制下的企业合并

合并方在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日被合并方的资产和负债在最终控制方财务报表中的账面价值计量。被合并各方采用的会计政策与合并方不一致的，合并方在合并日按照本公司会计政策进行调整，在此基础上按照调整后的账面价值确认。

在合并中取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

为进行企业合并而发生的各项直接相关费用于发生时计入当期损益。

为企业合并发行的债券或承担其他债务支付的手续费、佣金等，计入所发行债券及其他债务的初始计量金额。企业合并中发行权益性证券发生的手续费、佣金等，抵减权益性证券溢价收入，溢价收入不足冲减的，冲减留存收益。

本公司编制合并日的合并资产负债表、合并利润表和合并现金流量表，其中合并利润表应当包括参与合并各方自合并当期期初至合并日所发生的收入、费用和利润。合并现金流量表应当包括参与合并各方自合并当期期初至合并日的现金流量。

2. 非同一控制下的企业合并

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

非同一控制下企业合并，购买方为企业合并发生的直接相关费用于发生时计入当期损益；为企业合并而发行权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

购买方编制购买日的合并资产负债表，因企业合并取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债应当按公允价值列示。

3. 购买日或出售日的确定方法

在非同一控制下的购买、出售股权而增加或减少子公司，其购买日或出售日的确定基本原则是判断控制权转移的时点。具体为：

购买日的确定方法

同时满足以下条件时，可以判断实现了控制权的转移：

- （1）企业购买合同或协议已获股东大会等内部权力机构审批通过；

- (2) 按照规定，购买事项需经国家有关主管部门审批，并获取批准；
- (3) 已经办理必要的财产权交接手续；
- (4) 购买方已支付了购买价款的大部分（一般超过 50%），并有能力、有计划支付剩余款项；
- (5) 购买方实际上已经控制了被购买方的财务和经营政策，享有相应的收益并承担相应风险。

出售日的确定方法：一般判断交易完成后，丧失控制权时点为出售日时点。

4. 合并日公允价值的确定方法

存在活跃市场的资产或负债，采用活跃市场中的报价确定其公允价值；不存在活跃市场的，本公司采用合理的估值技术确定其公允价值，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资产或负债的当前公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

（五）合并财务报表的编制方法

1. 合并范围

合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，合并范围包括本公司及全部子公司。

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本公司的回报金额。相关活动，是指对被投资方的回报产生重大影响的活动，根据具体情况进行判断，通常包括商品或劳务的销售和购买、金融资产的管理、资产的购买和处置、研究与开发活动以及融资活动等。本公司在综合考虑所有相关事实和情况的基础上对是否控制被投资方进行判断。一旦相关事实和情况变化导致对控制所涉及的相关要素发生变化，则进行重新评估。

2. 合并程序

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

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

子公司所有者权益、当期净损益和当期综合收益中属于少数股东的份额分别在合并资产负

债表中所有者权益项目下、合并利润表中净利润项目下和综合收益总额项目下单独列示。子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额而形成的余额，冲减少数股东权益。

(1) 增加子公司或业务

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

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

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

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

(2) 处置子公司或业务

① 一般处理方法

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

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

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

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

②分步处置子公司

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

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

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

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

（3）购买子公司少数股权

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

（4）不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资

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

（六）合营安排的分类及共同经营的会计处理方法

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。本公司的合营安排分为

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。

(七) 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。

(八) 外币业务和外币报表折算

1. 外币业务折算

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，采用交易发生日即期汇率的近似汇率折算；现金流量表所有项目均按照现金流量发生日即期汇率的近似汇率折算，汇率变动对现金的影响额作为调节项目，在现金流量表中单独列示“汇率变动对现金及现金等价物的影响”项目反映。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额，在资产负债表中所有者权益项目下其他综合收益列示。处置境外经营时，将与该境外经营相关的外币财务报表折算差额，自所有者权益项目转入处置当期损益。

（九）金融工具

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

1. 金融工具的分类

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

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

对于非交易性权益工具投资，本公司在初始确认时确定是否将其指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）。

在初始确认时，为了能够消除或显著减少会计错配，可以将金融资产指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

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

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

（1）该项指定能够消除或显著减少会计错配；

（2）根据正式书面文件载明的企业风险管理或投资策略，以公允价值为基础对金融负债组合或金融资产和金融负债组合进行管理和业绩评价，并在企业内部以此为基础向关键管理人员报告；

（3）该金融负债包含需单独分拆的嵌入衍生工具。

2. 金融工具的确认依据和计量方法

（1）以摊余成本计量的金融资产

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

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

收回或处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额计入当期损益。

(2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）

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

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

(3) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）

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

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

(4) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

(5) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

终止确认时，其账面价值与支付的对价之间的差额计入当期损益。

(6) 以摊余成本计量的金融负债

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

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

终止确认时，将支付的对价与该金融负债账面价值之间的差额计入当期损益。

3. 金融资产转移的确认依据和计量方法

公司发生金融资产转移时，如已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方，则终止确认该金融资产；如保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则不终止确认该金融资产。

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。

公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

(1) 所转移金融资产的账面价值；

(2) 因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）的情形）之和。

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

(1) 终止确认部分的账面价值；

(2) 终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）的情形）之和。

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

4. 金融负债终止确认条件

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，则终止确认该金融负债或其一部分；本公司若与债权人签定协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，则终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

对现存金融负债全部或部分合同条款作出实质性修改的，则终止确认现存金融负债或其一部分，同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。

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

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

5. 金融资产和金融负债的公允价值的确定方法

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

6. 金融资产减值的测试方法及会计处理方法

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

（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。

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

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

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

（2）应收款项及租赁应收款、长期应收款

对于应收账款，本公司始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

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

7. 金融资产和金融负债的抵销

当依法有权抵销债权债务且该法定权利当前是可执行的，同时交易双方准备按净额进行结算，或同时结清资产和负债时，金融资产和负债以抵销后的净额在资产负债表中列示。

8. 金融负债与权益工具的区分及相关处理

权益工具是指能证明拥有某个企业在扣除所有负债后资产中的剩余权益的合同，如果公司不能无条件地避免以交付现金或其他金融资产来履行一项合同义务，则该合同义务为金融负债。

金融工具属于金融负债的，相关利息、股利、利得、损失，以及赎回或再融资产生的利得或损失等，应当计入当期损益。

金融工具属于权益工具的，其发行、回购、出售、注销时，发行方应当作为权益的变动处理，不应当确认权益工具的公允价值变动，发行方对权益工具的持有方的分配应作利润分配处理。

（十）应收款项

本公司对于包含重大融资成分的应收账款，采用预期信用损失的简化模型，即应收账款无论是否存在重大融资成分，本公司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。本公司对其他应收款采用预期信用损失的一般模型进行处理。

应收账款、其他应收款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法见“四、（九）金融工具”中“6. 金融资产减值的测试方法及会计处理方法”。

（十一）存货

1. 存货的分类

存货是指本公司在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。主要包括开发成本、开发产品、库存商品、低值易耗品等。

开发产品的实际成本包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。

2. 发出存货的计价方法

开发产品发出时，采用个别计价法确定其实际成本。

3. 存货跌价准备的确认标准和计提方法

期末按照单个存货项目计提存货跌价准备。

以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

4. 存货可变现净值的确认方法

存货可变现净值是按存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。

产成品、库存商品和用于出售的材料等直接用于出售的商品存货，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；需要经过加工的材料存货，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；为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计算，若持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。

除有明确证据表明资产负债表日市场价格异常外，存货项目的可变现净值以资产负债表日市场价格为基础确定。

本期期末存货项目的可变现净值以资产负债表日市场价格为基础确定。

5. 存货的盘存制度

采用永续盘存制。

（十二）合同资产及合同负债

1. 合同资产及合同负债的确认方法及标准

本公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。本公司已向客户转让商品或提供服务而有权收取对价的权利（且该权利取决于时间流逝之外的其他因素）列示为合同资产；本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或提供服务的义务列示为合同负债。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。本公司拥有的、无条件（仅取决于时间流逝）向客户收取对价的权利作为应收款项单独列示。

2. 合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法

合同资产的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注“四、（九）金融工具”中“6. 金融资产减值的测试方法及会计处理方法”。

（十三）持有待售

本公司将同时满足下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售类别：

（1）根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；

（2）出售极可能发生，即本公司已经就一项出售计划作出决议且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。有关规定要求本公司相关权力机构或者监管部门批准后方可出售的，已经获得批准。

（十四）长期股权投资

1. 共同控制、重大影响的判断标准

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

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

2. 初始投资成本的确定

以支付现金方式取得的对联营企业和合营企业的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。

以发行权益性证券取得的对联营企业和合营企业的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

3. 后续计量及损益确认方法

(1) 长期股权投资的核算

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

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

在确认应享有被投资单位净损益、其他综合收益及其他所有者权益变动的份额时，以取得投资时被投资单位可辨认净资产的公允价值为基础，并按照公司的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润和其他综合收益等进行调整后确认。

公司与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于公司的部分，予以抵销，在此基础上确认投资收益，但投出或出售的资产构成业务的除外。与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于资产减值损失的，全额确认。

公司对合营企业或联营企业发生的净亏损，除负有承担额外损失义务外，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对合营企业或联营企业净投资的长期权益减记至零为限。合营企业或联营企业以后实现净利润的，公司在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

(2) 长期股权投资的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

部分处置权益法核算的长期股权投资，剩余股权仍采用权益法核算的，原权益法核算确认的其他综合收益采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础按相应比例结转，其他所有者权益变动按比例结转入当期损益。

因处置股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，其他所有者权益变动在终止采用权益法核算时全部转入当期损益。

4. 长期股权投资减值准备的确认标准、计提方法

本公司于资产负债表日判断长期股权投资是否存在可能发生减值的迹象。

长期股权投资存在减值迹象的，如当出现长期股权投资的账面价值大于享有被投资单位所

有者权益账面价值的份额等类似情况时，本公司对长期股权投资进行减值测试。

减值测试结果表明长期股权投资的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

（十五）投资性房地产

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

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

（十六）固定资产

1. 固定资产的确认条件

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

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

2. 固定资产分类及折旧政策

固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。如固定资产各组成部分的使用寿命不同或者以不同方式为企业提供经济利益，则选择不同折旧率或折旧方法，分别计提折旧。

各类固定资产折旧年限、残值率和年折旧率如下：

项目	折旧年限(年)	预计净残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	20-40	5	2.38-4.75
机器设备	8	5	11.88
运输设备	5	5	19.00
电子设备	3-5	5	19.00-31.67
办公设备	3-5	5	19.00-31.67
酒店业家具	3-5	5	19.00-31.67
其他设备	3-5	5	19.00-31.67

（十七）在建工程

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

（十八）借款费用

1. 借款费用资本化的确认原则

借款费用，包括借款利息、折价或者溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

（1）资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；

（2）借款费用已经发生；

（3）为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

2. 借款费用资本化期间

资本化期间，指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。当购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。当购建或者生产符合资本化条件的资产中部分项目分别完工且可单独使用时，该部分资产借款费用停止资本化。购建或者生产的资产的各部分分别完工，但必须等到整体完工后才可使用或可对外销售的，在该资产整体完工时停止借款费用资本化。

3. 暂停资本化期间

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

4. 借款费用资本化金额的计算方法

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

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

（十九）无形资产

1. 无形资产的确认

（1）公司取得无形资产时按成本进行初始计量

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

债务重组取得债务人用以抵债的无形资产，以所放弃债权的公允价值和可直接归属于使该资产达到预定用途所发生的税金等其他成本确定其入账价值，并将所放弃债权的公允价值与账面价值之间的差额，计入当期损益。

在非货币性资产交换具有商业实质且换入资产和换出资产的公允价值均能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的无形资产以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入无形资产的成本，不确认损益。

（2）后续计量

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

2. 使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况

项目	摊销年限(年)
软件	3-10

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

3. 使用寿命不确定的无形资产的判断依据以及对其使用寿命进行复核的程序

截至资产负债表日，本公司没有使用寿命不确定的无形资产。

4. 划分研究阶段和开发阶段的具体标准

公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出和开发阶段支出。

研究阶段：为获取并理解新的科学或技术知识等而进行的独创性的有计划调查、研究活动的阶段。

开发阶段：在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等活动的阶段。

5. 开发阶段支出资本化的具体条件

内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件时确认为无形资产：

- (1) 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；
- (2) 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- (3) 无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；
- (4) 有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；
- (5) 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

开发阶段的支出，若不满足上列条件的，于发生时计入当期损益。研究阶段的支出，在发生时计入当期损益。

(二十) 长期资产减值

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

使用寿命不确定的无形资产、尚未达到可使用状态的无形资产至少在每年年度终了进行减值测试。

(二十一) 长期待摊费用

本公司长期待摊费用包括已经支出，但受益期限在一年以上（不含一年）的各项费用，主要包括长期预付租金、长期预付租赁费、装修费等。

本公司发生的长期待摊费用按实际成本计价，并按预计受益期限平均摊销，对不能使以后会计期间受益的长期待摊费用项目，在确定时将该项目的摊余价值全部计入当期损益。

(二十二) 职工薪酬

1. 短期薪酬的会计处理办法

本公司在职工为本公司提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入

当期损益或相关资产成本。

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

职工福利费为非货币性福利的，如能够可靠计量的，按照公允价值计量。

2. 离职后福利的会计处理办法

(1) 设定提存计划

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

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

(2) 设定受益计划

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

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

所有设定受益计划义务，包括预期在职工提供服务的年度报告期间结束后的十二个月内支付的义务，根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率予以折现。

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

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

3. 辞退福利的会计处理办法

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

（二十三）预计负债

本公司涉及诉讼、债务担保、亏损合同、重组事项时，如该等事项很可能需要未来以交付资产或提供劳务、其金额能够可靠计量的，确认为预计负债。

1. 预计负债的确认标准

与诉讼、债务担保、亏损合同、重组事项等或有事项相关的义务同时满足下列条件时，本公司确认为预计负债：

- （1）该义务是本公司承担的现时义务；
- （2）履行该义务很可能导致经济利益流出本公司；
- （3）该义务的金额能够可靠地计量。

2. 各类预计负债的计量方法

本公司预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

本公司在确定最佳估计数时，综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。对于货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。

最佳估计数分别以下情况处理：

所需支出存在一个连续范围（或区间），且该范围内各种结果发生的可能性相同的，则最佳估计数按照该范围的中间值即上下限金额的平均数确定。

所需支出不存在一个连续范围（或区间），或虽然存在一个连续范围但该范围内各种结果发生的可能性不相同的，如或有事项涉及单个项目的，则最佳估计数按照最可能发生金额确定；如或有事项涉及多个项目的，则最佳估计数按各种可能结果及相关概率计算确定。

本公司清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额在基本确定能够收到时，作为资产单独确认，确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

（二十四）股份支付

本公司的股份支付是为了获取职工或其他方提供服务而授予权益工具或者承担以权益工具为基础确定的负债的交易。本公司的股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

1. 以权益结算的股份支付及权益工具

以权益结算的股份支付换取职工提供服务的，以授予职工权益工具的公允价值计量。本公司以限制性股票进行股份支付的，职工出资认购股票，股票在达到解锁条件并解锁前不得上市流通或转让；如果最终股权激励计划规定的解锁条件未能达到，则本公司按照事先约定的价格回购股票。本公司取得职工认购限制性股票支付的款项时，按照取得的认股款确认股本和资本

公积（股本溢价），同时就回购义务全额确认一项负债并确认库存股。在等待期内每个资产负债表日，本公司根据最新取得的可行权职工人数变动、是否达到规定业绩条件等后续信息对可行权权益工具数量作出最佳估计，以此为基础，按照授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用，相应增加资本公积。在可行权日之后不再对已确认的相关成本或费用和所有者权益总额进行调整。但授予后立即可行权的，在授予日按照公允价值计入相关成本或费用，相应增加资本公积。

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

如果修改了以权益结算的股份支付的条款，至少按照未修改条款的情况确认取得的服务。此外，任何增加所授予权益工具公允价值的修改，或在修改日对职工有利的变更，均确认取得服务的增加。

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

2. 以现金结算的股份支付及权益工具

以现金结算的股份支付，按照本公司承担的以股份或其他权益工具为基础计算确定的负债的公允价值计量。初始采用模型按照授予日的公允价值计量，并考虑授予权益工具的条款和条件。授予后立即可行权的，在授予日以承担负债的公允价值计入成本或费用，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，在等待期内以对可行权情况的最佳估计为基础，按照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，增加相应负债。在相关负债结算前的每个资产负债表日以及结算日，对负债的公允价值重新计量，其变动计入当期损益。

（二十五）优先股、永续债等其他金融工具

本公司根据所发行优先股/永续债的合同条款及其所反映的经济实质而非仅以法律形式，在初始确认时将其分类为金融资产、金融负债或权益工具。

本公司发行的永续债/优先股等金融工具满足以下条件之一，在初始确认时将该金融工具整体或其组成部分分类为金融负债：

（1）存在本公司不能无条件地避免以交付现金或其他金融资产履行的合同义务；

（2）包含交付可变数量的自身权益工具进行结算的合同义务；

（3）包含以自身权益进行结算的衍生工具（例如转股权等），且该衍生工具不以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产进行结算；

(4) 存在间接地形成合同义务的合同条款；

(5) 发行方清算时永续债与发行方发行的普通债券和其他债务处于相同清偿顺序的。

不满足上述任何一项条件的永续债/优先股等金融工具，在初始确认时将该金融工具整体或其组成部分分类为权益工具。

(二十六) 收入

1. 收入确认和计量所采用的会计政策

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

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

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

(1) 客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益；

(2) 客户能够控制本公司履约过程中在建的商品；

(3) 本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司在整个合同期内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

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

2. 主要收入具体确认原则

公司的收入主要包括房地产销售收入，其确认原则为：

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。

3. 同类业务采用不同经营模式导致收入确认会计政策存在差异的情况

公司未存在同类业务采用不同经营模式导致收入确认会计政策存在差异的情况。

（二十七）合同成本

合同成本分为合同履约成本与合同取得成本。

本公司为履行合同而发生的成本，不属于其他企业会计准则规范范围的，在同时满足下列条件时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；
- （2）该成本增加了本公司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。

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；但是对于合同取得成本摊销期限未超过一年的，本公司将其在发生时计入当期损益。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。

（二十八）政府补助

1. 政府补助的分类

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

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

2. 确认时点

政府补助在同时满足下列条件的，才能予以确认：

- （1）企业能够满足政府补助所附条件；
- （2）企业能够收到政府补助。

3. 会计处理

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当期损益（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）；

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

本公司取得的政策性优惠贷款贴息，区分以下两种情况，分别进行会计处理：

（1）财政将贴息资金拨付给贷款银行，由贷款银行以政策性优惠利率向本公司提供贷款的，本公司以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用；

（2）财政将贴息资金直接拨付给本公司的，本公司将对应的贴息冲减相关借款费用。

（二十九）递延所得税资产和递延所得税负债

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

对于应纳税暂时性差异，除特殊情况外，确认递延所得税负债。

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

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

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

（三十）租赁

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

合同中同时包含多项单独租赁的，本公司将合同予以分拆，并分别各项单独租赁进行会计处理。合同中同时包含租赁和非租赁部分的，承租人和出租人将租赁和非租赁部分进行分拆。

1. 本公司作为承租人

(1) 使用权资产

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

①租赁负债的初始计量金额；

②在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；

③公司发生的初始直接费用；

④公司为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本，但不包括属于为生产存货而发生的成本。

本公司参照本附注“四、（十六）固定资产”有关折旧政策，对使用权资产计提折旧。对能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，本公司在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧；否则，租赁资产在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

本公司按照本附注“四、（二十）长期资产减值”所述原则来确定使用权资产是否已发生减值，并对已识别的减值损失进行会计处理。

(2) 租赁负债

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

①固定付款额（包括实质固定付款额），存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；

②取决于指数或比率的可变租赁付款额；

③根据公司提供的担保余值预计应支付的款项；

④购买选择权的行权价格，前提是公司合理确定将行使该选择权；

⑤行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出公司将行使终止租赁选择权。

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

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

未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益或相关资产成本。

在租赁期开始日后，发生下列情形的，本公司重新计量租赁负债，并调整相应的使用权

资产，若使用权资产的账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，将差额计入当期损益：

①当购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果或实际行权情况发生变化，本公司按变动后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债；

②当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变动或用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动，本公司按照变动后的租赁付款额和原折现率计算的现值重新计量租赁负债。但是，租赁付款额的变动源自浮动利率变动的，使用修订后的折现率计算现值。

（3）短期租赁和低价值资产租赁

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

（4）租赁变更

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

①该租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；

②增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

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

租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的，本公司相应调减使用权资产的账面价值，并将部分终止或完全终止租赁的相关利得或损失计入当期损益。其他租赁变更导致租赁负债重新计量的，本公司相应调整使用权资产的账面价值。

2. 本公司作为出租人

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

（1）经营租赁会计处理

经营租赁的租赁收款额在租赁期内各个期间按照直线法确认为租金收入。本公司将发生的与经营租赁有关的初始直接费用予以资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础

分摊计入当期损益。未计入租赁收款额的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

(2) 融资租赁会计处理

在租赁开始日，本公司对融资租赁确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。本公司对应收融资租赁款进行初始计量时，将租赁投资净额作为应收融资租赁款的入账价值。租赁投资净额为未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和。

本公司按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。应收融资租赁款的终止确认和减值按照本附注“四、（九）金融工具”进行会计处理。

未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

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

- ①该变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；
- ②增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

融资租赁的变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，本公司分别下列情形对变更后的租赁进行处理：

①假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为经营租赁的，本公司自租赁变更生效日开始将其作为一项新租赁进行会计处理，并以租赁变更生效日前的租赁投资净额作为租赁资产的账面价值；

②假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为融资租赁的，本公司按照本附注“四、（九）金融工具”关于修改或重新议定合同的政策进行会计处理。

3. 售后租回交易

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

(1) 作为承租人

售后租回交易中的资产转让属于销售的，公司作为承租人按原资产账面价值中与租回获得的使用权有关的部分，计量售后租回所形成的使用权资产，并仅就转让至出租人的权利确认相关利得或损失；售后租回交易中的资产转让不属于销售的，公司作为承租人继续确认被转让资产，同时确认一项与转让收入等额的金融负债。金融负债的会计处理详见本附注“四、（九）金融工具”。

(2) 作为出租人

售后租回交易中的资产转让属于销售的，公司作为出租人对资产购买进行会计处理，并

根据前述“2. 本公司作为出租人”的政策对资产出租进行会计处理；售后租回交易中的资产转让不属于销售的，公司作为出租人不确认被转让资产，但确认一项与转让收入等额的金融资产。金融资产的会计处理详见本附注“四、（九）金融工具”。

（三十一）终止经营

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

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

（三十二）公允价值计量

本公司以公允价值计量相关资产或负债时，基于如下假设：

- （1）市场参与者在计量日出售资产或者转移负债的交易，是在当前市场条件下的有序交易；
- （2）出售资产或者转移负债的有序交易在相关资产或负债的主要市场进行。不存在主要市场的，假定该交易在相关资产或负债的最有利市场进行；
- （3）采用市场参与者在对该资产或负债定价时为实现其经济利益最大化所使用的假设。

本公司将根据交易性质和相关资产或负债的特征等，以其交易价格作为初始确认的公允价值。

其他相关会计准则要求或者允许公司以公允价值对相关资产或负债进行初始计量，且其交易价格与公允价值不相等的，公司将相关利得或损失计入当期损益，但其他相关会计准则另有规定的除外。

以公允价值计量非金融资产时，考虑市场参与者将该资产用于最佳用途产生经济利益的能力，或者将该资产出售给能够用于最佳用途的其他市场参与者产生经济利益的能力。

本公司采用估值技术时考虑了在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术。估值技术的输入值优先使用相关可观察输入值，只有在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才可以使用不可观察输入值。

公允价值计量所使用的输入值划分为三个层次：

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

(2) 第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值；

(3) 第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。

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

(三十三) 资产证券化业务核算

本公司将部分[应收款项] (“信托财产”) 证券化，将资产信托给特定目的实体，由该实体向投资者发行优先级资产支持证券，本公司持有次级资产支持证券，次级资产支持证券在优先级资产支持证券本息偿付完毕前不得转让。本公司作为资产服务商，提供资产维护和日常管理、年度资产处置计划制定、制定和实施资产处置方案、签署相关资产处置协议和定期编制资产服务报告等服务；同时本公司作为流动性支持机构，在优先级资产支持证券的本金未能得到足额偿付时提供流动性支持，以补足利息或本金的差额。信托财产在支付信托税负和相关费用之后，优先用于偿付优先级资产支持证券的本息，全部本息偿付之后剩余的信托财产作为次级资产支持证券的收益，归本公司所有。本公司实际上保留了信托财产几乎所有的风险和报酬，故未对信托财产终止确认；同时，本公司对特定目的实体具有实际控制权，已经将其纳入合并财务报表范围。

在运用证券化金融资产的会计政策时，本公司已考虑转移至其他实体的资产的风险和报酬转移程度，以及本公司对该实体行使控制权的程度：

(1) 当本公司已转移该金融资产所有权上几乎全部风险和报酬时，本公司终止确认该金融资产；

(2) 当本公司保留该金融资产所有权上几乎全部风险和报酬时，本公司继续确认该金融资产；

(3) 如本公司并未转移或保留该金融资产所有权上几乎全部风险和报酬，本公司考虑对该金融资产是否存在控制。如果本公司并未保留控制权，本公司终止确认该金融资产，并把转移中产生或保留的权利及义务分别确认为资产或负债。如本公司保留控制权，则根据对金融资产的继续涉入程度确认金融资产，并相应确认有关负债。

五、会计政策和会计估计变更以及差错更正的说明

(一) 会计政策变更情况

1. 执行《企业会计准则解释第 16 号》

本公司自 2023 年 1 月 1 日采用《企业会计准则解释第 16 号》(财会〔2022〕31 号)“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，根据累积影响数，调整财务报表相关项目金额。该会计政策变更对本公司财务报表未产生影响。

（二）会计估计变更情况

本报告期本公司主要会计估计未发生变更。

（三）前期重大会计差错更正情况

本报告期未发生重要的前期会计差错更正事项。

六、税项

（一）主要税种及税率

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	1.00、3.00、5.00、6.00、9.00、13.00 等
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税计缴	5.00、7.00
教育费附加	按实际缴纳的流转税计缴	3.00
地方教育费附加	按实际缴纳的流转税计缴	2.00
企业所得税	按应纳税所得额计缴	15.00、20.00、25.00
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 30.00-60.00

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明如下：

纳税主体名称	所得税税率 (%)
北京丽林休闲健身俱乐部有限公司	20
北京利保体育发展有限公司	20
苏州利弘管理咨询有限公司	20
苏州利璟管理咨询有限公司	20
苏州璟合管理咨询有限公司	20
济南利坤置业有限公司	20
上海保利第一太平戴维斯物业管理有限公司	20
上海保利盛美物业服务服务有限公司	20
德清保利物业服务服务有限公司	20
宁波保利物业服务管理有限公司	20
宁波宏茂房地产信息咨询有限公司	20
宁波宏勤房地产信息咨询有限公司	20
宁波宏振房地产信息咨询有限公司	20
宁波宏鹏房地产信息咨询有限公司	20
宁波鸿强房地产信息咨询有限公司	20

纳税主体名称	所得税税率 (%)
广东保利物业酒店管理有限公司	20
深圳保利佳物业管理有限公司	20
佛山市保利置业有限公司	20
深圳市平保同鑫投资企业(有限合伙)	20
深圳市保利商业物业经营管理有限公司	20
海南保利物业服务服务有限公司	20
北京保利微芯科技有限公司	15
云南保利物业服务管理有限公司	15
临沧保利恒馨物业服务管理有限公司	15
保利贵州物业管理有限公司	15
广西保利物业服务服务有限公司	15
贵阳保利郾城房地产开发有限公司	15

(二) 重要税收优惠政策及其依据

(1) 根据《财政部 税务总局关于小微企业和个体工商户所得税优惠政策的公告》(财政部 税务总局公告 2023 年第 6 号)和《财政部 税务总局关于进一步支持小微企业和个体工商户发展有关税费政策的公告》(财政部 税务总局公告 2023 年第 12 号)的规定,自 2023 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日,对小型微利企业年应纳税所得额不超过 100 万元的部分,减按 25%计入应纳税所得额,按 20%的税率缴纳企业所得税。子公司北京丽林休闲健身俱乐部有限公司、北京利保体育发展有限公司、苏州利弘管理咨询有限公司、济南利坤置业有限公司及上海保利盛美物业服务服务有限公司等公司符合《中华人民共和国企业所得税法》及其实施条例规定的小型微利企业。

(2) 根据国家税务总局公告 2017 年第 24 号《关于实施高新技术企业所得税优惠政策有关问题的公告》规定:企业获得高新技术企业资格后,自高新技术企业证书注明的发证时间所在年度起申报享受税收优惠,并按规定向主管税务机关办理备案手续。2020 年 12 月 2 日,北京保利微芯科技有限公司于获取证书编号为 GR202011008747 的高新技术企业认证证书,有效期为三年,2023 年 11 月 30 日更新高新技术企业证书,证书号 GR20202311004295,有效期为三年,享受高新技术企业企业所得税税率 15%的优惠政策。

(3) 根据《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),子公司云南保利物业服务管理有限公司、临沧保利恒馨物业服务管理有限公司、保利贵州物业管理有限公司、广西保利物业服务服务有限公司、贵阳保利郾城房地产开发有限公司减按 15%的税率缴纳企业所得税。

七、企业合并及合并财务报表

(本节下列表式数据中的金额单位, 除非特别注明外均为人民币万元。)

(一) 重要子公司情况

序号	企业名称	企业 类型	注册地	主要 经营地	业务性质	实收资本	持股 比例 (%)	享有的 表决权 (%)	投资额	取得 方式
1	北京花园别墅有限公司	1	北京	北京	房地产开发	2,448.98 万美元	51.00	51.00	1,248.98 万美元	1
2	湖北保利置业有限公司	1	武汉	武汉	房地产开发	10,000.00	100.00	100.00	10,000.00	1
3	上海保利金鹏置业有限公司	1	上海	上海	房地产开发	2,000.00	50.10	50.10	1,002.00	1
4	广东保利置业有限公司	1	广州	广州	房地产开发	30,000.00	100.00	100.00	30,000.00	1
5	保利贵州置业集团有限公司	1	贵阳	贵阳	房地产开发	20,000.00	100.00	100.00	20,000.00	1
6	湖北保利投资有限公司	1	武汉	武汉	房地产开发	10,000.00	100.00	100.00	10,000.00	1
7	保利置业集团(上海)投资有限公司	1	上海	上海	房地产开发	58,000.00	100.00	100.00	58,000.90	1
8	上海保利物业酒店管理集团有限公司	1	上海	上海	物业管理	5,000.00	100.00	100.00	5,000.00	1
9	保利百货商业管理有限公司	1	上海	上海	房地产开发	1,000.00	100.00	100.00	1,000.00	1
10	海南保利置业有限公司	1	海口	海口	房地产开发	5,000.00	100.00	100.00	5,000.00	1
11	上海梦苑房地产有限公司	1	上海	上海	房地产开发	500.00	100.00	100.00	500.00	1
12	保利江苏置业有限公司	1	苏州	苏州	房地产开发	160,000.00	100.00	100.00	160,017.18	1
13	重庆保利小泉实业有限公司	1	重庆	重庆	房地产开发	8,000.00	51.00	51.00	4,080.00	1
14	广西保利置业集团有限公司	1	南宁	南宁	房地产开发	25,000.00	100.00	100.00	25,000.00	1
15	深圳市保利房地产开发有限公司	1	深圳	深圳	房地产开发	10,000.00	100.00	100.00	10,000.00	1

序号	企业名称	企业 类型	注册地	主要 经营地	业务性质	实收资本	持股 比例 (%)	享有的 表决权 (%)	投资额	取得 方式
16	保利云南置业有限公司	1	昆明	昆明	房地产开发	18,000.00	100.00	100.00	18,000.00	1
17	保利置业集团黑龙江有限公司	1	哈尔滨	哈尔滨	房地产开发	5,000.00	100.00	100.00	13,350.00	1
18	深圳市保利文化广场有限公司	1	深圳	深圳	商务服务	15,000.00	100.00	100.00	15,000.00	1
19	保利山东置业集团有限公司	1	济南	济南	房地产开发	34,000.00	100.00	100.00	34,000.00	1
20	德清保利置业有限公司	1	德清	德清	房地产开发	390,000.00	100.00	100.00	390,000.00	1
21	深圳前海凯远资产管理有限公司	1	深圳	深圳	投资管理	5,000.00	100.00	100.00	5,000.00	3
22	北京保利微芯科技有限公司	1	北京	北京	科技推广和应 用服务业	1,000.00	100.00	100.00	1,000.00	1
23	浙江保利置业有限公司	1	宁波	宁波	房地产开发	10,000.00	100.00	100.00	10,000.00	1
24	苏州悦威置业有限公司	1	苏州	苏州	房地产开发	5,000.00	100.00	100.00	5,000.00	1
25	上海盛溢置业有限公司	1	上海	上海	房地产开发	100.00	100.00	100.00	100.00	1
26	太仓盛溢商务咨询有限公司	1	太仓	太仓	商务服务	100.00	100.00	100.00	100.00	1
27	太仓隆溢商务咨询有限公司	1	太仓	太仓	房地产开发	100.00	100.00	100.00	100.00	1
28	上海盛真置业有限公司	1	上海	上海	房地产开发	100.00	100.00	100.00	100.00	1
29	上海盛万置业有限公司	1	上海	上海	房地产开发	100.00	100.00	100.00	100.00	1
30	苏州利弘管理咨询有限公司	1	苏州	苏州	商务服务	100.00	100.00	100.00	100.00	1
31	苏州利璟管理咨询有限公司	1	苏州	苏州	商务服务	100.00	100.00	100.00	100.00	1
32	宁波宏茂房地产信息咨询有限公司	1	宁波	宁波	商务服务	100.00	100.00	100.00	100.00	1
33	宁波宏勤房地产信息咨询有限公司	1	宁波	宁波	商务服务	100.00	100.00	100.00	100.00	1

序号	企业名称	企业 类型	注册地	主要 经营地	业务性质	实收资本	持股 比例 (%)	享有的 表决权 (%)	投资额	取得 方式
34	宁波宏振房地产信息咨询有限公司	1	宁波	宁波	商务服务		100.00	100.00		1
35	宁波宏鹏房地产信息咨询有限公司	1	宁波	宁波	商务服务		100.00	100.00		1
36	上海盛疆置业有限公司	1	上海	上海	房地产开发	190,000.00	100.00	100.00	202,445.61	1
37	上海盛瀚置业有限公司	1	上海	上海	房地产开发	5,000.00	100.00	100.00	5,000.00	1
38	保利商旅酒店管理有限公司	1	北京	北京	商务服务		100.00	100.00		1
39	苏州市保嘉置业有限公司	1	苏州	苏州	房地产开发	50,000.00	51.00	51.00	25,500.00	1

注 1：企业类型：1. 境内非金融子企业，2. 境内金融子企业，3. 境外子企业，4. 事业单位，5. 基建单位。

注 2：取得方式：1. 投资设立，2. 同一控制下的企业合并，3. 非同一控制下的企业合并，4. 其他。

(二) 母公司拥有被投资单位表决权不足半数但能对被投资单位形成控制的原因

序号	企业名称	持股比例 (%)	享有的表决权 (%)	注册资本	投资额	级次	纳入合并范围原因
1	上海保利盛冠投资有限公司	50.00	50.00	2,000.00	1,000.00	5级	实质控制
2	中交城投富春湾(杭州)置业开发有限公司	50.00	50.00	2,000.00	1,000.00	5级	实质控制
3	苏州京宏房地产开发有限公司	36.00	36.00	50,000.00	18,000.00	5级	实质控制

(三) 母公司直接或通过其他子公司间接拥有被投资单位半数以上的表决权但未能对其形成控制的原因

序号	企业名称	持股比例 (%)	享有的表决权 (%)	注册资本	投资额	未纳入合并范围原因
1	深圳市保诚房地产开发有限公司	50.00	50.00	20,000.00	90,348.25	不构成实质控制
2	上海隆威投资有限公司	50.00	50.00	10,000.00	5,000.00	不构成实质控制
3	上海隆奕投资管理有限公司	50.00	50.00	65,000.00	25,000.00	不构成实质控制
4	上海盛垣房地产开发有限公司	50.00	50.00	20,000.00	10,000.00	不构成实质控制

(四) 重要非全资子公司情况

1. 少数股东

序号	企业名称	少数股东持股比例 (%)	当期归属于少数股东的损益	当期向少数股东支付的股利	期末累计少数股东权益
1	苏州市保嘉置业有限公司	49.00	-41.35		24,458.64

2. 主要财务信息

项目	本期数	上年数
	苏州市保嘉置业有限公司	苏州市保嘉置业有限公司
流动资产	155,652.96	
非流动资产	1.72	
资产合计	155,654.68	
流动负债	105,739.08	
非流动负债	-	
负债合计	105,739.08	
营业收入	-	
净利润	-84.39	

项目	本期数	上年数
	苏州市保嘉置业有限公司	苏州市保嘉置业有限公司
综合收益总额	-84.39	
经营活动现金流量	-48,762.08	

注：苏州市保嘉置业有限公司为 2023 年 8 月 14 日成立，无上年数据。

（五）本年不再纳入合并范围的原子公司

序号	企业名称	注册地	注册资本	业务性质	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	本期不再纳入合并范围的原因
1	广州风神置业发展有限公司	广州	200.00	房地产开发	51.00	51.00	出售转让
2	上海盛浦置业有限公司	上海	100.00	房地产开发	100.00	100.00	注销
3	湖北保利建筑工程有限公司	武汉	11,000.00	房屋建筑业	100.00	100.00	出售转让
4	上海盛嵘置业有限公司	上海	100.00	房地产开发	100.00	100.00	注销
5	上海盛山置业有限公司	上海	100.00	房地产开发	100.00	100.00	注销

已处置的子公司情况

序号	企业名称	上年度		处置日		期初至处置日				
		资产 总额	负债 总额	权益 总额	资产 总额	负债 总额	收入 总额	费用 总额	利润 总额	
1	广州凤神置业发展有限公司	972.16	769.50	202.66	945.02	714.73	230.29	50.93	14.22	27.64
2	湖北保利建筑工程有限公司	11,736.48	1,397.35	10,339.13	11,736.48	1,397.35	10,339.13			

(六) 本年新纳入合并范围的主体

序号	企业名称	形成控制权方式	期末净资产	本年净利润
1	广州保珺置业有限公司	新投资设立	846.11	-2,153.89
2	济南保誉置业有限公司	新投资设立	4,002.95	-997.05
3	济南利天置业有限公司	资产收购	4,702.42	-297.58
4	南宁轨道锦绣中尧房地产有限公司	资产收购	41,828.68	-1,112.65
5	广西保盈置业有限公司	新投资设立	2,647.79	-352.21
6	昆山市悦茂置业有限公司	新投资设立	219.69	-780.31
7	上海盛朗玥房地产开发有限公司	新投资设立	4,765.96	-234.04
8	上海盛兆荟房地产开发有限公司	新投资设立	349,397.58	-1,882.42
9	北京利保体育发展有限公司	新投资设立	277.94	-22.06
10	苏州市保嘉置业有限公司	新投资设立	49,915.61	-84.39

(七) 其他原因的合并范围变动

子公司全称	持股比例 (%)	变动原因
济南利天置业有限公司	51.00	资产收购 (注 1)
南宁轨道锦绣中尧房地产有限公司	51.00	资产收购 (注 2)

注 1: 本公司收购济南利天置业有限公司的实质主要为购买其所拥有的存货-在建房地产开发项目;

注 2: 本公司收购南宁轨道锦绣中尧房地产有限公司的实质主要为购买其所拥有的存货-在建房地产开发项目。

(八) 纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关信息

结构化主体名称	控制依据	向其提供的财务支持
申万中泰-保利置业-武汉保利广场资产支持专项计划	公司拥有次级份额	承担差额补足责任

八、合并财务报表重要项目的说明

说明：期初指 2023 年 01 月 01 日，期末指 2023 年 12 月 31 日，上期指 2022 年度，本期指 2023 年度。

（一）货币资金

项目	期末余额	期初余额
库存现金	458,511.36	323,879.10
银行存款	25,930,401,160.13	26,459,310,223.24
其他货币资金	45,491,763.76	107,958,024.57
<u>合计</u>	<u>25,976,351,435.25</u>	<u>26,567,592,126.91</u>

其中：存放境外的款项总额

注：期末银行存款中 2,147,884,867.93 元存入保利财务有限公司，不存在抵押、质押、冻结等使用限制。

受限制的货币资金明细如下：

项目	期末余额	期初余额
履约保证金	38,589,615.73	38,749,315.23
其他	238,324,192.48	331,029,934.37
<u>合计</u>	<u>276,913,808.21</u>	<u>369,779,249.60</u>

（二）应收账款

1. 按账龄披露应收账款

账龄	期末数		期初数	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
1 年以内（含 1 年）	185,784,211.34	4,609,810.45	203,586,910.44	6,971,350.25
1 至 2 年（含 2 年）	51,273,533.44	6,750,247.92	54,059,339.49	3,422,538.85
2 至 3 年（含 3 年）	50,398,349.14	5,184,699.26	29,050,868.48	4,238,189.45
3 年以上	34,821,990.04	18,664,468.49	20,582,256.24	13,615,179.50
<u>合计</u>	<u>322,278,083.96</u>	<u>35,209,226.12</u>	<u>307,279,374.65</u>	<u>28,247,258.05</u>

2. 按坏账准备计提方法分类披露应收账款

类别	账面余额		期末数		坏账准备	预期信用 损失率/计 提比例(%)	账面价值
	金额	比例(%)	金额	比例(%)			
	按单项计提坏账准备的应收账款	5,004,948.40	1.55	5,004,948.40			
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	317,273,135.56	98.45	30,204,277.72	9.52	287,068,857.84		
其中：账龄分析法组合	154,826,245.23	48.04	30,204,277.72	19.51	124,621,967.51		
无风险组合	162,446,890.33	50.41			162,446,890.33		
合计	<u>322,278,083.96</u>	<u>100.00</u>	<u>35,209,226.12</u>	--	<u>287,068,857.84</u>		

接上表：

类别	账面余额		期初数		坏账准备	预期信用 损失率/计 提比例(%)	账面价值
	金额	比例(%)	金额	比例(%)			
	按单项计提坏账准备的应收账款	4,551,406.35	1.48	4,551,406.35			
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	302,727,968.30	98.52	23,695,851.70	7.83	279,032,116.60		
其中：账龄分析法组合	178,289,367.04	58.02	23,695,851.70	13.29	154,593,515.34		
无风险组合	124,438,601.26	40.50			124,438,601.26		
合计	<u>307,279,374.65</u>	<u>100.00</u>	<u>28,247,258.05</u>	--	<u>279,032,116.60</u>		

3. 期末单项计提坏账准备的应收账款

债务人名称	账面余额	坏账准备	预期信用损 失率(%)	计提理由
吴国相	2,567,769.93	2,567,769.93	100.00	预计无法收回
应收小业主-颐和家园	1,659,409.26	1,659,409.26	100.00	预计无法收回
才盛景苑物业服务费	298,640.11	298,640.11	100.00	预计无法收回
深圳市博卡贸易有限公司	161,629.94	161,629.94	100.00	预计无法收回
浙江洋城大酒店	140,000.00	140,000.00	100.00	预计无法收回

债务人名称	账面余额	坏账准备	预期信用损失率(%)	计提理由
重庆市九龙坡区丰源小额贷款股份有限公司	113,960.00	113,960.00	100.00	预计无法收回
郭向东	39,578.26	39,578.26	100.00	预计无法收回
范茂玉	13,360.90	13,360.90	100.00	预计无法收回
冉娅玲	10,600.00	10,600.00	100.00	预计无法收回
合计	5,004,948.40	5,004,948.40	--	--

4. 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款

(1) 账龄组合

账龄	期末数		期初数			
	账面余额 金额	比例(%)	坏账准备	账面余额 金额	比例(%)	坏账准备
1年以内(含1年)	86,223,405.78	55.68	4,311,170.34	137,147,803.48	76.92	6,857,390.26
1至2年(含2年)	32,373,289.96	20.91	6,474,657.98	17,079,054.16	9.58	3,415,810.85
2至3年(含3年)	17,282,330.83	11.16	5,184,699.26	14,082,761.86	7.90	4,224,828.55
3至4年(含4年)	8,997,913.05	5.81	4,498,956.53	1,077,352.60	0.60	538,676.30
4至5年(含5年)	1,072,560.00	0.69	858,048.00	1,216,246.02	0.68	972,996.82
5年以上	8,876,745.61	5.74	8,876,745.61	7,686,148.92	4.32	7,686,148.92
合计	154,826,245.23	100.00	30,204,277.72	178,289,367.04	100.00	23,695,851.70

(2) 其他组合

组合名称	期末数		期初数			
	账面余额	计提比例(%)	坏账准备	账面余额	计提比例(%)	坏账准备
无风险组合	162,446,890.33			124,438,601.26		
合计	162,446,890.33	--		124,438,601.26	--	

5. 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

本公司于2023年12月31日应收账款前五名总额为人民币73,533,830.05元，占应收账款总额比例为22.82%。

(三) 预付款项

1. 预付款项按账龄列示

账龄	期末数		期初数		坏账准备
	账面余额		账面余额		
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	
1年以内(含1年)	157,454,650.75	25.59	134,730,685.83	13.11	
1至2年(含2年)	20,044,486.09	3.26	256,317,016.92	24.94	
2至3年(含3年)	1,715,314.03	0.28	179,322,752.86	17.45	
3年以上	436,067,342.63	70.87	457,535,515.14	44.50	
合计	615,281,793.50	100.00	1,027,905,970.75	100.00	

2. 账龄超过一年的大额预付款项情况

债权单位	债务单位	期末余额	账龄	未结算的原因
济南保利新城置业有限公司	济南市槐荫区国有资产运营有限公司	426,693,400.00	3年以上	未到结算期
	合计	426,693,400.00	--	--

3. 按欠款方归集的期末余额前五名的预付款项情况

债务人名称	账面余额	占预付款项合计的比例(%)	坏账准备
济南市槐荫区国有资产运营有限公司	426,693,400.00	69.35	
济南热力集团有限公司	24,185,510.93	3.93	
济南水务集团有限公司	16,448,810.06	2.67	
济南鲁源电气集团有限公司	13,059,014.30	2.12	
常州通用自来水有限公司	11,766,467.97	1.91	
合计	492,153,203.26	79.98	

(四) 其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利	51,000,000.00	51,000,000.00
其他应收款项	9,091,754,801.75	12,408,577,787.52
合计	9,142,754,801.75	12,459,577,787.52

1. 应收股利

项目	期末余额	期初余额	未收回的原因	是否发生减值及其判断依据
账龄一年以内的应收股利			--	--
其中：威海国兴置业有限公司		51,000,000.00	--	
账龄一年以上的应收股利			--	--
其中：威海国兴置业有限公司	51,000,000.00		已分配未支付	否
<u>合计</u>	<u>51,000,000.00</u>	<u>51,000,000.00</u>	--	--

2. 其他应收款项

(1) 按账龄披露其他应收款项

账龄	期末数		期初数	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
1年以内(含1年)	5,003,856,503.23	2,360,893.54	9,021,784,683.40	2,547,044.37
1至2年(含2年)	1,770,277,280.52	15,446,886.14	1,116,245,226.34	6,282,362.35
2至3年(含3年)	834,416,411.34	9,941,965.61	944,643,744.35	8,666,096.25
3至4年(含4年)	600,788,852.06	8,869,870.22	580,112,454.15	4,374,580.00
4至5年(含5年)	315,072,740.82	2,820,271.56	282,336,272.30	18,895,731.38
5年以上	721,812,513.15	115,029,612.30	552,101,333.73	47,880,112.40
<u>合计</u>	<u>9,246,224,301.12</u>	<u>154,469,499.37</u>	<u>12,497,223,714.27</u>	<u>88,645,926.75</u>

(2) 按坏账准备计提方法分类披露其他应收款项

类别	账面余额		期末余额		账面价值
	金额	比例(%)	金额	坏账准备	
单项计提坏账准备的其他应收款项	95,945,894.91	1.04	95,945,894.91	100.00	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	9,150,278,406.21	98.96	58,523,604.46	0.64	9,091,754,801.75
<u>合计</u>	<u>9,246,224,301.12</u>	<u>100.00</u>	<u>154,469,499.37</u>	--	<u>9,091,754,801.75</u>

接上表：

类别	账面余额		期初余额		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	坏账准备 预期信用 损失率/计 提比例 (%)	
单项计提坏账准备的其他应 收款项	48,411,991.51	0.39	48,411,991.51	100.00	
按信用风险特征组合计提坏 账准备的其他应收款项	12,448,811,722.76	99.61	40,233,935.24	0.32	12,408,577,787.52
合计	12,497,223,714.27	100.00	88,645,926.75	--	12,408,577,787.52

单项计提坏账准备的其他应收款项

债务人名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	预期信用损 失率 (%)	计提理由
昆明市五华区城中村改造工作指挥部	50,000,000.00	50,000,000.00	100.00	预计无法收回
广西保利置业小业主	16,385,292.79	16,385,292.79	100.00	预计无法收回
东方学院	10,000,000.00	10,000,000.00	100.00	预计无法收回
南宁市新保越房地产有限公司小业主	6,438,897.88	6,438,897.88	100.00	预计无法收回
柳州保利置业小业主	3,204,532.30	3,204,532.30	100.00	预计无法收回
广西龙湖蓝湾小业主	2,219,082.64	2,219,082.64	100.00	预计无法收回
尹纯富张雅丽	1,596,043.64	1,596,043.64	100.00	预计无法收回
哈尔滨市松北新区开发建设管理委员会	1,477,510.32	1,477,510.32	100.00	预计无法收回
遵义县共青片区项目开发协调领导小组办公室	978,050.00	978,050.00	100.00	预计无法收回
王铭基	919,833.40	919,833.40	100.00	预计无法收回
昆明市塑料八厂	660,855.00	660,855.00	100.00	预计无法收回
昆明市西山区红联农工商联合总社	587,500.00	587,500.00	100.00	预计无法收回
云南美城小业主	440,042.67	440,042.67	100.00	预计无法收回
西山区鱼翅路居民委员会六合村居民小组	317,076.00	317,076.00	100.00	预计无法收回
广西保利房地产小业主	245,766.16	245,766.16	100.00	预计无法收回
中昆投资有限公司	200,000.00	200,000.00	100.00	预计无法收回
云南森林环境工程有限公司	110,023.00	110,023.00	100.00	预计无法收回
惠州保利物业小业主	90,963.29	90,963.29	100.00	预计无法收回
五华区红联社区居民委员会李家堆居民小组	33,000.00	33,000.00	100.00	预计无法收回

债务人名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	预期信用损失率 (%)	计提理由
安宁保利投资小业主	18,043.82	18,043.82	100.00	预计无法收回
保利建设集团有限公司云南分公司	13,800.00	13,800.00	100.00	预计无法收回
法院诉讼费尹纯富	9,582.00	9,582.00	100.00	预计无法收回
<u>合计</u>	<u>95,945,894.91</u>	<u>95,945,894.91</u>	--	--

按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项

①账龄组合

账龄	期末数			期初数		
	账面余额 金额	比例 (%)	坏账准备	账面余额 金额	比例 (%)	坏账准备
1年以内(含1年)	47,217,870.14	24.75	2,360,893.53	50,586,361.84	43.26	2,529,318.27
1至2年(含2年)	75,044,217.17	39.33	15,008,843.47	18,407,435.58	15.74	3,681,487.09
2至3年(含3年)	29,341,655.10	15.38	8,802,496.59	15,758,039.20	13.47	4,727,411.83
3至4年(含4年)	12,733,370.10	6.67	6,366,685.61	2,943,350.16	2.52	1,471,675.30
4至5年(含5年)	2,354,589.06	1.23	1,883,671.25	7,144,861.28	6.11	5,715,889.01
5年以上	24,101,014.01	12.64	24,101,014.01	22,108,153.74	18.90	22,108,153.74
<u>合计</u>	<u>190,792,715.58</u>	<u>100.00</u>	<u>58,523,604.46</u>	<u>116,948,201.80</u>	<u>100.00</u>	<u>40,233,935.24</u>

②其他组合

组合名称	期末数			期初数		
	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备
无风险组合	8,959,485,690.63			12,331,863,520.96		
<u>合计</u>	<u>8,959,485,690.63</u>	--		<u>12,331,863,520.96</u>	--	

(3) 其他应收款坏账准备计提情况

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)	
期初余额	40,233,935.24		48,411,991.51	<u>88,645,926.75</u>
期初余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	18,291,169.22		47,533,903.40	<u>65,825,072.62</u>
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动	-1,500.00			<u>-1,500.00</u>
期末余额	58,523,604.46		95,945,894.91	<u>154,469,499.37</u>

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款项情况

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款合计的比例 (%)	坏账准备
深圳坪山招商房地产有限公司	往来款	1,254,408,352.94	2 年以内	13.57	
深圳市保诚房地产开发有限公司	往来款	409,243,243.35	2 年以内	4.43	
李运生	往来款	350,000,000.00	3 至 4 年	3.79	
广州中建珑悦台置业有限公司	往来款	295,651,268.29	2 至 3 年	3.20	
深圳勤诚达地产有限公司	往来款	231,192,127.91	3 年以内	2.50	
<u>合计</u>	--	<u>2,540,494,992.49</u>	--	<u>27.48</u>	

(五) 存货

1. 存货分类

项目	期末数		账面价值
	账面余额	存货跌价准备/合同履约 成本减值准备	
原材料	238,812.64		238,812.64
自制半成品及在产品	69,305,848,743.38	192,494,185.87	69,113,354,557.51
其中：开发成本	69,305,848,743.38	192,494,185.87	69,113,354,557.51
库存商品（产成品）	30,125,407,653.79	1,315,578,108.39	28,809,829,545.40
其中：开发产品	30,119,199,732.86	1,315,578,108.39	28,803,621,624.47
周转材料（包装物、低值易耗品等）	270,467.72		270,467.72
消耗性生物资产	11,239,341.68		11,239,341.68
其他	16,405,340,641.73		16,405,340,641.73
其中：尚未开发的土地储备	16,405,340,641.73		16,405,340,641.73
合计	<u>115,848,345,660.94</u>	<u>1,508,072,294.26</u>	<u>114,340,273,366.68</u>

接上表：

项目	期初数		账面价值
	账面余额	存货跌价准备/合同履约 成本减值准备	
原材料	179,900.70		179,900.70
自制半成品及在产品	76,807,306,542.59	179,422,269.78	76,627,884,272.81
其中：开发成本	76,807,306,542.59	179,422,269.78	76,627,884,272.81
库存商品（产成品）	25,242,738,728.91	1,499,498,563.83	23,743,240,165.08
其中：开发产品	25,237,341,150.05	1,499,498,563.83	23,737,842,586.22
周转材料（包装物、低值易耗品等）	262,178.69		262,178.69
消耗性生物资产	10,938,927.00		10,938,927.00
其他	13,124,570,191.20		13,124,570,191.20
其中：尚未开发的土地储备	13,124,570,191.20		13,124,570,191.20
合计	<u>115,185,996,469.09</u>	<u>1,678,920,833.61</u>	<u>113,507,075,635.48</u>

(六) 一年内到期的非流动资产

项目	期末余额	期初余额
其他		7,300,000.00
<u>合计</u>		<u>7,300,000.00</u>

(七) 其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
预缴税金	5,889,626,419.09	1,049,895,698.00
待抵扣进项税	810,362,275.39	1,685,049,296.42
合同取得成本	369,571,559.14	401,557,027.32
<u>合计</u>	<u>7,069,560,253.62</u>	<u>3,136,502,021.74</u>

(八) 长期应收款

项目	期末余额			期初余额			期末折现率区间
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值	
融资租赁款							
其中：未实现融资收益							
分期收款销售商品				17,500,000.00		17,500,000.00	
分期收款提供劳务							
其他							
<u>合计</u>				<u>17,500,000.00</u>		<u>17,500,000.00</u>	--

(九) 长期股权投资

1. 长期股权投资分类

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
对子公司投资				
对合营企业投资	2,446,212,911.81	59,299,563.16		2,505,512,474.97
对联营企业投资	1,203,928,533.47	672,635,714.29	4,291,099.89	1,872,273,147.87
<u>小计</u>	<u>3,650,141,445.28</u>	<u>731,935,277.45</u>	<u>4,291,099.89</u>	<u>4,377,785,622.84</u>
减：长期股权投资减值准备				
<u>合计</u>	<u>3,650,141,445.28</u>	<u>731,935,277.45</u>	<u>4,291,099.89</u>	<u>4,377,785,622.84</u>

2. 长期股权投资明细

被投资单位	投资成本	期初余额	本期增减变动			计提减值准备	其他	期末余额	减值准备期末余额
			追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益				
合计	<u>3,875,474,771.27</u>	<u>3,650,141,445.28</u>	<u>520,291,500.00</u>		<u>211,643,777.45</u>		<u>4,377,785,622.84</u>		
一、合营企业	<u>2,122,532,530.82</u>	<u>2,446,212,911.81</u>			<u>59,299,563.16</u>		<u>2,505,512,474.97</u>		
其中：1. 上海隆威投资有限公司	50,000,000.00	406,157,503.51			-298,052.40		405,859,451.11		
2. 上海隆委投资管理有限公司	250,000,000.00	174,725,211.09			-11,073,271.52		163,651,939.57		
3. 昆山市崑崙房产开发有限公司	98,000,000.00	69,050,829.12			36,794,100.00		105,844,929.12		
4. 昆山象湾房产开发有限公司	717,750,000.00	705,720,332.80			-14,166,443.83		691,553,888.97		
5. 上海盛恒房产开发有限公司	100,000,000.00	190,067,927.18			46,205,913.75		236,273,840.93		
6. 深圳市保城房地产开发有限公司	903,482,530.82	900,491,108.11			1,837,317.16		902,328,425.27		
7. 济南万保盛辉房地产开发有限公司	3,300,000.00								
二、联营企业	<u>1,752,942,240.45</u>	<u>1,203,928,533.47</u>	<u>520,291,500.00</u>		<u>152,344,214.29</u>		<u>1,872,273,147.87</u>		
其中：1. 苏州宏景置业有限公司	20,400,000.00	36,771,548.59			96,898,589.30		133,670,147.89		
2. 苏州南茂置业有限公司	22,500,000.00	77,854,654.16			-4,186,096.07		73,668,558.09		
3. 苏州金悦臻房地产开发有限公司	4,080,000.00								
4. 上海融文置业有限公司	307,200,000.00	300,071,266.42			-316,407.63		299,754,858.79		
5. 苏州万港保丰房产产有限公司	171,500,000.00	165,536,339.98			-2,019,239.96		163,517,100.02		

本期增减变动

被投资单位	投资成本	期初余额	本期增减变动				其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他	期末余额	减值准备期末余额
			追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整						
6. 深圳市保利剧院演出经营有限公司	900,000.00	2,416,872.58			868,040.40		1,066,872.57			2,218,040.41		
7. 潍坊市中南锦悦房地产开发有限公司	15,000,000.00	44,023,899.18			-19,343,298.29					24,680,600.89		
8. 济南世茂新纪元置业有限公司	25,000,000.00											
9. 威海国兴置业有限公司	15,000,000.00	80,233,765.56			-777,816.60					79,455,948.96		
10. 保利经方股权投资基金管理(深圳)有限公司	4,900,000.00	3,225,423.39			-2,196.07				-3,224,227.32			
11. 宁波市美茂房地产发展有限公司	365,600,000.00	350,305,434.49			68,598,513.60					418,903,948.09		
12. 广州市集晟房地产开发有限公司	467,540.45											
13. 广州中建珑湾置业有限公司	40,103,200.00	33,781,941.26			22,324,612.30					56,106,553.56		
14. 南宁市柳沙房地产开发有限公司	240,000,000.00	109,705,387.86			-8,938,502.50					100,767,885.36		
15. 杭州利欣企业管理有限公司	520,291,500.00		520,291,500.00		-761,994.19					519,529,505.81		

3. 重要合营企业的主要财务信息

项目	本期数			上年数		
	昆山象淳房地产开发	上海盛垣房地产开发	深圳市保诚房地产开发	昆山象淳房地产开发	上海盛垣房地产开发	深圳市保诚房地产开发
	有限公司	有限公司	有限公司	有限公司	有限公司	发有限公司
流动资产	4,299,658,421.72	543,476,825.27	5,566,233,378.20	3,106,833,576.93	705,580,935.86	5,420,079,310.93
非流动资产	40,652,031.75	54,650,011.20	90,483.56	15,855,716.40	10,979,787.27	112,723.86
<u>资产合计</u>	<u>4,340,310,453.47</u>	<u>598,126,836.47</u>	<u>5,566,323,861.76</u>	<u>3,122,689,293.33</u>	<u>716,560,723.13</u>	<u>5,420,192,034.79</u>
流动负债	1,897,020,632.18	70,444,548.57	422,686,181.89	787,598,562.29	336,424,868.75	507,632,018.58
非流动负债	1,046,027,900.96		3,245,714,000.00	909,393,089.02		3,018,362,800.00
<u>负债合计</u>	<u>2,943,048,533.14</u>	<u>70,444,548.57</u>	<u>3,668,400,181.89</u>	<u>1,696,991,651.31</u>	<u>336,424,868.75</u>	<u>3,525,994,818.58</u>
净资产	1,397,261,920.33	472,547,681.87	1,897,923,679.87	1,425,697,642.02	380,135,854.38	1,894,197,216.21
按持股比例计算的净资产份额	691,553,888.97	236,273,840.93	902,328,425.27	705,720,332.80	190,067,927.19	900,491,108.11
调整事项						
对合营企业权益投资的账面价值	691,553,888.97	236,273,840.93	902,328,425.27	705,720,332.80	190,067,927.19	900,491,108.11
存在公开报价的权益投资的公允价值						
营业收入		284,967,825.48			398,627,868.24	
财务费用	-5,505,207.25	1,453,248.36	-3,730,459.66	-120,202.19	-4,652,845.54	-150,858.87
所得税费用	-9,478,573.90	30,834,871.43		-7,715,437.71	38,241,876.62	
净利润	-28,435,721.69	92,411,827.49	3,726,463.66	-23,146,313.16	114,415,503.71	150,764.20
其他综合收益						
综合收益总额	-28,435,721.69	92,411,827.49	3,726,463.66	-23,146,313.16	114,415,503.71	150,764.20

项目	本期数		上年数	
	昆山象淳房地产开发 有限公司	上海盛垣房地产开发 有限公司	上海盛垣房地产开发 有限公司	深圳市保诚房地产开 发有限公司

企业本期收到的来自合营企业的股利

4. 重要联营企业的主要财务信息

项目	本期数		上期数	
	上海融文置业有限 公司	宁波市美庆房地 产有限公司	宁波市美庆房地 产发展 有限公司	杭州利欣企业管 理有 限公司
流动资产	5,155,274,070.15	1,236,949,323.15	1,734,304,829.39	4,780,733,555.99
非流动资产	69,193,244.28	33,713,878.92	54,239.68	53,227,729.41
<u>资产合计</u>	<u>5,224,467,314.43</u>	<u>1,270,663,202.07</u>	<u>1,734,359,069.07</u>	<u>4,833,961,285.40</u>
流动负债	3,858,030,322.03	432,854,976.11	216,788.13	3,114,514,298.89
非流动负债	429,703,058.68	329.78	781,724,278.95	293,550,571.18
<u>负债合计</u>	<u>4,287,733,380.71</u>	<u>432,855,305.89</u>	<u>216,788.13</u>	<u>3,260,556,146.96</u>
净资产	936,733,933.72	837,807,896.18	1,734,142,280.94	699,986,601.00
按持股比例计算的净资产份额	299,754,858.79	418,903,948.09	519,529,505.81	350,305,434.49
调整事项				
对联营企业权益投资的账面价值	299,754,858.79	418,903,948.09	519,529,505.81	350,305,434.49

项目	本期数			上期数		
	上海融文置业有限公司	宁波市美庆房地产发展有限公司	杭州利欣企业管理有限公司	上海融文置业有限公司	宁波市美庆房地产发展有限公司	杭州利欣企业管理有限公司
存在公开报价的权益投资的公允价值						
营业收入		3,314,294,301.95			847,124.64	
净利润	-752,037.79	139,055,136.37	-162,719.06	-20,959,633.60	-20,660,808.71	
其他综合收益						
综合收益总额	-752,037.79	139,055,136.37	-162,719.06	-20,959,633.60	-20,660,808.71	
企业本年收到的来自联营企业的股利						

5. 不重要合营企业和联营企业的汇总信息

项目	本期数	上年数
合营企业:	--	--
投资账面价值合计	<u>675,356,319.80</u>	<u>649,933,543.71</u>
下列各项按持股比例计算的合计数	25,422,776.08	-29,468,003.48
净利润	25,422,776.08	-29,468,003.48
其他综合收益		
综合收益总额	25,422,776.08	-29,488,882.15
联营企业:	--	--
投资账面价值合计	<u>634,084,835.18</u>	<u>553,551,832.56</u>
下列各项按持股比例计算的合计数	84,824,102.51	78,336,486.81
净利润	84,824,102.51	78,336,486.81
其他综合收益		
综合收益总额	84,824,102.51	78,336,486.81

(十) 其他权益工具投资

其他权益工具投资情况

项目	期末余额	期初余额
北京金利第一太平戴维斯物业管理有限公司	900,000.00	900,000.00
<u>合计</u>	<u>900,000.00</u>	<u>900,000.00</u>

(十一) 其他非流动金融资产

项目	期末公允价值	期初公允价值
CMBS 次级份额	1,000,000.00	101,000,000.00
中央企业贫困地区产业投资基金股份有限公司	70,000,000.00	70,000,000.00
<u>合计</u>	<u>71,000,000.00</u>	<u>171,000,000.00</u>

(十二) 投资性房地产

以成本计量

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、账面原值合计	<u>6,089,724,430.17</u>	<u>52,085,179.14</u>	<u>541,418,971.11</u>	<u>5,600,390,638.20</u>
其中：1. 房屋、建筑物	6,089,724,430.17	52,085,179.14	541,418,971.11	5,600,390,638.20

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
2. 土地使用权				
二、累计折旧和累计摊销合计	<u>1,323,258,043.51</u>	<u>181,625,275.45</u>	<u>42,839,794.07</u>	<u>1,462,043,524.89</u>
其中：1. 房屋、建筑物	1,323,258,043.51	181,625,275.45	42,839,794.07	1,462,043,524.89
2. 土地使用权				
三、投资性房地产账面净值合计	<u>4,766,466,386.66</u>	---	---	<u>4,138,347,113.31</u>
其中：1. 房屋、建筑物	4,766,466,386.66	---	---	4,138,347,113.31
2. 土地使用权		---	---	
四、投资性房地产减值准备累计金额合计	<u>153,304,447.08</u>			<u>153,304,447.08</u>
其中：1. 房屋、建筑物	153,304,447.08			153,304,447.08
2. 土地使用权				
五、投资性房地产账面价值合计	<u>4,613,161,939.58</u>	---	---	<u>3,985,042,666.23</u>
其中：1. 房屋、建筑物	4,613,161,939.58	---	---	3,985,042,666.23
2. 土地使用权		---	---	

(十三) 固定资产

项目	期末账面价值	期初账面价值
固定资产	1,888,026,500.18	1,947,645,805.43
固定资产清理		
<u>合计</u>	<u>1,888,026,500.18</u>	<u>1,947,645,805.43</u>

固定资产情况

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
<u>一、账面原值合计</u>	<u>2,774,394,583.17</u>	<u>82,514,238.13</u>	<u>73,589,541.30</u>	<u>2,783,319,280.00</u>
其中：土地资产				
房屋及建筑物	2,530,333,671.02	64,867,525.84	49,343,695.45	2,545,857,501.41
机器设备	43,259,503.19	2,915,391.89	1,137,053.67	45,037,841.41
运输工具	67,224,254.84	4,318,768.08	12,773,420.03	58,769,602.89
电子设备	52,394,484.55	5,773,783.61	6,123,541.82	52,044,726.34
办公设备	48,124,242.22	3,493,484.56	3,322,965.34	48,294,761.44
酒店业家具	25,142,447.36	96,867.26	113,282.39	25,126,032.23
其他	7,915,979.99	1,048,416.89	775,582.60	8,188,814.28
<u>二、累计折旧合计</u>	<u>826,507,831.34</u>	<u>94,578,241.69</u>	<u>26,034,239.61</u>	<u>895,051,833.42</u>
其中：土地资产				

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
房屋及建筑物	645,095,660.87	76,566,594.16	5,310,028.32	716,352,226.71
机器设备	22,802,071.54	2,557,695.79	578,667.43	24,781,099.90
运输工具	54,968,290.87	3,332,507.06	11,741,566.01	46,559,231.92
电子设备	34,603,248.98	5,811,621.75	4,899,496.72	35,515,374.01
办公设备	40,353,893.21	4,947,151.72	3,089,082.76	42,211,962.17
酒店业家具	22,828,200.60	387,437.68	13,497.03	23,202,141.25
其他	5,856,465.27	975,233.53	401,901.34	6,429,797.46
三、固定资产账面净值合计	1,947,886,751.83	—	—	1,888,267,446.58
其中：土地资产				
房屋及建筑物	1,885,238,010.15	—	—	1,829,505,274.70
机器设备	20,457,431.65	—	—	20,256,741.51
运输工具	12,255,963.97	—	—	12,210,370.97
电子设备	17,791,235.57	—	—	16,529,352.33
办公设备	7,770,349.01	—	—	6,082,799.27
酒店业家具	2,314,246.76	—	—	1,923,890.98
其他	2,059,514.72	—	—	1,759,016.82
四、固定资产减值准备合计	240,946.40			240,946.40
其中：土地资产				
房屋及建筑物				
机器设备	240,946.40			240,946.40
运输工具				
电子设备				
办公设备				
酒店业家具				
其他				
五、固定资产账面价值合计	1,947,645,805.43	—	—	1,888,026,500.18
其中：土地资产				
房屋及建筑物	1,885,238,010.15	—	—	1,829,505,274.70
机器设备	20,216,485.25	—	—	20,015,795.11
运输工具	12,255,963.97	—	—	12,210,370.97
电子设备	17,791,235.57	—	—	16,529,352.33
办公设备	7,770,349.01	—	—	6,082,799.27
酒店业家具	2,314,246.76	—	—	1,923,890.98
其他	2,059,514.72	—	—	1,759,016.82

(十四) 使用权资产

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
<u>一、账面原值合计</u>	<u>60,000,616.03</u>	<u>22,173,177.55</u>	<u>12,075,211.86</u>	<u>70,098,581.72</u>
其中：土地				
房屋及建筑物	60,000,616.03	21,884,058.08	12,075,211.86	69,809,462.25
机器运输办公设备		289,119.47		289,119.47
<u>二、累计折旧合计</u>	<u>19,533,206.89</u>	<u>15,885,015.06</u>	<u>9,522,003.56</u>	<u>25,896,218.39</u>
其中：土地				
房屋及建筑物	19,533,206.89	15,877,787.07	9,522,003.56	25,888,990.40
机器运输办公设备		7,227.99		7,227.99
<u>三、使用权资产账面净值合计</u>	<u>40,467,409.14</u>	--	--	<u>44,202,363.33</u>
其中：土地				
房屋及建筑物	40,467,409.14	--	--	43,920,471.85
机器运输办公设备		--	--	281,891.48
<u>四、减值准备合计</u>				
其中：土地				
房屋及建筑物				
机器运输办公设备				
<u>五、使用权资产账面价值合计</u>	<u>40,467,409.14</u>	--	--	<u>44,202,363.33</u>
其中：土地				
房屋及建筑物	40,467,409.14	--	--	43,920,471.85
机器运输办公设备		--	--	281,891.48

(十五) 无形资产

无形资产分类

项目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
<u>一、原价合计</u>	<u>148,967,747.64</u>	<u>372,132.06</u>	<u>295,343.92</u>	<u>149,044,535.78</u>
其中：软件	8,943,747.69	372,132.06	295,343.92	9,020,535.83
土地使用权	132,994,689.57			132,994,689.57
非专利技术	7,029,310.38			7,029,310.38
<u>二、累计摊销额合计</u>	<u>36,979,853.28</u>	<u>5,660,311.05</u>	<u>295,343.92</u>	<u>42,344,820.41</u>
其中：软件	7,039,311.19	971,556.39	295,343.92	7,715,523.66
土地使用权	28,749,787.09	3,844,626.18		32,594,413.27

项目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
非专利技术	1,190,755.00	844,128.48		2,034,883.48
三、无形资产减值准备金额合计				
其中：软件				
土地使用权				
非专利技术				
四、账面价值合计	111,987,894.36	--	--	106,699,715.37
其中：软件				
土地使用权	1,904,436.50	--	--	1,305,012.17
非专利技术	104,244,902.48	--	--	100,400,276.30
非专利技术	5,838,555.38	--	--	4,994,426.90

(十六) 商誉

1. 商誉账面原值

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
保利贵州房地产开发有限公司	430,405,010.88			430,405,010.88
广州风神置业发展有限公司	50,314,575.17		50,314,575.17	
云南美城房地产开发有限公司	7,418,073.41			7,418,073.41
武汉联业科技有限责任公司	3,626,783.03			3,626,783.03
惠州市保利建业房地产开发有限公司	1,469,495.64			1,469,495.64
广州东灏房地产开发有限公司	1,200,977.23			1,200,977.23
保利江苏置业有限公司	171,750.00			171,750.00
上海保利佳房地产开发有限公司	9,024.13			9,024.13
合计	494,615,689.49			444,301,114.32

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
保利贵州房地产开发有限公司	430,405,010.88			430,405,010.88
广州风神置业发展有限公司	50,314,575.17		50,314,575.17	
云南美城房地产开发有限公司	7,418,073.41			7,418,073.41
合计	488,137,659.46			437,823,084.29

(十七) 长期待摊费用

项目	期初余额	本期 增加额	本期 摊销额	其他 减少额	期末余额	其他减少的 原因
办公室装修款等	44,441,321.30	12,892,687.01	18,429,267.08		38,904,741.23	
项目前期费用分摊	146,480.16		146,480.16			
数字电视收视费	26,243.96		15,746.52		10,497.44	
合计	44,614,045.42	12,892,687.01	18,591,493.76		38,915,238.67	--

(十八) 递延所得税资产和递延所得税负债

递延所得税资产和递延所得税负债不以抵销后的净额列示

项目	期末余额		期初余额	
	递延所得税 资产/负债	可抵扣/应纳税 暂时性差异	递延所得税 资产/负债	可抵扣/应纳税 暂时性差异
一、递延所得税资产	500,023,165.69	2,000,308,095.33	519,462,654.49	2,079,357,167.25
未实现内部利润	443,062,626.39	1,772,250,505.56	490,794,098.18	1,963,176,392.72
可弥补的税务亏损	20,654,046.22	82,616,185.74	10,787,550.61	43,150,202.44
信用减值损失	18,765,367.27	75,276,900.83	16,631,005.70	68,030,572.09
资产减值准备	5,684,928.00	22,739,712.00	1,250,000.00	5,000,000.00
其他	11,856,197.81	47,424,791.20		
二、递延所得税负债	155,751,763.67	623,007,054.68	178,457,029.28	713,828,117.13
其他流动资产会计比计税基础高	52,377,225.05	209,508,900.20	48,211,902.50	192,847,610.00
存货增值	43,376,960.27	173,507,841.08	43,376,960.27	173,507,841.08
未实现内部损失	39,226,704.30	156,906,817.20	73,718,536.77	294,874,147.08
其他资产评估增值	9,224,723.16	36,898,892.64	12,506,682.08	50,026,728.32
其他	11,546,150.89	46,184,603.56	642,947.66	2,571,790.65

(十九) 其他非流动资产

项目	期末余额	期初余额
书画	29,277,900.00	29,277,900.00
合计	29,277,900.00	29,277,900.00

(二十) 应付账款

账龄	期末余额	期初余额
1年以内(含1年)	9,781,894,896.93	12,017,594,444.62
1-2年(含2年)	3,693,309,008.99	3,031,837,053.13
2-3年(含3年)	1,616,168,889.32	895,859,187.48
3年以上	1,720,696,896.87	1,674,745,572.43
<u>合计</u>	<u>16,812,069,692.11</u>	<u>17,620,036,257.66</u>

(二十一) 预收款项

账龄	期末余额	期初余额
1年以内(含1年)	45,330,325.41	24,469,882.09
1年以上	295,500.65	1,127,448.42
<u>合计</u>	<u>45,625,826.06</u>	<u>25,597,330.51</u>

(二十二) 合同负债

项目	期末余额	期初余额
预收房款及装修款	32,312,002,104.99	33,287,513,497.97
预收物业管理及相关费用	283,959,946.85	236,217,902.86
其他	26,053,374.84	11,794,826.74
<u>合计</u>	<u>32,622,015,426.68</u>	<u>33,535,526,227.57</u>

(二十三) 应付职工薪酬

1. 应付职工薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	150,709,205.30	1,150,198,295.78	1,191,901,718.93	109,005,782.15
二、离职后福利-设定提存计划	6,411,286.31	119,344,814.83	116,952,632.74	8,803,468.40
三、辞退福利	1,811,321.24	35,622,190.79	35,644,200.85	1,789,311.18
四、一年内到期的其他福利		1,983,023.29	1,983,023.29	
五、其他	1,443,739.03	78,409,126.93	78,572,576.65	1,280,289.31
<u>合计</u>	<u>160,375,551.88</u>	<u>1,385,557,451.62</u>	<u>1,425,054,152.46</u>	<u>120,878,851.04</u>

2. 短期薪酬列示

项目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	125,266,261.27	913,831,283.70	955,200,853.90	83,896,691.07
二、职工福利费	2,817,695.59	37,765,640.94	37,110,692.86	3,472,643.67
三、社会保险费	1,889,530.79	57,226,294.55	56,177,534.29	2,938,291.05
其中：1. 医疗保险费及生育保险费	1,582,124.74	55,165,379.26	54,128,570.17	2,618,933.83
2. 工伤保险费	45,066.05	2,025,741.53	2,013,790.36	57,017.22
3. 其他	262,340.00	35,173.76	35,173.76	262,340.00
四、住房公积金	2,223,106.20	55,517,786.58	54,818,179.22	2,922,713.56
五、工会经费和职工教育经费	11,867,913.34	10,833,824.87	9,798,047.25	12,903,690.96
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
八、其他短期薪酬	6,644,698.11	75,023,465.14	78,796,411.41	2,871,751.84
<u>合计</u>	<u>150,709,205.30</u>	<u>1,150,198,295.78</u>	<u>1,191,901,718.93</u>	<u>109,005,782.15</u>

3. 设定提存计划列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、基本养老保险	2,999,161.93	90,163,730.25	89,590,895.45	3,571,996.73
二、失业保险费	130,601.50	3,100,106.31	3,100,093.89	130,613.92
三、企业年金缴费	3,281,522.88	26,080,978.27	24,261,643.40	5,100,857.75
<u>合计</u>	<u>6,411,286.31</u>	<u>119,344,814.83</u>	<u>116,952,632.74</u>	<u>8,803,468.40</u>

(二十四) 应交税费

项目	期初余额	本期应交	本期已交	期末余额
增值税	237,725,194.76	1,475,371,906.77	1,502,450,328.08	210,646,773.45
企业所得税	-1,485,403,948.49	3,298,448,829.45	1,643,973,156.99	169,071,723.97
城市维护建设税	-53,373,212.05	153,177,572.52	90,853,159.73	8,951,200.74
房产税	12,369,616.28	76,302,257.36	73,601,804.57	15,070,069.07
土地使用税	4,675,308.37	28,782,534.45	28,235,602.64	5,222,240.18
个人所得税	47,739,142.69	54,576,826.19	63,648,687.60	38,667,281.28
教育费附加(含地方教育费附加)	-39,123,679.74	115,840,342.45	67,005,105.97	9,711,556.74
其他税费	1,409,375,830.94	4,752,803,085.34	1,651,612,149.80	4,510,566,766.48
<u>合计</u>	<u>133,984,252.76</u>	<u>9,955,303,354.53</u>	<u>5,121,379,995.38</u>	<u>4,967,907,611.91</u>

(二十五) 其他应付款

项目	期末余额	期初余额
应付利息		
应付股利	8,116,631.72	46,381,415.92
其他应付款项	26,585,464,274.28	28,969,700,169.72
<u>合计</u>	<u>26,593,580,906.00</u>	<u>29,016,081,585.64</u>

1. 应付股利情况

项目	期末余额	期初余额
普通股股利	8,116,631.72	46,381,415.92
<u>合计</u>	<u>8,116,631.72</u>	<u>46,381,415.92</u>

2. 其他应付款项

(1) 按款项性质列示其他应付款项

项目	期末余额	期初余额
往来款	21,681,817,612.38	22,381,854,405.92
土地增值税清算准备金	3,855,475,863.60	3,384,529,452.01
保证金	321,751,448.96	803,521,733.01
预售房屋诚意金	82,928,735.03	173,182,466.46
其他	643,490,614.31	2,226,612,112.32
<u>合计</u>	<u>26,585,464,274.28</u>	<u>28,969,700,169.72</u>

(2) 账龄超过1年的重要其他应付款项

债权单位名称	期末余额	未偿还原因
昆山象淳房地产开发有限公司	563,500,000.00	往来款
山东钢铁集团房地产有限公司	397,974,144.00	往来款
雅戈尔置业控股有限公司	336,763,471.73	往来款
宁波市美庆房地产发展有限公司	273,793,208.00	往来款
苏州隼翔房地产开发有限公司	209,849,256.56	往来款
上海隆矩房地产开发有限公司	200,000,000.00	往来款
威海国兴置业有限公司	142,607,713.42	往来款
<u>合计</u>	<u>2,124,487,793.71</u>	--

(二十六) 一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	期初余额
1年内到期的长期借款	9,454,006,770.36	16,734,809,195.02
1年内到期的应付债券	984,219,796.16	161,665,673.97
1年内到期的租赁负债	16,610,722.12	13,252,086.29
<u>合计</u>	<u>10,454,837,288.64</u>	<u>16,909,726,955.28</u>

(二十七) 其他流动负债

项目	期末余额	期初余额
待转销项税额	2,898,598,125.41	2,978,365,176.84
购房尾款类资产支持专项计划	234,161,523.47	573,598,325.21
<u>合计</u>	<u>3,132,759,648.88</u>	<u>3,551,963,502.05</u>

(二十八) 长期借款

项目	期末余额	期初余额	期末利率区间(%)
质押借款	1,400,000,000.00	373,000,000.00	2.30-3.90
抵押借款	11,831,955,668.86	14,194,742,479.24	2.30-5.35
保证借款	10,956,044,577.47	19,073,540,469.34	2.90-5.61
信用借款	7,440,500,000.00	1,180,000,000.00	2.10-4.70
<u>合计</u>	<u>31,628,500,246.33</u>	<u>34,821,282,948.58</u>	--

(二十九) 应付债券

1. 应付债券

项目	期末余额	期初余额
保利置业集团 15 亿元人民币 5 年期债券	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00
保利置业集团 15 亿元人民币 5 年期债券	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00
保利置业集团 15 亿元人民币 3 年期中期票据	1,500,000,000.00	
保利置业集团 15 亿元人民币 7 年期债券	1,500,000,000.00	
保利置业集团 10 亿元人民币 5 年期债券	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
保利置业集团 10 亿元人民币 5 年期债券	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
保利置业集团 10 亿元人民币 3 年期中期票据	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
保利置业集团 10 亿元人民币 5 年期债券	1,000,000,000.00	
保利置业集团 10 亿元人民币 7 年期债券	1,000,000,000.00	

项目	期末余额	期初余额
保利置业集团 10 亿元人民币 3 年期中期票据	1,000,000,000.00	
保利置业集团 5 亿元人民币 7 年期债券	500,000,000.00	500,000,000.00
保利置业集团 5 亿元人民币 7 年期债券	500,000,000.00	500,000,000.00
保利置业集团 5 亿元人民币 3 年期中期票据	500,000,000.00	500,000,000.00
保利置业集团 5 亿元人民币 5 年期中期票据	500,000,000.00	500,000,000.00
保利置业集团 5 亿元人民币 5 年期债券	500,000,000.00	
保利置业集团 5 亿元人民币 3 年期中期票据	500,000,000.00	
保利置业集团 6.26 亿元人民币 5 年期债券		626,000,000.00
<u>合计</u>	<u>15,000,000,000.00</u>	<u>8,626,000,000.00</u>

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	发行日期	债券期限(年)	发行金额	期初余额	本期发行	溢折价摊销	按面值计提利息	本期偿还	重分类至一年内到期	期末余额
保利置业集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)	100.00	2021 年 9 月	3+2	626,000,000.00	626,000,000.00			20,539,792.42	14,107,256.53	632,432,535.89	
保利置业集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)	100.00	2022 年 2 月	3+2	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00			44,717,607.10	5,888,566.00	38,829,041.10	1,500,000,000.00
保利置业集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)	100.00	2022 年 2 月	5+2	500,000,000.00	500,000,000.00			18,250,590.00	2,407,302.33	15,843,287.67	500,000,000.00
保利置业集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)	100.00	2022 年 4 月	3+2	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00			50,114,325.00	14,044,461.99	36,069,863.01	1,500,000,000.00
保利置业集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第三期)	100.00	2022 年 6 月	3+2	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00			31,913,600.00	13,677,983.56	18,235,616.44	1,000,000,000.00
保利置业集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第三期)	100.00	2022 年 6 月	5+2	500,000,000.00	500,000,000.00			18,200,725.00	7,800,725.00	10,400,000.00	500,000,000.00
保利置业集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第四期)	100.00	2022 年 11 月	3+2	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00			32,910,900.00	27,486,242.47	5,424,657.53	1,000,000,000.00
保利置业集团有限公司 2022 年度第一期中期票据	100.00	2022 年 6 月	3	500,000,000.00	500,000,000.00			18,350,320.00	8,570,593.97	9,779,726.03	500,000,000.00
保利置业集团有限公司 2022 年度第一期中期票据	100.00	2022 年 6 月	5	500,000,000.00	500,000,000.00			15,807,205.00	7,382,821.44	8,424,383.56	500,000,000.00
保利置业集团有限公司 2022 年度第二期中期票据	100.00	2022 年 8 月	3	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00			32,811,170.00	21,363,772.74	11,447,397.26	1,000,000,000.00
保利置业集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)	100.00	2023 年 2 月	3+2	1,000,000,000.00		1,000,000,000.00		31,424,657.53		31,424,657.53	1,000,000,000.00

债券名称	面值	发行日期	债券期限(年)	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	重分类至一年内到期	期末余额
保利置业集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)	100.00	2023 年 2 月	5+2	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00	35,671,232.88			35,671,232.88	1,000,000,000.00
保利置业集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)	100.00	2023 年 4 月	5+2	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00	42,892,602.74			42,892,602.74	1,500,000,000.00
保利置业集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)	100.00	2023 年 4 月	3+2	500,000,000.00	500,000,000.00	500,000,000.00	12,786,712.33			12,786,712.33	500,000,000.00
保利置业集团有限公司 2023 年度第一期中期票据	100.00	2023 年 1 月	3	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00	56,358,082.19			56,358,082.19	1,500,000,000.00
保利置业集团有限公司 2023 年度第二期中期票据	100.00	2023 年 7 月	3	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00	14,624,657.53			14,624,657.53	1,000,000,000.00
保利置业集团有限公司 2023 年度第三期中期票据	100.00	2023 年 10 月	3	500,000,000.00	500,000,000.00	500,000,000.00	3,575,342.47			3,575,342.47	500,000,000.00
合计				<u>15,626,000,000.00</u>	<u>8,626,000,000.00</u>	<u>7,000,000,000.00</u>	<u>480,949,522.19</u>		<u>122,729,726.03</u>	<u>984,219,796.16</u>	<u>15,000,000,000.00</u>

(三十) 租赁负债

项目	期末余额	期初余额
租赁付款额	49,630,655.20	46,695,497.94
减：未确认的融资费用	2,064,060.37	3,587,601.52
重分类至一年内到期的非流动负债	16,610,722.12	13,252,086.29
租赁负债净额	<u>30,955,872.71</u>	<u>29,855,810.13</u>

(三十一) 实收资本

投资者名称	期初余额		本期增加	本期减少	期末余额	
	投资金额	所占比例 (%)			投资金额	所占比例 (%)
合计	<u>2,200,000,000.00</u>	<u>100.00</u>			<u>2,200,000,000.00</u>	<u>100.00</u>
保利(香港)房地产发展有限公司	2,118,550,000.00	96.30			2,118,550,000.00	96.30
保利(香港)房地产开发有限公司	81,450,000.00	3.70			81,450,000.00	3.70

(三十二) 资本公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、资本(股本)溢价	-570,527,462.98		104,271,514.77	-674,798,977.75
二、其他资本公积	674,798,977.75			674,798,977.75
合计	<u>104,271,514.77</u>		<u>104,271,514.77</u>	

其中：国有独享资本公积

(三十三) 盈余公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积金	589,177,361.29		257,923,731.92	331,253,629.37
合计	<u>589,177,361.29</u>		<u>257,923,731.92</u>	<u>331,253,629.37</u>

(三十四) 未分配利润

项目	本期金额	上年金额
上年年末余额	12,019,416,215.17	11,376,907,284.47
期初调整金额		
本期期初余额	12,019,416,215.17	11,376,907,284.47
本期增加额	1,556,257,330.89	1,445,146,279.91

项目	本期金额	上年金额
其中：本期净利润转入	1,556,257,330.89	1,445,146,279.91
其他调整因素		
本期减少额		802,637,349.21
其中：本期提取盈余公积数		185,284,365.91
本期提取一般风险准备		
本期分配现金股利数		617,352,983.30
转增资本		
其他减少		
本期期末余额	13,575,673,546.06	12,019,416,215.17

(三十五) 营业收入、营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
1. 主营业务小计	<u>39,300,490,575.83</u>	<u>31,881,112,949.14</u>	<u>34,505,337,970.11</u>	<u>24,725,538,928.13</u>
其中：房地产销售收入	37,749,073,705.00	30,680,588,820.92	33,008,211,160.02	23,567,015,129.52
租赁收入	228,095,677.68	116,613,685.33	241,440,898.46	93,472,354.57
工程施工收入			2,012,239.29	1,769,884.69
酒店经营收入	86,412,155.00	79,813,381.77	146,507,134.61	140,433,366.78
物业收入	1,198,604,272.57	982,642,752.43	1,064,926,928.24	897,675,671.07
销售代理收入	12,544,443.42	9,440,576.90	19,473,822.37	15,881,475.66
咨询服务收入	4,426,415.10		4,415,989.72	
其他收入	21,333,907.06	12,013,731.79	18,349,797.40	9,291,045.84
2. 其他业务小计	<u>300,769,819.15</u>	<u>316,675,862.05</u>	<u>360,363,720.88</u>	<u>465,612,758.70</u>
其中：租赁收入	137,834,500.39	188,981,303.32	117,296,998.75	139,353,543.01
其他收入	162,935,318.76	127,694,558.73	243,066,722.13	326,259,215.69
合计	<u>39,601,260,394.98</u>	<u>32,197,788,811.19</u>	<u>34,865,701,690.99</u>	<u>25,191,151,686.83</u>

(三十六) 销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
销售代理费	581,205,238.63	483,808,197.46
职工薪酬	136,716,284.33	143,109,620.65
广告费	50,477,167.37	56,534,598.25
修理费	4,292,248.58	3,853,507.58

项目	本期发生额	上期发生额
展览费	1,184,571.12	2,269,542.64
折旧费	921,680.93	835,505.02
保险费	210,781.52	457,064.20
运输费	57.00	2,931.16
包装费		143,670.79
其他	420,240,334.08	388,691,020.24
<u>合计</u>	<u>1,195,248,363.56</u>	<u>1,079,705,657.99</u>

(三十七) 管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	643,584,488.76	678,859,428.34
咨询费	32,242,538.42	39,902,980.55
业务招待费	13,849,043.51	13,330,849.22
聘请中介机构费	22,145,336.04	24,790,202.84
诉讼费	13,344,956.05	2,073,848.52
折旧费	12,138,542.65	18,007,268.55
差旅费	10,588,455.13	6,372,880.97
办公费	9,150,311.69	17,129,861.15
保险费	5,034,015.45	1,003,538.55
无形资产摊销	1,874,642.07	1,970,629.35
修理费	1,033,465.14	1,499,122.09
会议费	481,960.87	316,850.29
排污费	1,500.00	91,546.91
其他	100,704,704.90	114,489,840.00
<u>合计</u>	<u>866,173,960.68</u>	<u>919,838,847.33</u>

(三十八) 研发费用

项目	本期发生额	上期发生额
微流控技术等	9,509,499.94	7,454,804.39
<u>合计</u>	<u>9,509,499.94</u>	<u>7,454,804.39</u>

(三十九) 财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	1,143,777,831.33	1,113,529,161.89
减:利息收入	414,767,821.35	320,354,419.00
汇兑净损失(净收益以“-”号填列)	76,428.62	122,757.80
其他	24,400,337.73	43,408,223.72
<u>合计</u>	<u>753,486,776.33</u>	<u>836,705,724.41</u>

(四十) 其他收益

项目	本期发生额	上期发生额
个税手续费返还	1,233,428.08	2,129,077.73
政府扶持奖励款	11,183,830.00	3,367,500.00
进项税额加计抵减	3,589,066.44	4,245,642.14
稳岗补贴	959,258.65	1,846,796.42
增值税免税	229,197.93	132,819.82
债务重组收益	41,582,255.31	
其他	1,312,617.88	2,621,582.08
<u>合计</u>	<u>60,089,654.29</u>	<u>14,343,418.19</u>

(四十一) 投资收益

产生投资收益的来源	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-2,180,044.71	22,977,462.95
处置长期股权投资产生的投资收益	18,683,051.39	27,186,139.81
交易性金融资产持有期间的投资收益	4,234,808.93	10,946,963.43
处置交易性金融资产取得的投资收益	850,276.27	6,669,649.13
持有其他权益工具投资期间取得的投资收益	1,264,717.62	
其他	-390,029.74	
<u>合计</u>	<u>22,462,779.76</u>	<u>67,780,215.32</u>

(四十二) 信用减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	-72,793,768.69	-36,105,067.39
<u>合计</u>	<u>-72,793,768.69</u>	<u>-36,105,067.39</u>

(四十三) 资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
存货跌价损失	-101,289,112.00	-485,307,041.10
持有待售资产减值损失		-1,050,216.55
投资性房地产减值损失		-34,231,906.36
<u>合计</u>	<u>-101,289,112.00</u>	<u>-520,589,164.01</u>

(四十四) 资产处置收益

项目	本期发生额	上期发生额	计入当年非经常性损益的金额
固定资产处置损失	93,859.32	917,358.58	93,859.32
其他	140,432.81	20,300.18	140,432.81
<u>合计</u>	<u>234,292.13</u>	<u>937,658.76</u>	<u>234,292.13</u>

(四十五) 营业外收入

1. 营业外收入明细情况

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废利得	115,384.40	208,307.58	115,384.40
与企业日常活动无关的政府补助	2,163,796.97	4,130,117.24	2,163,796.97
盘盈利得		0.26	
其他	87,375,002.68	35,934,220.75	87,375,002.68
<u>合计</u>	<u>89,654,184.05</u>	<u>40,272,645.83</u>	<u>89,654,184.05</u>

2. 与企业日常活动无关的政府补助明细

项目	本期发生额	上期发生额
浦东新区“十四五”期间安商育商财政扶持政策补贴资金	1,384,000.00	2,768,000.00
政府补贴	727,041.06	135,599.31
政府奖励	40,000.00	120,000.00
税费减免退税	9,555.91	2,052.42
节能、降耗、减排、环保奖励资金	3,200.00	
浦东新区物业行业抗击疫情助企纾困财政补贴		977,465.51
财政奖励		100,000.00
退伍军人优惠减免		27,000.00
<u>合计</u>	<u>2,163,796.97</u>	<u>4,130,117.24</u>

(四十六) 营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废损失	300,259.82	233,225.94	300,259.82
对外捐赠	6,348,000.00	6,313,750.00	6,348,000.00
罚款支出	1,241,514.91	13,725,999.29	1,241,514.91
其他	15,398,679.56	7,225,421.60	15,398,679.56
<u>合计</u>	<u>23,288,454.29</u>	<u>27,498,396.83</u>	<u>23,288,454.29</u>

(四十七) 所得税费用

所得税费用表

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	1,183,614,772.65	1,445,221,365.86
递延所得税调整	-3,267,833.78	-53,542,872.21
<u>合计</u>	<u>1,180,346,938.87</u>	<u>1,391,678,493.65</u>

(四十八) 债务重组

债务人披露情况

债务重组方式	债务账面价值	债务重组利得金额	股本等所有者权益增加金额
以低于债务账面价值的现金清偿债务			--
以非现金资产清偿债务	410,287,268.05	41,582,255.31	--
债务转为资本			
修改其它债务条件			--
混合重组方式			
<u>合计</u>	<u>410,287,268.05</u>	<u>41,582,255.31</u>	

注：债务重组利得系为本公司下属子公司产生。

(1) 本公司之子公司贵阳保利铁投房地产开发有限公司以存货抵偿原少数股东贵阳铁投置业有限公司及其关联公司债权本息，本期产生债务重组利得 39,286,362.96 元。

(2) 本公司之子公司济南盛利置业有限公司、威海威登置业有限公司、淄博保利大成置业有限公司以存货抵付工程款，本期产生债务重组利得 2,295,892.35 元。

(四十九) 合并现金流量表

1. 采用间接法将净利润调节为经营活动现金流量

补充资料	本期发生额	上期发生额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量:	—	—
净利润	1,812,144,424.15	1,638,392,663.45
加: 资产减值损失	101,289,112.00	520,589,164.01
信用减值损失	72,793,768.69	36,105,067.39
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	260,044,586.08	235,599,121.19
使用权资产折旧	15,885,015.06	14,743,984.97
无形资产摊销	5,660,311.05	5,687,556.42
长期待摊费用摊销	18,591,493.76	16,120,242.83
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)	-234,292.13	-937,658.76
固定资产报废损失(收益以“—”号填列)	184,875.42	24,918.36
公允价值变动损失(收益以“—”号填列)		
财务费用(收益以“—”号填列)	1,143,777,831.33	1,113,529,161.89
投资损失(收益以“—”号填列)	-22,462,779.76	-67,780,215.32
递延所得税资产减少(增加以“—”号填列)	19,437,431.80	-48,689,664.84
递延所得税负债增加(减少以“—”号填列)	-22,705,265.61	-5,188,088.39
存货的减少(增加以“—”号填列)	1,364,030,620.70	-3,451,893,979.97
经营性应收项目的减少(增加以“—”号填列)	-284,441,578.79	-962,206,341.79
经营性应付项目的增加(减少以“—”号填列)	413,410,256.93	-1,718,592,405.98
其他		
经营活动产生的现金流量净额	4,897,405,810.68	-2,674,496,474.54
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:	—	—
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况:	—	—
现金的期末余额	25,699,437,627.04	26,197,812,877.31
减: 现金的期初余额	26,197,812,877.31	27,304,709,791.94
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	-498,375,250.27	-1,106,896,914.63

2. 本年取得子公司和收到处置子公司的现金净额

项目	金额
一、本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	219,043,600.00
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	
加：以前期间发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	
取得子公司支付的现金净额	219,043,600.00
二、本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	121,213,286.26
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	6,401,815.39
加：以前期间处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	
处置子公司收到的现金净额	114,811,470.87

3. 现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	期初余额
一、现金	25,699,437,627.04	26,197,812,877.31
其中：库存现金	458,511.36	323,879.10
可随时用于支付的银行存款	25,662,945,994.40	26,104,582,243.27
可随时用于支付的其他货币资金	36,033,121.28	92,906,754.94
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	25,699,437,627.04	26,197,812,877.31
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金及现金等价物		

(五十) 所有权和使用权受到限制的资产

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	276,913,808.21	详见八(一)受限制的货币资金明细
存货	12,625,313,962.00	抵押贷款
固定资产	13,278,216.32	抵押贷款
其他	2,759,223,603.25	抵押贷款
合计	<u>15,674,729,589.78</u>	

九、或有事项

(一) 对集团内、集团外单位提供担保情况 (金额单位: 人民币万元)

序号	担保单位	担保对象 名称	企业性质	是否为上市公司	担保方式	担保种类	反担保方式	实际担保 金额	本年新增担 保金额
								<u>1,998,925.84</u>	<u>132,500.00</u>
								<u>1,720,427.33</u>	<u>132,500.00</u>
1	保利置业集团有限公司	济南保创置业有限公司	国有实际控制	否	连带责任保证担保	贷款担保	合作方股权质押	100,000.00	
2	保利置业集团有限公司	济南保创置业有限公司	国有实际控制	否	连带责任保证担保	贷款担保	合作方股权质押	75,000.00	
3	保利置业集团有限公司	济南保创置业有限公司	国有实际控制	否	连带责任保证担保	贷款担保	合作方股权质押	75,000.00	
4	保利置业集团有限公司	烟台睿瀚置业有限公司	国有实际控制	否	连带责任保证担保	贷款担保	合作方股权质押	11,900.00	
5	保利置业集团有限公司	保利山东置业集团有限公司	国有实际控制	否	连带责任保证担保	贷款担保	无反担保	80,000.00	
6	保利置业集团有限公司	保利山东置业集团有限公司	国有实际控制	否	连带责任保证担保	保债计划	无反担保	20,000.00	
7	保利置业集团有限公司	昆明保翰房地产开发有限公司	国有实际控制	否	连带责任保证担保	贷款担保	合作方股权质押	80,000.00	
8	保利置业集团有限公司	昆明保翰房地产开发有限公司	国有实际控制	否	连带责任保证担保	贷款担保	合作方股权质押	115,000.00	
9	保利置业集团有限公司	深圳市房地产开发有限公司	国有实际控制	否	连带责任保证担保	贷款担保	无反担保	84,000.00	
10	保利置业集团有限公司	深圳市保达房地产开发有限公司	国有实际控制	否	连带责任保证担保	贷款担保	无反担保	127,913.80	
11	保利置业集团有限公司	广州东瀚房地产开发有限公司	国有实际控制	否	连带责任保证担保	贷款担保	合作方股权质押	7,700.00	
12	保利置业集团有限公司	广州东瀚房地产开发有限公司	国有实际控制	否	连带责任保证担保	贷款担保	合作方股权质押	40,500.00	
13	保利置业集团有限公司	广州东瀚房地产开发有限公司	国有实际控制	否	连带责任保证担保	贷款担保	合作方股权质押	66,166.86	
14	保利置业集团有限公司	广州东瀚房地产开发有限公司	国有实际控制	否	连带责任保证担保	贷款担保	合作方股权质押	28,360.00	

序号	担保单位	担保对象		担保方式	担保种类	反担保方式	实际担保 金额	本年新增担 保金额
		名称	企业性质 是否为上市公司					
15	保利置业集团有限公司	广州东灏房地产开发有限公司	国有实际控制 否	连带责任保证担保	贷款担保	合作方股权质押	42,000.00	
16	保利置业集团有限公司	广州东灏房地产开发有限公司	国有实际控制 否	连带责任保证担保	贷款担保	合作方股权质押	11,650.00	
17	保利置业集团有限公司	广州达顺置业有限公司	国有实际控制 否	连带责任保证担保	贷款担保	无反担保	39,966.67	
18	保利置业集团有限公司	武汉保置房地产开发有限公司	国有实际控制 否	连带责任保证担保	贷款担保	无反担保	10,000.00	
19	保利山东置业集团有限公司	烟台容湖置业有限公司	国有实际控制 否	连带责任保证担保	贷款担保	合作方股权质押	36,500.00	
20	保利山东置业集团有限公司	威海利华置业有限公司	国有实际控制 否	连带责任保证担保	贷款担保	合作方股权质押	31,320.00	
21	深圳市保利房地产开发有限公司	惠州市保置房地产开发有限公司	国有实际控制 否	连带责任保证担保	贷款担保	无反担保	50,000.00	50,000.00
22	广东保利置业有限公司	广州东灏房地产开发有限公司	国有实际控制 否	连带责任保证担保	贷款担保	无反担保	19,500.00	19,500.00
23	广东保利置业有限公司	广州保骏房地产开发有限公司	国有实际控制 否	连带责任保证担保	贷款担保	合作方股权质押	50,000.00	
24	广东保利置业有限公司	广州保骏房地产开发有限公司	国有实际控制 否	连带责任保证担保	贷款担保	合作方股权质押	34,500.00	
25	广东保利置业有限公司	广州保骏房地产开发有限公司	国有实际控制 否	连带责任保证担保	贷款担保	无反担保	37,000.00	
26	广东保利置业有限公司	广州达顺置业有限公司	国有实际控制 否	连带责任保证担保	贷款担保	无反担保	15,400.00	
27	广东保利置业有限公司	广州达顺置业有限公司	国有实际控制 否	连带责任保证担保	贷款担保	无反担保	14,400.00	
28	广东保利置业有限公司	广州东灏房地产开发有限公司	国有实际控制 否	连带责任保证担保	贷款担保	无反担保	37,500.00	37,500.00
29	广东保利置业有限公司	广州东灏房地产开发有限公司	国有实际控制 否	连带责任保证担保	贷款担保	无反担保	25,500.00	25,500.00
30	保利江苏置业有限公司	苏州京宏房地产开发有限公司	国有实际控制 否	流动性支持函	贷款担保	无反担保	28,440.00	
31	保利置业集团有限公司	保利置业集团有限公司下属子公司 ABS	国有实际控制 否	差额补足承诺	ABS	无反担保	58,800.00	
32	保利置业集团有限公司	上海保利物业酒店管理集团有限公司	国有实际控制 否	差额补足承诺	ABS	无反担保	65,600.00	
33	保利置业集团有限公司	上海保利物业酒店管理集团有限公司	国有实际控制 否	差额补足承诺	CMBS	无反担保	102,510.00	

序号	担保单位	担保对象			担保方式	担保种类	反担保方式	实际担保 金额	本年新增担 保金额
		名称	企业性质	是否为上市公司					
34	保利置业集团有限公司	湖北保利置业有限公司	国有实际控制	否	差额补足承诺	CMBS	无反担保	98,300.00	
		二、对集团外						278,498.51	
1	保利置业集团有限公司	深圳市保诚房地产开发有限公司	其他	否	连带责任保证担保	贷款担保	无反担保	162,835.70	
2	保利置业集团(上海)投资有限公司	太仓众发置业有限公司	其他	否	连带责任保证担保	贷款担保	无反担保	6,970.00	
3	保利置业集团(上海)投资有限公司	昆山象淳房地产开发有限公司	其他	否	连带责任保证担保	贷款担保	无反担保	51,880.80	
4	保利江苏置业有限公司	苏州金悦瑞房地产开发有限公司	其他	否	连带责任保证担保	贷款担保	无反担保	4,080.00	
5	保利江苏置业有限公司	苏州融焱置业有限公司	其他	否	连带责任保证担保	贷款担保	无反担保	13,815.76	
6	广东保利置业有限公司	广州市天惠房地产开发有限公司	其他	否	连带责任保证担保	贷款担保	无反担保	32,516.25	
7	广东保利置业有限公司	广州中建珑悦台置业有限公司	其他	否	连带责任保证担保	贷款担保	无反担保	6,400.00	

（二）银行按揭贷款担保

本公司及下属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 2,373,026.91 万元。担保类型分阶段性担保和全程担保，阶段性担保期限为自保证合同生效之日起至商品房抵押登记办妥并交银行执管之日止。截至 2023 年 12 月 31 日，本公司承担阶段性担保额为人民币 2,373,026.91 万元。

十、资产负债表日后事项

本公司无需要披露的资产负债表日后非调整事项。

十一、关联方关系及其交易

（一）本公司的母公司的有关信息

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	母公司对本公司 持股比例 (%)	母公司对本公司的表 决权比例 (%)
保利(香港)房地产 发展有限公司	香港	房地产	1.00	96.30	96.30

注：本公司最终控制方为中国保利集团有限公司。

（二）本公司的子公司

详见本附注“七、（一）重要子公司情况”。

（三）本公司的合营企业、联营企业有关信息

序号	公司名称	业务性质	注册地	注册资本 (万元)	本公司持股 比例 (%)
1	广州中建珑悦台置业有限公司	房地产开发	广州市	10,000.00	40.00
2	广州市隽康房地产开发有限公司	房地产开发	广州市	100.00	37.50
3	深圳市保诚房地产开发有限公司	房地产开发	深圳市	20,000.00	50.00
4	深圳市保利剧院演出经营有限公司	剧院演出	深圳	200.00	45.00
5	南宁市柳沙房地产开发有限公司	房地产开发	南宁	80,000.00	30.00
6	苏州宏景置业有限公司	房地产开发	苏州	5,100.00	40.00
7	苏州浒茂置业有限公司	房地产开发	苏州	5,000.00	45.00
8	苏州金悦璨房地产开发有限公司	房地产开发	苏州	2,000.00	20.40
9	上海融文置业有限公司	房地产开发	上海	96,000.00	32.00

序号	公司名称	业务性质	注册地	注册资本 (万元)	本公司持股 比例(%)
10	苏州万澄保丰房地产有限公司	房地产开发	苏州	35,000.00	49.00
11	潍坊市中南锦悦房地产开发有限公司	房地产开发	潍坊	5,000.00	30.00
12	济南世茂新纪元置业有限公司	房地产开发	济南	10,000.00	25.00
13	济南万保盛辉房地产开发有限公司	房地产开发	济南	1,000.00	33.00
14	威海国兴置业有限公司	房地产开发	威海	5,000.00	30.00
15	宁波市美庆房地产发展有限公司	房地产开发	宁波	73,120.00	49.00
16	杭州利欣企业管理有限公司	企业管理	杭州	180,000.00	30.00
17	上海隆威投资有限公司	房地产开发	上海	10,000.00	50.00
18	上海隆奕投资管理有限公司	投资管理	上海	65,000.00	50.00
19	昆山市景淞房产开发有限公司	房地产开发	昆山	20,000.00	49.00
20	上海盛垣房地产开发有限公司	房地产开发	上海	20,000.00	50.00
21	昆山象淳房地产开发有限公司	房地产开发	昆山	145,000.00	49.50

(四) 本公司的其他关联方情况

其他关联方名称	与本公司的关系
中国保利集团公司	最终控制方
中国轻工业武汉设计工程有限责任公司	同一最终控制方控制的公司
北京保利星数据光盘有限公司	同一最终控制方控制的公司
保利融资租赁有限公司	同一最终控制方控制的公司
上海浦利房地产发展有限公司	同一最终控制方控制的公司
湖北保利大酒店有限公司	同一最终控制方控制的公司
中国保利集团有限公司	同一最终控制方控制的公司
中国丝绸服装文化集团有限公司	同一最终控制方控制的公司
深圳市保利国际影城有限公司	同一最终控制方控制的公司
佛山市保信置业有限公司	同一最终控制方控制的公司
海南帝港置业有限公司	同一最终控制方控制的公司
贵阳保利影城有限公司	同一最终控制方控制的公司
保利尚悦湾(上海)剧院管理有限公司	同一最终控制方控制的公司

其他关联方名称	与本公司关系
上海泗泾保利影城有限公司	同一最终控制方控制的公司
保利影业投资有限公司	同一最终控制方控制的公司
保利财务有限公司	同一最终控制方控制的公司
保利大厦有限公司	同一最终控制方控制的公司
宁海保旭置业有限公司	同一最终控制方控制的公司
哈尔滨保利科技大厦有限公司	同一最终控制方控制的公司
万宁腾远发展有限公司	同一最终控制方控制的公司
宁波保隽置业有限公司	同一最终控制方控制的公司
宁波保瑜置业有限公司	同一最终控制方控制的公司
宁波保盈置业有限公司	同一最终控制方控制的公司
宁波保衡置业有限公司	同一最终控制方控制的公司
保利久联控股集团有限公司	同一最终控制方控制的公司
中国中丝集团有限公司	同一最终控制方控制的公司
宁波保信置业有限公司	同一最终控制方控制的公司
余姚保利置业有限公司	同一最终控制方控制的公司
宁波保利置业有限公司	同一最终控制方控制的公司
宁波保辉置业有限公司	同一最终控制方控制的公司
宁波保坤贸易有限公司	同一最终控制方控制的公司
保利(香港)控股有限公司	同一最终控制方控制的公司
保利南方集团有限公司	同一最终控制方控制的公司
保利(香港)房地产开发有限公司	同一最终控制方控制的公司
宁波鸿瑜房地产信息咨询有限公司	同一最终控制方控制的公司
宁波鸿盈房地产信息咨询有限公司	同一最终控制方控制的公司
保利置業(香港)有限公司	同一最终控制方控制的公司
宁波鸿隽房地产信息咨询有限公司	同一最终控制方控制的公司
宁波保嘉置业有限公司	同一最终控制方控制的公司
深圳市雅豪园投资有限公司	同一最终控制方控制的公司
保利商业保理有限公司	同一最终控制方控制的公司
武汉琴台大剧院管理有限公司	同一最终控制方控制的公司

其他关联方名称	与本公司的关系
振汇投资有限公司	同一最终控制方控制的公司
苏州保利隆茂置业有限公司	同一最终控制方控制的公司
太仓盛涛科技发展有限公司	同一最终控制方控制的公司
保利(香港)房地产发展有限公司	同一最终控制方控制的公司
上海证券大厦六层物业	同一最终控制方控制的公司
隆威有限公司	同一最终控制方控制的公司
宁波鸿衡房地产信息咨询有限公司	同一最终控制方控制的公司
保利发展控股集团股份有限公司	同一最终控制方控制的公司
百盛登投资有限公司	同一最终控制方控制的公司
中国轻工集团有限公司	同一最终控制方控制的公司
北京保利剧院管理有限公司	同一最终控制方控制的公司
中国轻工业南宁设计工程有限公司	同一最终控制方控制的公司
高天有限公司	同一最终控制方控制的公司
武汉林海房地产开发有限公司	同一最终控制方控制的公司
深圳深远贸易有限公司	同一最终控制方控制的公司
苏州融焱置业有限公司	联营企业的子公司
广州市天惠房地产开发有限公司	联营企业的子公司
杭州宁佳置业有限公司	联营企业的子公司
上海隆矩房地产开发有限公司	合营企业的子公司
上海盛冠房地产开发有限公司	合营企业的子公司

(五) 关联方交易

1. 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

(1) 采购商品/接受劳务情况表

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
深圳市保利剧院演出经营有限公司	管理费	6,800,000.00	6,800,000.00
中国轻工业武汉设计工程有限责任公司	接受劳务	9,197,847.97	
北京保利星数据光盘有限公司	采购商品	3,492,896.18	
深圳深远贸易有限公司	接受劳务	639,044.99	

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
保利融资租赁有限公司	服务费	470,400.00	
上海浦利房地产发展有限公司	租赁费	333,675.33	
湖北保利大酒店有限公司	接受劳务	251,756.67	
中国保利集团有限公司	品牌使用费	110,179.31	61,358.53
上海隆矩房地产开发有限公司	接受劳务	65,587.10	
中国丝绸服装文化集团有限公司	采购商品	17,707.96	
深圳市保利国际影城有限公司	接受劳务		989,365.07

(2) 出售商品/提供劳务情况表

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
昆山市蒙淞房产开发有限公司	提供劳务	10,978,209.25	11,505,358.18
昆山象淳房地产开发有限公司	提供劳务	6,296,720.83	6,480,830.02
苏州金悦璨房地产开发有限公司	提供劳务	4,575,010.68	645,603.95
威海国兴置业有限公司	咨询费	4,528,301.92	4,776,881.68
南宁市柳沙房地产开发有限公司	提供劳务	4,148,125.82	5,665,109.86
上海盛冠房地产开发有限公司	提供劳务	3,754,067.34	
北京保利星数据光盘有限公司	技术服务费	3,367,924.53	
佛山市保信置业有限公司	提供劳务	3,171,351.28	
太仓众发置业有限公司	服务费	2,408,925.42	
海南帝港置业有限公司	服务费	1,438,787.71	
贵阳保利影城有限公司	租赁收入	1,226,870.21	
保利尚悦湾(上海)剧院管理有限公司	物业服务	1,197,733.01	
上海泗泾保利影城有限公司	租赁	971,428.57	
苏州万澄保丰房地产有限公司	提供劳务	941,903.14	2,560,415.24
武汉林海房地产开发有限公司	租赁收入	835,637.61	
保利影业投资有限公司	提供劳务	701,439.40	
上海隆矩房地产开发有限公司	提供劳务	320,754.71	
济南世茂新纪元置业有限公司	咨询费		1,662,547.17
苏州浒茂置业有限公司	服务费		1,798,390.75
潍坊市中南锦悦房地产开发有限公司	咨询费		424,528.30

2. 关联方资金占用利息收支情况

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
上海浦利房地产发展有限公司	利息支出	56,318,904.12	81,436,986.30
昆山市慕淞房产开发有限公司	利息支出	49,275,325.65	
保利财务有限公司	利息支出	41,610,110.66	114,413,177.52
苏州融焱置业有限公司	利息收入	28,995,429.70	
保利大厦有限公司	利息支出	17,300,033.35	62,480,970.89
湖北保利大酒店有限公司	利息支出	6,786,513.49	1,176,699.19
上海隆奕投资管理有限公司	利息支出	2,199,038.01	
深圳市保诚房地产开发有限公司	利息支出	1,571,062.50	
保利融资租赁有限公司	利息支出	1,399,538.16	2,685,591.98
宁海保旭置业有限公司	利息支出	447,163.91	
保利财务有限公司	利息收入	7,892.19	13,646,004.98
南宁市柳沙房地产开发有限公司	利息收入		28,867,138.35
威海国兴置业有限公司	利息支出		7,654,680.03
佛山市保信置业有限公司	利息支出		1,482,886.09
上海隆奕投资管理有限公司	利息收入		984,905.66
湖北保利大酒店有限公司	利息收入		282,494.75

3. 关联租赁情况

公司出租情况表

承租方名称	出租方名称	租赁资产种类	租赁起始日	租赁终止日	租赁费定价依据	本期确认的租赁费	上期确认的租赁费
保利影业投资有限公司	深圳市保利文化广场有限公司	经营场所	2008/1/1	2027/12/31	合同定价	2,113,063.74	1,024,747.38
上海漕泾保利影城有限公司	上海盛禹房地产开发有限公司	经营场所	2018/5/25	2033/11/24	合同定价	971,428.57	485,714.28
贵阳保利影城有限公司	贵阳保利房地产开发有限公司	房屋	2014/1/1	2033/12/31	合同定价	951,758.50	573,368.71
武汉林海房地产开发有限公司	武汉常阳润力房地产开发有限公司	保利上城购物中心	2023/4/1	2024/3/31	合同定价	835,637.61	
深圳市保利国际影城有限公司	深圳市保利置地房地产开发有限公司	经营场所	2018/1/1	2033/12/31	合同定价	704,676.00	27,642.93
贵阳保利影城有限公司	贵阳保利房地产开发有限公司	房屋	2015/4/1	2035/3/31	合同定价	275,111.71	16,996.02

4. 关联担保情况

担保方	被担保方	担保金额 (万元)	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
保利置业集团有限公司	深圳市保诚房地产开发有限公司	162,835.70	2016/2/29	2024/6/27	否
保利置业集团(上海)投资有限公司	昆山象淳房地产开发有限公司	51,880.80	2021/12/24	2024/12/24	否
广东保利置业有限公司	广州市天惠房地产开发有限公司	32,516.25	2020/1/20	2025/6/23	否
保利江苏置业有限公司	苏州融辉置业有限公司	13,815.76	2022/1/29	2026/1/28	否
保利置业集团(上海)投资有限公司	太仓众发置业有限公司	6,970.00	2021/9/1	2024/8/1	否
广东保利置业有限公司	广州中建珑悦台置业有限公司	6,400.00	2022/1/21	2025/1/20	否
保利江苏置业有限公司	苏州金悦臻房地产开发有限公司	4,080.00	2021/6/28	2024/12/20	否

(六) 关联方应收应付款项

1. 应收项目

项目名称	关联方	期末金额		期初金额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
预付款项	中国丝绸服装文化集团有限公司	39,409.79		106,790.43	
预付款项	上海浦利房地产发展有限公司	29,756.53		29,756.53	
预付款项	中国保利集团有限公司	1,260.00		11,500.00	
预付款项	哈尔滨保利科技大厦有限公司			8,282.52	
预付款项	保利融资租赁有限公司			235,200.00	
应收股利	威海国兴置业有限公司	51,000,000.00		51,000,000.00	
应收账款	保利大厦有限公司	2,957,579.38		2,957,579.38	
应收账款	万宁腾远发展有限公司	2,686,340.78		2,686,340.78	
应收账款	佛山市保信置业有限公司	2,109,265.45		3,549,144.17	
应收账款	北京保利星数据光盘有限公司	1,665,000.00		804,000.00	
应收账款	南宁市柳沙房地产开发有限公司	1,478,461.67		1,289,319.00	
应收账款	宁波保隽置业有限公司	1,474,820.31		444,433.72	
应收账款	宁波保瑜置业有限公司	1,421,353.84		960,512.84	
应收账款	湖北保利大酒店有限公司	1,279,525.68		1,279,525.68	
应收账款	宁波保盈置业有限公司	981,967.39		559,801.87	
应收账款	宁海保旭置业有限公司	833,712.54		593,670.34	
应收账款	保利影业投资有限公司	802,833.94		802,833.94	
应收账款	宁波保衡置业有限公司	599,648.06		876,064.19	
应收账款	上海隆矩房地产开发有限公司	542,954.00		202,954.00	
应收账款	昆山市慕淞房产开发有限公司	368,991.00		1,201,669.00	
应收账款	昆山象淳房地产开发有限公司	313,608.35			
应收账款	海南帝港置业有限公司	55,023.56		15,000.00	
应收账款	上海盛冠房地产开发有限公司	30,000.00		30,000.00	
应收账款	保利久联控股集团有限公司	24,013.80			
应收账款	中国中丝集团有限公司	836.90			
应收账款	宁波保信置业有限公司	390.00		30,150.00	
应收账款	上海泗泾保利影城有限公司			255,000.00	
应收账款	济南世茂新纪元置业有限公司			341,700.00	
应收账款	余姚保利置业有限公司			720.00	
应收账款	中国丝绸服装文化集团有限公司			445,336.90	

项目名称	关联方	期末金额		期初金额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	深圳市保利国际影城有限公司			433,758.97	
其他应收款	宁波保瑜置业有限公司	1,040,570,282.30		2,715,133,200.00	
其他应收款	宁波保利置业有限公司	749,054,743.89		450,000,000.00	
其他应收款	宁波保衡置业有限公司	699,825,357.56		1,091,415,816.80	
其他应收款	余姚保利置业有限公司	493,000,000.00		484,000,000.00	
其他应收款	深圳市保诚房地产开发有限公司	409,243,243.35		278,428,386.79	
其他应收款	广州中建珑悦台置业有限公司	295,651,268.29		415,651,268.29	
其他应收款	宁波保辉置业有限公司	272,000,000.00		277,000,000.00	
其他应收款	昆山市葑淞房产开发有限公司	196,750,900.00		515,250,900.00	
其他应收款	宁波保盈置业有限公司	188,223,585.27		238,847,500.00	
其他应收款	苏州金悦臻房地产开发有限公司	125,653,039.30		157,673,011.63	
其他应收款	宁波保坤贸易有限公司	117,280,715.78		49,500,000.00	
其他应收款	宁海保旭置业有限公司	72,902,163.80		199,787,679.00	
其他应收款	上海隆奕投资管理有限公司	70,000,000.00		45,000,000.00	
其他应收款	上海隆威投资有限公司	66,707,362.50		66,707,362.50	
其他应收款	南宁市柳沙房地产开发有限公司	42,619,833.32		255,208,466.66	
其他应收款	杭州宁佳置业有限公司	30,000,000.00			
其他应收款	湖北保利大酒店有限公司	28,554,807.69		28,554,807.69	
其他应收款	济南世茂新纪元置业有限公司	27,839,101.74		30,608,951.90	
其他应收款	广州市天惠房地产开发有限公司	25,835,659.12		90,557,097.43	
其他应收款	保利(香港)控股有限公司	23,406,660.83		23,406,660.83	
其他应收款	太仓众发置业有限公司	20,437,951.25			
其他应收款	济南万保盛辉房地产开发有限公司	18,643,656.74		25,703,388.11	
其他应收款	威海国兴置业有限公司	2,400,000.00		1,293,494.57	
其他应收款	保利南方集团有限公司	1,450,000.00		1,450,000.04	
其他应收款	保利(香港)房地产开发有限公司	1,142,103.02		1,142,103.02	
其他应收款	佛山市保信置业有限公司	1,004,807.69		1,004,807.69	
其他应收款	宁波鸿瑜房地产信息咨询有限公司	1,002,500.00		500.00	
其他应收款	万宁腾远发展有限公司	512,146.79		15,512,146.79	
其他应收款	宁波鸿盈房地产信息咨询有限公司	510,000.00			
其他应收款	保利置業(香港)有限公司	285,838.32			
其他应收款	保利置業集團有限公司	200,241.37		200,241.37	
其他应收款	上海浦利房地产发展有限公司	129,716.56		87,589.78	

项目名称	关联方	期末金额		期初金额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	海南帝港置业有限公司	33,304.86		12,057,619.76	
其他应收款	宁波鸿隼房地产信息咨询有限公司	10,000.00			
其他应收款	保利大厦有限公司	50.00		50.00	
其他应收款	深圳市雅豪园投资有限公司			550,000,000.00	
其他应收款	宁波保隼置业有限公司			328,481,050.00	
其他应收款	广州市隼康房地产开发有限公司			64,800,000.00	
其他应收款	宁波保嘉置业有限公司			50,835,711.78	
其他应收款	苏州万澄保丰房地产有限公司			49,110,572.10	
其他应收款	中国丝绸服装文化集团有限公司			80,955.16	

2. 应付项目

项目名称	关联方	期末金额	期初金额
应付账款	保利商业保理有限公司	256,997,296.65	
应付账款	北京保利星数据光盘有限公司	7,163,344.42	6,862,101.94
应付账款	哈尔滨保利科技大厦有限公司	5,123,006.84	4,339,326.82
应付账款	保利融资租赁有限公司	3,065,654.56	
应付账款	中国丝绸服装文化集团有限公司	32,294.70	19,677.30
应付账款	武汉琴台大剧院管理有限公司		75,000.00
预收款项	贵阳保利影城有限公司	177,661.53	
预收款项	昆山象淳房地产开发有限公司		273,255.53
应付股利	振汇投资有限公司	484,889.61	484,889.61
其他应付款	保利置業集團有限公司	6,857,417,169.29	6,857,467,169.29
其他应付款	上海浦利房地产发展有限公司	2,128,381,702.02	2,350,347,378.39
其他应付款	宁波保嘉置业有限公司	1,490,911,958.07	1,552,682,779.80
其他应付款	佛山市保信置业有限公司	996,001,910.00	998,001,910.00
其他应付款	苏州保利隆茂置业有限公司	937,821,735.00	903,321,735.00
其他应付款	深圳市雅豪园投资有限公司	588,802,141.09	1,177,544,966.13
其他应付款	昆山象淳房地产开发有限公司	563,500,000.00	196,000,000.00
其他应付款	宁波保衡置业有限公司	467,050,000.00	253,900,000.00
其他应付款	宁波保利置业有限公司	403,000,000.00	403,568,200.00
其他应付款	宁波保瑜置业有限公司	397,500,000.00	320,000,000.00
其他应付款	宁波保隼置业有限公司	351,084,125.00	

项目名称	关联方	期末金额	期初金额
其他应付款	宁海保旭置业有限公司	334,502,525.20	2,878.20
其他应付款	太仓盛涛科技发展有限公司	292,434,500.00	292,200,000.00
其他应付款	宁波市美庆房地产发展有限公司	273,793,208.00	48,393,208.00
其他应付款	宁波保盈置业有限公司	252,244,719.00	69,723.00
其他应付款	宁波保信置业有限公司	243,438,133.78	313,560,000.00
其他应付款	宁波保辉置业有限公司	203,500,000.00	
其他应付款	上海隆矩房地产开发有限公司	200,155,661.88	200,068,675.28
其他应付款	苏州万澄保丰房地产有限公司	147,000,000.00	
其他应付款	威海国兴置业有限公司	142,607,713.42	142,607,713.42
其他应付款	保利(香港)房地产发展有限公司	106,430,000.00	62,000,000.00
其他应付款	保利大厦有限公司	104,236,672.56	1,851,525,622.56
其他应付款	万宁腾远发展有限公司	100,000,000.00	168,100,000.00
其他应付款	湖北保利大酒店有限公司	74,912,969.43	72,200,000.00
其他应付款	苏州宏景置业有限公司	72,399,986.88	72,399,986.88
其他应付款	上海证券大厦六层物业	70,000,000.00	
其他应付款	上海盛冠房地产开发有限公司	60,000,000.00	60,000,000.00
其他应付款	隆威有限公司	55,484,204.40	55,484,204.40
其他应付款	北京保利星数据光盘有限公司	30,000,000.00	30,000,000.00
其他应付款	潍坊市中南锦悦房地产开发有限公司	24,000,000.00	24,000,000.00
其他应付款	宁波鸿衡房地产信息咨询有限公司	8,500,000.00	10,000,000.00
其他应付款	保利(香港)控股有限公司	7,425,000.00	10,216,700.00
其他应付款	中国保利集团有限公司	7,388,688.96	7,839,396.16
其他应付款	保利发展控股集团股份有限公司	1,300,650.00	1,300,650.00
其他应付款	深圳市保利剧院演出经营有限公司	1,200,000.00	1,200,000.00
其他应付款	南宁市柳沙房地产开发有限公司	1,020,572.09	
其他应付款	百盛登投资有限公司	653,796.00	582,304.52
其他应付款	深圳市保利国际影城有限公司	500,000.00	500,000.00
其他应付款	保利财务有限公司	282,333.33	
其他应付款	中国保利集团公司	280,000.00	
其他应付款	保利影业投资有限公司	200,000.00	200,000.00
其他应付款	上海泗泾保利影城有限公司	200,000.00	
其他应付款	深圳市保诚房地产开发有限公司	112,316.30	
其他应付款	中国轻工集团有限公司	51,656.34	51,656.34

项目名称	关联方	期末金额	期初金额
其他应付款	北京保利剧院管理有限公司	35,955.58	35,955.58
其他应付款	中国轻工业南宁设计工程有限公司	34,061.47	
其他应付款	高天有限公司		44,430,000.00
其他应付款	海南帝港置业有限公司		230,800.00
长期借款	保利财务有限公司	2,305,000,000.00	760,000,000.00
一年内到期的非流动负债	保利财务有限公司	153,898,497.73	960,000,000.00

十二、有助于财务报表使用者评价企业管理资本的目标、政策及程序的信息

本公司资本管理的主要目标是确保本公司持续经营的能力，并保持健康的资本比率，以支持业务发展并使股东价值最大化。

本公司管理资本结构并根据经济形势以及相关资产的风险特征的变化对其进行调整。为维持或调整资本结构，本公司可以调整对股东的利润分配、向股东归还资本或发行新股。本公司不受外部强制性资本要求约束。2022年度和2023年度，资本管理目标、政策或程序未发生变化。

于2023年1月1日及2023年12月31日，本公司按照负债总额除以资产总额计算得出的合并资产负债率期初为86.01%、期末为84.02%。

十三、按照有关财务会计制度应披露的其他内容

本公司本报告期无需要披露的有关财务会计制度的其他内容。

十四、财务报表的批准

本年度财务报表经公司董事会批准。



证书序号: 0000175

说明

- 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:

二〇一八年七月二十六日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所 执业证书

天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）

名称: 邱靖之
 首席合伙人:
 主任会计师:
 经营场所:

天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）
 与原件核对一致
 (1)

北京市海淀区车公庄西路19号68号楼A-1和A-5区域

特殊普通合伙

组织形式:
 执业证书编号:
 批准执业文号:
 批准执业日期:

11010150

京财会许可[2011]0105号

2011年11月14日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书年检合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书年检合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书年检合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书年检合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

转出单位盖章
Stamp of the transferee Institute of CPAs

转出日期
Date of transfer

转出人
Agree the holder to be transferred to

转入单位盖章
Stamp of the transferee Institute of CPAs

转入日期
Date of transfer

转入人
Agree the holder to be transferred to

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

转出单位盖章
Stamp of the transferee Institute of CPAs

转出日期
Date of transfer

转出人
Agree the holder to be transferred to

转入单位盖章
Stamp of the transferee Institute of CPAs

转入日期
Date of transfer

转入人
Agree the holder to be transferred to

天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)
与原件核对一致
注册会计师(盖章)

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

转出单位盖章
Stamp of the transferee Institute of CPAs

转出日期
Date of transfer

转出人
Agree the holder to be transferred to

转入单位盖章
Stamp of the transferee Institute of CPAs

转入日期
Date of transfer

转入人
Agree the holder to be transferred to



年度检验
Annual Renewal Reg

本证书年检合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



姓名
Full name: 张琼

性别
Sex: 女

出生日期
Date of birth: 1981-07-28

工作单位
Working unit: 天职国际会计师事务所有限公司

身份证号码
Identity card No.: 130627198107280021

证书编号:
No. of Certificate: 110002460703

发证日期:
Date of issuance: 2015-03-31



- NOTES
1. When purchasing, the CPA shall show the client this certificate when necessary.
 2. This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or allocation shall be allowed.
 3. The CPA shall return the certificate to the competent Institute of CPAs when the CPA stops conducting statutory business.
 4. In case of loss, the CPA shall report to the competent Institute of CPAs immediately and go through the procedure of loss or after making an announcement on the newspaper.

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



姓名: 李芮
证书编号: 110101500708

年 月 日
/m /d

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

年 月 日
/m /d

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



证书编号: 110101500708
No. of Certificate

批准注册协会: 北京注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2020年 09月 16日
Date of Issuance



姓名 Full name 李芮
性别 Sex 女
出生日期 Date of birth 1993-05-14
工作单位 Working unit 天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)
身份证号码 Identity card No. 130902199305143224

天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)
与原件核对一致
(1)

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



证书编号: 110101500708
No. of Certificate

批准注册协会: 北京注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2020年 09月 16日
Date of Issuance

保利置业集团有限公司
审计报告
天职业字[2024]24320号



目 录

审计报告	1
2023 年度财务报表	4
2023 年度财务报表附注	10

您可使用手机“扫一扫”或进入 <http://acc.mof.gov.cn> 注册会计行业统一监管平台进行查验。
报告编码：京245L23PKP1



保利置业集团有限公司：

一、 审计意见

我们审计了保利置业集团有限公司（以下简称“贵公司”）母公司个别财务报表，包括2023年12月31日的资产负债表，2023年度的利润表、现金流量表、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财务报表附注二所述的编制基础编制。

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，我们独立于贵公司，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、 管理层和治理层对财务报表的责任

管理层负责按照财务报表附注二所述的编制基础编制财务报表，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，管理层负责评估贵公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算贵公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督贵公司的财务报告过程。



四、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

（2）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

（3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（4）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对贵公司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贵公司不能持续经营。

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。



五、其他

我们提醒财务报表使用者关注财务报表附注二对编制基础的说明。贵公司编制财务报表系向主管工商、税务等机关、中国银行间市场交易商协会、中国证监会、深圳证券交易所、上海证券交易所按有关规定申报 2023 年度财务报表之用，不做其他用途。相应地，本报告仅供贵公司向主管工商、税务等机关按有关规定申报 2023 年度财务报表之用，不得用作其他用途，因使用不当造成的后果，与执行本审计业务的注册会计师及会计师事务所无关。



二〇二四年四月二十五日

中国注册会计师：



中国注册会计师：





资产负债表

编制单位：保利置业集团有限公司

2023年12月31日

金额单位：元

项 目	行次	期末余额	期初余额	附注编号
流动资产：	1			
货币资金	2	4,935,211,610.98	4,967,574,025.72	七、（一）
△结算备付金	3			
△拆出资金	4			
交易性金融资产	5			
☆以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	6			
衍生金融资产	7			
应收票据	8			
应收账款	9			
应收款项融资	10			
预付款项	11	421,872.41	723,735.00	七、（二）
▲应收保费	12			
▲应收分保账款	13			
▲应收分保合同准备金	14			
应收资金集中管理款	15			
其他应收款	16	31,288,122,551.44	24,787,866,439.04	七、（三）
其中：应收股利	17		711,220,000.00	七、（三）
△买入返售金融资产	18			
存货	19			
其中：原材料	20			
库存商品(产成品)	21			
合同资产	22			
△保险合同资产	23			
△分出再保险合同资产	24			
持有待售资产	25		102,341,035.80	
一年内到期的非流动资产	26			
其他流动资产	27	1,461,215.01		七、（四）
流动资产合计	28	36,225,217,249.84	29,858,505,235.56	
非流动资产：	29			
△发放贷款和垫款	30			
债权投资	31			
☆可供出售金融资产	32			
其他债权投资	33			
☆持有至到期投资	34			
长期应收款	35			
长期股权投资	36	8,310,745,405.28	8,311,765,409.28	七、（五）
其他权益工具投资	37			
其他非流动金融资产	38	81,000,000.00	181,000,000.00	七、（六）
投资性房地产	39			
固定资产	40	2,834,401.58	2,118,433.82	七、（七）
其中：固定资产原价	41	9,491,999.59	7,942,731.94	七、（七）
累计折旧	42	6,657,598.01	5,824,298.12	七、（七）
固定资产减值准备	43			
在建工程	44			
生产性生物资产	45			
油气资产	46			
使用权资产	47			
无形资产	48			
开发支出	49			
商誉	50			
长期待摊费用	51			
递延所得税资产	52			
其他非流动资产	53	9,900,000.00	9,900,000.00	七、（八）
其中：特准储备物资	54			
非流动资产合计	55	8,404,479,810.86	8,504,783,843.10	
	56			
	57			
	58			
	59			
	60			
	61			
	62			
	63			
	64			
	65			
	66			
	67			
	68			
	69			
	70			
	71			
	72			
	73			
	74			
	75			
	76			
	77	44,629,697,060.70	38,363,289,078.66	

法定代表人

Handwritten signature of the legal representative

主管会计工作负责人

Handwritten signature of the accounting supervisor

会计机构负责人

Red stamp of the accounting institution





资产负债表 (续)

编制单位: 保利置业集团有限公司 2023年12月31日 金额单位: 元

Table with 6 columns: Item, Line Item, Balance at End of Period, Balance at Beginning of Period, and Reference Number. Rows include Current Liabilities (流动负债), Non-current Liabilities (非流动负债), Total Liabilities (负债合计), and Equity (所有者权益).

法定代表人: [Signature] 主管会计工作负责人: [Signature] 会计机构负责人: [Signature]





利润表

编制单位：保利置业集团有限公司

2023年度

金额单位：元

Table with 5 columns: 行次, 本期金额, 上期金额, 附注编号. Rows include: 一、营业总收入, 其中：营业收入, 二、营业总成本, 三、营业利润, 四、利润总额, 五、净利润, 六、其他综合收益, 七、综合收益总额, 八、每股收益.

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

Handwritten signature of the legal representative

Handwritten signature of the accounting officer





现金流量表

编制单位：保利置业集团有限公司

2023年度

金额单位：元

目	行次	本期金额	上期金额	附注编号
一、经营活动产生的现金流量：	1	—	—	
销售商品、提供劳务收到的现金	2	25,571,453.33	54,112,435.01	
△客户存款和同业存放款项净增加额	3			
△向中央银行借款净增加额	4			
△向其他金融机构拆入资金净增加额	5			
△收到签发保险合同保费取得的现金	6			
△收到分入再保险合同的现金净额	7			
▲收到原保险合同保费取得的现金	8			
▲收到再保险业务现金净额	9			
▲保户储金及投资款净增加额	10			
△处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额	11			
△收取利息、手续费及佣金的现金	12			
△拆入资金净增加额	13			
△回购业务资金净增加额	14			
△代理买卖证券收到的现金净额	15			
收到的税费返还	16			
收到其他与经营活动有关的现金	17	65,035,769,259.19	97,285,011,691.78	
经营活动现金流入小计	18	65,061,340,712.52	97,339,124,126.79	
购买商品、接受劳务支付的现金	19			
△客户贷款及垫款净增加额	20			
△存放中央银行和同业款项净增加额	21			
△支付签发保险合同赔款的现金	22			
△支付分出再保险合同的现金净额	23			
△保户质押贷款净增加额	24			
▲支付原保险合同赔付款项的现金	25			
△拆出资金净增加额	26			
△支付利息、手续费及佣金的现金	27			
▲支付保单红利的现金	28			
支付给职工以及为职工支付的现金	29	98,427,997.02	94,896,731.67	
支付的各项税费	30	5,209,682.00	11,051,220.78	
支付其他与经营活动有关的现金	31	71,026,453,460.76	98,824,135,726.16	
经营活动现金流出小计	32	71,130,091,139.78	98,930,085,676.61	
经营活动产生的现金流量净额	33	-6,068,750,427.26	-1,590,961,551.82	七、(二十八)
二、投资活动产生的现金流量：	34	—	—	
收回投资收到的现金	35	70,925,162.00	40,592,792.00	
取得投资收益收到的现金	36	716,305,085.20	697,675,931.56	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	37	9,708.74	38,000.00	
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额	38	121,213,286.26		
收到其他与投资活动有关的现金	39			
投资活动现金流入小计	40	908,453,242.20	738,306,723.56	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	41	1,631,933.81	2,126,981.66	
投资支付的现金	42		3,646,335,000.00	
▲质押贷款净增加额	43			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	44			
支付其他与投资活动有关的现金	45			
投资活动现金流出小计	46	1,631,933.81	3,650,461,981.66	
投资活动产生的现金流量净额	47	906,821,308.39	-2,912,155,258.10	
三、筹资活动产生的现金流量：	48	—	—	
吸收投资收到的现金	49			
*其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	50			
取得借款收到的现金	51	7,000,000,000.00	7,997,200,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金	52			
筹资活动现金流入小计	53	7,000,000,000.00	7,997,200,000.00	
偿还债务所支付的现金	54	1,340,000,000.00	1,795,700,000.00	
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	55	522,879,340.94	947,890,983.50	
*其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	56			
支付其他与筹资活动有关的现金	57	7,553,954.93	12,472,660.89	
筹资活动现金流出小计	58	1,870,433,295.87	2,756,063,644.39	
筹资活动产生的现金流量净额	59	5,129,566,704.13	5,241,136,355.61	
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	60			
五、现金及现金等价物净增加额	61	-32,362,414.74	738,019,545.69	七、(二十八)
加：期初现金及现金等价物余额	62	4,967,574,025.72	4,229,554,480.03	七、(二十八)
六、期末现金及现金等价物余额	63	4,935,211,610.98	4,967,574,025.72	七、(二十八)

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

Handwritten signatures and names of the legal representative, accounting supervisor, and accounting officer.

盖章 (Seal)



所有者权益变动表

金额单位：元

2023年度

本年金额

归属于母公司所有者权益

项目	本年金额										所有者权益合计			
	实收资本(或股本)		其他权益工具		资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备		未分配利润	小计	少数股东权益
	1	2	3	4										
一、上年年末余额	2,200,000,000.00				663,344,713.60				589,177,361.29		4,114,045,342.66	7,596,567,417.55		7,596,567,417.55
加：会计政策变更														
前期差错更正														
其他														
二、本年年初余额	2,200,000,000.00				663,344,713.60				589,177,361.29		4,114,045,342.66	7,596,567,417.55		7,596,567,417.55
三、本年年末变动金额(或减少以“-”号填列)														
(一)综合收益总额														
(二)所有者投入和减少资本														
1.所有者投入的普通股														
2.其他权益工具持有者投入资本														
3.股份支付计入所有者权益的金额														
4.其他														
(三)专项储备提取和使用														
1.提取专项储备														
2.使用专项储备														
(四)利润分配														
1.提取盈余公积														
其中：法定公积金														
任意公积金														
2.储备基金														
#企业年金基金														
#利润归还投资														
3.对所有者(或股东)的分配														
4.其他														
(五)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														
四、本年年末余额	2,200,000,000.00				663,344,713.60				589,177,361.29		3,570,162,117.98	7,022,681,192.77		7,022,681,192.77

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

(Handwritten signature)

(Red seal)



所有者权益变动表 (续)

金额单位: 元

2023年度

上年金额

项目	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计			
	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减: 库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备			未分配利润	小计	
		优先股	永续债	其他											
1. 上年年末余额	2,200,000,000.00	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28
2. 会计政策变更															
3. 前期差错更正															
4. 其他															
5. 本年年初余额	2,200,000,000.00					683,344,713.60				403,892,995.38		3,993,839,832.79	6,381,076,741.77		6,381,076,741.77
三、本年增减变动金额 (减少以“-”号填列)															
(一) 综合收益总额															
(二) 所有者投入和减少资本															
1. 所有者投入的普通股															
2. 其他权益工具持有者投入资本															
3. 股份支付计入所有者权益的金额															
4. 其他															
(三) 专项储备提取和使用															
1. 提取专项储备															
2. 使用专项储备															
(四) 利润分配															
1. 提取盈余公积															
其中: 法定盈余公积															
2. 对所有者 (或股东) 的分配															
4. 其他															
(五) 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															
四、本年年末余额	2,200,000,000.00					683,344,713.60				589,177,361.29		1,141,016,322.66	7,596,567,417.55		7,596,567,417.55



法定代表人: 陆

主管会计工作负责人: 陆

会计机构负责人: 陆



陆



保利置业集团有限公司

2023 年度财务报表附注

(除另有注明外, 所有金额均以人民币元为货币单位)

一、企业的基本情况

(一) 企业历史沿革、注册地、组织形式和总部地址

保利置业集团有限公司(以下简称“本公司”或“公司”)原名保利上海集团公司,于2003年8月成立。公司原注册资本300万元人民币,由中国保利集团公司投资204.54万元,占投资总额的68.18%;保利科技公司投资95.46万元,占投资总额的31.82%。2003年,根据中国保利集团公司党组和董事会联席会议所作“旅游公司、三利公司合并组建保利上海集团公司”的决议,公司以资本公积9,700万元转增实收资本,并将注册地由北京市迁址到上海市浦东新区,并更名为保利置业有限公司。此次增资后中国保利集团公司出资8,200万元,占投资总额的82%;保利科技公司出资1,800万元,占投资总额的18%。2006年5月26日经国资委国资产权[2005]1495号关于保利上海集团有限公司国有股权协议转让有关问题的批复,公司的原股东将公司的股权转让给保利(香港)房地产发展有限公司。2007年9月,公司增加注册资本1亿元,全部由股东保利(香港)房地产发展有限公司出资,增资后公司注册资本为2亿元。

2008年4月,公司增加注册资本4.3亿元,全部由股东保利(香港)房地产发展有限公司出资,增资后公司注册资本为6.3亿元。并更名为保利置业集团有限公司。2009年10月26日,公司增加注册资本6.7亿元,全部由股东保利(香港)房地产发展有限公司出资,增资后公司注册资本为13亿元。2009年年底吸收合并深圳保利投资有限公司,深圳保利投资有限公司同时注销,合并后公司增加注册资本至13.5亿元,股权结构变更为保利(香港)房地产发展有限公司出资13亿元,持股比例96.3%,原深圳保利投资有限公司股东保利(香港)房地产开发有限公司出资5000万元,持股比例3.7%。并于2010年1月4日取得新的营业执照。

2010年6月,公司增加注册资本8.5亿元。其中股东保利(香港)房地产发展有限公司出资81,855万元,股东保利香港房地产开发有限公司出资3,145万元,增资后公司注册资本为22亿元。

统一信用代码: 91310000710928372C

公司法定代表人: 万宇清

公司注册地址: 中国(上海)自由贸易试验区浦东南路528号北塔26楼

(二) 企业的业务性质和主要经营活动

本公司所属行业为：房地产开发。

经营范围：从事房地产投资、开发、经营；建造、出租、出售各类房屋；房地产经纪及相关咨询服务。[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]

（三）母公司以及集团总部的名称

本公司的母公司为保利（香港）房地产发展有限公司，最终集团总部为中国保利集团有限公司。

（四）财务报告的批准报出者和财务报告批准报出日

本财务报告经公司董事会于 2024 年 04 月 25 日批准报出。

（五）营业期限

营业期限：2003 年 08 月 29 日至 2056 年 05 月 28 日。

二、财务报表的编制基础

（一）本财务报表不包含合并财务报表

本财务报表按照财政部最新颁布的《企业会计准则》及其应用指南中与个别财务报表相关的规定编制，真实、完整地反映了本公司作为一个单独法人主体于 2023 年 12 月 31 日的财务状况及 2023 年度的经营成果和现金流量。本财务报表仅供本公司向主管工商、税务等机关、中国银行间市场交易商协会、中国证监会、深圳证券交易所、上海证券交易所按有关规定申报 2023 年度财务报表之用，不做其他用途。

（二）编制基础

本财务报表以企业持续经营假设为基础，根据实际发生的交易事项，除上述二、（一）说明的事项外按照财政部最新颁布的《企业会计准则》及其应用指南的有关规定，并基于以下所述重要会计政策、会计估计进行编制。

（三）持续经营

本公司不存在导致对报告期末起 12 个月内的持续经营假设产生重大疑虑的事项或情况。

三、遵循附注二所述编制基础的声明

本公司编制的本财务报表符合附注二、财务报表的编制基础的要求，真实、完整地反映了本公司 2023 年 12 月 31 日的财务状况以及 2023 年度的经营成果和现金流量等有关信息。

四、重要会计政策和会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

以下披露内容已涵盖了本公司根据实际生产经营特点制定的具体会计政策和会计估计。详见本附注“四、（九）存货”；“四、（二十四）收入”等。

（一）会计期间

本公司的会计年度从公历1月1日至12月31日止。

（二）记账本位币

本公司采用人民币作为记账本位币。

（三）记账基础和计价原则

会计核算以权责发生制为基础，除特别说明的计价基础外，均以历史成本为计价原则。

（四）合营安排的分类及共同经营的会计处理方法

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。本公司的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。

（五）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。

（六）外币业务和外币报表折算

1. 外币业务折算

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，采用交易发生日即期汇率的近似汇率折算；现金流量表所有项目均按照现金流量发生日即期汇率的近似汇率折算，汇率变动对现金的影响额作为调节项目，在现金流量表中单独列示“汇率变动对现金及现金等价物的影响”项目反映。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额，在资产负债表中所有者权益项目下其他综合收益列示。处置境外经营时，将与该境外经营相关的外币财务报表折算差额，自所有者权益项目转入处置当期损益。

（七）金融工具

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

1. 金融工具的分类

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

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

对于非交易性权益工具投资，本公司在初始确认时确定是否将其指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）。

在初始确认时，为了能够消除或显著减少会计错配，可以将金融资产指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

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

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

(1) 该项指定能够消除或显著减少会计错配；

(2) 根据正式书面文件载明的企业风险管理或投资策略，以公允价值为基础对金融负债组合或金融资产和金融负债组合进行管理和业绩评价，并在企业内部以此为基础向关键管理人员报告；

(3) 该金融负债包含需单独分拆的嵌入衍生工具。

2. 金融工具的确认依据和计量方法

(1) 以摊余成本计量的金融资产

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

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

收回或处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额计入当期损益。

(2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）

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

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

(3) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）

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

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

(4) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

(5) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

终止确认时，其账面价值与支付的对价之间的差额计入当期损益。

(6) 以摊余成本计量的金融负债

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

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

终止确认时，将支付的对价与该金融负债账面价值之间的差额计入当期损益。

3. 金融资产转移的确认依据和计量方法

公司发生金融资产转移时，如已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方，则终止确认该金融资产；如保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则不终止确认该金融资产。

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。

公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

(1) 所转移金融资产的账面价值；

(2) 因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）的情形）之和。

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

(1) 终止确认部分的账面价值；

(2) 终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）的情形）之和。

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

4. 金融负债终止确认条件

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，则终止确认该金融负债或其一部分；本公司若与债权人签定协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，则终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

对现存金融负债全部或部分合同条款作出实质性修改的，则终止确认现存金融负债或其一部分，同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。

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

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

5. 金融资产和金融负债的公允价值的确定方法

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

6. 金融资产减值的测试方法及会计处理方法

（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。

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

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

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

（2）应收款项及租赁应收款、长期应收款

对于应收账款，本公司始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

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

7. 金融资产和金融负债的抵销

当依法有权抵销债权债务且该法定权利当前是可执行的，同时交易双方准备按净额进行结算，或同时结清资产和负债时，金融资产和负债以抵销后的净额在资产负债表中列示。

8. 金融负债与权益工具的区分及相关处理

权益工具是指能证明拥有某个企业在扣除所有负债后资产中的剩余权益的合同，如果公司不能无条件地避免以交付现金或其他金融资产来履行一项合同义务，则该合同义务为金融负债。

金融工具属于金融负债的，相关利息、股利、利得、损失，以及赎回或再融资产生的利得或损失等，应当计入当期损益。

金融工具属于权益工具的，其发行、回购、出售、注销时，发行方应当作为权益的变动处理，不应当确认权益工具的公允价值变动，发行方对权益工具的持有方的分配应作利润分配处理。

（八）应收款项

本公司对于包含重大融资成分的应收账款，采用预期信用损失的简化模型，即应收账款无论是否存在重大融资成分，本公司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。本公司对其他应收款采用预期信用损失的一般模型进行处理。

应收账款、其他应收款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法见“四、（九）金融工具”中“6. 金融资产减值的测试方法及会计处理方法”。

（九）存货

1. 存货的分类

存货是指本公司在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。主要包括开发成本、开发产品、库存商品、低值易耗品等。

开发产品的实际成本包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。

2. 发出存货的计价方法

开发产品发出时，采用个别计价法确定其实际成本。

3. 存货跌价准备的确认标准和计提方法

期末按照单个存货项目计提存货跌价准备。

以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

4. 存货可变现净值的确认方法

存货可变现净值是按存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。

产成品、库存商品和用于出售的材料等直接用于出售的商品存货，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；需要经过加工的材料存货，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；为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计算，若持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。

除有明确证据表明资产负债表日市场价格异常外，存货项目的可变现净值以资产负债表日市场价格为基础确定。

本期期末存货项目的可变现净值以资产负债表日市场价格为基础确定。

5. 存货的盘存制度

采用永续盘存制。

（十）合同资产及合同负债

1. 合同资产及合同负债的确认方法及标准

本公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。本公司已向客户转让商品或提供服务而有权收取对价的权利（且该权利取决于时间流逝之外的其他因素）列示为合同资产；本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或提供服务的义务列示为合同负债。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。本公司拥有的、无条件（仅取决于时间流逝）向客户收取对价的权利作为应收款项单独列示。

2. 合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法

合同资产的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注“四、（七）金融工具”中“6. 金融资产减值的测试方法及会计处理方法”。

（十一）持有待售

本公司将同时满足下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售类别：

（1）根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；

（2）出售极可能发生，即本公司已经就一项出售计划作出决议且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。有关规定要求本公司相关权力机构或者监管部门批准后方可出售的，已经获得批准。

（十二）长期股权投资

1. 共同控制、重大影响的判断标准

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

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

2. 初始投资成本的确定

以支付现金方式取得的对联营企业和合营企业的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。

以发行权益性证券取得的对联营企业和合营企业的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

3. 后续计量及损益确认方法

（1）长期股权投资的核算

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

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

在确认应享有被投资单位净损益、其他综合收益及其他所有者权益变动的份额时，以取得投资时被投资单位可辨认净资产的公允价值为基础，并按照公司的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润和其他综合收益等进行调整后确认。

公司与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于公司的部分，予以抵销，在此基础上确认投资收益，但投出或出售的资产构成业务的除外。与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于资产减值损失的，全额确认。

公司对合营企业或联营企业发生的净亏损，除负有承担额外损失义务外，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对合营企业或联营企业净投资的长期权益减记至零为限。合营企业或联营企业以后实现净利润的，公司在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

（2）长期股权投资的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

部分处置权益法核算的长期股权投资，剩余股权仍采用权益法核算的，原权益法核算确认的其他综合收益采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础按相应比例结转，其他所有者权益变动按比例结转入当期损益。

因处置股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，其他所有者权益变动在终止采用权益法核算时全部转入当期损益。

4. 长期股权投资减值准备的确认标准、计提方法

本公司于资产负债表日判断长期股权投资是否存在可能发生减值的迹象。

长期股权投资存在减值迹象的，如当出现长期股权投资的账面价值大于享有被投资单位所有者权益账面价值的份额等类似情况时，本公司对长期股权投资进行减值测试。

减值测试结果表明长期股权投资的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

（十三）投资性房地产

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

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

（十四）固定资产

1. 固定资产的确认条件

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

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

2. 固定资产分类及折旧政策

固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。如固定资产各组成部分的使用寿命不同或者以不同方式为企业提供经济利益，则选择不同折旧率或折旧方法，分别计提折旧。

各类固定资产折旧年限、残值率和年折旧率如下：

项目	折旧年限(年)	预计净残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	20-40	5	2.375-4.75
机器设备	8	5	11.88
运输设备	5	5	19
电子设备	3-5	5	19-31.67
办公设备	3-5	5	19-31.67
酒店业家具	3-5	5	19-31.67
其他设备	3-5	5	19-31.67

(十五) 在建工程

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

(十六) 借款费用

1. 借款费用资本化的确认原则

借款费用，包括借款利息、折价或者溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

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

2. 借款费用资本化期间

资本化期间，指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。当购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。当购建或者生产符合资本化条件的资产中部分项目分别完工且可单

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

3. 暂停资本化期间

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

4. 借款费用资本化金额的计算方法

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

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

(十七) 无形资产

1. 无形资产的确认

(1) 公司取得无形资产时按成本进行初始计量

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

债务重组取得债务人用以抵债的无形资产，以所放弃债权的公允价值和可直接归属于使该资产达到预定用途所发生的税金等其他成本确定其入账价值，并将所放弃债权的公允价值与账面价值之间的差额，计入当期损益。

在非货币性资产交换具有商业实质且换入资产和换出资产的公允价值均能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的无形资产以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入无形资产的成本，不确认损益。

(2) 后续计量

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

2. 使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况

项目	摊销年限(年)
软件	3-10年

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

3. 使用寿命不确定的无形资产的判断依据以及对其使用寿命进行复核的程序

截至资产负债表日，本公司没有使用寿命不确定的无形资产。

4. 划分研究阶段和开发阶段的具体标准

公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出和开发阶段支出。

研究阶段：为获取并理解新的科学或技术知识等而进行的独创性的有计划调查、研究活动的阶段。

开发阶段：在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等活动的阶段。

5. 开发阶段支出资本化的具体条件

内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件时确认为无形资产：

- (1) 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；
- (2) 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- (3) 无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；
- (4) 有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；
- (5) 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

开发阶段的支出，若不满足上列条件的，于发生时计入当期损益。研究阶段的支出，在发生时计入当期损益。

(十八) 长期资产减值

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

进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

使用寿命不确定的无形资产、尚未达到可使用状态的无形资产至少在每年年度终了进行减值测试。

（十九）长期待摊费用

本公司长期待摊费用包括已经支出，但受益期限在一年以上（不含一年）的各项费用，主要包括长期预付租金、长期预付租赁费、装修费等。

本公司发生的长期待摊费用按实际成本计价，并按预计受益期限平均摊销，对不能使以后会计期间受益的长期待摊费用项目，在确定时将该项目的摊余价值全部计入当期损益。

（二十）职工薪酬

1. 短期薪酬的会计处理办法

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

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

职工福利费为非货币性福利的，如能够可靠计量的，按照公允价值计量。

2. 离职后福利的会计处理办法

（1）设定提存计划

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

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

（2）设定受益计划

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

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

所有设定受益计划义务，包括预期在职工提供服务的年度报告期间结束后的十二个月内支付的义务，根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率予以折现。

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

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

3. 辞退福利的会计处理办法

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

（二十一）预计负债

本公司涉及诉讼、债务担保、亏损合同、重组事项时，如该等事项很可能需要未来以交付资产或提供劳务、其金额能够可靠计量的，确认为预计负债。

1. 预计负债的确认标准

与诉讼、债务担保、亏损合同、重组事项等或有事项相关的义务同时满足下列条件时，本公司确认为预计负债：

- （1）该义务是本公司承担的现时义务；
- （2）履行该义务很可能导致经济利益流出本公司；
- （3）该义务的金额能够可靠地计量。

2. 各类预计负债的计量方法

本公司预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

本公司在确定最佳估计数时，综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。对于货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。

最佳估计数分别以下情况处理：

所需支出存在一个连续范围（或区间），且该范围内各种结果发生的可能性相同的，则最佳估计数按照该范围的中间值即上下限金额的平均数确定。

所需支出不存在一个连续范围（或区间），或虽然存在一个连续范围但该范围内各种结果发生的可能性不相同的，如或有事项涉及单个项目的，则最佳估计数按照最可能发生金额确定；如或有事项涉及多个项目的，则最佳估计数按各种可能结果及相关概率计算确定。

本公司清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额在基本确定能够收到时，作为资产单独确认，确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

（二十二）股份支付

本公司的股份支付是为了获取职工或其他方提供服务而授予权益工具或者承担以权益工具为基础确定的负债的交易。本公司的股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

1. 以权益结算的股份支付及权益工具

以权益结算的股份支付换取职工提供服务的，以授予职工权益工具的公允价值计量。本公司以限制性股票进行股份支付的，职工出资认购股票，股票在达到解锁条件并解锁前不得上市流通或转让；如果最终股权激励计划规定的解锁条件未能达到，则本公司按照事先约定的价格回购股票。本公司取得职工认购限制性股票支付的款项时，按照取得的认股款确认股本和资本公积（股本溢价），同时就回购义务全额确认一项负债并确认库存股。在等待期内每个资产负债表日，本公司根据最新取得的可行权职工人数变动、是否达到规定业绩条件等后续信息对可行权权益工具数量作出最佳估计，以此为基础，按照授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用，相应增加资本公积。在可行权日之后不再对已确认的相关成本或费用和所有者权益总额进行调整。但授予后立即可行权的，在授予日按照公允价值计入相关成本或费用，相应增加资本公积。

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

如果修改了以权益结算的股份支付的条款，至少按照未修改条款的情况确认取得的服务。此外，任何增加所授予权益工具公允价值的修改，或在修改日对职工有利的变更，均确认取得服务的增加。

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

2. 以现金结算的股份支付及权益工具

以现金结算的股份支付，按照本公司承担的以股份或其他权益工具为基础计算确定的负债的公允价值计量。初始采用模型按照授予日的公允价值计量，并考虑授予权益工具的条款和条件。授予后立即可行权的，在授予日以承担负债的公允价值计入成本或费用，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，在等待期内以对可行权情况的最佳估计为基础，按照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，增加相应负债。在相关负债结算前的每个资产负债表日以及结算日，对负债的公允价值重新计量，其变动计入当期损益。

（二十三）优先股、永续债等其他金融工具

本公司根据所发行优先股/永续债的合同条款及其所反映的经济实质而非仅以法律形式，在初始确认时将其分类为金融资产、金融负债或权益工具。

本公司发行的永续债/优先股等金融工具满足以下条件之一，在初始确认时将该金融工具整体或其组成部分分类为金融负债：

- （1）存在本公司不能无条件地避免以交付现金或其他金融资产履行的合同义务；
- （2）包含交付可变数量的自身权益工具进行结算的合同义务；
- （3）包含以自身权益进行结算的衍生工具（例如转股权等），且该衍生工具不以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产进行结算；
- （4）存在间接地形成合同义务的合同条款；
- （5）发行方清算时永续债与发行方发行的普通债券和其他债务处于相同清偿顺序的。

不满足上述任何一项条件的永续债/优先股等金融工具，在初始确认时将该金融工具整体或其组成部分分类为权益工具。

（二十四）收入

1. 收入确认和计量所采用的会计政策

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

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

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

行履约义务：

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

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

2. 主要收入具体确认原则

公司的收入主要包括房地产销售收入，其确认原则为：

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。

3. 同类业务采用不同经营模式导致收入确认会计政策存在差异的情况

公司未存在同类业务采用不同经营模式导致收入确认会计政策存在差异的情况。

(二十五) 合同成本

合同成本分为合同履约成本与合同取得成本。

本公司为履行合同而发生的成本，不属于其他企业会计准则规范范围的，在同时满足下列条件时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；
- (2) 该成本增加了本公司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。

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；但是对于合同取得成本摊销期限未超过一年的，本公司将其在发生时计入当期损益。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。

(二十六) 政府补助

1. 政府补助的分类

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

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

2. 确认时点

政府补助在同时满足下列条件的，才能予以确认：

(1) 企业能够满足政府补助所附条件；

(2) 企业能够收到政府补助。

3. 会计处理

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当期损益（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）；

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

本公司取得的政策性优惠贷款贴息，区分以下两种情况，分别进行会计处理：

(1) 财政将贴息资金拨付给贷款银行，由贷款银行以政策性优惠利率向本公司提供贷款的，本公司以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用；

(2) 财政将贴息资金直接拨付给本公司的，本公司将对应的贴息冲减相关借款费用。

(二十七) 递延所得税资产和递延所得税负债

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

对于应纳税暂时性差异，除特殊情况外，确认递延所得税负债。

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

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

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

（二十八）租赁

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

合同中同时包含多项单独租赁的，本公司将合同予以分拆，并分别各项单独租赁进行会计处理。合同中同时包含租赁和非租赁部分的，承租人和出租人将租赁和非租赁部分进行分拆。

1. 本公司作为承租人

（1）使用权资产

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

①租赁负债的初始计量金额；

②在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；

③公司发生的初始直接费用；

④公司为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本，但不包括属于为生产存货而发生的成本。

本公司参照本附注“四、（十四）固定资产”有关折旧政策，对使用权资产计提折旧。对能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，本公司在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧；否则，租赁资产在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

本公司按照本附注“四、（十八）长期资产减值”所述原则来确定使用权资产是否已发生减值，并对已识别的减值损失进行会计处理。

（2）租赁负债

在租赁期开始日，本公司对除短期租赁和低价值资产租赁以外的租赁确认租赁负债。租赁

负债按照尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量。租赁付款额包括：

- ①固定付款额（包括实质固定付款额），存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；
- ②取决于指数或比率的可变租赁付款额；
- ③根据公司提供的担保余值预计应支付的款项；
- ④购买选择权的行权价格，前提是公司合理确定将行使该选择权；
- ⑤行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出公司将行使终止租赁选择权。

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

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

未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益或相关资产成本。

在租赁期开始日后，发生下列情形的，本公司重新计量租赁负债，并调整相应的使用权资产，若使用权资产的账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，将差额计入当期损益：

①当购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果或实际行权情况发生变化，本公司按变动后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债；

②当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变动或用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动，本公司按照变动后的租赁付款额和原折现率计算的现值重新计量租赁负债。但是，租赁付款额的变动源自浮动利率变动的，使用修订后的折现率计算现值。

（3）短期租赁和低价值资产租赁

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

（4）租赁变更

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

- ①该租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；
- ②增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

租赁变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，在租赁变更生效日，公司重新分摊变更后

合同的对价，重新确定租赁期，并按照变更后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债。

租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的，本公司相应调减使用权资产的账面价值，并将部分终止或完全终止租赁的相关利得或损失计入当期损益。其他租赁变更导致租赁负债重新计量的，本公司相应调整使用权资产的账面价值。

2. 本公司作为出租人

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

(1) 经营租赁会计处理

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

(2) 融资租赁会计处理

在租赁开始日，本公司对融资租赁确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。本公司对应收融资租赁款进行初始计量时，将租赁投资净额作为应收融资租赁款的入账价值。租赁投资净额为未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和。

本公司按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。应收融资租赁款的终止确认和减值按照本附注“四、（七）金融工具”进行会计处理。

未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

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

- ①该变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；
- ②增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

融资租赁的变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，本公司分别下列情形对变更后的租赁进行处理：

①假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为经营租赁的，本公司自租赁变更生效日开始将其作为一项新租赁进行会计处理，并以租赁变更生效日前的租赁投资净额作为租赁资产的账面价值；

- ②假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为融资租赁的，本公司按照本附注“四、

(七) 金融工具”关于修改或重新议定合同的政策进行会计处理。

3. 售后租回交易

公司按照本附注“四、(二十四)收入”所述原则评估确定售后租回交易中的资产转让是否属于销售。

(1) 作为承租人

售后租回交易中的资产转让属于销售的，公司作为承租人按原资产账面价值中与租回获得的使用权有关的部分，计量售后租回所形成的使用权资产，并仅就转让至出租人的权利确认相关利得或损失；售后租回交易中的资产转让不属于销售的，公司作为承租人继续确认被转让资产，同时确认一项与转让收入等额的金融负债。金融负债的会计处理详见本附注“四、(七)金融工具”。

(2) 作为出租人

售后租回交易中的资产转让属于销售的，公司作为出租人对资产购买进行会计处理，并根据前述“2. 本公司作为出租人”的政策对资产出租进行会计处理；售后租回交易中的资产转让不属于销售的，公司作为出租人不确认被转让资产，但确认一项与转让收入等额的金融资产。金融资产的会计处理详见本附注“四、(七)金融工具”。

(二十九) 终止经营

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

(1) 该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区；

(2) 该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分；

(3) 该组成部分是专为转售而取得的子公司。

(三十) 公允价值计量

本公司以公允价值计量相关资产或负债时，基于如下假设：

(1) 市场参与者在计量日出售资产或者转移负债的交易，是在当前市场条件下的有序交易；

(2) 出售资产或者转移负债的有序交易在相关资产或负债的主要市场进行。不存在主要市场的，假定该交易在相关资产或负债的最有利市场进行；

(3) 采用市场参与者在对该资产或负债定价时为实现其经济利益最大化所使用的假设。

本公司将根据交易性质和相关资产或负债的特征等，以其交易价格作为初始确认的公允价值。

其他相关会计准则要求或者允许公司以公允价值对相关资产或负债进行初始计量，且其交易价格与公允价值不相等的，公司将相关利得或损失计入当期损益，但其他相关会计准则另有规定的除外。

以公允价值计量非金融资产时，考虑市场参与者将该资产用于最佳用途产生经济利益的能力，或者将该资产出售给能够用于最佳用途的其他市场参与者产生经济利益的能力。

本公司采用估值技术时考虑了在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术。估值技术的输入值优先使用相关可观察输入值，只有在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才可以使用不可观察输入值。

公允价值计量所使用的输入值划分为三个层次：

- (1) 第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；
- (2) 第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值；
- (3) 第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。

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

(三十一) 资产证券化业务核算

本公司将部分[应收款项]（“信托财产”）证券化，将资产信托给特定目的实体，由该实体向投资者发行优先级资产支持证券，本公司持有次级资产支持证券，次级资产支持证券在优先级资产支持证券本息偿付完毕前不得转让。本公司作为资产服务商，提供资产维护和日常管理、年度资产处置计划制定、制定和实施资产处置方案、签署相关资产处置协议和定期编制资产服务报告等服务；同时本公司作为流动性支持机构，在优先级资产支持证券的本金未能得到足额偿付时提供流动性支持，以补足利息或本金的差额。信托财产在支付信托税负和相关费用之后，优先用于偿付优先级资产支持证券的本息，全部本息偿付之后剩余的信托财产作为次级资产支持证券的收益，归本公司所有。本公司实际上保留了信托财产几乎所有的风险和报酬，故未对信托财产终止确认；同时，本公司对特定目的实体具有实际控制权，已经将其纳入合并财务报表范围。

在运用证券化金融资产的会计政策时，本公司已考虑转移至其他实体的资产的风险和报酬转移程度，以及本公司对该实体行使控制权的程度：

- (1) 当本公司已转移该金融资产所有权上几乎全部风险和报酬时，本公司终止确认该金融资产；

(2) 当本公司保留该金融资产所有权上几乎全部风险和报酬时，本公司继续确认该金融资产；

(3) 如本公司并未转移或保留该金融资产所有权上几乎全部风险和报酬，本公司考虑对该金融资产是否存在控制。如果本公司并未保留控制权，本公司终止确认该金融资产，并把在转移中产生或保留的权利及义务分别确认为资产或负债。如本公司保留控制权，则根据对金融资产的继续涉入程度确认金融资产，并相应确认有关负债。

五、会计政策和会计估计变更以及差错更正的说明

(一) 会计政策变更情况

1. 执行《企业会计准则解释第 16 号》

本公司自 2023 年 1 月 1 日采用《企业会计准则解释第 16 号》（财会〔2022〕31 号）“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，根据累积影响数，调整财务报表相关项目金额。该会计政策变更对本公司财务报表未产生影响。

(二) 会计估计变更情况

本报告期本公司主要会计估计未发生变更。

(三) 前期重大会计差错更正情况

本报告期未发生重要的前期会计差错更正事项。

六、税项

(一) 主要税种及税率

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	6.00
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税计缴	7.00
教育费附加	按实际缴纳的流转税计缴	3.00
地方教育费附加	按实际缴纳的流转税计缴	2.00
企业所得税	按应纳税所得额计缴	25.00

(二) 重要税收优惠政策及其依据

本公司本报告期内无税收优惠。

七、财务报表重要项目的说明

说明：期初指 2023 年 01 月 01 日，期末指 2023 年 12 月 31 日，上期指 2022 年度，本期指 2023 年度。

(一) 货币资金

项目	期末余额	期初余额
库存现金		
银行存款	4,935,209,664.94	4,967,574,025.72
其他货币资金	1,946.04	
合计	4,935,211,610.98	4,967,574,025.72

其中：存放境外的款项总额

注：期末银行存款中 27,728,258.45 元存入保利财务有限公司，不存在抵押、质押、冻结等使用限制。

(二) 预付款项

1. 预付款项按账龄列示

账龄	期末数		期初数		坏账准备
	账面余额 金额	比例 (%)	账面余额 金额	比例 (%)	
1 年以内 (含 1 年)	421,872.41	100.00	723,735.00	100.00	
合计	421,872.41	100.00	723,735.00	100.00	

2. 按欠款方归集的期末余额全部的预付款项情况

债务人名称	账面余额	占预付款项合计的比例 (%)	坏账准备
上海东昌汽车服务有限公司	406,963.41	96.47	
上海圆迈贸易有限公司	13,649.00	3.24	
中国保利集团有限公司	1,260.00	0.30	
合计	421,872.41	100.00	

(三) 其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		711,220,000.00

项目	期末余额	期初余额
其他应收款项	31,288,122,551.44	24,076,646,439.04
合计	31,288,122,551.44	24,787,866,439.04

1. 应收股利

项目	期末余额	期初余额	未收回的原因	是否发生减值及其判断依据
账龄一年以内的应收股利		711,220,000.00	—	—
其中：广西保利置业集团有限公司		711,220,000.00		
合计		711,220,000.00	—	—

2. 其他应收款项

(1) 按账龄披露其他应收款项

账龄	期末数		期初数	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
1年以内(含1年)	19,302,521,000.84		17,920,684,940.74	
1至2年(含2年)	5,832,772,402.25		4,038,554,638.47	
2至3年(含3年)	4,038,554,638.47		1,284,387,470.00	
3年以上	2,114,274,509.88		833,019,389.83	
合计	31,288,122,551.44		24,076,646,439.04	

(2) 按坏账准备计提方法分类披露其他应收款项

类别	账面余额 金额	比例 (%)	期末余额		账面价值
			坏账准备 金额	预期信用损失率 /计提比例(%)	
单项计提坏账准备的其他应收款项					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他 应收款项	31,288,122,551.44	100.00			31,288,122,551.44
合计	31,288,122,551.44	100.00		—	31,288,122,551.44

接上表：

类别	期初余额		账面价值
	账面余额	坏账准备	

	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率 /计提比例(%)
单项计提坏账准备的其他应收款项				
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他 应收款项	24,076,646,439.04	100.00		24,076,646,439.04
合计	24,076,646,439.04	100.00		-- 24,076,646,439.04

按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项

其他组合

组合名称	期末数			期初数		
	账面余额	计提比例(%)	坏账准备	账面余额	计提比例(%)	坏账准备
无风险组合	31,288,122,551.44			24,076,646,439.04		
合计	31,288,122,551.44	--		24,076,646,439.04	--	

(3) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款项情况

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款合计 的比例(%)	坏账 准备
		86,742,368.86	1年以内(含1年)	0.28	
保利贵州置业集团有限公司	关联方往来款	4,038,554,638.47	2至3年(含3年)	12.91	
		1,160,000,000.00	3至4年(含4年)	3.71	
		291,897,650.05	4至5年(含5年)	0.93	
武汉保置房地产开发有限责任公司	关联方往来款	2,618,579,990.00	1年以内(含1年)	8.37	
湖北保利投资有限公司	关联方往来款	2,501,569,106.67	1年以内(含1年)	8.00	
深圳市保发房地产开发有限公司	关联方往来款	1,833,108,400.00	1年以内(含1年)	5.86	
上海盛兆荟房地产开发有限公司	关联方往来款	1,709,928,000.00	1年以内(含1年)	5.47	
合计	--	14,240,380,154.05	--	100.00	

(四) 其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

项目	期末余额	期初余额
待抵扣进项税	1,461,215.01	
<u>合计</u>	<u>1,461,215.01</u>	

(五) 长期股权投资

1. 长期股权投资分类

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
对子公司投资	8,311,765,409.28		1,020,000.00	8,310,745,409.28
<u>小计</u>	<u>8,311,765,409.28</u>		<u>1,020,000.00</u>	<u>8,310,745,409.28</u>
减:长期股权投资减值准备				
<u>合计</u>	<u>8,311,765,409.28</u>		<u>1,020,000.00</u>	<u>8,310,745,409.28</u>

2. 长期股权投资明细

被投资单位	投资成本	期初余额	追加投资	减少投资	本期增减变动				其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	期末余额	减值准备期末余额
					权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	其他					
合计	<u>4,285,828,409.28</u>	<u>8,311,765,409.28</u>		<u>1,020,000.00</u>								<u>8,310,745,409.28</u>	
一、子公司	<u>4,285,828,409.28</u>	<u>8,311,765,409.28</u>		<u>1,020,000.00</u>								<u>8,310,745,409.28</u>	
北京花园置业有限公司	46,744,635.15	46,744,635.15										46,744,635.15	
保利置业集团(上海)投资有限公司	580,009,024.13	580,009,024.13										580,009,024.13	
上海梦苑房地产有限公司	4,500,000.00	4,500,000.00										4,500,000.00	
上海保利金鹏置业有限公司	10,020,000.00	10,020,000.00										10,020,000.00	
保利百货商业管理有限公司	500,000,000.00	10,000,000.00										10,000,000.00	
保利江苏置业有限公司	800,171,750.00	1,600,171,750.00										1,600,171,750.00	
德清保利置业有限公司	262,665,000.00	3,900,000,000.00										3,900,000,000.00	
深圳市保利房地产开发有限公司	100,000,000.00	100,000,000.00										100,000,000.00	
海南保利置业有限公司	50,000,000.00	50,000,000.00										50,000,000.00	
深圳市保利文化广场有限公司	150,000,000.00	150,000,000.00										150,000,000.00	
广州保利置业有限公司	51,918,000.00	1,020,000.00		1,020,000.00									
广东保利置业有限公司	300,000,000.00	300,000,000.00										300,000,000.00	
湖北保利投资有限公司	100,000,000.00	100,000,000.00										100,000,000.00	
湖北保利置业有限公司	100,000,000.00	100,000,000.00										100,000,000.00	
广西保利置业集团有限公司	250,000,000.00	250,000,000.00										250,000,000.00	

被投资单位	投资成本	期初余额	本期增减变动					期末余额	减值准备期末余额		
			增加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动			宣告发放现金股利或利润	计提减值准备
保利云南置业有有限公司	180,000,000.00	180,000,000.00								180,000,000.00	
保利贵州置业集团有限公司	200,000,000.00	200,000,000.00								200,000,000.00	
重庆保利小泉实业有限公司	40,800,000.00	40,800,000.00								40,800,000.00	
保利置业集团黑龙江有限公司	50,000,000.00	133,500,000.00								133,500,000.00	
保利山东置业集团有限公司	340,000,000.00	340,000,000.00								340,000,000.00	
上海保利物业酒店管理集团有限公司	50,000,000.00	50,000,000.00								50,000,000.00	
深圳前海凯逸资产管理有有限公司	4,000,000.00	50,000,000.00								50,000,000.00	
北京保利微芯科技有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00								10,000,000.00	
上海盛溢置业有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00								1,000,000.00	
太仓盛溢商务咨询有有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00								1,000,000.00	
太仓隆溢商务咨询有有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00								1,000,000.00	
浙江保利置业有有限公司	100,000,000.00	100,000,000.00								100,000,000.00	
上海盛真置业有有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00								1,000,000.00	
上海盛万置业有有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00								1,000,000.00	

(六) 其他非流动金融资产

项目	期末公允价值	期初公允价值
中央企业乡村产业投资基金股份有限公司	70,000,000.00	70,000,000.00
CMBS 北京保利大厦次级份额		50,000,000.00
CMBS 上海证券大厦次级份额		50,000,000.00
CMBS 武汉保利广场次级份额	10,000,000.00	10,000,000.00
CMBS 上海凯悦酒店次级份额	1,000,000.00	1,000,000.00
合计	81,000,000.00	181,000,000.00

(七) 固定资产

项目	期末账面价值	期初账面价值
固定资产	2,834,401.58	2,118,433.82
固定资产清理		
合计	2,834,401.58	2,118,433.82

固定资产情况

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、账面原值合计	7,942,731.94	1,752,369.85	203,102.20	9,491,999.59
其中：运输工具	2,332,002.20	494,159.74	203,102.20	2,623,059.74
电子设备	4,969,872.77	1,193,071.85		6,162,944.62
办公设备	640,856.97	65,138.26		705,995.23
二、累计折旧合计	5,824,298.12	1,026,246.98	192,947.09	6,657,598.01
其中：运输工具	2,232,400.09	44,617.26	192,947.09	2,084,070.26
电子设备	2,992,173.53	956,739.39		3,948,912.92
办公设备	599,724.50	24,890.33		624,614.83
三、固定资产账面净值合计	2,118,433.82	--	--	2,834,401.58
其中：运输工具	99,602.11	--	--	538,989.48
电子设备	1,977,699.24	--	--	2,214,031.70
办公设备	41,132.47	--	--	81,380.40
四、固定资产减值准备合计				
其中：运输工具				
电子设备				
办公设备				
五、固定资产账面价值合计	2,118,433.82	--	--	2,834,401.58

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
其中：运输工具	99,602.11	--	--	538,989.48
电子设备	1,977,699.24	--	--	2,214,031.70
办公设备	41,132.47	--	--	81,380.40

(八) 其他非流动资产

项目	期末余额	期初余额
字画	9,900,000.00	9,900,000.00
合计	9,900,000.00	9,900,000.00

(九) 应付职工薪酬

1. 应付职工薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	5,795,966.10	92,899,768.15	89,682,223.68	9,013,510.57
二、离职后福利-设定提存计划	1,631,961.85	10,529,811.36	7,710,244.30	4,451,528.91
三、辞退福利				
四、一年内到期的其他福利				
五、其他				
合计	7,427,927.95	103,429,579.51	97,392,467.98	13,465,039.48

2. 短期薪酬列示

项目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	3,292,762.69	79,796,648.98	79,242,597.38	3,846,814.29
二、职工福利费		1,275,796.21	1,275,796.21	
三、社会保险费	319,938.10	4,999,805.39	4,405,512.48	914,231.01
其中：1. 医疗保险费及生育保险费	310,018.00	4,868,011.54	4,290,220.85	887,808.69
2. 工伤保险费	9,920.10	131,793.85	115,291.63	26,422.32
3. 其他				
四、住房公积金	365,095.00	5,493,667.80	4,662,568.00	1,196,194.80
五、工会经费和职工教育经费	1,818,170.31	1,333,849.77	95,749.61	3,056,270.47
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
八、其他短期薪酬				
合计	5,795,966.10	92,899,768.15	89,682,223.68	9,013,510.57

3. 设定提存计划列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、基本养老保险	496,029.20	7,306,356.35	6,326,706.64	1,475,678.91
二、失业保险费	15,500.70	230,717.21	197,605.62	48,612.29
三、企业年金缴费	1,120,431.95	2,992,737.80	1,185,932.04	2,927,237.71
合计	1,631,961.85	10,529,811.36	7,710,244.30	4,451,528.91

(十) 应交税费

项目	期初余额	本期应交	本期已交	期末余额
增值税	531,851.57	4,111,944.60	4,643,796.17	
城市维护建设税	45,303.30	279,762.43	325,065.73	
车船使用税		8,640.00	8,640.00	
个人所得税	11,194,525.02	12,909,602.52	13,945,131.56	10,158,995.98
教育费附加(含地方教育费附加)	32,359.50	199,820.60	232,180.10	
其他税费		2.50		2.50
合计	11,804,039.39	17,509,772.65	19,154,813.56	10,158,998.48

(十一) 其他应付款

项目	期末余额	期初余额
应付利息		
应付股利		
其他应付款项	21,590,241,099.56	20,605,485,915.17
合计	21,590,241,099.56	20,605,485,915.17

按款项性质列示其他应付款项

项目	期末余额	期初余额
往来款	21,575,502,254.52	20,595,211,481.27
应付保证金	9,734,085.99	6,401,004.65
其他	5,004,759.05	3,873,429.25
合计	21,590,241,099.56	20,605,485,915.17

(十二) 一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	期初余额
1 年内到期的长期借款		1,345,738,604.63
1 年内到期的应付债券	984,219,796.16	161,665,673.97
合计	984,219,796.16	1,507,404,278.60

(十三) 其他流动负债

项目	期末余额	期初余额
购房尾款类资产支持专项计划	8,927,934.25	8,599,500.00
合计	8,927,934.25	8,599,500.00

(十四) 应付债券

1. 应付债券

项目	期末余额	期初余额
保利置业集团 15 亿元人民币 5 年期债券	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00
保利置业集团 15 亿元人民币 5 年期债券	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00
保利置业集团 15 亿元人民币 3 年期中期票据	1,500,000,000.00	
保利置业集团 15 亿元人民币 7 年期债券	1,500,000,000.00	
保利置业集团 10 亿元人民币 5 年期债券	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
保利置业集团 10 亿元人民币 5 年期债券	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
保利置业集团 10 亿元人民币 3 年期中期票据	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
保利置业集团 10 亿元人民币 5 年期债券	1,000,000,000.00	
保利置业集团 10 亿元人民币 7 年期债券	1,000,000,000.00	
保利置业集团 10 亿元人民币 3 年期中期票据	1,000,000,000.00	
保利置业集团 5 亿元人民币 7 年期债券	500,000,000.00	500,000,000.00
保利置业集团 5 亿元人民币 7 年期债券	500,000,000.00	500,000,000.00
保利置业集团 5 亿元人民币 3 年期中期票据	500,000,000.00	500,000,000.00
保利置业集团 5 亿元人民币 5 年期中期票据	500,000,000.00	500,000,000.00
保利置业集团 5 亿元人民币 3 年期债券	500,000,000.00	
保利置业集团 5 亿元人民币 3 年期中期票据	500,000,000.00	
保利置业集团 6.26 亿元人民币 5 年期债券		626,000,000.00
合计	15,000,000,000.00	8,626,000,000.00

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	发行日期	债券期限(年)	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	重分类至一年内到期	期末余额
保利置业集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）	100.00	2021 年 9 月	3+2	626,000,000.00	626,000,000.00		20,539,792.42		14,107,256.53	632,432,535.89	
保利置业集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）	100.00	2022 年 2 月	3+2	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00		44,717,607.10		5,888,566.00	38,829,041.10	1,500,000,000.00
保利置业集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）	100.00	2022 年 2 月	5+2	500,000,000.00	500,000,000.00		18,250,590.00		2,407,302.33	15,843,287.67	500,000,000.00
保利置业集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）	100.00	2022 年 4 月	3+2	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00		50,114,325.00		14,044,461.99	36,069,863.01	1,500,000,000.00
保利置业集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）	100.00	2022 年 6 月	3+2	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00		31,913,600.00		13,677,963.56	18,235,636.44	1,000,000,000.00
保利置业集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）	100.00	2022 年 6 月	5+2	500,000,000.00	500,000,000.00		18,200,725.00		7,800,725.00	10,400,000.00	500,000,000.00
保利置业集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第四期）	100.00	2022 年 11 月	3+2	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00		32,910,900.00		27,486,242.47	5,424,657.53	1,000,000,000.00
保利置业集团有限公司 2022 年度第一期中期票据	100.00	2022 年 6 月	3	500,000,000.00	500,000,000.00		18,350,300.00		8,570,593.97	9,779,726.03	500,000,000.00
保利置业集团有限公司 2022 年度第一期中期票据	100.00	2022 年 6 月	5	500,000,000.00	500,000,000.00		15,807,205.00		7,382,821.44	8,424,383.56	500,000,000.00
保利置业集团有限公司 2022 年度第二期中期票据	100.00	2022 年 8 月	3	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00		32,811,170.00		21,363,772.74	11,447,397.26	1,000,000,000.00
保利置业集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）	100.00	2023 年 2 月	3+2	1,000,000,000.00		1,000,000,000.00	31,424,657.53			31,424,657.53	1,000,000,000.00
保利置业集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）	100.00	2023 年 2 月	5+2	1,000,000,000.00		1,000,000,000.00	35,671,252.88			35,671,252.88	1,000,000,000.00
保利置业集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）	100.00	2023 年 4 月	5+2	1,500,000,000.00		1,500,000,000.00	42,892,602.74			42,892,602.74	1,500,000,000.00
保利置业集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）	100.00	2023 年 4 月	3+2	500,000,000.00		500,000,000.00	12,786,712.33			12,786,712.33	500,000,000.00
保利置业集团有限公司 2023 年度第一期中期票据	100.00	2023 年 1 月	3	1,500,000,000.00		1,500,000,000.00	56,358,092.19			56,358,092.19	1,500,000,000.00
保利置业集团有限公司 2023 年度第二期中期票据	100.00	2023 年 7 月	3	1,000,000,000.00		1,000,000,000.00	14,624,657.53			14,624,657.53	1,000,000,000.00
保利置业集团有限公司 2023 年度第三期中期票据	100.00	2023 年 10 月	3	500,000,000.00		500,000,000.00	3,575,342.47			3,575,342.47	500,000,000.00
合计	---	---	---	15,626,000,000.00	8,626,000,000.00	7,000,000,000.00	480,949,522.19		122,729,726.03	984,219,796.16	15,000,000,000.00

(十五) 实收资本

投资者名称	期初余额		本期增加	本期减少	期末余额	
	投资金额	所占比例 (%)			投资金额	所占比例 (%)
合计	<u>2,200,000,000.00</u>	<u>100.00</u>			<u>2,200,000,000.00</u>	<u>100.00</u>
保利(香港)房地产发展有限公司	2,118,550,000.00	96.30			2,118,550,000.00	96.30
保利(香港)房地产开发有限公司	81,450,000.00	3.70			81,450,000.00	3.70

(十六) 资本公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、资本(股本)溢价				
二、其他资本公积	663,344,713.60			663,344,713.60
合计	<u>663,344,713.60</u>			<u>663,344,713.60</u>

其中：国有独享资本公积

(十七) 盈余公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积金	589,177,361.29			589,177,361.29
合计	<u>589,177,361.29</u>			<u>589,177,361.29</u>

(十八) 未分配利润

项目	本期金额	上年金额
上年年末余额	4,144,045,342.66	3,093,839,032.79
期初调整金额		
本期期初余额	4,144,045,342.66	3,093,839,032.79
本期增加额	-573,883,224.78	1,852,843,659.08
其中：本期净利润转入	-573,883,224.78	1,852,843,659.08
其他调整因素		
本期减少额		802,637,349.21
其中：本期提取盈余公积数		185,284,365.91
本期提取一般风险准备		
本期分配现金股利数		617,352,983.30
转增资本		

项目	本期金额	上年金额
其他减少		
本期期末余额	3,570,162,117.88	4,144,045,342.66

(十九) 营业收入、营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
其他业务小计	<u>24,124,012.58</u>		<u>28,249,023.61</u>	
其中：担保费收入	24,124,012.58		28,249,023.61	
<u>合计</u>	<u>24,124,012.58</u>		<u>28,249,023.61</u>	

(二十) 管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	103,429,579.51	99,105,995.08
租赁费	14,494,932.36	17,093,722.06
信息服务费	4,734,908.88	2,804,165.09
诉讼费	3,266,457.31	
差旅费	3,087,902.43	1,931,217.79
物业管理费	2,601,379.28	2,911,604.30
咨询费	2,482,868.80	6,417,147.25
业务招待费	1,124,226.74	844,177.91
折旧费	1,026,246.98	515,658.26
工作经费	456,556.08	176,462.85
招聘费	442,202.15	470,680.72
残疾人保障金	373,497.70	280,848.40
法律顾问费	367,688.67	233,490.55
办公费	333,949.50	482,247.59
审计费	245,283.01	292,452.82
车辆使用费	243,437.87	249,153.66
宣传费	155,839.62	3,430.19
修理费	149,169.83	35,830.02
会议费	44,905.66	37,210.13
保险费	35,513.14	45,050.98
水电费		246,356.27

项目	本期发生额	上期发生额
劳动保护费		183,703.84
信息披露费		57,169.81
劳务费		3,900.00
其他	113,248.13	242,786.45
合计	139,209,793.65	134,664,462.02

(二十一) 财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	600,270,855.68	461,152,753.44
减:利息收入	131,778,764.41	236,411,837.78
汇兑净损失(净收益以“-”号填列)		
金融机构手续费	12,833,995.78	15,731,101.61
其他		
合计	481,326,087.05	240,472,017.27

(二十二) 其他收益

项目	本期发生额	上期发生额
个税手续费返还	84,103.69	166,184.29
合计	84,103.69	166,184.29

(二十三) 投资收益

产生投资收益的来源	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益		2,288,984,600.00
处置长期股权投资产生的投资收益	17,847,948.03	-98,062,641.00
交易性金融资产持有期间的投资收益	4,234,808.93	10,946,963.43
处置交易性金融资产取得的投资收益	850,276.27	6,669,649.13
合计	22,933,033.23	2,208,538,571.56

(二十四) 资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
持有待售资产减值损失		-7,658,964.20
合计		-7,658,964.20

(二十五) 资产处置收益

项目	本期发生额	上期发生额	计入当年非经常性损益的金额
固定资产处置损失	-446.37	12,887.14	-446.37
<u>合计</u>	<u>-446.37</u>	<u>12,887.14</u>	<u>-446.37</u>

(二十六) 营业外收入

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
其他	178.32	1.14	178.32
<u>合计</u>	<u>178.32</u>	<u>1.14</u>	<u>178.32</u>

(二十七) 营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
其他		81,214.44	
<u>合计</u>		<u>81,214.44</u>	

(二十八) 现金流量表

1. 采用间接法将净利润调节为经营活动现金流量

补充资料	本期发生额	上期发生额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量:	—	—
净利润	-573,883,224.78	1,852,843,659.08
加: 资产减值损失		7,658,964.20
信用减值损失		
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	1,026,246.98	515,658.26
使用权资产折旧		
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销		
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)	446.37	-12,887.14
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)		
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)		
财务费用(收益以“-”号填列)	600,270,855.68	473,625,414.33
投资损失(收益以“-”号填列)	-22,933,033.23	-2,208,538,571.56

补充资料	本期发生额	上期发生额
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）		
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		
存货的减少（增加以“-”号填列）		
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-7,176,459,844.61	-3,998,449,221.72
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	1,103,228,126.33	2,281,395,432.73
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-6,068,750,427.26	-1,590,961,551.82
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：	——	——
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况：	——	——
现金的期末余额	4,935,211,610.98	4,967,574,025.72
减：现金的期初余额	4,967,574,025.72	4,229,554,480.03
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-32,362,414.74	738,019,545.69

2. 本年取得子公司和收到处置子公司的现金净额

项目	金额
一、本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	
加：以前期间发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	
取得子公司支付的现金净额	
二、本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	121,213,286.26
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	
加：以前期间处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	
处置子公司收到的现金净额	121,213,286.26

3. 现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	期初余额
一、现金	4,935,211,610.98	4,967,574,025.72
其中：库存现金		
可随时用于支付的银行存款	4,935,209,664.94	4,967,574,025.72
可随时用于支付的其他货币资金	1,946.04	
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	4,935,211,610.98	4,967,574,025.72
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金及现金等价物		

八、或有事项

(一) 对集团内、集团外单位提供担保情况 (金额单位: 人民币万元)

序号	担保单位	担保对象			担保方式	担保种类	反担保方式	实际担保金额	本年新增担保金额
		名称	企业性质	是否为上市公司					
		合计					1,503,203.02		
		一、对集团内							
1	保利置业集团有限公司	济南保创置业有限公司	国有实际控制	否	连带责任保证担保	贷款担保	合作方股权质押	100,000.00	
2	保利置业集团有限公司	济南保创置业有限公司	国有实际控制	否	连带责任保证担保	贷款担保	合作方股权质押	75,000.00	
3	保利置业集团有限公司	济南保创置业有限公司	国有实际控制	否	连带责任保证担保	贷款担保	合作方股权质押	75,000.00	
4	保利置业集团有限公司	烟台睿酒置业有限公司	国有实际控制	否	连带责任保证担保	贷款担保	合作方股权质押	11,900.00	
5	保利置业集团有限公司	保利山东置业集团有限公司	国有实际控制	否	连带责任保证担保	贷款担保	无反担保	80,000.00	
6	保利置业集团有限公司	保利山东置业集团有限公司	国有实际控制	否	连带责任保证担保	保债计划	无反担保	20,000.00	
7	保利置业集团有限公司	昆明保喻房地产开发有限公司	国有实际控制	否	连带责任保证担保	贷款担保	合作方股权质押	80,000.00	
8	保利置业集团有限公司	昆明保喻房地产开发有限公司	国有实际控制	否	连带责任保证担保	贷款担保	合作方股权质押	115,000.00	
9	保利置业集团有限公司	深圳市保利房地产开发有限公司	国有实际控制	否	连带责任保证担保	贷款担保	无反担保	84,000.00	
10	保利置业集团有限公司	深圳市保达房地产开发有限公司	国有实际控制	否	连带责任保证担保	贷款担保	无反担保	127,913.80	
11	保利置业集团有限公司	广州东灞房地产开发有限公司	国有实际控制	否	连带责任保证担保	贷款担保	合作方股权质押	7,700.00	

序号	担保单位	担保对象			担保方式	担保种类	反担保方式	实际担保金额	本年新增担保金额
		名称	企业性质	是否为上市公司					
12	保利置业集团有限公司	广州东灏房地产开发有限公司	国有实际控制	否	连带责任保证担保	贷款担保	合作方股权质押	40,500.00	
13	保利置业集团有限公司	广州东灏房地产开发有限公司	国有实际控制	否	连带责任保证担保	贷款担保	合作方股权质押	66,166.86	
14	保利置业集团有限公司	广州东灏房地产开发有限公司	国有实际控制	否	连带责任保证担保	贷款担保	合作方股权质押	28,360.00	
15	保利置业集团有限公司	广州东灏房地产开发有限公司	国有实际控制	否	连带责任保证担保	贷款担保	合作方股权质押	42,000.00	
16	保利置业集团有限公司	广州东灏房地产开发有限公司	国有实际控制	否	连带责任保证担保	贷款担保	合作方股权质押	11,650.00	
17	保利置业集团有限公司	广州达顺置业有限公司	国有实际控制	否	连带责任保证担保	贷款担保	无反担保	39,966.67	
18	保利置业集团有限公司	武汉保置房地产开发有限公司	国有实际控制	否	连带责任保证担保	贷款担保	无反担保	10,000.00	
19	保利置业集团有限公司	保利置业集团有限公司下属子公司ABS	国有实际控制	否	差额补足承诺	ABS	无反担保	58,800.00	
20	保利置业集团有限公司	上海保利物业酒店管理集团有限公司	国有实际控制	否	差额补足承诺	ABS	无反担保	65,600.00	
21	保利置业集团有限公司	上海保利物业酒店管理集团有限公司	国有实际控制	否	差额补足承诺	CMBIS	无反担保	102,510.00	
22	保利置业集团有限公司	湖北保利置业有限公司	国有实际控制	否	差额补足承诺	CMBIS	无反担保	98,300.00	
		三、对集团外						162,835.70	
1	保利置业集团有限公司	深圳市保诚房地产开发有限公司	其他	否	连带责任保证担保	贷款担保	无反担保	162,835.70	

九、资产负债表日后事项

本公司无需要披露的资产负债表日后非调整事项。

十、关联方关系及其交易

(一) 本公司的母公司的有关信息

金额单位：港币元

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本公司 持股比例 (%)	母公司对本公司的 表决权比例 (%)
保利(香港)房地产发展有限公司	中国香港	房地产	1.00	96.30	96.30

注：本公司最终控制方为中国保利集团有限公司。

(二) 本公司的子公司

序号	公司名称	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	持股比例 (%)	表决权比例 (%)
1	北京花园别墅有限公司	北京	房地产开发	2,448.98 万美元	51.00	51.00
2	湖北保利置业有限公司	武汉	房地产开发	10,000.00	100.00	100.00
3	上海保利金鹏置业有限公司	上海	房地产开发	2,000.00	50.10	50.10
4	广东保利置业有限公司	广州	房地产开发	30,000.00	100.00	100.00
5	保利贵州置业集团有限公司	贵阳	房地产开发	20,000.00	100.00	100.00
6	湖北保利投资有限公司	武汉	房地产开发	10,000.00	100.00	100.00
7	保利置业集团(上海)投资有限公司	上海	房地产开发	58,000.00	100.00	100.00
8	上海保利物业酒店管理集团有限公司	上海	物业管理	5,000.00	100.00	100.00
9	保利百货商业管理有限公司	上海	房地产开发	1,000.00	100.00	100.00
10	海南保利置业有限公司	海口	房地产开发	5,000.00	100.00	100.00
11	上海梦苑房地产有限公司	上海	房地产开发	500.00	100.00	100.00
12	保利江苏置业有限公司	苏州	房地产开发	160,000.00	100.00	100.00
13	重庆保利小泉实业有限公司	重庆	房地产开发	8,000.00	51.00	51.00
14	广西保利置业集团有限公司	南宁	房地产开发	25,000.00	100.00	100.00
15	深圳市保利房地产开发有限公司	深圳	房地产开发	10,000.00	100.00	100.00

序号	公司名称	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	持股比例 (%)	表决权比例 (%)
16	保利云南置业有限公司	昆明	房地产开发	18,000.00	100.00	100.00
17	保利置业集团黑龙江有限公司	哈尔滨	房地产开发	5,000.00	100.00	100.00
18	深圳市保利文化广场有限公司	深圳	商务服务	15,000.00	100.00	100.00
19	保利山东置业集团有限公司	济南	房地产开发	34,000.00	100.00	100.00
20	德清保利置业有限公司	德清	房地产开发	390,000.00	100.00	100.00
21	深圳前海凯远资产管理有限公司	深圳	投资管理	5,000.00	100.00	100.00
22	北京保利微芯科技有限公司	北京	科技推广和应 用服务业	1,000.00	100.00	100.00
23	浙江保利置业有限公司	宁波	房地产开发	10,000.00	100.00	100.00
24	苏州悦威置业有限公司	苏州	房地产开发	5,000.00	100.00	100.00
25	上海盛溢置业有限公司	上海	房地产开发	100.00	100.00	100.00
26	太仓盛溢商务咨询有限公司	太仓	商务服务	100.00	100.00	100.00
27	太仓隆溢商务咨询有限公司	太仓	房地产开发	100.00	100.00	100.00
28	上海盛真置业有限公司	上海	房地产开发	100.00	100.00	100.00
29	上海盛万置业有限公司	上海	房地产开发	100.00	100.00	100.00
30	苏州利弘管理咨询有限公司	苏州	商务服务		100.00	100.00
31	苏州利璟管理咨询有限公司	苏州	商务服务		100.00	100.00
32	宁波宏茂房地产信息咨询有限公司	宁波	商务服务		100.00	100.00
33	宁波宏勤房地产信息咨询有限公司	宁波	商务服务		100.00	100.00
34	宁波宏振房地产信息咨询有限公司	宁波	商务服务		100.00	100.00
35	宁波宏鹏房地产信息咨询有限公司	宁波	商务服务		100.00	100.00
36	上海盛楹置业有限公司	上海	房地产开发	190,000.00	100.00	100.00
37	上海盛濡置业有限公司	上海	房地产开发	5,000.00	100.00	100.00
38	保利商旅酒店管理有限公司	北京	商务服务		100.00	100.00
39	苏州市保嘉置业有限公司	苏州	房地产开发	50,000.00	51.00	51.00

(三) 本公司的其他关联方情况

其他关联方名称	与本公司的关系
保利(香港)房地產開發有限公司	同一最终控制方控制的公司
保利(香港)控股有限公司	同一最终控制方控制的公司
保利大厦有限公司	同一最终控制方控制的公司
保利发展控股集团股份有限公司	同一最终控制方控制的公司

其他关联方名称	与本公司的关系
保利融资租赁有限公司	同一最终控制方控制的公司
保利智方股权投资基金管理（深圳）有限公司	同一最终控制方控制的公司
保利置業集團有限公司	同一最终控制方控制的公司
北京保利星数据光盘有限公司	同一最终控制方控制的公司
常熟市保璟置业有限公司	同一最终控制方控制的公司
佛山市保凯置业有限公司	同一最终控制方控制的公司
佛山市保坤置业有限公司	同一最终控制方控制的公司
佛山市保信置业有限公司	同一最终控制方控制的公司
佛山市保彦置业有限公司	同一最终控制方控制的公司
佛山市保邑置业有限公司	同一最终控制方控制的公司
广西保利龙湖蓝湾发展有限公司	同一最终控制方控制的公司
广西领悦房地产有限公司	同一最终控制方控制的公司
广西铁投大岭投资有限公司	同一最终控制方控制的公司
广西铁投三岸投资有限公司	同一最终控制方控制的公司
广西秀程房地产有限公司	同一最终控制方控制的公司
广州保辉置业有限公司	同一最终控制方控制的公司
广州保祺房地产开发有限公司	同一最终控制方控制的公司
广州保悦置业有限公司	同一最终控制方控制的公司
广州达顺置业有限公司	同一最终控制方控制的公司
广州东灏房地产开发有限公司	同一最终控制方控制的公司
贵阳保利投资房地产开发有限公司	同一最终控制方控制的公司
哈尔滨保利房地产综合开发有限责任公司	同一最终控制方控制的公司
哈尔滨保利鑫房地产开发有限公司	同一最终控制方控制的公司
哈尔滨保悦房地产开发有限公司	同一最终控制方控制的公司
哈尔滨东安航空零部件制造有限公司	同一最终控制方控制的公司
哈尔滨众汇房地产发展有限公司	同一最终控制方控制的公司
黑龙江保利澳娱房地产开发有限公司	同一最终控制方控制的公司
湖北保利大酒店有限公司	同一最终控制方控制的公司
惠州市保利建业房地产开发有限公司	同一最终控制方控制的公司
惠州市保置房地产开发有限公司	同一最终控制方控制的公司
济南保创置业有限公司	同一最终控制方控制的公司
济南保利房地产开发有限公司	同一最终控制方控制的公司
济南保利新城置业有限公司	同一最终控制方控制的公司
济南利和置业有限公司	同一最终控制方控制的公司

其他关联方名称

与本公司的关系

其他关联方名称	与本公司的关系
昆明保喻房地产开发有限公司	同一最终控制方控制的公司
昆山市悦城置业有限公司	同一最终控制方控制的公司
宁波保衡置业有限公司	同一最终控制方控制的公司
宁波保辉置业有限公司	同一最终控制方控制的公司
宁波保嘉置业有限公司	同一最终控制方控制的公司
宁波保隽置业有限公司	同一最终控制方控制的公司
宁波保利置业有限公司	同一最终控制方控制的公司
宁波保隆置业有限公司	同一最终控制方控制的公司
宁波保盈置业有限公司	同一最终控制方控制的公司
宁波保瑜置业有限公司	同一最终控制方控制的公司
宁海保旭置业有限公司	同一最终控制方控制的公司
上海保利广场资产管理有限公司	同一最终控制方控制的公司
上海保利佳房地产开发有限公司	同一最终控制方控制的公司
上海保利茂佳房地产开发有限公司	同一最终控制方控制的公司
上海浦利房地产发展有限公司	同一最终控制方控制的公司
上海盛力置业有限公司	同一最终控制方控制的公司
上海盛瀛置业有限公司	同一最终控制方控制的公司
上海证券大厦六层物业	同一最终控制方控制的公司
深圳市保达房地产开发有限公司	同一最终控制方控制的公司
深圳市保发房地产开发有限公司	同一最终控制方控制的公司
深圳市保利置地房地产开发有限公司	同一最终控制方控制的公司
深圳市保联实业有限公司	同一最终控制方控制的公司
深圳市保银房地产开发有限公司	同一最终控制方控制的公司
深圳市保玉房地产开发有限公司	同一最终控制方控制的公司
深圳市雅豪园投资有限公司	同一最终控制方控制的公司
苏州保利隆胜置业有限公司	同一最终控制方控制的公司
苏州和茂置业有限公司	同一最终控制方控制的公司
武汉保置房地产开发有限责任公司	同一最终控制方控制的公司
武汉常阳润力房地产开发有限公司	同一最终控制方控制的公司
烟台容润置业有限公司	同一最终控制方控制的公司
中国轻工集团有限公司	同一最终控制方控制的公司
遵义保利置业有限公司	同一最终控制方控制的公司
上海盛兆荟房地产开发有限公司	同一最终控制方控制的公司
深圳保利房地产代理有限公司	同一最终控制方控制的公司

其他关联方名称	与本公司的关系
昆山市悦茂置业有限公司	同一最终控制方控制的公司
上海盛朗玥房地产开发有限公司	同一最终控制方控制的公司
PolyProperty(HongKong)Co., Limited 保利置業(香港)有限公司	同一最终控制方控制的公司
海南帝港置业有限公司	同一最终控制方控制的公司
济南保丰置业有限公司	同一最终控制方控制的公司
济南保誉置业有限公司	同一最终控制方控制的公司
万宁腾远发展有限公司	同一最终控制方控制的公司
深圳市保诚房地产开发有限公司	其他关联方

(四) 关联方交易

1. 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
上海保利广场资产管理有限公司	租赁费	12,495,314.86	15,247,659.00
上海保利广场资产管理有限公司	物业管理费	1,450,540.26	2,911,604.30
保利融资租赁有限公司	保理服务费	470,400.00	
上海保利广场资产管理有限公司	水电费		246,356.27

2. 关联方资金占用利息收支情况

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
常熟市保璟置业有限公司	利息收入	27,274,528.30	
昆山市悦城置业有限公司	利息收入	15,269,222.49	
广州保祺房地产开发有限公司	利息收入	15,263,506.85	25,929,534.25
昆明保喻房地产开发有限公司	利息收入		39,254,485.46
广西领悦房地产有限公司	利息收入		33,263,013.70
广西秀程房地产有限公司	利息收入		27,695,753.42
广西铁投大岭投资有限公司	利息收入		24,697,397.26
太仓隆滢商务咨询有限公司	利息收入		15,111,792.46
佛山市保邑置业有限公司	利息收入		1,494,339.62
广西保利置业集团有限公司	利息支出		47,317,100.70
上海浦利房地产发展有限公司	利息支出	51,475,068.50	
上海保利物业酒店管理集团有限公司	利息支出	33,596,346.70	39,140,003.28

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
保利置业集团黑龙江有限公司	利息支出	10,990,646.81	22,417,991.53
上海盛力置业有限公司	利息支出	4,247,644.70	
武汉保置房地产开发有限责任公司	利息支出	1,399,538.16	
苏州和茂置业有限公司	利息支出	1,322,659.80	1,097,060.03
惠州市保置房地产开发有限公司	利息支出	1,081,058.56	1,854,406.49
昆明保喻房地产开发有限公司	利息支出	951,159.46	2,685,591.98
广西领悦房地产有限公司	利息支出	763,525.25	
宁海保旭置业有限公司	利息支出	447,163.91	
佛山市保坤置业有限公司	利息支出	389,705.88	4,404,225.07
济南保创置业有限公司	利息支出		16,537,765.93
上海保利茂佳房地产开发有限公司	利息支出		4,789,722.09
哈尔滨保利房地产综合开发有限责任公司	利息支出		358,757.00
哈尔滨保悦房地产开发有限公司	利息支出		219,924.17

3. 关联担保情况

担保方	被担保方	担保金额 (万元)	担保起始日	担保到期日	担保是否 已经履行 完毕
保利置业集团有限公司	济南保创置业有限公司	100,000.00	2019-10-24	2024-10-24	否
保利置业集团有限公司	济南保创置业有限公司	75,000.00	2021-12-6	2026-12-6	否
保利置业集团有限公司	济南保创置业有限公司	75,000.00	2022-1-19	2027-1-19	否
保利置业集团有限公司	烟台容润置业有限公司	11,900.00	2021-6-11	2024-6-10	否
保利置业集团有限公司	保利山东置业集团有限公司	80,000.00	2022-10-17	2028-10-17	否
保利置业集团有限公司	保利山东置业集团有限公司	20,000.00	2022-10-20	2028-10-20	否
保利置业集团有限公司	昆明保喻房地产开发有限公司	80,000.00	2020-10-22	2026-9-8	否
保利置业集团有限公司	昆明保喻房地产开发有限公司	115,000.00	2021-9-8	2026-9-10	否
保利置业集团有限公司	深圳市保利房地产开发有限公司	84,000.00	2022-2-18	2026-7-29	否
保利置业集团有限公司	深圳市保达房地产开发有限公司	127,913.80	2017-9-5	2025-1-8	否
保利置业集团有限公司	广州东灏房地产开发有限公司	7,700.00	2019-8-15	2024-8-14	否
保利置业集团有限公司	广州东灏房地产开发有限公司	40,500.00	2020-1-17	2028-1-16	否
保利置业集团有限公司	广州东灏房地产开发有限公司	66,166.86	2018-5-22	2027-5-21	否
保利置业集团有限公司	广州东灏房地产开发有限公司	28,360.00	2021-6-2	2025-5-16	否
保利置业集团有限公司	广州东灏房地产开发有限公司	42,000.00	2020-11-9	2025-11-8	否

担保方	被担保方	担保金额 (万元)	担保起始日	担保到期日	担保是否 已经履行 完毕
保利置业集团有限公司	广州东灏房地产开发有限公司	11,650.00	2021-5-31	2024-5-27	否
保利置业集团有限公司	广州达顺置业有限公司	39,966.67	2022-8-19	2026-8-15	否
保利置业集团有限公司	武汉保置房地产开发有限责任公司	10,000.00	2022-3-17	2025-3-16	否
保利置业集团有限公司	保利置业集团有限公司下属子公司 ABS	58,800.00	2022-1-27	2025-1-17	否
保利置业集团有限公司	上海保利物业酒店管理集团有限公司	65,600.00	2019-4-26	2028-1-26	否
保利置业集团有限公司	上海保利物业酒店管理集团有限公司	102,510.00	2022-5-10	2034-5-10	否
保利置业集团有限公司	湖北保利置业有限公司	98,300.00	2022-3-1	2034-3-1	否
保利置业集团有限公司	深圳市保诚房地产开发有限公司	162,835.70	2016-2-29	2024-6-27	否

注：本年向关联方收取担保费收入金额为 2,412.40 万元。

(五) 关联方应收应付款项

1. 应收项目

项目 名称	关联方	期末金额		期初金额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
预付款项	保利融资租赁有限公司			235,200.00	
预付款项	中国保利集团有限公司	1,260.00			
应收股利	广西保利置业集团有限公司			711,220,000.00	
其他应收款	保利贵州置业集团有限公司	5,577,194,657.38		5,493,584,638.47	
其他应收款	武汉保置房地产开发有限责任公司	2,618,579,990.00			
其他应收款	湖北保利投资有限公司	2,501,569,106.67		1,608,415,246.75	
其他应收款	深圳市保发房地产开发有限公司	1,833,108,400.00		1,100,000,000.00	
其他应收款	上海盛兆荟房地产开发有限公司	1,709,928,000.00			
其他应收款	上海盛万置业有限公司	1,658,928,000.00			
其他应收款	广东保利置业有限公司	1,580,024,507.93		230,024,507.93	
其他应收款	保利云南置业有限公司	1,532,832,310.00		1,274,961,680.30	
其他应收款	惠州市保置房地产开发有限公司	1,401,099,399.00		2,219,615,239.75	
其他应收款	宁波保瑜置业有限公司	1,040,570,282.30		2,715,133,200.00	
其他应收款	深圳保利房地产代理有限公司	1,005,380,700.00			
其他应收款	遵义保利置业有限公司	934,000,000.00		934,000,000.00	
其他应收款	昆山市悦茂置业有限公司	820,285,700.00			
其他应收款	太仓隆溢商务咨询有限公司	708,000,000.00		713,428,000.00	

项目 名称	关联方	期末金额		期初金额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	宁波保衡置业有限公司	699,825,357.56		1,091,412,940.00	
其他应收款	浙江保利置业有限公司	578,797,018.48			
其他应收款	苏州市保嘉置业有限公司	538,902,925.03			
其他应收款	苏州保利隆胜置业有限公司	510,000,000.00		510,000,000.00	
其他应收款	苏州悦威置业有限公司	432,372,973.23			
其他应收款	常熟市保璟置业有限公司	432,910,750.00		304,000,000.00	
其他应收款	佛山市保坤置业有限公司	399,200,000.00		380,303,028.28	
其他应收款	上海盛溢置业有限公司	388,252,000.00		100,000,000.00	
其他应收款	广州保祺房地产开发有限公司	379,399,998.00		379,399,998.00	
其他应收款	贵阳保利投资房地产开发有限公司	326,000,000.00		326,000,000.00	
其他应收款	广州达顺置业有限公司	274,500,000.00		274,499,998.00	
其他应收款	宁波保辉置业有限公司	272,000,000.00		272,000,000.00	
其他应收款	上海盛真置业有限公司	262,502,700.00			
其他应收款	上海盛朗玥房地产开发有限公司	186,745,000.00			
其他应收款	保利山东置业集团有限公司	116,061,726.71		116,061,726.71	
其他应收款	佛山市保凯置业有限公司	100,000,000.00		100,000,000.00	
其他应收款	广州保辉置业有限公司	100,000,000.00		100,000,000.00	
其他应收款	武汉常阳润力房地产开发有限公司	100,000,000.00			
其他应收款	上海盛瀛置业有限公司	71,000,000.00			
其他应收款	哈尔滨众汇房地产发展有限公司	50,000,000.00		31,999,999.00	
其他应收款	昆明保喻房地产开发有限公司	41,609,754.59		41,609,754.59	
其他应收款	湖北保利大酒店有限公司	28,554,807.69		28,554,807.69	
其他应收款	保利(香港)控股有限公司	23,406,660.83		23,406,660.83	
其他应收款	北京保利微芯科技有限公司	18,000,000.00		9,000,000.00	
其他应收款	湖北保利置业有限公司	15,573,881.11		15,573,881.11	
其他应收款	上海保利佳房地产开发有限公司	9,107,281.02		9,107,281.02	
其他应收款	上海保利茂佳房地产开发有限公司	3,215,384.62		3,215,384.62	
其他应收款	保利(香港)房地產開發有限公司	1,142,103.02		1,142,103.02	
其他应收款	佛山市保信置业有限公司	1,004,807.69		1,004,807.69	
其他应收款	济南保利房地产开发有限公司	714,329.64		200,557,731.00	
其他应收款	保利智方股权投资基金管理(深圳)有限公司	56,268.00		56,268.00	
其他应收款	PolyProperty(HongKong)Co., Limited				
其他应收款	保利置業(香港)有限公司	146,328.48			

项目名称	关联方	期末金额		期初金额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	海南帝港置业有限公司	33,304.86			
其他应收款	上海盛濡置业有限公司			1,195,680,000.00	
其他应收款	昆山市悦城置业有限公司			859,706,017.40	
其他应收款	宁波保隆置业有限公司			340,000,000.00	
其他应收款	宁波保隽置业有限公司			272,784,800.00	
其他应收款	广州东灏房地产开发有限公司			220,000,000.00	
其他应收款	宁波保盈置业有限公司			192,552,500.00	
其他应收款	宁海保旭置业有限公司			107,185,515.20	
其他应收款	深圳市保利房地产开发有限公司			103,381,418.35	
其他应收款	保利江苏置业有限公司			73,846,940.43	
其他应收款	宁波保嘉置业有限公司			50,642,086.40	

2. 应付项目

项目名称	关联方	期末金额	期初金额
其他应付款	保利置業集團有限公司	6,857,417,169.29	6,857,467,169.29
其他应付款	德清保利置业有限公司	3,734,568,003.84	1,271,220,003.84
其他应付款	上海浦利房地产发展有限公司	2,128,381,702.02	349,829,419.35
其他应付款	保利置业集团（上海）投资有限公司	1,099,979,744.08	2,078,039,582.08
其他应付款	上海保利物业酒店管理集团有限公司	828,873,227.42	945,946,880.72
其他应付款	济南保丰置业有限公司	705,000,000.00	
其他应付款	广西铁投三岸投资有限公司	637,825,000.00	467,825,000.00
其他应付款	佛山市保彦置业有限公司	500,000,000.00	500,000,002.00
其他应付款	广西领悦房地产有限公司	463,300,000.00	483,993,968.88
其他应付款	上海盛韞置业有限公司	447,491,680.00	
其他应付款	上海盛濡置业有限公司	443,000,000.00	
其他应付款	深圳市保联实业有限公司	424,000,000.00	200,000,000.00
其他应付款	宁波保利置业有限公司	403,000,000.00	403,000,000.00
其他应付款	济南保誉置业有限公司	400,000,000.00	
其他应付款	宁海保旭置业有限公司	334,502,525.20	
其他应付款	宁波保隽置业有限公司	330,000,000.00	
其他应付款	宁波保盈置业有限公司	252,244,719.00	
其他应付款	济南利和置业有限公司	245,000,000.00	
其他应付款	保利江苏置业有限公司	225,894,382.65	
其他应付款	济南保利新城置业有限公司	223,633,839.22	

项目名称	关联方	期末金额	期初金额
其他应付款	深圳市保利房地产开发有限公司	126,618,581.65	
其他应付款	广西保利龙湖蓝湾发展有限公司	119,400,000.00	119,400,000.00
其他应付款	保利大厦有限公司	100,000,000.00	100,000,000.00
其他应付款	万宁腾远发展有限公司	100,000,000.00	
其他应付款	北京花园别墅有限公司	90,701,600.00	86,901,600.00
其他应付款	广西保利置业集团有限公司	73,000,000.00	620,317,100.70
其他应付款	上海证券大厦六层物业	70,000,000.00	70,000,000.00
其他应付款	上海盛力置业有限公司	50,800,000.01	241,553,055.13
其他应付款	深圳前海凯远资产管理有限公司	49,000,000.00	
其他应付款	保利置业集团黑龙江有限公司	40,152,315.50	605,152,315.50
其他应付款	北京保利星数据光盘有限公司	30,000,000.00	30,000,000.00
其他应付款	宁波保嘉置业有限公司	29,963,373.80	
其他应付款	中国保利集团有限公司	7,273,740.83	7,441,448.03
其他应付款	广西铁投大岭投资有限公司	2,200,000.00	457,200,000.00
其他应付款	保利发展控股集团股份有限公司	1,300,650.00	1,300,650.00
其他应付款	苏州和茂置业有限公司	680,000.01	73,347,770.89
其他应付款	昆明保喻房地产开发有限公司	183,085.99	597,817,575.53
其他应付款	中国轻工集团有限公司	51,656.34	51,656.34
其他应付款	浙江保利置业有限公司		2,395,202,981.52
其他应付款	深圳市保玉房地产开发有限公司		693,350,000.00
其他应付款	深圳市雅豪园投资有限公司		550,000,000.00
其他应付款	深圳市保利文化广场有限公司		171,770,000.00
其他应付款	湖北保利建筑工程有限公司		100,000,000.00
其他应付款	武汉保置房地产开发有限责任公司		77,768,777.01
其他应付款	黑龙江保利澳娱房地产开发有限公司		22,417,991.53
其他应付款	济南保创置业有限公司		16,537,765.93
其他应付款	哈尔滨保利房地产综合开发有限责任公司		358,757.00
其他应付款	惠州市保利建业房地产开发有限公司		2.00
其他应付款	深圳市保银房地产开发有限公司		2.00
其他应付款	深圳市保利置地房地产开发有限公司		2.00
其他应付款	广州保悦置业有限公司		2.00
其他应付款	哈尔滨保利鑫房地产开发有限公司		2.00
其他应付款	哈尔滨东安航空零部件制造有限公司		2.00

十一、有助于财务报表使用者评价企业管理资本的目标、政策及程序的信息

本公司资本管理的主要目标是确保本公司持续经营的能力，并保持健康的资本比率，以支持业务发展并使股东价值最大化。

本公司管理资本结构并根据经济形势以及相关资产的风险特征的变化对其进行调整。为维持或调整资本结构，本公司可以调整对股东的利润分配、向股东归还资本或发行新股。本公司不受外部强制性资本要求约束。2022年度和2023年度，资本管理目标、政策或程序未发生变化。

于2023年1月1日及2023年12月31日，本公司按照负债总额除以资产总额计算得出的资产负债率期初为80.20%、期末为84.26%。

十二、按照有关财务会计制度应披露的其他内容

本公司本报告期无需要披露的有关财务会计制度的其他内容。

十三、财务报表的批准

本年度财务报表经公司董事会批准。





营业执照

(副本) (15-1)

统一社会信用代码

911101085923425568

扫描二维码
即可了解详细
信息。详情
请咨询市场监管
部门网站。



名称 天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 邱靖之

经营范围

出资额 14840万元

成立日期 2012年03月05日

经营场所 北京市海淀区车公庄西路19号68号楼A-1和A-5区域

天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)
与原件核对一致
(1)



2023年07月13日

登记机关

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度报告。

国家市场监督管理总局监制

证书序号: 0000175

说明

- 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。
- 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:

二〇一八年七月二十六日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所 执业证书

天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）

名称:

邱靖之

首席合伙人:

主任会计师:

经营场所:

天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）
与原件核对一致
(1)

北京市海淀区车公庄西路19号68号楼A-1和A-5区域

特殊普通合伙

组织形式:

11010150

执业证书编号:

京财会许可[2011]0105号

批准执业文号:

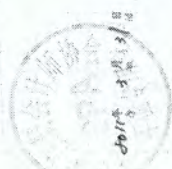
2011年11月14日

批准执业日期:



年度检验表
Annual Renewal Req

本证书检验合格
This certificate is
this renewal.



姓名 Full name 张博
性别 Sex 女
出生日期 Date of Birth 1981-07-28
工作单位 Working Unit 天职国际会计师事务所有限公司
身份证号码 Identity card No. 130627198107280021

证书编号:
No. of Certificate 110002400363
批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs 北京注册会计师协会
发证日期:
Date of Issuance 二〇一〇年三月三日

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意转出
Agree the holder to be transferred from

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
日期
Date

同意转入
Agree the holder to be transferred to

转入协会盖章
Stamp of the applicant's Institute of CPAs
日期
Date

天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)

与原件核对一致

(1) 注意事项

- 注册会计师工作单位变更事项登记, 应当由转出和转入两家会计师事务所盖章、签字并加盖公章。
- 本证书只限本人使用, 不得转让、涂改。
- 注册会计师不得同时在两家会计师事务所执业。
- 本证书上加盖“天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)”印章, 即表示该注册会计师已在该所执业。

NOTES

- When practising, the CPA shall show the current this certificate when necessary.
- This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or alteration shall be allowed.
- The CPA shall remain the agreement to the relevant Institute of CPAs when the CPA signs certifying accounts.
- In case of loss, the CPA shall report to his competent Institute of CPAs immediately and get through the procedure of reissue after making an announcement of loss on the newspaper.

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意转出
Agree the holder to be transferred from

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
日期
Date

同意转入
Agree the holder to be transferred to

转入协会盖章
Stamp of the applicant's Institute of CPAs
日期
Date

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意转出
Agree the holder to be transferred from

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
日期
Date

同意转入
Agree the holder to be transferred to

转入协会盖章
Stamp of the applicant's Institute of CPAs
日期
Date

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书检验合格, 继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



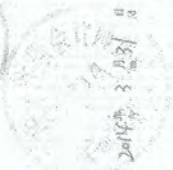
年度检验表
Annual Renewal Reg

本证书检验合格
This certificate is
this renewal.



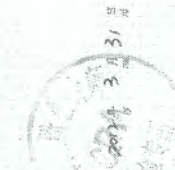
年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书检验合格, 继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



年度检验表
Annual Renewal Reg

本证书检验合格, 继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



姓名: 李芮
证书编号: 110101500708

年 月 日
Year Month Day

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

年 月 日
Year Month Day

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



年 月 日
Year Month Day



姓名 Full name 李芮
性别 Sex 女
出生日期 Date of birth 1993-05-14
工作单位 Working unit 天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)
身份证号码 Identity card No. 130902199305143224

天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)
与原件核对一致
(1)

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号:
No. of Certificate 110101500708

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs 北京注册会计师协会

发证日期:
Date of Issuance 2020年09月15日

证书编号:
No. of Certificate 110101500708

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs 北京注册会计师协会

发证日期:
Date of Issuance 2020年09月15日