



保利置业集团有限公司

审计报告及财务报表

2025 年度

信会师报字[2026]第 ZG216541 号



保利置业集团有限公司

审计报告及财务报表

(2025 年 01 月 01 日至 2025 年 12 月 31 日止)

	目录	页次
一、	审计报告	1-4
二、	合并财务报表	
	合并资产负债表	1-2
	合并利润表	3
	合并现金流量表	4
	合并所有者权益变动表	5-6
	合并财务报表附注	1-97

审计报告

信会师报字[2026]第 ZG216541 号

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）合并财务报表，包括 2025 年 12 月 31 日的合并资产负债表，2025 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，公允反映了贵公司 2025 年 12 月 31 日的合并财务状况以及 2025 年度的合并经营成果和现金流量。

二、 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照《中国注册会计师独立性准则第 1 号——财务报表审计和审阅业务对独立性的要求》和中国注册会计师职业道德守则，我们独立于贵公司，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、 其他信息

贵公司管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括贵公司 2025 年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

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

四、 管理层和治理层对财务报表的责任

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

在编制财务报表时，管理层负责评估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，除非计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督贵公司的财务报告过程。

五、 注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

（一）识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、

虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

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

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

（六）就贵公司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。

(此页无正文)

立信会计师事务所
(特殊普通合伙)

中国注册会计师：

中国注册会计师：

中国•上海

2026 年 4 月 29 日

保利置业集团有限公司
合并资产负债表
2025年12月31日
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注	期末余额	期初余额
流动资产:			
货币资金	八、(一)	26,864,277,806.07	29,439,772,521.87
△结算备付金			
△拆出资金			
交易性金融资产			
☆以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	八、(二)	549,671,063.59	514,341,579.52
应收款项融资			
预付款项	八、(三)	965,236,573.84	498,578,209.93
▲应收保费			
▲应收分保账款			
▲应收分保合同准备金			
应收资金集中管理款			
其他应收款	八、(四)	10,217,504,073.39	11,349,781,281.86
其中: 应收股利			
△买入返售金融资产			
存货	八、(五)	105,374,272,142.75	107,055,031,730.83
其中: 原材料	八、(五)	305,327.80	368,621.45
库存商品(产成品)	八、(五)	31,495,391,580.69	34,416,963,748.43
合同资产			
△保险合同资产			
△分出再保险合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	八、(六)	7,169,194,031.82	7,852,987,251.02
流动资产合计		151,140,155,691.46	156,710,492,575.03
非流动资产:			
△发放贷款和垫款			
债权投资			
☆可供出售金融资产			
其他债权投资			
☆持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	八、(七)	4,440,242,892.45	4,887,912,878.02
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产	八、(八)	71,000,000.00	71,000,000.00
投资性房地产	八、(九)	4,125,599,023.23	3,687,640,337.06
固定资产	八、(十)	1,702,975,735.74	1,796,423,864.48
其中: 固定资产原价	八、(十)	2,769,419,652.73	2,759,708,367.31
累计折旧	八、(十)	1,066,202,970.59	963,043,556.43
固定资产减值准备	八、(十)	240,946.40	240,946.40
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	八、(十一)	15,845,412.64	27,952,855.49
无形资产	八、(十二)	91,223,749.25	87,239,051.58
开发支出			
商誉	八、(十三)	6,478,030.03	6,478,030.03
长期待摊费用	八、(十四)	19,902,090.79	26,679,458.97
递延所得税资产	八、(十五)	419,191,255.04	523,518,124.59
其他非流动资产	八、(十六)	29,277,900.00	29,277,900.00
其中: 特准储备物资			
非流动资产合计		10,921,736,089.17	11,144,122,500.22
资产总计		162,061,891,780.63	167,854,615,075.25

注: 带△科目为金融类企业专用; 带▲科目为未执行新保险合同准则企业专用; 带#科目为外商投资企业专用; 带☆科目为未执行新金融工具准则企业专用。

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。下同。

企业法定代表人:

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
合并资产负债表（续）
2025年12月31日
(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

项目	附注	期末余额*	期初余额
流动负债：			
短期借款			
△向中央银行借款			
△拆入资金			
交易性金融负债			
☆以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	八、(十七)	12,637,075,323.92	13,922,557,617.15
预收款项	八、(十八)	52,087,796.63	47,690,540.31
合同负债	八、(十九)	28,689,480,905.79	32,496,468,931.25
△卖出回购金融资产款			
△吸收存款及同业存放			
△代理买卖证券款			
△代理承销证券款			
△预收保费			
应付职工薪酬	八、(二十)	41,968,841.07	83,416,056.77
其中：应付工资	八、(二十)	7,483,803.27	48,605,432.42
应付福利费	八、(二十)	1,758,125.25	2,279,059.92
#其中：职工奖励及福利基金			
应交税费	八、(二十一)	4,548,180,511.16	5,364,800,169.78
其中：应交税金	八、(二十一)	4,538,599,509.54	5,345,394,386.22
其他应付款	八、(二十二)	25,381,515,003.43	28,317,874,541.97
其中：应付股利	八、(二十二)	1,629,731.72	8,116,631.72
▲应付手续费及佣金			
▲应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	八、(二十三)	15,507,588,155.37	14,420,859,712.97
其他流动负债	八、(二十四)	2,550,714,210.45	2,893,791,874.94
流动负债合计		89,408,610,747.82	97,547,459,445.14
非流动负债：			
▲保险合同准备金			
长期借款	八、(二十五)	27,101,539,931.46	27,490,663,640.46
应付债券	八、(二十六)	15,500,000,000.00	14,126,000,000.00
其中：优先股			
永续债			
△保险合同负债			
△分出再保险合同负债			
租赁负债	八、(二十七)	5,662,058.37	12,459,539.21
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益	八、(二十八)	1,200,000.00	1,200,000.00
递延所得税负债	八、(十五)	95,491,995.49	136,227,734.35
其他非流动负债			
其中：特准储备基金			
非流动负债合计		42,703,893,985.32	41,766,550,914.02
负债合计		132,112,504,733.14	139,314,010,359.16
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	八、(二十九)	2,200,000,000.00	2,200,000,000.00
国家资本			
国有法人资本	八、(二十九)	2,200,000,000.00	2,200,000,000.00
集体资本			
民营资本			
外商资本			
#减：已归还投资			
实收资本（或股本）净额	八、(二十九)	2,200,000,000.00	2,200,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积			
减：库存股			
其他综合收益			
其中：外币报表折算差额			
专项储备			
盈余公积	八、(三十)		349,430,758.78
其中：法定公积金	八、(三十)		349,430,758.78
任意公积金			
#储备基金			
#企业发展基金			
#利润归还投资			
△一般风险准备			
未分配利润	八、(三十一)	14,023,778,248.89	13,873,526,425.01
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		16,223,778,248.89	16,422,957,183.79
少数股东权益		13,725,608,798.60	12,117,647,532.30
所有者权益（或股东权益）合计		29,949,387,047.49	28,540,604,716.09
负债和所有者权益（或股东权益）总计		162,061,891,780.63	167,854,615,075.25

企业法定代表人：

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
合并利润表
2025 年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入		36,036,837,297.34	34,145,358,184.01
其中: 营业收入	八、(三十一)	36,036,837,297.34	34,145,358,184.01
△利息收入			
△保险服务收入			
▲已赚保费			
△手续费及佣金收入			
二、营业总成本		33,355,044,920.23	32,624,167,918.56
其中: 营业成本	八、(三十二)	29,327,663,031.85	28,576,950,768.44
△利息支出			
△手续费及佣金支出			
△保险服务费用			
△分出保费的分摊			
△减: 摊回保险服务费用			
△承保财务损失			
△减: 分出再保险财务收益			
▲退保金			
▲赔付支出净额			
▲提取保险责任准备金净额			
▲保单红利支出			
▲分保费用			
税金及附加		1,120,939,416.64	1,192,823,294.49
销售费用	八、(三十三)	1,516,117,019.18	1,267,630,400.18
管理费用	八、(三十三)	799,084,303.75	852,349,131.29
研发费用	八、(三十三)	7,671,435.74	10,471,622.09
财务费用	八、(三十三)	583,569,713.07	723,942,702.07
其中: 利息费用	八、(三十三)	778,320,108.74	1,089,528,486.50
利息收入	八、(三十三)	212,728,203.37	384,644,018.51
汇兑净损失(净收益以“-”号填列)	八、(三十三)	-110,823.90	158,852.57
加: 其他收益	八、(三十四)	10,001,143.69	20,936,847.99
投资收益(损失以“-”号填列)	八、(三十五)	-38,016,182.13	121,899,243.01
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益	八、(三十五)	-38,016,182.13	120,990,179.16
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
△汇兑收益(损失以“-”号填列)			
净敞口套期收益(损失以“-”号填列)			
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)			
信用减值损失(损失以“-”号填列)	八、(三十六)	-49,966,540.21	-85,258,535.18
资产减值损失(损失以“-”号填列)	八、(三十七)	-921,052,026.02	-280,532,265.65
资产处置收益(损失以“-”号填列)	八、(三十八)	1,230,270.75	932,625.50
三、营业利润(亏损以“-”号填列)		1,683,989,043.19	1,299,168,181.12
加: 营业外收入	八、(三十九)	45,727,867.12	130,871,718.62
其中: 政府补助	八、(三十九)	564,670.99	564,670.99
减: 营业外支出	八、(四十)	50,491,414.06	19,841,588.52
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		1,679,225,496.25	1,410,198,311.22
减: 所得税费用	八、(四十一)	1,134,376,755.26	1,122,892,402.36
五、净利润(净亏损以“-”号填列)		544,848,740.99	287,305,908.86
(一) 按所有权归属分类:			
归属于母公司所有者的净利润		234,239,976.52	316,030,008.36
少数股东损益		310,608,764.47	-28,724,099.50
(二) 按经营持续性分类:			
持续经营净利润		544,848,740.99	287,305,908.86
终止经营净利润			
六、其他综合收益的税后净额			
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
△5. 不能转损益的保险合同金融变动			
6. 其他			
(二) 将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
★3. 可供出售金融资产公允价值变动损益			
4. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
★5. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
6. 其他债权投资信用减值准备			
7. 现金流量套期储备(现金流量套期损益的有效部分)			
8. 外币财务报表折算差额			
△9. 可转损益的保险合同金融变动			
△10. 可转损益的分出再保险合同金融变动			
11. 其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		544,848,740.99	287,305,908.86
归属于母公司所有者的综合收益总额		234,239,976.52	316,030,008.36
归属于少数股东的综合收益总额		310,608,764.47	-28,724,099.50
八、每股收益:			
基本每股收益			
稀释每股收益			

企业法定代表人:

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
合并现金流量表
2025 年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量:			
销售商品、提供劳务收到的现金		34,818,301,863.90	36,798,844,965.48
△客户存款和同业存放款项净增加额			
△向中央银行借款净增加额			
△向其他金融机构拆入资金净增加额			
△收到签发保险合同保费取得的现金			
△收到分入再保险合同的现金净额			
▲收到原保险合同保费取得的现金			
▲收到再保业务现金净额			
▲保户储金及投资款净增加额			
△处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额			
△收取利息、手续费及佣金的现金			
△拆入资金净增加额			
△回购业务资金净增加额			
△代理买卖证券收到的现金净额			
收到的税费返还		345,560,552.57	172,425,263.12
收到其他与经营活动有关的现金		23,722,140,903.91	40,524,252,092.22
经营活动现金流入小计		58,886,003,320.38	77,495,522,320.82
购买商品、接受劳务支付的现金		24,874,424,015.06	24,918,373,194.10
△客户贷款及垫款净增加额			
△存放中央银行和同业款项净增加额			
△支付签发保险合同赔款的现金			
△支付分出再保险合同的现金净额			
△保单质押贷款净增加额			
▲支付原保险合同赔付款项的现金			
△拆出资金净增加额			
△支付利息、手续费及佣金的现金			
▲支付保单红利的现金			
支付给职工及为职工支付的现金		1,169,709,693.14	1,168,864,269.57
支付的各项税费		3,675,586,367.96	3,108,683,651.66
支付其他与经营活动有关的现金		25,824,028,141.04	42,132,330,224.90
经营活动现金流出小计		55,543,748,217.20	71,328,251,340.23
经营活动产生的现金流量净额		3,342,255,103.18	6,167,270,980.59
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金		58,800,000.00	309,932,000.00
取得投资收益收到的现金		6,222,166.67	1,319,508.05
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		846,303.65	827,665.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		65,868,470.32	312,079,173.05
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		8,275,542.99	5,862,979.26
投资支付的现金		603,670,060.00	720,149,800.00
▲质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		847,305,814.55	
支付其他与投资活动有关的现金			49,296,840.96
投资活动现金流出小计		1,459,251,417.54	775,309,620.22
投资活动产生的现金流量净额		-1,393,382,947.22	-463,230,447.17
三、筹资活动产生的现金流量:			
吸收投资收到的现金		114,830,000.00	1,408,786,080.00
其中: 子公司吸收少数股东投资收到的现金		114,830,000.00	1,408,786,080.00
取得借款收到的现金		18,119,589,146.98	16,703,040,531.55
收到其他与筹资活动有关的现金			1,322,111.46
筹资活动现金流入小计		18,234,419,146.98	18,113,148,723.01
偿还债务支付的现金		20,209,499,928.16	17,696,000,623.29
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,896,414,714.73	1,930,184,552.62
其中: 子公司支付给少数股东的股利、利润		146,000,000.00	70,245,849.74
支付其他与筹资活动有关的现金		736,934,478.31	939,426,676.84
筹资活动现金流出小计		22,842,849,121.20	20,565,611,852.75
筹资活动产生的现金流量净额		-4,608,429,974.22	-2,452,463,129.74
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-2,659,557,818.26	3,251,577,403.68
加: 期初现金及现金等价物余额		28,951,015,030.72	25,699,437,627.04
六、期末现金及现金等价物余额		26,291,457,212.46	28,951,015,030.72

企业法定代表人:

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
合并所有者权益变动表
2025 年度
(除特别注明外,金额单位均为人民币元)

项目	所有者权益合计												
	本年金额												
	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
一、上年年末余额	2,200,000,000.00	优先 股	永续 债	其 他				349,430,758.78		13,873,526,425.01	16,422,957,183.79	12,117,647,532.30	28,540,604,716.09
加：会计政策变更													
前期差错更正													
其他													
二、本年初余额	2,200,000,000.00							349,430,758.78		13,873,526,425.01	16,422,957,183.79	12,117,647,532.30	28,540,604,716.09
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）								-349,430,758.78		150,251,823.88	-199,178,934.90	1,607,961,266.30	1,408,782,331.41
（一）综合收益总额										234,239,976.52	234,239,976.52	310,608,764.47	544,848,740.99
（二）所有者投入和减少资本										-83,988,152.64	-433,418,911.42	1,443,352,501.83	1,009,933,590.41
1. 所有者投入的普通股												1,017,129,300.00	1,017,129,300.00
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								-349,430,758.78		-83,988,152.64	-433,418,911.42	426,223,201.83	-7,195,709.59
1. 提取专项储备													
2. 使用专项储备													
（四）利润分配												-146,000,000.00	-146,000,000.00
1. 提取盈余公积													
其中：法定公积金													
任意公积金													
#储备基金													
#企业发展基金													
#利润归还投资													
△2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者（或股东）的分配												-146,000,000.00	-146,000,000.00
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. 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									14,023,778,248.89	16,223,778,248.89	13,725,608,798.60	29,949,387,047.49

企业法定代表人:

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
合并所有者权益变动表（续）
2025 年度
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	2025 年度										上年金额	
	实收资本（或股本）	其他权益工具 优先股 永续债 其他	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	小计	少数股东权益	所有者权益合计
一、上年年末余额	2,200,000,000.00						331,253,629.37		13,575,673,546.06	16,106,927,175.43	10,807,831,401.52	26,914,758,576.95
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年初余额	2,200,000,000.00						331,253,629.37		13,575,673,546.06	16,106,927,175.43	10,807,831,401.52	26,914,758,576.95
三、本年年增减变动金额（减少以“-”号填列）							18,177,129.41		297,852,878.95	316,030,008.36	1,309,816,130.78	1,625,846,139.14
（一）综合收益总额									316,030,008.36	316,030,008.36	-28,724,099.50	287,305,908.86
（二）所有者投入和减少资本											1,408,786,080.00	1,408,786,080.00
1. 所有者投入的普通股											1,408,786,080.00	1,408,786,080.00
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									-18,177,129.41	-18,177,129.41	-70,245,849.72	-70,245,849.72
其中：法定公积金									-18,177,129.41	-18,177,129.41		
任意公积金												
#储备基金												
#企业发展基金												
#利润归还投资												
Δ2. 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. 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						349,430,758.78		13,873,526,425.01	16,422,957,183.79	12,117,647,532.30	28,540,604,716.09

企业法定代表人：

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 二〇二五年度合并财务报表附注

（除特别注明外，本附注金额单位均为人民币元）

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。

公司的组织形式为：有限责任公司（港澳台投资、非独资）

统一信用代码：91310000710928372C

公司注册地址为：中国（上海）自由贸易试验区浦东南路 528 号北塔 26 楼

法定代表人：万宇清

(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。

企业法人营业执照规定经营范围：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

本公司财务报告经董事会批准报出。

(五) 营业期限

本公司的营业期限为：2003 年 08 月 29 日至 2056 年 05 月 28 日。

二、 财务报表的编制基础

本财务报表按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和陆续颁布的各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”）的相关规定编制。

本财务报表以持续经营为基础编制。

三、 遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合财政部颁布的企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2025 年 12 月 31 日的合并财务状况以及 2025 年度合并经营成果和现金流量。

四、 重要会计政策和会计估计

(一) 会计期间

自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止为一个会计年度。

(二) 记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

(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) 合并合并

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(包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉)，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为基础计量。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。

2、 非同一控制下的企业合并

非同一控制下企业合并：本公司在购买日对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；如果合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，经复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并，应按以下顺序处理：

(1) 调整长期股权投资初始投资成本。购买日之前持有股权采用权益法核算的，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益、其他所有者权益变动的，转为购买日所属当期收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动以及持有的其他权益工具投资公允价值变动而产生的其他综合收益除外。

(2) 确认商誉(或计入当期损益的金额)。将第一步调整后长期股权投资初始

投资成本与购买日应享有子公司可辨认净资产公允价值份额比较,前者大于后者,差额确认为商誉;前者小于后者,差额计入当期损益。

通过多次交易分步处置股权至丧失对子公司控制权的情形:

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

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

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

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

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

在合并财务报表中,对于剩余股权,应当按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和,减去按原持股比例计算应享有原子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额,计入丧失控制权当期的投资收益。与原子公司股权投资相关的其他综合收益,应当在丧失控制权时转为当期投资收益或留存收益。

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

处置对子公司的投资未丧失控制权的,合并财务报表中处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额计入资本公积(资本溢价或股本溢价),资本溢价不足冲减的,应当调整留存收益。

处置对子公司的投资丧失控制权的,在合并财务报表中,对于剩余股权,应当按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和,减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额,计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益,应当在丧失控制权时转为当期投资收益或留存收益。

(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其回报金额。

2、 合并程序

本公司将整个企业集团视为一个会计主体,按照统一的会计政策编制合并财务报表,反映本企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。本公司与子公司、子公司相互之间发生的内部交易的影响予以抵销。内部交易表明相关资产发生减值损失的,全额确认该部分损失。

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。

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,因同一控制下企业合并增加子公司或业务的,将子公司或业务合并当期期初至报告期末的经营成果和现金流量纳入合并财务报表,同时对合并财务报表的期初数和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,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,因非同一控制下企业合并增加子公司或业务的,以购买日确定的各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值为基础自购买日起纳入合并财务报表。

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,按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量,公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益。购买日之前持有的被购买方的股权涉及的以后可重分类进损益的其他综合收益、权益法核算下的其他所有者权益变动转为购买日所属当期投资收益。

（2）处置子公司

①一般处理方法

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,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以后可重分类进损益的其他综合收益、权益法核算下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。

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,通常表明该多次交易事项为一揽子交易:

- 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。

各项交易属于一揽子交易的,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;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。

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

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

（4）不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

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

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。

本公司确认与共同经营中利益份额相关的下列项目：

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

本公司对合营企业的投资采用权益法核算，详见本附注“四、(十四)长期股权投资”。

(七) 现金及现金等价物的确定标准

现金，是指本公司的库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物，是指本公司持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资。

(八) 外币业务和外币报表折算

1、 外币交易

外币业务采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率将外币金额折合成人民币记账。

资产负债表日外币货币性项目余额按资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理外，均计入当期损益。资产负债表日对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；对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，由此产生的汇兑差额，属于指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资的差额计入其他综合收益，其他差额计入当期损益。

2、 外币财务报表的折算

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

产生的外币财务报表折算差额，确认为其他综合收益。

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

本公司在成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产、金融负债或权益工具。

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和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

本公司将同时符合下列条件且未被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，分类为以摊余成本计量的金融资产：

- 业务模式是以收取合同现金流量为目标；
- 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。

本公司将同时符合下列条件且未被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，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）：

- 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；
- 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。

对于非交易性权益工具投资，本公司可以在初始确认时将其不可撤销地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）。该指定在单项投资的基础上作出，且相关投资从发行者的角度符合权益工具的定义。

除上述以摊余成本计量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外，本公司将其余所有的金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

在初始确认时，如果能够消除或显著减少会计错配，本公司可以将本应分类为以摊余成本计量或以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产不可撤销地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票据、应收账款、其他应收款、长期应收款、债权投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额；不包含重大融资成分的应收账款以及本公司决定不考虑不超过一年的融资成分的应收账款，以合同交易价格进行初始计量。

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

收回或处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额计入当期损益。

（2）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）

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

（3）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）

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

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

（4）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

（5）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

终止确认时，其账面价值与支付的对价之间的差额计入当期损益。

（6）以摊余成本计量的金融负债

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

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

终止确认时，将支付的对价与该金融负债账面价值之间的差额计入当期损益。

3、 金融资产终止确认和金融资产转移

满足下列条件之一时，本公司终止确认金融资产：

- 收取金融资产现金流量的合同权利终止；
- 金融资产已转移，且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；
- 金融资产已转移，虽然本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是未保留对金融资产的控制。

发生金融资产转移时，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

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

本公司以单项或组合的方式对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）和财务担保合同等的预期信用损失进行估计。

本公司考虑有关过去事项、当前状况以及对未来经济状况的预测等合理且有依据的信息，以发生违约的风险为权重，计算合同应收的现金流量与预期能收到的现金流量之间差额的现值的概率加权金额，确认预期信用损失。如果该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加，本公司按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备；如果该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，本公司按照相当于该金融工具未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备。由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

本公司通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的相对变化，以评估金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。通常逾期超过 30 日，本公司即认为该金融工具的信用风险已显著增加，除非有确凿证据证明该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

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

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

对于由《企业会计准则第 14 号——收入》(2017)规范的交易形成的应收款项和合同资产，无论是否包含重大融资成分，本公司始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

对于租赁应收款，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。

本公司不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回的，直接减记该金融资产的账面余额。

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) 应收票据

本公司按照附注“四、（九）金融工具”所述原则来确定应收票据减值准备单项及组合计提的判断依据和计提标准。

(十一) 应收款项

本公司按照附注“四、（九）金融工具”所述原则来确定应收款项减值准备单项及组合计提的判断依据和计提标准。

(十二) 存货

1、 存货的分类

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

开发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、 存货取得和发出的计价方法、存货的盘存制度及摊销

存货按成本进行初始计量，存货成本包括采购成本、加工成本和其他使存货达到目前场所和状态所发生的支出。

原材料、在产品、库存商品、发出商品等发出时采用先进先出法、加权平均法、个别计价法计价；低值易耗品领用时采用一次转销法摊销；周转用包装物按照预计的使用次数分次计入成本费用。

存货盘存制度采用永续盘存制。

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。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

资产负债表日，存货应当按照成本与可变现净值孰低计量。当存货成本高于其可变现净值的，应当计提存货跌价准备。

期末按照单个存货项目计提存货跌价准备；但对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备；与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，则合并计提存货跌价准备。

房地产项目期末按照单个存货项目计提存货跌价准备。

计提存货跌价准备后，如果以前减记存货价值的影响因素已经消失的，导致存货的可变现净值高于其账面价值的，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

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

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。

(十三) 合同资产

1、 合同资产的确认方法及标准

本公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资

产或合同负债。本公司已向客户转让商品或提供服务而有权收取的对价（除应收款项）列示为合同资产。

2、 合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法

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-金融资产减值的测试方法及会计处理方法”。

（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

（1）企业合并形成的长期股权投资

对于同一控制下的企业合并形成的对子公司的长期股权投资，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付对价账面价值之间的差额，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时，调整留存收益。因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资单位实施控制的，按上述原则确认的长期股权投资的初始投资成本与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整股本溢价，股本溢价不足冲减的，冲减留存收益。

对于非同一控制下的企业合并形成的对子公司的长期股权投资，按照购买日确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的，按照原持有的股权投资账面价值加上新增投资成本之和作为初始投资成本。

（2）通过企业合并以外的其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资

成本。

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

3、 后续计量及损益确认方法

（1）成本法核算的长期股权投资

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

（2）权益法核算的长期股权投资

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

（3）长期股权投资的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

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。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位控制权的，在编制个别财务报表时，剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整，对于取得被投资单位控制权之前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比例结转，因采用权益法核算确认的其他所有者权益变动按比例结转入当期损益；剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，确认为金融资产，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益，对于取得被投资单位控制权之前确认的其他综合收益和其他所有者权益变动全部结转。

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，属于一揽子交易的，各项交易作为一项处置子公司股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理；在丧失控制权之前每一次处置价款与所处置的股权对应得长期股权投资账面价值之间的差额，在个别财务报表中，先确认为其他综合收益，到丧失控制权时再一并转入丧失控制权的当期损益。不属于一揽子交易的，对每一项交易分别进行会计处理。

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

投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权和已出租的建筑物。

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

投资性房地产减值损失一经确认，不再转回。

(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。

固定资产按成本（并考虑预计弃置费用因素的影响）进行初始计量。

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、预计使用寿命和净残值率确定折旧率。对计提了减值准备的固定资产，则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值及依据尚可使用年限确定折旧额。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。

固定资产自达到预定可使用状态时开始计提折旧，终止确认时或划分为持有待售非流动资产时停止计提折旧。

各类固定资产折旧方法、折旧年限、残值率和年折旧率如下：

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	年限平均法	20-40	5	2.375-4.75
机器设备	年限平均法	8	5	11.88
运输设备	年限平均法	5	5	19
电子设备	年限平均法	3-5	5	19-31.67
办公设备	年限平均法	3-5	5	19-31.67
酒店业家具	年限平均法	3-5	5	19-31.67

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
其他设备	年限平均法	3-5	5	19-31.67

3、 固定资产后续支出的会计处理

固定资产的后续支出是指固定资产在使用过程中发生的更新改造支出、修理费用等。

与固定资产有关的后续支出，在与其有关的经济利益很可能流入且其成本能够可靠计量时，计入固定资产成本；对于被替换的部分，终止确认其账面价值；所有其他后续支出于发生时计入当期损益。

4、 固定资产减值准备的确认标准、计提方法

本公司在每期末判断固定资产是否存在可能发生减值的迹象。

固定资产存在减值迹象的，估计其可收回金额。可收回金额根据固定资产的公允价值减去处置费用后的净额与固定资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当固定资产的可收回金额低于其账面价值的，将固定资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为固定资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的固定资产减值准备。

固定资产减值损失确认后，减值固定资产的折旧在未来期间作相应调整，以使该固定资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的固定资产账面价值（扣除预计净残值）。

固定资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

有迹象表明一项固定资产可能发生减值的，本公司以单项固定资产为基础估计其可收回金额。本公司难以对单项固定资产的可收回金额进行估计的，以该固定资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

5、 固定资产处置

当固定资产被处置、或者预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

(十七) 在建工程

1、 在建工程的初始计量和在建工程结转为固定资产的标准

在建工程成本按实际发生的成本计量。实际成本包括建筑成本、安装成本、符

合资本化条件的借款费用以及其他为使在建工程达到预定可使用状态前所发生的必要支出。在建工程在达到预定可使用状态时，转入固定资产并自次月起开始计提折旧。

2、 在建工程减值准备的确认标准、计提方法

本公司在每期末判断在建工程是否存在可能发生减值的迹象。

在建工程存在减值迹象的，估计其可收回金额。有迹象表明一项在建工程可能发生减值的，以单项在建工程为基础估计其可收回金额。难以对单项在建工程的可收回金额进行估计的，以该在建工程所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

可收回金额根据在建工程的公允价值减去处置费用后的净额与在建工程预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当在建工程的可收回金额低于其账面价值的，将在建工程的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为在建工程减值损失，计入当期损益，同时计提相应的在建工程减值准备。

在建工程的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

(十八) 借款费用

1、 借款费用资本化的确认原则

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。

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。

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。

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。

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实际利率计算确定。

在资本化期间内，外币专门借款本金及利息的汇兑差额，予以资本化，计入符合资本化条件的资产的成本。除外币专门借款之外的其他外币借款本金及其利息所产生的汇兑差额计入当期损益。

(十九) 无形资产

1、 无形资产的确认

无形资产，是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。同时满足下列条件时，无形资产才予以确认：

- （1）与该无形资产有关的经济利益很可能流入本公司；
- （2）该无形资产的成本能够可靠地计量。

2、 无形资产的计价方法

- （1）公司取得无形资产时按成本进行初始计量。

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

(2) 后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内摊销；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。

3、 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。

4、 无形资产减值准备的计提

对于使用寿命确定的无形资产，如有明显减值迹象的，期末进行减值测试。

对于使用寿命不确定的无形资产，每期末进行减值测试。

对无形资产进行减值测试，估计其可收回金额。有迹象表明一项无形资产可能发生减值的，公司以单项无形资产为基础估计其可收回金额。公司难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该无形资产所属的资产组为基础确定无形资产组的可收回金额。

可收回金额根据无形资产的公允价值减去处置费用后的净额与无形资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当无形资产的可收回金额低于其账面价值的，将无形资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为无形资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的无形资产减值准备。

无形资产减值损失确认后，减值无形资产的折耗或者摊销费用在未来期间作相应调整，以使该无形资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的无形资产账面价值（扣除预计净残值）。

无形资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

(二十) 长期待摊费用

本公司长期待摊费用包括：房屋装修费、车位使用费等。

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。

(二十一) 合同负债

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

(二十二) 职工薪酬

1、 短期薪酬

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医疗保险费、工伤保险费、生育保险费等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。

本公司发生的职工福利费,在实际发生时根据实际发生额计入当期损益或相关资产成本,其中,非货币性福利按照公允价值计量。

2、 辞退福利

本公司向职工提供辞退福利的,在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债,并计入当期损益:公司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;公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

3、 离职后福利

(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。

此外,本公司还参与了由国家相关部门批准的企业年金计划/补充养老保险基金。本公司按职工工资总额的一定比例向年金计划/当地社会保险机构缴费,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。

(二十三) 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。对于授予后立即可行权的股份支付交易，在授予日按照权益工具的公允价值计入相关成本或费用，相应增加资本公积。对于授予后完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的股份支付交易，在等待期内每个资产负债表日，本公司根据对可行权权益工具数量的最佳估计，按照授予日公允价值，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。

在等待期内，如果取消了授予的权益工具，则本公司对取消所授予的权益性工具作为加速行权处理，将剩余等待期内应确认的金额立即计入当期损益，同时确认资本公积。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。授予后立即可行权的股份支付交易,本公司在授予日按照承担负债的公允价值计入相关成本或费用,相应增加负债。对于授予后完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的股份支付交易,在等待期内的每个资产负债表日,本公司以对可行权情况的最佳估计为基础,按照本公司承担负债的公允价值,将当期取得的服务计入相关成本或费用,并相应计入负债。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。

本公司修改以现金结算的股份支付协议中的条款和条件,使其成为以权益结算的股份支付的,在修改日(无论发生在等待期内还是等待期结束后),本公司按照所授予权益工具当日的公允价值计量以权益结算的股份支付,将已取得的服务计入资本公积,同时终止确认以现金结算的股份支付在修改日已确认的负债,两者之间的差额计入当期损益。如果由于修改延长或缩短了等待期,本公司按照修改后的等待期进行会计处理。

3、 权益工具公允价值的确定方法

本公司对于授予的存在活跃市场的股份等权益工具,按照活跃市场中的报价,同时考虑授予股份所依据的条款和条件,确定其公允价值。对于授予的不存在活跃市场的股票期权等权益工具,采用期权定价模型等估值技术,并同时考虑授予股份所依据的条款和条件,确定其公允价值。

4、 确认可行权权益工具最佳估计的依据

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等后续信息作出最佳估计,修正预计可行权的权益工具数量。在可行权日,最终预计可行权权益工具的数量与实际可行权数量一致。

(二十四) 应付债券

本公司对外发行的债券按照公允价值扣除交易成本后的金额进行初始计量,并在债券存续期间采用实际利率法按摊余成本进行后续计量。

利息费用除在符合借款费用资本化条件时予以资本化外,直接计入当期损益。

(二十五) 预计负债

与或有事项相关的义务同时满足下列条件时,本公司将其确认为预计负债:

- (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。

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。

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。

所需支出存在一个连续范围，且该范围内各种结果发生的可能性相同的，最佳估计数按照该范围内的中间值确定；在其他情况下，最佳估计数分别下列情况处理：

- 或有事项涉及单个项目的，按照最可能发生金额确定；
- 或有事项涉及多个项目的，按照各种可能结果及相关概率计算确定。

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。

本公司在资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核，有确凿证据表明该账面价值不能反映当前最佳估计数的，按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

(二十六) 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，在初始确认时将该金融工具或其组成部分分类为金融资产、金融负债或权益工具。

本公司发行的永续债/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。

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

本公司对于其发行的应归类为权益工具的优先股，按照实际收到金额，计入权益工具。存续期间分配股利和利息的，应作利润分配处理。依照合同条款约定赎回优先股的，按赎回价格冲减权益。

(二十七) 收入

1、 收入确认和计量所采用的会计政策

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

(1) 本公司满足下列条件之一的，属于在某一时段内履行履约义务：

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

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

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

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，并以不赶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。

2、 收入的确认

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。

(二十八) 合同成本

合同成本分为合同履约成本与合同取得成本。

本公司企业为履行合同发生的成本同时满足下列条件的，作为合同履约成本确认为

一项资产：

- 1、该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；
- 2、该成本增加了企业未来用于履行履约义务的资源；
- 3、该成本预期能够收回。

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

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

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

- 1、因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价；
- 2、为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

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

(二十九) 政府补助

1、 政府补助的分类

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、 政府补助的计量及终止确认

政府补助在本公司能够满足其所附条件并且能够收到时，予以确认。

对于货币性资产的政府补助，按照收到或应收的金额计量。对于非货币性资产的政府补助，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额计量。

与资产相关的政府补助，冲减相关资产账面价值或确认为递延收益。确认为递延收益的，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将尚未分配的递延收益余额转入资产处置当期的损益。

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

按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

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。

3、 政府补助的返还的会计处理

本公司对于已确认的政府补助需要退回的，在需要退回的当期分情况进行会计处理：

- （1）初始确认时冲减相关资产账面价值的，调整资产账面价值；
- （2）存在相关递延收益的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；
- （3）属于其他情况的，直接计入当期损益。

(三十) 递延所得税资产和递延所得税负债

所得税包括当期所得税和递延所得税。除因企业合并和直接计入所有者权益(包括其他综合收益)的交易或者事项产生的所得税外，本公司将当期所得税和递延所得税计入当期损益。

递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额（暂时性差异）计算确认。

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；
- 既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损），且初始确认的资产和负债未导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的交易或事项。

对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，确认递延所得税负债，除非本公司能够控制该暂时性差异转回的时间且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，当该暂时性差异在可预见的未来很可能转回且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额时，确认递延所得税资产。

资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

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

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。

资产负债表日，递延所得税资产及递延所得税负债在同时满足以下条件时以抵销后的净额列示：

- 纳税主体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；
- 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。

(三十一) 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：

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

本公司后续采用直线法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。

（2）租赁负债

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

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

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

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

未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益或相关资产成本。

在租赁期开始日后，发生下列情形的，本公司重新计量租赁负债，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：

- 当购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果发生变化，或前述选择权的实际行权情况与原评估结果不一致的，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；
- 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。经营租赁发生变更的，公司自变更生效日起将其作为一项新租赁进行会计处理，与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额视为新租赁的收款额。

（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：

- 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；
- 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：

- 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；

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、（二十七）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。

在租赁期开始日后，使用权资产和租赁负债的后续计量及租赁变更详见本附注“四、（三十一）租赁 1、本公司作为承租人”。在对售后租回所形成的租赁负债进行后续计量时，公司确定租赁付款额或变更后租赁付款额的方式不会导致确认与租回所获得的使用权有关的利得或损失。

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”。

（三十二）持有待售及终止经营

1、 持有待售

主要通过出售（包括具有商业实质的非货币性资产交换）而非持续使用一项非流动资产或处置组收回其账面价值的，划分为持有待售类别。

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。

划分为持有待售的非流动资产（不包括金融资产、递延所得税资产、职工薪酬形成的资产）或处置组，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，应当将账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。

2、 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。

持续经营损益和终止经营损益在利润表中分别列示。终止经营的减值损失和转回金额等经营损益及处置损益作为终止经营损益列报。对于当期列报的终止经营，本公司在当期财务报表中，将原来作为持续经营损益列报的信息重新作为可比会计期间的终止经营损益列报。

(三十三) 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：

- 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；
- 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。
- 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：

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

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

— 第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。

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

(三十四) 资产证券化业务

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、其他调整的说明

(一) 会计政策变更

本报告期本公司主要会计政策未发生变更。

(二) 会计估计变更

本报告期本公司主要会计估计未发生变更。

(三) 重要前期差错更正

本报告期未发生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	适用税率
增值税	发生增值税应税交易，适用一般计税方法，通过销项税额抵扣进项税额计算应纳税额；适用简易计税方法，按照销售额和征收率计算应纳税额	3%、5%、6%、9%、13%等
城市维护建设税	按实际缴纳的增值税及消费税计缴	5%、7%
教育费附加	按实际缴纳的增值税及消费税计缴	3%
地方教育费附加	按实际缴纳的增值税及消费税计缴	2%
企业所得税	按应纳税所得额计缴	15%、20%、25%
土地增值税	按转让房地产所取得的增值额和规定的税率计缴	按超率累进税率 30%-60%

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（%）
德清保利物业服务有限公司	20
佛山市保利置业有限公司	20
广东保利物业酒店管理有限公司	20
广东保荔城市服务有限公司	20
海南保利物业服务有限公司	20
临沧保利恒馨物业服务管理有限公司	20
南宁市新保越房地产有限公司	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
宁波宏鹏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
宁波鸿强房地产信息咨询有限公司	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有限公司	20
上海证券大厦酒店有限公司	20

纳税主体名称	所得税税率 (%)
深圳保利佳物业管理有限公司	20
深圳市保利商业物业经营管理有限公司	20
苏州保利物业管理有限公司	20
苏州璟合管理咨询有限公司	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
武汉丰远商业管理有限公司	20
武汉联业科技开发有限责任公司	20
北京保利微芯科技有限公司	15
保利贵州物业管理有限公司	15
广西保利物业服务有限公司	15
贵阳保利郦城房地产开发有限公司	15
云南保利物业服务管理有限公司	15

(二) 税收优惠

(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。子公司苏州利弘管理咨询有限公司、武汉联业科技开发有限责任公司及上海保利盛美物业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) 根据科技部、财政部、国家税务总局印发的《高新技术企业认定管理办法》(国科发火[2008]172 号)和《高新技术企业认定工作指引》(国科[2008]362 号)有关规定,子公司北京保利微芯科技有限公司认定为高新技术企业,2023 年 11 月 30 日更新高新技术企业证书,证书号 GR202311004295,有效期为三年,享受 15%的企业所得税优惠税率。

(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、保利贵州物业管理有限公司、广西保利物业服务有限公司、贵阳保利郦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	级次	企业类型	注册地	主要经营地	业务性质	实收资本	认缴持股比例 (%)	实缴持股比例 (%)	享有的表决权 (%)	投资额	取得方式
1	北京花园别墅有限公司	2	1	北京	北京	房地产开发	2,448.98 万美元	51.00	51.00	51.00	1,248.98 万美元	1
2	湖北保利置业有限公司	2	1	武汉	武汉	房地产开发	10,000.00	100.00	100.00	100.00	10,000.00	1
3	上海保利金鹏置业有限公司	2	1	上海	上海	房地产开发	2,000.00	50.10	50.10	50.10	1,002.00	1
4	广东保利置业有限公司	2	1	广州	广州	房地产开发	30,000.00	100.00	100.00	100.00	30,000.00	1
5	保利贵州置业集团有限公司	2	1	贵阳	贵阳	房地产开发	20,000.00	100.00	100.00	100.00	20,000.00	1
6	湖北保利投资有限公司	2	1	武汉	武汉	房地产开发	10,000.00	100.00	100.00	100.00	10,000.00	1
7	保利置业集团（上海）投资有限公司	2	1	上海	上海	房地产开发	58,000.00	100.00	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	2	1	上海	上海	物业管理	5,000.00	100.00	100.00	100.00	5,000.00	1
9	保利百货商业管理有限公司	2	1	上海	上海	房地产开发	1,000.00	100.00	100.00	100.00	1,000.00	1
10	海南保利置业有限公司	2	1	万宁	万宁	房地产开发	1,000.00	100.00	100.00	100.00	1,000.00	1
11	上海梦苑房地产有限公司	2	1	上海	上海	房地产开发	500.00	100.00	100.00	100.00	500.00	1
12	保利江苏置业有限公司	2	1	苏州	苏州	房地产开发	160,000.00	100.00	100.00	100.00	160,000.00	1
13	重庆保利小泉实业有限公司	2	1	重庆	重庆	房地产开发	8,000.00	51.00	51.00	51.00	4,080.00	1
14	广西保利置业集团有限公司	2	1	南宁	南宁	房地产开发	25,000.00	100.00	100.00	100.00	25,000.00	1
15	深圳市保利房地产开发有限公司	2	1	深圳	深圳	房地产开发	10,000.00	100.00	100.00	100.00	10,000.00	1
16	保利云南置业有限公司	2	1	昆明	昆明	房地产开发	18,000.00	100.00	100.00	100.00	18,000.00	1
17	保利置业集团黑龙江有限公司	2	1	哈尔滨	哈尔滨	房地产开发	5,000.00	100.00	100.00	100.00	13,350.00	1
18	深圳市保利文化广场有限公司	2	1	深圳	深圳	商务服务	15,000.00	100.00	100.00	100.00	15,000.00	1
19	保利山东置业集团有限公司	2	1	济南	济南	房地产开发	34,000.00	100.00	100.00	100.00	34,000.00	1

序号	企业名称	级次	企业类型	注册地	主要经营地	业务性质	实收资本	认缴持股比例 (%)	实缴持股比例 (%)	享有的表决权 (%)	投资额	取得方式
20	德清保利置业有限公司	2	1	德清	德清	房地产开发	1,000.00	100.00	100.00	100.00	1,000.00	1
21	北京保利微芯科技有限公司	2	1	北京	北京	科技推广和应用服务业	1,000.00	100.00	100.00	100.00	1,000.00	1
22	浙江保利置业有限公司	2	1	宁波	宁波	房地产开发	10,000.00	100.00	100.00	100.00	10,000.00	1
23	苏州悦威置业有限公司	2	1	苏州	苏州	房地产开发	5,000.00	100.00	100.00	100.00	5,000.00	1
24	上海盛滢置业有限公司	2	1	上海	上海	房地产开发	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	1
25	太仓隆盛商务咨询有限公司	2	1	太仓	太仓	房地产开发	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	1
26	上海盛真置业有限公司	2	1	上海	上海	房地产开发	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	1
27	上海盛万置业有限公司	2	1	上海	上海	房地产开发	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	1
28	苏州利弘管理咨询有限公司	2	1	苏州	苏州	商务服务		100.00	100.00	100.00		1
29	苏州利璟管理咨询有限公司	2	1	苏州	苏州	商务服务		100.00	100.00	100.00		1
30	宁波宏茂房地产信息咨询有限公司	2	1	宁波	宁波	商务服务	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	1
31	宁波宏勤房地产信息咨询有限公司	2	1	宁波	宁波	商务服务	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	1
32	宁波宏振房地产信息咨询有限公司	2	1	宁波	宁波	商务服务	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	1
33	宁波宏鹏房地产信息咨询有限公司	2	1	宁波	宁波	商务服务	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	1
34	上海盛韞置业有限公司	2	1	上海	上海	房地产开发	190,000.00	70.38	70.38	70.38	202,445.61	1
35	上海盛濡置业有限公司	2	1	上海	上海	房地产开发	5,000.00	100.00	100.00	100.00	5,000.00	1
36	保利商旅酒店管理有限公司	2	1	北京	北京	商务服务		100.00	100.00	100.00		1
37	苏州市保嘉置业有限公司	2	1	苏州	苏州	房地产开发	50,000.00	51.00	51.00	51.00	25,500.00	1

注：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。

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	认缴持 股比例 (%)	享有的 表决权 (%)	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	1,000.00	3	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	1,000.00	3	实质控制
3	深圳市保达房地产开发有限公司	50.00	50.00	10,000.00	5	实质控制
4	威海威登置业有限公司	40.00	40.00	4,801.96	3	实质控制
5	苏州京宏房地产开发有限公司	36.00	36.00	18,000.00	3	实质控制
6	山东瑞齐置业有限公司	34.00	34.00	30,600.00	3	实质控制

(三) 重要非全资子公司企业情况

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	上海盛兆荟房地产开发有限公司	49	20,178.08		190,943.94
2	昆山市悦城置业有限公司	49	19,379.16		108,028.79

2、 主要财务信息

项目	本期数		上期数	
	上海盛兆荟房地产开发有限公司	昆山市悦城置业有限公司	上海盛兆荟房地产开发有限公司	昆山市悦城置业有限公司
流动资产				
非流动资产				
资产合计	969,261.99	407,966.83	1,146,357.69	720,284.25
流动负债				
非流动负债				
负债合计	579,580.49	187,499.97	797,855.94	539,366.85
营业收入	396,354.36	353,866.71		26,319.30
净利润	41,179.76	39,549.30	-895.83	1,778.43
综合收益总额	41,179.76	39,549.30	-895.83	1,778.43
经营活动现金流量	116,248.56	26,344.87	-93,650.36	11,071.61

(四) 本期不再纳入合并范围的原子公司

序号	企业名称	注册地	业务性质	持股比例 (%)	表决权 比例 (%)	本期不再成为子公司的 原因
1	上海盛毓荟商业管理有限公司	上海	综合管理服务	100.00	100.00	清算注销
2	上海盛淞资产管理有限公司	上海	投资与资产管理	100.00	100.00	清算注销
3	太仓盛淦商务咨询有限公司	太仓	咨询与调查	100.00	100.00	清算注销

(五) 本期新纳入合并范围的主体

序号	名称	形成控制权方式	期末净资产	本期净利润
1	上海苏河湾北部房地产开发有限公司	资产收购	164,156.52	-1,520.53
2	威海利陶置业有限公司	新投资设立	14,651.28	-548.72
3	杭州保恒置业有限公司	新投资设立	9,970.27	-29.73
4	杭州保鸿置业有限公司	新投资设立	-2,395.06	-2,495.06
5	济南保发城市服务有限公司	新投资设立	50.00	
6	杭州保祥置业有限公司	新投资设立	-242.90	-342.90

八、合并财务报表重要项目的说明

(一) 货币资金

项目	期末余额	期初余额
库存现金	143,447.09	139,130.40
银行存款	26,819,662,423.02	29,413,935,932.41
其他货币资金	44,471,935.96	25,697,459.06
合计	26,864,277,806.07	29,439,772,521.87
其中：存放在境外的款项总额		
存放财务公司款项	249,652,518.60	2,123,293,926.90

注：本年存入保利财务有限公司款项期末余额 249,652,518.60 元，本年利息收入 6,902,269.90 元。

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	27,741,546.32	27,350,295.49
诉讼冻结资金	417,857,376.55	416,853,798.77

项目	期末余额	期初余额
其他	127,221,670.74	44,553,396.89
合计	572,820,593.61	488,757,491.15

(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）	390,121,960.47	11,960,083.71	458,316,348.04	34,320,740.21
1 至 2 年	166,141,908.96	45,597,959.73	57,398,650.14	17,669,466.34
2 至 3 年	34,304,966.60	20,249,112.51	23,311,322.46	11,633,022.11
3 年以上	70,408,068.28	33,498,684.77	55,608,607.17	16,670,119.63
合计	660,976,904.31	111,305,840.72	594,634,927.81	80,293,348.29

2、 按坏账准备计提方法分类披露应收账款

类别	期末数					期初数				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率 (%)		金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率 (%)	
按单项计提坏账准备的应收账款	57,668,585.95	8.72	57,668,585.95	100.00		50,046,939.80	8.42	50,046,939.80	100.00	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	603,308,318.36	91.28	53,637,254.77	8.89	549,671,063.59	544,587,988.01	91.58	30,246,408.49	5.55	514,341,579.52
其中：账龄分析组合	370,936,054.78	61.48	53,637,254.77	14.46	317,298,800.01	226,847,662.46	41.65	30,246,408.49	13.33	196,601,253.97
无风险组合	232,372,263.58	38.52			232,372,263.58	317,740,325.55	58.35			317,740,325.55
合计	660,976,904.31	100.00	111,305,840.72	—	549,671,063.59	594,634,927.81	100.00	80,293,348.29	—	514,341,579.52

(1) 期末单项计提坏账准备的应收账款

应收账款性质	账面余额	坏账准备	预期信用损失率	计提理由
物业服务费	35,471,527.58	35,471,527.58	100.00%	预计无法收回
租赁业务	19,439,110.18	19,439,110.18	100.00%	预计无法收回
房款	2,607,348.19	2,607,348.19	100.00%	预计无法收回
其他	150,600.00	150,600.00	100.00%	预计无法收回
合计	57,668,585.95	57,668,585.95	——	

(2) 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)	235,659,762.45	63.53	11,792,032.29	164,944,701.22	72.71	8,247,235.06
1 至 2 年	95,891,062.86	25.85	19,178,212.58	39,523,866.06	17.42	7,904,773.21
2 至 3 年	18,068,944.34	4.87	5,420,683.31	7,032,776.71	3.10	2,109,833.04
3 年以上	21,316,285.13	5.75	17,246,326.59	15,346,318.47	6.77	11,984,567.18
合计	370,936,054.78	100.00	53,637,254.77	226,847,662.46	100.00	30,246,408.49

2) 采用余额百分比或其他组合方法计提坏账准备的应收账款

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	232,372,263.58			317,740,325.55		
合计	232,372,263.58			317,740,325.55		

3、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 2025 年 12 月 31 日应收账款前五名总额为人民币 151,547,219.76 元，占应收账款总额比例为 22.93%。

(三) 预付款项

1、 预付款项按账龄列示

账龄	期末数		期初数	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	636,427,457.96	65.93	142,604,996.52	28.60
1 至 2 年	25,635,940.96	2.66	29,137,118.83	5.84
2 至 3 年	11,886,856.28	1.23	2,800,590.99	0.56
3 年以上	291,286,318.64	30.18	324,035,503.59	65.00
小计	965,236,573.84	100.00	498,578,209.93	100.00
减: 减值准备				
合计	965,236,573.84	——	498,578,209.93	——

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	286,693,400.00	3 年以上	未到结算期
合计		286,693,400.00		

(四) 其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款项	10,217,504,073.39	11,349,781,281.86
合计	10,217,504,073.39	11,349,781,281.86

1、 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)	3,771,577,208.09	3,683,266.84	5,641,068,577.51	979,814.74
1 至 2 年	2,267,537,304.25	1,574,093.46	3,065,642,114.76	7,087,304.87
2 至 3 年	2,070,255,953.02	9,454,747.62	1,131,040,263.94	22,040,226.30
3 年以上	2,321,618,102.77	198,772,386.82	1,706,560,772.61	164,423,101.05
合计	10,430,988,568.13	213,484,494.74	11,544,311,728.82	194,530,446.96

(2) 按坏账准备计提方法分类披露其他应收款项

类别	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	预期信用损失率 (%)	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率 (%)
单项计提坏账准备的其他应收款项	134,674,465.80	1.29	134,674,465.80	100.00	120,843,395.22	1.05	120,843,395.22	100.00
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	10,296,314,102.33	98.71	78,810,028.94	0.77	11,423,468,333.60	98.95	73,687,051.74	0.65
其中：账龄分析组合	143,274,735.14	1.39	78,810,028.94	55.01	183,725,107.09	1.61	73,687,051.74	40.11
无风险组合	10,153,039,367.19	98.61			11,239,743,226.51	98.39		
合计	10,430,988,568.13	100.00	213,484,494.74	—	11,544,311,728.82	100.00	194,530,446.96	—

1) 单项计提坏账准备的其他应收款项情况

债务人名称	期末数			
	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
昆明市西山区城中村改造 1 号片区指挥部	30,000,000.00	30,000,000.00	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
其他零星客商	44,674,465.80	44,674,465.80	100.00%	预计无法收回
合计	134,674,465.80	134,674,465.80	——	

2) 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		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)	25,148,604.24	17.55	1,257,430.23	19,596,294.67	10.67	979,814.74
1 至 2 年	5,557,341.49	3.88	1,111,468.32	32,680,737.37	17.79	6,536,181.32
2 至 3 年	24,854,108.98	17.35	7,456,232.76	72,007,277.97	39.19	21,602,183.63
3 年以上	87,714,680.43	61.22	68,984,897.63	59,440,797.08	32.35	44,568,872.05
合计	143,274,735.14	100.00	78,810,028.94	183,725,107.09	100.00	73,687,051.74

②采用余额百分比法或其他组合方法计提坏账准备的其他应收款项

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	10,153,039,367.19			11,239,743,226.51		
合计	10,153,039,367.19			11,239,743,226.51		

(3) 其他应收款项坏账准备计提情况

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	73,717,849.14		120,812,597.82	194,530,446.96
期初余额在本期	73,717,849.14		120,812,597.82	194,530,446.96
--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	5,092,179.80		13,861,867.98	18,954,047.78
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
期末余额	78,810,028.94		134,674,465.80	213,484,494.74

(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	占其他应收款项合计的比例（%）	坏账准备
深圳坪山招商房地产有限公司	合作方往来款	1,943,469,543.29	1-3 年以上	18.63	
宁波保利置业有限公司	关联方往来款项	675,971,027.21	3 年以内	6.48	
招商局地产（苏州）有限公司	合作方往来款	660,000,000.00	1-2 年	6.33	
苏州兆坤房地产开发有限公司	合作方往来款	563,500,000.00	2 年以内	5.40	
宁波保集置业有限公司	关联方往来款项	519,384,615.71	1 年以内	4.98	
合计		4,362,325,186.21		41.82	

(五) 存货

项目	期末数			期初数		
	账面余额	存货跌价准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备	账面价值
原材料	305,327.80		305,327.80	368,621.45		368,621.45
自制半成品及在产品	61,367,093,326.70	282,789,190.70	61,084,304,136.00	57,893,742,954.07	134,615,093.02	57,759,127,861.05
其中：开发成本	61,367,093,326.70	282,789,190.70	61,084,304,136.00	57,893,742,954.07	134,615,093.02	57,759,127,861.05
库存商品（产成品）	33,651,735,850.74	2,156,344,270.05	31,495,391,580.69	35,936,381,610.85	1,519,417,862.42	34,416,963,748.43
其中：开发产品	33,648,955,782.33	2,156,344,270.05	31,492,611,512.28	35,935,408,067.25	1,519,417,862.42	34,415,990,204.83
周转材料（包装物、低值易耗品等）	1,147,161.58		1,147,161.58	1,304,522.22		1,304,522.22
消耗性生物资产	11,832,115.70		11,832,115.70	11,482,115.70		11,482,115.70
其他	12,781,291,820.98		12,781,291,820.98	14,865,784,861.98		14,865,784,861.98
其中：尚未开发的土地储备	12,781,186,947.92		12,781,186,947.92	14,865,784,861.98		14,865,784,861.98
合计	107,813,405,603.50	2,439,133,460.75	105,374,272,142.75	108,709,064,686.27	1,654,032,955.44	107,055,031,730.83

(六) 其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
待抵扣进项税	854,246,101.32	1,222,406,861.21
预缴税金	5,932,947,012.19	6,099,087,337.80
合同取得成本	382,000,918.31	531,493,052.01
合计	7,169,194,031.82	7,852,987,251.02

(七) 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	2,547,431,427.07	208,773,764.10	476,300,000.00	2,279,905,191.17
对联营企业投资	2,340,481,450.95	403,122,370.42	583,266,120.09	2,160,337,701.28
小计	4,887,912,878.02	611,896,134.52	1,059,566,120.09	4,440,242,892.45
减：长期股权投资减值准备				
合计	4,887,912,878.02	611,896,134.52	1,059,566,120.09	4,440,242,892.45

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							减值准备期末余额	
			追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备		其他
合计	4,388,665,581.27	4,887,912,878.02	603,670,060.00	559,188,000.00	-38,016,182.13			500,378,120.09		46,242,256.65	4,440,242,892.45
一、合营企业	2,372,420,090.82	2,547,431,427.07	308,687,560.00	58,800,000.00	-97,159,554.39			417,500,000.00		-2,754,241.51	2,279,905,191.17
上海隆威商务咨询有限公司	50,000,000.00	406,229,017.33			2,200,898.60			357,500,000.00			50,929,915.93
上海隆奕投资管理有限公司	250,000,000.00	149,651,886.48			-21,927,997.98						127,723,888.50
昆山市慕淞房产开发有限公司	39,200,000.00	145,057,046.59		58,800,000.00	-21,994,898.00						64,262,148.59
上海盛垣房地产开发有限公司	100,000,000.00	237,113,281.58			4,611,740.99			60,000,000.00			181,725,022.57
昆山象淳房地产开发有限公司	717,750,000.00	707,118,882.18			-60,336,945.54						646,781,936.64
广州国保穗兴房地产开发有限公司	148,687,560.00		148,687,560.00		-533,509.11						148,154,050.89
济南城保置业有限公司	160,000,000.00		160,000,000.00		-1,942,212.72						158,057,787.28
济南万保盛辉房地产开发有限公司	3,300,000.00				2,754,241.51					-2,754,241.51	
深圳市保诚房地产开发有限公司	903,482,530.82	902,261,312.91			9,127.86						902,270,440.77

被投资单位	投资成本	期初余额	本期增减变动							减值准备期末余额
			追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	
二、联营企业	2,016,245,490.45	2,340,481,450.95	294,982,500.00	500,388,000.00	59,143,372.26			82,878,120.09	48,996,498.16	2,160,337,701.28
上海盛茗悦房地产开发有限公司	89,990,950.00	83,447,612.53			-2,659,516.46					80,788,096.07
广州市隽康房地产开发有限公司	467,540.45				-20,456,661.54				20,456,661.54	
广州中建珑悦台置业有限公司	40,103,200.00	60,145,931.44			2,769,933.23					62,915,864.67
潍坊市中南锦悦房地产开发有限公司	15,000,000.00	28,061,104.60			2,679,880.45					30,740,985.05
济南利坤置业有限公司	72,021,300.00	67,228,801.57			-3,607,643.41					63,621,158.16
威海国兴置业有限公司	15,000,000.00	83,267,230.88			20,859,454.51			76,655,953.42		27,470,731.97
济南世茂新纪元置业有限公司	25,000,000.00				-351,492.03				351,492.03	
杭州利欣企业管理有限公司	540,000,000.00	518,992,043.06			126,756,846.90					645,748,889.96
宁波市美庆房地产发展有限公司	4,900,000.00	437,549,676.82		353,388,000.00	-19,507,624.20					64,654,052.62
杭州缤湛企业管理有限公司	174,982,500.00		174,982,500.00		-170,600.46					174,811,899.54
南宁市柳沙房地产开发有限公司	240,000,000.00	108,089,960.83			2,906,785.00				2,775,612.65	113,772,358.48
济南能源集团资源开发明湖房地产有限公司	120,000,000.00		120,000,000.00		-3,006,232.96					116,993,767.04

被投资单位	投资成本	期初余额	本期增减变动							减值准备期末余额	
			追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备		其他
深圳市保利剧院演出经营有限公司	900,000.00	3,072,166.68			1,375,625.70			1,722,166.67			2,725,625.71
苏州宏景置业有限公司	20,400,000.00	37,193,508.58			-139,197.09						37,054,311.49
苏州浒茂置业有限公司	22,500,000.00	38,578,107.56			1,392,633.82			4,500,000.00			35,470,741.38
上海融文置业有限公司	6,400,000.00	84,355,213.56			-2,354,556.99						82,000,656.57
苏州万澄保丰房地产有限公司	24,500,000.00	192,885,737.63		147,000,000.00	95,242.10						45,980,979.73
苏州金悦璨房地产开发有限公司	4,080,000.00				-25,412,731.94					25,412,731.94	
苏州金保悦房地产开发有限公司	600,000,000.00	597,614,355.21			-22,026,772.37						575,587,582.84

3、重要合营企业的主要财务信息

项目	本期数			上期数		
	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	昆山象淳房地产开 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	昆山象淳房地产开 发有限公司
流动资产	5,834,689,886.76	443,539,222.99	1,538,063,986.53	5,672,997,311.39	540,108,339.14	2,162,083,658.15
非流动资产	50,483.48	31,512,048.09	4,040.64	70,483.52	49,151,721.92	36,195,323.11
资产合计	5,834,740,370.24	475,051,271.08	1,538,068,027.17	5,673,067,794.91	589,260,061.06	2,198,278,981.26
流动负债	685,270,488.70	64,795,256.57	231,437,852.14	523,564,339.76	67,336,483.56	363,464,190.96
非流动负债	3,251,714,000.00	46,805,969.39		3,251,714,000.00	47,697,014.35	406,291,796.00
负债合计	3,936,984,488.70	111,601,225.96	231,437,852.14	3,775,278,339.76	115,033,497.91	769,755,986.96
净资产	1,897,755,881.54	363,450,045.12	1,306,630,175.03	1,897,789,455.15	474,226,563.15	1,428,522,994.30
按持股比例计算的净资产份额	948,877,940.77	181,725,022.57	646,781,936.64	948,894,727.58	237,113,281.58	707,118,882.18
调整事项						
对合营企业权益投资的账面价值	902,270,440.77	181,725,022.57	646,781,936.64	902,261,312.91	237,113,281.58	707,118,882.18
存在公开报价的权益投资的公允价值						
营业收入		13,927,460.53	321,330,519.64		12,894,250.76	2,172,331,636.05
财务费用	-1,076.53	1,717,225.31	10,114,598.25	-2,841.46	1,813,964.17	4,911,264.54
所得税费用		-4,174,714.65				11,047,692.17
净利润	-33,573.61	9,223,481.97	-121,892,819.27	-134,224.72	1,678,881.28	32,727,758.56
其他综合收益						
综合收益总额	-33,573.61	9,223,481.97	-121,892,819.27	-134,224.72	1,678,881.28	32,727,758.56
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	
	杭州利欣企业管理有限公司	苏州金保悦房地产开发有限公司	杭州利欣企业管理有限公司	苏州金保悦房地产开发有限公司	
流动资产	2,547,153,100.54	4,010,303,456.16	7,227,107,401.75	3,643,211,290.30	
非流动资产	332,851.42	19,661,050.81	26,643,750.79	5,319,885.20	
资产合计	2,547,485,951.96	4,029,964,506.97	7,253,751,152.54	3,648,531,175.50	
流动负债	345,072,656.55	1,996,512,896.80	3,572,833,920.10	1,324,147,994.23	
非流动负债	49,916,995.54	594,482,653.06	1,950,943,755.56	832,585,709.21	
负债合计	394,989,652.09	2,590,995,549.86	5,523,777,675.66	2,156,733,703.44	
净资产	2,152,496,299.87	1,438,968,957.11	1,729,973,476.88	1,491,797,472.06	
按持股比例计算的净资产份额	645,748,889.96	575,587,582.84	518,992,043.06	597,614,355.21	
调整事项					
对联营企业权益投资的账面价值	645,748,889.96	575,587,582.84	518,992,043.06	597,614,355.21	
存在公开报价的权益投资的公允价值					
营业收入	4,855,375,749.73		990.10	10,936,704.94	
财务费用	-5,321,438.86	-726,643.49	-4,465,164.56	-13,807.25	
所得税费用	140,887,015.94	-20,667,293.74	-21,670,148.31	-2,734,175.99	
净利润	422,522,822.99	-52,828,514.95	-65,262,082.28	-8,202,527.94	
其他综合收益					
综合收益总额	422,522,822.99	-52,828,514.95	-65,262,082.28	-8,202,527.94	
企业本期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	上期数
合营企业：		
投资账面价值合计	549,127,791.19	700,937,950.40
下列各项按持股比例计算的合计数		
净利润	-41,443,477.70	25,640,501.95
其他综合收益		
综合收益总额	-41,443,477.70	25,640,501.95
联营企业：		
投资账面价值合计	939,001,228.48	1,115,785,091.85
下列各项按持股比例计算的合计数		
净利润	-45,586,702.27	96,966,278.49
其他综合收益		
综合收益总额	-45,586,702.27	96,966,278.49

(八) 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	1,000,000.00
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
合计	71,000,000.00	71,000,000.00

(九) 投资性房地产

1、 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	5,443,725,868.47	569,771,670.47	13,697,758.88	5,999,799,780.06
其中：房屋、建筑物	5,443,725,868.47	569,771,670.47	13,697,758.88	5,999,799,780.06
二、累计折旧和累计摊销合计	1,602,781,084.33	120,672,101.07	2,556,875.65	1,720,896,309.75
其中：房屋、建筑物	1,602,781,084.33	120,672,101.07	2,556,875.65	1,720,896,309.75
三、投资性房地产账面净值合计	3,840,944,784.14	——	——	4,278,903,470.31
其中：房屋、建筑物	3,840,944,784.14	——	——	4,278,903,470.31
四、投资性房地产减值准备累计金额合计	153,304,447.08			153,304,447.08
其中：房屋、建筑物	153,304,447.08			153,304,447.08
五、投资性房地产账面价值合计	3,687,640,337.06	——	——	4,125,599,023.23
其中：房屋、建筑物	3,687,640,337.06	——	——	4,125,599,023.23

(十) 固定资产

项目	期末账面价值	期初账面价值
固定资产	1,702,975,735.74	1,796,423,864.48
固定资产清理		
合计	1,702,975,735.74	1,796,423,864.48

1、 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	2,759,708,367.31	87,205,531.77	77,494,246.35	2,769,419,652.73
其中：房屋及建筑物	2,533,054,350.63	76,585,227.26	57,926,263.29	2,551,713,314.60
机器设备	45,314,256.02	1,976,930.53	49,535.92	47,241,650.63
运输工具	52,403,549.00	1,115,921.14	12,850,108.81	40,669,361.33
电子设备	52,348,340.10	5,316,201.57	2,540,138.81	55,124,402.86
办公设备	43,928,049.63	2,049,134.43	3,455,600.97	42,521,583.09
酒店业家具	25,328,022.94	99,043.51		25,427,066.45
其他	7,331,798.99	63,073.33	672,598.55	6,722,273.77
二、累计折旧合计	963,043,556.43	121,367,512.01	18,208,097.85	1,066,202,970.59
其中：房屋及建筑物	784,585,069.85	107,513,357.49		892,098,427.34
机器设备	27,673,570.70	2,315,583.05	41,007.30	29,948,146.45
运输工具	42,341,821.08	2,084,435.20	11,890,945.49	32,535,310.79
电子设备	40,632,603.14	6,888,183.70	2,491,574.78	45,029,212.06
办公设备	37,950,584.15	1,919,798.06	3,252,714.47	36,617,667.74
酒店业家具	23,542,097.78	153,215.08		23,695,312.86
其他	6,317,809.73	492,939.43	531,855.81	6,278,893.35
三、固定资产账面净值合计	1,796,664,810.88	—	—	1,703,216,682.14
其中：房屋及建筑物	1,748,469,280.78	—	—	1,659,614,887.26
机器设备	17,640,685.32	—	—	17,293,504.18
运输工具	10,061,727.92	—	—	8,134,050.54
电子设备	11,715,736.96	—	—	10,095,190.80
办公设备	5,977,465.48	—	—	5,903,915.35
酒店业家具	1,785,925.16	—	—	1,731,753.59
其他	1,013,989.26	—	—	443,380.42
四、减值准备合计	240,946.40			240,946.40
其中：房屋及建筑物				
机器设备	240,946.40			240,946.40
运输工具				

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
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	1,796,423,864.48	—	—	1,702,975,735.74
其中：房屋及建筑物	1,748,469,280.78	—	—	1,659,614,887.26
机器设备	17,399,738.92	—	—	17,052,557.78
运输工具	10,061,727.92	—	—	8,134,050.54
电子设备	11,715,736.96	—	—	10,095,190.80
办公设备	5,977,465.48	—	—	5,903,915.35
酒店业家具	1,785,925.16	—	—	1,731,753.59
其他	1,013,989.26	—	—	443,380.42

(十一) 使用权资产

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	54,321,319.55	10,728,844.90	20,488,054.59	44,562,109.86
其中：房屋及建筑物	54,032,200.08	10,728,844.90	20,488,054.59	44,272,990.39
机器运输办公设备	289,119.47			289,119.47
二、累计折旧合计	26,368,464.06	15,200,107.70	12,851,874.54	28,716,697.22
其中：房屋及建筑物	26,332,324.11	15,171,195.74	12,851,874.54	28,651,645.31
机器运输办公设备	36,139.95	28,911.96		65,051.91
三、使用权资产账面净值合计	27,952,855.49	—	—	15,845,412.64
其中：房屋及建筑物	27,699,875.97	—	—	15,621,345.08
机器运输办公设备	252,979.52	—	—	224,067.56
四、减值准备合计				
其中：房屋及建筑物				
机器运输办公设备				
五、使用权资产账面价值合计	27,952,855.49	—	—	15,845,412.64
其中：房屋及建筑物	27,699,875.97	—	—	15,621,345.08
机器运输办公设备	252,979.52	—	—	224,067.56

(十二) 无形资产

项目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
一、原价合计	131,695,137.17	9,000,640.17		140,695,777.34
其中：软件	8,745,552.56	9,000,640.17		17,746,192.73
土地使用权	115,920,274.23			115,920,274.23
非专利技术	7,029,310.38			7,029,310.38
二、累计摊销合计	44,456,085.59	5,015,942.50		49,472,028.09
其中：软件	7,990,372.50	802,577.56		8,792,950.06
土地使用权	33,586,701.13	3,369,236.46		36,955,937.59
非专利技术	2,879,011.96	844,128.48		3,723,140.44
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	87,239,051.58	——	——	91,223,749.25
其中：软件	755,180.06	——	——	8,953,242.67
土地使用权	82,333,573.10	——	——	78,964,336.64
非专利技术	4,150,298.42	——	——	3,306,169.94

(十三) 商誉

被投资单位名称或形成商誉的事项	商誉账面原值			商誉减值准备		
	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期增加	本期减少
保利贵州房地产开发有限公司	430,405,010.88			430,405,010.88		
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	444,301,114.32			444,301,114.32		
				437,823,084.29		
						437,823,084.29

(十四) 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
装修改造款等	26,679,458.97	6,319,706.99	13,097,075.17		19,902,090.79
合计	26,679,458.97	6,319,706.99	13,097,075.17		19,902,090.79

(十五) 递延所得税资产和递延所得税负债

1、 未经抵销的递延所得税资产和递延所得税负债

项目	期末余额		期初余额	
	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	递延所得税资产/负债
一、递延所得税资产	1,798,327,038.42	447,933,368.71	2,094,072,498.36	523,518,124.59
未实现内部利润	1,506,430,025.76	376,607,506.44	1,777,508,113.04	444,377,028.26
可抵扣亏损	154,141,515.55	38,535,378.88	170,059,013.40	42,514,753.35
信用减值准备	98,915,982.61	23,080,604.78	96,914,094.96	24,228,523.74
资产减值准备	23,039,522.24	5,759,880.56	22,867,754.76	5,716,938.69
其他	15,799,992.26	3,949,998.05	26,723,522.20	6,680,880.55
二、递延所得税负债	497,400,008.52	124,234,109.16	544,910,937.38	136,227,734.35
资本化销售佣金	198,572,935.44	49,643,233.86	160,066,410.36	40,016,602.59
收购溢价	70,593,111.64	17,648,277.91	172,988,924.64	43,247,231.16
其他	228,233,961.44	56,942,597.39	211,855,602.38	52,963,900.60

2、 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

项目	期末		期初	
	递延所得税资产和负债互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债余额	递延所得税资产和负债互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债余额
一、递延所得税资产	28,742,113.67	419,191,255.04		523,518,124.59
二、递延所得税负债	28,742,113.67	95,491,995.49		136,227,734.35

(十六) 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

(十七) 应付账款

账龄	期末余额	期初余额
1 年以内（含 1 年）	6,555,292,047.40	7,472,204,694.91
1—2 年（含 2 年）	2,293,565,255.44	2,970,105,566.94
2—3 年（含 3 年）	1,644,491,260.92	1,365,971,463.84
3 年以上	2,143,726,760.16	2,114,275,891.46
合计	12,637,075,323.92	13,922,557,617.15

(十八) 预收款项

账龄	期末余额	期初余额
1 年以内（含 1 年）	51,758,033.99	47,352,409.02
1 年以上	329,762.64	338,131.29
合计	52,087,796.63	47,690,540.31

(十九) 合同负债情况

项目	期末余额	期初余额
预收房款及装修款	28,363,260,823.05	32,189,054,701.32
预收物业管理及相关费用	312,177,071.83	287,862,306.69
其他	14,043,010.91	19,551,923.24
合计	28,689,480,905.79	32,496,468,931.25

(二十) 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	69,013,687.05	962,800,205.81	1,004,873,388.14	26,940,504.72
二、离职后福利-设定提存计划	9,111,456.55	115,226,591.23	116,197,811.90	8,140,235.88
三、辞退福利	1,968,798.76	25,441,851.64	23,249,495.76	4,161,154.64
四、一年内到期的其他福利				
五、其他	3,322,114.41	25,187,016.44	25,782,185.02	2,726,945.83
合计	83,416,056.77	1,128,655,665.12	1,170,102,880.82	41,968,841.07

2、 短期薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	48,605,432.42	800,156,938.58	841,278,567.73	7,483,803.27
二、职工福利费	2,279,059.92	28,131,833.39	28,652,768.06	1,758,125.25
三、社会保险费	2,606,350.02	46,722,206.70	47,602,952.60	1,725,604.12
其中：医疗保险费及生育保险费	2,293,099.70	44,441,031.44	45,392,236.11	1,341,895.03
工伤保险费	48,009.24	2,281,175.26	2,210,716.49	118,468.01
其他	265,241.08			265,241.08
四、住房公积金	2,655,611.68	54,623,469.60	54,934,399.62	2,344,681.66
五、工会经费和职工教育经费	10,707,950.45	9,780,776.29	9,659,212.64	10,829,514.10
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
八、其他短期薪酬	2,159,282.56	23,384,981.25	22,745,487.49	2,798,776.32
合计	69,013,687.05	962,800,205.81	1,004,873,388.14	26,940,504.72

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	3,397,933.76	90,970,453.79	91,768,732.56	2,599,654.99
二、失业保险费	119,771.94	3,509,651.64	3,540,408.82	89,014.76
三、企业年金缴费	5,593,750.85	20,746,485.80	20,888,670.52	5,451,566.13
合计	9,111,456.55	115,226,591.23	116,197,811.90	8,140,235.88

(二十一) 应交税费

项目	期末余额	期初余额
企业所得税	256,150,864.47	384,778,656.53
增值税	133,643,515.14	577,798,190.75
个人所得税	28,340,952.95	36,769,175.17
房产税	13,052,658.34	13,750,866.46
城市维护建设税	9,673,281.96	19,378,857.59
教育费附加（含地方教育费附加）	9,580,989.71	17,071,486.75
土地使用税	3,692,407.90	4,340,432.50
其他税费	4,094,045,840.69	4,310,912,504.03
合计	4,548,180,511.16	5,364,800,169.78

(二十二) 其他应付款

项目	期末余额	期初余额
应付利息		
应付股利	1,629,731.72	8,116,631.72
其他应付款项	25,379,885,271.71	28,309,757,910.25
合计	25,381,515,003.43	28,317,874,541.97

1、 应付股利

项目	期末余额	期初余额
普通股股利	1,629,731.72	8,116,631.72
合计	1,629,731.72	8,116,631.72

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	20,420,594,242.71	23,302,191,306.15
土地增值税清算准备金	4,112,616,996.89	4,142,833,644.19
预售房屋诚意金	260,548,636.86	247,740,085.96
保证金及押金	303,211,638.37	372,922,118.50
其他	282,913,756.88	244,070,755.45
合计	25,379,885,271.71	28,309,757,910.25

(2) 账龄超过一年的重要其他应付款项

公司账龄一年以上的其他应付款主要系与同一最终控制方控制的公司之间的往来款、合作方对等投入资金及对合联营公司对等抽调资金，由于房地产项目开发周期较长，于项目公司未来清算或利润分配时结算。

(二十三) 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	9,982,660,065.79	7,492,821,693.32
1 年内到期的应付债券	5,514,357,850.57	6,911,608,946.43
1 年内到期的租赁负债	10,570,239.01	16,429,073.22
合计	15,507,588,155.37	14,420,859,712.97

(二十四) 其他流动负债

项目	期末余额	期初余额
待转销项税	2,550,714,210.45	2,893,791,874.94
合计	2,550,714,210.45	2,893,791,874.94

(二十五) 长期借款

项目	期末余额	期初余额
抵押借款	16,328,481,232.89	15,680,797,943.82
信用借款	2,820,415,000.00	2,285,541,361.91
保证借款	4,102,793,698.57	6,902,624,334.73
质押借款	3,849,850,000.00	2,621,700,000.00
合计	27,101,539,931.46	27,490,663,640.46

(二十六) 应付债券

1、 应付债券

项目	期末余额	期初余额
保利置业集团人民币公司债	13,500,000,000.00	10,626,000,000.00
保利置业集团人民币中期票据	2,000,000,000.00	3,500,000,000.00
合计	15,500,000,000.00	14,126,000,000.00

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	发行金额	期初余额	期初重分类金额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末重分类金额	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(第二期)	100	2023/4/6	5+2	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00	42,892,602.74		58,200,000.00		58,200,000.00	42,892,602.74	1,500,000,000.00
保利置业集团有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券(第三期)	100	2024/10/16	3+2	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00	9,404,098.36		44,700,000.00		44,700,000.00	9,404,098.36	1,500,000,000.00
保利置业集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)	100	2025/3/5	3+2	1,500,000,000.00			1,500,000,000.00	33,013,150.71			33,013,150.71	1,500,000,000.00
保利置业集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)	100	2025/4/16	3+2	1,500,000,000.00			1,500,000,000.00	26,284,931.51			26,284,931.51	1,500,000,000.00
保利置业集团有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)	100	2024/7/22	3+2	1,200,000,000.00	1,200,000,000.00	13,093,442.62		29,400,000.00		29,400,000.00	13,093,442.62	1,200,000,000.00
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	2023/2/24	5+2	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00	35,671,232.88		42,000,000.00		42,000,000.00	35,671,232.88	1,000,000,000.00
保利置业集团有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)	100	2024/6/11	5+2	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00	15,606,557.38		28,000,000.00		28,000,000.00	15,606,557.38	1,000,000,000.00

保利置业集团有限公司
2025 年度
合并财务报表附注

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	期初重分类金额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末重分类金额	期末余额
保利置业集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券(第三期)	100	2025/6/12	5+2	1,000,000,000.00			1,000,000,000.00	14,460,273.97			14,460,273.97	1,000,000,000.00
保利置业集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券(第四期)	100	2025/10/28	5+2	1,000,000,000.00			1,000,000,000.00	4,968,493.15			4,968,493.15	1,000,000,000.00
保利置业集团有限公司 2025 年度第二期中期票据	100	2025/8/14	5	1,000,000,000.00			1,000,000,000.00	10,432,876.71			10,432,876.71	1,000,000,000.00
保利置业集团有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)	100	2024/7/22	5+2	800,000,000.00	800,000,000.00	10,082,841.53		22,640,000.00		22,640,000.00	10,082,841.53	800,000,000.00
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	2022/2/18	5+2	500,000,000.00	500,000,000.00	15,843,287.67		18,300,000.00		18,300,000.00	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(第三期)	100	2022/6/6	5+2	500,000,000.00	500,000,000.00	10,400,000.00		18,250,000.00		18,250,000.00	10,400,000.00	500,000,000.00
保利置业集团有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)	100	2024/6/11	3+2	500,000,000.00	500,000,000.00	6,967,213.11		12,500,000.00		12,500,000.00	6,967,213.11	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	2022/6/20	5	500,000,000.00	500,000,000.00	9,779,726.03		18,400,000.00		18,400,000.00	9,779,726.03	500,000,000.00

保利置业集团有限公司
2025 年度
合并财务报表附注

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	期初重分类金额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末重分类金额	期末余额
保利置业集团有限公司 2025 年度第一期中期票据	100	2025/7/14	5	500,000,000.00			500,000,000.00	6,020,136.99			6,020,136.99	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	2022/11/1	3+2	1,000,000,000.00		1,005,424,657.53		27,575,342.47		1,033,000,000.00		
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	2023/2/24	3+2	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00	31,424,657.53		37,000,000.00		37,000,000.00	1,031,424,657.53	
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	2023/4/6	3+2	500,000,000.00	500,000,000.00	12,786,712.33		17,350,000.00		17,350,000.00	512,786,712.33	
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	2022/4/13	3+2	1,500,000,000.00		1,536,069,863.01		14,180,136.99		1,550,250,000.00		
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	2022/6/6	3+2	1,000,000,000.00		1,018,235,616.44		13,764,383.56		1,032,000,000.00		
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	2022/2/18	3+2	1,500,000,000.00		1,538,829,041.10		6,020,958.90		1,544,850,000.00		
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)展期	100	2024/9/8	2	406,000,000.00	406,000,000.00	3,061,639.34		9,744,000.00		9,744,000.00	409,061,639.34	

保利置业集团有限公司
2025 年度
合并财务报表附注

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	期初重分类金额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末重分类金额	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)展期	100	2024/9/9	2	220,000,000.00	220,000,000.00	1,605,893.82		5,280,000.00		5,280,000.00	221,605,893.82	
保利置业集团有限公司 2023 年度第一期中期票据	100	2023/1/6	3	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00	56,358,082.19		57,300,000.00		57,300,000.00	1,556,358,082.19	
保利置业集团有限公司 2023 年度第二期中期票据	100	2023/7/27	3	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00	14,624,657.53		34,000,000.00		34,000,000.00	1,014,624,657.53	
保利置业集团有限公司 2023 年度第三期中期票据	100	2023/10/17	3	500,000,000.00	500,000,000.00	3,575,342.47		17,400,000.00		17,400,000.00	503,575,342.47	
保利置业集团有限公司 2022 年度第二期中期票据	100	2022/8/26	3	1,000,000,000.00		1,011,447,397.26		21,452,602.74		1,032,900,000.00		
保利置业集团有限公司 2022 年度第一期中期票据	100	2022/6/20	3	500,000,000.00		508,424,383.56		7,425,616.44		515,850,000.00		
合计				27,126,000,000.00	14,126,000,000.00	6,911,608,946.43	6,500,000,000.00	656,062,904.14		7,179,314,000.00	5,514,357,850.57	15,500,000,000.00

(二十七) 租赁负债

项目	期末余额	期初余额
租赁付款额	16,893,777.38	30,222,273.20
减：未确认的融资费用	661,480.00	1,333,660.77
重分类至一年内到期的非流动负债	10,570,239.01	16,429,073.22
租赁负债净额	5,662,058.37	12,459,539.21

(二十八) 递延收益

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
政府补助	1,200,000.00			1,200,000.00
合计	1,200,000.00			1,200,000.00

(二十九) 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	2,200,000,000.00	100.00			2,200,000,000.00	100.00
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) 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	349,430,758.78		349,430,758.78	
合计	349,430,758.78		349,430,758.78	

(三十一) 未分配利润

项目	本期金额	上期金额
上年年末余额	13,873,526,425.01	13,575,673,546.06
期初调整金额		
本期期初余额	13,873,526,425.01	13,575,673,546.06
本期增加额	234,239,976.52	316,030,008.36

项目	本期金额	上期金额
其中：本期净利润转入	234,239,976.52	316,030,008.36
盈余公积弥补亏损转入		
资本公积弥补亏损转入		
其他调整因素		
本期减少额	83,988,152.64	18,177,129.41
其中：本期提取盈余公积数		18,177,129.41
本期提取一般风险准备		
本期分配现金股利数		
转增资本		
其他减少	83,988,152.64	
本期期末余额	14,023,778,248.89	13,873,526,425.01

(三十二) 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	35,947,233,358.55	29,278,872,264.40	33,858,959,162.36	28,470,791,630.57
其中：房地产销售收入	34,099,450,967.29	27,771,365,810.20	32,195,270,176.44	27,103,487,778.89
物业收入	1,306,762,833.81	1,062,486,759.63	1,214,765,136.74	1,002,966,047.10
租赁收入	376,421,427.67	313,187,831.56	374,962,809.48	286,529,806.69
酒店经营收入	164,598,129.78	131,831,863.01	73,961,039.70	77,807,997.89
2. 其他业务小计	89,603,938.79	48,790,767.45	286,399,021.65	106,159,137.87
其中：其他收入	89,603,938.79	48,790,767.45	286,399,021.65	106,159,137.87
合计	36,036,837,297.34	29,327,663,031.85	34,145,358,184.01	28,576,950,768.44

(三十三) 销售费用、管理费用、研发费用、财务费用

1、 销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
销售代理费	706,155,492.62	681,194,813.87
宣传及推广费	206,444,021.49	131,133,171.09
物业管理费	94,310,763.57	102,589,793.38
职工薪酬	69,617,707.79	38,520,349.83
销售现场费	64,890,043.02	32,298,848.65
劳务费	61,150,586.63	44,999,245.89
交房费用	13,583,768.35	15,164,697.19
其他	299,964,635.71	221,729,480.28

项目	本期发生额	上期发生额
合计	1,516,117,019.18	1,267,630,400.18

2、 管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	530,857,882.04	575,048,431.52
聘请中介机构费	48,399,622.59	28,877,872.43
咨询费	38,480,741.14	13,286,920.12
折旧费	17,032,535.98	13,368,889.74
信息服务费	12,614,954.81	12,851,102.14
差旅费	10,169,762.38	8,521,460.06
业务招待费	8,542,622.96	10,264,942.12
办公费	7,510,314.58	9,299,908.24
其他	125,475,867.27	180,829,604.92
合计	799,084,303.75	852,349,131.29

3、 研发费用

项目	本期发生额	上期发生额
微流控技术等	7,671,435.74	10,471,622.09
合计	7,671,435.74	10,471,622.09

4、 财务费用

类别	本期发生额	上期发生额
利息费用	778,320,108.74	1,089,528,486.50
其中：租赁负债利息费用	911,049.36	1,619,626.98
减：利息收入	212,728,203.37	384,644,018.51
汇兑净损失（净收益以“-”号填列）	-110,823.90	158,852.57
其他	18,088,631.60	18,899,381.51
合计	583,569,713.07	723,942,702.07

(三十四) 其他收益

项目	本期发生额	上期发生额	是否为政府补助
政府扶持奖励款	5,986,290.68	16,069,547.42	是

项目	本期发生额	上期发生额	是否为政府补助
稳岗补贴	1,868,675.34	1,068,120.39	是
个税手续费返还	1,025,637.10	1,661,063.08	否
增值税免税	569,124.21	425,720.09	否
进项税额加计抵减	45,730.08	77,002.21	否
其他	505,686.28	1,635,394.80	否
合计	10,001,143.69	20,936,847.99	
其中：政府补助	7,854,966.02	17,137,667.81	

(三十五) 投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-38,016,182.13	120,990,179.16
处置长期股权投资产生的投资收益		413,748.00
其他权益工具投资持有期间的投资收益		37,719.65
其他		457,596.20
合计	-38,016,182.13	121,899,243.01

(三十六) 信用减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	-49,966,540.21	-85,258,535.18
合计	-49,966,540.21	-85,258,535.18

(三十七) 资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
存货跌价损失	-921,052,026.02	-280,532,265.65
合计	-921,052,026.02	-280,532,265.65

(三十八) 资产处置收益

项目	本期发生额	上期发生额
非流动资产处置损益	1,230,270.75	932,625.50
合计	1,230,270.75	932,625.50

(三十九) 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
经批准无需支付的应付款项	11,370,150.99	72,033,457.89	11,370,150.99
违约金收入	19,297,820.68	34,076,369.89	19,297,820.68
非流动资产毁损报废利得	4,868.51	204,217.69	4,868.51
与企业日常活动无关的政府补助		564,670.99	
其他	15,055,026.94	23,993,002.16	15,055,026.94
合计	45,727,867.12	130,871,718.62	45,727,867.12

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		550,000.00
政府补贴		14,670.99
合计		564,670.99

(四十) 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
违约金支出	307,392.86	1,017,598.82	307,392.86
赔偿金支出	6,539,517.88	3,175,204.81	6,539,517.88
对外捐赠	3,350,000.00	3,451,000.00	3,350,000.00
罚款支出	878,819.63	793,088.92	878,819.63
非流动资产毁损报废损失	140,515.04	409,765.58	140,515.04
其他	39,275,168.65	10,994,930.39	39,275,168.65
合计	50,491,414.06	19,841,588.52	50,491,414.06

(四十一) 所得税费用

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	1,070,785,624.57	1,157,140,964.51
递延所得税调整	63,591,130.69	-34,248,562.15
合计	1,134,376,755.26	1,122,892,402.36

(四十二) 合并现金流量表

1、 将净利润调节为经营活动现金流量的信息情况

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	544,848,740.99	287,305,908.86
加：资产减值损失	921,052,026.02	280,532,265.65
信用减值损失	49,966,540.21	85,258,535.18
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	242,039,613.08	244,378,761.89
使用权资产折旧	15,200,107.70	13,403,440.99
无形资产摊销	5,015,942.50	5,078,766.57
长期待摊费用摊销	13,097,075.17	16,061,824.14
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“－”号填列）	-1,230,270.75	-932,625.50
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）	135,646.53	205,547.89
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）		
财务费用（收益以“－”号填列）	778,209,284.84	1,089,687,339.07
投资损失（收益以“－”号填列）	38,016,182.13	-121,899,243.01
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	75,584,755.88	-14,724,532.83
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）	-11,993,625.19	-19,524,029.32
存货的减少（增加以“－”号填列）	7,478,769,915.40	7,259,900,872.78
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	1,264,116,039.48	-1,577,379,938.32
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	-8,070,572,870.81	-1,380,081,913.45
其他		
经营活动产生的现金流量净额	3,342,255,103.18	6,167,270,980.59
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	26,291,457,212.46	28,951,015,030.72
减：现金的期初余额	28,951,015,030.72	25,699,437,627.04
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	-2,659,557,818.26	3,251,577,403.68

2、 供应商融资安排

（1）供应商融资安排的条款和条件

供应商将其对本公司及下属子公司的应收账款转让给金融机构，金融机构依据

审核后的应收账款信息，向供应商提供融资款项。应收账款到期时（一般为供应商收到转让债权款之日起 1 年），由本公司及下属子公司按照实际应付供应商的款项金额支付给相关金融机构。本公司将上述供应商融资安排所对应的金融负债列报于应付账款项目，截至 2025 年末的账面余额为 2,180,730,360.91 元。

（2）属于供应商融资安排的金融负债

列报项目	期末余额	上年年末余额
应付账款	2,180,730,360.91	2,198,743,958.85
其中：供应商已从融资提供方收到的款项	2,180,730,360.91	2,198,743,958.85

3、 本期取得子公司和收到处置子公司的现金净额情况

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	849,557,500.00
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	2,251,685.45
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	847,305,814.55
二、本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	
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	

4、 现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	期初余额
一、现金	26,291,457,212.46	28,951,015,030.72
其中：库存现金	143,447.09	139,130.40
可随时用于支付的数字货币		
可随时用于支付的银行存款	26,246,841,829.41	28,925,178,441.26
可随时用于支付的其他货币资金	44,471,935.96	25,697,459.06
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		

项目	期末余额	期初余额
三、期末现金及现金等价物余额	26,291,457,212.46	28,951,015,030.72
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

(四十三) 所有权或使用权受到限制的资产

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	572,820,593.61	详见八（一）受限制的货币资金明细
存货	26,052,573,495.61	借款抵押等
投资性房地产	2,755,566,766.47	借款抵押等
固定资产	711,301,581.15	借款抵押等
子公司及参股企业股权	446,993,767.04	借款质押等
合计	30,539,256,203.88	

九、或有事项
(一)或有负债

1、对集团内、集团外单位提供担保情况（金额单位：人民币万元）

项目	实际担保金额		反担保金额	收取担保费	逾期金额	被诉金额	代偿损失金额	已计入预计负债金额	其中：本期计入预计负债金额
	本年年末数	上年年末数							
一、融资担保合计	1,124,120.57	1,200,669.87	14,500.00	9,131.78					
（一）对子企业融资担保	940,807.07	980,952.66	14,500.00	9,131.78					
1.按股比担保	795,807.07	676,335.80							
2.超股比担保	145,000.00	304,616.86	14,500.00	9,131.78					
其中：对所控股上市公司担保									
对少数股东含员工持股计划的子企业担保									
对少数股东含股权基金的子企业担保									
（二）对参股企业融资担保	183,313.50	219,717.21							
1.按股比担保	183,313.50	219,717.21							
其中：对不具备持续经营能力的参股企业担保									
2.超股比担保									
其中：因划出集团或股权处置形成									
（三）对集团外无股权关系企业融资担保									
其中：因划出集团或股权处置形成									
二、对特殊子企业融资担保									

项目	实际担保金额		反担保金额	收取担保费	逾期金额	被诉金额	代偿损失金额	已计入预计负债金额	其中：本期计入预计负债金额
	本年年末数	上年年末数							
(一) 对金融子企业担保									
(二) 集团内无股权关系子企业互保									
(三) 对不具备持续经营能力的子企业担保									
三、隐性融资担保									
(一) 共同借款合同	216,750.00	263,015.00							
(二) 差额补足承诺	216,750.00	238,175.00							
(三) 支持性函件		24,840.00							
1.安慰函									
2.承诺函									
3.流动性支持函		24,840.00							
4.维好协议									
5.其他									

2、 银行按揭贷款担保及保函情况

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,担保类型为阶段性担保,阶段性担保期限为自保证合同生效之日起至商品房抵押登记办妥并交银行执管之日止。截至 2025 年 12 月 31 日,本公司承担阶段性担保额为人民币 1,369,214.25 万元。

截至 2025 年 12 月 31 日,公司及下属子公司已开具尚未结清的保函共计 6,300.00 万元人民币。

十、 资产负债表日后事项

(一) 重要的资产负债表日后非调整事项的说明

本公司无需要披露的资产负债表日后非调整事项。

(二) 资产负债表日后利润分配情况说明

本公司无需要披露的资产负债表日后利润分配情况。

(三) 资产负债表日后其他事项说明

截至本报告日,本公司无需要披露的其他资产负债表日后事项。

十一、 关联方关系及其交易

(一) 本公司的母公司情况

金额单位:人民币万元					
母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例(%)	母公司对本企业的表决权比例(%)
保利(香港)房地产发展有限公司	香港	房地产业	1.00	96.30	96.30

本公司的最终控制方为中国保利集团有限公司。

(二) 本公司的子企业情况

本公司的子企业情况详见本附注“七、(一)重要子公司情况”

(三) 本公司的合营企业、联营企业情况

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	上海隆威商务咨询有限公司	房地产开发	上海	10,000.00	50.00
2	上海隆奕投资管理有限公司	投资管理	上海	65,000.00	50.00

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 (%)
3	昆山市葑淞房产开发有限公司	房地产开发	昆山	20,000.00	49.00
4	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
5	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
6	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
7	威海国兴置业有限公司	房地产开发	威海	5,000.00	30.00
8	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
9	深圳市保诚房地产开发有限公司	房地产开发	深圳	20,000.00	50.00
10	杭州利欣企业管理有限公司	企业管理	杭州	180,000.00	30.00
11	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
12	苏州宏景置业有限公司	房地产开发	苏州	5,100.00	40.00
13	苏州浒茂置业有限公司	房地产开发	苏州	5,000.00	45.00
14	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
15	上海融文置业有限公司	房地产开发	上海	2,000.00	32.00
16	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
17	广州市隽康房地产开发有限公司	房地产开发	广州	100.00	37.50
18	广州中建珑悦台置业有限公司	房地产开发	广州	10,000.00	40.00
19	济南利坤置业有限公司	房地产开发	济南	24,000.00	30.00
20	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
21	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
22	上海盛茗悦房地产开发有限公司	房地产开发	上海	12,565.50	49.00
23	苏州金保悦房地产开发有限公司	房地产开发	苏州	150,000.00	40.00
24	济南城保置业有限公司	房地产开发	济南	40,000.00	40.00
25	济南能源集团资源开发明湖房地产有限公司	房地产开发	济南	30,000.00	40.00
26	杭州缤湛企业管理有限公司	房地产开发	杭州	69,300.00	25.25
27	广州国保穗兴房地产开发有限公司	房地产开发	广州	30,344.40	49.00
28	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

(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
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
上海保利大剧院管理有限公司	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
上海保利艺术发展有限公司	同一最终控制方控制的公司
中国珠宝首饰进出口股份有限公司	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
湖北保利大酒店有限公司	同一最终控制方控制的公司
上海虹口保利大剧院管理有限公司	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
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
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
深圳深远贸易有限公司	同一最终控制方控制的公司
保利久联控股集团有限责任公司	同一最终控制方控制的公司
上海中艺抽纱有限公司	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
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
济南东博产业园开发有限公司	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
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
上海泗泾保利影城有限公司	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
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
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
深圳市保利文化广场有限公司	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
宁波保辉置业有限公司	同一最终控制方控制的公司
保利（山东）国际拍卖有限公司	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
宁波保隽置业有限公司	同一最终控制方控制的公司
中丝帝锦文化（北京）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
保利（香港）控股有限公司	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
保利置業（香港）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
深圳市雅豪园投资有限公司	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
宁波保坤贸易有限公司	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
保利置業集團有限公司	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
保利商业保理有限公司	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
广州保利网络科技投资有限公司	同一最终控制方控制的公司
振汇投资有限公司	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
苏州保利隆茂置业有限公司	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
佛山市保信置业有限公司	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
济南保新投资有限责任公司	同一最终控制方控制的公司
上海保利物产经营管理有限公司	同一最终控制方控制的公司
宁波鸿隼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
广东重工建设监理有限公司	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
中国轻工集团有限公司	同一最终控制方控制的公司
保利酒业有限公司	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
广东省重工建筑设计院有限公司	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
百盛登投资有限公司	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
保利科技有限公司	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
中国工艺集团有限公司	同一最终控制方控制的公司
杭州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
宁波市镇海保宇贸易有限公司	同一最终控制方控制的公司
湖北保利投资有限公司	同一最终控制方控制的公司
上海盛熙悦企业发展有限公司	同一最终控制方控制的公司
广西保利剧院管理有限公司	同一最终控制方控制的公司
广州保利数码科技有限公司	同一最终控制方控制的公司
上海海诚工程管理有限公司	同一最终控制方控制的公司
山东保利物业管理有限公司	同一最终控制方控制的公司
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

其他关联方名称	与本公司的关系
广州贸盈房地产开发有限公司	合营企业的子公司
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、 采购商品/接受劳务情况

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
宁波保瑜置业有限公司	接受劳务	16,509,433.96	
深圳市保利剧院演出经营有限公司	接受劳务	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	1,625,919.16	12,045,274.88
中国保利集团有限公司	接受劳务	719,519.02	144,867.93
中国轻工业南宁设计工程有限公司	接受劳务	670,566.41	
广东重工建设监理有限公司	接受劳务	561,320.75	1,859,669.81
武汉琴台大剧院管理有限公司	采购商品	355,990.56	94,339.62
湖北保利大酒店有限公司	接受劳务	242,481.13	58,088.00
广州保利数码科技有限公司	采购商品	186,761.99	
上海隆矩房地产开发有限公司	接受劳务	64,535.70	
上海中艺抽纱有限公司	采购商品	48,130.10	
北京保利星数据光盘有限公司	采购商品		1,441,150.97
中国丝绸服装文化集团有限公司	采购商品		402,186.38
上海保利大剧院管理有限公司	采购商品		283,018.86
上海保利艺术发展有限公司	采购商品		79,207.92
中国珠宝首饰进出口股份有限公司	采购商品		61,061.95
上海虹口保利大剧院管理有限公司	采购商品		52,830.19

2、 出售商品/提供劳务情况

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
杭州宁佳置业有限公司	提供劳务	10,903,679.25	17,986,509.43
海南帝港置业有限公司	提供劳务	7,875,821.28	17,043,482.25
济南利坤置业有限公司	提供劳务	7,140,476.93	2,839,226.22
苏州金保悦房地产开发有限公司	提供劳务	5,184,713.35	813,315.90
昆山市菴淞房产开发有限公司	提供劳务	4,736,424.76	8,165,514.04
南宁市柳沙房地产开发有限公司	提供劳务	4,524,190.68	2,214,749.67
苏州金悦臻房地产开发有限公司	提供劳务	2,513,207.56	4,005,350.33
济南东博产业园开发有限公司	提供劳务	2,507,566.04	808,615.51

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
佛山市保信置业有限公司	提供劳务	2,485,908.75	3,266,405.45
上海盛茗悦房地产开发有限公司	提供劳务	2,450,869.59	
万宁腾远发展有限公司	提供劳务	2,355,720.75	357,463.21
宁波保瑜置业有限公司	提供劳务	2,168,661.31	2,938,090.32
昆山象淳房地产开发有限公司	提供劳务	1,978,088.99	4,791,317.32
宁波保衡置业有限公司	提供劳务	1,473,078.86	1,472,519.57
宁波保信置业有限公司	提供劳务	1,287,026.27	1,336,969.77
北京保利星数据光盘有限公司	提供劳务	986,586.01	
宁波保盈置业有限公司	提供劳务	755,469.41	3,093,201.08
宁波保隽置业有限公司	提供劳务	485,784.49	784,695.63
深圳市保利国际影城有限公司	提供劳务	288,850.75	
深圳市保利剧院演出经营有限公司	提供劳务	243,261.74	
宁波保嘉置业有限公司	提供劳务	234,893.18	344,252.05
上海浦利房地产发展有限公司	提供劳务	164,947.80	
上海隆矩房地产开发有限公司	提供劳务	142,522.98	644,701.42
宁波保利置业有限公司	提供劳务	130,330.19	213,427.92
深圳深远贸易有限公司	提供劳务	82,495.47	
广西保利剧院管理有限公司	提供劳务	35,377.36	
宁海保旭置业有限公司	提供劳务	19,071.89	1,931,740.14
苏州万澄保丰房地产有限公司	提供劳务		533,482.23
上海盛冠房地产开发有限公司	提供劳务		200,000.00
保利久联控股集团有限责任公司	提供劳务		31,591.70
上海中艺抽纱有限公司	提供劳务		785.84
保利尚悦湾(上海)剧院管理有限公司	提供劳务		43,580.00

3、 关联租赁情况

公司作为出租方：

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	本期租赁收入	上期租赁收入	租赁收入定价依据
广州保辉置业有限公司	广州中建珑悦台置业有限公司	房屋	4,245,283.02	2,830,188.68	合同约定价
深圳市保利文化广场有限公司	保利影业投资有限公司深圳保利影城	房屋	2,167,959.68	1,734,576.15	合同约定价
上海保利广场资产管理有限公司	上海盛熙悦企业发展有限公司	房屋	1,591,725.71	2,752,344.00	合同约定价
深圳市保利置地房地产开发有限公司	深圳市保利国际影城有限公司	房屋	747,343.36	273,471.83	合同约定价
贵阳保利房地产开发有限公司	贵阳保利影城有限公司	房屋	546,368.81	484,306.56	合同约定价
武汉常阳润力房地产开发有限公司	武汉林海房地产开发有限公司	房屋	326,744.98	1,175,901.04	合同约定价
海南嘉悦置业有限公司	海南帝港置业有限公司	房屋	72,000.00	72,000.00	合同约定价
湖北保利置业有限公司	湖北保利大酒店有限公司	房屋	4,000.00	6,000.00	合同约定价
上海盛禹房地产开发有限公司	上海泗泾保利影城有限公司	房屋		647,619.04	合同约定价

公司作为承租方：

出租方名称	租赁资产种类	本期金额				上期金额			
		简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金费用	未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额	支付的租金	承担的租赁负债利息支出	增加的使用权资产	简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金费用	未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额	支付的租金
上海浦利房地产业发展有限公司	上海保利物业酒店管理集团有限公司			3,384,709.53	223,163.40	3,975,377.00			3,127,505.53
									237,415.93

4、 关联担保情况

担保方	被担保方	担保金额（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	1,625,857,000.00	2016-2-29	2032-2-26	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	43,507,980.04	2021-12-17	2026-12-2	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	163,770,000.00	2020-7-16	2028-6-23	否

5、 关联方资金拆借

向关联方拆入资金：

关联方	拆入金额	起始日	到期日	利息支出
湖北保利大酒店有限公司	66,790,176.87	2024/7/1	2034/4/20	2,788,043.29
保利大厦有限公司	1,430,000,000.00	2025/2/1	2027/12/31	46,990,189.86
保利大厦有限公司	3,040,000.00	2025/1/1	2025/12/31	96,619.00
上海浦利房地产发展有限公司	500,000,000.00	2024/1/16	2026/1/27	18,250,000.00
上海浦利房地产发展有限公司	1,200,000,000.00	2024/1/22	2025/12/31	40,708,333.32
保利财务有限公司	400,000,000.00	2023/12/21	2026/12/21	6,727,000.00
保利财务有限公司	500,000,000.00	2025/9/15	2026/9/15	3,120,000.00
保利财务有限公司	20,000,000.00	2023/12/14	2026/12/14	7,195,694.44
保利财务有限公司	330,000,000.00	2024/7/26	2027/1/25	11,167,708.34
保利财务有限公司	250,000,000.00	2024/12/24	2025/12/23	7,188,597.22

向关联方拆出资金：

关联方	拆出额	起始日	到期日	利息收入
上海隆奕投资管理有限公司	35,000,000.00	2023/11/30	2025/5/30	2,449,411.99
济南城保置业有限公司	129,704,000.00	2025/3/13	2025/4/24	14,319,473.08
济南城保置业有限公司	342,104,000.00	2025/4/24	2025/8/5	
济南城保置业有限公司	362,104,000.00	2025/8/5	2025/9/22	
济南城保置业有限公司	534,104,000.00	2025/9/22	2025/9/22	
济南城保置业有限公司	694,104,000.00	2025/9/22	2025/9/28	
济南城保置业有限公司	726,000,000.00	2025/9/28	2025/11/7	
济南城保置业有限公司	694,104,000.00	2025/11/7	2025/11/10	
济南城保置业有限公司	474,000,000.00	2025/11/10	2025/12/30	
济南城保置业有限公司	434,000,000.00	2025/12/30	2027/3/13	
南宁市柳沙房地产开发有限公司	19,754,250.00	2022/3/18	2025/3/18	333,627.33

注：本年存入保利财务有限公司存款利息收入 6,902,269.90 元。

(六) 关联方应收应付款项

1、 本公司应收关联方款项

项目名称	关联方	期末余额		期初余额		条款和条件	是否取得担保
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备		
应收账款							
	昆山象淳房地产开发有限公司	15,683,880.00	776.00	15,683,880.00		无	否
	杭州宁佳置业有限公司	11,557,900.00		19,065,700.00		无	否
	万宁腾远发展有限公司	5,190,273.07		2,990,264.78		无	否
	海南帝港置业有限公司	4,684,039.37		14,693,349.15		无	否
	苏州金保悦房地产开发有限公司	4,296,495.98	14,258.00	1,521,532.22		无	否
	深圳市保诚房地产开发有限公司	3,178,032.00		2,383,524.00		无	否
	上海盛茗悦房地产开发有限公司	1,542,677.04				无	否
	湖北保利大酒店有限公司	1,279,525.68		1,189,194.83		无	否
	佛山市保信置业有限公司	1,000,733.32		467,606.08		无	否
	昆山市葑淞房产开发有限公司	917,823.47		3,081,231.00		无	否
	济南能源集团资源开发明湖房地产有限公司	843,008.00	42,150.40			无	否
	南宁市柳沙房地产开发有限公司	821,203.03		1,839,752.78		无	否
	贵阳保利影城有限公司	802,833.94				无	否
	保利（山东）国际拍卖有限公司	560,734.97		164,922.05		无	否
	宁波保辉置业有限公司	475,498.39		484,006.41		无	否
	宁波保瑜置业有限公司	466,031.87		1,519,869.76		无	否
	济南东博产业园开发有限公司	450,962.00		416,415.68		无	否
	北京保利星数据光盘有限公司	444,833.17		232,000.00		无	否
	宁波保衡置业有限公司	300,936.30		106,289.50		无	否
	宁波保信置业有限公司	128,698.00				无	否
	宁波保盈置业有限公司	93,840.00		533,103.08		无	否
	宁波保嘉置业有限公司	31,987.40		21,808.00		无	否
	上海盛冠房地产开发有限公司	30,000.00		30,000.00		无	否

保利置业集团有限公司
2025 年度
合并财务报表附注

项目名称	关联方	期末余额		期初余额		条款和条件	是否取得担保
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备		
	上海隆矩房地产开发有限公司	28,568.00		525,885.46		无	否
	中丝帝锦文化（北京）有限公司	836.90	251.07	836.90		无	否
	济南利坤置业有限公司			3,009,579.79		无	否
	保利影业投资有限公司			802,833.94		无	否
	宁海保旭置业有限公司			595,964.14		无	否
	武汉林海房地产开发有限公司			299,118.39	14,955.92	无	否
	宁波保隽置业有限公司			47,837.00		无	否
预付款项							
	上海浦利房地产发展有限公司	52,952.53				无	否
	保利融资租赁有限公司			117,600.00		无	否
	中国丝绸服装文化集团有限公司			2,692.89		无	否
	中国工艺集团有限公司			1,500.00		无	否
	中国保利集团有限公司			1,260.00		无	否
其他应收款							
	宁波保利置业有限公司	675,971,027.21		812,894,304.21		无	否
	宁波保隽置业有限公司	519,384,615.71		12,838,715.71		无	否
	宁海保旭置业有限公司	429,452,397.34		443,532,397.34		无	否
	深圳市保诚房地产开发有限公司	413,204,008.94		413,543,282.87		无	否
	余姚保利置业有限公司	378,431,350.00		380,231,350.00		无	否
	宁波保辉置业有限公司	358,886,127.06		329,440,474.35		无	否
	上海浦利房地产发展有限公司	305,119,868.32		200,129,716.56		无	否
	济南城保置业有限公司	281,208,997.33				无	否
	保利大厦有限公司	170,132,538.32				无	否
	广州贸盈房地产开发有限公司	143,506,300.00				无	否
	上海隆威商务咨询有限公司	140,893,701.40				无	否
	上海隆奕投资管理有限公司	115,000,000.00		95,000,000.00		无	否
	苏州金悦璨房地产开发有限公司	81,557,685.08		111,050,417.02		无	否

项目名称	关联方	期末余额		期初余额		条款和条件	是否取得担保
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备		
	苏州金保悦房地产开发有限公司	68,701,836.13		248,253,074.85		无	否
	上海盛茗悦房地产开发有限公司	35,906,702.10		55,506,702.10		无	否
	湖北保利大酒店有限公司	28,554,807.69		28,554,807.69		无	否
	济南世茂新纪元置业有限公司	26,817,967.98		27,169,460.01		无	否
	保利(香港)控股有限公司	23,473,627.23		23,473,627.24		无	否
	广州中建珑悦台置业有限公司	15,651,268.29		107,651,268.29		无	否
	济南东博产业园开发有限公司	9,434,323.55		9,434,323.55		无	否
	宁波保衡置业有限公司	6,935,194.07		4,918,468.26		无	否
	威海国兴置业有限公司	4,800,000.00		4,800,000.00		无	否
	保利置業（香港）有限公司	2,270,918.92		1,053,025.19		无	否
	保利南方集团有限公司	1,450,000.00		1,450,000.00		无	否
	保利（香港）房地产开发有限公司	1,142,103.02		1,142,103.02		无	否
	佛山市保信置业有限公司	1,008,718.35		1,004,807.69		无	否
	万宁腾远发展有限公司	512,146.79		512,146.79		无	否
	杭州缤湛企业管理有限公司	198,730.13				无	否
	保利科技有限公司	112,362.09		22,246.10		无	否
	上海融文置业有限公司	80,000.00		80,000.00		无	否
	海南帝港置业有限公司	33,304.86		777.60		无	否
	济南万保盛辉房地产开发有限公司	6,769.59		2,202,528.08		无	否
	宁波保盈置业有限公司	190.00		1,843,041,115.96		无	否
	宁波保瑜置业有限公司			1,372,174,056.66		无	否
	南宁市柳沙房地产开发有限公司			43,378,353.80		无	否
	深圳市雅豪园投资有限公司			500,000.00		无	否
	保利置業集團有限公司			200,241.37		无	否
	昆山市景淞房产开发有限公司			100,000.00		无	否
	深圳市保利剧院演出经营有限公司			65,000.00		无	否
	保利(香港)房地产发展有限公司			48,147.26		无	否

2、 本公司应付关联方款项

项目名称	关联方	期末余额	期初余额	条款和条件	是否提供担保
应付账款					
	保利商业保理有限公司	424,345,602.27	266,404,447.87	无	否
	北京保利星数据光盘有限公司	8,735,543.84	6,999,480.31	无	否
	哈尔滨保利科技大厦有限公司	3,633,611.93	5,252,165.61	无	否
	深圳深远贸易有限公司	933,722.45	411,091.10	无	否
	佛山市保信置业有限公司	905,104.95		无	否
	广东重工建设监理有限公司	148,750.00		无	否
	广州保利数码科技有限公司	10,178.53		无	否
	中国保利集团有限公司	2,830.19		无	否
	上海中艺抽纱有限公司	320.00		无	否
	保利酒业有限公司	302.00		无	否
	中国轻工业武汉设计工程有限责任公司		56,868.53	无	否
	武汉琴台大剧院管理有限公司		40,000.00	无	否
	中国丝绸服装文化集团有限公司		14,515.67	无	否
	广州保利网络科技投资有限公司		2,112.68	无	否
应付股利					
	振汇投资有限公司	484,889.61	484,889.61	无	否
其他应付款					
	保利置业集团有限公司	6,930,660,729.29	6,856,906,429.29	无	否
	上海浦利房地产发展有限公司	2,390,513,942.07	2,308,301,154.07	无	否
	保利大厦有限公司	1,433,040,000.00	1,312,286,599.97	无	否
	宁波保瑜置业有限公司	1,183,213,325.91	2,132,899,154.09	无	否
	宁波保嘉置业有限公司	644,988,244.47	686,744,300.76	无	否
	深圳市雅豪园投资有限公司	623,402,141.09	628,802,141.09	无	否
	杭州宁佳置业有限公司	589,800,000.00	589,039,800.00	无	否
	昆山象淳房地产开发有限公司	563,500,000.00	563,500,000.00	无	否
	苏州保利隆茂置业有限公司	506,831,735.00	615,831,735.00	无	否
	宁波保坤贸易有限公司	447,987,395.22	447,987,395.22	无	否
	宁波保信置业有限公司	436,086,912.10	319,286,912.10	无	否
	宁波保利置业有限公司	403,169,490.00	403,169,490.00	无	否
	宁海保旭置业有限公司	335,282,920.29	335,282,920.30	无	否
	佛山市保信置业有限公司	333,821,910.00	322,221,910.00	无	否
	宁波保隽置业有限公司	330,746,991.09	330,746,991.09	无	否
	宁波保衡置业有限公司	281,952,999.19	641,654,622.37	无	否
	太仓盛涛科技发展有限公司	271,994,548.75	271,996,548.75	无	否

项目名称	关联方	期末余额	期初余额	条款和条件	是否提供担保
	济南保新投资有限责任公司	228,900,000.00	105,700,000.00	无	否
	广州国保穗兴房地产开发有限公司	143,738,560.00		无	否
	保利（香港）房地产发展有限公司	106,430,000.00	106,430,000.00	无	否
	济南利坤置业有限公司	90,000,000.00	72,000,000.00	无	否
	上海证券大厦六层物业	70,000,000.00	70,000,000.00	无	否
	湖北保利大酒店有限公司	66,790,176.87	70,396,725.62	无	否
	隆威有限公司	55,484,204.40	55,484,204.40	无	否
	济南能源集团资源开发明湖房地产有限公司	40,000,000.00		无	否
	宁波市美庆房地产发展有限公司	37,155,073.20	366,931,208.00	无	否
	上海保利物产经营管理有限公司	34,698,000.00	30,000,000.00	无	否
	北京保利星数据光盘有限公司	33,052,648.11	32,028,500.37	无	否
	苏州宏景置业有限公司	32,399,986.88	32,399,986.88	无	否
	宁波保盈置业有限公司	28,619,696.40	463,811,051.16	无	否
	广州市天惠房地产开发有限公司	25,319,585.47	4,862,923.93	无	否
	苏州万澄保丰房地产有限公司	24,500,000.00	147,000,000.00	无	否
	苏州浒茂置业有限公司	22,500,000.00	22,500,000.00	无	否
	威海国兴置业有限公司	19,451,760.00	96,107,713.42	无	否
	杭州鸿衡房地产信息咨询有限公司	10,200,000.00	8,500,000.00	无	否
	宁波鸿瑜房地产信息咨询有限公司	9,997,500.00	8,997,500.00	无	否
	宁波鸿盈房地产信息咨询有限公司	9,990,000.00	9,490,000.00	无	否
	宁波鸿隼房地产信息咨询有限公司	9,990,000.00	8,990,000.00	无	否
	昆山市景淞房产开发有限公司	9,760,000.00		无	否
	中国保利集团有限公司	6,945,466.98	7,098,721.79	无	否
	保利(香港)控股有限公司	6,091,700.00	10,216,700.00	无	否
	保利发展控股集团股份有限公司	1,221,430.91	1,207,778.60	无	否
	深圳市保利剧院演出经营有限公司	1,200,000.00	1,200,000.00	无	否
	百盛登投资有限公司	1,003,714.84	831,624.90	无	否
	宁波市镇海保宇贸易有限公司	1,000,000.00		无	否
	湖北保利投资有限公司	505,393.75		无	否
	深圳市保利国际影城有限公司	500,000.00	500,000.00	无	否
	山东保利物业管理有限公司	382,245.70		无	否
	贵阳保利影城有限公司	200,000.00	200,000.00	无	否
	广东重工建设监理有限公司	194,896.00	214,896.00	无	否
	上海隆矩房地产开发有限公司	189,942.41	200,223,475.99	无	否
	中国轻工业南宁设计工程有限公司	130,061.47	130,061.47	无	否
	深圳市保诚房地产开发有限公司	112,316.30	112,316.30	无	否
	中国轻工集团有限公司	51,656.34	51,656.34	无	否

项目名称	关联方	期末余额	期初余额	条款和条件	是否提供担保
	上海海诚工程管理有限公司	50,000.00		无	否
	中国轻工业武汉设计工程有限责任公司	39,573.60	39,573.60	无	否
	北京保利剧院管理有限公司	35,955.58	35,955.58	无	否
	保利（山东）国际拍卖有限公司	35,000.00	35,000.00	无	否
	海南帝港置业有限公司	1,864.10	14,816.22	无	否
	上海盛冠房地产开发有限公司		60,000,000.00	无	否
	上海隆威商务咨询有限公司		16,606,298.60	无	否
	武汉林海房地产开发有限公司		603,615.00	无	否
	保利酒业有限公司		38,922.00	无	否
	上海泗泾保利影城有限公司		30,000.00	无	否
	深圳深远贸易有限公司		22,930.00	无	否
	广东省重工建筑设计院有限公司		10,000.00	无	否
预收款项					
	保利影业投资有限公司	100,000.00		无	否
	保利影业投资有限公司		13,384.24	无	否
一年内到期的非流动负债					
	保利财务有限公司	789,089,714.28	630,012,916.67	无	否
	上海浦利房地产发展有限公司	3,480,318.86	3,018,546.69	无	否
租赁负债					
	上海浦利房地产发展有限公司	1,118,243.01	766,184.31	无	否
长期借款					
	保利财务有限公司	1,063,750,000.00	1,168,554,000.00	无	否

(七) 资金集中管理

1、 本公司归集至集团的资金

本公司未归集至集团母公司账户而直接存入财务公司的资金

项目名称	期末余额		期初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
货币资金	249,652,518.60		2,123,293,926.90	
合计	249,652,518.60		2,123,293,926.90	
其中：因资金集中管理支取受限的资金				

十二、按照有关财务会计制度应披露的其他内容

截至 2025 年 12 月 31 日，本公司无需要披露的按照有关财务会计制度应披露的其他内容。

十三、财务报表的批准

本财务报表已经本公司董事会批准。





营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91310101568093764U

证照编号: 01000000202603110018

名称 立信会计师事务所(特殊普通合伙)
类型 特殊普通合伙企业
执行事务合伙人 朱建弟, 杨志国

经营范围

审查企业会计报表, 出具审计报告; 验证企业资本, 出具验资报告; 办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务, 出具有关报告; 基本建设年度财务决算审计; 代理记账; 会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训; 信息系统领域内的技术服务; 法律、法规规定的其他业务。

【依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动】

出资额 人民币15650.0000万元整

成立日期 2011年01月24日

主要经营场所 上海市黄浦区南京东路61号四楼

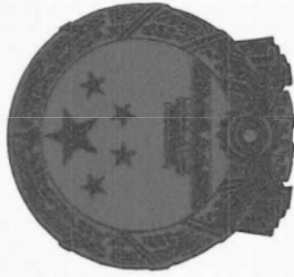


此证复印件仅作为报告附件使用, 不能作为他用。
扫描经营者主体信息码, 可了解更多登记、备案、许可、监管信息, 体验更多应用服务。



登记机关

2026年03月11日



会计师事务所

执业证书



名称：立信会计师事务所(特殊普通合伙)

首席合伙人：朱建弟

主任会计师：

经营场所：上海市黄浦区南京东路61号四楼

组织形式：特殊普通合伙制

执业证书编号：310000006

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

批准执业日期：2000年6月13日（转制日期 2010年12月31日）

证书序号 0001247

此复印件仅作为报告附件使用，
不能作为他用。

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：

二〇一八年六月一日

中华人民共和国财政部制

此复印件仅作为报告附件使用，
不能作为他用。



姓名 张帆
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1977-11-09
Date of birth
工作单位 立信会计师事务所有限公司
Working unit
身份证号码 432103197711090019
Identity card No.



姓名: 张帆
证书编号: 420003204521
this renewal.



2010年10月10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.



2009年5月8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

同意调出
Agree the holder to be transferred from



同意调入
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



同意调入
Agree the holder to be transferred to



2011年04月29日



年度检验登记
Annual Renewal Register

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



2012年05月03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.



2008年5月28日

证书编号: 420003204521
No. of Certificate

批准注册协会: 湖北省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2007年9月28日
Date of Issuance

经办人: 郭诗勇

此证复印件仅作为报告附件使用，
不能作为他用。



姓名	邱丹
性别	女
出生日期	1994-04-13
工作单位	立信会计师事务所(特殊普通合伙)北京分所
身份证号码	210282199404138125
Identity card No.	



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

310000064296

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

发证日期:
Date of Issuance

2025 年 02 月 18 日
/y /m /d

年 月 日
/y /m /d

保利置业集团有限公司

审计报告及财务报表

2025 年度 *

信会师报字[2026]第 ZG216538 号



保利置业集团有限公司

审计报告及财务报表

(2025 年 01 月 01 日至 2025 年 12 月 31 日止)

	目录	页次
一、	审计报告	1-3
二、	财务报表	
	资产负债表	1-2
	利润表	3
	现金流量表	4
	所有者权益变动表	5-6
	财务报表附注	1-62

审计报告

信会师报字[2026]第 ZG216538 号

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）母公司的财务报表，包括 2025 年 12 月 31 日的资产负债表，2025 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《中国注册会计师独立性准则第 1 号——财务报表审计和审阅业务对独立性的要求》和中国注册会计师职业道德守则，我们独立于贵公司，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、 强调事项-编制基础

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是为了仅供向主管工商、税务等机关按有关规定申报 2025 年度财务报表之用。因此，财务报表不适用于其他用途。本段内容不影响已发表的审计意见。

四、 其他事项——对审计报告的分发和使用的限制

本报告仅向贵公司董事会出具，贵公司编制财务报表系向主管工商、税务、中国银行间市场交易商协会、中国证监会、深圳证券交易所、上海证券交易所等按有关规定申报 2025 年度财务报表之用，不得用作任何其他目的。我们明确表示不会就本报告的内容向任何其他方负有任何义务或承担任何责任。未经我们书面同意，本报告不得提供给除贵公司以外的任何其他方。

五、 管理层和治理层对财务报表的责任

贵公司管理层（以下简称管理层）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，除非计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督贵公司的财务报告过程。

六、 注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

（一）识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、

虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

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

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

立信会计师事务所
(特殊普通合伙)

中国注册会计师：

中国注册会计师：

中国•上海

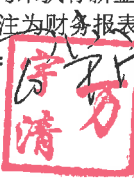
2026年4月29日



保利置业集团有限公司
资产负债表
2025 年 12 月 31 日
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注	期末余额	期初余额
流动资产:			
货币资金	六、(一)	5,805,041,104.39	4,682,022,467.93
△结算备付金			
△拆出资金			
交易性金融资产			
☆以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	六、(二)	392,328,744.00	385,193,222.79
应收款项融资			
预付款项	六、(三)	944,909.48	1,255,577.43
▲应收保费			
▲应收分保账款			
▲应收分保合同准备金			
应收资金集中管理款			
其他应收款	六(四)	36,633,095,269.35	38,220,586,071.85
其中: 应收股利			
△买入返售金融资产			
存货			
其中: 原材料			
库存商品(产成品)			
合同资产			
△保险合同资产			
△分出再保险合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		42,831,410,027.22	43,289,057,340.00
非流动资产:			
△发放贷款和垫款			
债权投资			
☆可供出售金融资产			
其他债权投资			
☆持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	六、(五)	4,333,745,409.28	4,334,745,409.28
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产	六、(六)	81,000,000.00	81,000,000.00
投资性房地产			
固定资产	六、(七)	2,734,770.42	2,465,315.43
其中: 固定资产原价	六、(七)	9,044,791.05	10,370,676.99
累计折旧	六、(七)	6,310,020.63	7,905,361.56
固定资产减值准备			
在建工程			
使用权资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产	六、(八)	9,900,000.00	9,900,000.00
其中: 特准储备物资			
非流动资产合计		4,427,380,179.70	4,428,110,724.71
资产总计		47,258,790,206.92	47,717,168,064.71

注: 带△科目为金融类企业专用; 带▲科目为未执行新保险合同准则企业专用; 带#科目为外商投资企业专用; 带☆科目为未执行新金融工具准则企业专用。
后附财务报表附注为财务报表的组成部分。下同。
企业法定代表人: 屠运娟 主管会计工作负责人: 刘忱 会计机构负责人: 屠运娟



保利置业集团有限公司
资产负债表（续）
2025 年 12 月 31 日
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	附注	期末余额	期初余额
流动负债：			
短期借款			
△向中央银行借款			
△拆入资金			
交易性金融负债			
☆以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款			
预收款项			
合同负债			
△卖出回购金融资产款			
△吸收存款及同业存放			
△代理买卖证券款			
△代理承销证券款			
△预收保费			
应付职工薪酬	六、（九）	4,581,310.20	7,399,081.40
其中：应付工资	六、（九）	237,837.10	235,536.10
应付福利费			
#其中：职工奖励及福利基金			
应交税费	六、（十）	45,308,773.88	40,974,119.55
其中：应交税金	六、（十）	43,592,805.01	39,587,981.52
其他应付款		19,073,670,752.91	19,426,730,430.42
其中：应付股利			
▲应付手续费及佣金			
▲应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	六、（十二）	5,514,357,850.57	6,911,608,946.43
其他流动负债			
流动负债合计		24,637,918,687.56	26,386,712,577.80
非流动负债：			
▲保险合同准备金			
长期借款			
应付债券	六、（十三）	15,500,000,000.00	14,126,000,000.00
其中：优先股			
永续债			
△保险合同负债			
△分出再保险合同负债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
其中：特准储备基金			
非流动负债合计		15,500,000,000.00	14,126,000,000.00
负债合计		40,137,918,687.56	40,512,712,577.80
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	六、（十四）	2,200,000,000.00	2,200,000,000.00
国家资本			
国有法人资本	六、（十四）	2,200,000,000.00	2,200,000,000.00
集体资本			
民营资本			
外商资本			
#减：已归还投资			
实收资本（或股本）净额	六、（十四）	2,200,000,000.00	2,200,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	六、（十五）	663,344,713.60	663,344,713.60
减：库存股			
其他综合收益			
其中：外币报表折算差额			
专项储备			
盈余公积	六、（十六）	607,354,490.70	607,354,490.70
其中：法定公积金	六、（十六）	607,354,490.70	607,354,490.70
任意公积金			
#储备基金			
#企业发展基金			
#利润归还投资			
△一般风险准备			
未分配利润	六、（十七）	3,650,172,315.06	3,733,756,282.61
所有者权益（或股东权益）合计		7,120,871,519.36	7,204,455,486.91
负债和所有者权益（或股东权益）总计		47,258,790,206.92	47,717,168,064.71

企业法定代表人：

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
利润表
2025 年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入		449,245,554.64	436,178,117.73
其中: 营业收入	六、(十八)	449,245,554.64	436,178,117.73
△利息收入			
△保险服务收入			
▲已赚保费			
△手续费及佣金收入			
二、营业总成本	六、(十八)	533,487,386.57	256,727,756.37
其中: 营业成本			
△利息支出			
△手续费及佣金支出			
△保险服务费用			
△分出保费的分摊			
△减: 摊回保险服务费用			
△承保财务损失			
△减: 分出再保险财务收益			
▲退保金			
▲赔付支出净额			
▲提取保险责任准备金净额			
▲保单红利支出			
▲分保费用			
税金及附加		4,718,592.99	6,606,863.42
销售费用			
管理费用	六、(十九)	131,048,586.09	134,776,937.46
研发费用			
财务费用	六、(十九)	397,720,207.49	115,343,955.49
其中: 利息费用	六、(十九)	662,811,311.84	668,668,218.38
利息收入	六、(十九)	276,207,535.11	561,076,543.59
汇兑净损失(净收益以“-”号填列)			
其他			
加: 其他收益	六、(二十)	261,064.13	525,014.65
投资收益(损失以“-”号填列)	六、(二十一)	35,957.29	1,795,917.43
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
△汇兑收益(损失以“-”号填列)			
净敞口套期收益(损失以“-”号填列)			
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)			
信用减值损失(损失以“-”号填列)			
资产减值损失(损失以“-”号填列)			
资产处置收益(损失以“-”号填列)	六、(二十二)	-36,308.24	
三、营业利润(亏损以“-”号填列)		-83,981,118.75	181,771,293.44
加: 营业外收入	六、(二十三)	408,801.01	0.70
其中: 政府补助			
减: 营业外支出	六、(二十四)	11,649.81	
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		-83,583,967.55	181,771,294.14
减: 所得税费用			
五、净利润(净亏损以“-”号填列)		-83,583,967.55	181,771,294.14
(一) 持续经营净利润		-83,583,967.55	181,771,294.14
(二) 终止经营净利润			
六、其他综合收益的税后净额			
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
△5. 不能转损益的保险合同金融变动			
6. 其他			
(二) 将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
★3. 可供出售金融资产公允价值变动损益			
4. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
★5. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
6. 其他债权投资信用减值准备			
7. 现金流量套期储备(现金流量套期损益的有效部分)			
8. 外币财务报表折算差额			
△9. 可转损益的保险合同金融变动			
△10. 可转损益的分出再保险合同金融变动			
11. 其他			
七、综合收益总额		-83,583,967.55	181,771,294.14
八、每股收益:			
基本每股收益			
稀释每股收益			

企业法定代表人:



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
现金流量表
2025 年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量:			
销售商品、提供劳务收到的现金		376,546,127.63	8,997,974.00
△客户存款和同业存放款项净增加额			
△向中央银行借款净增加额			
△向其他金融机构拆入资金净增加额			
△收到签发保险合同保费取得的现金			
△收到分入再保险合同的现金净额			
▲收到原保险合同保费取得的现金			
▲收到再保业务现金净额			
▲保户储金及投资款净增加额			
△处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额			
△收取利息、手续费及佣金的现金			
△拆入资金净增加额			
△回购业务资金净增加额			
△代理买卖证券收到的现金净额			
收到的税费返还		276,727.98	282,369.74
收到其他与经营活动有关的现金		51,451,592,223.38	48,092,065,072.44
经营活动现金流入小计		51,828,415,078.99	48,101,345,416.18
购买商品、接受劳务支付的现金		5,114,184.32	2,465,212.64
△客户贷款及垫款净增加额			
△存放中央银行和同业款项净增加额			
△支付签发保险合同赔款的现金			
△支付分出再保险合同的现金净额			
△保单质押贷款净增加额			
▲支付原保险合同赔付款项的现金			
△拆出资金净增加额			
△支付利息、手续费及佣金的现金			
▲支付保单红利的现金			
支付给职工及为职工支付的现金		107,320,454.17	110,046,046.55
支付的各项税费		36,865,510.63	27,366,568.19
支付其他与经营活动有关的现金		49,877,048,073.99	56,612,167,062.48
经营活动现金流出小计		50,026,348,223.11	56,752,044,889.86
经营活动产生的现金流量净额		1,802,066,855.88	-8,650,699,473.68
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金		1,035,957.29	3,931,070,352.10
取得投资收益收到的现金			1,770,431.60
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		269,900.00	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			16,842,476.36
投资活动现金流入小计		1,305,857.29	3,949,683,260.06
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,040,076.71	511,619.43
投资支付的现金			4,000,000.00
▲质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		1,040,076.71	4,511,619.43
投资活动产生的现金流量净额		265,780.58	3,945,171,640.63
三、筹资活动产生的现金流量:			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		6,500,000,000.00	5,220,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		6,500,000,000.00	5,220,000,000.00
偿还债务支付的现金		6,500,000,000.00	220,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		679,314,000.00	547,661,310.00
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		7,179,314,000.00	767,661,310.00
筹资活动产生的现金流量净额		-679,314,000.00	4,452,338,690.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		1,123,018,636.46	-253,189,143.05
加: 期初现金及现金等价物余额		4,682,022,467.93	4,935,211,610.98
六、期末现金及现金等价物余额		5,805,041,104.39	4,682,022,467.93

企业法定代表人:

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
所有者权益变动表
2025 年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)



项目	本年金额						所有者权益合计
	实收资本 (或股本)	优先股	其他权益工具 减：库存股	资本公积	盈余公积	未分配利润	
一、上年年末余额	2,200,000,000.00			663,344,713.60	607,354,490.70	3,733,756,282.61	7,204,455,486.91
加：会计政策变更							
前期差错更正							
其他							
二、本年年末余额	2,200,000,000.00			663,344,713.60	607,354,490.70	3,733,756,282.61	7,204,455,486.91
三、本年增减变动金额 (减少以“-”号填列)							
(一) 综合收益总额						-83,583,967.55	-83,583,967.55
(二) 所有者投入和减少资本						-83,583,967.55	-83,583,967.55
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							
#储备基金							
#企业发展基金							
#利润归还投资							
Δ2. 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. 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	607,354,490.70	3,650,172,315.06	7,120,871,519.36

企业法定代表人： 主管会计工作负责人： 会计机构负责人： 房运明



保利置业集团有限公司
所有者权益变动表（续）

2025 年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	上年金额					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	所有者权益合计
	实收资本(或股本)	其他权益工具	其他综合收益	其他	其他								
一、上年年末余额	2,200,000,000.00					663,344,713.60				589,177,361.29		3,570,162,117.88	7,022,684,192.77
加: 会计政策变更													
前期差错更正													
其他													
二、本年年末余额	2,200,000,000.00					663,344,713.60				589,177,361.29		3,570,162,117.88	7,022,684,192.77
三、本年年末变动金额 (减少以“-”号填列)										163,594,164.73		163,594,164.73	181,771,294.14
(一) 综合收益总额										181,771,294.14		181,771,294.14	181,771,294.14
(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										18,177,129.41		-18,177,129.41	
其中: 法定公积金										18,177,129.41		-18,177,129.41	
任意公积金													
#储备基金													
#企业发展基金													
#利润归还投资													
Δ2. 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. 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				607,354,490.70		3,733,756,282.61	7,204,455,486.91

企业法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

唐丽娜

保利置业集团有限公司 二〇二五年度财务报表附注

（除特别注明外，本附注金额单位均为人民币元）

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），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

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

企业法人营业执照规定经营范围：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。

(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) 营业期限

本公司的营业期限为：2003 年 08 月 29 日至 2056 年 05 月 28 日。

(五) 财务报告的批准报出者

本公司财务报告经董事会批准报出。

二、 财务报表的编制基础

本财务报表以持续经营为基础编制。

本公司根据实际发生的交易和事项，按照附注三所述的会计政策和会计估计编制本财务报表。本财务报表不包含合并财务报表。

本财务报表仅供本公司向主管工商、税务、中国银行间市场交易商协会、中国证监会、深圳证券交易所、上海证券交易所等按有关规定申报 2025 年度财务报表之用，不做其他用途。

三、 重要会计政策和会计估计

(一) 会计期间

自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止为一个会计年度。

(二) 记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

(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

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。

本公司确认与共同经营中利益份额相关的下列项目：

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

本公司对合营企业的投资采用权益法核算，详见本附注“三、（十二）长期股权投资”。

(五) 现金及现金等价物的确定标准

现金，是指本公司的库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物，是指本公司持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资。

(六) 外币业务和外币报表折算

1、 外币交易

外币业务采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率将外币金额折合成人民币记账。

资产负债表日外币货币性项目余额按资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理外，均计入当期损益。资产负债表日对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；对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，由此产生的汇兑差额，属于指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资的差额计入其他综合收益，其他差额计入当期损益。

2、 外币财务报表的折算

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用交易发生日的即期汇率折算；利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额，确认为其他综合收益。

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。

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

本公司在成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产、金融负债或权益工具。

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和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

本公司将同时符合下列条件且未被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，分类为以摊余成本计量的金融资产：

- 业务模式是以收取合同现金流量为目标；
- 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。

本公司将同时符合下列条件且未被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，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）：

- 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；
- 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。

对于非交易性权益工具投资，本公司可以在初始确认时将其不可撤销地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）。该指定在单项投资的基础上作出，且相关投资从发行者的角度符合权益工具的定义。

除上述以摊余成本计量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外，本公司将其余所有的金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

在初始确认时，如果能够消除或显著减少会计错配，本公司可以将本应分类为以摊余成本计量或以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产不可撤销地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票据、应收账款、其他应收款、长期应收款、债权投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额；不包含重大融资成分的应收账款以及本公司决定不考虑不超过一年的融资成分的应收账款，以合同交易价格进行初始计量。

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

收回或处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额计入当期损益。

(2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）

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

(3) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）

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

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

（4）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

（5）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

终止确认时，其账面价值与支付的对价之间的差额计入当期损益。

（6）以摊余成本计量的金融负债

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

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

终止确认时，将支付的对价与该金融负债账面价值之间的差额计入当期损益。

3、 金融资产终止确认和金融资产转移

满足下列条件之一时，本公司终止确认金融资产：

- 收取金融资产现金流量的合同权利终止；
- 金融资产已转移，且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；
- 金融资产已转移，虽然本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是未保留对金融资产的控制。

发生金融资产转移时，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

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

本公司以单项或组合的方式对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）和财务担保合同等的预期信用损失进行估计。

本公司考虑有关过去事项、当前状况以及对未来经济状况的预测等合理且有依据的信息，以发生违约的风险为权重，计算合同应收的现金流量与预期能收到的现金流量之间差额的现值的概率加权金额，确认预期信用损失。如果该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加，本公司按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备；如果该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，本公司按照相当于该金融工具未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备。由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

本公司通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的相对变化，以评估金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。通常逾期超过 30 日，本公司即认为该金融工具的信用风险已显著增加，除非有确凿证据证明该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

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

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

对于由《企业会计准则第 14 号——收入》(2017)规范的交易形成的应收款项和合同资产，无论是否包含重大融资成分，本公司始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

对于租赁应收款，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。

本公司不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回的，直接减记该金融资产的账面余额。

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) 应收票据

本公司按照附注“三、（七）金融工具”所述原则来确定应收票据减值准备单项及组合计提的判断依据和计提标准。

(九) 应收款项

本公司按照附注“三、（七）金融工具”所述原则来确定应收款项减值准备单项及组合计提的判断依据和计提标准。

(十) 存货

1、 存货的分类

存货主要包括开发成本、开发产品、库存商品、原材料、低值易耗品等。

开发用土地、维修基金、质量保证金、公共配套设施费用的核算方法：

开发用土地：本公司开发用土地列入“开发成本”科目核算；

维修基金：按照各地规定，应由公司承担的计入“开发成本”；

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

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

2、 存货取得和发出的计价方法、存货的盘存制度及摊销

发出存货采用个别计价法。

3、 存货跌价准备的确认标准和计提方法

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

4、 存货可变现净值的确认方法

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

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。

(十一) 合同资产

1、 合同资产的确认方法及标准

本公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。本公司已向客户转让商品或提供服务而有权收取对价的权利（且该权利取决于时间流逝之外的其他因素）列示为合同资产。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。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“三、（七）金融工具-金融资产减值的测试方法及会计处理方法”。

(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

投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权和已出租的建筑物。

投资性房地产按照成本进行初始计量，采用成本模式进行后续计量，并采用与固定资产和无形资产相同的方法计提折旧或进行摊销。资产负债表日，有迹象表明投资性房地产发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备。。投资性房地产减值损失一经确认，不再转回。

(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。

固定资产按成本（并考虑预计弃置费用因素的影响）进行初始计量。

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。对计提了减值准备的固定资产，则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值及依据尚可使用年限确定折旧额。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服务，则选择不同折旧率或折旧方法，分别计提折旧。

固定资产自达到预定可使用状态时开始计提折旧，终止确认时或划分为持有待售非流动资产时停止计提折旧。

各类固定资产折旧方法、折旧年限、残值率和年折旧率如下：

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	年限平均法	20-40	5	2.375-4.75
运输设备	年限平均法	5	5	19
电子设备及办公设备	年限平均法	3-5	5	19.00-31.67
其他设备	年限平均法	3-5	5	19.00-31.67

3、 固定资产后续支出的会计处理

固定资产的后续支出是指固定资产在使用过程中发生的更新改造支出、修理费用等。

与固定资产有关的后续支出，在与其有关的经济利益很可能流入且其成本能够可靠计量时，计入固定资产成本；对于被替换的部分，终止确认其账面价值；所有其他后续支出于发生时计入当期损益。

4、 固定资产减值准备的确认标准、计提方法

本公司在每期末判断固定资产是否存在可能发生减值的迹象。

固定资产存在减值迹象的，估计其可收回金额。可收回金额根据固定资产的公允价值减去处置费用后的净额与固定资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当固定资产的可收回金额低于其账面价值的，将固定资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为固定资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的固定资产减值准备。

固定资产减值损失确认后，减值固定资产的折旧在未来期间作相应调整，以使该固定资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的固定资产账面价值（扣除预计净残值）。

固定资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

有迹象表明一项固定资产可能发生减值的，本公司以单项固定资产为基础估计其可收回金额。本公司难以对单项固定资产的可收回金额进行估计的，以该固定资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

5、 固定资产处置

当固定资产被处置、或者预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

(十五) 在建工程

1、 在建工程的初始计量和在建工程结转为固定资产的标准

在建工程成本按实际发生的成本计量。实际成本包括建筑成本、安装成本、符合资本化条件的借款费用以及其他为使在建工程达到预定可使用状态前所发生的必要支出。在建工程在达到预定可使用状态时，转入固定资产并自次月起开始计提折旧。

2、 在建工程减值准备的确认标准、计提方法

本公司在每期末判断在建工程是否存在可能发生减值的迹象。

在建工程存在减值迹象的，估计其可收回金额。有迹象表明一项在建工程可能发生减值的，以单项在建工程为基础估计其可收回金额。难以对单项在建工程的可收回金额进行估计的，以该在建工程所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

可收回金额根据在建工程的公允价值减去处置费用后的净额与在建工程预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当在建工程的可收回金额低于其账面价值的,将在建工程的账面价值减记至可收回金额,减记的金额确认为在建工程减值损失,计入当期损益,同时计提相应的在建工程减值准备。

在建工程的减值损失一经确认,在以后会计期间不再转回。

(十六) 借款费用

1、 借款费用资本化的确认原则

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。

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。

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。

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。

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实际利率计算确定。

在资本化期间内，外币专门借款本金及利息的汇兑差额，予以资本化，计入符合资本化条件的资产的成本。除外币专门借款之外的其他外币借款本金及其利息所产生的汇兑差额计入当期损益。

(十七) 无形资产

1、 无形资产的确认

无形资产，是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。同时满足下列条件时，无形资产才予以确认：

- （1）与该无形资产有关的经济利益很可能流入本公司；
- （2）该无形资产的成本能够可靠地计量。

2、 无形资产的计价方法

- （1）公司取得无形资产时按成本进行初始计量。

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

- （2）后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内摊销；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。

3、 使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况

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。

- 4、 **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。

5、 **无形资产减值准备的计提**

对于使用寿命确定的无形资产，如有明显减值迹象的，期末进行减值测试。

对于使用寿命不确定的无形资产，每期末进行减值测试。

对无形资产进行减值测试，估计其可收回金额。有迹象表明一项无形资产可能发生减值的，公司以单项无形资产为基础估计其可收回金额。公司难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该无形资产所属的资产组为基础确定无形资产组的可收回金额。

可收回金额根据无形资产的公允价值减去处置费用后的净额与无形资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当无形资产的可收回金额低于其账面价值的，将无形资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为无形资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的无形资产减值准备。

无形资产减值损失确认后，减值无形资产的折耗或者摊销费用在未来期间作相应调整，以使该无形资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的无形资产账面价值（扣除预计净残值）。

无形资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

(十八) 长期待摊费用

本公司长期待摊费用包括：房屋装修费、车位使用费等

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。

(十九) 合同负债

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

(二十) 职工薪酬

1、 **短期薪酬**

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医疗保险费、工伤保险费、生育保险费等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。

本公司发生的职工福利费，在实际发生时根据实际发生额计入当期损益或相关资产成本，其中，非货币性福利按照公允价值计量。

2、 辞退福利

本公司向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：公司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；公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

3、 离职后福利

（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。

此外，本公司还参与了由国家相关部门批准的企业年金计划/补充养老保险基金。本公司按职工工资总额的一定比例向年金计划/当地社会保险机构缴费，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。

(二十一) 预计负债

与或有事项相关的义务同时满足下列条件时，本公司将其确认为预计负债：

- (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。

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。

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。

所需支出存在一个连续范围，且该范围内各种结果发生的可能性相同的，最佳估计数按照该范围内的中间值确定；在其他情况下，最佳估计数分别下列情况处理：

- 或有事项涉及单个项目的，按照最可能发生金额确定；
- 或有事项涉及多个项目的，按照各种可能结果及相关概率计算确定。

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。

本公司在资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核，有确凿证据表明该账面价值不能反映当前最佳估计数的，按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

(二十二) 收入

1、 收入确认和计量所采用的会计政策

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

- (1) 本公司满足下列条件之一的，属于在某一时段内履行履约义务：
 - 1) 客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益。
 - 2) 客户能够控制本公司履约过程中在建的资产。
 - 3) 本公司履约过程中所产出的资产具有不可替代用途，且本公司在整个合同期内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，本公司在该段时间内按照履约进度确认收

入，但是，履约进度不能合理确定的除外。本公司考虑商品的性质，采用产出法或投入法确定恰当的履约进度。

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

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，并以不赶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。

2、 收入的确认

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。

(二十三) 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。

以前期间减值的因素之后发生变化，使得前述差额高于该资产账面价值的，本公司转回原已计提的减值准备，并计入当期损益，但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。

(二十四) 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、 政府补助的计量及终止确认

政府补助在本公司能够满足其所附条件并且能够收到时，予以确认。

对于货币性资产的政府补助，按照收到或应收的金额计量。对于非货币性资产的政府补助，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额计量。

与资产相关的政府补助，冲减相关资产账面价值或确认为递延收益。确认为递延收益的，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将尚未分配的递延收益余额转入资产处置当期的损益。

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

按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

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。

3、 政府补助的返还的会计处理

本公司对于已确认的政府补助需要退回的,在需要退回的当期分情况进行会计处理:

- (1) 初始确认时冲减相关资产账面价值的, 调整资产账面价值;
- (2) 存在相关递延收益的, 冲减相关递延收益账面余额, 超出部分计入当期损益;
- (3) 属于其他情况的, 直接计入当期损益。

(二十五) 递延所得税资产和递延所得税负债

所得税包括当期所得税和递延所得税。除因企业合并和直接计入所有者权益(包括其他综合收益)的交易或者事项产生的所得税外,本公司将当期所得税和递延所得税计入当期损益。

递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额(暂时性差异)计算确认。

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;
- 既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额(或可抵扣亏损),且初始确认的资产和负债未导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的交易或事项。

对与联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异,确认递延所得税负债,除非本公司能够控制该暂时性差异转回的时间且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。对与联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异,当该暂时性差异在可预见的未来很可能转回且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额时,确认递延所得税资产。

资产负债表日,对于递延所得税资产和递延所得税负债,根据税法规定,按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

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

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。

资产负债表日，递延所得税资产及递延所得税负债在同时满足以下条件时以抵销后的净额列示：

- 纳税主体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；
- 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。

(二十六) 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：

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

本公司后续采用直线法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“三、（十四）固定资产减值”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：

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

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

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

未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益或相关资产成本。

在租赁期开始日后，发生下列情形的，本公司重新计量租赁负债，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：

- 当购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果发生变化，或前述选择权的实际行权情况与原评估结果不一致的，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；
- 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。经营租赁发生变更的，公司自变更生效日起将其作为一项新租赁进行会计处理，与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额视为新租赁的收款额。

（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“三、（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：

- 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；
- 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：

- 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；

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“三、（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。

（二十七）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：

- 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；
- 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。
- 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：

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

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

四、 会计政策和会计估计变更以及差错更正、其他调整的说明

(一) 会计政策变更

本报告期本公司未发生会计政策变更。

(二) 会计估计变更

本报告期本公司主要会计估计未发生变更。

(三) 重要前期差错更正

本报告期未发生重要的前期会计差错更正事项。

五、 税项

(一) 主要税种及税率

税种	计税依据	适用税率 (%)
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	按实际缴纳的增值税及消费税计缴	7.00
企业所得税	按应纳税所得额计缴	25.00

六、 财务报表重要项目的说明

(一) 货币资金

项目	期末余额	期初余额
库存现金		
银行存款	5,804,996,327.51	4,682,010,129.51
其他货币资金	44,776.88	12,338.42
合计	5,805,041,104.39	4,682,022,467.93
其中：存放在境外的款项总额		
存放财务公司款项	0.05	21,014,550.66

本公司期末无货币资金因抵押、质押或冻结等对使用有限制、无因资金集中管理支取受限，无存放在境外、无潜在回收风险的款项情况。

(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）	376,648,744.00		385,193,222.79	
1 至 2 年	15,680,000.00			
2 至 3 年				
3 年以上				
合计	392,328,744.00		385,193,222.79	

2、 按坏账准备计提方法分类披露应收账款

类别	期末数					期初数				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率 (%)		金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率 (%)	
按单项计提坏账准备										
按组合计提坏账准备	392,328,744.00	100.00			392,328,744.00	385,193,222.79	100.00			385,193,222.79
其中：按信用风险特征组合计提坏账准备	392,328,744.00	100.00			392,328,744.00	385,193,222.79	100.00			385,193,222.79
合计	392,328,744.00	100.00			392,328,744.00	385,193,222.79	100.00			385,193,222.79

3、 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款

采用其他组合方法计提坏账准备的应收账款

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	392,328,744.00			385,193,222.79		
合计	392,328,744.00			385,193,222.79		

4、 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 2025 年 12 月 31 日应收账款前五名总额为人民币 284,627,167.00 元，
占应收账款总额比例为 72.55%。

(三) 预付款项

1、 预付款项按账龄列示

账龄	期末数		期初数	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	940,999.03	99.59	1,254,317.43	99.90
1 至 2 年	3,910.45	0.41	1,260.00	0.10
2 至 3 年				
3 年以上				
小计	944,909.48	100.00	1,255,577.43	100.00
减：减值准备				
合计	944,909.48	100.00	1,255,577.43	100.00

2、 按欠款方归集的期末余额前五名的预付款项情况

本公司于 2025 年 12 月 31 日预付款项前五名总额为人民币 835,851.70 元，占
预付款项总额比例为 88.46%。

(四) 其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款项	36,633,095,269.35	38,220,586,071.85
合计	36,633,095,269.35	38,220,586,071.85

1、 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）	15,689,903,393.26		18,402,716,406.56	
1 至 2 年	5,461,697,760.77		10,454,834,891.26	
2 至 3 年	7,283,105,885.99		3,715,100,778.22	
3 年以上	8,198,388,229.33		5,647,933,995.81	
合计	36,633,095,269.35		38,220,586,071.85	

(3) 按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项

①采用其他组合方法计提坏账准备的其他应收款项

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	36,633,095,269.35			38,220,586,071.85		
合计	36,633,095,269.35			38,220,586,071.85		

(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	占其他应收款项合计的比例 (%)	坏账准备
保利贵州置业集团有限公司	关联方往来款	5,333,600,372.84	5 年以内	14.56	
上海盛万置业有限公司	关联方往来款	3,688,628,000.00	1 年以内	10.07	
上海盛真置业有限公司	关联方往来款	2,961,249,450.00	1 年以内	8.08	
武汉保置房地产开发有限责任公司	关联方往来款	2,658,579,990.00	3 年以内	7.26	
广州保雅置业有限公司	关联方往来款	2,391,386,250.00	1 年以内	6.53	
合计		17,033,444,062.84		46.50	

(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	4,334,745,409.28		1,000,000.00	4,333,745,409.28
对合营企业投资				
对联营企业投资				
小计	4,334,745,409.28		1,000,000.00	4,333,745,409.28
减：长期股权投资减值准备				
合计	4,334,745,409.28		1,000,000.00	4,333,745,409.28

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							期末余额	减值准备 期末余额
			追加 投资	减少 投资	权益法下 确认的投 资损益	其他综 合收益 调整	其他权 益变动	宣告发放现 金股利或利 润	计 提 减 值 准 备		
合计	4,334,745,409.28	4,334,745,409.28							-1,000,000.00	4,333,745,409.28	
一、子公司	4,334,745,409.28	4,334,745,409.28							-1,000,000.00	4,333,745,409.28	
北京花园别墅有限公司	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	10,000,000.00	10,000,000.00								10,000,000.00	
保利江苏置业有限公司	1,600,171,750.00	1,600,171,750.00								1,600,171,750.00	
德清保利置业有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00								10,000,000.00	
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	10,000,000.00	10,000,000.00								10,000,000.00	
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	

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
			追加 投资	减少 投资	权益法下 确认的投 资损益	其他综 合收益 调整	其他权 益变动	宣告发放现 金股利或利 润	计 提 减 值 准 备		
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	
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	133,500,000.00	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	
北京保利微芯科技有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00								10,000,000.00	
上海盛隆置业有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00								1,000,000.00	
太仓盛隆商务咨询公司	1,000,000.00	1,000,000.00							-1,000,000.00		
太仓隆隆商务咨询公司	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	

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
			追加 投资	减少 投资	权益法下 确认的投 资损益	其他综 合收益 调整	其他权 益变动	宣告发放现 金股利或利 润	计 提 减 值 准 备		
宁波宏茂房地产信息咨询 有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00								1,000,000.00	
宁波宏鹏房地产信息咨询 有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00								1,000,000.00	
宁波宏勤房地产信息咨询 有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00								1,000,000.00	
宁波宏振房地产信息咨询 有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00								1,000,000.00	
二、合营企业											
三、联营企业											

(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 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	81,000,000.00

(七) 固定资产

项目	期末账面价值	期初账面价值
固定资产	2,734,770.42	2,465,315.43
固定资产清理		
合计	2,734,770.42	2,465,315.43

1、 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：	10,370,676.99	1,797,315.64	3,123,201.58	9,044,791.05
其中：运输工具	2,978,082.31	271,789.29	797,220.57	2,452,651.03
电子设备	6,438,952.04	1,392,199.20	1,570,378.86	6,260,772.38
办公设备	953,642.64	133,327.15	755,602.15	331,367.64
二、累计折旧合计：	7,905,361.56	1,174,891.86	2,770,232.79	6,310,020.63
其中：运输工具	2,196,230.19	103,751.22	514,031.23	1,785,950.18
电子设备	4,866,140.07	999,231.83	1,523,267.50	4,342,104.40
办公设备	842,991.30	71,908.81	732,934.06	181,966.05
三、固定资产账面净值合计	2,465,315.43			2,734,770.42
其中：运输工具	781,852.12			666,700.85
电子设备	1,572,811.97			1,918,667.98
办公设备	110,651.34			149,401.59
四、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	2,465,315.43			2,734,770.42
其中：运输工具	781,852.12			666,700.85
电子设备	1,572,811.97			1,918,667.98
办公设备	110,651.34			149,401.59

(八) 其他非流动资产

项目	期末余额	期初余额
书画	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	3,115,782.88	91,178,754.66	92,702,769.79	1,591,767.75
二、离职后福利-设定提存计划	4,283,298.52	12,520,198.81	13,813,954.88	2,989,542.45
三、辞退福利		557,491.29	557,491.29	
四、一年内到期的其他福利				
五、其他		246,238.21	246,238.21	
合计	7,399,081.40	104,502,682.97	107,320,454.17	4,581,310.20

2、 短期薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	235,536.10	76,201,458.84	76,199,157.84	237,837.10
二、职工福利费		1,690,975.52	1,690,975.52	
三、社会保险费	863,576.78	4,200,382.41	4,688,036.76	375,922.43
其中：医疗保险费及生育保险费	837,686.74	4,048,388.63	4,521,217.29	364,858.08
工伤保险费	25,890.04	151,993.78	166,819.47	11,064.35
其他				
四、住房公积金	1,173,336.72	5,375,497.12	6,401,486.48	147,347.36
五、工会经费和职工教育经费	843,333.28	1,654,994.89	1,667,667.31	830,660.86
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
八、其他短期薪酬		2,055,445.88	2,055,445.88	
合计	3,115,782.88	91,178,754.66	92,702,769.79	1,591,767.75

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	1,449,690.43	7,274,763.68	8,074,241.20	650,212.91
二、失业保险费	47,574.15	236,111.05	268,861.85	14,823.35
三、企业年金缴费	2,786,033.94	5,009,324.08	5,470,851.83	2,324,506.19
合计	4,283,298.52	12,520,198.81	13,813,954.88	2,989,542.45

(十) 应交税费

项目	期末余额	期初余额
增值税	33,994,428.33	27,722,760.50
城市维护建设税	2,402,356.42	1,940,593.24
个人所得税	7,196,020.26	9,924,627.78
教育费附加（含地方教育费附加）	1,715,968.87	1,386,138.03
合计	45,308,773.88	40,974,119.55

(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	19,073,670,752.91	19,426,730,430.42
合计	19,073,670,752.91	19,426,730,430.42

1、 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	18,992,470,655.92	19,342,756,505.16
保证金及押金	6,218,863.64	7,283,414.00
代扣代缴款项	1,078,879.14	2,491,606.42
其他	73,902,354.21	74,198,904.84
合计	19,073,670,752.91	19,426,730,430.42

(十二) 一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的应付债券	5,514,357,850.57	6,911,608,946.43
合计	5,514,357,850.57	6,911,608,946.43

(十三) 应付债券

1、 应付债券

项目	期末余额	期初余额
保利置业集团人民币公司债	13,500,000,000.00	10,626,000,000.00
保利置业集团人民币中期票据	2,000,000,000.00	3,500,000,000.00
合计	15,500,000,000.00	14,126,000,000.00

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	发行金额	期初余额	期初重分类金额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末重分类金额	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(第二期)	100	2023/4/6	5+2	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00	42,892,602.74		58,200,000.00		58,200,000.00	42,892,602.74	1,500,000,000.00
保利置业集团有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券(第三期)	100	2024/10/16	3+2	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00	9,404,098.36		44,700,000.00		44,700,000.00	9,404,098.36	1,500,000,000.00
保利置业集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)	100	2025/3/5	3+2	1,500,000,000.00			1,500,000,000.00	33,013,150.71			33,013,150.71	1,500,000,000.00
保利置业集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)	100	2025/4/16	3+2	1,500,000,000.00			1,500,000,000.00	26,284,931.51			26,284,931.51	1,500,000,000.00
保利置业集团有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)	100	2024/7/22	3+2	1,200,000,000.00	1,200,000,000.00	13,093,442.62		29,400,000.00		29,400,000.00	13,093,442.62	1,200,000,000.00
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	2023/2/24	5+2	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00	35,671,232.88		42,000,000.00		42,000,000.00	35,671,232.88	1,000,000,000.00
保利置业集团有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)	100	2024/6/11	5+2	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00	15,606,557.38		28,000,000.00		28,000,000.00	15,606,557.38	1,000,000,000.00

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	期初重分类金额	本期发行	按面值计提利息	溢价摊销	本期偿还	期末重分类金额	期末余额
保利置业集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券(第三期)	100	2025/6/12	5+2	1,000,000,000.00			1,000,000,000.00	14,460,273.97			14,460,273.97	1,000,000,000.00
保利置业集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券(第四期)	100	2025/10/28	5+2	1,000,000,000.00			1,000,000,000.00	4,968,493.15			4,968,493.15	1,000,000,000.00
保利置业集团有限公司 2025 年度第二期中期票据	100	2025/8/14	5	1,000,000,000.00			1,000,000,000.00	10,432,876.71			10,432,876.71	1,000,000,000.00
保利置业集团有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)	100	2024/7/22	5+2	800,000,000.00	800,000,000.00	10,082,841.53		22,640,000.00		22,640,000.00	10,082,841.53	800,000,000.00
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	2022/2/18	5+2	500,000,000.00	500,000,000.00	15,843,287.67		18,300,000.00		18,300,000.00	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(第三期)	100	2022/6/6	5+2	500,000,000.00	500,000,000.00	10,400,000.00		18,250,000.00		18,250,000.00	10,400,000.00	500,000,000.00
保利置业集团有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)	100	2024/6/11	3+2	500,000,000.00	500,000,000.00	6,967,213.11		12,500,000.00		12,500,000.00	6,967,213.11	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	2022/6/20	5	500,000,000.00	500,000,000.00	9,779,726.03		18,400,000.00		18,400,000.00	9,779,726.03	500,000,000.00

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	期初重分类金额	本期发行	按面值计提利息	溢价摊销	本期偿还	期末重分类金额	期末余额
保利置业集团有限公司 2025 年度第一期中期票据	100	2025/7/14	5	500,000,000.00			500,000,000.00	6,020,136.99			6,020,136.99	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	2022/11/1	3+2	1,000,000,000.00		1,005,424,657.53		27,575,342.47		1,033,000,000.00		
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	2023/2/24	3+2	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00	31,424,657.53		37,000,000.00		37,000,000.00	1,031,424,657.53	
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	2023/4/6	3+2	500,000,000.00	500,000,000.00	12,786,712.33		17,350,000.00		17,350,000.00	512,786,712.33	
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	2022/4/13	3+2	1,500,000,000.00		1,536,069,863.01		14,180,136.99		1,550,250,000.00		
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	2022/6/6	3+2	1,000,000,000.00		1,018,235,616.44		13,764,383.56		1,032,000,000.00		
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	2022/2/18	3+2	1,500,000,000.00		1,538,829,041.10		6,020,958.90		1,544,850,000.00		
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)展期	100	2024/9/8	2	406,000,000.00	406,000,000.00	3,061,639.34		9,744,000.00		9,744,000.00	409,061,639.34	

保利置业集团有限公司
2025 年度
财务报表附注

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	期初重分类金额	本期发行	按面值计提利息	溢价摊销	本期偿还	期末重分类金额	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)展期	100	2024/9/9	2	220,000,000.00	220,000,000.00	1,605,893.82		5,280,000.00		5,280,000.00	221,605,893.82	
保利置业集团有限公司 2023 年度第一期中期票据	100	2023/1/6	3	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00	56,358,082.19		57,300,000.00		57,300,000.00	1,556,358,082.19	
保利置业集团有限公司 2023 年度第二期中期票据	100	2023/7/27	3	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00	14,624,657.53		34,000,000.00		34,000,000.00	1,014,624,657.53	
保利置业集团有限公司 2023 年度第三期中期票据	100	2023/10/17	3	500,000,000.00	500,000,000.00	3,575,342.47		17,400,000.00		17,400,000.00	503,575,342.47	
保利置业集团有限公司 2022 年度第二期中期票据	100	2022/8/26	3	1,000,000,000.00		1,011,447,397.26		21,452,602.74		1,032,900,000.00		
保利置业集团有限公司 2022 年度第一期中期票据	100	2022/6/20	3	500,000,000.00		508,424,383.56		7,425,616.44		515,850,000.00		
合计				27,126,000,000.00	14,126,000,000.00	6,911,608,946.43	6,500,000,000.00	656,062,904.14		7,179,314,000.00	5,514,357,850.57	15,500,000,000.00

(十四) 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	2,200,000,000.00	100.00			2,200,000,000.00	100.00
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

(十五) 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（或股本）溢价				
二、其他资本公积	663,344,713.60			663,344,713.60
合计	663,344,713.60			663,344,713.60
其中：国有独享资本公积				

(十六) 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	607,354,490.70			607,354,490.70
合计	607,354,490.70			607,354,490.70

(十七) 未分配利润

项目	本期金额	上期金额
上年年末余额	3,733,756,282.61	3,570,162,117.88
期初调整金额		
本期期初余额	3,733,756,282.61	3,570,162,117.88
本期增加额	-83,583,967.55	181,771,294.14
其中：本期净利润转入	-83,583,967.55	181,771,294.14
盈余公积弥补亏损转入		
资本公积弥补亏损转入		
其他调整因素		
本期减少额		18,177,129.41
其中：本期提取盈余公积数		18,177,129.41

项目	本期金额	上期金额
本期提取一般风险准备		
本期分配现金股利数		
转增资本		
其他减少		
本期期末余额	3,650,172,315.06	3,733,756,282.61

(十八) 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				
2. 其他业务小计	449,245,554.64		436,178,117.73	
其中：商标使用费	358,190,235.44		371,878,487.54	
担保费收入	91,055,319.20		64,299,630.19	
合计	449,245,554.64		436,178,117.73	

(十九) 管理费用、财务费用

1、 管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	104,502,682.97	103,980,088.47
租赁费	9,328,268.51	14,572,058.74
物业管理费	3,202,165.94	2,332,399.50
信息服务费	3,018,056.14	3,542,054.90
差旅费	2,972,627.13	2,542,629.51
咨询费	2,859,221.92	3,309,570.90
劳务费	1,256,382.86	1,883,287.84
折旧费	1,174,891.86	1,247,763.55
残疾人保障金	471,460.90	448,639.60
其他	2,262,827.86	918,444.45
合计	131,048,586.09	134,776,937.46

2、 财务费用

类别	本期发生额	上期发生额
利息费用	662,811,311.84	668,668,218.38

类别	本期发生额	上期发生额
减：利息收入	276,207,535.11	561,076,543.59
其他	11,116,430.76	7,752,280.70
合计	397,720,207.49	115,343,955.49

(二十) 其他收益

项目	本期发生额	上期发生额	是否为政府补助
个税返还	261,064.13	266,386.55	否
稳岗补贴		256,628.10	是
其他		2,000.00	否
合计	261,064.13	525,014.65	

(二十一) 投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
处置长期股权投资产生的投资收益	35,957.29	1,770,431.60
其他		25,485.83
合计	35,957.29	1,795,917.43

(二十二) 资产处置收益

项目	本期发生额	上期发生额
固定资产	-36,308.24	
合计	-36,308.24	

(二十三) 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	408,801.01	0.70	408,801.01
合计	408,801.01	0.70	408,801.01

(二十四) 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
资产报废、毁损损失	11,649.81		11,649.81
合计	11,649.81		11,649.81

(二十五) 现金流量表

1、 将净利润调节为经营活动现金流量的信息情况

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	-83,583,967.55	181,771,294.14
加：资产减值损失		
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	1,174,891.86	1,247,763.55
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）	36,308.24	
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）	11,649.81	
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）		
财务费用（收益以“－”号填列）	662,811,311.84	668,668,218.38
投资损失（收益以“－”号填列）	-35,957.29	-1,795,917.43
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）	1,580,665,949.24	-7,317,029,233.21
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	-359,013,330.27	-2,183,561,599.11
其他		
经营活动产生的现金流量净额	1,802,066,855.88	-8,650,699,473.68
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	5,805,041,104.39	4,682,022,467.93
减：现金的期初余额	4,682,022,467.93	4,935,211,610.98

补充资料	本期发生额	上期发生额
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	1,123,018,636.46	-253,189,143.05

2、 现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	期初余额
一、现金	5,805,041,104.39	4,682,022,467.93
其中：库存现金		
可随时用于支付的数字货币		
可随时用于支付的银行存款	5,804,996,327.51	4,682,010,129.51
可随时用于支付的其他货币资金	44,776.88	12,338.42
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	5,805,041,104.39	4,682,022,467.93
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

七、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）

项目	实际担保金额		反担保金额	收取担保费	逾期金额	被诉金额	代偿损失金额	已计入预计负债金额	其中：本期计入预计负债金额
	本年年末数	上年年末数							
一、融资担保合计	669,399.00	850,690.86	14,500.00	9,131.78					
（一）对子企业融资担保	506,813.30	687,855.16	14,500.00	9,131.78					
1.按股比担保	361,813.30	383,238.30							
2.超股比担保	145,000.00	304,616.86	14,500.00	9,131.78					
其中：对控股上市公司担保									
对少数股东含员工持股计划的子企业担保									
对少数股东含股权基金的子企业担保									
（二）对参股企业融资担保	162,585.70	162,585.70							
1.按股比担保	162,585.70	162,585.70							
其中：对不具备持续经营能力的参股企业担保									
2.超股比担保									
其中：因划出集团或股权处置形成									
（三）对集团外无股权关系企业融资担保									
其中：因划出集团或股权处置形成									
二、对特殊子企业融资担保									

项目	实际担保金额		反担保金额	收取担保费	逾期金额	被诉金额	代偿损失金额	已计入预计负债金额	其中：本期计入预计负债金额
	本年年末数	上年年末数							
(一) 对金融子企业担保									
(二) 集团内无股权关系子企业互保									
(三) 对不具备持续经营能力的子企业担保									
三、隐性融资担保									
(一) 共同借款合同	216,750.00	238,175.00							
(二) 差额补足承诺	216,750.00	238,175.00							
(三) 支持性函件									
1.安慰函									
2.承诺函									
3.流动性支持函									
4.维好协议									
5.其他									

八、 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。

九、 关联方关系及其交易

(一) 本公司的母公司情况

金额单位：人民币万元

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	母公司对本 企业的持股 比例 (%)	母公司对本企 业的表决权比 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) 本集团的子公司

序号	子企业名称	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%	51%
2	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%	100%
3	上海梦苑房地产有限公司	上海	房地产开发	500.00	100%	100%
4	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%
5	保利百货商业管理有限公司	上海	房地产开发	1,000.00	100%	100%
6	保利江苏置业有限公司	苏州	房地产开发	160,000.00	100%	100%
7	德清保利置业有限公司	德清	房地产开发	1,000.00	100%	100%
8	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%	100%
9	海南保利置业有限公司	海口	房地产开发	1,000.00	100%	100%
10	深圳市保利文化广场有限公司	深圳	商务服务	15,000.00	100%	100%
11	广东保利置业有限公司	广州	房地产开发	30,000.00	100%	100%
12	湖北保利投资有限公司	武汉	房地产开发	10,000.00	100%	100%
13	湖北保利置业有限公司	武汉	房地产开发	10,000.00	100%	100%
14	广西保利置业集团有限公司	南宁	房地产开发	25,000.00	100%	100%
15	保利云南置业有限公司	昆明	房地产开发	18,000.00	100%	100%
16	保利贵州置业集团有限公司	贵阳	房地产开发	20,000.00	100%	100%
17	重庆保利小泉实业有限公司	重庆	房地产开发	8,000.00	51%	51%
18	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%	100%
19	保利山东置业集团有限公司	济南	房地产开发	34,000.00	100%	100%
20	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%	100%

序号	子企业名称	注册地	业务性质	注册资本（万元）	持股比例	表决权比例
21	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%	100%
22	上海盛淦置业有限公司	上海	房地产开发	100.00	100%	100%
23	太仓隆淦商务咨询有限公司	太仓	房地产开发	100.00	100%	100%
24	浙江保利置业有限公司	宁波	房地产开发	10,000.00	100%	100%
25	上海盛真置业有限公司	上海	房地产开发	100.00	100%	100%
26	上海盛万置业有限公司	上海	房地产开发	100.00	100%	100%
27	宁波宏茂房地产信息咨询有限公司	宁波	商务服务	100.00	100%	100%
28	宁波宏鹏房地产信息咨询有限公司	宁波	商务服务	100.00	100%	100%
29	宁波宏勤房地产信息咨询有限公司	宁波	商务服务	100.00	100%	100%
30	宁波宏振房地产信息咨询有限公司	宁波	商务服务	100.00	100%	100%
31	苏州悦威置业有限公司	苏州	房地产开发	5,000.00	100%	100%
32	苏州利弘管理咨询有限公司	苏州	商务服务	100.00	100%	100%
33	苏州利璟管理咨询有限公司	苏州	商务服务	100.00	100%	100%
34	上海盛楹置业有限公司	上海	房地产开发	190,000.00	100%	100%
35	上海盛置业有限公司	上海	房地产开发	5,000.00	100%	100%
36	保利商旅酒店管理有限公司	北京	商务服务	100.00	100%	100%
37	苏州市保嘉置业有限公司	苏州	房地产开发	50,000.00	51%	51%

(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
中国保利集团有限公司	最终控制方
上海证券大厦六层物业	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
保利融资租赁有限公司	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
保利置業集團有限公司	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
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
宁波保盈置业有限公司	同一最终控制方控制的公司
宁波保利置业有限公司	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
宁波保隼置业有限公司	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
宁波保嘉置业有限公司	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
海南帝港置业有限公司	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
万宁腾远发展有限公司	同一最终控制方控制的公司
宁波保瑜置业有限公司	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（香港）房地产开发有限公司	同一最终控制方控制的公司
保利科技有限公司	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
湖北保利大酒店有限公司	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
深圳市保诚房地产开发有限公司	子公司的合营企业
昆山象淳房地产开发有限公司	子公司的合营企业
上海盛茗悦房地产开发有限公司	子公司的联营企业
苏州金保悦房地产开发有限公司	子公司的联营企业
济南利坤置业有限公司	子公司的联营企业
杭州宁佳置业有限公司	子公司的联营企业

(四) 关联方交易

1、 采购商品/接受劳务情况

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
上海保利广场资产管理有限公司	接受劳务	6,896,640.00	12,495,314.74
上海保利物业酒店管理集团有限公司	接受劳务	3,202,165.94	2,332,399.50
保利融资租赁有限公司	接受劳务		352,800.00

2、 出售商品/提供劳务情况

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
济南保誉置业有限公司	提供劳务	82,518,834.91	9,064,462.26
深圳市保金房地产开发有限公司	提供劳务	67,079,854.72	
宁波隼茂置业有限公司	提供劳务	45,554,200.94	11,049,572.64
上海盛裕荟置业有限公司	提供劳务	38,817,876.42	
上海盛兆荟房地产开发有限公司	提供劳务	34,545,428.30	
广州保雅置业有限公司	提供劳务	31,306,144.34	
广州保珩置业有限公司	提供劳务	15,194,749.06	14,617,341.51
杭州宁佳置业有限公司	提供劳务	10,903,679.25	17,986,509.43
昆山市悦茂置业有限公司	提供劳务	7,926,076.42	14,187,216.98
山东瑞齐置业有限公司	提供劳务	6,015,591.51	3,443,440.57
济南保丰置业有限公司	提供劳务	5,035,547.17	45,319,924.53

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
海南帝港置业有限公司	提供劳务	3,896,227.36	14,145,992.45
杭州保鸿置业有限公司	提供劳务	2,997,089.62	
济南利坤置业有限公司	提供劳务	2,861,231.65	2,839,226.22
万宁腾远发展有限公司	提供劳务	2,355,720.75	357,463.21
上海盛茗悦房地产开发有限公司	提供劳务	1,181,983.02	
深圳市保发房地产开发有限公司	提供劳务		66,323,646.23
上海盛濡置业有限公司	提供劳务		50,248,770.75
广西铁投三岸投资有限公司	提供劳务		36,751,740.57
上海盛朗玥房地产开发有限公司	提供劳务		32,268,578.30
上海盛韞置业有限公司	提供劳务		25,678,298.11
昆山象淳房地产开发有限公司	提供劳务		14,792,452.83
宁波保隽置业有限公司	提供劳务		8,488,654.72
广西保盈置业有限公司	提供劳务		4,315,196.23
昆明保喻房地产开发有限公司	提供劳务	86,148,841.21	
牡丹江保辉置业有限公司	提供劳务	31.45	

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	是否已经履行完毕
保利置业集团有限公司	深圳市保利房地产开发有限公司	17,150.00	2022-02-18	2026-07-29	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	8,299.80	2020-03-31	2031-02-14	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	33,575.00	2017-09-05	2031-02-14	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	10,000.00	2022-12-29	2031-02-14	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	58,038.50	2019-08-14	2031-02-14	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	18,000.00	2020-03-31	2031-02-14	否
保利置业集团有限公司	昆明保喻房地产开发有限公司	30,000.00	2020-10-22	2026-09-08	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	2021-09-08	2026-09-10	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	94,150.00	2022-05-10	2034-05-10	否
保利置业集团有限公司	湖北保利置业有限公司	93,200.00	2022-03-01	2034-03-01	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	34,700.00	2019-04-26	2028-01-26	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	162,585.70	2016-02-29	2032-02-26	否

(五) 关联方应收应付款项

1、 本公司应收关联方款项

项目名称	关联方	期末余额		期初余额		条款和条件	是否取得担保
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备		
应收账款	济南保誉置业有限公司	87,469,965.00		9,608,330.00		无	否
应收账款	深圳市保金房地产开发有限公司	71,104,646.00				无	否
应收账款	宁波隼茂置业有限公司	48,287,453.00		11,712,547.00		无	否
应收账款	上海盛裕荟置业有限公司	41,146,949.00				无	否
应收账款	上海盛兆荟房地产开发有限公司	36,618,154.00				无	否
应收账款	广州保雅置业有限公司	33,184,513.00				无	否
应收账款	广州保珺置业有限公司	16,106,434.00		15,494,382.00		无	否
应收账款	昆山象淳房地产开发有限公司	15,680,000.00				无	否
应收账款	杭州宁佳置业有限公司	11,557,900.00				无	否
应收账款	昆山市悦茂置业有限公司	8,401,641.00		15,038,450.00		无	否
应收账款	山东瑞齐置业有限公司	6,376,527.00		3,650,047.00		无	否
应收账款	济南保丰置业有限公司	5,337,680.00		48,039,120.00		无	否
应收账款	海南帝港置业有限公司	4,130,001.00		14,994,752.00		无	否
应收账款	杭州保鸿置业有限公司	3,176,915.00				无	否
应收账款	万宁腾远发展有限公司	2,497,064.00		378,911.00		无	否
应收账款	上海盛茗悦房地产开发有限公司	1,252,902.00				无	否
应收账款	深圳市保发房地产开发有限公司			70,303,065.00		无	否
应收账款	上海盛楹置业有限公司			53,263,697.00		无	否
应收账款	广西铁投三岸投资有限公司			38,956,845.00		无	否
应收账款	上海盛朗玥房地产开发有限公司			34,204,693.00		无	否
应收账款	上海盛濡置业有限公司			27,218,996.00		无	否
应收账款	广西保盈置业有限公司			4,574,108.00		无	否
应收账款	济南利坤置业有限公司			3,009,579.79		无	否
预付款项	保利融资租赁有限公司			117,600.00		无	否
预付款项	中国保利集团有限公司			3,000.00		无	否
其他应收款	保利贵州置业集团有限公司	5,333,600,372.84		5,479,475,372.84		无	否
其他应收款	上海盛万置业有限公司	3,688,628,000.00		1,454,928,000.00		无	否
其他应收款	上海盛真置业有限公司	2,961,249,450.00		1,377,192,150.00		无	否

项目名称	关联方	期末余额		期初余额		条款和条件	是否取得担保
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备		
其他应收款	武汉保置房地产开发有限责任公司	2,658,579,990.00		2,658,579,990.00		无	否
其他应收款	广州保雅置业有限公司	2,391,386,250.00				无	否
其他应收款	深圳市保发房地产开发有限公司	2,239,328,851.17		2,651,984,170.90		无	否
其他应收款	湖北保利投资有限公司	2,137,321,489.95		2,073,077,700.94		无	否
其他应收款	保利云南置业有限公司	1,800,832,310.00		1,820,832,310.00		无	否
其他应收款	深圳市保金房地产开发有限公司	1,615,244,811.92		2,922,690,025.00		无	否
其他应收款	浙江保利置业有限公司	1,302,891,393.70		1,984,229,014.64		无	否
其他应收款	惠州市保置房地产开发有限公司	1,163,666,065.67		1,540,266,065.67		无	否
其他应收款	上海盛裕荟置业有限公司	1,097,978,641.46		1,297,450,000.00		无	否
其他应收款	杭州保鸿置业有限公司	1,072,010,000.00				无	否
其他应收款	深圳保利房地产代理有限公司	1,005,380,700.00		1,005,380,700.00		无	否
其他应收款	遵义保利置业有限公司	934,000,000.00		934,000,000.00		无	否
其他应收款	太仓隆淦商务咨询有限公司	850,800,000.00		1,054,800,000.00		无	否
其他应收款	杭州保祥置业有限公司	850,293,779.55				无	否
其他应收款	上海盛濡置业有限公司	528,299,679.95		428,299,679.95		无	否
其他应收款	苏州保利隆胜置业有限公司	390,450,077.17		413,000,000.00		无	否
其他应收款	上海盛淦置业有限公司	388,252,000.00		388,252,000.00		无	否
其他应收款	宁波保辉置业有限公司	328,999,800.45		271,999,800.45		无	否
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		无	否
其他应收款	苏州市保嘉置业有限公司	306,443,134.94		459,443,134.94		无	否
其他应收款	深圳市保利房地产开发有限公司	281,609,769.35		302,900,705.89		无	否
其他应收款	保利大厦有限公司	170,006,696.32				无	否
其他应收款	广州贸盈房地产开发有限公司	143,506,300.00				无	否
其他应收款	上海盛瀛置业有限公司	131,000,000.00		132,970,000.00		无	否
其他应收款	苏州悦威置业有限公司	109,372,973.23		79,372,973.23		无	否
其他应收款	苏州金保悦房地产开发有限公司	67,390,960.00		247,390,960.00		无	否

项目名称	关联方	期末余额		期初余额		条款和条件	是否取得担保
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备		
其他应收款	威海利陶置业有限公司	64,400,000.00				无	否
其他应收款	上海盛兆荟房地产开发有限公司	49,944,975.72		101,802,587.27		无	否
其他应收款	哈尔滨众汇房地产发展有限公司	48,000,000.00		48,000,000.00		无	否
其他应收款	昆明保喻房地产开发有限公司	40,989,754.59		41,493,828.93		无	否
其他应收款	上海盛茗悦房地产开发有限公司	31,945,550.00		51,545,550.00		无	否
其他应收款	湖北保利大酒店有限公司	28,554,807.69		28,554,807.69		无	否
其他应收款	北京保利微芯科技有限公司	24,000,000.00		21,000,000.00		无	否
其他应收款	保利(香港)控股有限公司	23,473,627.24		23,473,627.24		无	否
其他应收款	上海保利佳房地产开发有限公司商管项目	10,000,000.00		10,000,000.00		无	否
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		无	否
其他应收款	惠州市保利建业房地产开发有限公司	7,693,057.78		7,693,057.78		无	否
其他应收款	深圳市保银房地产开发有限公司	4,806,666.67		4,806,666.67		无	否
其他应收款	上海保利茂佳房地产开发有限公司	3,227,428.12		3,215,384.62		无	否
其他应收款	保利置業(香港)有限公司	2,270,918.91		1,053,025.19		无	否
其他应收款	昆明保鑫房地产开发有限公司	1,917,095.64		2,004,048.73		无	否
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		无	否
其他应收款	佛山市保信置业有限公司	1,004,807.69		1,004,807.69		无	否
其他应收款	重庆保利小泉实业有限公司	673,200.00		673,200.00		无	否
其他应收款	保利山东置业集团有限公司	402,106.04		1,236,576,526.71		无	否
其他应收款	保利科技有限公司	112,362.09		22,246.10		无	否
其他应收款	海南帝港置业有限公司	33,304.86				无	否
其他应收款	宁波保瑜置业有限公司			1,372,174,056.66		无	否
其他应收款	广州保悦置业有限公司			854,000,000.00		无	否
其他应收款	广州达顺置业有限公司			575,500,000.00		无	否
其他应收款	上海盛力置业有限公司			546,899,999.99		无	否
其他应收款	佛山市保坤置业有限公司			399,200,000.00		无	否

项目名称	关联方	期末余额		期初余额		条款和条件	是否取得担保
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备		
其他应收款	广州保骏房地产开发有限公司			395,000,000.00		无	否
其他应收款	广州保泰置业有限公司			266,000,000.00		无	否
其他应收款	广东保利置业有限公司			229,094,831.10		无	否
其他应收款	济南保利新城置业有限公司			139,917,413.35		无	否
其他应收款	武汉常阳润力房地产开发有限公司			100,275,000.00		无	否
其他应收款	广州保辉置业有限公司			100,000,000.00		无	否
其他应收款	佛山市保凯置业有限公司			100,000,000.00		无	否
其他应收款	保利江苏置业有限公司			77,196,755.40		无	否
其他应收款	上海盛朗玥房地产开发有限公司			57,707,610.13		无	否
其他应收款	常熟市保璟置业有限公司			28,911,000.00		无	否
其他应收款	济南保创置业有限公司			25,000,000.00		无	否
其他应收款	济南保誉置业有限公司			17,734,277.64		无	否
其他应收款	湖北保利置业有限公司			15,573,881.11		无	否
其他应收款	宁波保衡置业有限公司			4,918,468.26		无	否
其他应收款	昆山市悦茂置业有限公司			3,119,177.88		无	否
其他应收款	烟台容润置业有限公司			2,799,166.67		无	否
其他应收款	济南保丰置业有限公司			2,783,782.12		无	否
其他应收款	济南保利房地产开发有限公司			2,272,040.86		无	否
其他应收款	济南利和置业有限公司			1,442,516.30		无	否
其他应收款	牡丹江保辉置业有限公司			541,666.67		无	否

2、 本公司应付关联方款项

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
其他应付款	保利置业集团有限公司	6,860,660,729.29	6,856,906,429.29
其他应付款	上海盛朗玥房地产开发有限公司	1,922,292,389.87	880,000,000.00
其他应付款	济南保誉置业有限公司	1,749,275,722.35	817,010,000.00
其他应付款	保利置业集团（上海）投资有限公司	1,628,178,744.57	1,563,078,095.57
其他应付款	广西保利置业集团有限公司	723,000,000.00	773,000,000.00
其他应付款	上海浦利房地产发展有限公司	690,513,942.07	590,501,154.07
其他应付款	上海盛力置业有限公司	548,800,000.01	
其他应付款	上海保利物业酒店管理集团有限公司	540,496,877.43	851,497,036.10
其他应付款	广西铁投三岸投资有限公司	492,825,000.00	492,825,000.00
其他应付款	广西领悦房地产有限公司	463,300,000.00	463,300,000.00
其他应付款	上海盛崧置业有限公司	447,491,680.00	447,491,680.00
其他应付款	深圳市保联实业有限公司	424,000,000.00	424,000,000.00
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	宁海保旭置业有限公司	335,282,920.29	335,282,920.30
其他应付款	宁波保隽置业有限公司	330,746,991.09	330,746,991.09
其他应付款	宁波保衡置业有限公司	281,952,999.19	207,343,960.84
其他应付款	昆山市悦茂置业有限公司	220,000,000.00	80,000,000.00
其他应付款	保利置业集团黑龙江有限公司	203,000,000.00	73,000,000.00
其他应付款	广西铁投大岭投资有限公司	122,200,000.00	2,200,000.00
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	深圳市保悦商业运营有限公司	100,000,000.00	100,000,000.00
其他应付款	北京花园别墅有限公司	90,701,600.00	90,701,600.00
其他应付款	哈尔滨新区保利房地产开发有限公司	80,000,000.00	
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	广西南宁领新房地产有限公司	50,000,000.00	
其他应付款	广东保利置业有限公司	41,275,492.07	
其他应付款	哈尔滨保联房地产开发有限公司	40,000,000.00	10,000,000.00
其他应付款	宁波保嘉置业有限公司	31,289,973.00	31,289,973.00
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	中国保利集团有限公司	6,830,518.85	7,098,721.79
其他应付款	哈尔滨星联房地产发展有限公司	6,000,000.00	6,000,000.00
其他应付款	哈尔滨保悦房地产开发有限公司	5,000,000.00	5,000,000.00
其他应付款	哈尔滨宝辉房地产发展有限公司	4,000,000.00	4,000,000.00
其他应付款	保利发展控股集团股份有限公司	1,221,430.91	1,207,778.60
其他应付款	苏州和茂置业有限公司	680,000.00	680,000.00
其他应付款	保利江苏置业有限公司	514,094.06	

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
其他应付款	贵阳保利铁投房地产开发有限公司	124,902.02	
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	贵州金和城企业管理有限责任公司	19,251.00	
其他应付款	保利大厦有限公司		1,308,120,977.41
其他应付款	济南保丰置业有限公司		807,700,000.00
其他应付款	佛山市保彦置业有限公司		500,000,000.00
其他应付款	宁波保盈置业有限公司		463,581,677.60
其他应付款	济南利和置业有限公司		268,636,611.71
其他应付款	海南帝港置业有限公司		14,816.22

(六) 资金集中管理

1、 本公司归集至集团的资金

本公司未归集至集团母公司账户而直接存入财务公司的资金

项目名称	期末余额		期初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
货币资金	0.05		21,014,550.66	
合计	0.05		21,014,550.66	
其中：因资金集中管理支取受限的资金				

十、 按照有关财务会计制度应披露的其他内容

截至 2025 年 12 月 31 日，本公司无需要披露的按照有关财务会计制度应披露的其他内容。

十一、 财务报表的批准

本财务报表已经公司董事会批准。





营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91310101568093764U

证照编号: 01000000202603110018

名称 立信会计师事务所(特殊普通合伙)
类型 特殊普通合伙企业
执行事务合伙人 朱建弟, 杨志国

经营范围

审查企业会计报表, 出具审计报告; 验证企业资本, 出具验资报告; 办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务, 出具有关报告; 基本建设年度财务决算审计; 代理记账; 会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训; 信息系统领域内的技术服务; 法律、法规规定的其他业务。

【依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动】

出资额 人民币15650.0000万元整

成立日期 2011年01月24日

主要经营场所 上海市黄浦区南京东路61号四楼

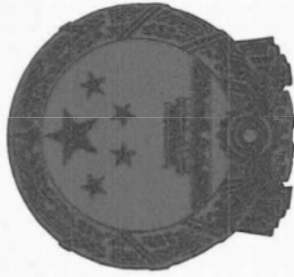


此证复印件仅作为报告附件使用, 不能作为他用。
扫描经营者主体信息码, 可了解更多登记、备案、许可、监管信息, 体验更多应用服务。



登记机关

2026年03月11日



会计师事务所

执业证书



名称：立信会计师事务所(特殊普通合伙)

首席合伙人：朱建弟

主任会计师：

经营场所：上海市黄浦区南京东路61号四楼

组织形式：特殊普通合伙制

执业证书编号：310000006

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

批准执业日期：2000年6月13日（转制日期 2010年12月31日）

证书序号 0001247

此复印件仅作为报告附件使用，不能作为他用。

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：

二〇一八年六月一日

中华人民共和国财政部制

此复印件仅作为报告附件使用，
不能作为他用。



姓名 张帆
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1977-11-09
Date of birth
工作单位 立信会计师事务所有限公司
Working unit
身份证号码 432103197711090019
Identity card No.



姓名: 张帆
证书编号: 420003204521
this renewal.



2010年10月18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.



2009年5月8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

同意调出
Agree the holder to be transferred from



同意调入
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



同意调入
Agree the holder to be transferred to



2011年04月29日



年度检验登记
Annual Renewal Register

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



2012年05月03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.



证书编号: 420003204521
No. of Certificate

批准注册协会: 湖北省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2007年9月28日
Date of Issuance

经办人: 郭诗勇

2008年5月28日

此证复印件仅作为报告附件使用，
不能作为他用。



姓名	邱丹
性别	女
出生日期	1994-04-13
工作单位	立信会计师事务所(特殊普通合
Working unit	通合伙) 北京分所
身份证号码	210282199404138125
Identity card No.	



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

310000064296

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

发证日期:
Date of Issuance

2025 年 02 月 18 日
/y /m /d

年 月 日
/y /m /d