

中国银泰投资有限公司

2025 年

财务报告

合并资产负债表

2025年12月31日

编制单位：中国银泰投资有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	2025年12月31日	2024年12月31日
流动资产：			
货币资金	六、1	1,510,075,949.06	1,782,212,686.04
交易性金融资产	六、2	59,615,039.01	136,483,218.44
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	六、3	73,868,356.71	79,186,117.39
应收款项融资			
预付款项	六、4	57,642,652.39	50,871,012.13
其他应收款	六、5	9,171,457,335.91	10,062,264,004.64
其中：应收利息	六、5	140,969,580.98	202,710,290.10
应收股利	六、5		2,697,150.07
存货	六、6	2,947,786,551.70	2,938,450,195.97
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产	六、7		752,812.68
其他流动资产	六、8	102,533,971.91	127,265,919.06
流动资产合计		13,922,979,856.69	15,177,485,966.35
非流动资产：			
债权投资	六、9	3,695,126,048.43	4,272,868,284.67
其他债权投资			
长期应收款	六、10	14,165,902.19	22,064,835.31
长期股权投资	六、11	9,095,974,671.54	8,236,049,837.87
其他权益工具投资	六、12	382,562,400.38	445,234,355.55
其他非流动金融资产	六、13	3,115,480,909.67	3,171,234,262.87
投资性房地产	六、14	18,737,681,008.93	18,638,499,721.93
固定资产	六、15	739,384,816.99	771,505,749.90
在建工程	六、16	131,084,145.76	203,039,371.36
使用权资产	六、17	843,556,173.59	951,115,995.77
无形资产	六、18	91,487,573.34	94,209,295.74
开发支出			
商誉	六、19	199,375,929.87	197,122,792.54
长期待摊费用	六、20	608,701,660.40	492,582,406.99
递延所得税资产	六、21	314,930,335.12	353,612,182.98
其他非流动资产	六、22	557,183,600.00	557,183,600.00
非流动资产合计		38,526,695,176.21	38,406,322,693.48
资产总计		52,449,675,032.90	53,583,808,659.83

公司负责人：



主管会计工作负责人：

Handwritten signature of the accounting officer

会计机构负责人：

Handwritten signature of the accounting institution officer

合并资产负债表（续）

2025年12月31日

编制单位：中国银泰投资有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	2025年12月31日	2024年12月31日
流动负债：			
短期借款	六、24	586,499,114.44	708,747,042.48
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	六、25	901,984,219.86	977,291,792.77
预收款项	六、26	222,608,789.25	213,279,817.27
合同负债	六、27	516,560,804.04	360,859,868.08
应付职工薪酬	六、28	87,398,218.43	97,492,769.14
应交税费	六、29	248,266,289.02	77,343,710.84
其他应付款	六、30	14,980,637,726.98	15,544,119,463.68
其中：应付利息	六、30	506,083,052.11	517,503,884.69
应付股利	六、30	48,750,000.00	48,750,000.00
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	六、31	1,171,995,498.10	815,426,372.53
其他流动负债	六、32	23,168,568.43	8,442,217.44
流动负债合计		18,739,119,228.55	18,803,003,054.23
非流动负债：			
长期借款	六、33	12,751,170,851.31	13,625,128,523.89
应付债券			
租赁负债	六、34	882,989,074.29	926,629,268.30
长期应付款	六、35		480,000,000.00
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债	六、21	3,683,322,879.61	3,670,715,678.38
其他非流动负债	六、36	10,616,953.14	13,856,069.70
非流动负债合计		17,328,099,758.35	18,716,329,540.27
负债合计		36,067,218,986.90	37,519,332,594.50
所有者权益：			
实收资本	六、37	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	六、38	2,140,197,780.27	2,147,308,801.14
其他综合收益	六、39	525,894,677.09	607,059,484.71
盈余公积	六、40	152,647,533.68	150,298,345.26
未分配利润	六、41	6,532,719,004.80	5,914,131,388.34
归属于母公司所有者权益合计		10,351,458,995.84	9,818,798,019.45
少数所有者权益		6,030,997,050.16	6,245,678,045.88
所有者权益合计		16,382,456,046.00	16,064,476,065.33
负债和所有者权益总计		52,449,675,032.90	53,583,808,659.83

公司负责人：



主管会计工作负责人：

[Handwritten signature]

会计机构负责人：

[Handwritten signature]



合并利润表

2025年1-12月

编制单位：中国银泰投资有限公司

金额单位：人民币元

项目	附注	2025年度	2024年度
一、营业总收入	六、42	2,875,787,231.39	3,295,828,121.34
其中：营业收入	六、42	2,875,787,231.39	3,295,828,121.34
二、营业总成本		3,047,328,643.52	3,242,811,488.45
其中：营业成本	六、42	1,121,151,999.89	1,364,887,106.79
税金及附加	六、43	394,178,268.58	156,483,830.25
销售费用	六、44	185,893,447.89	171,498,254.82
管理费用	六、45	620,333,785.35	642,196,166.60
研发费用	六、46	2,538,506.82	1,095,574.32
财务费用	六、47	723,232,634.99	906,650,555.67
其中：利息费用	六、47	785,282,647.43	912,741,633.51
利息收入	六、47	72,841,797.87	18,263,461.66
加：其他收益	六、48	40,156,638.42	2,359,580.69
投资收益（损失以“-”号填列）	六、49	958,590,585.15	789,102,036.10
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	六、49	865,883,850.36	772,783,006.45
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	六、50	89,821,477.55	42,351,910.85
信用减值损失（损失以“-”号填列）	六、51	-217,157,725.36	-204,254,494.85
资产减值损失（损失以“-”号填列）	六、52	-2,253,794.83	
资产处置收益（损失以“-”号填列）	六、53	-113,687.40	1,519,618.04
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		697,502,081.40	684,095,283.72
加：营业外收入	六、54	18,149,556.23	39,932,239.50
减：营业外支出	六、55	56,361,272.06	11,498,903.26
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		659,290,365.57	712,528,619.96
减：所得税费用	六、56	73,284,002.26	22,296,325.82
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		586,006,363.31	690,232,294.14
（一）按经营持续性分类		586,006,363.31	799,432,355.41
1、持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		586,006,363.31	799,432,355.41
2、终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类		586,006,363.31	799,432,355.41
1、归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）		613,146,975.34	612,572,100.39
2、少数所有者损益（净亏损以“-”号填列）		-27,140,612.03	77,660,193.75
六、其他综合收益的税后净额		30,894,812.85	161,911,735.83
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		27,876,535.57	148,570,208.80
1、不能重分类进损益的其他综合收益			
（1）重新计量设定受益计划变动额			
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益			
（3）其他权益工具投资公允价值变动			
（4）企业自身信用风险公允价值变动			
（5）其他			
2、将重分类进损益的其他综合收益		27,876,535.57	148,570,208.80
（1）权益法下可转损益的其他综合收益		24,587,001.87	89,644,102.20
（2）其他债权投资公允价值变动			
（3）金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
（4）其他债权投资信用减值准备			
（5）现金流量套期储备			
（6）外币财务报表折算差额			
（7）其他		3,289,533.70	58,926,106.60
（二）归属于少数所有者的其他综合收益的税后净额		3,018,277.28	13,341,527.03
七、综合收益总额		616,901,176.16	852,144,029.97
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额		641,023,510.91	761,142,309.19
（二）归属于少数所有者的综合收益总额		-24,122,334.75	91,001,720.78

公司负责人：

主管会计工作负责人

会计机构负责人：



合并现金流量表

2025年1-12月

编制单位：中国银泰投资有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	2025年度	2024年度
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		3,509,061,173.72	3,332,938,453.03
收到的税费返还		5,616,609.10	2,973,559.82
收到其他与经营活动有关的现金	六、57	8,505,760,597.31	13,619,267,001.82
经营活动现金流入小计		12,020,438,380.13	16,955,179,014.67
购买商品、接受劳务支付的现金		1,221,854,915.99	1,199,756,014.41
支付给职工以及为职工支付的现金		522,365,976.86	515,902,872.54
支付的各项税费		329,458,741.21	630,190,314.50
支付其他与经营活动有关的现金	六、57	7,884,451,567.37	13,828,230,392.42
经营活动现金流出小计		9,958,131,201.43	16,174,079,593.87
经营活动产生的现金流量净额	六、58	2,062,307,178.70	781,099,420.80
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		212,179,886.77	850,457,850.57
取得投资收益收到的现金		73,529,080.95	87,269,366.32
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		21,629.26	681,339.18
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	六、57	9,036,731.86	20,638,883.74
投资活动现金流入小计		294,767,328.84	959,047,439.81
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		150,417,796.99	278,223,843.06
投资支付的现金		263,872,832.14	692,886,765.36
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			90,000,000.00
支付其他与投资活动有关的现金	六、57	732,025.10	7,712,056.10
投资活动现金流出小计		415,022,654.23	1,068,822,664.52
投资活动产生的现金流量净额		-120,255,325.39	-109,775,224.71
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			31,200,000.00
其中：子公司吸收少数所有者投资收到的现金			31,200,000.00
取得借款收到的现金		3,886,722,251.05	2,769,950,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	六、57	78,565,263.37	87,675,752.04
筹资活动现金流入小计		3,965,287,514.42	2,888,825,752.04
偿还债务支付的现金		5,027,172,555.16	1,892,236,446.44
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		832,047,438.59	900,825,649.79
其中：子公司支付给少数所有者的股利、利润		72,643,505.44	52,097,241.39
支付其他与筹资活动有关的现金	六、57	366,388,380.32	236,034,584.14
筹资活动现金流出小计		6,225,608,374.07	3,029,096,680.37
筹资活动产生的现金流量净额		-2,260,320,859.65	-140,270,928.33
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		637.65	930.22
五、现金及现金等价物净增加额	六、58	-318,268,368.69	531,054,197.98
加：期初现金及现金等价物余额	六、58	1,047,197,860.60	516,143,662.62
六、期末现金及现金等价物余额	六、58	728,929,491.91	1,047,197,860.60

公司负责人：



主管会计工作负责人：

徐云芳

会计机构负责人：

邓路



合并所有者权益变动表

2025年1-12月

编制单位：中国银泰投资有限公司

金额单位：人民币元

项 目	2025年度							
	归属于母公司所有者权益						少数所有者权益	所有者权益合计
	实收资本	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	小计		
一、上年年末余额	1,000,000,000.00	2,147,308,801.14	607,059,484.71	150,298,345.26	5,914,131,388.34	9,818,798,019.45	6,245,678,045.88	16,064,476,065.33
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年年初余额	1,000,000,000.00	2,147,308,801.14	607,059,484.71	150,298,345.26	5,914,131,388.34	9,818,798,019.45	6,245,678,045.88	16,064,476,065.33
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）		-7,111,020.87	-81,164,807.62	2,349,188.42	618,587,616.46	532,660,976.39	-214,680,995.72	317,979,980.67
（一）综合收益总额		3,289,533.70	24,587,001.87		613,146,975.34	641,023,510.91	-24,122,334.75	616,901,176.16
（二）所有者投入和减少资本		-10,400,554.57	-105,751,809.49			-116,152,364.06	-79,468,264.84	-195,620,628.90
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		-10,400,554.57	-105,751,809.49			-116,152,364.06	-79,468,264.84	-195,620,628.90
（三）利润分配				2,349,188.42	-2,349,188.42		-72,643,505.44	-72,643,505.44
1、提取盈余公积				2,349,188.42	-2,349,188.42			
2、提取一般风险准备								
3、对所有者的分配							-72,643,505.44	-72,643,505.44
4、其他								
（四）所有者权益内部结转								
1、资本公积转增资本（或实收资本）								
2、盈余公积转增资本（或实收资本）								
3、盈余公积弥补亏损								
4、设定受益计划变动额结转留存收益								
5、其他综合收益结转留存收益								
6、其他								
（五）专项储备								
1、本期提取					7,789,829.54	7,789,829.54	-38,446,890.69	-30,657,061.15
2、本期使用								
（六）其他								
四、本年年末余额	1,000,000,000.00	2,140,197,780.27	525,894,677.09	152,647,533.68	6,532,719,004.80	10,351,458,995.84	6,030,997,050.16	16,382,456,046.00

公司负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



徐军

王强



合并所有者权益变动表（续）

2025年1-12月

编制单位：中国银泰投资有限公司

金额单位：人民币元

项 目	2024年度						少数所有者权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益							
	实收资本	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	小计		
一、上年年末余额	1,000,000,000.00	304,393,105.04	517,415,382.51	150,298,345.26	5,316,841,470.02	7,288,948,302.83	6,272,115,223.03	13,561,063,525.86
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年年初余额	1,000,000,000.00	304,393,105.04	517,415,382.51	150,298,345.26	5,316,841,470.02	7,288,948,302.83	6,272,115,223.03	13,561,063,525.86
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）		1,842,915,696.10	89,644,102.20		597,289,918.32	2,529,849,716.62	-26,437,177.15	2,503,412,539.47
（一）综合收益总额		58,926,106.60	89,644,102.20		612,572,100.39	761,142,309.19	91,001,720.78	852,144,029.97
（二）所有者投入和减少资本		-47,000,000.00				-47,000,000.00	34,000,000.00	-13,000,000.00
1、所有者投入的普通股							34,000,000.00	34,000,000.00
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		-47,000,000.00				-47,000,000.00		-47,000,000.00
（三）利润分配							-100,847,241.39	-100,847,241.39
1、提取盈余公积								
2、提取一般风险准备								
3、对所有者的分配							-100,847,241.39	-100,847,241.39
4、其他								
（四）所有者权益内部结转								
1、资本公积转增资本（或实收资本）								
2、盈余公积转增资本（或实收资本）								
3、盈余公积弥补亏损								
4、设定受益计划变动额结转留存收益								
5、其他综合收益结转留存收益								
6、其他								
（五）专项储备								
1、本期提取								
2、本期使用								
（六）其他		1,830,989,589.50			-15,282,182.07	1,815,707,407.43	-50,591,656.54	1,765,115,750.89
四、本年年末余额	1,000,000,000.00	2,147,308,801.14	607,059,484.71	150,298,345.26	5,914,131,388.34	9,818,798,019.45	6,245,678,045.88	16,064,476,065.33

公司负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



Handwritten signature of the Chief Accountant.

Handwritten signature of the Accounting Institution Responsible Person.

资产负债表

2025年12月31日

编制单位：中国银泰投资有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	2025年12月31日	2024年12月31日
流动资产：			
货币资金		200,851,268.15	291,572,911.24
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			
应收款项融资			
预付款项			
其他应收款	十五、1	8,519,242,747.44	9,213,919,322.59
其中：应收利息			
应收股利	十五、1	26,250,000.00	26,250,000.00
存货			
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		8,720,094,015.59	9,505,492,233.83
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	十五、2	5,872,132,237.01	5,965,479,650.16
其他权益工具投资		358,556,040.77	320,961,511.78
其他非流动金融资产		200,000,000.00	200,000,000.00
投资性房地产			
固定资产		191,940.10	230,033.57
在建工程			
使用权资产			
无形资产		3,588,327.60	3,665,220.56
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		200,000,000.00	200,000,000.00
非流动资产合计		6,634,468,545.48	6,690,336,416.07
资产总计		15,354,562,561.07	16,195,828,649.90

公司负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：





资产负债表（续）

2025年12月31日

编制单位：中国银泰投资有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	2025年12月31日	2024年12月31日
流动负债：			
短期借款			128,007,879.45
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款			
预收款项			
合同负债			
应付职工薪酬		5,608,711.87	4,539,385.04
应交税费		152,891.16	156,736.66
其他应付款		13,314,887,494.47	13,584,007,441.36
其中：应付利息			
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		13,320,649,097.50	13,716,711,442.51
非流动负债：			
长期借款		400,266,575.00	800,000,000.00
应付债券			
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			
非流动负债合计		400,266,575.00	800,000,000.00
负债合计		13,720,915,672.50	14,516,711,442.51
所有者权益：			
实收资本		1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
其他权益工具			
资本公积		244,851,477.98	244,851,477.98
其他综合收益		43,707,131.35	112,669,334.37
盈余公积		152,647,533.68	150,298,345.26
未分配利润		192,440,745.56	171,298,049.78
所有者权益合计		1,633,646,888.57	1,679,117,207.39
负债和所有者权益总计		15,354,562,561.07	16,195,828,649.90

公司负责人：



主管会计工作负责人：

徐志军

会计机构负责人：

邓

利润表

2025年1-12月

编制单位：中国银泰投资有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	2025年度	2024年度
一、营业收入			
减：营业成本			
税金及附加		4,750.00	67,678.70
销售费用		347,598.74	284,978.40
管理费用		32,162,688.47	39,794,715.48
研发费用			
财务费用		-52,054,846.04	75,326,441.31
其中：利息费用		5,157,275.20	75,468,379.78
利息收入		57,652,140.53	169,369.20
加：其他收益		34,287.14	28,869.28
投资收益（损失以“-”号填列）	十五、3	192,184,028.50	33,469,353.35
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	十五、3	122,259,717.96	-28,607,888.59
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-166,157,574.90	-111,216,644.08
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）		-3,304.28	
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		45,597,245.29	-193,192,235
加：营业外收入		1,140.00	
减：营业外支出		23,806,501.52	
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		21,791,883.77	-193,192,235.34
减：所得税费用		-1,700,000.43	3,546,287.84
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		23,491,884.20	-196,738,523.18
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额			
（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、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、金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4、其他债权投资信用减值准备			
5、现金流量套期储备			
6、外币财务报表折算差额			
7、其他			
六、综合收益总额		23,491,884.20	-196,738,523.18

公司负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



现金流量表

2025年1-12月

编制单位：中国银泰投资有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	2025年度	2024年度
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			
收到的税费返还		1,700,000.43	
收到其他与经营活动有关的现金		4,127,095,476.65	3,142,593,069.77
经营活动现金流入小计		4,128,795,477.08	3,142,593,069.77
购买商品、接受劳务支付的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		16,346,297.54	18,196,963.18
支付的各项税费		4,750.00	286,236,832.54
支付其他与经营活动有关的现金		3,789,278,227.62	3,795,418,118.57
经营活动现金流出小计		3,805,629,275.16	4,099,851,914.29
经营活动产生的现金流量净额		323,166,201.92	-957,258,844.52
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		238,313,399.10	823,658,240.00
取得投资收益收到的现金		105,778,310.54	66,207,893.93
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
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		344,091,709.64	889,866,133.93
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		97,400.00	1,227,820.00
投资支付的现金		224,617,000.00	34,600,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		224,714,400.00	35,827,820.00
投资活动产生的现金流量净额		119,377,309.64	854,038,313.93
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		21,900,000.00	727,700,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		21,900,000.00	727,700,000.00
偿还债务支付的现金		549,700,000.00	410,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		5,465,154.65	17,617,590.66
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		555,165,154.65	427,617,590.66
筹资活动产生的现金流量净额		-533,265,154.65	300,082,409.34
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		-90,721,643.09	196,861,878.75
加：期初现金及现金等价物余额		281,572,911.24	84,711,032.49
六、期末现金及现金等价物余额		190,851,268.15	281,572,911.24

公司负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



所有者权益变动表

2025年1-12月

编制单位：中国银泰投资有限公司

金额单位：人民币元

项 目	2025年度					
	实收资本	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	1,000,000,000.00	244,851,477.98	112,669,334.37	150,298,345.26	171,298,049.78	1,679,117,207.39
加：会计政策变更						
前期差错更正						
其他						
二、本年初余额	1,000,000,000.00	244,851,477.98	112,669,334.37	150,298,345.26	171,298,049.78	1,679,117,207.39
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）			-68,962,203.02	2,349,188.42	21,142,695.78	-45,470,318.82
（一）综合收益总额					23,491,884.20	23,491,884.20
（二）所有者投入和减少资本			-68,962,203.02			-68,962,203.02
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			-68,962,203.02			-68,962,203.02
（三）利润分配				2,349,188.42	-2,349,188.42	
1、提取盈余公积				2,349,188.42	-2,349,188.42	
2、对所有者的分配						
3、其他						
（四）所有者权益内部结转						
1、资本公积转增资本（或实收资本）						
2、盈余公积转增资本（或实收资本）						
3、盈余公积弥补亏损						
4、设定受益计划变动额结转留存收益						
5、其他综合收益结转留存收益						
6、其他						
（五）专项储备						
1、本期提取						
2、本期使用						
（六）其他						
四、本年年末余额	1,000,000,000.00	244,851,477.98	43,707,131.35	152,647,533.68	192,440,745.56	1,633,646,888.57

公司负责人：



主管会计工作负责人：

徐元

会计机构负责人：

邓

所有者权益变动表（续）

2025年1-12月

编制单位：中国银泰投资有限公司

金额单位：人民币元

项 目	2024年度					
	实收资本	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	1,000,000,000.00	244,851,477.98	112,669,334.37	150,298,345.26	368,036,572.96	1,875,855,730.57
加：会计政策变更						
前期差错更正						
其他						
二、本年年初余额	1,000,000,000.00	244,851,477.98	112,669,334.37	150,298,345.26	368,036,572.96	1,875,855,730.57
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					-196,738,523.18	-196,738,523.18
（一）综合收益总额					-196,738,523.18	-196,738,523.18
（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）利润分配						
1、提取盈余公积						
2、对所有者的分配						
3、其他						
（四）所有者权益内部结转						
1、资本公积转增资本（或实收资本）						
2、盈余公积转增资本（或实收资本）						
3、盈余公积弥补亏损						
4、设定受益计划变动额结转留存收益						
5、其他综合收益结转留存收益						
6、其他						
（五）专项储备						
1、本期提取						
2、本期使用						
（六）其他						
四、本年年末余额	1,000,000,000.00	244,851,477.98	112,669,334.37	150,298,345.26	171,298,049.78	1,679,117,207.39

公司负责人：



主管会计工作负责人：

Handwritten signature of the accounting supervisor.

本报告书共111页第12页

会计机构负责人：

Handwritten signature of the accounting officer.



中国银泰投资有限公司 2025 年度财务报表附注

(除特别说明外，金额单位为人民币元)

一、公司基本情况

中国银泰投资有限公司（以下简称“本公司”或“公司”）于1985年06月在北京市市场监督管理局注册成立，经过改制增资后，公司注册资本为人民币100,000万元，其中：北京国俊投资集团有限公司出资92,500万元，占公司注册资本的92.5%，沈芷蔚出资7,500万元，占公司注册资本的7.50%。

公司注册地址：北京市朝阳区建国门外大街2号院3号楼4层404B；法定代表人：沈国军；统一社会信用代码：91110000100003380Q。

本公司及各子公司（统称“本集团”）主要从事资产托管、重组与经营；农、林、牧、渔业的投资开发与经营；高新技术产业投资开发与经营；卫生用品、劳保用品的研制、销售；商业百货零售业的投资与经营。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

本财务报表业经本公司董事会于2026年4月28日决议批准报出。

二、财务报表的编制基础

本集团财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》（财政部令第33号发布、财政部令第76号修订）、于2006年2月15日及其后颁布和修订的具体会计准则、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”）的规定编制。

根据企业会计准则的相关规定，本集团会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具和投资性房地产外，本财务报表均以历史成本为计量基础。持有待售的非流动资产，按公允价值减去预计费用后的金额，以及符合持有待售条件时的原账面价值，取两者孰低计价。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

三、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司及本集团2025年12月31日的财务状况及2025年度的经营成果和现金流量等有关信息。

四、重要会计政策和会计估计

本集团根据实际生产经营特点，依据相关企业会计准则的规定，对收入确认等交易和事项制定了若干项具体会计政策和会计估计，详见本附注四、26“收入”各项描述。关于管理层所作出的重大会计判断和估计的说明，请参阅附注四、32“重大会计判断和估计”。

1、会计期间

本集团的会计期间分为年度和中期，会计中期指短于一个完整的会计年度的报告期间。本集团会计年度采用公历年度，即每年自1月1日起至12月31日止。

2、营业周期

正常营业周期是指本集团从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间。本集团以12个月作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

3、记账本位币

人民币为本公司及本集团经营所处的主要经济环境中的货币，本公司及本集团以人民币为记账本位币。。

4、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

企业合并，是指将两个或两个以上单独的企业合并形成一个报告主体的交易或事项。企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

（1） 同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制，且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。同一控制下的企业合并，在合并日取得对其他参与合并企业控制权的一方为合并方，参与合并的其他企业为被合并方。合并日，是指合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

合并方取得的资产和负债均按合并日在被合并方的账面价值计量。合并方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（股本溢价）；资本公积（股本溢价）不足以冲减的，调整留存收益。

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

（2） 非同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的,为非同一控制下的企业合并。非同一控制下的企业合并,在购买日取得对其他参与合并企业控制权的一方为购买方,参与合并的其他企业为被购买方。购买日,是指购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

对于非同一控制下的企业合并,合并成本包含购买日购买方为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值,为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他管理费用于发生时计入当期损益。购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用,计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。所涉及的或有对价按其在购买日的公允价值计入合并成本,购买日后 12 个月内出现对购买日已存在情况的新的或进一步证据而需要调整或有对价的,相应调整合并商誉。购买方发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额,确认为商誉。合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的,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,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。

购买方取得被购买方的可抵扣暂时性差异,在购买日因不符合递延所得税资产确认条件而未予确认的,在购买日后 12 个月内,如取得新的或进一步的信息表明购买日的相关情况已经存在,预期被购买方在购买日可抵扣暂时性差异带来的经济利益能够实现的,则确认相关的递延所得税资产,同时减少商誉,商誉不足冲减的,差额部分确认为当期损益;除上述情况以外,确认与企业合并相关的递延所得税资产的,计入当期损益。

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并,根据《财政部关于印发企业会计准则解释第 5 号的通知》(财会[2012]19 号)和《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》第五十一条关于“一揽子交易”的判断标准(参见本附注四、5“合并财务报表的编制方法”(2)),判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的,参考本部分前面各段描述及本附注四、14“长期股权投资”进行会计处理;不属于“一揽子交易”的,区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理:

在个别财务报表中,以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和,作为该项投资的初始投资成本;购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的,在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

在合并财务报表中，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其他综合收益的，与其相关的其他综合收益应当采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

5、控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

（1）控制的判断标准

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指本集团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该回报金额。其中，本集团享有现时权利使本集团目前有能力主导被投资方的相关活动，而不论本集团是否实际行使该权利，视为本集团拥有对被投资方的权力；本集团自被投资方取得的回报可能会随着被投资方业绩而变动的，视为享有可变回报；本集团以主要责任人身份行使决策权的，视为本集团有能力运用对被投资方的权力影响该回报金额。合并范围包括本公司及全部子公司。子公司，是指被本集团控制的主体。

本集团在综合考虑所有相关事实和情况的基础上对是否控制被投资方进行判断。相关事实和情况主要包括：被投资方的设立目的；被投资方的相关活动以及如何对相关活动作出决策；本集团享有的权利是否使本集团目前有能力主导被投资方的相关活动；本集团是否通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报；本集团是否有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额；本集团与其他方的关系等。一旦相关事实和情况的变化导致上述控制定义涉及的相关要素发生了变化，本集团将进行重新评估。

（2）合并财务报表编制的方法

从取得子公司的净资产和生产经营决策的实际控制权之日起，本集团开始将其纳入合并范围；从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。对于处置的子公司，处置日前的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中；当期处置的子公司，不调整合并资产负债表的期初数。非同一控制下企业合并增加的子公司，其购买日后的经营成果及现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，且不调整合并财务报表的期初数和对比数。同一控制下企业合并增加的子公司，其自合并当期期初至合并日的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，并且同时调整合并财务报表的对比数。

在编制合并财务报表时，子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，按照本

公司的会计政策和会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。

集团内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

子公司的股东权益及当期净损益中不属于本公司所拥有的部分分别作为少数股东权益及少数股东损益在合并财务报表中股东权益及净利润项下单独列示。子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司期初股东权益中所享有的份额，仍冲减少数股东权益。

当因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时，对于剩余股权，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，在丧失控制权时采用与该子公司直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。其后，对该部分剩余股权按照《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》或《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量，详见本附注四、14“长期股权投资”或本附注四、8“金融工具”。

本集团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，需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。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。不属于一揽子交易的，对其中的每一项交易视情况分别按照“不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资”（详见本附注四、14“长期股权投资”（2）④）和“因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权”（详见前段）适用的原则进行会计处理。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，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

6、合营安排分类及共同经营会计处理方法

合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。本集团根据在合营安排中享有的权利和承担的义务，将合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营，是指本集团享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业，是指本集团仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

本集团对合营企业的投资采用权益法核算，按照本附注四、14“长期股权投资”（2）②“权益法核算的长期股权投资”中所述的会计政策处理。

本集团作为合营方对共同经营，确认本集团单独持有的资产、单独所承担的负债，以及按本集团份额确认共同持有的资产和共同承担的负债；确认出售本集团享有的共同经营产出份额所产生的收入；按本集团份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；确认本集团单独所发生的费用，以及按本集团份额确认共同经营发生的费用。

当本集团作为合营方向共同经营投出或出售资产（该资产不构成业务，下同）、或者自共同经营购买资产时，在该等资产出售给第三方之前，本集团仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。该等资产发生符合《企业会计准则第8号——资产减值》等规定的资产减值损失的，对于由本集团向共同经营投出或出售资产的情况，本集团全额确认该损失；对于本集团自共同经营购买资产的情况，本集团按承担的份额确认该损失。

7、现金及现金等价物的确定标准

本集团现金及现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及本集团持有的期限短（一般为从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

8、外币业务和外币报表折算

（1）发生外币交易时折算汇率的确定方法

本集团发生的外币交易在初始确认时，按交易日的即期汇率折算为记账本位币金额。

（2）在资产负债表日对外币货币性项目采用的折算方法和汇兑损益的处理方法

资产负债表日，对于外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除：①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；②用于境外经营净投资有效套期的套期工具的汇兑差额（该差额计入其他综合收益，直至净投资被处置才被确认为当期损益；以及③分类为以公允价值计量

且其变动计入其他综合收益的外币货币性项目，除摊余成本（含减值）之外的其他账面余额变动产生的汇兑差额计入其他综合收益之外，均计入当期损益。

以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算的记账本位币金额计量。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，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动（含汇率变动）处理，计入当期损益或确认为其他综合收益。

（3） 外币财务报表的折算方法

境外经营的外币财务报表按以下方法折算为人民币报表：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；股东权益类项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。年初未分配利润为上一年折算后的年末未分配利润；期末未分配利润按折算后的利润分配各项目计算列示；折算后资产类项目与负债类项目和股东权益类项目合计数的差额，作为外币报表折算差额，确认为其他综合收益。处置境外经营并丧失控制权时，将资产负债表中股东权益项目下列示的、与该境外经营相关的外币报表折算差额，全部或按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

外币现金流量以及境外子公司的现金流量，采用现金流量发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额作为调节项目，在现金流量表中单独列报。

年初数和上年实际数按照上年财务报表折算后的数额列示。

在处置本集团在境外经营的全部所有者权益或因处置部分股权投资或其他原因丧失了对境外经营控制权时，将资产负债表中股东权益项目下列示的、与该境外经营相关的归属于母公司所有者权益的外币报表折算差额，全部转入处置当期损益。

在处置部分股权投资或其他原因导致持有境外经营权益比例降低但不丧失对境外经营控制权时，与该境外经营处置部分相关的外币报表折算差额将归属于少数股东权益，不转入当期损益。在处置境外经营为联营企业或合营企业的部分股权时，与该境外经营相关的外币报表折算差额，按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

如有实质上构成对境外经营净投资的外币货币性项目，在合并财务报表中，其因汇率变动而产生的汇兑差额，作为“外币报表折算差额”确认为其他综合收益；处置境外经营时，计入处置当期损益。

9、金融工具

在本集团成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

（1）金融资产的分类、确认和计量

本集团根据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，将金融资产划分为：以摊余成本计量的金融资产；以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。因销售产品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收账款或应收票据，本集团按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

①以摊余成本计量的金融资产

本集团管理以摊余成本计量的金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。本集团对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值产生的利得或损失，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

本集团管理此类金融资产的业务模式为既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致。本集团对此类金融资产按照公允价值计量且其变动计入其他综合收益，但减值损失或利得、汇兑损益和按照实际利率法计算的利息收入计入当期损益。

此外，本集团将部分非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。本集团将该类金融资产的相关股利收入计入当期损益，公允价值变动计入其他综合收益。当该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失将从其他综合收益转入留存收益，不计入当期损益。

③以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

本集团将上述以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。此外，在初始确认时，本集团为了消除或显著减少会计错配，将部分金融资产指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。对于此类金融资产，本集团采用公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

（2）金融负债的分类、确认和计量

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其他金融负债。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益，其他金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具），按照公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，公允价值变动计入当期损益。

被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，该负债由本集团自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益，且终止确认该负债时，计入其他综合收益的自身信用风险变动引起的其公允价值累计变动额转入留存收益。其余公允价值变动计入当期损益。若按上述方式对该等金融负债的自身信用风险变动的影响进行处理会造成或扩大损益中的会计错配的，本集团将该金融负债的全部利得或损失（包括企业自身信用风险变动的影响金额）计入当期损益。

②其他金融负债

除金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债、财务担保合同外的其他金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

（3）金融资产转移的确认依据和计量方法

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；②该金融资产已转移，且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；③该金融资产已转移，虽然企业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，但是放弃了对该金融资产的控制。

若企业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，且未放弃对该金融资产的控制的，则按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值及因转移而收到的对价与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值在终止确认及未

终止确认部分之间按其相对的公允价值进行分摊,并将因转移而收到的对价与应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和与分摊的前述账面金额之差额计入当期损益。

本集团对采用附追索权方式出售的金融资产,或将持有的金融资产背书转让,需确定该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬是否已经转移。已将该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的,终止确认该金融资产;保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的,不终止确认该金融资产;既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的,则继续判断企业是否对该资产保留了控制,并根据前面各段所述的原则进行会计处理。

(4) 金融负债的终止确认

金融负债(或其一部分)的现时义务已经解除的,本集团终止确认该金融负债(或该部分金融负债)。本集团(借入方)与借出方签订协议,以承担新金融负债的方式替换原金融负债,且新金融负债与原金融负债的合同条款实质上不同的,终止确认原金融负债,同时确认一项新金融负债。本集团对原金融负债(或其一部分)的合同条款作出实质性修改的,终止确认原金融负债,同时按照修改后的条款确认一项新金融负债。

金融负债(或其一部分)终止确认的,本集团将其账面价值与支付的对价(包括转出的非现金资产或承担的负债)之间的差额,计入当期损益。

(5) 金融资产和金融负债的抵销

当本集团具有抵销已确认金额的金融资产和金融负债的法定权利,且该种法定权利是当前可执行的,同时本集团计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时,金融资产和金融负债以相互抵销后的净额在资产负债表内列示。除此以外,金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示,不予相互抵销。

(6) 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公允价值,是指市场参与者在计量日发生的有序交易中,出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。金融工具存在活跃市场的,本集团采用活跃市场中的报价确定其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格,且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。金融工具不存在活跃市场的,本集团采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。在估值时,本集团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，并尽可能优先使用相关可观察输入值。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，使用不可观察输入值。

（7） 权益工具

权益工具是指能证明拥有本集团在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。本集团发行（含再融资）、回购、出售或注销权益工具作为权益的变动处理，与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。本集团不确认权益工具的公允价值变动。

本集团权益工具在存续期间分派股利（含分类为权益工具的工具所产生的“利息”）的，作为利润分配处理。

10、 金融资产减值

本集团需确认减值损失的金融资产系以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具、租赁应收款，主要包括应收账款、其他应收款等。此外，对合同资产及部分财务担保合同，也按照本部分所述会计政策计提减值准备和确认信用减值损失。

（1） 减值准备的确认方法

本集团以预期信用损失为基础，对上述各项目按照其适用的预期信用损失计量方法（一般方法或简化方法）计提减值准备并确认信用减值损失。

信用损失，是指本集团按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。其中，对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，本集团按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

预期信用损失计量的一般方法是指，本集团在每个资产负债表日评估金融资产（含合同资产等其他适用项目，下同）的信用风险自初始确认后是否已经显著增加，如果信用风险自初始确认后已显著增加，本集团按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备；如果信用风险自初始确认后未显著增加，本集团按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量损失准备。本集团在评估预期信用损失时，考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本集团假设其信用风险自初始确认后并未显著增加，选择按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备。

（2） 信用风险自初始确认后是否显著增加的判断标准

如果某项金融资产在资产负债表日确定的预计存续期内的违约概率显著高于在初始确认时确定的预计存续期内的违约概率，则表明该项金融资产的信用风险显著增加。除特殊情况外，本集团采用未来 12 个月内发生的违约风险的变化作为整个存续期内发生违约风险变化的合理估计，来确定自初始确认后信用风险是否显著增加。

（3）以组合为基础评估预期信用风险的组合方法

本集团对信用风险显著不同的金融资产单项评价信用风险，如：应收关联方款项；与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项；已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项等。

除了单项评估信用风险的金融资产外，本集团基于共同风险特征将金融资产划分为不同的组别，在组合的基础上评估信用风险。

（4）金融资产减值的会计处理方法

期末，本集团计算各类金融资产的预计信用损失，如果该预计信用损失大于其当前减值准备的账面金额，将其差额确认为减值损失；如果小于当前减值准备的账面金额，则将差额确认为减值利得。

（5）各类金融资产信用损失的确定方法

① 应收票据

本集团对于应收票据按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。基于应收票据的信用风险特征，将其划分为不同组合，即商业承兑汇票、银行承兑汇票。

② 应收账款及合同资产

对于不含重大融资成分的应收账款和合同资产，本集团按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

对于包含重大融资成分的应收账款、合同资产和租赁应收款，本集团选择始终按照相当于存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

除了单项评估信用风险的应收账款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

项 目	确定组合的依据
应收账款：	
关联方组合	本组合为关联方客户的应收款项。
账龄组合	本组合以应收款项的账龄作为信用风险特征。账龄自其初始确认日起算。修改应收款项的条款和条件但不导致应收款项终止确认的，账龄连续计算；由合同资产转为应收账款的，账龄自对应的合同资产初始确认日起连续计算；债务人以商业承兑汇票或财务公司承兑汇票结算应收账款的，应收票据的账龄与原应收账款合并计算。

③ 应收款项融资

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的应收票据和应收账款，自初始确认日起到期期限在一年内（含一年）的，列报为应收款项融资。本集团采用整个存续期的预期信用损失的金额计量减值损失。

④ 其他应收款

本集团依据其他应收款信用风险自初始确认后是否已经显著增加，采用相当于未来 12 个月内、或整个存续期的预期信用损失的金额计量减值损失。除了单项评估信用风险的其他应收款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

项 目	确定组合的依据
关联方组合	本组合为日常经常活动中应收取的关联方客商的应收款项。
账龄组合	本组合以应收款项的账龄作为信用风险特征。
备用金、押金、保证金组合	本组合为日常经常活动中应收取各类押金、备用金、质保金等应收款项。

11、 存货

（1） 存货的分类

存货主要包括原材料、在产品、周转材料、产成品、库存商品、开发成本、开发产品等，摊销期限不超过一年或一个营业周期的合同履约成本也列报为存货。

（2） 存货取得和发出的计价方法

存货在取得时按实际成本计价，存货成本包括采购成本、加工成本和其他成本。领用和发出时按先进先出法计价。低值易耗品领用时采用一次转销法摊销。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） 存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

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。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

在资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。存货跌价准备通常按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取。

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，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予以转回，转回的金额计入当期损益。

(4) 存货的盘存制度为永续盘存制。

(5) 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品于领用时按一次摊销法摊销；包装物于领用时按一次摊销法摊销。

12、合同资产

本集团将客户尚未支付合同对价，但本集团已经依据合同履行了履约义务，且不属于无条件（即仅取决于时间流逝）向客户收款的权利，在资产负债表中列示为合同资产。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示，不同合同下的合同资产和合同负债不予抵销。

合同资产预期信用损失的确定方法和会计处理方法参见附注四、10、金融资产减值。

13、持有待售资产和处置组

(1) 持有待售

本集团若主要通过出售（包括具有商业实质的非货币性资产交换，下同）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，则将其划分为持有待售类别。具体标准为同时满足以下条件：某项非流动资产或处置组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；本集团已经就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。其中，处置组是指在一项交易中作为整体通过出售或其他方式一并处置的一组资产，以及在该交易中转让的与这些资产直接相关的负债。处置组所属的资产组或资产组组合按照《企业会计准则第8号——资产减值》分摊了企业合并中取得的商誉的，该处置组应当包含分摊至处置组的商誉。

本集团初始计量或在资产负债表日重新计量划分为持有待售的非流动资产和处置组时，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，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。对于处置组，所确认的资产减值损失先抵减处置组中商誉的账面价值，再按比例抵减该处置组内适用《企业会计准则第42号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》

（以下简称“持有待售准则”）的计量规定的各项非流动资产的账面价值。后续资产负债表日持有待售的处置组公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额应当予以恢复，并在划分为持有待售类别后适用持有待售准则计量规定的非流动资产确认的资产减值损失

金额内转回，转回金额计入当期损益，并根据处置组中除商誉外适用持有待售准则计量规定的各项非流动资产账面价值所占比重大比例增加其账面价值；已抵减的商誉账面价值，以及适用持有待售准则计量规定的非流动资产在划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。

持有待售的非流动资产或处置组中的非流动资产不计提折旧或摊销，持有待售的处置组中负债的利息和其他费用继续予以确认。

非流动资产或处置组不再满足持有待售类别的划分条件时，本集团不再将其继续划分为持有待售类别或将非流动资产从持有待售的处置组中移除，并按照以下两者孰低计量：（1）划分为持有待售类别前的账面价值，按照假定不划分为持有待售类别情况下本应确认的折旧、摊销或减值等进行调整后的金额；（2）可收回金额。

（2）终止经营

终止经营，是指满足下列条件之一的、能够单独区分且已被本集团处置或划分为持有待售类别的组成部分：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该组成部分是专为了转售而取得的子公司。

本集团在利润表中单独列报终止经营损益，终止经营的减值损失和转回金额等经营损益及处置损益均作为终止经营损益列报。

14、长期股权投资

本部分所指的长期股权投资是指本集团对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资。本集团对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，作为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算，其中如果属于非交易性的，本集团在初始确认时可选择将其指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产核算，其会计政策详见附注四、9“金融工具”。

共同控制，是指本集团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。重大影响，是指本集团对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

（1）投资成本的确定

对于同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为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的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。通过多次交易分步取得同一控制下被合并方的股权，最终形成同一控制下企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在合并日按照应享有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，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并日之前持有的股权投资因采用权益法核算或作为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理。

对于非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在购买日按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本，合并成本包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和。通过多次交易分步取得被购买方的股权，最终形成非同一控制下的企业合并的，应判断是否属于“一揽子交易”分别进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，按照原持有被购买方的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的长期股权投资的初始投资成本。原持有的股权采用权益法核算的，相关其他综合收益暂不进行会计处理。

合并方或购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。

除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量，该成本视长期股权投资取得方式的不同，分别按照本集团实际支付的现金购买价款、本集团发行的权益性证券的公允价值、投资合同或协议约定的价值、非货币性资产交换交易中换出资产的公允价值或原账面价值、该项长期股权投资自身的公允价值等方式确定。与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出也计入投资成本。对于因追加投资能够对被投资单位实施重大影响或实施共同控制但不构成控制的，长期股权投资成本为按照《企业会计准则第

22 号——金融工具确认和计量》确定的原持有股权投资的公允价值加上新增投资成本之和。

（2） 后续计量及损益确认方法

对被投资单位具有共同控制（构成共同经营者除外）或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。此外，公司财务报表采用成本法核算能够对被投资单位实施控制的长期股权投资。

① 成本法核算的长期股权投资

采用成本法核算时，长期股权投资按初始投资成本计价，追加或收回投资调整长期股权投资的成本。除取得投资时实际支付的价款或者对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或者利润外，当期投资收益按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认。

② 权益法核算的长期股权投资

采用权益法核算时，长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，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，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本集团不一致的，按照本集团的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益。对于本集团与联营企业及合营企业之间发生的交易，投出或出售的资产不构成业务的，未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本集团的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本集团与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。本集团向合营企业或联营企业投出的资产构成业务的，投资方因此取得长期股权投资但未取得控制权的，以投出业务的公允价值作为新增长期股权投资的初始投资成本，初始投资成本与投出业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本集团向合营企业或联营企业出售的资产构成业务的，取得的对价与业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本集团自联营企业及合营企业购入的资产构成业务的，按《企业会计准则第 20 号——企业合并》的规定进行会计处

理，全额确认与交易相关的利得或损失。

在确认应分担被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值和其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限。此外，如本集团对被投资单位负有承担额外损失的义务，则按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现净利润的，本集团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 收购少数股权

在编制合并财务报表时，因购买少数股权新增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，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

④ 处置长期股权投资

在合并财务报表中，母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额计入股东权益；母公司部分处置对子公司的长期股权投资导致丧失对子公司控制权的，按本附注四、5、“合并财务报表编制的方法”(2)中所述的相关会计政策处理。

其他情形下的长期股权投资处置，对于处置的股权，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，处置后的剩余股权仍采用权益法核算的，在处置时将原计入股东权益的其他综合收益部分按相应的比例采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益。

采用成本法核算的长期股权投资，处置后剩余股权仍采用成本法核算的，其在取得对被投资单位的控制之前因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而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进行会计处理，并按比例结转当期损益；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动按比例结转当期损益。

本集团因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，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；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按金融工具确认和计量准则的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。对于本集团取得对被投

资单位的控制之前，因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，在丧失对被投资单位控制时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动在丧失对被投资单位控制时结转入当期损益。其中，处置后的剩余股权采用权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

本集团因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在终止采用权益法时全部转入当期投资收益。

本集团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，如果上述交易属于一揽子交易的，将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的长期股权投资账面价值之间的差额，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。

15、投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物等。

投资性房地产按成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入投资性房地产成本。其他后续支出，在发生时计入当期损益。

本集团投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量，不对投资性房地产计提折旧或进行摊销，在资产负债表日以投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。

确定投资性房地产的公允价值时，参照活跃市场上同类或类似房地产的现行市场价格；无法取得同类或类似房地产的现行市场价格的，参照活跃市场上同类或类似房地产的最近交易价格，并考虑交易情况、交易日期、所在区域等因素，从而对投资性房地产的公允价值作

出合理的估计；或基于预计未来获得的租金收益和有关现金流量的现值确定其公允价值。

当投资性房地产被处置、或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、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计入当期损益。

16、 固定资产

(1) 固定资产确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产仅在与其有关的经济利益很可能流入本集团，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。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) 各类固定资产的折旧方法

固定资产从达到预定可使用状态的次月起，除井巷工程资产自 2017 年 1 月 1 日起折旧方法由平均年限法变更为产量法，其余采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下：

类别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋建筑物	20-50	5	1.9-4.75
机器设备	6-12	5	7.92-15.83
电梯消防供热设备	20	5	4.75
运输设备	5-14	5	6.79-19.00
电子设备	3-15	5	6.33-31.67
办公设备	3-15	5	6.33-31.67
井巷资产及其他	3-15	5	6.33-31.67

其中，已计提减值准备的固定资产，还应扣除已计提的固定资产减值准备累计金额计算确定折旧率。

每年年度终了，本公司对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。使用寿命预计数与原先估计数有差异的，调整固定资产使用寿命；预计净残值预计数与原先估计数有差异的，调整预计净残值。

预计净残值是指假定固定资产预计使用寿命已满并处于使用寿命终了时的预期状态，本集团目前从该项资产处置中获得的扣除预计处置费用后的金额。

(3) 固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

固定资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、21“长期资产减值”。

（4）其他说明

与固定资产有关的后续支出，如果与该固定资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值。除此以外的其他后续支出，在发生时计入当期损益。

当固定资产处于处置状态或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差额计入当期损益。

本集团至少于年度终了对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变则作为会计估计变更处理。

本集团对固定资产进行定期检查发生的大修理费用，有确凿证据表明符合固定资产确认条件的部分，计入固定资产成本，不符合固定资产确认条件的计入当期损益。固定资产在定期大修理间隔期间，照提折旧。

17、在建工程

在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项工程支出、工程达到预定可使用状态前的资本化的借款费用以及其他相关费用等。

在建工程在达到预定可使用状态后结转为固定资产。

在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、21“长期资产减值”。

18、借款费用

借款费用包括借款利息、折价或溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；购建或者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时，停止资本化。其余借款费用在发生当期确认为费用。

专门借款当期实际发生的利息费用，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予以资本化；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，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

资本化期间内，外币专门借款的汇兑差额全部予以资本化；外币一般借款的汇兑差额计入当期损益。

符合资本化条件的资产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可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

如果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、并且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建或生产活动重新开始。

19、无形资产

（1） 无形资产

无形资产是指本集团拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

无形资产按成本进行初始计量。与无形资产有关的支出，如果相关的经济利益很可能流入本集团且其成本能可靠地计量，则计入无形资产成本。除此以外的其他项目的支出，在发生时计入当期损益。

取得的土地使用权通常作为无形资产核算。自行开发建造厂房等建筑物，相关的土地使用权支出和建筑物建造成本则分别作为无形资产和固定资产核算。如为外购的房屋及建筑物，则将有关价款在土地使用权和建筑物之间进行分配，难以合理分配的，全部作为固定资产处理。

使用寿命有限的无形资产自可供使用时起，对其原值在其预计使用寿命内采用直线法分期平均摊销。使用寿命不确定的无形资产不予摊销。期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如发生变更则作为会计估计变更处理。此外，还对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如果有证据表明该无形资产为企业带来经济利益的期限是可预见的，则估计其使用寿命并按照使用寿命有限的无形资产的摊销政策进行摊销。

（2） 研究与开发支出

本集团内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出与开发阶段支出。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

开发阶段的支出同时满足下列条件的，确认为无形资产，不能满足下述条件的开发阶段的支出计入当期损益。

- ①完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；
- ②具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- ③无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或

无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；

④有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；

⑤归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

（3）无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、21“长期资产减值”。

20、长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由报告期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。长期待摊费用在预计受益期间按直线法摊销。

21、长期资产减值

对于固定资产、在建工程、使用权资产、使用寿命有限的无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资等非流动非金融资产，本集团于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的，则估计其可收回金额，进行减值测试。商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

在财务报表中单独列示的商誉，在进行减值测试时，将商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或

资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

22、合同负债

合同负债，是指本集团已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务。如果在本集团向客户转让商品之前，客户已经支付了合同对价或本集团已经取得了无条件收款权，本集团在客户实际支付款项和到期应支付款项孰早时点，将该已收或应收款项列示为合同负债。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示，不同合同下的合同资产和合同负债不予抵销。

23、职工薪酬

本集团职工薪酬主要包括短期职工薪酬、离职后福利、辞退福利。其中：

短期薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、生育保险费、工伤保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、非货币性福利等。本集团在职工为本集团提供服务的会计期间将实际发生的短期职工薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。其中非货币性福利按公允价值计量。

离职后福利主要包括基本养老保险、失业保险以及年金等。离职后福利计划包括设定提存计划。采用设定提存计划的，相应的应缴存金额于发生时计入相关资产成本或当期损益。

在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，在本集团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，和本集团确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本两者孰早日，确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。但辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月不能完全支付的，按照其他长期职工薪酬处理。

职工内部退休计划采用与上述辞退福利相同的原则处理。本集团将自职工停止提供服务日至正常退休日的期间拟支付的内退人员工资和缴纳的社会保险费等，在符合预计负债确认条件时，计入当期损益（辞退福利）。

本集团向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划的，按照设定提存计划进行会计处理，除此之外按照设定受益计划进行会计处理。

24、预计负债

当与或有事项相关的义务同时符合以下条件，确认为预计负债：（1）该义务是本集团承担的现时义务；（2）履行该义务很可能导致经济利益流出；（3）该义务的金额能够可靠地计量。

在资产负债表日，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，按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行计量。

如果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，且确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

25、股份支付

（1）股份支付的会计处理方法

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。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

用以换取职工提供的服务的权益结算的股份支付，以授予职工权益工具在授予日的公允价值计量。该公允价值的金额在完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的情况下，在等待期内以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按直线法计算计入相关成本或费用/在授予后立即可行权时，在授予日计入相关成本或费用，相应增加资本公积。

在等待期内每个资产负债表日，本集团根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息做出最佳估计，修正预计可行权的权益工具数量。上述估计的影响计入当期相关成本或费用，并相应调整资本公积。

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

② 以现金结算的股份支付

以现金结算的股份支付，按照本集团承担的以股份或其他权益工具为基础确定的负债的公允价值计量。如授予后立即可行权，在授予日计入相关成本或费用，相应增加负债；如须完成等待期内的服务或达到规定业绩条件以后才可行权，在等待期的每个资产负债表日，以对可行权情况的最佳估计为基础，按照本集团承担负债的公允价值金额，将当期取得的服务

计入成本或费用，相应增加负债。

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。

（2）修改、终止股份支付计划的相关会计处理

本集团对股份支付计划进行修改时，若修改增加了所授予权益工具的公允价值，按照权益工具公允价值的增加相应确认取得服务的增加。权益工具公允价值的增加是指修改前后的权益工具在修改日的公允价值之间的差额。若修改减少了股份支付公允价值总额或采用了其他不利于职工的方式，则仍继续对取得的服务进行会计处理，视同该变更从未发生，除非本集团取消了部分或全部已授予的权益工具。

在等待期内，如果取消了授予的权益工具，本集团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。职工或其他方能够选择满足非可行权条件但在等待期内未满足的，本集团将其作为授予权益工具的取消处理。

（3）涉及本集团与本公司股东或实际控制人的股份支付交易的会计处理

涉及本集团与本公司股东或实际控制人的股份支付交易，结算企业与接受服务企业其中之一在本集团内，另一在本集团外的，在本集团合并财务报表中按照以下规定进行会计处理：

①结算企业以其本身权益工具结算的，将该股份支付交易作为权益结算的股份支付处理；除此之外，作为现金结算的股份支付处理。

结算企业是接受服务企业的投资者的，按照授予日权益工具的公允价值或应承担负债的公允价值确认为对接受服务企业的长期股权投资，同时确认资本公积（其他资本公积）或负债。

②接受服务企业没有结算义务或授予本企业职工的是其本身权益工具的，将该股份支付交易作为权益结算的股份支付处理；接受服务企业具有结算义务且授予本企业职工的并非其本身权益工具的，将该股份支付交易作为现金结算的股份支付处理。

本集团内各企业之间发生的股份支付交易，接受服务企业和结算企业不是同一企业的，在接受服务企业和结算企业各自的个别财务报表中对该股份支付交易的确认和计量，比照上述原则处理。

26、收入

收入，是本集团在日常活动中形成的、会导致股东权益增加的、与股东投入资本无关的

经济利益的总流入。本集团与客户之间的合同同时满足下列条件时，在客户取得相关商品（含劳务，下同）控制权时确认收入：合同各方已批准该合同并承诺将履行各自义务；合同明确了合同各方与所转让商品或提供劳务相关的权利和义务；合同有明确的与所转让商品相关的支付条款；合同具有商业实质，即履行该合同将改变本集团未来现金流量的风险、时间分布或金额；本集团因向客户转让商品而有权取得的对价很可能收回。其中，取得相关商品控制权，是指能够主导该商品的使用并从中获得几乎全部的经济利益。

在合同开始日，本集团识别合同中存在的各单项履约义务，并将交易价格按照各单项履约义务所承诺商品的单独售价的相对比例分摊至各单项履约义务。在确定交易价格时考虑了可变对价、合同中存在的重大融资成分、非现金对价、应付客户对价等因素的影响。

对于合同中的每个单项履约义务，如果满足下列条件之一的，本集团在相关履约时段内按照履约进度将分摊至该单项履约义务的交易价格确认为收入：客户在本集团履约的同时即取得并消耗本集团履约所带来的经济利益；客户能够控制本集团履约过程中在建的商品；本集团履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本集团在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。履约进度根据所转让商品的性质采用投入法或产出法确定，当履约进度不能合理确定时，本集团已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

如果不满足上述条件之一，则本集团在客户取得相关商品控制权的时点按照分摊至该单项履约义务的交易价格确认收入。在判断客户是否已取得商品控制权时，本集团考虑下列迹象：企业就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务；企业已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权；企业已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；企业已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬；客户已接受该商品；其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

收入确认的具体方法：

（1）开发产品销售收入

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

（2）商业地产出租收入

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

（3）酒店客房、生活及娱乐服务收入

在客户住宿期间逐日确认收入；客户预付房费但尚未入住的，作为合同负债核算，待实际提供住宿服务时结转收入；客户退房时发生的额外消费（如迷你吧、洗衣服务），在服务完成且客户确认消费金额后一次性确认收入。

生活及娱乐等服务收入适用时点履约原则，在服务提供完成（如健身服务结束、打印复印服务交付、洗衣服务完成并交还客户）且客户确认结算金额后确认收入。

（4）餐饮及商品销售收入

餐饮及商品销售业务属于在某一时点履行的履约义务，公司对外提供餐饮服务及商品销售的，在餐饮服务及商品销售提供给客户的时点确认收入。

（5）物业服务收入

按服务合同约定的计费周期（月/季），依据提供的保洁、安保、维修等服务完成情况确认收入，以服务确认单为佐证。

27、政府补助

政府补助是指本集团从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产，不包括政府以投资者身份并享有相应所有者权益而投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产的使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益。与收益相关的政府补助，用于补偿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；用于补偿已经发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益。

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

与本集团日常活动相关的政府补助，按照经济业务的实质，计入其他收益或冲减相关成本费用；与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

已确认的政府补助需要退回时，存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；属于其他情况的，直接计入当期损益。

28、递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 当期所得税

资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债（或资产），以按照税法规定计算的预期应交纳（或返还）的所得税金额计量。计算当期所得税费用所依据的应纳税所得额系根据有关税法规定对本报告期税前会计利润作相应调整后计算得出。

(2) 递延所得税资产及递延所得税负债

某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税资产及递延所得税负债。

与商誉的初始确认有关，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的应纳税暂时性差异，不予确认有关的递延所得税负债（初始确认的资产和负债导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易除外）。此外，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，如果本集团能够控制暂时性差异转回的时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回，也不予确认有关的递延所得税负债。除上述例外情况，本集团确认其他所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。

与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的可抵扣暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产（初始确认的资产和负债导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易除外）。此外，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，如果暂时性差异在可预见的未来不是很可能转回，或者未来不是很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额，不予确认有关的递延所得税资产。除上述例外情况，本集团以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认其他可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

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。

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。

于资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来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。

（3） 所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

除确认为其他综合收益或直接计入股东权益的交易和事项相关的当期所得税和递延所得税计入其他综合收益或股东权益，以及企业合并产生的递延所得税调整商誉的账面价值外，其余当期所得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。

（4） 所得税的抵销

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，本集团当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

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

29、 租赁

租赁是指本集团让渡或取得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或支付对价的合同。在一项合同开始日，本集团评估合同是否为租赁或包含租赁。

（1） 本集团作为承租人

本集团租赁资产的类别主要为房屋建筑物。

① 初始计量

在租赁期开始日，本集团将可在租赁期内使用租赁资产的权利确认为使用权资产，将尚未支付的租赁付款额的现值确认为租赁负债，短期租赁和低价值资产租赁除外。在计算租赁付款额的现值时，本集团采用租赁内含利率作为折现率；无法确定租赁内含利率的，采用承租人增量借款利率作为折现率。

② 后续计量

本集团参照《企业会计准则第4号——固定资产》有关折旧规定对使用权资产计提折旧（详见本附注四、16“固定资产”），能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，本集团在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，本集团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。

对于租赁负债，本集团按照固定的周期性利率计算其在租赁期内各期间的利息费用，计入当期损益或计入相关资产成本。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。

租赁期开始日后，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化、用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动、购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果或实际行权情况发生变化时，本集团按照变动后的租赁付款额的现值重新计量租赁负债，并相应调整使用权资产的账面价值。使用权资产账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，本集团将剩余金额计入当期损益。

③ 短期租赁和低价值资产租赁

对于短期租赁（在租赁开始日租赁期不超过 12 个月的租赁）和低价值资产租赁，本集团采取简化处理方法，不确认使用权资产和租赁负债，而在租赁期内各个期间按照直线法或其他系统合理的方法将租赁付款额计入相关资产成本或当期损益。

（2）本集团作为出租人

本集团在租赁开始日，基于交易的实质，将租赁分为融资租赁和经营租赁。融资租赁是指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。

① 经营租赁

本集团采用直线法将经营租赁的租赁收款额确认为租赁期内各期间的租金收入。与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额，于实际发生时计入当期损益。

② 融资租赁

于租赁期开始日，本集团确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。应收融资租赁款以租赁投资净额（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）进行初始计量，并按照固定的周期性利率计算确认租赁期内的利息收入。本集团取得的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。

30、其他重要的会计政策和会计估计

终止经营

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

- ①该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区；

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

③ 该组成部分是专为转售而取得的子公司。

终止经营的会计处理方法参见本附注三、13“持有待售资产”相关描述。

31、重要会计政策、会计估计的变更

（1） 会计政策变更

① 《企业会计准则解释第 18 号》

财政部于 2024 年 12 月 31 日发布《企业会计准则解释第 18 号》（以下简称“解释 18 号”），自发布之日起实施，允许企业自发布年度提前执行。本集团选择自 2025 年度执行该解释，执行其规定对公司财务报表无影响。

（2） 会计估计变更

无。

32、重大会计判断和估计

本集团在运用会计政策过程中，由于经营活动内在的不确定性，需要对无法准确计量的报表项目的账面价值进行判断、估计和假设。这些判断、估计和假设是基于本集团管理层过去的历史经验，并在考虑其他相关因素的基础上做出的。这些判断、估计和假设会影响收入、费用、资产和负债的报告金额以及资产负债表日或有负债的披露。然而，这些估计的不确定性所导致的实际结果可能与本集团管理层当前的估计存在差异，进而造成对未来受影响的资产或负债的账面金额进行重大调整。

本集团对前述判断、估计和假设在持续经营的基础上进行定期复核，会计估计的变更仅影响变更当期的，其影响数在变更当期予以确认；既影响变更当期又影响未来期间的，其影响数在变更当期和未来期间予以确认。

于资产负债表日，本集团需对财务报表项目金额进行判断、估计和假设的重要领域如下：

（1） 收入确认

如本附注四、26、“收入”所述，本集团在收入确认方面涉及到如下重大的会计判断和估计：识别客户合同；估计因向客户转让商品而有权取得的对价的可收回性；识别合同中的履约义务；估计合同中存在的可变对价以及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；合同中是否存在重大融资成分；估计合同中单项履约义务的单独售

价；确定履约义务是在某一时段内履行还是在某一时点履行；履约进度的确定，等等。

本集团主要依靠过去的经验和工作作出判断，这些重大判断和估计变更都可能对变更当期或以后期间的营业收入、营业成本，以及期间损益产生影响，且可能构成重大影响。

（2） 租赁

①租赁的识别

本集团在识别一项合同是否为租赁或包含租赁时，需要评估是否存在一项已识别资产，且客户控制了该资产在一定期间内的使用权。在评估时，需要考虑资产的性质、实质性替换权、以及客户是否有权获得因在该期间使用该资产所产生的几乎全部经济利益，并能够主导该资产的使用。

②租赁的分类

本集团作为出租人时，将租赁分类为经营租赁和融资租赁。在进行分类时，管理层需要对是否已将与租出资产所有权有关的全部风险和报酬实质上转移给承租人作出分析和判断。

③租赁负债

本集团作为承租人时，租赁负债按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量。在计量租赁付款额的现值时，本集团对使用的折现率以及存在续租选择权或终止选择权的租赁合同的租赁期进行估计。在评估租赁期时，本集团综合考虑与本集团行使选择权带来经济利益的所有相关事实和情况，包括自租赁期开始日至选择权行使日之间的事实和情况的预期变化等。不同的判断及估计可能会影响租赁负债和使用权资产的确认，并将影响后续期间的损益。

（3） 金融资产减值

本集团采用预期信用损失模型对金融工具的减值进行评估，应用预期信用损失模型需要做出重大判断和估计，需考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。在做出该等判断和估计时，本集团根据历史数据结合经济政策、宏观经济指标、行业风险、外部市场环境、技术环境、客户情况的变化等因素推断债务人信用风险的预期变动。

（4） 存货跌价准备

本集团根据存货会计政策，按照成本与可变现净值孰低计量，对成本高于可变现净值及陈旧和滞销的存货，计提存货跌价准备。存货减值至可变现净值是基于评估存货的可售性及其可变现净值。鉴定存货减值要求管理层在取得确凿证据，并且考虑持有存货的目的、资产负债表日后事项的影响等因素的基础上作出判断和估计。实际的结果与原先估计的差异将在估计被改变的期间影响存货的账面价值及存货跌价准备的计提或转回。

（5） 金融工具公允价值

对不存在活跃交易市场的金融工具，本集团通过各种估值方法确定其公允价值。这些估值方法包括贴现现金流模型分析等。估值时本集团需对未来现金流量、信用风险、市场波动率和相关性等方面进行估计，并选择适当的折现率。这些相关假设具有不确定性，其变化会对金融工具的公允价值产生影响。权益工具投资或合同有公开报价的，本集团不将成本作为其公允价值的最佳估计。

（6） 长期资产减值准备

本集团于资产负债表日对除金融资产之外的非流动资产判断是否存在可能发生减值的迹象。对使用寿命不确定的无形资产，除每年进行的减值测试外，当其存在减值迹象时，也进行减值测试。其他除金融资产之外的非流动资产，当存在迹象表明其账面金额不可收回时，进行减值测试。

当资产或资产组的账面价值高于可收回金额，即公允价值减去处置费用后的净额和预计未来现金流量的现值中的较高者，表明发生了减值。

公允价值减去处置费用后的净额，参考公平交易中类似资产的销售协议价格或可观察到的市场价格，减去可直接归属于该资产处置的增量成本确定。

在预计未来现金流量现值时，需要对该资产（或资产组）的产量、售价、相关经营成本以及计算现值时使用的折现率等作出重大判断。本集团在估计可收回金额时会采用所有能够获得的相关资料，包括根据合理和可支持的假设所作出有关产量、售价和相关经营成本的预测。

本集团至少每年测试商誉是否发生减值。这要求对分配了商誉的资产组或者资产组组合的未来现金流量的现值进行预计。对未来现金流量的现值进行预计时，本集团需要预计未来资产组或者资产组组合产生的现金流量，同时选择恰当的折现率确定未来现金流量的现值。

（7） 折旧和摊销

本集团对投资性房地产、固定资产和无形资产在考虑其残值后，在使用寿命内按直线法计提折旧和摊销。本集团定期复核使用寿命，以决定将计入每个报告期的折旧和摊销费用数额。使用寿命是本集团根据对同类资产的以往经验并结合预期的技术更新而确定的。如果以前的估计发生重大变化，则会在未来期间对折旧和摊销费用进行调整。

（8） 递延所得税资产

在很有可能有足够的应纳税利润来抵扣亏损的限度内，本集团就所有未利用的税务亏损确认递延所得税资产。这需要本集团管理层运用大量的判断来估计未来应纳税利润发生的时

间和金额，结合纳税筹划策略，以决定应确认的递延所得税资产的金额。

(9) 所得税

本集团在正常的经营活动中，有部分交易其最终的税务处理和计算存在一定的不确定性。部分项目是否能够在税前列支需要税收主管机关的审批。如果这些税务事项的最终认定结果同最初估计的金额存在差异，则该差异将对其最终认定期间的当期所得税和递延所得税产生影响。

(10) 预计负债

本集团根据合约条款、现有知识及历史经验，对产品质量保证、预计合同亏损、延迟交货违约金等估计并计提相应准备。在该等或有事项已经形成一项现时义务，且履行该等现时义务很可能导致经济利益流出本集团的情况下，本集团对或有事项按履行相关现时义务所需支出的最佳估计数确认为预计负债。预计负债的确认和计量在很大程度上依赖于管理层的判断。在进行判断过程中本集团需评估该等或有事项相关的风险、不确定性及货币时间价值等因素。

其中，本集团会就出售、维修及改造所售商品向客户提供的售后质量维修承诺预计负债。预计负债时已考虑本集团近期的维修经验数据，但近期的维修经验可能无法反映将来的维修情况。这项准备的任何增加或减少，均可能影响未来年度的损益。

(11) 公允价值计量

本集团的某些资产和负债在财务报表中按公允价值计量。本集团的董事会已成立估价委员会（该估价委员会由本集团的首席财务官领导），以便为公允价值计量确定适当的估值技术和输入值。在对某项资产或负债的公允价值作出估计时，本集团采用可获得的可观察市场数据。如果无法获得第一层次输入值，本集团会聘用第三方有资质的评估师来执行估价。估价委员会与有资质的外部估价师紧密合作，以确定适当的估值技术和相关模型的输入值。首席财务官每季度向本集团董事会呈报估价委员会的发现，以说明导致相关资产和负债的公允价值发生波动的原因。

五、 税项

1、 主要税种及税率

税种	具体税率情况
增值税	应税收入按 13%、6%、3%的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税。

税种	具体税率情况
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税的 1%-7%计缴。
教育费附加	按实际缴纳流转税额的 3%计缴。
地方教育费附加	按实际缴纳流转税额的 2%，1%计缴。
企业所得税	按应纳税所得额的 5%、15%、25%计缴。
土地增值税	根据房地产销售收入-扣除项目金额选择税率（30%-60%）。
其他税项	按国家的有关具体规定计缴。

2、税收优惠及批文

（1）企业所得税

根据《财政部、税务总局、国家发展改革委公告2020年第23号》，自2021年1月1日至2030年12月31日，对设在西部地区的鼓励类产业企业减按15%的税率征收企业所得税。江西省赣州市，可以比照西部地区的企业所得税政策执行。本公司之子公司江西瑞京金融资产管理有限公司自2021年1月1日至2030年12月31日，减按15%税率征收企业所得税；本公司子公司之子公司北京银泰智享物业管理有限公司成都第一分公司、江西瑞京金融资产管理有限公司自2021年1月1日至2030年12月31日，减按15%税率征收企业所得税。

财政部、税务总局《关于海南自由贸易港企业所得税优惠政策的通知》，2020年1月1日至2024年12月31日期间，对注册在海南自由贸易港并实质性运营的鼓励类产业企业，减按15%征收企业所得税。《财政部 税务总局关于延续实施海南自由贸易港企业所得税优惠政策的通知》（财税〔2025〕3号）第一条的规定，《财政部 税务总局关于海南自由贸易港企业所得税优惠政策的通知》（财税〔2020〕31号）规定的税收优惠政策，执行期限延长至2027年12月31日。本公司子公司之子公司三亚裕盛银泰商业管理有限公司2020年1月1日至2027年12月31日，减按15%税率征收企业所得税。

根据《财政部税务总局关于实施小微企业普惠性税收减免政策的通知》（财税[2019]13号）规定的减免条件，自2019年1月1日期，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；对年应纳税所得额超过100万元但不超过300万元的部分，减按50%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税。根据《财政部 税务总局关于进一步实施小微企业所得税优惠政策的公告》（财税〔2023〕12号）第三条的规定，对小型微利企业减按25%计算应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税政策，延续执行至2027年12月31日。本政策执行期限至2027年12月31日止。本公司之子公司杭

州傲银商业管理有限公司、杭州临泰商业管理有限公司、大连银翎商业管理服务有限公司、芜湖银悦商业管理有限公司、合肥市经开区银悦商业有限公司、上海京瀚企业发展有限公司享受上述小微企业优惠政策。

（2）其他税种

《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》（2024年第12号）：自2023年1月1日至2027年12月31日，对增值税小规模纳税人、小型微利企业和个体工商户减半征收资源税（不含水资源税）、城市维护建设税、房产税、城镇土地使用税、印花税（不含证券交易印花税）、耕地占用税和教育费附加、地方教育附加。本公司符合条件的子公司杭州傲银商业管理有限公司、瑞安傲银商业管理有限公司、杭州临泰商业管理有限公司、北京裕盛银泰商业管理顾问有限公司、北京裕盛银泰商业管理顾问有限公司成都分公司、银泰翎泰商业管理（浙江）有限公司、衢州银悦商业管理有限公司、衢州银翎商业管理有限公司、郑州银泰商业管理有限公司、河南银泰商业管理有限公司、合肥市经开区银悦商业有限公司、大连银悦商业管理有限公司、大连银翎商业管理服务有限公司、芜湖银悦商业管理有限公司、南充银悦商业管理有限公司、北京世纪泰悦物业管理有限公司、北京世纪家园房地产开发有限公司、丽水银泰城商业管理有限公司享受上述小微企业优惠政策。

关于进一步扶持自主就业退役士兵创业就业有关税收政策的公告：财政部税务总局退役军人事务部公告2023年第14号：二、自2023年1月1日至2027年12月31日，企业招用自主就业退役士兵，与其签订1年以上期限劳动合同并依法缴纳社会保险费的，自签订劳动合同并缴纳社会保险当月起，在3年内按实际招用人数予以定额依次扣减增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加和企业所得税优惠。定额标准为每人每年6000元，最高可上浮50%，各省、自治区、直辖市人民政府可根据本地区实际情况在此幅度内确定具体定额标准。本公司符合条件的子公司郑州银泰商业管理有限公司、杭州临泰商业管理有限公司、丽水银泰城商业管理有限公司享受上述小微企业优惠政策。

《中华人民共和国房产税暂行条例》国发（1986）90号第六条：纳税人纳税确有困难的，可由省、自治区、直辖市人民政府确定，定期减征或者免征房产税。本公司符合条件的子公司淳安千岛湖银泰置业有限公司享受上述小微企业优惠政策。

《国务院关于修改〈中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例〉的决定》中华人民共和国国务院令483号第七条，中华人民共和国国务院令645号修订：纳税人纳税确有困难的，可由省、自治区、直辖市人民政府确定，定期减征或者免征土地使用税。本公司符合条件的

子公司淳安千岛湖银泰置业有限公司享受上述小微企业优惠政策。

六、 合并财务报表项目注释

以下注释项目（含公司财务报表主要项目注释）除非特别指出，“年初”指 2025 年 1 月 1 日，“年末”指 2025 年 12 月 31 日，“上年年末”指 2024 年 12 月 31 日，“本年”指 2025 年度，“上年”指 2024 年度。

1、 货币资金

项 目	年末余额	年初余额
库存现金	741,481.26	871,460.25
银行存款	1,151,500,645.80	1,462,827,183.47
其他货币资金	357,833,822.00	318,514,042.32
存放财务公司存款		
合 计	1,510,075,949.06	1,782,212,686.04
其中：存放在境外的款项总额		

注：截至 2025 年 12 月 31 日，本公司所有权受到限制的资金为：银行监管账户 763,057,274.38 元、保证金户 18,089,182.77 元，共计 781,146,457.15 元。

2、 交易性金融资产

项 目	年末余额	年初余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	59,615,039.01	136,483,218.44
其中：债务工具投资		
权益工具投资	59,615,039.01	136,483,218.44
理财产品		
合 计	59,615,039.01	136,483,218.44

3、 应收账款

（1） 按账龄披露

账 龄	年末余额	年初余额
1 年以内（含 1 年）	43,605,956.81	53,140,089.68
1 至 2 年	11,025,593.68	25,381,929.67

账 龄	年末余额	年初余额
2 至 3 年	21,377,462.40	2,335,724.72
3 至 4 年	1,343,910.26	37,672.17
4 至 5 年	12,613.10	543,272.79
5 年以上	26,459.99	334,090.13
小 计	77,391,996.24	81,772,779.16
减：坏账准备	3,523,639.53	2,586,661.77
合 计	73,868,356.71	79,186,117.39

(2) 按坏账计提方法分类列示

类 别	年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	3,738,560.68	4.83			3,738,560.68
按组合计提坏账准备	73,653,435.56	95.17	3,523,639.53	4.78	70,129,796.03
其中：					
关联方组合					
账龄组合	73,653,435.56	95.17	3,523,639.53	4.78	70,129,796.03
合 计	77,391,996.24	—	3,523,639.53	—	73,868,356.71

(续)

类 别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	6,443,626.08	7.88			6,443,626.08
按组合计提坏账准备	75,329,153.08	92.12	2,586,661.77	3.43	72,742,491.31
其中：					
关联方组合					
账龄组合	75,329,153.08	92.12	2,586,661.77	3.43	72,742,491.31
合 计	81,772,779.16	—	2,586,661.77	—	79,186,117.39

① 年末单项计提坏账准备的应收账款

项 目	年初余额		年末余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	6,443,626.08		3,738,560.68	
合 计	6,443,626.08		3,738,560.68	

② 组合中，按账龄组合计提坏账准备的应收账款

项 目	年末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）
1 年以内	39,867,396.13	398,673.97	1.00
1 至 2 年	11,025,593.68	551,279.68	5.00
2 至 3 年	21,377,462.40	2,137,746.25	10.00
3 至 4 年	1,343,910.26	403,173.09	30.00
4 至 5 年	12,613.10	6,306.55	50.00
5 年以上	26,459.99	26,459.99	100.00
合 计	73,653,435.56	3,523,639.53	4.78

(3) 坏账准备的情况

类 别	年初余额	本年变动金额				年末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
应收账款坏账准备	2,586,661.77	994,063.36		57,085.60		3,523,639.53
合 计	2,586,661.77	994,063.36		57,085.60		3,523,639.53

(4) 本年实际核销的应收账款情况

项 目	核销金额
实际核销的应收账款	57,085.60

(5) 按欠款方归集的年末余额前五名的应收账款情况

单位名称	应收账款年末余额	占应收账款年末余额合计数的比例（%）	坏账准备年末余额
北京美力无限门诊部有限公司	13,209,997.18	17.07	1,076,555.91
德清优享商业管理有限公司	8,012,338.49	10.35	80,123.38

单位名称	应收账款年末余额	占应收账款年末余额合计数的比例 (%)	坏账准备年末余额
绍兴中影伟溢影城有限公司	4,412,863.97	5.70	214,763.57
北京浩富娱乐文化发展有限公司	4,146,889.68	5.36	369,326.04
麦德龙商业集团有限公司绍兴商场	3,873,064.35	5.00	230,398.65
合 计	33,655,153.67	43.48	1,971,167.55

4、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

账 龄	年末余额		年初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	53,999,024.51	93.68	49,828,463.55	97.95
1 至 2 年	2,833,749.71	4.91	1,037,442.83	2.04
2 至 3 年	804,772.42	1.40	1,000.00	0.00
3 至 4 年	1,000.00		4,105.75	0.01
4 至 5 年	4,105.75	0.01		
5 年以上				
合 计	57,642,652.39	100.00	50,871,012.13	100.00

(2) 按预付对象归集的年末余额前五名的预付款情况

单位名称	年末余额	占预付账款年末余额合计数的比例 (%)
湖州佳乐福商城有限公司	5,238,095.24	9.09
中国农业银行股份有限公司杭州西湖支行	4,180,007.46	7.25
中国工商银行股份有限公司杭州武林支行	2,934,782.64	5.09
郑州东龙新能源有限公司	2,159,693.52	3.75
杭州萧山供水有限公司	2,136,380.00	3.71
合 计	16,648,958.86	28.89

5、其他应收款

项 目	年末余额	年初余额
应收利息	140,969,580.98	202,710,290.10
应收股利		2,697,150.07
其他应收款	9,030,487,754.93	9,856,856,564.47
合 计	9,171,457,335.91	10,062,264,004.64

(1) 应收利息

应收利息分类

项 目	年末余额	年初余额
往来款利息	141,054,117.79	203,568,856.12
小 计	141,054,117.79	203,568,856.12
减：坏账准备	84,536.81	858,566.02
合 计	140,969,580.98	202,710,290.10

(2) 应收股利

应收股利情况

项目（或被投资单位）	年末余额	年初余额
丽水银泰城商业管理有限公司		2,697,150.07
小 计		2,697,150.07
减：坏账准备		
合 计		2,697,150.07

(3) 其他应收款

①按款项性质分类情况

款项性质	年末账面余额	年初账面余额
备用金、押金、保证金	210,643,410.90	177,472,509.06
往来款及其他	9,493,231,074.99	10,168,953,297.99
小 计	9,703,874,485.89	10,346,425,807.05
减：坏账准备	673,386,730.96	489,569,242.58
合 计	9,030,487,754.93	9,856,856,564.47

②按坏账准备计提方法分类披露

类 别	年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	9,703,874,485.89	100.00	673,386,730.96	6.94	9,030,487,754.93
其中：					
账龄组合	5,624,490,070.07	57.96	673,386,730.96	11.97	4,951,103,339.11
关联方组合	3,868,741,004.92	39.87			3,868,741,004.92
备用金、押金、保证金组合	210,643,410.90	2.17			210,643,410.90
合 计	9,703,874,485.89	100.00	673,386,730.96	6.94	9,030,487,754.93

类 别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	10,346,425,807.05	100.00	489,569,242.58	4.73	9,856,856,564.47
其中：					
账龄组合	6,667,457,097.04	64.44	489,569,242.58	7.34	6,177,887,854.46
关联方组合	3,501,496,200.95	33.84			3,501,496,200.95
备用金、押金、保证金组合	177,472,509.06	1.72			177,472,509.06
合 计	10,346,425,807.05	100.00	489,569,242.58	4.73	9,856,856,564.47

③坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2025 年 1 月 1 日余额	35,776,772.51	379,004,101.07	74,788,369.00	489,569,242.58
2025 年 1 月 1 日余额在本年：				

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月 预期信用损失	整个存续期预 期信用损失(未 发生信用减值)	整个存续期预期 信用损失(已发 生信用减值)	
——转入第二阶段				
——转入第三阶段				
——转回第二阶段				
——转回第一阶段				
本年计提		214,725,844.77		214,725,844.77
本年转回	30,903,907.09			30,903,907.09
本年转销				
本年核销		4,449.30		4,449.30
其他变动				
2025 年 12 月 31 日余额	4,872,865.42	593,725,496.54	74,788,369.00	673,386,730.96

④坏账准备的情况

类 别	年初余额	本年变动金额				年末余额
		计提	收回或转 回	转销或核 销	其他 变动	
其他应收款	489,569,242.58	183,821,937.68		4,449.30		673,386,730.96
合 计	489,569,242.58	183,821,937.68		4,449.30		673,386,730.96

⑤本年实际核销的其他应收款情况

项 目	核销金额
实际核销的其他应收款	4,449.30

⑥按欠款方归集的年末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	年末余额	占其他应收款 年末余额合计 数的比例(%)	款项性质	账龄	坏账准备 年末余额
之江新实业有限公司	1,639,814,906.49	16.90	往来款	0-2 年	73,551,460.80
浙江荣盛控股集团有限公司	1,613,562,903.99	16.63	往来款	1-3 年	121,982,586.26
宁波银泰投资有限公司	1,174,829,407.88	12.11	往来款	0-3 年	93,152,654.52

单位名称	年末余额	占其他应收款 年末余额合计 数的比例 (%)	款项性 质	账龄	坏账准备 年末余额
北京国俊投资 集团有限公司	1,109,851,311.87	11.44	往来款	0-5 年	
成都国俊商贸 有限公司	654,775,725.01	6.75	往来款	1-3 年	
合 计	6,192,834,255.24	63.83	——	——	288,686,701.58

6、存货

(1) 存货分类

项 目	年末余额		
	账面余额	存货跌价准备/合同履 约成本减值准备	账面价值
开发成本	2,197,103,658.59		2,197,103,658.59
开发产品	703,185,896.29	2,016,888.34	701,169,007.95
库存商品	44,752,994.34	236,906.49	44,516,087.85
合同履约成本	4,643,758.63		4,643,758.63
原材料	296,146.13		296,146.13
低值易耗品	57,892.55		57,892.55
合 计	2,950,040,346.53	2,253,794.83	2,947,786,551.70

项 目	年初余额		
	账面余额	存货跌价准备/合同履 约成本减值准备	账面价值
开发成本	2,062,754,384.57		2,062,754,384.57
开发产品	825,896,242.57		825,896,242.57
库存商品	44,899,483.93		44,899,483.93
合同履约成本	4,643,758.63		4,643,758.63
原材料	169,075.89		169,075.89
低值易耗品	87,250.38		87,250.38
合 计	2,938,450,195.97		2,938,450,195.97

(2) 开发成本

项目名称	年末余额	年初余额	跌价准备
杭州仙女湖小镇项目	2,197,103,658.59	2,062,754,384.57	
合 计	2,197,103,658.59	2,062,754,384.57	

(3) 开发产品

项目名称	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	跌价准备
成都大源银泰城写字楼	284,067,781.58		6,815,669.94	277,252,111.64	
攀枝花银泰城	259,511,607.86		69,234,919.65	190,276,688.21	2,016,888.34
杭州仙女湖小镇项目	164,733,337.68	14,499,103.72	57,674,709.17	121,557,732.23	
银泰公寓 (5601 、 5603、5604)	40,210,419.94			40,210,419.94	
杭州市城西银泰写字楼	39,397,845.43			39,397,845.43	
杭州银泰海威国际	30,828,180.31		365,702.55	30,462,477.76	
桐庐天悦府项目	7,147,069.77		3,118,448.69	4,028,621.08	
合 计	825,896,242.57	14,499,103.72	137,209,450.00	703,185,896.29	2,016,888.34

7、一年内到期的非流动资产

项 目	年末余额	年初余额
一年内到期的长期应收款		752,812.68
合 计		752,812.68

8、其他流动资产

项 目	年末余额	年初余额
预交税费	22,738,092.37	82,013,501.60
待抵扣进项税	61,956,129.54	36,992,417.46
采购商品的确定承诺		8,260,000.00
其他	17,839,750.00	
合 计	102,533,971.91	127,265,919.06

9、债权投资

债权投资情况

项 目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
不良债权资产	3,830,954,084.71	135,828,036.28	3,695,126,048.43	4,383,219,314.95	110,351,030.28	4,272,868,284.67
合 计	3,830,954,084.71	135,828,036.28	3,695,126,048.43	4,383,219,314.95	110,351,030.28	4,272,868,284.67

减值准备计提情况

减值准备	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）	
2025 年 1 月 1 日余额	110,351,030.28			110,351,030.28
2025 年 1 月 1 日余额在本年：	110,351,030.28			110,351,030.28
——转入第二阶段				
——转入第三阶段				
——转回第二阶段				
——转回第一阶段				
本年计提	25,477,006.00			25,477,006.00
本年转回				
本年转销				
本年核销				
其他变动				
2025 年 12 月 31 日余额	135,828,036.28			135,828,036.28

10、长期应收款

(1) 长期应收款情况

项 目	年末余额			年初余额			折 现 率 区 间
	账面余 额	坏账 准备	账面价值	账面余额	坏账 准备	账面价值	
融资租赁款	40,483,990.21	20,652,846.07	19,831,144.14	41,521,267.37	13,003,701.65	28,517,565.72	
其中： 未实现融 资收益	5,665,241.95		5,665,241.95	5,699,917.73		5,699,917.73	
减：一年 内到期的 部分（附 注六、7）				752,812.68		752,812.68	
合 计	34,818,748.26	20,652,846.07	14,165,902.19	35,068,536.96	13,003,701.65	22,064,835.31	—

（2） 坏账准备的情况

类 别	年初余额	本年变动金额				年末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
长期应收款	13,003,701.65	7,649,144.42				20,652,846.07
合 计	13,003,701.65	7,649,144.42				20,652,846.07

11、 长期股权投资

被投资单位	年初余额（账面价值）	减值准备年初余额	本年增减变动								年末余额（账面价值）	减值准备年末余额
			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		
一、合营企业												
杭州新湖滨商业发展有限公司	646,389,240.06				90,160,007.33						736,549,247.39	
杭州龙翔商业发展有限公司	475,441,066.72				22,718,139.11						498,159,205.83	
杭州湖滨国际商业发展有限公司	312,871,941.31				32,731,398.28						345,603,339.59	
杭州新龙翔商业发展有限公司	34,496,211.66				19,746,984.17						54,243,195.83	
杭州上湖置业有限公司	48,680,489.64				1,078,946.69						49,759,436.33	
小 计	1,517,878,949.39				166,435,475.58						1,684,314,424.97	
二、联营企业												

被投资单位	年初余额（账面价值）	减值准备年初余额	本年增减变动								年末余额（账面价值）	减值准备年末余额
			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		
浙江网商银行股份有限公司	5,004,086,758.57				606,521,955.46	33,044,646.52				3,584,932.11	5,647,238,292.66	
杭银消费金融股份有限公司	1,354,729,456.60				140,581,327.13			35,854,000.00			1,459,456,783.73	
杭州西溪银盛置地有限公司	243,910,958.54				-17,190,440.27						226,720,518.27	
丽水京信数智科技有限公司	85,584,313.83				-29,333,298.64						56,251,015.19	
杭州西投银泰联合置业有限公司	13,136,092.29				-1,129,890.49						12,006,201.80	
宁波梅山保税港区银泰成长股权投资基金合伙企业（有限合伙）	15,723,479.11				-1,278.41	-5,734,765.78					9,987,434.92	
奥希特（上海）投资中心（有限合伙）	999,829.54									-999,829.54		
小 计	6,718,170,888.48				699,448,374.78	27,309,880.74		35,854,000.00		2,585,102.57	7,411,660,246.57	

被投资单位	年初余额（账面价值）	减值准备年初余额	本年增减变动							年末余额（账面价值）	减值准备年末余额
			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	8,236,049,837.87				865,883,850.36	27,309,880.74		35,854,000.00		2,585,102.57	9,095,974,671.54

12、 其他权益工具投资

项目	年初余额	本年增减变动					年末余额	本年确认的股利收入	累计计入其他综合收益的利得	累计计入其他综合收益的损失	指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的原因
		追加投资	减少投资	本年计入其他综合收益的利得	本年计入其他综合收益的损失	其他					
北京银泰吉祥商业有限公司	10,781,280.81						10,781,280.81				不具备重大影响
银泰(永清)新城投资有限公司	16,800,000.00			51,987,145.13			68,787,145.13		51,987,145.13		不具备重大影响
北京银晟置业有限公司	5,000,000.00						5,000,000.00				不具备重大影响
中商外贸有限公司	9,000,000.00						9,000,000.00				不具备重大影响
德清朴华股权投资基金合伙企业（有限合伙）	165,533,146.56		123,280,641.34		-9,817,927.78		32,434,577.44	17,431,812.79		-9,817,927.78	不具备重大影响

项目	年初余额	本年增减变动					年末余额	本年确认的股利收入	累计计入其他综合收益的利得	累计计入其他综合收益的损失	指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的原因
		追加投资	减少投资	本年计入其他综合收益的利得	本年计入其他综合收益的损失	其他					
南京子泉投资合伙企业（有限合伙）	8,668,000.00		4,232,757.76	388,844.68			4,824,086.92	39,400.02	388,844.68		不具备重大影响
村鸟网络科技有限公司	40,000,000.00				-20,992,917.25		19,007,082.75			-20,992,917.25	不具备重大影响
浙江绿康医养投资管理有限公司	45,125,000.00				-33,718,575.80		11,406,424.20	1,500,000.00		-33,718,575.80	不具备重大影响
甬商实业有限公司	20,054,084.41			1,002,462.98			21,056,547.39		1,002,462.98		不具备重大影响
北京美力三生健身会所有限公司	3,250,000.00				-3,250,000.00					-3,250,000.00	不具备重大影响
浙江逗哈科技股份有限公司	48,000,000.00				-40,115,916.36		7,884,083.64			-40,115,916.36	不具备重大影响
杭州逗哈快猪电动车租赁有限公司	9,487,667.72		9,487,667.72								不具备重大影响
上海辐辏物资配套有限公司	525,000.00						525,000.00				不具备重大影响
宁波维宏纺织有限公司	2,885,176.05		2,885,176.05								不具备重大影响
杭州纬翰湖畔酒店管理有限公司	125,000.00						125,000.00				不具备重大影响
深圳开鸿数字产业发展有限公司	60,000,000.00		60,000,000.00								不具备重大影响

项目	年初余额	本年增减变动					年末余额	本年确认的股利收入	累计计入其他综合收益的利得	累计计入其他综合收益的损失	指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的原因
		追加投资	减少投资	本年计入其他综合收益的利得	本年计入其他综合收益的损失	其他					
杭州意和置业开发有限公司		11,585,949.72					11,585,949.72				不具备重大影响
北京银泰置地商业有限公司		448,365.33					448,365.33				不具备重大影响
杭州银泰置地集团有限公司		10,000,000.00					10,000,000.00				不具备重大影响
浙江金科日化新材料股份有限公司		131,237,000.00			-73,555,352.83		57,681,647.17			-73,555,352.83	不具备重大影响
奥希特（上海）投资中心（有限合伙）		50,000,000.00			-35,327.02		49,964,672.98	1,915,097.73		-35,327.02	不具备重大影响
天津银鸿股权投资合伙企业（有限合伙）		29,600,000.00		13,221,616.44			42,821,616.44		13,221,616.44		不具备重大影响
北京银擎正奥股权投资基金合伙企业（有限合伙）		8,050,000.00		8,739,271.69			16,789,271.69		8,739,271.69		不具备重大影响
天津泰鸿股权投资合伙企业（有限合伙）		1,000,000.00		448,965.48			1,448,965.48		448,965.48		不具备重大影响
北京鸿图股权投资基金合伙企业（有限合伙）		1,000,000.00			-9,316.71		990,683.29			-9,316.71	不具备重大影响
合计	445,234,355.55	242,921,315.05	199,886,242.87	75,788,306.40	-181,495,333.75		382,562,400.38	20,886,310.54	75,788,306.40	-181,495,333.75	

13、其他非流动金融资产

项 目	年末余额	年初余额
分类以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	3,115,480,909.67	3,171,234,262.87
其中：北京银泰中心资产支持专项计划	200,000,000.00	200,000,000.00
资产包资产	2,915,480,909.67	2,971,234,262.87
合 计	3,115,480,909.67	3,171,234,262.87

14、投资性房地产

采用公允价值计量模式的投资性房地产

项 目	房屋建筑物	合 计
一、年初余额	18,638,499,721.93	18,638,499,721.93
二、本年变动	99,181,287.00	99,181,287.00
加：外购		
存货\固定资产\在建工程转入		
企业合并增加		
公允价值变动	99,181,287.00	99,181,287.00
减：处置		
其他转出		
公允价值变动		
三、年末余额	18,737,681,008.93	18,737,681,008.93

注：投资性房地产的公允价值根据深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司出具的粤戴德梁行 F/BJX/2602/2029/FG《评估报告》、杭州信衡房地产土地资产估价有限公司出具的杭信衡估报字(2026)第 HX0006 号《评估报告》、四川博大资产评估事务所有限责任公司出具的川博大评字[2026]第 027 号《评估报告》、杭州信衡房地产土地资产估价有限公司出具的杭信衡估报字(2026)第 HX0003 号《评估报告》、杭州恒升资产评估有限公司出具的杭州恒升评报字[2026]第 018 号《评估报告》、四川国通土地房地产资产评估有限公司出具的川国通资评报字[2026]第 0402 号《评估报告》、北京天圆开资产评估有限公司出具的天圆开咨字[2026]第 000023 号《评估报告》确定。

15、固定资产

项 目	年末余额	年初余额
固定资产	739,384,816.99	771,505,749.90
固定资产清理		
合 计	739,384,816.99	771,505,749.90

固定资产及累计折旧

项 目	房屋建筑物	机器设备	运输设备	电子设备	办公设备	井巷资产及其他	合 计
一、账面原值							
1、年初余额		89,293,613.45				486,850.38	1,535,362,954.94
2、本年增加金	10,308,740.21	112,586.57	791,731.42	1,706,300.13	1,173,219.08	36,132.87	14,128,710.28
（1）购置	10,308,740.21	112,586.57	791,731.42	1,706,300.13	1,173,219.08	36,132.87	14,128,710.28
（2）在建工程							
（3）企业合并							
3、本年减少金		31,058.50	937,695.68	1,306,432.80	423,541.16	1,086.72	2,699,814.86
（1）处置或报		31,058.50	937,695.68	1,299,432.80	423,541.16	1,086.72	2,692,814.86
（2）合并范围				7,000.00			7,000.00
4、年末余额		89,375,141.52				521,896.53	1,546,791,850.36
二、累计折旧							
1、年初余额	462,709,646.99	70,832,985.08	19,730,924.21	17,259,896.75	193,139,892.24	183,859.77	763,857,205.04
2、本年增加金	36,834,744.39	4,241,618.69	1,047,440.57	1,989,394.35	1,564,168.72	83,387.35	45,760,754.07
（1）计提	36,834,744.39	4,241,618.69	1,047,440.57	1,989,394.35	1,564,168.72	83,387.35	45,760,754.07
（2）企业合并							
3、本年减少金		11,339.92	548,553.90	1,255,989.92	394,611.84	430.16	2,210,925.74
（1）处置或报			30,668.90	220,186.83	15,894.94	430.16	267,180.83
（2）合并范围		11,339.92	517,885.00	1,035,803.09	378,716.90		1,943,744.91
4、年末余额	499,544,391.38	75,063,263.85				266,816.96	807,407,033.37
三、减值准备							
1、年初余额							
2、本年增加金							
计提							
3、本年减少金							
合并范围减少							
4、年末余额							
四、账面价值							
1、年末账面价	691,972,169.49	14,311,877.67	5,075,636.18	3,446,126.70	24,323,927.38	255,079.57	739,384,816.99
2、年初账面价	718,498,173.67	18,460,628.37	5,720,487.11	3,779,663.80	24,743,806.34	302,990.61	771,505,749.90

16、 在建工程

项 目	年末余额	年初余额
在建工程	131,084,145.76	203,039,371.36
合 计	131,084,145.76	203,039,371.36

在建工程情况

项 目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
北京商务中心区核心区地下公共空间社会化运营管理项目	64,739,123.82		64,739,123.82	56,986,285.37		56,986,285.37
吉祥大厦改造工程	59,143,775.00		59,143,775.00	116,882,312.48		116,882,312.48
商业综合体精装修工程	4,587,155.96		4,587,155.96			
盒马超市室内装修工程	2,270,937.60		2,270,937.60			
品牌装修改造	214,851.49		214,851.49	183,486.24		183,486.24
城西银泰城室外改造				25,510,222.97		25,510,222.97
商场公区项目改造				3,477,064.30		3,477,064.30
其他	128,301.89		128,301.89			
合 计	131,084,145.76		131,084,145.76	203,039,371.36		203,039,371.36

17、 使用权资产

项 目	房屋及建筑物	合 计
一、账面原值		
1、年初余额	1,341,178,257.39	1,341,178,257.39
2、本年增加金额	3,527,963.17	3,527,963.17
3、本年减少金额		
4、年末余额	1,344,706,220.56	1,344,706,220.56
二、累计折旧		

项 目	房屋及建筑物	合 计
1、年初余额	390,062,261.62	390,062,261.62
2、本年增加金额	111,087,785.35	111,087,785.35
3、本年减少金额		
4、年末余额	501,150,046.97	501,150,046.97
三、减值准备		
1、年初余额		
2、本年增加金额		
3、本年减少金额		
4、年末余额		
四、账面价值		
1、年末账面价值	843,556,173.59	843,556,173.59
2、年初账面价值	951,115,995.77	951,115,995.77

18、无形资产

项 目	土地使用权	软件使用权	商标使用权	其他	合计
一、账面原值					
1、年初余额	139,062,715.27	26,399,454.78	493,394.15	569,475.05	166,525,039.25
2、本年增加金额		4,413,830.26			4,413,830.26
(1) 购置		4,413,830.26			4,413,830.26
(2) 内部研发					
(3) 企业合并增加					
3、本年减少金额		34,188.03			34,188.03
(1) 处置		34,188.03			34,188.03
(2) 企业合并减少					
4、年末余额	139,062,715.27	30,779,097.01	493,394.15	569,475.05	170,904,681.48
二、累计摊销					
1、年初余额	59,387,392.28	12,452,655.76	462,824.19	12,871.28	72,315,743.51
2、本年增加金额	3,750,782.70	3,354,200.00	30,569.96		7,135,552.66
(1) 计提	3,750,782.70	3,354,200.00	30,569.96		7,135,552.66

项 目	土地使用权	软件使用权	商标使用权	其他	合计
(2) 企业合并增加					
3、本年减少金额		34,188.03			34,188.03
(1) 处置		34,188.03			34,188.03
(2) 企业合并减少					
4、年末余额	63,138,174.98	15,772,667.73	493,394.15	12,871.28	79,417,108.14
三、减值准备					
1、年初余额					
2、本年增加金额					
3、本年减少金额					
4、年末余额					
四、账面价值					
1、年末账面价值	75,924,540.29	15,006,429.28		556,603.77	91,487,573.34
2、年初账面价值	79,675,322.99	13,946,799.02	30,569.96	556,603.77	94,209,295.74

19、商誉

被投资单位名称或 形成商誉的事项	年初余额	本年增加		本年减少		年末余额
		企业合并形 成的	其他	处置	其他	
北京银泰置业有限公司	52,150,000.00					52,150,000.00
杭州银泰购物中心 有限公司	4,448,133.10					4,448,133.10
杭州银泰基业酒店 管理有限公司	12,717,832.34					12,717,832.34
杭州宁俊实业有限 公司	120,765,382.73					120,765,382.73
宁波梅山保税港区 银格投资合伙企业 (有限合伙)	7,041,444.37					7,041,444.37
丽水银泰城商业管 理有限公司		2,253,137.33				2,253,137.33
合 计	197,122,792.54	2,253,137.33				199,375,929.87

20、 长期待摊费用

项 目	年初余额	本年增加 金额	本年摊销金 额	其他减少金 额	年末余额
装修、改造费	492,582,406.99	226,149,064.23	108,437,993.81	1,591,817.01	608,701,660.40
合 计	492,582,406.99	226,149,064.23	108,437,993.81	1,591,817.01	608,701,660.40

21、 递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产明细

项 目	年末余额		年初余额	
	可抵扣暂时性 差异	递延所得税 资产	可抵扣暂时性 差异	递延所得税资产
租赁负债	953,328,663.92	237,990,566.16	1,017,601,456.37	253,820,292.98
可弥补亏损	149,547,395.03	37,386,848.77	251,069,144.30	61,911,134.80
信用减值准备	230,852,736.15	36,676,068.47	220,184,381.18	35,922,056.84
公允价值计量损失	18,784,167.33	2,817,625.10	13,057,989.04	1,958,698.36
资产减值准备	236,906.49	59,226.62		
合 计	1,352,749,868.92	314,930,335.12	1,501,912,970.89	353,612,182.98

(2) 未经抵销的递延所得税负债明细

项 目	年末余额		年初余额	
	应纳税暂时性 差异	递延所得税负 债	应纳税暂时性 差异	递延所得税负 债
公允价值计量收益	11,566,807,953.05	2,891,522,859.67	11,374,051,525.45	2,843,512,881.37
折旧与摊销	2,324,877,399.75	581,219,349.95	2,359,959,551.86	589,989,887.97
使用权资产	840,715,945.65	210,580,669.99	951,115,995.79	237,212,909.04
合 计	14,732,401,298.45	3,683,322,879.61	14,685,127,073.10	3,670,715,678.38

22、其他非流动资产

项 目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
预付股权转让款	557,000,000.00		557,000,000.00	557,000,000.00		557,000,000.00
预付工程设备款	183,600.00		183,600.00	183,600.00		183,600.00
合 计	557,183,600.00		557,183,600.00	557,183,600.00		557,183,600.00

23、所有权或使用权受限资产

项 目	年末			年初		
	账面价值	受限类型	受限情况	账面价值	受限类型	受限情况
货币资金	781,146,457.15	监管户、保证金户		735,014,825.44	监管户、保证金户	
存货	67,662,762.21	借款抵押		505,000,000.00	借款抵押	
投资性房地产	18,737,681,008.93	借款抵押		18,449,003,313.00	借款抵押	
长期股权投资	639,000,000.00	借款抵押		770,140,000.00	借款抵押	
固定资产	663,266,342.18	借款抵押		698,417,234.42	借款抵押	
合 计	20,888,756,570.47	——	——	21,157,575,372.86	——	——

24、短期借款

项 目	年末余额	年初余额
质押、保证借款	265,693,934.34	91,000,000.00
保证借款	141,119,088.08	342,140,000.00
抵押、保证借款	132,782,158.25	40,000,000.00
抵押借款	46,305,673.42	35,000,000.00
信用借款		200,000,000.00
利息	598,260.35	607,042.48

项 目	年末余额	年初余额
合 计	586,499,114.44	708,747,042.48

25、 应付账款

项 目	年末余额	年初余额
应付工程及设备款	695,909,020.62	797,009,834.59
应付货款	110,622,423.40	120,378,628.60
应付服务费	66,963,837.19	58,375,427.59
其他	28,488,938.65	1,527,901.99
合 计	901,984,219.86	977,291,792.77

26、 预收款项

项 目	年末余额	年初余额
租赁收入	218,262,230.46	205,111,126.86
酒店住宿及餐饮款	4,346,558.79	8,168,690.41
合 计	222,608,789.25	213,279,817.27

27、 合同负债

项 目	年末余额	年初余额
物业销售	295,368,065.17	129,944,517.62
服务费	169,616,397.45	181,650,499.11
预收酒店住宿及餐饮款	19,800,178.48	21,887,681.24
预收商品销售款	31,776,162.94	27,377,170.11
合 计	516,560,804.04	360,859,868.08

28、 应付职工薪酬**(1) 应付职工薪酬列示**

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
一、短期薪酬	94,047,660.78	484,544,909.50	497,204,132.97	81,388,437.31

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
二、离职后福利-设定提存计划	3,203,051.34	50,381,364.41	50,256,182.98	3,328,232.77
三、辞退福利	242,057.02	9,028,415.64	6,588,924.31	2,681,548.35
四、一年内到期的其他福利				
合 计	97,492,769.14	543,954,689.55	554,049,240.26	87,398,218.43

(2) 短期薪酬列示

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	88,026,688.50	411,320,324.71	423,631,684.08	75,715,329.13
2、职工福利费	521,873.15	6,145,151.11	6,287,829.37	379,194.89
其中：非货币性福利	62,834.00	789,987.01	794,621.01	58,200.00
3、社会保险费	1,961,800.12	27,431,302.80	27,561,268.44	1,831,834.48
其中：医疗保险费	1,893,544.44	25,971,948.96	26,101,089.38	1,764,404.02
工伤保险费	59,505.27	1,027,275.72	1,019,350.53	67,430.46
生育保险费	8,217.47	104,697.49	112,914.96	
其他	532.94	327,380.63	327,913.57	
4、住房公积金	215,267.10	32,899,593.68	32,837,574.70	277,286.08
5、工会经费和职工教育经费	3,262,614.13	5,989,317.23	6,134,668.63	3,117,262.73
6、短期带薪缺勤				
7、短期利润分享计划				
8、其他	59,417.78	759,219.97	751,107.75	67,530.00
合 计	94,047,660.78	484,544,909.50	497,204,132.97	81,388,437.31

(3) 设定提存计划列示

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
1、基本养老保险	3,088,575.11	48,268,785.37	48,140,641.67	3,216,718.81
2、失业保险费	114,476.23	1,900,801.81	1,904,264.08	111,013.96
3、企业年金缴费				
4、商业养老保险		211,777.23	211,277.23	500.00
合 计	3,203,051.34	50,381,364.41	50,256,182.98	3,328,232.77

29、 应交税费

项 目	年末余额	年初余额
增值税	8,561,835.81	26,909,635.03
消费税	19,871.35	29,631.05
企业所得税	11,756,686.01	27,227,573.15
个人所得税	1,540,554.24	2,373,791.24
城市维护建设税	1,059,966.86	1,197,866.22
教育费附加	814,413.19	920,001.68
印花税	452,897.54	968,921.63
土地使用税	1,868,677.08	2,062,977.03
房产税	7,290,282.92	7,577,648.18
土地增值税	214,705,909.88	7,944,488.93
环境保护税及其他	195,194.14	131,176.70
合 计	248,266,289.02	77,343,710.84

30、 其他应付款

项 目	年末余额	年初余额
应付利息	506,083,052.11	517,503,884.69
应付股利	48,750,000.00	48,750,000.00
其他应付款	14,425,804,674.87	14,977,865,578.99
合 计	14,980,637,726.98	15,544,119,463.68

(1) 应付利息

项 目	年末余额	年初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	506,083,052.11	517,503,884.69
合 计	506,083,052.11	517,503,884.69

(2) 应付股利

项 目	年末余额	年初余额
应付股利	48,750,000.00	48,750,000.00
合 计	48,750,000.00	48,750,000.00

(3) 其他应付款

按款项性质列示

项 目	年末余额	年初余额
往来款	10,497,816,843.51	9,944,863,814.18
保证金、押金	3,848,902,170.98	4,905,614,805.66
其他	79,085,660.38	127,386,959.15
合 计	14,425,804,674.87	14,977,865,578.99

31、 一年内到期的非流动负债

项 目	年末余额	年初余额
1 年内到期的长期借款（附注六、33）	1,101,329,815.90	718,234,577.90
1 年内到期的租赁负债（附注六、34）	70,665,682.20	97,191,794.63
合 计	1,171,995,498.10	815,426,372.53

32、 其他流动负债

项 目	年末余额	年初余额
待转销项税	23,168,568.43	8,442,217.44
合 计	23,168,568.43	8,442,217.44

33、 长期借款

项 目	年末余额	年初余额
质押借款	327,670,000.00	285,000,000.00
抵押、质押、保证借款	10,109,808,342.73	9,536,964,126.93
抵押、保证借款	1,358,664,396.96	1,889,611,770.96
抵押借款		100,000,000.00
保证借款	1,335,812,000.00	1,452,000,000.00
信用借款	399,900,000.00	800,000,000.00
质押、保证借款	314,000,000.00	270,000,000.00
未到期应付利息	6,645,927.52	9,787,203.90

项 目	年末余额	年初余额
减：一年内到期的长期借款（附注六、31）	1,101,329,815.90	718,234,577.90
合 计	12,751,170,851.31	13,625,128,523.89

34、 租赁负债

项 目	年末余额	年初余额
租赁付款额	1,489,114,845.58	1,608,324,511.64
减：未确认融资费用	535,460,089.09	584,503,448.71
小计	953,654,756.49	1,023,821,062.93
减：一年内到期的非流动负债（附注六、31）	70,665,682.20	97,191,794.63
合 计	882,989,074.29	926,629,268.30

35、 长期应付款

项 目	年末余额	年初余额
股权并购款		480,000,000.00
减：一年内到期部分		
合 计		480,000,000.00

36、 其他非流动负债

项 目	年末余额	年初余额
预收车位费	9,493,200.00	12,657,600.00
待转销项税	1,123,753.14	1,138,469.70
预收房屋使用费		60,000.00
合 计	10,616,953.14	13,856,069.70

37、 实收资本

股东名称	年初余额	本期增加	本期减少	年末余额
北京国俊投资集团有限公司	925,000,000.00			925,000,000.00
沈芷蔚	75,000,000.00			75,000,000.00

股东名称	年初余额	本期增加	本期减少	年末余额
合 计	1,000,000,000.00			1,000,000,000.00

38、 资本公积

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
资本溢价	2,147,308,801.14	8,884,699.85	15,995,720.72	2,140,197,780.27
合 计	2,147,308,801.14	8,884,699.85	15,995,720.72	2,140,197,780.27

39、 其他综合收益

项目	年初余额	本年发生金额						年末余额
		本年所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
一、不能重分类进损益的其他综合收益								
其中：金融资产重分类计入其他综合收益的金额（新准则适用）		-105,707,027.35			44,782.14	-105,751,809.49		-105,751,809.49
二、将重分类进损益的其他综合收益								
其中：权益法下可转损益的其他综合收益	607,059,484.71	27,309,880.74				24,587,001.87	2,722,878.87	631,646,486.58

项目	年初余额	本年发生金额						年末余额
		本年所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
其他综合收益合计	607,059,484.71	-78,397,146.61			44,782.14	-81,164,807.62	2,722,878.87	525,894,677.09

40、 盈余公积				
项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
法定盈余公积	150,298,345.26	2,349,188.42		152,647,533.68
合 计	150,298,345.26	2,349,188.42		152,647,533.68

注：根据《公司法》、公司章程的规定，本公司按净利润的 10%提取法定盈余公积。法定盈余公积累计额达到本公司注册资本 50%以上的，不再提取。

本公司在提取法定盈余公积金后，可提取任意盈余公积金。经批准，任意盈余公积金可用于弥补以前年度亏损或增加股本。

41、 未分配利润		
项 目	本 年	上 年
调整前上年年末未分配利润	5,914,131,388.34	5,316,841,470.02
调整年初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后年初未分配利润	5,914,131,388.34	5,316,841,470.02
加：本年归属于母公司股东的净利润	613,146,975.34	612,572,100.39
其他调整	7,789,829.54	-15,282,182.07
减：提取法定盈余公积	2,349,188.42	
年末未分配利润	6,532,719,004.80	5,914,131,388.34

42、营业收入和营业成本**(1) 营业收入和营业成本情况**

项 目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	2,864,599,087.20	1,116,917,259.12	3,243,968,652.11	1,345,205,445.40
其他业务	11,188,144.19	4,234,740.77	51,859,469.23	19,681,661.39
合 计	2,875,787,231.39	1,121,151,999.89	3,295,828,121.34	1,364,887,106.79

(2) 营业收入和营业成本的分解信息

项 目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
(1)房地产业	1,347,362,724.87	357,178,450.61	1,786,811,893.53	739,038,674.56
其中：租金收入	1,247,943,918.33	252,349,671.70	1,225,725,950.48	188,391,467.65
销售开发产品	99,418,806.54	104,828,778.91	561,085,943.05	550,647,206.91
(2)物业管理	831,305,151.22	480,574,036.67	734,618,299.43	384,615,496.11
(3)餐饮住宿、酒店	379,068,751.03	207,660,344.06	391,555,937.58	212,645,934.66
(4)商品贸易	78,686,284.17	71,268,510.01	2,689,786.67	2,613,567.92
(5)资产管理业务	215,690,975.93		326,706,199.64	
(6) 其他	12,485,199.98	235,917.77	1,586,535.26	6,291,772.15
合 计	2,864,599,087.20	1,116,917,259.12	3,243,968,652.11	1,345,205,445.40

43、税金及附加

项 目	本年发生额	上年发生额
土地增值税	273,940,399.05	20,140,658.86
房产税	101,516,268.76	117,686,489.72
城市维护建设税	7,166,896.07	7,286,660.42
教育费附加	5,130,233.32	5,336,526.80
土地使用税	3,019,419.90	3,154,620.79
印花税	2,038,544.37	1,918,204.74

项 目	本年发生额	上年发生额
环境保护税及其他	1,016,001.70	744,579.58
消费税	343,650.96	211,649.34
其他	6,854.45	4,440.00
合 计	394,178,268.58	156,483,830.25

注：各项税金及附加的计缴标准详见附注五、税项。

44、销售费用

项 目	本年发生额	上年发生额
营销推广费	100,436,969.14	96,871,523.94
销售代理费	27,571,162.30	4,415,172.64
职工薪酬	18,605,081.81	22,975,915.91
广告宣传费	16,625,420.45	15,369,421.13
日常销售费用	8,824,543.53	18,248,741.18
销售佣金	7,266,824.18	8,058,666.01
咨询顾问费	5,560,483.09	4,808,796.09
其他	1,002,963.39	750,017.92
合 计	185,893,447.89	171,498,254.82

45、管理费用

项 目	本年发生额	上年发生额
工资薪酬及福利	437,711,086.51	415,217,815.33
中介机构服务费	62,856,859.97	86,124,742.66
折旧及摊销	37,952,969.16	38,246,516.61
日常管理费用	15,915,464.09	32,263,840.22
租赁费	14,154,404.29	11,223,525.96
差旅费	12,820,032.92	13,337,873.77
业务招待费	11,312,328.73	17,113,293.83
培训费	6,608,352.36	7,445,204.29
维修维护费	6,361,113.32	8,616,018.20

项 目	本年发生额	上年发生额
办公费	4,089,790.47	4,697,660.17
诉讼费	2,529,379.53	710,519.98
交通费	1,160,166.33	986,999.49
残保金	1,007,817.50	1,014,753.28
会议费	832,282.64	1,389,303.93
市场调研费	97,427.27	123,072.05
其他	4,924,310.26	3,685,026.83
合 计	620,333,785.35	642,196,166.60

46、研发费用

项 目	本年发生额	上年发生额
职工薪酬及福利	1,820,824.29	628,824.32
劳务费	709,761.73	466,750.00
其他	7,920.80	
合 计	2,538,506.82	1,095,574.32

47、财务费用

项 目	本年发生额	上年发生额
利息费用	785,282,647.43	912,741,633.51
减：利息收入	72,841,797.87	18,263,461.66
汇兑损益	-66,583.74	6,368,921.56
手续费	10,858,369.17	5,803,462.26
合 计	723,232,634.99	906,650,555.67

48、其他收益

项 目	本年发生额	上年发生额
政府补助	39,708,333.74	1,685,462.31
可抵扣进项税额加计 10%抵减应纳税额	13,567.99	185,641.38
个人所得税返还	434,736.69	488,477.00

项 目	本年发生额	上年发生额
合 计	40,156,638.42	2,359,580.69

注：计入其他收益的政府补助的具体情况，请参阅附注九、“政府补助”。

49、 投资收益

项 目	本年发生额	上年发生额
权益法核算的长期股权投资收益	865,883,850.36	772,783,006.45
处置交易性金融资产产生的投资收益	42,068,958.04	25,408,388.20
处置长期股权投资产生的投资收益	13,871,357.18	-8,175,913.40
交易性金融资产持有期间取得的投资收益	14,091,620.34	37,500.00
处置以摊余成本计量的金融资产产生的投资收益		-1,506,105.18
其他权益工具投资持有期间取得的股利收入	20,886,310.54	555,160.03
处置其他债权投资产生的投资收益	1,552,166.55	
债务重组产生的投资收益	236,322.14	
合 计	958,590,585.15	789,102,036.10

50、 公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本年发生额	上年发生额
交易性金融资产	-9,359,809.45	13,613,757.85
其中：权益工具投资公允价值变动	-9,359,809.45	13,613,757.85
衍生金融资产		
按公允价值计量的投资性房地产	99,181,287.00	28,738,153.00
合 计	89,821,477.55	42,351,910.85

51、 信用减值损失

项 目	本年发生额	上年发生额
应收账款减值损失	-983,666.47	-2,658,145.35
其他应收款坏账损失	-183,047,908.47	-96,214,834.09
长期应收款坏账损失	-7,649,144.42	-13,003,701.65

项 目	本年发生额	上年发生额
债权投资信用减值损失	-25,477,006.00	-92,377,813.76
合 计	-217,157,725.36	-204,254,494.85

上表中，损失以“-”号填列，收益以“+”号填列。

52、 资产减值损失

项 目	本年发生额	上年发生额
存货跌价损失	-2,253,794.83	
合 计	-2,253,794.83	

上表中，损失以“-”号填列，收益以“+”号填列。

53、 资产处置收益

项 目	本年发生额	上年发生额
处置未划分为持有待售的非流动资产产生的利得或损失	-113,687.40	1,519,618.04
其中：固定资产	-113,687.40	9,225.21
使用权资产		1,510,392.83
合 计	-113,687.40	1,519,618.04

54、 营业外收入

项 目	本年发生额	上年发生额
违约金、罚款	16,603,042.15	39,376,219.54
政府补助	156,434.70	95,821.60
处置报废资产		51,767.89
拆改补偿款	889,174.08	
无需支付的款项	147,731.02	
其他	353,174.28	408,430.47
合 计	18,149,556.23	39,932,239.50

55、 营业外支出

项 目	本年发生额	上年发生额
对外捐赠支出	3,210,653.24	5,908,860.96
滞纳金、罚款	20,954,660.02	2,291,305.47
违约金、赔偿金	12,299,950.83	2,904,018.79
非流动资产毁损报废损失	89,693.02	55,231.07
非常损失	18,043,298.31	
其他	1,763,016.64	339,486.97
合 计	56,361,272.06	11,498,903.26

56、 所得税费用

项 目	本年发生额	上年发生额
当期所得税费用	22,037,136.09	41,927,981.56
递延所得税费用	51,246,866.17	-19,631,655.74
合 计	73,284,002.26	22,296,325.82

57、 现金流量表项目**(1) 与经营活动有关的现金****①收到其他与经营活动有关的现金**

项 目	本年发生额	上年发生额
往来款	5,625,693,019.41	7,983,290,145.35
备用金、押金及保证金	2,837,090,114.23	5,616,062,872.06
利息收入	3,112,695.23	18,132,700.50
政府补助	39,864,768.44	1,781,283.91
合 计	8,505,760,597.31	13,619,267,001.82

②支付其他与经营活动有关的现金

项 目	本年发生额	上年发生额
往来款	4,745,888,523.96	8,934,066,005.80
备用金、押金及保证金	2,752,077,958.04	4,496,651,634.56
付现费用	386,485,085.37	397,512,752.06

项 目	本年发生额	上年发生额
合 计	7,884,451,567.37	13,828,230,392.42

(2) 与投资活动有关的现金

①收到的其他与投资活动有关的现金

项 目	本年发生额	上年发生额
购买子公司股权现金支付对价与购买日子公司现金等价物差额	9,036,731.86	20,638,883.74
合 计	9,036,731.86	20,638,883.74

②支付的其他与投资活动有关的现金

项 目	本年发生额	上年发生额
处置子公司股权收到的现金与处置日子公司现金等价物差额	732,025.10	7,712,056.10
合 计	732,025.10	7,712,056.10

(3) 与筹资活动有关的现金

①收到其他与筹资活动有关的现金

项 目	本年发生额	上年发生额
受限资金（银行存款）减少	78,565,263.37	87,675,752.04
合 计	78,565,263.37	87,675,752.04

②支付其他与筹资活动有关的现金

项 目	本年发生额	上年发生额
受限资金（银行存款）增加	329,947,646.89	235,377,976.32
偿还仓单、货押或其他授信融资及利息	130,421.40	656,607.82
租金	36,310,312.03	
合 计	366,388,380.32	236,034,584.14

58、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

补充资料	本年金额	上年金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	586,006,363.31	690,232,294.14
加：资产减值准备	2,253,794.83	

补充资料	本年金额	上年金额
信用减值损失	217,157,725.36	204,254,494.85
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	45,493,573.24	45,249,480.65
使用权资产折旧	111,087,785.35	119,883,141.39
无形资产摊销	7,101,364.63	6,529,903.32
长期待摊费用摊销	108,437,993.81	53,968,489.79
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）	113,687.40	-1,519,618.04
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	89,693.02	55,231.07
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-89,821,477.55	-42,351,910.85
财务费用（收益以“-”号填列）	785,282,647.43	912,741,633.51
投资损失（收益以“-”号填列）	-958,590,585.15	-789,102,036.10
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	38,681,847.86	-80,777,033.96
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	12,607,201.23	345,457,871.81
存货的减少（增加以“-”号填列）	-11,590,150.56	-225,142,903.81
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	665,645,223.65	-2,942,850,078.92
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	542,350,490.84	2,484,470,461.95
其他		
经营活动产生的现金流量净额	2,062,307,178.70	781,099,420.80
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：		
现金的年末余额	728,929,491.91	1,047,197,860.60
减：现金的年初余额	1,047,197,860.60	516,143,662.62
加：现金等价物的年末余额		
减：现金等价物的年初余额		
现金及现金等价物净增加额	-318,268,368.69	531,054,197.98

(2) 现金及现金等价物的构成

项 目	年末余额	年初余额
一、现金	728,929,491.91	1,047,197,860.60
其中：库存现金	741,481.26	871,460.25
可随时用于支付的银行存款	728,188,010.65	1,046,326,400.35
可随时用于支付的其他货币资金		
二、现金等价物		
三、年末现金及现金等价物余额		

(3) 不属于现金及现金等价物的货币资金

项 目	年末余额	年初余额	理由
监管户	422,668,447.54	416,500,783.12	
冻结资金	644,187.61		
合 计	423,312,635.15	416,500,783.12	——

七、 合并范围的变化

本期增加子/孙公司：2025 年 11 月公司之子公司杭州银泰基业商业管理有限公司与丽水银泰城商业管理有限公司股东签订股权转让协议，受让丽水银泰城商业管理有限公司 100% 股权。

本期转让子/孙公司：2025 年初，公司将持有的北京银泰置地商业管理有限公司 95% 的股权转让给母公司之子公司北京银晟置业有限公司，不再将其纳入合并范围。

2025 年初，公司将持有的银泰资产经营管理有限公司 100% 的股权转让给母公司之子公司杭州银泰置地集团有限公司，不再将其纳入合并范围。

2025 年初，公司之子公司天津银鸿股权投资合伙企业（有限合伙）引入外部投资者导致公司所持合伙份额下降，无法单方面控制主导其重大决策及经营管理，已丧失控制权，不再纳入合并范围。剩余持有合伙份额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核算。

八、 在其他主体中的权益

1、 在子公司中的权益

(1) 本集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册资本	注册地	业务性质	持股比例 (%)	
					直接	间接
宁波市金润资产经营有限公司	浙江宁波市	217460 万元	浙江宁波市	实业投资、资产经营	91.76	
北京银泰置业有限公司	北京市	86700 万元	北京市	房地产开发、五交化	30.00	
北京世纪泰悦物业管理有限公司	北京市	1000 万元	北京市	物业管理、房地产经纪	60.00	
北京世纪家园房地产开发有限公司	北京市	1000 万元	北京市	房地产开发		60.00
北京吉祥大厦有限公司	北京市	24946 万元	北京市	房地产开发、销售	100.00	
北京宏达祥和房地产开发有限公司	北京市	9344.2623 万元	北京市	房地产开发、销售	95.00	
杭州银泰购物中心有限公司	浙江杭州市	13000 万元	浙江杭州市	百货的销售、物业管理	100.00	
上海腾俊实业有限公司	上海市	3000 万美元	上海市	融资租赁		90.84
杭州傲银商业管理有限公司	浙江杭州市	200 万元	浙江杭州市	企业管理及咨询、投资管理		80.99
杭州翎泰置业管理有限公司	浙江杭州市	100 万元	浙江杭州市	投资管理、投资咨询		51.45
湖州银德商业管理有限公司	浙江湖州市	100 万元	浙江湖州市	商务服务业		72.89
杭州银泰基业酒店管理有限公司	浙江杭州市	5000 万元	浙江杭州市	房地产开发		70.00
成都银泰基业商贸有限公司	四川成都市	5000 万元	四川成都市	批发业		100.00
成都银翎企业管理有限公司	四川成都市	100 万元	四川成都市	企业管理及咨询		70.00
杭州银泰仙女湖小镇开发有限公司	浙江杭州市	14000 万元	浙江杭州市	旅游资源开发和经营管理	75.00	
杭州山泉湾置业有限公司	浙江杭州市	1000 万元	浙江杭州市	旅游项目开发		67.50
杭州云石山泉湾度假山庄有限公司	浙江杭州市	1000 万元	浙江杭州市	旅游项目开发		67.50
杭州云石仙女湖置业有限公司	浙江杭州市	1000 万元	浙江杭州市	旅游项目开发		67.50
银泰商业管理集团有限公司	杭州市	10000 万元	杭州市	商业管理服务	80.00	0.99

子公司名称	主要经营地	注册资本	注册地	业务性质	持股比例 (%)	
					直接	间接
淳安千岛湖银泰商业管理有限公司	浙江淳安	200 万元	浙江淳安	商业管理服务		80.99
北京银泰商业管理有限公司	北京市	12300 万元	北京市	企业管理咨询	80.00	10.50
北京银柏私募基金管理有限公司	浙江宁波市	3000 万元	浙江宁波市	企业管理咨询	100.00	
天津银柏企业管理服务有限公司	天津市滨海新区	3000 万元	天津市滨海新区	企业管理咨询		100.00
银泰基业有限公司	北京市丰台区	10000 万元	北京市丰台区	商业管理服务	100.00	
北京银泰智享物业管理有限公司	北京市朝阳区	750 万元	北京市朝阳区	物业管理		100.00
郑州银泰商业管理有限公司	河南省郑州市荥阳市	1000 万元	河南省郑州市荥阳市	商业服务业		49.24
银泰翎泰商业管理(浙江)有限公司	浙江省杭州市拱墅区	2000 万元	浙江省杭州市拱墅区	其他综合管理服务		80.99
三亚裕盛银泰商业管理有限公司	海南省三亚市天涯区	100 万元	海南省三亚市天涯区	零售业		56.69
衢州银悦商业管理有限公司	浙江省衢州市衢江区	100 万元	浙江省衢州市衢江区	零售业		72.89
瑞安傲银商业管理有限公司	浙江省温州市瑞安市	500 万元	浙江省温州市瑞安市	商业服务业		80.99
绍兴银悦商业管理有限公司	浙江省绍兴市越城区	500 万元	浙江省绍兴市越城区	其他组织管理服务		62.89
桐庐银泰置地商业管理有限公司	浙江省杭州市桐庐县	4000 万元	浙江省杭州市桐庐县	商业综合体管理服务		80.99
杭州银泰基业商业管理有限公司	浙江省杭州市上城区	40814 万元	浙江省杭州市上城区	投资与资产管理		51.45
杭州宁俊实业有限公司	浙江省杭州市上城区	6000 万元	浙江省杭州市上城区	其他家庭用品批发		51.45
宁波梅山保税港区银格投资合伙企业(有限合伙)	浙江宁波市	10010 万元	浙江宁波市	企业管理咨询	99.90	0.10

子公司名称	主要经营地	注册资本	注册地	业务性质	持股比例 (%)	
					直接	间接
杭州西投银泰商业管理有限公司	浙江杭州市	1000 万元	浙江杭州市	商业服务业	70.00	
江西瑞京金融资产管理有限公司	江西省赣州市	150000 万元	江西省赣州市	金融服务业	35.00	
河南银泰商业管理有限公司	河南省郑州市	500 万元	河南省郑州市	商业服务业		49.24
衢州银翎商业管理有限公司	浙江省衢州市	1000 万元	浙江省衢州市	商业服务业		78.56
合肥银悦商业管理有限公司	安徽省合肥市	2200 万元	安徽省合肥市	商业服务业		72.57
杭州临泰商业管理有限公司	浙江省杭州市	500 万元	浙江省杭州市	商业服务业		80.99
成都银悦商业管理有限公司	四川成都市	500 万元	四川成都市	商业服务业		80.99
合肥市经开区银悦商业有限公司	安徽省合肥市	1000 万元	安徽省合肥市	商业服务业		80.99
桐庐银悦商业发展有限公司	浙江省杭州市	10000 万元	浙江省杭州市	商业服务业		100.00
北京德盛银泰商业管理有限公司	北京市大兴区	500 万元	北京市大兴区	商业服务业		80.99
大连银悦商业管理有限公司	辽宁省大连市	100 万元	辽宁省大连市	商业服务业		80.99
大连银翎商业管理服务有限公司	辽宁省大连市	100 万元	辽宁省大连市	商业服务业		80.99
杭州银泰博嘉科技发展有限公司	浙江省杭州市	500 万元	浙江省杭州市	技术服务		80.99
丽水银泰城商业管理有限公司	浙江省丽水市	500 万元	浙江省丽水市	商业服务业		100.00
银泰基业（上海）企业管理有限公司	上海市闵行区	200 万元	上海市闵行区	企业管理		100.00
传富置业（成都）有限公司	四川成都市	9300 万美元	四川成都市	商业服务业		100.00
淳安千岛湖银泰置业有限公司	浙江淳安县	10000 万元	浙江淳安县	房地产经营		30.00
攀枝花银泰商业管理有限公司	四川攀枝花市	2000 万元	四川攀枝花市	房地产开发		30.00
南充银悦商业管理有限公司	四川省南充市	500 万元	四川省南充市	商业服务业		80.99
芜湖银悦商业管理有限公司	安徽省芜湖市	1000 万元	安徽省芜湖市	商业服务业		80.99

(2) 重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东的 持股比例 (%)	本年归属于 少数股东的 损益	本年向少数 股东分派的 股利	年末少数股 东权益余额
北京银泰置业有限公司	70.00			

(3) 重要的非全资子公司的主要财务信息

子公司名称	年末余额						年初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
北京银泰置业有限公司	5,377,524,116.00	10,708,323,989.20	16,085,848,105.20	1,961,884,547.70	8,651,475,359.91	10,613,359,907.61	5,958,481,445.49	10,894,339,636.07	16,852,821,081.56	2,275,037,392.97	8,897,988,592.85	11,173,025,985.82

子公司名称	本年发生额				上年发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
北京银泰置业有限公司	777,380,588.18	-207,306,898.15	-207,306,898.15	846,770,634.46	799,137,059.96	-65,756,482.50	-65,756,482.50	734,569,085.13

2、在合营企业或联营企业中的权益

重要的合营企业或联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
杭银消费金融股份有限公司	浙江省	浙江省	金融业	20.00		权益法
浙江网商银行股份有限公司	浙江省	浙江省	金融业		19.48	权益法
杭州西溪银盛置地有限公司	浙江省	浙江省	房地产经纪	30.00		权益法
杭州新湖滨商业发展有限公司	浙江省	浙江省	商业综合体管理服务		50.00	权益法
杭州湖滨国际商业发展有限公司	浙江省	浙江省	商业综合体管理服务		50.00	权益法
杭州新龙翔商业发展有限公司	浙江省	浙江省	商业综合体管理服务		50.00	权益法
杭州龙翔商业发展有限公司	浙江省	浙江省	商业综合体管理服务		50.00	权益法

九、政府补助

项 目	本年发生额			上年发生额		
	金额	其他收益	营业外收入	金额	其他收益	营业外收入
朝阳区发改委促进商务楼宇经济发展奖励金	38,218,718.51	38,218,718.51				
稳岗补贴	749,225.06	749,225.06		662,274.72	662,274.72	
收到政府奖励（人民政府祥符街道办事处）	250,000.00	250,000.00		250,000.00	250,000.00	
成都高新技术产业开发区商务文化旅游局相应突发事件能源供应保障激励款	200,000.00	200,000.00				
促进产业转型升级专项支持资金	120,993.05	120,993.05				

项 目	本年发生额			上年发生额		
	金额	其他收益	营业外收入	金额	其他收益	营业外收入
政府补贴资金	103,000.00	103,000.00		54,223.74	54,223.74	
成都高新区商务文化旅游局企业“上规”激励金	80,000.00		80,000.00			
成都高新区发展改革局2025 年“四上”政策奖励	50,000.00		50,000.00			
退伍士兵优惠	27,000.00	27,000.00		32,250.00	32,250.00	
用人单位吸纳高校毕业生社保补贴)	22,934.70		22,934.70	24,015.40		24,015.40
其他（退补电费-湖州）	17,705.25	17,705.25				
成都高新技术产业开发区桂溪街道办事处 2025 年楼宇补贴	9,840.00	9,840.00				
淳安县政府代发户	6,500.00	6,500.00				
丽水市莲都区就业管理服务中心失业保险金专户 2025 年莲都区第六批一次性扩岗补助	3,000.00	3,000.00				
一次性扩岗补助	1,500.00		1,500.00			
淳安县就业管理服务中心失业保险基金	1,351.87	1,351.87				
到高新技术产业开发区工作委员会社会工作部招工成本补贴	1,000.00		1,000.00			
中共成都高新技术产业开发区工作委员会社会工作部 2025 年下半年招工成本补贴	1,000.00	1,000.00				
25 年 3 批次招工成本补贴	1,000.00		1,000.00			
商务楼宇经济发展奖励金				593,100.00	593,100.00	
收到东城管委会 2024 年创建节水型单位补助款				45,000.00	45,000.00	
社保补贴				34,933.97	10,811.40	24,122.57
残疾人补贴款				22,802.45	22,802.45	
楼宇企业服务站经费				12,720.00		12,720.00
淳安县千岛湖镇人民政府财政所汇入产业投资奖及新上企业规模奖				12,500.00		12,500.00

项 目	本年发生额			上年发生额		
	金额	其他收益	营业外收入	金额	其他收益	营业外收入
“安全生产、环境保护”奖励				10,000.00	10,000.00	
女职工产假期间社保补贴				9,351.00		9,351.00
稳岗返还				5,697.54		5,697.54
社区居民委员会评比奖金				5,000.00	5,000.00	
临平区卫生健康局母婴室维护奖励费				5,000.00		5,000.00
一次性吸纳就业补贴				1,415.09		1,415.09
优秀单位奖励				1,000.00		1,000.00
合 计	39,864,768.44	39,708,333.74	156,434.70	1,781,283.91	1,685,462.31	95,821.60

十、 关联方及关联交易

1、 本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	母公司对本公司的 持股比例(%)	母公司对本公司的 表决权比例(%)
北京国俊投资集团有限公司	北京	投资	15,000.00	92.50	92.50

注：北京国俊投资集团有限公司为沈国军个人独资有限责任公司，沈国军为本公司的最终控制方。

2、 本公司的子公司情况

详见附注八、1、在子公司中的权益。

3、 本集团的合营和联营企业情况

本集团重要的合营和联营企业详见附注八、2、在合营企业或联营企业中的权益。

4、 其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本集团关系
Yellow River Investments Limited	子公司股东

其他关联方名称	其他关联方与本集团关系
北京美力无限门诊部有限公司	参股公司
北京银诚通非融资性担保有限公司	其他关联方
北京银泰吉祥商业有限公司	其他关联方
北京银晟置业有限公司	受同一母公司控制
淳安银泰置地有限公司	受同一母公司控制
东阳银泰城商业管理有限公司	受同一母公司控制
赣州京钨企业管理有限公司	其他关联方
哈尔滨银旗房地产开发有限公司	母公司参股企业
杭州东瀚文化传播有限公司	参股公司
成都国俊商贸有限公司	受同一实际控制人控制
杭州禾胜企业管理合伙企业（有限合伙）	受同一母公司控制
杭州湖滨国际商业发展有限公司	参股公司
杭州翎顶企业管理合伙企业（有限合伙）	母公司参股企业
杭州仙女湖银泰企业管理合伙企业（有限合伙）	参股公司
杭州仙养投资有限公司	子公司股东
衡阳西环路（107 改线）建设开发有限公司	受同一实际控制人控制
湖州佳乐福商城有限公司	受同一母公司控制
宁波奉化国俊银泰百货有限公司	受同一实际控制人控制
宁波高新区玫瑰科技有限公司	其他关联方
攀枝花银泰置业有限公司	受同一母公司控制
瑞达集团有限公司（Fortune Achieve Group Limited）	其他关联方
沈芷蔚	实际控制人之女
桐庐翎顶商业管理合伙企业（有限合伙）	母公司参股企业
桐庐翎尚商业管理合伙企业（有限合伙）	受同一母公司控制
烨升管理有限公司（East Jump Management Limited）	受同一实际控制人控制
银泰（永清）新城投资有限公司	参股公司
银泰国际控股有限公司（Intime International Holdings Limited）	其他关联方
银泰国际投资有限公司（Yintai International Holdings Ltd.）	其他关联方

其他关联方名称	其他关联方与本集团关系
浙江国俊有限公司	受同一母公司控制
宁波溪口银泰旅游开发有限公司	受同一母公司控制
北京花园城银泰置业有限公司	受同一母公司控制
银泰紫荆发展有限公司	受同一母公司控制
中商外贸有限公司	参股公司
天津银鸿股权投资合伙企业（有限合伙）	参股公司

5、关联方交易情况

（1）购销商品、提供和接受劳务的关联交易

①采购商品/接受劳务情况

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
北京银晟置业有限公司	咨询服务	13,000,000.00	

②出售商品/提供劳务情况

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
东阳银泰城商业管理有限公司	咨询、物业管理收入	20,113,010.00	9,310,301.68
成都国俊商贸有限公司	物业管理收入	5,761,089.62	7,935,775.32
三亚东锣岛海上游乐有限公司	运营管理收入		1,333,962.26
北京银晟置业有限公司	利息收入		1,229,829.73

（2）关联担保情况

①本集团作为担保方

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
杭州之江银泰建设发展有限公司	370,152,700.00	2025/10/15	2026/10/12	否
东阳银泰城商业管理有限公司	193,900,000.00	2025/8/20	2040/8/5	否
杭州上湖置业有限公司	126,003,100.00	2024/12/26	2035/12/15	否
东阳银泰城商业管理有限公司	83,100,000.00	2025/8/21	2040/8/5	否
杭州上湖置业有限公司	74,265,100.00	2024/12/20	2035/12/15	否

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
杭州西投银泰联合置业有限公司	60,000,000.00	2024/11/27	2027/11/24	否
东阳银泰城商业管理有限公司	51,100,000.00	2025/8/27	2040/8/5	否
湖州佳乐福商城有限公司	49,000,000.00	2023/12/27	2026/12/24	否
杭州西投银泰联合置业有限公司	48,000,000.00	2025/8/7	2028/7/28	否
杭州之江银泰建设发展有限公司	45,000,000.00	2023/12/4	2026/11/20	否
杭州之江银泰建设发展有限公司	42,000,000.00	2023/11/6	2026/10/20	否
杭州西投银泰建设发展有限公司	36,858,000.00	2024/11/28	2027/11/24	否
杭州上湖置业有限公司	30,615,200.00	2025/7/7	2035/12/15	否
杭州之江银泰建设发展有限公司	30,000,000.00	2023/9/22	2026/9/20	否
杭州上湖置业有限公司	25,902,800.00	2025/4/25	2035/12/15	否
杭州之江银泰建设发展有限公司	25,000,000.00	2023/9/22	2026/9/20	否
杭州之江银泰建设发展有限公司	24,079,300.00	2024/12/30	2027/12/23	否
东阳银泰城商业管理有限公司	21,900,000.00	2025/8/27	2040/8/5	否
杭州上湖置业有限公司	20,966,700.00	2025/6/16	2035/12/15	否
杭州之江银泰建设发展有限公司	18,835,400.00	2025/7/25	2026/7/21	否
杭州上湖置业有限公司	9,776,500.00	2025/3/25	2035/12/15	否
杭州之江银泰建设发展有限公司	9,000,000.00	2024/11/27	2027/11/24	否
杭州之江银泰建设发展有限公司	8,400,000.00	2025/7/25	2026/7/21	否
杭州西投银泰建设发展有限公司	8,000,000.00	2023/10/31	2026/10/20	否
杭州之江银泰建设发展有限公司	7,724,800.00	2025/6/6	2028/5/27	否
杭州之江银泰建设发展有限公司	7,000,000.00	2025/4/24	2026/5/14	否
杭州之江银泰建设发展有限公司	6,417,200.00	2024/11/26	2027/11/24	否
杭州上湖置业有限公司	5,998,000.00	2025/3/20	2035/12/15	否
杭州西投银泰建设发展有限公司	5,136,900.00	2025/1/7	2027/12/29	否
杭州西投银泰产业运营管理有限公司	3,000,000.00	2025/5/22	2026/5/22	否
杭州之江银泰建设发展有限公司	4,497,200.00	2024/12/31	2027/12/29	否
杭州上湖置业有限公司	4,269,000.00	2025/4/25	2035/12/15	否

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
杭州之江银泰建设发展有限公司	3,900,000.00	2024/12/31	2027/12/29	否
杭州西投银泰联合置业有限公司	3,735,500.00	2025/1/3	2027/12/29	否
杭州西投银泰联合置业有限公司	2,100,000.00	2025/1/6	2027/12/29	否
杭州西投银泰产业运营管理有限公司	2,000,000.00	2025/4/30	2026/4/30	否
杭州西投银泰联合置业有限公司	1,200,000.00	2025/1/3	2027/12/29	否
杭州西投银泰联合置业有限公司	351,200.00	2025/1/7	2027/12/29	否

②本集团作为被担保方

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
赣州发展投资控股集团有限责任公司	90,000,000.00	2024/12/19	2027/12/18	否
赣州发展投资控股集团有限责任公司	69,822,000.00	2025/6/24	2028/6/24	否

6、应收、应付关联方等未结算项目情况

(1) 应收项目

项目名称	年末余额		年初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款：				
北京国俊投资集团有限公司	1,109,851,311.87			
成都国俊商贸有限公司	654,775,725.01		793,858,000.00	
北京银晟置业有限公司	574,056,013.68		778,424,118.62	
北京银泰吉祥商业有限公司	375,169,927.41		374,681,239.78	
宁波溪口银泰旅游开发有限公司	352,000,000.00			
淳安银泰置地有限公司	316,590,952.82		341,348,248.82	
赣州京镗企业管理有限公司	294,642,116.51		302,746,850.59	

项目名称	年末余额		年初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
攀枝花银泰置业有限公司	115,419,363.27		113,221,915.69	
杭州东瀚文化传播有限公司	17,792,000.00		17,792,000.00	
东阳银泰城商业管理有限公司	13,018,699.77		630,006.16	
银泰国际投资有限公司 (Yintai International Holdings Ltd.)	11,184,270.78		11,184,270.78	
沈芷蔚	10,248,000.00		248,000.00	
北京花园城银泰置业有限公司	7,066,932.33			
宁波高新区玫瑰科技有限公司	6,044,695.27		761,480,554.31	
银泰紫荆发展有限公司	5,000,000.00			
哈尔滨银旗房地产开发有限公司	3,880,996.20		3,880,996.20	
湖州佳乐福商城有限公司	2,000,000.00		2,000,000.00	
合 计	3,868,741,004.92		3,501,496,200.95	

(2) 应付项目

项目名称	年末余额	年初余额
其他应付款:		
沈国军	3,002,348,579.31	2,909,482,262.80
烨升管理有限公司 (East Jump Management Limited)	1,360,000,000.00	1,360,000,000.00
Yellow River Investments Limited	486,338,033.42	321,413,662.74
浙江国俊有限公司	196,652,926.57	186,664,226.80
衡阳西环路 (107 改线) 建设开发有限公司	87,911,288.90	87,911,288.90
银泰国际控股有限公司 (Intime International Holdings Limited)	56,700,000.00	56,700,000.00
桐庐翎顶商业管理合伙企业 (有限合伙)	48,050,000.00	49,000,000.00
杭州翎顶企业管理合伙企业(有限合伙)	20,000,000.00	20,000,000.00
宁波奉化国俊银泰百货有限公司	18,900,000.00	19,900,000.00
瑞达集团有限公司 (Fortune Achieve Group Limited)	7,800,782.16	7,800,782.16
北京美力无限门诊部有限公司	4,544,100.00	4,544,100.00
中商外贸有限公司	3,350,000.00	3,350,000.00

项目名称	年末余额	年初余额
杭州仙养投资有限公司	210,333.35	210,333.35
银泰(永清)新城投资有限公司	57,882.61	57,882.61
北京国俊投资集团有限公司		123,298,419.54
北京银诚通非融资性担保有限公司		18,445,556.00
桐庐翎尚商业管理合伙企业（有限合伙）		15,900,000.00
杭州禾胜企业管理合伙企业（有限合伙）		12,460,000.00
杭州仙女湖银泰企业管理合伙企业（有限合伙）		1,173,333.32
合 计	5,292,863,926.32	5,198,311,848.22

7、关联方承诺

无。

十一、股份支付

无。

十二、承诺及或有事项

1、重大承诺事项

截至 2025 年 12 月 31 日，本集团无需要披露的重大承诺事项。

2、或有事项

截至 2025 年 12 月 31 日，本集团无需要披露的重大或有事项。

十三、资产负债表日后事项

截至本报告报出之日，本集团无需要披露的资产负债表日后事项。

十四、其他重要事项

截至 2025 年 12 月 31 日，本集团无需要披露的其他重要事项。

十五、公司财务报表主要项目注释

1、其他应收款

项 目	年末余额	年初余额
应收股利	26,250,000.00	26,250,000.00
其他应收款	8,492,992,747.44	9,187,669,322.59
合 计	8,519,242,747.44	9,213,919,322.59

(1) 应收股利

项目（或被投资单位）	年末余额	年初余额
江西瑞京金融资产管理有限公司	26,250,000.00	26,250,000.00
小 计	26,250,000.00	26,250,000.00
减：坏账准备		
合 计	26,250,000.00	26,250,000.00

(2) 其他应收款

① 按款项性质分类情况

款项性质	年末账面余额	年初账面余额
备用金、押金、保证金	30,000,000.00	13,300,000.00
往来款及其他	9,030,275,817.43	9,575,494,817.68
小 计	9,060,275,817.43	9,588,794,817.68
减：坏账准备	567,283,069.99	401,125,495.09
合 计	8,492,992,747.44	9,187,669,322.59

② 按坏账准备计提方法分类披露

类 别	年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	9,060,275,817.43	100.00	567,283,069.99	6.26	8,492,992,747.44
其中：					
账龄组合	4,974,753,996.86	54.91	567,283,069.99	11.40	4,407,470,926.87
关联方组合	4,055,521,820.57	44.76			4,055,521,820.57

类 别	年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
备用金、押金、保证金组合	30,000,000.00	0.33			30,000,000.00
合 计	9,060,275,817.43	—	567,283,069.99	—	8,492,992,747.44

类 别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	9,588,794,817.68	100.00	401,125,495.09	4.18	9,187,669,322.59
其中：					
账龄组合	5,626,813,206.19	58.68	401,125,495.09	7.13	5,225,687,711.10
关联方组合	3,948,681,611.49	41.18			3,948,681,611.49
备用金、押金、保证金组合	13,300,000.00	0.14			13,300,000.00
合 计	9,588,794,817.68	—	401,125,495.09	—	9,187,669,322.59

③ 坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	
2025 年 1 月 1 日余额	401,125,495.09			401,125,495.09
2025 年 1 月 1 日余额在本年：				
——转入第二阶段				
——转入第三阶段				
——转回第二阶段				
——转回第一阶段				
本年计提	166,157,574.90			166,157,574.90

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)	
本年转回				
本年转销				
本年核销				
其他变动				
2025 年 12 月 31 日余额	567,283,069.99			567,283,069.99

④ 坏账准备的情况

类 别	年初余额	本年变动金额				年末余额
		计提	收回或转 回	转销或核 销	其他变 动	
	401,125,495.09	166,157,574.90				567,283,069.99
合 计	401,125,495.09	166,157,574.90				567,283,069.99

⑤ 按欠款方归集的年末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	年末余额	占其他应收 款年末余额 合计数的比 例 (%)	款项性 质	账 龄	坏账准备 年 末余额
之江新实业有限公司	1,640,369,273.79	18.11	往来款	2 年以 内	73,579,179.17
浙江荣盛控股集团 有限公司	1,613,562,903.99	17.81	往来款	3 年以 内	121,982,586.26
宁波银泰投资有限 公司	1,159,356,545.24	12.80	往来款	3 年以 内	93,152,654.52
杭州银泰仙女湖小 镇开发有限公司	588,310,000.00	6.49	往来款	2-3 年	
江西瑞京金融资产 管理有限公司	491,462,645.89	5.42	往来款	2 年以 内	
合 计	5,493,061,368.91	60.63	——	——	288,714,419.95

2、长期股权投资

(1) 长期股权投资分类

项 目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	4,163,961,298.29		4,163,961,298.29	4,337,979,663.62		4,337,979,663.62
对联营、合营企业投资	1,708,170,938.72		1,708,170,938.72	1,627,499,986.54		1,627,499,986.54
合 计	5,872,132,237.01		5,872,132,237.01	5,965,479,650.16		5,965,479,650.16

(2) 对子公司投资

被投资单位	年初余额 (账面价值)	减值准备年初 余额	本年增减变动				年末余额 (账面价值)	减值准备年末 余额
			追加 投资	减少 投资	计提减值准备	其他		
北京银泰置业有限公司	312,250,000.00						312,250,000.00	
北京吉祥大厦有限公司	505,421,110.00						505,421,110.00	
北京银泰置地商业管理有限公司	9,948,365.33			9,948,365.33			-	
北京世纪泰悦物业管理有限公司	6,000,000.00						6,000,000.00	
北京宏达祥和房地产开发有限公司	129,017,869.00						129,017,869.00	
宁波市金润资产经营有限公司	1,990,102,960.00						1,990,102,960.00	
上海腾俊实业有限公司	110,800,000.00			110,800,000.00			-	
杭州银泰购物中心有限公司	107,000,002.00						107,000,002.00	
天津银鸿股权投资合伙企业	28,600,000.00			28,600,000.00			-	

被投资单位	年初余额 (账面价值)	减值准备年初 余额	本年增减变动				年末余额 (账面价值)	减值准备年末 余额
			追加 投资	减少 投资	计提减值准备	其他		
(有限合伙)								
杭州银泰仙女湖小镇开发有限公司	105,000,000.00						105,000,000.00	
北京银柏私募基金管理有限公司	30,000,000.00						30,000,000.00	
宁波梅山保税港区银格投资合伙企业（有限合伙）	58,268,741.33						58,268,741.33	
银泰商业管理集团有限公司	100,000,000.00						100,000,000.00	
北京银泰商业管理有限公司	12,000,000.00						12,000,000.00	
银泰基业有限公司	100,000,000.00						100,000,000.00	
杭州西投银泰商业管理有限公司	7,000,000.00						7,000,000.00	
银泰资产经营管理有限公司	24,670,000.00			24,670,000.00			-	
江西瑞京金融	701,900,615.96						701,900,615.96	

被投资单位	年初余额 (账面价值)	减值准备年初 余额	本年增减变动				年末余额 (账面价值)	减值准备年末 余额
			追加 投资	减少 投资	计提减值准备	其他		
资产管理有限公司								
合 计	4,337,979,663.62			174,018,365.33			4,163,961,298.29	

(3) 对联营、合营企业投资

被投资单位	年初余额(账 面价值)	减值 准备 年初 余额	本年增减变动								年末余额 (账 面价值)	减值准 备年末 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		
联营企业												
杭银消费金 融股份有限 公司	1,354,729,456.60				140,581,327.13			35,854,000.00			1,459,456,783.73	
杭州西溪银 盛置地有限 公司	243,910,958.54				-17,190,440.27						226,720,518.27	
宁波梅山保 税港区银泰 成长股权投 资基金合伙 企业（有限 合伙）	15,723,479.11				-1,278.41	-5,734,765.78					9,987,434.92	

被投资单位	年初余额 (账面价值)	减值准备年初余额	本年增减变动								年末余额 (账面价值)	减值准备年末余额
			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		
杭州西投银泰联合置业有限公司	13,136,092.29				-1,129,890.49						12,006,201.80	
合 计	1,627,499,986.54				122,259,717.96	-5,734,765.78		35,854,000.00			1,708,170,938.72	

3、投资收益

项 目	本年发生额	上年发生额
权益法核算的长期股权投资收益	122,259,717.96	-28,607,888.59
成本法核算的长期股权投资收益	35,000,000.00	43,750,000.00
处置交易性金融资产产生的投资收益		28,373,620.48
处置长期股权投资产生的投资收益		-9,095,433.39
交易性金融资产持有期间取得的投资收益	14,038,000.00	
处置以摊余成本计量的金融资产产生的投资收益		-1,506,105.18
其他权益工具投资持有期间取得的股利收入	20,886,310.54	555,160.03
合 计	192,184,028.50	33,469,353.35

公司负责人：



主管会计工作负责人：

徐立华

会计机构负责人：

邓凯