

证券代码：600048

证券简称：保利发展

公告编号：2026-030

转债代码：110817

转债简称：保利定转



关于投资性房地产会计政策变更的公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担法律责任。

重要内容提示：

- 公司投资性房地产后续计量方法自 2026 年 1 月 1 日起由成本计量模式变更为公允价值计量模式。
- 本次会计政策变更将导致公司所有者权益及净利润等会计指标发生变化，不会产生实际现金流，不会对公司实际盈利能力产生重大影响。公司根据相关规定对 2023 年 12 月 31 日、2024 年 12 月 31 日、2025 年 12 月 31 日的合并资产负债表及 2024 年 1-12 月、2025 年 1-12 月的合并利润表进行追溯调整。
- 本次会计政策变更后，若相关资产受宏观经济环境影响导致其公允价值变动，可能会增加公司未来年度业绩波动的风险。
- 公司本次会计政策变更无需提交股东会审议。

一、本次会计政策变更概述

保利发展控股集团股份有限公司（以下简称“公司”）于 2026 年 4 月 16 日召开第七届董事会第十五次会议，审议通过了《关于投资性房地产会计政策变更的议案》，决定自 2026 年 1 月 1 日起对投资性房地产的后续计量模式进行变更，即由成本计量模式变更为公允价值计量模式。该事项无需提交公司股东会审议。

二、本次会计政策变更具体情况

（一）变更原因

为更加客观地反映公司所持投资性房地产的实际价值，提升财务信息的相关性、可比性、可理解性，便于投资者了解公司客观的资产情况，根据《企业会计准则第 3 号—投资性房地产》《企业会计准则第 28 号—会计政策、会计估计变更和差错更正》的相关规定，公司自 2026 年 1 月 1 日起变更投资性房地产的后续计量模式，由成本计量变更为公允价值计量。会计政策变更后，公司将依据评估机构出具的评估结果确定投资性房地产的公允价值。

（二）变更前的会计政策

投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权和已出租的建筑物。投资性房地产按照成本进行初始计量，采用成本模式进行后续计量，并采用与固定资产和无形资产相同的方法计提折旧或进行摊销。

（三）变更后的会计政策

公司投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量，不对其计提折旧或进行摊销，并以资产负债表日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。已采用公允价值模式计量的投资性房地产，不得从公允价值模式转为成本模式。

采用公允价值模式计量的投资性房地产转换为自用房地产时，以其转换当日的公允价值作为自用房地产的账面价值，公允价值与原账面价值的差额计入当期损益。

自用房地产或存货转换为采用公允价值模式计量的投资性房地产时，投资性房地产按照转换当日的公允价值计价，转换当日的公允价值小于原账面价值的，其差额计入当期损益；转换当日的公允价值大于原账面价值的，其差额计入其他综合收益。

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、报废或者发生毁损，应当将处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

三、本次会计政策变更对公司的影响

根据《企业会计准则第 28 号——会计政策、会计估计变更和差错更正》的规定，会计政策变更能够提供更可靠、更相关的会计信息的，应当采用追溯调整法处理。公司聘请了上海东洲资产评估有限公司对公司投资性房地产的公允价值

进行了合理测算评估，并将评估结果作为投资性房地产的公允价值。

本次会计政策变更追溯调整，不会导致公司最近两年已披露的合并利润表出现盈亏性质改变，对公司合并资产负债表和合并利润表的影响如下：

(一) 对合并资产负债表的影响

1、2023 年 12 月 31 日

单位：亿元

科目	追溯调整前	影响金额	追溯调整后
长期股权投资	1,042.96	1.64	1,044.61
投资性房地产	326.35	6.57	332.92
递延所得税负债	16.86	1.64	18.50
未分配利润	1,579.19	7.01	1,586.20
归属于母公司所有者权益	1,985.43	7.01	1,992.44
少数股东权益	1,384.84	-0.44	1,384.39

2、2024 年 12 月 31 日

单位：亿元

科目	追溯调整前	影响金额	追溯调整后
长期股权投资	1,012.88	0.18	1,013.06
投资性房地产	356.51	8.34	364.85
递延所得税负债	14.97	2.09	17.06
其他综合收益	-2.40	0.80	-1.59
未分配利润	1,578.19	6.57	1,584.76
归属于母公司所有者权益	1,975.96	7.37	1,983.34
少数股东权益	1,449.33	-0.93	1,448.40

3、2025 年 12 月 31 日

单位：亿元

科目	追溯调整前	影响金额	追溯调整后
长期股权投资	949.73	1.11	950.84
投资性房地产	509.54	5.13	514.67
递延所得税负债	12.62	1.28	13.90
其他综合收益	1.08	4.49	5.57
未分配利润	1,566.29	6.09	1,572.38
归属于母公司所有者权益	1,918.89	10.58	1,929.47
少数股东权益	1,377.47	-5.62	1,371.85

(二) 对合并利润表的影响

1、2024 年度

单位：亿元

科目	追溯调整前	影响金额	追溯调整后
营业成本	2,682.60	-10.69	2,671.90
投资收益	17.90	-1.46	16.44
公允价值变动收益	0.76	-10.51	-9.75
利润总额	155.81	-1.27	154.54
所得税费用	58.43	0.05	58.48
净利润	97.38	-1.32	96.06
归母净利润	50.01	-0.44	49.57
少数股东损益	47.37	-0.88	46.49

2、2025 年度

单位：亿元

科目	追溯调整前	影响金额	追溯调整后
营业成本	2,688.57	-16.84	2,671.73
投资收益	-0.31	0.53	0.22
公允价值变动收益	0.63	-25.50	-24.87
利润总额	97.37	-8.13	89.25
所得税费用	47.15	-2.16	44.99
净利润	50.22	-5.96	44.26
归母净利润	10.35	-0.48	9.86
少数股东损益	39.87	-5.48	34.39

四、董事会意见

董事会认为：本次会计政策变更不会对公司财务状况和经营成果产生重大影响。本次会计政策变更的决策程序符合有关法律、法规和《公司章程》的规定，董事会同意本次会计政策变更。

五、审计委员会意见

审计委员会认为：本次变更后的会计政策能够客观、公允地反映公司的财务状况和经营成果，符合相关法律法规的规定和公司实际情况，不存在损害公司及股东利益的情况。同意提交公司董事会审议。

特此公告。

保利发展控股集团股份有限公司

董事会

二〇二六年四月十七日

