

债券代码：114372
债券代码：112920
债券代码：112995
债券代码：149035
债券代码：149044
债券代码：149116
债券代码：114769
债券代码：114784

债券简称：18 海控 01
债券简称：19 泛控 01
债券简称：19 泛控 02
债券简称：20 泛控 01
债券简称：20 泛控 02
债券简称：20 泛控 03
债券简称：20 泛海 01
债券简称：20 泛海 02

泛海控股股份有限公司

关于发布公司债券担保人 2022 年度审计报告的公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

泛海控股股份有限公司（以下简称“公司”）于 2018 年 9 月 10 日发行了“泛海控股股份有限公司 2018 年非公开发行公司债券（第一期）”；于 2019 年 7 月 9 日发行了“泛海控股股份有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）”；于 2019 年 12 月 25 日发行了“泛海控股股份有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券（第二期）”；于 2020 年 1 月 23 日发行了“2020 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）”；于 2020 年 2 月 26 日至 2 月 27 日发行了“2020 年面向合格投资者公开发行公司债券（第二期）”；于 2020 年 6 月 19 日发行了“泛海控股股份有限公司 2020 年非公开发行公司债券（疫情防控债）（第一期）”；于 2020 年 7 月 21 日发行了“泛海控股股份有限公司 2020 年非公开发行公司债券（第二期）”。

上述公开发行公司债券的相关情况详见公司披露于巨潮资讯网的《泛海控股股份有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书》、《泛海控股股份有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券（第二期）募集说明书》、《泛海控股股份有限公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书》、《泛海控股股份有限公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券（第二期）募集说明书》中相关内容。

上述债券均由公司控股股东中国泛海控股集团有限公司（以下简称“中国泛海”）提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

根据相关规定，公司需在 2023 年 4 月 30 日前披露中国泛海经审计的 2022 年年度财务报告。根据中国泛海此前告知，由于整体审计进度落后于原计划，其预计于 2023 年 5 月 19 日前披露 2022 年年度报告（详见公司 2023 年 4 月 28 日披露于巨潮资讯网的相关公告）。

现根据相关要求公布中国泛海 2022 年年度审计报告（详见附件）。

特此公告。

附件：中国泛海 2022 年年度审计报告

泛海控股股份有限公司董事会

二〇二三年五月二十四日

中国泛海控股集团有限公司

2022 年度合并财务报表

审计报告



中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)

ZHONGXINGHUA CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

地址：北京市丰台区丽泽路 20 号丽泽 SOHO B 座 20 层

邮编：100073

电话：(010) 51423818

传真：(010) 51423816

此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，
您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台 (<http://acc.mof.gov.cn>)”进行查验。
报告编码：京237FP9N4VJ



目 录

一、审计报告

二、审计报告附送

1. 合并资产负债表
2. 合并利润表
3. 合并现金流量表
4. 合并所有者权益变动表
5. 财务报表附注

三、审计报告附件

1. 中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）营业执照复印件
2. 中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）执业证书复印件
3. 注册会计师执业证书复印件





中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

ZHONGXINGHUA CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

地址（location）：北京市丰台区丽泽路 20 号丽泽 SOHO B 座 20 层

20/F, Tower B, Lize SOHO, 20 Lize Road, Fengtai District, Beijing PR China

电话（tel）：010-51423818 传真（fax）：010-51423816

审计报告

中兴华审字（2023）第 014917 号

中国泛海控股集团有限公司全体股东：

一、保留意见

我们审计了中国泛海控股集团有限公司（以下简称“贵公司”）的财务报表，包括 2022 年 12 月 31 日的合并资产负债表，2022 年度的合并利润表、合并现金流量表、合并所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，除“形成保留意见的基础”部分所述事项产生的影响外，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了贵公司 2022 年 12 月 31 日的合并财务状况以及 2022 年度的合并经营成果和合并现金流量。

二、形成保留意见的基础

（一）与持续经营相关的重大不确定性

贵公司 2022 年度营业总收入为 138.82 亿元，同比下降 33.59%；归属于母公司的净利润-161.54 亿元，其中利息费用 92.43 亿元，且连续三年出现大额亏损；截至 2022 年 12 月 31 日，贵公司合并财务报表货币资金账面余额 28.28 亿元，其中受限资金 4.00 亿元，且合并财务报表流动负债高于流动资产 653.95 亿元，由于流动性紧张，贵公司存在未按期偿付到期债务的情况，部分债务涉及司法诉讼。上述情况表明存在可能导致对贵公司持续经营能力产生重大疑虑的重大不确定性。贵公司已在财务报表附注二中披露了拟采取的改善措施，但仍存在我们对其持续经营能力不确定性的疑虑。

（二）民生信托预计负债的确认

子公司中国民生信托有限公司（以下简称“民生信托”）因涉及多起营业信托纠纷案件，根据管理层判断，预计需承担赔偿责任的信托项目规模余额为 291.53 亿元，截至 2022 年 12 月 31 日，民生信托管理层根据一审或二审已判决案件的





涉诉项目规模余额、预估赔付率和底层资产估值，计提预计负债 60.98 亿元；对于一审未判决的诉讼及尚未进入司法程序的潜在营业信托纠纷等事项，由于无法判断承担相关责任的可能性，民生信托公司管理层未就这些事项确认预计负债。我们无法获取充分、适当的审计证据，以验证民生信托公司上述预计负债计提金额的准确性，以及未判决诉讼案件和潜在诉讼事项可能导致的损失金额。

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

三、关键审计事项

关键审计事项是根据我们的职业判断，认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。我们确定下列事项是需要在审计报告中沟通的关键审计事项。

（一）存货可变现净值的评估

1、事项描述

截至 2022 年 12 月 31 日，存货跌价准备余额为 43.79 亿元。在确定存货可变现净值过程中，管理层需要对每个拟开发项目和在建项目至完工时将要发生的建造成本作出最新估计，并估算每个开发项目的预期未来售价和未来销售费用以及相关销售税金等，该过程涉及重大的管理层判断和估计。因此，我们将存货可变现净值的评估确定为关键审计事项。

2、审计应对

- （1）了解、评价与存货可变现净值相关的关键内部控制的设计和运行有效性；
- （2）复核管理层存货可变现价值的估计，并将管理层采用的关键估计，包括预计销售价格、销售费用及税金等，与公司的实际成交数据、市场可获取的数据进行比较；
- （3）复核存货项目预算成本，了解预算过程，评价管理层预测的准确性；对存货项目进行实地观察，询问管理层存货项目的进度，并与最新预算成本进行比较；





（4）对本期新增的存货支出进行检查，对其中利息是否满足资本化条件进行分析判断；

（5）与组成部分会计师就存货可变现净值进行沟通，对其下达审计指令。对于美国夏威夷科琳娜项目、旧金山泛海中心项目本期计提的存货跌价准备，我们复核了组成部分会计师的工作底稿，包括组成部分会计师对管理层聘任的估值专家的资格、独立性和专业胜任能力的评价、组成部分会计师对管理层计算可变现净值使用的估计和判断所采用的方法和模型的复核底稿。

（二）诉讼事项

1、事项描述

请参阅财务报表附注中“十三、承诺及或有事项”部分。贵公司及其子公司涉及多起与公司经营活动相关的诉讼案件，主要涉及合同纠纷、债权债务、股权转让等方面。我们将诉讼事项列为关键审计事项，是因为在案件判决或裁决之前，管理层需要对案件可能的结果及其对财务报表的潜在影响金额进行重大判断。这些判断可能影响财务报表中是否需要确认或披露相关的或有负债或其他事项，并且存在较高的估计不确定性。

2、审计应对

（1）获取与诉讼案件相关的合同、诉讼材料、律师函等文件，了解了诉讼案件的起因、过程和现状；

（2）与管理层沟通，了解了管理层对诉讼案件可能的结果和影响的判断依据和方法，以及管理层采取的应对措施和策略；

（3）咨询公司聘请的外部律师，获取了其对诉讼案件可能的结果和影响的专业意见，并评估其能力、经验和独立性；

（4）根据相关法律法规和会计准则，评估了管理层对诉讼案件可能的结果和影响的判断是否合理，以及财务报表中是否适当地确认或披露了相关的或有负债或其他事项。

四、管理层和治理层对财务报表的责任

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





在编制财务报表时，管理层负责评估贵公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算贵公司、停止营运或别无其他现实的选择。

治理层负责监督贵公司的财务报告过程。

五、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

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

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（四）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对贵公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致贵公司不能持续经营。

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





（六）就贵公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表意见。我们负责指导、监督和执行集团审计。我们对审计意见承担全部责任。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

我们还就已遵守与独立性相关的职业道德要求向治理层提供声明，并与治理层沟通可能被合理认为影响我们独立性的所有关系和其他事项，以及相关的防范措施（如适用）。

从与治理层沟通过的事项中，我们确定哪些事项对本期财务报表审计最为重要，因而构成关键审计事项。我们在审计报告中描述这些事项，除非法律法规禁止公开披露这些事项，或在极少数情形下，如果合理预期在审计报告中沟通某事项造成的负面后果超过在公众利益方面产生的益处，我们确定不应在审计报告中沟通该事项。

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）



中国·北京

中国注册会计师：
（项目合伙人）：



中国注册会计师：



2023年5月15日



合并资产负债表

2022年12月31日

编制单位：中国泛海控股集团有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	期末余额	年初余额
流动资产：			
货币资金	六、1	2,827,889,754.74	4,232,979,477.16
结算备付金	六、2	217,381,858.29	224,642,189.71
拆出资金			
融出资金	六、3	611,054,099.42	1,140,415,090.40
交易性金融资产	六、4	15,884,595,114.42	7,424,865,871.87
衍生金融资产	六、5	468,545,573.13	725,060,555.29
应收票据	六、6	2,610,994.62	70,188,368.42
应收账款	六、7	1,420,397,304.32	2,387,422,156.51
应收款项融资	六、8		8,440,899.44
预付款项	六、9	839,924,337.76	2,002,922,641.90
应收保费	六、10	356,711,154.25	359,715,101.81
应收分保账款	六、11	277,791,400.02	310,002,372.70
应收分保合同准备金		177,457,834.36	213,007,868.15
其他应收款	六、12	28,273,013,504.32	32,078,620,853.18
买入返售金融资产			
存货	六、13	42,718,173,871.35	45,629,347,618.32
合同资产	六、14		32,108,415.40
持有待售资产			
存出保证金	六、15	39,682,105.83	29,854,655.46
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	六、16	1,314,287,152.46	1,310,870,968.73
流动资产合计		95,429,516,059.29	98,180,465,104.45
非流动资产：			
债权投资	六、17	5,418,745,074.50	5,711,915,853.87
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	六、18	51,203,133,315.44	56,263,895,762.30
其他权益工具投资	六、19	254,356,086.73	266,404,476.41
其他非流动金融资产	六、20	3,032,652,453.50	2,960,007,542.71
存出资保证金	六、21	842,722,681.27	860,897,145.14
投资性房地产	六、22	21,776,831,728.11	24,599,460,120.22
固定资产	六、23	886,485,105.21	1,038,527,199.79
在建工程	六、24	2,471,876,645.77	2,347,003,660.03
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	六、25	359,556,606.85	623,723,887.74
无形资产	六、26	347,385,019.41	310,334,175.63
开发支出			
商誉	六、27	1,557,424,960.87	2,221,012,321.67
长期待摊费用	六、28	205,033,836.34	227,312,932.25
递延所得税资产	六、29	8,592,501,122.69	8,958,576,859.24
其他非流动资产	六、30	803,677,868.85	781,518,299.38
非流动资产合计		97,752,382,505.54	107,170,590,236.38
资产总计		193,181,898,564.83	205,351,055,340.83

(后附财务报表附注是本财务报表的组成部分)

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



合并资产负债表（续）

2022年12月31日

编制单位：中国泛海控股集团有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	期末余额	年初余额
流动负债：			
短期借款	六、31	23,871,971,237.25	21,552,375,517.73
应付短期融资款			
拆入资金	六、32	485,105,211.31	970,445,198.05
融入资金			
交易性金融负债	六、33	846,584,917.67	247,415,763.89
衍生金融负债		22,749,886.82	
应付票据	六、34		463,719.73
应付账款	六、35	11,089,747,894.64	4,410,187,661.31
预收款项	六、36	1,578,215,491.91	2,079,483,274.11
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款	六、42	1,368,193,941.38	1,251,073,436.21
代理承销证券款			
合同负债	六、37	1,187,756,162.33	2,096,668,603.92
应付职工薪酬	六、38	1,039,318,942.61	1,119,248,878.39
应交税费	六、39	5,170,598,825.25	4,554,487,967.96
其他应付款	六、40	27,999,179,170.81	27,490,423,284.35
应付手续费及佣金		187,135,987.67	161,304,758.84
预收保费		183,349,482.27	190,186,772.08
应付分保账款		126,977,050.79	71,089,639.58
应付赔付款		87,225,187.02	47,149,701.24
保险合同准备金	六、41	3,469,465,147.35	3,282,624,302.92
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	六、43	82,476,227,879.95	70,969,630,686.17
其他流动负债	六、44	238,210,173.45	394,952,362.53
流动负债合计		161,428,012,590.48	140,889,211,529.01
非流动负债：			
长期借款	六、45	13,995,063,132.53	20,328,856,542.06
应付债券	六、46		3,904,096,755.18
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	六、48	117,512,320.70	380,949,779.43
长期应付款	六、47	1,440,604,507.42	2,314,921,055.04
长期应付职工薪酬			
预计负债	六、49	9,320,443,314.32	914,995,219.09
递延收益	六、50		324,188.05
递延所得税负债	六、29	3,435,133,664.86	4,069,266,553.79
其他非流动负债		149,407,481.38	1,163,079,496.69
非流动负债合计		28,458,164,421.21	33,076,489,589.33
负债合计		189,886,177,011.69	173,965,701,118.34
所有者权益：			
实收资本	六、51	20,000,000,000.00	20,000,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	六、52	7,831,891,684.03	7,255,469,601.26
减：库存股			
其他综合收益	六、53	-2,524,165,368.65	-1,949,495,360.87
专项储备			
盈余公积	六、54	1,061,987,267.15	1,061,987,267.15
一般风险准备			
未分配利润	六、55	-38,212,605,610.75	-17,153,055,759.73
归属于母公司所有者权益合计		-11,842,892,028.22	9,214,905,747.81
少数股东权益		15,138,613,581.36	22,170,448,474.68
所有者权益合计		3,295,721,553.14	31,385,354,222.49
负债和所有者权益总计		193,181,898,564.83	205,351,055,340.83

（后附财务报表附注是本财务报表的组成部分）

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



合并利润表

2022年度

编制单位：中国泛海控股集团有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	本期金额	上期金额
一、营业总收入	六、56	13,881,520,357.92	20,901,282,100.23
其中：营业收入		8,760,627,827.76	12,430,769,359.02
利息净收入		25,281,929.10	150,942,512.52
手续费及佣金净收入		274,259,561.59	2,608,197,094.54
保费收入		4,821,351,039.47	5,711,373,134.15
二、营业总成本		21,833,440,847.11	32,979,977,682.35
其中：营业成本	六、56	7,648,164,259.95	10,969,156,684.42
税金及附加	六、57	2,560,344,781.12	1,783,073,334.07
销售费用	六、58	202,723,725.19	1,209,218,767.64
管理费用	六、59	2,469,772,068.99	5,784,081,027.99
研发费用	六、60	6,150,267.59	72,328,124.42
财务费用	六、61	8,946,285,744.27	13,162,119,743.81
其中：利息费用		9,243,479,883.98	12,995,896,634.11
利息收入		63,300,124.87	155,947,944.48
加：其他收益	六、62	21,337,366.68	147,024,354.59
投资收益（损失以“-”号填列）	六、63	627,241,530.13	1,557,340,093.09
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		1,955,800,968.35	2,330,100,916.98
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	六、64	-1,343,865,193.76	-421,464,621.75
资产减值损失（损失以“-”号填列）	六、65	-2,654,117,830.12	-4,480,557,130.67
信用减值损失（损失以“-”号填列）	六、66	-899,539,735.42	-3,639,008,667.59
资产处置收益（损失以“-”号填列）	六、67	-1,965,250,886.41	62,094,547.35
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		-14,166,115,238.09	-18,853,267,007.10
加：营业外收入	六、68	64,185,391.53	354,218,954.99
减：营业外支出	六、69	8,735,518,118.74	1,067,127,617.04
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-22,837,447,965.30	-19,566,175,669.15
减：所得税费用	六、70	-134,226,030.49	831,852,318.66
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-22,703,221,934.81	-20,398,027,987.81
（一）按经营持续性分类：			
1、持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-22,703,221,934.81	-20,398,027,987.81
2、终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类：			
1、归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）		-16,153,678,996.42	-14,826,503,660.94
2、少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-6,549,542,938.39	-5,571,524,326.87
六、其他综合收益的税后净额		-223,678,704.86	307,892,992.32
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-574,670,007.78	439,637,038.17
1.不能重分类进损益的其他综合收益		-10,109,910.29	28,696,333.23
（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		-10,109,910.29	28,696,333.23
（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		-564,560,097.49	410,940,704.94
（1）权益法下可转损益的其他综合收益		82,454,888.20	93,049,173.61
（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		-632,866,187.06	316,814,505.32
（7）投资性房地产公允价值变动		-14,148,798.63	4,158,251.39
（8）其他			-3,081,225.38
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		350,991,302.92	-131,744,045.85
七、综合收益总额		-22,926,900,639.67	-20,090,134,995.49
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额		-16,728,349,004.20	-14,386,866,622.77
（二）归属于少数股东的综合收益总额		-6,198,551,635.47	-5,703,268,372.72

（后附财务报表附注是本财务报表的组成部分）

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

强卢
印志伟赵
印英伟赵
印英

合并现金流量表

2022年度

编制单位：中国泛海控股集团有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		2,359,228,757.08	10,650,054,018.53
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金		5,843,550,430.28	6,224,060,363.27
收到再保险业务现金净额		4,643,508.65	
融出资金净减少额		391,795,637.60	144,481,535.14
收取利息、手续费及佣金的现金		609,114,061.15	3,894,545,670.26
拆入资金净增加额		-554,319,050.84	1,292,545,349.84
回购业务资金净增加额			-979,487,965.06
代理买卖证券收到的现金净额			397,660,184.74
交易性金融资产净增加额		81,596,813.90	3,012,830,637.55
收到的税费返还		27,018,164.26	77,943,071.06
收到其他与经营活动有关的现金	六、71	3,598,438,799.50	16,844,550,757.46
经营活动现金流入小计		12,361,067,121.68	41,559,183,622.79
购买商品、接受劳务支付的现金		606,966,967.64	3,063,275,811.70
客户贷款及垫款净增加额		-181,620,835.93	-1,874,050,552.64
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金		2,681,532,219.71	3,490,754,147.63
支付再保险业务现金净额			24,112,594.26
融出资金净增加额			
代理买卖证券支付的现金净额		63,825,966.68	
支付利息、手续费及佣金的现金		1,065,078,025.71	1,532,184,829.22
支付保险保障基金		29,054,521.50	39,321,955.11
支付给职工以及为职工支付的现金		1,670,432,913.56	4,940,368,649.06
支付的各项税费		1,059,881,969.65	2,074,419,266.09
支付其他与经营活动有关的现金	六、71	3,571,444,158.36	25,151,401,692.55
经营活动现金流出小计		10,566,595,906.88	38,441,788,392.98
经营活动产生的现金流量净额		1,794,471,214.70	3,117,395,229.81
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		2,917,757,710.88	5,338,181,142.30
取得投资收益收到的现金		421,720,139.20	1,011,976,982.58
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		368,105,772.50	3,149,491,287.70
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		98,182,229.61	7,714,501,883.07
收到其他与投资活动有关的现金	六、71	91,967,535.03	832,996,477.23
投资活动现金流入小计		3,897,733,387.22	18,047,147,772.88
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		130,404,965.91	238,357,986.76
投资支付的现金		2,804,268,366.01	3,925,145,825.90
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			1,462,013,853.91
支付其他与投资活动有关的现金	六、71	1,064,840,966.99	14,962,764,180.34
投资活动现金流出小计		3,999,514,298.91	20,588,281,846.91
投资活动产生的现金流量净额		-101,780,911.69	-2,541,134,074.03
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			3,816,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		365,906,231.56	3,164,171,223.90
发行债券收到的现金			3,499,279,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	六、71	13,764,939.80	4,769,734,183.18
筹资活动现金流入小计		379,671,171.36	11,437,000,407.08
偿还债务支付的现金		1,991,925,158.95	22,523,693,280.05
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		742,766,542.22	4,496,499,402.86
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		1,143,000.00	149,691,444.80
支付其他与筹资活动有关的现金	六、71	272,109,461.62	878,236,076.25
筹资活动现金流出小计		3,006,801,162.79	27,898,428,759.16
筹资活动产生的现金流量净额		-2,627,129,991.43	-16,461,428,352.08
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		150,413,410.27	-258,869,379.80
五、现金及现金等价物净增加额		-784,026,278.15	-16,144,036,576.10
加：期初现金及现金等价物余额		3,427,759,321.10	19,571,795,897.20
六、期末现金及现金等价物余额		2,643,733,042.95	3,427,759,321.10

(后附财务报表附注是本财务报表的组成部分)

法定代表人：

强卢
印志

主管会计工作负责人：

伟赵
印英

会计机构负责人：

伟赵
印英



合并所有者权益变动表

2022年度

金额单位：人民币元

中国北方航空集团有限公司											
项 目	本期金额										
	归属于母公司所有者权益						少数股东权益				
	实收资本	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	小计		
一、上年年末余额	20,000,000,000.00	7,256,293,950.37		-1,940,495,360.87		1,061,987,287.15		-17,017,100,473.05	9,331,685,383.60	22,170,448,474.68	31,502,137,858.28
加：会计政策变更								-5,359,650.89			
前期差错更正		5,359,650.89									
公允价值变动损益								-130,595,635.79	-116,779,635.75		-116,779,635.75
同一控制下合并增加子公司期初余额调整		13,816,000.00									
其他											
二、本年年末余额	20,000,000,000.00	7,256,469,601.26		-1,940,495,360.87		1,061,987,287.15		-17,153,055,759.73	9,214,905,747.91	22,170,448,474.68	31,385,354,222.48
三、本年年末余额（减少以“-”号填列）		576,422,082.77		-574,670,007.78				-21,059,549,851.02	-21,057,797,776.03	-7,031,831,993.32	-28,089,627,669.35
（一）综合收益总额				-574,670,007.78				-16,155,678,996.42	-16,728,349,004.29	-6,198,951,635.47	-22,925,500,639.67
（二）所有者投入和减少资本									576,422,082.77	-820,925,819.30	-244,504,736.53
1、所有者投入资本											
2、其他权益工具持有者投入资本											
3、股份支付计入所有者权益的金额											
4、其他											
（三）利润分配											
1、提取盈余公积											
2、提取一般风险准备											
3、对所有者的分配											
4、其他											
（四）所有者权益内部结转											
1、资本公积转增资本											
2、盈余公积转增资本											
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	20,000,000,000.00	7,831,891,684.03		-2,524,165,368.65		1,061,987,287.15		-4,905,870,854.60	-4,965,870,854.60	15,138,613,581.36	3,295,721,553.14

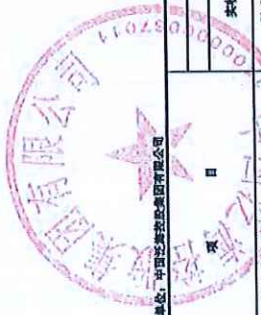
（后附财务报表附注及本财务报表组成部分）

法定代表人

主管会计工作负责人

会计机构负责人





合并所有者权益变动表 (续)
2022年度

金额单位: 人民币元

上海金耀												
项 目	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	所有者权益合计			
	实收资本		资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积			未分配利润	小计	
	优先股	其他										
一、上年年末余额	20,000,000.00		8,040,540.85					1,061,887.27	-2,229,428.08	24,494,095.32	34,912,257.95	59,406,353.27
加：会计政策变更												
前期差错更正			-74,908.68						53,599.31	-23,037.00	-15,358,000.10	-38,395,000.17
公允价值变动损益												
同一控制下合并取得子公司期初账面余额												
其他												
二、本年年末余额	20,000,000.00		7,965,632.15					1,061,887.27	-2,166,828.77	24,471,658.32	34,896,899.32	59,388,558.22
三、本年期初余额（减少以“-”号填列）			-729,338.21						-14,850,271.70	-15,101,032.91	-12,726,431.61	-27,827,484.42
（一）综合收益总额			439,837.03						-14,811,331.81	-14,371,694.78	-5,703,268.77	-20,074,963.19
（二）所有者投入和减少资本			-729,338.21							-729,338.21	-6,885,336.15	-7,594,664.40
1. 所有者投入资本												
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			-729,338.21							-729,338.21	-6,885,336.15	-7,594,664.40
（三）利润分配												
1. 提取盈余公积												
2. 提取一般风险准备												
3. 对所有者分配的利润												
4. 其他												
（四）所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本												
2. 盈余公积转增资本												
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	20,000,000.00		7,236,293.96					1,061,887.27	-17,017,100.42	9,331,685.38	22,170,418.47	31,502,103,858.28

法定代表人: 强卢印志

主管会计工作负责人: 伟赵英

会计机构负责人: 伟赵英



中国泛海控股集团有限公司
2022 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

(一) 公司注册地、组织形式和总部地址

中国泛海控股集团有限公司(以下简称本公司), 系经国家工商行政管理局批准设立的有限责任公司, 于 1988 年 4 月 7 日工商行政管理局领取了注册号为 1000001000773 的《企业法人营业执照》, 由中国电子工程建设开发公司、成都红光实业股份有限公司、深圳利百加实业有限公司三家出资组建。此后, 有如下变更:

1、本公司于 2000 年 1 月 10 日注册资本变更为人民币 75,000 万元, 经北京中达安永会计师事务所京中达验字[2000]第 01 号验资报告予以验证, 并相应换发了《企业法人营业执照》, 出资人变更为山东泛海集团公司、光彩事业投资集团有限公司、中国电子工程总公司。

2、本公司于 2002 年 5 月 22 日注册资本变更为人民币 100,000 万元, 经北京中达安永会计师事务所于 2002 年 3 月 29 日京中达验字[2002]第 Z10 号予以验证, 并相应换发了《企业法人营业执照》, 出资人变更为山东泛海集团公司、光彩事业投资集团有限公司。

3、本公司于 2006 年 10 月 17 日经国家工商行政管理局批准, 公司名称由中国泛海控股有限公司变更为中国泛海控股集团有限公司, 并相应换发了《企业法人营业执照》。

4、本公司于 2006 年 12 月 22 日注册资本变更为人民币 300,000 万元, 经北京嘉润会计师事务所有限公司嘉润验字[2007]第 104 号予以验证, 并相应换发了《企业法人营业执照》, 出资人变更为泛海集团有限公司、光彩事业投资集团有限公司。

5、本公司于 2007 年 3 月 30 日注册资本变更为人民币 400,000 万元, 经北京兴华会计师事务所有限责任公司[2007]京会兴验字第 2-003 号予以验证, 并相应换发了《企业法人营业执照》。

6、本公司于 2009 年 4 月 30 日注册资本变更为人民币 4,058,283,462.00 元, 经北京兴华会计师事务所有限责任公司[2009]京会兴验字第 2-010 号予以验证, 并相应换发了《企业法人营业执照》, 出资人变更为泛海集团有限公司、通海控股有限公司、上海华馨投资有限公司。

7、本公司于 2009 年 9 月 18 日注册资本变更为人民币 6,058,283,462.00 元, 经北京兴华会计师事务所有限责任公司[2009]京会兴验字第 2-022 号予以验证, 并相应换发了《企业法人营业执照》, 出资人变更为泛海集团有限公司、通海控股有限公司(现已更名为泛海控股有限公司)。

营业执照规定经营范围: 科技、文化、教育、房地产、基础设施项目及产业的投资; 资本经营、资产管理; 酒店及物业管理; 通讯、办公自动化、建筑装饰材料及设备的销售(国家有专项专营规定的除外); 与上述业务相关的经济、技术、管理咨询服务。

8、本公司于 2012 年 2 月变更了营业执照的经营范围, 营业执照规定经营范围: 科技、文化、教育、房地产、基础设施项目及产业的投资; 资本经营、资产管理; 酒店及物业管理; 会议及会展



服务；出租商业用房、办公用房、车位；通讯、办公自动化、建筑装饰材料及设备的销售（国家有专项专营规定的除外）；与上述业务相关的经济、技术、管理咨询服务。

9、本公司于 2013 年 12 月 25 日注册资本变更为人民币 780,000 万元，经北京中兴华富华会计师事务所有限责任公司中兴华验字（2013）第 2109016 号予以验证，并相应换发了《企业法人营业执照》。

10、本公司于 2015 年 1 月变更了营业执照的经营范围，营业执照规定经营范围：科技、文化、教育、房地产、基础设施项目及产业的投资；资本经营、资产管理；酒店及物业管理；会议及会展服务；出租商业用房、办公用房、车位；通讯、办公自动化、建筑装饰材料及设备的销售（国家有专项专营规定的除外）；与上述业务相关的经济、技术、管理咨询；汽车租赁。

11、本公司于 2016 年 9 月 9 日注册资本变更为人民币 2,000,000 万元，并相应换发了《企业法人营业执照》。

截止 2022 年 12 月 31 日，本公司注册资本为 2,000,000 万元，实收资本 2,000,000 万元，注册地址：北京市东城区建国门内大街 28 号民生金融中心 C 座 23 层，总部地址：北京市东城区建国门内大街 28 号民生金融中心 C 座 23 层。

（二）公司的业务性质和主要经营活动

经营范围：科技、文化、教育、房地产、基础设施项目及产业的投资；资本经营、资产管理；酒店及物业管理；会议及会展服务；出租商业用房、办公用房、车位；通讯、办公自动化、建筑装饰材料及设备的销售；与上述业务相关的经济、技术、管理咨询；汽车租赁。（企业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；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

（三）财务报告的批准报出

本财务报表业经本公司董事会于 2023 年 5 月 15 日决议批准报出。

（四）合并报表范围

本公司 2022 年 1-12 月纳入合并范围的一级子公司共 15 户，详见本附注八、1、（1）“企业集团的构成”。本公司本期合并范围与上期相同，详见本附注七、2、“同一控制下企业合并”。

二、财务报表的编制基础

1、编制基础

本公司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 42 项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”），以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》（2014 年修订）的披露规定编制。

根据企业会计准则的相关规定，本公司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。

2、持续经营

截止 2022 年 12 月 31 日，本公司资产负债率为 98.29%，报告期期末短期借款、一年内到期的流动负债合计为 1,068.33 亿元。

因公司 2022 年度经审计后的归属于母公司的净资产为负值，公司持续经营能力存在重大不确定性。公司董事会将积极采取以下措施，改善公司持续经营能力及经营状况，争取推动公司重回良性发展轨道：一是要努力寻找引入投资者，并积极同债权人沟通，协调各方尽快达成并推动实施解决当前债务问题的切实可行的整体方案；二是要持续开展经营提质增效，最大限度创造经营现金流；三是要对公司资产进行全面、动态摸排，加快存量资产抵债、处置步伐，切实提高债务压降效率；四是要扎实推进多层面引战工作，尽早取得实质性成果；五是要持续优化组织架构，加强成本管理，控制非必要性支出。因此，本公司以持续经营为基础编制本财务报表。

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 2022 年 12 月 31 日的合并财务状况及 2022 年 1-12 月的合并经营成果和合并现金流量等有关信息。

四、重要会计政策和会计估计

本公司从事投资管理经营。本公司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。

1、会计期间

本公司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。本公司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公司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。本公司以 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

本公司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，是指为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（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、18“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（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转入当期投资收益）。

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（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转为购买日所属当期投资收益）。

5、合并财务报表的编制方法

（1）合并财务报表范围的确定原则

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指本公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响该回报金额。合并范围包括本公司及全部子公司。子公司，是指被本公司控制的主体。

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，本公司将进行重新评估。

（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，本公司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及吸收合并下的被合并方，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。

公司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。

子公司的所有者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所有者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所有者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（即，除了在该原有子公司重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动以外，其余一并转为当期投资收益）。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、18“长期股权投资”或本附注四、10“金融工具”。

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，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、18“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。本公司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，是指本公司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，是指本公司仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

本公司对合营企业的投资采用权益法核算，按照本附注四、18“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。

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

当本公司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，本公司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，对于由本公司向共同经营投出或出售资产的情况，本公司全额确认该损失；对于本公司自共同经营购买资产的情况，本公司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

本公司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公司持有的期限短（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) 外币业务

外币业务采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率将外币金额折合成人民币记账。

外币货币性项目余额按资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理外，均计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，由此产生的汇兑差额计入当期损益或其他综合收益。

(2) 外币财务报表的折算方法

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用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。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额，在资产负债表所有者权益项目下单独列示。

处置境外经营时，将资产负债表中所有者权益项目下列示的、与该境外经营相关的外币财务报表折算差额，自所有者权益项目转入处置当期损益；部分处置境外经营的，按处置的比例计算处置部分的外币财务报表折算差额，转入处置当期损益。

9、客户交易结算资金会计核算方法

公司代理客户的交易结算资金必须全额存入指定的商业银行，实行专户管理，并在“银行存款”科目中单设明细科目进行核算。与证券交易所清算的资金单独存入指定清算银行，结算备付金由证券交易所确定后经清算银行划入证券登记公司。公司在收到代理客户买卖证券款的同时确认为一项负债，并与客户进行清算，支付给证券交易所的各项费用在与证券交易所清算时确认为手续费支出，按规定向客户收取的手续费，在与客户办理买卖证券款项结算时确认为手续费收入。

10、金融工具

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

(1) 金融工具的分类

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

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

对于非交易性权益工具投资，本公司在初始确认时确定是否将其指定为以公允价值计量且其变



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

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

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

- ①该项指定能够消除或显著减少会计错配;
- ②根据正式书面文件载明的企业风险管理或投资策略,以公允价值为基础对金融负债组合或金融资产和金融负债组合进行管理和业绩评价,并在企业内部以此为基础向关键管理人员报告;
- ③该金融负债包含需单独分拆的嵌入衍生工具。

(2) 金融工具的确认依据和计量方法

①以摊余成本计量的金融资产

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

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

收回或处置时,将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额计入当期损益。

②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产(债务工具)

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

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

③以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产(权益工具)

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

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

④以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

终止确认时,其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益,同时调整公允价值变动损益。



⑤以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

终止确认时，其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。

⑥以摊余成本计量的金融负债

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

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

终止确认时，将支付的对价与该金融负债账面价值之间的差额计入当期损益。

(3) 金融资产转移的确认依据和计量方法

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

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

①所转移金融资产的账面价值；

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

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

①终止确认部分的账面价值；

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

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

(4) 金融负债终止确认条件

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



条款实质上不同的，则终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

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

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

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

（5）金融资产和金融负债的公允价值的确定方法

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

（6）金融资产（不含应收款项）减值的测试方法及会计处理方法

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

公司根据金融资产自初始确认信用风险的变化情况，对金融资产区分三个阶段测算不同期限的预期信用损失，并进行计提或回拨：①自初始确认后信用风险无显著增加的金融资产，应用阶段 1 资产的预期信用损失计量模型计算，确认 12 个月的预期信用损失，或如存续期小于 12 个月则依据存续期确认预期信用损失；②自初始确认起信用风险显著增加，但尚无客观减值证据的金融资产，应用阶段 2 资产的预期信用损失计量模型计算，确认整个存续期的预期信用损失；③在报告日发现存在客观减值证据的金融资产，判定为阶段 3 的金融资产，确认整个存续期预期信用损失（即单项减值准备）。

金融工具预计存续期内违约风险的相对变化，而非违约风险变动的绝对值。如果金融工具的违约风险较低，借款人在短期内履行其合同现金流量义务的能力很强，并且即便较长时期内经济形势和经营环境存在不利变化但未必一定降低借款人履行其合同现金流量义务的能力，该金融工具被视为具有较低的信用风险。如果金融工具于资产负债表日的信用风险较低，本公司即认为该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，公司在资产负债表日仅将自初始确认后整个存续期内预期信用损失的累计变动确认为损失准备。在每个资产负债表日，公司将整个存续期内预期信用损失的变动金额作为减值损失或利得计入当期损益。即使该资产负债表日确定的整个存续期内预期信用损失小于初始确认时估计现金流量所反映的预期信用损失的金额，公司也将预期信用损失



的有利变动确认为减值利得。

公司在前一会计期间已经按照相当于金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量了损失准备，但在当期资产负债表日，该金融工具已不再属于自初始确认后信用风险显著增加的情形的，公司在当期资产负债表日按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量该金融工具的损失准备，由此形成的损失准备的转回金额作为减值利得计入当期损益。

对于以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权类资产，公司在其他综合收益中确认其损失准备，并将减值损失或利得计入当期损益，且不减少该金融资产在资产负债表中列示的账面价值。

(7) 金融资产及金融负债的抵销

金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，没有相互抵销。但是，同时满足下列条件的，以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：

- ①本公司具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；
- ②本公司计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

11、应收款项

(1) 应收账款

对于应收账款，无论是否包含重大融资成分，本公司始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备，由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

本公司将该应收账款按类似信用风险特征进行组合，并基于所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，对该应收账款计提坏账准备。

如果有客观证据表明某项应收账款已经发生信用减值，则本公司对该应收账款单项计提坏账准备并确认预期信用损失。

(2) 其他的应收款项

对于除应收账款以外其他的应收款项（包括应收票据、其他应收款、长期应收款等）的减值损失计量，比照本附注四、10“金融工具”（6）“金融资产（不含应收款项）的减值的测试方法及会计处理方法”处理。

不同组合的确定依据：

项目	确定组合的依据
组合 1	应收政府部门、合作方及关联方的应收款，以及日常经常活动中应收取的各类押金、代垫款、质保金等应收款项；
组合 2	区分三个阶段测算不同期限的预期信用损失，按余额百分比法计提坏账准备的应收款项；



项目	确定组合的依据
	①自初始确认后信用风险无显著增加的金融资产，应用阶段 1 资产的预期信用损失计量模型计算，确认 12 个月的预期信用损失，或如存续期小于 12 个月则依据存续期确认预期信用损失； ②自初始确认起信用风险显著增加，但尚无客观减值证据的金融资产，应用阶段 2 资产的预期信用损失计量模型计算，确认整个存续期的预期信用损失； ③在报告日发现存在客观减值证据的金融资产，判定为阶段 3 的金融资产，确认整个存续期预期信用损失（即单项减值准备）。

12、证券回购业务会计核算方法

证券回购业务，是指根据证券市场或货币市场的交易规则，利用证券作为担保物所进行的资金融入或融出活动。

（1）买入返售证券业务

是指公司与交易对手以合同或协议的方式，按一定价格买入证券，到期日再按合同规定的价格将该批证券返售给其他公司，以获取利息收入的证券业务。

（2）约定购回式证券业务

是指符合条件的客户以约定价格向公司卖出标的证券，并约定在未来某一日期按照另一约定价格购回标的证券的业务。

对于（1）、（2）项业务，公司应于买入证券时，按实际发生的成本确认为一项资产；在当期到期返售证券的，将返售价格与买入成本价格的差额，确认为利息收入；期末未到期的，应根据权责发生制原则计提截止期末的利息，确认为利息收入。

（3）卖出回购证券业务

是指公司交易对手以合同或协议的方式，按一定价格卖出证券，到期日再按合同规定的价格买回该批证券，以获得一定时期内资金的使用权的证券业务。

（4）质押式报价回购业务

是指公司将符合规定的自有资产作为质押券，以质押券折算后的标准券总额为融资额度，向其指定交易客户以公司报价、客户接受报价的方式融入资金，在约定的购回日客户收回融出资金并获得相应收益的交易。

对于第 3、4 项业务，公司应于卖出证券时，按实际收到的款项确认为一项负债，在当期到期购回的，将实际支付款项与卖出证券时实际收到的款项的差额，确认为利息支出；期末未到期的，应根据权责发生制原则计提截止期末的利息，确认为利息支出。

（5）股票质押式回购业务

是指符合条件的资金融入方以所持有的股票或其他证券质押，向符合条件的资金融出方融入资金，并约定在未来返还资金、解除质押的交易。公司直接融出资金的，应当按照买入返售证券业务相关规定核算；资金融出方为其他的，公司按规定收取的相关收入，应在服务完成时确认为收入。



13、受托投资管理业务会计核算方法

公司的受托理财业务，包括定向资产管理业务（包括银行托管和非银行托管）、集合资产管理业务。公司受托经营定向非银行托管资产管理业务，按实际受托资产的款项，同时确认为一项资产和一项负债。公司受托经营定向银行托管资产管理业务、集合资产管理业务，以托管客户为主体或集合计划，独立建账，独立核算，定期与托管人的会计核算和估值结果进行复核。

在编制财务报表时，对由本公司作为管理人的集合资产管理计划，本公司综合考虑享有这些集合资产管理计划的可变回报，或承担的风险敞口等因素，将符合条件的集合资产管理计划纳入合并报表范围。

在编制财务报表时，受托理财业务列入财务报表附注。

14、融资融券业务会计核算方法

融资融券业务是指公司向客户出借资金供其买入证券或者出借证券供其卖出，并由客户交存相应担保物的经营活动。本公司发生的融资融券业务，分为融资业务和融券业务两类。对于本公司融出的资金，应当确认应收债权，并确认相应利息收入。对融出的证券，不应终止确认该证券，仍按原金融资产类别进行会计处理，并确认相应利息收入。本公司对客户融资融券并代客户买卖证券时，应当作为证券经纪业务进行会计处理。

15、存货

（1）存货的分类

存货分为房地产业存货和非房地产业存货。

房地产业存货分类为：开发成本、一级开发成本、开发产品、出租开发产品。

非房地产业存货分类为：原材料、在产品、库存商品（包含产成品）、低值易耗品、其他。

（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。领用和发出时按加权平均法计价。

（3）存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

产成品、库存商品和用于出售的材料等直接用于出售的商品存货，在正常生产经营过程中，以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；需要经过加工的材料存货，在正常生产经营过程中，以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计算，若持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。

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

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



价格为基础确定。

本期期末存货项目的可变现净值以资产负债表日市场价格为基础确定。

(4) 公共配套设施费用的核算方法

没有取得所有权或不能控制，预期不会给企业带来经济利益的公共配套设施：按受益比例确定标准分配计入商品房成本；

取得了所有权或能够控制，预期可以给企业带来经济利益的公共配套设施：以各配套设施项目作为成本核算对象，归集所发生的成本。

(5) 维修基金的核算方法

本公司各项目子公司收到的代收代缴的业主交来的维修基金计入“其他应付款”，并定时上交给各地房产行政主管部门所属的住房资金管理中心在受托银行设立的维修基金专户中，实行专户管理、专款专用，专项用于住宅共用部位、共用设施设备保修期满后的大修、更新、改造。

(6) 质量保证金的核算方法

施工单位应留置的质量保证金根据施工合同规定之金额，列入“应付账款”，待保证期过后根据实际情况和合同约定支付。

16、合同资产和合同负债

在本公司与客户的合同中，本公司有权就已向客户转让商品、提供的相关服务而收取合同价款，与此同时承担将商品或服务转移给客户的履约义务。当客户实际支付合同对价或在该对价到期应付之前，企业已经向客户转移了商品或服务，则应当将因已转让商品或服务而有权收取对价的权利列示为合同资产，在取得无条件收款权时确认为应收账款或长期应收款。

在本公司与客户的合同中，本公司有权在尚未向客户转移商品或服务之前收取合同对价，与此同时将已收或应收客户对价而应向客户转移商品或服务的义务列示为合同负债。当本公司履行向客户转让商品或提供服务的义务时，合同负债确认为收入。

本公司对于同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。

17、持有待售资产

本公司将同时满足下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售类别：

- (1) 根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；
- (2) 出售极可能发生，即本公司已经就一项出售计划作出决议且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。有关规定要求本公司相关权力机构或者监管部门批准后方可出售的，已经获得批准。

18、长期股权投资

本部分所指的长期股权投资是指本公司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。本公司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，作为可供出售金融资产或以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算，其会计政策详见附注四、10“金融工具”。



共同控制，是指本公司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，是指本公司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为可供出售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，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。原持有股权投资为可供出售金融资产的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动转入当期损益。

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，分别按照本公司实际支付的现金购买价款、本公司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公司不一致的，按照本公司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。对于本公司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公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本公司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。本公司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。本公司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。本公司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，如本公司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，本公司在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

对于本公司 2007 年 1 月 1 日首次执行新会计准则之前已经持有的对联营企业和合营企业的长期股权投资，如存在与该投资相关的股权投资借方差额，按原剩余期限直线摊销的金额计入当期损



益。

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所有者权益；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、（2）“合并财务报表编制的方法”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，在处置时将原计入所有者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。

本公司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。对于本公司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。

本公司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。

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权，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。

19、存出资本保证金

根据《中华人民共和国保险法》规定，本公司保险子公司按照注册资本总额的 20%提取保证金，并存入符合中国保监会规定的银行，除保险子公司清算时用于清偿债务外，不作其他用途。

20、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。此外，对于本公司持有以备经营出租的空置建筑物，若董事会（或类似机构）作出书面决议，明确表示将其用于经营出租且持有意图短期内不再发生变化的，也作为投资性房地产列报。

投资性房地产按照成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，如果其经济利益很可能流入企业且其成本能够可靠计量的，计入投资性房地产成本，否则在发生时计入当期损益。

本公司在资产负债表日采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量。在公允价值模式下，本公司不对投资性房地产计提折旧或进行摊销，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。

本公司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。对于在建投资性房地产，如果其公允价值无法可靠确定但预期该房地产完工后的公允价值能够持续可靠取得的，以成本计量该在建投资性房地产，其公允价值能够可靠计量时或其完工后（两者孰早），再以公允价值计量。

本公司有确凿证据表明房地产用途发生改变，将投资性房地产转换为自用房地产或存货时，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。公司将自用房地产或存货转换为投资性房地产时，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，其差额计入所有者权益。

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的差额计入当期损益。



21、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公司，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，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。如固定资产各组成部分的使用寿命不同或者以不同方式为企业提供经济利益，则选择不同折旧率或折旧方法，分别计提折旧。

各类固定资产的使用寿命、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（%）
房屋及建筑物	20-40 年	5	2.38-4.75
机器设备	5-10 年	5	9.50-19.00
运输设备	4-11 年	5	8.64-23.75
电子设备	3-8 年	5	11.88-31.67
其他设备	3-8 年	5	11.88-31.67

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，本公司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、25 “长期资产减值”。

(4) 融资租入固定资产的认定依据及计价方法

公司与租赁方所签订的租赁协议条款中规定了下列条件之一的，确认为融资租入资产：

- ①租赁期满后租赁资产的所有权归属于本公司；
- ②公司具有购买资产的选择权，购买价款远低于行使选择权时该资产的公允价值；
- ③租赁期占所租赁资产使用寿命的大部分；
- ④租赁开始日的最低租赁付款额现值，与该资产的公允价值不存在较大的差异。

公司在承租开始日，将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认的融资费。

融资租赁方式租入的固定资产，能合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

22、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。所建造的固定资产在工程已达到预定可使用状态，但尚未办理竣工决算的，自达到预定可使用



状态之日起，根据工程预算、造价或者工程实际成本等，按估计的价值转入固定资产，并按本公司固定资产折旧政策计提固定资产的折旧，待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

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、25“长期资产减值”。

23、借款费用

(1) 借款费用资本化的确认原则

借款费用，包括借款利息、折价或者溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。

公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

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

②借款费用已经发生；

③为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

(2) 借款费用资本化期间

资本化期间，指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。

当购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。

当购建或者生产符合资本化条件的资产中部分项目分别完工且可单独使用时，该部分资产借款费用停止资本化。

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

(3) 暂停资本化期间

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

(4) 借款费用资本化率、资本化金额的计算方法

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



金额，来确定借款费用的资本化金额。

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

借款存在折价或者溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或者溢价金额，调整每期利息金额。

24、无形资产

(1) 无形资产

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

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公司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，对其原值减去预计净残值和已计提的减值准备累计金额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

本公司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、25“长期资产减值”。

25、长期资产减值

对于固定资产、在建工程、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，本公司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。

26、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。

27、职工薪酬

(1) 短期薪酬的会计处理方法

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

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

职工福利费为非货币性福利的，如能够可靠计量的，按照公允价值计量。



(2) 离职后福利的会计处理方法

① 设定提存计划

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

② 设定受益计划

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

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

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

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

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

(3) 辞退福利的会计处理方法

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

(4) 其他长期职工福利的会计处理方法

其他长期职工福利是指除短期薪酬、离职后福利、辞退福利之外的其他所有职工福利。

对符合设定提存计划条件的其他长期职工福利，在职工为本公司提供服务的会计期间，将应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本；除上述情形外的其他长期职工福利，在资产负债表日由独立精算师使用预期累计福利单位法进行精算，将设定受益计划产生的福利义务归属于职工提供服务的期间，并计入当期损益或相关资产成本。

28、预计负债

(1) 预计负债的确认标准

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



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

(2) 各类预计负债的计量方法

本公司预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

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

最佳估计数分别以下情况处理：

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

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

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

29、股份支付

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

(1) 以权益结算的股份支付及权益工具

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

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

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

如果取消了以权益结算的股份支付，则于取消日作为加速行权处理，立即确认尚未确认的金额。



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

(2) 以现金结算的股份支付及权益工具

以现金结算的股份支付，按照本公司承担的以股份或其他权益工具为基础计算确定的负债的公允价值计量。授予后立即可行权的，在授予日以承担负债的公允价值计入成本或费用，相应增加负债；完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的，在等待期内以对可行权情况的最佳估计为基础，按照承担负债的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用，增加相应负债。在相关负债结算前的每个资产负债表日以及结算日，对负债的公允价值重新计量，其变动计入当期损益。

30、优先股、永续债等其他金融工具

本公司按照金融工具准则的规定，根据所发行优先股、永续债等金融工具的合同条款及其所反映的经济实质而非仅以法律形式，结合金融负债和权益工具的定义，在初始确认时将该金融工具或其组成部分分类为金融负债或权益工具：

(1) 符合下列条件之一，将发行的金融工具分类为金融负债：

- ①向其他方交付现金或其他金融资产的合同义务；
- ②在潜在不利条件下，与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务；
- ③将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的非衍生工具合同，且企业根据该合同将交付可变数量的自身权益工具；
- ④将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的衍生工具合同，但以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产的衍生工具合同除外。

(2) 同时满足下列条件的，将发行的金融工具分类为权益工具：

- ①该金融工具不包括交付现金或其他金融资产给其他方，或在潜在不利条件下与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务；
- ②将来须用或可用企业自身权益工具结算该金融工具的，如该金融工具为非衍生工具，不包括交付可变数量的自身权益工具进行结算的合同义务；如为衍生工具，企业只能通过以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产结算该金融工具。

(3) 会计处理方法

对于归类为权益工具的金融工具，其利息支出或股利分配都应当作为发行企业的利润分配，其回购、注销等作为权益的变动处理，手续费、佣金等交易费用从权益中扣除；

对于归类为金融负债的金融工具，其利息支出或股利分配原则上按照借款费用进行处理，其回购或赎回产生的利得或损失等计入当期损益，手续费、佣金等交易费用计入所发行工具的初始计量金额。

31、保险合同



本公司的保险合同包括原保险合同和再保险合同。本公司与投保人签订的合同，如发生保险合同约定的保险责任范围内的事故可能导致本公司承担赔付保险金责任的，则本公司承担了保险风险；如果保险风险重大，则属于原保险合同。本公司与其他保险人签订的合同，如转移了重大保险风险，则属于再保险合同。

(1) 重大保险风险测试

本公司在合同初始确认日对与投保人签订的合同及与再保险人签订的再保险合同进行重大保险风险测试。

对于原保险合同，本公司在保单初始确认日对签发的保单进行重大保险风险测试，对于再保险合同，本公司以单项再保合同为基础，进行保险风险测试。

在进行重大保险风险测试时，本公司依次按照如下的顺序判断保险合同是否转移了重大保险风险：

第一步：判断所签发的合同是否转移了保险风险

对原保险合同而言，保险风险的判断标准包括：该合同下的现金流是否取决于未来的不确定事项；保单持有人是否受到该不确定事项的不利影响；该不确定事项是否先于合同存在，即该事项并非因合同产生。

对再保险合同而言，转移保险风险是指再保险人支付分保赔款的金额和时间应取决于原保险合同已决赔款的支付金额和支付时间，并且直接地随着已决赔款金额和支付时间的变化而变化。

第二步：判断所签发的合同中保险风险转移是否具有商业实质

对原保险合同而言，如果保险事故发生可能导致本公司承担赔付保险金责任，则原保险保单具有商业实质。

对于再保险合同而言，如果再保险交易对本公司没有产生可辨认的经济影响，则该再保险合同不具有商业实质。

第三步：判断所签发保险合同保险风险转移是否重大

本公司以原保险保单的保险风险比例衡量保险风险转移的程度，如果原保险保单的保险风险比例在保单存续期内的一个或多个时点大于等于 5%，则确认为原保险合同。对于非年金保单中的非寿险保单，因其通常显性满足转移重大保险风险的条件，本公司不计算原保险保单保险风险比例，直接将原保险保单确认为保险合同。

原保险保单风险比例 = $(\text{保险事故发生情景下保险公司支付的金额} / \text{保险事故不发生情景下保险公司支付的金额} - 1) \times 100\%$

本公司以再保险保单的保险风险比例衡量保险风险转移的显著程度，如果风险比例大于 1%，确认为再保险合同。再保险保单保险风险比例 = $\{(\sum \text{再保险分入人发生净损失情形下损失金额的现值} \times \text{发生概率}) \div \text{再保险分入人预期保费收入现值}\} \times 100\%$

对于明显满足重大保险风险转移条件的再保险合同，本公司不计算保险风险比例，直接将其确认为再保险合同。



本公司在进行重大保险风险测试时使用的假设主要包括赔付率等。本公司根据实际经验和未来发展变化的趋势确定合理的估计值，以反映本公司产品的特征以及实际的赔付情况等。

(2) 保险合同收入和成本

本公司于保险合同成立并承担相应保险责任，与保险合同相关的经济利益很可能流入，且保险合同相关的收入能够可靠计量时确认保费收入。本公司根据保险合同约定的保费总额确认为当期保费收入。对于分保费收入，本公司根据相关再保险合同的约定，计算确定分保费收入金额。

保险合同提前解除的，本公司按照保险合同约定计算确定应退还投保人的金额作为退保费，计入当期损益。

保险合同成本指保险合同发生的会导致所有者权益减少的且与向所有者分配利润无关的经济利益的总流出。保险合同成本主要包括已经发生的手续费及佣金支出、赔付成本以及提取的各项保险合同准备金。

本公司在确认原保险合同保费收入的当期，按照相关再保险合同的约定，计算确定分出保费和应向再保险接受人摊回的分保费用，计入当期损益。在提取原保险合同准备金时，本公司按照相关再保险合同的约定，计算确定应向再保险接受人摊回的相应准备金，确认为相应的应收分保准备金资产。在确定支付赔付款项金额或实际发生理赔费用而冲减原保险合同相应准备金余额的当期，本公司冲减相应的应收分保准备金余额；同时，本公司按照相关再保险合同的约定，计算确定应向再保险接受人摊回的赔付成本，计入当期损益。在原保险合同提前解除的当期，本公司按照相关再保险合同的约定，计算确定分出保费、摊回分保费用的调整金额，计入当期损益；同时，转销相关应收分保准备金余额。对于纯益手续费而言，本公司根据相关再保险合同的约定，在能够计算确定应向再保险接受人收取的纯益手续费时，将该项纯益手续费作为摊回分保费用，计入当期损益。

本公司将再保险合同形成的资产与有关原保险合同形成的负债在资产负债表中分别列示，不相互抵销；将再保险合同形成的收入或费用与有关原保险合同形成的费用或收入在利润表中也分别列示，不相互抵销。

(3) 保险合同准备金

本公司在资产负债表日计量保险合同准备金，以如实反映保险合同负债。本公司的保险合同准备金包括未到期责任准备金和未决赔款准备金。

保险合同准备金计量单元：

在确定保险合同准备金时，如不同的保险合同的保险风险同质，本公司将同质保险风险的保险合同组合作为一个计量单元。计量单元的确定标准在各个会计期间保持一致。本公司按险种分类计量，具体包括企业财产保险、家庭财产保险、工程保险、责任保险、保证保险、商业车险、交强险、船舶保险、货物运输保险、特殊风险保险、农业保险、意外伤害险、短期健康保险和其他保险。其中特殊风险保险、农业保险由于赔付历史短并且规模过小，单独评估缺少可信性，与其他保险合并评估。

保险合同准备金的计量方法：



本公司以履行保险合同相关义务所需支出的合理估计金额为基础计量保险合同准备金。本公司履行保险合同相关义务所需支出是指由保险合同产生的预期未来现金流出与预期未来现金流入的差额，即预期未来净现金流出。其中，预期未来现金流入指本公司为承担保险合同相关义务而获得的现金流入，即保险费。预期未来现金流出指本公司为履行保险合同相关义务所必需的合理现金流出，主要包括：（1）根据保险合同承诺的保证利益；（2）管理保险合同或处理相关赔付必需的合理费用，包括保单维持费用、理赔费用等。

本公司在确定预期未来净现金流出的合理估计金额时以资产负债表日可获取的当前信息为基础，按照各种情形的可能结果及相关概率计算确定。

本公司在确定保险合同准备金时，考虑边际因素并单独计量，并在保险期间内采用系统、合理的方法将边际计入当期损益。本公司在保险合同初始确认日不确认首日利得，如有首日损失，计入当期损益。

边际因素包括风险边际和剩余边际。风险边际是本公司因承担保险合同未来现金流量数量和时间上的不确定性而计提的，其金额基于相关的精算假设确定，剩余边际是为了不确定首日利得而确认的准备金、其初始金额等于总边际减去风险边际后的余额与零之间的较大者，剩余边际的后续计量与预计未来现金流量合理估计和风险边际相对独立，有关假设的变化不影响剩余边际的后续计量。

对于未决赔款准备金的风险边际，本公司根据本公司的自身数据采用 75%分位数法进行测算，且风险边际与未来现金流量现值的无偏估计的比例介于 2.5%-15%之间。对于未到期责任准备金的风险边际，本公司依据未决赔款准备金的风险边际经适当调增后得出，且风险边际与未来现金流量现值的无偏估计的比例在 3%-15%之间。对于未决赔款准备金的风险边际，本公司采用中国保监规定数值，且风险边际与未来现金流量现值的无偏估计的比例介于 2.5%-15%之间。对于未到期责任准备金的风险边际，本公司依据未决赔款准备金的风险边际经适当调增后得出，且风险边际与未来现金流量现值的无偏估计的比例在 3%-15%之间。

对于风险边际，本公司在每个资产负债表日根据当前可获得的信息进行重新计量，并根据风险释放的定义为基础计入损益。对于剩余边际，本公司根据直线法在保险期内摊销计入损益。

（4）未到期责任准备金

未到期责任准备金是指本公司作为保险人为尚未终止的保险责任提取的准备金。

本公司未到期责任准备金以未赚保费法进行计量。按照未赚保费法，本公司于保险合同初始确认时，以合同约定的保费为基础，在减去手续费、营业税金及附加、保险保障基金、监管费用以及支付给以销售代理方式管理的内部员工的绩效工资等首日费用后计提未到期责任准备金。初始确认后，未到期责任准备金按 1/365 法或合同期间保险风险将负债释放，并确认赚取的保费收入。

（5）未决赔款准备金

未决赔款准备金是指本公司作为保险人为已发生尚未结案的赔案提取的准备金，包括已发生已报案未决赔款准备金、已发生未报案未决赔款准备金及理赔费用准备金。

已发生已报案未决赔款准备金是指本公司为已发生并已向本公司提出索赔、尚未结案的赔案提



出的准备金。本公司按最高不超过该保单对该保险事故所承诺的保险金额，采用逐案估计法谨慎提取已发生已报案未决赔款准备金。

已发生未报案未决赔款准备金是指本公司为已发生、尚未向本公司提出索赔的赔案提取的准备金。本公司采用链梯法和 Bornhuetter-Ferguson 法，以最终赔付的合理估计金额为基础，并同时考虑边际因素，计量已发生未报案未决赔款准备金。

理赔费用准备金是指本公司为非寿险保险事故已发生尚未结案的赔案可能发生的律师费、诉讼费、损失检验费等费用提取的准备金。其中，对于直接理赔费用准备金，本公司按逐案估计的方法提取。对于间接理赔费用准备金，本公司按照已发生已报告未决赔款准备金和已发生未报告未决赔款准备金的一定比率提取。

(6) 负债充足性测试

本公司在资产负债表日对未到期责任准备金以保险合同准备金计量单元为基础进行充足性测试。本公司按照保险精算重新计算确定的相关准备金金额超过充足性测试日已经提取的相关准备金余额的，按照其差额补提相关准备金，计入当期损益；反之，不调整相关准备金。

32、保险合同分出业务

本公司在确认原保险合同保费收入的当期，按照相关再保险合同的约定，计算确定分出保费和应向再保险接受人摊回的分保费用，计入当期损益。

本公司在提取原保险合同未到期责任准备金和未决赔款准备金的当期，按照相关再保险合同的约定，计算确定应向再保险接受人摊回的相应准备金，确认为相应的应收分保准备金资产。

本公司在确定支付赔付款项金额或实际发生理赔费用而冲减原保险合同相应准备金余额的当期，计算确定应向再保险接受人摊回的赔付成本，计入当期损益，冲减相应的应收分保准备金余额。

33、保险保障基金

根据中国保监会 2008 年第 2 号《保险保障基金管理办法》，本公司自 2009 年 1 月 1 日起按照下列比例提取保险保障基金并缴入保险保障基金专门账户，由中国保监会集中管理、统筹使用：

- (1) 非投资型财产保险按照保费收入的 0.8% 缴纳；
- (2) 短期健康保险按照保费收入的 0.8% 缴纳；
- (3) 非投资型意外伤害保险按照保费收入的 0.8% 缴纳。

当保险保障基金达到总资产的 6% 时，停止提取。

34、信托业保障基金

根据中国银行业监督管理委员会、财政部于 2014 年 12 月 10 日颁布的“银监发[2014]50 号”《信托业保障基金管理办法》的相关规定，信托业保障基金认购执行下列统一标准：(1) 信托公司按照净资产余额的 1% 认购，每年 4 月底前以上年度末的净资产余额为基数动态调整；(2) 资金信托按新发行金额的 1% 认购，其中：属于购买标准化产品的投资性资金信托的，由信托公司认购；属于融资性资金信托的，由融资者认购。在每个资金信托产品发行结束时，缴入信托公司信保基金专户，由信托公司按季向保障基金公司集中划缴；(3) 新设立的财产信托按信托公司收取报酬的 5%



计算，由信托公司认购。

35、信托赔偿准备金和一般风险准备金的计提

(1) 根据中国银监会颁布的《信托公司管理办法》有关规定，信托公司按当年税后净利润的 5% 计提信托赔偿准备金，该赔偿准备金累计总额达到公司注册资本的 20% 时，可不再提取。

(2) 根据财政部《金融企业准备金计提管理办法》（财金[2012]20 号）规定，为了防范经营风险，增强金融企业抵御风险能力，金融企业应提取一般风险准备金作为利润分配处理，并作为股东权益的组成部分。一般风险准备金的计提比例由金融企业综合考虑所面临的风险状况等因素确定，原则上一般风险准备金余额不低于风险资产期末余额的 1.5%。

(3) 根据《金融企业财务规则》和证监机构字[2007]320 号《关于证券公司 2007 年年度报告工作的通知》的规定，证券公司按照当期净利润弥补亏损后的 10% 提取一般风险准备金；根据《证券法》和证监机构字[2007]320 号的规定，按照当期净利润弥补亏损后的 10% 提取交易风险准备金。

36、收入

收入是公司在日常活动中形成的、会导致所有者权益增加的、与所有者投入资本无关的经济利益的总流入。收入在其经济利益很可能流入、经济利益的流入额能够可靠计量且同时满足以下不同类型收入的确认条件时，予以确认。

收入确认原则

于合同开始日，公司对合同进行评估，识别合同所包含的各单项履约义务，并确定各单项履约义务是在某一时段内履行，还是在某一时点履行。

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

(1) 客户在公司履约的同时即取得并消耗公司履约所带来的经济利益；(2) 客户能够控制公司履约过程中在建商品或服务；(3) 公司履约过程中所产出的商品或服务具有不可替代用途，且公司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。

对于在某一时段内履行的履约义务，公司在该段时间内按照履约进度确认收入。履约进度不能合理确定时，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。对于在某一时点履行的履约义务，在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品控制权时，公司考虑下列迹象：(1) 公司就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务；(2) 公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权；(3) 公司已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；(4) 公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬；(5) 客户已接受该商品；(6) 其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

收入计量原则

公司按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。交易价格是公司因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项以及预期将退还给客户的款项。合同中存在可变对价的，公司按照期望值或最可能发生金额确定可变对价的最佳估计数，但包含可变对



价的交易价格,不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。合同中存在重大融资成分的,公司按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额,在合同期间内采用实际利率法摊销。合同中包含两项或多项履约义务的,公司于合同开始日,按照各单项履约义务所承诺商品的单独售价的相对比例,将交易价格分摊至各单项履约义务。

公司取得收入的主要活动相关具体会计政策描述如下:

(1) 商品销售收入

公司在履行了合同中的履约义务,即在客户取得相关商品的控制权时,确认收入。

房地产销售收入的确认原则:

在房产主体完工并验收合格,签订了销售合同并达到销售合同约定的交付条件,在客户取得相关商品控制权时点,确认销售收入的实现。

客户在接到书面交房通知,无正当理由拒绝接收的,在书面交房通知时限结束后即确认收入实现。

对于其他房地产销售,根据销售合同条款、各地的法律及监管要求,满足在某一时段内履行履约义务条件的房地产销售,在该段时间内按履约进度确认收入。

(2) 出租物业收入

按公司与承租方签订的合同或协议的约定,在不扣除免租期的整个租赁期内,按直线法进行分摊,确认为租赁收入。

(3) 物业管理收入

本公司在物业管理服务已提供,与物业管理服务相关的经济利益能够流入企业,与物业管理服务有关的成本能够可靠地计量时,确认物业管理收入的实现。

(4) 手续费及佣金收入(金融行业)

指公司为客户办理各种业务收取的手续费及佣金收入,包括办理咨询业务、担保业务、信托业务、代保管等代理业务以及办理投资业务等取得的手续费及佣金,如业务代办手续费收入、咨询服务收入、担保收入、信托报酬收入、资产管理收入、代保管收入,代理买卖证券、代理承销证券、代理兑付证券、代理保管证券等代理业务以及其他相关服务实现的手续费及佣金收入等。各项业务收入的确认方法如下:

① 手续费收入:在与客户办理业务结算时确认为收入;

② 信托报酬收入: (a) 被动管理型信托业务的报酬收入按合同约定的时间和方法确认收入;

(b) 主动管理型信托业务的报酬收入按信托存续期间平均直线法分摊确认收入;

③ 证券承销收入:按证券发行方式分别确认。(a) 全额包销方式:将证券转售给投资者时,按发行价格抵减承购价确认收入;(b) 余额包销、代销方式:代发行证券的手续费收入在发行期结束后,与发行人结算发行价款时确认;

④ 受托投资管理收益:按合同约定方式确定相关收入。



(5) 利息收入（金融行业）

利息收入按照使用本公司资金的时间和实际利率计算确定。利息支出按照本公司使用资金的时间和实际利率计算确定。

(6) 公允价值变动损益（金融行业）

金融子公司对以公允价值计量且其变动进入当期损益的金融资产或金融负债等在资产负债表日因公允价值变动形成的利得或损失计入当期损益。出售以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债等时，将原计入该金融资产、金融负债的公允价值变动从公允价值变动损益转入投资收益。

(7) 投资收益（金融行业）

金融子公司持有以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产期间取得的红利、股息或现金股利确认当期收益；处置以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）时所取得价款与该金融资产的账面价值之间的差额，计入投资收益；处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产其公允价值与初始入帐金额之间的差额，确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。

采用成本法核算长期股权投资的，按被投资单位宣告发放的现金股利或利润中属于公司的部分确认收益；采用权益法核算长期股权投资的，根据被投资单位实现的净利润或经调整的净利润计算应享有的份额确认投资收益。

(8) 保费收入

保费收入的确认方法请见本附注四、31 “保险合同”（2）保险合同收入和成本。

37、政府补助**(1) 类型**

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

与资产相关的政府补助，是指公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助，包括购买固定资产或无形资产的财政拨款、固定资产专门借款的财政贴息等。

与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

(2) 确认时点

公司能够满足政府补助所附条件且确定能够收到政府补助作为确认时点。

(3) 会计处理

与资产相关的政府补助，冲减相关资产的账面价值或确认为递延收益。与资产相关的政府补助确认为递延收益的，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

与收益相关的政府补助，用于补偿公司以后期间的相关费用或损失的，取得时确认为递延收益，在确认相关费用或损失的期间计入当期损益或冲减相关成本；用于补偿公司已发生的相关费用或损



失的，取得时直接计入当期损益或冲减相关成本。

与公司日常活动相关的政府补助，按照经济业务实质计入其他收益或冲减相关成本费用。与公司日常经营活动无关的政府补助，取得时直接计入当期营业外收入。

38、递延所得税资产/递延所得税负债

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

对于应纳税暂时性差异，除特殊情况外，确认递延所得税负债。

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

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

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

39、租赁

（1）租入资产的会计处理

在租赁期开始日，公司对除短期租赁和低价值资产租赁以外的租赁确认使用权资产和租赁负债，并在租赁期内分别确认折旧费用和利息费用。

公司在租赁期内各个期间采用直线法，将短期租赁和低价值资产租赁的租赁付款额计入当期费用。

A、使用权资产

使用权资产，是指承租人可在租赁期内使用租赁资产的权利。在租赁期开始日，使用权资产按照成本进行初始计量。该成本包括：①租赁负债的初始计量金额；②在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；③承租人发生的初始直接费用；④承租人为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。

本公司使用权资产折旧采用年限平均法分类计提。对于能合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产预计剩余使用寿命内计提折旧；对于无法合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

本公司按照《企业会计准则第8号——资产减值》的相关规定来确定使用权资产是否已发生减值并进行会计处理。



B、租赁负债

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

本公司采用租赁内含利率作为折现率；如果无法合理确定租赁内含利率的，则采用本公司的增量借款利率作为折现率。本公司按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入财务费用。该周期性利率是指公司所采用的折现率或修订后的折现率。

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。

当本公司对续租选择权、终止租赁选择权或者购买选择权的评估结果发生变化的，则按变动后的租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债，并相应调整使用权资产的账面价值。当实质租赁付款额、担保余值预计的应付金额或者取决于指数或比率的可变租赁付款额发生变动的，则按变动后的租赁付款额和原折现率计算的现值重新计量租赁负债，并相应调整使用权资产的账面价值。

(2) 出租资产的会计处理

①经营租赁会计处理：本公司在租赁期内各个期间采用直线法将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入。本公司将发生的与经营租赁有关的初始直接费用予以资本化，在租赁期内按照与租金收入相同的确认基础分期计入当期收益。

②融资租赁会计处理：本公司在租赁开始日，将应收融资租赁款，未担保余值之和与其现值的差额确认为未实现融资收益，在将来收到租金的各期间内确认为租赁收入。本公司发生的与出租交易相关的初始直接费用，计入应收融资租赁款的初始入账价值中。

40、终止经营

终止经营，是指满足下列条件之一的已被本公司处置或划归为持有待售的、在经营和编制财务报表时能够单独区分的组成部分：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主要经营地区进行处置计划的一部分；③该组成部分是仅仅为了再出售而取得的子公司。

41、资产证券化业务

本公司将部分应收款项或资产未来收益证券化，将资产信托给特定目的实体，由该实体向投资者发行优先级资产支持证券，本公司持有次级资产支持证券，次级资产支持证券在优先级资产支持证券本息偿付完毕前不得转让。本公司作为资产服务商，提供资产维护和日常管理、年度资产处置计划制定、制定和实施资产处置方案、签署相关资产处置协议和定期编制资产服务报告等服务；同时本公司作为流动性支持机构，在优先级资产支持证券的本金未能得到足额偿付时提供流动性支持，以补足利息或本金的差额。信托财产在支付信托税负和相关费用之后，优先用于偿付优先级资产支



持证券的本息，全部本息偿付之后剩余的信托财产作为次级资产支持证券的收益，归本公司所有。本公司实际上保留了信托财产几乎所有的风险和报酬，故未对信托财产终止确认；同时，本公司对特定目的实体具有实际控制权，已经将其纳入合并财务报表范围。

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

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

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

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

42、套期会计

(1) 套期保值的分类

公允价值套期，是指对已确认资产或负债，尚未确认的确定承诺(除外汇风险外)的公允价值变动风险进行的套期。

现金流量套期，是指对现金流量变动风险进行的套期，此现金流量变动源于与已确认资产或负债、很可能发生的预期交易有关的某类特定风险，或一项未确认的确定承诺包含的外汇风险。

境外经营净投资套期，是指对境外经营净投资外汇风险进行的套期。境外经营净投资，是指企业在境外经营净资产中的权益份额。

(2) 套期关系的指定及套期有效性的认定

在套期关系开始时，本公司对套期关系有正式的指定，并准备了关于套期关系、风险管理目标和套期策略的正式书面文件。该文件载明了套期工具性质及其数量、被套期项目性质及其数量、被套期风险的性质、套期类型、以及本公司对套期工具有效性的评估。套期有效性，是指套期工具的公允价值或现金流量变动能够抵销被套期风险引起的被套期项目公允价值或现金流量变动的程度。

本公司持续地对套期有效性进行评价，判断该套期在套期关系被指定的会计期间内是否满足运用套期会计对于有效性的要求。如果不满足，则终止运用套期关系。

运用套期会计，应当符合下列套期有效性的要求：

① 被套期项目与套期工具之间存在经济关系；

② 被套期项目与套期工具经济关系产生的价值变动中，信用风险的影响不占主导地位；

③ 采用适当的套期比率，该套期比率不会形成被套期项目与套期工具相对权重的失衡，从而产生与套期会计目标不一致的会计结果。如果套期比率不再适当，但套期风险管理目标没有改变的，应当对被套期项目或套期工具的数量进行调整，以使得套期比率重新满足有效性的要求。

(3) 套期会计处理方法

公允价值套期：套期衍生工具的公允价值变动计入当期损益。被套期项目的公允价值因套期风



险而形成的变动，计入当期损益，同时调整被套期项目的账面价值。就与按摊余成本计量的金融工具有关的公允价值套期而言，对被套期项目账面价值所作的调整，在调整日至到期日之间的剩余期间内进行摊销，计入当期损益。按照实际利率法的摊销可于账面价值调整后随即开始，并不得晚于被套期项目终止针对套期风险产生的公允价值变动而进行的调整。如果被套期项目终止确认，则将未摊销的公允价值确认为当期损益。被套期项目为尚未确认的确定承诺的，该确定承诺的公允价值因被套期风险引起的累计公允价值变动确认为一项资产或负债，相关的利得或损失计入当期损益。套期工具的公允价值变动亦计入当期损益。

现金流量套期：套期工具利得或损失中属于有效套期的部分，直接确认为其他综合收益，属于无效套期的部分，计入当期损益。如果被套期交易影响当期损益的，如当被套期财务收入或财务费用被确认或预期销售发生时，则将其他综合收益中确认的金额转入当期损益。如果被套期项目是一项非金融资产或非金融负债的成本，则原在其他综合收益中确认的金额转出，计入该非金融资产或非金融负债的初始确认金额（或则原在其他综合收益中确认的，在该非金融资产或非金融负债影响损益的相同期间转出，计入当期损益）。如果预期交易或确定承诺预计不会发生，则以前计入股东权益中的套期工具累计利得或损失转出，计入当期损益。如果套期工具已到期、被出售、合同终止或已行使（但并未被替换或展期），或者撤销了对套期关系的指定，则以前计入其他综合收益的金额不转出，直至预期交易或确定承诺影响当期损益。

境外经营净投资套期：对境外经营净投资的套期，包括作为净投资的一部分的货币性项目的套期，其处理与现金流量套期类似。套期工具的利得或损失中被确定为有效套期的部分计入其他综合收益，而无效套期的部分确认为当期损益。处置境外经营时，任何计入股东权益的累计利得或损失转出，计入当期损益。

43、信托业务核算方法

据《中华人民共和国信托法》、《信托公司管理办法》等规定，公司将固有财产与信托财产分别管理、分别核算，并将不同委托人的信托财产分别管理，以每个信托项目作为独立的会计核算主体，单独核算，分别记账，其资产、负债及损益不列入本财务报表。

44、受托投资管理业务

公司的受托理财业务，包括定向资产管理业务（包括银行托管和非银行托管）、集合资产管理业务、专项资产管理业务。公司受托经营定向非银行托管资产管理业务，按实际受托资产的款项，同时确认为一项资产和一项负债。公司受托经营定向银行托管资产管理业务、集合资产管理业务，以托管客户为主体或集合计划，独立建账，独立核算，定期与托管人的会计核算和估值结果进行复核。

在编制财务报表时，对由本公司作为管理人的集合资产管理计划，本公司综合考虑享有这些集合资产管理计划的可变回报，或承担的风险敞口等因素，将符合条件的集合资产管理计划纳入合并报表范围。

在编制财务报表时，受托理财业务列入财务报表附注。

45、重大会计判断及估计



(1) 结构化主体的合并

管理层需要对是否控制以及合并结构化主体作出重大判断，确认与否会影响会计核算方法及本公司及子公司的财务状况和经营成果。本公司及子公司在评估控制时，需要考虑：

- ①投资方对被投资方的权力；
- ②因参与被投资方的相关活动而享有的可变回报；
- ③有能力运用对被投资方的权力影响其回报的金额。

本公司及子公司在评估对结构化主体拥有的权力时，通常考虑下列四方面：

- ①在设立被投资方时的决策及本公司及子公司的参与度；
- ②相关合同安排；
- ③仅在特定情况或事项发生时开展的相关活动；
- ④本公司及子公司对被投资方做出的承诺。

本公司及子公司在判断是否控制结构化主体时，还需考虑本公司及子公司之决策行为是以主要负责人的身份进行还是以代理人的身份进行的。考虑的因素通常包括本公司及子公司对结构化主体的决策权范围、其他方享有的实质性权利、本公司及子公司的薪酬水平、以及本公司及子公司因持有结构化主体的其他利益而承担可变回报的风险等。

(2) 金融资产的分类

公司管理层需要在金融资产的初始确认日或后续期间根据持有金融资产的目的等对金融资产的分类做出重大判断；进行判断时，本公司考虑持有金融资产的目的、遵循企业会计准则的要求以及对财务报表列报的影响。不同的分类会影响会计核算方法及本公司的财务状况和经营成果。

(3) 金融工具的公允价值

对于缺乏活跃市场的金融工具，本集团运用估值方法确定其公允价值。估值方法包括参照在市场中具有完全信息且有买卖意愿的经济主体之间进行公平交易时确定的交易价格，参考市场上另一类似金融工具的公允价值，或运用现金流量折现分析及期权定价模型进行估算。估值方法在最大程度上利用可观察市场信息，然而，当可观察市场信息无法获得时，管理层将对估值方法中包括的重大不可观察信息作出估计。

(4) 商誉减值

公司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，本公司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。

(5) 金融工具的减值

具体见本附注四 10、“金融工具” (6) 和本附注四 11、“应收款项”。

(6) 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，本公司就所有未利用的税务亏损确认递延所得税资产。这需要本公司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。

(7) 开发成本

公司的房产开发业务确认开发成本时需要按照开发项目的预算成本和开发进度作出估计和判断。公司按照资产负债表日的项目状况和市场情况对将来可能发生的开发成本，包括土地征用及拆迁补偿费、建造成本、基础设施费和配套设施费等进行估计，这需要管理层运用大量的判断来估计将来可能发生的成本。由于工程预算成本受市场价格波动和政府宏观政策的影响，具有不确定性。当开发项目的最终决算成本和预算成本不一致时，其差额将影响尚未结转的开发产品成本。

(8) 土地增值税

公司的房产开发业务需要缴纳多种税项，在计提土地增值税等税金时，需要做出重大判断，有很多交易和计算的最终税务结果在房地产开发过程中是难以确定的。本公司及子公司对最终是否需要缴纳额外税款进行估计，并以此为基础确认税务负债。当房地产开发的最终税务结果与初始确认的税务负债不一致时，其差额将影响当期计提的税金。

(9) 所得税

公司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) 重大保险风险测试

①原保险合同

公司在与投保人签订合同的初始确认日进行重大保险风险测试，并在财务报告日进行必要的复核。对于显而易见地满足转移重大保险风险条件的原保险合同，本公司不计算原保险合同保险风险比例，直接将其判定为保险合同；对于其他原保险合同，本公司以原保险合同保险风险比例来判断原保险合同转移的保险风险是否重大：

原保险合同保险风险比例 = (保险事故发生情景下保险人支付的金额 - 保险事故不发生情景下保险人支付的金额) / 保险事故不发生情景下保险人支付的金额 × 100%

如果原保险合同保险风险比例在保险合同存续期的一个或多个时点大于等于 5%，则确认为保险合同风险重大。

②再保险合同

对于再保险合同，本公司在全面理解再保险合同的实质及其他相关合同和协议的基础上判断再保险合同转移的保险风险是否重大。对于显而易见满足转移重大保险风险条件的再保险合同，直接判定为再保险合同；对于其他再保险合同，以再保险合同保险风险比例来衡量保险风险转移的显著程度：

再保险合同保险风险比例 = (Σ 再保险分入人发生净损失情况下损失金额的现值 × 发生概率) / 再保险分入人预期保费收入的现值 × 100%

与未到期责任准备金相关的剩余边际，以保单生效日的假设在预期保险期间内按照直线法摊销。



(11) 保险合同产生的负债

① 风险边际

未到期责任准备金和未决赔款准备金依据本公司对于未来现金流现值的合理估计并考虑风险边际而确定。未到期责任准备金的风险边际和未决赔款准备金的风险边际参照中国保监会的相关规定并根据本公司实际情况，如历史赔付经验等而确定。

② 首日费用

本公司在评估未到期责任准备金时考虑首日费用的影响。首日费用为签发保险合同所发生的增量成本，包括手续费支出、营业税金及附加、保险保障基金、保险监管费、再保费用以及支付给以销售代理方式管理的内部员工的绩效工资等。

③ 折现率

本公司在考虑货币时间价值的影响时，以中国债券信息网上公布的“保险合同准备金计量基准收益率曲线”为基础，同时考虑流动性溢价、税收和其他因素等的影响确定保单生效日的折现率假设，并应用于剩余边际的摊销。

本公司根据久期以及上述曲线进行折现率的选取。

因公司主要经营 1 年期以内的业务，故选定折现率为 0。

④ 事故发生率、赔付率、费用率

事故发生率：本公司根据实际经验和未来的发展变化趋势，确定合理估计值，作为保险事故发生率假设。

费用率：本公司根据费用分析结果和未来的发展变化趋势，确定合理估计值，作为费用假设。未来费用水平对通货膨胀反应敏感的，本公司在确定费用假设时考虑通货膨胀因素的影响。本公司确定的通货膨胀率假设，与确定折现率假设时采用的通货膨胀率假设保持一致。

赔付率：赔付发展因子和预期的赔付率以本公司的历史赔款进展经验和赔付水平为基础，并考虑核保政策、费率水平、理赔管理等公司政策的调整及宏观经济、监管、司法等外部环境的变化趋势。

46、重要会计政策、会计估计的变更

(1) 重要会计政策变更

报告期内，本公司未发生重要会计政策变更。

(2) 重要会计估计变更

报告期内，本公司未发生重要会计估计变更。

五、税项

1、主要税种及税率

税种	具体税率情况
增值税	3%、5%、6%、9%、13%
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税的7%计缴
教育费附加	按实际缴纳的流转税的3%计缴



税种	具体税率情况
地方教育附加	按实际缴纳的流转税的2%计缴
企业所得税	按应纳税所得额计缴*注
房产税	以房产原值乘以扣除率或以租金为计税依据，1.2%或12%
土地增值税	按超率累进税率30%-60%计缴

*注：报告期内，境内公司企业所得税税率均为25%；香港地区公司所得税税率为16.5%；其他境外子公司所得税税率适用所在地区或国家的税法规定。

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，期初指2022年1月1日，期末指2022年12月31日，本期指2022年1-12月，上期指2021年1-12月。

1、货币资金

项目	期末余额	期初余额
库存现金	641,144.19	639,131.95
银行存款	2,398,286,563.25	3,170,547,032.54
其中：客户存款	1,003,859,251.96	963,502,674.81
公司存款	1,394,427,311.29	2,207,044,357.73
其他货币资金	427,641,417.39	1,059,990,892.64
加：应收利息	1,320,629.91	1,802,420.03
合 计	2,827,889,754.74	4,232,979,477.16
其中：存放在境外的款项总额*注	1,466,783,072.72	1,623,250,497.31

*注：存放境外款项系境外子公司存款。

其中其他货币资金包含的受限制的货币资金明细如下：

项目	期末余额	期初余额
定期存款或者通知存款	100,000,000.00	172,345,111.32
履约保证金	4,670,996.31	739,972,321.86
其他资金	295,546,943.86	115,742,492.56
合 计	400,217,940.17	1,028,059,925.74

2、结算备付金

项目	币种	期末余额		期初余额	
		外币金额	人民币金额	外币金额	人民币金额
自有备付金	人民币				
	港币	45,616,020.51	40,746,780.26	23,946,520.04	19,578,546.35
	美元	1,772.34	12,348.59	1,770.00	11,285.25
	新加坡币			500.00	2,358.27
	日元			99,571.98	5,519.57
	小 计	—	40,759,128.85	—	19,597,709.44
证券经纪业务客户备付金	人民币				
	港币	10,759.68	9,611.15	10,704.75	8,752.15



项 目	币种	期末余额		期初余额	
		外币金额	人民币金额	外币金额	人民币金额
	美元				
	小 计	—	9,611.15	—	8,752.15
期货经纪业务 客户备付金	人民币		1,681,109.10		1,371,785.47
	港币	194,827,943.03	174,031,213.08	248,148,359.94	202,884,768.15
	美元	129,287.34	900,796.11	122,207.19	779,174.50
	小 计	—	176,613,118.29	—	205,035,728.12
信用备付金	人民币				
	小 计	—		—	
加：应收利息					
合 计			217,381,858.29		224,642,189.71

3、融出资金

(1) 按客户列示

项 目	期末余额	期初余额
个人	301,318,304.97	454,923,172.45
机构	637,930,310.53	776,576,276.78
合 计	939,248,615.50	1,231,499,449.23
加：应收利息		
减：减值准备	328,194,516.08	91,084,358.83
融出资金净值	611,054,099.42	1,140,415,090.40

(2) 融出资金担保物情况

项 目	期末公允价值	期初公允价值
资金		
证券	3,653,970,928.91	4,957,825,652.22
合 计	3,653,970,928.91	4,957,825,652.22

4、交易性金融资产

项 目	期末余额	期初余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	15,884,595,114.42	7,424,865,871.87
其中：债券		
股权	2,789,576,378.85	1,208,138,349.08
基金	2,243,333,931.86	3,320,326,316.79
不动产投资计划	145,625,162.60	174,217,577.26
资产支持计划	166,740,640.16	167,984,703.42
理财产品	341,618,864.10	283,402,144.99
信托计划	2,332,136,656.18	1,983,520,128.98
资管计划	460,682,171.10	44,187,050.60
其他	250,808,473.99	243,089,600.75



项 目	期末余额	期初余额
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	7,154,072,835.58	
合 计	15,884,595,114.42	7,424,865,871.87

5、衍生金融资产

类 别	期末金额					
	套期工具			非套期工具		
	名义金额	公允价值		名义金额	公允价值	
		资产	负债		资产	负债
利率衍生工具						
权益衍生工具				1,912,318,580.65	468,545,573.13	22,749,886.82
其他衍生工具						
合 计				1,912,318,580.65	468,545,573.13	22,749,886.82

(续)

类 别	期初余额					
	套期工具			非套期工具		
	名义金额	公允价值		名义金额	公允价值	
		资产	负债		资产	负债
利率衍生工具				49,300,956.59	14,117,032.47	
权益衍生工具				2,115,224,973.33	710,943,522.82	
其他衍生工具						
合 计				2,164,525,929.92	725,060,555.29	

6、应收票据

(1) 应收票据分类列示

项 目	期末余额	期初余额
银行承兑汇票	2,610,994.62	3,935,737.31
商业承兑汇票		66,252,631.11
合 计	2,610,994.62	70,188,368.42

(2) 报告期公司无已质押的应收票据。

(3) 报告期公司无已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据。

7、应收账款

(1) 应收账款按坏账计提方法分类披露

类 别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项					
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项	68,097,110.09	4.44	68,097,110.09	100.00	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项	1,467,069,873.14	95.56	46,672,568.82	3.18	1,420,397,304.32



类 别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
其中：应收政府部门及合作方款项（组合1）	454,778,711.65	29.62			454,778,711.65
非金融行业应收款项余额（组合2）	588,328,432.36	38.32	16,301,625.00	2.77	572,026,807.36
金融行业应收款项余额（组合2）	423,962,729.13	27.62	30,370,943.82	7.16	393,591,785.31
合 计	1,535,166,983.23	100.00	114,769,678.91	7.48	1,420,397,304.32

(续)

(续)

类 别	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项					
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项	68,097,110.09	2.66	68,097,110.09	100.00	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项	2,490,480,565.90	97.34	103,058,409.39	4.14	2,387,422,156.51
其中：应收政府部门及合作方款项（组合1）	450,279,738.40	17.60			450,279,738.40
非金融行业应收款项余额（组合2）	1,535,589,171.87	60.02	81,098,569.38	5.28	1,454,490,602.49
金融行业应收款项余额（组合2）	504,611,655.63	19.72	21,959,840.01	4.35	482,651,815.62
合 计	2,558,577,675.99	100.00	171,155,519.48	6.69	2,387,422,156.51

(2) 应收账款按账龄披露

账 龄	期末余额		期初余额	
	账面余额	比例 (%)	账面余额	比例 (%)
1 年以内（含 1 年）	436,489,932.76	28.43	1,248,892,722.74	48.81
1 至 2 年（含 2 年）	231,192,026.57	15.06	898,825,153.94	35.13
2 至 3 年（含 3 年）	783,075,419.03	51.01	317,840,979.53	12.42
3 年以上	84,409,604.87	5.50	93,018,819.78	3.64
合 计	1,535,166,983.23	100.00	2,558,577,675.99	100.00

(3) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

本公司本期按欠款方归集的期末余额前五名应收账款汇总金额 709,117,265.10 元，占应收账款期末余额合计数的比例 46.19%，相应计提的坏账准备期末余额汇总金额 3,429,323.85 元。

债务人名称	应收账款期末余额	占应收账款期末余额 合计数的比例 (%)	坏账准备期末余额
法人一	448,963,318.50	29.25	
法人二	168,251,382.48	10.96	
法人三	35,748,534.23	2.33	1,787,426.71
法人四	32,837,942.74	2.14	1,641,897.14
法人五	23,316,087.15	1.52	
合 计	709,117,265.10	46.19	3,429,323.85



8、应收款项融资

(1) 应收款项融资情况

项 目	期末余额	期初余额
银行承兑汇票		8,440,899.44
合 计		8,440,899.44

(2) 应收款项融资本期增减变动及公允价值变动情况

项 目	期初余额	本期新增	本期终止确认	其他变动	期末余额	累计在其他综合收益中确认的损失准备
银行承兑汇票	8,440,899.44			8,440,899.44		
合 计	8,440,899.44			8,440,899.44		

9、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

账 龄	期末余额		期初余额	
	账面余额	比例 (%)	账面余额	比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	175,739,591.33	20.93	1,546,446,169.12	77.21
1 至 2 年 (含 2 年)	292,832,664.83	34.86	380,448,236.73	18.99
2 至 3 年 (含 3 年)	355,791,695.23	42.36	22,995,176.84	1.15
3 年以上	15,560,386.37	1.85	53,033,059.21	2.65
合 计	839,924,337.76	100.00	2,002,922,641.90	100.00

(2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

本公司按预付对象归集的期末余额前五名预付账款汇总金额为 724,528,235.97 元, 占预付账款期末余额合计数的比例为 82.62%。

单位名称	期末余额	占预付账款期末余额合计数的比例 (%)
法人一	643,402,375.34	76.60
法人二	45,251,752.37	5.39
法人三	17,180,960.08	2.05
法人四	14,082,499.04	1.68
法人五	4,610,649.14	0.55
合 计	724,528,235.97	82.62

10、应收保费

(1) 应收保费按账龄列示

账 龄	期末余额			
	账面余额	比例 (%)	坏账准备	账面价值
3 个月以内 (含 3 个月)	271,031,420.75	53.99	64,054.97	270,967,365.78
3 个月至 6 个月 (含 6 个月)	36,745,598.11	7.32	6,142.59	36,739,455.52
6 个月至 1 年 (含 1 年)	23,296,228.87	4.64	1,647,263.74	21,648,965.13
1 年以上	170,899,468.90	34.05	143,544,101.08	27,355,367.82



账 龄	期末余额			
	账面余额	比例 (%)	坏账准备	账面价值
合 计	501,972,716.63	100.00	145,261,562.38	356,711,154.25

(续)

账 龄	期初余额			
	账面余额	比例 (%)	坏账准备	账面价值
3 个月以内 (含 3 个月)	206,930,896.94	50.07	6,379,261.63	200,551,635.31
3 个月至 6 个月 (含 6 个月)	87,539,721.05	21.18	6,375,079.21	81,164,641.84
6 个月至 1 年 (含 1 年)	55,499,038.84	13.43	11,065,820.77	44,433,218.07
1 年以上	63,336,374.81	15.32	29,770,768.22	33,565,606.59
合 计	413,306,031.64	100.00	53,590,929.83	359,715,101.81

(2) 应收保费按险种列示

险 种	期末余额		期初余额	
	账面余额	比例 (%)	账面余额	比例 (%)
保证保险	138,861,024.95	27.67	146,324,707.04	35.40
工程险	41,963,278.33	8.36	31,746,429.86	7.68
特殊风险保险	738,002.81	0.15	801,675.94	0.19
企业财产险	54,264,569.15	10.81	46,268,872.77	11.19
意外伤害险	114,748,417.44	22.86	61,523,091.57	14.89
船舶险	2,382,635.88	0.47	1,458,189.29	0.35
健康险	59,788,952.71	11.91	52,918,162.77	12.80
责任险	64,754,590.01	12.90	34,493,119.73	8.35
货运险	22,403,776.50	4.46	31,987,846.22	7.74
其他	2,067,468.85	0.41	5,783,936.45	1.41
合 计	501,972,716.63	100.00	413,306,031.64	100.00

11、应收分保账款

账 龄	期末余额	比例 (%)	期初余额	比例 (%)
3 个月以内 (含 3 个月)	32,877,047.10	11.66	108,100,130.16	34.60
3 个月至 1 年 (含 1 年)	108,533,322.34	38.50	118,972,508.35	38.08
1 年至 3 年 (含 3 年)	89,621,441.63	31.79	41,794,685.14	13.38
3 年以上	50,879,588.95	18.05	43,577,049.05	13.94
合 计	281,911,400.02	100.00	312,444,372.70	100.00
应收分保账款坏账准备	4,120,000.00	—	2,442,000.00	—
应收分保账款净额	277,791,400.02	—	310,002,372.70	—

12、其他应收款

项 目	期末余额	期初余额
应收利息	918,992,909.31	702,033,750.11
应收股利	847,424,396.85	211,380,455.07



项 目	期末余额	期初余额
其他应收款	26,506,596,198.16	31,165,206,648.00
合 计	28,273,013,504.32	32,078,620,853.18

(1) 应收利息

项 目	期末余额	期初余额
资金占用费	918,992,909.31	702,033,750.11
小 计	918,992,909.31	702,033,750.11
减：坏账准备		
合 计	918,992,909.31	702,033,750.11

(2) 应收股利

项 目	期末余额	期初余额
应收股权投资股利	847,424,396.85	211,380,455.07
合 计	847,424,396.85	211,380,455.07

(3) 其他应收款

① 坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合 计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
期初余额	163,558,186.28	41,105,640.04	15,239,189.09	219,903,015.41
期初余额在本期	—	—	—	—
— 转入第二阶段				
— 转入第三阶段				
— 转回第二阶段				
— 转回第一阶段				
本期计提	833,747,391.41	4,449,952.75	8,335,084.42	846,532,428.58
本期转回	45,663,222.78	694,419.47	557,035.87	46,914,678.12
本期转销	5,580,518.04			5,580,518.04
本期核销	26,215,036.88		8,110,850.84	34,325,887.72
其他变动	250,104.96			250,104.96
期末余额	920,096,904.95	44,861,173.32	14,906,386.80	979,864,465.07

② 按账龄披露

账 龄	期末余额		期初余额	
	账面余额	比例 (%)	账面余额	比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	13,666,523,354.96	49.72	4,422,480,943.48	14.08
1 至 2 年 (含 2 年)	5,120,001,540.07	18.63	5,036,217,074.45	16.05
2 至 3 年 (含 3 年)	2,271,204,437.57	8.26	2,468,953,615.57	7.87
3 年以上	6,428,731,330.63	23.39	19,457,458,029.91	62.00
合 计	27,486,460,663.23	100.00	31,385,109,663.41	100.00



(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例 (%)
法人一	往来款	9,526,978,069.97	3 年以上	34.66
法人二	往来款	6,852,805,765.94	3 年以上	24.93
法人三	往来款	1,879,958,176.60	3 年以上	6.84
法人四	往来款	1,076,426,120.87	1-2 年	3.92
法人五	往来款	879,677,417.34	1-2 年	3.20
合 计	——	20,215,845,550.72	——	73.55

13、存货

(1) 存货分类

项 目	期末余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
非房地产业			
原材料	283,194.44		283,194.44
在产品			
库存商品	38,214,632.04		38,214,632.04
低值易耗品	1,321,623.16		1,321,623.16
其他	18,400.00		18,400.00
小 计	39,837,849.64		39,837,849.64
房地产业			
开发产品	4,853,426,893.62		4,853,426,893.62
开发成本	34,036,245,740.76	4,379,021,334.95	29,657,224,405.81
一级开发成本	8,167,684,722.28		8,167,684,722.28
小 计	47,057,357,356.66	4,379,021,334.95	42,678,336,021.71
合 计	47,097,195,206.30	4,379,021,334.95	42,718,173,871.35

(续)

项 目	期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
非房地产业			
原材料	57,298,864.66	1,565,488.94	55,733,375.72
在产品	19,970,013.57	323,744.53	19,646,269.04
库存商品	114,309,528.74	5,876,769.37	108,432,759.37
低值易耗品	1,394,953.47		1,394,953.47
其他	17,800.00		17,800.00
小 计	192,991,160.44	7,766,002.84	185,225,157.60
房地产业			
开发产品	5,848,531,241.16		5,848,531,241.16
开发成本	37,201,369,205.81	5,679,815,876.03	31,521,553,329.78



项 目	期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
一级开发成本	8,074,037,889.78		8,074,037,889.78
小 计	51,123,938,336.75	5,679,815,876.03	45,444,122,460.72
合 计	51,316,929,497.19	5,687,581,878.87	45,629,347,618.32

(2) 存货跌价准备

项 目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
开发成本	5,679,815,876.03	525,808,563.11	345,852,021.41	2,172,455,125.60		4,379,021,334.95
原材料	1,565,488.94			1,565,488.94		
在产品	323,744.53			323,744.53		
库存商品	5,876,769.37			5,876,769.37		
合 计	5,687,581,878.87	525,808,563.11	345,852,021.41	2,180,221,128.44	-	4,379,021,334.95

(3) 开发产品

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
武汉中央商务区泛海国际居住区碧海园	2016.01	16,954,825.15		3,119,272.52	13,835,552.63
武汉中央商务区泛海国际 SOHO 城 (宗地 11)	2012.12	143,238,340.19		4,885,933.16	138,352,407.03
武汉中央商务区泛海国际居住区樱海园一期	2011.09	784,387.41		46,140.44	738,246.97
武汉中央商务区泛海国际居住区香海园	2014.12	10,569,777.32	49,810.00	1,349,290.24	9,270,297.08
武汉中央商务区泛海国际居住区松海园	2015.01	161,140,102.95	363,809.10	1,437,890.52	160,066,021.53
武汉中央商务区泛海国际居住区悦海园	2013.12	1,052,565.99		191,357.81	861,208.18
武汉中央商务区城市广场二期	2019.12	1,043,494,399.67	96,193.37	412,162,049.45	631,428,543.59
武汉中央商务区泛海国际居住区兰海园	2013.11	17,702,788.99	29,023.57	10,138,020.81	7,593,791.75
武汉中央商务区泛海国际居住区竹海园	2014.12	19,901,904.57	33,296.00	145,568.45	19,789,632.12
武汉中央商务区泛海国际居住区桂海园	2016.06	94,152,888.79	567,886.09	3,067,340.23	91,653,434.65
武汉中央商务区泛海国际 SOHO 城 (宗地 12)	2014.01	134,545,643.24		1,639,094.33	132,906,548.91
武汉中央商务区泛海国际居住区樱海园二期	2012.12	9,600,119.40	240.00	1,869,173.72	7,731,185.68
武汉中央商务区泛海国际居住区芸海园	2017.12	430,062,454.27		226,012,496.07	204,049,958.20
深圳泛海拉菲花园一期	2009.12	3,720,000.00			3,720,000.00
深圳泛海拉菲花园二期	2011.11	8,020,000.00			8,020,000.00
深圳泛海城市广场	2015.08	11,557,680.59			11,557,680.59
沈阳泛海国际居住区	2015.12	335,743,212.80			335,743,212.80
青岛泛海名人广场一期	2000.12	14,994,152.99			14,994,152.99
北京泛海国际居住区 4 号地块	2016.12	3,317,553,613.96		325,124,176.99	2,992,429,436.97
北京光彩国际公寓车位	2003.09	11,224,490.71		246,639.42	10,977,851.29
泛海国际居住区 5、6、7、8 地块	2010.01	3,338,979.61		360,000.00	2,978,979.61
其他		59,178,912.56	757,465.70	5,207,627.22	54,728,751.04
合 计		5,848,531,241.16	1,897,723.83	997,002,071.38	4,853,426,893.61

(4) 开发成本



项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计投资总额	期末余额	期初余额
武汉中央商务区基础设施建设及其他项目	2007.06	2024.10	140.90	8,219,230,281.39	8,552,580,814.66
武汉中央商务区武汉中心	2009.09	2024.12	64.63	6,222,771,295.73	6,226,910,856.76
武汉中央商务区宗地 14、15	2013.10	2025.12	118.58	1,627,150,476.73	1,764,499,644.51
武汉中央商务区泛海时代中心	2016.03	2023.12	28.30	845,902,858.77	842,395,371.49
武汉中央商务区芸府	2020.06	2024.12	12.36	299,663,969.91	231,558,057.47
武汉中央商务区桂府	2020.05	2023.03	3.61	205,952,715.17	154,498,942.75
沈阳泛海国际居住区	2013.04	未定	5.09	286,477,769.96	276,581,913.61
美国洛杉矶泛海广场	2014.11	2026.04	22.5 亿美元	11,513,033,354.53	10,485,127,918.84
美国夏威夷 KoOlina 2# 地项目	未定	未定	14.17 亿美元	1,874,001,474.67	1,703,652,176.30
美国夏威夷 KoOlina 1# 地项目	未定	未定	21.7 亿美元	2,927,034,310.13	2,663,111,649.32
美国夏威夷西区项目	未定	未定	15.6 亿美元		946,157,646.44
美国纽约项目	未定	未定	21.68 亿美元		3,339,266,979.86
其他				15,027,233.79	15,027,233.79
合 计*注				34,036,245,740.77	37,201,369,205.81

*注：合计金额为扣除跌价准备前的账面余额。

(5) 一级开发成本

项 目	拟平整土地面积（平方米）	开工时间	期末余额	期初余额
北京星火站产业用地项目	478,471.00	2008.09	4,422,026,029.52	4,421,926,029.52
大连泛海国际休闲度假项目	484,305.00	2011.09	1,507,366,226.72	1,476,807,292.90
大连金龙湾水上旅游项目	476,005.00	2012.12	2,238,292,466.04	2,175,304,567.36
合 计			8,167,684,722.28	8,074,037,889.78

14、合同资产

(1) 合同资产情况

项 目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
销售产品业务				33,747,765.76	1,687,388.29	32,060,377.47
工程服务业务				50,566.24	2,528.31	48,037.93
合 计				33,798,332.00	1,689,916.60	32,108,415.40

(2) 报告期内无账面价值发生重大变动的合同资产。

(3) 合同资产按减值计提方法分类披露

类 别	期末余额			
	账面余额	减值准备	计提比例(%)	账面价值
按单项计提减值准备				
按预期信用损失一般模型计提减值准备				
合 计				

(续)



类 别	期初余额			
	账面余额	减值准备	计提比例(%)	账面价值
按单项计提减值准备				
按预期信用损失一般模型计提减值准备	33,798,332.00	1,689,916.60	5.00	32,108,415.40
合 计	33,798,332.00	1,689,916.60		32,108,415.40

(4) 合同资产计提减值准备情况

项 目	期初余额	本期计提	本期转回	本期转销/ 核销	期末余额	原因
销售产品业务	1,687,388.29		1,687,388.29			
工程服务业务	2,528.31		2,528.31			
合 计	1,689,916.60		1,689,916.60			

15、存出保证金

项 目	币种	期末余额		期初余额	
		外币金额	人民币金额	外币金额	人民币金额
交易保证金	人民币		9,995,525.52		9,944,426.98
	港币				
	美元				
	小 计	—	9,995,525.52	—	9,944,426.98
信用保证金	人民币				
期货保证金	人民币				
履约保证金	人民币		11,726,429.23		14,058,225.81
存放行业协会保证金	人民币		100,000.00		200,000.00
投标保证金	人民币		2,990,511.00		1,912,000.00
其他	人民币		14,864,808.00		3,735,142.50
加：应收利息	人民币		4,832.08		4,860.17
合 计		—	39,682,105.83	—	29,854,655.46

16、其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
理财产品	51,632,434.31	
预缴税金及留抵进项税	456,452,819.27	490,631,613.01
应收贷款	475,584,353.49	480,773,713.49
信托保障基金	22,947,000.00	22,947,000.00
预付赔付款	248,203,276.03	208,077,259.39
预付销售佣金	11,896,273.37	15,284,298.93
其他	47,570,995.99	93,157,083.91
合 计	1,314,287,152.46	1,310,870,968.73

17、债权投资

(1) 债权投资情况



项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
企业债	133,900,273.97	41,280,156.71	92,620,117.26	124,840,273.97	69,316.91	124,770,957.06
应收贷款	9,347,083,312.72	4,026,033,008.26	5,321,050,304.46	9,853,902,258.55	4,266,757,361.74	5,587,144,896.81
定期存款	5,074,652.78		5,074,652.78			
合计	9,486,058,239.47	4,067,313,164.97	5,418,745,074.50	9,978,742,532.52	4,266,826,678.65	5,711,915,853.87

(2) 债权投资减值准备

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失 (未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失 (已发生信用减值)	
期初余额	17,131,706.75	192,503,444.28	4,057,191,527.62	4,266,826,678.65
期初余额在本期	—	—	—	—
—转入第二阶段				
—转入第三阶段		-132,400,184.63	132,400,184.63	
—转回第二阶段				
—转回第一阶段				
本期计提	42,789,738.04	18,281,949.71	477,581,848.97	538,653,536.72
本期转回			65,606,927.49	65,606,927.49
本期转销				
本期核销			810,500,000.00	810,500,000.00
其他变动	1,665,181.13		136,274,695.96	137,939,877.09
期末余额	61,586,625.92	78,385,209.36	3,927,341,329.69	4,067,313,164.97

18、长期股权投资

被投资单位	期初余额	本期增减变动				
		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
一、合营企业						
泛海控股国际投资有限公司	6,567,800,194.94		7,154,072,835.57	-38,265,042.97		
小计	6,567,800,194.94		7,154,072,835.57	-38,265,042.97		
二、联营企业						
中国民生银行股份有限公司	28,500,509,578.47			2,072,345,508.47	-77,398,322.25	-155,653,600.00
联想控股股份有限公司	7,369,822,725.35			146,341,049.55	151,932,643.02	40,277,243.57
通海投资集团有限公司*注						
民生证券股份有限公司	5,580,316,022.35			65,471,120.40		-8,743,031.49
民生期货有限公司		30,435,487.22		1,350,166.82		9,212.31



被投资单位	期初余额	本期增减变动				
		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
渤海银行股份有限公司	6,683,177,195.98			398,006,178.29	-17,380,703.44	-200,000,000.00
泛海酒店投资管理有限公司	29,440,120.66			-3,431,514.21		
北京元培泛海教育科技发展有限公司	29,048.87			-167.25		
愿景智能制造投资(天津)合伙企业(有限合伙)	123,947,012.39			-529,269.47		
Iddy Financial Technologies Limited	1,986,642.61					
北京泛海东风置业有限公司	1,115,432,883.92			-14,125,657.49		
天津市滨海产业基金管理有限公司	20,604,042.97			587,224.30		
西安市临潼区秦陵景区旅游巴士运营有限公司	8,405,010.68			-1,511,600.82		
陕西秦文化景区运营管理有限公司	10,502,334.13		4,200,000.00	-862,806.06		-301,825.12
成都全积分网络科技有限公司	4,017,489.47		4,017,489.47			
北京翰华海韵教育科技有限公司	2,529,800.31			-166.29		
亿赫丰融信息技术有限公司		431,700.99	409,274.52			
G Four Service Group Limited	245,280,000.00					
常新国际控股有限公司	95,659.20					
小计	49,696,095,567.36	30,867,188.21	8,626,763.99	2,663,640,066.24	57,153,617.33	-324,412,000.73
合计	56,263,895,762.30	30,867,188.21	7,162,699,599.56	2,625,375,023.27	57,153,617.33	-324,412,000.73

(续)

被投资单位	本期增减变动			期末余额	减值准备期末余额
	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业					
泛海控股国际投资有限公司			624,537,683.60		
小计			624,537,683.60		
二、联营企业					
中国民生银行股份有限公司	-542,134,502.90		-74,210,699.27	29,723,457,962.52	
联想控股股份有限公司	-109,392,000.00			7,598,981,661.49	



被投资单位	本期增减变动			期末余额	减值准备期末余额
	宣告发放现金股利 或利润	计提减值准备	其他		
通海投资集团有限公司					
民生证券股份有限公司	-88,865,850.75			5,548,178,260.51	
民生期货有限公司				31,794,866.35	
渤海银行股份有限公司	-119,251,486.29			6,744,551,184.54	
泛海酒店投资管理有限公司				26,008,606.45	
北京元培泛海教育科技发展有限公司				28,881.62	
愿景智能制造投资(天津)合伙企业(有限合伙)				123,417,742.92	
Iddy Financial Technologies Limited			-312,734.10	1,673,908.51	
北京泛海东风置业有限公司				1,101,307,226.43	
天津市滨海产业基金管理有限公司				21,191,267.27	
西安市临潼区秦陵景区旅游巴士运营有限公司				6,893,409.86	
陕西秦文化景区运营管理有限公司				5,137,702.95	
成都全积分网络科技有限公司					
北京翰华海韵教育科技有限公司				2,529,634.02	
亿赫丰融信息技术有限公司			-22,426.47		
G Four Service Group Limited			22,701,000.00	267,981,000.00	
常新国际控股有限公司			-95,659.20		
小计	-859,643,839.94		-51,940,519.04	51,203,133,315.44	
合计	-859,643,839.94		572,597,164.56	51,203,133,315.44	

*注：本公司持有通海投资集团有限公司 40%股权（账面成本 14,200,000.00 元），因该公司累计亏损，本公司权益法核算将其长期股权投资成本减计至 0，并在备查簿中登记。

19、其他权益工具投资

(1) 其他权益工具投资情况

项目	期末余额	期初余额
未上市股权	254,356,086.73	266,404,476.41
合计	254,356,086.73	266,404,476.41

(2) 非交易性权益工具投资情况

项目名称	确认的股利收入	累计利得	累计损失	其他综合收益转入留存收益的金额	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	其他综合收益转入留存收益的原因
未上市股权			371,745,776.22		非交易目的持有	
合计			371,745,776.22		—	—

20、其他非流动金融资产

项目	期末余额	期初余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	3,032,652,453.50	2,960,007,542.71



项 目	期末余额	期初余额
其中：股权	485,640,940.92	1,733,665,698.53
基金	198,270,238.10	219,827,924.18
理财产品	204,036,119.11	245,013,920.00
信托计划		761,500,000.00
其他	2,144,705,155.37	
合 计	3,032,652,453.50	2,960,007,542.71

21、存出资本保证金

存放银行	存放形式	存放期限	币种	期末余额	
				原币	本位币
浦发银行北京分行营业部	定期存款	36 个月	人民币		229,000,000.00
浦发银行北京分行营业部	定期存款	12 个月	美元	3,511,628.42	24,457,087.29
中国工商银行济南高新支行	定期存款	12 个月	人民币		150,000,000.00
浦发银行北京世纪城支行	定期存款	36 个月	人民币		50,000,000.00
中国工商银行济南高新支行	定期存款	12 个月	港币	54,586,730.01	48,762,325.92
华夏银行南宁分行营业部	定期存款	24 个月/36 个月	人民币		274,000,000.00
厦门国际银行北京分行	定期存款	36 个月	人民币		40,000,000.00
加：应收利息					26,503,268.06
合 计				—	842,722,681.27

(续)

存放银行	存放形式	存放期限	币种	期初余额	
				原币	本位币
浦发银行北京分行营业部	定期存款	24 个月/36 个月	人民币		229,000,000.00
厦门国际银行北京分行	定期存款	12 个月	美元	3,471,703.83	22,134,542.11
中国工商银行济南高新支行	定期存款	12 个月	人民币		150,000,000.00
浦发银行北京世纪城支行	定期存款	36 个月	人民币		90,000,000.00
中国工商银行济南高新支行	定期存款	12 个月	港币	53,687,877.05	43,895,208.28
华夏银行南宁分行营业部	定期存款	12 个月/24 个月/36 个月	人民币		274,000,000.00
加：应收利息					51,867,394.75
合 计				—	860,897,145.14

注：根据《中华人民共和国保险法》的有关规定，泛海控股子公司亚太财产保险有限公司（“亚太财险”）按不少于注册资本的 20%提取保证金，以定期存款形式存放于银行，除亚太财险清算时用于清偿债务外，不得动用。

22、投资性房地产

(1) 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、期初余额	24,599,460,120.22	24,599,460,120.22



项 目	房屋、建筑物	合 计
二、本期变动	-2,822,628,392.11	-2,822,628,392.11
加：外购		
存货\固定资产\在建工程转入		
其他转入		
减：处置	1,038,511,236.35	1,038,511,236.35
出售子公司	1,143,834,394.15	1,143,834,394.15
其他转出	34,521,645.14	34,521,645.14
加：公允价值变动	-605,761,116.47	-605,761,116.47
三、期末余额	21,776,831,728.11	21,776,831,728.11

(2) 投资性房地产按项目列示

业态	持有公司	地区	项 目	期末公允价值(元)	期初公允价值(元)
商业	泛海控股	武汉	泛海城市广场一期商业及车位	1,678,313,300.00	1,619,411,000.00
			泛海城市广场二期购物中心	821,099,500.00	825,348,700.00
			泛海生活广场	343,854,500.00	336,651,100.00
		青岛	泛海名人广场地下一层及地上五层	34,836,506.00	35,027,012.00
			泛海国际购物中心商业及车位	815,405,081.00	815,283,482.00
		深圳	深圳泛海影城	115,950,767.00	115,801,849.00
			泛海城市广场商业	520,090,193.00	519,689,177.00
			拉菲二期底商	64,138,442.00	64,106,871.00
			荟芳园裙楼	40,334,140.71	39,586,241.00
	泛海投资	深圳	南油第一工业区		33,785,500.00
	陕西九州	西安	兵马俑国际旅游广场商业街	960,286,716.08	961,022,861.22
写字楼	泛海控股	武汉	泛海城市广场一期办公楼(非自用部分)	432,992,400.00	446,140,700.00
		青岛	泛海国际购物中心写字楼	319,548,858.00	319,224,841.00
		上海	港陆广场		847,810,000.00
			港陆黄浦中心		244,200,000.00
		深圳	泛海城市广场写字楼	158,887,628.00	165,596,487.00
			国际商会大厦		23,375,446.00
	中国泛海	北京	民生金融中心	13,675,000,000.00	13,650,000,000.00
	泛海实业	济南	山东商会大厦	603,765,824.00	996,778,830.00
			世茂广场办公楼	17,876,060.00	20,708,994.00
酒店	泛海控股	武汉	泛海喜来登酒店		1,339,788,900.00
			费尔蒙酒店	941,911,100.00	950,619,800.00
其他	泛海控股	武汉	樱海园一期幼儿园	32,040,800.00	30,569,900.00
			樱海园会所	30,758,200.00	30,279,800.00
		深圳	泛海幼儿园	12,992,617.00	12,596,783.00
			拉菲二期文化室	41,986,762.00	41,984,007.00
			其他零星物业	114,762,333.32	114,071,839.00



业态	持有公司	地区	项目	期末公允价值(元)	期初公允价值(元)
合计				21,776,831,728.11	24,599,460,120.22

(3) 未办妥产权证书的投资性房地产情况

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
城广二期购物中心	821,099,500.00	正在办理中
泛海生活广场	343,854,500.00	正在办理中
樱海园会所	30,758,200.00	正在办理中
樱海园一期幼儿园	32,040,800.00	正在办理中
合计	1,227,753,000.00	

23、固定资产

(1) 固定资产情况

项目	房屋及建筑物	动力及通用设备	办公用具及设备	机器设备	器具工具家具	融资租赁固定资产	其他固定资产	合计
一、账面原值								
1、期初余额	968,455,606.62	157,795,691.01	554,403,562.52	137,780,694.69	65,561,892.15	453,836,358.75	5,264,188.32	2,343,097,994.06
2、本期增加金额	348,648,259.04	3,533,476.83	17,350,541.14	28,177.05	424,575.99	42,003,176.70	157,949.08	412,146,155.83
(1) 购置	18,412,792.72	3,283,769.85	11,572,784.81	28,177.05	424,575.99	42,003,176.70	157,949.08	75,883,226.20
(2) 存货转入	324,215,527.35							324,215,527.35
(3) 其他	6,019,938.97	249,706.98	5,777,756.33					12,047,402.28
3、本期减少金额	131,355,682.20	14,117,139.66	127,865,113.89	61,166,760.79		495,839,535.45	83,352.40	830,427,584.39
(1) 处置或报废	9,625,750.31	12,403,235.81	73,665,040.50	17,535,501.30		495,839,535.45	83,352.40	609,152,415.77
(2) 企业合并减少	121,729,931.89	1,713,903.85	48,095,072.34	43,631,259.49				215,170,167.57
(3) 其他			6,105,001.05					6,105,001.05
4、期末余额	1,185,748,183.46	147,212,028.18	413,888,989.77	76,642,110.95	65,986,468.14		5,338,785.00	1,924,816,565.50
二、累计折旧								
1、期初余额	463,731,459.52	128,296,149.74	370,872,367.69	57,024,533.45	59,307,782.23	200,693,198.06	4,795,303.58	1,284,720,794.27
2、本期增加金额	22,401,831.51	8,017,690.91	46,809,235.07	8,662,317.49	2,344,330.27	47,498,403.29	120,169.43	135,853,977.97
(1) 计提	21,999,477.24	7,794,362.30	42,332,385.47	8,662,317.49	2,344,330.27	47,498,403.29	120,169.43	130,751,445.49
(2) 其他	402,354.27	223,328.61	4,476,849.60					5,102,532.48
3、本期减少金额	27,901,271.11	12,224,185.59	85,885,969.06	27,811,100.06		248,191,601.35	79,184.78	402,093,311.95
(1) 处置或报废	5,540,884.37	11,015,791.02	58,591,729.82	10,165,347.52		248,191,601.35	79,184.78	333,584,538.86
(2) 企业合并减少	1,703,038.31	627,495.36	9,322,944.37					11,653,478.04
(3) 其他	20,657,348.43	580,899.21	17,971,294.87	17,645,752.54				56,855,295.05
4、期末余额	458,232,019.92	124,089,655.06	331,795,633.70	37,875,750.88	61,652,112.50		4,836,288.23	1,018,481,460.29
三、减值准备								
1、期初余额	19,850,000.00							19,850,000.00
2、本期增加金额								
3、本期减少金额								
4、期末余额	19,850,000.00							19,850,000.00



项 目	房屋及建筑物	动力及通用设备	办公用具及设备	机器设备	器具工具家具	融资租赁固定资产	其他固定资产	合 计
四、账面价值								
1、期末账面价值	707,666,163.54	23,122,373.12	112,093,356.07	38,766,360.07	4,334,355.64		502,496.77	886,485,105.21
2、期初账面价值	484,874,147.10	29,499,541.27	183,531,194.83	80,756,161.24	6,254,109.92	253,143,160.69	468,884.74	1,038,527,199.79

24、在建工程

(1) 在建工程情况

项 目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
泛海包头公司煤矿与煤化工项目工程	266,750,847.44		266,750,847.44	266,738,233.39		266,738,233.39
陕西九州公司泰皇酒店及别墅项目				58,746,569.67		58,746,569.67
泛海控股公司印尼棉兰项目	2,793,076,763.18	594,180,724.44	2,198,896,038.74	2,558,828,964.26	545,826,560.40	2,013,002,403.86
泛海控股公司信托项目	6,229,759.59		6,229,759.59	6,652,848.28		6,652,848.28
泛海三江电子股份有限公司项目				1,863,604.83		1,863,604.83
合 计	3,066,057,370.21	594,180,724.44	2,471,876,645.77	2,892,830,220.43	545,826,560.40	2,347,003,660.03

(2) 重要在建工程项目本期变动情况

项目名称	预算数	期初余额	本期增加金额	减值准备	其他增加(外币折算)	期末余额
印尼棉兰项目	5.67 亿美元	2,558,828,964.26		594,180,724.44	234,247,798.92	2,198,896,038.74
合 计		2,558,828,964.26		594,180,724.44	234,247,798.92	2,198,896,038.74

(续)

工程名称	工程累计投入占预算比例(%)	工程进度	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率(%)	资金来源
印尼棉兰项目	70.00%	70.00%	336,736,137.88			自有资金及借款
合 计	—	—	336,736,137.88		—	—

25、使用权资产

项 目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	电子设备及其他	合 计
一、账面原值					
1、期初余额	1,169,259,403.54		2,848,893.51	617,132.44	1,172,725,429.49
2、本期增加金额	130,585,215.92			47,496.21	130,632,712.13
(1) 新增	104,455,028.45			47,496.21	104,502,524.66
(2) 其他	26,130,187.47				26,130,187.47
3、本期减少金额	361,681,522.81		194,026.25	577,703.71	362,453,252.77
(1) 减少	174,867,567.25		194,026.25	577,703.71	175,639,297.21
(2) 其他	186,813,955.56				186,813,955.56
4、期末余额	938,163,096.65		2,654,867.26	86,924.94	940,904,888.85
二、累计折旧					
1、期初余额	419,357,228.76		433,806.23	453,009.34	420,244,044.33
2、本期增加金额	340,713,470.17		257,002.04	79,459.46	341,049,931.67
(1) 计提	325,238,841.62		257,002.04	79,459.46	325,575,303.12



项 目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	电子设备及其他	合 计
(2) 其他	15,474,628.55				15,474,628.55
3、本期减少金额	179,270,771.35		194,026.27	480,896.38	179,945,694.00
(1) 减少	95,587,201.27		194,026.27	480,896.38	96,262,123.92
(2) 其他	83,683,570.08				83,683,570.08
4、期末余额	580,799,927.58		496,782.00	51,572.42	581,348,282.00
三、减值准备					
1、期初余额					
2、本期增加金额					
3、本期减少金额					
4、期末余额					
四、账面价值					
1、期末账面价值	357,363,169.07		2,158,085.26	35,352.52	359,556,606.85
2、期初账面价值	621,144,677.36		2,415,087.28	164,123.10	623,723,887.74

26、无形资产

项 目	土地使用权	软件	征地拆迁费	交易席位费	商标权	其他无形资产	合 计
一、账面原值							
1、期初余额	6,918,539.60	541,205,436.03	1,578,969.22	13,899,108.82	28,673,729.95	61,263,960.00	653,539,743.62
2、本期增加金额		90,845,906.28		1,286,241.78			92,132,148.06
(1) 购置		88,957,856.90					88,957,856.90
(2) 其他		1,888,049.38		1,286,241.78			3,174,291.16
3、本期减少金额		16,279,463.14					16,279,463.14
(1) 处置		2,511,269.79					2,511,269.79
(2) 其他		13,768,193.35					13,768,193.35
4、期末余额	6,918,539.60	615,771,879.17	1,578,969.22	15,185,350.60	28,673,729.95	61,263,960.00	729,392,428.54
二、累计摊销							
1、期初余额	823,266.36	296,849,623.94	1,376,801.14		28,103,057.88	16,052,818.67	343,205,567.99
2、本期增加金额	101,264.76	45,243,399.63	47,568.96		9,698.11	1,307,301.48	46,709,232.94
(1) 计提	101,264.76	43,670,871.67	47,568.96		9,698.11	1,307,301.48	45,136,704.98
(2) 其他		1,572,527.96					1,572,527.96
3、本期减少金额		7,907,391.80					7,907,391.80
(1) 处置		1,911,648.84					1,911,648.84
(2) 其他		5,995,742.96					5,995,742.96
4、期末余额	924,531.12	334,185,631.77	1,424,370.10		28,112,755.99	17,360,120.15	382,007,409.13
三、减值准备							
1、期初余额							
2、本期增加金额							
3、本期减少金额							
4、期末余额							



项 目	土地使用权	软件	征地拆迁费	交易席位费	商标权	其他无形资产	合 计
四、账面价值							
1、期末账面价值	5,994,008.48	281,586,247.40	154,599.12	15,185,350.60	560,973.96	43,903,839.85	347,385,019.41
2、期初账面价值	6,095,273.24	244,355,812.09	202,168.08	13,899,108.82	570,672.07	45,211,141.33	310,334,175.63

27、商誉

(1) 商誉变动情况

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		企业合并形成的	外币折算	处置	其他	
泛海控股受让信华公司 35%股权*1	83,179,500.00					83,179,500.00
中泛集团收购中泛控股股权*2	677,572,004.64		62,703,403.02			740,275,407.66
泛海股权收购金多宝公司股权*3	220,913.21					220,913.21
武汉公司收购亚太财险股权*4	1,190,690,401.69					1,190,690,401.69
中泛集团收购 PT. BanyuasinPower 股权*5	1,912,728.99		177,006.46			2,089,735.45
中国泛海收购民生信托股权*6	401,897,294.32					401,897,294.32
中泛集团收购中国通海金融股权*7	663,813,323.35		60,852,181.65			724,665,505.00
中国通海金融收购高华创业股权*8	14,656.98		1,356.37			16,013.35
中国通海金融收购高新华富股权*9	514,361.87		47,599.72			561,961.59
中国泛海收购泛海控股股权	346,535,809.40					346,535,809.40
中国泛海收购九州映红股权	16,375,891.70					16,375,891.70
泛海实业收购齐鲁商会大厦股权	415,740.79					415,740.79
泛海投资收购泛海投资基金股权*10	518,493.69					518,493.69
合 计	3,383,661,120.63		123,781,547.22			3,507,442,667.85

注：*1 系泛海控股 2006 年度受让信华公司 35%股权产生的股权投资借方差额，根据《企业会计准则第 38 号—首次执行企业会计准则》，该差额在合并资产负债表中以商誉列示。

*2 系泛海控股全资子公司中泛集团之子公司控股国际收购中泛控股股权，投资成本与该公司交易日可辨认净资产份额之间的差额以商誉列示。

*3 系泛海控股全资子公司泛海股权收购金多宝公司股权，投资成本与该公司交易日可辨认净资产份额之间的差额以商誉列示。

*4 系泛海控股全资子公司武汉公司收购亚太财险股权，投资成本与该公司交易日可辨认净资产份额之间的差额以商誉列示。

*5 系泛海控股全资子公司中泛集团之子公司中泛电力投资第四有限公司收购 PT. BanyuasinPower 股权，投资成本与该公司交易日可辨认净资产份额之间的差额以商誉列示。

*6 系泛海控股控股股东中国泛海于初始收购民生信托股权时投资成本与该公司交易日可辨认净资产份额之间的差额以商誉列示。

*7 系泛海控股全资子公司中泛集团之子公司泛海控股国际金融发展有限公司收购中国通海金融，投资成本与该公司交易日可辨认净资产份额之间的差额以商誉列示。



*8 系泛海控股子公司中国通海金融收购苏州高华创业投资管理有限公司股权，投资成本与该公司交易日可辨认净资产份额之间的差额以商誉列示。

*9 系泛海控股子公司中国通海金融收购苏州高新华富创业投资企业股权，投资成本与该公司交易日可辨认净资产份额之间的差额以商誉列示。

*10 系泛海投资收购泛海投资基金管理有限公司股权，投资成本与该公司交易日可辨认净资产份额之间的差额以商誉列示。

(2) 商誉减值准备

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		计提	外币折算	处置	其他	
泛海控股受让信华公司 35%股权	83,179,500.00					83,179,500.00
中泛集团收购中泛控股股权	677,572,004.64		62,703,403.02			740,275,407.66
中泛集团收购中国通海金融股权		698,641,950.43	26,023,554.57			724,665,505.00
泛海控股收购民生信托股权	401,897,294.32					401,897,294.32
合 计	1,162,648,798.96	698,641,950.43	88,726,957.59	-		1,950,017,706.98

28、长期待摊费用

项 目	期初余额	本期增加	本期摊销	其他减少	期末余额
装修费	52,787,399.80	7,632,032.95	21,309,836.27	1,734,747.91	37,374,848.57
租入固定资产改良支出	6,362,263.81	1,522,131.60	3,338,868.49		4,545,526.92
开办费	136,073,025.65	1,754,958.23		73,033.64	137,754,950.24
网络布线费					
系统技术服务费	2,869,102.34	81,549.51	2,249,082.54		701,569.31
其他	29,221,140.65	3,205,243.61	7,769,442.96		24,656,941.30
合 计	227,312,932.25	14,195,915.90	34,667,230.26	1,807,781.55	205,033,836.34

29、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

项 目	期末余额		期初余额	
	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
资产减值准备	3,104,365,271.24	775,714,445.02	3,822,403,583.23	935,017,874.62
可弥补亏损	15,583,339,132.04	3,895,758,856.26	23,075,471,372.05	5,761,121,456.90
未实现利润	712,399,063.36	178,099,765.84	733,448,459.96	183,362,114.99
土地增值税暂时性差异	2,114,255,848.08	528,563,962.02	2,945,535,554.68	736,383,888.67
预提费用等产生的暂时性差异	4,645,484,046.84	1,161,371,011.71	2,890,982,717.14	721,353,157.35
金融工具公允价值变动	1,255,654,781.57	308,618,149.49	2,528,731,142.49	625,818,617.45
其他	6,982,724,810.72	1,744,374,932.35	1,044,968,265.49	261,063,603.67
合 计	34,398,222,953.85	8,592,501,122.69	37,041,541,095.04	9,224,120,713.65

(2) 未经抵销的递延所得税负债



项 目	期末余额		期初余额	
	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
交易性金融资产、衍生金融工具的估值	65,498,443.08	16,374,610.77	65,804,112.55	16,451,028.13
计入其他综合收益的可供出售金融资产公允价值变动			18,099,080.20	4,524,770.05
投资性房地产公允价值变动及税务折旧差异	13,327,194,731.80	3,331,798,682.95	14,399,332,518.64	3,598,995,178.14
固定资产加速折旧	15,396,135.90	2,472,097.25	590,387,925.46	145,042,776.04
开发成本暂时性差异			1,767,449,279.34	441,554,327.28
其他	343,373,510.72	84,488,273.89	570,784,887.08	128,242,328.56
合 计	13,751,462,821.50	3,435,133,664.86	17,411,857,803.27	4,334,810,408.20

(3) 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

项 目	递延所得税资产和 负债期末互抵金额	抵销后递延所得税资 产或负债期末余额	递延所得税资产和负 债期初互抵金额	抵销后递延所得税资 产或负债期初余额
递延所得税资产		8,592,501,122.69	265,543,854.41	8,958,576,859.24
递延所得税负债		3,435,133,664.86	265,543,854.41	4,069,266,553.79

30、其他非流动资产

项 目	期末余额	期初余额
存出资本保证金	5,000,000.00	5,000,000.00
信托保障基金	89,402,429.06	141,439,140.39
预付投资款	1,250,000.00	1,250,000.00
预付长期资产资本化开支	289,129,944.30	266,768,678.56
借款及应收利息（上海电建，GSG）	234,399,527.56	214,491,660.19
预缴税金	111,396,903.40	117,170,091.96
交易保证金及押金	6,193,603.78	10,751,996.10
其他	66,905,460.75	24,646,732.18
合 计	803,677,868.85	781,518,299.38

31、短期借款

项 目	期末余额	期初余额
抵押、质押借款*1	9,444,404,892.65	9,349,102,721.98
担保借款*2	160,547,206.13	1,945,000,000.00
抵押、质押和担保借款*3	9,828,722,178.95	8,007,464,827.03
信用借款*4	104,064,314.43	225,542,760.31
加：应付利息	4,334,232,645.09	2,025,265,208.41
合 计	23,871,971,237.25	21,552,375,517.73

*1 抵押、质押借款：主要由本公司和子公司的现金、股权、投资性房地产作为抵押或质押。

*2 担保借款：主要由本公司和子公司提供担保。

*3 抵押、质押和担保借款：主要由本公司和子公司的现金、股权、投资性房地产作为抵押或质押，本公司及子公司提供连带责任担保。

*4 信用借款：主要由本公司和子公司提供信用担保。



32、拆入资金

项 目	期末余额	期初余额
银行金融机构融入资金	484,886,542.89	970,221,002.04
加：应付利息	218,668.42	224,196.01
合 计	485,105,211.31	970,445,198.05

33、交易性金融负债

项 目	期末余额	期初余额
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	846,584,917.67	247,415,763.89
其中：结构化主体中其他投资者享有份额	266,024,348.17	247,415,763.89
借款担保预计需承担的金额	580,560,569.50	
合 计	846,584,917.67	247,415,763.89

34、应付票据

种 类	期末余额	期初余额
银行承兑汇票		463,719.73
合 计		463,719.73

35、应付账款

(1) 应付账款列示

项 目	期末余额	期初余额
应付工程款	2,029,228,656.62	1,903,697,081.37
预提工程款	1,441,689,795.32	1,752,641,118.10
物业类费用	44,275,149.84	38,717,619.68
物资采购款	226,185,134.59	241,998,103.90
其他	7,348,369,158.27	473,133,738.26
合 计	11,089,747,894.64	4,410,187,661.31

(2) 应付账款按账龄披露

账 龄	期末余额	期初余额
1 年以内（含 1 年）	8,773,342,199.55	2,954,828,384.50
1 至 2 年（含 2 年）	1,225,007,916.29	378,367,103.33
2 至 3 年（含 3 年）	285,015,250.42	226,102,249.09
3 年以上	806,382,528.38	850,889,924.39
合 计	11,089,747,894.64	4,410,187,661.31

36、预收款项

(1) 预收款项列示

账 龄	期末余额	期初余额
预收股权转让款		486,100,000.00
预收收益权转让款	1,529,532,084.38	1,529,532,084.38
预收房屋租赁款	47,028,194.01	61,788,125.11



账 龄	期末余额	期初余额
预收其他	1,655,213.52	2,063,064.62
合 计	1,578,215,491.91	2,079,483,274.11

(2) 预收款项按账龄披露

账 龄	期末余额	期初余额
1 年以内 (含 1 年)	30,229,445.93	46,948,455.52
1 至 2 年 (含 2 年)	2,209,900.38	2,016,047,166.68
2 至 3 年 (含 3 年)	1,530,168,850.03	11,264.00
3 年以上	15,607,295.57	16,476,387.91
合 计	1,578,215,491.91	2,079,483,274.11

37、合同负债

(1) 合同负债列示

账 龄	期末余额	期初余额
预收售楼款	1,058,555,459.00	1,928,031,510.55
预收材料及设备款	11,934,440.96	37,285,544.96
预收装修款	1,608,488.54	1,608,488.54
预收物业类款项	51,760,469.73	60,659,490.58
预收手续费及佣金	7,114,047.40	6,018,130.73
预收其他款项	56,783,256.70	63,065,438.56
合 计	1,187,756,162.33	2,096,668,603.92

(2) 账龄超过一年的重要合同负债

项 目	期末余额	未偿还或结转的原因
武汉中央商务区泛海国际居住区-松海园	144,834,850.48	尚未网签
合 计	144,834,850.48	—

(3) 其中预收售楼款如下:

项目名称	期末余额	期初余额	预计竣工时间	预售比例
武汉中央商务区泛海国际居住区-芸海园	172,644,248.71	778,408,400.61	已竣工	98.45%
武汉中央商务区泛海国际居住区-v46	68,027,045.76	376,476,400.57	已竣工	94.26%
武汉中央商务区泛海国际居住区-松海园	152,129,400.62	153,491,801.62	已竣工	100.00%
武汉中央商务区泛海时代中心	28,571,428.57	28,571,428.57	已竣工	100.00%
武汉中心泛海国际居住区-碧海园	133,519.05	133,519.05	已竣工	100.00%
武汉中央商务区 SOHO 城项目	6,402,017.71	5,970,627.24	已竣工	98.28%
北京泛海国际居住区二期 (四号地住宅项目)	1,534,745.71	1,534,745.71	已竣工	99.68%
北京泛海国际居住区一期	580,000.00	580,000.00	已竣工	100.00%
武汉中央商务区泛海国际居住区-桂海园	951,726.67	173,250.48	已竣工	100.00%
武汉中心泛海国际居住区-兰海园	9,342,857.14	17,049,885.71	已竣工	98.89%
武汉中央商务区泛海国际居住区-樱海园二期	262,530.48	262,530.48	已竣工	99.42%
武汉中央商务区泛海国际居住区-樱海园一期	100,000.00	100,000.00	已竣工	100.00%



项目名称	期末余额	期初余额	预计竣工时间	预售比例
泛海城市广场泛海国际居住区-悦海园	59,523.81	59,523.81	已竣工	100.00%
武汉中央商务区泛海国际中心		29,964,952.38	已竣工	100.00%
泛海城市广场泛海国际居住区-竹海园	73,413.00	73,413.00	已竣工	100.00%
沈阳泛海国际居住区	1,862,605.00	1,610,000.00	已竣工	8.04%
武汉中央商务区泛海国际居住区桂府	613,877,539.63	530,969,282.75	2023.3	96.93%
香海园车位款	2,002,857.14	2,601,748.57	已竣工	62.26%
合 计	1,058,555,459.00	1,928,031,510.55		

38、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	1,117,319,933.29	1,642,771,466.95	1,723,447,457.11	1,036,643,943.13
二、离职后福利-设定提存计划	1,181,154.35	119,652,394.42	119,802,887.25	1,030,661.52
三、辞退福利	391,042.00	28,574,651.83	27,748,641.61	1,217,052.22
四、其他职工福利	356,748.75	1,540,548.68	1,470,011.69	427,285.74
合 计	1,119,248,878.39	1,792,539,061.88	1,872,468,997.66	1,039,318,942.61

(2) 短期薪酬列示

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	905,853,803.97	1,447,271,581.67	1,530,280,159.25	822,845,226.39
2、职工福利费	283,931.58	21,197,256.73	21,353,473.73	127,714.58
3、社会保险费	8,273,846.96	73,146,796.54	73,930,154.77	7,490,488.73
其中：医疗保险费	7,215,138.37	69,302,917.91	69,971,588.45	6,546,467.83
工伤保险费	454,803.37	2,042,536.10	2,074,103.88	423,235.59
生育保险费	603,905.22	1,801,342.53	1,884,462.44	520,785.31
4、住房公积金	3,295,219.74	83,686,928.18	83,611,551.38	3,370,596.54
5、工会经费和职工教育经费	196,452,868.25	17,468,903.83	13,618,844.42	200,302,927.66
6、短期带薪缺勤	3,160,262.79		653,273.56	2,506,989.23
合 计	1,117,319,933.29	1,642,771,466.95	1,723,447,457.11	1,036,643,943.13

(3) 设定提存计划列示

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	1,140,858.07	115,848,409.33	115,996,088.95	993,178.45
2、失业保险费	40,296.28	3,803,985.09	3,806,798.30	37,483.07
合 计	1,181,154.35	119,652,394.42	119,802,887.25	1,030,661.52

39、应交税费

项 目	期末余额	期初余额
营业税		294,091.50
城市维护建设税	7,681,163.79	11,955,644.49
企业所得税	722,081,526.51	907,474,451.21



项 目	期末余额	期初余额
房产税	203,651,375.22	45,595,733.06
增值税	132,033,885.93	166,888,709.30
契税		11,762,903.51
土地增值税	3,989,882,216.54	3,116,709,972.35
土地使用税	12,057,169.46	16,650,323.26
印花税	11,965,463.76	13,195,280.61
车船使用税	52,528,957.39	36,446,836.49
代扣个人所得税	15,976,169.81	25,258,877.93
教育费附加	3,964,708.09	6,996,950.54
地方教育附加	2,287,612.69	3,661,044.77
其他	16,488,576.06	191,597,148.94
合 计	5,170,598,825.25	4,554,487,967.96

40、其他应付款

项 目	期末余额	期初余额
应付利息	4,292,868,331.77	2,407,068,803.10
应付股利	176,703,078.86	176,322,078.86
其他应付款	23,529,607,760.18	24,907,032,402.39
合 计	27,999,179,170.81	27,490,423,284.35

(1) 应付利息

项 目	期末余额	期初余额
应付债券利息	782,769,237.15	293,579,178.15
应付短期融资款利息	3,510,099,094.62	2,113,489,624.95
合 计	4,292,868,331.77	2,407,068,803.10

(2) 应付股利

项 目	期末余额	期初余额
普通股股利	176,703,078.86	176,322,078.86
合 计	176,703,078.86	176,322,078.86

(3) 其他应付款

①按账龄披露

账 龄	期末余额		期初余额	
	账面余额	比例(%)	账面余额	比例(%)
1 年以内(含 1 年)	4,979,721,971.86	21.17	10,438,785,380.86	42.09
1 至 2 年(含 2 年)	8,180,031,684.17	34.76	2,431,033,382.64	9.38
2 至 3 年(含 3 年)	1,528,858,635.99	6.50	5,791,022,152.28	23.35
3 年以上	8,840,995,468.16	37.57	6,246,191,486.61	25.18
合 计	23,529,607,760.18	100.00	24,907,032,402.39	100.00

②账龄超过一年的重要其他应付款



项 目	期末余额	未偿还或结转的原因
土地返还款	4,522,066,637.41	尚未结算
购房款意向款	2,836,938,706.70	尚未结算
往来款	1,689,200,000.00	尚未偿还
合 计	9,048,205,344.11	

41、保险合同准备金

(1) 保险合同准备金

项 目	期初余额	本期增加	本期减少			期末金额
			赔付款项	提前解除	其他	
再保前:	3,276,658,583.26	4,557,257,736.09	2,898,315,296.30		1,472,105,130.74	3,463,495,892.31
未到期责任准备金	1,593,183,771.90	1,637,739,426.91			1,472,105,130.74	1,758,818,068.07
未决赔款准备金	1,683,474,811.36	2,919,518,309.18	2,898,315,296.30			1,704,677,824.24
分保准备金资产:	213,007,868.15	144,642,115.88	110,235,293.03		69,956,856.64	177,457,834.36
未到期责任准备金	101,110,246.97	61,131,267.81			69,956,856.64	92,284,658.14
未决赔款准备金	111,897,621.18	83,510,848.07	110,235,293.03			85,173,176.22
再保后:	3,063,650,715.11	4,412,615,620.21	2,788,080,003.27		1,402,148,274.10	3,286,038,057.95
未到期责任准备金	1,492,073,524.93	1,576,608,159.10			1,402,148,274.10	1,666,533,409.93
未决赔款准备金	1,571,577,190.18	2,836,007,461.11	2,788,080,003.27			1,619,504,648.02

(2) 其他保费准备金

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
养殖业保险	1,102,576.00		851.07	1,101,724.93
种植业保险	4,826,807.28		2,647.76	4,824,159.52
地震巨灾保险	36,336.38	7,034.21		43,370.59
合 计	5,965,719.66	7,034.21	3,498.83	5,969,255.04

42、代理买卖证券款

项 目	期末余额	期初余额
普通经纪业务代理买卖证券款	1,368,193,941.38	1,251,073,436.21
加: 应付利息		
合 计	1,368,193,941.38	1,251,073,436.21

43、一年内到期的非流动负债

(1) 一年内到期的非流动负债明细

项 目	期末余额	期初余额
1 年内到期的长期借款	50,144,327,309.18	47,008,909,710.14
1 年内到期的应付债券	19,903,539,964.29	16,323,711,821.96
1 年内到期的长期应付款	1,188,506,500.24	1,263,464,116.44
1 年内到期的租赁负债	541,555,221.41	432,553,086.98
加: 应付利息	10,698,298,884.83	5,940,991,950.65



项 目	期末余额	期初余额
合 计	82,476,227,879.95	70,969,630,686.17

(2) 一年内到期的长期借款、应付债券、长期应付款

项 目	期末余额	期初余额
抵押、质押借款*1	23,235,392,163.93	22,822,877,108.25
担保借款*2		
抵押、质押和担保借款*3	28,638,996,866.90	25,882,049,805.31
信用借款*4	19,903,539,964.29	16,323,711,821.96
加：应付利息	10,698,298,884.83	5,940,991,950.65
合 计	82,476,227,879.95	70,969,630,686.17

*1 抵押、质押借款：主要由本公司和子公司的现金、股权、投资性房地产作为抵押或质押。

*2 担保借款：主要由本公司和子公司提供担保。

*3 抵押、质押和担保借款：主要由本公司和子公司的现金、股权、投资性房地产作为抵押或质押，本公司及子公司提供连带责任担保。

*4 信用借款：主要由本公司和子公司提供信用担保。

44、其他流动负债

项 目	期末余额	期初余额
存入保证金	10,130,745.75	34,463,796.92
预提费用	95,073,029.60	148,380,723.59
交强险救助基金	21,279,586.96	39,493,470.35
应付保险保障基金		12,202,498.87
应付共保账款	25,600,892.69	26,238,793.43
待转销项税	72,099,143.71	110,089,295.87
其他	14,026,774.74	24,083,783.50
合 计	238,210,173.45	394,952,362.53

45、长期借款

项 目	期末余额	期初余额
抵押、质押借款*1	11,452,076,218.69	12,473,679,873.37
担保借款*2		
抵押、质押和担保借款*3	2,542,274,208.93	7,820,163,097.89
信用借款*4		
加：应付利息	712,704.91	35,013,570.80
合 计	13,995,063,132.53	20,328,856,542.06

*1 抵押、质押借款：主要由本公司和子公司的现金、股权、投资性房地产作为抵押或质押。

*2 担保借款：主要由本公司和子公司提供担保。

*3 抵押、质押和担保借款：主要由本公司和子公司的现金、股权、投资性房地产作为抵押或质押，本公司及子公司提供连带责任担保。



*4 信用借款：主要由本公司和子公司提供信用担保。

46、应付债券

(1) 应付债券明细

项 目	期末余额	期初余额
公司债券		3,681,909,524.99
中期票据		59,000,000.00
加：应付利息		163,187,230.19
合 计		3,904,096,755.18

(2) 应付债券的增减变动（不包括划分为金融负债的优先股、永续债等其他金融工具）

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行
小公募债 20 泛控 01 (12 亿)	1,200,000,000.00	2020-01-23	3 年	1,200,000,000.00	613,219,377.89	
私募债 20 泛海 01 (9 亿)	900,000,000.00	2020-06-19	3 年	900,000,000.00	843,973,696.66	
私募债 20 泛海 02 (6 亿)	600,000,000.00	2020-07-21	3 年	600,000,000.00	614,178,430.04	
中票 18 泛海 MTN001 (7 亿)	59,000,000.00	2018-08-29	5 年	700,000,000.00	60,717,465.74	
公募债 (17 亿)	1,700,000,000.00	2018-06-14	5 年	1,700,000,000.00	1,772,007,784.85	
合 计					3,904,096,755.18	

(续)

债券名称	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	本期转出	期末余额
小公募债 20 泛控 01 (12 亿)	42,990,000.00	391,712.98		656,601,090.87	
私募债 20 泛海 01 (9 亿)	53,066,000.00	695,929.95		897,735,626.61	
私募债 20 泛海 02 (6 亿)	44,610,000.00	447,648.39		659,236,078.43	
中票 18 泛海 MTN001 (7 亿)	5,014,999.99			65,732,465.73	
公募债 (17 亿)	132,600,000.00	628,377.45		1,905,236,162.30	
合 计	278,280,999.99	2,163,668.77		4,184,541,423.94	

47、长期应付款

项 目	期末余额	期初余额
融资租赁商务机		174,521,976.35
融资租赁其他	1,440,604,507.42	2,140,399,078.69
合 计	1,440,604,507.42	2,314,921,055.04

48、租赁负债

项 目	期末余额	期初余额
应付融资租赁款	744,184,358.12	1,001,686,636.61
减：未实现融资费用	41,623,214.27	88,381,153.30
小 计	702,561,143.85	913,305,483.31
减：一年内到期的租赁负债	585,048,823.15	532,355,703.88
合 计	117,512,320.70	380,949,779.43

49、预计负债



项 目	期末余额	期初余额
未决诉讼	7,217,153,197.42	911,739,001.53
产品质量保证		3,256,217.56
待执行的亏损合同	2,103,290,116.90	
合 计	9,320,443,314.32	914,995,219.09

50、递延收益

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
政府补助	324,188.05		324,188.05	
合 计	324,188.05		324,188.05	

其中，涉及政府补助的项目：

补助项目	种类	期初余额	本期增加	本期减少				期末余额
				计入营业 外收入	计入其他 收益	冲减成本 费用	其他减少	
深圳科技计划资助项目（面向物联网应用的多 功能复合传感 SOC 芯片的关键技术研发）	财政拨款	324,188.05					324,188.05	
合 计		324,188.05					324,188.05	

51、实收资本

投资者名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
泛海集团有限公司	19,600,000,000.00			19,600,000,000.00
通海控股有限公司	400,000,000.00			400,000,000.00
合 计	20,000,000,000.00			20,000,000,000.00

52、资本公积

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价	3,993,739,983.17	692,549,723.93		4,686,289,707.10
其他资本公积	3,261,729,618.09		116,127,641.16	3,145,601,976.93
合 计	7,255,469,601.26	692,549,723.93	116,127,641.16	7,831,891,684.03

53、其他综合收益

项 目	期初余额	本期发生金额						期末余额
		本期所得税前发 生额	减：前期计入其 他综合收益当期 转入损益	减：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	-2,578,273,703.22	-13,110,956.28				-10,109,910.29	-3,001,045.99	-2,588,383,613.51
其中：重新计量设 定受益计划变动额								
权益法下不能转损 益的其他综合收益								
其他权益工具投资 公允价值变动	-2,578,273,703.22	-13,110,956.28				-10,109,910.29	-3,001,045.99	-2,588,383,613.51
企业自身信用风险 公允价值变动								



项 目	期初余额	本期发生金额						期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：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	
二、将重分类进损益的其他综合收益	628,778,342.35	-181,514,461.82	33,872,274.46		-7,818,987.70	-561,560,097.49	353,992,348.91	64,218,244.86
其中：权益法下可转损益的其他综合收益	-605,702,535.96	63,641,477.55				82,451,888.20	-18,813,410.65	-523,247,647.76
外币财务报表折算差额	407,939,565.17	-248,155,939.38				-632,866,187.06	334,710,247.68	-224,926,621.89
投资性房地产公允价值变动	829,622,539.50		33,872,274.46		-7,818,987.70	-11,148,738.63	-11,904,438.13	815,473,739.89
其他	-3,081,225.38							-3,081,225.38
其他综合收益合计	-1,919,495,360.87	-197,625,118.10	33,872,274.46		-7,818,987.70	-571,670,007.78	350,991,301.92	-2,524,165,368.65

54、盈余公积

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	1,061,987,267.15			1,061,987,267.15
合 计	1,061,987,267.15			1,061,987,267.15

55、未分配利润

项 目	本期金额	上期金额
调整前上年末未分配利润	-17,017,100,473.05	-2,220,428,068.50
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）	-135,955,286.68	53,599,361.44
调整后期初未分配利润	-17,153,055,759.73	-2,166,828,707.06
加：本期归属于母公司股东的净利润	-16,153,678,996.42	-14,811,331,814.73
减：提取法定盈余公积		
对所有者（或股东）的分配		
所有者权益内部结转（转增资本）		
加：其他	-4,905,870,854.60	-38,939,951.26
期末未分配利润	-38,212,605,610.75	-17,017,100,473.05

56、营业收入和营业成本

行业名称	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
房地产业	6,497,107,993.70	3,104,711,272.99	7,746,648,661.88	2,944,900,735.01
金融、保险业	6,240,711,142.29	3,875,480,104.87	7,198,970,048.51	5,040,302,946.84
租赁业	533,976,546.94	188,483,599.05	803,105,240.08	199,193,423.16
商业	54,742,448.46	42,146,448.89	1,298,675,642.33	909,244,802.57
酒店服务业	20,321,856.73	6,023,908.14	26,684,295.16	8,750,347.58
物业管理	243,681,615.86	188,260,704.48	238,330,489.81	195,407,213.91
高科技服务业			3,378,240,928.13	1,519,477,282.48
其他	290,978,753.94	243,058,221.53	210,626,794.33	151,879,932.87
合 计	13,881,520,357.92	7,648,164,259.95	20,901,282,100.23	10,969,156,684.42



57、税金及附加

项 目	本期金额	上期金额
营业税	8,619,703.03	71,544.94
城市维护建设税	35,772,158.02	55,506,306.04
教育费附加	18,820,632.92	26,933,223.72
地方教育附加	6,994,352.61	12,923,774.52
土地增值税	2,341,762,836.25	1,520,470,468.27
房产税	115,358,632.41	119,540,842.32
土地使用税	6,357,611.98	7,177,591.62
车船使用税	191,786.80	216,761.88
印花税	10,173,311.82	15,406,054.82
其他	16,293,755.28	24,826,765.94
合 计	2,560,344,781.12	1,783,073,334.07

注：各项税金及附加的计缴标准详见附注五、税项。

58、销售费用

项 目	本期金额	上期金额
人力资源费	136,192,013.42	1,024,050,656.82
动力费	4,681,002.33	4,786,073.72
公杂费	5,996,378.19	36,727,853.22
销售推广费	10,330,484.57	57,630,411.88
租赁及物管费	18,342,303.88	34,836,335.35
资产摊提费用	13,413,866.94	22,134,273.21
咨询服务费	628,644.94	1,762,377.69
财产保险费		23,584.90
其他费用	13,139,030.92	27,267,200.85
合 计	202,723,725.19	1,209,218,767.64

59、管理费用

项 目	本期金额	上期金额
人力资源费	1,384,290,590.65	4,046,651,433.56
公杂费	196,626,025.13	68,650,479.14
咨询服务费	326,580,120.04	296,658,760.91
三会费用	24,190.48	240,761.92
租赁及物管费	65,507,395.00	132,763,481.95
税金	961,767.73	
资产摊提费用	210,307,281.73	313,114,592.17
财产保险费	273,610,965.45	4,146,603.14
其他费用	24,631,810.26	843,801,113.11
提取保险保障基金	-8,715,567.44	39,037,073.96



项 目	本期金额	上期金额
交强险救助基金	-4,052,510.04	27,893,716.60
投资者保护基金		11,123,011.53
合 计	2,469,772,068.99	5,784,081,027.99

60、研发费用

项 目	本期金额	上期金额
人力资源费	4,908,437.48	57,569,597.17
公杂费	92,334.68	1,027,266.32
租赁费	4,500.37	284,538.49
资产摊提费用	165,901.66	2,887,430.22
技术开发费	979,093.40	10,048,052.74
其他费用		511,239.48
合 计	6,150,267.59	72,328,124.42

61、财务费用

项 目	本期金额	上期金额
利息净支出	9,180,179,759.11	12,839,948,689.63
其中：利息支出	9,243,479,883.98	12,995,896,634.11
利息收入	-63,300,124.87	-155,947,944.48
结算手续费	-450,909.98	80,522,638.23
财务顾问费	-	5,500,000.00
汇兑损益及其他	-233,443,104.85	236,148,415.95
合 计	8,946,285,744.27	13,162,119,743.81

62、其他收益

项 目	本期金额	上期金额	与资产相关/ 与收益相关
政府补助	12,757,416.32	132,120,371.93	与收益相关
个税手续费返还	2,865,625.71	11,494,691.69	与收益相关
加计扣除及减免	5,180,301.85	1,918,941.77	与收益相关
其他	534,022.80	1,490,349.20	与收益相关
合 计	21,337,366.68	147,024,354.59	

63、投资收益

项 目	本期金额	上期金额
权益法核算的长期股权投资收益	2,627,152,733.71	2,978,656,139.28
处置长期股权投资产生的投资收益	-303,255,909.03	-1,778,916,995.67
交易性金融资产在持有期间的投资收益	-8,423,793.65	10,160,549.42
处置交易性金融资产取得的投资收益	11,085,217.52	149,835,585.93
其他权益工具投资在持有期间取得的投资收益	306,692.34	69,918,000.00
债权投资在持有期间取得的投资收益	171,546,092.99	127,686,814.13
处置债权投资取得的投资收益	-19,547.10	



项 目	本期金额	上期金额
其他	-1,871,149,956.65	
合 计	627,241,530.13	1,557,340,093.09

64、公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本期金额	上期金额
交易性金融资产	-191,108,401.17	-237,758,711.20
其中：衍生金融工具产生的公允价值变动收益	138,444,440.97	
其他非流动金融资产	-168,839,995.21	
交易性金融负债	-412,027,955.37	
按公允价值计量的投资性房地产	-571,888,842.01	-183,705,910.55
合 计	-1,343,865,193.76	-421,464,621.75

65、资产减值损失

项 目	本期金额	上期金额
存货跌价损失	-525,808,563.11	-3,743,705,232.56
商誉减值损失	-2,059,964,965.61	-416,120,021.82
其他	-68,344,301.40	-320,731,876.29
合 计	-2,654,117,830.12	-4,480,557,130.67

66、信用减值损失

项 目	本期金额	上期金额
坏账准备	-191,185,924.05	-1,108,462,047.81
债权投资减值损失	-473,046,609.23	-2,134,167,377.51
融出资金减值损失	-220,468,895.51	-37,645,030.71
买入返售金融资产减值准备		148,241.31
其他	-14,838,306.63	-358,882,452.87
合 计	-899,539,735.42	-3,639,008,667.59

67、资产处置收益

项 目	本期金额	上期金额	计入当期非经常性损益的金额
待执行的亏损合同	-2,027,758,599.62		-2,027,758,599.62
固定资产处置损益	61,917,812.73	62,094,547.35	61,917,812.73
其他	589,900.48		589,900.48
合 计	-1,965,250,886.41	62,094,547.35	-1,965,250,886.41

68、营业外收入

项 目	本期金额	上期金额	计入当期非经常性损益的金额
废旧物资处置收入	15,655.55	23,198.45	15,655.55
违约金、赔偿款及罚款	312,807.36	228,790,827.61	312,807.36
政府补助	1,626,406.50	9,294,375.92	1,626,406.50
其他	62,230,522.12	116,110,553.01	62,230,522.12



项 目	本期金额	上期金额	计入当期非经常性损益的金额
合 计	64,185,391.53	354,218,954.99	64,185,391.53

其中，计入营业外收入的政府补助明细：

项 目	本期金额	上期金额	与资产相关/与收益相关
奖励、扶持资金	1,000,000.00	9,193,306.64	与收益相关
其他	626,406.50	101,069.28	与收益相关
合 计	1,626,406.50	9,294,375.92	

69、营业外支出

项 目	本期金额	上期金额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废损失	1,630,016.68	559,808.42	1,630,016.68
违约支出、赔偿、滞纳金及罚款	2,593,307,632.58	313,094,589.39	2,593,307,632.58
捐赠支出	200,000.00	14,716,986.05	200,000.00
其他	6,140,380,469.48	738,756,233.18	6,140,380,469.48
合 计	8,735,518,118.74	1,067,127,617.04	8,735,518,118.74

70、所得税费用

项 目	本期金额	上期金额
当期所得税费用	-92,122,752.56	522,379,352.69
递延所得税费用	-42,103,277.93	309,472,965.97
合 计	-134,226,030.49	831,852,318.66

71、现金流量表项目

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

项 目	本期金额	上期金额
收到其他业务收入、营业外收入等	36,278,276.70	233,154,366.49
收到押金、保证金等其他往来款	3,562,160,522.80	16,611,396,390.97
合 计	3,598,438,799.50	16,844,550,757.46

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项 目	本期金额	上期金额
支付押金、保证金等其他往来款	2,716,066,848.57	23,539,798,542.88
支付付现费用	806,861,991.34	1,143,154,286.87
受限资金增加	48,515,318.45	26,169,268.18
应付证券清算款减少		442,279,594.62
合 计	3,571,444,158.36	25,151,401,692.55

(3) 收到的其他与投资活动有关的现金

项 目	本期金额	上期金额
取得子公司及其他营业单位收到的现金净额		48,866,782.95
投资基金份额变动导致合并范围现金变动	1,883,791.84	5,624,213.91



项 目	本期金额	上期金额
固定资产处置收入	26,800.00	
其他	90,056,943.19	778,505,480.37
合 计	91,967,535.03	832,996,477.23

(4) 支付的其他与投资活动有关的现金

项 目	本期金额	上期金额
投资基金份额变动导致的合并范围现金变动	174,652.54	
处置子公司及其他经营单位导致现金减少	46,899,510.77	14,623,581,348.51
退回股权转让款	2,600,000.00	
退回投资性房地产销售定金	600,000.00	
其他	1,014,566,803.68	339,182,831.83
合 计	1,064,840,966.99	14,962,764,180.34

(5) 收到的其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期金额	上期金额
收到信托保障基金流动性资金支持		26,166,734.51
信用证开证保证金变动		3,816,680,167.44
收回借款保证金	2,704,387.99	97,807,629.09
股权转让至小股东收取的款项		822,507,998.35
少数投资者认购合并范围内结构化主体份额		5,000,000.00
受限资金解除	11,042,294.00	
其他	18,257.81	1,571,653.79
合 计	13,764,939.80	4,769,734,183.18

(6) 支付的其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期金额	上期金额
借款发生的辅助支出及信托保障基金	114,314,760.51	5,743,590.50
支付少数股东撤资款或第三方基金赎回等	21,991,222.45	639,469,208.22
偿还租赁负债本金和利息所支付的现金	125,993,684.59	194,307,189.61
其他	9,809,794.07	38,716,087.92
合 计	272,109,461.62	878,236,076.25

72、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

补充资料	本期金额	上期金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	-22,703,221,934.81	-20,398,027,987.81
加：资产减值准备	2,654,117,830.12	4,480,557,130.67
信用减值损失	899,539,735.42	3,639,008,667.59
固定资产折旧	108,012,935.59	189,261,681.01
无形资产摊销	45,136,704.98	91,831,599.17



补充资料	本期金额	上期金额
长期待摊费用摊销	34,488,950.70	107,622,634.62
使用权资产摊销	306,819,996.85	368,183,276.94
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“-”号填列)	1,938,220,233.89	-3,650,449,946.27
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	1,860,636.22	5,245,887.59
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	508,794,041.74	2,637,605,907.91
财务费用(收益以“-”号填列)	9,098,955,210.52	13,388,712,031.41
投资损失(收益以“-”号填列)	-738,810,081.77	1,538,289,296.78
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	248,068,556.86	486,970,451.82
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	-308,639,232.78	-161,487,845.65
存货的减少(增加以“-”号填列)	2,642,745,459.46	2,892,401,627.47
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-10,676,258,707.23	72,408,286.25
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	17,200,898,908.95	-2,680,603,908.46
其他	533,741,969.99	109,866,438.77
经营活动产生的现金流量净额	1,794,471,214.70	3,117,395,229.81
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3、现金及现金等价物净变动情况:		
现金的期末余额	2,643,733,042.95	3,427,759,321.10
减: 现金的期初余额	3,427,759,321.10	19,571,795,897.20
加: 现金等价物的期末余额		
减: 现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-784,026,278.15	-16,144,036,576.10

(2) 现金及现金等价物的构成(未包含受限的现金和现金等价物)

项目	期末余额	期初余额
一、现金	2,643,733,042.95	3,427,759,321.10
其中: 库存现金	641,144.19	639,131.95
可随时用于支付的银行存款	2,398,286,563.25	3,170,547,032.54
可随时用于支付的其他货币资金	27,423,477.22	31,930,966.90
可随时用于支付的结算备付金	217,381,858.29	224,642,189.71
二、现金等价物		
其中: 三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	2,643,733,042.95	3,427,759,321.10

73、所有权或使用权受限制的资产

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	401,538,570.08	保证金、涉诉被冻结
交易性金融资产	8,744,356,128.03	借款抵押或涉诉被冻结



项 目	期末账面价值	受限原因
存货	33,238,013,640.65	借款抵押或被查封
债权投资	5,074,652.78	行业监管要求
长期股权投资	42,735,876,612.77	借款质押或涉诉被冻结
投资性房地产	21,291,372,384.11	借款抵押或涉诉被查封
固定资产	472,445,945.89	借款抵押或涉诉被查封
其他非流动资产	75,412,429.06	信托保障基金
其他权益工具投资	100,000,000.00	权益份额被冻结
合 计	107,064,090,363.37	

七、合并范围的变更

1、非同一控制下企业合并

本期未发生非同一控制下企业合并。

2、同一控制下企业合并

本期未发生同一控制下企业合并。

3、处置子公司

本期未发生处置子公司。

八、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1) 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
泛海控股股份有限公司	北京	北京	资产管理	55.96	2.39	投资成立
民生控股股份有限公司	北京	青岛	股权投资	22.56	0.00	投资成立
泛海实业股份有限公司	潍坊	潍坊	物业管理	60.00	0.00	投资成立
泛海能源投资包头有限公司	包头	包头	煤炭、开发、销售	100.00	0.00	投资成立
陕西九州映红实业发展有限公司	西安	西安	房地产开发	100.00	0.00	投资成立
泛海能源控股股份有限公司	北京	北京	投资管理	80.00	0.00	投资成立
青岛民生经济信息服务有限公司	北京	青岛	经济信息咨询	100.00	0.00	投资成立
泛海美术馆	北京	北京	专业展览	100.00	0.00	投资成立
亚太寰宇投资有限公司	北京	天津	投资管理	40.00	60.00	投资成立
泛海扶贫产业资本投资管理有限公司	北京	北京	投资管理	100.00	0.00	投资成立
同享资本投资管理有限公司	北京	天津	投资管理	100.00	0.00	投资成立
中国泛海国际投资有限公司	香港	香港	投资管理	100.00	0.00	投资成立
泛海在线保险代理有限公司	北京	北京	保险代理	100.00	0.00	投资成立
泛海健康产业资本投资管理有限公司	北京	北京	投资管理	100.00	0.00	投资成立
泛海投资集团有限公司	北京	北京	投资管理	100.00	0.00	投资成立

(2) 重要的非全资子公司



子公司名称	少数股东的持股比例 (%)	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东分派的股利	期末少数股东权益余额
泛海控股股份有限公司	42.13	-6,615,404,914.67		3,965,880,300.79
民生控股股份有限公司	77.44	-22,834,659.29	1,143,000.00	686,544,865.23
泛海实业股份有限公司	40.00	14,145,132.39		10,354,851,377.55

(3) 重要的非全资子公司的主要财务信息

子公司名称	期末余额					
	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
泛海控股股份有限公司	66,151,165,033.05	39,039,251,510.99	105,190,416,544.04	89,797,055,085.82	14,498,987,324.87	104,296,042,410.69
民生控股股份有限公司	742,943,015.03	163,540,616.19	906,483,631.22	21,137,005.44	5,808,167.68	26,945,173.12
泛海实业股份有限公司	21,258,677,222.33	6,789,099,226.19	28,047,776,448.52	1,708,547,989.30	64,773,542.26	1,773,321,531.56

(续)

子公司名称	期初余额					
	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
泛海控股股份有限公司	62,398,166,349.98	47,847,049,667.24	110,245,216,017.22	80,666,680,541.75	15,805,600,637.42	96,472,281,179.17
民生控股股份有限公司	813,886,963.16	141,739,250.98	955,626,214.14	28,850,165.60	3,681,408.69	32,531,574.29
泛海实业股份有限公司	21,281,113,087.95	7,726,641,699.55	29,007,754,787.50	2,390,789,668.33	160,492,329.74	2,551,281,998.07

子公司名称	本期金额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
泛海控股股份有限公司	13,070,560,026.25	-13,291,490,760.07	-12,868,889,782.63	574,847,178.26
民生控股股份有限公司	19,647,943.41	-29,281,294.03	-26,085,249.24	-28,033,239.28
泛海实业股份有限公司	71,811,051.12	35,362,830.97	17,982,127.53	187,225,241.23

(续)

子公司名称	上期金额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
泛海控股股份有限公司	14,922,802,783.79	-13,087,643,028.08	-13,236,513,966.30	10,625,318,974.25
民生控股股份有限公司	56,348,061.40	15,646,908.68	14,580,012.59	11,446,788.07
泛海实业股份有限公司	3,477,884,638.52	-104,194,131.42	-232,781,737.27	-4,294,312,392.96

(4) 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持

泛海控股部分纳入合并财务报表范围的结构化主体实行管理人自有资金认购部分承担有限责任的措施, 规避或减少委托人可能面临的投资风险。

2、在合营企业或联营企业中的权益

(1) 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	
中国民生银行股份有限公司	北京	北京	吸收公众存款	4.12	1.78	权益法



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	
联想控股股份有限公司	北京	北京	投资管理	11.60		权益法
渤海银行股份有限公司	天津	天津	吸收公众存款	7.72		权益法

3、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

泛海控股金融子公司直接持有发起设立的未纳入合并财务报表范围的结构化主体，主要包括金融子公司发行的资产管理计划及信托计划。这些结构化主体的性质和目的主要是管理投资者的资产并收取管理费，其融资方式是向投资者发行投资产品。泛海控股在这些未纳入合并财务报表范围的结构化主体中享有的权益主要指通过管理这些结构化主体赚取管理费收入及泛海控股进行的投资。

截至 2022 年 12 月 31 日，泛海控股金融子公司投资由其发起设立但未纳入合并财务报表范围的资产管理计划、信托计划及基金总量为 279,135.80 万元（2021 年 12 月 31 日：318,584.95 万元）。泛海控股在上述结构化主体中的投资获得的收益金额为-21,519.45 万元（2021 年度：1,182.41 万元）。

九、关联方及关联交易

1、本公司的母公司情况

母公司名称	关联关系	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	对本企业的 持股比例 (%)	对本企业的表 决权比例 (%)
卢志强	实际控制人	—	自然人			
通海控股有限公司	间接控股股东	北京	资产管理	21000	2.00	2.00
泛海集团有限公司	控股股东	潍坊	资产管理	100000	98.00	98.00

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、本公司的合营和联营企业情况

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	其他关联方与本公司关系
常新资本投资管理有限公司	股东的子公司
泛海绿能投资有限公司	股东的子公司
泛海园艺技术工程有限公司	股东的子公司
泛海酒店投资管理有限公司	股东的子公司
通海投资集团有限公司	股东的子公司
海墨文化传媒股份有限公司	股东的子公司
通海置业投资管理有限公司	股东的子公司
通海股权投资股份有限公司	股东的子公司
通海资本投资管理有限公司	股东的子公司
泛海公益基金会	同一实际控制人



其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
山东泛海公益基金会	同一实际控制人
民生证券股份有限公司	联营企业
民生期货有限公司	联营企业
北京泛海东风置业有限公司	联营企业

5、关联交易情况

(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	本期金额	上期金额
泛海酒店投资管理有限公司	赔付支出	184,818.34	404,194.69
泛海园艺技术工程有限公司	赔付支出	84,605.00	87,406.00
常新资本投资管理有限公司	赔付支出	15,261.00	
通海投资集团有限公司	赔付支出	1,930.00	
泛海集团有限公司	赔付支出	690.00	
北京泛海东风置业有限公司	赔付支出	11,526.00	59,221.00
民生证券股份有限公司	赔付支出	4,800.00	29,286.90
民生证券股份有限公司	佣金手续费		22,232.87
民生证券股份有限公司	函证服务费		566,037.74
泛海酒店投资管理有限公司	酒店服务	510,263.57	1,185,308.31
泛海园艺技术工程有限公司	绿化工程	25,583,772.32	
中国民生银行股份有限公司	手续费		188.68

②出售商品/提供劳务情况

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
常新资本投资管理有限公司	物业管理费	36,448.18	41,259.84
泛海酒店投资管理有限公司	物业管理费	663,945.56	653,358.67
民生期货有限公司	物业管理费	27,869.01	14,620.33
民生证券股份有限公司	物业管理费	137,653.59	67,783.38
北京泛海东风置业有限公司	物业管理费		437,840.38
北京泛海东风置业有限公司	保费收入	1,148.18	21,005.63
泛海园艺技术工程有限公司	保费收入	49,271.02	73,121.39
泛海酒店投资管理有限公司	保费收入	1,341,964.70	870,276.05
山东泛海公益基金会	保费收入	1,387.68	1,415.35
海墨文化传媒股份有限公司	保费收入	455.83	5,638.31
泛海公益基金会	保费收入	3,454.23	3,984.80
泛海集团有限公司	保费收入	41,091.26	38,953.24
民生证券股份有限公司	保费收入	86,656.00	43,397.85
常新资本投资管理有限公司	保费收入	8,614.02	
泛海酒店投资管理有限公司	转售水电费	5,599,079.76	9,530,633.99



关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
中国民生银行股份有限公司	受托资产管理业务		660,377.36
泛海酒店投资管理有限公司	广告服务	4,933.96	
北京泛海东风置业有限公司	出售商品		-54,183.84
通海控股有限公司	出售商品		5,080,492.48

(2) 关联租赁情况

① 本公司作为出租方

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
中国民生银行股份有限公司	武汉泛海城市广场商铺	1,003,829.38	2,424,834.63
泛海酒店投资管理有限公司	杭州泛海钓鱼台酒店		14,285,714.25
泛海酒店投资管理有限公司	武汉泛海喜来登酒店及二期公寓楼	21,015,396.43	40,800,350.99
泛海酒店投资管理有限公司	武汉泛海费尔蒙酒店	1,904,761.89	11,428,571.41
民生证券股份有限公司	武汉民生金融中心	331,183.44	137,993.10
通海置业投资管理有限公司	港陆广场写字楼	841,273.06	2,989,478.01

② 本公司作为承租方

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
常新资本投资管理有限公司	泛海名人广场综合楼三楼		546,576.67
中国民生银行股份有限公司天津分行	中国民生银行天津分行办公楼		826,292.04

(3) 关联方资金拆借

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入:				
中国民生银行股份有限公司	640,000,000.00	2020.03.25	2023.02.24	
中国民生银行股份有限公司	560,000,000.00	2020.03.25	2023.02.24	
中国民生银行股份有限公司	647,000,000.00	2019.09.19	2023.09.17	
中国民生银行股份有限公司	572,000,000.00	2019.09.23	2023.09.17	
中国民生银行股份有限公司	774,000,000.00	2019.09.25	2023.09.17	
中国民生银行股份有限公司	1,078,000,000.00	2019.10.30	2023.09.17	
中国民生银行股份有限公司	395,000,000.00	2020.07.28	2023.07.24	

(4) 关联担保事项

① 本公司作为担保方为下列子公司提供担保

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
中国泛海控股集团有限公司	泛海控股股份有限公司	1,567,378,687.50	2018.09.10	2021.11.10	否
中国泛海控股集团有限公司	泛海控股股份有限公司	300,000,000.00	2019.07.09	2022.01.09	否
中国泛海控股集团有限公司	泛海控股股份有限公司	250,000,000.00	2019.07.09	2022.07.09	否
中国泛海控股集团有限公司	泛海控股股份有限公司	500,000,000.00	2019.12.25	2022.12.25	否
中国泛海控股集团有限公司	泛海控股股份有限公司	573,200,000.00	2020.01.23	2023.01.23	否
中国泛海控股集团有限公司	泛海控股股份有限公司	400,000,000.00	2020.02.27	2023.02.27	否



担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已履行完毕
中国泛海控股集团有限公司	泛海控股股份有限公司	816,400,000.00	2020.06.19	2023.06.19	否
中国泛海控股集团有限公司	泛海控股股份有限公司	594,800,000.00	2020.07.21	2023.07.21	否
中国泛海控股集团有限公司	泛海控股股份有限公司	1,160,000,000.00	2019.12.17	2023.11.17	否
中国泛海控股集团有限公司	泛海控股股份有限公司	1,160,000,000.00	2019.12.18	2023.11.17	否
中国泛海控股集团有限公司	泛海控股股份有限公司	1,780,000,000.00	2019.09.12	2023.08.11	否
中国泛海控股集团有限公司	泛海控股股份有限公司	2,700,000,000.00	2020.10.13	2023.10.12	否
中国泛海控股集团有限公司	泛海控股股份有限公司	4,486,610,554.39	2020.08.21	2023.08.21	否
	武汉中央商务区股份有限公司				
	大连泛海建设投资有限公司				
	大连黄金山投资有限公司				
	北京星火房地产开发有限责任公司				
中国泛海控股集团有限公司	中泛集团有限公司	1,714,368,085.44	2018.11.19	2022.11.14	否

②子公司间担保事项

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
泛海控股股份有限公司	武汉中央商务区股份有限公司	1,050,000,000.00	2017.05.03	2022.11.03	否
泛海控股股份有限公司	武汉中央商务区股份有限公司	250,000,000.00	2018.04.18	2022.11.03	否
泛海控股股份有限公司	武汉中央商务区股份有限公司	1,547,000,000.00	2017.08.03	2024.04.20	否
泛海控股股份有限公司	武汉中央商务区股份有限公司	90,000,000.00	2017.12.28	2024.05.03	否
泛海控股股份有限公司	武汉中央商务区股份有限公司	600,000,000.00	2018.01.08	2024.05.03	否
泛海控股股份有限公司	武汉中央商务区股份有限公司	49,000,000.00	2018.01.09	2024.05.03	否
泛海控股股份有限公司	武汉中央商务区股份有限公司	150,000,000.00	2018.04.03	2024.05.03	否
泛海控股股份有限公司	武汉中央商务区股份有限公司	611,029,358.00	2018.08.02	2023.07.20	否
泛海控股股份有限公司	武汉中央商务区股份有限公司	800,000,000.00	2018.12.14	2023.12.14	否
泛海控股股份有限公司	武汉中央商务区股份有限公司	810,000,000.00	2018.12.28	2023.12.28	否
泛海控股股份有限公司	武汉中央商务区股份有限公司	50,000,000.00	2019.03.19	2024.03.19	否
泛海控股股份有限公司	武汉中央商务区股份有限公司	102,020,000.00	2019.06.28	2024.03.19	否
泛海控股股份有限公司	武汉中央商务区股份有限公司	1,256,649,188.94	2019.04.30	2021.07.30	否
泛海控股股份有限公司	武汉中央商务区股份有限公司	116,000,000.00	2020.02.11	2023.10.17	否
泛海控股股份有限公司	武汉中央商务区股份有限公司	1,651,600,000.00	2020.03.12	2025.03.11	否
泛海控股股份有限公司	武汉中央商务区股份有限公司	1,394,400,000.00	2020.04.20	2025.03.11	否
泛海控股股份有限公司	武汉中央商务区股份有限公司	545,000,000.00	2021.01.27	2024.01.27	否
泛海控股股份有限公司	武汉中心大厦开发投资有限公司	1,974,000,000.00	2018.06.20	2023.06.18	否
泛海控股股份有限公司	武汉中心大厦开发投资有限公司	1,998,000,000.00	2018.06.26	2023.06.18	否
泛海控股股份有限公司	武汉中心大厦开发投资有限公司	34,000,000.00	2020.01.20	2023.10.11	否
泛海控股股份有限公司	武汉泛海城市广场开发投资有限公司	582,103,326.13	2018.08.02	2023.07.20	否



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
泛海控股股份有限公司	泛海建设集团青岛有限公司	888,000,000.00	2020.12.28	2023.12.28	否
泛海控股股份有限公司	北京星火房地产开发有限责任公司	1,628,089,759.59	2020.06.16	2024.06.14	否
泛海控股股份有限公司	泛海股权投资管理有限公司	368,000,000.00	2017.06.29	2023.12.27	否
泛海控股股份有限公司	北京山海天物资贸易有限公司	69,532,487.00	2019.12.18	2024.09.25	否
泛海控股股份有限公司	Oceanwide Plaza LLC	美元 125,500,000.00	2015.07.20	2022.12.21	否
泛海控股股份有限公司	泛海控股国际发展第三有限公司	美元 210,200,000.00	2018.10.31	2023.05.23	否
泛海控股股份有限公司	泛海控股国际发展第三有限公司	美元 133,955,000.00	2019.05.23	2023.03.23	否
泛海控股股份有限公司	泛海控股国际发展第三有限公司	美元 146,045,000.00	2021.05.20	2024.05.20	否
中泛集团有限公司	泛海控股国际金融发展有限公司	港币 1,168,996,507.89	2018.12.03	2022.06.30	否
中泛集团有限公司	Oceanwide Center LLC	美元 9,000,000.00	2018.09.06	2025.09.06	否
泛海控股国际有限公司	中国通海国际金融有限公司	港币 337,000,000.00	2020.07.10	2023.03.31	否
泛海控股国际金融发展有限公司					
泛海控股国际发展第三有限公司					
中国泛海金融(控股)有限公司					
中泛集团有限公司					
武汉泛海城市广场开发投资有限公司	武汉中央商务区股份有限公司	4,083,614,994.25	2020.08.21	2023.08.21	否
	大连泛海建设投资有限公司				
	大连黄金山投资有限公司				
	北京星火房地产开发有限责任公司				
中泛集团有限公司	隆亨资本有限公司	港币 399,683,763.96	2019.08.22	2022.06.21	否
中泛控股有限公司	中泛房地产开发控股有限公司	美元 127,891,613.71	2019.11.06	2021.11.06	否
中泛电力投资控股有限公司					
中泛房地产开发第二有限公司					
中泛房地产开发第四有限公司					
中泛房地产开发第五有限公司					
夏威夷泛海不动产开发公司					
夏威夷泛海不动产投资公司					
夏威夷泛海不动产管理公司					
泛海夏威夷度假村有限公司					
泛海夏威夷度假社区有限公司					
泛海夏威夷度假天堂有限公司					
中泛控股有限公司	Oceanwide Plaza LLC	美元 100,000,000.00	2020.03.05		否
武汉泛海城市广场开发投资有限公司	武汉中心大厦开发投资有限公司	1,145,101,956.60	2021.12.31	2022.6.30	否
武汉泛海城市广场开发投资有限公司	武汉中央商务区股份有限公司	1,058,872,514.90	2021.12.31	2022.6.30	否
武汉泛海城市广场开发投资有限公司	武汉中心大厦开发投资有限公司	282,838,480.40	2021.12.31	2022.6.30	否

③本公司作为被担保方



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
实际控制人	武汉中央商务区股份有限公司	1,651,600,000.00	2020.03.12	2025.03.11	否
实际控制人	武汉中央商务区股份有限公司	1,394,400,000.00	2020.04.20	2025.03.11	否
实际控制人	武汉中心大厦开发投资有限公司	1,974,000,000.00	2018.06.20	2023.06.18	否
实际控制人	武汉中心大厦开发投资有限公司	1,998,000,000.00	2018.06.26	2023.06.18	否
实际控制人	中国通海国际金融有限公司	港币 337,000,000.00	2020.07.10	2023.03.31	否
实际控制人	泛海控股股份有限公司	2,400,000,000.00	2019.03.27	2023.02.24	否
泛海控股股份有限公司	中国泛海控股集团有限公司	5,890,155,155.37	2020.08.21	2023.08.21	否
泛海控股股份有限公司	中国泛海控股集团有限公司	4,842,500,000.00	2020.12.23	2021.06.18	否

(5) 其他关联交易

①代建工程

2014 年 12 月，东风公司、星火公司分别与泛海集团签订了补充协议，约定东风公司、星火公司继续委托泛海集团负责北京泛海国际居住区二期项目拆迁安置等工程（简称“标的”）。

关于标的定价政策及定价依据的说明：经泛海控股与泛海集团协商，根据目前实际发生的拆迁费用并考虑增加的大面积代征绿地拆迁和“七通一平”等基础设施建设，双方承诺并同意，东风公司负责项目部分对应各项拆迁及建设费用约定为约 27,000 元/平方米，星火公司负责项目部分对应各项拆迁及建设费用约定为约 25,000 元/平方米。项目工程完工后，经第三方机构审计确认后据实结算项目价款。据此，泛海控股将在项目工程存续期内每年聘请第三方机构对该项目工程开展专项审计。上述拆迁成本系泛海控股与泛海集团共同测算结果，该测算主要参考了项目已发生拆迁成本、预计拆迁成本（参照现有拆迁补偿标准及合理溢价）、项目回迁安置房补贴及适度不可预见费等因素考虑。标的本期发生拆迁成本 14.85 万元。

②根据泛海控股 2008 年 1 月《发行股份收购资产暨关联交易报告书》，泛海建设控股承诺若浙江公司和武汉公司土地使用权证不能在 2008 年 12 月 31 日之前取得，则泛海建设控股需向泛海控股支付 39.65 亿元（浙江公司 100%股权和武汉公司 60%股权的作价）作为赔偿，待浙江公司和武汉公司取得土地使用权证后，需将上述 39.65 亿元返还给泛海建设控股。

截止 2009 年 6 月 30 日，浙江公司已取得土地使用权证，武汉公司 27 宗地已办理完毕 26 宗地的土地证。泛海建设控股于 2009 年 4 月向泛海控股发函，按照武汉公司未取得土地使用权证的占地面积与 27 宗土地总占地面积的比例向泛海控股支付履约保证金 143,515,773.64 元，上述保证金在星火公司欠泛海建设控股款项中抵扣。截止 2022 年 12 月 31 日，武汉公司尚有 1 宗土地未办理土地使用权证。

（注：泛海建设控股于 2015 年注销，注销前相关的债权债务及承诺事项转由中国泛海承担。）

③存款

截止 2022 年 12 月 31 日，泛海控股及子公司在民生银行存款余额合计为 94,083,758.91 元，本期存款利息 379,217.34 元。

④业务合作代理



根据亚太财险与泛海在线保险代理有限公司(以下简称泛海在线)签署的《战略合作框架协议》(亚太财险 2019 年第五届董事会第五次会议通过)的约定,泛海在线拟利用其在相关领域的优势与亚太财险开展深度合作,建设销售保险产品的分支机构、销售团队、信息系统等。亚太财险拟向泛海在线预付不超过 2 亿元的建设支持资金,项目验收合格后按支持资金投入的 2%支付管理费用。截止 2022 年 12 月 31 日,合同已开始执行,但尚未发生管理费支付。

6、关联方应收应付款项

(1) 应收项目

项目名称	期末余额	期初余额
应收账款:		
泛海酒店投资管理有限公司	35,748,534.23	21,931,932.99
泛海园艺技术工程有限公司	446,300.14	377,329.82
通海控股有限公司		62,088.28
通海置业投资管理有限公司		3,138,951.91
中国民生银行股份有限公司		1,548,895.72
海墨文化传媒股份有限公司	251,045.65	250,111.68
合计	36,445,880.02	27,309,310.40
预付账款:		
泛海园艺技术工程有限公司	3,409,190.12	14,325,892.92
合计	3,409,190.12	14,325,892.92
其他应收款:		
泛海集团有限公司	9,526,978,069.97	19,613,118,366.11
通海控股有限公司	499,604.09	2,204,203,112.43
常新资本投资管理有限公司	6,852,805,765.94	892,435,434.62
泛海公益基金会	12,654,894.47	12,061,742.05
通海投资集团有限公司		436,960,849.54
泛海园艺技术工程有限公司	8,558,876.80	15,653,553.99
通海资本投资管理有限公司		47,573,988.29
泛海酒店投资管理有限公司	20,224,097.04	9,510,454.64
合计	16,421,721,308.31	23,231,517,501.67
应收保费:		
泛海园艺技术工程有限公司	15,756.45	13,503.00
海墨文化传媒股份有限公司	6,600.00	6,226.42
泛海集团有限公司	367.10	
合计	22,723.55	19,729.42

(2) 应付项目

项目名称	期末余额	期初余额
应付账款:		
泛海园艺技术工程有限公司	29,179,030.19	2,539,732.54



项目名称	期末余额	期初余额
泛海酒店投资管理有限公司		7,719,352.00
常新资本投资管理有限公司	1,119,266.55	669,405.50
合 计	30,298,296.74	10,928,490.04
预收款项:		
泛海酒店投资管理有限公司	200,000.00	115,818.00
民生证券股份有限公司		82,795.85
合 计	200,000.00	198,613.85
合同负债:		
泛海酒店投资管理有限公司		28,727.18
民生证券股份有限公司	594.34	51,061.07
民生期货有限公司		9,834.78
合 计	594.34	89,623.03
其他应付款:		
常新国际控股有限公司		243,128,547.67
通海控股有限公司	607,434.00	2,009,200,000.00
泛海酒店投资管理有限公司	220,193,285.05	236,577,850.81
中国民生银行股份有限公司		409,637.73
山东泛海公益基金会	1,516,000.00	1,516,000.00
泛海园艺技术工程有限公司	40,012.29	40,012.29
北京泛海东风置业有限公司	755,810,151.89	1,146,313,591.82
通海投资集团有限公司	83,287,720.30	
民生证券股份有限公司	4,019,984.34	12,917,677.63
民生期货有限公司	677,424.00	747,474.00
合 计	1,066,152,011.87	3,650,850,791.95
预收保费:		
泛海酒店投资管理有限公司		2,696.61
泛海集团有限公司	6,485.40	7,011.34
泛海园艺技术工程有限公司	11,868.00	
合 计	18,353.40	9,707.95

十、与金融工具相关的风险

1、风险管理政策和组织架构

(1) 风险管理政策

本公司从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得适当的平衡,将风险对本公司经营业绩的负面影响降低到最低水平,使股东及其他权益投资者的利益最大化。基于该风险管理目标,本公司风险管理的基本策略是确定和分析本公司所面临的各种风险,建立适当的风险承受底线进行风险管理并及时可靠地对各种风险进行计量、监测、报告和应对,将风险控制在限定的范围之内。本公司在日常经营活动中涉及的风险主要包括财务风险、法律风险、经营风险和战略风险等。本公司制定



了相应的政策和程序来识别和分析这些风险，设定适当的风险指标、风险限额、风险政策及内部控制流程，并通过持续监控来管理上述各类风险。对风险指标及重大事项进行分类、分级，详细描述风险事项及发生原因、风险识别时间、风险事项影响，同时针对每一个风险制定有针对性的应对措施，按月跟踪应对措施的实施效果，进一步修正后续应对措施，并形成月度定期风险监测报告。

(2) 风险管理组织架构

公司由董事会全面负责风险管理目标和政策的确定，并对风险管理目标和政策承担最终责任。董事会已授权本公司管理层、风险控制总监和风险控制部门设计和实施能确保风险管理目标和政策得以有效执行的程序。本公司的内部审计也会对全面风险管理制度及流程的有效性、适应性进行确认并评价，并且将有关发现汇报给审计委员会。在依法合规的前提下，公司风险管理在总部、各所属公司间实行“统一领导、分级管理”垂直体系。公司在各职能管理总部指定风控联系人负责对接各部门内的风险管理工作；在各所属公司设立风险管理部门或岗位，负责组织本单位的信息收集、风险评估、风险应对、监督改进、及风险报告等工作，并与公司风险管理总部做好工作衔接；各级所属公司风险管理部门或岗位，开展各自归属业务平台的风险管理具体工作，在本单位层面贯彻执行各项相关制度要求。

2、信用风险

信用风险是合同的一方不履行义务，包括贷款、回购、期权等交易及在结算过程中因交易对手不能或不愿履行合约承诺而使公司遭受损失的风险。

本公司对各业务的信用风险进行了事前、事中和事后的监控管理，并采取相应的信用风险缓释措施和应对手段将信用风险控制在合理的范围之内。此外，本公司于每个资产负债表日审核每一单项应收款的回收情况，以确保就无法回收的款项计提充分的坏账准备。因此，公司金融资产的信用风险降低至最低水平。

非金融业务：

本公司开展的非金融业务在销售产品和提供劳务过程中也会因为形成应收款项而面临信用风险。对于此类信用风险，公司根据实际情况制定信用政策，对客户进行信用评估以确定赊销额度。信用评估主要根据客户的历史资信状况、外部对该客户的评级以及该客户在银行的信用记录（如有可能）。

金融业务：

证券业务信用风险主要集中在融资融券、约定购回、股票质押业务，公司对信用风险控制主要通过建立客户资格审查与授信管理机制，采用自然人、机构评分卡模型对客户信用风险进行评估，并根据评估结果进行授信管理，有效控制信用风险。

保险业务主要面临的信用风险与投资业务及再保险公司的再保险安排等有关。保险业务投资品种遵循中国保监会的监管要求，投资组合中主要是基金、国债、央行票据、银行理财产品、金融债券、公司债券、可转债、存放在四大国有银行和其他全国性商业银行的货币资金、定期存款、存出资本保证金以及债权项目投资和信托计划投资，其中债权投资计划均投向于电力行业及地方和国家重大基础设施等项目，具有符合保监会规定的担保措施，信用等级高；信托投资计划



均有抵押物或质押物以及担保人。另外在签订再保险合同之前，会对再保险公司进行信用评估，选择具有较高信用资质的再保险公司以降低信用风险。

根据信用风险的定义，以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和可供出售金融资产中的权益工具投资和长期股权投资均不面临信用风险。在不考虑担保或其他信用增级方法的影响下，对于表内资产，最大信用风险敞口以资产负债表中账面净额列示。

3、市场风险

市场风险是指因市场价格波动而引起的金融工具公允价值或未来现金流变动的风险。市场风险包括因汇率（外汇风险）、市场利率（利率风险）和市场价格（价格风险）波动而引起的三种风险。公司建立了涵盖市场风险识别、计量、监测和控制环节的市场风险管理制度体系，结合市场情况对市场风险进行管理，将潜在的市场风险损失控制在可接受水平。

（1）利率风险

利率风险是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。公司面临的利率风险主要产生于银行存款、融出资金、交易性金融资产以及带息债务等。本公司通过调整投资组合的结构和期限来管理利率风险，并尽可能使资产和负债的期限相匹配。

项 目	期末余额（万元）			
	不计息	固定利率	浮动利率	合 计
金融资产总计	4,458,081.45	904,854.97	647,624.28	6,010,560.70
金融负债总计	4,344,338.60	11,802,267.56	906,700.30	17,053,306.46
金融资产负债缺口	113,742.85	-10,897,412.59	-259,076.02	-11,042,745.76

（续）

项 目	期初余额（万元）			
	不计息	固定利率	浮动利率	合 计
金融资产总计	4,379,554.25	960,878.54	567,092.28	5,907,525.07
金融负债总计	3,690,475.97	11,576,291.15	897,341.63	16,164,108.75
金融资产负债缺口	689,078.28	-10,615,412.61	-330,249.35	-10,256,583.68

利率风险敏感性分析。于资产负债表日，在其他变量不变的情况下，假定利率上升或下跌 100 基点将会导致公司利润总额增减变动人民币 9,990.78 万元（2021 年 12 月 31 日：增减变动人民币 5,560.31 万元）。

（2）汇率风险

汇率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因外汇汇率变动而发生波动的风险。本公司面临的汇率变动风险主要来源于以人民币以外币种计价的金融资产和金融负债及其于境外子公司的净投资。

外汇风险敞口的敏感性分析。于资产负债表日，假定除汇率以外的其他风险变量不变，外币对人民币升值或贬值 300 个基点，将导致公司利润总额增减变动人民币-41,924.82 万元（2021 年 12 月 31 日：增减变动人民币-46,494.85 万元）。

（3）价格风险



价格风险是指本公司所持金融工具的公允价值或未来现金流量因除市场利率和外汇率以外的市场价格因素变动而发生波动的风险。本公司主要投资于证券交易所上市或银行间同业市场交易的股票和债券，所面临的价格风险来源于单个证券发行主体自身经营情况或特殊事项的影响，也可能来源于证券市场整体波动的影响。

本公司的管理层在构建和管理投资组合的过程中，采用“自上而下”的策略，通过对宏观经济情况及政策的分析，结合证券市场运行情况，做出资产配置及组合的决定；通过对单个证券的定性分析及定量分析，选择适当的投资品种进行投资。本公司的管理层定期结合宏观及微观环境的变化，对投资策略、资产配置、投资组合进行修正，以主动应对可能发生的价格风险。另外，本公司的投资还包括国债、央行票据、银行理财产品、定期存款、金融债、可转债、企业债、投资于电力行业及国家重大基础设施建设项目的债权计划和信托投资计划，其账面价值受该风险影响较小。因此本公司价格风险总体可控。

4、流动性风险

流动性风险，是指企业在履行以交付现金或其他金融资产的方式结算的义务时发生资金短缺的风险。公司战略转型持续深入推进，重点发展的业务均属资金密集型行业，资金需求较大，在当前政策、市场环境下，公司面临较大的资金压力和一定的流动性风险。对此，公司一是将积极加快房地产项目去化，加速销售货款回笼，并着力提高信托、证券、保险等金融业务的盈利能力，从而增加公司的收入和利润；二是将加大与金融机构合作，深入推进战略合作关系，拓宽公司融资渠道；三是将积极利用多层次资本市场，综合运用股权、债权等各类融资方式，优化公司的资产负债结构；四是将加大财务统筹力度，做好相关资金安排和债务偿还工作，切实保护相关方利益。

本公司金融负债以未折现的合同现金流量按到期日列示如下：

项 目	期末余额（万元）						
	未标明到期日	即时偿还	6 个月以内	6 至 12 月	1 至 5 年	5 年以上	合 计
金融负债合计	3,812,780.50	6,085,667.30	2,121,386.24	3,052,123.04	869,687.78	1,111,661.60	17,053,306.46
(续)							
项 目	期初余额（万元）						
	未标明到期日	即时偿还	6 个月以内	6 至 12 月	1 至 5 年	5 年以上	合 计
金融负债合计	4,150,564.29	2,976,074.43	2,049,976.10	4,301,729.38	1,573,442.79	1,112,321.77	16,164,108.75

5、其他业务相关风险

目前公司业务领域涵盖房地产和信托、保险等金融子行业，且跨越境内外，需同时接受中国证监会、中国银保监会、深圳证券交易所等不同机构的监管，这对公司的综合管控能力提出了极高的要求。如何使公司的管理体制机制、业务模式适应房地产、金融等不同行业的特点，如何在有效控制风险的前提下切实促进各项业务的发展，是公司经营管理面临的紧迫课题。对此，公司将持续完善规章制度，优化管理体制机制，坚持合法合规经营，不断提升企业运营能力，降低经营管理风险，保障公司健康发展。

十一、公允价值的披露



1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

项 目	期末公允价值			
	第一层次 公允价值计量	第二层次 公允价值计量	第三层次 公允价值计量	合 计
一、持续的公允价值计量	—	—	—	—
（一）交易性金融资产	1,936,596,601.07	2,546,561,058.61	7,280,017,072.66	11,763,174,732.34
1. 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	1,936,596,601.07	2,546,561,058.61	7,280,017,072.66	11,763,174,732.34
（1）债务工具投资				
（2）权益工具投资	1,535,443,445.23	1,005,252,487.58	3,792,975,400.48	6,333,671,333.29
（3）其他	401,153,155.84	1,541,308,571.03	3,487,041,672.18	5,429,503,399.05
2. 指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
（二）衍生金融资产			468,545,573.13	468,545,573.13
（三）其他权益工具投资			254,356,086.73	254,356,086.73
（四）投资性房地产			21,776,831,728.11	21,776,831,728.11
出租的建筑物			21,776,831,728.11	21,776,831,728.11
持续以公允价值计量的资产总额	1,936,596,601.07	2,546,561,058.61	29,779,750,460.63	34,262,908,120.31
（五）交易性金融负债			1,693,169,835.34	1,693,169,835.34
1. 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债				
（1）回购业务				
（2）债券借贷				
（3）其他				
2. 指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			1,693,169,835.34	1,693,169,835.34
（六）衍生金融负债			22,749,886.82	22,749,886.82
持续以公允价值计量的负债总额			1,715,919,722.16	1,715,919,722.16

2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

第一层次确定依据主要是交易所市场公开报价。

3、持续和非持续第二层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

第二层次公允价值计量项目主要采用市价折扣法、当天成交利率计算收益等估值技术，主要参照中国债券登记结算公司估值、国债逆回购市场公开利率等信息。

4、持续和非持续第三层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

第三层次公允价值计量项目采用的估值技术包括现金流量折现法和市场比较法等，采用了流动性折扣、市场乘数、波动率、风险调整折扣等重要的不可观察参数。

十二、股份支付

本报告期内无股份支付情况。

十三、承诺及或有事项

1、重大承诺事项

截止 2022 年 12 月 31 日，泛海控股尚有已签合同（主要为工程施工）未付的约定资本项目支



出共计约人民币 40.42 亿元。

2、或有事项

(1) 担保事项

按房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保，截至 2022 年 12 月 31 日累计余额为 62.16 亿元。

(2) 涉诉事项

①股权转让纠纷案

a. 杭州陆金汀股份转让纠纷案

根据泛海控股与杭州陆金汀签署的《股份转让协议》，泛海控股以 1,666,706,012.28 元的金额，受让杭州陆金汀持有的泛海控股控股子公司武汉中央商务区股份有限公司 2% 股份。杭州陆金汀以公司未能按照约定履行支付义务为由，将泛海控股诉至法院，2023 年 3 月 30 日法院判决泛海控股支付股权转让款及违约金、相关诉讼费用。泛海控股已向北京市高级人民法院提起上诉。

②融资纠纷案

a. 山东高速融资纠纷案

2019 年 4 月，武汉公司向山东高速环球融资租赁有限公司（以下简称“山东高速”）申请融资 20 亿元。上述融资尚未清偿完毕。2021 年 4 月 2 日，武汉公司收到湖北省武汉市中级人民法院送达的（2021）鄂 01 执 786 号《执行通知书》和《执行裁定书》，就上述合同纠纷案，申请执行人烟台山高弘灏投资中心（有限合伙）（以下简称“烟台山高”）向湖北省武汉市中级人民法院申请强制执行。

2021 年 7 月 26 日，泛海控股收到山东省济南市中级人民法院（以下简称“济南中院”）送达的应诉材料及《民事裁定书》。烟台山高就与武汉公司融资合同纠纷案，将泛海控股、沈阳泛海建设投资有限公司（以下简称“沈阳公司”）诉至济南中院。2021 年 12 月 13 日收到济南中院一审判决：判决泛海控股对武汉公司欠付山东高速的款项本金 1,256,649,188.94 元及利息、公证费 2,317,500 元、保全保险费 66 万元、律师费 25 万元等合计 16.91 亿元承担偿还连带责任。山东高速有权对泛海控股持有的武汉公司 10.1156%（35 亿股）的股权，沈阳公司名下 157 套房产以及沈抚新城抚顺市棋海路泛海国际居住区抚开国用（2013）第 037 号土地使用权进行折价或者拍卖、变卖，并就所得价款在上述责任范围内享有优先受偿权。泛海控股对一审判决结果不服，提出上诉。2022 年 3 月 15 日，泛海控股收到济南中院二审判决，驳回上诉，维持原判。2022 年 3 月 28 日，泛海控股收到济南中院送达的执行通知书，烟台山高向法院申请强制执行。

前期济南中院在诉讼过程中对泛海控股持有的民生证券股份有限公司（以下简称“民生证券”）350,000 万股股份进行了冻结。济南中院于 2023 年 3 月 14 日至 2023 年 3 月 15 日在京东司法拍卖平台拍卖公司持有的民生证券 347,066.67 万股股权，拍卖成交价为 9,105,426,723.00 元，竞买人为无锡市国联发展（集团）有限公司。2023 年 4 月 11 日，经泛海控股查询中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）官方网站获悉，中国证监会已于 2023 年 4 月 10 日接收关于民生证券的《证券公司变更主要股东或者公司的实际控制人核准》材料。2023 年 4 月 13 日，武汉公司收到武汉中院送达的《执行裁定书》，法院依照有关规定，裁定终止执行。

b. 中山证券债券交易纠纷案



2021 年 10 月 25 日, 泛海控股收到由武汉公司及民生证券转达的北京金融法院送达的 (2021) 京 74 民初 814 号《协助执行通知书》。中山证券有限责任公司因与泛海控股发生债券交易纠纷, 向北京金融法院提起诉讼, 冻结泛海控股持有的武汉公司 89.23% 股权, 冻结泛海控股持有的民生证券 31.03% 股权。冻结期限均为三年, 自 2021 年 10 月 22 日起至 2024 年 10 月 21 日止。目前一审尚未判决。

c. 中信信托融资纠纷案

泛海控股于 2021 年 12 月 2 日, 收到北京金融法院送达的起诉材料, 原告中信信托有限责任公司诉武汉公司、泛海控股及星火公司金融借款合同纠纷案, 涉诉金额 17667.46 万元。2023 年 4 月 12 日, 泛海控股收到一审判决, 判决武汉公司偿还本金、期内利息、违约金及其他费用, 泛海控股对上述债务承担连带责任。

d. 信托计划债券纠纷案

2022 年 4 月 21 日, 泛海控股收到北京金融法院送达的诉讼材料, 民生信托作为其发行的信托计划的受托人以“20 泛控 01”、“20 泛海 01”、“20 泛海 02” 债券交易纠纷为由, 将泛海控股、中国泛海、公司实际控制人卢志强诉至法院。因履行原因, 民生信托要求提前清偿债券本息、行使股权质押权, 并要求中国泛海、卢志强承担连带清偿责任。现一审进行中。

e. 融创集团债券纠纷案

2022 年 4 月 21 日, 泛海控股收到北京金融法院送达的诉讼材料, 融创房地产集团有限公司 (简称“融创集团”) 以“18 海控 01” 债券交易纠纷为由, 将泛海控股、中国泛海、卢志强诉至法院。泛海控股于 2018 年 9 月发行了“泛海控股股份有限公司 2018 年非公开发行公司债券 (第一期)” (债券简称“18 海控 01”), 融创集团前期购买了“18 海控 01” 债券, 鉴于“18 海控 01” 债券已于 2021 年 11 月 10 日到期, 泛海控股未能按期向融创集团偿付剩余本息, 融创集团将泛海控股、中国泛海、卢志强诉至北京金融法院。现一审进行中。

f. 美元债纠纷—中泛集团清盘申请

因美元债纠纷, 一债权人的律师向香港高等法院原讼法庭呈交了针对中泛集团的清盘呈请, 表示中泛集团截至 2022 年 3 月 23 日在该票据项下对其付款责任为 32,471,522.19 美元。关于清盘呈请的聆讯将于香港高等法院举行。2022 年 10 月 13 日, 因泛海控股未能于上述票据到期后及时进行兑付, 上述票据的部分债权人将泛海控股国际发展第三有限公司及票据的担保人泛海控股、中泛集团、泛海建设国际有限公司诉至纽约州法院, 请求法院判决被告兑付其持有的票据本金及利息, 2023 年 2 月 27 日, 高等法院作出命令剔除及驳回上述清盘呈请。

g. 中国农发行金融借款纠纷

泛海控股收到北京金融法院送达的诉讼材料中国农业发展银行北京市西三环支行 (以下简称“农发行”) 以金融借款合同纠纷为由, 将北京星火房地产开发有限责任公司 (以下简称“星火公司”)、武汉中央商务区股份有限公司 (以下简称“武汉公司”)、泛海控股诉至法院, 因 2020 年 6 月, 星火公司向农发行申请 17.86 亿元融资, 泛海控股、星火公司、武汉公司均为上述融资提供了担保, 农发行认为星火公司未按照借款合同约定归还贷款。本案正在审理中。

h. 前海人寿债券交易纠纷 (229,378.08 万元)

泛海控股分别于 2022 年 1 月 11 日、2022 年 1 月 29 日以及 2022 年 2 月 8 日收到北京金融法院送达的 5 件诉讼案件材料, 前海人寿保险股份有限公司 (以下简称“前海人寿”) 因公司债券交



易纠纷将泛海控股起诉至法院。目前此案尚未正式开庭。

i. 深圳市臻悦商业保理合同纠纷案 (17,860.37 万元)

泛海控股于 2022 年 2 月 11 日收到广东省深圳市中级人民法院送达的起诉材料,原告深圳市臻悦商业保理有限公司(以下简称“臻悦保理”)诉武汉公司、泛海控股股份有限公司及第三人武汉中心大厦开发投资有限公司保理合同纠纷,涉诉金额 17860.37 万元。法院判决武汉公司和武汉中心大厦开发投资有限公司向臻悦保理支付保理融资款、利息及其他费用。武汉公司提请了上诉,现二审进行中。

j. 美元债纠纷-中泛集团诉讼

2022 年 10 月 11 日,因美元债纠纷,25 个债权人向美国纽约州法院提起了针对中泛集团的诉讼,表示中泛集团在该票据项下对其付款责任为 45,259,798 美元。中泛集团于 2023 年 2 月 27 日提交了申请撤销诉讼的答辩状。原告于 2023 年 3 月 31 日对该撤销申请提出反对。

③工程纠纷案

a. 洛杉矶项目承包商纠纷案

泛海控股境外附属公司泛海广场公司与总承包商 Lendlease (US) Construction Inc. 就兴建公司洛杉矶项目签订了建筑合同,泛海控股境外附属公司中泛控股为此提供母公司担保。后总承包商终止执行建筑合同,并对中泛控股提起仲裁。中泛控股接获美国加利福尼亚中区联邦地区法院的判决,确认中泛控股须向总承包商支付相应金额的仲裁裁决。总承包商已向香港高等法院申请执行仲裁裁决。就此,中泛控股已向高等法院申请反对执行命令,后被高等法院驳回。2021 年 9 月 2 日(香港时间)及 2022 年 1 月 6 日(香港时间),中泛控股与总承包商达成延期偿付协议及其修订协议,分期向总承包商偿付仲裁裁决。由于未能按协议足额支付,法院批准了临时押记令。Lendlease 于 2023 年 2 月 7 日单方面向英属维尔京群岛高等法院(“BVI 高等法院”)申请对中泛控股有限公司的 9 家英属维尔京群岛全资附属公司的全部股份进行强制变卖,并委任接管人对变卖过程进行监督。

b. 旧金山项目承包商纠纷案

泛海控股境外附属公司泛海中心公司与总包商 SWINERTONWEB COR JV 签订了旧金山项目建筑施工总承包合同。对方以工程款争议为由,将泛海中心公司诉至法院,涉案金额 14,500 万美元。目前该仲裁案件正在审理中。

c. 东风公司工程欠款纠纷

因中国建筑一局(集团)有限公司与东风公司的工程欠款纠纷,部分留存物业资产被查封,涉案金额合计 2.52 亿元,目前部分诉讼正在审理过程中,部分案件正在强制执行过程中。

d. 中建筑港集团有限公司施工合同纠纷案 (13345.42 万元)

2022 年 3 月 17 日大连黄金山收到大连海事法院送达的(2022)辽 72 民号《应诉通知书》,中建筑港集团有限公司以施工合同纠纷为由将大连泛海建设、大连黄金山及武汉公司诉至法庭。诉讼请求判决大连泛海建设及大连黄金山支付欠付工程款 4,871,953.54 元及利息,承担相关诉讼费、保全费等法律费用,武汉公司承担债务连带责任。目前此案一审尚未开庭。

④民生信托诉讼事项

截止 2022 年 12 月 31 日,泛海控股子公司民生信托因营业信托纠纷等原因引发诉讼多宗,根据管理层判断上述涉诉信托项目中泛海控股预估需承担赔偿责任的信托项目规模余额 291.53 亿元。针对一审未判决的诉讼及尚未进入司法程序的潜在营业信托纠纷等事项,民生信托无法判断被判令



承担相关责任的可能性，故未就这些事项确认预计负债。

其他诉讼情况：

1. 华阳控股、华阳经贸金融借款合同纠纷案

2019 年 12 月，中国泛海控股集团有限公司（以下简称“中国泛海”）自大连银行股份有限公司北京分行（以下简称“大连银行北京分行”）受让其对中国华阳投资控股有限公司（以下简称“华阳控股”）、中国华阳经贸集团有限公司（以下简称“华阳经贸”）的债权。因大连银行北京分行已将华阳控股、华阳经贸起诉至北京市朝阳区人民法院，经中国泛海申请，2020 年 5 月法院裁定将中国泛海变更为案件原告，大连银行北京分行退出诉讼。2020 年 11 月 24 日，北京市朝阳区人民法院一审判决华阳控股向中国泛海支付本金 49,991,158.87 元、利息 549,791.67 元以及罚息、律师费等，华阳经贸承担连带保证责任。2021 年 4 月 25 日，收到北京市第三中级人民法院《民事裁定书》，裁定为本案按上诉人华阳控股自动撤回上诉处理，一审判决生效。中国泛海已向法院申请强制执行，目前已收到执行款 800.75 万元。华阳经贸、华阳控股与其他 2 家关联公司已被北京市第一中级人民法院裁定实质合并破产清算，中国泛海已向管理人依法申报债权。

2. 建信信托合同纠纷案

2021 年 3 月，中国泛海收到诉讼文件，建信信托有限责任公司以合同纠纷为由，将中国泛海控股集团有限公司、泛海实业股份有限公司、陕西九州映红实业发展有限公司诉至法院。法院以（2021）皖 01 民初 416 号、（2021）皖 01 民初 417 号两起案件立案。诉讼标的分别为本金 6.5 亿元、2.895 亿元，以及相应的利息/资金占用费、违约金、诉讼费等费用。2021 年 9 月 10 日，合肥市中级人民法院一审分别判决中国泛海向建信信托偿还借款本金 6.5 亿元、2.895 亿元，及利息违约金，泛海实业、九州映红分别以自有不动产承担抵押担保责任。中国泛海、泛海实业就一审判决结果向安徽省高院提起上诉。2021 年 12 月 1 日，安徽省高院判决维持一审原判。目前案件正在执行过程中。

3. 苏州信托合同纠纷案（民生金融中心 D 座）

2021 年 11 月，中国泛海收到中国国际经济贸易仲裁委员会（以下简称“贸仲委”）送达的案件材料。苏州信托有限公司以信托贷款纠纷为由，向贸仲委申请仲裁。案件标的为本金 21.7 亿元及利息、违约金等。2022 年 5 月 18 日，贸仲委裁决中国泛海向苏州信托偿还信托贷款本金 21.7 亿元，及相应利息、违约金等。2022 年 6 月 2 日，北京金融法院执行立案。目前案件正在执行过程中。

4. 苏州信托合同纠纷案（民生金融中心 B 座）

2022 年 1 月，中国泛海收到中国国际经济贸易仲裁委员会（以下简称“贸仲委”）送达的案件材料。苏州信托有限公司以信托贷款纠纷为由，向贸仲委申请仲裁。案件标的为本金 26.05 亿元及利息、违约金等。2022 年 6 月 1 日，贸仲委裁决中国泛海向苏州信托偿还信托贷款本金 26.05 亿元，及相应利息、违约金等。2022 年 6 月 16 日，北京金融法院执行立案。目前案件正在执行过程中。

5. 平安信托合同纠纷案（民生金融中心 A 座）

2022 年 1 月，中国泛海收到华南国际经济贸易仲裁委员会（以下简称“华南国仲”）送达的案件材料。平安信托有限责任公司以信托贷款纠纷为由，向华南国仲申请仲裁。案件标的为本金 23.67 亿元及利息、违约金等。2022 年 9 月，华南国仲裁决中国泛海向平安信托偿还信托贷款本金 23.67 亿元及利息、违约金等。2022 年 11 月 22 日，北京金融法院执行立案。目前案件正在执行过程中。



6. 上海健特合同纠纷案

2021 年 9 月，中国泛海、泛海集团有限公司（以下简称“泛海集团”）收到上海市一中院送达诉讼文件，上海健特生命科技有限公司（以下简称“上海健特”）以合同纠纷为由，将中国泛海、泛海集团诉至法院。上海健特请求判令中国泛海偿还借款本金 8 亿元、利息及罚息 2.49 亿元，判令泛海集团有限公司（以下简称“泛海集团”）承担连带责任。2022 年 5 月 6 日，上海市第一中级人民法院判决中国泛海向上海健特支付借款本金、利息等共计 8.7 亿元，泛海集团承担连带清偿责任。中国泛海就一审判决结果向上海市高级人民法院提起上诉。2022 年 11 月，上海市第一中级人民法院执行立案。目前案件正在执行过程中。

7. 中山证券债券交易纠纷案

2021 年 7 月，中山证券有限责任公司（以下简称“中山证券”）以债券纠纷为由，将中国泛海诉至北京金融法院，诉讼标的为债券本金 9888.9 万元，及相应利息、资金占用费。中国泛海于 2021 年 7 月 30 日、2021 年 8 月 13 日分别向中山证券偿还各 2000 万元本金。2022 年 4 月 25 日，北京金融法院判决中国泛海向中山证券支付 5700 万本金及利息、资金占用损失（按年化 7.8% 计算）。2022 年 5 月 7 日，中国泛海就一审判决结果向北京市高级人民法院递交民事上诉状。2023 年 1 月 3 日，公司收到北京高级人民法院二审判决书，维持一审判决。

8. 中融信托债券交易纠纷案

2022 年 4 月，中融国际信托有限公司（以下简称“中融信托”）以债券交易纠纷为由，将中国泛海诉至北京金融法院，诉讼标的为 5.91 亿元。目前案件在一审审理过程中。

9. 暖流资管债券交易纠纷案

2022 年 5 月，暖流资产管理股份有限公司（以下简称“暖流资管”）以公司债券交易纠纷为由，就“18 泛海 F1”“18 泛海 F3”一并对中国泛海、泛海实业、泛海投资集团有限公司（以下简称“泛海投资”）、通海资本投资管理有限公司（以下简称“通海资本”）、智海资本投资管理有限公司（以下简称“智海资本”）诉至北京金融法院，诉讼标的为本金 11.88 亿元。暖流资管变更诉讼请求，就“18 泛海 F1”另行起诉，本案件诉讼标的变更为 7.5 亿元。2022 年 7 月，暖流资管就“18 泛海 F1”“18 泛海 G2”向北京金融法院提起诉讼，案件标的分别为 6.68 亿元、18.41 亿元。目前案件在一审审理过程中。

10. 前海人寿债券交易纠纷案（20 泛海 G1）

2022 年 1 月，前海人寿保险股份有限公司（以下简称“前海人寿”）以公司债券交易纠纷为由，将中国泛海诉至北京金融法院，诉讼标的 2.08 亿元。目前案件在一审审理过程中。

11. 佛山东建合同纠纷案

2022 年 7 月 25 日，中国泛海收到北京金融法院送达诉讼文件，佛山市东建集团有限公司（以下简称“佛山东建”）以保证合同纠纷为由，要求中国泛海支付基金份额受让款 1.76 亿元。目前案件在一审审理过程中。

12. 中信建投债券交易纠纷案（18 泛海 G1）

2022 年 11 月，中信建投证券股份有限公司（以下简称“中信建投”）以公司债券交易纠纷为由，将中国泛海、泛海投资、卢志强诉至北京金融法院，案件标的 10.57 亿元。目前案件在一审审理过程中。

13. 强制执行公证债权文书案



a. 因涉及强制执行公证债权文书,中国泛海被吉林省信托有限责任公司申请执行,案号(2021)京02执恢104号,涉及本金金额7914.94万元,法院已裁定终结本次执行程序。

b. 因涉及强制执行公证债权文书,中国泛海被中融国际信托有限公司申请执行,案号分别为(2021)京02执恢145号、(2021)京02执恢175号,涉及金额分别为8.39亿元、8.58亿元,目前正在执行过程中。

c. 因涉及强制执行公证债权文书,中国泛海被广发证券资产管理(广东)有限公司申请执行,案号(2021)京02执885号,涉及金额47.11亿元,目前正在执行过程中。

d. 因涉及强制执行公证债权文书,中国泛海被中融国际信托有限公司申请执行,案号(2022)京02执5号,涉及本金金额10亿元,目前正在执行过程中。

e. 因涉及强制执行公证债权文书,中国泛海被新华信托股份有限公司申请执行,案号(2022)京02执1159号,涉及金额8.99亿元,目前正在执行过程中。

f. 因涉及强制执行公证债权文书,中国泛海被大连银行股份有限公司北京分行申请执行,案号分别为2022京03执1420号、2022京03执1421号、2022京0105执38566号,涉及金额分别为11.90亿元、12.70亿元、2.46亿元,2023年1月各方已签订执行和解协议。

g. 因涉及强制执行公证债权文书,中国泛海被中国民生信托有限公司申请执行,案号(2022)京02执491号,涉及本金金额28.69亿元,目前正在执行过程中。

除存在上述或有事项外,截至2022年12月31日,本公司无其他应披露未披露的重大或有事项。

十四、资产负债表日后事项

1、重要的非调整事项

项目	内容	对财务状况和经营成果的影响数	无法估计影响数的原因
重要的诉讼事项	因泛海控股与烟台山高弘灏投资中心(有限合伙)发生合同纠纷,济南中院在京东司法拍卖平台拍卖公司持有的民生证券347,066.67万股股权。2023年3月15日,上述拍卖已成交,由竞买人无锡市国联发展(集团)有限公司以最高应价竞得,拍卖成交价为9,105,426,723.00元。	鉴于诉讼事项正在进行过程中,目前无法估计其对公司的最终影响。	本次拍卖事项涉及变更民生证券主要股东,根据中国证监会《证券公司股权管理规定》的相关规定,本次变更主要股东事项尚需通过中国证监会核准,故标的物能否最终成交尚存在不确定性。
重要的诉讼事项	因中国泛海与建信信托发生合同纠纷,合肥中院在京东司法拍卖平台拍卖九州公司房产及土地。2023年5月8日,上述拍卖已成交,由竞买人西安君傲文旅发展有限公司竞得,拍卖成交价458,902,528.00元。	产生账面损失349,009,719.91元。	

2、重要的调整事项



项 目	内 容	对财务状况和经营成果的影响数
重要的调整事项	因未能按计划偿还债务，泛海控股境外附属公司泛海控股国际金融发展有限公司持有的 4,098,510,000 股中国通海国际金融有限公司（以下简称“中国通海金融”）普通股被接管，由于中国通海金融及其主要子公司的管理层没有重大改变，泛海控股通过子公司中泛集团仍然继续主导中国通海金融及其主要子公司的日常营运，因此在报告期内泛海控股仍将中国通海金融作为子公司纳入合并财务报表合并范围。2022 年 9 月，接管人告知与选定买家签订协议，拟出售中国通海国际金融股票共 4,098,510,000 股，交易对价为每股作价 0.2 港元，即 819,702,000 港元。2023 年 2 月 3 日，泛海控股国际金融持有的 4,098,510,000 股中国通海国际金融普通股已转让给华新通有限公司。	该交易产生的亏损在资产负债表日先对原中泛集团收购中国通海金融 股权形成的商誉计提减值后，剩余金额以亏损合同列报至预计负债。

3、利润分配情况

报告期内本公司无应披露而未披露的利润分配情况。

十五、其他重要事项

本期期初数调整情况如下：

(1) 前期差错更正

形成原因	受影响的各个比较期间报表项目名称	影响数
前期差错更正	资本公积	5,359,650.89
	未分配利润	-5,359,650.89

(2) 同一控制下合并增加子公司

形成原因	受影响的各个比较期间报表项目名称	影响数
同一控制下合并增加子公司	货币资金	126,837.65
	应收账款	-11,157,370.92
	预付款项	2,699,540.43
	其他应收款	-27,671,254.27
	存货	716,962.30
	其他流动资产	4,266,957.22
	固定资产	742,245.40
	长期待摊费用	22,725,189.39
	应付账款	1,260,301.98
	预收款项	318,439.45
	应付职工薪酬	969,575.61
	应交税费	168.53
	其他应付款	106,680,257.42
	资本公积	13,816,000.00
	未分配利润	-130,595,635.79



（此页无正文，为《中国泛海控股集团有限公司2022年度合并财务报表审计报告》（中兴
华审字（2023）第014917号）附注之签章页）



法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：





营业执照

统一社会信用代码

91110102082881146K



(副本) (5-4)

出资额 6871万元
成立日期 2013年11月04日
主要经营场所 北京市丰台区丽泽路20号院1号楼南楼20层

名称 中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 李尊农, 乔久华

经营范围 许可项目：注册会计师业务；代理记账。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：工程管理服务；资产评估。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）（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。）



登记机关



2023年03月08日



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

http://www.gsxt.gov.cn

国家企业信用信息公示系统网址：

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所 执业证书

名称：中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：李尊农

主任会计师：

经营场所：北京市丰台区丽泽路20号院1号楼南楼20层

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：11000167

批准执业文号：京财会许可〔2013〕0066号

批准执业日期：2013年10月25日



证书序号：0014686

说明

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

发证机关：北京市财政局

二〇一三年八月十七日

中华人民共和国财政部制

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）
总所 北京





姓 名	彭文祖
Full name	
性 别	男
Sex	
出生日期	1969年08月
Date of Birth	
工作单位	中国基金会计研究所有限公司
Working address	
身份证号码	352201196908
Identity card No.	



兴发公司董事会新（经核准登记）
董 事 长



(Handwritten signature)

[illegible]

2013

溫州經濟學院圖書館

2013.3.31



2011年3月23日

姓名: 彭文雄
证书编号: 110002310028

110002310028

证书编号:
No. of Certificate

北京法政学会
Beijing Institute of CPAs

2004. 12 月 1 日
发证日期:
Date of Issuance

2011年03月16日
截止日期:
Expiry Date



兴华会计师事务所(特殊普通合伙)
警告专用章

姓名: 王春仁
性别: 男
出生日期: 1974-12-5
工作单位: 北京高商万达会计师事务所
身份证号: 22232419741205581X



年度检验登记

Annual Renewal Registrati



本证书经检验合格
This certificate is valid for
this renewal.

姓名: 王春仁
证书编号: 110001182729



2008 年 3 月 20 日
有效期限

- 注册会计师执业时, 必须向委托方出示本证书, 不得转让、涂改。
- 注册会计师停止执行法定业务时, 应将本证书缴还主管注册会计师协会。
- 本证书如遗失, 应立即向主管注册会计师协会报告, 登报声明作废后, 办理补发手续。

NOTES

- When practising, the CPA shall show the client this certificate when necessary.
- This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or alteration shall be allowed.
- The CPA shall return the certificate to the competent Institute of CPAs when the CPA stops conducting statutory business.
- In case of loss, the CPA shall report to the competent Institute of CPAs immediately and go through the procedure of reissue after making an announcement of loss on the newspaper.

