

债券代码：114372

债券简称：18 海控 01

债券代码：112920

债券简称：19 泛控 01

债券代码：112995

债券简称：19 泛控 02

债券代码：149044

债券简称：20 泛控 02

债券代码：149116

债券简称：20 泛控 03

泛海控股股份有限公司

关于发布公司债券担保人 2024 年度审计报告的公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整，没有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带法律责任。

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 2 月 26 日至 2 月 27 日发行了“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）”。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。

现根据相关要求公布中国泛海 2024 年度审计报告（详见附件）。

附件：中国泛海 2024 年度审计报告。

(本页无正文，为《泛海控股股份有限公司关于发布公司债券担保人 2024 年度
审计报告的公告》盖章页)



泛海控股股份有限公司

2025 年 4 月 30 日

中国泛海控股集团有限公司
2024 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

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（2025）第015761号

中国泛海控股集团有限公司全体股东：

一、无法表示意见

我们接受委托，审计中国泛海控股集团有限公司（以下简称“贵集团”）财务报表，包括2024年12月31日的合并资产负债表，2024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。

我们不对后附的贵集团财务报表发表审计意见。由于“形成无法表示意见的基础”部分所述事项的重要性，我们无法获取充分、适当的审计证据以作为对财务报表发表审计意见的基础。

二、形成无法表示意见的基础

1、无法针对同一控制下企业合并形成的子公司财务报表要素获取充分、适当的审计证据

贵集团因同一控制下企业合并子公司常新资本投资管理有限公司（以下简称“常新资本”），截至2024年12月31日，常新资本合并资产总额为54.18亿元，占贵集团合并资产总额的5.46%；合并所有者权益总额-99.31亿元，占贵集团合并所有者权益总额的9.32%；合并利润总额-19.54亿元，占贵集团合并利润总额的4.41%。我们未能获取常新资本财务处理相关的重要投资协议、银行对账单、开户清单等财务资料，无法就银行存款实施函证程序，也无法实施替代审计程序获取充分、适当的审计证据。因此，我们无法确定是否有必要对常新资本财务报表项目作出调整，也无法确定应调整的金额。

2、无法针对子公司 China Oceanwide International Investment Company Limited 部分财务报表要素获取充分、适当的审计证据

截至2024年12月31日，子公司 China Oceanwide International Investment



Company Limited 应收贷款及相关贷款利息均已逾期，且未能获取全部交易对手方就应收贷款本金及利息进行确认的回复函，亦无法实施替代审计程序；借款以及其他应付款等负债项目未能获取全部交易对手方就债务本金进行确认的回复函，未获取是否收取以及如何计算违约利息的相关信息，亦无法实施替代审计程序。因此，我们无法确定是否有必要对上述报表项目作出调整，也无法确定应调整的金额。

3、无法针对子公司陕西九州映红实业发展有限公司的部分财务报表要素获取充分、适当的审计证据

截至 2024 年 12 月 31 日，受子公司客观原因，未能对该子公司的银行账户、往来款项、存货、固定资产、对外投资等实施包括函证、监盘等我们认为必要的审计程序无法获取前述货币资金、往来款项、存货、固定资产、对外投资等项目存在及计量准确性，成本费用和负债真实性及完整性认定相关的充分、适当的审计证据。

4、无法针对子公司泛海投资集团有限公司的部分财务报表要素获取充分、适当的审计证据

截至 2024 年 12 月 31 日，泛海投资集团有限公司（以下简称“泛海投资”）合并资产总额为 36.58 亿元，占贵集团合并资产总额的 3.68%；合并所有者权益总额-22.41 亿元，占贵集团合并所有者权益总额的 2.10%；合并利润总额-20.80 亿元，占贵集团合并利润总额的 4.70%。该重要组成部分合并范围内子公司部分财务资料缺失，我们未能获取与该子公司相关的充分、适当的审计证据。因此，我们无法确定是否有必要对泛海投资财务报表项目作出调整，也无法确定应调整的金额。

5、关于贵集团部分金融工具公允价值计量无法获取充分、适当的审计证据

截至 2024 年 12 月 31 日，对于贵集团除泛海控股股份有限公司、民生控股股份有限公司外所持有的金融工具，我们无法取得其确认金融工具期末公允价值计量所需的相关证据资料，也无法实施替代审计程序获取充分、适当的审计证据。因此，我们无法确定是否有必要对金融工具的公允价值作出调整，也无法确定应调整的金额。

6、关于贵集团应收款项减值准备无法获取充分、适当的审计证据

截至 2024 年 12 月 31 日，对于贵集团除泛海控股股份有限公司、民生控股股份有限公司外的应收款项，我们无法取得贵集团计提预期信用损失的充分、适当的审计证据，无法确定是否有必要对应收款项减值准备作出调整，也无法确定应调整的金额。

7、关于母公司中国泛海控股集团有限公司借款和应付债券本金、应付利息、应计罚息以及因上述债务逾期而被强制执行的抵、质押财产的变现金额偿付债务本金或利息无法获取充分、适当的审计证据

报告期内，因母公司中国泛海控股集团有限公司借款、应付债券等债务严重逾期导致对应的抵、质押物被强制司法拍卖，尚未与债权人就拍卖所得款项偿付借款本金、利息的顺序达成一致意见；我们未能获取全部债权人就截至 2024 年 12 月 31 日的上述债务本金及利息进行确认的回复函，我们无法就上述债务本金情况获取充分、适当的审计证据，亦无法测算上述债务对应的应付利息金额；同时，截至 2024 年 12 月 31 日，母公司中国泛海控股集团有限公司财务报表记载其付息债务本金共计约 542 亿元，其中约 99 亿元付息债务按照同期贷款利率的四倍估算罚息，约 442 亿元按照合同或起诉状等约定的利率计算罚息，无法对上述付息债务相关的罚息金额获取充分、适当的审计证据。因此，我们无法确定对中国泛海控股集团有限公司上述债务本金和应付利息的调整金额。

8、关于母公司中国泛海控股集团有限公司及子公司陕西九州映红实业发展有限公司或有负债列报及披露事项无法获取充分、适当的审计证据

截至 2024 年 12 月 31 日，针对一审未判决的诉讼事项及尚未进入司法程序的担保等事项，母公司中国泛海控股集团有限公司及其子公司陕西九州映红实业发展有限公司因无法判断承担相关责任的可能性而未就这些事项确认预计负债，我们无法就上述事项可能导致的损失金额获取充分、恰当的审计证据，无法判断对财务报表列报金额及披露产生的影响。

9、关于母公司中国泛海控股集团有限公司因可抵扣亏损确认的递延所得税资产确认无法获取充分、适当的审计证据

截至 2024 年 12 月 31 日，母公司中国泛海控股集团有限公司基于可抵扣税务亏损确认了递延所得税资产金额 23.07 亿元。中国泛海控股集团有限公司管理层未能就未来是否可以取得足够的应纳税所得额以及未来产生上述应纳税所得额的可能性提供充分的支持性资料，我们无法就该事项获取充分、适当的审计证据，也无法确定是否有必要对这些金额做出调整。

10、关于母公司中国泛海控股集团有限公司受让海墨文化传媒股份有限公司 99%的股权受让款无法获取充分、适当的审计证据

截至 2024 年 12 月 31 日，中国泛海持有海墨文化传媒股份有限公司 99%的股

权，投资成本为 4.95 亿元。中国泛海管理层未能就股权转让定价金额提供充分的支持性资料，我们无法获取充分、适当的审计证据，无法确定该转让价款定价的合理性。

11、无法就子公司民生财富投资管理有限公司（以下简称“民生财富”）和泛海投资基金有限公司（以下简称“泛海投资基金”）就其发行的表外结构化主体可能承担的差额兑付义务金额获取充分、适当的审计证据

民生财富及泛海投资基金为基金管理人，因其展业过程中存在违规行为引发多宗诉讼，民生财富和泛海投资基金根据已结案件判决赔偿金额占对应案件涉诉标的本金金额合计数的比率乘以全部涉诉案件标的本金预估预计负债金额，但对于尚未进入司法程序的潜在诉讼案件以及基金产品底层资产的可收回金额未纳入预计负债计提的考虑范畴，我们无法就民生财富和泛海投资基金因上述诉讼及潜在诉讼事项可能导致的损失金额获取充分、适当的审计证据。因此，我们无法确定是否需要就民生财富和泛海投资基金已经确认的预计负债金额作出调整，无法确定应调整的金额。

12、关于子公司泛海实业股份有限公司开发产品的减值无法获取充分、适当的审计证据

截至 2024 年 12 月 31 日，子公司泛海实业股份有限公司开发产品账面余额 65,733,885.67 元，已计提资产减值准备 12,807,892.19 元，我们未取得以财务报告为目的的该开发产品市场价值的评估报告，无法对与上述资产相关的减值准备获取充分、适当的审计证据，无法确定是否有必要对这些金额做出调整。

13、子公司泛海控股股份有限公司原子公司中国民生信托有限公司审计范围受限

贵集团所属子公司泛海控股股份有限公司（以下简称“泛海控股”）财务报表包含其原子公司中国民生信托有限公司（以下简称“民生信托”）的财务数据。民生信托作为泛海控股原重要组成部分，其资产总额及净利润分别占泛海控股财务报表对应项目的 19.46%及 2.45%。然而，民生信托 2024 年度的财务报表审计受限，我们未能获取其会计记录、管理层声明及必要的审计证据，因而无法对该原组成部分实施有效的审计程序。由于审计范围受限，我们无法获取充分、适当的审计证据以确认民生信托财务报表的真实性、准确性和完整性。需要说明的是，民生信托已于 2024 年 11 月不再纳入泛海控股财务报表。



14、贵集团所属子公司泛海控股股份有限公司因涉嫌信息披露违法违规，于2024年2月5日收到中国证券监督管理委员会下发的《立案告知书》（编号：证监立案字0142024006号）。截至本审计报告日，泛海控股股份有限公司正在积极配合该立案调查事项，尚未收到中国证券监督管理委员会就此立案调查事项出具的调查结果。

15、关于贵集团持续经营能力存在重大不确定性

贵集团连续亏损且已经资不抵债，大量债务违约并涉及多宗诉讼，部分抵、质押资产被司法强制拍卖，部分银行账户被冻结，营业收入大幅下降，以上情况表明贵集团持续经营能力存在重大不确定性。

三、管理层和治理层对财务报表的责任

贵集团管理层（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，管理层负责评估贵集团的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算贵集团、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督贵集团的财务报告过程。

四、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的责任是按照中国注册会计师审计准则的规定，对贵集团财务报表执行审计工作，以出具审计报告。但由于“形成无法表示意见的基础”部分所述的事项，我们无法获取充分、适当的审计证据以作为发表审计意见的基础。

按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于贵集团，并履行了职业道德方面的其他责任。



中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

（此页无正文，为《中国泛海控股集团有限公司 2024 年度合并财务报表审计报告》（中兴华审字（2025）第 015761 号）签字盖章页。）

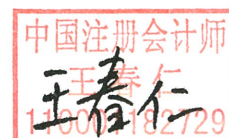
中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）



中国注册会计师：
（项目合伙人）



中国注册会计师：



2025 年 4 月 30 日

合并资产负债表

2024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	1,365,843,662.68	1,917,015,192.32
结算备付金			
拆出资金			
融出资金			
交易性金融资产	六、2	10,078,722,321.64	11,552,832,879.13
衍生金融资产	六、3		43,865,248.45
应收票据	六、4	2,255,268.85	2,131,164.42
应收账款	六、5	842,917,736.65	1,102,165,502.86
应收款项融资			
预付款项	六、6	78,510,666.62	80,172,853.93
应收保费	六、7	227,078,534.00	283,239,474.47
应收分保账款	六、8	176,275,017.77	208,646,265.83
应收分保合同准备金		202,029,880.74	171,942,185.42
其他应收款	六、9	11,306,655,089.70	15,640,484,302.75
买入返售金融资产			
存货	六、10	27,403,336,949.08	27,446,865,831.46
合同资产			
持有待售资产			
存出保证金	六、11	17,434,137.99	38,344,400.35
一年内到期的非流动资产	六、12		5,199,652.78
其他流动资产	六、13	1,210,222,339.08	1,252,041,767.46
流动资产合计		52,911,281,604.80	59,744,946,721.63
非流动资产：			
债权投资	六、14	824,117,622.11	4,555,598,239.86
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	六、15	15,518,738,367.98	42,665,601,286.20
其他权益工具投资	六、16	31,887,523.96	156,904,298.65
其他非流动金融资产	六、17	2,334,293,259.84	2,135,353,968.60
存出资本保证金	六、18	992,572,566.81	856,810,747.78
投资性房地产	六、19	18,421,354,679.24	18,755,817,211.03
固定资产	六、20	737,685,276.63	801,001,986.82
在建工程	六、21		5,097,367.17
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	六、22	68,108,239.40	147,675,171.59
无形资产	六、23	274,865,399.74	282,903,183.30
开发支出			
商誉	六、24	1,164,432,223.21	1,554,017,843.58
长期待摊费用	六、25	49,460,695.19	51,535,623.20
递延所得税资产	六、26	5,800,145,157.07	9,435,257,428.58
其他非流动资产	六、27	93,856,807.74	124,838,858.03
非流动资产合计		46,311,517,818.92	81,528,413,214.39
资产总计		99,222,799,423.72	141,273,359,936.02

(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）

2024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、29	14,981,529,887.78	15,027,068,171.64
应付短期融资款			
拆入资金			
融入资金			
交易性金融负债	六、30	19,020,140.84	301,945,549.49
衍生金融负债		144,433,503.84	27,378,418.28
应付票据			
应付账款	六、31	10,112,130,307.73	9,761,755,744.05
预收款项	六、32	71,561,135.09	75,324,192.71
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
合同负债	六、33	318,853,845.46	339,108,432.04
应付职工薪酬	六、34	338,295,046.66	1,042,353,457.19
应交税费	六、35	5,485,648,069.59	5,271,202,055.36
其他应付款	六、36	67,364,709,584.63	51,797,985,690.09
应付手续费及佣金		174,272,367.98	231,890,822.13
预收保费		189,099,852.28	217,467,294.41
应付分保账款		112,128,470.68	161,771,589.72
应付赔付款		17,557,911.61	106,543,257.14
保险合同准备金	六、37	4,014,415,606.26	3,543,703,013.57
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	六、38	87,929,522,474.73	89,595,574,933.44
其他流动负债	六、39	1,010,537,517.12	1,190,338,327.95
流动负债合计		192,283,715,722.28	178,691,410,949.21
非流动负债：			
长期借款	六、40	8,681,628,665.25	11,438,937,750.45
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	六、41	31,921,279.62	49,695,565.66
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债	六、42	475,770,530.56	8,972,582,102.69
递延收益			
递延所得税负债	六、26	3,088,944,270.96	3,131,894,695.11
其他非流动负债		1,215,963,564.78	1,215,963,564.78
非流动负债合计		13,494,228,311.17	24,809,073,678.69
负债合计		205,777,944,033.45	203,500,484,627.90
所有者权益：			
实收资本	六、43	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、44	8,149,932,354.28	8,098,712,623.97
减：库存股			
其他综合收益	六、45	-2,784,882,548.18	-2,474,476,690.76
专项储备			
盈余公积	六、46	1,061,987,267.15	1,061,987,267.15
一般风险准备			
未分配利润	六、47	-116,976,487,418.74	-80,465,630,596.82
归属于母公司所有者权益合计		-90,549,450,345.49	-53,779,407,396.46
少数股东权益		-16,005,694,264.24	-8,447,717,295.42
所有者权益合计		-106,555,144,609.73	-62,227,124,691.88
负债和所有者权益总计		99,222,799,423.72	141,273,359,936.02

（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
2024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、48	6,510,181,226.44	9,010,668,952.67
其中：营业收入		1,317,033,801.00	3,345,875,050.38
利息净收入		29,872,610.39	231,402,058.05
手续费及佣金净收入		75,958,920.16	170,721,152.56
保费收入		5,087,315,894.89	5,262,670,691.68
二、营业总成本		15,952,305,356.22	20,058,381,941.29
其中：营业成本	六、48	4,799,973,243.26	7,302,476,653.65
税金及附加	六、49	239,230,768.65	595,175,857.49
销售费用	六、50	43,253,959.63	93,368,705.20
管理费用	六、51	1,723,698,933.28	2,188,081,487.20
研发费用	六、52		1,977.83
财务费用	六、53	9,146,148,451.40	9,879,277,259.92
其中：利息费用		9,210,069,031.59	9,938,734,746.37
利息收入		4,905,538.79	1,747,730.80
加：其他收益	六、54	3,377,696.70	7,791,953.58
投资收益（损失以“-”号填列）	六、55	-17,968,667,436.45	2,093,975,494.87
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-15,231,010,519.59	2,155,518,035.37
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、56	-55,193,362.13	-6,807,409,061.68
资产减值损失（损失以“-”号填列）	六、57	-1,155,542,958.67	-802,551,483.86
信用减值损失（损失以“-”号填列）	六、58	-10,364,179,755.55	-11,391,106,905.18
资产处置收益（损失以“-”号填列）	六、59	9,562,631.01	-180,951,290.26
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		-38,972,767,314.87	-28,127,964,281.15
加：营业外收入	六、60	4,592,334.47	1,502,007,268.30
减：营业外支出	六、61	5,329,204,731.81	18,474,037,413.89
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-44,297,379,712.21	-45,099,994,426.74
减：所得税费用	六、62	204,464,091.08	-271,794,514.41
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-44,501,843,803.29	-44,828,199,912.33
（一）按经营持续性分类：			
1、持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-44,501,843,803.29	-44,828,199,912.33
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）		-36,510,856,821.92	-36,216,799,258.43
2、少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-7,990,986,981.37	-8,611,400,653.90
六、其他综合收益的税后净额		-295,623,296.66	154,647,259.49
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-310,405,857.42	51,867,074.22
1.不能重分类进损益的其他综合收益		-1,392,134.02	-111,070,809.43
（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		-237,553.75	-111,070,809.43
（4）企业自身信用风险公允价值变动			
（5）其他		-1,154,580.27	
2.将重分类进损益的其他综合收益		-309,013,723.40	162,937,883.65
（1）权益法下可转损益的其他综合收益		-129,213,147.01	95,652,287.32
（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		-128,820,343.05	232,310,520.87
（7）投资性房地产公允价值变动		-50,963,042.26	-165,024,924.54
（8）其他		-17,191.08	
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		14,782,560.76	102,780,185.27
七、综合收益总额		-44,797,467,099.95	-44,673,552,652.84
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额		-36,821,262,679.34	-36,164,932,184.21
（二）归属于少数股东的综合收益总额		-7,976,204,420.61	-8,508,620,468.63

（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：

民陈
印卫

合并现金流量表

2024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		608,261,688.09	975,463,843.70
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		6,543,096,834.93	6,649,775,953.93
收到再保险业务现金净额			
融出资金净减少额			
收取利息、手续费及佣金的现金		71,719,339.64	170,108,559.53
拆入资金净增加额			-24,151,333.61
回购业务资金净减少额			
代理买卖证券收到的现金净额			
交易性金融资产净减少额		157,058,762.41	260,543,413.52
收到的税费返还		1,472,193.94	1,635,258.79
收到其他与经营活动有关的现金	六、63	1,040,356,965.04	1,470,384,589.52
经营活动现金流入小计		8,421,965,784.05	9,503,760,285.38
购买商品、接受劳务支付的现金		232,323,370.63	322,101,536.72
客户贷款及垫款净增加额		136,559,188.34	-39,050,018.75
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		3,363,054,405.31	3,179,752,372.73
支付再保险业务现金净额		61,251,210.22	23,962,471.43
融出资金净增加额			10,699,626.00
代理买卖证券支付的现金净额			18,368,887.75
支付利息、手续费及佣金的现金		817,459,644.19	1,040,664,470.95
支付保险保障基金		88,269,489.01	80,473,143.75
支付给职工以及为职工支付的现金		994,122,906.94	1,238,442,526.25
支付的各项税费		1,109,277,950.44	1,170,970,403.98
支付其他与经营活动有关的现金	六、63	1,984,974,355.36	2,957,949,844.53
经营活动现金流出小计		8,787,292,520.44	10,004,335,265.34
经营活动产生的现金流量净额		-365,326,736.39	-500,574,979.96
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		8,949,504,464.02	3,893,102,841.45
取得投资收益收到的现金		46,294,165.16	269,648,872.97
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		15,519,098.99	800,296,083.66
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		12,500.00	40,291.45
收到其他与投资活动有关的现金	六、63	7,933,384.68	11,501,001.83
投资活动现金流入小计		9,019,263,612.85	4,974,589,091.36
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		66,983,610.65	66,482,236.76
投资支付的现金		2,663,127,806.76	2,780,936,483.15
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			747,897.02
支付其他与投资活动有关的现金	六、63	54,610,397.39	649,543,540.53
投资活动现金流出小计		2,784,721,814.80	3,497,710,157.46
投资活动产生的现金流量净额		6,234,541,798.05	1,476,878,933.90
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
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		7,292,565.00	99,725,578.40
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金	六、63		
筹资活动现金流入小计		7,292,565.00	99,725,578.40
偿还债务支付的现金		6,269,290,690.85	1,883,281,305.01
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		17,202,481.25	118,295,174.33
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			1,524,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金	六、63	52,212,002.89	199,708,887.72
筹资活动现金流出小计		6,338,705,174.99	2,201,285,367.06
筹资活动产生的现金流量净额		-6,331,412,609.99	-2,101,559,788.66
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		6,331,996.91	-11,976,398.67
五、现金及现金等价物净增加额		-455,865,551.42	-1,137,232,233.39
加：期初现金及现金等价物余额		1,507,201,913.24	2,644,434,146.63
六、期末现金及现金等价物余额		1,051,336,361.82	1,507,201,913.24

(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：



合并所有者权益变动表
2024年度

本期金额														
项 目	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计		
	实收资本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备			未分配利润	小计
		优先股	永续债	其他										
一、上年年末余额	20,000,000,000.00				8,098,712,623.97		-2,474,476,690.76		1,061,987,267.15		-80,465,630,596.82	-53,779,407,396.46	-8,447,717,295.42	-62,227,124,691.88
加：会计政策变更														
前期差错更正														
公允价值变动调整														
同一控制下合并增加子公司期初数调整														
其他														
二、本年年初余额	20,000,000,000.00				8,098,712,623.97		-2,474,476,690.76		1,061,987,267.15		-80,465,630,596.82	-53,779,407,396.46	-8,447,717,295.42	-62,227,124,691.88
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					51,219,730.31		-310,405,857.42				-36,510,856,821.92	-36,770,042,949.03	-7,557,976,968.82	-44,328,019,917.85
（一）综合收益总额							-310,405,857.42				-36,510,856,821.92	-36,821,262,679.34	-7,976,204,420.61	-44,797,467,099.96
（二）所有者投入和减少资本					51,219,730.31							51,219,730.31	418,227,451.79	469,447,182.10
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					51,219,730.31							51,219,730.31	418,227,451.79	469,447,182.10
（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				8,149,932,354.28		-2,784,882,548.18		1,061,987,267.15		-116,976,487,418.74	-90,549,450,345.49	-16,005,694,264.24	-106,555,144,609.73

（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：



合并所有者权益变动表（续）
2024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	上期金额											少数股东权益	所有者权益合计	
	归属于母公司所有者权益													
	实收资本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润			小计
	优先股	永续债	其他											
一、上年年末余额	20,000,000,000.00				7,831,891,684.03		-2,524,165,368.65		1,061,987,267.15		-38,212,605,610.75	-11,842,892,028.22	15,138,613,581.36	3,295,721,553.14
加：会计政策变更											2,669,066.01	2,669,066.01	1,929,037.38	4,598,103.39
前期差错更正														
公允价值变动调整														
同一控制下合并增加子公司期初数调整					955,144,657.76		-2,178,396.33				-6,038,804,793.65	-5,085,928,532.22		-5,085,928,532.22
其他														
二、本年初余额	20,000,000,000.00				8,787,036,341.79		-2,526,343,764.98		1,061,987,267.15		-44,248,831,338.39	-16,926,151,494.43	15,140,542,618.74	-1,785,608,875.69
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					-688,323,717.82		51,867,074.22				-36,216,799,258.43	-36,853,255,902.03	-23,588,259,914.16	-60,441,515,816.19
（一）综合收益总额							51,867,074.22				-36,216,799,258.43	-36,164,932,184.21	-8,508,620,468.63	-44,673,552,652.84
（二）所有者投入和减少资本					-688,323,717.82							-688,323,717.82	-15,079,639,445.53	-15,767,963,163.35
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					-688,323,717.82							-688,323,717.82	-15,079,639,445.53	-15,767,963,163.35
（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				8,098,712,623.97		-2,474,476,690.76		1,061,987,267.15		-80,465,630,596.82	-53,779,407,396.46	-8,447,717,295.42	-62,227,124,691.88

（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：



中国泛海控股集团有限公司

2024 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

1、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 2024 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，经营地址：北京市东城区建国门内大街 28 号民生金融中心 C 座 23 层。

2、公司实际从事的主要经营活动

本公司主要从事科技、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。

3、财务报告的批准报出

本财务报表业经本公司董事会于 2025 年 4 月 30 日决议批准报出。

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》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”），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》（2023 年修订）的规定编制。

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 2024 年 12 月 31 日，本公司资产负债率为 207.39%，报告期期末短期借款、一年内到期的非流动负债合计为 1,029.11 亿元。

公司 2024 年度经审计后的归属于母公司所有者权益为-905.49 亿元，公司持续经营能力存在重

大不确定性。为有效破解债务困局，公司采取以下措施改善持续经营能力及经营状况：一是结合相关形势变化，奋力突破定式，着力探寻对公司重要子公司、核心资产实施司法重整可能性，并以此为突破口，争取实现局部带动整体，推动公司整体化险工作取得实质性突破；二是要依托公司资源优势，引入投资人和战略资源，为公司突围解困注入新动能；三是强化“开源”动能，推动金融子公司提质转型，深入挖掘物业公司、自持物业等经营类资产的经营潜力，加快应销可销资产的处置步伐，尽可能创造现金流；四是狠抓“节流”实效，制定并实施进一步降本方案，压缩一切非必要支出，保公司基本运转。通过以上措施确保公司持续经营能力，因此，本公司以持续经营为基础编制本财务报表。

三、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，对各项交易和事项制定了若干项具体会计政策和会计估计，详见如下各项描述。

1、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 2024 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况及 2024 年 1-12 月的合并及母公司经营成果和合并及母公司现金流量等有关信息。

2、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。

3、营业周期

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。

4、记账本位币

本公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

5、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。

公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日被合并方资产、负债（包括最终控制方收购被合并方形成的商誉）在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量；取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积中的股本溢价，资本公积中股本溢价不足冲减的，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，属于“一揽子交易”的，参考本部分前面各段描述及本附注三、14“长期股权投资”进行会计处理；不属于“一揽子交易”的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

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

6、控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

（1）控制的判断标准

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指本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。通常包括母公司拥有其半数以上的表决权的被投资单位和公司虽拥有其半数以下的表决权但通过与被投资单位其他投资者之间的协议，拥有被投资单位半数以上表决权；根据公司章程或协议，有权决定被投资单位的财务和经营决策；有权任免被投资单位的董事会的多数成员；在被投资单位董事会占多数表决权。

（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。

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

当因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时采用与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，详见本附注三、14 “长期股权投资” 或本附注三、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”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”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。

7、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，按照本附注三、14（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。

8、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。

9、外币业务和外币报表折算

（1）外币交易的折算方法

本公司发生的外币交易在初始确认时，按交易日的即期汇率折算为记账本位币金额，但公司发生的外币兑换业务或涉及外币兑换的交易事项，按照实际采用的汇率折算为记账本位币金额。

（2）对于外币货币性项目和外币非货币性项目的折算方法

资产负债表日，对于外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，

除：①属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理；②用于境外经营净投资有效套期的套期工具的汇兑差额（该差额计入其他综合收益，直至净投资被处置才被确认为当期损益）以及③可供出售的外币货币性项目除摊余成本之外的其他账面余额变动产生的汇兑差额计入其他综合收益之外，均计入当期损益。

编制合并财务报表涉及境外经营的，如有实质上构成对境外经营净投资的外币货币性项目，因汇率变动而产生的汇兑差额，计入其他综合收益；处置境外经营时，转入处置当期损益。

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

（3）外币财务报表的折算方法

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

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

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

上年年末数和上年实际数按照上年财务报表折算后的数额列示。

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

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

10、金融工具

在本公司成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

（1）金融资产的分类、确认和计量

本公司根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为：以摊余成本计量的金融资产；以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

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

①以摊余成本计量的金融资产

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

②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

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

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

③以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

(2) 金融负债的分类、确认和计量

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

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

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

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

②其他金融负债

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

（3）金融资产转移的确认依据和计量方法

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；②该金融资产已转移，且将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；③该金融资产已转移，虽然企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产的控制。

若企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，且未放弃对该金融资产的控制的，则按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

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

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值在终止确认及未终止确认部分之间按其相对的公允价值进行分摊，并将因转移而收到的对价与应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和与分摊的前述账面金额之差额计入当期损益。

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

（4）金融负债的终止确认

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

照修改后的条款确认一项新金融负债。

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

（5）金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金额的金融资产和金融负债的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的，同时本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时，金融资产和金融负债以相互抵销后的净额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

（6）金融资产和金融负债的公允价值确定方法

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

11、金融资产减值

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

（1）减值准备的确认方法

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

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

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

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本公司假设其信用风险自初始确认后并未显著增加，选择按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备，依据其信用风险自初始确认后是否已显著增加，而采用未来 12 月内或者整个存续期内预期信用损失金额为基础计量损失准备。

（2）信用风险自初始确认后是否显著增加的判断标准

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

本公司在评估信用风险是否显著增加时会考虑如下因素：

- 1) 债务人经营成果实际或预期是否发生显著变化；
- 2) 债务人所处的监管、经济或技术环境是否发生显著不利变化；
- 3) 作为债务抵押的担保物价值或第三方提供的担保或信用增级质量是否发生显著变化，这些变化预期将降低债务人按合同规定期限还款的经济动机或者影响违约概率；
- 4) 债务人预期表现和还款行为是否发生显著变化；
- 5) 本公司对金融工具信用管理方法是否发生变化等。

于资产负债表日，若本公司判断金融工具只具有较低的信用风险，则本公司假定该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。如果金融工具的违约风险较低，借款人在短期内履行其合同现金流量义务的能力很强，并且即使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义务，则该金融工具被视为具有较低的信用风险。

（3）以组合为基础评估预期信用风险的组合方法

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

除了单项评估信用风险的金融资产外，本公司基于共同风险特征将金融资产划分为不同的组别，本公司采用的共同信用风险特征包括：金融工具类型、信用风险评级、账龄组合、逾期账龄组合、合同结算周期、债务人所处行业等，在组合的基础上评估信用风险。

（4）金融资产减值的会计处理方法

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

（5）各类金融资产信用损失的确定方法

①应收账款

对于不含重大融资成分的应收账款，本公司按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

对于包含重大融资成分的应收账款，本公司选择始终按照相当于存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。依据其信用风险自初始确认后是否已经显著增加，而采用未来 12 个月内或者整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

除了单项评估信用风险的应收账款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

项 目	确定组合的依据
组合 1	应收政府部门及合作方的应收款项。
组合 2	金融行业应收款项。
组合 3	非金融行业应收款项。
组合 4	应收合并范围内关联方款项。

a、本公司应收账款账龄从发生日开始计算。

组合中，采用账龄组合计提预期信用损失的组合计提方法：参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，计算预期信用损失。

b、按照单项认定单项计提的坏账准备的判断标准

当对金融资产预期未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息：

- 1) 发行方或债务人发生重大财务困难；
- 2) 债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；
- 3) 债权人出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；
- 4) 债务人很可能破产或进行其他财务重组；
- 5) 发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失；
- 6) 以大幅折扣购买或源生一项金融资产，该折扣反映了发生信用损失的事实。

金融资产发生信用减值，有可能是多个事件的共同作用所致，未必是可单独识别的事件所致。

②其他应收款项

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

项 目	确定组合的依据
组合 1	应收政府部门、合作方及关联方的应收款项，以及日常经常活动中应收取的各类押金、代垫款等应收款项。
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：
	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

项 目	确定组合的依据
	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、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。

非房地产业存货分类为：原材料、库存商品、低值易耗品、其他。

（2）发出的计价方法

领用和发出时按加权平均法计价。

（3）存货的盘存制度为永续盘存制。

（4）低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品于领用时按一次摊销法摊销。

（5）存货跌价准备的确认标准和计提方法

存货可变现净值是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

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

计提存货跌价准备后，如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，导致存货的可变现净值高于其账面价值的，在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回，转回的金额计入当期损益。

（6）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。

（7）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。

（8）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。

13、持有待售和终止经营

（1）持有待售的非流动资产和处置组

本公司若主要通过出售（包括具有商业实质的非货币性资产交换，下同）而非持续使用一项非流动资产或处置组收回其账面价值的，则将其划分为持有待售类别。具体标准为同时满足以下条件：某项非流动资产或处置组根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；本公司已经就出售计划作出决议且获得确定的购买承诺；预计出售将在一年内完成。其中，处置组是指在一项交易中作为整体通过出售或其他方式一并处置的一组资产，以及在该交易中转让的与这些资产直接相关的负债。处置组所属的资产组或资产组组合按照《企业会计准则第8号——资产减值》分摊了企业合并中取得的商誉的，该处置组应当包含分摊至处置组的商誉。

本公司初始计量或在资产负债表日重新计量划分为持有待售的非流动资产和处置组时，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，将账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。对于处置组，所确认的资产减值损失先抵减处置组中商誉的账面价值，再按比例抵减该处置组内适用《企业会计准则第42号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》（以下简称“持有待售准则”）的计量规定的各项非流动资产的账面价值。后续资产负债表日持有待售的处置组公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额应当予以恢复，并在划分为持有待售类别后适用持有待售准则计量规定的非流动资产确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益，并根据处置组中除商誉外适用持有待售准则计量规定的各项非流动资产账面价值所占比重按比例增加其账面价值；已抵减的商誉账面价值，以及适用持有待售准则计量规定的非流动资产在划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。

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

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

（2）终止经营的认定标准和列报方法

终止经营是指满足下列条件之一、能够单独区分的组成部分，且该组成部分已经处置或划分为持有待售类别：（1）该组成部分代表一项独立的主要业务或一个独立的主营经营地区；（2）该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关计划的一部分；（3）该组成部分是专为转售而取得的子公司。

公司在利润表中列报相关终止经营损益并在附注披露终止经营的影响。

14、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，作为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算，其中如果属于非交易性的，本公司在初始确认时可选择将其指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产核算，其会计政策详见附注三、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作为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理。

对于非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在购买日按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本，合并成本包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和。通过多次交易分步取得被购买方的股权，最终形成非同一控制下的企业合并的，应分别是否属于“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。

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股东权益；母公司部分处置对子公司的长期股权投资导致丧失对子公司控制权的，按本附注三、6、（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，在处置时将原计入股东权益的其他综合收益部分按相应的比例采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益。

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

本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。

15、投资性房地产

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

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

本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。

投资性房地产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注三、20“长期资产减值”。

自用房地产或存货转换为投资性房地产或投资性房地产转换为自用房地产时，按转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

投资性房地产的用途改变为自用时，自改变之日起，将该投资性房地产转换为固定资产或无形资产。自用房地产的用途改变为赚取租金或资本增值时，自改变之日起，将固定资产或无形资产转换为投资性房地产。发生转换时，转换为采用成本模式计量的投资性房地产的，以转换前的账面价值作为转换后的入账价值；转换为以公允价值模式计量的投资性房地产的，以转换日的公允价值作为转换后的入账价值。

当投资性房地产被处置、或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后计入当期损益。

16、固定资产

（1）固定资产确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产仅在与其有关的经济利益很可能流入本公司，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。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	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	年限平均法	20-40 年	5	2.38-4.75
机器设备	年限平均法	5-10 年	5	9.50-19.00
运输设备	年限平均法	4-11 年	5	8.64-23.75
电子设备	年限平均法	3-8 年	5	11.88-31.67
其他设备	年限平均法	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三、20 “长期资产减值”。

（4）其他说明

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

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

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

17、在建工程

本公司在建工程分为自营方式建造和出包方式建造两种。在建工程在工程完工达到预定可使用状态时，结转固定资产。预定可使用状态的判断标准，应符合下列情况之一：固定资产的实体建造（包括安装）工作已经全部完成或实质上已经全部完成；已经试生产或试运行，并且其结果表明资产能够正常运行或能够稳定地生产出合格产品，或者试运行结果表明其能够正常运转或营业；该项建造的固定资产上的支出金额很少或者几乎不再发生；所购建的固定资产已经达到设计或合同要求，或与设计或合同要求基本相符。

在建工程达到预定可使用状态时，按工程实际成本转入固定资产。已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算的，先按估计价值转入固定资产，待办理竣工决算后再按实际成本调整原暂估价值，但不再调整原已计提的折旧。

在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注三、20“长期资产减值”。

18、借款费用

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

专门借款当期实际发生的利息费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额予以资本化；一般借款根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

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

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

如果符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生非正常中断、并且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建或生产活动重新开始。

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。

19、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。

本公司研发支出归集范围包括研发领用的材料、人工及劳务成本、研发设备摊销、在开发过程中使用的其他无形资产及固定资产的摊销、水电等费用。

本公司划分内部研究开发项目研究阶段支出和开发阶段支出的具体标准：

研究阶段为获取并理解新的科学或技术知识等而进行的独创性的有计划调查、研究活动的阶段；开发阶段为在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等活动的阶段。

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。

本公司开发阶段支出资本化的具体条件：

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三、20 “长期资产减值”。

20、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、使用权资产、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。

21、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。本公司的长期待摊费用主要包括装修费、租入固定资产改良支出、开办费、系统技术服务费、其他。长期待摊费用在预计受益期间按直线法摊销。

22、合同负债

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

23、职工薪酬

本公司职工薪酬主要包括短期职工薪酬、离职后福利、辞退福利以及其他长期职工福利。其中：

短期薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、生育保险费、工伤保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、非货币性福利等。本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职工薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。其中非货币

性福利按公允价值计量。

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

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

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

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

24、预计负债

因对外提供担保、诉讼事项、产品质量保证、亏损合同等或有事项形成的义务成为本公司承担的现时义务，履行该义务很可能导致经济利益流出本公司，且该义务的金额能够可靠的计量时，本公司将该项义务确认为预计负债。

本公司按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行初始计量，并在资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。

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

25、股份支付

（1）股份支付的会计处理方法

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

①以权益结算的股份支付

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

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

资本公积。

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

当授予权益工具的公允价值无法可靠计量时，在服务取得日、后续每个资产负债表日以及结算日，按权益工具的内在价值计量，内在价值变动计入当期损益。

②以现金结算的股份支付

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

在相关负债结算前的每个资产负债表日以及结算日，对负债的公允价值重新计量，其变动计入当期损益。

（2）修改、终止股份支付计划的相关会计处理

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

在等待期内，如果取消了授予的权益工具，本公司对取消所授予的权益性工具作为加速行权处理，将剩余等待期内应确认的金额立即计入当期损益，同时确认资本公积。职工或其他方能够选择满足非可行权条件但在等待期内未满足的，本公司将其作为授予权益工具的取消处理。

（3）涉及本公司与本公司股东或实际控制人的股份支付交易的会计处理

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

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

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

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

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

26、优先股、永续债等其他金融工具

（1）永续债和优先股等的区分

本公司发行的永续债和优先股等金融工具，同时符合以下条件的，作为权益工具：

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如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，则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，则本公司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。

除按上述条件可归类为权益工具的金融工具以外，本公司发行的其他金融工具应归类为金融负债。

本公司发行的金融工具为复合金融工具的，按照负债成分的公允价值确认为一项负债，按实际收到的金额扣除负债成分的公允价值后的金额，确认为“其他权益工具”。发行复合金融工具发生的交易费用，在负债成分和权益成分之间按照各自占总发行价款的比例进行分摊。

（2）永续债和优先股等的会计处理方法

归类为金融负债的永续债和优先股等金融工具，其相关利息、股利（或股息）、利得或损失，以及赎回或再融资产生的利得或损失等，除符合资本化条件的借款费用（参见本附注三、18“借款费用”）以外，均计入当期损益。

归类为权益工具的永续债和优先股等金融工具，其发行（含再融资）、回购、出售或注销时，本公司作为权益的变动处理，相关交易费用亦从权益中扣减。本公司对权益工具持有方的分配作为利润分配处理。

本公司不确认权益工具的公允价值变动。

27、收入

本公司与客户之间的合同同时满足下列条件时，在客户取得相关商品控制权时确认收入：合同各方已批准该合同并承诺将履行各自义务；合同明确了合同各方与所转让商品或提供劳务相关的权利和义务；合同有明确的与所转让商品相关的支付条款；合同具有商业实质，即履行该合同将改变本公司未来现金流量的风险、时间分布或金额；本公司因向客户转让商品而有权取得的对价很可能收回。

在合同开始日，本公司识别合同中存在的各单项履约义务，并将交易价格按照各单项履约义务

所承诺商品的单独售价的相对比例分摊至各单项履约义务。在确定交易价格时考虑了可变对价、合同中存在的重大融资成分、非现金对价、应付客户对价等因素的影响。

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

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

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三、32 “保险合同”（2）保险合同收入和成本。

28、合同成本

合同成本分为合同履约成本与合同取得成本。

本公司企业为履行合同发生的成本同时满足下列条件的，作为合同履约成本确认为一项资产：

(1) 该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；

(2) 该成本增加了企业未来用于履行履约义务的资源;

(3) 该成本预期能够收回。

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

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

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

(1) 因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价;

(2) 为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

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

29、政府补助

政府补助是指本公司从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产,不包括政府以投资者身份并享有相应所有者权益而投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

政府补助为货币性资产的,按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的,按照公允价值计量;公允价值不能够可靠取得的,按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助,直接计入当期损益。

与资产相关的政府补助,确认为递延收益,并在相关资产的使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益或冲减相关资产的账面价值。与收益相关的政府补助,用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的,确认为递延收益,并在确认相关成本费用或损失的期间计入当期损益或冲减相关成本费用;用于补偿已经发生的相关成本费用或损失的,直接计入当期损益或冲减相关成本费用。

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

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

已确认的政府补助需要退回时,存在相关递延收益余额的,冲减相关递延收益账面余额,超出部分计入当期损益或(对初始确认时冲减相关资产账面价值的与资产相关的政府补助)调整资产账面价值;属于其他情况的,直接计入当期损益。

30、递延所得税资产/递延所得税负债

根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额(未作为资产和负债确认的项目按照税法规定可以确定其计税基础的,该计税基础与其账面数之间的差额),按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。

确认递延所得税资产以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。资产负债表日,有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的,确

认以前会计期间未确认的递延所得税资产。

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

本公司当期所得税和递延所得税作为所得税费用或收益计入当期损益，但不包括下列情况产生的所得税：企业合并；直接在所有者权益中确认的交易或者事项。

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，本公司当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

31、租赁

（1）本公司作为承租人

本公司租赁资产的类别主要为房产。

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

本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。

①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。

②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。

③短期租赁和低价值资产租赁

对于短期租赁（在租赁开始日租赁期不超过 12 个月的租赁）和低价值资产（价值低于 2000 元）租赁，本公司采取简化处理方法，不确认使用权资产和租赁负债，而在租赁期内各个期间按照直线法或其他系统合理的方法将租赁付款额计入相关资产成本或当期损益。

（2）本公司作为出租人

①经营租赁

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

②融资租赁

于租赁期开始日，本公司确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。应收融资租赁款以租赁投资净额（未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和）进行初始计量，并按照固定的周期性利率计算确认租赁期内的利息收入。本公司取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

32、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=（保险事故发生情景下保险公司支付的金额/保险事故不发生情景下保险公司支付的金额-1）x100%

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=（ $\sum$ 再保险分入人发生净损失情形下损失金额的现值 x 发生概率）÷再保险分入人预期保费收入现值}x100%

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。

33、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。

34、资产证券化

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。

35、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。

四、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
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

本公司发生增值税应税销售行为或者进口货物，根据《财政部、国家税务总局、海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部、国家税务总局、海关总署公告[2019]39号）规定，自2019年4月1日起，适用税率调整为13%和9%。

*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。

五、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，“期末”指 2024 年 12 月 31 日，“期初”指 2024 年 1 月 1 日，“本期”指 2024 年 1-12 月，“上期”指 2023 年 1-12 月。

1、货币资金

项 目	期末余额	期初余额
库存现金	412,385.88	384,945.54
银行存款	1,032,299,239.15	1,481,936,972.60
其中：客户存款		
公司存款	1,032,299,239.15	1,481,936,972.60
其他货币资金	315,732,241.46	432,376,943.14
现金等价物	16,128,072.07	
加：应收利息	1,271,724.12	2,316,331.04
合 计	1,365,843,662.68	1,917,015,192.32
其中：存放在境外的款项总额*注	545,401,182.23	558,277,841.41

*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	72,040,000.00	100,000,000.00
履约保证金		61,302.73
其他资金	241,195,576.74	307,435,645.31
合 计	313,235,576.74	407,496,948.04

2、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	3,062,591,061.63	4,605,202,060.12
其中：股权	955,933,238.02	1,003,305,801.76
基金	584,816,141.07	842,561,421.72
不动产投资计划	77,647,588.69	337,304.02
资产支持计划		65,381,085.08
理财产品	191,016,567.90	316,193,222.62
信托计划	363,321,954.95	1,725,966,196.93
资管计划	889,855,571.01	551,082,769.54
其他		100,374,258.44
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	7,016,131,260.01	6,947,630,819.01
合 计	10,078,722,321.64	11,552,832,879.13

3、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
权益衍生工具				436,311,795.73		144,433,503.84
合 计				436,311,795.73		144,433,503.84

(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
权益衍生工具				997,341,972.86	43,865,248.45	27,378,418.28
合 计				997,341,972.86	43,865,248.45	27,378,418.28

4、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	2,255,268.85	2,131,164.42
合 计	2,255,268.85	2,131,164.42

(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。

5、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	36,925,425.24	2.95	35,909,121.17	97.25	1,016,304.07
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项	1,214,898,282.26	97.05	372,996,849.68	30.70	841,901,432.58
其中：组合1：应收政府部门及合作方款项	454,459,818.50	36.30			454,459,818.50
组合2：非金融行业应收款项余额	664,038,819.60	53.05	281,112,388.87	42.33	382,926,430.73
金融行业应收款项余额	96,399,644.16	7.70	91,884,460.81	95.32	4,515,183.35
合 计	1,251,823,707.50	100.00	408,905,970.85	32.66	842,917,736.65

(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	71,895,011.48	5.24	66,522,435.59	92.53	5,372,575.89
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项	1,300,207,074.89	94.76	203,414,147.92	15.64	1,096,792,926.97
其中：组合 1：应收政府部门及合作方款项	473,177,967.40	34.49			473,177,967.40
组合 2：非金融行业应收款项余额	636,554,107.10	46.39	111,083,841.18	17.45	525,470,265.92
金融行业应收款项余额	190,475,000.39	13.88	92,330,306.74	48.47	98,144,693.65
合 计	1,372,102,086.37	100.00	269,936,583.51	19.67	1,102,165,502.86

(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)	73,180,978.51	5.85	197,743,176.18	14.41
1 至 2 年 (含 2 年)	98,658,523.03	7.88	177,973,268.93	12.97
2 至 3 年 (含 3 年)	114,941,370.01	9.18	215,673,835.96	15.72
3 年以上	965,042,835.95	77.09	780,711,805.30	56.90
合 计	1,251,823,707.50	100.00	1,372,102,086.37	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 562,786,231.20 元，占应收账款期末余额合计数的比例 44.96%，相应计提的坏账准备期末余额汇总金额 5,691,145.64 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	35.86	
法人二	51,024,022.59	4.08	2,551,201.13
法人三	32,837,942.74	2.62	1,641,897.14
法人四	17,324,198.00	1.38	866,209.90
法人五	12,636,749.37	1.01	631,837.47
合 计	562,786,231.20	44.96	5,691,145.64

6、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)	23,561,728.28	30.01	18,495,462.28	23.07
1 至 2 年 (含 2 年)	2,991,674.46	3.81	33,511,137.30	41.80
2 至 3 年 (含 3 年)	25,941,956.32	33.04	6,804,844.84	8.49
3 年以上	26,015,307.56	33.14	21,361,409.51	26.64
合 计	78,510,666.62	100.00	80,172,853.93	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款项汇总金额为 26,293,897.17 元，占预付款项期末余额合计数的比例为 33.49%。

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	13,804,046.76	17.58
法人二	3,703,864.27	4.72
法人三	3,543,620.07	4.51
法人四	2,677,317.58	3.41
法人五	2,565,048.49	3.27
合 计	26,293,897.17	33.49

7、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)	181,492,500.22	42.18	16,054.45	181,476,445.77
3 个月至 6 个月 (含 6 个月)	5,253,241.98	1.22	1,438,000.61	3,815,241.37
6 个月至 1 年 (含 1 年)	38,707,478.56	9.00	1,343,563.29	37,363,915.27
1 年以上	204,789,622.05	47.60	200,366,690.46	4,422,931.59
合 计	430,242,842.81	100.00	203,164,308.81	227,078,534.00

(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)	222,672,366.35	46.85	191,600.18	222,480,766.17
3 个月至 6 个月 (含 6 个月)	12,849,209.11	2.70	1,265,250.38	11,583,958.73
6 个月至 1 年 (含 1 年)	38,366,391.15	8.07	2,924,624.82	35,441,766.33
1 年以上	201,407,931.29	42.38	187,674,948.05	13,732,983.24
合 计	475,295,897.90	100.00	192,056,423.43	283,239,474.47

(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	135,832,642.86	31.57	136,540,402.54	28.73
工程险	33,764,888.54	7.85	41,689,484.57	8.77
特殊风险保险	297,324.31	0.07	817,238.79	0.17
企业财产险	44,285,925.19	10.29	51,332,029.26	10.80
意外伤害险	78,879,081.88	18.33	80,152,900.63	16.86
船舶险	3,592,323.97	0.84	3,266,440.85	0.69
健康险	79,220,728.04	18.41	77,148,048.20	16.23

险 种	期末余额		期初余额	
	账面余额	比例 (%)	账面余额	比例 (%)
责任险	42,498,657.55	9.88	64,438,174.47	13.56
货运险	11,237,751.46	2.61	16,930,821.05	3.56
其他	633,519.01	0.15	2,980,357.54	0.63
合 计	430,242,842.81	100.00	475,295,897.90	100.00

8、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)	22,136,279.71	12.26	6,527,226.77	3.07
3 个月至 1 年 (含 1 年)	26,486,305.53	14.67	54,509,722.49	25.62
1 年至 3 年 (含 3 年)	46,763,375.13	25.91	81,527,333.51	38.31
3 年以上	85,101,057.40	47.16	70,221,983.06	33.00
合 计	180,487,017.77	100.00	212,786,265.83	100.00
应收分保账款坏账准备	4,212,000.00	——	4,140,000.00	——
应收分保账款净额	176,275,017.77	——	208,646,265.83	——

9、其他应收款

项 目	期末余额	期初余额
应收利息	567,721,019.17	449,607,991.16
应收股利	1,397,555,841.41	1,171,114,324.57
其他应收款	9,341,378,229.12	14,019,761,987.02
合 计	11,306,655,089.70	15,640,484,302.75

(1) 应收利息

项 目	期末余额	期初余额
债权投资		16,840,529.04
资金占用费	567,721,019.17	432,767,462.12
小 计	567,721,019.17	449,607,991.16
减：坏账准备		
合 计	567,721,019.17	449,607,991.16

(2) 应收股利

项 目	期末余额	期初余额
应收股利	1,397,555,841.41	1,171,114,324.57
合 计	1,397,555,841.41	1,171,114,324.57

(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	3,149,578,418.19	4,027,999,777.69	13,883,218.86	7,191,461,414.74

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	6,177,625,017.40	5,695,600,732.03	101,959,780.39	11,975,185,529.82
本期转回	2,164,608.88		245.00	2,164,853.88
本期转销				
本期核销			310,385.30	310,385.30
其他变动	-178,764,660.42	-3,035,450.84	-14,813,938.61	-196,614,049.87
期末余额	9,146,274,166.29	9,720,565,058.88	100,718,430.34	18,967,557,655.51

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)	2,576,253,811.12	9.10	8,740,546,286.26	41.21
1 至 2 年 (含 2 年)	2,656,359,578.36	9.38	6,278,136,837.97	29.60
2 至 3 年 (含 3 年)	4,417,448,663.34	15.60	4,014,380,761.12	18.93
3 年以上	18,658,873,831.80	65.91	2,178,159,516.41	10.27
合 计	28,308,935,884.63	100.00	21,211,223,401.76	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	4,897,478,159.26	3 年以上	17.30
法人二	往来款	3,091,082,416.36	3 年以上	10.92
法人三	往来款	2,191,234,061.75	3 年以上	7.74
法人四	往来款	2,030,918,764.56	3 年以上	7.17
法人五	往来款	1,267,689,389.47	3 年以上	4.48
合 计	——	13,478,402,791.41	——	47.61

10、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	251,799.90		251,799.90
库存商品	24,873,712.14	12,109,458.31	12,764,253.83

项 目	期末余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
低值易耗品	1,087,988.35		1,087,988.35
其他	140,106,070.47		140,106,070.47
小 计	166,319,570.86	12,109,458.31	154,210,112.55
房地产业			
开发产品	1,782,542,871.47	12,807,892.19	1,769,734,979.28
开发成本	17,551,171,852.96	326,697,758.29	17,224,474,094.67
一级开发成本	8,254,917,762.57		8,254,917,762.57
小 计	27,588,632,487.01	339,505,650.48	27,249,126,836.53
合 计	27,754,952,057.87	351,615,108.79	27,403,336,949.08

(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	245,538.64		245,538.64
库存商品	112,573,882.68	38,391,158.09	74,182,724.59
低值易耗品	1,060,413.45		1,060,413.45
其他	1,783,707.01		1,783,707.01
小 计	115,663,541.78	38,391,158.09	77,272,383.69
房地产业			
开发产品	1,781,937,227.63	13,409,623.11	1,768,527,604.52
开发成本	17,516,310,037.98	213,386,681.22	17,302,923,356.76
一级开发成本	8,298,142,486.48		8,298,142,486.48
小 计	27,596,389,752.10	226,796,304.33	27,369,593,447.77
合 计	27,712,053,293.88	265,187,462.42	27,446,865,831.46

(2) 存货跌价准备

项 目	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		计提	其他	转出	其他	
开发成本	213,386,681.22	113,311,077.07				326,697,758.29
开发产品	13,409,623.11			601,730.92		12,807,892.19
库存商品	38,391,158.09	3,247,992.15		29,529,691.93		12,109,458.31
合 计	265,187,462.42	116,559,069.22	-	30,131,422.85	-	351,615,108.79

(3) 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	8,199,916,760.05	8,159,010,571.65
武汉中央商务区武汉中心	2009.09	2024.12	64.63	6,209,168,961.52	6,219,089,995.71
武汉中央商务区宗地 14、15	2013.10	2025.12	118.58	1,619,586,244.19	1,619,608,781.19

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
武汉中央商务区泛海时代中心	2016.03	2023.12	28.30	851,103,563.87	846,918,619.67
武汉中央商务区芸府	2020.06	2024.12	12.36	367,862,440.29	368,700,689.72
沈阳泛海国际居住区	2013.04	未定	5.09	288,506,649.25	287,954,146.25
其他				15,027,233.79	15,027,233.79
合 计*注				17,551,171,852.96	17,516,310,037.98

*注：合计金额为扣除跌价准备前的账面余额。

(4) 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	4,427,698,222.58	4,427,698,222.58
大连泛海国际休闲度假项目	484,305.00	2011.09	1,526,036,492.48	1,538,424,607.66
大连金龙湾水上旅游项目	476,005.00	2012.12	2,301,183,047.51	2,332,019,656.24
合 计			8,254,917,762.57	8,298,142,486.48

11、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		91,078.21		11,929,128.97
	港币				
	美元				
	小 计	——	91,078.21	——	11,929,128.97
信用保证金	人民币				
期货保证金	人民币				
履约保证金	人民币		8,998,697.43		9,972,574.18
存放行业协会保证金	人民币		100,000.00		100,000.00
投标保证金	人民币		1,002,700.00		1,340,445.00
其他	人民币		7,241,662.35		14,996,404.27
加：应收利息	人民币				5,847.93
合 计		——	17,434,137.99		38,344,400.35

12、一年内到期的非流动资产

项 目	期末余额	期初余额
定期存款		5,199,652.78
合 计		5,199,652.78

13、其他流动资产

项 目	期末余额	期初余额
理财产品	16,722,050.16	74,012,339.93
预缴税金及留抵进项税	420,985,164.90	383,503,900.22
发放贷款及垫款	315,651,580.00	382,160,397.83
信托保障基金	31,937,000.00	36,937,000.00

项 目	期末余额	期初余额
预付赔付款	389,184,558.02	285,595,625.59
其他	35,741,986.00	89,832,503.89
合 计	1,210,222,339.08	1,252,041,767.46

14、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	142,190,794.58	78,204,937.02	63,985,857.56	142,190,794.58	78,204,937.02	63,985,857.56
应收贷款	1,950,549,571.51	1,195,477,300.11	755,072,271.40	6,820,519,533.71	2,328,907,151.41	4,491,612,382.30
定期存款	5,059,493.15		5,059,493.15			
合 计	2,097,799,859.24	1,273,682,237.13	824,117,622.11	6,962,710,328.29	2,407,112,088.43	4,555,598,239.86

(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	34,052,105.12	78,204,937.02	2,294,855,046.29	2,407,112,088.43
期初余额在本期	——	——	——	——
--转入第二阶段	-33,410,138.21		33,410,138.21	
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提			1,522,025,461.74	1,522,025,461.74
本期转回	559,999.25			559,999.25
本期转销				
本期核销				
其他变动	-	-	-2,654,895,313.79	-2,654,895,313.79
期末余额	81,967.66	78,204,937.02	1,195,395,332.45	1,273,682,237.13

15、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
联营企业						
中国民生银行股份有限公司	27,378,937,863.19		27,999,429,679.26	1,058,039,507.57	76,878,747.33	-1,525,379.32
联想控股股份有限公司	6,924,280,153.72			34,772,100.73	-100,008,380.94	-71,145,615.78
渤海银行股份有限公司	7,088,089,634.98			332,282,943.22	32,423,442.06	-3,259,383.51
泛海酒店投资管理有限公司	16,538,246.79			-16,538,246.79		

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
愿景智能制造投资（天津）合伙企业（有限合伙）	83,846,463.02			-477,782.55		
北京泛海东风置业有限公司	1,143,977,986.22			-78,869,585.51		
天津市滨海产业基金管理有限公司	21,475,921.93			589,491.63		
陕西秦文化景区运营管理有限公司	4,737,193.94					
成都全积分网络科技有限公司	3,717,822.41					
合 计	42,665,601,286.20		27,999,429,679.26	1,329,798,428.30	9,293,808.45	-75,930,378.61

(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		
联营企业					
中国民生银行股份有限公司	-389,487,445.49		957,761.95	124,371,375.97	
联想控股股份有限公司				6,787,898,257.73	
渤海银行股份有限公司				7,449,536,636.75	
泛海酒店投资管理有限公司					
愿景智能制造投资（天津）合伙企业（有限合伙）				83,368,680.47	
北京泛海东风置业有限公司				1,065,108,400.71	
天津市滨海产业基金管理有限公司			-22,065,413.56		
陕西秦文化景区运营管理有限公司				4,737,193.94	
成都全积分网络科技有限公司				3,717,822.41	
合 计	-389,487,445.49		-21,107,651.61	15,518,738,367.98	

16、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
股票		20,285,209.09
未上市股权	31,887,523.96	136,619,089.56
合 计	31,887,523.96	156,904,298.65

（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
股票	1,982,665.21		333,688,699.42		非交易目的持有	
未上市股权		587,523.96	149,810,897.88		非交易目的持有	

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
合 计	1,982,665.21	587,523.96	483,499,597.30		——	——

17、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	2,334,293,259.84	2,135,353,968.60
其中： 股权	1,237,011,408.64	1,014,839,782.40
基金	164,609,651.20	134,349,872.37
理财产品	210,541,750.00	263,653,113.83
信托计划	722,130,450.00	722,511,200.00
合 计	2,334,293,259.84	2,135,353,968.60

18、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	24 个月	港币	55,054,805.76	50,980,750.13
中国工商银行济南高新支行	定期存款	36 个月	人民币	-	300,000,000.00
华夏银行南宁分行营业部	定期存款	36 个月	人民币		60,000,000.00
厦门国际银行北京分行	定期存款	12 个月	美元	10,000,000.00	71,884,000.00
厦门国际银行北京分行	定期存款	36 个月	人民币	-	40,000,000.00
广发银行北京魏公村支行	定期存款	12 个月	港币	11,100,000.00	10,278,600.00
广发银行北京魏公村支行	定期存款	24 个月	美元	3,843,312.62	27,627,268.44
广发银行北京魏公村支行	定期存款	36 个月	人民币		35,000,000.00
招商银行青岛崂山支行	定期存款	24 个月	人民币		64,000,000.00
加：应收利息					53,801,948.24
合 计				——	992,572,566.81

(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	36 个月	人民币		229,000,000.00
中国农业银行北京新东路支行	定期存款	12 个月	美元	3,630,336.05	25,712,581.14
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	人民币		150,000,000.00
中国工商银行济南高新支行	定期存款	24 个月	港币	55,054,805.76	49,890,664.98
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					38,207,501.66
合 计				——	856,810,747.78

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。

19、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	18,755,817,211.03	18,755,817,211.03
二、本期变动	-334,462,531.79	-334,462,531.79
加：外购	10,082,147.59	10,082,147.59
存货\固定资产\在建工程转入	29,435.20	29,435.20
其他转入		
减：处置	117,943,136.48	117,943,136.48
出售子公司	70,140,900.00	70,140,900.00
其他转出	10,832,729.15	10,832,729.15
加：公允价值变动	-145,657,348.95	-145,657,348.95
其中：其他综合收益	-84,784,209.56	-84,784,209.56
其中：公允价值变动损益	-60,873,139.39	-60,873,139.39
三、期末余额	18,421,354,679.24	18,421,354,679.24

（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	1,512,663,200.00	1,512,663,200.00
			泛海城市广场二期购物中心	717,986,591.42	731,008,000.00
			泛海生活广场	310,887,185.20	310,865,400.00
		深圳	深圳泛海影城	116,264,827.00	116,264,827.00
			泛海城市广场商业	520,816,708.00	520,816,708.00
			拉菲二期底商		64,138,442.00
			荟芳园裙楼	13,780,736.71	13,780,736.71
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)	390,570,400.00	390,570,400.00
		深圳	泛海城市广场写字楼	32,682,959.00	159,299,191.00
	中国泛海	北京	民生金融中心	13,629,700,100.00	13,680,430,000.00
	常新资本	青岛	青岛泛海名人广场	55,044,800.00	55,487,800.00
	泛海实业	济南	世茂广场办公楼	17,190,110.00	19,434,521.00
	民生控股	北京	泛利大厦	10,082,147.59	
酒店	泛海控股	武汉	费尔蒙酒店	850,706,950.00	850,699,300.00
其他	泛海控股	北京	外郎营村厂房		70,140,900.00
		青岛	泛海名人广场地下一层及地上五层	35,287,205.00	35,287,205.00
		武汉	樱海园一期幼儿园	36,923,900.00	36,923,900.00
		深圳	拉菲二期文化室	41,986,762.00	41,986,762.00

业态	持有公司	地区	项 目	期末公允价值（元）	期初公允价值（元）
			其他零星物业	44,529,497.32	59,929,518.32
	常新资本	北京	光彩国际公寓	84,250,600.00	86,090,400.00
合 计				18,421,354,679.24	18,755,817,211.03

(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	717,986,591.42	正在办理中
泛海生活广场	310,887,185.20	正在办理中
樱海园一期-幼儿园	36,923,900.00	正在办理中
合 计	1,065,797,676.62	

20、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	1,155,814,047.92	153,300,844.12	346,199,187.84	24,528,154.23	66,057,650.28		5,182,869.65	1,751,082,754.04
2、本期增加金额	21,743,396.52	6,651,124.80	18,294,168.73	151,984.39	108,944.42			46,949,618.86
（1）购置	21,743,396.52	6,651,124.80	18,294,168.73	151,984.39	108,944.42			46,949,618.86
（2）存货转入								
（3）其他								
3、本期减少金额	57,258,383.85	12,607,796.09	65,081,917.47	300,622.39	281,198.53		735,423.89	136,265,342.21
（1）处置或报废	57,258,383.85	8,885,776.38	40,035,694.43	300,622.39	281,198.53		735,423.89	107,497,099.46
（2）企业合并减少		3,722,019.71	25,046,223.04					28,768,242.75
（3）其他								
4、期末余额	1,120,299,060.60	147,344,172.83	299,411,439.10	24,379,516.23	65,885,396.17		4,447,445.76	1,661,767,030.69
二、累计折旧								
1、期初余额	451,028,660.33	134,871,187.66	261,499,650.28	15,302,363.60	62,748,528.61		4,780,376.74	930,230,767.22
2、本期增加金额	25,140,424.39	10,455,719.95	26,469,746.44	2,505,191.37	110,636.31		101,221.44	64,782,939.90
（1）计提	25,140,424.39	10,455,719.95	26,469,746.44	2,505,191.37	110,636.31		101,221.44	64,782,939.90
（2）其他								
3、本期减少金额	19,759,063.72	11,538,538.67	58,476,131.49	273,334.32			734,884.86	90,781,953.06
（1）处置或报废	19,759,063.72	8,173,374.59	36,459,432.27	273,334.32			734,884.86	65,400,089.76
（2）企业合并减少		3,365,164.08	22,016,699.22					25,381,863.30
（3）其他								
4、期末余额	456,410,021.00	133,788,368.94	229,493,265.23	17,534,220.65	62,859,164.92		4,146,713.32	904,231,754.06
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								

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
4、期末余额	19,850,000.00							19,850,000.00
四、账面价值								
1、期末账面价值	644,039,039.59	13,555,803.89	69,918,173.87	6,845,295.58	3,026,231.26		300,732.44	737,685,276.63
2、期初账面价值	684,935,387.59	18,429,656.46	84,699,537.56	9,225,790.63	3,309,121.67		402,492.91	801,001,986.82

21、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
泛海控股软件开发				5,097,367.17		5,097,367.17
合 计				5,097,367.17		5,097,367.17

22、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	608,667,644.71		2,654,867.26	133,089.04	611,455,601.01
2、本期增加金额	66,073,917.04			36,196.62	66,110,113.66
(1) 新增	66,073,917.04			36,196.62	66,110,113.66
(2) 其他					
3、本期减少金额	102,072,937.03			82,360.72	102,155,297.75
(1) 减少	102,072,937.03			82,360.72	102,155,297.75
(2) 其他					
4、期末余额	572,668,624.72		2,654,867.26	86,924.94	575,410,416.92
二、累计折旧					
1、期初余额	462,996,379.30		726,066.00	57,984.12	463,780,429.42
2、本期增加金额	176,761,776.71		229,284.00	26,323.91	177,017,384.62
(1) 计提	176,761,776.71		229,284.00	26,323.91	177,017,384.62
(2) 其他					
3、本期减少金额	133,478,732.98			16,903.54	133,495,636.52
(1) 减少	133,478,732.98			16,903.54	133,495,636.52
(2) 其他					
4、期末余额	506,279,423.03		955,350.00	67,404.49	507,302,177.52
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	66,389,201.69		1,699,517.26	19,520.45	68,108,239.40

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、期初账面价值	145,671,265.41		1,928,801.26	75,104.92	147,675,171.59

23、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	527,240,634.46	1,427,068.80		217,981.13	1,640,445.54	537,444,669.53
2、本期增加金额		42,751,967.08					42,751,967.08
（1）购置		42,751,967.08					42,751,967.08
（2）其他							
3、本期减少金额		66,659,207.27					66,659,207.27
（1）处置		39,823.02					39,823.02
（2）其他		66,619,384.25					66,619,384.25
4、期末余额	6,918,539.60	503,333,394.27	1,427,068.80		217,981.13	1,640,445.54	513,537,429.34
二、累计摊销							
1、期初余额	1,025,795.88	251,578,880.01	1,320,038.64		206,660.36	410,111.34	254,541,486.23
2、本期增加金额	101,264.76	46,578,054.28	47,568.96		1,698.11	1,230,334.20	47,958,920.31
（1）计提	101,264.76	46,578,054.28	47,568.96		1,698.11	1,230,334.20	47,958,920.31
（2）其他							
3、本期减少金额		63,828,376.94					63,828,376.94
（1）处置		14,159.30					14,159.30
（2）其他		63,814,217.64					63,814,217.64
4、期末余额	1,127,060.64	234,328,557.35	1,367,607.60		208,358.47	1,640,445.54	238,672,029.60
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	5,791,478.96	269,004,836.92	59,461.20		9,622.66		274,865,399.74
2、期初账面价值	5,892,743.72	275,661,754.45	107,030.16		11,320.77	1,230,334.20	282,903,183.30

24、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	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
泛海股权收购金多宝公司股权*2	220,913.21					220,913.21
武汉公司收购亚太财险股权*3	1,190,690,401.69					1,190,690,401.69
中国泛海收购民生信托股权*4	401,897,294.32					401,897,294.32

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	外币 折算	处置	其他	
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*5	518,493.69					518,493.69
常新资本收购红槿资本股权	111,099,782.31					111,099,782.31
常新资本收购武汉裕馨股权	42,159,987.14					42,159,987.14
常新资本收购泓利电力股权	501,748.45					501,748.45
常新资本收购红芝麻股权	225,103.82					225,103.82
国海投资收购日本通海股权	43,544,838.84					43,544,838.84
合 计	2,237,365,505.36					2,237,365,505.36

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。

*3 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。

*4 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。

*5 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	转出	其他	
泛海控股受让信华公司 35%股权	83,179,500.00					83,179,500.00
中国泛海收购民生信托股权	401,897,294.32					401,897,294.32
泛海股权收购金多宝公司股权	220,913.21					220,913.21
武汉公司收购亚太财险股权		389,585,620.37				389,585,620.37
泛海投资收购泛海投资基金股权	518,493.69					518,493.69
常新资本收购红槿资本股权	111,099,782.31					111,099,782.31
常新资本收购武汉裕馨股权	42,159,987.14					42,159,987.14
常新资本收购泓利电力股权	501,748.45					501,748.45
常新资本收购红芝麻股权	225,103.82					225,103.82
国海投资收购日本通海股权	43,544,838.84					43,544,838.84
合 计	683,347,661.78	389,585,620.37				1,072,933,282.15

25、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	39,649,269.40	3,850,638.71	7,143,921.21	962,708.40	35,393,278.50
租入固定资产改良支出	3,128,568.02	3,284,282.39	2,779,534.15		3,633,316.26
系统技术服务费	1,210,055.89	558,247.71	446,847.20		1,321,456.40
其他	7,547,729.89	2,968,897.38	1,403,983.24		9,112,644.03
合 计	51,535,623.20	10,662,066.19	11,774,285.80	962,708.40	49,460,695.19

26、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	8,835,920,248.04	2,208,980,062.01	10,079,131,347.80	2,519,782,836.95
可弥补亏损	9,416,406,635.04	2,354,101,658.76	10,966,935,804.88	2,741,733,951.22
未实现利润	621,822,958.36	155,455,739.59	687,090,847.16	171,772,711.79
土地增值税暂时性差异	4,211,958,103.36	1,052,989,525.84	4,162,599,352.36	1,040,649,838.09
金融工具公允价值变动	31,611,257.16	7,902,814.29	2,558,802,863.76	639,700,715.94
其他	82,861,426.32	20,715,356.58	9,286,469,498.36	2,321,617,374.59
合 计	23,200,580,628.28	5,800,145,157.07	37,741,029,714.32	9,435,257,428.58

(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	167,915,331.84	41,978,832.96	167,915,331.84	41,978,832.96
投资性房地产公允价值变动及税务折旧差异	11,782,677,485.12	2,945,669,371.28	11,859,232,966.76	2,964,808,241.69
其他	405,184,266.88	101,296,066.72	500,430,481.84	125,107,620.46
合 计	12,355,777,083.84	3,088,944,270.96	12,527,578,780.44	3,131,894,695.11

(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		5,800,145,157.07		9,435,257,428.58
递延所得税负债		3,088,944,270.96		3,131,894,695.11

27、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	
信托保障基金		35,667,966.88
项目投资款	990,000.00	1,000,000.00
预缴税金	83,769,346.87	83,949,710.84
其他	4,097,460.87	4,221,180.31
合 计	93,856,807.74	124,838,858.03

28、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	314,507,300.86	保证金、涉诉被冻结
交易性金融资产	7,868,972,501.29	借款抵押或涉诉被冻结
存货	21,702,650,286.04	借款抵押或被查封
债权投资	5,059,493.15	行业监管要求
长期股权投资	14,056,960,513.31	借款质押或涉诉被冻结
投资性房地产	18,205,716,823.14	借款抵押或涉诉被查封
固定资产	485,444,426.32	借款抵押或涉诉被查封
无形资产	1,707,501.36	抵押担保
其他非流动资产	5,000,000.00	注册资本金托管
应收股利	111,453,164.88	民生证券分红权被冻结
其他非流动金融资产	546,083,603.44	借款质押、涉诉冻结
合 计	63,303,555,613.79	

29、短期借款

项 目	期末余额	期初余额
抵押、质押借款*1	7,559,470,453.48	7,636,029,753.66
担保借款*2	160,547,206.13	160,547,206.13
抵押、质押和担保借款*3	3,663,837,019.94	3,553,306,133.24
信用借款*4	639,874,062.47	626,189,397.36
加：应付利息	2,957,801,145.76	3,050,995,681.25
合 计	14,981,529,887.78	15,027,068,171.64

*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。

30、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	19,020,140.84	301,945,549.49
其中：结构化主体中其他投资者享有份额	19,020,140.84	237,219,923.05
借款担保预计需承担的金额		64,725,626.44
合 计	19,020,140.84	301,945,549.49

31、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	940,671,391.14	982,147,216.01

项 目	期末余额	期初余额
预提工程款	1,124,587,470.29	1,191,729,298.11
物业类费用	80,186,716.54	73,904,861.81
物资采购款	126,494,131.73	207,318,529.25
其他	7,840,190,598.03	7,306,655,838.87
合 计	10,112,130,307.73	9,761,755,744.05

(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)	618,419,413.95	1,170,894,816.66
1 至 2 年 (含 2 年)	475,053,118.82	8,147,199,935.13
2 至 3 年 (含 3 年)	8,097,040,319.25	419,308,397.85
3 年以上	921,617,455.71	24,352,594.41
合 计	10,112,130,307.73	9,761,755,744.05

(3) 账龄超过一年的重要应付账款

形成原因	期末余额	账龄
和解协议	7,239,855,112.02	2-3 年
合 计	7,239,855,112.02	

32、预收款项

(1) 预收款项列示

项 目	期末余额	期初余额
预收房屋租赁款	26,218,977.43	32,789,446.72
预收其他	45,342,157.66	42,534,745.99
合 计	71,561,135.09	75,324,192.71

(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)	12,926,514.45	18,767,136.12
1 至 2 年 (含 2 年)	188,571.41	4,409,229.14
2 至 3 年 (含 3 年)	6,714,784.25	617,208.68
3 年以上	51,731,264.98	51,530,618.77
合 计	71,561,135.09	75,324,192.71

(3) 账龄超过一年的重要预收款项

形成原因	期末余额	账龄
股权转让	36,000,000.00	3 年以上
合 计	36,000,000.00	

33、合同负债

(1) 合同负债列示

项 目	期末余额	期初余额
预收售楼款	235,957,423.82	253,976,681.64
预收材料及设备款	11,934,440.96	11,934,440.96
预收物业类款项	49,923,389.29	56,522,660.51
预收手续费及佣金	4,290,318.44	3,777,586.94
预收其他款项	16,748,272.95	12,897,061.99
合 计	318,853,845.46	339,108,432.04

(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	152,076,593.00	尚未网签
合 计	152,076,593.00	——

(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	7,861,286.89	18,113,667.91	已竣工	98.70%
武汉中央商务区泛海国际居住区-v46	36,476,504.86	36,476,504.86	已竣工	49.07%
武汉中央商务区泛海国际居住区-松海园	152,129,400.62	152,129,400.62	已竣工	100.00%
武汉中央商务区泛海时代中心(4号楼)	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	2,519,212.95	2,519,212.95	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	2,010,936.19	已竣工	100.00%
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	173,250.48	173,250.48	已竣工	100.00%
武汉中心泛海国际居住区-兰海园	200,000.00	200,000.00	已竣工	100.00%
武汉中央商务区泛海国际居住区-樱海园二期	3,268,795.24	262,530.48	已竣工	99.83%
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%
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%
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	1,110,000.00	1,110,000.00	已竣工	8.04%
武汉中央商务区泛海国际居住区桂府	1,023,485.50	10,653,769.91	已竣工	97.27%
香海园车位款	142,857.14	809,523.81	已竣工	65.23%
合 计	235,957,423.82	253,976,681.64		

34、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	1,041,332,361.95	1,003,786,069.83	1,708,427,235.65	336,691,196.13
二、离职后福利-设定提存计划	348,582.84	93,808,312.54	93,278,226.57	878,668.81
三、辞退福利	397,755.55	9,153,663.66	8,910,563.34	640,855.87
四、其他职工福利	274,756.85	983,065.74	1,173,496.74	84,325.85

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
合 计	1,042,353,457.19	1,107,731,111.77	1,811,789,522.30	338,295,046.66

(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	820,513,177.18	864,545,247.68	1,440,928,319.94	244,130,104.92
2、职工福利费	128,453.29	19,529,015.64	19,607,585.01	49,883.92
3、社会保险费	7,630,929.89	53,741,562.49	53,560,516.59	7,811,975.79
其中：医疗保险费	6,660,789.76	51,385,171.06	51,251,430.35	6,794,530.47
工伤保险费	428,382.53	1,585,516.16	1,558,181.78	455,716.91
生育保险费	541,757.60	770,875.27	750,904.46	561,728.41
4、住房公积金	3,376,216.68	55,218,663.15	55,042,724.11	3,552,155.72
5、工会经费和职工教育经费	209,683,584.91	10,751,580.87	139,288,090.00	81,147,075.78
合 计	1,041,332,361.95	1,003,786,069.83	1,708,427,235.65	336,691,196.13

(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	327,683.13	90,419,422.50	89,911,745.70	835,359.93
2、失业保险费	20,899.71	3,388,890.04	3,366,480.87	43,308.88
合 计	348,582.84	93,808,312.54	93,278,226.57	878,668.81

35、应交税费

项 目	期末余额	期初余额
城市维护建设税	15,780,882.45	9,557,819.89
企业所得税	888,271,011.75	767,991,397.03
房产税	77,621,008.86	44,421,939.27
增值税	170,140,510.93	178,195,941.52
契税	4,779,084.12	2,265,200.62
土地增值税	4,213,255,139.99	4,163,279,406.40
土地使用税	29,995,042.46	20,792,056.67
印花税	11,758,765.60	11,517,214.70
车船使用税	47,952,061.18	47,287,694.87
代扣个人所得税	13,313,756.65	13,797,245.45
教育费附加	7,980,643.45	5,936,615.39
地方教育附加	2,790,009.29	3,383,096.88
其他	2,010,152.86	2,776,426.67
合 计	5,485,648,069.59	5,271,202,055.36

36、其他应付款

项 目	期末余额	期初余额
应付利息	15,732,272,896.06	6,019,474,752.69
应付股利	313,337,100.21	313,337,100.21

项 目	期末余额	期初余额
其他应付款	51,319,099,588.36	45,465,173,837.19
合 计	67,364,709,584.63	51,797,985,690.09

(1) 应付利息

项 目	期末余额	期初余额
银行贷款利息	6,563,739,378.68	1,324,359,320.96
应付债券利息	686,857,125.29	1,010,578,928.67
其他	8,481,676,392.09	3,684,536,503.06
合 计	15,732,272,896.06	6,019,474,752.69

(2) 应付股利

项 目	期末余额	期初余额
普通股股利	313,337,100.21	313,337,100.21
合 计	313,337,100.21	313,337,100.21

(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)	15,687,944,403.71	30.57	34,184,250,279.75	75.19
1 至 2 年 (含 2 年)	14,190,491,086.27	27.65	3,305,940,377.46	7.27
2 至 3 年 (含 3 年)	5,030,888,903.92	9.80	5,877,584,430.06	12.93
3 年以上	16,409,775,194.46	31.98	2,097,398,749.92	4.61
合 计	51,319,099,588.36	100.00	45,465,173,837.19	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	2,176,973,514.90	尚未结算
往来款	3,372,282,831.38	尚未偿还
合 计	10,071,322,983.69	

37、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:	3,537,287,761.44	5,618,384,945.55	3,385,427,253.79		1,762,452,930.45	4,007,792,522.75
未到期责任准备金	1,873,532,829.73	1,971,431,582.64			1,762,452,930.45	2,082,511,481.92
未决赔款准备金	1,663,754,931.71	3,646,953,362.91	3,385,427,253.79			1,925,281,040.83
分保准备金资产:	171,942,185.42	211,845,591.34	121,995,867.93		59,762,028.09	202,029,880.74
未到期责任准备金	90,755,452.00	47,927,677.71			59,762,028.09	78,921,101.62

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	
未决赔款准备金	81,186,733.42	163,917,913.63	121,995,867.93			123,108,779.12
再保后：	3,365,345,576.02	5,406,539,354.21	3,263,431,385.86		1,702,690,902.36	3,805,762,642.01
未到期责任准备金	1,782,777,377.73	1,923,503,904.93			1,702,690,902.36	2,003,590,380.30
未决赔款准备金	1,582,568,198.29	3,483,035,449.28	3,263,431,385.86			1,802,172,261.71

(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	1,152,841.77	60,635.04		1,213,476.81
种植业保险	4,888,892.18	143,973.60		5,032,865.78
地震巨灾保险	373,518.18	2,979.35		376,497.53
其他		243.39		243.39
合 计	6,415,252.13	207,831.38		6,623,083.51

38、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	52,294,234,532.62	50,791,975,111.32
1 年内到期的应付债券	17,305,389,277.37	19,457,994,193.95
1 年内到期的长期应付款	1,738,132,684.13	1,717,088,279.35
1 年内到期的租赁负债	36,452,880.98	570,624,589.82
加：应付利息	16,555,313,099.63	17,057,892,759.00
合 计	87,929,522,474.73	89,595,574,933.44

(2) 一年内到期的长期借款、应付债券、长期应付款、租赁负债

项 目	期末余额	期初余额
抵押、质押借款*1	23,980,728,432.43	23,809,855,207.18
担保借款*2		
抵押、质押和担保借款*3	30,088,091,665.30	29,269,832,773.31
信用借款*4	17,305,389,277.37	19,457,994,193.95
加：应付利息	16,555,313,099.63	17,057,892,759.00
合 计	87,929,522,474.73	89,595,574,933.44

*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。

39、其他流动负债

项 目	期末余额	期初余额
短期应付债券	740,381,053.80	924,853,359.32
存入保证金	10,550,509.31	10,434,287.82
预提费用	194,850,801.08	192,162,151.67
交强险救助基金	18,275,207.59	25,703,727.37
应付保险保障基金	9,293,393.12	8,232,088.85
应付共保账款	22,467,177.65	12,231,171.60
待转销项税	12,304,492.97	10,858,519.72
其他	2,414,881.60	5,863,021.60
合 计	1,010,537,517.12	1,190,338,327.95

40、长期借款

项 目	期末余额	期初余额
抵押、质押借款*1	8,681,628,665.25	10,074,927,389.71
担保借款*2		
抵押、质押和担保借款*3		1,283,000,000.00
信用借款*4		
加：应付利息		81,010,360.74
合 计	8,681,628,665.25	11,438,937,750.45

*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。

41、租赁负债

项 目	期末余额	期初余额
应付融资租赁款	72,425,905.18	633,406,416.97
减：未实现融资费用	4,051,744.58	13,086,261.49
小 计	68,374,160.60	620,320,155.48
减：一年内到期的租赁负债	36,452,880.98	570,624,589.82
合 计	31,921,279.62	49,695,565.66

42、预计负债

项 目	期末余额	期初余额
未决诉讼	475,770,530.56	8,972,582,102.69
合 计	475,770,530.56	8,972,582,102.69

43、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

投资者名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
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

44、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	5,070,250,651.78			5,070,250,651.78
其他资本公积	3,028,461,972.19	51,219,730.31		3,079,681,702.50
合 计	8,098,712,623.97	51,219,730.31		8,149,932,354.28

45、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	-2,700,954,422.94	-1,673,102.36		-726,600.27		-1,392,134.02	445,631.93	-2,702,346,556.96
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	-2,700,954,422.94	-501,295.74		-726,600.27		-237,553.75	462,858.28	-2,701,191,976.69
其他		-1,171,806.62				-1,154,580.27	-17,226.35	-1,154,580.27
二、将重分类进损益的其他综合收益	226,477,732.18	-209,892,585.01	84,784,209.56			-309,013,723.40	14,336,928.83	-82,535,991.22
其中：权益法下可转损益的其他综合收益	-427,595,360.44	-129,213,147.01				-129,213,147.01		-556,808,507.45
外币财务报表折算差额	6,705,502.65	-80,650,838.22				-128,820,343.05	48,169,504.83	-122,114,840.40
投资性房地产公允价值变动	650,448,815.35	0.01	84,784,209.56			-50,963,042.26	-33,821,167.29	599,485,773.09
其他	-3,081,225.38	-28,599.78				-17,191.08	-11,408.70	-3,098,416.46
其他综合收益合计	-2,474,476,690.76	-211,565,687.37	84,784,209.56	-726,600.27		-310,405,857.42	14,782,560.76	-2,784,882,548.18

46、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

47、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	-80,465,630,596.82	-38,212,605,610.75
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		-6,036,225,727.64
调整后期初未分配利润	-80,465,630,596.82	-44,248,831,338.39
加：本期归属于母公司股东的净利润	-36,510,856,821.92	-36,216,799,258.43

项 目	本期金额	上期金额
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		
期末未分配利润	-116,976,487,418.74	-80,465,630,596.82

48、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	327,659,513.51	77,028,050.82	2,786,827,218.74	1,633,939,403.98
金融、保险业	5,531,353,832.63	4,341,476,151.88	5,013,730,569.55	4,326,272,749.88
租赁业	299,732,691.63	89,881,339.14	405,918,403.77	165,605,393.64
商业	43,743,942.59	62,412,298.38	15,439,874.30	16,066,068.69
酒店服务业	23,836,713.05	5,594,393.34	27,514,575.10	6,600,444.65
物业管理	236,337,075.17	190,725,942.69	253,314,761.65	186,341,993.85
其他	47,517,457.86	32,855,067.01	507,923,549.56	967,650,598.96
合 计	6,510,181,226.44	4,799,973,243.26	9,010,668,952.67	7,302,476,653.65

49、税金及附加

项 目	本期金额	上期金额
营业税	59,927.31	4,990,249.50
城市维护建设税	18,332,693.72	29,345,653.55
教育费附加	12,017,531.46	16,776,472.41
地方教育附加	1,146,476.25	4,585,157.01
土地增值税	138,583,976.48	370,408,754.89
房产税	53,847,500.64	100,010,563.34
土地使用税	5,307,259.16	5,548,530.96
车船使用税	203,906.12	192,449.68
印花税	9,333,809.49	7,399,377.12
其他	397,688.02	55,918,649.03
合 计	239,230,768.65	595,175,857.49

注：各项税金及附加的计缴标准详见附注四、税项。

50、销售费用

项 目	本期金额	上期金额
人力资源费	22,578,121.06	43,188,311.45
动力费	2,489,212.30	2,575,239.96
公杂费	1,418,775.21	1,924,942.29
销售推广费	2,623,898.96	18,182,072.49
租赁及物管费	5,225,126.67	13,764,208.02

项 目	本期金额	上期金额
资产摊提费用	2,939,108.92	4,900,284.52
咨询服务费	4,590,705.07	1,561,725.34
其他费用	1,389,011.44	7,271,921.13
合 计	43,253,959.63	93,368,705.20

51、管理费用

项 目	本期金额	上期金额
人力资源费	858,210,922.55	1,129,267,083.59
公杂费	90,600,351.23	192,468,945.12
咨询服务费	100,681,290.34	215,786,222.49
三会费用	24,761.92	18,571.44
租赁及物管费	38,723,527.04	82,725,938.12
税金		2,007,186.72
资产摊提费用	171,819,701.58	174,190,626.59
财产保险费	334,857,505.58	335,441,717.67
其他费用	80,302,471.64	3,509,926.14
提取保险保障基金	40,957,394.28	34,391,214.61
交强险救助基金	7,521,007.13	18,274,054.72
合 计	1,723,698,933.28	2,188,081,487.20

52、研发费用

项 目	本期金额	上期金额
资产摊提费用		1,977.83
合 计		1,977.83

53、财务费用

项 目	本期金额	上期金额
利息净支出	9,205,163,492.80	9,936,987,015.57
其中：利息支出	9,210,069,031.59	9,938,734,746.37
利息收入	4,905,538.79	1,747,730.80
结算手续费	212,717.22	-456,656.73
汇兑损益及其他	-59,227,758.62	-57,253,098.92
合 计	9,146,148,451.40	9,879,277,259.92

54、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	2,542,991.12	4,160,812.89	与收益相关
个税手续费返还	1,990,446.32	1,477,535.76	与收益相关
加计扣除及减免	81,517.53	1,427,333.41	与收益相关
其他	-1,237,258.27	726,271.52	与收益相关
合 计	3,377,696.70	7,791,953.58	

55、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	-15,198,028,321.78	2,160,351,237.81
处置长期股权投资产生的投资收益	-3,194,835,418.61	-358,896,237.07
交易性金融资产在持有期间的投资收益	191,227,558.37	67,575,572.11
处置交易性金融资产取得的投资收益	-16,767,362.61	16,324,496.26
其他权益工具投资在持有期间取得的投资收益	2,189,963.54	1,527,454.05
债权投资在持有期间取得的投资收益	275,017,826.15	206,629,396.67
其他	-27,471,681.51	463,575.04
合 计	-17,968,667,436.45	2,093,975,494.87

56、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	-74,825,199.03	-5,959,722,371.33
其中：衍生金融工具产生的公允价值变动收益	-135,392,485.16	2,450,521.78
其他非流动金融资产	29,775,076.29	-27,046,242.65
交易性金融负债		-420,824,371.86
按公允价值计量的投资性房地产	-10,143,239.39	-399,816,075.84
合 计	-55,193,362.13	-6,807,409,061.68

57、资产减值损失

项 目	本期金额	上期金额
存货跌价损失	-115,957,338.30	-265,187,462.42
长期股权投资减值损失	-650,000,000.00	-271,866,000.00
商誉减值损失	-389,585,620.37	-198,270,867.46
其他		-67,227,153.98
合 计	-1,155,542,958.67	-802,551,483.86

58、信用减值损失

项 目	本期金额	上期金额
坏账准备	-8,784,573,563.61	-11,133,419,246.02
债权投资减值损失	-1,521,237,342.27	-253,046,831.99
其他	-58,368,849.67	-4,640,827.17
合 计	-10,364,179,755.55	-11,391,106,905.18

59、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
固定资产处置损益	9,526,432.94	6,166,005.43	9,526,432.94
其他	36,198.07	-187,117,295.69	36,198.07
合 计	9,562,631.01	-180,951,290.26	9,562,631.01

60、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	556,733.74	149,318.23	556,733.74
违约金、赔偿款及罚款	760,045.57	2,093,299.02	760,045.57
政府补助	151,500.00	1,552,655.84	151,500.00
无法支付债务	14,244.48		14,244.48
其他	3,109,810.68	1,498,211,995.21	3,109,810.68
合 计	4,592,334.47	1,502,007,268.30	4,592,334.47

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、补助	150,000.00	1,000,000.00	与收益相关
其他	1,500.00	552,655.84	与收益相关
合 计	151,500.00	1,552,655.84	

61、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	246,714.16	1,810,025.44	246,714.16
违约支出、赔偿、滞纳金及罚款	4,876,154,052.02	6,968,167,471.10	4,876,154,052.02
捐赠支出		10,000.00	
其他	452,803,965.63	11,504,049,917.35	452,803,965.63
合 计	5,329,204,731.81	18,474,037,413.89	5,329,204,731.81

62、所得税费用

项 目	本期金额	上期金额
当期所得税费用	235,483,025.80	76,057,717.72
递延所得税费用	-31,018,934.72	-347,852,232.13
合 计	204,464,091.08	-271,794,514.41

63、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	32,737,555.18	39,683,752.96
收到押金、保证金等其他往来款	1,007,619,409.86	1,430,700,836.56
合 计	1,040,356,965.04	1,470,384,589.52

(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	1,006,850,499.37	2,000,467,215.92
支付付现费用	973,148,946.28	946,458,267.37
受限资金增加	4,974,909.71	11,024,361.24
合 计	1,984,974,355.36	2,957,949,844.53

(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
其他	7,933,384.68	11,501,001.83
合 计	7,933,384.68	11,501,001.83

(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		998,745.57
处置子公司及其他经营单位导致现金减少	54,610,397.39	622,060,578.26
其他		26,484,216.70
合 计	54,610,397.39	649,543,540.53

(5) 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
偿还租赁负债本金和利息所支付的现金	46,639,500.49	76,910,028.57
支付综合投资基金其他持有人净流出		115,457,166.28
其他	5,572,502.40	7,341,692.87
合 计	52,212,002.89	199,708,887.72

64、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	-44,501,843,803.29	-44,828,199,912.33
加：资产减值准备	1,155,542,958.67	802,551,483.86
信用减值损失	10,364,179,755.55	11,391,106,905.18
固定资产折旧	63,785,210.27	66,202,568.40
无形资产摊销	47,958,920.31	48,185,675.16
长期待摊费用摊销	11,903,643.64	18,668,059.33
使用权资产摊销	177,017,384.62	255,532,810.15
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）	-10,239,370.16	-625,790,156.76
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	87,954.10	2,366,928.94
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-48,504,414.22	7,752,716,972.62
财务费用（收益以“-”号填列）	8,982,905,895.63	9,171,515,653.36
投资损失（收益以“-”号填列）	17,968,667,436.45	-2,150,165,333.16
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	5,800,369.46	-88,556,258.44
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-42,950,424.15	-318,592,747.46
存货的减少（增加以“-”号填列）	-43,500,494.91	2,848,353,696.72
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	8,769,939,144.65	12,997,160,652.91
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-3,266,249,460.70	2,148,200,843.13
其他	172,557.69	8,167,178.43

补充资料	本期金额	上期金额
经营活动产生的现金流量净额	-365,326,736.39	-500,574,979.96
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	1,051,336,361.82	1,507,201,913.24
减：现金的期初余额	1,507,201,913.24	2,644,434,146.63
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	-455,865,551.42	-1,137,232,233.39

(2) 现金及现金等价物的构成

项 目	期末余额	期初余额
一、现金	1,035,208,289.75	1,507,201,913.24
其中：库存现金	412,385.88	384,945.54
可随时用于支付的银行存款	1,032,299,239.15	1,481,936,972.60
可随时用于支付的其他货币资金	2,496,664.72	24,879,995.10
可随时用于支付的结算备付金		
二、现金等价物	16,128,072.07	
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	1,365,843,662.68	1,917,015,192.32
其中：使用受限制的现金和现金等价物	314,507,300.86	409,813,279.08

65、租赁

(1) 本公司作为出租人

①与经营租赁有关的信息

A、计入本年损益的情况

项 目	计入本年损益	
	列报项目	金额
租赁收入	营业总收入	207,941,777.78
合 计		207,941,777.78

六、在其他主体中的权益

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	58.20	1.91	投资成立

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	
民生控股股份有限公司	北京	青岛	股权投资	22.56		投资成立
泛海实业股份有限公司	潍坊	潍坊	物业管理	100.00		投资成立
泛海能源投资包头有限公司	包头	包头	投资、开发、生产和购销各种常规能源和新能源	100.00		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、销售	100.00		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		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		投资成立
泛海美术馆	北京	北京	专业展览	100.00		投资成立
亚太寰宇投资有限公司	北京	天津	投资管理	40.00	48.56	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		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		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		投资成立
泛海在线保险代理有限公司	北京	北京	保险代理业务	100.00		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		投资成立
泛海投资集团有限公司	北京	北京	投资管理	100.00		投资成立
常新资本投资管理有限公司	北京	北京	投资管理	100.00		投资成立
海墨文化传媒股份有限公司	北京	天津	电影摄制、发行	100.00		投资成立

2、非同一控制下企业合并

报告期内，本公司未发生非同一控制下企业合并。

3、同一控制下企业合并

报告期内，本公司未发生同一控制下企业合并。

4、处置子公司

(1) 单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例 (%)	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	处置价款与处置投资对应的合并报表层面享有该子公司净资产份额的差额
中国民生信托有限公司	不适用	不适用		2024.11	不能继续控制其董事会相关决策	744,871,398.80
海南舜益投资有限公司	12,500.00	100	股权转让	2024.10	股权交割	400.00

(续)

子公司名称	丧失控制权之日剩余股权的比例 (%)	丧失控制权之日剩余股权的账面价值	丧失控制权之日剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额
中国民生信托有限公司	87.48				参照净资产	28,599.78
海南舜益投资有限公司						

5、其他原因的合并范围变动

子公司名称	注册地	经营地	业务性质	变动原因
泛利（武汉）资产投资管理有限公司	武汉	北京	房地产开发经营	新设
天津泛海顺航股权投资合伙企业（有限合伙）	天津	北京	投资管理	注销
民信商业保理有限公司	天津	北京	咨询服务	注销

6、子公司少数股东持有的权益

(1) 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	39.89	-7,819,394,400.87		-17,154,970,697.35
民生控股股份有限公司	77.44	-13,140,978.82		578,595,632.71

(2) 子公司（划分为持有待售的除外）的重要财务信息

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	41,611,694,182.90	10,912,928,436.28	52,524,622,619.18	94,318,027,522.91	494,511,435.93	94,812,538,958.84
民生控股股份有限公司	596,200,716.43	167,358,740.59	763,559,457.02	22,429,119.95	1,246,108.53	23,675,228.48

(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	52,215,677,903.09	24,242,927,051.60	76,458,604,954.69	88,922,099,133.07	10,834,598,837.42	99,756,697,970.49
民生控股股份有限公司	634,592,239.18	215,967,542.99	850,559,782.17	94,268,511.87	5,925,358.61	100,193,870.48

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	6,067,913,506.97	-19,442,589,718.37	-19,665,501,499.32	36,059,187.63
民生控股股份有限公司	26,342,672.96	-17,014,584.42	-15,294,071.82	-186,391,976.33

(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	7,319,142,398.15	-18,812,154,063.44	-18,803,201,349.56	6,475,716.02
民生控股股份有限公司	44,608,251.37	-128,821,225.62	-129,127,800.93	108,402,952.93

7、在合营企业或联营企业中的权益

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	0.11	0.65	权益法
联想控股股份有限公司	北京	北京	投资管理	11.61		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

8、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

泛海控股投资的由泛海控股子公司作为受托人管理的信托计划、基金产品及由第三方设立及管理其他结构化主体，因泛海控股并未控制该等结构化主体，亦未向该等结构化主体提供财务支持或其他类型的支持，因此未纳入合并范围。

七、与金融工具相关的风险

1、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。

本公司开展的非金融业务在销售产品和提供劳务过程中会因为形成应收款项而面临信用风险，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；公司金融业务中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，投资组合主要投向国债及政府债券、理财、基金等信用等级高，收益稳定且风险低的产品，且具有符合保监会规定的担保措施；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。

2、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因利率波动而产生的经营及财务风险。本公司会根据市场利率波动情况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。

（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减少或增加人民币 27,854.12 万元(2023 年 12 月 31 日：减少或增加人民币 21,102.29 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。本公司主要持有上市交易的股票和债券，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；同时管理层会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。

3、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，且部分存量融资陆续到期待偿，公司面临阶段性资金压力和一定的流动性风险。对此，公司一是全力寻求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；三是要持续优化组织架构，加强成本管理，控制非必要性支出；四是将紧密跟进融资政策变化，综合运用各类融资方式，优化公司的资产负债结构。

八、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	923,024,791.22	1,487,135,313.86	10,002,855,476.41	12,413,015,581.48
1. 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	923,024,791.22	1,487,135,313.86	2,986,724,216.40	5,396,884,321.47
（1）债务工具投资				
（2）权益工具投资	735,640,301.18		2,947,233,589.27	3,682,873,890.44
（3）其他	187,384,490.04	1,487,135,313.86	39,490,627.13	1,714,010,431.03
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			7,016,131,260.01	7,016,131,260.01
（二）衍生金融资产				
（三）其他权益工具投资			31,887,523.96	31,887,523.96
（四）投资性房地产			18,421,354,679.24	18,421,354,679.24
出租的建筑物			18,421,354,679.24	18,421,354,679.24
持续以公允价值计量的资产总额	923,024,791.22	1,487,135,313.86	28,456,097,679.61	30,866,257,784.68
（五）交易性金融负债			492,777.02	492,777.02
1. 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			492,777.02	492,777.02
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				
（六）衍生金融负债			144,433,503.84	144,433,503.84
持续以公允价值计量的负债总额			144,926,280.86	144,926,280.86

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

交易性金融资产公允价值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

交易性金融资产公允价值第二层次采用的估值技术主要是市价折扣法、当天成交利率计算收益的方法进行估值，选取的重要参数主要来源于股票市场数据及中国债券登记结算公司估值、国债逆回购市场公开利率等参数。

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中，交易性金融资产、衍生金融工具及其他权益工具投资采用的估值技术主要为现金流量折现法和市场比较法，选取的重要参数主要包括流动性折扣、市场乘数、波动率、风险调整折扣等重要的不可观察参数；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以期间现金流为参数的现金流量折现法进行估值；投资性房地产主要采用现金流量折现法和可比市场法估值，选取的重要参数主要包括租金增长率、利润率、折现率等。

5、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

本公司期末不以公允价值计量的金融资产及金融负债的账面价值接近该等资产及负债的公允

价值。

九、关联方及关联交易

1、本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本（万元）	母公司对本公司的持股比例（%）	母公司对本公司的表决权比例（%）
卢志强	——	自然人			
通海控股有限公司	北京	租赁服务	21,000	2.00	2.00
泛海集团有限公司	潍坊	资产管理	100,000	98.00	98.00

2、本公司的子公司情况

详见附注六、1、企业集团的构成。

3、本公司的合营和联营企业情况

本公司重要的合营和联营企业详见附注六、6 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
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
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
北京东风星火置业有限公司	股东的子公司
北京东方绿洲体育休闲中心有限公司	股东的子公司
华馨资本投资管理有限公司	股东的子公司
上海申沪通海股权投资基金管理有限公司	股东的子公司
北京泛海东风置业有限公司	联营企业

5、关联方交易情况

（1）购销商品、提供和接受劳务的关联交易

①采购商品/接受劳务情况

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
泛海酒店投资管理有限公司	赔付支出	178,939.05	184,887.37
泛海园艺技术工程有限公司	赔付支出	7,990.00	

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
通海投资集团有限公司	赔付支出		270.00
泛海集团有限公司	赔付支出	235,470.00	
泛海酒店投资管理有限公司	酒店服务	232,508.76	349,127.13
泛海园艺技术工程有限公司	绿化工程	1,143,053.90	782,000.00

②出售商品/提供劳务情况

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
泛海酒店投资管理有限公司	物业管理费	151,949.02	152,567.43
泛海集团有限公司	物业管理费	694,927.10	
北京泛海东风置业有限公司	保费收入	605.06	1,147.82
泛海园艺技术工程有限公司	保费收入	7,301.89	38,402.71
泛海集团有限公司	保费收入	44,785.02	44,625.24
通海投资集团有限公司	保费收入	4,158.08	

(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
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		276,182.62
泛海酒店投资管理有限公司	武汉泛海费尔蒙酒店	9,209,523.81	19,076,190.49

(3) 关联担保情况

①本公司作为担保方

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
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	2022.10.09	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	400,000,000.00	2020.02.27	2023.02.27	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	2024.11.17	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	2024.11.17	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	2024.08.11	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	2024.10.12	否
中国泛海控股集团有限公司	泛海控股股份有限公司	1,283,000,000.00	2020.08.21	2025.10.27	否
	武汉中央商务区股份有限公司				
	武汉中心大厦开发投资有限公司				
	大连泛海建设投资有限公司				

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
	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	武汉中央商务区股份有限公司	2,160,879,672.47	2021.12.31	2023.12.31	否
中国泛海控股集团有限公司	中泛集团有限公司	1,713,368,085.44	2018.11.19	2023.11.14	否

②本公司及子公司作为被担保方

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	2025.06.18	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	2025.06.18	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	2026.12.31	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

③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	1,041,435,064.42	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	611,029,358.00	2018.08.02	2025.07.20	否
泛海控股股份有限公司	武汉中央商务区股份有限公司	291,372,357.10	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	126,547,206.13	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	2025.06.18	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	2025.06.18	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	2025.07.20	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	1,623,153,929.44	2020.06.16	2024.06.14	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	100,000,000.00	2019.01.30	2023.01.30	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	泛海控股国际发展第三有限公司	美元 210,200,000.00	2018.10.31	2025.05.23	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	2025.09.23	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	2025.05.20	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 439,193,347.34	2018.12.03	2022.06.30	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
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	1,283,000,000.00	2020.08.21	2025.10.27	否
	武汉中心大厦开发投资有限公司				
	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				
中泛集团有限公司	隆亨资本有限公司	港币 77,023,649.03	2019.08.22	2022.06.21	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	859,640,000.00	2021.12.31	2022.06.30	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	2022.06.30	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	2022.06.30	否

(4) 其他关联交易

①代建工程

2014 年 12 月，东风公司、泛海控股子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。标的本期未发生拆迁成本。

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 2024 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

泛海控股及子公司本期在民生银行存款利息为 218,416.16 元。

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	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款：				
泛海酒店投资管理有限公司	51,024,022.59	2,551,201.13	45,161,518.78	2,258,075.95
泛海园艺技术工程有限公司	536,960.25	26,848.01	546,027.00	27,301.35
合 计	51,560,982.84	2,578,049.14	45,707,545.78	2,285,377.30
预付款项：				
泛海园艺技术工程有限公司	36,979.83		36,979.83	
合 计	36,979.83		36,979.83	
其他应收款：				
泛海集团有限公司	1,000,113,060.54	63,949,704.46	978,994,089.17	48,949,704.46
通海控股有限公司			1,078,310.40	53,915.52
泛海园艺技术工程有限公司	13,168,648.83	1,480,781.92	12,076,351.83	1,852,264.11
泛海酒店投资管理有限公司	51,900,138.80	2,245,006.94	44,156,000.00	2,207,800.00
泛海绿能投资有限公司	14,760.00	738.00	14,760.00	738.00
华馨资本投资管理有限公司	5,000,000.00	5,000,000.00	5,000,000.00	
合 计	1,070,196,608.17	72,676,231.32	1,041,319,511.40	53,064,422.09
应收保费：				
泛海园艺技术工程有限公司	15,405.96		15,522.79	
泛海集团有限公司	681.78		367.10	
合 计	16,087.74		15,889.89	

(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	25,355,883.22	27,833,639.88
合 计	25,355,883.22	27,833,639.88
其他应付款：		
泛海集团有限公司	22,300.00	22,300.00
通海控股有限公司	93,293.61	457,792.27
泛海酒店投资管理有限公司	194,791,403.75	195,081,797.77
通海投资集团有限公司	1.00	1.00
通海置业投资管理有限公司	13,685.90	13,685.90
泛海园艺技术工程有限公司	40,012.29	40,012.29

项目名称	期末余额	期初余额
北京泛海东风置业有限公司	1,145,141,286.11	633,079,287.22
北京东方绿洲体育休闲中心有限公司	500,000.00	
合 计	1,340,601,982.66	828,694,876.45
预收保费：		
泛海集团有限公司	12,044.86	6,485.40
泛海园艺技术工程有限公司	5,676.00	7,740.00
合 计	17,720.86	14,225.40

十、承诺及或有事项

1、重大承诺事项

截止 2024 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 22.93 亿元。

2、或有事项

（1）担保事项

1）对外担保事项

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 2024 年 12 月 31 日累计余额为 66.35 亿元。

2）为非关联方提供担保：

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
武汉中央商务区股份有限公司	北京泛海东风置业有限公司	1,037,000,000.00	2018.07.17	2025.07.15	否
武汉中央商务区股份有限公司	北京泛海东风置业有限公司	1,000,000.00	2018.07.26	2025.07.15	否
泛海控股股份有限公司	泛海广场有限公司	美元 125,500,000.00	2015.07.20	2022.12.21	否
中泛控股有限公司	中泛房地产开发第三有限公司	美元 165,000,000.00	2019.05.22	2022.05.21	否
中泛控股有限公司	中泛置业控股有限公司	美元 151,054,237.67	2019.09.27	2022.09.26	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	泛海广场有限公司	美元 100,000,000.00	2020.03.05		否

（2）涉诉事项

1) 融资纠纷案

渤海银行股份有限公司天津自由贸易试验区分行（“渤海银行”）诉中泛集团、中国泛海、通海控股有限公司、北京韬铂管理咨询有限公司、泛海控股、泛海实业股份有限公司（作为共同被告）一案由天津市第三中级人民法院（“天津三中院”）于 2024 年 1 月 9 日立案，2024 年 10 月 24 日，泛海控股收到天津三中院送达的一审判决书，判令中泛集团向渤海银行返还借款本金、利息、罚息、复利，并承担相关费用，中国泛海、通海控股有限公司承担连带担保责任，渤海银行有权以北京韬铂管理咨询有限公司质押的北京泛海东风置业有限公司 40% 股权折价或者拍卖、变卖所得价款优先受偿，驳回渤海银行其他诉讼请求。渤海银行、中泛集团、北京韬铂管理咨询有限公司对一审判决部分内容不服，均提起上诉，现该案二审进行中。

2) 工程纠纷案

泛海控股所属境内各公司因工程欠款纠纷，目前诉讼正在审理过程中涉案金额合计 1.38 亿元。

3) 租赁合同纠纷案

Winhall 7, LLC（“Winhall”）作为原告于 2023 年 9 月 29 日将中泛集团及泛海中心（（作为共同被告）诉至加州高等法院，基于泛海中心租赁合同及租金担保违约请求法院判决共同被告偿还泛海中心租赁合同下自 2020 年 3 月至 2023 年 6 月的全部租金欠款，不少于 2,737,388.88 美元。中泛集团未选择应诉。Winhall 于 2024 年 1 月 19 日向加州高等法院申请缺席判决。加州高等法院于 2024 年 3 月 14 日发出裁定，因程序问题驳回了 Winhall 缺席判决的申请。Winhall 此后重新提交了缺席判决的申请，加州高等法院于 2024 年 7 月 31 日就其申请再次开庭审理。2024 年 8 月 21 日 Winhall 再次向加州高等法院提交了补充文件，目前尚未收到判决结果。

4) 仲裁纠纷案

2022 年 3 月，融创房地产集团有限公司（以下简称“融创集团”）因就融创集团与武汉公司签署的编号为 RC-FH-2019001 号《协议书》、中国泛海与融创集团签订的编号为 BJDF-2019001 号《协议书》，以及武汉公司与融创集团、案外人北京泛海东风置业有限公司（以下简称“东风公司”）签订的编号为 RC-FH-2#北-2021001 号《协议书》所引起的争议向中国国际经济贸易仲裁委员会（以下简称“中国贸仲”）提出仲裁申请，要求裁决武汉公司向融创集团退还因未按照《协议书》约定向融创集团提供北京项目 2 号地北的税务凭证应调减的交易对价 5.35 亿元并支付违约金，金额总计 7.4 亿元；裁决中国泛海对第一项仲裁请求的给付义务承担连带保证责任。目前仲裁程序正在进行中。

2025 年 2 月，融创集团再次就融创集团与武汉公司于 2019 年 1 月 20 日签署的编号为 RC-FH-2019001 号《协议书》以及中国泛海、泛海控股出具的两份《担保函》所引起的争议向中国贸仲提出仲裁申请，要求裁决武汉公司向东风公司赔偿司法划扣款 1.29 亿元，中国泛海和泛海控股对第一项仲裁请求承担连带清偿责任。武汉公司、中国泛海和泛海控股均对中国贸仲的管辖提出管辖权异议，目前管辖权异议暂未有结果。

5) 保证纠纷案

2024 年 11 月 15 日，泛海控股收到北京市东城区人民法院送达的应诉通知书等诉讼材料，民生财富投资管理有限公司以保证合同纠纷为由对泛海控股提起诉讼，案件涉及担保本金 9,611.69 万元以及其他费用，目前案件一审进行中。

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”或“公司”）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，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、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。法院裁定案件终结本次执行程序。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（以下简称“泛海实业”）、陕西九州映红实业发展有限公司（以下简称“九州映红”）诉至法院。法院以（2021）皖 01 民初 416 号（山东商会大厦案）、（2021）皖 01 民初 417 号（九州映红案）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，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，安徽省高院判决维持一审原判。合肥中院已对山东商会大厦及九州映红房产进行拍卖。合肥市中级人民法院裁定两起案终结本次执行程序。

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（以下简称“苏州信托”）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，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，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（以下简称“平安信托”）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，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，判令泛海集团承担连带责任。2022 年 5 月，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。2022 年 7 月 4 日，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 10 月，公司收到上海高院送达的二审判决书，判决公司向上海健特已支付的 3,680 万元可冲抵实现债权的费用及贷款利息，冲抵后借款本息约 8.37 亿元。2022 年 11 月，上海市第一中级人民法院执行立案。后公司向上海高院申请再审，被上海高院驳回。2023 年 6 月，上海市第一中级人民法院裁定终结本次执行程序。

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 9,888.9 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 2,000 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 5,700 万本金及利息、资金占用损失（按年化 7.8% 计算）。2022 年 5 月，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，公司收到北京市高级人民法院二审判决书，维持一审原判。2023 年 4 月，公司收到北京金融法院寄送的执行通知书，目前案件正在执行过程中。

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。2023 年 12 月，公司收到法院送达的一审判决书，判决中国泛海向中融信托支付债券本金 5.5 亿元、最后一期未付利息 2,670 万元及逾期利息等。2024 年 1 月，公司向北京市高级人民法院提起上诉。2024 年 6 月，公司收到北京市高级人民法院出具的二审判决书，维持一审原判。2024 年 8 月，公司收到法院送达的执行通知书，目前案件正在执行过程中。

9. 暖流资管债券交易纠纷案

2022 年 5 月，天津暖流企业管理咨询股份有限公司（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。后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。2023 年 5 月，公司收到法院送达一审判决书，判决中国泛海向暖流资管分别支付债券本金 5.505 亿元、5.94 亿元、17 亿元，及相关利息、逾期利息等，泛海实业、通海资本、智海资本承担连带赔偿责任。2023 年 6 月，中国泛海就一审判决结果向北京市高级人民法院提起上诉。2023 年 11 月，收到北京高院出具的二审判决书，判决驳回中国泛海上诉，维持一审判决。2024 年 1 月，公司收到法院送达三起案件的执行通知书，目前案件正在执行过程中。

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。2023 年 5 月，公司收到北京金融法院送达的一审判决书，判决公司支付“20 泛海 G1”债券本金 2 亿元及利息、逾期利息等。2023 年 6 月，公司向北京高级人民法院提起上诉。2024 年 2 月，公司收到北京高院送达的二审判决书，判决驳回中国泛海上诉，维持一审判决。2024 年 3 月，公司收到法院送达的执行通知书，目前案件正在执行过程中。

11. 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。2024 年 6 月，公司收到北京金融法院送达的一审裁定书，裁定驳回中信建投起诉。2024 年 7 月，北京市高级人民法院向公司送达中信建投提起的上诉状。2024 年 10 月，公司收到北京高院送达的民事裁定书，裁定撤销北京金融法院（2022）京 74 民初 3073 号之三民事裁定；本案指令北京金融法院审理。2025 年 3 月，公司收到北京金融法院送达的民事判决书，判决中国泛海向中信建投偿还债券本金 9.96 亿元及利息等，卢志强承担连带保证责任。

12. 民生银行北京分行合同纠纷案

2024 年 5 月，中国民生银行股份有限公司北京分行（以下简称“民生银行北京分行”）就公司两笔借款以金融借款合同纠纷为由，将中国泛海、通海控股有限公司（以下简称“通海控股”）、卢志强诉至北京金融法院，法院以（2024）京 74 民初 403 号、（2024）京 74 民初 407 号两起案件立案，案件标的分别为 8.56 亿元、30.71 亿元。2024 年 9 月，公司收到北京金融法院送达 403 号案件民事判决书，判令中国泛海偿还民生银行借款本金 8 亿元及利息、罚息、复利等，卢志强对债务承担连带清偿责任。2024 年 10 月，公司收到北京金融法院送达 407 号案件民事判决书，判令中国泛海偿还民生银行借款本金 30.71 亿元及利息、罚息、复利等，通海控股、卢志强对债务承担连带

清偿责任。公司分别就两起案件的一审判决结果向法院提起上诉，2024 年 10 月、2025 年 2 月公司分别收到北京高院送达的裁定书，因公司未交纳上诉费，按公司撤回上诉处理，一审判决生效。2025 年 3 月，公司收到法院送达两起案件的执行通知书，目前案件正在执行过程中。

13. 广州农商行营业信托纠纷案

2019 年 7 月，广州农村商业银行股份有限公司（以下简称“广州农商行”）向中国民生信托有限公司（以下简称“民生信托”）认购了两笔信托产品，分别投资人民币 10 亿元、5 亿元。产品到期后，民生信托未按照约定向广州农商行分配信托利益，广州农商行于 2022 年 7 月将民生信托诉至北京金融法院。在案件审理过程中，广州农商行向法院申请追加中国泛海为共同被告，要求中国泛海对该笔债务承担连带赔偿责任，案件标的分别为 10 亿元、5 亿元。2024 年 1 月，中国泛海收到法院送达的一审判决书，法院驳回广州农商行的全部诉讼请求。后广州农商行向北京高院提起上诉。2025 年 3 月，公司收到北京高院送达的二审判决书，判决驳回广州农商行上诉，维持一审判决。

14. 北京城建合同纠纷案

2021 年 11 月，中国泛海收到西安市临潼区人民法院送达的民事起诉状等诉讼材料，北京城建建设工程有限公司（以下简称“北京城建”）以施工合同纠纷为由，对陕西九州映红实业发展有限公司（以下简称“陕西九州映红”）、中国泛海提起诉讼，要求陕西九州映红偿还欠付工程款及损失等合计 5,926.34 万元，中国泛海对该款项承担连带责任。西安市临潼区人民法院一审判决陕西九州映红支付北京城建欠付工程款 1,920.10 万元及逾期利息等，驳回北京城建其他诉讼请求。后北京城建、九州映红分别向西安市中级人民法院提起上诉，2023 年 12 月，西安中级人民法院二审判决陕西九州映红支付北京城建欠付工程款 1,920.10 万元及逾期利息等，中国泛海对该笔债务承担连带责任。2024 年 2 月，公司向陕西省高级人民法院提起再审。2024 年 9 月，陕西省高级人民法院驳回公司的再审申请。

15. 前海人寿债券交易纠纷案（19 泛控 01）

2019 年 6 月，泛海控股股份有限公司（以下简称“泛海控股”）发行“19 泛控 01”公司债券，前海人寿认购 3 亿元，中国泛海提供保证担保。2022 年 2 月，中国泛海收到北京金融法院送达的立案材料，前海人寿以公司债券交易纠纷为由，将泛海控股、中国泛海、卢志强、北京泛海信华置业有限公司、泛海丁酉（天津）企业管理合伙企业（有限合伙）、武汉中央商务区股份有限公司诉至北京金融法院，诉讼标的 3.11 亿元。2023 年 8 月，中国泛海收到北京金融法院送达的一审判决书，判决泛海控股支付债券本金 3 亿元及利息、逾期利息等，中国泛海承担连带责任。2023 年 8 月，泛海控股就一审判决向北京市高级人民法院提起上诉。2024 年 2 月，公司收到北京市高级人民法院送达的民事判决书，判决驳回泛海控股上诉，维持一审判决。2024 年 3 月，公司收到法院送达的执行通知书，目前案件正在执行过程中。

16. 前海人寿债券交易纠纷案（19 泛控 02）

2019 年 12 月，泛海控股公开发行“19 泛控 02”公司债券，前海人寿认购 5 亿元，中国泛海提供连带责任保证担保。2021 年 12 月 25 日，前海人寿将持有全部的“19 泛控 02”债券回售给泛海

控股，泛海控股未能支付本金及利息。2022 年 1 月，中国泛海收到北京金融法院送达的立案材料，前海人寿以公司债券交易纠纷为由，将泛海控股、中国泛海诉至北京金融法院，诉讼标的 5.375 亿元。2023 年 8 月，公司收到北京金融法院送达的一审判决书，判决泛海控股支付债券本金 5 亿元及利息、逾期利息等，中国泛海承担连带责任。2023 年 8 月，泛海控股就一审判决向北京市高级人民法院提起上诉。2024 年 2 月，公司收到北京市高级人民法院送达的民事判决书，判决驳回泛海控股上诉，维持一审判决。2024 年 3 月，公司收到法院送达的执行通知书，目前案件正在执行过程中。

17. 前海人寿债券交易纠纷案（20 泛控 02）

2020 年 2 月 21 日，泛海控股发行“20 泛控 02”公司债券，前海人寿认购 4 亿元，中国泛海提供了保证担保。2022 年 1 月，公司收到北京金融法院送达的立案材料，前海人寿以公司债券交易纠纷为由，将泛海控股、中国泛海诉至北京金融法院，诉讼标的 4.26 亿元。2023 年 6 月，公司收到北京金融法院送达的一审判决书，判决泛海控股支付“20 泛控 02”债券本金 4 亿元及利息、逾期利息等，中国泛海承担连带责任。2023 年 6 月 15 日，泛海控股向北京市高级人民法院提起上诉。因泛海控股未在交费通知书载明的期限内缴纳上诉费，法院按泛海控股撤诉处理。2023 年 11 月，泛海控股收到法院送达撤诉裁定，一审判决生效。2023 年 12 月，北京金融法院执行立案，执行金额 4.84 亿元。目前案件正在执行过程中。

18. 融创集团仲裁案

2022 年 4 月，中国泛海收到中国国际经济贸易仲裁委员会的仲裁通知书，融创房地产集团有限公司以协议纠纷为由向仲裁委申请仲裁，被申请人武汉中央商务区股份有限公司、中国泛海，案件标的为 53,552.08 万元及违约金。目前案件在审理过程中。

19. 暖流资管保证合同纠纷案

2024 年 5 月，泛海投资集团有限公司收到北京仲裁委员会送达的两起案件仲裁通知书，天津暖流企业管理咨询股份有限公司以保证合同纠纷为由向仲裁委申请仲裁，案件标的分别为 7.66 亿元、8.14 亿元。2025 年 2 月，泛海投资收到仲裁委送达的两起案件裁决书，裁决泛海投资需对中国泛海债务本金 5.505 亿元、5.94 亿元及利息、逾期利息等向暖流资管承担连带清偿责任。

20. 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，中国泛海被恒丰银行股份有限公司申请执行，案号（2021）京 02 执恢 104 号，涉及金额 7,914.94 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（2024）京 02 执恢 436 号、（2024）京 02 执恢 450 号、（2024）京 02 执恢 465 号，涉及金额分别为 8.59 亿元、8.58 亿元、9.48 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，中国泛海被江苏银行股份有限公司北京分行申请执行，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。

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 29.15 亿元，目前正在执行过程中。

h. 因涉及强制执行公证债权文书，中国泛海被北京银行股份有限公司申请执行，案号 (2023)京 02 执 620 号，涉及本金金额 15 亿元，法院已裁定终结本次执行程序。

i. 因涉及强制执行公证债权文书，中国泛海被渤海银行股份有限公司申请执行，案号分别为 (2023)京 02 执 1003 号、(2023)京 02 执 1004 号、(2023)京 02 执 1005 号。涉及金额分别为 14.68 亿元、15.96 亿元、15.95 亿元，目前正在执行过程中。

j. 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 (2023)京 02 执 1016 号，涉及本金金额 16.75 亿元，目前正在执行过程中。

k. 因涉及强制执行公证债权文书，中国泛海被浙商银行股份有限公司申请执行，案号 (2024)京 02 执 233 号，涉及金额 34.60 亿元，目前正在执行过程中。

l. 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 503 号，执行标的为 28.17 亿元，目前正在执行过程中。

m. 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 (2024)京 02 执 3414 号，执行标的为 28.65 亿元，目前正在执行过程中。

n. 因涉及强制执行公证债权文书，中国泛海被兴业资产管理有限公司申请执行，案号分别为 (2021)京 02 执 463 号、(2021)京 02 执 464 号，执行标的为 9.7 亿元、8.57 亿元，目前正在执行过程中。

o. 因涉及强制执行公证债权文书，中国泛海被陕西省国际信托股份有限公司申请执行，案号 (2024)京 02 执恢 172 号，执行标的为 9.78 亿元，目前正在执行过程中。

十一、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
中国泛海持有的泛海控股股份被变卖	2025 年 2 月 18 日，泛海控股经查询阿里巴巴司法拍卖网络平台获悉，北京二中院将通过阿里巴巴司法拍卖网络平台对中国泛海持有的 768,072,193 股泛海控股股份进行公开变卖。截止 2025 年 4 月 28 日，在公开变卖的股份中有 61,673,333 股股份在规定时间内无人竞价已流拍。	截止报告出具日，股份变卖尚在进行中，本次股份变卖不会导致泛海控股控股股东及实际控制人发生变化，对泛海控股生产经营无重大直接影响。	

2、利润分配情况

报告期内，本公司未发生利润分配情况。



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

(副本)(5-1)

统一社会信用代码

91110102082881146K



扫描市场主体身份码
了解更多登记、备案、
许可、监管信息，体
验更多应用服务。



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

出资额 8916 万元

成立日期 2013 年 11 月 04 日

执行事务合伙人 李尊农、乔久华

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

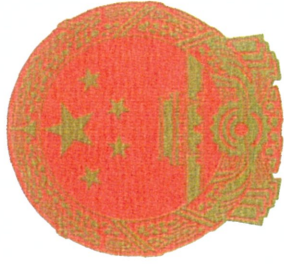
经营范围

一般项目：工程造价咨询业务；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）
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）（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

2025 年 02 月 27 日



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

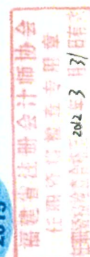
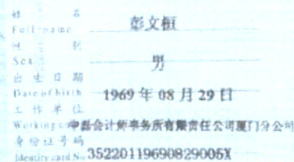
- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

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



姓名: 彭文禮
証書編號: 110

丛书编号: 110002310028

北京注册会计师协会

发证日期: 2004 年 12 月 1 日
Date of Issuance
换证日期: 2011 年 03 月 16 日

姓名: 彭文煜
证书编号: 110002310028



以 免 誤 會



三、

17

的总输入

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

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

詞意誤註
A minor title holder is the *transferred domain*.



和

223

研究投入

李昌林
 LPA
 特人部 徐 成 委
 Secretary of the Institute of Politics of CFA
 2004. 9. 23
 10

文
明
城

23.11

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



福建省注册会计师协会
任阳分校招生办

477 折

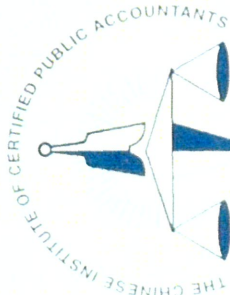
並通△快

三豐公司

111

中

1. *Chlorophyll a*



姓名: 王春仁
 Full name: 王春仁
 Sex: 男
 Date of birth: 1974-12-15
 Working unit: 北京高商下达会计师事务所
 Working unit: 北京高商下达会计师事务所
 Identity card No.: 22232419741205581X



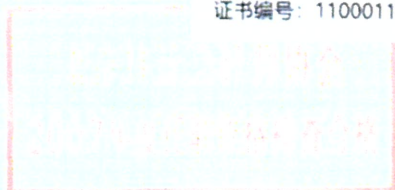
王春仁 (特约审计) 男 身份证号: 22232419741205581X

年度检验登
 Annual Renewal Regis

本证书经检验合
 This certificate is val
 this renewal.



姓名: 王春仁
 证书编号: 110001182729



2008 年 3 月 20 日
 /y /m /d

转出: 大华, 2013.12.30
 转入: 中兴华, 2013.12.30

- 一、注册会计师执行业务，必须时向委托方出示本证书。
- 二、本证书只限于本人使用，不得转让、涂改。
- 三、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。
- 四、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。



1. When conducting statutory business, the CPA shall show the client this certificate when necessary. The certificate shall not be exclusively used by the CPA. 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.

4. In the event 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.