



**泛海控股**  
OCEANWIDE HOLDINGS

**泛海控股股份有限公司**

**2019 年半年度报告**

**2019 年 8 月**

## 第一节 重要提示、目录和释义

公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证半年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

公司半年度计划不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

公司董事长卢志强先生、总裁宋宏谋先生、财务总监刘国升先生声明：保证本半年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

本半年度报告涉及公司未来计划等前瞻性陈述，该计划不构成公司对投资者的实质承诺，投资者及相关人士均应当对此保持足够的风险认识，并且应当理解计划、预测与承诺之间的差异。

公司已在本半年度报告中描述可能存在的相关风险，敬请查阅第四节“经营情况讨论与分析”之“公司面临的风险和应对措施”部分内容。

## 目 录

第一节 重要提示、目录和释义 .....	2
第二节 公司简介和主要财务指标.....	6
第三节 公司业务概要 .....	9
第四节 经营情况讨论与分析 .....	12
第五节 重要事项.....	24
第六节 股份变动及股东情况 .....	41
第七节 优先股相关情况.....	46
第八节 董事、监事、高级管理人员情况 .....	47
第九节 公司债相关情况.....	49
第十节 财务报告 .....	56
第十一节 备查文件目录.....	244

## 释义

释义项	指	释义内容
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
深交所	指	深圳证券交易所
公司、本公司或泛海控股	指	泛海控股股份有限公司
中国泛海	指	中国泛海控股集团有限公司，为公司控股股东
泛海能源	指	泛海能源控股股份有限公司，为公司第四大股东
泛海投资	指	泛海投资集团有限公司，为控股股东的子公司
武汉公司	指	武汉中央商务区股份有限公司，为公司子公司
武汉中心公司	指	武汉中心大厦开发投资有限公司，为公司子公司
武汉香港公司	指	武汉中央商务区（香港）有限公司（WUHAN CBD（HongKong）Company Limited），为公司子公司
上海公司	指	泛海建设控股有限公司，原为公司子公司，报告期内已出售给第三方
浙江公司	指	浙江泛海建设投资有限公司，为公司子公司
信华公司	指	北京泛海信华置业有限公司，为公司子公司
东风公司	指	北京泛海东风置业有限公司，原为公司子公司，报告期内已出售给第三方
星火公司	指	北京星火房地产开发有限责任公司，为公司子公司
北京光彩	指	北京光彩置业有限公司，为公司子公司
深圳公司	指	深圳市泛海置业有限公司，为公司子公司
青岛公司	指	泛海建设集团青岛有限公司，为公司子公司
山海天公司	指	北京山海天物资贸易有限公司，为公司子公司
大连公司	指	大连泛海建设投资有限公司，为公司子公司
大连黄金山	指	大连黄金山投资有限公司，为公司子公司
中泛集团	指	中泛集团有限公司，为公司子公司
中泛控股	指	中泛控股有限公司 China Oceanwide Holdings Limited，为公司子公司
中国通海金融	指	中国通海国际金融有限公司，为公司子公司
洛杉矶公司	指	泛海广场有限公司 Oceanwide Plaza LLC.，为公司子公司
电力控股	指	泛海电力控股有限公司，为公司子公司
泛海物业	指	泛海物业管理有限公司，为公司子公司
不动产公司	指	泛海不动产投资管理有限公司，为公司子公司
酒管公司	指	泛海酒店投资管理有限公司，为公司联营公司
商管公司	指	泛海商业地产经营管理有限公司，为公司子公司

释义项	指	释义内容
上海御中	指	上海御中投资管理有限公司，为公司子公司
民生证券	指	民生证券股份有限公司，为公司子公司
民生信托	指	中国民生信托有限公司，为公司子公司
股权公司	指	泛海股权投资管理有限公司，为公司子公司
亚太财险	指	亚太财产保险有限公司，为公司子公司
民生银行	指	中国民生银行股份有限公司，为公司联营公司
亚太寰宇	指	亚太寰宇投资有限公司，为公司联营公司
三江电子	指	深圳市泛海三江电子股份有限公司，为公司联营公司

## 第二节 公司简介和主要财务指标

### 一、公司简介

股票简称	泛海控股	股票代码	000046
股票上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的中文名称	泛海控股股份有限公司		
公司的中文简称	泛海控股		
公司的外文名称	OCEANWIDE HOLDINGS CO., LTD.		
公司的外文名称缩写	OCEANWIDE HOLDINGS		
公司的法定代表人	卢志强		

### 二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	陈怀东	陆 洋、李秀红
联系地址	北京市东城区建国门内大街 28 号民生金融中心 C 座 22 层	北京市东城区建国门内大街 28 号民生金融中心 C 座 22 层
电话	(010) 85259601	(010) 85259655
传真	(010) 85259797	(010) 85259797
电子信箱	chd@fhkg.com	luyang@fhkg.com、lixihong@fhkg.com

### 三、其他情况

#### 1、公司联系方式

公司注册地址，公司办公地址及其邮政编码，公司网址、电子信箱在报告期是否变化

适用  不适用

公司注册地址，公司办公地址及其邮政编码，公司网址、电子信箱报告期无变化，具体可参见 2018 年年报。

#### 2、信息披露及备置地点

信息披露及备置地点在报告期是否变化

适用  不适用

公司选定的信息披露报纸的名称，登载半年度报告的中国证监会指定网站的网址，公司半年度报告备置地报告期无变化，具体可参见 2018 年年报。

### 3、其他有关资料

其他有关资料在报告期是否变更情况

适用  不适用

### 四、主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

是  否

	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
营业总收入（元）	5,170,245,579.06	5,088,855,860.55	1.60%
归属于上市公司股东的净利润（元）	1,737,461,871.23	1,333,623,510.93	30.28%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	-223,679,936.53	246,810,469.61	-190.63%
经营活动产生的现金流量净额（元）	1,537,484,602.86	4,173,527,810.48	-63.16%
基本每股收益（元/股）	0.3344	0.2567	30.28%
稀释每股收益（元/股）	0.3344	0.2567	30.28%
加权平均净资产收益率	8.16%	6.41%	上升 1.75 个百分点
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减
总资产（元）	184,122,530,627.36	212,096,668,235.22	-13.19%
归属于上市公司股东的净资产（元）	21,743,496,269.73	20,117,587,874.18	8.08%

截止披露前一交易日的公司总股本：

截止披露前一交易日的公司总股本（股）	5,196,200,656
用最新股本计算的全面摊薄每股收益（元/股）	0.3344

### 五、境内外会计准则下会计数据差异

#### 1、同时按照国际会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

适用  不适用

公司报告期不存在按照国际会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况。

#### 2、同时按照境外会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

适用  不适用

公司报告期不存在按照境外会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况。

## 3、境内外会计准则下会计数据差异原因说明

□ 适用 √ 不适用

## 六、非经常性损益项目及金额

√ 适用 □ 不适用

单位：元

项目	金额	说明
非流动资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	2,674,737,482.67	主要系处置上海公司股权取得的收益
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	18,780,753.70	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-6,794,561.60	
减：所得税影响额	661,989,826.57	
少数股东权益影响额（税后）	63,592,040.44	
合计	1,961,141,807.76	--

对公司根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》定义界定的非经常性损益项目，以及把《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因

√ 适用 □ 不适用

项目	涉及金额（元）	原因
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	-107,646,762.65	公司将战略投资业务作为主要经营业务之一，故非金融类公司投资于债券、股票及其他少数股权投资收益均界定为经常性损益



## 第三节 公司业务概要

### 一、报告期内公司从事的主要业务

√ 是 □ 否

公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第 3 号——上市公司从事房地产业务》的披露要求。

2014 年初，面对外部环境变化和公司经营发展需要，经审慎研究，公司董事会作出企业战略转型发展的决策，提出在继续发挥现有房地产业务优势的基础上，融合具有较大发展潜力的金融、战略投资等业务板块，将公司打造成涵盖金融、房地产、战略投资等业务的综合性控股上市公司。确定转型战略以来，公司全力调结构、促转型，资产规模持续扩大，业务结构、经营质量有所优化，为今后的良性发展打下了坚实基础。目前，公司的业务主要覆盖以下几个领域：

#### 1、金融业务

金融业务是公司转型的主要方向。经过近几年的系统布局和整合优化，公司现已拥有民生证券、民生信托、亚太财险等核心金融平台，金融服务体系不断健全，为广大客户提供金融增值服务的能力持续提升。其中，民生信托坚定不移地走“专业化、特色化、投行化、盈利化”的发展道路，近年来业绩表现突出，业务规模迅速扩大，产品结构持续优化，呈现出良好的发展态势；民生证券持续推进转型发展，加大固强补弱力度，进一步夯实了业务及管理基础；亚太财险围绕车险精细化运营、非车体系重塑、销售体制改革、弱体机构改造、风险防控等重点工作，着力打基础、补短板、控成本、提效能，企业发展效益逐年提升。

#### 2、房地产业务

房地产业务是公司的传统主业。公司房地产项目价值的持续加速释放，是公司实施战略转型、进一步做优做强的有力支撑。从起步发展至今二十余年，公司已形成集规划设计、开发建设、商业管理及物业服务于一体的房地产开发运营模式，在国内外多个重点城市核心地段实现了布局，产品类型涵盖住宅、公寓、酒店、写字楼、大型综合体等多种业态，代表项目包括北京泛海国际居住区、武汉中央商务区、杭州民生金融中心等精品标杆项目。公司土地储备较为充足且成本优势明显，产品类型丰富，品牌效应突出，已逐步实现从以开发建设为主向投资、开发、运营三位一体的转变。

#### 3、战略投资业务

战略投资业务是推进公司转型的重要力量。公司持续打造以股权公司、中泛集团、中泛控股为核心的境内外投资体系，围绕公司整体战略进行投资布局。目前公司重点投资项目包括云锋基金、万达影业、WeWork 等，并在聚焦的行业和领域储备了大量优质项目。公司在投资领域已初步建立较为专业的经营运作体系，产生了一定的市场影响力。

### 二、主要资产重大变化情况

#### 1、主要资产重大变化情况

主要资产	重大变化说明
金融资产	金融资产期末账面价值较年初增加，主要系金融子公司自营投资规模增加
长期股权投资	长期股权投资期末账面价值较年初增加，主要系联营企业权益变动所致
投资性房地产	投资性房地产期末账面价值较年初有所减少，系处置子公司所致
存货	存货期末账面价值较年初大幅减少，系处置子公司所致

主要资产	重大变化说明
固定资产	固定资产无重大变化
无形资产	无形资产无重大变化
在建工程	在建工程无重大变化

## 2、主要境外资产情况

√ 适用 □ 不适用

资产的 具体内容	形成原因	资产规模	所在地	运营模式	保障资产安全性的控制 措施	收益状况	境外资产占 公司净资产 的比重	是否存在 重大减值 风险
货币资金	境外子公司自有资金	折合人民币 22.33 亿元	香港、美国 及印尼	为公司日常 经营业务所 需	健全并有效 执行资金管 理控制制度	不适用	6.88%	否
美国房地产开发项目	境外投资	截至报告期末 账面价值折合 35.94 亿美元	美国	公司设立独 立子公司负 责项目运营	健全风险控 制制度并有 效执行	项目处于建设期， 尚未产生盈利	76.18%	是
民生银行（H 股）股权投资	境外投资	截至报告期末 投资账面价值 折合人民币 97.80 亿元	香港	公司设立独 立子公司负 责项目运营	健全风险控 制制度并有 效执行	长期股权投资利 得 6.22 亿元	30.15%	否
证券（股票及债 券）投资	境外投资	截至报告期末 账面价值折合 人民币 3.38 亿 元	香港	公司设立独 立子公司负 责项目运营	健全风险控 制制度并有 效执行	本期证券投资持 有期间损益盈利 约 0.04 亿元	1.04%	否
印尼棉兰燃煤 发电项目	境外投资	截至报告期末 已投入 3.99 亿 美元	印尼	公司设立独 立子公司负 责项目运营	健全风险控 制制度并有 效执行	项目处于建设期， 尚未产生盈利	8.45%	否
WeWork 股权 投资	境外投资	出资 1 亿美元	美国	参股股权投 资	健全风险控 制制度并有 效执行	持有期间，尚未产 生损益	2.33%	否
其他情况说明	无							

### 三、核心竞争力分析

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

√ 是 □ 否

公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第 3 号——上市公司从事房地产业务》的披露要求。

自确立转型战略以来，公司积极应对不断变化的内外部环境，持续对公司业务模式、管理架构、人才队伍等进行深入调整、优化。经过多年发展，公司业务模式日渐清晰，管理团队锐意进取，公司已在金融、房地产、战略投资等多个业务领域以及境内外两个市场积累了丰富的资源和经验，并依托控股股东的有力支持，形成了强大的核心竞争力，主要包括：

#### 1. 不断增强的金融业务竞争力

在有效控制风险的前提下，以多元化金融服务切实服务实体经济，是公司发展金融业务核心理念。经过近几年的系统布局和专心经营，公司已形成以民生证券、民生信托、亚太财险为核心，涵盖证券、信托、保险等主要金融业态的金融板块布局。未来，公司将继续坚决落实金融监管各项要求，加快综合金融服务体系建设，强化风险控制能力建设，不断提质增效，更好地满足广大客户的金融需求。

#### 2. 独有的房地产业务优势

公司在房地产业务领域耕耘二十余年，逐步形成了独有的房地产业务发展优势。公司房地产项目均位于国内外重点城市核心地段，区位优势明显，其中核心资源武汉中央商务区项目具有获取早、位置好、成本低、价值高、体量大等突出优势，涵盖住宅、商业、酒店、写字楼等丰富业态，能够满足不同市场需求，并可根据政策和市场变化相应进行调整优化，具有较强的抵御市场风险和经济周期波动的能力。未来，公司将充分发挥既有优势，积极挖掘房地产项目的运营增值潜力，加速房地产项目价值释放和房地产业务优化升级，使其与公司各业务板块互相促进，共同做优做强。

#### 3. 切实有效的风险防控体系

有效控制风险是企业持续发展的本质要求和重要保障。公司注重对外部经营环境变化和内部经营管理风险高发点的研判，持续建立健全风险防范机制，通过加强全员风险教育、规范业务制度流程、强化风控工作力度等措施，牢牢守住不发生重大风险的底线。未来，公司将进一步加强风险防范体系建设，并围绕金融业务、海外业务等风险相对高发领域，进一步提高风险预判、监测、预警、处置能力，为公司健康发展保驾护航。

#### 4. 控股股东的持续大力支持

经过多年发展，公司控股股东中国泛海已形成以金融产业为龙头，房地产、电力、资本投资协调发展的多元化产业结构和业务格局。为支持公司做大做强，中国泛海持续通过资产注入、增持股份等各种手段切实支持上市公司发展，为公司实现多业并举提供了广阔的发展空间。未来，中国泛海将继续运用内外部资源为公司创造发展机会，全力支持公司实施战略转型。

## 第四节 经营情况讨论与分析

### 一、概述

2019 年上半年，国内经济运行总体平稳，积极财政政策和稳健货币政策逐步发力，大规模减税降费等政策效果逐步显现，但发展长短期、内外部等因素变化带来的风险和挑战增多，宏观经济仍面临一定的下行压力。行业方面，金融行业启动供给侧改革、持续推进监管改革，企业经营既有动力更有压力；房地产调控坚持“房住不炒”定位不动摇，调控力度不松懈，同时行业融资渠道未有明显放松，企业在销售端、融资端均承压。在此背景下，公司认清形势、正视挑战、承压奋进，一是按照既定部署继续推进业务布局、资产负债结构的调整优化；二是千方百计增加经营性现金流入及增加融资性现金流入，确保财务稳健；三是提升风险意识，强化经营全流程风险管控，共促公司持续健康发展。截至 2019 年 6 月底，公司总资产约 1,841.22 亿元，归属于上市公司股东的净资产 217.43 亿元；上半年实现营业总收入 51.70 亿元，其中金融业务收入占比约 80%；实现归属于上市公司股东的净利润 17.37 亿元，同比增长 30.28%；公司资产负债结构大幅优化，有息负债规模从 2018 年底的 1,102.51 亿元下降至 756.52 亿元，资产负债率较 2018 年底下降约 4.22 个百分点。

报告期内，公司重点推进了以下几个方面的工作：

#### （一）金融业务加大固强补弱力度，持续夯实内在经营实力

2019 年以来，金融强监管方向不变，监管机构坚持不懈治理市场乱象，同时推动包括设立科创板在内的多项政策措施逐步落地，以更有效地服务实体经济。报告期内，公司金融业务平台一方面紧跟政策、市场态势，确保经营发展既符合监管要求又满足市场需求，另一方面，在巩固发展优势的基础上加快补短板，进一步夯实发展基础。具体来看：

民生信托受宏观经济波动等因素影响，经营业绩同比有所回落，其继续在财富、投资、投行、资管、融资等五大领域深入布局，把转型创新与风险管理作为发展的两个关键核心，继续夯实内在经营实力，其在主动管理能力、资金募集能力方面的优势得到巩固，其中主动管理规模占比进一步提升至 85.62%。

民生证券经营业绩有所回升，营业收入、净利润同比大幅增加，业绩增长驱动力主要来自经纪业务、投行业务以及固定收益业务，其中，经纪业务加快向财富管理转型，金融产品销售同比增速较快；投行业务项目储备丰富，IPO 和增发承销金额的行业排名同比均获提升，且围绕优质客户促进“投资+投行+投研”模式落地并初见成效；固定收益业务加快完善业务资质牌照，提高固收投资、做市、销售交易规模及收益。

亚太财险经营业绩延续增长态势，主要经营指标继续优化，其中：保费收入同比增长 39.85%，高于行业增速 28.53 个百分点，非车险业务占比 34.98%，同比上升 16.02 个百分点，综合成本率同比下降 3.63 个百分点。

#### （二）顺势继续推动房地产业务转型，依托武汉 CBD 实现业务的新发展

2019 年上半年，房地产调控重申“房住不炒”定位，同时强化“因城施策”，各地政策紧盯市场变化适时调整，且调控力度不减，紧缩程度自 2019 年 4 月以来明显加强。公司主要房地产项目处于重点调控城市，基于此，公司一方面加快销售，狠抓回款，千方百计加速项目去化，另一方面择机实施资产优化，提升资产运营效率。但受房地产调控等因素影响，公司项目价值释放仍未达预期。

项目开发销售方面，一是为推动武汉 CBD 在售项目去化，公司多措并举全面推进营销工作，包括随行就市调整价格策略、以需求为导向完善推售策略、实施激励及竞争机制、引入外部销售渠道等；二是加快武汉 CBD、北京泛海国际居住区二期剩余商业、车位的销售，加快资金回笼速度。

资产优化方面，公司在审慎研究后出售了北京泛海国际居住区 1 号地块以及上海董家渡项目。交易完成后，公司房地产业务收敛聚焦于发展潜力更大的武汉中央商务区项目（以下简称“武汉 CBD”），后续公司将通过精耕细作武汉 CBD 实现房地产业务由以开发为主向投资、开发、运营三位一体的转型。

不动产运营方面，公司从 2019 年开始，依托控股子公司武汉中央商务区运营发展有限公司对公司项下持有型物业进行统一管理，统筹考虑各业态联动性，推动优质资源引进、整合，并有效利用互联网工具，持续提升不动产运营水平，为公司房地产业务转型升级增添了力量。

### （三）聚焦战略投资业务，助力公司转型发展

受当前政策和市场因素影响，私募股权投资市场出现了“募资难”、“退出难”及“一二级市场倒挂”等情况。为实现业务突破，助力公司转型发展，公司汇集优势资源聚焦战略性股权投资方向，平稳收缩私募基金业务，全力发展战略直投业务，平抑公司转型过程中的业绩波动，对公司房地产和金融业务形成有益补充。

报告期内，公司投资业务根据政策和市场变化，坚持稳健策略，合理控制投资节奏，未新增重大投资项目，并将工作重心放在着力加强投研能力建设、强化储备项目跟踪考察、做好存量项目投后管理等方面：一是着力优化公司在新能源汽车、科技数据、消费升级、智能制造等方面的投资布局，深入挖掘所在产业链投资机会，二是不断完善项目投后管理体系，做好云锋基金、北汽新能源、万达影视、WeWork、青云等重点项目的投后管理工作，并围绕已投资项目推进战略协同，积极寻求已投标的企业与公司财产保险、信托服务、城市运营等方面的合作，例如积极促成 WeWork 中国在武汉 CBD 开业运营，丰富了当地商业内容；三是继续在行业细分基础上深化投研核心能力，加强行业纵深理解，研究宏观经济形势和跟进资本市场的变化，优化资产组合管理。

### （四）高效、有序、多路径组织融资工作，确保公司资金安全

2019 年以来，受多方因素影响，房地产行业融资环境持续明显趋紧。报告期内，公司有息负债规模在北京泛海国际居住区 1 号地块以及上海董家渡项目出售完成后大幅下降，但部分债务集中到期压力仍然存在。为缓解资金压力，公司在着力增加经营性现金流入的同时，加强资金计划与融资筹划，定期开展内部沟通与协作，有效调动多方资源，多渠道开展融资工作，确保了资金周转顺畅。

外部融资方面，公司继续推动债权、股权融资工作，一是加强融资政策、融资工具及债务期限结构分析，做好债务融资计划；二是利用现有资源，灵活运用各类工具开展融资工作，其中，在境内获批面向合格投资者公开发行公司债券不超过 50 亿元，现已完成首期发行，募集资金 5.50 亿元，在境外获准发行不超过 15 亿美元债券，上半年募集资金 3.45 亿美元；三是积极推动 119 亿元非公开发行股票项目、子公司引入战略投资者工作，其中，武汉公司在 2018 年引入 30 亿元资金的基础上再次成功引入资金 16 亿元。

内源融资方面，公司全力推进房地产项目价值释放及回款，通过项目销售、资产处置、金融子公司分红等切实增加现金流入；公司所属子公司星火公司顺利收到所属第七宗地部分土地占用补偿款 17.14 亿元，后续公司将积极推进星火公司所属第二宗地东侧建设用地土地一级开发成本返还、第七宗地剩余部分占用补偿的工作。

### （五）坚持不懈做好风险防控工作，完善风险防控的工作思路和方式方法

当前，中美贸易争端、金融降杠杆等内外部冲击仍在延续，实体经济领域和金融领域的风险因素和风险事件有所增加，给企业经营带来了不小压力。因此，公司要继续把风险管控作为业务发展的压舱石和生命线，并在新形势下研究运用好一些新机制、新手段来提增风险防控能力。

报告期内，公司关注外部环境形势的新变化，强化控制风险就是减少成本的理念；关注新政策、新风险因素和事件，据此开展日常风险监测分析和专项风险资产排查工作，对出现的风险或风险苗头及时采取防控措施，严控风险增量；在加强重点领域、业务风险识别、管理的基础上，积极关注新业务领域风险管控，充分做好业务压力测试和应急管理预案；关注风险管控智能化、数据化的新趋势，为核心风险管控提升创造新的空间。

## 二、主营业务分析

### 概述

是否与经营情况讨论与分析中的概述披露相同

√ 是 □ 否

参见“经营情况讨论与分析”中的“一、概述”相关内容。

主要财务数据同比变动情况

单位：元

	本报告期	上年同期	同比增减
--	------	------	------

	本报告期	上年同期	同比增减
营业总收入	5,170,245,579.06	5,088,855,860.55	1.60%
营业成本	719,984,064.90	542,600,713.68	32.69%
销售费用	55,304,962.58	54,377,407.34	1.71%
管理费用	2,217,332,532.62	2,025,070,634.67	9.49%
财务费用	1,400,944,101.74	1,072,369,152.74	30.64%
投资收益（非金融）	3,542,544,090.71	588,944,049.55	501.51%
所得税费用	511,635,312.83	209,408,952.36	144.32%
经营活动产生的现金流量净额	1,537,484,602.86	4,173,527,810.48	-63.16%
投资活动产生的现金流量净额	5,404,314,398.49	-7,284,016,573.62	174.19%
筹资活动产生的现金流量净额	-5,410,822,730.02	-437,313,453.14	-1,137.29%
现金及现金等价物净增加额	1,509,325,805.44	-3,535,314,379.93	142.69%

相关数据同比变化达 30% 以上的原因：

营业成本增加主要由于房地产行业成本较上年同期有所增加；

财务费用增加主要系费用化利息增加；

投资收益大幅增加系报告期公司转让子公司产生股权转让收益；

所得税费用大幅增加系转让子公司的股权转让收益产生相应所得税费用；

经营活动现金流量净额减少主要系归还往来款现金流出增加；

投资活动现金流量净额大幅增加主要系处置子公司收到的现金增加；筹资活动现金流量净额大幅降低主要系本期新增借款流入减少。

公司报告期利润构成或利润来源发生重大变动

适用  不适用

公司报告期利润构成或利润来源没有发生重大变动。

主营业务构成情况

单位：元

	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业成本比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
分行业						
房地产行业	1,048,517,637.27	583,098,074.80	44.39%	-8.13%	12.16%	减少 10.06 个百分点
信托行业	700,053,692.67	379,007,042.35	45.86%	-57.36%	-18.32%	减少 25.88 个百分点
证券行业	1,416,255,869.55	1,081,528,291.33	23.63%	147.11%	57.79%	增加 43.22 个百分点
保险行业	1,993,701,331.65	1,957,136,061.80	1.83%	15.85%	12.20%	增加 3.19 个百分点
分产品						
房地产销售收入	782,726,960.36	389,942,219.50	50.18%	-9.30%	23.66%	减少 13.28 个百分点
手续费及佣金净收入	940,811,159.26	627,572,962.32	33.29%	-50.01%	-29.72%	减少 19.26 个百分点
已赚保费	1,826,128,665.71	1,795,331,614.85	1.69%	16.37%	3.03%	增加 12.74 个百分点

	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业成本比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
金融业务投资收益	963,960,013.27	693,671,819.53	28.04%	32.34%	11.55%	增加 13.41 个百分点
分地区						
华中地区	1,043,411,919.34	721,582,947.33	30.84%	-19.03%	-5.23%	减少 10.08 个百分点
华北地区	2,037,946,657.16	1,343,943,862.43	34.05%	-3.67%	22.77%	减少 14.21 个百分点

注：金融业务没有直接成本，营业支出中主要为业务及管理费用。故金融业务毛利率计算公式调整为：毛利率=（营业收入-业务及管理费用-税金及附加-资产减值损失）/营业收入。

主营业务成本构成

单位：元

成本构成	本报告期		上年同期		同比增减
	金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	
房地产建造成本	389,942,219.50	54.16%	315,322,222.22	58.11%	23.66%
物业出租成本	103,041,548.17	14.31%	84,457,027.71	15.57%	22.00%
物业管理成本	82,055,142.16	11.40%	71,531,322.12	13.18%	14.71%
金融贸易成本	131,557,351.89	18.27%			100.00%
其他业务成本	13,387,803.18	1.86%	71,290,141.63	13.14%	-81.22%

### 三、非主营业务分析

√ 适用 □ 不适用

单位：元

	金额	占利润总额比例	形成原因说明	是否具有可持续性
投资收益（非金融）	3,542,544,090.71	147.27%	主要来源于处置子公司股权取得的收益及联营企业投资收益	处置子公司股权取得的收益不具有可持续性、联营企业投资收益具有可持续性
公允价值变动损益	-131,545,673.82	-5.47%	来源于交易性金融资产的公允价值变动	具有可持续性
资产减值损失	-97,679,878.43	-4.06%	主要来源于境外地产项目计提的资产减值准备	不具有可持续性
信用减值损失	-85,058,685.16	-3.54%	主要来源于计提的债权投资减值损失	不具有可持续性
营业外收入	3,590,268.05	0.15%	主要来源于收到与日常经营活动无关的政府补贴	不具有可持续性
营业外支出	9,038,223.70	-0.38%	主要来源于固定资产报废损失等营业外支出项目	不具有可持续性

## 1、资产构成重大变动情况

	本报告期末		期初余额		比重增减	重大变动说明
	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例		
货币资金	19,937,836,952.89	10.83%	21,640,396,011.47	10.20%	增加 0.63 个百分点	
交易性金融资产	45,536,604,040.94	24.73%	不适用	不适用	不适用	实施新金融工具准则
存货	59,992,647,243.53	32.58%	92,642,807,807.45	43.68%	减少 11.10 个百分点	报告期处置子公司相应减少子公司存货
长期股权投资	11,433,178,918.29	6.21%	10,144,222,570.72	4.78%	增加 1.43 个百分点	本期联营企业权益增加
短期借款	16,497,532,669.59	8.96%	14,436,345,085.15	6.81%	增加 2.15 个百分点	本期短期借款规模增加
预收款项	9,330,596,585.13	5.07%	7,410,399,008.56	3.49%	增加 1.58 个百分点	主要系预收房款增加
卖出回购金融资产款	9,098,028,888.58	4.94%	6,285,718,461.93	2.96%	增加 1.98 个百分点	民生证券回购业务增加
其他应付款	9,364,161,054.96	5.09%	14,030,357,403.09	6.62%	减少 1.53 个百分点	主要系应付往来款减少
代理买卖证券款	10,215,296,292.93	5.55%	7,124,297,813.55	3.36%	增加 2.19 个百分点	本期证券经纪业务规模增加
一年内到期的非流动负债	14,427,069,249.20	7.84%	33,997,030,225.34	16.03%	减少 8.19 个百分点	主要系处置子公司相应减少子公司借款
长期借款	21,114,243,621.98	11.47%	39,304,144,355.19	18.53%	减少 7.06 个百分点	主要系处置子公司相应减少子公司借款
应付债券	31,785,875,065.94	17.26%	29,275,146,460.27	13.80%	增加 3.46 个百分点	本期新发行应付债券



## 2、以公允价值计量的资产和负债

√ 适用 □ 不适用

单位：人民币元

项目	期初数	本期公允价值 变动损益	计入权益的累计公允 价值变动	本期计提的减 值	本期购买金额	本期出售/转出	期末数
金融资产							
1.交易性金融资产（不含衍生金融资产）	41,374,570,815.82	374,942,695.90			1,180,325,124,326.09	1,176,561,653,105.44	45,536,604,040.94
2.衍生金融资产	439,464,970.85	33,254,416.48			13,681,959.86		486,265,368.46
3.其他债权投资	101,377,810.82		1,506,169.33				103,196,847.08
4.其他权益工具投资	514,276,506.79		-245,387,350.86		49,064,691.39	119,315,046.09	448,682,416.51
金融资产小计	42,429,690,104.28	408,197,112.38	-243,881,181.53	0.00	1,180,387,870,977.34	1,176,680,968,151.53	46,574,748,672.99
投资性房地产	12,799,330,796.70					1,727,504,281.49	11,071,826,515.21
上述合计	55,229,020,900.98	408,197,112.38	-243,881,181.53	0.00	1,180,387,870,977.34	1,178,408,472,433.02	57,646,575,188.20
金融负债							
1.交易性金融负债	1,413,970,318.25	-12,458,233.60			26,059,122,423.81	25,936,412,324.72	1,523,642,737.18
2.衍生金融负债	67,714,984.64	-201,974,612.02			153,733,325.63	227,031,784.84	173,809,241.02
上述合计	1,481,685,302.89	-214,432,845.62			26,212,855,749.44	26,163,444,109.56	1,697,451,978.20

报告期内公司主要资产计量属性是否发生重大变化

□ 是 √ 否

### 3、截至报告期末的资产权利受限情况

截至报告期末的资产权利受限情况详见第十节财务报告之“七、73、所有权或使用权受到限制的资产”。

## 五、投资状况分析

### 1、总体情况

适用  不适用

报告期投资额（元）	上年同期投资额（元）	变动幅度
0	3,158,169,924.46	---

### 2、报告期内获取的重大的股权投资情况

适用  不适用

### 3、报告期内正在进行的重大的非股权投资情况

适用  不适用

## 4、金融资产投资

## (1) 证券投资情况

√ 适用 □ 不适用

证券品种	证券代码	证券简称	最初投资成本	会计计量模式	期初账面价值	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期购买金额	本期出售金额	报告期损益	期末账面价值	会计核算科目	资金来源
股票	600733	北汽蓝谷	605,412,778.43	公允价值计量	605,412,778.43	16,295,647.51				16,295,647.51	621,708,425.94	交易性金融资产	自有资金
股票	002739	万达电影	552,086,942.89	公允价值计量	552,086,942.89	-13,845,558.44				-13,845,558.44	538,241,384.45	交易性金融资产	自有资金
股票	1886.HK	汇源果汁	324,981,251.56	公允价值计量	176,076,404.10		-166,303,659.39				176,773,399.01	其他权益工具投资	自有资金
债券	ISIN code US44841 CAB00	和黄债券 (13/1/2022)	101,690,677.75	公允价值计量	99,302,751.25		-579,121.59			2,099,656.12	103,196,847.08	其他债权投资	自有资金
证券型私募基金	SCU305	赞晨二十八号	60,000,000.00	公允价值计量	55,680,796.66	3,120,997.46				3,120,997.46	58,801,794.12	交易性金融资产	自有资金
封闭基金	非上市	Credit Frontier Secundi Income SP	66,488,231.80	公允价值计量	56,689,524.23	912,645.22				2,075,422.04	57,602,169.45	交易性金融资产	自有资金

证券品种	证券代码	证券简称	最初投资成本	会计计量模式	期初账面价值	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期购买金额	本期出售金额	报告期损益	期末账面价值	会计核算科目	资金来源
股票	603228	景旺电子	2,064,644.50	公允价值计量	699,860.00	15,875.50		1,573,802.00	240,485.00	45,561.82	2,080,520.00	交易性金融资产	自有资金
股票	000063	中兴通讯	1,148,599.20	公允价值计量		152,600.80		1,435,749.00	311,050.00	175,148.16	1,301,200.00	交易性金融资产	自有资金
股票	601966	玲珑轮胎	1,282,470.00	公允价值计量		-7,470.00		1,282,470.00		-7,470.00	1,275,000.00	交易性金融资产	自有资金
股票	002304	洋河股份	980,268.00	公允价值计量		-7,788.00		1,707,826.00	744,280.00	7,987.47	972,480.00	交易性金融资产	自有资金
期末持有的其他证券投资			47,987,074.41	--	4,737,143.49	-27,339.23	-39,697,616.12	59,124,538.47	17,579,098.58	1,492,266.68	8,262,119.06	--	--
合计			1,764,122,938.54	--	1,550,686,201.05	6,609,610.82	-206,580,397.10	65,124,385.47	18,874,913.58	11,459,658.82	1,570,215,339.11	--	--
证券投资审批董事会公告披露日期			2015年10月17日、2016年3月5日、2016年10月31日、2016年12月13日、2017年4月25日、2017年8月17日、2018年1月9日										
证券投资审批股东会公告披露日期			2015年11月3日、2016年11月16日、2017年9月2日										

## (2) 衍生品投资情况

适用  不适用

公司报告期不存在衍生品投资。

## 六、重大资产和股权出售

### 1、出售重大资产情况

适用  不适用

### 2、出售重大股权情况

适用  不适用

交易对方	被出售股权	出售日	交易价格 (万元)	本期初起至出售日该股权为上市公司贡献的净利润 (万元)	出售对公司的影响	股权出售为上市公司贡献的净利润占净利润总额的比例	股权出售定价原则	是否为关联交易	与交易对方的关联关系	所涉及的股权是否已全部过户	是否按计划如期实施，如未按计划实施，应当说明原因及公司已采取的措施	披露日期	披露索引
融创房地产集团有限公司（以下简称“融创房地产”）	武汉公司持有的上海公司剥离部分资产后的100%股权	2019年2月	1,488,721.47	-3,671.94	本次交易完成后，一方面，公司房地产业务比重将大为下降，产业结构将实现大幅优化；另一方面，公司的资产负债结构将得到实质性改善，公司的负债规模将有所下降，且可获得大额现金回流	106.51%	参考评估值定价	否	不适用	是	见注	2019年1月22日、 2019年2月27日、 2019年3月1日、 2019年3月22日、 2019年7月23日	巨潮资讯网

注：

2019 年 1 月 20 日，公司控股子公司武汉公司与融创房地产签署了《协议书》，约定武汉公司向融创房地产转让其持有的上海公司剥离以下资产后的 100% 股权：（1）上海公司持有的浙江公司 100% 股权、上海御中 100% 股权；（2）上海公司全资子公司东风公司持有的北京泛海国际居住区 2#、3# 地块的相关资产和负债。根据《协议书》约定，本次交易中融创房地产需现金支付的金额为 1,255,343.79 万元，分三笔支付，支付比例分别为 50%、30%、20%。截至本报告披露日，武汉公司已收到融创房地产支付的第一笔款项、第二笔款项以及第三笔款项中的 29,495.58 万元。

## 七、主要控股参股公司分析

适用  不适用

主要子公司及对公司净利润影响达 10% 以上的参股公司情况

单位：万元

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
武汉公司	子公司	房地产业务	3,661,853.94	11,883,134.56	5,178,471.77	360,233.54	241,174.81	195,835.12
民生证券	子公司	证券业务	961,927.61	4,805,373.64	1,105,143.76	132,889.83	32,064.19	25,902.36
中泛集团	子公司	资本投资	不适用	4,368,393.35	219,341.48	26,349.61	-43,191.39	-44,615.21

主要控股子公司情况说明：

- 1、报告期武汉公司处置所属子公司上海公司取得股权转让投资收益。
- 2、报告期证券市场回暖，民生证券实现营业收入及净利润较上年同期增加。
- 3、报期中泛集团计提资产减值准备，净利润较上年同期下降。

报告期内取得和处置子公司的情况

适用  不适用

报告期内取得和处置子公司的情况详见第十节财务报告之“八、合并范围的变更”。

## 八、公司控制的结构化主体情况

适用  不适用

对于本公司管理并投资的结构化主体（如基金及资产管理计划等），公司会评估所持有结构化主体连同其管理人报酬所产生的可变回报的最大风险敞口是否足够重大，以致表明本公司对结构化主体拥有控制权。若本公司对管理的结构化主体拥有控制权，则将结构化主体纳入合并财务报表的合并范围。对于本公司以外各方持有的结构化主体份额，因本公司作为发行人具有合约义务以现金回购其发售的份额，本公司将其确认为交易性金融负债。

## 九、对 2019 年 1-9 月经营业绩的预计

预测年初至下一报告期期末的累计净利润可能为亏损或者与上年同期相比发生大幅度变动的警示及原因说明

适用  不适用

## 十、公司面临的风险和应对措施

1、政策和市场风险。政策方面，公司传统主业房地产业务和作为转型主攻方向的金融业务均属强监管行业，房地产行业加快长效机制建设、金融行业“去杠杆、防风险”的政策思路正在进一步明朗化，短期内监管松绑或转向的可能性较小。市场方面，受房地产行业严调控政策影响，公司存货去化速度有所放慢，公司证券、信托、保险等金融业务也面临激烈的市

市场竞争，可能增大公司经营业绩的波动性。对此，公司将积极顺应大势，针对政策和市场变化提前做好研判，快速反应，灵活应对，并在有效防控风险的前提下加强创新、开拓业务，实现稳健经营、快速发展。

2、财务资金和流动性风险。财务稳健是公司持续健康发展的重要保障，对此公司一贯给予高度重视。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，因此公司面临较大的资金压力和一定的流动性风险。对此，公司一是将积极加快房地产项目去化，加速销售货款回笼，并着力提高信托、证券、保险等金融业务的盈利能力，从而增加公司的收入和利润；二是将积极利用多层次资本市场，综合运用股权、债权等各类融资方式，优化公司的资产负债结构，进一步保障公司财务的稳健性；三是将加大财务统筹力度，做好相关资金安排，确保各项债务如期足额偿还，切实保护相关方利益。

3、海外发展风险。目前公司海外资产配置已具有一定规模，海外项目投融资面临与国内迥异的社会经济环境、法律法规政策和市场竞争格局，公司虽然积累了一定的海外项目开发经验，但仍面临较大挑战；同时，在人民币汇率波动加大、跨境资本流动管控趋严的背景下，公司还面临一定的汇率风险和资金出境风险。对此，公司将认真贯彻落实国家有关部门关于海外投资的指导性意见，放缓海外投资节奏，谨慎推进现有项目建设，以确保海外发展风险可控。

4、内部管理风险。除传统主业房地产以外，公司业务领域已拓展至信托、证券、保险等多个金融子行业，这对公司的综合管控能力提出了更高的要求。如何使公司的管理体制机制、业务模式适应房地产、金融等不同行业的特点，如何在有效控制风险的前提下切实促进各项业务的发展，是公司经营管理面临的紧迫课题。对此，公司将持续完善规章制度，优化管理体制机制，坚持合法合规经营，降低经营管理风险，保障公司健康发展。

5、法律合规风险。近年来，资本市场、金融市场监管持续升级，依法从严全面监管成为主旋律。公司除受中国证监会、深交所监管以外，旗下金融业务公司还应分别遵守中国银行保险监督管理委员会相关规定。此外，受行业特点影响，公司部分业务平台面临较大的诉讼压力，如亚太财险因开展常规车险业务而涉及大量小额诉讼，需花费较多时间精力予以妥善处理。对此，公司将不断建立健全规章制度和流程，积极推动合规文化建设，从加强诉讼管理力度、强化违规责任追究等工作入手，着力提升公司规范运作水平。

## 第五节 重要事项

### 一、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

#### 1、本报告期股东大会情况

会议届次	会议类型	投资者参与比例	召开日期	披露日期	披露索引
2019 年第一次临时股东大会	临时股东大会	71.62%	2019 年 1 月 24 日	2019 年 1 月 25 日	《2019 年第一次临时股东大会决议公告》(2019-017), 巨潮资讯网
2019 年第二次临时股东大会	临时股东大会	71.57%	2019 年 2 月 18 日	2019 年 2 月 19 日	《2019 年第二次临时股东大会决议公告》(2019-028), 巨潮资讯网
2019 年第三次临时股东大会	临时股东大会	71.57%	2019 年 3 月 11 日	2019 年 3 月 12 日	《2019 年第三次临时股东大会决议公告》(2019-040), 巨潮资讯网
2019 年第四次临时股东大会	临时股东大会	72.44%	2019 年 4 月 19 日	2019 年 4 月 20 日	《2019 年第四次临时股东大会决议公告》(2019-064), 巨潮资讯网
2018 年度股东大会	年度股东大会	71.54%	2019 年 5 月 8 日	2019 年 5 月 9 日	《2018 年度股东大会决议公告》(2019-072), 巨潮资讯网
2019 年第五次临时股东大会	临时股东大会	71.54%	2019 年 5 月 22 日	2019 年 5 月 23 日	《2019 年第五次临时股东大会决议公告》(2019-075), 巨潮资讯网
2019 年第六次临时股东大会	临时股东大会	71.68%	2019 年 6 月 24 日	2019 年 6 月 25 日	《2019 年第六次临时股东大会决议公告》(2019-081), 巨潮资讯网

#### 2、表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

适用  不适用

### 二、本报告期利润分配及资本公积金转增股本情况

适用  不适用

公司计划半年度不派发现金红利, 不送红股, 不以公积金转增股本。



### 三、公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内履行完毕及截至报告期末超期未履行完毕的承诺事项

适用  不适用

承诺事由	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
首次公开发行或再融资时所作承诺	公司控股股东中国泛海、公司一致行动人卢志强先生	股份限售承诺	公司控股股东中国泛海承诺在本次非公开发行股票中所认购的 95,833,333 股股份自本次非公开发行的股票上市之日起 36 个月内不进行转让。	2016 年 2 月 1 日	2016 年 2 月 1 日—2019 年 2 月 1 日	已如期履行完毕，中国泛海持有的本公司 95,833,333 股股份已解除限售，于 2019 年 2 月 1 日上市流通。
承诺是否及时履行	是					
如承诺超期未履行完毕的，应当详细说明未完成履行的具体原因及下一步的工作计划	不适用					

### 四、聘任、解聘会计师事务所情况

半年度财务报告是否已经审计

是  否

公司半年度报告未经审计。

### 五、董事会、监事会对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

适用  不适用

### 六、董事会对上年度“非标准审计报告”相关情况的说明

适用  不适用

### 七、破产重整相关事项

适用  不适用

公司报告期末未发生破产重整相关事项。

## 八、诉讼事项

重大诉讼仲裁事项

适用  不适用

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

其他诉讼事项

适用  不适用

诉讼（仲裁）基本情况	涉案金额（万元）	是否形成预计负债	诉讼（仲裁）进展	诉讼（仲裁）审理结果及影响	诉讼（仲裁）判决执行情况	披露日期	披露索引
2017年6月，公司收到起诉状，深圳市南油（集团）有限公司（以下简称“南油集团”）向深圳市中级人民法院提起诉讼，认为深圳深意压电技术有限公司（以下简称“深意压电”）三位股东（公司前身深圳南油物业发展股份有限公司为股东之一，持股40%）在深意压电破产清算过程中怠于履行股东义务，给南油集团造成了损失，应对深意压电在（2005）深中法民初字第1号民事判决书项下的未清偿债务本金23,301,269.67元、利息54,923,013.16元（利息暂计至2012年9月4日）及案件受理费278,697.29元承担连带清偿责任。	见诉讼（仲裁）基本情况	否	深圳市中级人民法院已于2018年10月15日进行了开庭审理，目前尚未作出判决。	尚未判决，因此目前无法判断本次诉讼对公司的影响。	——	2017年11月7日	巨潮资讯网，《中信建投证券股份有限公司关于泛海控股股份有限公司2015年及2016年公司债券临时受托管理事务报告》
2018年4月28日，公司控股子公司民生证券收到起诉状，那海斌及其配偶苏丽华依据假冒民生证券名义签订的合同，以侵权责任纠纷为由将民生证券及民生证券太原长风街证券营业部诉至山西省高级人民法院，要求赔偿118,000,000元及其相应的利息损失。	见诉讼（仲裁）基本情况	民生证券计提了41,619,187.50元预计负债。	2018年10月22日，民生证券太原长风街证券营业部收到山西省高级人民法院于2018年9月28日作出的（2018）晋民初字第26号《民事判决书》，判决如下：1. 民生证券及民生证券太原长风街证券营业部于判决生效之日起十五日内赔偿那海斌、苏丽华经济损失83,238,375元；2. 驳回那海斌、苏丽华的其	二审尚未开庭审理，因此目前无法判断本次诉讼对公司的影响。	——	2018年10月24日	巨潮资讯网，《泛海控股股份有限公司关于控股子公司民生证券股份有限公司涉及重大诉讼的公告》

			他诉讼请求。 民生证券不服一审判决结果，已向上级人民法院提起上诉，最高人民法院已受理。				
公司控股子公司民生证券与江苏帝奥控股集团股份有限公司（以下简称“江苏帝奥公司”）进行了股票质押融资业务，质押标的为奥特佳（证券代码：002239）流通股 5,616 万股，融资金额 1.3 亿元。因江苏帝奥公司违反合同约定，民生证券向法院提起诉讼。	见 诉 讼 (仲裁) 基 本 情 况	否	法院受理本案后，民生证券将本案债权转让给深圳前海盛世辰金投资企业（有限合伙）（以下简称“盛世辰金”），并由民生证券继续参与债务追索。在诉讼程序中，本案原告变更为盛世辰金，民生证券以第三人身份参加。 本案经 2019 年 4 月 24 日、6 月 13 日两次开庭审理后，在法院主持下达成调解协议，民生证券于 2019 年 7 月 2 日收到北京市第二中级人民法院出具的《民事调解书》。根据调解协议，江苏帝奥应分阶段向盛世辰金支付债务本金、利息及违约金共计 1.59 亿元。	本案不会对本公司经营管理、财务状况及偿债能力造成影响。	正在等待江苏帝奥履行调解协议。	2019 年 2 月 15 日	巨潮资讯网，《泛海控股股份有限公司关于控股子公司民生证券股份有限公司涉及重大诉讼的公告》

报告期内，公司及控股子公司在日常经营中存在小额合同纠纷、车险纠纷、劳动纠纷等，均未达到《深圳证券交易所股票上市规则》中规定的重大诉讼事项披露标准，对公司正常经营管理不会产生影响。

截至本报告披露日，公司及控股子公司不存在应披露而未披露的其他诉讼、仲裁事项。

## 九、处罚及整改情况

适用  不适用

公司报告期不存在处罚及整改情况。

## 十、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

适用  不适用

报告期内，公司及其控股股东、实际控制人诚信状况良好，不存在未履行法院生效判决、所负数额较大的债务到期未清偿等情况。

## 十一、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的实施情况

适用  不适用

公司报告期无股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施及其实施情况。

## 十二、重大关联交易

### 1、与日常经营相关的关联交易

适用  不适用

### 2、资产或股权收购、出售发生的关联交易

适用  不适用

公司报告期未发生资产或股权收购、出售的关联交易。

### 3、共同对外投资的关联交易

适用  不适用

公司报告期未发生共同对外投资的关联交易。

### 4、关联债权债务往来

适用  不适用

公司报告期不存在非经营性关联债权债务往来。

### 5、其他重大关联交易

适用  不适用

1. 2016年3月14日，公司第八届董事会第五十七次临时会议审议通过了公司非公开发行股票相关议案，公司拟向包括控股股东中国泛海在内的不超过十名特定对象非公开发行不超过 1,577,287,066 股 A 股股票，发行价格不低于 9.51 元/股，拟募集资金总额不超过 1,500,000 万元。中国泛海拟认购不低于本次发行股票数量 20% 的股份。同日，公司与中国泛海签署了附生效条件的《股份认购合同》，本次认购构成关联交易。2016年3月31日，公司 2016 年第四次临时股东大会审议通过了本次非公开发行相关议案。

公司 2015 年度利润分配方案实施完成后，本次非公开发行股票的发行价格调整为不低于 9.36 元/股，发行数量调整为不超过 1,602,564,102 股。

2016年7月13日，公司非公开发行股票事项获得中国证监会发行审核委员会审核通过。

2017年1月17日，公司第八届董事会第七十一次临时会议审议通过了调整公司 2016 年非公开发行 A 股股票方案等相关事项，对本次非公开发行 A 股股票方案中的发行数量、募集资金总额等进行调整，即将募集资金总额调整为不超过 1,190,000 万元，按照发行底价 9.36 元/股计算，本次非公开发行股票数量调整为合计不超过 1,271,367,521 股。

2017年2月23日、2017年3月13日，公司分别召开第九届董事会第一次临时会议、2017年第三次临时股东大会，经上述会议审议通过，公司本次非公开发行股票股东大会决议的有效期、授权董事会全权办理本次非公开发行股票相关事宜的有效期自 2017 年 3 月 30 日起延长 12 个月。

公司 2016 年度利润分配方案实施完成后，本次非公开发行股票的发行价格调整为不低于 9.21 元/股，发行数量调整为不超过 1,292,073,832 股。

2018年3月13日、2018年3月29日，公司分别召开第九届董事会第十六次临时会议、2018年第三次临时股东大会，经上述会议审议通过，公司本次非公开发行股票股东大会决议的有效期、授权董事会全权办理本次非公开发行股票相关事宜的有效期自 2018 年 3 月 30 日起再次延长 12 个月。

公司 2017 年度利润分配方案实施完成后，本次非公开发行股票的发行价格调整为不低于 9.06 元/股，发行数量调整为不超过 1,313,165,783 股。

2019 年 1 月 8 日、2019 年 1 月 24 日，公司分别召开第九届董事会第二十八次临时会议、2019 年第一次临时股东大会，经上述会议审议通过，公司本次非公开发行股票股东大会决议的有效期、授权董事会全权办理本次非公开发行股票相关事宜的有效期自 2019 年 3 月 30 日起再次延长 12 个月。

公司 2018 年度利润分配方案实施完成后，本次非公开发行股票的发行价格调整为不低于 8.91 元/股，发行数量调整为不超过 1,335,578,002 股。

目前，本次非公开发行股票事项尚待中国证监会核发批文。

2. 2018 年 12 月，经公司第九届董事会第二十七次临时会议审议通过，公司全资子公司股权公司以 3,000 万元的价格，向公司关联法人泛海投资转让其持有的海徕（天津）生活服务有限公司（以下简称“天津海徕”）45.45% 股权。本次交易完成后，股权公司对天津海徕的持股比例从 68.18% 降至 22.73%，天津海徕不再纳入公司合并报表范围。截至本报告期末，上述股权转让事项已完成。

3. 2019 年 4 月，经公司第九届董事会第三十二次临时会议、2019 年第四次临时股东大会以及公司第九届董事会第三十五次临时会议、2019 年第六次临时股东大会审议通过，公司向公司关联法人民生银行申请 54.20 亿元的融资，公司按民生银行同期贷款利率支付利息。截至本报告期末，在上述额度内，公司已向民生银行申请融资 47.20 亿元。

#### 重大关联交易临时报告披露网站相关查询

临时公告名称	临时公告披露日期	临时公告披露网站名称
泛海控股股份有限公司关于本次非公开发行股票涉及重大关联交易公告	2016 年 3 月 15 日	巨潮资讯网
泛海控股股份有限公司关于实施 2015 年度权益分派方案后调整非公开发行股票发行价格和发行数量的公告	2016 年 6 月 25 日	
泛海控股股份有限公司关于调整非公开发行 A 股股票方案的公告	2017 年 1 月 18 日	
泛海控股股份有限公司关于延长非公开发行 A 股股票股东大会决议和授权有效期的公告	2017 年 2 月 24 日	
泛海控股股份有限公司关于实施 2016 年度权益分派方案后调整非公开发行股票发行价格和发行数量的公告	2017 年 7 月 14 日	
泛海控股股份有限公司关于延长非公开发行 A 股股票股东大会决议和授权有效期的公告	2018 年 3 月 14 日	
泛海控股股份有限公司关于实施 2017 年度权益分派方案后调整非公开发行股票发行价格和发行数量的公告	2018 年 7 月 31 日	
泛海控股股份有限公司关于境外附属公司中国泛海国际置业（美国）有限公司与关联方签署房屋分租协议的关联交易公告	2018 年 10 月 10 日	
泛海控股股份有限公司关于转让控股子公司海徕（天津）生活服务有限公司股权暨关联交易的公告	2018 年 12 月 12 日	
泛海控股股份有限公司关于延长非公开发行 A 股股票股东大会决议和授权有效期的公告	2019 年 1 月 9 日	
泛海控股股份有限公司关于向中国民生银行股份有限公司申请融资的关联交易公告	2019 年 3 月 27 日	
泛海控股股份有限公司关于向中国民生银行股份有限公司申请融资的关	2019 年 6 月 6 日	

关联交易公告		
泛海控股股份有限公司关于实施 2018 年度权益分派方案后调整非公开发行股票发行价格和发行数量的公告	2019 年 7 月 16 日	

### 十三、控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

适用  不适用

公司报告期不存在控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金。

### 十四、重大合同及其履行情况

#### 1、托管、承包、租赁事项情况

##### (1) 托管情况

适用  不适用

公司报告期不存在托管情况。

##### (2) 承包情况

适用  不适用

公司报告期不存在承包情况。

##### (3) 租赁情况

适用  不适用

公司报告期不存在为公司带来的损益达到公司报告期利润总额 10% 以上的租赁项目。

#### 2、重大担保

适用  不适用

##### (1) 担保情况

单位：万元

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）								
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期 （协议签署日）	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
东风公司	2018年11月6日	250,000.00	2018年11月7日	200,000.00	连带责任保证	自主债务履行期限届满之日起三年	否	否
东风公司	2018年7月13日	430,000.00	2018年8月2日	427,500.00	连带责任保证	自主合同约定的主合同债务人履行债务期限届满之日起两年	否	否
东风公司	2016年9月20日	950,000.00	2017年1月6日	950,000.00	连带责任保证	自本合同生效之日起至主合同项下债务履行期限届满之日后两年止	否	否
东风公司	2017年4月25日	140,000.00	2017年4月27日	90,000.00	质押担保	主合同项下债务履行期限届满之日起两年	否	否
上海公司	2016年7月28日	300,000.00	2016年7月28日	299,000.00	连带责任保证	主债务履行期限届满之日起两年	否	否
上海公司	2016年12月27日	60,000.00	2016年12月29日	60,000.00	连带责任保证	主债务履行期限届满之日起两年	否	否
报告期内审批的对外担保额度合计（A1）			报告期内对外担保实际发生额合计（A2）					
报告期末已审批的对外担保额度合计（A3）			2,130,000.00	报告期末实际对外担保余额合计（A4）		2,026,500.00		
公司对子公司的担保情况								
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期 （协议签署日）	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
武汉公司	2016年7月21日	250,000.00	2016年7月27日	170,456.78	连带责任保证	自合同生效之日起至主合同项下债务履行期限届满之日后两年止	否	否
武汉公司	2017年1月24日	400,000.00	2017年5月3日	135,000.00	连带责任保证	自担保函生效之日起至合同约定的偿债主体履行主合同项下最后一期债务的期限届满之日起两年	否	否

武汉公司	2017年5月5日	80,000.00	2017年5月18日	28,000.00	连带责任保证	主合同项下的主债务履行期届满之日起两年	否	否
武汉公司	2017年6月7日	170,000.00	2017年6月26日	112,800.00	连带责任保证	自合同生效之日起至主合同项下最后一笔债务的履行期限届满之日后两年止	否	否
武汉公司	2017年6月22日	80,000.00	2017年6月27日	79,700.00	连带责任保证	自本合同生效之日起至主合同项下债务履行期限届满之日后两年止	否	否
武汉公司	2017年8月2日	200,000.00	2017年8月3日	180,000.00	连带责任保证	主合同项下债务履行期限届满之日起两年	否	否
武汉公司	2017年12月27日	90,000.00	2017年12月28日	90,000.00	连带责任保证	自本合同生效之日起至主合同项下债务履行期限届满之日后两年止	否	否
武汉公司	2017年9月29日	100,000.00	2017年9月30日	95,000.00	连带责任保证	自本合同生效之日起至主合同项下债务履行期限届满之日后两年止	否	否
武汉公司	2018年6月29日	51,000.00	2018年6月29日	42,010.30	连带责任保证	自保证函出具之日起至主合同项下承租人最后一期债务履行期届满之日后两年的期间	否	否
武汉公司	2018年10月10日	385,000.00	2018年10月9日	250,000.00	连带责任保证	自主合同项下各期债务到期之日起算,并均至主合同项下重组宽限期终止日后两年止	否	否
武汉公司	2018年7月18日	90,000.00	2018年8月2日	78,193.47	连带责任保证	自本保证函出具之日起至主合同项下承租人最后一期债务履行期届满之日后两年	否	否
武汉公司	2018年12月12日	99,000.00	2018年12月28日	99,000.00	连带责任保证	主合同项下债务履行期限届满之日起两年	否	否
武汉公司	2018年12月12日	80,000.00	2018年12月14日	80,000.00	连带责任保证	自主合同约定的债务人履行债务期限届满之日起两年	否	否
武汉公司	2018年12月27日	81,000.00	2018年12月28日	81,000.00	连带责任保证	自主合同约定的债务人履行债务期	否	否



						限届满之日起两年		
武汉公司	2019年3月12日	50,000.00	2019年3月19日	50,000.00	连带责任保证	主债务的履行期限届满之日起两年	否	否
武汉公司	2019年4月30日	200,000.00	2019年4月30日	200,000.00	连带责任保证	两年	否	否
武汉中心公司	2018年6月20日	400,000.00	2018年7月5日	397,450.00	连带责任保证	自主合同约定的主合同债务人履行债务期限届满之日起两年	否	否
武汉中心公司	2018年10月24日	90,000.00	2018年10月24日	88,000.00	连带责任保证	自主合同约定的债务履行期限届满之日起二年	否	否
武汉城广公司	2018年7月18日	89,000.00	2018年8月2日	77,324.65	连带责任保证	自本保证函出具之日起至主合同项下承租人最后一期债务履行期届满之日后两年	否	否
星火公司	2015年4月30日	199,200.00	2015年5月20日	134,425.06	连带责任保证	主合同项下每笔债务履行期届满之日起两年	否	否
星火公司	2019年1月29日	40,000.00	2019年1月30日	40,000.00	连带责任保证	主合同项下债务履行期限届满之日起两年	否	否
青岛公司	2018年7月18日	80,000.00	2018年8月2日	69,505.30	连带责任保证	自本保证函出具之日起至主合同项下承租人最后一期债务履行期届满之日后两年	否	否
股权公司	2017年6月23日	50,000.00	2017年6月29日	50,000.00	连带责任保证	自主债务履行期限届满之日起两年止	否	否
泛海物业/泛海物业武汉公司	2017年8月17日	80,000.00	2017年12月20日	51,229.79	连带责任保证	自本协议生效之日起至主合同项下原始权益人债务履行期限届满之日起满2年之日止	否	否
山海天公司	2018年11月17日	12,000.00	2018年11月23日	12,000.00	连带责任保证	自保证函签发之日起至《保理回购协议》项下回购义务人最后一期应收账款回购债务履行期届满之日后满三年时止	否	否
泛海控股国	2014年12月31日	15,022.5 (美元)	2015年1月13日	5,186.99	跨境担保	合同生效之日起5年	否	否

际投资有限 公司								
洛杉矶公司	2015 年 5 月 26 日	32,500 (美元)	2015 年 5 月 28 日	93,840.15	跨境担保	合同生效之日起 5 年	否	否
泛海控股国 际 2015 有限 公司	2015 年 6 月 24 日	40,000 (美元)	2015 年 8 月 12 日	7,768.45	跨境担保	合同生效之日起 5 年	否	否
泛海控股国 际 2017 有限 公司	2017 年 4 月 25 日	40,000 (美元)	2017 年 7 月 27 日	274,989.44	跨境担保	合同生效之日起 3 年	否	否
泛海控股国 际发展第三 有限公司	2018 年 10 月 10 日	60,000 (美元)	2018 年 10 月 31 日	147,806.83	跨境担保	合同生效之日起 3 年	否	否
泛海控股国 际发展第三 有限公司	2019 年 2 月 22 日	120,000(美元)	2019 年 3 月 20 日	237,178.40	跨境担保	合同生效之日起 2 年、3 年	否	否
泛海控股国 际有限公司	2018 年 1 月 18 日	10,000 (美元)	2018 年 1 月 22 日	68,747.36	内保外贷	至境外贷款偿还之日止	否	否
泛海控股国 际有限公司	2019 年 1 月 30 日	15,000 (美元)	2019 年 1 月 29 日	103,121.04	内保外贷	至境外贷款偿还之日止	否	否
泛海控股国 际有限公司	2019 年 4 月 13 日	7,000 (美元)	2019 年 4 月 15 日	48,054.41	内保外贷	至境外贷款偿还之日止	否	否
泛海控股国 际金融发展 有限公司	2018 年 1 月 9 日	10,000 (美元)	2018 年 1 月 12 日	68,747.36	内保外贷	至境外贷款偿还之日止	否	否
泛海控股国 际金融发展 有限公司	2018 年 2 月 13 日	10,000 (美元)	2018 年 2 月 13 日	64,705.02	内保外贷	至境外贷款偿还之日止	否	否

泛海控股国际金融发展有限公司	2018年7月18日	10,000 (美元)	2018年7月19日	10,312.10	内保外贷	至境外贷款偿还之日止	否	否
中泛集团有限公司	2018年4月19日	5,000 (美元)	2018年4月18日	33,001.41	内保外贷	至境外贷款偿还之日止	否	否
中泛集团有限公司	2018年6月27日	7,600 (美元)	2018年7月9日	50,160.48	内保外贷	至境外贷款偿还之日止	否	否
中泛集团有限公司	2018年9月8日	50,000.00	2018年11月12日	10,151.30	内保外贷	至境外贷款偿还之日止	否	否
中泛集团有限公司	2018年11月21日	68,552.82 (港元)	2018年11月28日	59,041.61	内保外贷	至境外贷款偿还之日止	否	否
中泛控股有限公司	2018年7月24日	78,466.99 (港元)	2018年7月25日	68,701.62	内保外贷	至境外贷款偿还之日止	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计 (B1)			1,266,212.53	报告期内对子公司担保实际发生额合计 (B2)				715,475.59
报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (B3)			6,252,519.12	报告期末对子公司实际担保余额合计 (B4)				4,042,609.31
子公司对子公司的担保情况								
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期 (协议签署日)	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
中泛国际资本香港有限公司	2018年5月3日	3,000 (美元)	2018年5月14日	20,624.21	连带责任保证	至境外贷款偿还之日止	否	否
泛海控股国际金融发展有限公司	2018年12月5日	110,000 (港元)	2018年12月3日	96,762.84	连带责任保证	至境外贷款偿还之日止	否	否

88 First Street SF LLC	2018 年 9 月 8 日	900 (美元)	2018 年 9 月 6 日	6,187.26	租金支付义务连带责任保证	至境外贷款偿还之日止	否	否
中泛房地产开发控股有限公司	2018 年 8 月 11 日	21,500 (美元)	2018 年 8 月 10 日	109,995.78	连带责任保证	至境外贷款偿还之日止	否	否
中国通海金融	2018 年 7 月 13 日	100,000 (港元)	2018 年 7 月 11 日	87,966.22	质押担保、连带责任保证	至境外贷款偿还之日止	否	否
武汉公司、大连公司、黄金山公司、星火公司	2019 年 5 月 7 日	259,000.00	2019 年 5 月 8 日	259,000.00	抵押担保、质押担保	以主合同约定的债务履行期限为准	否	否
中泛房地产开发第三有限公司	2019 年 5 月 24 日	17,500 (美元)	2019 年 5 月 22 日	120,307.88	连带责任保证、质押担保、抵押担保	至境外贷款偿还之日止	否	否
民生信托	2019 年 5 月 30 日	70,000.00	2019 年 5 月 28 日	70,000.00	连带责任保证	自合同生效之日起至主合同项下债务履行期限届满之日后两年止	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计 (C1)			449,307.88	报告期内对子公司担保实际发生额合计 (C2)				449,307.88
报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (C3)			808,655.24	报告期末对子公司实际担保余额合计 (C4)				770,844.19
公司担保总额 (即前三大项的合计)								
报告期内审批担保额度合计 (A1+B1+C1)			1,715,520.41	报告期内担保实际发生额合计 (A2+B2+C2)				1,164,783.47
报告期末已审批的担保额度合计 (A3+B3+C3)			9,191,174.36	报告期末实际担保余额合计 (A4+B4+C4)				6,839,953.50
实际担保总额 (即 A4+B4+C4) 占公司净资产的比例				314.57%				

其中：	
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的余额（D）	
直接或间接为资产负债率超过 70% 的被担保对象提供的债务担保余额（E）	4,261,960.32
担保总额超过净资产 50% 部分的金额（F）	1,490,818.37
上述三项担保金额合计（D+E+F）	5,752,778.69
未到期担保可能承担连带清偿责任说明（如有）	
违反规定程序对外提供担保的说明（如有）	

注：按房地产经营惯例为向商品房承购人提供抵押贷款的银行提供阶段性担保，截至 2019 年 6 月 30 日累计余额为 73.36 亿元。

## (2) 违规对外担保情况

适用  不适用

公司报告期无违规对外担保情况。

## 3、其他重大合同

适用  不适用

公司报告期不存在其他重大合同。

## 十五、社会责任情况

### 1、重大环保问题情况

适用  不适用

### 2、履行精准扶贫社会责任情况

#### (1) 精准扶贫规划

2019 年上半年，公司秉承“得益于社会，奉献于社会”的企业价值观，结合自身资源和优势，通过金融产品支持、发行专项债券、公益捐赠、重点资助贫困学生、以购代捐等方式，使扶贫与扶志、扶智相结合，切实解决被帮扶人群的实际困难，为改善贫困地区社会经济和民生贡献力量。

#### (2) 半年度精准扶贫概要

报告期内，公司以控股子公司民生证券、亚太财险等金融企业为依托，促成金融资源向贫困地区和人群倾斜，让扶贫真正做到了精准。主要包括：

①产业发展脱贫方面：民生证券为其精准扶贫的单位赣州市南康区城市建设发展有限责任公司，成功发行双创孵化专项债券，减免承销费约 129 万元。

②教育扶贫方面：民生证券向河南省淅川县第一高级中学捐助资金 20 万元。

③兜底保障方面：民生证券与河北蔚县签署了公益帮扶协议，捐赠资金共计 21 万元；民生证券向云南省永善县捐赠 10 万元，用于改善永善县贫困家庭的日常生活。亚太财险浙江分公司为淳安县石林镇老人捐赠大米、食用油，辽宁分公司为儿童福利院捐赠资金等。

④其他项目方面：民生证券持续开展“以购代捐”爱心认购活动，在结对帮扶县——江西省南康区、河南省淅川县爱心认购累计支出现金 44.41 万余元。亚太财险上海分公司为助力保险公益扶贫，承保了上海郊区贫困学生以及苏、皖等邻近省市山区儿童的人身意外险，减免 2.5 万元保费；江苏分公司向困难员工捐款 2.23 万余元。

#### (3) 精准扶贫成效

指标	计量单位	数量/开展情况
一、总体情况	——	——
其中：资金	万元	239.04

指标	计量单位	数量/开展情况
二、分项投入	——	——
1. 产业发展脱贫	——	——
其中：产业发展脱贫项目个数	个	3
产业发展脱贫项目投入金额	万元	131.52
2. 教育扶贫	——	——
其中：资助贫困学生投入金额	万元	24.53
3. 兜底保障	——	——
其中：贫困残疾人投入金额	万元	31.85
4. 其他项目	——	——
其中：项目个数	个	7
投入金额	万元	51.14

#### (4) 后续精准扶贫计划

未来，公司将继续根据国家《“十三五”脱贫攻坚规划》，围绕国家精准扶贫、精准脱贫的基本战略，发挥公司在金融、房地产、投资等方面的优势和特长，创造性地开展帮扶工作，并根据贫困地区和人群实际情况，充分发挥对口地区的区位和资源优势，加大对口帮扶力度，有针对性地制定可行性的精准扶贫计划。

公司将持续在产业扶贫、教育扶贫、就业脱贫、兜底保障、社会扶贫等方面积极落实国家精准扶贫战略，并计划适时在生态保护扶贫、健康扶贫等方面开展精准扶贫，助力国家脱贫攻坚。

## 十六、其他重大事项的说明

适用  不适用

公司报告期不存在需要说明的其他重大事项。

## 十七、公司子公司重大事项

适用  不适用

1. 公司境外全资附属公司中泛集团拟通过其在英属维尔京群岛注册成立的泛海控股国际发展第三有限公司发行美元债券，计划募集资金约 12 亿美元。截至本报告期末，其已发行美元债券募集资金 34,500 万美元。

2. 2016 年 3 月，公司全资子公司股权公司分别向万达影视传媒有限公司（以下简称“万达影视”）和青岛万达影视投资有限公司（以下简称“青岛万达影视”）投资 10.58 亿元、14.42 亿元，股权比例分别为 6.61%、7.59%。2016 年 4 月，万达影视与青岛万达影视通过换股方式进行重组，青岛万达影视已成为万达影视全资子公司，股权公司共计持有万达影视注册资本 15,624.999928 万元，占比约 6.72%，不再直接持有青岛万达影视股权（具体内容详见公司披露于 2016 年 3 月 5 日、2016 年 3 月 23 日、2016 年 4 月 28 日、2016 年 5 月 13 日《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网的相关公告）。2017 年，股权公司退出上述 14.42 亿元的投资，剩余 10.58 亿元投资继续战略持有。2018 年 6 月，万达电影股份有限公司对外披露《发行股份及支付现金购买资产暨关联交易报告书（草案）》，拟发行股份收购股权公司所持有的万达影视股权；2019 年 2 月，上述交易通过中国证监会并购重组审核委员会有条件通过；2019 年 5 月，万达电影股份有限公司完成新股发行登记手续，股权公司不再持有万达影视股权，转而持有万达电影股份有限公司 3,187 万股股份，持股比例为 1.53%。

3. 2018年4月,公司控股子公司武汉公司实施增资扩股,计划新增注册资本161,853.94万元,使其注册资本由3,500,000.00万元增至3,661,853.94万元。杭州陆金汀投资合伙企业(有限合伙)(以下简称“杭州陆金汀”)出资30亿元参与武汉公司增资(具体内容详见公司披露于2018年4月21日、2018年8月3日《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网的相关公告)。2019年3月,杭州陆金汀公司继续追加出资16亿元,单方对武汉公司实施增资。截至本报告披露日,上述增资事项已完成,杭州陆金汀已持有武汉公司6.63%股权。



## 第六节 股份变动及股东情况

### 一、股份变动情况

#### 1、股份变动情况

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例（%）	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例（%）
一、有限售条件股份	<b>117,214,160</b>	<b>2.26</b>				<b>-95,978,137</b>	<b>-95,978,137</b>	<b>21,236,023</b>	<b>0.41</b>
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股	95,833,333	1.85				-95,833,333	-95,833,333	0	0.00
其中：境内法人持股	95,833,333	1.85				-95,833,333	-95,833,333	0	0.00
境内自然人持股									
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
5、高管股份	21,380,827	0.41				-144,804	-144,804	21,236,023	0.41
二、无限售条件股份	<b>5,078,986,496</b>	<b>97.74</b>				<b>95,978,137</b>	<b>95,978,137</b>	<b>5,174,964,633</b>	<b>99.59</b>
1、人民币普通股	5,078,986,496	97.74				95,978,137	95,978,137	5,174,964,633	99.59
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、股份总数	<b>5,196,200,656</b>	<b>100.00</b>				<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5,196,200,656</b>	<b>100.00</b>

股份变动的理由

√ 适用 □ 不适用

## 1、有限售条件股份增加的原因说明

2019年2月21日，经公司第九届董事会第三十次临时会议审议通过，公司聘任部分高级管理人员；同日召开2019年第一次职工代表大会，选举公司第九届监事会职工代表监事。2019年3月11日，公司召开2019年第三次临时股东大会，选举产生公司第九届董事会成员以及第九届监事会股东代表监事。本次调整后，原部分董事、监事、高级管理人员不再在上市公司层面担任职务。因此，根据中国证券监督管理委员会《上市公司董事、监事和高级管理人员所持本公司股份及其变动管理规则》、《上市公司股东、董监高减持股份的若干规定》、《深圳证券交易所主板上市公司规范运作指引》、《深圳证券交易所上市公司股东及董事、监事、高级管理人员减持股份实施细则》相关规定，上述人员所持公司股份在其申报离任之日后六个月内予以全部锁定。

公司董事长卢志强持有公司股份 18,320,704 股，根据监管规定，其所持公司股份中的 75% 应予锁定。根据中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司（以下简称“结算公司”）提供的数据，因锁定股份尾数调整的缘故，2019年初新增锁定 1 股。

公司原法律合规总监周益华于 2018 年 2 月 5 日辞去职务，其离任申报已超过半年，所持公司股份中的 25% 予以解锁。根据结算公司提供的数据，其高管锁定股数为 15,000 股。

## 2、有限售条件股份减少的原因说明

公司原股东代表监事苏刚于 2018 年 9 月辞去职务，其离任申报已超过半年，所持公司股份中的 25% 予以解锁。根据结算公司提供的数据，其高管锁定股数为 37,500 股。

公司原董事、副总裁郑东于 2017 年 6 月辞去职务，其离任申报已超过半年，所持公司股份中的 25% 予以解锁。根据结算公司提供的数据，其高管锁定股数为 1,231,495 股。

股份变动的批准情况

适用  不适用

股份变动的过户情况

适用  不适用

股份回购的实施进展情况

适用  不适用

股份变动对最近一年和最近一期基本每股收益和稀释每股收益、归属于公司普通股股东的每股净资产等财务指标的影响

适用  不适用

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用  不适用

## 2、限售股份变动情况

适用  不适用

单位：股

股东名称	期初限售股数	本期解除限售股数	本期增加限售股数	期末限售股数	限售原因	解除限售日期
赵晓夏	137,625	0	45,875	183,500	离任锁定	原定任期届满（2020年1月22日）后六个月全部解除限售
刘冰	67,500	0	22,500	90,000	离任锁定	
王辉	36,000	0	12,000	48,000	离任锁定	
苏刚	50,000	12,500	0	37,500	离任锁定	
罗成	249,975	0	83,325	333,300	离任锁定	
刘晓勇	120,000	0	40,000	160,000	离任锁定	
孟晓娟	37,500	0	12,500	50,000	离任锁定	

股东名称	期初限售股数	本期解除限售股数	本期增加限售股数	期末限售股数	限售原因	解除限售日期
李 强	75,000	0	25,000	100,000	离任锁定	
郑 东	1,620,000	388,505	0	1,231,495	离任锁定	
刘洪伟	22,500	0	7,500	30,000	离任锁定	
周益华	7,500	0	7,500	15,000	离任锁定	
卢志强	13,740,527	0	1	13,740,528	高管锁定股	--
合计	16,164,127	401,005	256,201	16,019,323	--	--

## 二、证券发行与上市情况

适用  不适用

## 三、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数		39,510		报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）		0		
持股 5% 以上的普通股股东或前 10 名普通股股东持股情况								
股东名称	股东性质	持股比例（%）	报告期末持有的普通股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的普通股数量	持有无限售条件的普通股数量	质押或冻结情况	
							股份状态	数量
中国泛海控股集团有限公司	境内非国有法人	68.49	3,558,672,908	0	0	3,558,672,908	质押	3,461,923,401
中国证券金融股份有限公司	国有法人	3.15	163,714,285	0	0	163,714,285		
黄木顺	自然人	2.65	137,916,300	-2,737,100	0	137,916,300		
泛海能源控股股份有限公司	境内非国有法人	2.39	124,000,000	0	0	124,000,000	质押	124,000,000
德邦创新资本—渤海银行—中融国际信托有限公司	其他	1.63	84,622,222	0	0	84,622,222		
建信基金—兴业银行—华鑫信托—华鑫信托·慧智投资 52 号结构化集合资金信托计划	其他	1.18	61,476,574	0	0	61,476,574		

林芝锦华投资管理有限公司	境内非国有法人	1.18	61,111,111	0	0	61,111,111	质押	61,111,111
中央汇金资产管理有限责任公司	国有法人	0.99	51,653,500	0	0	51,653,500		
华信信托股份有限公司－华信信托·工信59号集合资金信托计划	其他	0.91	47,443,892	0	0	47,443,892		
广东粤财信托有限公司－粤财信托·粤中3号集合资金信托计划	其他	0.72	37,600,000	0	0	37,600,000		
战略投资者或一般法人因配售新股成为前10名普通股股东的情况（如有）	不适用							
上述股东关联关系或一致行动的说明	<p>1. 中国泛海、泛海能源同属本公司实际控制人控制的公司；</p> <p>2. 中国泛海、泛海能源与前10名其他股东之间不存在关联关系，也不属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人；</p> <p>3. 未知前10名股东中其他股东之间是否存在关联关系或属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。</p>							
前10名无限售条件普通股股东持股情况								
股东名称	报告期末持有无限售条件普通股股份数量	股份种类						
		股份种类	数量					
中国泛海控股集团集团有限公司	3,558,672,908	人民币普通股	3,558,672,908					
中国证券金融股份有限公司	163,714,285	人民币普通股	163,714,285					
黄木顺	137,916,300	人民币普通股	137,916,300					
泛海能源控股股份有限公司	124,000,000	人民币普通股	124,000,000					
德邦创新资本－渤海银行－中融国际信托有限公司	84,622,222	人民币普通股	84,622,222					
建信基金－兴业银行－华鑫信托－华鑫信托·慧智投资52号结构化集合资金信托计划	61,476,574	人民币普通股	61,476,574					
林芝锦华投资管理有限公司	61,111,111	人民币普通股	61,111,111					
中央汇金资产管理有限责任公司	51,653,500	人民币普通股	51,653,500					

华信信托股份有限公司—华信信托·工信 59 号集合资金信托计划	47,443,892	人民币普通股	47,443,892
广东粤财信托有限公司—粤财信托·粤中 3 号集合资金信托计划	37,600,000	人民币普通股	37,600,000
前 10 名无限售条件普通股股东之间，以及前 10 名无限售条件普通股股东和前 10 名普通股股东之间关联关系或一致行动的说明	1. 中国泛海、泛海能源同属本公司实际控制人控制的公司； 2. 中国泛海、泛海能源与前 10 名其他股东之间不存在关联关系，也不属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人； 3. 未知前 10 名股东中其他股东之间是否存在关联关系或属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。		
前 10 名普通股股东参与融资融券业务股东情况说明	公司股东黄木顺通过国元证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有 137,916,300 股。		

公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内是否进行约定购回交易

是  否

公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内未进行约定购回交易。

#### 四、控股股东或实际控制人变更情况

控股股东报告期内变更

适用  不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

实际控制人报告期内变更

适用  不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

## 第七节 优先股相关情况

适用  不适用

报告期公司不存在优先股。

## 第八节 董事、监事、高级管理人员情况

### 一、董事、监事和高级管理人员持股变动

适用  不适用

公司董事、监事和高级管理人员在报告期持股情况没有发生变动，具体可参见 2018 年年报。

### 二、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

2019 年 2 月 21 日，经公司第九届董事会第三十次临时会议审议通过，公司聘任部分高级管理人员；同日召开 2019 年第一次职工代表大会，选举公司第九届监事会职工代表监事。2019 年 3 月 11 日，公司召开 2019 年第三次临时股东大会，选举产生公司第九届董事会成员以及第九届监事会股东代表监事；同日召开第九届董事会第三十一次临时会议、第九届监事会第二十七次临时会议，选举产生董事长、副董事长以及监事会主席、副主席。据此，调整后的公司第九届董事会、第九届监事会、高级管理人员具体组成如下：

#### 1. 公司第九届董事会成员

非独立董事：卢志强、李明海、宋宏谋、张喜芳、张博、冯鹤年、陈怀东。

独立董事：孔爱国、胡坚、余玉苗、徐信忠、陈飞翔、朱慈蕴。

其中，卢志强任公司董事长，李明海、宋宏谋任公司副董事长。

上述人员任期同公司第九届董事会。

#### 2. 公司第九届监事会成员

股东代表监事：韩晓生、赵英伟、冯壮勇、武晨、臧炜。

职工代表监事：赵东、吴立峰、孙云岚。

其中，韩晓生任公司第九届监事会主席，赵英伟任公司第九届监事会副主席。

上述人员任期同公司第九届监事会。

#### 3. 公司高级管理人员

宋宏谋任总裁，陈怀东、潘瑞平、舒高勇任副总裁，陈怀东任董事会秘书，刘国升任财务总监，程果琦任风控法务总监，陈基建任审计监察总监，李能任人力行政总监。

上述人员的任期同公司第九届董事会。

具体内容详见公司披露于 2019 年 2 月 22 日、3 月 12 日《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网的相关公告。

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
韩晓生	监事会主席	任免	2019 年 3 月	不再担任执行董事、总裁，改任监事会主席
赵英伟	监事会副主席	任免	2019 年 3 月	不再担任执行董事，改任监事会副主席
赵晓夏	董事	离任	2019 年 3 月	董事会调整
张喜芳	董事	任免	2019 年 3 月	不再担任副总裁，继续担任董事
宋宏谋	副董事长	被选举	2019 年 3 月	董事会调整
	总裁	任免	2019 年 2 月	不再担任副总裁，改任总裁

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
刘冰	监事会主席	离任	2019年3月	监事会调整
王辉	股东代表监事	离任	2019年3月	监事会调整
舒高勇	副总裁	任免	2019年2月	不再担任股东代表监事，改任副总裁
罗成	股东代表监事	离任	2019年3月	监事会调整
刘晓勇	股东代表监事	离任	2019年3月	监事会调整
孟晓娟	股东代表监事	离任	2019年3月	监事会调整
李强	职工代表监事	离任	2019年3月	监事会调整
王彤	职工代表监事	离任	2019年3月	监事会调整
李能	人力行政总监	任免	2019年2月	不再担任人力资源总监，改任人力行政总监
陈基建	审计监察总监	任免	2019年2月	不再担任董事、副总裁，改任审计监察总监
程果琦	风控法务总监	聘任	2019年2月	因业务需要聘任



## 第九节 公司债相关情况

公司是否存在公开发行并在证券交易所上市，且在半年度报告批准报出日未到期或到期未能全额兑付的公司债券  
是

### 一、公司债券基本信息

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	到期日	债券余额 (万元)	利率	还本付息方式
泛海控股股份有限公司 2015 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）	15 泛控 01	112306	2015 年 12 月 22 日	2020 年 12 月 21 日	8,882.11	1、2015 年 12 月 21 日至 2018 年 12 月 20 日，利率为 5.35%； 2、2018 年 12 月 21 日至 2020 年 12 月 20 日，利率为 7.50%。	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。如投资者在存续期第三年末行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为 2016 年至 2018 年每年的 12 月 21 日，回售部分债券的兑付日为 2018 年 12 月 21 日。
泛海控股股份有限公司 2016 年非公开发行公司债券（第一期）	16 海控 01	118499	2016 年 1 月 22 日	2019 年 1 月 22 日	0.00	1、2016 年 1 月 22 日至 2018 年 1 月 21 日，利率为 7.30%； 2、2018 年 1 月 22 日至 2019 年 1 月 21 日，利率为 7.65%。	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。如投资者在存续期第二年末行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为 2017 年至 2018 年每年的 1 月 22 日，回售部分债券的兑付日为 2018 年 1 月 22 日。
泛海控股股份有限公司 2016 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）	16 泛控 01	112340	2016 年 3 月 8 日	2021 年 3 月 7 日	10,571.56	1、2016 年 3 月 7 日至 2019 年 3 月 6 日，利率为 5.60%； 2、2019 年 3 月 7 日至 2021 年 3 月 6 日，利率为 6.50%。	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。如投资者在存续期第三年末行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为 2017 年至 2019 年每年的 3 月 7 日，回售部分债券的兑付日为 2019 年 3 月 7 日。
泛海控股股份有限公司 2016	16 泛控 02	112362	2016 年 3 月 24 日	2021 年 3 月 23 日	342.1	1、2016 年 3 月 23 日至 2019 年 3 月	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	到期日	债券余额 (万元)	利率	还本付息方式
年面向合格投资者公开发行公司债券（第二期）						22 日，利率为 5.29%； 2、2019 年 3 月 23 日至 2021 年 3 月 22 日，利率为 6.50%。	随本金的兑付一起支付。 如投资者在存续期第三年末行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为 2017 年至 2019 年每年的 3 月 23 日，回售部分债券的兑付日为 2019 年 3 月 23 日。
泛海控股股份有限公司 2018 年非公开发行公司债券（第一期）	18 海控 01	114372	2018 年 9 月 10 日	2021 年 9 月 10 日	400,000.00	9.00%	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。 如投资者在存续期第二年末行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为 2019 年至 2020 年每年的 9 月 10 日，回售部分债券的兑付日为 2020 年 9 月 10 日。
泛海控股股份有限公司 2018 年非公开发行公司债券（第二期）	18 海控 02	114376	2018 年 9 月 13 日	2021 年 9 月 13 日	220,000.00	9.00%	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。 如投资者在存续期第二年末行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为 2019 年至 2020 年每年的 9 月 13 日，回售部分债券的兑付日为 2020 年 9 月 13 日。
公司债券上市或转让的交易场所	深圳证券交易所						
投资者适当性安排	上述 6 只公司债券均仅面向符合《公司债券发行与交易管理办法》规定并拥有中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司（以下简称“结算公司”）A 股证券账户的合格投资者发行。						
报告期内公司债券的付息兑付情况	报告期内，公司已于 2019 年 1 月 22 日兑付“16 海控 01”本金及最后一期利息，公司债券“16 海控 01”已于 2019 年 1 月 18 日摘牌；于 2019 年 3 月 7 日派付“16 泛控 01”第三年度的利息；于 2019 年 3 月 25 日派付“16 泛控 02”第三年度的利息。						
公司债券附发行人或投资者选择权条款、可交换条款等特殊条款的，报告期内相关条款的执行情况。	<p>“15 泛控 01”、“16 海控 01”、“16 泛控 01”、“16 泛控 02”均附发行人利率上调选择权、投资者回售选择权条款；“18 海控 01”及“18 海控 02”均附发行人调整票面利率选择权及赎回选择权、投资者回售选择权条款。</p> <p>报告期内，“16 泛控 01”、“16 泛控 02”涉及执行行权条款，具体情况如下：</p> <p>1. “16 泛控 01”：公司行使发行人利率上调选择权，上调幅度为 0.9%，即该债券存续期最</p>						

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	到期日	债券余额 (万元)	利率	还本付息方式
			<p>后 2 年票面利率为 6.50% 并固定不变，部分投资者行使回售选择权，回售金额约 20.94 亿元（不含利息），回售兑付工作已于 2019 年 3 月 7 日完成。截至目前，该公司债券余额约为 1.06 亿元。</p> <p>2. “16 泛控 02”：公司行使发行人利率上调选择权，上调幅度为 1.21%，即该债券存续期最后 2 年票面利率为 6.50% 并固定不变，部分投资者行使回售选择权，回售金额约 12.97 亿元（不含利息），回售兑付工作已于 2019 年 3 月 25 日完成。截至目前，该公司债券余额约为 0.03 亿元。</p> <p>其余 3 只公司债券均未到债券含权条款行权期，无行权情况发生。</p>				

注：上表中，付息日、兑付日如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日。顺延期间，付息/兑付款项不另计利息。

## 二、债券受托管理人和资信评级机构信息

债券受托管理人							
名称	中信建投证券股份有限公司	办公地址	北京市东城区 朝内大街 2 号 凯恒中心 B 座 2 层	联系人	庄云志	联系电话	010-85130371
报告期内对公司债券进行跟踪评级的资信评级机构							
名称	东方金诚国际信用评估有限公司		办公地址	北京市朝阳区朝外西街 3 号兆泰国际中心 C 座 12 层			
报告期内公司聘请的债券受托管理人、资信评级机构发生变更的，变更的原因、履行的程序、对投资者利益的影响等（如适用）			报告期内，公司聘请的债券受托管理人、资信评级机构未发生变更。				

## 三、公司债券募集资金使用情况

公司债券募集资金使用情况及履行的程序	“15 泛控 01”、“16 海控 01”、“16 泛控 01”、“16 泛控 02”、“18 海控 01”及“18 海控 02”的募集资金均已使用完毕。
年末余额（万元）	0
募集资金专项账户运作情况	<p>公司根据相关规定对募集资金实行专户存储，并与监管银行、债券受托管理人签署了账户及资金三方监管协议，“16 海控 01”在渤海银行股份有限公司华苑支行、北京银行股份有限公司酒仙桥支行开立募集资金专项账户，“15 泛控 01”在廊坊银行股份有限公司银河路支行开立募集资金专项账户，“16 泛控 01”及“16 泛控 02”在渤海银行股份有限公司华苑支行开立募集资金专项账户，“18 海控 01”在中信银行股份有限公司北京中粮广场支行开立募集资金专项账户，“18 海控 02”在渤海银行股份有限公司天津华苑支行开立募集资金专项账户，上述募集资金专项账户均按照募集说明书、账户及资金监管三方协议的约定运作。</p>
募集资金使用是否与募集说明书承诺的	一致

用途、使用计划及其他约定一致

#### 四、公司债券信息评级情况

报告期内，东方金诚国际信用评估有限公司（以下简称“东方金诚”）对公司及公司发行的“15 泛控 01”、“16 泛控 01”、“16 泛控 02”等 3 只公司债券进行了 2019 年度跟踪评级。经东方金诚评定，公司主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定，上述 3 只公司债券的信用等级为 AA+。公司已根据监管要求于 2019 年 6 月 17 日对外披露了 3 只公开发行公司债券的跟踪评级报告——《泛海控股股份有限公司主体及相关债项 2019 年度跟踪评级报告》，具体内容详见公司披露于 2019 年 6 月 17 日巨潮资讯网的相关公告。

东方金诚对公司拟发行的“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）”的信用状况进行了综合分析，评定本期债券的信用等级为 AA+；同时对公司的信用状况进行了综合分析，评定公司主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定，具体内容详见公司披露于 2019 年 6 月 24 日巨潮资讯网的相关公告。

#### 五、公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施

报告期内，公司全部已发行债券的偿债计划及其他偿债保障措施均未发生变更，公司均按照约定执行。报告期内，公司根据募集说明书中偿债计划、账户资金及三方监管协议相关约定，通过专项偿债账户按时、足额支付“16 海控 01”、“16 泛控 01”、“16 泛控 02”等 3 只公司债券的应付本金及利息，并委托结算公司向投资者兑付兑息，具体资金提取、划付情况见下表：

债券简称	债权登记日	兑付兑息日	资金提取金额（元）	资金划付至结算公司账户的日期
16 海控 01	2019 年 1 月 21 日	2019 年 1 月 22 日	1,711,720,581.75	2019 年 1 月 18 日
16 泛控 01	2019 年 3 月 6 日	2019 年 3 月 7 日	2,217,595,274.22	2019 年 3 月 5 日
16 泛控 02	2019 年 3 月 22 日	2019 年 3 月 25 日	1,365,417,267.45	2019 年 3 月 21 日

注：资金提取金额包括兑付兑息金额及委托结算公司办理派息的手续费。

#### 六、报告期内债券持有人会议的召开情况

报告期内，公司已发行各期公司债券均未召开债券持有人会议。

#### 七、报告期内债券受托管理人履行职责的情况

截至本报告期末，公司已发行且仍处于存续期的公司债券共 5 只，这 5 只公司债券的受托管理人均均为中信建投证券股份有限公司（以下简称“中信建投证券”）。报告期内，中信建投证券严格按照债券受托管理协议约定履行受托管理人职责，包括但不限于持续关注公司的资信状况、对公司债券募集资金的使用和管理情况进行监督，并根据监管要求出具了《泛海控股股份有限公司 2015 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）受托管理事务报告（2018 年度）》、《泛海控股股份有限公司 2016 年面向合格投资者公开发行公司债券受托管理事务报告（2018 年度）》（具体内容详见公司披露于 2019 年 6 月 29 日巨潮资讯网的相关公告）以及《泛海控股股份有限公司 2016 年非公开发行公司债券受托管理事务报告（2018 年度）》、《中信建投证券股份有限公司关于泛海控股股份有限公司控股子公司武汉中央商务区股份有限公司出售资产事项的临时受托管理事务报告》。

## 八、截至报告期末和上年末（或报告期和上年相同期间）公司的主要会计数据和财务指标

项目	本报告期末	上年末	本报告期末比上年末增减
流动比率	1.52	1.35	12.59%
资产负债率	82.38%	86.60%	-4.22%
速动比率	0.89	0.52	71.15%
	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
EBITDA 利息保障倍数	1.13	0.80	41.25%
贷款偿还率	100.00%	100.00%	
利息偿付率	100.00%	100.00%	

注：

财务指标定义及计算公式：

1、息税折旧摊销前利润（EBITDA）=净利润+所得税（企业所得税及土地增值税）+利息（计入当期损益的利息支出）+折旧+摊销

2、流动比率=流动资产/流动负债

3、速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

4、资产负债率=负债总额/资产总额\*100%

5、EBITDA 利息保障倍数=息税折旧摊销前利润/（计入财务费用的利息支出+资本化的利息支出）

6、贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额

7、利息偿付率=实际支付利息/应付利息

上述会计数据和财务指标同比变动超过 30%的主要原因

适用  不适用

报告期内，公司对部分子公司进行处置，相应减少子公司存货及流动负债，使得公司速动资产增加，流动负债减少，速动比率大幅提高；报告期公司股权处置收益较大，息税折旧摊销前利润较上年同期大幅增加，EBITDA 利息保障倍数提高较大。

## 九、公司逾期未偿还债项

适用  不适用

公司不存在逾期未偿还债项。

## 十、报告期内对其他债券和债务融资工具的付息兑付情况

公司于 2015 年 10 月发行了 2015 年度第一期中期票据，于 2017 年 3 月发行了 2017 年度第一期中期票据，于 2018 年 8 月发行了 2018 年度第一期中期票据，具体情况详见下表：

债券名称	债券简称	债券代码	起息日	到期日	债券余额 (万元)	利率	还本付息方式
泛海控股股份有限公司 2015 年度第一期中	15 泛海 MTN001	101569028	2015 年 10 月 14 日	2020 年 10 月 14 日	320,000	6.90%	每年付息一次，到期一次还本及最后一期利息随本金的兑

债券名称	债券简称	债券代码	起息日	到期日	债券余额 (万元)	利率	还本付息方式
期票据							付一起支付。
泛海控股股份有限公司 2017 年度第一期中期票据	17 泛海 MTN001	101769004	2017 年 3 月 20 日	2022 年 3 月 20 日	140,000	6.49%	每年付息一次，到期一次还本及最后一期利息随本金的兑付一起支付。
泛海控股股份有限公司 2018 年度第一期中期票据	18 泛海 MTN001	101800969	2018 年 8 月 29 日	2023 年 8 月 29 日	70,000	8.50%	每年付息一次，到期一次还本及最后一期利息随本金的兑付一起支付。

注：

1. 上表中，到期日如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；

2. 报告期内，公司已于 2019 年 3 月 20 日派付“17 泛海 MTN001”第二年度的利息；“15 泛海 MTN001”、“18 泛海 MTN001”未到付息兑付日期，无付息兑付情况发生。

## 十一、报告期内获得的银行授信情况、使用情况以及偿还银行贷款的情况

截至本报告期末，公司在各银行的授信总额度为 117.78 亿元，已使用 70.59 亿元，未使用 47.19 亿元。贷款本息均按时偿还。

## 十二、报告期内执行公司债券募集说明书相关约定或承诺的情况

报告期内，公司严格按照募集说明书的约定执行偿债计划及保障措施、履行信息披露义务，保障债券投资者利益。

## 十三、报告期内发生的重大事项

1. 报告期内，公司控股子公司武汉公司向融创房地产转让其持有的上海公司剥离以下资产后的 100% 股权：（1）上海公司持有的浙江公司 100% 股权、上海御中 100% 股权；（2）上海公司全资子公司东风公司持有的北京泛海国际居住区 2#、3# 地块的相关资产和负债。本次出售资产可有效优化公司的产业结构和资产负债结构，是公司持续深化落实转型战略的重要一步，也是公司实现安全稳健发展的重要一步。经过本次优化，公司业务结构将更为清晰，发展战略更为明确，有利于进一步提升公司核心竞争优势，从而实现公司的可持续发展。

2. 公司控股子公司民生证券于 2017 年与江苏帝奥公司进行了股票质押融资业务，质押标的为奥特佳（证券代码：002239）流通股 5,616 万股，融资金额 1.3 亿元。因江苏帝奥公司违反合同约定，民生证券向法院提起诉讼，诉讼标的为融资本金 1.3 亿元及相应利息、违约金。法院受理本案后，民生证券将本案债权转让给盛世辰金，并由民生证券继续参与债务追索。在诉讼程序中，本案原告变更为盛世辰金，民生证券以第三人身份参加。本案经 2019 年 4 月 24 日、6 月 13 日两次开庭审理后，在法院主持下达成调解协议，民生证券于 2019 年 7 月 2 日收到北京市第二中级人民法院出具的《民事调解书》。根据调解协议，江苏帝奥应分阶段向盛世辰金支付债务本金、利息及违约金共计 1.59 亿元。本案正在等待江苏帝奥履行调解协议，不会对本公司经营管理、财务状况及偿债能力造成影响。

公司已按照监管要求对相关情况予以披露，具体内容详见公司披露于 2019 年 1 月 22 日、2019 年 2 月 15 日《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网的相关公告。

## 十四、公司债券是否存在保证人

√ 是  否

公司实际控制人卢志强为“18 海控 01”提供连带责任保证。除此以外，公司发行的其他债券不存在保证人。

公司债券的保证人是否为法人或其他组织

是  否

## 十五、其他

√ 是  否

为满足生产经营发展需要、优化债务结构、降低财务成本，公司计划通过多元化融资手段，加大资本市场融资力度，截至本报告披露日，正在推进的融资项目主要包括：

1. 经公司第九届董事会第十三次临时会议、2017 年第一次临时股东大会审议通过，公司向深交所申请注册发行规模不超过人民币 120 亿元（含 120 亿元）的非公开发行公司债券。后因政策和市场形势发生变化，公司申请将发行额度调减至不超过人民币 72 亿元（含 72 亿元）。2018 年 6 月 29 日，公司获准在中国境内向合格投资者非公开发行公司债券，发行金额不超过人民币 72 亿元。截至本报告披露日，公司已发行两期债券，共计募集资金 62 亿元。

2. 经公司第九届董事会第十七次临时会议、2017 年度股东大会审议通过，公司计划向中国银行间市场交易商协会申请注册发行规模不超过人民币 30 亿元（含 30 亿元）的短期融资券以及不超过人民币 30 亿元（含 30 亿元）的超短期融资券。

3. 经公司第九届董事会第十九次临时会议审议通过，公司与深圳前海联捷商业保理有限公司（以下简称“前海联捷”）合作开展供应链应付账款资产支持专项计划项目（以下简称“ABS 项目”），向深交所申请注册发行额度不超过人民币 20 亿元（含 20 亿元）；公司与前海联捷合作开展供应链应付账款资产支持票据信托项目（以下简称“ABN 项目”），向中国银行间市场交易商协会申请注册储架额度不超过 30 亿元（含 30 亿元）。截至本报告披露日，公司已获得深交所核发的 ABS 项目无异议函；上述 ABN 项目已上报中国银行间市场交易商协会审批。

4. 经公司第九届董事会第二十四次临时会议、2018 年第六次临时股东大会审议通过，公司向中国证监会申请注册发行规模不超过人民币 50 亿元（含 50 亿元）的面向合格投资者公开发行公司债券。2019 年 4 月 3 日，公司获准向合格投资者公开发行面值总额不超过 50 亿元的公司债券，截至本报告披露日，公司已发行一期债券，募集资金 5.5 亿元。

（具体内容详见公司披露于 2017 年 12 月 30 日、2018 年 1 月 25 日、2018 年 4 月 21 日、2018 年 5 月 19 日、2018 年 6 月 15 日、2018 年 10 月 10 日、2018 年 10 月 26 日、2019 年 7 月 10 日《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网的相关公告）。

公司将积极推进上述融资事项的审批及发行相关工作。

## 第十节 财务报告

### 一、审计报告

半年度报告是否经过审计

是  否

### 二、财务报表

财务附注中报表的单位为：人民币元

#### 1、合并资产负债表

编制单位：泛海控股股份有限公司

项目	2019年6月30日	2018年12月31日
流动资产：		
货币资金	19,937,836,952.89	21,640,396,011.47
结算备付金	2,661,932,286.06	2,118,671,615.72
拆出资金	-	-
融出资金	6,142,578,539.42	5,373,268,365.24
交易性金融资产	45,536,604,040.94	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		15,687,436,094.14
衍生金融资产	486,265,368.46	385,741,154.73
应收票据	2,930,000.00	2,250,000.00
应收账款	889,143,049.95	1,281,194,765.11
预付款项	271,636,791.94	337,009,568.55
应收保费	740,048,156.30	450,437,009.46
应收分保账款	87,650,686.45	74,907,988.43
应收分保合同准备金	184,195,555.99	158,570,307.90
其他应收款	3,451,084,024.55	1,562,344,182.70
其中：应收利息		606,502,962.33
应收股利	319,225,004.55	3,435,846.02
买入返售金融资产	3,374,154,894.29	5,033,210,878.89
存货	59,992,647,243.53	92,642,807,807.45
持有待售的资产		-



项目	2019年6月30日	2018年12月31日
存出保证金	341,709,383.99	194,955,295.45
一年内到期的非流动资产	16,686,706.54	248,884,737.78
其他流动资产	516,738,546.11	3,563,409,343.43
流动资产合计	144,633,842,227.41	150,755,495,126.45
非流动资产：		
发放贷款及垫款		32,796,167.92
债权投资	4,678,655,860.35	
可供出售金融资产		24,565,318,651.66
其他债权投资	103,196,847.08	
持有至到期投资		413,450,040.33
长期应收款	8,043,533.61	16,308,611.29
长期股权投资	11,433,178,918.29	10,144,222,570.72
其他权益工具投资	448,682,416.51	
应收款项类投资		1,440,000,000.00
存出资本保证	832,389,805.36	808,448,330.15
投资性房地产	11,071,826,515.21	12,799,330,796.70
固定资产	887,332,197.70	943,159,518.64
在建工程	2,763,321,323.57	2,758,229,123.00
生产性生物资产		-
油气资产		-
无形资产	101,964,088.67	104,911,581.97
开发支出		-
商誉	2,953,650,754.31	2,948,606,647.03
长期待摊费用	85,317,862.36	95,032,181.65
递延所得税资产	2,801,182,318.26	2,938,526,773.97
其他非流动资产	1,319,945,958.67	1,332,832,113.74
非流动资产合计	39,488,688,399.95	61,341,173,108.77
资产总计	184,122,530,627.36	212,096,668,235.22
流动负债：		
短期借款	16,497,532,669.59	14,436,345,085.15
向中央银行借款		-
吸收存款及同业存放		-
应付短期融资款	608,592,988.44	2,600,153,000.00

项目	2019年6月30日	2018年12月31日
拆入资金	8,698,874,543.68	7,342,756,803.48
融入资金		
交易性金融负债	1,523,642,737.18	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		1,406,343,251.21
衍生金融负债	173,809,241.02	67,714,984.64
应付账款	5,852,638,317.74	7,912,194,652.16
预收款项	9,330,596,585.13	7,410,399,008.56
预收保费	114,218,086.56	128,320,842.23
卖出回购金融资产款	9,098,028,888.58	6,285,718,461.93
应付手续费及佣金	86,960,344.29	78,522,965.23
应付职工薪酬	1,089,928,882.36	1,225,751,290.99
应交税费	2,886,777,380.12	3,696,407,028.03
其他应付款	9,364,161,054.96	14,030,357,403.09
其中：应付利息		1,507,201,474.39
应付股利	779,840,041.95	409,943.55
应付分保账款	101,482,812.50	85,268,963.15
应付赔付款	28,903,155.72	38,271,220.81
应付保单红利	-	-
保险合同准备金	3,054,976,735.55	2,576,973,221.50
代理买卖证券款	10,215,296,292.93	7,124,297,813.55
代理承销证券款	-	-
持有待售的负债	-	-
一年内到期的非流动负债	14,427,069,249.20	33,997,030,225.34
其他流动负债	2,282,853,267.52	1,073,784,343.85
流动负债合计	95,436,343,233.07	111,516,610,564.90
非流动负债：		
长期借款	21,114,243,621.98	39,304,144,355.19
应付债券	31,785,875,065.94	29,275,146,460.27
其中：优先股		
永续债		
长期应付款	1,977,699,893.22	2,210,411,238.03
长期应付职工薪酬		
专项应付款		

项目	2019年6月30日	2018年12月31日
预计负债	41,619,187.50	41,619,187.50
递延收益	-	-
递延所得税负债	1,328,868,178.44	1,318,736,283.75
其他非流动负债	-	-
非流动负债合计	56,248,305,947.08	72,150,057,524.74
负债合计	151,684,649,180.15	183,666,668,089.64
所有者权益：		
股本	5,196,200,656.00	5,196,200,656.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	6,627,588,634.14	5,757,319,859.23
减：库存股		-
其他综合收益	198,140,060.40	-252,722,787.60
专项储备		
盈余公积	1,093,370,500.97	1,087,416,543.34
一般风险准备	870,250,610.55	899,372,888.98
未分配利润	7,757,945,807.67	7,430,000,714.23
归属于母公司所有者权益合计	21,743,496,269.73	20,117,587,874.18
少数股东权益	10,694,385,177.48	8,312,412,271.40
所有者权益合计	32,437,881,447.21	28,430,000,145.58
负债和所有者权益总计	184,122,530,627.36	212,096,668,235.22

法定代表人：卢志强

主管会计工作负责人：刘国升

会计机构负责人：刘国升

## 2、母公司资产负债表

项目	2019 年 6 月 30 日	2018 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	5,800,398,423.01	5,688,149,893.84
交易性金融资产	1,101,977,400.00	
应收账款	566,171.84	197,149.70
预付款项	852,803.14	912,237.11
其他应收款	24,332,908,886.72	30,017,761,657.53
其中：应收利息		
应收股利		
存货	555,505.45	555,505.45
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	2,402,123.94	5,861,789.50
流动资产合计	31,239,661,314.10	35,713,438,233.13
非流动资产：		
可供出售金融资产		1,022,613,698.33
长期股权投资	54,643,422,791.70	54,642,863,865.01
投资性房地产	96,785,816.10	96,424,013.00
固定资产	29,582,678.29	29,188,744.05
在建工程	3,405,445.82	3,405,445.82
无形资产	1,295,646.75	1,306,643.12
递延所得税资产	472,367,651.95	352,365,983.06
其他非流动资产	16,000,000.00	15,658,000.00
非流动资产合计	55,262,860,030.61	56,163,826,392.39
资产总计	86,502,521,344.71	91,877,264,625.52
流动负债：		
短期借款	4,729,415,333.37	2,320,000,000.00
应付账款	9,843,005.93	9,843,005.93
预收款项	1,228,050,000.00	1,228,050,000.00
应付职工薪酬	11,602,773.94	41,545,055.64
应交税费	824,193.29	25,111,568.18
其他应付款	50,596,410,563.55	53,476,773,276.51
其中：应付利息		589,777,749.89

项目	2019年6月30日	2018年12月31日
应付股利	779,430,098.40	-
一年内到期的非流动负债	1,526,033,302.11	1,643,698,084.57
流动负债合计	58,102,179,172.19	58,745,020,990.83
非流动负债：		
长期借款	1,508,541,863.69	2,489,290,000.00
应付债券	12,370,825,405.14	15,059,523,867.28
其中：优先股		
永续债		
递延所得税负债	33,966,832.02	14,125,906.60
非流动负债合计	13,913,334,100.85	17,562,939,773.88
负债合计	72,015,513,273.04	76,307,960,764.71
所有者权益：		
股本	5,196,200,656.00	5,196,200,656.00
资本公积	7,736,100,336.88	7,736,100,336.88
减：库存股		
其他综合收益	17,894,330.73	17,894,330.73
盈余公积	932,410,649.69	926,456,692.06
未分配利润	604,402,098.37	1,692,651,845.14
所有者权益合计	14,487,008,071.67	15,569,303,860.81
负债和所有者权益总计	86,502,521,344.71	91,877,264,625.52

法定代表人：卢志强

主管会计工作负责人：刘国升

会计机构负责人：刘国升

## 3、合并利润表

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入	5,170,245,579.06	5,088,855,860.55
其中：营业收入	1,192,648,533.79	1,167,928,643.82
非保险业务手续费及佣金净收入	940,811,159.26	1,881,837,985.83
利息净收入	-81,135,045.41	-6,455,063.26
已赚保费	1,826,128,665.71	1,569,252,448.73
金融业务投资收益	963,960,013.27	728,399,770.61
金融业务公允价值变动收益	325,309,940.58	-260,572,454.21
金融业务汇兑收益	2,522,311.86	8,464,529.03
二、营业总成本	6,004,425,739.32	5,078,239,339.76
其中：营业成本	719,984,064.90	542,600,713.68
利息支出		
保险业务手续费及佣金支出	411,021,483.92	309,156,597.97
减：摊回分保费用	33,250,773.93	
保险合同赔付支出净额	910,441,640.84	814,321,022.13
提取保险责任准备金净额	89,233,210.73	-36,164,175.21
保单红利支出		
分保费用	14,794,077.61	8,665,297.69
税金及附加	218,620,438.31	287,842,688.75
销售费用	55,304,962.58	54,377,407.34
管理费用	2,217,332,532.62	2,025,070,634.67
研发费用		
财务费用	1,400,944,101.74	1,072,369,152.74
其中：利息费用	1,378,120,071.73	1,071,852,900.52
利息收入	48,761,358.08	57,736,353.06
加：其他收益	17,373,853.70	4,276,081.00
投资收益（损失以“-”号填列）	3,542,544,090.71	588,944,049.55
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	833,504,601.95	550,316,393.74
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（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）	-131,545,673.82	9,843,529.44

项目	本期发生额	上期发生额
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-85,058,685.16	
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-97,679,878.43	-108,070,641.45
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-552,373.84	-167,956.50
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	2,410,901,172.90	505,441,582.83
加：营业外收入	3,590,268.05	1,089,675,580.79
减：营业外支出	9,038,223.70	4,627,448.26
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	2,405,453,217.25	1,590,489,715.36
减：所得税费用	511,635,312.83	209,408,952.36
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	1,893,817,904.42	1,381,080,763.00
（一）按经营持续性分类		
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	1,893,817,904.42	1,381,080,763.00
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. 归属于母公司所有者的净利润	1,737,461,871.23	1,333,623,510.93
2. 少数股东损益	156,356,033.19	47,457,252.07
六、其他综合收益的税后净额	14,264,255.62	169,777,395.93
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-12,136,158.99	169,120,562.40
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	-18,185,724.22	
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转进损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动	-18,185,724.22	
4.企业自身信用风险公允价值变动		
5.其他		
（二）将重分类进损益的其他综合收益	6,049,565.23	169,120,562.40
1.权益法下可转损益的其他综合收益	25,697,865.96	23,656,779.39
2.其他债权投资公允价值变动	1,111,233.55	-
3.可供出售金融资产公允价值变动损益		
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	-20,759,534.28	150,716,665.60
7.投资性房地产公允价值变动损益	-	-
8.其他	-	-5,252,882.59
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	26,400,414.61	656,833.53

项目	本期发生额	上期发生额
七、综合收益总额	1,908,082,160.04	1,550,858,158.93
归属于母公司所有者的综合收益总额	1,725,325,712.24	1,502,744,073.33
归属于少数股东的综合收益总额	182,756,447.80	48,114,085.60
八、每股收益：		
（一）基本每股收益（元/股）	0.3344	0.2567
（二）稀释每股收益（元/股）	0.3344	0.2567

法定代表人：卢志强

主管会计工作负责人：刘国升

会计机构负责人：刘国升



## 4、母公司利润表

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	4,381,296.95	2,267,386.89
减：营业成本	473,100.13	634,875.25
税金及附加	586,843.87	2,796,846.48
管理费用	169,447,954.15	65,698,244.48
研发费用		
财务费用	320,958,565.34	68,544,781.07
其中：利息费用	346,503,406.21	82,602,534.53
利息收入	35,714,110.44	42,680,450.35
加：其他收益		
投资收益（损失以“-”号填列）	5,058,926.69	778,958,439.94
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	5,058,926.69	2,138,624.61
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-22,400.00	
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-341,999.65	
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-297,438.47
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-482,390,639.50	643,253,641.08
加：营业外收入	110,545.00	30.18
减：营业外支出	132,441.38	117,070.93
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-482,412,535.88	643,136,600.33
减：所得税费用	-120,007,268.89	70,408,833.05
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-362,405,266.99	572,727,767.28
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-362,405,266.99	572,727,767.28
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
六、综合收益总额	-362,405,266.99	572,727,767.28
七、每股收益：		
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		

法定代表人：卢志强

主管会计工作负责人：刘国升

会计机构负责人：刘国升

## 5、合并现金流量表

项目	本期发生额	上期发生额
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	4,807,634,841.78	2,649,671,505.36
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	2,286,254,553.44	1,819,470,937.92
收到再保险业务现金净额		
融出资金净减少额		675,268,600.29
代理买卖证券收到的现金净额	3,182,649,146.34	
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额		-1,584,832,077.43
为交易目的而持有的金融资产净减少额	-2,454,581,838.85	
收取利息、手续费及佣金的现金	1,499,928,560.88	2,426,230,277.21
拆入资金净增加额	1,310,732,358.31	2,428,115,990.72
回购业务资金净增加额	4,510,784,070.53	890,660,595.09
收到的税费返还	129,808,876.72	
收到的其他与经营活动有关的现金	4,908,645,918.61	6,929,096,978.40
经营活动现金流入小计	20,181,856,487.76	16,233,682,807.56
购买商品、接受劳务支付的现金	2,212,260,381.75	2,997,468,476.25
客户贷款及垫款净增加额	530,366,377.00	593,209,013.20
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	854,710,065.90	770,796,445.42
支付再保险业务现金净额	16,294,475.26	4,922,457.81
融出资金净增加额	423,231,939.71	
代理买卖证券支付的现金净额		138,902,338.82
支付利息、手续费及佣金的现金	721,468,109.28	527,498,713.57
支付保险保障基金	13,688,000.00	12,436,956.01
支付给职工以及为职工支付的现金	1,785,919,851.42	1,926,039,590.16
支付的各项税费	1,236,767,415.41	2,244,089,100.37
支付的其他与经营活动有关的现金	10,849,665,269.17	2,844,791,905.47
经营活动现金流出小计	18,644,371,884.90	12,060,154,997.08
经营活动产生的现金流量净额	1,537,484,602.86	4,173,527,810.48
二、投资活动产生的现金流量		
收回投资所收到的现金	553,832,067.81	19,173,422,339.73
取得投资收益所收到的现金	147,462,943.41	402,425,406.78

项目	本期发生额	上期发生额
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	99,795.78	138,234.76
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	6,690,752,827.47	
收到的其他与投资活动有关的现金	784,647,660.04	996,920,270.79
投资活动现金流入小计	8,176,795,294.51	20,572,906,252.06
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	71,756,493.55	169,393,542.09
投资所支付的现金	2,111,763,701.46	26,117,760,550.59
买入返售业务资金净增加额		
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		901,696,834.62
支付的其他与投资活动有关的现金	588,960,701.01	668,071,898.38
投资活动现金流出小计	2,772,480,896.02	27,856,922,825.68
投资活动产生的现金流量净额	5,404,314,398.49	-7,284,016,573.62
三、筹资活动产生的现金流量		
吸收投资所收到的现金	3,182,200,000.00	467,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	3,182,200,000.00	467,000,000.00
取得借款收到的现金	11,665,272,565.71	19,996,947,811.96
发行债券收到的现金	5,772,670,767.74	4,557,464,978.01
收到的其他与筹资活动有关的现金	1,892,951,781.31	7,935,250,246.58
筹资活动现金流入小计	22,513,095,114.76	32,956,663,036.55
偿还债务所支付的现金	20,753,092,266.48	23,497,240,860.29
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	3,618,024,650.99	4,071,555,853.04
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	46,050,000.00	142,982,450.19
支付的其他与筹资活动有关的现金	3,552,800,927.31	5,825,179,776.36
筹资活动现金流出小计	27,923,917,844.78	33,393,976,489.69
筹资活动产生的现金流量净额	-5,410,822,730.02	-437,313,453.14
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-21,650,465.89	12,487,836.35
五、现金及现金等价物净增加额	1,509,325,805.44	-3,535,314,379.93
加：期初现金及现金等价物余额	14,666,997,435.34	17,994,393,961.33
六、期末现金及现金等价物余额	16,176,323,240.78	14,459,079,581.40

法定代表人：卢志强

主管会计工作负责人：刘国升

会计机构负责人：刘国升

## 6、母公司现金流量表

项目	本期发生额	上期发生额
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	4,302,497.49	59,076,451.72
收到其他与经营活动有关的现金	19,027,937,763.39	15,053,691,860.64
经营活动现金流入小计	19,032,240,260.88	15,112,768,312.36
购买商品、接受劳务支付的现金	-	
支付给职工以及为职工支付的现金	92,290,563.59	113,628,005.44
支付的各项税费	24,456,700.89	33,373,706.41
支付其他与经营活动有关的现金	15,929,431,387.34	14,156,488,334.50
经营活动现金流出小计	16,046,178,651.82	14,303,490,046.35
经营活动产生的现金流量净额	2,986,061,609.06	809,278,266.01
二、投资活动产生的现金流量		
收回投资收到的现金		2,710,000,000.00
取得投资收益收到的现金	4,500,000.00	361,318,815.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	4,500,000.00	3,071,318,815.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	363,518.60	873,264.90
投资支付的现金		100,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	363,518.60	100,873,264.90
投资活动产生的现金流量净额	4,136,481.40	2,970,445,550.10
三、筹资活动产生的现金流量		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	4,893,858,000.00	3,096,100,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金	1,880,416,200.00	2,176,000,000.00
筹资活动现金流入小计	6,774,274,200.00	5,272,100,000.00
偿还债务支付的现金	7,094,668,400.00	4,875,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	675,739,280.48	778,737,737.53

项目	本期发生额	上期发生额
支付其他与筹资活动有关的现金	1,965,786,000.00	3,467,770,000.00
筹资活动现金流出小计	9,736,193,680.48	9,121,507,737.53
筹资活动产生的现金流量净额	-2,961,919,480.48	-3,849,407,737.53
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	119.19	408.44
五、现金及现金等价物净增加额	28,278,729.17	-69,683,512.98
加：期初现金及现金等价物余额	41,564,893.84	455,921,754.87
六、期末现金及现金等价物余额	69,843,623.01	386,238,241.89

法定代表人：卢志强

主管会计工作负责人：刘国升

会计机构负责人：刘国升

## 7、合并所有者权益变动表

项目	2019 年半年度												
	归属于母公司所有者权益									少数股东权益	所有者权益合计		
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积			一般风险准备	未分配利润
优先股		永续债	其他										
一、上年期末余额	5,196,200,656.00				5,757,319,859.23		-252,722,787.60		1,087,416,543.34	899,372,888.98	7,430,000,714.23	8,312,412,271.40	28,430,000,145.58
加：会计政策变更							462,999,006.99		5,953,957.63	-29,122,278.43	-624,875,443.71	-7,187,291.85	-192,232,049.37
二、本年期初余额	5,196,200,656.00				5,757,319,859.23		210,276,219.39		1,093,370,500.97	870,250,610.55	6,805,125,270.52	8,305,224,979.55	28,237,768,096.21
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					870,268,774.91		-12,136,158.99				952,820,537.15	2,389,160,197.93	4,200,113,351.00
（一）综合收益总额							-13,316,038.40				1,737,461,871.23	182,756,447.80	1,906,902,280.63
（二）所有者投入和减少资本					870,268,774.91							2,252,453,750.13	3,122,722,525.04
1. 股东投入的普通股					882,196,815.26							2,300,003,184.74	3,182,200,000.00
2. 股份支付计入所有者权益的金额													
3. 其他					-11,928,040.35							-47,549,434.61	-59,477,474.96
（三）利润分配											-779,430,098.40	-46,050,000.00	-825,480,098.40
1. 提取盈余公积													
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者（或股东）的分配											-779,430,098.40	-46,050,000.00	-825,480,098.40
（四）所有者权益内部结转							1,179,879.41				-1,179,879.41		
其他综合收益结转留存收益							1,179,879.41				-1,179,879.41		
（五）其他											-4,031,356.27		-4,031,356.27
四、本期期末余额	5,196,200,656.00				6,627,588,634.14		198,140,060.40		1,093,370,500.97	870,250,610.55	7,757,945,807.67	10,694,385,177.48	32,437,881,447.21

法定代表人：卢志强

主管会计工作负责人：刘国升

会计机构负责人：刘国升

项目	2018 年半年度												
	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计	
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备			未分配利润
优先股		永续债	其他										
一、上年期末余额	5,196,200,656.00				5,227,329,163.50		380,565,126.16		1,026,620,923.16	786,403,031.99	7,452,356,987.54	7,426,406,148.95	27,495,882,037.30
加：会计政策变更													
二、本年期初余额	5,196,200,656.00				5,227,329,163.50		380,565,126.16		1,026,620,923.16	786,403,031.99	7,452,356,987.54	7,426,406,148.95	27,495,882,037.30
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					18,191.81		169,120,562.41				1,333,623,510.93	372,131,635.41	1,874,893,900.56
（一）综合收益总额							169,120,562.41				1,333,623,510.93	48,114,085.60	1,550,858,158.94
（二）所有者投入和减少资本					18,191.81							467,000,000.00	467,018,191.81
1. 股东投入的普通股												467,000,000.00	467,000,000.00
2. 股份支付计入所有者权益的金额													
3. 其他					18,191.81								18,191.81
（三）利润分配												-142,982,450.19	-142,982,450.19
1. 提取盈余公积													
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者（或股东）的分配												-142,982,450.19	-142,982,450.19
（四）其他													
四、本期期末余额	5,196,200,656.00				5,227,347,355.31		549,685,688.57		1,026,620,923.16	786,403,031.99	8,785,980,498.47	7,798,537,784.36	29,370,775,937.86

法定代表人：卢志强

主管会计工作负责人：刘国升

会计机构负责人：刘国升

## 8、母公司所有者权益变动表

项目	2019 年半年度										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	5,196,200,656.00				7,736,100,336.88		17,894,330.73		926,456,692.06	1,692,651,845.14	15,569,303,860.81
加：会计政策变更									5,953,957.63	53,585,618.62	59,539,576.25
前期差错更正											
二、本年期初余额	5,196,200,656.00				7,736,100,336.88		17,894,330.73		932,410,649.69	1,746,237,463.76	15,628,843,437.06
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）										-1,141,835,365.39	-1,141,835,365.39
（一）综合收益总额										-362,405,266.99	-362,405,266.99
（二）所有者投入和减少资本											
1. 股东投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
（三）利润分配										-779,430,098.40	-779,430,098.40
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者（或股东）的分配										-779,430,098.40	-779,430,098.40
（四）其他											
四、本期期末余额	5,196,200,656.00				7,736,100,336.88		17,894,330.73		932,410,649.69	604,402,098.37	14,487,008,071.67

法定代表人：卢志强

主管会计工作负责人：刘国升

会计机构负责人：刘国升



项目	2018 年半年度										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库 存股	其他综合收益	专项 储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	5,196,200,656.00				7,736,100,336.88				865,661,071.88	1,924,921,361.88	15,722,883,426.64
加：会计政策变更											
前期差错更正											
二、本年期初余额	5,196,200,656.00				7,736,100,336.88				865,661,071.88	1,924,921,361.88	15,722,883,426.64
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）										572,727,767.28	572,727,767.28
（一）综合收益总额										572,727,767.28	572,727,767.28
（二）所有者投入和减少资本											
1. 股东投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
（三）利润分配											
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者（或股东）的分配											
（四）其他											
四、本期期末余额	5,196,200,656.00				7,736,100,336.88				865,661,071.88	2,497,649,129.16	16,295,611,193.92

法定代表人：卢志强

主管会计工作负责人：刘国升

会计机构负责人：刘国升

### 三、公司基本情况

#### 1、公司概况

泛海控股股份有限公司（以下简称“本公司”或“公司”）成立于 1989 年 5 月 9 日，前身为南海石油深圳开发服务总公司物业发展公司，经深圳市人民政府以深府(89)3 号文批准，由深圳南油（集团）有限公司（以下简称“南油集团”）投资成立。1991 年 6 月经深圳市人民政府以深府办复[1991]434 号文批准，本公司改组为深圳南油物业发展股份有限公司。1994 年 5 月 3 日，经深圳市人民政府以深府函[1994]24 号文批准，本公司向社会发行人民币普通股 1,300 万股，每股面值 1 元，每股发行价 6.3 元。1994 年 9 月 12 日，本公司股票在深圳证券交易所挂牌交易，股票简称“深南物 A”，股票代码“000046”。

1998 年 10 月，经中国证券监督管理委员会证监函[1998]177 号文件和深圳市证券管理办公室深证办复[1998]74 号文件批准，发起人南油集团将其持有的占本公司总股本 52.50%的法人股全部转让给泛海能源控股股份有限公司（原光彩事业投资集团有限公司，以下简称“泛海能源”）。1999 年 7 月，本公司更名为光彩建设股份有限公司，股票简称变更为“光彩建设”，注册资本为 204,887,825.00 元。

2001 年 4 月，经中国证券监督管理委员会证监公司字[2000]242 号文批准，本公司以 1999 年末总股本 204,887,825 股为基数向全体股东每 10 股配售 3 股，实际配售 39,196,516 股，配股后注册资本变更为 244,084,341.00 元。

2002 年 4 月，本公司更名为光彩建设集团股份有限公司，股票简称不变。

2004 年 7 月，经本公司股东大会决议，以 2003 年末总股本 244,084,341 股为基数，向全体股东每 10 股送红股 1 股，资本公积金每 10 股转增 1 股，送转股后总股本增至 292,901,209 股，注册资本变更为 292,901,209.00 元。

2005 年 7 月，经本公司股东大会决议，以 2004 年末总股本 292,901,209 股为基数，向全体股东每 10 股送红股 1 股，资本公积金每 10 股转增 1 股，送转股后总股本增至 351,481,450 股，注册资本变更为 351,481,450.00 元。

2005 年 9 月，泛海能源将持有的本公司 99,004,473 股转让给泛海建设控股有限公司（以下简称“泛海建设控股”），转让后，泛海建设控股成为本公司第一大股东。

2005 年 12 月，本公司更名为泛海建设集团股份有限公司，股票简称变更为“泛海建设”。

2006 年 12 月，中国证券监督委员会证监发行字[2006]88 号文核准本公司向泛海建设控股定向增发 400,000,000 股，增发完成后，本公司注册资本总额变更为 751,481,450.00 元。

2008 年 1 月，中国证券监督委员会证监许可[2008]117 号文核准本公司以非公开发行股份收购资产方式向泛海建设控股发行 380,366,492 股，发行完成后，本公司注册资本总额变更为 1,131,847,942.00 元。

2008 年 4 月，经本公司股东大会决议，以总股本 1,131,847,942 股为基数，向全体股东每 10 股送红股 6 股，资本公积金每 10 股转增 4 股，送转股后总股本增至 2,263,695,884 股，注册资本变更为 2,263,695,884.00 元。

2010 年 1 月 18 日，根据公司股票期权激励计划，公司首批激励对象（部分董事、监事）获授股份已行权。本次行权股份共 14,960,000 股。公司总股本增加至 2,278,655,884 股，注册资本变更为 2,278,655,884.00 元。

2010 年 2 月 11 日，泛海建设控股将持有的本公司股份过户给中国泛海控股集团有限公司（以下简称“中国泛海”），中国泛海持有本公司 1,678,579,976 股，占公司总股本的 73.67%，为本公司第一大股东。

2011 年 5 月 21 日，经本公司股东大会决议，以总股本 2,278,655,884 股为基数，向全体股东每 10 股送红股 2 股，资本公积金每 10 股转增 8 股，送转股后总股本增至 4,557,311,768 股，注册资本变更为 4,557,311,768.00 元。

2011 年 9 月，本公司在北京市工商行政管理局完成相关工商变更登记手续，并取得了北京市工商行政管理局换发的《企业法人营业执照》，公司注册地址变更为：北京市东城区建国门内大街 28 号民生金融中心 C 座 22 层。

2014 年 4 月 22 日，本公司更名为泛海控股股份有限公司，并变更公司的经营范围，股票简称变更为“泛海控股”，股票代码不变。

2016 年 1 月 12 日，经中国证券监督委员会证监许可[2015]3113 号文核准，公司向包括控股股东中国泛海在内的 9 名认购对象非公开发行股份 638,888,888 股。2016 年 2 月 1 日公司 2015 年度非公开发行股票新增股份上市，本次发行完成后，公司总股本增至 5,196,200,656 股，注册资本总额变更为 5,196,200,656.00 元。

本公司及子公司经批准的经营范围为：金融业务；投资及投资管理；资产管理；经营房地产业务及物业管理；自有物业租赁；企业管理咨询；销售建筑材料、装饰材料、机械设备。

本公司母公司为中国泛海，最终控股股东为通海控股有限公司（原名称为“泛海控股有限公司”，以下简称“通海控股”），最终控制人为卢志强先生。

本财务报表业经公司董事会于 2019 年 8 月 26 日批准报出。

## 2、合并财务报表范围

本期合并财务报表范围及其变化情况详见财务报告之“八、合并范围的变更”和“九、在其他主体中的权益”。

## 四、财务报表的编制基础

### 1、编制基础

公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《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》的披露规定编制财务报表。

### 2、持续经营

公司自报告期末起 12 个月内，预计公司财务方面、经营方面及其他方面，无影响持续经营能力事项，公司能保持较好的持续经营能力。

## 五、重要会计政策及会计估计

公司遵守的特殊行业的披露要求：

公司主要业务包括房地产经营，根据实际经营特点，依据相关企业会计准则的规定，制定了若干项具体会计政策和会计估计，详见财务报告之“五、16 存货、34 收入”等各项描述。关于公司在运用会计政策时所采用的重大会计判断和估计详见财务报告之“五、42 重大会计判断及估计”等相关内容。

### 1、遵循企业会计准则的声明

公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了报告期公司的财务状况、经营成果、现金流量等有关信息。

### 2、会计期间

自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止为一个会计年度。

### 3、营业周期

本公司营业周期为 12 个月。

#### 4、记账本位币

采用人民币为记账本位币。

#### 5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

同一控制下企业合并：本公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方资产、负债（包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉）在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。在合并中取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

非同一控制下企业合并：本公司在购买日对作为企业合并对价付出的资产、发生或承担的负债按照公允价值计量，公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。本公司对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；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差额，经复核后，计入当期损益。

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直接相关费用，于发生时计入当期损益；为企业合并而发行权益性证券的交易费用，冲减权益。

#### 6、合并财务报表的编制方法

##### （1）合并范围

本公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，所有子公司（包括本公司所控制的被投资方可分割的部分）均纳入合并财务报表。

##### （2）合并程序

本公司以自身和各子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，编制合并财务报表。本公司编制合并财务报表，将整个企业集团视为一个会计主体，依据相关企业会计准则的确认、计量和列报要求，按照统一的会计政策，反映本企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。

所有纳入合并财务报表合并范围的子公司所采用的会计政策、会计期间与本公司一致，如子公司采用的会计政策、会计期间与本公司不一致的，在编制合并财务报表时，按本公司的会计政策、会计期间进行必要的调整。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。对于同一控制下企业合并取得的子公司，以其资产、负债（包括最终控制方收购该子公司而形成的商誉）在最终控制方财务报表中的账面价值为基础对其财务报表进行调整。

子公司所有者权益、当期净损益和当期综合收益中属于少数股东的份额分别在合并资产负债表中所有者权益项目下、合并利润表中净利润项目下和综合收益总额项目下单独列示。子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额而形成的余额，冲减少数股东权益。

##### ①增加子公司或业务

在报告期内，若因同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则调整合并资产负债表的期初数；将子公司或业务合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；将子公司或业务合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资方实施控制的，视同参与合并的各方在最终控制方开始控制时即以目前的状态存在进行调整。在取得被合并方控制权之前持有的股权投资，在取得原股权之日与合并方和被合并方同处于同一控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益以及其他净资产变动，分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

在报告期内，若因非同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则不调整合并资产负债表期初数；将该子公司或业务自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司或业务自购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资方实施控制的，对于购买日之前持有的被购买方的股权，本公司按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益。购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益以及除净损益、其他综合收益和利润分配之外的其他所有者权益变动的，与其相关的其他综合收益、其他所有者权益变动转为购买日所属当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

## ② 处置子公司或业务

### a 一般处理方法

在报告期内，本公司处置子公司或业务，则该子公司或业务期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司或业务期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对被投资方控制权时，对于处置后的剩余股权投资，本公司按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额与商誉之和的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益或除净损益、其他综合收益及利润分配之外的其他所有者权益变动，在丧失控制权时转为当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

因其他投资方对子公司增资而导致本公司持股比例下降从而丧失控制权的，按照上述原则进行会计处理。

### b 分步处置子公司

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

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

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，本公司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。

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易不属于一揽子交易的，在丧失控制权之前，按不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资的相关政策进行会计处理；在丧失控制权时，按处置子公司一般处理方法进行会计处理。

## ③ 购买子公司少数股权

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

## ④ 不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的长期股权投资而取得的处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

## 7、合营安排分类及共同经营会计处理方法

合营安排分为共同经营和合营企业。

当本公司是合营安排的合营方，享有该安排相关资产且承担该安排相关负债时，为共同经营。

本公司确认与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：

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

本公司对合营企业投资的会计政策见本附注“五、18、长期股权投资”。

## 8、现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。将同时具备期限短（从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知现金、价值变动风险很小四个条件的投资，确定为现金等价物。

## 9、外币业务和外币报表折算

### (1) 外币业务

外币业务采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率将外币金额折合成人民币记账。

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

### (2) 外币财务报表的折算

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

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

## 10、客户交易结算资金会计核算方法

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

## 11、金融工具

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

## (1) 金融工具的分类

### 自 2019 年 1 月 1 日起适用的会计政策

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

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

对于非交易性权益工具投资，本公司在初始确认时确定是否将其指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）。在初始确认时，为了能够消除或显著减少会计错配，可以将金融资产指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

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

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

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

### 2019 年 1 月 1 日前适用的会计政策

金融资产和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资产或金融负债，包括交易性金融资产或金融负债和直接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或金融负债；持有至到期投资；应收款项；可供出售金融资产；其他金融负债等。

## (2) 金融工具的确认依据和计量方法

### 自 2019 年 1 月 1 日起适用的会计政策

#### ① 以摊余成本计量的金融资产

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

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

收回或处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额计入当期损益。

## ②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）

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

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

## ③以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）

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

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

## ④以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

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

## ⑤以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

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

## ⑥以摊余成本计量的金融负债

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

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

终止确认时，将支付的对价与该金融负债账面价值之间的差额计入当期损益。

**2019 年 1 月 1 日前适用的会计政策**

## ①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（金融负债）

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，包括交易性金融资产或金融负债和直接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或金融负债。

交易性金融资产或金融负债是指满足下列条件之一的金融资产或金融负债：

a.取得该金融资产或金融负债的目的是为了在短期内出售、回购或赎回；



b.属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明本公司近期采用短期获利方式对该组合进行管理；

c.属于衍生金融工具，但是被指定为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。

只有符合以下条件之一，金融资产或金融负债才可在初始计量时指定为以公允价值计量且其变动计入损益的金融资产或金融负债：

a.该项指定可以消除或明显减少由于金融资产或金融负债的计量基础不同所导致的相关利得或损失在确认或计量方面不一致的情况；

b.风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，该金融资产组合、该金融负债组合、或该金融资产和金融负债组合，以公允价值为基础进行管理、评价并向关键管理人员报告；

c.包含一项或多项嵌入衍生工具的混合工具，除非嵌入衍生工具对混合工具的现金流量没有重大改变，或所嵌入的衍生工具明显不应当从相关混合工具中分拆；

d.包含需要分拆但无法在取得时或后续的资产负债表日对其进行单独计量的嵌入衍生工具的混合工具。

本公司对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，取得时以公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）作为初始确认金额，相关的交易费用计入当期损益。持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益，期末将公允价值变动计入当期损益。处置时，其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。

### ②持有至到期投资

持有至到期投资是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且本公司有明确意图和能力持有至到期的非衍生性金融资产。

本公司对持有至到期投资，取得时按公允价值（扣除已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。持有期间按照摊余成本和实际利率计算确认利息收入，计入投资收益。实际利率在取得时确定，在该预期存续期间或适用的更短期间内保持不变。处置时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

### ③贷款和应收款项

贷款和应收款项，是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。

贷款和应收款项采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其终止确认、发生减值或摊销产生的利得或损失，均计入当期损益。

### ④可供出售金融资产

可供出售金融资产，是指初始确认时即指定为可供出售的非衍生金融资产，以及除其他金融资产类别以外的金融资产。

本公司对可供出售金融资产，取得时按公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益。期末以公允价值计量且将公允价值变动计入其他综合收益。但是，在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本计量。

处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额，计入投资损益；同时，将原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入当期损益。

#### ⑤其他金融负债

按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。采用摊余成本进行后续计量。

#### ⑥衍生金融工具

衍生金融工具主要包括利率互换、股指期货、国债期货、商品期货等。衍生金融工具具有以下特征：(一)其价值随着特定利率、金融工具价格、商品价格、汇率、价格或利率指数、信用等级或信用指数、或其他变量的变动而变动；(二)不要求初始净投资，或与对市场条件变动具有类似反应的其他类型合同相比要求很少的净投资；(三)在未来某一日期结算。衍生工具以衍生交易合同签订当日的公允价值进行初始确认，并以公允价值进行后续计量。衍生工具的公允价值变动包含在公允价值变动损益内，同时在资产负债表的“衍生金融资产”或“衍生金融负债”项目中反映。

本公司及子公司对持有期间股指期货合约、国债期货合约、商品期货合约价值的变动确认为一项金融资产(或负债)，并将有关合约价值变动形成的损益计入当期损益；同时根据股指期货无负债结算的特点，将每日收到或支付的现金作为暂收暂付款计入应付款项。

#### ⑦买入返售金融资产及卖出回购金融资产款

买入返售是指按合同或协议规定，向交易对手方购入金融资产，并于约定的日期、以约定的价格向同一交易对手方返售相关金融资产的合约。已购入待返售的金融资产不在财务报表内反映，购入金融资产支付的款项计入买入返售金融资产。

卖出回购是指按合同或协议规定，将金融资产出售给交易对手方，并于约定的日期、以约定的价格向同一交易对手方回购相关金融资产的合约。已出售待回购的金融资产仍在财务报表内列示，出售金融资产收到款项所对应的负债计入卖出回购金融资产款。

买入返售合约的购价与返售价之间的差额以及卖出回购合约的售价与回购价之间的差额，在买入返售或卖出回购合同期间内按实际利率法确认为利息收入或支出。

### (3) 金融资产转移的确认依据和计量方法

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

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

①所转移金融资产的账面价值；

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

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

①终止确认部分的账面价值；

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

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

#### （4）金融负债终止确认条件

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

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

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

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

#### （5）金融资产和金融负债的公允价值的确定方法

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

#### （6）金融资产（不含应收款项）减值的测试方法及会计处理方法

##### 自 2019 年 1 月 1 日起适用的会计政策

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

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

金融工具预计存续期内违约风险的相对变化，而非违约风险变动的绝对值。如果金融工具的违约风险较低，借款人在

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

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

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

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

### 2019 年 1 月 1 日前适用的会计政策

除以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外,本公司于资产负债表日对金融资产的账面价值进行检查,如果有客观证据表明某项金融资产发生减值的,计提减值准备。

本公司对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试;对单项金额不重大的金融资产,单独进行减值测试或包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单独测试未发生减值的金融资产(包括单项金额重大和不重大的金融资产),包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。已单项确认减值损失的金融资产,不包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

#### ①可供出售金融资产的减值准备:

期末如果可供出售金融资产的公允价值发生严重下降,或在综合考虑各种相关因素后,预期这种下降趋势属于非暂时性的,就认定其已发生减值,将原直接计入所有者权益的公允价值下降形成的累计损失一并转出,确认减值损失。

对于已确认减值损失的可供出售债务工具,在随后的会计期间公允价值已上升且客观上与确认原减值损失确认后发生的事项有关的,原确认的减值损失予以转回,计入当期损益。

可供出售权益工具投资发生的减值损失,不通过损益转回。

本公司对可供出售债务工具投资减值的认定标准为:债务工具发行方经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化,使债务工具投资人可能无法收回投资成本。

本公司对可供出售权益工具投资减值的认定标准为:权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌。

本公司对可供出售权益工具投资的公允价值下跌“严重”的标准为:期末如果可供出售金融资产的公允价值持续下降一年以上,且下降幅度 50% 以上(与成本相比较),则预期该下降趋势属于严重与非暂时性的,或有确凿证据认定其已发生减值,则计提可供出售金融资产减值准备,原直接计入所有者权益中的因公允价值下降形成的累计损失,应当予以转出,计入资产减值损失。上段所述“成本”按照可供出售权益工具投资的初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额、原已计入损益的减值损失确定;“公允价值”根据证券交易所期末收盘价确定,除非该项可供出售权益工具投资存在限售期。对于存在限售期

的可供出售权益工具投资,按照证券交易所期末收盘价扣除市场参与者因承担指定期间内无法在公开市场上出售该权益工具的风险而要求获得的补偿金额后确定。

对于已确认减值损失的可供出售债务工具,在随后的会计期间公允价值已上升且客观上与确认原减值损失后发生的事项有关的,原确认的减值损失予以转回计入当期损益;对于可供出售权益工具投资发生的减值损失,在该权益工具价值回升时通过权益转回;但在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资,或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产发生的减值损失,不得转回。

#### ②持有至到期投资、贷款和应收款项的减值准备

以成本或摊余成本计量的金融资产将其账面价值减记至预计未来现金流量现值,减记金额确认为减值损失,计入当期损益。金融资产在确认减值损失后,如有客观证据表明该金融资产价值已恢复,且客观上与确认该损失后发生的事项有关,原确认的减值损失予以转回,金融资产转回减值损失后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

### (7) 金融资产及金融负债的抵销

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

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

## 12、应收款项坏账准备

### 自 2019 年 1 月 1 日起适用的会计政策

#### (1) 应收账款

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

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

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

#### (2) 其他的应收款项

对于除应收账款以外其他的应收款项(包括其他应收款、长期应收款等)的减值损失计量,比照本附注“五、11、金融工具(6)、金融资产(不含应收款项)的减值的测试方法及会计处理方法”处理。

### 2019 年 1 月 1 日前适用的会计政策

**(1) 单项金额重大的应收款项坏账准备计提**

单项金额重大的判断依据或金额标准：金额在人民币 3,000 万元以上的应收款项。

单项金额重大应收款项坏账准备的计提方法：对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，单独测试未发生减值的应收款项，包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中进行减值测试。单项测试已确认减值损失的应收款项，不再包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中进行减值测试。

**(2) 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项**

确定组合的依据	
组合 1	应收政府部门及合作方的应收款
组合 2	按余额百分比法计提坏账准备的应收款项
组合 3	应收合并范围内关联方款项
按组合计提坏账准备的计提方法	
组合 1	对于该类应收款项，单独进行减值测试
组合 2	金融行业按照应收款项（包括应收账款和其他应收款）余额之和的 0%-5% 提取坏账准备；其他按照余额的 5% 计提坏账准备
组合 3	对于该类应收款项，单独进行减值测试

**(3) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项**

单项计提坏账准备的理由：有客观证据表明可能发生减值，如债务人出现撤销、破产或死亡，以其破产财产或遗产清偿后仍不能收回，现金流量严重不足等情况的。

坏账准备的计提方法：对有客观证据表明可能发生了减值的应收款项，将其从相关组合中分离出来，单独进行减值测试，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。

**13、证券回购业务会计核算方法**

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

**(1) 买入返售证券业务**

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

**(2) 约定购回式证券业务**

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

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

**(3) 卖出回购证券业务**

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

#### (4) 质押式报价回购业务

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

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

#### (5) 股票质押式回购业务

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

### 14、受托投资管理业务会计核算方法

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

### 15、融资融券业务会计核算方法

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

### 16、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、开发产品、出租开发产品、一级开发成本。

非房地产业存货分类为：库存商品、原材料、产成品、在产品、低值易耗品、工程施工。

#### (2) 发出存货的计价方法

存货发出时按加权平均法计价。

### (3) 不同类别存货可变现净值的确定依据

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

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

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

本期期末存货项目的可变现净值以资产负债表日市场价格为基础确定。

### (4) 存货的盘存制度

采用永续盘存制。

### (5) 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品采用一次转销法。

### (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”，并定时上交给各地房产行政主管部门所属的住房资金管理中心在受托银行设立的维修基金专户中，实行专户管理、专款专用，专项用于住宅共用部位、共用设施设备保修期满后的大修、更新、改造。

### (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。

## 17、持有待售资产

本公司将同时满足下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售类别：



(1) 根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；

(2) 出售极可能发生，即本公司已经就一项出售计划作出决议且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。有关规定要求本公司相关权力机构或者监管部门批准后方可出售的，已经获得批准。

## 18、长期股权投资

### (1) 共同控制、重大影响的判断标准

共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。本公司与其他合营方一同对被投资单位实施共同控制且对被投资单位净资产享有权利的，被投资单位为本公司的合营企业。

重大影响，是指对一个企业的财务和经营决策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。本公司能够对被投资单位施加重大影响的，被投资单位为本公司联营企业。

### (2) 初始投资成本的确定

#### ①企业合并形成的长期股权投资

同一控制下的企业合并：公司以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式以及以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资单位实施控制的，在合并日根据合并后应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额，确定长期股权投资的初始投资成本。合并日长期股权投资的初始投资成本，与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整股本溢价，股本溢价不足冲减的，冲减留存收益。

非同一控制下的企业合并：公司按照购买日确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的，按照原持有的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本。

#### ②其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。

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

在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的长期股权投资以换出资产的公允价值和应支付的相关税费确定其初始投资成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入长期股权投资的初始投资成本。

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

### (3) 后续计量及损益确认方法

#### ①成本法核算的长期股权投资

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

#### ②权益法核算的长期股权投资

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

公司按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位可辨认净资产的公允价值为基础，并按照公司的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润进行调整后确认。在持有投资期间，被投资单位编制合并财务报表的，以合并财务报表中的净利润、其他综合收益和其他所有者权益变动中归属于被投资单位的金额为基础进行核算。

公司与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于公司的部分，予以抵销，在此基础上确认投资收益。与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于资产减值损失的，全额确认。公司与联营企业、合营企业之间发生投出或出售资产的交易，该资产构成业务的，按照本附注“五、5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法”和“五、6、合并财务报表的编制方法”中披露的相关政策进行会计处理。

在公司确认应分担被投资单位发生的亏损时，按照以下顺序进行处理：首先，冲减长期股权投资的账面价值。其次，长期股权投资的账面价值不足以冲减的，以其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益账面价值为限继续确认投资损失，冲减长期应收项目等的账面价值。最后，经过上述处理，按照投资合同或协议约定企业仍承担额外义务的，按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。

#### ③长期股权投资的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，在处置该项投资时，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础，按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。因被投资单位除净损益、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，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，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，在终止采用权益法核算时全部转入当期损益。

因处置部分股权投资、因其他投资方对子公司增资而导致本公司持股比例下降等原因丧失了对被投资单位控制权的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；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间的差额计入当期损益。

处置的股权是因追加投资等原因通过企业合并取得的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权采用成本法或权益法核算的，购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认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。

## 19、存出资本保证金

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

## 20、投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物（含自行建造或开发活动完成后用于出租的建筑物以及正在建造或开发过程中将来用于出租的建筑物）。

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

本公司在资产负债表日采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量。在公允价值模式下，本公司不对投资性房地产计提折旧或进行摊销，以资产负债表日投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。

本公司确定投资性房地产的公允价值时，参照活跃市场上同类或类似房地产的现行市场价格；无法取得同类或类似房地产的现行市场价格的，参照活跃市场上同类或类似房地产的最近交易价格，并考虑交易情况、交易日期、所在区域等因素，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计；或基于预计未来获得的租金收益和有关现金流量的现值确定其公允价值。对于在建投资性房地产，如果其公允价值无法可靠确定但预期该房地产完工后的公允价值能够持续可靠取得的，以成本计量该在建投资性房地产，其公允价值能够可靠计量时或其完工后（两者孰早），再以公允价值计量。

本公司有确凿证据表明房地产用途发生改变，将投资性房地产转换为自用房地产或存货时，以其转换当日的公允价值作为自用房地产的账面价值，公允价值与原账面价值的差额计入当期损益。公司将自用房地产或存货转换为投资性房地产时，投资性房地产按照转换当日的公允价值计价，转换当日的公允价值小于原账面价值的，其差额计入当期损益；转换当日的公允价值大于原账面价值的，其差额计入所有者权益。

投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

## 21、固定资产

### (1) 确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：

- ①与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；
- ②该固定资产的成本能够可靠地计量。

### (2) 折旧方法

固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。如固定资产各组成部分的使用寿命不同或者以不同方式为企业提供服务，则选择不同折旧率或折旧方法，分别计提折旧。

各类固定资产折旧年限和年折旧率如下：

类别	折旧年限	残值率 (%)	年折旧率 (%)
房屋建筑物	20-40 年	5	2.38-4.75
机器设备	5-10 年	5	9.50-19.00
运输设备	4-11 年	5	8.64-23.75
电子设备	3-8 年	5	11.88-31.67
其他设备	3-8 年	5	11.88-31.67

### (3) 融资租入固定资产的认定依据、计价方法

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

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

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

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

## 22、在建工程

在建工程项目按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出，作为固定资产的入账价值。所建造的固定资产在工程已达到预定可使用状态，但尚未办理竣工决算的，自达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或者工程实际成本等，按估计的价值转入固定资产，并按本公司固定资产折旧政策计提固定资产的折旧，待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

## 23、借款费用

### (1) 借款费用资本化的确认原则

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

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

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

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

- ①资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；
- ②借款费用已经发生；
- ③为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

### (2) 借款费用资本化期间

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

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

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

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

### (3) 暂停资本化期间

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

#### (4) 借款费用资本化率、资本化金额的计算方法

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

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

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

## 24、无形资产

### (1) 无形资产的计价方法

①公司取得无形资产时按成本进行初始计量；

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

债务重组取得债务人用以抵债的无形资产，以该无形资产的公允价值为基础确定其入账价值，并将重组债务的账面价值与该用以抵债的无形资产公允价值之间的差额，计入当期损益。

在非货币性资产交换具备商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的无形资产以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入无形资产的成本，不确认损益。

②后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内按直线法摊销；无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产，不予摊销。

### (2) 使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况

对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内按直线法摊销；无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产，不予摊销。

每期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。

### (3) 使用寿命不确定的无形资产的判断依据以及对其使用寿命进行复核的程序

交易所席位费（以后行业有规定时从其规定）视为使用寿命不确定的无形资产，不进行摊销。

对于使用寿命不确定的无形资产，在持有期间内不摊销，每期末对无形资产的寿命进行复核。如果期末重新复核后仍为不确定的，在每个会计期间继续进行减值测试。

#### (4) 划分研究阶段和开发阶段的具体标准

公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出和开发阶段支出。

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：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。

## 25、长期资产减值

长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产等长期资产，于资产负债表日存在减值迹象的，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。

商誉和使用寿命不确定的无形资产至少在每年年度终了进行减值测试。

本公司进行商誉减值测试，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。在将商誉的账面价值分摊至相关的资产组或者资产组组合时，按照各资产组或者资产组组合的公允价值占相关资产组或者资产组组合公允价值总额的比例进行分摊。公允价值难以可靠计量的，按照各资产组或者资产组组合的账面价值占相关资产组或者资产组组合账面价值总额的比例进行分摊。

在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较这些相关资产组或者资产组组合的账面价值（包括所分摊的商誉的账面价值部分）与其可收回金额，如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认商誉的减值损失。上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

## 26、长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。

摊销方法：长期待摊费用在受益期内平均摊销。

## 27、职工薪酬

### (1) 短期薪酬的会计处理方法

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

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

职工福利费为非货币性福利的，如能够可靠计量的，按照公允价值计量。

## (2) 离职后福利的会计处理方法

### ① 设定提存计划

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

### ② 设定受益计划

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

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

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

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

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

## (3) 辞退福利的会计处理方法

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

## (4) 其他长期职工福利的会计处理方法

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

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

## 28、预计负债

本公司涉及诉讼、债务担保、亏损合同、重组事项时，如该等事项很可能需要未来以交付资产或提供劳务、其金额能够可靠计量的，确认为预计负债。

### (1) 预计负债的确认标准

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

① 该义务是本公司承担的现时义务；



- ②履行该义务很可能导致经济利益流出本公司；
- ③该义务的金额能够可靠地计量。

## (2) 各类预计负债的计量方法

本公司预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

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

最佳估计数分别以下情况处理：

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

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

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

## 29、股份支付

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

### (1) 以权益结算的股份支付及权益工具

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

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

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

如果取消了以权益结算的股份支付，则于取消日作为加速行权处理，立即确认尚未确认的金额。职工或其他方能够选择满足非可行权条件但在等待期内未满足的，作为取消以权益结算的股份支付处理。但是，如果授予新的权益工具，并在新权

益工具授予日认定所授予的新权益工具是用于替代被取消的权益工具的，则以与处理原权益工具条款和条件修改相同的方式，对所授予的替代权益工具进行处理。

## (2) 以现金结算的股份支付及权益工具

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

## 30、优先股、永续债等其他金融工具

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

### (1) 符合下列条件之一，将发行的金融工具分类为金融负债：

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

### (2) 同时满足下列条件的，将发行的金融工具分类为权益工具：

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

### (3) 会计处理方法

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

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

### 31、保险合同

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

#### (1) 重大保险风险测试

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

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

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

第一步：判断所签发的合同是否转移了保险风险

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

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

第二步：判断所签发的合同中保险风险转移是否具有商业实质

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

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

第三步：判断所签发保险合同保险风险转移是否重大

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

原保险保单风险比例=(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={ (∑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、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向本公司提出索赔、尚未结案的赔案提出的准备金。本公司按最高不超过该保单对该保险事故所承诺的保险金额，采用逐案估计法谨慎提取已发生已报案未决赔款准备金。

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

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

## （6）负债充足性测试

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

## 32、保险合同分出业务

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

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

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

## 33、保险保障基金

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

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

当保险保障基金达到总资产的 6% 时，停止提取。

## 34、收入

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

### （1）销售商品收入

公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方；公司既没有保留与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入企业；相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入实现。

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，收取首期款项并已办理银行按揭手续或分期收取的款项超过 50% 以上时确认销售收入的实现。

本公司按照从购货方已收或应收的合同或协议价款确定销售商品收入金额，但已收或应收的合同或协议价款不公允的除外。合同或协议价款的收取采用递延方式，实质上具有融资性质的，按照应收的合同或协议价款的公允价值确定销售商品收

入金额。应收的合同或协议价款与其公允价值之间的差额，在合同或协议期间内采用实际利率法进行摊销，计入当期损益。

## (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）

金融子公司持有交易性金融资产、可供出售金融资产期间取得的红利、股息或现金股利确认当期收益；处置可供出售金融资产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；处置交易性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 31、(2) 保险合同收入和成本。

## 35、政府补助

### (1) 类型

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

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

与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

### (2) 确认时点

公司能够满足政府补助所附条件且确定能够收到政府补助作为确认时点。

### (3) 会计处理

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

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

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

## 36、递延所得税资产/递延所得税负债

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

对于应纳税暂时性差异，除特殊情况外，确认递延所得税负债。

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

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



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

## 37、租赁

### (1) 经营租赁会计处理

①公司租入资产所支付的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，计入当期费用。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用。

资产出租方承担了应由公司承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分摊，计入当期费用。

②公司出租资产所收取的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，确认为租赁相关收入。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用；如金额较大的，则予以资本化，在整个租赁期间内按照与租赁相关收入确认相同的基础分期计入当期收益。

公司承担了应由承租方承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金收入总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分配。

### (2) 融资租赁会计处理

①融资租入资产：公司在承租开始日，将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认的融资费用。公司采用实际利率法对未确认的融资费用，在资产租赁期间内摊销，计入财务费用。公司发生的初始直接费用，计入租入资产价值。

②融资租出资产：公司在租赁开始日，将应收融资租赁款，未担保余值之和与其现值的差额确认为未实现融资收益，在将来收到租金的各期间内确认为租赁收入。公司发生的与出租交易相关的初始直接费用，计入应收融资租赁款的初始计量中，并减少租赁期内确认的收益金额。

## 38、终止经营

终止经营是满足下列条件之一的已被本公司处置或被本公司划归为持有待售的、在经营和编制财务报表时能够单独区分的组成部分：

- (1) 该组成部分代表一项独立的主要业务或一个主要经营地区；
- (2) 该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个主要经营地区进行处置计划的一部分；
- (3) 该组成部分是仅仅为了再出售而取得的子公司。

### 39、资产证券化业务

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,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。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,归公司所有。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,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,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,以及公司对该实体行使控制权的程度:

- (1) 当公司已转移该金融资产所有权上几乎全部风险和报酬时,公司终止确认该金融资产;
- (2) 当公司保留该金融资产所有权上几乎全部风险和报酬时,公司继续确认该金融资产;

(3) 如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,公司考虑对该金融资产是否存在控制。如果公司并未保留控制权,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。

### 40、套期会计

#### (1) 套期保值的分类

①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。

②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。

③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

##### 自 2019 年 1 月 1 日起适用的会计政策

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。

### 2019 年 1 月 1 日前适用的会计政策

在套期关系开始时，本公司对套期关系有正式指定，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、被套期项目或交易，被套期风险的性质，以及本公司对套期工具有效性评价方法。

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高度有效。套期同时满足下列条件时，本公司认定其为高度有效：

①在套期开始及以后期间，该套期预期会高度有效地抵销套期指定期间被套期风险引起的公允价值或现金流量变动；

②该套期的实际抵销结果在 80% 至 125% 的范围内。

### (3) 套期会计处理方法

#### ①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。

#### ②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。

### ③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。

## 41、信托业务核算方法

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

## 42、重大会计判断及估计

### (1) 结构化主体的合并

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

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

本公司及子公司在评估对结构化主体拥有的权力时, 通常考虑下列四方面:

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

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

### (2) 金融资产的分类

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

### (3) 金融工具的公允价值

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

### (6) 商誉减值

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

### (5) 金融工具的减值

具体见附注五 11、(6) 和附注五 12。

### (6) 折旧和摊销

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

### (7) 递延所得税资产

在很有可能有足够的应纳税利润来抵扣亏损的限度内，本公司就所有未利用的税务亏损确认递延所得税资产。这需要本公司管理层运用大量的判断来估计未来应纳税利润发生的时间和金额，结合纳税筹划策略，以决定应确认的递延所得税资产的金额。

### (8) 开发成本

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

### (9) 土地增值税

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

## （10）所得税

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

## （11）重大保险风险测试

### A、原保险合同

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

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

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

### B、再保险合同

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

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

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

## （12）保险合同产生的负债

### A、 风险边际

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

### B、 首日费用

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

### C、 折现率

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

本公司根据久期以及上述曲线进行折现率的选取。

因公司主要经营 1 年期以内的业务，故选定折现率为 0。

#### D、事故发生率、赔付率、费用率

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

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

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

### 43、重要会计政策和会计估计变更

#### (1) 重要会计政策变更

##### 重要会计政策变更

①财政部于 2017 年度修订了《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》、《企业会计准则第 24 号——套期会计》和《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》。修订后的准则规定，对于首次执行日尚未终止确认的金融工具，之前的确认和计量与修订后的准则要求不一致的，应当追溯调整。涉及前期比较财务报表数据与修订后的准则要求不一致的，无需调整。本公司将因追溯调整产生的累积影响数调整当年年初留存收益和其他综合收益。本公司执行上述规定对期初数的主要影响如下：

报表科目	项目	2018 年 12 月 31 日账面价值 (原金融工具准则)	重分类	重新计量		2019 年 1 月 1 日账面价值 (新金融工具准则)
				估值变化	预期信用损失	
交易性金融资产		15,687,436,094.14	25,956,119,347.16	-268,984,625.4	-	41,374,570,815.82
	按原金融工具准则列示的金额					
	以公允价值计量且其变动计入当期损益	15,687,436,094.14				
	重分类：自可供出售金融资产转入		23,951,739,393.60			
	自应收款项投资转入		1,440,000,000.00			
	自其他流动资产转入		309,113,680.14			
	自应计息列报调整转入		255,266,273.42			
	重新计量：由成本计量变为公允价值计量			-268,984,625.4		
买入返售金融资产		5,033,210,878.89	16,716,812.11	-	-129,394.21	5,049,798,296.79
	按原金融工具准则列示的金额	5,033,210,878.89				
	重分类：自应计利息列报调整转入		16,716,812.11			
	重新计量：预期信用损失准备				-129,394.21	
其他权益工具投资		-	514,276,506.81	-	-	514,276,506.81
	按原金融工具准则列示的金额					
	重分类：自可供出售金融资产转入		514,276,506.81			
债权投资		-	2,812,909,575.43	-		2,794,180,876.03
	按原金融工具准则列示的金额					
	重分类：自发放贷款及垫款转入		32,796,167.92			
	自持有至到期投资转入		413,450,040.33			
	自一年内到期的非流动资产转入		232,218,541.50			
	自其他流动资产转入		2,116,969,082.34			
	自应计利息列报调整转入		17,475,743.34			
	重新计量：预期信用损失准备				-18,728,699.40	
其他债权投资		-	101,377,810.82	-	-	101,377,810.82
	按原金融工具准则列示的金额					



报表科目	项目	2018 年 12 月 31 日账面价值 (原金融工具准则)	重分类	重新计量		2019 年 1 月 1 日账面价 值(新金融工具准则)
				估值变化	预期信用损失	
	重分类: 自可供出售金融资产转入		99,302,751.25			
	自应计利息列报调整转入		2,075,059.57			
应收账款		1,281,194,765.11	-	-	-1,362,277.42	1,279,832,487.69
	按原金融工具准则列示的金额	1,281,194,765.11				
	重新计量: 预期信用损失准备				-1,362,277.42	
一年内到期的非流动资产		248,884,737.78	-232,218,541.50	-	-	16,666,196.28
	按原金融工具准则列示的金额	248,884,737.78				
	重分类: 转出至债权投资		-232,218,541.50			
其他流动资产		3,563,409,343.43	-2,426,082,762.48	-	-	1,137,326,580.95
	按原金融工具准则列示的金额	3,563,409,343.43				
	重分类: 转出至交易性金融资产		-309,113,680.14			
	转出至债权投资		-2,116,969,082.34			
其他非流动资产		1,332,832,113.74	-	-	-5,973,651.42	1,326,858,462.32
	按原金融工具准则列示的金额	1,332,832,113.74				
	重新计量: 预期信用损失准备				-5,973,651.42	
交易性金融负债		1,406,343,251.21	16,818,389.04	-9,191,322.00	-	1,413,970,318.25
	按原金融工具准则列示的金额					
	以公允价值计量且其变动计入当期损益的	1,406,343,251.21				
	重新计量: 结构化主体中其他投资者享有 份额估值变化			-9,191,322.00		
	重分类: 自应计利息列报调整转入		16,818,389.04			

②财政部于 2019 年 4 月 30 日发布了《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会〔2019〕6 号)，对一般企业财务报表格式进行了修订。本公司执行上述规定的主要影响如下：

a. 将资产负债表中“应收票据及应收账款”拆分为“应收票据”和“应收账款”列示；“应付票据及应付账款”拆分为“应付票据”和“应付账款”列示；比较数据相应调整；

b. 将基于实际利率法计提的金融工具的利息列示在相应金融工具的账面余额中，涉及变更的项目包括：“货币资金”、“结算备付金”、“融出资金”、“买入返售金融资产”、“存出保证金”、“存出资本保证金”、“债权投资”、“其他债权投资”、“应收利息”、“短期借款”、“应付短期融资款”、“拆入资金”、“卖出回购金融资产款”、“代理买卖证券款”、“一年内到期的非流动负债”、“其他流动负债”、“长期借款”、“应付债券”和“应付利息”。

③财政部于 2019 年 5 月 9 日发布了《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》(2019 修订)(财会〔2019〕8 号)，修订后的准则自 2019 年 6 月 10 日起施行，对 2019 年 1 月 1 日至本准则施行日之间发生的非货币性资产交换，应根据本准则进行调整。对 2019 年 1 月 1 日之前发生的非货币性资产交换，不需要按照本准则的规定进行追溯调整。本公司执行上述准则在本报告期内无重大影响。

④财政部于 2019 年 5 月 16 日发布了《企业会计准则第 12 号——债务重组》(2019 修订)(财会〔2019〕9 号)，修订后的准则自 2019 年 6 月 17 日起施行，对 2019 年 1 月 1 日至本准则施行日之间发生的债务重组，应根据本准则进行调整。对 2019 年 1 月 1 日之前发生的债务重组，不需要按照本准则的规定进行追溯调整。本公司执行上述准则在本报告期内无重大影响。

## (2) 重要会计估计变更

本报告期公司主要会计估计未发生变更。

## (3) 首次执行新金融工具准则以及根据《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》调整财务报表列报相关项目情况

### 合并资产负债表

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 1 月 1 日	调整数
流动资产：			
货币资金	21,640,396,011.47	21,657,173,058.84	16,777,047.37
结算备付金	2,118,671,615.72	2,119,908,603.74	1,236,988.02
融出资金	5,373,268,365.24	5,586,418,466.79	213,150,101.55
交易性金融资产	不适用	41,374,570,815.82	41,374,570,815.82
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	15,687,436,094.14	不适用	-15,687,436,094.14
衍生金融资产	385,741,154.73	439,464,970.85	53,723,816.12
应收票据及应收账款	1,283,444,765.11	不适用	-1,283,444,765.11
应收票据	不适用	2,250,000.00	2,250,000.00
应收账款	不适用	1,279,832,487.69	1,279,832,487.69
预付款项	337,009,568.55	337,009,568.55	
应收保费	450,437,009.46	450,437,009.46	
应收分保账款	74,907,988.43	74,907,988.43	

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 1 月 1 日	调整数
应收分保合同准备金	158,570,307.90	158,570,307.90	
其他应收款	1,562,344,182.70	956,027,693.16	-606,316,489.54
其中：应收利息	606,502,962.33		-606,502,962.33
应收股利	3,435,846.02	3,435,846.02	
买入返售金融资产	5,033,210,878.89	5,049,798,296.79	16,587,417.90
存货	92,642,807,807.45	92,642,807,807.45	
存出保证金	194,955,295.45	195,075,511.80	120,216.35
一年内到期的非流动资产	248,884,737.78	16,666,196.28	-232,218,541.50
其他流动资产	3,563,409,343.43	1,137,326,580.95	-2,426,082,762.48
流动资产合计	150,755,495,126.45	173,478,245,364.50	22,722,750,238.05
非流动资产：			
发放贷款和垫款	32,796,167.92	不适用	-32,796,167.92
债权投资	不适用	2,794,180,876.03	2,794,180,876.03
可供出售金融资产	24,565,318,651.66	不适用	-24,565,318,651.66
其他债权投资	不适用	101,377,810.82	101,377,810.82
持有至到期投资	413,450,040.33	不适用	-413,450,040.33
长期应收款	16,308,611.29	16,308,611.29	
长期股权投资	10,144,222,570.72	10,144,222,570.72	
应收款项类投资	1,440,000,000.00	不适用	-1,440,000,000.00
存出资本保证	808,448,330.15	838,222,761.84	29,774,431.69
其他权益工具投资	不适用	514,276,506.81	514,276,506.81
投资性房地产	12,799,330,796.70	12,799,330,796.70	
固定资产	943,159,518.64	943,159,518.64	
在建工程	2,758,229,123.00	2,758,229,123.00	
无形资产	104,911,581.97	104,911,581.97	
商誉	2,948,606,647.03	2,948,606,647.03	
长期待摊费用	95,032,181.65	95,032,181.65	
递延所得税资产	2,938,526,773.97	3,093,694,214.63	155,167,440.66
其他非流动资产	1,332,832,113.74	1,326,858,462.32	-5,973,651.42
非流动资产合计	61,341,173,108.77	38,478,411,663.45	-22,862,761,445.32
资产总计	212,096,668,235.22	211,956,657,027.95	-140,011,207.27
流动负债：			

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 1 月 1 日	调整数
短期借款	14,436,345,085.15	14,519,749,011.90	83,403,926.75
应付短期融资款	2,600,153,000.00	2,686,559,924.11	86,406,924.11
拆入资金	7,342,756,803.48	7,377,041,020.99	34,284,217.51
交易性金融负债	不适用	1,413,970,318.25	1,413,970,318.25
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	1,406,343,251.21	不适用	-1,406,343,251.21
衍生金融负债	67,714,984.64	67,714,984.64	
应付票据及应付账款	7,912,194,652.16	不适用	-7,912,194,652.16
应付账款	不适用	7,912,194,652.16	7,912,194,652.16
预收款项	7,410,399,008.56	7,410,399,008.56	
预收保费	128,320,842.23	128,320,842.23	
卖出回购金融资产款	6,285,718,461.93	6,292,538,119.06	6,819,657.13
代理买卖证券款	7,124,297,813.55	7,124,768,478.97	470,665.42
应付职工薪酬	1,225,751,290.99	1,225,751,290.99	
应交税费	3,696,407,028.03	3,696,407,028.03	
其他应付款	14,030,357,403.09	12,523,155,928.70	-1,507,201,474.39
其中：应付利息	1,507,201,474.39		-1,507,201,474.39
应付股利	409,943.55	409,943.55	
应付手续费及佣金	78,522,965.23	78,522,965.23	
应付分保账款	85,268,963.15	85,268,963.15	
应付赔付款	38,271,220.81	38,271,220.81	
保险合同准备金	2,576,973,221.50	2,576,973,221.50	
一年内到期的非流动负债	33,997,030,225.34	34,288,008,910.37	290,978,685.03
其他流动负债	1,073,784,343.85	1,081,336,257.03	7,551,913.18
流动负债合计	111,516,610,564.90	110,526,952,146.68	-989,658,418.22
非流动负债：			
长期借款	39,304,144,355.19	39,396,078,667.00	91,934,311.81
应付债券	29,275,146,460.27	30,141,853,530.86	866,707,070.59
其中：优先股			
永续债			
长期应付款	2,210,411,238.03	2,232,236,951.85	21,825,713.82
预计负债	41,619,187.50	41,619,187.50	
递延所得税负债	1,318,736,283.75	1,380,148,447.86	61,412,164.11

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 1 月 1 日	调整数
非流动负债合计	72,150,057,524.74	73,191,936,785.07	1,041,879,260.33
负债合计	183,666,668,089.64	183,718,888,931.75	52,220,842.11
所有者权益：			
股本	5,196,200,656.00	5,196,200,656.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	5,757,319,859.23	5,757,319,859.23	
减：库存股			
其他综合收益	-252,722,787.60	210,276,219.39	462,999,006.99
盈余公积	1,087,416,543.34	1,093,370,500.97	5,953,957.63
一般风险准备	899,372,888.98	870,250,610.55	-29,122,278.43
未分配利润	7,430,000,714.23	6,805,125,270.51	-624,875,443.72
归属于母公司所有者权益合计	20,117,587,874.18	19,932,543,116.65	-185,044,757.53
少数股东权益	8,312,412,271.40	8,305,224,979.55	-7,187,291.85
所有者权益合计	28,430,000,145.58	28,237,768,096.20	-192,232,049.38
负债和所有者权益总计	212,096,668,235.22	211,956,657,027.95	-140,011,207.27

#### 母公司资产负债表

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 1 月 1 日	调整数
流动资产：			
货币资金	5,688,149,893.84	5,688,149,893.84	
交易性金融资产	不适用	1,101,999,800.00	1,101,999,800.00
衍生金融资产			
应收票据及应收账款	197,149.70	不适用	-197,149.70
应收票据	不适用		
应收账款	不适用	197,149.70	197,149.70
预付款项	912,237.11	912,237.11	
其他应收款	30,017,761,657.53	30,017,761,657.53	
其中：应收利息			
应收股利			
存货	555,505.45	555,505.45	
一年内到期的非流动资产			

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 1 月 1 日	调整数
其他流动资产	5,861,789.50	5,861,789.50	
流动资产合计	35,713,438,233.13	36,815,438,033.13	1,101,999,800.00
非流动资产：			
可供出售金融资产	1,022,613,698.33	不适用	-1,022,613,698.33
长期股权投资	54,642,863,865.01	54,642,863,865.01	
投资性房地产	96,424,013.00	96,424,013.00	
固定资产	29,188,744.05	29,188,744.05	
在建工程	3,405,445.82	3,405,445.82	
无形资产	1,306,643.12	1,306,643.12	
递延所得税资产	352,365,983.06	352,365,983.06	
其他非流动资产	15,658,000.00	15,658,000.00	
非流动资产合计	56,163,826,392.39	55,141,212,694.06	-1,022,613,698.33
资产总计	91,877,264,625.52	91,956,650,727.19	79,386,101.67
流动负债：			
短期借款	2,320,000,000.00	2,324,933,866.67	4,933,866.67
应付票据及应付账款	9,843,005.93	不适用	-9,843,005.93
应付票据	不适用		
应付账款	不适用	9,843,005.93	9,843,005.93
预收款项	1,228,050,000.00	1,228,050,000.00	
应付职工薪酬	41,545,055.64	41,545,055.64	
应交税费	25,111,568.18	25,111,568.18	
其他应付款	53,476,773,276.51	52,886,995,526.62	-589,777,749.89
其中：应付利息	589,777,749.89		-589,777,749.89
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	1,643,698,084.57	1,758,414,744.53	114,716,659.96
其他流动负债			
流动负债合计	58,745,020,990.83	58,274,893,767.57	-470,127,223.26
非流动负债：			
长期借款	2,489,290,000.00	2,492,329,339.99	3,039,339.99
应付债券	15,059,523,867.28	15,526,611,750.55	467,087,883.27
其中：优先股			
永续债			

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 1 月 1 日	调整数
递延所得税负债	14,125,906.60	33,972,432.02	19,846,525.42
其他非流动负债			-
非流动负债合计	17,562,939,773.88	18,052,913,522.56	489,973,748.68
负债合计	76,307,960,764.71	76,327,807,290.13	19,846,525.42
所有者权益：			
股本	5,196,200,656.00	5,196,200,656.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	7,736,100,336.88	7,736,100,336.88	
减：库存股			
其他综合收益	17,894,330.73	17,894,330.73	
盈余公积	926,456,692.06	932,410,649.69	5,953,957.63
未分配利润	1,692,651,845.14	1,746,237,463.76	53,585,618.62
所有者权益合计	15,569,303,860.81	15,628,843,437.06	59,539,576.25
负债和所有者权益总计	91,877,264,625.52	91,956,650,727.19	79,386,101.67

## 六、税项

### 主要税种及税率

税种	计税依据	税率或征收率
增值税	按税法规定计算的销售货物、提供应税劳务、销售不动产、销售无形资产及提供服务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	3%、5%、6%、9%、13%注释*1
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税计缴	5%、7%
教育费附加	按实际缴纳的流转税计缴	3%
地方教育费附加	按实际缴纳的流转税计缴	2%
企业所得税	按应纳税所得额计缴	注释*2
土地增值税	本公司房地产项目按实际增值额和规定税率缴纳土地增值税。先按各地规定进行预缴，待房地产项目达到清算条件后按项目实际增值额和规定税率进行清算，对预缴的土地增值税款多退少补	按超率累进税率 30% -60%
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%

注释：

\*1 根据财政部、税务总局、海关总署公告的 [2019]39 号文，自 2019 年 4 月 1 日起，纳税人发生增值税应税销售行为，

原适用 16% 和 10% 税率的，税率分别调整为 13% 和 9%。房地产开发及租赁业务适用于增值税简易征收的项目，按应税收入的 5% 计缴增值税；适用于一般计税的项目，按应税收入的 9%、6% 等税率计算销项税。

\*2 本公司及国内的子公司本年和上年企业所得税税率均为 25%。香港地区公司适用 16.5% 的所得税税率。其他境外子公司按所在地区或国家的税法规定缴纳所得税。

## 七、合并财务报表项目注释

### 1、货币资金

#### (1) 按类别列示

项目	期末余额	期初余额
库存现金	421,723.52	501,146.69
银行存款	13,524,668,728.33	12,679,811,443.41
其中：客户存款	8,083,276,340.57	5,270,789,288.01
公司存款	5,441,392,387.76	7,409,022,155.40
其他货币资金	6,405,506,017.90	8,960,083,421.37
小计	19,930,596,469.75	21,640,396,011.47
加：应收利息	7,240,483.14	16,777,047.37
合计	19,937,836,952.89	21,657,173,058.84
其中：存放在境外的款项总额	2,233,086,764.22	2,738,700,941.79

其中大额定期存款列示如下：

到期期限	期末余额	期初余额
3 个月以上 1 年以内	395,847,994.37	
1 年以上	100,000,000.00	140,000,000.00
合计	495,847,994.37	140,000,000.00

其中受限制的货币资金明细如下：

项目	期末余额	期初余额
履约保证金	6,344,910,334.38	8,952,008,945.46
动迁专用款	61,192.34	61,246.39
合计	6,344,971,526.72	8,952,070,191.85

其中，融资融券业务：

项目	币种	期末余额	期初余额
自有信用资金存款	人民币	6,681.90	15,192.71
客户信用资金存款	人民币	366,293,638.71	220,681,878.68



合计		366,300,320.61	220,697,071.39
----	--	----------------	----------------

## (2) 按币种列示

截至 2019 年 6 月 30 日

项目	人民币	美元 (折合人民币)	港元 (折合人民币)	其他币种 (折合人民币)	折合人民币合计
库存现金	247,623.25	65,885.28	24,218.37	83,996.62	421,723.52
银行存款	11,955,157,625.76	407,013,885.06	1,141,622,094.78	20,875,122.73	13,524,668,728.33
其他货币资金	5,850,074,008.27	549,408,167.05	6,023,842.58	-	6,405,506,017.90
合计	17,805,479,257.28	956,487,937.39	1,147,670,155.73	20,959,119.35	19,930,596,469.75

截至 2018 年 12 月 31 日

项目	人民币	美元 (折合人民币)	港元 (折合人民币)	其他币种 (折合人民币)	折合人民币合计
库存现金	314,059.52	82,933.05	24,167.72	79,986.40	501,146.69
银行存款	10,528,444,747.17	471,990,600.27	1,648,989,175.26	30,386,920.71	12,679,811,443.41
其他货币资金	8,494,044,535.73	463,736,248.30	2,302,637.34	-	8,960,083,421.37
合计	19,022,803,342.42	935,809,781.62	1,651,315,980.32	30,466,907.11	21,640,396,011.47

## 2、结算备付金

项目	币种	期末余额		期初余额	
		外币金额	人民币金额	外币金额	人民币金额
自有备付金	人民币		198,527,434.51		-72,843,280.73
	港币	5,385,213.42	4,737,168.74	8,032,705.58	7,038,206.94
	小计	—	203,264,603.25	—	-65,805,073.79
证券经纪业务客户备付金	人民币		1,832,806,757.71		1,585,817,382.67
	港币	13,151,380.61	11,568,743.47	9,432,475.29	8,264,734.85
	美元	6,099,304.70	41,930,890.02	4,933,861.86	33,862,080.72
	小计	—	1,886,306,391.20	—	1,627,944,198.24
期货经纪业务客户备付金	人民币		127,838,436.45		89,672,616.00
	港币	238,337,140.08	209,656,175.30	272,613,953.46	238,862,659.66
	美元	14,364.85	98,677.47	14,337.74	98,383.05
	小计	—	337,593,289.22	—	328,633,658.71
信用备付金	人民币		234,025,782.81		227,898,832.56

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
加：应收利息		—	742,219.58	—	1,236,988.02
合计		—	2,661,932,286.06	—	2,119,908,603.74

### 3、融出资金

#### (1) 按客户列示

项目	期末余额	期初余额
个人	4,120,733,435.70	3,484,818,103.16
机构	1,821,438,800.36	1,913,696,807.68
小计	5,942,172,236.06	5,398,514,910.84
加：应收利息	228,055,022.47	213,150,101.55
减：减值准备	27,648,719.11	25,246,545.60
融出资金净值	6,142,578,539.42	5,586,418,466.79

#### (2) 融出资金担保物情况如下：

项目	期末公允价值	期初公允价值
资金	639,126,069.60	434,818,043.28
证券	17,875,858,345.30	14,519,119,556.74
合计	18,514,984,414.90	14,953,937,600.02

### 4、交易性金融资产

项目	期末余额	期初余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	45,536,604,040.94	41,374,570,815.82
其中：债券	17,180,438,840.04	11,257,058,106.18
股权	5,058,724,382.42	5,405,775,995.82
基金	9,332,443,134.27	11,660,082,020.28
信托计划	11,324,967,003.08	10,772,108,383.39
可转换债券	759,111,466.90	643,594,880.86
不动产投资计划	823,951,172.88	747,000,578.42
项目资产支持计划	272,864,133.78	316,845,623.84
理财产品	256,547,075.86	309,213,175.90

资管计划	478,682,728.12	208,157,692.41
其他	48,874,103.59	54,734,358.72
合计	45,536,604,040.94	41,374,570,815.82

## 5、衍生金融工具

类别	期末金额					
	套期工具			非套期工具		
	名义金额	公允价值		名义金额	公允价值	
		资产	负债		资产	负债
利率衍生工具				17,989,640,000.00		33,833.63
权益衍生工具	837,000,000.00	472,583,408.60		764,227,320.00		95,815,900.00
其他衍生工具				77,959,507.39	13,681,959.86	77,959,507.39
合计	837,000,000.00	472,583,408.60		18,831,826,827.39	13,681,959.86	173,809,241.02

类别	期初金额					
	套期工具			非套期工具		
	名义金额	公允价值		名义金额	公允价值	
		资产	负债		资产	负债
利率衍生工具				9,905,420,000.00	135,978.73	
权益衍生工具	837,000,000.00	439,328,992.12		823,638,885.40		7,954,205.92
其他衍生工具				70,772,578.72		59,760,778.72
合计	837,000,000.00	439,328,992.12		10,799,831,464.12	135,978.73	67,714,984.64

## 6、应收票据

### (1) 应收票据分类列示

项目	期末余额	期初余额
银行承兑票据	2,930,000.00	2,250,000.00
合计	2,930,000.00	2,250,000.00

类别	期末余额	期初余额
----	------	------

	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按组合计提坏账准备的应收票据	2,930,000.00	100.00			2,930,000.00	2,250,000.00	100.00			2,250,000.00
其中：金融行业应收票据余额	2,930,000.00	100.00			2,930,000.00	2,250,000.00	100.00			2,250,000.00
合计	2,930,000.00	100.00			2,930,000.00	2,250,000.00	100.00			2,250,000.00

按组合计提坏账准备：

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
金融行业应收票据余额	2,930,000.00		
合计	2,930,000.00		--

(2) 期末公司无已质押的应收票据

(3) 期末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

(4) 期末公司无因出票人未履约而将其转应收账款的票据

## 7、应收账款

## (1) 应收账款分类披露

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备的应收账款										
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	33,469.57		33,469.57	100.00		33,469.57		33,469.57	100.00	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款										
非金融行业应收款项余额	477,016,548.59	51.75	23,850,827.43	5.00	453,165,721.16	883,205,362.28	66.44	44,160,268.11	5.00	839,045,094.17
金融行业应收款项余额	444,770,781.58	48.25	8,793,452.79	1.98	435,977,328.79	446,095,726.14	33.56	5,308,332.62	1.19	440,787,393.52
组合小计	921,787,330.17	100.00	32,644,280.22	3.54	889,143,049.95	1,329,301,088.42	100.00	49,468,600.73	3.72	1,279,832,487.69
合计	921,820,799.74	100.00	32,677,749.79		889,143,049.95	1,329,334,557.99	100.00	49,502,070.30		1,279,832,487.69

按单项计提坏账准备的应收账款：

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	33,469.57	33,469.57	100.00	
合计	33,469.57	33,469.57	——	——

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款：

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
非金融行业应收款项余额	477,016,548.59	23,850,827.43	5.00
金融行业应收款项余额	444,770,781.58	8,793,452.79	1.98
合计	921,787,330.17	32,644,280.22	——

按账龄披露：

账龄	期末余额
1 年以内（含 1 年）	607,602,838.81
1 至 2 年（含 2 年）	299,577,312.31
2 到 3 年（含 3 年）	10,200,426.63
3 年以上	4,440,221.99
合计	921,820,799.74

## （2）本期计提、收回或转回的坏账准备情况

类别	期初余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	核销	
按单项计提坏账准备	33,469.57				33,469.57
按组合计提坏账准备	49,468,600.73	4,115,505.24	20,939,825.75		32,644,280.22
合计	49,502,070.30	4,115,505.24	20,939,825.75		32,677,749.79

## （3）本期无实际核销的应收账款情况

## （4）按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	期末余额		
	应收账款	占应收账款合计数的比例(%)	坏账准备
法人一	240,583,500.00	26.10	12,029,175.00
法人二	65,898,018.38	7.15	
法人三	54,452,562.81	5.91	

法人四	51,031,547.99	5.54	2,551,577.40
法人五	42,806,761.81	4.64	
合计	454,772,390.99	49.33	14,580,752.40

## 8、预付款项

### (1) 预付款项按性质列示

款项性质	期末余额	期初余额
预付工程及设计款	32,149,997.21	85,034,556.99
预付资产采购款	115,275,902.06	143,229,333.07
预付费用相关	124,210,892.67	108,745,678.49
合计	271,636,791.94	337,009,568.55

### (2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

预付对象	期末余额	占预付款期末余额合计数的比例 (%)
法人一	25,839,001.22	9.51
法人二	25,494,595.09	9.39
法人三	14,437,100.00	5.31
法人四	13,582,737.12	5.00
法人五	10,746,761.54	3.96
合计	90,100,194.97	33.17

## 9、应收保费

### (1) 应收保费按账龄列示

账龄	期末余额				期初余额			
	账面余额	比例 (%)	坏账准备	账面价值	账面余额	比例 (%)	坏账准备	账面价值
3 个月以内 (含 3 个月)	683,033,130.86	90.66	4,467,823.54	678,565,307.32	406,819,895.42	88.08	3,062,374.67	403,757,520.75
3 个月至 6 个月 (含 6 个月)	21,063,659.63	2.80	494,314.45	20,569,345.18	5,432,360.43	1.18	408,525.71	5,023,834.72
6 个月至 1 年 (含 1 年)	6,531,772.34	0.87	602,938.08	5,928,834.26	26,031,675.07	5.64	2,402,258.20	23,629,416.87
1 年以上	42,732,300.26	5.67	7,747,630.72	34,984,669.54	23,571,339.03	5.10	5,545,101.91	18,026,237.12

合计	753,360,863.09	100.00	13,312,706.79	740,048,156.30	461,855,269.95	100.00	11,418,260.49	450,437,009.46
----	----------------	--------	---------------	----------------	----------------	--------	---------------	----------------

## (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	485,335,666.21	64.42	306,562,607.43	66.38
工程险	29,783,443.41	3.95	30,706,434.75	6.65
特殊风险保险	683,543.71	0.09	2,130,258.18	0.46
企业财产险	48,493,514.91	6.44	33,728,021.26	7.30
意外伤害险	86,897,278.72	11.53	58,590,912.00	12.69
船舶险	1,935,858.64	0.26	1,704,698.94	0.37
健康险	56,593,804.36	7.51	10,820,434.32	2.34
责任险	30,285,434.04	4.02	14,499,417.83	3.14
其他	13,352,319.09	1.77	3,112,485.24	0.67
合计	753,360,863.09	100.00	461,855,269.95	100.00

## 10、应收分保账款

账龄	期末余额		期初余额	
	应收分保账款	比例 (%)	应收分保账款	比例 (%)
3 个月以内 (含 3 个月)	8,398,241.27	9.23	22,395,598.87	28.63
3 个月至 1 年 (含 1 年)	30,081,810.07	33.07	27,691,506.88	35.40
1 年至 3 年 (含 3 年)	42,750,109.68	47.00	20,046,330.37	25.63
3 年以上	9,737,291.83	10.70	8,091,318.71	10.34
合计	90,967,452.85	100.00	78,224,754.83	100.00
应收分保账款坏账准备	3,316,766.40	—	3,316,766.40	—
应收分保账款净额	87,650,686.45	—	74,907,988.43	—

## 11、其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利	319,225,004.55	3,435,846.02



其他应收款	3,131,859,020.00	952,591,847.14
合计	3,451,084,024.55	956,027,693.16

**(1) 应收股利**

项目（或被投资单位）	期末余额	期初余额
应收股票投资股利	318,617,811.97	2,905,842.12
应收基金投资股利	607,192.58	530,003.90
合计	319,225,004.55	3,435,846.02

**(2) 其他应收款**

## 1) 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
代垫款	181,106,598.22	187,135,144.95
往来款	174,628,820.54	91,012,893.64
押金保证金	244,699,127.20	255,681,837.31
预计无法收回款项	31,355,936.24	25,932,306.66
应收申购款	1,806,000.00	217,696,500.00
应收期权费		80,694,913.52
房屋拆迁补偿款	51,449,111.10	51,449,111.10
应收股权转让款	2,415,731,793.50	
其他	73,878,579.83	89,242,309.53
合计	3,174,655,966.63	998,845,016.71

## 2) 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)	
2019 年 1 月 1 日余额	9,794,190.22	2,654,528.94	33,804,450.41	46,253,169.57
2019 年 1 月 1 日余额在 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	1,790,099.26	-1,448,029.63	-671,159.37	-329,089.74

本期转回	130,593.51		2,456,813.41	2,587,406.92
本期转销				
本期核销				
其他变动	-1,219,184.89		679,458.61	-539,726.28
2019 年 6 月 30 日余额	10,234,511.08	1,206,499.31	31,355,936.24	42,796,946.63

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

适用  不适用

按账龄披露：

账龄	期末余额
1 年以内（含 1 年）	2,839,557,225.97
1 至 2 年（含 2 年）	86,223,963.69
2 到 3 年（含 3 年）	37,538,945.52
3 年以上	211,335,831.45
合计	3,174,655,966.63

3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

类别	期初余额	本期变动金额		期末余额
		计提	收回或转回	
按单项计提坏账准备：				
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项	33,804,450.41		2,448,514.17	31,355,936.24
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项：				
应收政府部门及合作方款项				
非金融行业应收款项	9,277,859.43	359,959.43		9,637,818.86
金融行业应收款项	3,170,859.73		1,367,668.20	1,803,191.53
组合小计	12,448,719.16	359,959.43	1,367,668.20	11,441,010.39
合计	46,253,169.57	359,959.43	3,816,182.37	42,796,946.63

4) 本期无实际核销的其他应收款

5) 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	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
法人一	股权转让款	2,415,731,793.50	1 年以内	76.09	

法人二	代垫工程款	125,227,378.69	3 年以上	3.94	
法人三	房屋拆迁补偿款	51,449,111.10	1 年以内	1.62	257,245.56
法人四	履约保证金	50,000,000.00	1 年以内	1.57	250,000.00
法人五	股权转让款	30,000,000.00	1 年以内	0.94	1,500,000.00
合计	--	2,672,408,283.29	--	84.16	2,007,245.56

## 12、买入返售金融资产

### (1) 按金融资产分类

项目	期末余额	期初余额
债券	818,058,136.27	2,185,356,693.15
股票	2,566,353,108.00	2,860,006,216.26
小计	3,384,411,244.27	5,045,362,909.41
加：应收利息	1,112,065.56	16,587,417.90
减：减值准备	11,368,415.54	12,152,030.52
合计	3,374,154,894.29	5,049,798,296.79

### (2) 约定购回、质押回购融出资金按剩余期限分类

项目	期末余额	期初余额
1 个月以内（含 1 个月）	773,577,903.37	274,975,296.00
1 个月至 3 个月内（含 3 个月）	186,198,700.00	
3 个月至 1 年内（含 1 年）	1,228,901,984.08	1,329,722,205.26
1 年以上	377,674,520.55	1,243,808,600.00
合计	2,566,353,108.00	2,848,506,101.26

## 13、存货

### (1) 存货分类

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
非房地产业						
库存商品	65,449,652.15		65,449,652.15	30,278,737.99		30,278,737.99
原材料	26,532,292.27		26,532,292.27	25,971,114.12		25,971,114.12
低值易耗品	45,235.90		45,235.90	45,235.90		45,235.90

小计	92,027,180.32		92,027,180.32	56,295,088.01		56,295,088.01
房地产业						
开发成本	45,110,114,364.62	1,320,733,835.41	43,789,380,529.21	75,743,671,269.00	1,216,400,060.37	74,527,271,208.63
开发产品	7,697,162,293.54		7,697,162,293.54	9,355,816,807.03		9,355,816,807.03
一级开发成本	8,414,077,240.46		8,414,077,240.46	8,703,424,703.78		8,703,424,703.78
小计	61,221,353,898.62	1,320,733,835.41	59,900,620,063.21	93,802,912,779.81	1,216,400,060.37	92,586,512,719.44
合计	61,313,381,078.94	1,320,733,835.41	59,992,647,243.53	93,859,207,867.82	1,216,400,060.37	92,642,807,807.45

## ①开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计投资总额(亿元)	期末余额	期初余额
北京泛海国际居住区二期(1#、2#、3#地)	2010.1	2020.12	431.34		23,235,455,656.00
北京泛海国际居住区二期	2011.03	2019.12	83.34	3,352,224,440.98	651,048,301.41
北京东风乡绿隔地区 23 万拆迁安置房	2014.01	2018.12	107.99		
武汉中央商务区基础设施建设及其他项目	2007.06	2019.12	140.90	7,406,717,705.15	6,958,373,968.62
武汉中央商务区武汉中心	2009.09	2019.12	55.15	4,327,386,524.07	3,876,190,831.55
武汉中央商务区泛海国际中心酒店	2010.01	2019.08	9.70	538,990,267.92	505,346,371.26
武汉中央商务区世贸中心	2013.1	2019.12	118.58	1,425,662,587.56	1,330,923,341.31
武汉中央商务区城市广场二期	2011.06	2019.12	17.26	752,982,620.94	818,076,582.24
武汉中央商务区宗地 23-1	2013.07	2019.06	2.04	110,057,895.77	98,831,694.85
武汉中央商务区泛海时代中心	2016.03	2019.12	28.30	645,915,546.08	608,519,666.44
上海泛海国际公寓	2011.1	2020.06	104.94		6,028,847,394.92
上海市黄浦区董家渡聚居区 12 号、14 号地块	2011.01	2023.12	306.46		6,982,484,910.80
上海中山南路 935 号房产	未定	未定	未定	245,705,842.32	245,334,419.65
杭州泛海钓鱼台酒店	2012.06	2018.1	9.98		
沈阳泛海国际居住区	2013.04	2020.12	5.09	282,146,162.00	280,947,306.37
美国洛杉矶泛海广场	2014.11	2020.08	18 亿美元	9,712,793,411.27	8,967,430,762.57
美国旧金山泛海中心	2016.10	2023.03	29 亿美元	6,927,479,533.49	6,002,380,118.95
美国索诺马项目	未定	未定	4.4 亿美元	533,857,887.74	508,011,695.96
美国夏威夷 KoOlina2#地项目	未定	未定	14.17 亿美元	1,797,188,558.05	1,784,605,521.45
美国夏威夷 KoOlina1#地项目	未定	未定	21.7 亿美元	2,454,597,440.15	2,312,161,138.79
美国夏威夷西区项目	未定	未定	15.6 亿美元	1,007,059,025.63	967,041,299.37
美国纽约项目	未定	未定	21.68 亿美	3,589,348,915.50	3,581,660,286.49

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计投资总额(亿元)	期末余额	期初余额
			元		
合计				45,110,114,364.62	75,743,671,269.00

## ②开发产品

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
北京泛海国际居住区 5#、6#、7#、8#住宅项目	2010.01	4,213,030.86	2,853,904.05		7,066,934.91
北京光彩国际公寓	2003.09	11,732,688.82		69,699.84	11,662,988.98
泛海国际居住区 2#、3#地	2015.11/2016.11	1,570,755,028.82	3,596,904.95	1,574,351,933.77	
泛海国际居住区 4#地	2016.12	3,128,754,892.82	-1,503,027.28		3,127,251,865.54
深圳泛海拉菲花园一期	2009.12	3,720,000.00			3,720,000.00
深圳泛海拉菲花园二期	2011.11	8,360,755.33			8,360,755.33
深圳泛海城市广场	2015.08	82,957,068.56			82,957,068.56
武汉中央商务区泛海国际居住区-樱海园一期	2011.12	922,808.72	24,460.35	116,741.22	830,527.85
武汉中央商务区泛海国际居住区-樱海园二期	2012.12	16,969,631.66	-56,141.09	1,315,829.14	15,597,661.43
武汉中央商务区泛海国际 SOHO 城 1、2、7、8 号楼	2012.12/2013.11	166,386,110.05	251,799.12	1,396,116.55	165,241,792.62
武汉中央商务区泛海国际居住区-兰海园	2013.11	44,750,985.71	-8,354,653.60	-4,705,854.97	41,102,187.08
武汉中央商务区泛海国际居住区-悦海园	2013.12	4,086,395.76	-49.15	12,433.28	4,073,913.33
武汉中央商务区泛海国际 SOHO 城 3、4、5、6 号楼	2014.01	239,124,130.44	290,862.38	1,093,413.93	238,321,578.89
武汉中央商务区泛海国际居住区-竹海园	2014.12	21,570,773.68	24,901.15	355,322.62	21,240,352.21
武汉中央商务区泛海国际居住区-香海园	2014.12	13,215,747.38	155,352.03	536,353.81	12,834,745.60
武汉中央商务区泛海国际居住区-松海园	2015.09	173,393,120.64	512,005.33	6,299,281.58	167,605,844.39
武汉中央商务区泛海国际居住区-碧海园	2016.01	298,930,954.47	1,761,337.07	42,478,767.50	258,213,524.04
武汉中央商务区泛海国际财富中心	2016.01	591,329,094.11	139,000.53		591,468,094.64

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
武汉中央商务区泛海国际居住区-桂海园	2016.06	109,718,509.89	-5,087,988.44	-2,836,848.41	107,467,369.86
武汉中央商务区泛海国际居住区-芸海园	2017.12	2,466,123,190.22	-5,981,648.63	108,467,569.47	2,351,673,972.12
钱江新城 A-08 地块	2011.1	576,190.90			576,190.90
青岛名人广场一期地下室	2000.12	14,994,152.99			14,994,152.99
沈阳泛海国际居住区	2015.12	382,676,039.75			382,676,039.75
武汉中央商务区城市广场二期	2019.4		82,182,870.00	513,642.93	81,669,227.07
其他		555,505.45			555,505.45
合计		9,355,816,807.03	70,809,888.77	1,729,464,402.26	7,697,162,293.54

### ③一级开发成本

项目	拟平整土地面积 (平方米)	开工时间	期末余额	期初余额
北京东风乡绿隔地区第二宗地	547,259.98	2008.09	5,373,664,857.37	5,819,417,945.23
大连泛海国际休闲度假项目	484,305.00	2011.09	1,305,801,544.01	1,252,254,351.48
大连金龙湾水上旅游项目	476,005.00	2012.12	1,734,610,839.08	1,631,752,407.07
合计			8,414,077,240.46	8,703,424,703.78

### (2) 存货跌价准备

按性质分类:

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	外币折算	转回或转销	其他	
开发成本	1,216,400,060.37	97,679,878.43	6,653,896.61			1,320,733,835.41
合计	1,216,400,060.37	97,679,878.43	6,653,896.61			1,320,733,835.41

按项目分类:

项目名称	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	外币折算	转回或转销	其他	
美国洛杉矶泛海广场	498,537,976.25		1,973,452.58			500,511,428.83

美国夏威夷 KoOlina2#地项目	110,686,034.90		438,148.45			111,124,183.35
美国夏威夷 KoOlina1#地项目		69,427,208.43	1,306,951.32			70,734,159.75
美国夏威夷西区项目		28,252,670.00	531,850.05			28,784,520.05
美国纽约项目	607,176,049.22		2,403,494.21			609,579,543.43
合计	1,216,400,060.37	97,679,878.43	6,653,896.61			1,320,733,835.41

### (3) 开发成本及一级开发成本期末余额含有借款费用资本化金额的说明

存货项目名称	期初余额	本期增加	本期减少		期末余额	本期确认资本化金额的资本化率
			本期转入开发产品/其他资产	其他减少		
北京泛海国际居住区二期(1#、2#、3#地)	3,254,313,834.87	250,005,145.09		3,504,318,979.96		12.40%
北京泛海国际居住区二期	85,399,162.12				85,399,162.12	
北京东风乡绿隔地区第二宗地	1,283,313,469.69	36,168,110.63			1,319,481,580.32	5.22%
武汉中央商务区基础设施及其他项目	4,620,320,554.96	331,845,246.04			4,952,165,801.00	7.57%
武汉中央商务区泛海国际中心酒店	79,737,888.13	696,354.87			80,434,243.00	7.65%
武汉中央商务区武汉中心	1,728,313,799.21	377,794,606.97			2,106,108,406.18	7.92%
武汉中央商务区世贸中心	886,087,908.42	77,959,813.90			964,047,722.32	10.72%
武汉中央商务区城市广场二期	143,605,008.41	14,730,386.74			158,335,395.15	5.87%
武汉中央商务区泛海时代中心	167,696,157.46	4,976,560.13			172,672,717.59	12.17%
上海泛海国际公寓	2,559,662,786.93	128,049,523.94		2,687,712,310.87		9.36%
上海市黄浦区董家渡聚居区 12 号、14 号地块	662,669,390.34	32,359,861.11		695,029,251.45		5.50%
大连泛海国际休闲度假项目	392,973,266.16	47,880,368.48			440,853,634.64	12.06%
大连金龙湾水上旅游项目	471,102,705.03	101,589,923.31			572,692,628.34	12.06%
沈阳泛海国际居住区	39,559,690.99				39,559,690.99	
美国旧金山泛海中心	978,601,369.40	264,109,874.36			1,242,711,243.76	8.58%
美国索诺马项目	125,105,947.68	21,078,961.71			146,184,909.39	8.19%

存货项目名称	期初余额	本期增加	本期减少		期末余额	本期确认 资本化金 额的资本 化率
			本期转入开 发产品/其 他资产	其他 减少		
美国洛杉矶泛海广场	958,624,973.94	333,565,645.21			1,292,190,619.15	7.81%
美国夏威夷 KoOlina2#地项目	360,338,404.26	1,426,392.34			361,764,796.60	
美国夏威夷 KoOlina1#地项目	268,147,901.34	97,506,245.40			365,654,146.74	8.19%
美国夏威夷西区项目	138,760,535.91	19,596,648.56			158,357,184.47	8.19%
美国纽约项目	658,462,702.19	2,606,511.40			661,069,213.59	
合计	19,862,797,457.44	2,143,946,180.19		6,887,060,542.28	15,119,683,095.35	

#### (4) 其他说明

期末用于抵押或担保的存货 39,580,463,725.78 元。

#### 14、存出保证金

项目	币种	期末余额		期初余额	
		原币金额	人民币金额	原币金额	人民币金额
交易保证金	人民币		295,280,689.75		65,541,372.65
	港币	500,000.00	439,830.00	500,000.00	438,100.00
	美元	270,000.00	1,856,169.00	270,000.00	1,853,064.00
	小计	—	297,576,688.75	—	67,832,536.65
信用保证金	人民币		18,943,458.94		14,929,542.26
期货保证金	人民币		10,057,563.35		98,986,106.01
履约保证金	人民币		7,689,510.53		7,545,610.53
存放行业协会保证金	人民币		1,990,000.00		1,461,500.00
投标保证金	人民币		2,644,600.00		1,630,000.00
其他	人民币		2,690,000.00		2,570,000.00
加：应收利息	人民币		117,562.42		120,216.35
合计		—	341,709,383.99	—	195,075,511.80

#### 15、一年内到期的非流动资产

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期应收款	16,686,706.54	16,666,196.28



合计	16,686,706.54	16,666,196.28
----	---------------	---------------

## 16、其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
预缴税金	398,841,834.44	669,619,105.15
保证金		250,000,000.00
信托保障基金	33,000,000.00	126,198,000.00
预付赔付款	66,969,472.13	60,853,432.72
预付手续费		12,893,137.14
其他	17,927,239.54	17,762,905.94
合计	516,738,546.11	1,137,326,580.95

## 17、债权投资

### (1) 按项目列示

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	513,250,954.46	68,347,624.00	444,903,330.46	526,094,894.60	67,182,906.06	458,911,988.54
应收贷款	4,355,500,583.84	121,748,053.95	4,233,752,529.89	2,354,092,731.84	18,823,844.35	2,335,268,887.49
合计	4,868,751,538.30	190,095,677.95	4,678,655,860.35	2,880,187,626.44	86,006,750.41	2,794,180,876.03

### (2) 减值准备计提情况

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)	
2019 年 1 月 1 日余额	18,659,339.51	593,268.19	66,754,142.71	86,006,750.41
2019 年 1 月 1 日余额在本期	—	—	—	—
--转入第二阶段				
--转入第三阶段	-5,052,345.69		5,052,345.69	
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	15,185,264.63		89,000,678.39	104,185,943.02
本期转回	1,648,885.71	539,411.53		2,188,297.24
本期转销				

本期核销				
其他变动	256,516.38		1,834,765.38	2,091,281.76
2019年6月30日余额	27,399,889.12	53,856.66	162,641,932.17	190,095,677.95

公司根据金融资产自初始确认信用风险的变化情况，对金融资产区分三个阶段测算不同期限的预期信用损失，如发现存在客观减值证据的金融资产，判定为第三阶段金融资产，确认整个存续期预期信用损失。本期公司计提第三阶段债权投资信用减值损失 89,000,678.39 元。

## 18、其他债权投资

### (1) 按项目列示

项目	期初余额	应计利息	本期公允价值变动	期末余额	成本	累计公允价值变动	累计在其他综合收益中确认的损失准备
企业债	101,377,810.82	2,085,290.92	-266,254.66	103,196,847.08	101,690,677.75	-579,121.59	
合计	101,377,810.82	2,085,290.92	-266,254.66	103,196,847.08	101,690,677.75	-579,121.59	

### (2) 减值准备计提情况

期末无其他债权投资减值准备。

## 19、长期应收款

### (1) 长期应收款情况

项目	期末余额			期初余额			折现率区间
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值	
融资租赁款	8,139,794.30	96,260.69	8,043,533.61	16,498,584.49	189,973.20	16,308,611.29	
其中：未实现融资收益	1,448,941.21		1,448,941.21	2,472,206.41		2,472,206.41	
合计	8,139,794.30	96,260.69	8,043,533.61	16,498,584.49	189,973.20	16,308,611.29	--

### (2) 长期应收款坏账准备

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)	
2019年1月1日余额	189,973.20			189,973.20
2019年1月1日余额在本期	—	—	—	—

--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				
本期转回	93,712.51			93,712.51
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2019年6月30日余额	96,260.69			96,260.69

(3) 无因金融资产转移而终止确认的长期应收款

(4) 无转移长期应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

## 20、长期股权投资

被投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备期末余额
		企业合并增加	追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	其他		
联营企业											
民生银行*1	9,483,889,709.07				622,185,128.55	24,100,033.72		342,790,868.06	-7,784,512.37	9,779,599,490.91	
亚太寰宇	372,871,802.19				-185,303.60					372,686,498.59	
东风公司*2					211,115,020.56				766,391,528.04	977,506,548.60	
三江电子	94,116,983.22				3,455,357.49			4,500,000.00		93,072,340.71	
酒管公司	23,664,587.77				2,004,461.50					25,669,049.27	
中车泛海智能制造投资(天津)合伙企业(有限合伙)	124,246,944.09				-114,973.11					124,131,970.98	
北京元培泛海教育科技有限公司	38,280.39				-6,964.76					31,315.63	
中融金华(北京)投资基金管理有限公司	9,081,209.58				-1,624,007.56					7,457,202.02	
苏州高新华富创业投资企业	35,656,273.38				121,219.29					35,777,492.67	
苏州高华创业投资管理有限公司	656,781.03				847.69					657,628.72	
深圳民博商贸有限公司			2,940,000.00		4,849.63					2,944,849.63	
海徕(天津)生活服务有限公司					-3,324,117.14				16,968,647.70	13,644,530.56	
合计	10,144,222,570.72		2,940,000.00		833,631,518.54	24,100,033.72		347,290,868.06	775,575,663.37	11,433,178,918.29	

1、截止报告期末，公司通过全资子公司泛海国际股权投资有限公司持有民生银行 H 股 1,012,300,950 股（持股比例 2.312%），控股股东中国泛海及其所属公司持有民生银行 2,027,420,138.40 股（持股比例 4.631%），合计持股比例 6.943%。鉴于本公司董事长、实际控制人卢志强先生任民生银行副董事长，本公司与中国泛海通过协议约定对民生银行的

财务和经营政策具有参与决策的权力，因此具有重大影响故按权益法核算该项投资。

2、2019 年 1 月 20 日，公司控股子公司武汉公司与融创房地产集团有限公司（以下简称“融创房地产”）签署了《协议书》，武汉公司向融创房地产转让其持有的泛海建设控股有限公司（以下简称“泛海建设”）剥离以下资产后的 100% 股权：（1）泛海建设持有的浙江泛海建设投资有限公司（以下简称“浙江公司”）100% 股权、上海御中投资管理有限公司（以下简称“上海御中”）100% 股权；（2）泛海建设全资子公司北京泛海东风置业有限公司（以下简称“东风公司”）持有的北京泛海国际居住区 2#、3# 地块的相关资产和负债。截止报告期末，股权转让已办理完毕，公司除保留浙江公司和上海御中 100% 股权外，另享有东风公司持有的北京泛海国际居住区 2#、3# 地块相关权益。

## 21、其他权益工具投资

### (1) 按项目列示

项目	期末余额	期初余额
股票	341,953,201.90	407,569,216.84
未上市股权	106,729,214.61	106,707,289.97
合计	448,682,416.51	514,276,506.81

### (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	5,842,510.10		166,303,659.39	2,447,638.03	非交易目的持有	业务需要
未上市股权			44,964,630.33	-4,925,402.88	非交易目的持有	业务需要
合计	5,842,510.10		211,268,289.72	-2,477,764.85	—	—

## 22、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
广发银行北京分行甘家口支行	资本保证金存款账户	36 个月	人民币	134,000,000.00	134,000,000.00
华夏银行南宁分行营业部	资本保证金存款账户	36 个月/12 个月	人民币	200,000,000.00	200,000,000.00
渤海银行天津华苑支行	资本保证金存款账户	12 个月	人民币	14,000,000.00	14,000,000.00
厦门国际银行北京分行	资本保证金存款账户	12 个月	人民币	150,000,000.00	150,000,000.00
中信银行北京中粮广场支行	资本保证金存款账户	12 个月	人民币	70,000,000.00	70,000,000.00
中信银行北京三里屯支行	资本保证金存款账户	12 个月	人民币	40,000,000.00	40,000,000.00
南京银行北京分行	资本保证金存款账户	12 个月	美元	3,301,690.84	22,698,134.02
浦发银行北京分行营业部	资本保证金存款账户	12 个月/36 个月	港币/人民币	115,888,661.59	109,766,755.60
华夏深圳分行深南支行	资本保证金存款账户	36 个月	人民币	70,000,000.00	70,000,000.00
加：应收利息					21,924,915.74
合计					832,389,805.36

存放银行	存放形式	存放期限	币种	期初余额	
				原币	本位币
渤海银行深圳车公庙支行	定期存款	36 个月	人民币	50,000,000.00	50,000,000.00
广发银行北京分行甘家口支行	定期存款	36 个月	人民币	134,000,000.00	134,000,000.00
华夏银行深南支行	定期存款	36 个月	人民币	70,000,000.00	70,000,000.00
华夏银行南宁分行营业部	定期存款	12 个月	人民币	250,000,000.00	250,000,000.00
南京银行北京分行营业部	定期存款	12 个月	美元	3,184,177.02	21,853,643.72
厦门国际银行北京分行	定期存款	12 个月	人民币	199,000,000.00	199,000,000.00
兴业银行北京朝外支行	定期存款	12 个月	港币	49,754,264.36	43,594,686.43
中信银行北京三里屯支行	定期存款	12 个月	人民币	40,000,000.00	40,000,000.00
加;应收利息					29,774,431.69
合计					838,222,761.84

根据《中华人民共和国保险法》的有关规定，本公司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。

## 23、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	12,799,330,796.70	12,799,330,796.70
二、本期变动	-1,727,504,281.49	-1,727,504,281.49
加：外购	9,025,443.10	9,025,443.10
存货\固定资产转入	17,880,177.13	17,880,177.13
其他增加	190,098.28	190,098.28
减：处置		
其他转出	1,754,600,000.00	1,754,600,000.00
加：公允价值变动		
其中：其他综合收益		
其中：公允价值变动损益		
三、期末余额	11,071,826,515.21	11,071,826,515.21

## (2) 投资性房地产按项目列示

业态	地区	项目	可租赁面积(万平方米)	出租率	本期租金收入(元)	期末公允价值(元)	期初公允价值(元)	
商业	武汉	泛海城市广场一期商业及车位	6.17	100.00%	8,317,796.98	1,630,266,700.00	1,630,266,700.00	
		泛海城市广场二期购物中心	2.83	91.27%	584,514.78	821,582,300.00	821,582,300.00	
		泛海国际居住区桂海园底商	0.28	96.40%	982,406.82	59,634,800.00	59,634,800.00	
	青岛	泛海名人广场地下一层及地上五层	0.2			34,662,575.00	34,662,575.00	
		泛海国际购物中心商业及车位	3.31	20.87%	2,990,841.66	792,310,190.31	790,819,249.00	
	北京	光彩国际公寓部分底商	1.45	42.12%	7,264,332.25	655,270,000.00	655,270,000.00	
		泛海国际居住区(二期)2#地商业楼	0.89				594,600,000.00	
	深圳	深圳泛海影城	0.63	100.00%	571,904.82	115,098,089.63	115,098,089.63	
		泛海城市广场商业	1.97	85.72%	5,036,142.93	516,752,678.00	516,752,678.00	
		荟芳园裙楼	0.25	100.00%	242,900.16	34,780,092.00	34,780,092.00	
	上海	泛海国际公寓一期商业	1.2				1,160,000,000.00	
	写字楼	武汉	泛海城市广场一期办公楼(非自用部分)	2.1	91.15%	1,944,860.35	447,269,500.00	447,269,500.00
		青岛	泛海国际购物中心写字楼	1.71			294,002,685.00	294,002,685.00
杭州		杭州民生金融中心	3.32	90.15%	19,659,633.35	982,480,000.00	982,480,000.00	
上海		港陆广场	2.91	85.01%	30,281,814.45	852,390,000.00	852,390,000.00	
		港陆黄浦中心	1.07	78.06%	7,289,508.24	243,880,000.00	235,360,000.11	
深圳		泛海城市广场写字楼	0.08	100.00%	1,195,156.18	18,525,950.00	18,525,950.00	
		国际商会大厦	0.13	100.00%	735,379.37	19,491,000.00	19,491,000.00	
旧金山	旧金山一街写字楼	0.2	53.51%	1,915,904.79	174,804,399.76	174,509,507.40		
酒店	武汉	泛海喜来登酒店	6.74	100.00%	3,650,793.65	1,201,694,100.00	1,201,694,100.00	
	杭州	泛海钓鱼台酒店	5.6	100.00%	352,451.81	1,903,350,000.00	1,903,350,000.00	
其他	武汉	樱海园一期幼儿园	0.24	100.00%	146,644.91	26,387,800.00	26,387,800.00	
		樱海园会所*1	0.15	100.00%	171,390.87	16,389,235.82		



业态	地区	项目	可租赁面积(万平方米)	出租率	本期租金收入(元)	期末公允价值(元)	期初公允价值(元)
	深圳	泛海幼儿园	0.25	100.00%	223,942.86	12,405,138.92	12,405,138.92
		拉菲二期住宅	0.25	100.00%	2,019,755.16	62,157,250.00	62,157,250.00
		其他零星物业	0.96	100.00%	2,370,011.38	146,389,814.02	146,028,010.92
	香港	香港上环威利麻街6号威华商业中心6楼604室	0.01			9,852,216.75	9,813,370.72
合计			44.90		97,948,087.77	11,071,826,515.21	12,799,330,796.70

### (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
樱海园一期幼儿园	26,387,800.00	正在办理中
桂海园商业	59,634,800.00	正在办理中
樱海园会所	16,389,235.82	正在办理中
合计	102,411,835.82	

### (4) 其他说明

期末用于抵押或担保的投资性房地产 9,860,482,317.64 元。

## 24、固定资产

项目	期末余额	期初余额
固定资产	887,332,197.70	943,159,518.64
固定资产清理		
合计	887,332,197.70	943,159,518.64

### (1) 固定资产情况

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	760,389,084.70	41,367,984.26	115,723,850.18	640,704,409.83	1,558,185,328.97
2.本期增加金额	669,542.96	564,589.65	2,965,620.15	27,186,174.76	31,385,927.52
(1) 购置	639,859.18	564,589.65	2,957,165.37	24,834,824.17	28,996,438.37
(2) 存货/在建工程转入					

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
(3) 其他	29,683.78		8,454.78	2,351,350.59	2,389,489.15
3.本期减少金额	25,291,502.69	472,068.73	12,375,207.01	28,907,142.48	67,045,920.91
(1) 处置或报废		393,676.50	2,448,820.66	20,017,429.59	22,859,926.75
(2) 其他	25,291,502.69	78,392.23	9,926,386.35	8,889,712.89	44,185,994.16
4.期末余额	735,767,124.97	41,460,505.18	106,314,263.32	638,983,442.11	1,522,525,335.58
二、累计折旧					
1.期初余额	136,370,772.38	13,294,432.66	72,613,936.42	392,746,668.87	615,025,810.33
2.本期增加金额	7,434,764.11	1,833,787.57	5,379,144.12	37,693,660.80	52,341,356.60
(1) 计提	7,434,764.11	1,833,787.57	5,379,144.12	37,693,660.80	52,341,356.60
3.本期减少金额	5,480,872.95	380,706.55	5,505,342.50	20,807,107.05	32,174,029.05
(1) 处置或报废		375,060.67	1,883,209.56	17,669,741.13	19,928,011.36
(2) 其他	5,480,872.95	5,645.88	3,622,132.94	3,137,365.92	12,246,017.69
4.期末余额	138,324,663.54	14,747,513.68	72,487,738.04	409,633,222.62	635,193,137.88
三、账面价值					
1.期末账面价值	597,442,461.43	26,712,991.50	33,826,525.28	229,350,219.49	887,332,197.70
2.期初账面价值	624,018,312.32	28,073,551.60	43,109,913.76	247,957,740.96	943,159,518.64

## (2) 通过经营租赁租出的固定资产

项目	期末账面价值
房屋及建筑物	65,375,979.59

## (3) 未办妥产权证书的固定资产情况

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
房屋及建筑物	137,614,290.89	历史遗留及达到预定可使用状态转入固定资产但未及时办理产权证

## 25、在建工程

单位：元

项目	期末余额	期初余额
在建工程	2,763,321,323.57	2,758,229,123.00
合计	2,763,321,323.57	2,758,229,123.00

## (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
印尼棉兰项目	2,741,618,565.91		2,741,618,565.91	2,727,393,487.09		2,727,393,487.09
证券软件系统开发	10,137,975.74		10,137,975.74	12,359,225.02		12,359,225.02
信托软件系统开发	8,138,366.19		8,138,366.19	8,530,538.60		8,530,538.60
装修	3,426,415.73		3,426,415.73	9,945,872.29		9,945,872.29
合计	2,763,321,323.57		2,763,321,323.57	2,758,229,123.00		2,758,229,123.00

## (2) 重要在建工程项目本期变动情况

项目名称	预算数	期初余额	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	期末余额
印尼棉兰项目	5.67 亿美元	2,727,393,487.09	14,225,078.82			2,741,618,565.91
合计		2,727,393,487.09	14,225,078.82			2,741,618,565.91

续上表

项目名称	工程累计投入占预算比例	工程进度	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率	资金来源
印尼棉兰项目	70.08%	70.08%	331,611,634.73			自有资金及借款
合计	—	—	331,611,634.73		—	—

## 26、无形资产

## (1) 无形资产情况

项目	土地使用权	软件	交易席位费	商标权	合计
一、账面原值					
1.期初余额	1,794,778.00	263,117,524.75	31,060,602.44	739,521.06	296,712,426.25
2.本期增加金额		18,128,882.84	58,962.73	30,219.31	18,218,064.88
(1) 购置		14,045,205.28		30,219.31	14,075,424.59
(2) 其他		4,083,677.56	58,962.73		4,142,640.29
3.本期减少金额		1,018,866.88		9,300.00	1,028,166.88
(1) 处置		640,370.56			640,370.56
(2) 处置子公司		378,496.32		9,300.00	387,796.32
4.期末余额	1,794,778.00	280,227,540.71	31,119,565.17	760,440.37	313,902,324.25

项目	土地使用权	软件	交易席位费	商标权	合计
二、累计摊销					
1.期初余额	594,198.99	180,895,354.40	10,145,640.06	165,650.83	191,800,844.28
2.本期增加金额	19,552.86	20,753,952.60		4,000.02	20,777,505.48
(1) 计提	19,552.86	20,753,952.60		4,000.02	20,777,505.48
3.本期减少金额		638,796.68		1,317.50	640,114.18
(1) 处置		460,207.36			460,207.36
(2) 其他		178,589.32		1,317.50	179,906.82
4.期末余额	613,751.85	201,010,510.32	10,145,640.06	168,333.35	211,938,235.58
三、账面价值					
1.期末账面价值	1,181,026.15	79,217,030.39	20,973,925.11	592,107.02	101,964,088.67
2.期初账面价值	1,200,579.01	82,222,170.35	20,914,962.38	573,870.23	104,911,581.97

## (2) 交易席位费按交易所分类列示如下

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、交易席位费原价				
1、上海证券交易所	11,923,244.40			11,923,244.40
其中：A 股	10,060,866.90			10,060,866.90
B 股	1,862,377.50			1,862,377.50
2、深圳证券交易所	3,742,063.20			3,742,063.20
其中：A 股	3,742,063.20			3,742,063.20
B 股				
3、香港证券交易所	14,895,294.84	58,962.73		14,954,257.57
4、新三板	500,000.00			500,000.00
小 计	31,060,602.44	58,962.73		31,119,565.17
二、交易席位费累计摊销额				
1、上海证券交易所	7,857,366.36			7,857,366.36
其中：A 股	6,662,336.42			6,662,336.42
B 股	1,195,029.94			1,195,029.94
2、深圳证券交易所	2,288,273.70			2,288,273.70
其中：A 股	2,288,273.70			2,288,273.70
B 股				
小 计	10,145,640.06			10,145,640.06
三、交易席位费账面价值				

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、上海证券交易所	4,065,878.04			4,065,878.04
其中：A 股	3,398,530.48			3,398,530.48
B 股	667,347.56			667,347.56
2、深圳证券交易所	1,453,789.50			1,453,789.50
其中：A 股	1,453,789.50			1,453,789.50
B 股				
3、香港证券交易所	14,895,294.84	58,962.73		14,954,257.57
4、新三板	500,000.00			500,000.00
小 计	20,914,962.38	58,962.73		20,973,925.11

## 27、商誉

### (1) 商誉账面原值

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	
受让信华公司 35% 股权*1	83,179,500.00					83,179,500.00
收购深圳公司少数股东股权*2	7,068,470.65					7,068,470.65
收购民生证券股权*3	74,475,977.79					74,475,977.79
中泛集团收购中泛控股股权*4	726,135,388.47		2,874,392.38			729,009,780.85
股权公司收购金多宝公司股权*5	220,913.21					220,913.21
收购亚太财险股权*6	1,190,690,401.69					1,190,690,401.69
中泛控股收购 PT.BanyuasinPower 股权*7	2,049,819.36		8,114.16			2,057,933.52
收购民生信托股权*8	401,897,294.32					401,897,294.32
中泛集团收购中国通海金融股权*9	711,390,585.99		2,816,025.37			714,206,611.36
合计	3,197,108,351.48		5,698,531.91			3,202,806,883.39

\*1 系本公司 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 系本公司 2007 年收购深圳光彩少数股东股权，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 系本公司控股股东中国泛海及股东泛海能源于初始收购民生证券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。

\*4 系本公司全资子公司中泛集团之子公司控股国际收购中泛控股股权，投资成本与该公司交易日可辨认净资产份额之间的差额以商誉列示。

\*5 系本公司全资子公司股权公司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。

\*6 系本公司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。

\*7 系本公司全资子公司中泛集团之子公司中泛电力投资第四有限公司收购 PT.Banyuasin 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。

\*8 系本公司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。

\*9 系本公司全资子公司中泛集团之子公司泛海控股国际金融发展有限公司收购中国通海金融，投资成本与该公司交易日可辨认净资产份额之间的差额以商誉列示。

## (2) 商誉减值准备

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		计提	外币折算	处置	其他	
受让信华公司 35% 股权	83,179,500.00					83,179,500.00
中泛集团收购中泛控股股权	165,322,204.45		654,424.63			165,976,629.08
合计	248,501,704.45		654,424.63			249,156,129.08

商誉减值测试方法和减值准备计提方法：

本公司本年对商誉未来可收回金额进行了评估，在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认是否发生减值损失。再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较这些相关资产组或者资产组组合的账面价值（包括所分摊的商誉的账面价值部分）与其可收回金额，如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，应当确认商誉的减值损失。

① 受让信华公司产生的商誉对应的存货作为资产组，随着项目开发的陆续完成，该商誉中所包含的经济利益逐步实现，故随相关资产组的土地开发完成实现销售时，按对应资产组的预计可收回现金计提相应的减值准备。

② 收购中泛控股股权与商誉相关的资产或资产组的可收回金额按照预计未来现金流量的现值确定或市场价格调整法确定。折现率采用国际上通用的加权平均资金成本 WACC 模型进行计算然后再折算为税前折现率。用于计算使用价值的税前折现率为：美国房地产项目 8%-9.36%、印尼电力项目 10.77%。根据与商誉相关的资产或资产组目前经营状况、业务特点、市场供需情况，并综合分析考虑资产组所包含的主要资产的销售期等因素，以未来 1-5 年期现金流量预测为基础，计算确定资产或资产组的预计未来现金流量现值。在预计未来现金流量时使用的其他关键假设还有：1、资产所在地区的房地产租售市场价格水平；2、房地产市场政策不会发生较大变化等；3、假设利率、汇率、赋税基准及税率，在资产所属国家规定的正常范围内无重大变化。

中泛控股资产组预计未来现金流量的现值（可收回金额）根据仲量联行企业评估及咨询有限公司《Valuation of Cash-generating Unit in relation to Real Estate Development Business of China Oceanwide Holdings Limited》及《Valuation of Cash-generating Unit in relation to Energy Business of China Oceanwide Holdings Limited》的评估结果，经分析判断其具合理性而确定。

## 28、长期待摊费用

项目	期初余额	本期增加	本期摊销	其他减少	期末余额
租入固定资产改良支出	6,363,867.85	4,045,542.17	2,245,158.03		8,164,251.99
系统技术服务费	13,623,218.45		2,289,418.05		11,333,800.40
装修费	73,711,430.46	21,101,646.70	17,428,374.74	12,380,807.55	65,003,894.87

网络布线费	334,386.86		124,395.27		209,991.59
其他	999,278.03	6,270.00	399,624.52		605,923.51
合计	95,032,181.65	25,153,458.87	22,486,970.61	12,380,807.55	85,317,862.36

## 29、递延所得税资产/递延所得税负债

### (1) 未经抵销的递延所得税资产

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	344,749,712.41	75,030,498.03	497,649,415.75	123,048,184.00
可弥补亏损	4,729,010,376.16	1,179,660,341.58	4,481,968,144.28	1,109,417,687.74
未实现利润	1,398,413,287.73	349,603,321.93	2,025,078,763.64	506,269,690.91
土地增值税暂时性差异	1,997,438,209.39	499,359,552.35	2,814,285,882.36	703,571,470.59
预提费用等产生的暂时性差异	2,396,578,680.05	599,144,670.01	2,511,406,731.75	626,532,195.02
其他	1,463,698,599.95	363,664,024.77	1,593,033,477.40	398,258,369.35
合计	12,329,888,865.69	3,066,462,408.67	13,923,422,415.18	3,467,097,597.61

### (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
金融资产公允价值	862,100,915.69	215,525,228.93	878,687,309.40	219,671,827.35
投资性房地产公允价值变动及税务折旧差异	3,183,370,808.61	791,348,507.93	3,391,250,434.52	843,775,983.76
固定资产加速折旧	523,248,946.01	130,165,509.59	509,348,171.65	126,564,940.22
开发成本暂时性差异	1,783,354,774.74	446,860,430.83	2,211,204,959.73	553,788,900.37
其他	46,332,292.69	10,248,591.57	44,317,596.23	9,750,179.14
合计	6,398,407,737.74	1,594,148,268.85	7,034,808,471.53	1,753,551,830.84

### (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	265,280,090.41	2,801,182,318.26	373,403,382.98	3,093,694,214.63
递延所得税负债	265,280,090.41	1,328,868,178.44	373,403,382.98	1,380,148,447.86

**(4) 未确认递延所得税资产明细**

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	1,772,605,305.63	1,535,770,574.20
可抵扣亏损	494,799,444.61	514,614,408.28
合计	2,267,404,750.24	2,050,384,982.48

由于未来能否获得足够的应纳税所得额具有不确定性，因此没有确认为递延所得税资产的可抵扣暂时性差异和可抵扣亏损。

**(5) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期**

年份	期末金额	期初金额	备注
2019	30,782,330.98	30,782,330.98	
2020	203,995.10	203,995.10	
2021	271,033,503.64	271,033,503.64	
2022	100,260,730.49	100,260,730.49	
2023	54,805,126.48	54,805,126.48	
其他年度	37,713,757.92	57,528,721.59	
合计	494,799,444.61	514,614,408.28	--

**30、其他非流动资产**

项目	期末余额	期初余额
信托保障基金	251,147,013.79	284,498,406.43
预付长期资产资本化开支	574,914,021.25	564,096,160.68
借款及应收利息(上海电建,GSG)	238,041,960.64	232,837,749.81
预缴土地注资产产生的土地增值税	119,501,600.25	120,687,408.49
风险质押金	93,000,000.00	93,000,000.00
其他	43,341,362.74	31,738,736.91
合计	1,319,945,958.67	1,326,858,462.32

**31、短期借款****(1) 短期借款分类**

项目	期末余额	期初余额
抵押和保证借款*1	8,022,975,612.83	4,270,057,619.43



抵押借款*2	5,917,910,450.56	7,846,287,465.72
保证借款*3	2,320,000,000.00	2,320,000,000.00
信用借款	87,966,220.95	
加：应付利息	148,680,385.25	83,403,926.75
合计	16,497,532,669.59	14,519,749,011.90

## \*1 抵押和保证借款

以上抵押和保证借款主要由货币资金、存货、投资性房地产作为抵押，本公司及子公司提供连带责任担保。

## \*2 抵押借款

以上抵押借款主要由货币资金、存货、投资性房地产作为抵押。

## \*3 保证借款

以上保证借款由中国泛海提供保证。

## (2) 无已逾期未偿还的短期借款情况

## 32、应付短期融资款

类型	发行日期	到期日期	票面利率	期初账面余额	本期增加额	本期减少额	期末账面余额
收益权凭证	2018/7/3 至 2019/4/9	2019/7/2 至 2020/4/8	2.7%~ 6%	2,686,559,924.11	910,274,816.55	2,988,241,752.22	608,592,988.44
合计				2,686,559,924.11	910,274,816.55	2,988,241,752.22	608,592,988.44

## 33、拆入资金

项目	期末余额	期初余额
非银行金融机构拆入资金	3,000,000,000.00	2,500,000,000.00
银行金融机构拆入资金	5,663,194,452.80	4,842,756,803.48
加：应付利息	35,680,090.88	34,284,217.51
合计	8,698,874,543.68	7,377,041,020.99

## 34、交易性金融负债

项目	期末余额	期初余额
交易性金融负债	1,126,439,392.29	913,206,239.04
其中：回购业务	109,898,716.44	494,020,573.29
债券借贷	1,016,540,675.85	419,185,665.75
指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益	397,203,344.89	500,764,079.21

的金融负债		
其中：结构化主体中其他投资者享有份额	397,203,344.89	500,764,079.21
合计	1,523,642,737.18	1,413,970,318.25

### 35、应付账款

#### (1) 应付账款列示

项目	期末余额	期初余额
应付工程款	1,978,287,505.61	3,148,653,444.16
预提工程款	3,003,899,260.30	3,799,601,007.10
物业类费用	78,018,578.64	43,884,041.50
物资采购款	362,780,156.66	490,285,077.31
应付货币保证金	369,386,544.83	312,422,524.45
其他	60,266,271.70	117,348,557.64
合计	5,852,638,317.74	7,912,194,652.16

#### (2) 账龄超过一年的重要应付账款

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
应付工程款 1	130,682,734.35	工程尚未结算
应付工程款 2	98,970,066.23	工程尚未结算
应付工程款 3	85,671,153.06	工程尚未结算
合计	315,323,953.64	--

### 36、预收款项

#### (1) 预收款项列示

项目	期末余额	期初余额
1 年以内（含 1 年）	8,902,628,275.13	6,687,605,384.77
1 至 2 年（含 2 年）	161,772,619.93	107,873,359.43
2 到 3 年（含 3 年）	79,334,743.11	352,761,919.40
3 年以上	186,860,946.96	262,158,344.96
合计	9,330,596,585.13	7,410,399,008.56

## (2) 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
上海泛海国际公寓		1,870,039,464.00	2020年6月	--
北京泛海国际居住区二期(三号地住宅项目)		1,004,149,272.98	已竣工	--
北京泛海国际居住区二期(二号地6#楼)		703,117,001.00	已竣工	--
北京泛海国际居住区二期(二号地库房)		14,307,424.00	已竣工	--
北京泛海国际居住区二期(二号地13#车库)		29,490,000.00	已竣工	--
北京泛海国际居住区二期(三号地库房)		13,219,189.00	已竣工	--
北京泛海国际居住区二期(三号地11#车库)		32,920,000.00	已竣工	--
武汉中央商务区泛海国际居住区-芸海园	972,993,542.00	503,410,853.00	已竣工	64.17%
北京泛海国际居住区二期(5#、6#住宅项目)		190,260,927.54	已竣工	--
武汉中央商务区泛海国际居住区-v46	263,019,433.00	270,162,218.00	2019年12月	38.00%
武汉中央商务区泛海国际居住区-松海园	153,438,994.00	162,715,442.00	已竣工	100.00%
武汉中央商务区泛海时代中心	3,419,892,302.00	786,659,000.00	2019年12月	100.00%
武汉中心泛海国际居住区-碧海园	17,157,134.00	16,407,107.00	已竣工	56.02%
武汉中央商务区 SOHO 城项目	69,497,877.00	69,633,050.60	已竣工	95.47%
北京泛海国际居住区二期(二号地8#、9#住宅项目)		34,807,907.00	已竣工	--
北京泛海国际居住区二期(四号地住宅项目)	98,592,366.00	30,842,727.00	已竣工	99.29%
北京泛海国际居住区一期	5,572,488.57	5,572,488.57	已竣工	100.00%
武汉中央商务区泛海国际居住区-桂海园	400,000.00	480,440.00	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	96.56%
武汉中央商务区泛海国际居住区-樱海园二期	210,000.00	265,657.00	已竣工	99.14%
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	60,000.00	60,000.00	已竣工	99.75%
泛海城市广场泛海国际居住区-竹海园	50,000.00	50,000.00	已竣工	100.00%
合计	5,001,184,136.57	5,738,870,168.69		

## (3) 账龄超过一年的重要预收款项

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	153,438,994.00	尚未网签
北京泛海国际居住区二期(四号地住宅项目)	30,842,727.00	尚未网签
合计	184,281,721.00	--

**37、卖出回购金融资产款**

项目	期末余额	期初余额
债券	9,095,325,693.10	6,285,718,461.93
加：应计利息	2,703,195.48	6,819,657.13
合计	9,098,028,888.58	6,292,538,119.06

**38、应付职工薪酬****(1) 应付职工薪酬列示**

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	1,180,828,846.11	1,602,870,809.99	1,736,872,041.35	1,046,827,614.75
二、离职后福利-设定提存计划	968,395.84	92,102,342.83	92,243,035.09	827,703.58
三、辞退福利	2,094,702.68	5,404,833.27	7,494,342.39	5,193.56
四、其他职工福利	41,859,346.36	3,511,818.62	3,102,794.51	42,268,370.47
合计	1,225,751,290.99	1,703,889,804.71	1,839,712,213.34	1,089,928,882.36

**(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	1,005,575,430.69	1,247,186,485.89	1,583,023,095.54	669,738,821.04
2、职工福利费	115,325.40	12,600,261.38	12,607,797.00	107,789.78
3、社会保险费	3,557,639.06	48,804,169.22	48,576,119.51	3,785,688.77
其中：医疗保险费	3,088,363.99	43,705,068.06	43,510,255.38	3,283,176.67
工伤保险费	183,000.89	1,141,579.02	1,124,730.10	199,849.81
生育保险费	286,274.18	3,957,522.14	3,941,134.03	302,662.29
4、住房公积金	599,573.42	55,358,645.83	54,047,329.95	1,910,889.30
5、工会经费和职工教育经费	161,886,146.44	22,445,205.43	32,869,786.69	151,461,565.18
6、短期带薪缺勤	2,334,695.52		4,137.81	2,330,557.71
7、短期利润分享计划	6,444,150.46	214,319,149.11	3,592,808.47	217,170,491.10
8、其他短期薪酬	315,885.12	2,156,893.13	2,150,966.38	321,811.87
合计	1,180,828,846.11	1,602,870,809.99	1,736,872,041.35	1,046,827,614.75

**(3) 设定提存计划列示**

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
----	------	------	------	------

1、基本养老保险	939,419.52	88,887,361.03	89,025,858.05	800,922.50
2、失业保险费	28,976.32	3,214,981.80	3,217,177.04	26,781.08
合计	968,395.84	92,102,342.83	92,243,035.09	827,703.58

### 39、应交税费

项目	期末余额	期初余额
增值税	41,211,637.39	74,702,808.15
营业税	316,417.42	315,169.82
企业所得税	303,448,020.51	275,229,280.69
土地增值税	2,069,177,217.39	2,878,040,481.95
个人所得税	43,818,902.62	28,474,380.85
土地使用税	454,382.20	396,491.23
城建税	8,350,412.35	9,318,875.43
教育费附加	4,525,432.12	4,792,742.25
地方教育费附加	1,049,099.51	1,516,837.53
利息税	388,483,747.55	365,069,164.14
房产税	1,716,085.37	20,523,699.74
车船使用税	22,312,424.39	36,337,198.82
其他	1,913,601.30	1,689,897.43
合计	2,886,777,380.12	3,696,407,028.03

### 40、其他应付款

项目	期末余额	期初余额
应付利息		
应付股利	779,840,041.95	409,943.55
其他应付款	8,584,321,013.01	12,522,745,985.15
合计	9,364,161,054.96	12,523,155,928.70

#### (1) 应付股利

项目	期末余额	期初余额
普通股股利	779,840,041.95	409,943.55
合计	779,840,041.95	409,943.55

**(2) 其他应付款**

按款项性质列示其他应付款：

项目	期末余额	期初余额
往来款	3,430,909,491.06	6,338,881,343.24
押金、保证金	306,088,321.87	1,325,665,499.68
购房款意向款	469,634,276.00	464,385,303.00
其他应付费用	469,426,408.32	484,173,535.37
金融证券准备金类	36,476,814.99	36,302,057.39
金融证券暂收款	3,140,288.45	4,752,835.61
土地返还款	3,868,645,412.32	3,868,585,410.86
合计	8,584,321,013.01	12,522,745,985.15

账龄超过 1 年的重要其他应付款：

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
定向开发房产定金	444,251,548.00	尚未结算
往来款项	149,786,742.23	关联往来款
合计	594,038,290.23	

**41、保险合同准备金****(1) 保险合同准备金**

项目	期初余额	本期增加	本期减少			期末金额
			赔付款项	提前解除	其他	
<b>再保前：</b>	2,576,021,912.86	2,345,474,602.95	940,242,921.50	1,232,258.67	926,726,033.15	3,053,295,302.49
未到期责任准备金	1,559,264,774.18	1,303,152,108.90		1,232,258.67	926,726,033.15	1,934,458,591.26
未决赔款准备金	1,016,757,138.68	1,042,322,494.05	940,242,921.50			1,118,836,711.23
<b>分保准备金资产：</b>	158,570,307.90	85,143,461.47	29,801,280.66	110,903.28	29,606,029.44	184,195,555.99
未到期责任准备金	58,830,709.82	41,526,954.56		110,903.28	29,606,029.44	70,640,731.66
未决赔款准备金	99,739,598.08	43,616,506.91	29,801,280.66			113,554,824.33
<b>再保后：</b>	2,417,451,604.96	2,260,331,141.48	910,441,640.84	1,121,355.39	897,120,003.71	2,869,099,746.50
未到期责任准备金	1,500,434,064.36	1,261,625,154.34		1,121,355.39	897,120,003.71	1,863,817,859.60
未决赔款	917,017,540.60	998,705,987.14	910,441,640.84			1,005,281,886.90

准备金						
-----	--	--	--	--	--	--

再保前保险合同准备金的未到期期限情况如下：

项目	期末金额			期初余额		
	1 年以下 (含 1 年)	1 年以上	合计	1 年以下 (含 1 年)	1 年以上	合计
<b>未到期责任准备金</b>	1,381,010,377.61	553,448,213.65	1,934,458,591.26	1,175,818,724.76	383,446,049.42	1,559,264,774.18
原保险合同	1,374,955,363.48	545,103,178.49	1,920,058,541.97	1,172,711,884.78	379,936,724.91	1,552,648,609.69
再保险合同	6,055,014.13	8,345,035.16	14,400,049.29	3,106,839.98	3,509,324.51	6,616,164.49
<b>未决赔款准备金</b>	812,555,797.19	306,280,914.04	1,118,836,711.23	756,215,394.07	260,541,744.61	1,016,757,138.68
原保险合同	780,801,685.35	294,311,670.29	1,075,113,355.64	731,330,415.55	251,968,029.01	983,298,444.56
再保险合同	31,754,111.84	11,969,243.75	43,723,355.59	24,884,978.52	8,573,715.60	33,458,694.12
合计	2,193,566,174.80	859,729,127.69	3,053,295,302.49	1,932,034,118.83	643,987,794.03	2,576,021,912.86

再保前合同未决赔款准备金的明细如下：

项目	期末余额	期初余额
已发生已报案未决赔款准备金	886,298,351.39	807,700,738.87
已发生未报案未决赔款准备金	189,964,733.13	170,577,177.06
理赔费用准备金	42,573,626.71	38,479,222.75
合计	1,118,836,711.23	1,016,757,138.68

## (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	208,488.84	161,604.46		370,093.30
种植业保险	725,571.27	562,406.85		1,287,978.12
地震巨灾保险	17,248.53	6,113.11		23,361.64
合计	951,308.64	730,124.42		1,681,433.06

## 42、代理买卖证券款

## (1) 代理买卖证券款按业务类别列示

项目	期末余额	期初余额
普通经纪业务代理买卖证券款	9,564,060,412.29	6,677,040,047.52
信用经纪业务代理买卖证券款	639,126,069.60	434,818,043.28
衍生经纪业务代理买卖证券款	11,402,712.53	12,439,722.75
小计	10,214,589,194.42	7,124,297,813.55
加：应付利息	707,098.51	470,665.42
合计	10,215,296,292.93	7,124,768,478.97

## (2) 普通经纪业务代理买卖证券款

分币种列示：

币种	期末余额		期初余额	
	原币金额	折人民币金额	原币金额	折人民币金额
人民币	8,042,091,987.72	8,042,091,987.72	5,168,679,828.02	5,168,679,828.02
港币	1,285,262,608.30	1,130,596,899.36	1,224,837,302.59	1,073,194,984.08
美元	53,580,413.74	368,112,236.30	51,491,250.96	353,335,954.23
欧元	740,041.70	5,777,832.61	1,574,646.47	12,357,104.74
英镑	273,871.06	2,384,012.89	2,939,848.39	25,593,140.85
澳元	593,398.58	2,857,218.34	868,967.37	4,211,899.23
日元	84,208,823.00	5,370,460.65	588,206,351.00	36,540,638.12
新加坡币	394,663.08	2,002,998.45	11,413.04	57,380.20
加元	87,698.81	459,994.45	58,116.44	292,812.55
泰铢	17,788,561.96	3,973,008.34	10,784,775.60	2,276,397.48
其他		433,763.18		499,908.02
合计		9,564,060,412.29		6,677,040,047.52

按客户性质列示：

项目	期末余额	期初余额
个人客户	8,544,125,229.64	5,762,285,630.09
法人客户	1,019,935,182.65	914,754,417.43
合计	9,564,060,412.29	6,677,040,047.52



**(3) 信用交易代理买卖证券款**

分币种列示:

币种	期末余额		期初余额	
	原币金额	折人民币金额	原币金额	折人民币金额
人民币	639,126,069.60	639,126,069.60	434,818,043.28	434,818,043.28
合计		639,126,069.60		434,818,043.28

按客户性质列示:

项 目	期末余额	期初余额
个人客户	616,926,989.72	427,630,468.31
法人客户	22,199,079.88	7,187,574.97
合计	639,126,069.60	434,818,043.28

**(4) 衍生经纪业务信用交易代理买卖证券款**

分币种列示:

币种	期末余额		期初余额	
	原币金额	折人民币金额	原币金额	折人民币金额
人民币	11,402,712.53	11,402,712.53	12,439,722.75	12,439,722.75
合计		11,402,712.53		12,439,722.75

按客户性质列示:

项 目	期末余额	期初余额
个人客户	11,254,171.46	12,338,183.73
法人客户	148,541.07	101,539.02
合计	11,402,712.53	12,439,722.75

**43、一年内到期的非流动负债****(1) 一年内到期的非流动负债明细**

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	13,814,340,119.25	29,123,698,388.80
一年内到期的应付债券	80,897,900.00	4,412,717,765.06
一年内到期的长期应付款	485,920,986.93	460,614,071.48
小计	14,381,159,006.18	33,997,030,225.34
加: 应付利息	45,910,243.02	290,978,685.03
合计	14,427,069,249.20	34,288,008,910.37

## (2) 一年内到期的长期借款

项目	期末余额	期初余额
保证和抵押借款*1	8,785,107,716.58	25,793,648,316.11
保证借款*2	500,000,000.00	
抵押借款*3	4,529,232,402.67	3,330,050,072.69
合计	13,814,340,119.25	29,123,698,388.80

\*1 以上保证和抵押借款主要由存货、股权、固定资产、投资性房地产作为抵押，本公司提供连带责任担保。

\*2 以上保证借款由本公司作为保证人借款。

\*3 以上抵押借款主要由子公司的存货作为抵押，子公司的股权作为质押。

其他说明：一年内到期的长期借款利率区间为 4.85% 至 12.1%。

## 44、其他流动负债

是否已执行新收入准则

是  否

项目	期末余额	期初余额
短期应付债券	2,195,395,101.06	1,022,379,335.21
存入保证金	31,523,736.61	14,937,940.77
预提费用	14,367,836.07	3,858,906.28
交强险救助基金	27,761,478.88	27,149,299.18
应付保险保障基金	9,622,420.67	10,165,411.42
应付共保账款	2,519,263.32	1,583,225.89
保理风险准备金	87,722.00	190,900.00
担保未到期责任准备金	322,294.54	275,462.60
担保赔偿准备金	373,014.63	477,653.40
其他	880,399.74	318,122.28
合计	2,282,853,267.52	1,081,336,257.03

## 短期应付债券的增减变动：

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	溢折价摊销	本期偿还	应付利息	期末余额
1 亿美元债券	1 亿美元	2018/4/25	1 年	900 万美元	61,399,945.82		-466,169.27	60,933,776.55		
11 亿港元票据	11 亿港元	2018/12/3	1 年	11 亿港元	960,979,389.39		8,829,131.44	6,479,641.79	6,325,901.97	969,654,781.01
14 亿港元票据	14 亿港元	2019/3/21	1 年	14 亿港元		1,231,527,093.60	-9,447,081.26		3,660,307.71	1,225,740,320.05
合计				—	1,022,379,335.21	1,231,527,093.60	-1,084,119.09	67,413,418.34	9,986,209.68	2,195,395,101.06

其他说明：其他流动负债-短期应付债券利率区间为 8.46%至 11.0%。

## 45、长期借款

### (1) 长期借款分类

项目	期末余额	期初余额
抵押和保证借款	14,191,054,437.84	30,745,938,297.80
抵押借款	6,793,244,577.42	8,058,206,057.39
保证借款		500,000,000.00
小计	20,984,299,015.26	39,304,144,355.19
加：应付利息	129,944,606.72	91,934,311.81
合计	21,114,243,621.98	39,396,078,667.00

\*1 以上抵押和保证借款主要由子公司的存货、股权、投资性房地产作为抵押，本公司提供连带责任担保。

\*2 以上抵押借款主要由子公司的存货、股权和长期股权投资作为抵押。

\*3 以上保证借款主要由本公司作为保证人借款。

其他说明：长期借款利率区间为 1.8% 至 14%。

## 46、应付债券

### (1) 应付债券

项目	期末余额	期初余额
公司债券	16,799,834,936.89	16,586,928,937.32
中期票据	4,967,463,584.67	4,874,335,157.62
次级债	7,200,077,506.99	6,183,272,274.10
资产证券化债务	433,509,998.46	474,785,176.45
收益凭证	2,384,989,038.93	2,022,531,985.37
合计	31,785,875,065.94	30,141,853,530.86

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

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	溢折价摊销	本期偿还/转出	利息	期末余额
美元债 16	2 亿美元	2016/5/27	5 年	2 亿美元	82,502,310.57		-3,358,705.51		2,871,054.44	82,014,659.50
4 亿美元债券	4 亿美元	2017/7/27	3 年	4 亿美元	2,781,808,929.76		-80,310,528.47		89,303,999.02	2,790,802,400.31
2.8 亿美元债	2.8 亿美元	2018/10/31	3 年	2.8 亿美元	1,432,698,518.70	440,077,275.08	18,343,618.77	30,160,100.00	38,289,291.15	1,899,248,603.70
6 亿港元可转换债券	6 亿港元	2018/12/27	5 年	6 亿港元	494,680,312.80		6,761,568.87		351,864.88	501,793,746.55
15 泛海 MTN001 中期票据	3,200,000,000.00	2015/10/14	5 年	3,200,000,000.00	2,915,319,232.58		2,815,085.74		98,543,342.46	3,016,677,660.78
17 泛海 MTN001 中期票据	1,400,000,000.00	2017/3/20	5 年	1,400,000,000.00	1,239,598,938.83		1,599,348.67		-39,994,711.98	1,201,203,575.52
中票 18 泛海 MTN001(7 亿)	700,000,000.00	2018/8/29	5 年	700,000,000.00	719,416,986.21		659,882.70		29,505,479.46	749,582,348.37
15 泛控 01 小公募	1,500,000,000.00	2015/12/22	5 年	1,500,000,000.00	88,888,230.58		32,771.72		3,303,414.89	92,224,417.19
16 泛控 01 小公募债	2,200,000,000.00	2016/3/8	5 年	2,200,000,000.00	2,116,615,567.67		5,432,546.33	1,923,177,600.00	-91,200,849.66	107,669,664.34
16 泛控 02 小公募债	1,300,000,000.00	2016/3/24	5 年	1,300,000,000.00	1,134,925,766.00		3,055,221.28	1,089,579,000.00	-44,927,556.99	3,474,430.29
私募债 18 海控 01 (40 亿)	4,000,000,000.00	2018/9/10	3 年	4,000,000,000.00	4,107,837,073.36		638,446.11		178,520,547.95	4,286,996,067.42
私募债 18 海控 02 (22 亿)	2,200,000,000.00	2018/9/13	5 年	2,200,000,000.00	2,255,682,776.06		700,982.17		98,186,301.37	2,354,570,059.60
泛海物业合同债权资产支持专项计划	551,000,000.00	2017/12/20	1-7 年	551,000,000.00	474,785,176.45		337,092.00	40,600,000.00	-1,012,269.99	433,509,998.46
16 民生 01	1,480,000,000.00	2016/8/16	3 年	1,480,000,000.00	1,503,501,589.01				30,824,547.95	1,534,326,136.96

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	溢折价摊销	本期偿还/转出	利息	期末余额
17 民生 03	500,000,000.00	2017/11/24	18 个月	500,000,000.00	502,863,013.62			513,637,000.00	10,773,986.38	
17 民生 C1	500,000,000.00	2017/3/17	3 年	500,000,000.00	520,657,534.26			26,000,000.00	12,893,150.68	507,550,684.94
17 民生 C2	500,000,000.00	2017/7/14	3 年	500,000,000.00	514,954,794.58				14,752,739.73	529,707,534.31
17 民生 C3	500,000,000.00	2017/10/20	3 年	500,000,000.00	505,799,999.93				14,380,821.90	520,180,821.83
18 民生 F1	950,000,000.00	2018/1/25	2 年	950,000,000.00	1,005,027,123.09			58,900,000.00	29,207,945.19	975,335,068.28
18 民生 F2	550,000,000.00	2018/1/25	3 年	550,000,000.00	583,399,315.11			35,750,000.00	17,728,082.20	565,377,397.31
18 民生 C1	1,800,000,000.00	2018/4/24	3 年	1,800,000,000.00	1,884,506,301.44			122,400,000.00	60,696,986.34	1,822,803,287.78
18 民生 C2	1,200,000,000.00	2018/4/24	2 年	1,200,000,000.00	1,253,852,054.88			78,000,000.00	38,679,452.04	1,214,531,506.92
收益凭证	2,295,581,000.00		1-3 年	2,295,581,000.00	2,022,531,985.37	309,804,000.00		9,306,417.20	61,959,470.76	2,384,989,038.93
Gaia III 项目 2.8 亿美元债券	2.8 亿美元	2019/5/23	2 年	2.8 亿美元		1,895,717,492.66	-4,220,804.04		28,829,542.00	1,920,326,230.62
19 民生 C1	1,060,000,000.00	2019/4/29	2 年	1,060,000,000.00		1,060,000,000.00			10,977,534.25	1,070,977,534.25
19 民生 01	1,200,000,000.00	2019/3/6	2 年	1,200,000,000.00		1,200,000,000.00			20,002,191.78	1,220,002,191.78
合计				—	30,141,853,530.86	4,905,598,767.74	-47,513,473.66	3,927,510,117.20	713,446,358.20	31,785,875,065.94

### (3) 可转换公司债券的转股条件、转股时间说明

2018 年 12 月 27 日，控股子公司中泛控股按面值发行本金总额港币 600,000,000 元的 5 年期 6.0% 可换股票据。可换股票据于 2018 年 12 月 28 日在新加坡证券交易有限公司上市。票据持有人有权选择按初步换股价每股股份港币 0.71 元将每一份票据转换（事前已赎回、转换或购回并注销者除外）为中泛控股已发行及缴足股款股本中每股面值港币 0.01 元的已缴足股款普通股，初步换股价可就本公司的已发行股份作出反摊薄调整。除非事前已赎回、转换或购回并注销，否则可换股票据将于到期日按本金额的 100% 赎回。中泛控股可于 2021 年 12 月 27 日按可换股票据本金额的 100%（连同截至（但不包括）所定赎回日期应计的利息）提早赎回全部而非部分当时尚未转换的可换股票据。持有人亦有权要求中泛控股于 2021 年 12 月 27 日根据认购协议的条款及条件按本金额的 100% 提早赎回全部或部分可换股票据。

### 47、长期应付款

项目	期末余额	期初余额
应付融资租赁款	1,977,699,893.22	2,232,236,951.85
合计	1,977,699,893.22	2,232,236,951.85

### 48、预计负债

项目	期末余额	期初余额	形成原因
未决诉讼	41,619,187.50	41,619,187.50	
合计	41,619,187.50	41,619,187.50	--

### 49、股本

	期初余额	本次变动增减（+、-）					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	5,196,200,656.00						5,196,200,656.00

### 50、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（股本溢价）	5,715,374,511.38	882,196,815.26		6,597,571,326.64
其他资本公积	41,945,347.85		11,928,040.35	30,017,307.50
合计	5,757,319,859.23	882,196,815.26	11,928,040.35	6,627,588,634.14

## 51、其他综合收益

项目	期初余额	本期发生额						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	-260,577,174.08	7,148,600.45		2,477,764.85		-18,185,724.22	22,856,559.82	-278,762,898.30
其中：其他权益工具投资公允价值变动	-260,577,174.08	7,148,600.45		2,477,764.85		-18,185,724.22	22,856,559.82	-278,762,898.30
二、将重分类进损益的其他综合收益	470,853,393.47	9,593,420.02				6,049,565.23	3,543,854.79	476,902,958.70
其中：权益法下可转损益的其他综合收益	70,932,080.40	24,100,033.72				25,697,865.96	-1,597,832.24	96,629,946.36
其他债权投资公允价值变动	-1,545,285.19	1,111,233.55				1,111,233.55		-434,051.64
外币财务报表折算差额	-154,043,731.86	-15,617,847.25				-20,759,534.28	5,141,687.03	-174,803,266.14
投资性房地产公允价值变动	555,510,330.12							555,510,330.12
其他综合收益合计	210,276,219.39	16,742,020.46		2,477,764.85		-12,136,158.99	26,400,414.61	198,140,060.40



## 52、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	1,086,878,364.17			1,086,878,364.17
任意盈余公积	6,492,136.80			6,492,136.80
合计	1,093,370,500.97			1,093,370,500.97

## 53、一般风险准备

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一般风险准备	427,535,838.84			427,535,838.84
交易风险准备	235,932,866.74			235,932,866.74
信托赔偿准备	206,781,904.97			206,781,904.97
合计	870,250,610.55			870,250,610.55

## 54、未分配利润

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	7,430,000,714.23	7,452,356,987.54
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）	-624,875,443.72	
调整后期初未分配利润	6,805,125,270.51	7,452,356,987.54
加：本期归属于母公司所有者的净利润	1,737,461,871.23	930,839,302.26
减：提取法定盈余公积		60,795,620.18
提取一般风险准备		112,969,856.99
应付普通股股利	779,430,098.40	779,430,098.40
加：其他	-5,211,235.67	
期末未分配利润	7,757,945,807.67	7,430,000,714.23

调整期初未分配利润说明：

由于实施新金融工具准则进行调整，调减期初未分配利润 624,875,443.72 元。

## 55、营业收入和营业成本

### （1）营业总收入和营业成本按业务分类列示

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
1、房地产业务				

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
房地产销售	782,726,960.36	389,942,219.50	862,951,591.51	315,322,222.22
物业出租	160,968,067.18	103,041,548.17	126,023,776.23	84,457,027.71
物业管理	98,318,757.70	82,055,142.16	89,418,536.38	71,531,322.12
装修工程及其他	6,503,852.03	8,059,164.97	62,908,680.73	48,569,211.22
小计	1,048,517,637.27	583,098,074.80	1,141,302,584.85	519,879,783.27
2、金融业务				
利息净收入	-81,135,045.41		-6,455,063.26	
非保险业务手续费及佣金净收入	940,811,159.26		1,881,837,985.83	
已赚保费	1,826,128,665.71		1,569,252,448.73	
金融业务投资收益	963,960,013.27		728,399,770.61	
金融业务公允价值变动损益	325,309,940.58		-260,572,454.21	
金融业务汇兑收益	2,522,311.86		8,464,529.03	
金融贸易收入	132,413,848.60	131,557,351.89		
小计	4,110,010,893.87	131,557,351.89	3,920,927,216.73	
3、其他业务				
影院业务			11,509,221.69	6,529,471.25
其他	11,717,047.92	5,328,638.21	15,116,837.28	16,191,459.16
小计	11,717,047.92	5,328,638.21	26,626,058.97	22,720,930.41
合计	5,170,245,579.06	719,984,064.90	5,088,855,860.55	542,600,713.68

## (2) 报告期内房地产销售收入金额前五名项目情况

序号	项目名称	收入金额
1	北京泛海国际居住区二期世家	384,069,732.38
2	武汉中央商务区芸海园	239,934,062.05
3	武汉中央商务区碧海园	128,443,228.55
4	武汉中央商务区兰海园	11,083,384.76
5	武汉中央商务区松海园	10,452,180.06

## (3) 手续费及佣金净收入按交易类别列示

项目	本期发生额	上期发生额
手续费及佣金收入	1,097,416,151.92	2,011,823,802.17

项目	本期发生额	上期发生额
其中：信托业务	378,010,614.20	1,473,087,300.33
证券经纪业务	310,604,377.85	271,196,072.20
期货经纪业务	69,041,009.37	62,446,476.67
投资银行业务	289,148,865.00	160,435,936.84
资产管理业务	29,970,283.11	35,379,133.70
投资咨询业务	3,348,977.92	7,673,945.78
其他	17,292,024.47	1,604,936.65
手续费及佣金支出	156,604,992.66	129,985,816.34
信托业务	128,625.95	8,227.50
证券经纪业务	98,110,201.82	81,406,031.36
期货经纪业务	52,226,682.62	39,847,774.97
投资银行业务	-313,572.74	2,437,456.36
资产管理业务	5,414,960.63	5,233,545.81
投资咨询业务		
其他	1,038,094.38	1,052,780.34
手续费及佣金净收入	940,811,159.26	1,881,837,985.83

#### (4) 金融业务投资收益分类列示

项目	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产	777,387,612.75	
债权投资	12,172,685.40	
其他权益工具投资	5,842,510.10	
交易性金融负债	-18,365,139.38	-3,532,751.13
衍生金融工具	167,177,163.38	33,057,564.35
其他	19,745,181.02	80,273,065.70
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		229,809,220.91
可供出售金融资产		379,497,845.29
持有至到期投资		9,294,825.49
合计	963,960,013.27	728,399,770.61

#### (5) 金融业务公允价值变动损益

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额

交易性金融资产	506,488,369.72	
交易性金融负债	-12,458,233.60	
衍生金融工具	-168,720,195.54	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		-259,310,144.21
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		-1,262,310.00
合计	325,309,940.58	-260,572,454.21

### (6) 已赚保费

项目	本期发生额	上期发生额
保险业务收入	2,292,038,667.76	1,639,486,038.87
其中：分保费收入	51,778,947.17	34,629,420.20
减：分出保费	102,345,745.80	72,159,862.36
提取未到期责任准备金	363,564,256.25	-1,926,272.22
合计	1,826,128,665.71	1,569,252,448.73

其中，保险业务收入按保险合同划分的明细如下：

项目	本期发生额	上期发生额
原保险合同	2,240,259,720.59	1,604,856,618.67
再保险合同	51,778,947.17	34,629,420.20
合计	2,292,038,667.76	1,639,486,038.87

其中，保险业务收入按险种划分的明细如下：

项目	本期发生额	上期发生额
商业车辆保险	926,580,536.26	799,240,337.90
交强险	567,747,565.26	530,314,108.18
企业财产险	86,897,435.00	65,912,026.26
意外伤害险	177,862,191.62	65,030,725.00
责任险	124,695,242.83	69,306,598.68
健康险	79,679,479.59	49,160,858.84
工程险	22,011,913.03	19,458,039.90
特殊风险保险	265,330.19	429,583.38
货运险	21,555,068.33	7,106,437.61
保证保险	261,429,652.93	5,276,771.51
船舶险	1,783,113.51	1,665,676.50
家庭财产险	1,918,692.92	1,474,209.09
其它保险	165,459.97	25,110,666.02

项目	本期发生额	上期发生额
种植险	14,060,171.11	
养殖险	5,386,815.21	
合计	2,292,038,667.76	1,639,486,038.87

## (7) 提取未到期责任准备金

项目	本期发生额	上期发生额
原保险合同	360,041,983.38	226,639.99
再保险合同	3,522,272.87	-2,152,912.21
合计	363,564,256.25	-1,926,272.22

## 56、保险合同赔付支出净额

## (1) 保险合同赔付支出净额类别列示

项目	本期发生额	上期发生额
保险合同赔付支出	940,242,921.50	836,774,365.90
减：摊回保险合同赔付支出	29,801,280.66	22,453,343.77
合计	910,441,640.84	814,321,022.13

## (2) 保险合同赔付支出按保险合同划分的明细如下

项目	本期发生额	上期发生额
原保险合同	924,053,756.52	823,877,149.22
再保险合同	16,189,164.98	12,897,216.68
合计	940,242,921.50	836,774,365.90

## (3) 分出保费、摊回赔付支出及摊回分保费用

分保公司名称	本期发生额		
	分出保费	摊回赔付支出	摊回分保费用
CHINA PROPERTY & CASUALTY REINSURANCE COMPANY LIMITED	17,276,417.17	6,610,453.56	5,055,356.20
MITSUI SUMITOMO INSURANCE (CHINA) COMPANY, LIMITED	13,594,974.17	2,948,120.52	6,785,113.15
RGA Reinsurance Company SHANGHAI	10,250,851.44	4,386,832.63	5,589,957.58
PEAK REINSURANCE COMPANY LIMITED	7,074,386.75	784,696.35	2,095,901.59

分保公司名称	本期发生额		
	分出保费	摊回赔付支出	摊回分保费用
KOREAN REINSURANCE COMPANY	5,018,297.31	1,779,412.16	1,377,839.99
其他	49,130,818.96	13,291,765.44	12,346,605.42
合计	102,345,745.80	29,801,280.66	33,250,773.93

续上表

分保公司名称	上期发生额		
	分出保费	摊回赔付支出	摊回分保费用
Falcon Insurance Company (Hong Kong) Limited	2,080,973.28	1,816.51	380,709.85
KOREAN REINSURANCE COMPANY	4,066,417.47	673,242.53	1,324,447.82
GENERAL INSURANCE CORPORATION OF INDIA.	2,740,660.50	443,117.36	813,011.06
Tune Money Gen Re LTd.	5,966.68	113,861.16	1,808.05
其他	63,265,844.43	21,221,306.21	24,472,241.14
合计	72,159,862.36	22,453,343.77	26,992,217.92

## 57、提取保险责任准备金

### (1) 提取保险责任准备金净额类别列示

项目	本期发生额	上期发生额
提取保险责任准备金	102,725,427.99	8,645,445.57
提取保险准备金	730,124.42	
减：摊回保险责任准备金	14,222,341.68	44,809,620.78
合计	89,233,210.73	-36,164,175.21

### (2) 按保险合同划分的明细如下：

项目	本期发生额	上期发生额
提取未决赔款准备金		
原保险合同	92,045,377.38	-2,317,487.24
再保险合同	10,680,050.61	10,962,932.81
小计	102,725,427.99	8,645,445.57
减：摊回保险责任准备金	14,222,341.68	44,809,620.78

## (3) 按内容划分的明细如下:

项目	本期发生额	上期发生额
提取未决赔款准备金:		
已发生已报案未决赔款准备金	79,234,639.81	-60,473,423.97
已发生未报案未决赔款准备金	19,387,556.08	69,496,854.03
理赔费用准备金	4,103,232.10	-377,984.49
小计	102,725,427.99	8,645,445.57
减: 摊回保险责任准备金	14,222,341.68	44,809,620.78

## 58、税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
营业税	1,033,566.60	555,682.28
城市维护建设税	18,790,791.90	17,275,944.57
教育费附加	10,394,392.96	8,975,069.22
土地增值税	111,289,414.93	208,334,602.82
房产税	26,068,353.45	22,089,913.90
土地使用税	2,913,892.68	6,942,761.03
地方教育费附加	2,899,794.04	3,262,120.19
印花税	10,076,875.55	12,151,780.10
其他	35,153,356.20	8,254,814.64
合计	218,620,438.31	287,842,688.75

## 59、销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
人力资源费	17,823,325.56	17,577,889.93
公杂费	493,333.73	848,520.30
销售推广费	22,780,960.20	22,881,162.02
租赁及物业管理费	6,712,330.59	5,236,595.49
摊提费用	2,706,549.42	4,554,900.03
其他	4,788,463.08	3,278,339.57
合计	55,304,962.58	54,377,407.34

**60、管理费用**

项目	本期发生额	上期发生额
人力资源费	1,548,458,727.36	1,368,492,218.63
咨询服务费	54,807,025.66	43,324,145.42
资产摊提费用	82,032,137.27	73,141,166.14
租赁及物管费	190,267,892.23	169,643,363.63
办公费用及其他	261,562,527.44	273,974,176.11
金融业务宣传费	40,893,099.40	73,233,922.13
提取保险保障基金	17,956,274.24	13,109,639.79
交强险救助基金	8,113,616.31	6,606,715.17
投资者保护基金	13,241,232.71	3,545,287.65
合计	2,217,332,532.62	2,025,070,634.67

**61、财务费用**

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	1,378,120,071.73	1,071,852,900.52
减：利息收入	48,761,358.08	57,736,353.06
手续费	14,287,634.12	33,868,991.79
汇兑损益	-14,676,796.49	11,620,261.26
其他	71,974,550.46	12,763,352.23
合计	1,400,944,101.74	1,072,369,152.74

**62、其他收益**

补助项目	本期发生额	上期发生额	与资产相关/与收益相关
企业发展金	250,500.00	1,500,923.00	与收益相关
地方业务奖励	5,050,000.00	2,648,000.00	与收益相关
地方业务补贴	583,197.75	127,158.00	与收益相关
政府扶持资金	10,918,500.00		与收益相关
税务返还	571,655.95		与收益相关
合计	17,373,853.70	4,276,081.00	--

**63、投资收益**

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------



权益法核算的长期股权投资收益	833,504,601.95	550,316,393.74
处置长期股权投资产生的投资收益	2,685,140,577.59	
交易性金融资产在持有期间的投资收益	22,167,420.79	
处置交易性金融资产取得的投资收益	1,731,490.38	
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益		5,789,055.04
可供出售金融资产在持有期间的投资收益		30,580,471.35
处置可供出售金融资产取得的投资收益		587,459.48
其他		1,670,669.94
合计	3,542,544,090.71	588,944,049.55

#### 64、公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产	-131,545,673.82	
以公允价值计量的且其变动计入当期损益的金融资产		9,354,850.50
按公允价值计量的投资性房地产		488,678.94
合计	-131,545,673.82	9,843,529.44

#### 65、信用减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
坏账准备	18,148,860.68	
债权投资减值损失	-101,997,645.78	
融出资金减值损失	-2,122,909.25	
买入返售金融资产减值准备	913,009.19	
合计	-85,058,685.16	

#### 66、资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
存货跌价准备	-97,679,878.43	
坏账准备		35,220,876.21
可供出售金融资产减值准备		-150,109,760.23
融出资金减值准备		1,659,848.27
买入返售金融资产减值准备		4,822,059.72
发放贷款及垫款减值准备		-357,764.47

项目	本期发生额	上期发生额
其他		694,099.05
合计	-97,679,878.43	-108,070,641.45

## 67、资产处置收益

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
固定资产处置损益	-348,363.27	-167,956.50	-348,363.27
其他	-204,010.57		-204,010.57
合计	-552,373.84	-167,956.50	-552,373.84

## 68、营业外收入

### (1) 营业外收入分项目情况

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
长期股权投资利得*		1,080,400,106.65	
政府补助	1,406,900.00	1,206,154.77	1,406,900.00
补偿收入		82,502.24	
其他	2,183,368.05	7,986,817.13	2,183,368.05
合计	3,590,268.05	1,089,675,580.79	3,590,268.05

### (2) 计入营业外收入的政府补助明细

补助项目	本期发生金额	上期发生金额	与资产相关/与收益相关
地方贡献奖励	600,000.00	615,000.00	与收益相关
地方扶持资金	806,900.00	440,000.00	与收益相关
其他		151,154.77	与收益相关
合计	1,406,900.00	1,206,154.77	--

## 69、营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废损失	272,736.06	351,732.22	272,736.06
滞纳金及罚款支出	5,035,860.80	1,127,188.2	5,035,860.80
捐赠支出	607,000.00	622,000.00	607,000.00
其他	3,122,626.84	2,526,527.84	3,122,626.84

合计	9,038,223.70	4,627,448.26	9,038,223.70
----	--------------	--------------	--------------

## 70、所得税费用

### (1) 所得税费用表

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	509,728,877.72	221,356,933.40
递延所得税费用	1,906,435.11	-11,947,981.04
合计	511,635,312.83	209,408,952.36

### (2) 会计利润与所得税费用调整过程

项目	本期发生额
利润总额	2,405,453,217.25
按法定/适用税率计算的所得税费用	602,715,017.82
子公司适用不同税率的影响	-25,068,925.49
调整以前期间所得税的影响	11,884,015.38
非应税收入的影响	-16,532,497.17
归属于合营企业和联营企业的损益	-208,407,879.64
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	107,747,741.04
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-31,563,306.06
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	70,861,146.94
所得税费用	511,635,312.83

## 71、现金流量表项目

### (1) 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
收到其他业务收入、营业外收入等	77,994,397.13	64,386,517.89
收到押金、保证金等其他往来款	3,016,337,283.83	6,664,552,777.12
收到证券清算、金融投资等款项金额	99,976,665.65	200,157,683.39
收到土地返还款	1,714,337,572.00	
合计	4,908,645,918.61	6,929,096,978.40

## (2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
支付押金、保证金等其他往来款	9,763,274,879.27	2,035,195,161.86
支付付现费用	968,686,663.66	777,667,741.94
支付证券清算、金融投资等款项金额	117,703,726.24	31,929,001.67
合计	10,849,665,269.17	2,844,791,905.47

## (3) 收到的其他与投资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
定期存款到期解存	784,647,660.04	982,423,079.30
收到买入返售金融资产净额		14,497,191.49
合计	784,647,660.04	996,920,270.79

## (4) 支付的其他与投资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
投资理财产品、基金	22,381,181.00	
存入定期存款和资本保证金	566,579,520.01	668,070,170.83
其他		1,727.55
合计	588,960,701.01	668,071,898.38

## (5) 收到的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
发行收益凭证收到的现金		3,603,056,821.92
收到信托保障基金及利息	8,074,150.00	2,156,193,424.66
收回信用证开证保证金	1,884,877,631.31	2,176,000,000.00
合计	1,892,951,781.31	7,935,250,246.58

## (6) 支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
信用证开证保证金	2,064,386,000.00	3,461,770,000.00
信托保障基金	96,414,927.31	133,155,576.36

偿还收益凭证收到的现金		2,230,254,200.00
偿还非金融机构的借款	1,392,000,000.00	
合计	3,552,800,927.31	5,825,179,776.36

## 72、现金流量表补充资料

### (1) 现金流量表补充资料

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量:	--	--
净利润	1,893,817,904.42	1,381,080,763.00
加: 资产减值准备	97,679,878.43	108,070,641.45
信用减值损失	85,058,685.16	
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	52,341,356.60	53,851,410.88
无形资产摊销	20,777,505.48	16,774,785.92
长期待摊费用摊销	22,486,970.61	23,039,061.30
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)	552,373.84	167,956.50
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)		
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	-193,764,266.76	250,728,924.77
财务费用(收益以“-”号填列)	1,378,120,071.73	1,397,213,874.51
投资损失(收益以“-”号填列)	-3,675,166,292.83	-2,397,743,926.81
提取各项保险准备金	456,561,147.90	-38,090,447.43
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	6,912,503.65	-31,110,360.99
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	-51,280,269.42	5,718,655.48
交易性金融工具的减少(增加以“-”号填列)	-4,162,033,225.12	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产等的减少(增加以“-”号填列)		-2,464,610,232.06
存货的减少(增加以“-”号填列)	-1,606,009,262.80	-2,477,141,072.75
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	1,958,617,702.32	1,128,679,136.33
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	5,252,811,819.65	7,216,898,640.38
其他		
经营活动产生的现金流量净额	1,537,484,602.86	4,173,527,810.48
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	16,176,323,240.78	14,459,079,581.40
减: 现金的期初余额	14,666,997,435.34	17,994,393,961.33
加: 现金等价物的期末余额		
减: 现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	1,509,325,805.44	-3,535,314,379.93

#### (2) 本期支付的取得子公司的现金净额

无

#### (3) 本期收到的处置子公司的现金净额

项目	金额
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	8,953,378,530.44
其中:	
泛海建设控股有限公司	8,953,378,530.44
海徕(天津)生活服务有限公司	-
杭州富阳通海投资管理有限公司	-
减: 丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	2,262,625,702.97
其中:	
泛海建设控股有限公司	2,237,304,133.77
海徕(天津)生活服务有限公司	23,557,767.41
杭州富阳通海投资管理有限公司	1,763,801.79
加: 以前年度处置子公司但于本期收到的现金及现金等价物	
其中:	
泛海建设控股有限公司	
海徕(天津)生活服务有限公司	
杭州富阳通海投资管理有限公司	-
处置子公司收到的现金净额	6,690,752,827.47

#### (4) 现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	期初余额
一、现金	16,176,323,240.78	14,666,997,435.34
其中: 库存现金	421,723.52	501,146.69
可随时用于支付的银行存款	13,420,586,979.48	12,539,811,443.41

可随时用于支付的其他货币资金	94,138,506.71	8,013,229.52
存放同业款项	2,661,176,031.07	2,118,671,615.72
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	16,176,323,240.78	14,666,997,435.34
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

### 73、所有权或使用权受到限制的资产

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	6,423,445,998.17	保证金及借款抵押
交易性金融资产	12,070,508,666.31	卖出回购交易质押
存货	39,580,463,725.78	借款抵押
其他债权投资	101,111,556.16	借款抵押
投资性房地产	9,860,482,317.64	借款抵押
固定资产	227,000,487.26	借款抵押
长期股权投资	9,779,599,490.91	借款抵押
合计	78,042,612,242.23	--

其他说明：截止 2019 年 6 月 30 日，本公司因借款抵（质）押需求，将持有的全资子公司大连公司、大连黄金山、泛海建设国际有限公司、中泛置业国际发展有限公司、中泛置业中国有限公司 100% 的股权作为质押；将持有的控股子公司亚太财险 51% 的股权作为质押；将持有的控股子公司民生证券 843,066.67 万股股权（占民生证券总股本 87.64%）作为质押；将持有的控股子公司中泛控股 1,201,897.62 万股的股权（占中泛控股总股本 74.45%）作为质押；将持有的控股子公司中国通海金融 449,525.47 万股的股权（占中国通海金融总股本的 72.54%）作为质押。

### 74、外币货币性项目

#### (1) 外币货币性项目

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金			2,125,117,212.47
其中：美元	139,130,902.22	6.8747	956,487,937.39
港币	1,304,667,694.55	0.8797	1,147,670,155.73
欧元	467,300.62	7.8170	3,648,715.34
英镑	80,878.75	8.7113	704,087.33
日元	80,668,982.84	0.0638	5,146,099.56
印尼盾	1,494,676,775.23	0.0005	721,467.21

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
澳元	653,574.93	4.8156	3,146,968.83
新西兰元	15.22	4.6077	70.13
新加坡币	446,555.41	5.0805	2,266,362.98
加元	211,237.36	5.2490	1,107,974.14
泰铢	18,803,916.98	0.2233	4,199,784.07
瑞士法郎	2,499.13	7.0388	17,589.76
结算备付金			267,991,655.00
其中：美元	6,113,669.55	6.8747	42,029,567.49
港币	256,873,734.11	0.8797	225,962,087.51
融出资金			1,959,880,084.63
港币	2,227,991,680.21	0.8797	1,959,880,084.63
应收账款			181,016,998.27
其中：美元	23,142,563.66	6.8747	159,099,017.89
港币	12,021,737.20	0.8797	10,575,067.91
欧元	411,401.07	7.8170	3,211,989.97
英镑	233,733.27	8.7113	2,034,618.51
日元	84,434,931.00	0.0638	5,384,880.80
澳元	170.03	4.8156	818.70
新加坡币	7,221.51	5.0805	36,650.69
加元	19,594.45	5.2490	102,776.06
泰铢	6,876.40	0.2233	1,535.82
其他外币	97,105,886.05		569,641.92
应收股利			317,226,871.67
港币	360,623,507.71	0.8797	317,226,871.67
其他应收款			59,186,074.62
其中：美元	2,292,177.13	6.8747	15,768,353.46
港币	49,361,192.10	0.8797	43,417,721.16
存出保证金			2,295,999.00
其中：美元	270,000.00	6.8747	1,856,169.00
港币	500,000.00	0.8797	439,830.00
应收保费			13,951,282.15
其中：美元	1,834,517.77	6.8747	12,611,759.31
港币	1,511,089.69	0.8797	1,329,316.03



项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
欧元	1,305.72	7.8170	10,206.81
应收分保账款			27,397,695.31
其中：美元	2,876,971.69	6.8747	19,778,317.28
港币	8,352,911.35	0.8797	7,348,056.12
欧元	27,291.88	7.8170	213,340.63
英镑	6,655.87	8.7113	57,981.28
其他流动资产			486,502.03
其中：美元	15,407.88	6.8747	105,924.55
港币	432,621.89	0.8797	380,577.48
短期借款			7,181,281,834.49
其中：美元	652,979,421.43	6.8747	4,489,061,201.96
港币	3,060,516,415.06	0.8797	2,692,220,632.53
拆入资金			1,686,027,147.31
港币	1,913,123,161.06	0.8797	1,682,902,147.31
日元	48,968,910.62	0.0638	3,125,000.00
应付账款			1,286,157,693.41
其中：美元	185,080,623.47	6.8747	1,272,380,446.64
港币	15,661,974.12	0.8797	13,777,246.77
代理买卖证券款			1,521,985,143.71
其中：美元	53,582,719.85	6.8747	368,128,090.11
港币	1,285,263,592.04	0.8797	1,130,597,764.70
欧元	740,041.70	7.8170	5,777,832.61
英镑	273,871.06	8.7113	2,384,012.89
日元	84,208,823.00	0.0638	5,370,460.65
澳元	593,398.58	4.8156	2,857,218.34
新加坡币	394,663.08	5.0805	2,002,998.45
加元	87,698.81	5.2490	459,994.45
泰铢	17,788,561.96	0.2233	3,973,008.34
其他外币	261,537.07		433,763.17
应付手续费及佣金			8,927,436.86
其中：美元	747,526.12	6.8747	5,139,017.82
港币	4,300,719.11	0.8797	3,783,342.60
欧元	649.41	7.8170	5,076.44

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
应付职工薪酬			13,448,932.09
其中：美元	185,565.40	6.8747	1,275,713.15
港币	13,838,515.29	0.8797	12,173,218.94
应交税费			425,965,123.89
其中：美元	56,530,646.50	6.8747	388,633,276.33
港币	42,438,844.31	0.8797	37,331,847.56
其他应付款			176,265,728.93
其中：美元	20,227,300.65	6.8747	139,076,884.53
港币	42,266,958.42	0.8797	37,180,646.02
欧元	75.00	7.8170	585.56
新加坡币	1,500.00	5.0805	7,612.82
应付分保账款			12,562,529.15
其中：美元	1,351,471.54	6.8747	9,290,961.40
港币	3,659,282.94	0.8797	3,219,071.20
欧元	2,100.31	7.8170	16,418.12
英镑	1,747.82	8.7113	15,225.78
日元	326,741.60	0.0638	20,852.65
应付赔付款			1,114,792.08
其中：美元	137,362.73	6.8747	944,327.56
港币	186,196.00	0.8797	163,796.62
欧元	853.00	7.8170	6,667.90
其他流动负债			2,196,119,788.78
其中：美元	7,915.21	6.8747	54,414.69
港币	2,496,487,084.54	0.8797	2,196,065,374.09
长期借款			3,759,071,484.67
其中：美元	460,503,789.86	6.8747	3,165,842,028.92
港币	674,383,245.30	0.8797	593,229,455.75
应付债券			7,194,185,640.68
其中：美元	973,476,188.10	6.8747	6,692,391,894.13
港币	570,439,131.08	0.8797	501,793,746.55
一年内到期的非流动负债			2,571,390,632.25
其中：美元	102,894,021.15	6.8747	707,369,241.81
港币	2,119,019,516.65	0.8797	1,864,021,390.44

(2) 境外经营实体说明

本公司重要的境外经营实体包括中泛集团有限公司 China Oceanwide Group Limited 及其所属子公司，主要的经营地为香港、美国、印度尼西亚，各公司以经营地当地货币为本位币，详见财务报告之“九、1、在子公司中的权益”。

75、套期

类型	被套期项目的账面价值		被套期项目公允价值套期调整的累计金额(计入被套期项目账面价值)		包含被套期项目的资产负债表列示项目	本期用作确认套期无效部分基础的被套期项目公允价值变动
	资产	负债	资产	负债		
期权	420,774,447.20		-446,721,562.80		交易性金融资产	

续上表

套期工具的名义金额	套期工具的账面价值		包含套期工具的资产负债表列示项目	本期用作确认套期无效部分基础的套期工具公允价值变动	计入当期损益的套期无效部分	计入其他综合收益的套期无效部分	计入当期损益的利润表列示项目(包括套期无效部分)
	资产	负债					
837,000,000.00	472,583,408.60		衍生金融资产				公允价值变动收益

八、合并范围的变更

1、非同一控制下企业合并

本期未发生非同一控制下企业合并。

2、同一控制下企业合并

本期未发生同一控制下企业合并。

### 3、处置子公司

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

√ 是 □ 否

单位：元

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财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额	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
海徕(天津)生活服务有限公司	30,000,000.00	45.45%	出售转让	2019.1.4	控制权转移	5,761,498.82	31.82%	16,969,617.32	16,969,617.32	-	按账面价值确定	-
泛海建设控股有限公司	11,082,347,832.59	见说明	出售转让	2019.2.28	控制权转移	2,675,350,150.56	见说明	898,874,396.90	898,874,396.90	-	按账面价值确定	-
杭州富阳通海投资管理有限公司	2,000,000.00	100%	出售转让	2019.6.15	控制权转移	-	-	-	-	-		-

说明：

2019年1月20日，公司控股子公司武汉公司与融创房地产集团有限公司（以下简称“融创房地产”）签署了《协议书》，武汉公司向融创房地产转让其持有的泛海建设控股有限公司（以下简称“泛海建设”）剥离以下资产后的100%股权：（1）泛海建设持有的浙江泛海建设投资有限公司（以下简称“浙江公司”）100%股权、上海御中投资管理有限公司（以下简称“上海御中”）100%股权；（2）泛海建设全资子公司北京泛海东风置业有限公司（以下简称“东风公司”）持有的北京泛海国际居住区2#、3#地块的相关资产和负债。截止报告期末，股权转让已办理完毕，公司除保留浙江公司和上海御中100%股权外，另享有东风公司持有的北京泛海国际居住区2#、3#地块相关权益。

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

是  否

一揽子交易

适用  不适用

非一揽子交易

适用  不适用

#### 4、其他原因的合并范围变动

公司本年度纳入合并范围的主体共 181 户，与上年度财务报告相比减少合并主体 3 户。其中新设成立子公司 2 户；处置子公司 5 户。新设子公司情况如下：

序号	单位名称	注册地	主要经营地	业务性质	注册资本 (万元)
1	泛海广场第一有限公司 Oceanwide Plaza I LLC	美国	美国	暂时未有业务	0
2	泛海广场第二有限公司 Oceanwide Plaza II LLC	美国	美国	暂时未有业务	0

## 九、在其他主体中的权益

### 1、在子公司中的权益

#### (1) 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
				直接	间接	
武汉中央商务区股份有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发	92.30	1.07	同一控制
武汉中心大厦开发投资有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发		100.00	设立
武汉泛海城市广场开发投资有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发		100.00	设立
武汉泛海商业经营管理有限公司	武汉市	武汉市	不动产经营管理		100.00	设立
武汉龙盛开发投资有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发		100.00	设立
北京星火房地产开发有限责任公司	北京市	北京市	房地产开发		100.00	同一控制
上海御中投资管理有限公司	上海市	上海市	房地产开发		100.00	非同一控制
浙江泛海建设投资有限公司	杭州市	杭州市	房地产开发		100.00	同一控制
深圳市泛海置业有限公司	深圳市	深圳市	房地产开发		100.00	设立
泛海建设集团青岛有限公司	青岛市	青岛市	房地产开发		100.00	同一控制

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	
沈阳泛海建设投资有限公司	沈阳市	沈阳市	房地产开发		100.00	设立
大连泛海建设投资有限公司	大连市	大连市	房地产开发		100.00	设立
大连黄金山投资有限公司	大连市	大连市	房地产开发		100.00	非同一控制
北京光彩置业有限公司	北京市	北京市	房地产开发		75.00	同一控制
武汉中央商务区（香港）有限公司 Wuhan CBD (Hong Kong) Company Limited	香港	香港	资本投资		100.00	设立
泛海国际股权投资有限公司 Oceanwide International Equity Investment Limited	香港	英属维尔京群岛	资本投资		100.00	设立
隆亨资本有限公司 Long Prosper Capital Company Limited Capital	香港	英属维尔京群岛	资本投资		100.00	非同一控制
泛海彩虹有限公司 Oceanwide Rainbow Limited	香港	英属维尔京群岛	资本投资		100.00	设立
亚太财产保险有限公司(“亚太财险”)	深圳市	深圳市	保险业务		51.00	非同一控制
中国民生信托有限公司(“民生信托”)	北京市	北京市	信托业务		93.42	同一控制
民众资本投资管理有限公司(“民众资本”)	北京市	北京市	资本投资		100.00	同一控制
北京泛海信华置业有限公司	北京市	北京市	房地产开发	100.00		设立
北京山海天物资贸易有限公司	北京市	北京市	商品销售	100.00		同一控制

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	
泛海商业地产经营管理有限公司	北京市	北京市	不动产经营管理	90.00	10.00	设立
泛海股权投资管理有限公司	北京市	北京市	资本投资	100.00		设立
泛海保怡投资（上海）有限公司	北京市	上海市	资本投资		100.00	非同一控制
泛海控股国际资本投资有限公司 Oceanwide Holdings International Capital Investment Co., Ltd	香港	英属维尔京群岛	资本投资		100.00	设立
泛海云腾（天津）企业管理有限公司	北京市	天津市	资本投资		100.00	设立
深圳泛海云腾投资合伙企业（有限合伙）	北京市	深圳市	资本投资		100.00	设立
宁波梅山保税港区慕士塔格投资管理合伙企业（有限合伙）	宁波市	宁波市	资本投资		25.76	设立
泛海云帆（天津）企业管理有限公司	北京市	天津市	资本投资		100.00	设立
泛海丁酉（天津）企业管理合伙企业（有限合伙）	北京市	天津市	资本投资		95.00	设立
泛海物业管理有限公司	北京市	北京市	物业服务	90.00	10.00	设立
泛海物业管理武汉有限公司	武汉市	武汉市	物业服务		100.00	设立
泛海不动产投资管理有限公司	北京市	北京市	不动产经营管理	100.00		设立
泛海不动产股权投资基金管理武汉有限公司	武汉市	武汉市	不动产经营管理		100.00	设立
北京金多宝建筑工程有限公司	北京市	北京市	建筑装修工程		100.00	非同一控制



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	
民生证券股份有限公司	北京市	北京市	金融证券	87.65		同一控制
民生股权投资基金管理有限公司	北京市	北京市	金融证券		100.00	同一控制
民生证券投资有限公司	北京市	北京市	金融证券		100.00	同一控制
民生期货有限公司	北京市	北京市	金融证券		95.87	同一控制
民生博海资本管理有限公司	上海市	北京市	资本投资		100.00	设立
民生金服控股有限公司	北京市	北京市	金融证券	100.00		设立
民生融资担保有限公司	北京市	北京市	金融信息服务		100.00	设立
北京民金所金融信息服务有限公司	北京市	北京市	金融信息服务		100.00	设立
民生金服（北京）投资管理有限公司	北京市	北京市	金融信息服务		100.00	设立
广州民金小额贷款有限公司	北京市	广州市	金融信息服务		100.00	设立
民金商业保理（深圳）有限公司	北京市	深圳市	金融信息服务		100.00	设立
民金征信有限公司	北京市	深圳市	金融信息服务		100.00	设立
民生金服数据科技有限公司	北京市	北京市	金融信息服务		100.00	设立
北京云金所投资管理有限公司	北京市	北京市	金融信息服务		100.00	设立

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	
民生金融（香港）有限公司	香港	香港	金融信息服务		100.00	其他
国邦融资租赁(深圳)有限公司	北京市	深圳市	金融信息服务		100.00	其他
北京北金所投资管理有限公司	北京市	北京市	金融信息服务	100.00		设立
泛海电力控股有限公司	上海市	上海市	能源电力	100.00		设立
中泛集团有限公司 China Oceanwide Group Limited	香港	香港	资本投资	100.00		设立
泛海控股国际有限公司 Oceanwide Holdings International Co., Ltd	香港	英属维尔京群岛	资本投资		100.00	设立
中泛控股有限公司 China Oceanwide Holdings Limited	香港	百慕大	资本投资		74.95	非同一控制
中泛技术投资有限公司 China Oceanwide Technology Investments Limited	香港	开曼群岛	资本投资		100.00	非同一控制
中泛国际资本投资管理有限公司 China Oceanwide International Capital Investments Management Limited	香港	英属维尔京群岛	资本投资		100.00	非同一控制
中泛国际投资管理有限公司 China Oceanwide International Investment Management Limited	香港	英属维尔京群岛	资本投资		100.00	非同一控制
中泛国际资本香港有限公司 China Oceanwide International Capital Hong Kong Limited	香港	香港	资本投资		100.00	非同一控制

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	
中泛国际资产管理有限公司 China Oceanwide International Asset Management Limited	香港	英属维尔京群岛	不动产经营管理		100.00	非同一控制
中泛置业控股有限公司 China Oceanwide Property Holdings Limited	香港	英属维尔京群岛	不动产经营管理		100.00	非同一控制
冠豪国际发展有限公司 Grand Hover International Development Limited	香港	香港	不动产经营管理		100.00	非同一控制
中泛置业国际发展有限公司 China Oceanwide Property International Development Limited	香港	香港	不动产经营管理		100.00	非同一控制
泛海申港资产经营(上海)有限公司 Oceanwide Shen Gang Asset Operation (Shanghai) Co., Ltd.	上海	上海	不动产经营管理		100.00	非同一控制
置惠发展有限公司 Jeanwell Development Limited	香港	香港	资本投资		100.00	非同一控制
中泛置业中国有限公司 China Oceanwide Property Sino Limited	香港	香港	不动产经营管理		100.00	非同一控制
泛海港沪资产经营(上海)有限公司 Oceanwide Gang Hu Asset Operation (Shanghai) Co., Ltd.	上海市	上海市	不动产经营管理		100.00	非同一控制
中泛资本管理有限公司 China Oceanwide Capital Management Limited	香港	英属维尔京群岛	资本投资		100.00	设立
中泛国际金融有限公司 China Oceanwide International Financial Limited	香港	英属维尔京群岛	资本投资		100.00	设立
中泛房地产开发控股有限公司 China Oceanwide Real Estate Development Holdings Limited	香港	英属维尔京群岛	房地产开发		100.00	设立

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	
中泛房地产开发第一有限公司 China Oceanwide Real Estate Development I Limited	香港	英属维尔京群岛	房地产开发		100.00	设立
泛海建设国际投资有限公司 Oceanwide Real Estate International Investment Company Limited	香港	英属维尔京群岛	房地产开发		100.00	设立
泛海建设集团(美国)股份有限公司 Oceanwide Real Estate Group (USA) Corp.	美国	美国	房地产开发		100.00	设立
泛海广场有限公司 Oceanwide Plaza LLC	美国	美国	房地产开发		100.00	设立
中泛房地产开发第二有限公司 China Oceanwide Real Estate Development II Limited	香港	英属维尔京群岛	房地产开发		100.00	设立
夏威夷泛海不动产开发公司 Oceanwide Real Estate Development HI Corp.	美国	美国	投资控股		100.00	设立
泛海夏威夷度假社区有限公司 Oceanwide Resortn Community HI LLC	美国	美国	投资控股		100.00	设立
中泛房地产开发第三有限公司 China Oceanwide Real Estate Development III Limited	美国	英属维尔京群岛	房地产开发		100.00	设立
纽约泛海不动产投资公司 Oceanwide Real Estate Investment NY Corp.	美国	美国	房地产开发		100.00	设立
纽约泛海中心有限公司 Oceanwide Center NY LLC	美国	美国	房地产开发		100.00	设立
中泛房地产开发第四有限公司 China Oceanwide Real Estate Development IV Limited	美国	英属维尔京群岛	房地产开发		100.00	设立

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	
夏威夷泛海不动产投资公司 Oceanwide Real Estate Investment HI Corp.	美国	美国	房地产开发		100.00	设立
泛海夏威夷度假村有限公司 Oceanwide Resort HI LLC	美国	美国	房地产开发		100.00	设立
中泛房地产开发第五有限公司 China Oceanwide Real Estate Development V Limited	美国	英属维尔京群岛	投资控股		100.00	设立
夏威夷不动产管理公司 Oceanwide Real Estate Management HI Corp.	美国	美国	房地产开发		100.00	设立
泛海夏威夷度假天堂有限公司 Oceanwide Resortn Paradise HI LLC	美国	美国	房地产开发		100.00	设立
中泛房地产开发第六有限公司 China Oceanwide Real Estate Development VI Limited	美国	英属维尔京群岛	房地产开发		100.00	设立
中国泛海国际置业(美国)有限公司 China Oceanwide International Real Estate (USA) Corporation	美国	美国	房地产开发		100.00	设立
中泛国际投资控股有限公司 China Oceanwide International Investment Holdings Limited	香港	英属维尔京群岛	资本投资		100.00	设立
中泛电力投资控股有限公司 China Oceanwide Power Investment Holdings Limited	香港	英属维尔京群岛	能源电力		100.00	设立
中泛电力投资第一有限公司 China Oceanwide Power Investment I Limited	香港	英属维尔京群岛	能源电力		100.00	设立
中国泛海电力有限公司 China Oceanwide Power Co., Limited	香港	香港	能源电力		100.00	同一控制

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	
PT. Mabar Elektrindo	印尼	印尼	能源电力		60.00	同一控制
中泛电力投资第二有限公司 China Oceanwide Power Investment II Limited	香港	英属维尔京群岛	能源电力		100.00	设立
中泛电力投资（香港）第二有限公司 China Oceanwide Power Investment (Hong Kong) II Limited	香港	香港	能源电力		100.00	设立
中泛电力投资第三有限公司 China Oceanwide Power Investment III Limited	香港	英属维尔京群岛	能源电力		100.00	设立
中泛电力投资（香港）第三有限公司 China Oceanwide Power Investment (Hong Kong) III Limited	香港	香港	能源电力		100.00	设立
中泛电力投资第四有限公司 China Oceanwide Power Investment IV Limited	香港	英属维尔京群岛	能源电力		100.00	设立
中泛电力投资（香港）第四有限公司 China Oceanwide Power Investment (Hong Kong) IV Limited	香港	香港	能源电力		100.00	设立
巴亚瓦信公司 PT. Banyuasin Power Energy	印尼	印尼	能源电力		85.00	非同一控制
泛海广场第一有限公司 Oceanwide Plaza I LLC	美国	美国	暂时未有业务		100.00	设立
泛海广场第二有限公司 Oceanwide Plaza II LLC	美国	美国	暂时未有业务		100.00	设立
泛海控股国际金融有限公司 Oceanwide Holdings International Finance Ltd	香港	英属维尔京群岛	资本投资		100.00	设立

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	
泛海建设国际有限公司 Oceanwide Real Estate International Company Limited	香港	英属维尔京群岛	资本投资		100.00	设立
泛海控股国际投资有限公司 Oceanwide Holdings International Investment Co., Ltd	香港	英属维尔京群岛	房地产开发		100.00	设立
泛海控股(美国)股份有限公司 Oceanwide Holdings USA Corp.	美国	美国	房地产开发		100.00	设立
泛海中心有限公司 Oceanwide Center LLC	美国	美国	房地产开发		100.00	设立
泛海控股国际发展有限公司 Oceanwide Holdings International Development Co., Ltd	美国	英属维尔京群岛	房地产开发		100.00	设立
泛海控股(旧金山)有限公司 Oceanwide Holdings SF Co. Ltd.	美国	美国	房地产开发		100.00	设立
通海投资(旧金山)有限公司 Tohigh Investment SF LLC	美国	美国	房地产开发		100.00	设立
泛海控股国际发展第二有限公司 Oceanwide Holdings International Development II Co., Ltd	香港	英属维尔京群岛	资本投资		100.00	设立
泛海控股国际发展第三有限公司 Oceanwide Holdings International Development III Co., Ltd	香港	英属维尔京群岛	资本投资		100.00	设立
泛海建设国际控股有限公司 Oceanwide Real Estate International Holding Company Limited	香港	英属维尔京群岛	资本投资		100.00	设立
泛海控股国际 2015 有限公司 Oceanwide Holdings International 2015 Co., Limited	香港	英属维尔京群岛	资本投资		100.00	设立

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	
泛海控股国际金融发展有限公司 Oceanwide Holdings International Financial Development Co., Ltd	香港	英属维尔京群岛	资本投资		100.00	设立
泛海控股国际资本有限公司 Oceanwide Holdings International Capital Co., Ltd	香港	英属维尔京群岛	资本投资		100.00	设立
民生国际金融有限公司 Minsheng International Financial Company Limited	香港	香港	资本投资		100.00	设立
泛海控股国际 2017 有限公司 Oceanwide Holdings International 2017 Co., Limitd	香港	英属维尔京群岛	资本投资		100.00	设立
泛海控股国际发展第四有限公司 Oceanwide Holdings International Development IV Co., Ltd	香港	英属维尔京群岛	暂时未有业务		100.00	设立
泛海控股国际发展第五有限公司 Oceanwide Holdings International Development V Co., Ltd	香港	英属维尔京群岛	暂时未有业务		100.00	设立
泛海控股国际发展第六有限公司 Oceanwide Holdings International Development VI Co., Ltd	香港	英属维尔京群岛	暂时未有业务		100.00	设立
泛海股份（香港）有限公司 Oceanwide Holdings (Hong Kong) Limited	香港	英属维尔京群岛	暂时未有业务		100.00	设立
88 First Street SF LLC 88 一街(旧金山)有限公司	美国	美国	房地产开发		100.00	设立
中国通海国际金融有限公司 China Tonghai International Financial Limited	百慕大	香港	金融证券		72.54	非同一控制
中国通海私募基金有限公司 ChinaTonghaiPrivateEquityLimited	香港	香港	金融证券		100.00	非同一控制



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	
China Tonghai China Investment Fund (Cayman) L.P.	香港	开曼群岛	金融证券		有限合伙	非同一控制
China Tonghai Suzhou PE Investors Holdings Limited	香港	英属维尔京群岛	金融证券		100.00	非同一控制
中国通海股权投资者(1)有限公司 China Tonghai PE Investors SPV-1 Limited	香港	香港	金融证券		100.00	非同一控制
中国通海融资(控股)有限公司 China Tonghai Capital (Holdings) Limited	香港	香港	金融证券		100.00	非同一控制
中国通海企业融资有限公司 China Tonghai Capital Limited	香港	香港	金融证券		100.00	非同一控制
中国通海(香港)管理有限公司 China Tonghai (HK) Management Limited	香港	香港	金融证券		100.00	非同一控制
China Tonghai Capital (BVI) Management Limited	香港	英属维尔京群岛	金融证券		100.00	非同一控制
China Tonghai (Cayman) Management Limited	香港	开曼群岛	金融证券		100.00	非同一控制
华富德慧投资咨询(上海)有限公司	上海	上海	金融证券		100.00	非同一控制
中国通海创投(香港)有限公司 China Tonghai Ventures (HK) Limited	香港	香港	金融证券		100.00	非同一控制
中国通海财务有限公司 China Tonghai Finance Limited	香港	香港	金融证券		100.00	非同一控制
Well Foundation Company Limited	香港	香港	金融证券		100.00	非同一控制

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	
中国通海财资管理有限公司 China Tonghai Financial Management Limited	香港	香港	金融证券		100.00	非同一控制
中国通海证券有限公司 China Tonghai Securities Limited	香港	香港	金融证券		100.00	非同一控制
中国通海金融科技服务有限公司 China Tonghai Financial Technology Services Limited	香港	香港	金融证券		100.00	非同一控制
China Tonghai Nominees Limited	香港	香港	金融证券		100.00	非同一控制
嘉民(深圳)投资咨询有限公司	深圳	深圳	金融证券		100.00	非同一控制
富致投资咨询(厦门)有限公司	厦门	厦门	金融证券		100.00	非同一控制
力嘉投资咨询服务(上海)有限公司	上海	上海	金融证券		100.00	非同一控制
华富嘉洛咨询(大连)有限公司	大连	大连	金融证券		100.00	非同一控制
华富创富咨询(北京)有限公司	北京	北京	金融证券		100.00	非同一控制
华富嘉洛投资咨询(成都)有限公司	成都	成都	金融证券		100.00	非同一控制
华富嘉洛咨询(沈阳)有限公司	沈阳	沈阳	金融证券		100.00	非同一控制
嘉洛企业管理咨询(杭州)有限公司	杭州	杭州	金融证券		100.00	非同一控制
华富嘉洛投资咨询(宁波)有限公司	宁波	宁波	金融证券		100.00	非同一控制

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	
China Tonghai Technologies Limited	香港	香港	金融证券		100.00	非同一控制
中国通海财务顾问有限公司 China Tonghai Financial Planning Limited	香港	香港	金融证券		100.00	非同一控制
中国通海资产管理有限公司 China Tonghai Asset Management Limited	香港	香港	金融证券		100.00	非同一控制
富洛(深圳)投资咨询有限公司	深圳	深圳	金融证券		100.00	非同一控制
洛民(上海)投资咨询有限公司	上海	上海	金融证券		100.00	非同一控制
China Tonghai Asset Management (BVI) Ltd.	香港/海外	英属维尔京群岛	金融证券		100.00	非同一控制
China Tonghai Corporate Services Limited	香港	香港	金融证券		100.00	非同一控制
Wolf Holdings Limited	香港	英属维尔京群岛	金融证券		100.00	非同一控制
China Tonghai Ventures (BVI) Limited	海外	英属维尔京群岛	金融证券		100.00	非同一控制
Quam Funds SICAV	海外	卢森堡	金融证券		75.65	非同一控制
中国通海企业传讯有限公司 China Tonghai Communications Limited	香港	香港	金融证券		100.00	非同一控制
中国通海金融财经媒体有限公司 China Tonghai Financial Media Limited	香港	香港	金融证券		100.00	非同一控制

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	
中国通海投资顾问有限公司 China Tonghai (IA) Limited	香港	香港	金融证券		100.00	非同一控制
中国通海知识产权有限公司 China Tonghai Intellectual Property Limited	香港	香港	金融证券		100.00	非同一控制
中国通海投资者关系有限公司 China Tonghai IR Limited	香港	香港	金融证券		100.00	非同一控制
Oceanwide Direct Limited	香港	香港	金融证券		100.00	非同一控制
中国通海金融(中国)有限公司 China Tonghai Financial (China) Limited	香港	香港	金融证券		100.00	非同一控制
深圳华富嘉洛投资顾问有限公司	深圳	深圳	金融证券		90.14	非同一控制
Global Alliance Asset Management Limited	香港	香港	资产管理		100.00	非同一控制
Global Alliance Capital Limited	香港	香港	金融证券		100.00	非同一控制
Global Alliance Securities Limited	香港	香港	金融证券		100.00	非同一控制
Global Alliance Wealth Management Limited	香港	香港	资产管理		100.00	非同一控制
通海国际金融有限公司 Tonghai International Financial Limited	香港	香港	金融证券		100.00	设立
China Tonghai DCM Limited	香港	香港	金融证券		100.00	设立

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	
通海企业融资有限公司 Tonghai Capital Limited	香港	香港	金融证券		100.00	设立
通海证券有限公司 Tonghai Securities Limited	香港	香港	金融证券		100.00	设立
通海资产管理有限公司 Tonghai Asset Management Limited	香港	香港	资产管理		100.00	设立
通海德慧（杭州）资产管理有限公司	杭州	杭州	资产管理、投资管理 业务		100.00	设立

#### 在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

北京光彩的股东原为本公司、北京德高瑞丰经贸有限公司（原“北京隆丰投资担保有限公司”，以下简称“德高瑞丰”）、美国泛海国际有限公司（以下简称“美国泛海”），持股比例分别为 40%、35%、25%。该公司开发的项目为光彩国际公寓。

北京工人体育中心（以下简称“北京工体”）以光彩国际公寓开发权作为合作条件，成为北京光彩合作经营方，在分得合作企业所建光彩国际公寓 15% 的房产建筑面积后，不再分取合作企业的利润，也不承担合作企业的债务与亏损。根据相关各方 2005 年达成的补充协议，北京工体实际分得房产建筑面积约 14,016.50 平方米，德高瑞丰分得光彩国际公寓商业建筑面积 7,400 平方米。

根据各方协议，光彩国际公寓除应分配给北京工体、德高瑞丰的物业外，剩余可销售面积由北京光彩进行销售，所产生的利润按本公司 85% 和美国泛海 15% 的比例进行分配。自合作企业开始收取物业管理费及开展其他经营活动时，由本公司、德高瑞丰和美国泛海按 40%、35% 和 25% 的比例分享合作企业利润。2011 年 6 月，德高瑞丰将持有的该公司 35% 的股权转让给通海控股。2013 年 4 月 18 日，本公司受让通海控股持有的北京光彩 35% 出资权及相关权益（含北京光彩国际公寓 7,405.99 平方米商业用房使用、收益和处分的权利）。股权转让完成后本公司持有北京光彩 75% 的股权，美国泛海持有 25% 的股权，本公司相应表决权比例为 85%。

#### 对于纳入合并范围的重要的结构化主体，控制的依据：

评估本公司是否作为投资者控制被投资企业时须考虑所有事实及情况。控制的定义包含以下三项要素：(1)拥有对被投资者的权力；(2)通过参与被投资者的相关活动而享有可变回报；(3)有能力运用对被投资者的权力影响其回报的金额。倘若有事实及情况显示上述一项或多项要素发生了变化，则本公司需要重新评估其是否对被投资企业构成控制。

对于本公司及金融子公司管理并投资的结构化主体(如基金及资产管理计划等)，本公司会评估其所持有结构化主体连同其管理人报酬所产生的可变回报的最大风险敞口是否足

够重大以致表明本公司对结构化主体拥有控制权。若本公司对管理的结构化主体拥有控制权，则将结构化主体纳入合并财务报表的合并范围。对于本公司以外各方持有的结构化主体份额，因本公司作为发行人具有合约义务以现金回购其发售的份额，本公司将其确认为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

## (2) 重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
武汉公司	6.63%	122,377,805.08	46,060,000.00	5,347,075,996.41
民生证券	12.36%	32,036,112.26	-	1,382,318,337.88

## (3) 重要非全资子公司的主要财务信息

子公司名称	期末余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
武汉公司	91,881,350,213.63	26,949,995,380.10	118,831,345,593.73	50,050,821,860.75	16,995,806,044.77	67,046,627,905.52
民生证券	47,408,777,216.68	644,959,155.11	48,053,736,371.79	24,478,462,860.35	12,523,835,926.64	37,002,298,786.99

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
武汉公司	114,704,986,455.81	43,608,781,314.00	158,313,767,769.81	76,413,985,098.14	35,277,912,291.14	111,691,897,389.28
民生证券	32,463,970,149.15	7,414,667,445.93	39,878,637,595.08	18,804,516,315.84	10,164,246,406.85	28,968,762,722.69

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
武汉公司	3,602,335,429.15	1,958,351,225.93	1,998,114,437.82	-7,924,074,747.95	4,382,258,619.49	1,978,211,378.17	2,039,493,130.52	4,367,879,991.63

民生证券	1,328,898,322.45	259,023,636.50	259,023,636.50	3,825,158,938.27	444,123,972.18	-64,542,060.91	-113,465,566.09	-770,445,820.90
------	------------------	----------------	----------------	------------------	----------------	----------------	-----------------	-----------------

#### (4) 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制

使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制详见财务报告之“七、73、所有权或使用权受到限制的资产”。

#### (5) 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持

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

### 2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

#### (1) 在子公司所有者权益份额发生变化的情况说明

子公司名称	期末持股比例	期初持股比例	变动原因
武汉公司	93.37%	97.91%	引进战略投资者

#### (2) 交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响

项目	武汉公司
购买成本/处置对价	
—现金	3,182,200,000.00
购买成本/处置对价合计	3,182,200,000.00
减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	2,300,003,184.74
差额	882,196,815.26
其中：调整资本公积	882,196,815.26

### 3、在合营安排或联营企业中的权益

#### (1) 重要的合营企业或联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
民生银行	中国	北京	金融服务		2.31%	长期股权投资-权益法核算

持有 20%以下表决权但具有重大影响，或者持有 20%或以上表决权但不具有重大影响的依据：

截止报告期末，公司通过全资子公司泛海国际股权投资有限公司持有民生银行 H 股 1,012,300,950 股（持股比例 2.312%），控股股东中国泛海及其所属公司持有民生银行 2,027,420,138.40 股（持股比例 4.631%），合计持股比例 6.943%。鉴于本公司



董事长、实际控制人卢志强先生任民生银行副董事长,本公司与中国泛海通过协议约定对民生银行的财务和经营政策具有参与决策的权力,因此具有重大影响故按权益法核算该项投资。

## (2) 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
联营企业:	--	--
投资账面价值合计	1,653,579,427.38	660,332,861.65
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	211,446,389.99	1,890,941.79
--其他综合收益		
--综合收益总额	211,446,389.99	1,890,941.79

## 4、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明:

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

## 十、与金融工具相关的风险

### 1、风险管理政策和组织架构

#### (1) 风险管理政策

本公司从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得适当的平衡,将风险对本公司经营业绩的负面影响降低到最低水平,使股东及其他权益投资者的利益最大化。基于该风险管理目标,本公司风险管理的基本策略是确定和分析本公司所面临的各种风险,建立适当的风险承受底线进行风险管理并及时可靠地对各种风险进行计量、监测、报告和应对,将风险控制在限定的范围之内。本公司在日常经营活动中涉及的风险主要包括市场风险、信用风险、流动性风险等。本公司制定了相应的政策和程序来识别和分析这些风险,并设定适当的风险指标、风险限额、风险政策及内部控制流程,通过信息系统持续监控来管理上述各类风险。公司按季度形成风控指标监控报告,针对重大或重要风险不定期发送风险报告函或风险提示函。

#### (2) 风险管理组织架构

公司由董事会全面负责风险管理目标和政策的确定,并对风险管理目标和政策承担最终责任。董事会已授权本公司风险控制总监和风险控制部门设计和实施能确保风险管理目标和政策得以有效执行的程序。董事长通过风险控制总监递交的半年及年度报告来审查已执行风险管理程序的有效性以及风险管理目标和政策的合理性。本公司的内部审计部门也会对全面风险管理制度及流程的有效性、适应性进行确认并评价,并且将有关发现汇报给审计委员会。公司风险管理在总部、各业务平台和所属各公司间实行“统一领导、分级管理”垂直体系。公司在各职能管理总部指定风控联系人负责对接各部门内的风险管理工作;在各业务平台设立风险管理部门或岗位,负责组织本单位的信息收集、风险评估、风险应对、监督改进、及风险报告等工作,并向公司风险控制总部汇报工作;在各级所属公司设立风险管理部门或岗位,承接各自归属业务平台的风险管理工

作，并在本单位层面贯彻执行。

## 2、信用风险

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

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

### 非金融业务：

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

### 金融业务：

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

保险业务主要面临的信用风险与投资业务及再保险公司的再保险安排等有关。保险业务投资品种遵循中国保监会的监管要求，投资组合中主要是基金、国债、央行票据、银行理财产品、金融债券、公司债券、可转债、存放在四大国有银行和其他全国性商业银行的货币资金、定期存款、存出资本金以及债权项目投资和信托计划投资，其中债权投资计划均投向于电力行业及地方和国家重大基础设施等项目，具有符合保监会规定的担保措施，信用等级高；信托投资计划均有抵押物或质押物以及担保人。另外在签订再保险合同之前，会对再保险公司进行信用评估，选择具有较高信用资质的再保险公司以降低信用风险。

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

## 3、市场风险

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

### （1）利率风险

利率风险是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。公司面临的利率风险主要产生于银行存款、结算备付金、存出保证金、买入返售金融资产、债权型投资以及带息债务等。债权型投资面临由于市场利率上升而导致公允价值下降的风险，其中浮动利率类债券还面临每个付息期结束按市场利率重新定价而影响未来现金流量的风险。本公司通过调整投资组合的结构和期限来管理利率风险，并尽可能使资产和负债的期限相匹配。

项目	期末余额（万元）			
	不计息	固定利率	浮动利率	合计
金融资产总计	2,180,326.58	5,418,987.38	1,351,245.06	8,950,559.02
金融负债总计	1,804,985.91	10,046,966.67	1,524,715.74	13,376,668.32
金融资产负债缺口	375,340.67	-4,627,979.29	-173,470.68	-4,426,109.30

项目	期初余额（万元）			
	不计息	固定利率	浮动利率	合计

金融资产总计	3,050,488.54	3,879,068.89	1,627,573.44	8,557,130.87
金融负债总计	2,884,752.08	12,575,507.93	1,266,922.16	16,727,182.17
金融资产负债缺口	165,736.46	-8,696,439.04	360,651.28	-8,170,051.30

利率风险敏感性分析。于资产负债表日，在其他变量不变的情况下，假定利率上升或下跌 100 基点将会导致公司利润总额减少或增加人民币 1,734.71 万元 (2018 年 12 月 31 日：减少或增加人民币 3,606.51 万元)。

#### (2) 汇率风险

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

外汇风险敞口的敏感性分析。于资产负债表日，假定除汇率以外的其他风险变量不变，外币对人民币升值或贬值 300 个基点，将导致公司利润总额减少或增加人民币 69,239.86 万元 (2018 年 12 月 31 日：减少或增加人民币 64,831.64 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。本公司主要投资于证券交易所上市或银行间同业市场交易的股票和债券，所面临的价格风险来源于单个证券发行主体自身经营情况或特殊事项的影响，也可能来源于证券市场整体波动的影响。

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

## 4、流动性风险

流动性风险，是指企业在履行以交付现金或其他金融资产的方式结算的义务时发生资金短缺的风险。本公司应对流动性风险的政策是通过监控现金余额、可随时变现的有价证券以及对未来现金流量的滚动预测，重视资金来源的多样化，确保拥有充足的流动性资产 (如货币资金、其他短期存款及证券) 以满足公司流动性需求。

本公司金融负债以未折现的合同现金流量按到期日列示如下：

项目	期末余额 (万元)						
	未标明到期日	即时偿还	6 个月以内	6 至 12 月	1 至 5 年	5 年以上	合计
金融负债合计	1,061,166.17	1,176,722.68	4,658,647.18	1,686,242.54	4,863,732.55	16,372.89	13,462,884.01
项目	期初余额 (万元)						
	未标明到期日	即时偿还	6 个月以内	6 至 12 月	1 至 5 年	5 年以上	合计
金融负债合计	884,025.80	924,502.06	3,828,671.87	4,113,287.92	6,954,915.83	21,778.70	16,727,182.18

## 十一、公允价值的披露

公司根据以下层级确定及披露金融工具的公允价值：

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

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

第三层级：输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。

当无法从公开市场获取报价时，公司通过一些估值技术或者询价来确定公允价值。

公司在估值技术中使用的主要参数包括标的价格、利率、汇率、波动水平、相关性及交易对手信用差价等，均为可观察

到的且可从公开市场获取的参数。

对于公司持有的未上市股权、私募股权、未流通股、未上市基金，管理层从交易对手处询价或使用估值技术确定公允价值。估值技术包括现金流折现法、市场乘数法等。其公允价值的计量可能采用了对估值产生重大影响的不可观察参数，因此公司将这些资产和负债划分至第三层级。可能对估值产生影响的不可观察参数主要包括流动性折让、市场乘数等，上述不可观察参数变动引起的公允价值变动金额均不重大。

## 1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

单位：元

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	4,114,384,781.42	22,863,244,219.66	18,558,975,039.86	45,536,604,040.94
1.以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	4,114,384,781.42	22,863,244,219.66	18,558,975,039.86	45,536,604,040.94
其中：债券	977,933,303.30	16,038,956,494.34	163,549,042.40	17,180,438,840.04
股权	1,381,810,695.66	1,160,106,906.74	2,516,806,780.02	5,058,724,382.42
基金	832,275,854.78	2,123,475,349.77	6,376,691,929.72	9,332,443,134.27
可转换债券	740,358,665.18	-	18,752,801.72	759,111,466.90
不动产投资计划		823,951,172.88		823,951,172.88
项目资产支持计划		272,864,133.78		272,864,133.78
理财产品	134,532,158.91	52,399,497.53	69,615,419.42	256,547,075.86
信托计划		2,031,476,271.57	9,293,490,731.51	11,324,967,003.08
资管计划		360,014,393.05	118,668,335.07	478,682,728.12
其他	47,474,103.59	-	1,400,000.00	48,874,103.59
（二）衍生金融资产	-	472,583,408.60	13,681,959.86	486,265,368.46
（三）其他债权投资	103,196,847.08		-	103,196,847.08
（四）其他权益工具投资	336,821,844.51		111,860,572.00	448,682,416.51
（五）投资性房地产			11,071,826,515.21	11,071,826,515.21
出租的建筑物			11,071,826,515.21	11,071,826,515.21
持续以公允价值计量的资产总额	4,554,403,473.01	23,335,827,628.26	29,756,344,086.93	57,646,575,188.20
（六）交易性金融负债		1,126,439,392.29	397,203,344.89	1,523,642,737.18
其中：回购业务		109,898,716.44		109,898,716.44
债券借贷		1,016,540,675.85		1,016,540,675.85
结构化主体中其他			397,203,344.89	397,203,344.89

投资者享有份额				
(八) 衍生金融负债		95,849,733.63	77,959,507.39	173,809,241.02
持续以公允价值计量的负 债总额		1,222,289,125.92	475,162,852.28	1,697,451,978.20

## 2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

第一层次确定依据主要是交易所市场公开报价。

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

对于交易性金融资产、其他债权投资中的债券投资的公允价值是采用相关债券登记结算机构估值系统的报价。相关报价机构在形成报价过程中采用了反映市场状况的可观察输入值。

对于交易性金融资产、其他债权投资中不存在公开市场的债务及存在限售期限的上市股权投资，其公允价值以估值技术确定。估值技术所需的可观察输入值包括但不限于无风险利率、隐含波动率和人民币掉期曲线等估值参数。

对于其他债权投资、其他权益工具，其公允价值以第三方提供的投资账户报告或估值报告确定。

交易性金融负债参考公开交易作价。衍生金融负债主要是场外衍生品交易，主要是使用蒙特卡洛方法对场外期权进行估值。

## 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

对于非上市股权投资、基金投资、债券投资、无公开市场报价的股票投资、信托产品及金融负债，公司从交易对手处询价或者采用估值技术来确定其公允价值，估值技术包括现金流折现法和市场比较法等。其公允价值的计量采用了重要的不可观察参数，比如流动性折扣、波动率、风险调整折扣和市场乘数等。非上市股权投资、基金投资、其他投资及金融负债的公允价值对这些不可观察输入值的合理变动无重大敏感性。

## 5、持续的第三层次公允价值计量项目，期初与期末账面价值间的调节信息及不可观察参数敏感性分析

项目	期初余额	转入第三层次	转出第三层次	当期利得或损失总额		购买、发行、出售			期末余额	对于在报告期末持有的资产或负债，计入损益的当期未实现利得或变动
				本期损益影响	本期其他综合收益影响	购买/其他转入	出售	其他转出		
(一) 交易性金融资产	20,703,074,143.64		615,627,063.00	416,555,131.15		9,796,440,049.96	11,329,751,346.43	35,260,000.00	18,558,975,039.86	
其中：债权	14,195,826.16			-101,373,684.17		251,276,689.29	549,788.88		163,549,042.40	
股权	2,836,618,804.35		615,627,063.00	136,966,888.12		436,307,845.13	276,038,145.48		2,516,806,780.02	
基金	8,701,269,601.24			56,749,219.42		1,045,611,556.40	3,350,525,986.41		6,376,691,929.72	
可转换债券				1,500,866.46		17,251,935.26			18,752,801.72	
理财产品	150,620,533.82			355,975.89		55,000,000.00	101,101,090.29	35,260,000.00	69,615,419.42	
信托计划	8,941,169,378.07			322,355,865.43		7,790,992,023.88	7,462,404,670.44		9,293,490,731.51	
资管计划	57,800,000.00					200,000,000.00	139,131,664.93		118,668,335.07	
其他	1,400,000.00								1,400,000.00	
(二) 衍生金融资产	-			-		13,681,959.86			13,681,959.86	
(三) 其他债权投资	-			-					-	

（四）其他权益工具投资	111,860,572.00								111,860,572.00	
（五）投资性房地产	12,799,330,796.70							1,727,504,281.49	11,071,826,515.21	
以公允价值计量的资产总额	33,614,265,512.34		615,627,063.00	416,555,131.15		9,810,122,009.82	11,329,751,346.43	1,762,764,281.49	29,756,344,086.93	
（七）交易性金融负债	500,866,745.80			3,551,171.28		-658,476.19	106,556,096.00		397,203,344.89	
结构化主体中其他投资者享有份额	500,866,745.80			3,551,171.28		-658,476.19	106,556,096.00		397,203,344.89	
（八）衍生金融负债	59,760,778.72					18,198,728.67			77,959,507.39	
以公允价值计量的负债总额	560,627,524.52			3,551,171.28		17,540,252.48	106,556,096.00		475,162,852.28	

## 6、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。

## 十二、关联方及关联交易

### 1、本企业的母公司情况

母公司名称	关联关系	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	母公司对本 企业的持股 比例	母公司对本 企业的表决 权比例
卢志强	实际控制人		自然人		0.35%	0.35%
通海控股有限公司 （“通海控股”）	间接控股股东	北京市	实业投资、资产管理；经济技术管理咨询	21,000		
泛海集团有限公司 （“泛海集团”）	间接控股股东	山东省潍坊市	科技、文化、教育、房地产、基础设施项目及产业的投资	100,000		
中国泛海控股集团有 限公司（“中国泛海”）	控股股东	北京市	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	2,000,000	68.49%	68.49%

### 2、本企业的子公司情况

本公司子公司的情况详见财务报告之“九、在其他主体中的权益”。

### 3、本企业合营和联营企业情况

本公司重要的合营或联营企业详见财务报告之“九、在其他主体中的权益”。

### 4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
常新资本投资管理有限公司	同一实际控制人
常新国际集团有限公司 Chang Xin International Group Limited	同一实际控制人
泛海实业股份有限公司	股东的子公司
泛海能源控股股份有限公司	股东的子公司
泛海园艺技术工程有限公司	同一实际控制人
泛海实业股份有限公司山东商会大厦分公司	股东的子公司



其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
北京民生典当有限责任公司	股东的子公司
PT. China Oceanwide Indonesia	股东的子公司
民生控股股份有限公司	股东的子公司
民生保险经纪有限公司	股东的子公司
民丰资本投资管理有限公司	股东的子公司
海墨文化传媒股份有限公司	股东的子公司
泛海文化传媒控股股份有限公司	股东的子公司
北京经观文化传媒有限公司	股东的子公司
陕西九州映红实业发展有限公司	股东的子公司
民生财富投资管理有限公司	股东的子公司
陕西秦皇大剧院演艺有限公司	股东的子公司
泛海公益基金会	同一实际控制人
山东泛海公益基金会	同一实际控制人
泛海能源投资包头有限公司	股东的子公司
中国泛海国际投资有限公司	股东的子公司
泛海投资集团有限公司	股东的子公司
Oceanwide Millenium Limited	股东的子公司
China Oceanwide USA Holdings Co. Ltd	股东的子公司
泛海健康产业资本投资管理有限公司	股东的子公司
泛海在线保险代理有限公司	股东的子公司
红芝麻互联网科技有限公司	股东的子公司
通海国际控股有限公司	股东的子公司
武汉泛海国际影城有限公司	股东的子公司
深圳泛海影城有限公司	股东的子公司
陕西泛海红墩界煤电有限公司	同一实际控制人

## 5、关联交易情况

(1) 存在控制关系且已纳入本公司合并报表范围的子公司，其相互间交易及母子公司交易已作抵销。

(2) 采购商品/接受劳务情况表

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
泛海酒店投资管理有限公司	酒店管理	624,051.07	302,293.99
泛海园艺技术工程有限公司	工程服务	7,613,823.28	13,434,502.86

泛海投资集团有限公司	基金管理费	1,262,651.85	
北京经观文化传媒有限公司	广告服务	188,679.25	3,471,698.13
泛海实业股份有限公司	酒店服务	4,189.98	
武汉泛海国际影城有限公司	观影服务	27,126.70	
泛海建设控股有限公司	物业服务	85,610.06	
泛海建设控股有限公司	物业服务	173,526.45	
中国民生银行股份有限公司	债券正回购利息支出		255,774.37
民生财富投资管理有限公司	财务顾问费	46,218,113.31	
民生财富投资管理有限公司	接受劳务		283,018.87
深圳市泛海三江电子股份有限公司	安防产品及工程	2,764,539.82	615,520.80
泛海经观广告传媒有限公司	广告服务	1,681,366.92	2,829,897.08
泛海经观广告传媒有限公司	赔付支出		8,503.58
泛海酒店投资管理有限公司	赔付支出	23,223.78	10,800.26
北京经观文化传媒有限公司	赔付支出	6,393.00	
泛海实业股份有限公司	赔付支出	24,374.00	6,940.00
武汉泛海国际影城有限公司	赔付支出	3,773.58	
陕西秦皇大剧院演艺有限公司	赔付支出	482.12	
泛海集团有限公司	赔付支出	17,457.40	
中国泛海控股集团有限公司	赔付支出	144,832.35	
陕西九州映红实业发展有限公司	赔付支出	3,805.00	
泛海园艺技术工程有限公司	赔付支出		497,590.43
泛海公益基金会	赔付支出		5,620.35
中国民生银行股份有限公司	咨询服务	339,622.64	
中国民生银行股份有限公司	现券交易	53,309.77	
红芝麻互联网科技有限公司	技术服务	972,737.58	
泛海在线保险代理有限公司	保险代理	22,258,406.49	
民生保险经纪有限公司	保险代理	1,927,891.75	

### (3) 出售商品/提供劳务情况表

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
中国泛海控股集团有限公司北京分公司	物业管理	3,113,207.46	3,240,565.95
常新资本投资管理有限公司	物业管理	22,117.59	23,371.23
泛海经观广告传媒有限公司	物业管理	43,278.47	25,030.18
陕西九州映红实业发展有限公司	物业管理	241,794.35	154,072.09

泛海酒店投资管理有限公司	物业管理	166,685.17	202,020.73
泛海实业股份有限公司	物业管理	1,468,309.13	1,533,572.40
深圳市泛海三江电子股份有限公司	物业管理	417,729.56	398,628.22
中国泛海控股集团有限公司北京分公司	保费收入	67,788.20	
泛海园艺技术工程有限公司	保费收入	56,848.83	
民生保险经纪有限公司	保费收入	10,188.68	
中国泛海控股集团有限公司	保费收入	1,747,823.66	1,143,776.81
陕西九州映红实业发展有限公司	保费收入	6,676.72	
泛海酒店投资管理有限公司	保费收入	519,035.32	
泛海实业股份有限公司	保费收入	134,218.24	
山东泛海公益基金会	保费收入	2,876.20	
泛海能源控股股份有限公司	保费收入	576.63	
海墨文化传媒股份有限公司	保费收入	4,143.92	
民生控股股份有限公司	保费收入	7,900.25	119,836.61
深圳市泛海三江电子股份有限公司	保费收入	87,375.00	
泛海公益基金会	保费收入	4,178.33	
北京民生典当有限责任公司	保费收入	9,593.35	
北京经观文化传媒有限公司	保费收入	3,635.38	
陕西秦皇大剧院演艺有限公司	保费收入	85,799.23	
泛海集团有限公司	保费收入	67,931.10	
民生财富投资管理有限公司	保费收入	19,232.51	
陕西泛海红墩界煤电有限公司	保费收入	7,873.66	
泛海经观广告传媒有限公司	广告费收入	126,683.02	
泛海经观广告传媒有限公司	转售水电费	180,788.78	
泛海酒店投资管理有限公司	转售水电费	2,804,119.42	2,978,705.11
民生财富投资管理有限公司	受托资产管理业务	20,958.32	3,679,245.28
中国民生银行股份有限公司	受托资产管理业务	307,856.46	335,184.22
泛海健康产业资本投资管理有限公司	证券经纪业务		125,458.37
中国泛海控股集团有限公司	证券经纪业务		66,101.74
泛海能源控股股份有限公司	证券经纪业务		64,446.03
常新资本投资管理有限公司	证券经纪业务		24,999.32
北京民生典当有限责任公司	证券经纪业务		7,028.30

**(4) 关联租赁情况**

本公司作为出租方:

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
中国民生银行股份有限公司	武汉泛海城市广场商铺	1,147,685.01	1,151,411.67
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	22,672,930.46	803,220.93
深圳市泛海三江电子股份有限公司	武汉泛海城市广场写字楼	399,185.16	399,185.16
深圳市泛海三江电子股份有限公司	深圳荔园大厦	34,285.71	
武汉泛海国际影城有限公司	武汉泛海城市广场影城、商铺	833,653.53	
泛海经观广告传媒有限公司	武汉泛海城市广场写字楼	132,203.48	
北京元培泛海教育科技有限公司	北京光彩国际公寓商铺	8,714.29	8,714.28
泛海园艺技术工程有限公司	武汉泛海城市广场写字楼	86,527.20	
民生保险经纪有限公司	武汉泛海城市广场写字楼	23,079.96	

本公司作为承租方:

出租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁费	上期确认的租赁费
常新资本投资管理有限公司	泛海名人广场综合楼三楼	205,238.10	410,476.19
中国泛海控股集团有限公司北京分公司	北京民生金融中心写字楼	75,812,472.59	75,204,615.32
泛海能源控股股份有限公司	车辆	78,361.62	47,142.86
中国泛海控股集团有限公司	车辆	402,744.28	366,868.93
China Oceanwide USA Holdings Co. Ltd	旧金山内河码头中心三号塔楼 29 楼	1,442,184.14	279,346.84
PT. China Oceanwide Indonesia	雅加达 TCC-Batavia 楼 1 塔 32 层, 雅加达 Senopati Penthouse 公寓	2,984,308.77	3,049,667.95
通海投资集团有限公司	上海外滩 SOHO 写字楼	1,463,432.52	
泛海实业股份有限公司	济南山东商会大厦 17 楼	398,524.72	398,524.72

**(5) 关联担保情况**

1) 本公司作为担保方为下列子公司提供担保

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
本公司	武汉公司	1,704,567,800.00	2016.7.27	2019.7.26	否
本公司	武汉公司	1,100,000,000.00	2017.5.3	2022.5.3	否
本公司	武汉公司	250,000,000.00	2018.4.18	2022.5.3	否
本公司	武汉公司	260,000,000.00	2017.7.12	2019.7.12	否
本公司	武汉公司	20,000,000.00	2017.8.9	2019.8.9	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
本公司	武汉公司	363,000,000.00	2017.6.26	2020.6.21	否
本公司	武汉公司	165,000,000.00	2017.6.26	2020.6.21	否
本公司	武汉公司	300,000,000.00	2017.6.28	2020.6.21	否
本公司	武汉公司	300,000,000.00	2017.6.30	2020.6.21	否
本公司	武汉公司	797,000,000.00	2017.6.27	2022.6.26	否
本公司	武汉公司	1,800,000,000.00	2017.8.3	2021.8.3	否
本公司	武汉公司	101,000,000.00	2017.12.28	2022.5.3	否
本公司	武汉公司	600,000,000.00	2018.1.8	2022.5.3	否
本公司	武汉公司	49,000,000.00	2018.1.9	2022.5.3	否
本公司	武汉公司	150,000,000.00	2018.4.3	2022.5.3	否
本公司	武汉公司	950,000,000.00	2017.9.30	2022.9.28	否
本公司	武汉公司	420,103,014.33	2018.6.29	2023.6.29	否
本公司	武汉公司	2,500,000,000.00	2018.10.9	2020.10.9	否
本公司	武汉公司	781,934,665.71	2018.7.20	2023.7.20	否
本公司	武汉公司	990,000,000.00	2018.11.29	2020.11.29	否
本公司	武汉公司	800,000,000.00	2018.12.14	2021.12.14	否
本公司	武汉公司	810,000,000.00	2018.12.28	2021.12.28	否
本公司	武汉公司	200,000,000.00	2019.3.19	2022.3.19	否
本公司	武汉公司	300,000,000.00	2019.6.28	2022.3.19	否
本公司	武汉公司	2,000,000,000.00	2019.4.30	2019.7.30	否
本公司	武汉中心公司	1,974,500,000.00	2018.6.20	2023.6.18	否
本公司	武汉中心公司	2,000,000,000.00	2018.6.26	2023.6.18	否
本公司	武汉中心公司	80,000,000.00	2018.10.24	2019.10.24	否
本公司	武汉中心公司	300,000,000.00	2018.10.24	2020.4.24	否
本公司	武汉中心公司	500,000,000.00	2018.10.24	2020.10.23	否
本公司	武汉城广公司	773,246,502.76	2018.7.20	2023.7.20	否
本公司	星火公司	744,250,600.00	2015.5.27	2020.5.29	否
本公司	星火公司	600,000,000.00	2017.5.23	2022.5.23	否
本公司	星火公司	150,000,000.00	2019.1.30	2020.1.30	否
本公司	星火公司	50,000,000.00	2019.1.31	2020.1.31	否
本公司	星火公司	92,000,000.00	2019.2.1	2020.2.1	否
本公司	星火公司	108,000,000.00	2019.3.27	2020.3.27	否

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
本公司	青岛公司	695,053,036.19	2018.7.19	2023.7.19	否
本公司	股权公司	500,000,000.00	2017.6.29	2020.6.29	否
本公司	泛海物业/泛海物业 武汉公司	512,297,900.00	2017.12.20	2024.10.25	否
本公司	山海天公司	120,000,000.00	2018.11.23	2019.11.23	否
人民币小计		26,910,953,518.99			
本公司	泛海控股国际投资 有限公司	美元 7,545,000.00	2015.1.20	2020.1.19	否
本公司	洛杉矶公司	美元 2,000,000.00	2015.7.20	2020.7.19	否
本公司	洛杉矶公司	美元 3,000,000.00	2015.8.12	2020.8.11	否
本公司	洛杉矶公司	美元 3,000,000.00	2015.8.18	2020.8.17	否
本公司	洛杉矶公司	美元 2,000,000.00	2015.9.6	2020.9.5	否
本公司	洛杉矶公司	美元 6,000,000.00	2015.9.18	2020.9.17	否
本公司	洛杉矶公司	美元 2,000,000.00	2015.9.29	2020.9.28	否
本公司	洛杉矶公司	美元 8,000,000.00	2015.11.7	2020.11.6	否
本公司	洛杉矶公司	美元 5,000,000.00	2015.11.25	2020.11.24	否
本公司	洛杉矶公司	美元 6,000,000.00	2016.2.6	2021.2.5	否
本公司	洛杉矶公司	美元 5,000,000.00	2016.2.15	2021.2.14	否
本公司	洛杉矶公司	美元 19,000,000.00	2016.3.18	2021.3.17	否
本公司	洛杉矶公司	美元 4,000,000.00	2016.4.27	2021.4.26	否
本公司	洛杉矶公司	美元 1,500,000.00	2016.4.28	2021.4.27	否
本公司	洛杉矶公司	美元 4,500,000.00	2016.9.1	2021.9.1	否
本公司	洛杉矶公司	美元 12,500,000.00	2016.9.30	2021.9.30	否
本公司	洛杉矶公司	美元 7,500,000.00	2016.10.24	2021.10.24	否
本公司	洛杉矶公司	美元 1,500,000.00	2016.11.14	2021.11.14	否
本公司	洛杉矶公司	美元 5,000,000.00	2016.12.13	2021.12.13	否
本公司	洛杉矶公司	美元 10,500,000.00	2017.2.6	2022.2.6	否
本公司	洛杉矶公司	美元 500,000.00	2017.2.7	2022.2.7	否
本公司	洛杉矶公司	美元 4,000,000.00	2017.3.31	2022.3.31	否
本公司	洛杉矶公司	美元 11,500,000.00	2017.5.16	2022.5.16	否
本公司	洛杉矶公司	美元 6,500,000.00	2017.5.26	2022.5.26	否
本公司	洛杉矶公司	美元 6,000,000.00	2017.12.25	2022.12.25	否
本公司	泛海控股国际 2015	美元 11,300,000.00	2015.8.12	2020.8.11	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
	有限公司				
本公司	泛海控股国际 2017 有限公司	美元 400,000,000.00	2017.7.27	2020.7.27	否
本公司	泛海控股国际发展第三有限公司	美元 215,000,000.00	2018.10.31	2021.10.31	否
本公司	泛海控股国际发展第三有限公司	美元 65,000,000.00	2019.3.20	2021.10.31	否
本公司	泛海控股国际发展第三有限公司	美元 280,000,000.00	2019.5.23	2021.5.23	否
本公司	泛海控股国际有限公司	美元 100,000,000.00	2018.1.22	2019.1.22	否
本公司	泛海控股国际有限公司	美元 150,000,000.00	2019.1.29	2020.1.29	否
本公司	泛海控股国际有限公司	美元 56,000,000.00	2019.4.15	2022.4.15	否
本公司	泛海控股国际有限公司	美元 7,000,000.00	2019.4.30	2022.4.15	否
本公司	泛海控股国际有限公司	美元 6,900,000.00	2019.5.6	2022.4.15	否
本公司	泛海控股国际金融发展有限公司	美元 100,000,000.00	2018.1.12	2019.1.12	否
本公司	泛海控股国际金融发展有限公司	美元 94,120,000.00	2018.2.13	2020.1.23	否
本公司	泛海控股国际金融发展有限公司	美元 15,000,000.00	2018.7.19	2019.7.18	否
本公司	中泛集团有限公司	港币 70,960,000.00	2018.4.18	2021.4.18	否
本公司	中泛集团有限公司	港币 304,200,000.00	2018.10.9	2019.9.30	否
本公司	中泛集团有限公司	美元 72,963,500.00	2018.7.9	2021.6.26	否
本公司	中泛集团有限公司	港币 115,400,000.00	2018.11.12	2019.11.12	否
本公司	中泛集团有限公司	港币 199,500,000.00	2018.11.28	2021.11.27	否
本公司	中泛集团有限公司	港币 49,685,000.00	2018.12.6	2021.11.27	否
本公司	中泛集团有限公司	港币 164,000,000.00	2019.1.25	2021.11.26	否
本公司	中泛集团有限公司	港币 258,000,000.00	2019.3.1	2021.11.26	否
本公司	中泛控股有限公司	港币 781,000,000.00	2018.7.25	2019.7.25	否
折合人民币合计		40,426,093,115.40			

## 2) 子公司间担保事项

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
泛海申港资产经营(上海)有限公司、泛海港沪资产经营(上海)有限公司	中泛国际资本香港有限公司	美元 30,000,000.00	2018.5.14	2019.4.30	否
中泛集团有限公司	泛海控股国际金融发展有限公司	港币 1,100,000,000.00	2018.12.3	2019.12.1	否
中泛集团有限公司	88 First Street SF LLC	美元 9,000,000.00	2018.9.6	2025.9.6	否
中泛控股有限公司	中泛房地产开发控股有限公司	美元 160,000,000.00	2018.8.9	2019.8.8	否
泛海控股国际有限公司、泛海控股国际金融发展有限公司、泛海控股国际发展第三有限公司、中国泛海金融(控股)有限公司	中国通海金融	港币 1,000,000,000.00	2018.7.11	2019.7.11	否
武汉城广公司、北京光彩置业有限公司、武汉公司	武汉公司、大连公司、黄金山公司、星火公司	2,590,000,000.00	2019.5.8	2022.5.7	否
中泛控股、纽约泛海不动产投资公司、纽约泛海中心有限公司；中泛房地产开发控股有限公司、中泛房地产第三公司、纽约泛海不动产投资公司；纽约泛海中心公司	中泛房地产开发第三有限公司	美元 175,000,000.00	2019.5.22	2021.5.21	否
武汉公司	民生信托	700,000,000.00	2019.5.30	6 个月	否
合计		7,708,441,942.29			

## 3) 本公司作为被担保方

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕



中国泛海	泛海控股	1,160,000,000.00	2018.6.19	2019.6.19	否
中国泛海	泛海控股	580,000,000.00	2019.6.17	2019.12.18	否
中国泛海	泛海控股	580,000,000.00	2019.6.18	2019.12.18	否
武汉公司	泛海控股	200,000,000.00	2019.1.25	2019.7.25	是
武汉公司	泛海控股	100,000,000.00	2019.1.28	2019.7.28	是
武汉公司	泛海控股	200,000,000.00	2019.1.30	2019.7.30	是
折合人民币合计		2,820,000,000.00			

#### (6) 关联方资金拆借

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
民生银行	1,160,000,000.00	2018-6-19	2019-12-19	
民生银行	1,974,500,000.00	2018-6-20	2023-6-18	
民生银行	2,000,000,000.00	2018-6-26	2023-6-18	
民生银行	879,662,209.71	2018-7-11	2019-7-11	
民生银行	2,400,000,000.00	2019-3-27	2020-3-26	
民生银行	580,000,000.00	2019-6-17	2019-12-17	
民生银行	580,000,000.00	2019-6-18	2019-12-18	

#### (7) 子公司以自有资金参与子公司作为管理人的资产管理、信托及基金业务

关联方	业务名称	期末余额（万元）	期初余额（万元）	本期收益（万元）
民生证券	集合资产管理计划	592.52	832.73	30.82
民生信托	信托计划	806,744.67	778,031.94	33,753.89
民生信托	基金	301,625.00	524,516.44	7,641.25
中泛集团	基金	17,856.27	13,382.25	415.07

#### (8) 关联方资产转让、债务重组情况

关联方	关联交易类型	关联交易内容	交易定价	本期发生额	上期发生额
通海投资集团有限公司	出售资产	本公司子公司民生股权投资基金管理有限公司向关联方转让其持有的杭州富阳通海投资管理有限公司 100% 股权	以原始出资价格进行转让	2,000,000.00	
泛海投资集团有限公司	出售资产	本公司子公司股权公司向关联方转让其持有的海徕(天津)生活服务有限公司 45.45% 股权	以原始出资价格进行转让	30,000,000.00	

泛海文化传媒控股股份有限公司	出售资产	本公司子公司武汉中央商务区股份有限公司以 400 万元的价格将其持有的泛海经观广告传媒有限公司 40% 股权转让给关联法人泛海文化传媒控股股份有限公司	以交易标的的净资产值为基础协商确定		4,000,000.00
----------------	------	---	-------------------	--	--------------

### (9) 关键管理人员报酬

单位：万元

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	2,518.20	6,811.43

### (10) 其他关联交易

#### ①代建工程

2014 年 12 月，东风公司、公司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：经公司与泛海集团协商，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，公司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。上述拆迁成本系公司与泛海集团共同测算结果，该测算主要参考了项目已发生拆迁成本、预计拆迁成本（参照现有拆迁补偿标准及合理溢价）、项目回迁安置房补贴及适度不可预见费等因素考虑。标的本期发生拆迁成本 5,028,421,753.02 元。

②根据本公司 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本公司支付 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 25 宗地的土地证。泛海建设控股于 2009 年 4 月向本公司发函，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本公司支付履约保证金 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 2019 年 6 月 30 日，武汉公司尚有 1 宗土地未办理土地使用权证。

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

#### ③存款

截止 2019 年 6 月 30 日，公司及子公司在民生银行存款余额合计为 327,558,024.18 元，本期存款利息 2,643,385.41 元。

## 6、关联方应收应付款项

### (1) 应收项目

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备

项目名称	关联方	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	51,031,547.99	2,551,577.40	48,191,934.75	2,409,596.74
	泛海实业股份有限公司	852,797.95	42,639.90	154,970.01	7,748.51
	中国民生银行股份有限公司			1,258,604.58	62,930.23
	武汉泛海国际影城有限公司	1,141,834.89	57,091.74	237,722.56	11,886.13
	深圳泛海影城有限公司	800,666.72	40,033.34	200,166.68	10,008.33
	陕西秦皇大剧院演艺有限公司			450,000.00	22,500.00
	泛海园艺技术工程有限公司	136,280.34	6,814.02	45,426.78	2,271.34
	泛海经观广告传媒有限公司	199,663.56	9,983.18	60,849.90	3,042.50
	泛海集团有限公司	2,581.32	129.07	2,610.06	130.50
	Oceanwide Millenium Limited	2,716,866.81		986,776.13	
	Oceanwide Oceanpine Limited	1,013,109.07			
	Oceanwide Galaxy Limited	403,622.55			
其他应收款					
	中国泛海控股集团北京分公司	58,018,863.44	1,552,422.25	53,927,079.14	1,482,625.73
	中国泛海控股集团有限公司			80,531.19	805.31
	泛海实业股份有限公司	408,487.84	4,084.88	408,487.84	4,084.88
	泛海经观广告传媒有限公司	477,613.02	23,880.65	316,819.62	15,840.98
	泛海能源控股股份有限公司	241,500.00	2,415.00	291,000.00	2,910.00
	北京经观文化传媒有限公司			188,679.25	1,886.79
	民生保险经纪有限公司	63,444.86	3,172.24	2,438.75	121.94
	PT China Oceanwide Indonesia			1.99	0.10
	亚太互联网人寿保险股份有限公司（筹）			21,364,617.16	1,068,230.86
	亚太再保险上海筹备组办公室			10,495,263.10	524,763.16
	泛海投资集团有限公司	40,000,000.00	1,500,000.00	10,000,000.00	
	泛海文化传媒控股股份有限公司	4,000,000.00	200,000.00	4,000,000.00	
	武汉泛海国际影城有限公司	4,367,960.45	218,398.02	3,626,712.00	
	Oceanwide Millenium Limited	23,536.35		3,972.79	
	Oceanwide Oceanpine Limited	117,241.81			
	通海投资集团有限公司	2,000,000.00			
应收保费					
	中国泛海控股集团有限公司	2,582,566.63		2,407,716.41	

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	泛海在线保险代理有限公司			17,000.00	
	民生财富投资管理有限公司	15,371.79		15,934.85	
	深圳市泛海三江电子股份有限公司			9,191.55	
	武汉泛海国际影城有限公司	3,773.58			
	泛海实业股份有限公司	10,195.08			
	民生保险经纪有限公司	10,188.68			
	陕西秦皇大剧院演艺有限公司	79,138.78			
债权投资					
	中国泛海国际投资有限公司 China Oceanwide Int'l Investment	674,408,714.38		519,339,705.09	
融出资金					
	Minyun Limited	59,802,338.56			

## (2) 应付项目

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款			
	泛海集团有限公司		881,786,593.72
	泛海园艺技术工程有限公司	7,597,892.76	17,331,380.81
	深圳市泛海三江电子股份有限公司	351,523.25	4,023,955.55
	泛海酒店投资管理有限公司		4,395,078.00
	深圳市泛海三江科技发展有限公司	2,123,930.10	
	PT China Oceanwide Indonesia	8,962,423.06	
	泛海投资集团有限公司	1,344,771.81	
其他应付款			
	中国泛海控股集团有限公司	473,037,243.44	839,545,248.60
	通海国际控股有限公司 Tonghai International Holdings Limited		1,486,483,412.64
	中国泛海国际投资有限公司	2,749,880.00	1,597,788,343.58
	常新国际集团有限公司 Chang Xin International Group Limited		377,583,019.37
	泛海酒店投资管理有限公司	209,796,584.67	213,499,449.23
	武汉泛海国际影城有限公司	5,148,668.22	5,903,559.22

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
	泛海经观广告传媒有限公司	7,357,589.15	6,095,403.15
	北京经观文化传媒有限公司		2,000,000.00
	泛海实业股份有限公司	706,527.70	706,527.70
	中国民生银行股份有限公司	409,637.73	409,637.73
	深圳市泛海三江电子股份有限公司	379,449.70	3,610,785.19
	China Oceanwide USA Holding Co Ltd	482,097.61	1,714,927.56
	泛海园艺技术工程有限公司	40,012.29	40,012.29
	民生保险经纪有限公司	12,116.97	12,116.97
	深圳泛海影城有限公司	16,826.00	15,626.00
	民生财富投资管理有限公司		
	泛海股权投资基金管理（天津）有限公司	9,978,340.00	
	通海投资集团有限公司	556,897.96	
	泛海投资集团有限公司	1,367,395.93	
	北京泛海东风置业有限公司	2,354,091,918.24	
预收账款			
	中国泛海控股集团有限公司		8,511,747.81
	中国民生银行股份有限公司	839,069.72	839,069.72
	泛海能源控股股份有限公司		195,670.20
	泛海酒店投资管理有限公司	132,077.00	132,077.00
	深圳市泛海三江电子股份有限公司	94,122.31	94,122.31
	陕西九州映红实业发展有限公司	1,660,000.00	
	陕西秦皇大剧院演艺有限公司	265,377.36	
	通海控股有限公司	10,291,947.08	
	北京泛海东风置业有限公司	2,957,835,770.09	
预收保费			
	泛海集团有限公司		29,562.53
	深圳市泛海三江电子股份有限公司	6,783.59	5,000.00
	陕西秦皇大剧院演艺有限公司		2,059.46
	泛海实业股份有限公司		899.66
	泛海园艺技术工程有限公司	1,207.55	
应付手续费			
	民生保险经纪有限公司	3,897,818.71	14,931,492.13
	泛海在线保险代理有限公司	2,511,990.66	24,456.12

## 十三、政府补助

### 1、与资产相关的政府补助

本报告期无与资产相关的政府补助。

### 2、与收益相关的政府补助

种类	金额	计入当期损益或冲减相关成本费用损失的金额		计入当期损益或冲减相关成本费用损失的项目
		本期发生额	上期发生额	
企业发展金	250,500.00	250,500.00	1,500,923.00	其他收益
地方业务奖励	5,050,000.00	5,050,000.00	2,648,000.00	其他收益
地方业务补贴	583,197.75	583,197.75	127,158.00	其他收益
政府扶持资金	10,918,500.00	10,918,500.00		其他收益
税务返还	571,655.95	571,655.95		其他收益
地方扶持资金	806,900.00	806,900.00	440,000.00	营业外收入
地方贡献奖励	600,000.00	600,000.00	615,000.00	营业外收入
其他			151,154.77	营业外收入
合计	18,780,753.70	18,780,753.70	5,482,235.77	

## 十四、承诺及或有事项

### 1、重要承诺事项

①截止 2019 年 6 月 30 日, 本公司尚有已签合同(主要为工程施工)未付的约定资本项目支出共计约人民币 120.19 亿元。

②根据本公司及子公司与出租方签订的办公场所及经营占用土地租赁合同, 未来应付租金情况如下:

剩余租赁期	最低租赁付款额
1. 1 年以内 (含 1 年)	292,427,287.09
2. 1-2 年 (含 2 年)	201,098,597.89
3. 2-3 年 (含 3 年)	102,160,970.28
4. 3 年以上	74,530,805.96
合计	670,217,661.22

## 2、或有事项

### (1) 担保事项

①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 2019 年 6 月 30 日累计余额为 73.36 亿元。

### (2) 涉诉事项

#### ①郑州银行股份有限公司案件

2011 年 9 月 16 日，郑州银行股份有限公司（以下简称：郑州银行）以本公司子公司民生证券及民生证券河南分公司为被告，分三起案件向郑州市中级人民法院提出诉讼，三起案件累计请求判令公司十日内返还于 1991 年至 1995 年期间为原告保管的 1,767.00 万元的债券，若逾期不还则赔偿债券本金 1,767.00 万元、利息 4,245.29 万元（暂计至 2011 年 9 月 16 日，诉讼期间不停止利息损失的计算），本息合计 6,012.29 万元。民生证券于 2011 年 12 月 6 日向郑州市中级人民法院提出管辖权异议申请书，申请将案件移送至北京市第二中级人民法院进行审理。2011 年 12 月 13 日，郑州市中级人民法院以(2011)郑民初字第 1355 号、第 1356 号、第 1357 号民事裁定书，裁定驳回民生证券及民生证券河南分公司的管辖权异议。民生证券不服裁定，于 2012 年 1 月 16 日向河南省高级人民法院提起上诉，请求撤销郑州市中级人民法院裁定，并将案件移送至有管辖权法院北京市第二中级人民法院审理。2012 年 12 月 22 日，河南省高级人民法院分别以（2012）豫法民管字第 49 号、50 号、51 号驳回公司的管辖权异议。该案于 2013 年 10 月 22 日在郑州市中级人民法院开庭审理，截至报告日本案尚未判决。

#### ②深意压电案

2017 年 6 月，公司收到起诉状，南油集团向深圳市中级人民法院提起诉讼，认为深意压电三位股东（公司前身深圳南油物业发展股份有限公司为股东之一，持股 40%）在深意压电破产清算过程中怠于履行股东义务，给南油集团造成了损失，应对深意压电在（2005）深中法民初字第 1 号民事判决书项下的未清偿债务本金 23,301,269.67 元、利息 54,923,013.16 元（利息暂计至 2012 年 9 月 4 日）及案件受理费 278,697.29 元承担连带清偿责任。深圳市中级人民法院已于 2018 年 10 月 15 日进行了开庭审理，目前尚未作出判决。

#### ③许静事件引起的诉讼、仲裁案件

许静在民生证券太原长风街证券营业部工作期间（先后任客户经理、营业部总经理助理、营业部副总经理、营业部总经理等职），利用其证券公司工作人员身份，以帮助亲戚朋友炒股、理财、并承诺高额收益的方式骗取宋某、郭某等 63 人共计 61,307,211.58 元。截至 2019 年 6 月 30 日，共有 1 起案件（那海斌、苏丽华案）与许静事件相关。涉案金额共计 1.18 亿元。

那海斌、苏丽华案于 2018 年 5 月 31 日进行了证据交换。2018 年 10 月 22 日，公司太原营业部收到山西省高级人民法院一审民事判决书，判决公司及太原营业部赔偿那海斌、苏丽华经济损失 83,238,375.00 元。公司据此计提了 41,619,187.50 元预计负债。民生证券已向最高人民法院提起上诉，并针对原告的上诉提交了答辩状，目前仍在等待二审审理。

#### ④泛海广场项目案件

2019 年 1 月 31 日，公司子公司泛海广场有限公司（以下简称“子公司”）美国洛杉矶泛海广场项目（以下简称“泛海广场项目”）的一名工程分包商（以下简称“分包商”）向洛杉矶高级法院(Los Angeles County Superior Court)起诉子公司及泛海广场项目总承包商，并登记了泛海广场项目业权的施工留置权约 5,290 万美元，后经更改申诉，目前分包商登记的施工留置权为 6030 万美元。就此子公司及泛海广场项目总承包商向法院提出申请解除留置权金额中的 4000 万美元及强制分包商进行仲裁，被法院否决。现公司已向加州上诉法院（California Court of Appeal）提出上诉并准备积极抗辩，继续就取消留置权担保进行登记并从泛海广场项目业权中剔除并保留所有法律权利。与此同时，也寻求协商和解以解决纠纷。

除存在上述或有事项外，截至 2019 年 6 月 30 日，本公司无其他应披露未披露的重大或有事项。

## 十五、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
股票和债券的发行	公司 2019 年 6 月 26 日至 2019 年 7 月 9 日面向合格投资者公开发行人公司债券“19 泛控 01”，发行金额为 5.5 亿元，票面利率为 7.5%。	增加货币资金及应付债券 5.5 亿元。	
重要的诉讼事项	民生证券于 2017 年与江苏帝奥控股集团股份有限公司（以下简称“江苏帝奥公司”）进行了股票质押融资业务，质押标的为奥特佳（证券代码：002239）流通股 5,616 万股，融资金额 1.3 亿元。因江苏帝奥公司违反合同约定，民生证券向法院提起诉讼，诉讼标的为融资本金 1.3 亿元及相应利息、违约金。法院受理本案后，民生证券将本案债权转让给盛世辰金，并由民生证券继续参与债务追索。在诉讼程序中，本案原告变更为盛世辰金，民生证券以第三人身份参加。本案经 2019 年 4 月 24 日、6 月 13 日两次开庭审理后，在法院主持下达成调解协议，民生证券于 2019 年 7 月 2 日收到北京市第二中级人民法院出具的《民事调解书》。根据调解协议，江苏帝奥应分阶段向盛世辰金支付债务本金、利息及违约金共计 1.59 亿元。本案正在等待江苏帝奥履行调解协议。	不会对公司经营管理、财务状况及偿债能力造成影响。	

### 2、利润分配情况

公司 2018 年度权益分派方案为：以公司总股本 5,196,200,656 股为基数，向全体股东每 10 股派现金红利 1.50 元（含税），不送红股，不以资本公积金转增股本。截至报告披露日公司 2018 年度权益分派方案已实施完毕。

## 十六、其他重要事项

### 1、分部信息

#### （1）报告分部的确定依据与会计政策

根据本公司的内部组织结构、管理要求及内部报告制度确定了 4 个报告分部，分别为：房地产业务、金融业务、资本投资业务以及能源电力业务。本公司的各个报告分部分别提供不同的产品或服务。本公司的管理层定期评价这些分部的经营成果，以决定向其分配资源及评价其业绩。

分部间转移价格按照实际交易价格为基础确定，间接归属于各分部的费用按照资源的投入情况在分部之间进行分配。资产根据分部的经营以及资产的所在位置进行分配，分部负债包括分部经营活动形成的可归属于该分部的负债。如果多个经营分部共同承担的负债相关的费用分配给这些经营分部，该共同承担的负债也分配给这些经营分部。

本集团各个报告分部提供的主要服务分别如下：

A. 房地产业务，包括从事房地产开发建设、房地产投资、不动产经营管理、物业服务的公司，具体见本附注“九、1、在子公司的权益”中业务性质为以上类别的公司。

B. 金融业务，指从事证券、投资、期货、保险、信托及金融信息服务业务的公司。



C. 资本投资业务，是指从事战略投资业务的泛海股权投资管理公司、武汉香港公司以及中泛集团（除地产及电力以外）的所属公司。

D. 能源电力业务，是指从事电力项目建设及生产的中泛电力投资控股有限公司及其所属公司。

## (2) 报告分部的财务信息

本报告期

项目	房地产业务	金融业务	资本投资业务	能源电力业务	分部之间抵消	合计
一、营业收入	1,062,697,117.87	4,196,331,502.90			-88,783,041.71	5,170,245,579.06
其中：对外交易收入	1,060,234,685.19	4,110,010,893.87				5,170,245,579.06
分部间交易收入	2,462,432.68	86,320,609.03			-88,783,041.71	
二、营业费用	2,099,288,116.71	3,423,000,033.69	515,435,016.31	14,939,103.77	-48,236,531.16	6,004,425,739.32
三、营业利润（亏损）	2,138,314,362.17	839,002,793.86	143,068,628.27	-14,988,100.85	-694,496,510.55	2,410,901,172.90
四、资产总额	135,375,944,498.11	80,791,806,658.31	21,885,960,291.78	4,290,273,148.51	-58,221,453,969.35	184,122,530,627.36
递延所得税资产	2,136,370,722.30	493,097,477.45	171,714,118.51	-		2,801,182,318.26
五、负债总额	102,938,063,050.90	48,378,207,145.46	15,236,540,111.73	2,960,741,610.33	-17,828,902,738.27	151,684,649,180.15
递延所得税负债	1,177,302,535.28	139,025,999.78	12,539,643.38			1,328,868,178.44
六、补充信息						
1.折旧和摊销费用	16,950,632.16	64,919,362.38	8,628,582.07	3,124,069.75		93,622,646.36
2.当前确认的减值损失	81,749,636.07	100,988,927.52	-	-		182,738,563.59
3.资本性支出	15,881,266.33	43,554,091.94	-	12,321,135.28		71,756,493.55

## 上年同期

项目	房地产业务	金融业务	资本投资业务	能源电力业务	分部之间抵消	合计
一、营业收入	1,152,962,525.40	3,960,117,802.29			-24,224,467.14	5,088,855,860.55
其中：对外交易收入	1,152,962,525.40	3,935,893,335.15				5,088,855,860.55
分部间交易收入		24,224,467.14			-24,224,467.14	
二、营业费用	1,891,253,713.96	2,893,722,380.69	401,928,941.86	5,437,833.04	-6,032,888.34	5,186,309,981.21
三、营业利润（亏损）	-158,100,873.71	1,069,687,717.83	201,718,148.51	-5,437,833.04	-18,191,578.80	1,089,675,580.79
四、资产总额	170,890,928,102.66	73,157,760,142.90	23,083,652,394.29	4,289,050,037.57	-59,324,722,442.20	212,096,668,235.22
递延所得税资产	2,416,005,817.33	494,845,894.99	27,675,061.65	-		2,938,526,773.97
五、负债总额	142,460,927,957.08	40,668,243,530.09	16,436,790,305.07	2,934,110,113.62	-18,833,403,816.22	183,666,668,089.64
递延所得税负债	1,173,350,477.10	138,795,306.61	6,590,500.04	-		1,318,736,283.75
六、补充信息						
1.折旧和摊销费用	30,886,606.31	61,976,937.96	756,492.39	45,221.44		93,665,258.10
2.当前确认的减值损失	-35,293,820.23	-1,782,341.70	145,147,012.78	-209.40		108,070,641.45
3.资本性支出	11,381,145.73	45,197,428.56	629,812.41	112,185,155.39		169,393,542.09

## 2、公司股权质押、冻结情况

截止 2019 年 6 月 30 日，本公司股权质押情况如下：

出质人	质权人	质押股数（股）	质押期限
中国泛海	大连银行股份有限公司北京分行	368,200,000	2018 年 7 月 26 日~2019 年 7 月 26 日
中国泛海	海通证券股份有限公司	39,800,000	2018 年 2 月 6 日~2019 年 12 月 01 日
中国泛海	吉林省信托有限责任公司	264,000,000	2017 年 11 月 28 日~2019 年 11 月 30 日
中国泛海	平安信托有限责任公司	208,870,000	2016 年 9 月 12 日~2019 年 11 月 30 日
中国泛海	新华信托股份有限公司	250,000,000	2017 年 8 月 16 日~2020 年 8 月 18 日
中国泛海	兴业银行股份有限公司上海分行	116,833,333	2016 年 2 月 2 日~2020 年 1 月 22 日
中国泛海	中国民生银行股份有限公司北京分行	411,530,000	2019 年 3 月 26 日~2021 年 4 月 16 日
中国泛海	中融国际信托有限公司	941,242,700	2017 年 4 月 17 日~2020 年 4 月 26 日
中国泛海	中信证券股份有限公司	186,400,000	2016 年 12 月 16 日~2019 年 12 月 19 日
中国泛海	中原信托有限公司	675,047,368	2017 年 5 月 24 日~2020 年 5 月 15 日
泛海能源	中原信托有限公司	124,000,000	2017 年 5 月 25 日~2020 年 5 月 15 日

## 3、非货币性资产交换

主体公司	换出资产	换出资产成本	换入资产	换入资产成本确定方式	换入资产、换出资产的公允价值	非货币性资产交换确认的损益
泛海股权投资管理有限公司	万达影视股权	552,086,942.89	万达电影股权	根据估值模型考虑限售期流动性折扣，以发行日市价为基础进行调整后确定	552,086,942.89	0

## 十七、母公司财务报表主要项目注释

### 1、应收账款

#### (1) 应收账款分类披露

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	

按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款										
应收款项余额百分比法	595,970.36	100.00	29,798.52	5.00	566,171.84	207,526.00	100.00	10,376.30	5.00	197,149.70
组合小计	595,970.36	100.00	29,798.52	5.00	566,171.84	207,526.00	100.00	10,376.30	5.00	197,149.70
合计	595,970.36	100.00	29,798.52	5.00	566,171.84	207,526.00	100.00	10,376.30	5.00	197,149.70

期末无单项计提坏账准备的应收账款。

按组合计提坏账准备：

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
应收款项余额百分比法	595,970.36	29,798.52	5
合计	595,970.36	29,798.52	--

## (2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

类别	期初余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	核销	
按组合计提坏账准备的应收账款	10,376.30	20,157.37	735.15		29,798.52
合计	10,376.30	20,157.37	735.15		29,798.52

## (3) 本期无实际核销的应收账款

## (4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	期末余额		
	应收账款余额	占应收账款余额合计数的比例(%)	坏账准备
法人一	414,240.00	69.51	20,712.00
自然人一	80,022.00	13.43	4,001.10
自然人二	16,078.00	2.70	803.90
法人二	9,000.00	1.51	450.00
自然人三	7,600.00	1.28	380.00
合计	526,940.00	88.43	26,347.00

## 2、其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	24,332,908,886.72	30,017,761,657.53
合计	24,332,908,886.72	30,017,761,657.53

## (1) 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
往来款	24,323,856,051.54	30,012,246,029.59
押金保证金	10,585,017.47	6,866,947.22
预计无法收回款项	7,755,966.66	7,764,715.21
其他	298,961.39	63,430.46
合计	24,342,495,997.06	30,026,941,122.48

## (2) 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)	
2019 年 1 月 1 日余额	1,414,749.74		7,764,715.21	9,179,464.95
2019 年 1 月 1 日余额在本期	—	—	—	—
--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	416,393.94			416,393.94
本期转回			8,748.55	8,748.55
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2019 年 6 月 30 日余额	1,831,143.68		7,755,966.66	9,587,110.34

按账龄披露:

账龄	期末余额
----	------

1 年以内（含 1 年）	17,850,941,282.83
1 至 2 年（含 2 年）	584,040,309.50
2 到 3 年（含 3 年）	3,697,494,655.35
3 年以上	2,210,019,749.38
合计	24,342,495,997.06

**(3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况**

类别	期初余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	核销	
按信用风险特征组合计提坏账准备	1,414,749.74	416,393.94			1,831,143.68
单独计提坏账准备	7,764,715.21		8,748.55		7,755,966.66
合计	9,179,464.95	416,393.94	8,748.55	-	9,587,110.34

**(4) 本期无实际核销的其他应收款****(5) 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	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
中泛集团	往来款	8,384,432,721.29	1 年以内	34.44	
		2,687,284,607.30	2-3 年	11.04	
		887,027,892.45	3 年以上	3.64	
	小计	11,958,745,221.04		49.12	
星火公司	往来款	6,469,030,319.86	1 年以内	26.58	
浙江公司	往来款	1,040,570,195.65	1 年以内	4.27	
		117,204,690.08	1-2 年	0.48	
		689,044,776.55	2-3 年	2.83	
		573,800,952.67	3 年以上	2.36	
	小计	2,420,620,614.95		9.94	
沈阳公司	往来款	225,592,146.25	1 年以内	0.93	
		65,491,197.68	1-2 年	0.27	
		92,951,996.36	2-3 年	0.38	
		349,343,172.86	3 年以上	1.44	
	小计	733,378,513.15		3.02	
大连公司	往来款	485,029,362.86	1 年以内	1.99	

		134,305,084.89	1-2 年	0.55	
		76,203,499.58	2-3 年	0.31	
	小计	695,537,947.33		2.85	
合计	--	22,277,312,616.33	--	91.51	

### 3、长期股权投资

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
对子公司投资	54,495,000,617.13		54,495,000,617.13	54,495,000,617.13		54,495,000,617.13
对联营企业投资	148,422,174.57		148,422,174.57	147,863,247.88		147,863,247.88
合计	54,643,422,791.70		54,643,422,791.70	54,642,863,865.01		54,642,863,865.01

#### (1) 对子公司投资

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
武汉公司	34,599,776,320.92			34,599,776,320.92		
民生证券	9,466,996,919.25			9,466,996,919.25		
股权公司	3,400,000,000.00			3,400,000,000.00		
民生金服	3,200,000,000.00			3,200,000,000.00		
中泛集团	1,221,364,000.00			1,221,364,000.00		
不动产公司	1,000,000,000.00			1,000,000,000.00		
电力控股	1,000,000,000.00			1,000,000,000.00		
信华公司	281,901,000.00			281,901,000.00		
商管公司	180,000,000.00			180,000,000.00		
山海天公司	99,962,376.96			99,962,376.96		
泛海物业	45,000,000.00			45,000,000.00		
合计	54,495,000,617.13			54,495,000,617.13		

#### (2) 对联营企业投资

投资单位	期初余额	本期增减变动	期末余额	减值准
------	------	--------	------	-----



		追加 投资	减少 投资	权益法下确认 的投资损益	其他 综合 收益 调整	其他 权益 变动	宣告发放现金 股利或利润	计提 减值 准备	其他	备期末 余额
联营企业										
酒管公司	53,746,264.66			1,603,569.20						55,349,833.86
三江电子	94,116,983.22			3,455,357.49			-4,500,000.00			93,072,340.71
合计	147,863,247.88			5,058,926.69			-4,500,000.00			148,422,174.57

#### 4、营业收入和营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	4,381,296.95	473,100.13	2,267,386.89	634,875.25
合计	4,381,296.95	473,100.13	2,267,386.89	634,875.25

#### 5、投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益		361,318,815.00
权益法核算的长期股权投资收益	5,058,926.69	2,138,624.61
处置可供出售金融资产取得的投资收益		415,501,000.33
合计	5,058,926.69	778,958,439.94

### 十八、补充资料

#### 1、当期非经常性损益明细表

√ 适用 □ 不适用

项目	金额	说明
非流动资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	2,674,737,482.67	主要系处置上海公司股权取得的收益
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	18,780,753.70	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-6,794,561.60	
减：所得税影响额	661,989,826.57	
少数股东权益影响额（税后）	63,592,040.44	

合计	1,961,141,807.76	--
----	------------------	----

对公司根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》定义界定的非经常性损益项目，以及把《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因

适用  不适用

项目	涉及金额（元）	原因
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	-107,646,762.65	公司将战略投资业务作为主要经营业务之一，故非金融类公司投资于债券、股票及其他少数股权投资收益均界定为经常性损益

## 2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率	每股收益	
		基本每股收益（元/股）	稀释每股收益（元/股）
归属于公司普通股股东的净利润	8.16%	0.3344	0.3344
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-1.05%	-0.0430	-0.0430

## 第十一节 备查文件目录

一、载有公司法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的财务报表。

二、报告期内在《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。

泛海控股股份有限公司

董事长：卢志强

董事会批准报送日期：2019 年 8 月 26 日