



泛海控股
OCEANWIDE HOLDINGS

泛海控股股份有限公司

2022 年年度报告

2023 年 4 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。

公司董事长栾先舟先生、总裁兼财务总监刘国升先生声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

审议本次年报的董事会会议以现场会议和视频会议相结合的方式召开。公司董事臧炜因公务原因无法出席会议，已书面委托公司副董事长刘国升出席会议并代理行使表决权，公司其他董事均亲自出席了审议本次年报的董事会会议。

非标准审计意见提示

适用 不适用

永拓会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2022 年度财务报告出具了保留意见审计报告，本公司董事会、监事会对相关事项已有详细说明，请投资者注意阅读。

内部控制重大缺陷提示

适用 不适用

公司经本次董事会会议审议通过的利润分配预案为：公司 2022 年度拟不派发现金红利，不送红股，也不以资本公积金转增股本。本次利润分配预案尚需提交公司股东大会审议。

本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。

公司已在本年度报告中描述可能存在的相关风险，敬请查阅第三节“管理层讨论与分析”之“可能面对的风险及应对措施”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.....	7
第三节 管理层讨论与分析	12
第四节 公司治理	36
第五节 环境和社会责任.....	55
第六节 重要事项	56
第七节 股份变动及股东情况	87
第八节 优先股相关情况.....	93
第九节 债券相关情况	94
第十节 财务报告	103

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、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。
- 三、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：栾先舟

董事会批准报送日期：2023 年 4 月 27 日

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
中国银保监会	指	中国银行保险监督管理委员会
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，为公司第二大股东
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
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，2019 年已出售给第三方
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
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
民生证券	指	民生证券股份有限公司，为公司联营公司
民生信托	指	中国民生信托有限公司，为公司子公司

释义项	指	释义内容
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，报告期已出售给第三方

第二节 公司简介和主要财务指标

一、公司信息

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	栾先舟		
注册地址	北京市东城区建国门内大街 28 号民生金融中心 C 座 22 层		
注册地址的邮政编码	100005		
公司注册地址历史变更情况	2003 年 2 月 19 日, 公司注册地址由深圳市南山区学府路 8 号荟芳园 A 栋三楼变更为深圳市福田区福华一路深圳国际商会大厦 A 座十六楼; 2011 年 9 月 16 日, 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。		
办公地址	北京市东城区建国门内大街 28 号民生金融中心 C 座 22 层		
办公地址的邮政编码	100005		
公司网址	www.fhkg.com		
电子信箱	dsh@fhkg.com		

二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	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	luyang@fhkg.com	lixihong@fhkg.com

三、信息披露及备置地点

公司披露年度报告的证券交易所网站	深圳证券交易所网站 (www.szse.cn)
公司披露年度报告的媒体名称及网址	《上海证券报》、巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn)

公司年度报告备置地点	公司董事会监事会办公室
------------	-------------

四、注册变更情况

组织机构代码	911100006188158771
公司上市以来主营业务的变化情况	<p>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，由单一的房地产上市公司向涵盖金融、房地产等业务的综合性控股上市公司转型。随着公司金融业务日趋成熟，公司金融业务的业绩贡献占比持续提升。2020 年 1 月，经中国证监会核准，公司所属行业分类由“房地产”变更为“金融业-其他金融业”。</p> <p>目前，公司经营范围为：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。</p>
历次控股股东的变更情况	<p>公司的前身为南海石油深圳开发服务总公司物业发展公司，由深圳南油（集团）有限公司于 1989 年 5 月投资成立。</p> <p>1991 年 6 月，南海石油深圳开发服务总公司物业发展公司改组为深圳南油物业发展股份有限公司（以下简称“南油物业”），深圳南油（集团）有限公司为其控股股东。</p> <p>1998 年 10 月，深圳南油（集团）有限公司将其持有的南油物业全部股份转让给光彩事业投资集团有限公司（以下简称“光彩事业”，现已更名为“泛海能源控股股份有限公司”），光彩事业成为公司控股股东。</p> <p>2005 年 9 月，泛海建设控股有限公司（以下简称“泛海建设控股”）收购光彩事业持有的公司 28.17% 股份，成为公司控股股东。</p> <p>2010 年 2 月，泛海建设控股将持有的公司全部股份过户给中国泛海，中国泛海成为公司控股股东。</p> <p>截至本报告披露日，公司控股股东未再发生变化。</p>

五、其他有关资料

公司聘请的会计师事务所

会计师事务所名称	永拓会计师事务所（特殊普通合伙）
会计师事务所办公地址	北京市朝阳区关东店北街 1 号国安大厦
签字会计师姓名	李进、郭军

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的保荐机构

适用 不适用

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的财务顾问

适用 不适用

2021 年，因实施民生证券不再纳入公司合并报表范围的重大资产重组项目，公司聘请中信建投证券股份有限公司为财务顾问。

财务顾问名称	财务顾问办公地址	财务顾问主办人姓名	持续督导期间
中信建投证券股份有限公司	北京市东城区朝内大街 2 号	曹震宇、吕非易	2022 年 1 月 26 日-2023 年 12 月 31 日

	凯恒中心 B 座 2 层		
--	--------------	--	--

六、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

	2022 年	2021 年	本年比上年 增减	2020 年
营业总收入（元）	13,070,560,026.25	14,922,802,783.79	-12.41%	14,056,819,178.97
归属于上市公司股东的净利润（元）	-11,536,525,603.63	-11,254,511,485.01	-2.51%	-4,621,758,344.82
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	-4,575,064,744.57	-9,924,449,546.91	53.90%	-4,074,752,041.54
经营活动产生的现金流量净额（元）	574,847,178.26	10,625,318,974.25	-94.59%	8,336,237,439.78
基本每股收益（元/股）	-2.2202	-2.1659	-2.51%	-0.8894
稀释每股收益（元/股）	-2.2202	-2.1659	-2.51%	-0.8894
加权平均净资产收益率	-6490.59%	-101.29%	-6389.30%	-24.10%
	2022 年末	2021 年末	本年末比上 年末增减	2020 年末
总资产（元）	105,190,416,544.04	110,245,216,017.22	-4.59%	180,990,832,219.94
归属于上市公司股东的净资产（元）	-5,462,437,447.62	5,784,797,020.53	-194.43%	16,606,432,397.04

公司最近三个会计年度扣除非经常性损益前后净利润孰低者均为负值，且最近一年审计报告显示公司持续经营能力存在不确定性

是 否

扣除非经常损益前后的净利润孰低者为负值

是 否

项目	2022 年	2021 年	备注
营业收入（元）	13,070,560,026.25	14,922,802,783.79	
营业收入扣除金额（元）	-	-	
营业收入扣除后金额（元）	13,070,560,026.25	14,922,802,783.79	

截至披露前一交易日的公司总股本：

截至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）	-2.2202

七、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

八、分季度主要财务指标

单位：元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	2,283,805,277.13	1,639,756,313.39	4,949,283,551.60	4,197,714,884.13
归属于上市公司股东的净利润	-797,593,150.48	-1,288,845,722.69	-153,990,442.65	-9,296,096,287.81
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-665,972,885.81	-788,755,148.53	-141,258,076.59	-2,979,078,633.64
经营活动产生的现金流量净额	-12,520,688.11	19,043,546.66	-72,706,716.34	641,031,036.05

上述财务指标或其加总数是否与公司已披露季度报告、半年度报告相关财务指标存在重大差异

是 否

九、非经常性损益项目及金额

适用 不适用

单位：元

项目	2022 年金额	2021 年金额	2020 年金额	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)	-1,924,615,772.50	-1,080,908,959.28	-550,037,568.74	
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)	14,110,732.98	107,443,785.15	50,334,164.45	
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益			-3,524,540.11	
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	-6,081,658,836.27			
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、衍生金融资产、交	24,360,413.47	516,951,795.66		

项目	2022 年金额	2021 年金额	2020 年金额	说明
易性金融负债、衍生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、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益				
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		14,188,245.84		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	-201,042,902.01	-125,060,816.39	60,222,029.82	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-1,870,598,708.94	-900,129,863.70	-190,721,453.55	
其他符合非经常性损益定义的损益项目				
减：所得税影响额	-2,030,588,223.97	44,459,495.65	-18,017,800.44	
少数股东权益影响额（税后）	-1,047,395,990.24	-181,913,370.27	-68,703,264.41	
合计	-6,961,460,859.06	-1,330,061,938.10	-547,006,303.28	--

其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况：

适用 不适用

公司不存在其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况。

将《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项目的情况说明

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，持有债权投资产生的投资收益以及处置交易性金融资产、交易性金融负债及等取得的投资收益	-412,027,955.37	公司持有的原境外子公司股权于出表后列报为交易性金融工具，由于其经营活动引起的权益变动列报为公允价值变动损益，界定为经常性损益。

第三节 管理层讨论与分析

一、报告期内公司所处的行业情况

报告期内，公司从事的主要业务包括金融业务和房地产业务，其中，公司金融业务的核心平台为民生信托和亚太财险，公司房地产业务的核心项目为武汉中央商务区项目。

（一）金融业

信托业 2022 年行业资产规模保持平稳，业务结构持续优化，风险化解仍是焦点重点，经营业绩受经济、市场下行影响有所回调，回归本源是行业的长期发展趋势。截至 2022 年 4 季度末，信托资产规模为 21.14 万亿元，同比增长 5,893.44 亿元，增幅为 2.87%；截至 2022 年 4 季度末，信托公司累计实现经营收入 838.79 亿元，同比 2021 年 4 季度末 1207.98 亿元下降 369.20 亿元，降幅 30.56%；2022 年 4 季度末，信托公司累计实现利润总额 362.43 亿元，同比下降 39.76%。（数据来源：中国信托业协会公开数据）

车险综合改革实施两年多后，已逐渐摆脱保费下滑态势，2022 年实现正增长，并带动产险市场业务整体修复，但年内行业集中度进一步提升，中小险企的竞争压力持续加剧。按可比口径，产险行业 2022 年实现原保险保费收入 14,867 亿元，同比增长 8.70%，其中，车险保费收入 8,210 亿元，同比增长 5.62%；全行业赔款支出 9,078 亿元，同比增长 2.60%（数据来源：中国银保监会公开数据）。

（二）房地产业

房地产市场延续“房住不炒”总基调。但由于行业出险、收入预期下降等多重因素影响，2022 年房价和成交规模跌幅明显，供应端和需求端活跃度较低。为挽救市场颓势，监管部门年内多次出台利好政策，供需两端政策持续发力，因城施策力度不断加大，房地产政策进入全面宽松周期。目前，公司房地产业务主要集中在武汉中央商务区地区。2022 年，武汉市亦出台了多项房地产支持政策，包括优化预售资金监管、下调房贷利率、降低二套房首付、动态解禁二环外限购政策、支持二手房带押过户等。2022 年，武汉新建商品住房共计成交 11.63 万套、1316.5 万平方米，同比分别下滑 42%和 43%。2022 年武汉成交土地 133 宗，总成交金额 906.75 亿，成交金额同比下降 52.79%。（数据来源：武汉市住房保障和房屋管理局、武汉土地市场交易中心）

二、报告期内公司从事的主要业务

2014 年初，面对外部环境变化和公司经营发展需要，公司董事会启动实施由单一的房地产上市公司向涵盖金融、房地产等业务的综合性控股上市公司转型的战略。确定转型战略以来，公司全力调结构、促转型，金融业务占比持续提升。2020 年 1 月，经中国证监会核准，公司行业分类由房地产变更为金融业。

经过近几年的系统布局和整合优化，公司现已拥有民生信托、亚太财险等核心金融平台，拥有较为丰富的金融业务经营资质，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，民生信托不断优化产品结构，增强内生发展动力，并持续加大风险防控及处置力度，争取尽快出清风险，重新起航；亚太财险坚持以客户需求为导向、以风险管理为核心、以金融科技为驱动，坚持差异化定位、数字化运营、生态化布局、轻型化发展，企业发展能力逐年提升。

公司房地产项目从起步发展至今，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，土地储备较为充足且成本优势明显，产品类型丰富，涵盖住宅、公寓、酒店、写字楼、大型综合体等多种业态，品牌效应突出，代表项目包括武汉中央商务区、北京泛海国际居住区等精品标杆项目。

未来，公司将按照“聚焦主业，创新发展”的思路，持续推动公司高质量发展。

三、报告期内公司经营情况

（一）整体经营情况

2022 年是党和国家历史上极为重要的一年。年内，党中央和国务院各项政策靠前发力、主动作为，加大宏观调控力度，以应对超预期因素冲击，中国经济在较短时间内实现企稳回升。

公司主营业务为金融和房地产，涉及证券、财险、信托、期货及房地产等细项。从所处行业形势看，年内金融业整体强调着力服务实体经济，支持保障和改善民生，防控重点领域风险，其中：证券业行业分化更为明显，且因市场低迷导致业绩进一步承压，信托业则仍处在转型深水期，财险业市场竞争持续加剧。房地产业则继续贯彻“房住不炒”定位，政策端、资金端均呈渐进式宽松态势，旨在修复市场预期，推动房地产市场恢复稳定发展，但行业需求端仍然偏弱。

善谋者行远，实干者乃成。面对内外部环境的不确定性，公司顶住压力，克服困难，发挥战略主动，以稳定公司经营、改善公司流动性为核心要务，干实事、谋实招、求实效，充分运用、借力公司发展积累下的优势，加快改善公司持续经营能力的步伐，提出公司要系统性、创造性地开展资产处置、多层面引战、压降债务、风险化解等核心工作，争取尽快实现公司战略性瘦身目标，构建新发展格局，推动公司可持续发展水平提升。其中，近年来公司降债方面取得显著成效，有息负债已由 2018 年末的约 1,182 亿元下降至 2022 年末的约 511 亿元，为公司经营企稳回升奠定了坚实基础。

但受国内经济低位运转、行业政策持续收紧及预期不明朗等因素影响，叠加企业融资难、融资贵的困境未获得明显改善，公司旗下金融、房地产两大主业发展受到重重阻碍。同时，受限于流动性压力导致的公司较多资产被查封、冻结，公司持续推动的资产优化处置、引进战略投资者（以下简称“引战”）等工作面临更多卡点瓶颈，公司经营管理受到更为严峻、复杂的挑战。

2022 年，由于公司主营业务未能实现明显突破好转以及公司根据会计准则计提预计负债、整体资金成本上升等原因，公司报告期业绩出现大额亏损。经审计，2022 年度公司实现营业总收入 130.71 亿元，同比减少 12.41%，归属于上市公司股东的净利润为-115.37 亿元。截至 2022 年 12 月 31 日，公司总资产为 1,051.90 亿元，归属于上市公司股东的净资产为-54.62 亿元。

（二）主要业务经营情况

金融业务和房地产业务是公司的两大核心业务。在困难与挑战面前，公司上下时刻保持清醒和坚定，不躺平、不松劲，持之以恒推进经营潜力挖掘，不断降本增效，竭尽全力为公司创造现金流，改善公司经营状况，提升持续经营能力。

1. 金融业务

年内，公司旗下金融子公司紧紧围绕“经营提质增效”、“加强风险防范化解”两大核心目标，始终坚持双向发力。在年内市场普遍下行的情况下进一步加强市场跟踪研判，指导旗下金融子公司立足稳健发展的基础着力向高质量发展转型，同时，公司全面加强风险识别管理和存量风险处置化解工作，努力推动经营效益企稳回升，其中：

公司参股的民生证券持续夯实“投资+投行+投研”业务发展战略，核心业务竞争力稳步提升，重点业务排名继续位于行业前列，但全年业绩受市场低迷影响有所下滑，年内实现营业收入 25.32 亿元、归母净利润 2.11 亿元；公司控股的亚太财险进一步强化“效益为先”的经营理念，积极调整业务结构、提升业务品质，精简组织架构、优化经营成本，保费收入连续三年超过 50 亿元，全年实现营业收入 49.69 亿元，归母净利润-0.82 亿元；公司控股的民生信托加大了风险资产清收力度，并着力完善与投资人沟通机制，全力开展经营自救、努力化解存量风险，但由于业务发展受阻、信托项目计提预计负债，民生信托报告期未能实现扭亏目标，全年实现营业收入 13.42 亿元，归母净利润-37.06 亿元。

2022 年，公司金融板块实现营业收入 59.30 亿元，占公司营业收入的 45.37%。

2. 房地产业务

房地产业务始终是公司发展的坚实基础和有力支撑。报告期内，在公司董事会的全面领导和统筹部署下，公司房地产业务发展以稳经营、增回款、降负债、保交房为核心目标，全面梳理可售资源，坚持应销尽销，尽可能增加现金回流，同时持续加强成本管控、资金统筹管理，努力保障开发、销售、运营工作，兑现保交楼承诺。

但受资金紧张、诉讼风险增多、市场需求疲软等诸多因素影响，公司境内外地产项目开发建设及日常运营均受到一定阻碍。其中：作为公司境内核心地产项目的武汉中央商务区受上述因素影响，年内项目开发建设进度及销售成效均未达预期；

公司境外项目继续坚持以售为主策略，其中夏威夷西区项目已完成出售，纽约项目、旧金山项目、洛杉矶项目、夏威夷一、二号地项目正在寻找合作开发伙伴或买家。

年内，公司地产板块实现营业收入 71.10 亿元，占公司营业收入的 54.40%，实现签约销售金额 41.44 亿元，在有限的条件下为公司创造了宝贵的现金流。

（三）重点工作推进情况

年内，公司全力推进资产优化处置、多层次引战、债务化解、风险防控等重点专项工作并取得一定进展，其中：

1. 攻坚克难、统筹平衡，加快资产优化处置步伐

公司在境内外拥有大量优质的存量土地或项目资源，且旗下拥有证券、信托、财险等稀缺金融牌照，资产质地优良是公司多年积累下来的核心发展优势，更是公司解决企业发展过程中问题的取胜之匙。

年内，公司积极落实资产优化处置方案，坚持以发展的角度去化解公司阶段性发展问题。但公司债务问题引致公司部分资产被查封、被执行或被接管，负面影响亟待解决。为处理好资产状态对潜在交易的或有影响，公司以解决问题、维护公司利益为前提，不断拓宽工作思路，平衡好各方利益、争取形成多方合力，统筹做好资产处置、债务化解及日常经营工作，最大限度争取资金回笼、缓解公司流动性压力。

公司的资产优化处置报告期内取得一定进展。年内，公司以 9.16 亿元转让了武汉喜来登酒店及附属资产，以 2.47 亿元转让了武汉宗地 1 项目，以 1.66 亿元出售了公司持有的泛海三江电子股份有限公司（现已更名）15% 股权，以 33.95 亿元的拍卖成交价转让了武汉宗地 26A、14F 项目，境外地产项目年内以 9,500 万美元完成了夏威夷项目西区的转让，公司在深圳和武汉两地部分小额不动产亦完成转让工作。

2. 有序推进多层次引战工作，争取尽快达成合作

为有效改善公司经营状况、寻求上市公司长远发展之道，公司将多层次引战列为年内重点工作之一。引入实力雄厚的股东，既可显著提升公司发展基础和发展质量，又能有效改善公司财务状况，夯实公司持续发展的基础。

报告期内，公司对旗下各业务板块进行全面梳理，审慎分析资产优劣势，制定针对性方案，快速推进公司各层面的引战工作，广泛地与意向投资者进行接触，并积极与意向投资者和合作方沟通探索各种形式合作的可能。其中，公司就金融板块的证券资产、财险资产以及地产板块中部分项目公司股权的引战事项已与多家意向投资者进行洽商并形成一定共识。截至本报告期末，公司正与多个意向投资者就公司引战事项进行洽商，争取早日达成合作。

3. 全方位开展债务风险化解，减轻公司资金压力

改善和解决公司阶段性流动性问题始终是公司当前及下一阶段工作部署的重中之重。年内，公司面临的融资难、融资贵的不利局面未得到显著改善，因债务风险传导引致公司资产受限情况频发，综合导致公司债务风险化解工作会面临更大的挑战。

为此，公司全力开展债务风险化解工作。年内，公司主动创新工作思路和方法，采取以下举措，进一步压降有息负债：一是以“带抵押过户”的交易模式，创造性开展已抵押、查封资产的处置工作，全年完成武汉中央商务区宗地 1、宗地 26A、14F、喜来登酒店等资产的处置；二是加强与金融机构沟通协商，尽力争取对存量债务进行展期，缓解公司流动性压力，全年实现展期债务金额较为可观；三是千方百计提振公司经营，积极创造经营性现金流，同时严控非必要支出，节约企业成本。

4. 持续加强重点风险化解，构建科学有效的风险控制防线

年内，公司境内外诉讼、仲裁事项大多进入判决、执行阶段，公司部分资产被查封、冻结，执行过程中已开始出现资产被拍卖的被动情形。

为及时有效化解债务风险、保全公司重要战略性资产，公司积极与债权人沟通协商和解方案，尽可能采取市场化的方式解决债务纠纷，既能保证债权人权益，又可最大化维护公司利益。此外，公司通过多种形式着力提高全员风险意识，辅之以及时开展的内部控制审计监察、改善并消除制度建设和内控管理的缺陷，以保障上市公司合规运作，风险可控。同时，公司主动增强对重点业务的风险识别、评估、监测、处置等综合能力，强化重点业务领域的风险资产排查，严控风险增量。

(四) 房地产项目经营管理情况

新增土地储备项目

 适用 不适用

累计土地储备情况

单位：万平方米

项目/区域名称	总占地面积	总建筑面积总建筑面积/剩余可开发建筑面积
武汉中央商务区项目	52.26	246.41
北京泛海国际居住区二期	8.5	33.88
沈阳泛海国际居住区项目	22.10	12.68
美国夏威夷科琳娜 1 号地项目	10.63	14.94
美国夏威夷科琳娜 2 号地项目	7	9.2
总计	100.49	317.11

主要项目开发情况

单位：平方米、万元

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	开工时间	开发进度	完工进度	土地面积	规划计容建筑面积	本期竣工面积	累计竣工面积	预计总投资金额	累计投资总金额
武汉	宗地 17 北时代中心 1、2、3、4 号楼	武汉中央商务区	办公	详见注	2014 年 6 月	部分竣工（毛坯），部分在建	——	42,869.17	283,273.64	0	185,363.55	283,080.81	219,939.42
	宗地 16B 武汉中心	武汉中央商务区	办公、商业、公寓、酒店		2009 年 9 月	在建	——	28,100.85	266,112.58	0	0	646,304.18	681,706.81
	宗地 2 泛海城市广场二期	武汉中央商务区	商业、公寓		2011 年 8 月	部分竣工，部分在建	——	30,526.20	143,473.14	0	150,615.28	173,645.64	178,216.38

	宗地 14B (万怡酒店、平安银行、艾迪逊酒店、商业街)	武汉中央商务区	酒店		2013 年 11 月	部分竣工 (毛坯), 部分在建	—	28,547.00	149,300.00	0	173,547.85	252,363.90	185,043.54
	宗地 24A 芸海园	武汉中央商务区	住宅		2014 年 5 月	交房	—	94,900.00	303,680.00	0	407,043.80	375,198.71	335,136.88
	宗地 23E 桂府	武汉中央商务区	住宅		2019 年 10 月	竣工 (毛坯)	—	11,393.43	28,483.58	38,668.32	38,668.32	38,969.54	28,415.32
	宗地 24B 芸府	武汉中央商务区	住宅		2019 年 10 月	在建	—	35,131.00	94,854.00	0	0	130,504.72	56,008.19
北京	泛海国际居住区二期 (2#地南、3#地)	朝阳区东风乡	住宅、商业、办公		2010 年 10 月	部分竣工, 部分在建	—	142,374.41	159,370.00	0	219,709.00	1,073,864.03	1,010,029.29
抚顺	泛海国际居住区	辽宁省沈抚新区高湾经济区	住宅、商业		2014 年 9 月	部分竣工, 部分在建	—	220,979	220,979	0	50,165.90	98,279.61	84,681.62
洛杉矶	洛杉矶泛海广场	市中心	住宅、商业、写字楼、酒店等	74.94%	2014 年 11 月	暂缓	—	18,700.00	138,300.00	0	0	22.5 亿美元	1,152,108.02

注：武汉项目的持有主体为武汉公司，泛海控股直接和间接合计持有武汉公司 90.25% 股份。北京项目的持有主体为东风公司，东风公司已于 2019 年出售给融创房地产集团有限公司，根据协议约定，该项目为公司保留物业。抚顺项目的持有主体为沈阳公司，其系武汉公司的全资子公司。

主要项目销售情况

单位：平方米、万元

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	计容建筑面积	可售面积	累计预售 (销售) 面积	本期预售 (销售) 面积	本期预售 (销售) 金额	累计结算面积	本期结算面积	本期结算金额
武汉	武汉中央	江汉区	住宅	详见注	2,148,100.00	1,267,329.41	1,261,055.46	2,085.27	6,671.66	1,214,749.93	20,201.61	73,354.05

	商务区		商业			138,270.11	78,649.79	820.63	2,511.09	77,720.21	820.63	2,391.51
			写字楼			656,781.58	656,781.58	0	0	728,290.58	2,973.23	3,232.48
			公寓			89,355.90	42,098.86	18,546.58	35,529.95	25,622.36	25,622.36	46,095.03
			宗地 1 (土地)		30,296.00	30,296.00	30,296.00	30,296.00	24,700.00	30,296.00	30,296.00	23,554.86
			宗地 14F(土地)		100,400.00	100,400.00	100,400.00	100,400.00	175,700.00	100,400.00	100,400.00	167,333.33
			宗地 26A (土地)		93,614.00	93,614.00	93,614.00	93,614.00	163,800.00	93,614.00	93,614.00	156,000.00
			喜来登酒店		67,363.31	67,363.31	67,363.31	67,363.31	91,600.00	67,363.31	67,363.31	88,700.00
北京	泛海世家	北京朝阳区	仓房		12,294	12,294	3,461.74	34.51	91.18	3,194.13	0	0
北京	泛海容郡	北京朝阳区	住宅		64,415.29	64,415.29	64,415.29	0.00	0.00	64,415.29	0.00	0.00
			仓房		3,657.25	2,928.56	594.93	0.00	0.00	556.66	0.00	0.00
			车位		11,758.66	11,758.66	11,596.81	129.96	199.00	11,564.32	129.96	189.52
抚顺	泛海国际居住区	辽宁省抚顺市沈抚新区高湾经济区	住宅		220,979	90,752	8514.1	0	0	7,553.67	0	0
深圳	泛海城市广场	南山区	写字楼		25,770.24	25,770.24	16,792.7	377.03	1,533.68	16,792.7	377.03	1,533.68
洛杉矶	洛杉矶泛海广场	市中心	住宅、商业、写字楼、酒店等	74.94%	138,300	80,200	0	0	0	0	0	0

注：武汉项目的持有主体为武汉公司，泛海控股直接和间接合计持有武汉公司 90.25% 股份。北京项目的持有主体为东风公司，东风公司已于 2019 年出售给融创房地产集团有

限公司，根据协议约定，该项目为公司保留物业。抚顺项目的持有主体为沈阳公司，深圳项目的持有主体为深圳公司，均系武汉公司的全资子公司。

主要项目出租情况

单位：平方米

项目名称	所在位置	项目业态	可出租面积	累计已出租面积	平均出租率
武汉樱海园幼儿园	武汉市江汉区	其他	2,376.00	2,376.00	100.00%
武汉泛海城市广场一期购物中心	武汉市江汉区	商业	59,661.00	59,661.00	100%
武汉泛海城市广场二期购物中心	武汉市江汉区	商业	28,317.00	25,203.00	89%
武汉泛海生活广场	武汉市江汉区	商业	14,136.00	12,299.00	87%
武汉泛海城市广场一期写字楼	武汉市江汉区	写字楼	23,881.76	17,437.54	73.02%
武汉汉口泛海喜来登酒店	武汉市江汉区	酒店	67,363.00	67,363.00	100%
武汉泛海费尔蒙酒店	武汉市江汉区	酒店	50,928.00	50,928.00	100%
武汉桂海园会所	武汉市江汉区	会所	2,095.00	0	0%
武汉樱海园会所	武汉市江汉区	会所	1,500.00	1,500.00	100%
北京世家商业楼	北京市朝阳区	商业	2773	2773	100%
泛海名人广场综合服务楼	青岛市市南区	商业	2,036.7	0	0%
深圳泛海城市广场（购物中心）	深圳市南山区	商业	25,793.11	20750.54	80.45%
深圳泛海城市广场（2 栋）	深圳市南山区	写字楼	8231.24	6381.99	77.53%
深圳泛海拉菲花园 1 栋 101	深圳市南山区	净菜市场	1,940.74	1,940.74	100.00%
深圳泛海拉菲花园二期	深圳市南山区	商业	4,566.18	3784.13	82.87%
深圳泛海幼儿园	深圳市南山区	幼儿园	2,496.18	2,496.18	100.00%
深圳泛海城市广场	深圳市南山区	公寓	688.7	546.62	79.37%

注：武汉项目的持有主体为武汉公司，泛海控股直接和间接合计持有武汉公司 90.25% 股份。北京项目的持有主体为东风公司，东风公司已于 2019 年出售给融创房地产集团有限公司，根据协议约定，该项目为公司保留物业。抚顺项目的持有主体为沈阳公司，深圳项目的持有主体为深圳公司，均系武汉公司的全资子公司。

土地一级开发情况

√ 适用 □ 不适用

单位：万元、平方米

项目名称	所在位置	预计总投资金额	累计投资金额	规划平整土地面积	累计平整土地面积	本期平整土地面积	累计销售面积	本期销售面积	累计结算土地面积	本期结算土地面积	累计一级土地开发收入	本期一级土地开发收入	款项回收情况
泛海国际旅游度假区项目	大连市旅顺口区黄金山南	374,070.46	383,410.73	960,310.00	836,300.00	0	0	0	0	0	0	0	0

注：泛海控股直接和间接合计持有武汉公司 90.25% 股份，武汉公司持有大连公司 100% 股权。

发展战略和未来一年经营计划

参见“公司未来发展的展望”相关内容。

向商品房承购人因银行抵押贷款提供担保

√ 适用 □ 不适用

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

董监高与上市公司共同投资（适用于投资主体为上市公司董监高）

□ 适用 √ 不适用

四、核心竞争力分析

经过多年发展，公司已在金融、房地产等业务领域积累了丰富的资源和经验。依托上述核心资源优势，在控股股东的有力支持下，公司着力打造与之匹配的业务发展模式，已逐步形成了自身资源型核心竞争力，主要包括：

1. 体系化的综合金融服务能力

在做好风险管控的前提下，以多元化金融产品切实服务实体经济，是公司发展金融业务核心理念。经过近几年的系统布局和用心经营，公司已形成涵盖信托、保险等主要金融业态的金融板块布局，并依托亚太财险香港分公司等境外平台，构建起境内外协同发展模式，不断开拓境内外市场。

2. 资源型房地产业务发展模式

公司在房地产业务领域耕耘多年，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定位为武汉“金融城”、“区域金融中心核心集聚区”，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。

五、主营业务分析

1、概述

参见本节“三、报告期内公司经营情况”相关内容。

2、收入与成本

（1）营业收入构成

单位：元

	2022 年		2021 年		同比增减
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	
营业总收入合计	13,070,560,026.25	100.00%	14,922,802,783.79	100.00%	-12.41%
分行业					
房地产行业	7,110,058,377.50	54.40%	8,364,807,056.63	56.05%	-15.00%
信托行业	1,286,503,279.83	9.84%	-2,812,795,586.60	-18.85%	145.74%
证券行业	-227,611,866.29	-1.74%	3,329,446,333.36	22.31%	-106.84%
保险行业	4,870,744,221.78	37.27%	5,966,238,780.89	39.98%	-18.36%

	2022 年		2021 年		同比增减
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	
其他	30,866,013.43	0.24%	75,106,199.51	0.51%	-58.90%
分产品					
房地产销售收入	6,490,370,850.87	49.66%	7,728,088,694.29	51.79%	-16.02%
物业出租收入	168,593,040.33	1.29%	348,112,392.42	2.33%	-51.57%
物业管理收入	252,783,893.68	1.93%	249,582,039.88	1.67%	1.28%
利息净收入	9,052,241.66	0.07%	101,239,999.50	0.68%	-91.06%
手续费及佣金净收入	166,531,544.42	1.27%	2,355,937,435.74	15.79%	-92.93%
已赚保费	4,825,052,776.10	36.92%	5,715,179,055.82	38.30%	-15.57%
金融投资业务	928,999,073.14	7.11%	-1,689,466,963.41	-11.32%	154.99%
其他	229,176,606.05	1.75%	114,130,129.55	0.76%	100.80%

注：公司营业总收入中包括来源于金融子公司投资金融资产的处置损益产生的投资收益以及公允价值变动损益，上年同期金融投资业务收入为-16.89 亿元，主要是由于子公司民生信托投资的金融资产发生风险确认公允价值变动损失及投资损失所致。

(2) 占公司营业收入或营业利润 10%以上的行业、产品或地区情况

√ 适用 □ 不适用

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

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。

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（百分点）
分行业						
房地产行业	7,110,058,377.50	3,698,890,302.34	47.98%	-15.00%	10.58%	-12.03
信托行业	1,286,503,279.83	352,130,361.45	72.63%	145.74%	-49.22%	197.29
证券行业	-227,611,866.29	231,903,556.95	-201.89%	-106.84%	-87.46%	-246.36
保险行业	4,870,744,221.78	4,920,890,688.29	-1.03%	-18.36%	-22.66%	5.61
分产品						
房地产销售收入	6,490,370,850.87	3,099,607,845.77	52.24%	-16.02%	5.75%	-9.83
已赚保费	4,825,052,776.10	4,781,599,059.74	0.90%	-15.57%	-21.05%	6.87
金融投资业务	928,999,073.14	795,525,599.04	14.37%	154.99%	-60.30%	232.99
分地区						
华中地区	7,031,476,820.39	3,557,229,989.34	49.41%	-10.86%	6.13%	-8.10

	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(百分点)
华北地区	1,911,074,942.98	544,658,067.49	71.50%	601.19%	-67.36%	609.11
华南地区	1,321,514,829.25	1,426,332,435.14	-7.93%	-27.49%	-32.61%	8.19
华东地区	2,230,619,746.69	2,093,535,849.99	6.15%	-52.63%	-48.17%	-8.07

注：金融业务营业收入系净额列示，营业支出中主要为业务及管理费用，故金融产品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）/营业收入

公司主营业务数据统计口径在报告期发生调整的情况下，公司最近 1 年按报告期末口径调整后的主营业务数据

适用 不适用

(3) 公司实物销售收入是否大于劳务收入

是 否

(4) 公司已签订的重大销售合同截至本报告期的履行情况

适用 不适用

(5) 营业成本构成

单位：元

产品分类	项目	2022 年		2021 年		同比增减
		金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	
房地产销售成本	房地产建造成本	3,099,607,845.77	83.47%	2,931,015,713.21	87.26%	5.75%
物业出租成本	物业出租成本	175,035,004.84	4.71%	194,135,258.30	5.78%	-9.84%
物业管理成本	物业管理成本	188,260,704.48	5.07%	195,347,213.91	5.82%	-3.63%
其他业务成本	其他成本	250,585,200.36	6.75%	38,552,865.74	1.14%	549.98%

注：金融业务营业收入系净额列示，营业支出中主要为业务及管理费用，故此处仅对房地产行业相关产品成本进行分析。

(6) 报告期内合并范围是否发生变动

是 否

本年度纳入合并范围的公司共 175 户，报告期注销子公司 9 户，处置子公司 10 户。

(7) 公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况

适用 不适用

(8) 主要销售客户和主要供应商情况

公司主要销售客户情况

前五名客户合计销售金额（元）	5,034,646,118.60
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例	38.52%
前五名客户销售额中关联方销售额占年度销售总额比例	-

公司前 5 大客户资料

序号	客户名称	销售额（元）	占年度销售总额比例
1	客户一	3,233,333,333.33	24.74%
2	客户二	887,000,000.00	6.79%
3	客户三	640,726,403.72	4.90%
4	客户四	235,548,645.71	1.80%
5	客户五	38,037,735.84	0.29%
合计	--	5,034,646,118.60	38.52%

主要客户其他情况说明

 适用 不适用

公司主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额（元）	98,946,255.60
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例	20.15%
前五名供应商采购额中关联方采购额占年度采购总额比例	-

公司前 5 名供应商资料

序号	供应商名称	采购额（元）	占年度采购总额比例
1	供应商一	27,654,014.47	5.63%
2	供应商二	25,155,377.42	5.12%
3	供应商三	17,180,960.08	3.50%
4	供应商四	16,005,848.06	3.26%
5	供应商五	12,950,055.57	2.64%
合计	--	98,946,255.60	20.15%

主要供应商其他情况说明

 适用 不适用**3、费用**

单位：元

项目	2022 年	2021 年	同比增减	重大变动说明
销售费用	24,917,585.07	95,648,881.57	-73.95%	主要系销售推广费及销售人力资源费减少

管理费用	2,118,832,090.82	4,409,814,163.63	-51.95%	主要系金融板块费用减少及上年同期包含民生证券管理费用金额较大
财务费用	3,547,324,305.84	5,137,292,440.23	-30.95%	主要系部分贷款逾期，违约金计入营业外支出

4、现金流

单位：元

项目	2022 年	2021 年	同比增减
经营活动现金流入小计	8,950,487,163.06	25,596,080,967.51	-65.03%
经营活动现金流出小计	8,375,639,984.80	14,970,761,993.26	-44.05%
经营活动产生的现金流量净额	574,847,178.26	10,625,318,974.25	-94.59%
投资活动现金流入小计	2,901,524,985.53	5,293,738,904.75	-45.19%
投资活动现金流出小计	2,686,238,717.52	18,414,363,560.76	-85.41%
投资活动产生的现金流量净额	215,286,268.01	-13,120,624,656.01	101.64%
筹资活动现金流入小计	197,509,160.46	9,710,080,875.93	-97.97%
筹资活动现金流出小计	1,653,065,537.21	21,693,470,680.50	-92.38%
筹资活动产生的现金流量净额	-1,455,556,376.75	-11,983,389,804.57	87.85%
现金及现金等价物净增加额	-538,234,278.49	-14,622,259,198.26	96.32%

相关数据同比发生重大变动的主要影响因素说明

√ 适用 □ 不适用

经营活动现金流量净额大幅减少主要系报告期房地产项目直接被处置进行抵债，没有现金流入。

投资活动产生的现金流量净额大幅增加主要系上年同期民生证券出表，其在出表日所持现金及现金等价物金额体现为大额现金流出。

筹资活动产生的现金流量净流出较上年同期有所减少，主要系本期偿还借款及利息流出较上年同期减少。

报告期内公司经营活动产生的现金净流量与本年度净利润存在重大差异的原因说明

√ 适用 □ 不适用

报告期内公司经营活动产生的现金净流量远大于本年度净利润，主要系子公司民生信托计提大额预计赔偿损失，境外子公司中泛集团被动处置子公司中国通海金融股权损失以及报告期计提未付现的利息及违约金所致。

5、融资情况

单位：元

融资途径	期末融资余额	融资成本区间/ 平均融资成本	期限结构			
			1 年之内	1-2 年	2-3 年	3 年以上
银行贷款	21,581,360,718.98	7.39%	18,404,025,998.06	1,022,750,427.62	2,154,584,293.30	
票据	1,555,762,125.92	7.79%	1,555,762,125.92			
债券	9,619,458,312.33	10.08%	9,619,458,312.33			
非银行类贷款	15,525,286,362.88	10.58%	15,525,286,362.88			

融资途径	期末融资余额	融资成本区间/ 平均融资成本	期限结构			
			1 年之内	1-2 年	2-3 年	3 年以上
信托融资	2,956,020,000.00	9.45%	2,956,020,000.00			
基金融资						
其他						
合计	51,237,887,520.11	8.99%	48,060,552,799.19	1,022,750,427.62	2,154,584,293.30	

六、非主营业务分析

√ 适用 □ 不适用

单位：元

项目	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	838,022,470.99	-5.78%	主要来源于联营企业投资收益及非金融企业债权投资收益	否
公允价值变动损益	-761,870,848.83	5.25%	金融资产及金融负债产生公允价值变动损失	否
信用减值损失	-811,692,713.37	5.59%	主要系金融子公司计提债权投资及融出资金减值损失	否
资产减值损失	-1,224,450,513.54	8.44%	计提的境外存货跌价准备及商誉减值损失	否
资产处置收益	-1,967,007,908.76	13.56%	主要系境外子公司中泛集团被动处置子公司中国通海金融股权损失	否
营业外收入	8,704,105.89	-0.06%	来源于与日常经营活动无关的收入	否
营业外支出	7,960,956,640.06	-54.87%	主要系民生信托根据信托营业纠纷计提预计赔偿损失，以及公司计提了逾期贷款违约金	否

七、资产及负债状况分析

1、资产构成重大变动情况

单位：元

项目	2022 年末		2022 年初		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		

项目	2022 年末		2022 年初		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		
交易性金融资产	14,544,803,041.83	13.83%	6,450,768,983.27	5.85%	7.98%	大幅增加主要系公司持有的原境外公司股权因接管出表后列报为交易性金融工具
存货	42,646,768,246.77	40.54%	45,407,732,266.58	41.19%	-0.65%	
债权投资	5,671,721,580.95	5.39%	6,032,679,809.15	5.47%	-0.08%	
长期股权投资	15,663,864,626.17	14.89%	22,057,210,986.49	20.01%	-5.12%	主要系公司对旧金山项目公司已经不能实施重大影响，列报于交易性金融资产
投资性房地产	6,519,903,128.03	6.20%	8,937,163,935.00	8.11%	-1.91%	主要系境外子公司出表转出投资性房地产及出售泛海喜来登酒店
短期借款	12,006,030,165.89	11.41%	12,890,270,019.95	11.69%	-0.28%	
应交税费	5,072,406,206.01	4.82%	4,431,859,617.82	4.02%	0.80%	
其他应付款	22,111,364,296.83	21.02%	18,145,184,810.83	16.46%	4.56%	主要系未付的逾期利息增加及报告期计提贷款违约金
一年内到期的非流动负债	37,731,765,569.16	35.87%	31,133,421,550.49	28.24%	7.63%	主要系长期借款在一年内到期转入
长期借款	3,069,463,132.53	2.92%	8,991,856,542.06	8.16%	-5.24%	主要系转至一年内到期的非流动负债
预计负债	9,078,621,249.70	8.63%	872,330,122.99	0.79%	7.84%	主要系子公司民生信托计提大额预计赔偿损失，境外子公司中泛集团被动处置子公司中国通海金融股权损失

2、主要境外资产情况

境外资产占比较高

√ 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 16.88 亿元	香港及美国	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	188.68%	否
美国房地产开发项目（汇总披露）	境外投资	截至报告期末账面价值折合 17.15 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	1,335.36%	存在减值风险
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 84.83 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	权益法核算的长期股权投资收益 6.13 亿元	948.45%	存在减值风险
证券（股票及债券）投资	境外投资	截至报告期账面价值折合人民币 14.45 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	证券投资报告期收益 1.22 亿元	161.58%	部分项目存在减值风险
印尼棉兰燃煤发电项目	境外投资	截止报告期末账面价值 3.16 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	245.86%	存在减值风险
其他情况说明	无							

3、以公允价值计量的资产和负债

√ 适用 □ 不适用

单位：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/转入金额	本期出售/转出金额	期末数
金融资产							
1.交易性金融资产	6,450,768,983.27	528,362,973.61	140,267,190.81		38,853,966,525.22	31,429,354,815.66	14,544,803,041.83
2.衍生金融资产	725,060,555.29	157,908,186.96				415,674,011.87	468,545,573.13
3.其他债权投资						-	
4.其他权益工具投资	109,742,137.68		318,539.99			-	110,060,677.67
金融资产小计	7,285,571,676.24	686,271,160.57	140,585,730.80		38,853,966,525.22	31,845,028,827.53	15,123,409,292.63
投资性房地产	8,937,163,935.00	-201,042,902.01	-33,872,274.46			2,182,345,630.50	6,519,903,128.03
上述合计	16,222,735,611.24	485,228,258.56	106,713,456.34		38,853,966,525.22	34,027,374,458.03	21,643,312,420.66
金融负债							
1.交易性金融负债	247,405,763.89	-412,027,955.37			187,167,975.13	16,776.72	846,584,917.67
2.衍生金融负债					22,749,886.82		22,749,886.82
金融负债小计	247,405,763.89	-412,027,955.37			209,917,861.95	16,776.72	869,334,804.49

报告期内公司主要资产计量属性是否发生重大变化

□ 是 √ 否

报告期内公司主要资产计量属性未发生重大变化

4、截至报告期末的资产权利受限情况

截至报告期末公司资产存在被抵押、质押、查封或冻结导致权利受限的情况，详见第六节重要事项之“十一、重大诉讼、仲裁事项”以及第十节财务报告之“七、70、所有权或使用权受到限制的资产”。

八、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
440,193,298.47	278,361,000.00	58.14%

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

单位：元

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
私募票据	非上市	广润国际投资有限公司	745,109,802.20	摊余成本计量	728,098,823.07					135,103,677.45	935,614,167.71	债权投资	自有资金
私募票据	非上市	裕诚国际投资有限公司	220,063,475.72	摊余成本计量	218,175,413.54					6,992,427.79	245,618,539.93	债权投资	自有资金
私募票据	非上市	裕诚国际投资有限公司	137,983,296.70	摊余成本计量	166,872,786.35					26,738,483.64	210,049,872.42	债权投资	自有资金
信托产品	非上市	集合资金信托计划	170,019,939.18	公允价值计量		-33,600,314.23		170,019,939.18		-33,600,314.23	136,419,624.95	交易性金融资产	自有资金
私募票据	非上市	广润国际投资有限公司	38,711,614.34	摊余成本计量	38,379,482.78					1,230,045.86	43,207,034.07	债权投资	自有资金
股票	688316	青云科技	70,025,000.00	公允价值计量	56,233,003.33	-22,037,102.61				-22,037,102.61	34,195,900.72	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
基金	SCU305	赞晨二十八号	52,870,240.48	公允价值计量	30,485,057.02	-1,195,173.84				-1,195,173.84	29,289,883.18	交易性金融资产	自有资金
基金	非上市	私募投资基金	19,863,883.96	公允价值计量		136,116.04		19,863,883.96		136,116.04	20,000,000.00	交易性金融资产	自有资金
基金	非上市	私募股权投资	16,658,449.43	公允价值计量		3,339,550.57		16,658,449.43		3,339,550.57	19,998,000.00	交易性金融资产	自有资金
信托产品	非上市	集合资金信托计划	13,439,640.34	公允价值计量		1,313,515.14		23,428,080.12	9,988,439.78	1,313,515.14	14,753,155.48	交易性金融资产	自有资金
期末持有的其他证券投资			575,536,836.12	-	81,271,178.55	-50,466,169.89		193,046,945.78	169,769,778.18	-50,568,478.15	53,979,868.00		
合计			2,060,282,178.47	--	1,319,515,744.64	-102,509,578.82		423,017,298.47	179,758,217.96	67,452,747.66	1,743,126,046.46		
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、2019年1月9日、2020年1月22日、2020年12月31日、2022年3月15日、2023年3月11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

5、募集资金使用情况

适用 不适用

公司报告期内无募集资金使用情况。

九、重大资产和股权出售

1、出售重大资产情况

适用 不适用

交易对方	被出售资产	出售日	交易价格（万元）	本期初起至出售日该资产为上市公司贡献的净利润（万元）	出售对公司的影响	资产出售为上市公司贡献的净利润占净利润总额的比例	资产出售定价原则	是否为关联交易	与交易对方的关联关系（适用关联交易情形）	所涉及的资产产权是否已全部过户	所涉及的债权债务是否已全部转移	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
湖北国喜资产管理有限公司	(1)泛海城市广场一期 1-36 层 2 室的土地及房屋；(2) 所有依附于上述土地及房屋资产的附属设施等固定资产，以及经营泛海喜来登酒店所需的所有设备类固定资产、无形资产。	2022 年 10 月 24 日	91,600（不含税）	1,309.43	本次交易有助于缓解公司目前面临的债务压力，优化公司资产负债结构	2.59%	本次交易遵循市场定价原则，综合考虑标的资产账面值、现状以及市场情况等多种因素，由交易各方协商确定。	否	不适用	是	不适用	已按计划如期实施	2022 年 10 月 26 日	巨潮资讯网

2、出售重大股权情况

适用 不适用

十、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	3,877,889.54	10,343,329.44	3,292,045.56	1,237,245.63	-598,927.28	-1,199,538.07
中泛集团	子公司	资本投资	不适用	2,942,490.11	-1,625,886.50	43,341.05	-604,667.47	-614,042.99

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”。

主要控股子公司情况说明：

- 1、武汉公司大额亏损，主要系武汉公司贷款利息和违约金较大，及子公司民生信托对风险项目计提了大额预计负债。
- 2、中泛集团大额亏损，主要系对境外存在减值迹象的房地产项目计提了资产减值准备，以及中泛集团被动处置子公司中国通海金融产生股权损失，致本期亏损较大。

十一、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。

十二、公司未来发展的展望

2023 年是我国全面贯彻落实党的二十大精神开局之年，随着市场需求逐步回升叠加政策效应，预计我国经济将企稳回升。但外部不确定性因素仍然存在，市场主体资产负债表修复、信心和预期的改善仍需一段时间。

从行业趋势来看，为稳定经济大局，支持经济高质量发展，金融业和房地产业政策端有望保持阶段性宽松，监管端则将进一步压实各方责任，防范重大风险。金融业继续深化金融供给侧结构性改革，支持实体经济发展，防范重点领域风险。细分来看，信托业将继续深化转型，财险业马太效应加剧。房地产业延续“房住不炒”的总基调，着力保持房地产融资平稳有序，满足刚性和改善性住房需求，支持保交楼、稳民生，推动建立房地产发展新模式。

2023 年是公司化解债务风险、保障上市地位的关键之年，公司面临前所未有的压力与挑战。2023 年 4 月，公司债权人北京狮王资产管理有限公司已向法院申请对公司进行破产重整。若重整计划顺利实施，将有利于优化公司资产负债结构，提升公司的持续经营及盈利能力。破而后立，重整是从根本上发挥公司资源优势，重塑公司经营的根本之路。努力推动公司完成重整计划，是公司及公司董事会年内最核心工作。公司将继续坚持底线思维，迎难而上，背水一战，创新问题解决思路，优先努力探索解决公司当前经营困境和债务问题的系统性方案，同时积极推进经营创利增效，锲而不舍落实资产优化处置、多层面引战等各项重难点工作，争取有效提升公司持续经营能力，系统性解决公司阶段性流动性问题，努力化解退市危机，推动公司重回良性健康发展轨道。

2023 年，公司将着力做好以下几方面工作：

一是努力促成解决公司债务风险的整体方案，系统性化解债务风险。流动性安全是企业健康发展、长盛不衰的不二法门。公司清晰地认识到债务压力对公司流动性造成的巨大冲击，以及对公司经营造成的沉重负担，甚至已引发退市风险。面对亟待化解的债务问题和退市风险，公司一是要努力寻找引入投资者，并积极同债权人沟通，协调各方尽快达成并推动实施解决当前债务问题的切实可行的整体方案；二是要持续开展经营提质增效，最大限度创造经营现金流；三是要对公司资产进行全面、动态摸排，加快存量资产抵债、处置步伐，切实提高债务压降效率；四是要扎实推进多层次引战工作，尽早取得实质性成果；五是要持续优化组织架构，加强成本管理，控制非必要性支出。

二是深入开展经营挖潜、降本增效，恢复、激发经营活力。金融业和房地产业政策端、资金端近期持续宽松，两大行业发展呈回升态势。借力政策利好，为改善公司经营局面，公司一是要进一步夯实核心业务基础，加快金融板块业务提质转型、风险化解和地产板块的开发销售运营，努力恢复元气；二是要紧跟行业和市场新变化，研究探索业务发展新方向，寻找新的业绩增长潜力点，塑造经营新动能。

三是推动资产优化处置和引战工作尽快取得成效，尽快减轻公司负担。以扎实的资产和优质的资源为基础，全力化解公司阶段性流动性问题，是公司一直以来秉持的工作方针。武汉中央商务区等优质境内外地产项目以及民生信托和亚太财险等核心金融子公司是公司发展至今的牢固基石。公司将从持续发展的全局出发，依托自身资源优势，以更大的诚意、更开放的态度、更灵活的方式，持续不懈地开展资产优化处置和引进战略投资者工作，力争更快、更多、更好地取得实质性进展，优化公司资产负债结构，从根本上改善公司基本面状况。

四是持续不懈推进风险防控化解工作，维护公司经营大局稳定。风险防范和化解是推动公司经营重回正轨的必经之路，也是贯穿企业可持续发展全过程的基本任务。公司下一阶段将以稳定公司经营为目标，扎实推进风险防范化解工作。一是聚焦债务问题引发的诉讼、执行风险的化解，尽最大可能避免出现公司资产被严重低价拍卖的不利情形，维护公司合法权益；二是重点防范风险扩散及风险叠加，通过加强风险排查力度，提升风险预警和风险管理能力，严控风险增量，并对问题项目、风险项目制定分类处置措施，切实降低存量风险规模。

十三、公司面临的风险和应对措施

1、政策和市场风险。公司目前业务主要涵盖信托、保险等金融业务和房地产业务，均属全面从严从紧监管、市场竞争充分、近年持续深度调整的行业，短期内监管大幅转向的可能性较小，市场竞争的剧烈程度有增无减。因此，当下公司面临的政策、行业、市场环境极为严峻，公司面临较大经营压力。对此，公司将加强对政策和市场变化的提前研判，快速反应，灵活应对，在有效防控风险的前提下加强创新、开拓业务。

2、流动性风险。公司战略转型持续深入推进，重点发展的业务均属资金密集型行业，资金需求较大，且部分存量融资陆续到期待偿，公司面临阶段性资金压力和一定的流动性风险。对此，公司一是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、保险等金融业务的盈利能力，从而增加公司的收入和利润；二是将加快推进资产优化处置和引进战略投资者，最大限度为公司回流资金，缓解流动性压力；三是将紧密跟进融资政策变化，充分用好多层次资本市场，综合运用股权、债权等各类融资方式，优化公司的资产负债结构；四是将加大财务统筹力度，做好相关资金安排和债务偿还工作，切实保护相关方利益。

3、海外资产运营和处置风险。目前公司海外资产主要包括美国地产项目和印尼电厂项目，在公司资产配置中占有一定比例。海外项目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，同时需考虑人民币汇率波动加大、跨境资本流动管控趋严等情况，风险、挑战不断加大。境外资产处置是当前公司减负增效、缓解流动性压力的重要措施之一，但受近年来中美关系波动、政策和市场变化等因素影响，处置进度较预期明显滞后，且不排除未来可能产生一定的减值和亏损。对此，公司将严格限制新增境外投资，并加强现有项目全流程风险管控，同时加快推进境外资产优化处置工作，以有效控制海外发展风险。

4、法律合规风险。受行业特点、公司经营和资金状况负面影响，公司当前面临较大的法律合规压力，部分争议事项已进入司法程序，诉讼事项明显增多引致部分资产已处于查封、冻结或强制执行状态，公司资产安全面临较大威胁。对此，公司将积极与相关方沟通探讨争议的解决方案，尽可能通过友好协商化解纠纷，降低公司和股东利益损失。

5、内部管理风险。目前公司业务领域涵盖房地产和信托、保险等金融子行业，且跨越境内外，需同时接受中国证监会、中国银保监会、深圳证券交易所等不同机构的监管，这对公司的综合管控能力提出了极高的要求。如何使公司的管理体制机

制、业务模式适应房地产、金融等不同行业的特点，如何在有效控制风险的前提下切实促进各项业务的发展，是公司经营管理面临的紧迫课题。对此，公司将持续完善规章制度，优化管理体制机制，坚持合法合规经营，不断提升企业运营能力，降低经营管理风险，保障公司健康发展。

6、退市风险。公司 2022 年度经审计的归属于上市公司股东的净资产为负值。根据《深圳证券交易所股票上市规则》第 9.3.1 条的规定，公司股票交易将在公司 2022 年年度报告披露后被实施退市风险警示。公司将积极采取以下措施，力争撤销退市风险警示：一是要努力寻找引入投资者，并积极同债权人沟通，协调各方尽快达成并推动实施解决当前债务问题的切实可行的整体方案；二是要持续开展经营提质增效，最大限度创造经营现金流；三是要对公司资产进行全面、动态摸排，加快存量资产抵债、处置步伐，切实提高债务压降效率；四是要扎实推进多层次引战工作，尽早取得实质性成果；五是要持续优化组织架构，加强成本管理，控制非必要性支出。

十四、报告期内接待调研、沟通、采访等活动

√ 适用 □ 不适用

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象类型	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料	调研的基本情况索引
2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日	深交所“互动易”平台	网络问答	个人	个人	公司经营管理情况、 未来发展规划等	报告期内，公司通过深交所“互动易”平台解答投资者提问 57 条，为投资者解答公司经营管理、未来发展规划等方面的问题。
2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日	公司董事会监事会办公室	电话沟通	个人	个人	公司经营管理情况、 未来发展规划等	每个工作日，公司通过热线电话的方式解答投资者问题，向投资者介绍公司经营管理情况、未来发展规划等。

第四节 公司治理

一、公司治理的基本状况

公司按照《公司法》、《证券法》、《深圳证券交易所股票上市规则》、《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 1 号—主板上市公司规范运作》等相关法律、法规以及规范性文件的要求，建立健全公司治理结构和内部控制制度，保障股东大会、董事会、监事会等机构合法运作、科学决策，督促董事、监事和高级管理人员勤勉尽责，持续强化内外部监督，维护公司及股东的合法权益。

目前，公司内部治理结构主要由股东大会、董事会（含董事会专门委员会）、监事会、管理层构成，“三会一层”各司其职，各尽其责。同时，公司高度重视监管机构、中小股东、市场投资者、媒体以及公司法律顾问、财务顾问、会计师事务所等中介机构对公司提出的意见和建议，据此不断规范公司经营、优化内部治理，提升公司规范运作水平。

报告期内，公司以公司和全体股东的利益为出发点，结合最新监管规则要求和公司实际情况变化，持续完善公司治理和内部运营管理，主要举措包括：

一是保证了董事会、监事会、管理层人员基本稳定，三会一层具备多元化背景，熟悉公司和行业相关情况，有助于公司稳步推进提振经营、风险化解等重点工作；

二是系统对照出台的最新监管规则、市场案例，对公司现有制度流程进行系统梳理完善，有针对性地查缺补漏，尤其是针对当下较为突出的融资、诉讼等风险事项，进一步明确全流程各环节的内部管控流程，强调防患于未然以及风险有效化解；

三是进一步强化风险和合规管理意识，不断优化风险管理方式和流程，着力构建与监管要求及公司现状相适应的风险管理体系，着重加强对金融平台业务相关风险的专业化、精细化、常态化管理。

公司治理的实际状况与法律、行政法规和中国证监会发布的关于上市公司治理的规定是否存在重大差异

是 否

公司治理的实际状况与法律、行政法规和中国证监会发布的关于上市公司治理的规定不存在重大差异。

二、公司相对于控股股东、实际控制人在保证公司资产、人员、财务、机构、业务等方面的独立情况

公司在资产、人员、财务、机构、业务等五方面严格与控股股东、实际控制人相分离，享有独立的法人地位和市场竞争主体地位，具有独立完整的业务体系和直接面向市场自主经营的能力。

资产分开方面，公司资产独立完整，权属清晰，不存在被控股股东、实际控制人占用或者支配的情况。

人员分开方面，公司与控股股东、实际控制人在劳动、人事及薪酬管理方面相互独立；公司高级管理人员均在公司领取报酬，不在控股股东或其控制的企业担任除董事、监事外的任何职务。

财务分开方面，公司设有独立的财务会计部门，建立了规范的财务核算体系和财务会计制度，能够独立作出财务决策。

机构分开方面，公司组织机构独立于控股股东，不存在与控股股东合署办公的情况；公司建立了完整的法人治理结构，股东大会、董事会、监事会和管理层各司其职，按照《公司章程》的有关规定行使各自职责。

业务分开方面，公司拥有独立于控股股东的经营体系，具有完整的业务系统、流程，独立地面向市场、开展业务。

三、同业竞争情况

由于历史原因，公司经营的房地产、物业管理、酒店管理业务一度存在与控股股东中国泛海及其所属公司同业经营且部分构成同业竞争的情况。为此，公司采取如下措施，基本解决了与股东的同业竞争问题：

1. 于 2006 年、2007 年实施两次资产重组，将控股股东旗下的房地产项目注入公司；

2. 在公司 2007 年非公开发行股票时，公司控股股东及其关联方曾作出“关于避免同业竞争的承诺”（具体承诺及履行情况详见第六节“重要事项”之“一、承诺事项履行情况”）。公司控股股东及其关联方均严格履行了承诺有关约定；

3. 2014 年，公司将持有的酒管公司 50% 股权转让给通海控股有限公司，有效解决了公司发展酒店业务与控股股东拥有的潍坊泛海大酒店、青岛泛海名人酒店之间的同业竞争关系；

4. 在公司 2015 年非公开发行股票时，中国泛海及公司实际控制人曾承诺将其开发的民生金融中心、山东齐鲁商会大厦相关的物业经营业务委托给本公司运营管理，并作出“关于避免同业竞争的承诺”（具体承诺及履行情况详见第六节“重要事项”之“一、承诺事项履行情况”）。中国泛海及公司实际控制人均严格履行了承诺有关约定。

四、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	会议决议
泛海控股 2022 年第一次临时股东大会	临时股东大会	66.51%	2022 年 1 月 14 日	2022 年 1 月 15 日	审议通过《关于公司 2022 年为控股子公司提供担保额度的议案》，见《2022 年第一次临时股东大会决议公告》（2022-012）
泛海控股 2022 年第二次临时股东大会	临时股东大会	66.46%	2022 年 1 月 26 日	2022 年 1 月 27 日	审议通过《关于公司符合重大资产重组条件的议案》、《关于本次重组不构成关联交易的议案》、《关于<泛海控股股份有限公司重大资产不再纳入合并范围报告书（草案）（修订稿）>及其摘要（修订稿）的议案》、《关于本次重组不构成<上市公司重大资产重组管理办法>第十三条规定的重组上市的议案》、《关于本次重组符合<关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定>第四条规定的议案》、《关于本次重组符合<上市公司重大资产重组管理办法>第十一条规定的议案》、《关于本次重组摊薄即期回报情况及相关填补措施的议案》、《关于同意本次重组相关审计报告、备考审

					阅报告的议案》、《关于本次重组履行法定程序的完备性、合规性及提交的法律文件的有效性的议案》、《关于公司股票价格波动未达到<关于规范上市公司信息披露及相关各方行为的通知>第五条相关标准的议案》、《关于提请股东大会授权董事会办理本次重组相关事宜的议案》，见《2022 年第二次临时股东大会决议公告》（2022-017）
泛海控股 2022 年第三次临时股东大会	临时股东大会	64.12%	2022 年 3 月 30 日	2022 年 3 月 31 日	审议通过《关于公司 2022 年度日常关联交易预计的议案》、《关于增补孔爱国为公司第十届董事会独立董事的议案》、《关于 2022 年度公司控股子公司之间互相提供担保额度的议案》、《关于增补罗成为公司第十届监事会股东代表监事的议案》，见《2022 年第三次临时股东大会决议公告》（2022-043）
泛海控股 2021 年度股东大会	年度股东大会	63.93%	2022 年 5 月 20 日	2022 年 5 月 21 日	审议通过《关于审议公司董事会 2021 年度工作报告的议案》、《关于审议公司监事会 2021 年度工作报告的议案》、《关于审议公司 2021 年度财务决算报告的议案》、《关于审议公司 2021 年度利润分配预案的议案》、《关于审议公司 2021 年年度报告全文及摘要的议案》、《关于公司未弥补亏损达到实收股本总额三分之一的议案》，见《2021 年度股东大会决议公告》（2022-071）
泛海控股 2022 年第四次临时股东大会	临时股东大会	63.93%	2022 年 8 月 1 日	2022 年 8 月 2 日	审议通过《关于增补李书孝为公司第十届董事会董

					事的议案》、《关于增补刘晓勇为公司第十届监事会股东代表监事的议案》，见《2022 年第四次临时股东大会决议公告》(2022-108)
泛海控股 2022 年第五次临时股东大会	临时股东大会	64.03%	2022 年 8 月 22 日	2022 年 8 月 23 日	审议通过《关于公司控股股东财务资助授权额度展期的关联交易议案》，见《2022 年第五次临时股东大会决议公告》(2022-117)
泛海控股 2022 年第六次临时股东大会	临时股东大会	0.48%	2022 年 9 月 26 日	2022 年 9 月 27 日	审议通过《关于公司向中国民生银行股份有限公司申请调整融资相关安排的关联交易议案》，见《2022 年第六次临时股东大会决议公告》(2022-136)

注：上述股东大会决议公告均披露于《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网。

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

五、董事、监事和高级管理人员情况

1、基本情况

截至本报告披露日，公司董事、监事和高级管理人员（含本报告期初任职、本报告期末不再任职的原董事、监事和高级管理人员）的情况见下：

单位：股

姓名	职务	任职状态	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	期初持股数	股票期权	被授予的限制性股票数量	本期增持股份数量	本期减持股份数量	其他增减变动	期末持股数	股份增减变动的原因
(1) 截至本报告披露日，公司董事、监事和高级管理人员														
栾先舟	董事	在任	男	43	2021年8月5日	2023年5月20日	0	0	0	0	0	0	0	--
	董事长													
刘国升	董事	在任	男	54	2021年2月1日	2023年5月20日	400,000	0	0	0	0	0	400,000	--
	副董事长	在任			2022年7月15日	2023年5月20日								
	总裁	在任			2022年7月15日	2023年5月20日								
	执行副总裁	离任			2021年7月19日	2022年7月15日								
	财务总监	在任			2012年7月3日	2023年5月20日								
张建军	董事	在任	男	61	2021年2月1日	2023年5月20日	0	0	0	0	0	0	0	--
臧 炜	董事	在任	男	59	2020年5月20日	2023年5月20日	80,000	0	0	0	0	0	80,000	--
潘瑞平	董事	在任	男	55	2021年8月5日	2023年5月20日	0	0	0	0	0	0	0	--
	执行副总裁	在任			2021年7月19日									
李书孝	董事	在任	男	42	2022年8月1日	2023年5月20日	0	0	0	0	0	0	0	--
	副总裁	在任			2021年7月19日	2023年5月20日								
	风险控制总监	离任			2021年7月19日	2023年3月13日								
严法善	独立董事	在任	男	71	2021年7月19日	2023年5月20日	0	0	0	0	0	0	0	--
唐建新	独立董事	在任	男	57	2021年12月22日	2023年5月20日	0	0	0	0	0	0	0	--
孔爱国	独立董事	在任	男	55	2022年3月30日	2023年5月20日	0	0	0	0	0	0	0	--

赵英伟	股东代表监事	在任	男	52	2019年3月11日	2023年5月20日	200,000	0	0	0	0	0	200,000	--	
	监事会副主席	离任			2020年5月20日	2022年3月14日									
	监事会主席	在任			2022年3月14日	2023年5月20日									
冯壮勇	股东代表监事	在任	男	54	2019年3月11日	2023年5月20日	0	0	0	0	0	0	0	0	--
罗成	股东代表监事	在任	男	44	2022年3月30日	2023年5月20日	0	0	0	0	0	0	0	0	--
刘晓勇	股东代表监事	在任	男	46	2022年8月1日	2023年5月20日	0	0	0	0	0	0	0	0	--
吴立峰	职工代表监事	在任	男	59	2019年3月11日	2023年5月20日	120,000	0	0	0	0	0	120,000	--	
李秀红	职工代表监事	在任	女	41	2021年8月5日	2023年5月20日	0	0	0	0	0	0	0	--	
严珊明	助理总裁	离任	女	48	2021年1月15日	2023年3月13日	0	0	0	0	0	0	0	--	
	副总裁	在任			2023年3月13日	2023年5月20日									
李能	人力行政总监	在任	男	52	2021年1月15日	2023年5月20日	129,600	0	0	0	0	0	129,600	--	
陆洋	董事会秘书	在任	男	40	2021年1月15日	2023年5月20日	0	0	0	0	0	0	0	--	
吴娟	助理总裁	在任	女	39	2021年1月15日	2023年5月20日	0	0	0	0	0	0	0	--	
黄锴	助理总裁	在任	男	44	2022年9月8日	2023年5月20日	0	0	0	0	0	0	0	--	
李隽	风控法务总监	在任	女	41	2023年3月13日	2023年5月20日	4,000	0	0	0	0	0	4,000	--	
(2) 本报告期初任职、本报告期末不再任职的原董事、监事和高级管理人员															
方舟	董事	离任	男	52	2020年12月10日	2022年7月12日	0	0	0	0	0	0	0	--	
	副董事长	离任			2021年8月5日	2022年7月12日									
	总裁	离任			2021年7月19日	2022年7月12日									
宋宏谋	监事会主席	离任	男	51	2021年8月5日	2022年2月11日	500,000	0	0	0	0	0	500,000	--	
刘宏伟	股东代表监事	离任	男	56	2017年1月23日	2022年7月1日	30,000	0	0	0	0	0	30,000	--	
陈飞翔	独立董事	离任	男	67	2015年11月2日	2022年3月30日	0	0	0	0	0	0	0	--	
合计	--	--	--	--	--	--	1,463,600	0	0	0	0	0	1,463,600	--	

报告期是否存在任期内董事、监事离任和高级管理人员解聘的情况

√ 是 □ 否

公司董事、监事、高级管理人员变动情况

√ 适用 □ 不适用

(一) 报告期内公司董事、监事、高级管理人员变动情况

1. 2022 年 2 月 11 日，因个人原因，宋宏谋辞去公司监事会主席、股东代表监事职务。

2. 2022 年 3 月 14 日、2022 年 3 月 30 日，公司分别召开第十届监事会第二十六次临时会议、2022 年第三次临时股东大会，监事会选举赵英伟为第十届监事会主席，股东大会同意增补罗成为第十届监事会股东代表监事，任期均同第十届监事会。

3. 因独立董事陈飞翔任期满六年离任，2022 年 3 月 14 日、2022 年 3 月 30 日，公司分别召开第十届董事会第四十九次临时会议、2022 年第三次临时股东大会，增补孔爱国为公司第十届董事会独立董事，任期同第十届董事会。

4. 2022 年 7 月 1 日，因工作变动原因，刘洪伟辞去公司股东代表监事职务。2022 年 7 月 4 日、2022 年 8 月 1 日，公司分别召开第十届监事会第二十七次临时会议、2022 年第四次临时股东大会，增补刘晓勇为公司第十届监事会股东代表监事，任期同第十届监事会。

5. 2022 年 7 月 12 日，因工作变动原因，方舟辞去公司副董事长、董事、总裁职务。

6. 2022 年 7 月 15 日，公司召开第十届董事会第五十次临时会议，选举刘国升为公司副董事长并聘其为公司总裁，任期同第十届董事会。董事会聘任完成后，刘国升担任公司副董事长、总裁兼财务总监，不再担任公司执行副总裁。

7. 2022 年 7 月 15 日、2022 年 8 月 1 日，公司召开第十届董事会第五十次临时会议、2022 年第四次临时股东大会，增补李书孝为公司第十届董事会董事，任期同第十届董事会。

8. 2022 年 9 月 8 日，公司召开第十届董事会第五十三次临时会议，聘任黄锴为公司助理总裁，任期同第十届董事会。

具体内容详见公司 2022 年 3 月 15 日、2022 年 3 月 31 日、2022 年 7 月 5 日、2022 年 7 月 16 日、2022 年 8 月 2 日、2022 年 9 月 9 日披露于《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
宋宏谋	监事会主席	离任	2022 年 2 月 11 日	个人原因
陈飞翔	独立董事	任期满离任	2022 年 3 月 30 日	连续任职满六年
赵英伟	监事会主席	被选举	2022 年 3 月 14 日	监事会选举
罗 成	股东代表监事	被选举	2022 年 3 月 30 日	监事补选
孔爱国	独立董事	被选举	2022 年 3 月 30 日	独立董事补选
刘洪伟	股东代表监事	离任	2022 年 7 月 1 日	工作变动
方 舟	副董事长、董事、总裁	离任	2022 年 7 月 12 日	工作变动
刘国升	副董事长	被选举	2022 年 7 月 15 日	董事会选举
	总裁	聘任	2022 年 7 月 15 日	业务需要
	执行副总裁	离任	2022 年 7 月 15 日	工作变动

李书孝	董事	被选举	2022 年 8 月 1 日	董事补选
刘晓勇	股东代表监事	被选举	2022 年 8 月 1 日	监事补选
黄 锴	助理总裁	聘任	2022 年 9 月 8 日	业务需要

(二) 报告期末至本报告披露日公司董事、监事、高级管理人员变动情况

2023 年 3 月 13 日，公司召开第十届董事会第六十次临时会议，聘任严珊明为公司副总裁，聘任李隽为公司风控法务总监，任期均同第十届董事会。聘任完成后，严珊明不再任公司助理总裁，公司董事、副总裁李书孝不再兼任公司风险控制总监。

具体内容详见公司 2023 年 3 月 14 日披露于《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
李书孝	风险控制总监	离任	2023 年 3 月 13 日	工作变动
严珊明	助理总裁	离任	2023 年 3 月 13 日	工作变动
	副总裁	聘任	2023 年 3 月 13 日	业务需要
李 隽	风控法务总监	聘任	2023 年 3 月 13 日	业务需要

2、任职情况

公司现任董事、监事、高级管理人员专业背景、主要工作经历以及目前在公司的主要职责

(一) 公司第十届董事会董事

栾先舟先生，法律硕士。历任中国泛海控股集团有限公司董事长秘书、董事长办公室主任、董事长助理、执行副总裁等。现任中国泛海控股集团有限公司副董事长、执行董事、总裁，泛海控股股份有限公司第十届董事会董事长。

刘国升先生，经济学硕士，高级会计师职称。历任武汉中央商务区股份有限公司财务总监，泛海控股股份有限公司第八届董事会董事等。现任泛海控股股份有限公司第十届董事会副董事长、总裁、财务总监，中泛控股有限公司董事会主席、执行董事。

张建军先生，本科学历，中共党员，高级职称。先后在中国人民警官大学新闻系、新华社国内部、中共黑龙江省委办公厅、中央农村工作领导小组办公室任职。历任中国泛海控股集团有限公司副总裁、制度及公共事务管理总部总经理（兼），泛海公益基金会理事、副秘书长（兼），中国泛海控股集团有限公司副总裁、董事会秘书、董事会监事会办公室（集团公司办公室）主任（兼），泛海公益基金会理事、副秘书长（兼）。现任中国泛海控股集团有限公司执行董事、执行副总裁，泛海公益基金会理事、副秘书长（兼），民生控股股份有限公司董事长，泛海控股股份有限公司第十届董事会董事。

臧炜先生，工商管理硕士，高级经济师职称。历任中国太平洋保险公司潍坊分公司总经理助理、副总经理、党委副书记、党委书记、总经理，中国太平洋财产保险股份有限公司山东分公司党委书记、总经理、纪委书记，中国太平洋财产保险股份有限公司北京分公司党委书记、总经理，中国太平洋财产保险股份有限公司党委委员、副总经理，泛海控股股份有限公司第八届、第九届监事会监事等。现任中国泛海控股集团有限公司监事，泛海控股股份有限公司第十届董事会董事，亚太财产保险有限公司董事长。

潘瑞平先生，工商管理硕士，高级工程师职称。历任北京山海天物资贸易有限公司副总经理、总经理，山西泛海建设投资有限公司副董事长、总经理，泛海能源控股股份有限公司副总裁、执行副总裁，陕西事通恒运咨询服务股份有限公司副总裁，泛海控股股份有限公司行政总监，泛海实业股份有限公司总裁等。现任泛海控股股份有限公司董事、执行副总裁。

李书孝先生，管理学硕士，国际商务师。曾在中国五矿集团公司企业规划发展部、五矿地产控股有限公司等单位工作。现任泛海控股股份有限公司董事、副总裁、战略发展管理总部部门总裁，武汉中央商务区股份有限公司副总裁，民生金服控股有限公司总裁。

严法善先生，经济学博士，现任复旦大学经济学院教授、博士生导师，泛海控股股份有限公司第十届董事会独立董事。

唐建新先生，经济学博士，现任武汉大学经济与管理学院会计系教授、博士生导师，泛海控股股份有限公司第十届董事会独立董事。

孔爱国先生，经济学博士，现任复旦大学管理学院教授、博士生导师，泛海控股股份有限公司第十届董事会独立董事。

（二）公司第十届监事会监事

赵英伟先生，工程硕士，高级会计师职称。历任光彩事业投资集团有限公司审计监管部审计主管、处长、资产财务部总经理、财务副总监、财务总监，中国泛海控股集团有限公司资产财务部副总经理、总经理、财务总监助理，泛海控股股份有限公司第七届监事会监事、第八届监事会副主席、董事会董事、第九届监事会副主席，泛海控股股份有限公司第九届董事会执行董事等。现任中国泛海控股集团有限公司执行董事、执行副总裁、财务总监，泛海控股股份有限公司第十届监事会主席，民生控股股份有限公司监事会主席，泛海股权投资管理有限公司董事，中国民生信托有限公司副董事长，中泛控股有限公司非执行董事。

冯壮勇先生，法学硕士。历任中国泛海控股集团有限公司法务总监、法律合规总监、助理总裁，泛海控股股份有限公司第八届监事会监事、第九届监事会监事、法律合规总监、风险控制总监等。现任中国泛海控股集团有限公司副总裁、风控法务总监，泛海控股股份有限公司第十届监事会监事。

罗成先生，会计与金融硕士。历任中国泛海控股集团有限公司投资管理总部投资管理总监、公司管理总部副总裁、投资管理总部总经理、助理总裁，民生股权投资基金管理有限公司副总裁等。现任中国泛海控股集团有限公司副总裁、董事会秘书，泛海控股股份有限公司第十届监事会监事。

刘晓勇先生，管理学学士，历任中国泛海控股集团有限公司资产财务管理总部资金管理总监、资金管理总部资金管理总监、资金管理总部副总裁、资产财务管理总部副总裁、资产财务管理总部副总经理、资金管理总部总经理、助理总裁，泛海控股股份有限公司第九届监事会股东代表监事。现任中国泛海控股集团有限公司副总裁兼资金管理总部总经理，泛海控股股份有限公司第十届监事会监事。

吴立峰先生，工学硕士，高级工程师。历任泛海建设集团股份有限公司经营部总经理、总裁助理，深圳市光彩置业有限公司总经理，泛海控股股份有限公司第八届、第九届监事会职工代表监事，武汉中央商务区股份有限公司总裁等。现任泛海控股股份有限公司第十届监事会职工代表监事，泛海不动产投资管理有限公司副董事长。

李秀红女士，法学硕士，董事会秘书任职资格。历任广州药业股份有限公司证券事务专员，海航投资股份有限公司证券事务专员、证券事务代表等。现任泛海控股股份有限公司第十届监事会职工代表监事、董事会监事会办公室主任、证券事务代表。

（三）公司其他高级管理人员

严珊明女士，经济学学士，高级会计师职称，中国注册会计师。曾任江山控股有限公司集团财务总经理、融资总经理，凯迪生态环境科技股份有限公司副总会计师、财务中心副总经理等，泛海控股股份有限公司财务副总监、资金管理总部部门总裁、助理总裁。现任泛海控股股份有限公司副总裁。

李能先生，经济学学士，高级人力资源管理师。历任泛海建设控股有限公司董事长助理兼董事会秘书，中国泛海控股集团有限公司董事、监事、助理总裁、副总裁、董事会秘书，泛海控股股份有限公司监事、监事会副主席等。现任泛海控股股份有限公司人力行政总监。

陆洋先生，管理学学士，董事会秘书任职资格。历任泛海控股股份有限公司证券事务中心副总经理、董事会办公室主任兼证券事务代表等。现任泛海控股股份有限公司董事会秘书。

吴娟女士，管理学学士，中级会计师、中国注册会计师。曾任泛海控股股份有限公司资产财务部高级会计、资产财务部会计核算总监、资产财务管理总部副总裁等。现任泛海控股股份有限公司助理总裁、财务管理总部部门总裁。

黄锴先生，博士研究生学历，高级工程师。历任泛海电力控股有限公司企业策划部总经理、副总裁，现任泛海控股股份有限公司助理总裁，印尼项目董事长、总经理。

李隽女士，法学硕士，具有国家统一法律职业资格。曾任国网英大国际控股集团有限公司投资管理部、法律合规部经理，中国泛海控股集团有限公司法律合规总部副总监，泛海控股股份有限公司法律合规总部总监。现任泛海控股股份有限公司

司风控法务总监、风险管理总部总裁。

在股东单位任职情况

√ 适用 □ 不适用

姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	任职期间在股东单位是否领取报酬津贴
栾先舟	中国泛海控股集团有限公司	总裁	2021 年 12 月	至今	是
张建军	中国泛海控股集团有限公司	执行副总裁	2021 年 7 月	至今	是
臧 炜	中国泛海控股集团有限公司	职工监事	2018 年 3 月	至今	是
赵英伟	中国泛海控股集团有限公司	执行董事、执行副总裁、财务总监	2018 年 3 月	至今	是
冯壮勇	中国泛海控股集团有限公司	风控法务总监	2019 年 2 月	至今	是
		副总裁	2021 年 7 月	至今	
罗 成	中国泛海控股集团有限公司	副总裁、董事会秘书	2021 年 12 月	至今	是
刘晓勇	中国泛海控股集团有限公司	副总裁	2022 年 9 月	至今	是
在股东单位任职情况的说明	中国泛海为公司控股股东。除上述人员以外，公司现任其他董事、监事、高级管理人员均未在股东单位任职或领取报酬津贴。				

在其他单位任职情况

√ 适用 □ 不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在其他单位是否领取报酬津贴
严法善	复旦大学经济学院	教授、博士生导师	---	---	是
唐建新	武汉大学经济与管理学院会计系	教授、博士生导师	---	---	是
孔爱国	复旦大学管理学院	教授、博士生导师	---	---	是
在其他单位任职情况的说明	上述人员均为公司现任独立董事。				

公司现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员近三年证券监管机构处罚/行政监管措施/纪律处分的情况

√ 适用 □ 不适用

2021 年 9 月 24 日，因公司部分信息披露违规事项，公司相关人员宋宏谋、陆洋等收到北京证监局出具的警示函（具体情况详见公司 2021 年 9 月 25 日披露于《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）。公司已按要求向北京证监局报送了整改报告。

2022 年 12 月 21 日，因公司股份回购违规事项，公司董事长栾先舟被深圳证券交易所给予通报批评的处分（具体情况详见公司 2022 年 12 月 23 日披露于《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）。

3、董事、监事、高级管理人员报酬情况

(1) 董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序及确定依据

公司董事（含独立董事）津贴标准由公司董事会提出，经股东大会审议确定；监事的津贴标准由公司监事会提出，经股东大会审议确定。在公司担任行政职务的董事、监事和其他高级管理人员的薪酬方案，由公司董事会薪酬与考核委员会审议通过后，提交公司董事会审议通过后执行。

经公司 2007 年度股东大会审议通过，公司董事、监事津贴标准为每人每月 6,000 元，独立董事津贴标准为每人每月 10,000 元。经公司 2014 年第二次临时股东大会审议通过，独立董事津贴标准调整为每人每月 15,000 元（含税）。

公司现行的董事、监事津贴标准，系根据公司经营状况并参照同行业上市公司董事、监事津贴水平确定；在公司担任行政职务的董事、监事及其他高级管理人员的薪酬标准，系按照《公司薪酬管理制度》等相关规定并综合参考同行业相应岗位薪酬水平及考量个人履职情况确定。

(2) 公司报告期内董事、监事和高级管理人员报酬情况

单位：万元

姓名	职务	性别	年龄	截至本报告披露日的任职状态	从公司获得的税前报酬总额	担任相应职务期间是否在公司关联方获取报酬
截至本报告期末公司第十届董事会董事						
栾先舟	董事长	男	43	在任	0.00	是
刘国升	副董事长、总裁、财务总监	男	54	在任	253.74	否
张建军	董事	男	61	在任	0.00	是
臧 炜	董事	男	59	在任	210.31	是
潘瑞平	董事、执行副总裁	男	55	在任	196.57	否
李书孝	董事、副总裁	男	42	在任	126.13	否
严法善	独立董事	男	71	在任	30.00	否
唐建新	独立董事	男	57	在任	16.98	否
孔爱国	独立董事	男	55	在任	31.73	否
截至本报告期末公司第十届监事会监事						
赵英伟	监事会主席	男	52	在任	0.00	是
冯壮勇	监事	男	54	在任	7.20	是
罗 成	监事	男	44	在任	4.84	是
刘晓勇	监事	男	46	在任	2.40	是
吴立峰	职工代表监事	男	59	在任	112.61	否
李秀红	职工代表监事	女	41	在任	91.75	否
截至本报告期末公司高级管理人员						
李 能	人力行政总监	男	52	在任	126.13	否
严珊明	助理总裁	女	48	在任	105.13	否
陆 洋	董事会秘书	男	40	在任	105.13	否
吴 娟	助理总裁	女	39	在任	94.55	否
黄 锴	助理总裁	男	44	在任	31.50	否
本报告期初任职、本报告末不再任职的公司原董事、监事和高级管理人员						

陈飞翔	独立董事	男	67	离任	5.95	否
宋宏谋	监事会主席	男	51	离任	0.00	是
刘洪伟	监事	男	56	离任	0.00	否
方舟	副董事长、总裁	男	52	离任	256.19	否
合计	--	--	--	--	1808.84	--

六、报告期内董事履行职责的情况

1、本报告期董事会情况

会议届次	召开日期	披露日期	会议决议
第十届董事会第四十八次临时会议	2022年1月10日	2022年1月11日	审议通过《关于召开公司2022年第二次临时股东大会的议案》。
第十届董事会第四十九次临时会议	2022年3月14日	2022年3月15日	审议通过以下议案：（1）关于公司2022年度日常关联交易预计的议案；（2）关于授权境外附属公司进行固定收益类产品投资的议案；（3）关于增补孔爱国为公司第十届董事会独立董事的议案；（4）关于2022年度公司控股子公司之间互相提供担保额度的议案；（5）关于召开公司2022年第三次临时股东大会的议案。
第十届董事会第三次会议	2022年4月28日	2022年4月30日	审议通过以下议案：（1）关于审议公司董事会2021年度工作报告的议案；（2）关于投资性房地产评估情况的议案；（3）关于公司计提信用及资产减值损失的议案；（4）关于审议公司2021年度财务决算报告的议案；（5）关于审议公司2021年度利润分配预案的议案；（6）关于审议公司2021年年度报告全文及摘要的议案；（7）公司未弥补亏损达到实收股本总额三分之一的议案；（8）关于审议《董事会关于保留意见审计报告涉及事项的专项说明》的议案；（9）关于审议公司2021年度内部控制评价报告的议案；（10）关于审议《董事会关于带强调事项段无保留意见内部控制审计报告涉及事项的专项说明》的议案；（11）关于审议公司2021年度企业社会责任报告的议案；（12）关于审议公司2022年第一季度报告的议案；（13）关于调整公司第十届董事会专门委员会组成人员的议案；（14）关于召开公司2021年度股东大会的议案。
第十届董事会第五十次临时会议	2022年7月15日	2022年7月16日	审议通过以下议案：（1）关于增补李书孝为公司第十届董事会董事的议案；（2）关于选举刘国升为第十届董事会副董事长的议案；（3）关于聘任刘国升为公司总裁的议案；（4）关于召开公司2022年第四次临时股东大会的议案。
第十届董事会第五十一次临时会议	2022年8月5日	2022年8月6日	审议通过以下议案：（1）关于公司控股股东财务资助授权额度展期的关联交易议案；（2）关于调整公司第

			十届董事会专门委员会组成人员的议案；（3）关于召开公司 2022 年第五次临时股东大会的议案。
第十届董事会第五十二次临时会议	2022 年 8 月 30 日	2022 年 8 月 31 日	审议通过《关于审议公司 2022 年半年度报告的议案》。
第十届董事会第五十三次临时会议	2022 年 9 月 8 日	2022 年 9 月 9 日	审议通过以下议案：（1）关于公司向中国民生银行股份有限公司申请调整融资相关安排的关联交易议案；（2）关于聘任黄锴为公司助理总裁的议案；（3）关于召开公司 2022 年第六次临时股东大会的议案。
第十届董事会第五十四次临时会议	2022 年 10 月 24 日	2022 年 10 月 26 日	审议通过如下议案：（1）关于公司控股子公司武汉泛海城市广场开发投资有限公司出售资产的议案；（2）关于注销全资子公司泛海电力控股有限公司的议案。
第十届董事会第五十五次临时会议	2022 年 10 月 28 日	2022 年 10 月 31 日	审议通过《关于审议公司 2022 年第三季度报告的议案》
第十届董事会第五十六次临时会议	2022 年 12 月 14 日	2022 年 12 月 16 日	审议通过《关于境外资产架构调整的议案》
第十届董事会第五十七次临时会议	2022 年 12 月 26 日	2022 年 12 月 28 日	审议通过如下议案：（1）关于公司 2023 年度为控股子公司提供担保额度的议案；（2）关于 2023 年度公司控股子公司之间互相提供担保额度的议案；（3）关于召开公司 2023 年第一次临时股东大会的议案。

2、董事出席董事会及股东大会的情况

单位：次

董事姓名	本报告期应参加董事会次数	现场出席董事会次数	以通讯方式参加董事会次数	委托出席董事会次数	缺席董事会次数	是否连续两次未亲自参加董事会会议	出席股东大会次数
栾先舟	11	1	10	0	0	否	7
方舟	3	1	2	0	0	否	0
刘国升	11	1	10	0	0	否	1
张建军	11	1	10	0	0	否	1
臧 炜	11	1	10	0	0	否	2
潘瑞平	11	1	10	0	0	否	3
李书孝	7	0	7	0	0	否	2
陈飞翔	2	0	2	0	0	否	0
严法善	11	1	10	0	0	否	3
唐建新	11	1	10	0	0	否	2
孔爱国	9	1	8	0	0	否	3

注：上表中公司董事方舟及独立董事陈飞翔在本报告期内已离任。

3、董事对公司有关事项提出异议的情况

董事对公司有关事项是否提出异议

是 否

报告期内董事对公司有关事项未提出异议。

4、董事履行职责的其他说明

董事对公司有关建议是否被采纳

是 否

报告期内，公司董事根据《公司法》、《上市公司治理准则》、《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 1 号—主板上市公司规范运作》等法律法规、规范性文件及《公司章程》的要求开展工作，勤勉尽责，对公司重大事项和经营决策提出审慎、专业意见，提出合理化建议，确保相关事项决策程序合法合规，为完善公司决策机制、维护公司和全体股东的合法权益发挥了应有作用。

七、董事会下设专门委员会在报告期内的情况

	成员情况 (报告期末)	召开会议 次数 (次)	召开日期	会议内容	提出的 重要意 见和建 议	其他履 行职责 的情况	异议 事项 具体 情况
审计委员会	唐建新（召集人）、臧炜、刘国升、严法善、孔爱国	8	2022 年 3 月 14 日	(1) 关于公司 2022 年度日常关联交易预计的议案；(2) 关于 2022 年度公司控股子公司之间互相提供担保额度的议案。	审议通过议案	—	无
			2022 年 4 月 28 日	(1) 关于公司计提信用及资产减值损失的议案；(2) 关于审议公司 2021 年度财务报告的议案；(3) 关于审议公司 2021 年度内部控制评价报告的议案；(4) 关于审议公司 2022 年第一季度财务报告的议案。			
			2022 年 8 月 5 日	关于公司控股股东财务资助授权额度展期的关联交易议案			
			2022 年 8 月 30 日	关于审议公司 2022 年半年度财务报告的议案			
			2022 年 9 月 8 日	关于公司向中国民生银行股份有限公司申请调整融资相关安排的关联交易议案			
			2022 年 10 月 24 日	关于公司控股子公司武汉泛海城市广场开发投资有限公司出售资产的议案			
			2022 年 10 月 28 日	关于审议公司 2022 年第三季度财务报告的议案			

			2022年12月26日	(1)关于公司2023年度为控股子公司提供担保额度的议案;(2)关于2023年度公司控股子公司之间互相提供担保额度的议案。			
提名委员会	严法善(召集人)、张建军、刘国升、唐建新、孔爱国	2	2022年3月14日	关于建议公司董事会提名孔爱国为第十届董事会独立董事候选人的议案	审议通过议案	——	无
			2022年7月15日	关于审查中国泛海控股集团有限公司作为公司第十届董事会非独立董事提名人资格的议案			
薪酬与考核委员会	孔爱国(召集人)、栾先舟、张建军、严法善、唐建新	1	2022年2月24日	公司高级管理人员二〇二一年度年终考核情况	同意	——	无

公司董事会战略投资发展委员会积极研究宏观经济的变化,加强对市场形势的研判,引导公司及时应对市场变化,进一步明确公司发展方向,推动公司各项发展战略的顺利实施。

八、监事会工作情况

监事会在报告期内的监督活动中发现公司是否存在风险

是 否

监事会对报告期内的监督事项无异议。

九、公司员工情况

1、员工数量、专业构成及教育程度

报告期末母公司在职工的数量(人)	49
报告期末主要子公司在职工的数量(人)	5,416
报告期末在职工的数量合计(人)	5,465
当期领取薪酬员工总人数(人)	5,482
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数(人)	17
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数(人)
高管	72
生产人员	1,731
销售人员	1,628
技术人员	1,349
财务人员	250

行政人员	435
合计	5,465
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
研究生学历	447
本科学历	2,292
专科及以下学历	2,726
合计	5,465

2、薪酬政策

（1）薪酬原则

坚持市场竞争的薪酬策略，关键岗位和核心人才薪酬达到市场领先水平，以吸引、保留和激励优秀人才；坚持以岗位价值为基础、员工能力为核心、工作业绩为导向，以岗定薪，按绩取酬，充分体现薪酬的内外部公平性；充分体现以净利润为核心的业绩导向，发挥薪酬的价值导向功能；强调绩效文化和执行文化，薪酬与公司绩效和个人绩效直接挂钩；重视福利投入，创新福利措施，打造家园文化；建立长期约束与激励机制，利益共享、风险共担。

（2）薪酬结构

员工薪酬由基本工资、岗位工资、绩效奖金、劳动分红和福利等构成。其中：

- ① 基本工资用以保障员工的基本生活需要，岗位工资用以体现员工岗位价值差异，基本工资与岗位工资根据考勤情况按月发放；
- ② 绩效奖金用以体现员工绩效表现，按照绩效考核周期发放；
- ③ 福利是对员工支付的额外保障性薪酬，以进一步改善员工的工作和生活条件；
- ④ 劳动分红是对员工劳动所创造的价值支付的浮动薪酬，以奖励员工对公司发展做出的贡献，体现的是不同岗位员工在公司利润贡献程度上的差别。劳动分红适用于中层及以上人员。

3、培训计划

2023 年度，公司将继续围绕战略转型和业务需要，持续组织开展员工培训工作，具体包括：

- （1）2023 年度计划开展 1-2 次新员工培训，加强新员工对泛海文化和泛海事业的认同感和归属感，提升团队凝聚力。
- （2）组织开展金融等相关业务培训、中高层管理技能培训及合规风控、公司治理、人力资源等专项工作培训，满足各级管理人员对专业技能提升的需求、推动公司业务协同发展。

4、劳务外包情况

√ 适用 □ 不适用

劳务外包的工时总数（小时）	4,660,394
劳务外包支付的报酬总额（元）	73,809,521.53

十、公司利润分配及资本公积金转增股本情况

报告期内利润分配政策，特别是现金分红政策的制定、执行或调整情况

适用 不适用

报告期内，在综合考虑公司股东利益及公司经营水平、盈利能力等因素的情况下，公司董事会制定了 2021 年度利润分配方案，即 2021 年度不派发现金红利，不送红股，不以资本公积金转增股本。该利润分配方案已经公司 2021 年度股东大会审议通过（具体内容详见公司 2022 年 5 月 21 日披露于《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）。

现金分红政策的专项说明	
是否符合公司章程的规定或股东大会决议的要求：	是
分红标准和比例是否明确和清晰：	是
相关的决策程序和机制是否完备：	是
独立董事是否履职尽责并发挥了应有的作用：	是
中小股东是否有充分表达意见和诉求的机会，其合法权益是否得到了充分保护：	是
现金分红政策进行调整或变更的，条件及程序是否合规、透明：	不适用

公司报告期内盈利且母公司可供股东分配利润为正但未提出现金红利分配预案

适用 不适用

本报告期利润分配及资本公积金转增股本情况

公司计划 2022 年度不派发现金红利，不送红股，不以资本公积金转增股本。

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、报告期内的内部控制制度建设及实施情况

1、内部控制建设及实施情况

公司按照中国证监会、深圳证券交易所的相关要求，根据《企业内部控制基本规范》及其配套指引和其他内部控制监管相关规定，坚持以风险管理为导向，深入业务管理源头，以流程梳理为基础，以关键控制活动为重点，持续改进及优化各项重要业务流程，及时完善和优化内部控制体系，并进一步落实内部控制制度的有效执行。

《公司 2022 年度内部控制评价报告》全面、真实、准确地反映了公司内部控制的实际情况，相关内容已刊登于巨潮资讯网。

2、报告期内发现的内部控制重大缺陷的具体情况

是 否

十三、公司报告期内对子公司的管理控制情况

公司名称	整合计划	整合进展	整合中遇到的问题	已采取的解决措施	解决进展	后续解决计划
不适用	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用

注：报告期内公司不存在因购买新增重要子公司的情况。

十四、内部控制自我评价报告或内部控制审计报告

1、内控自我评价报告

内部控制评价报告全文披露日期	2023 年 4 月 29 日	
内部控制评价报告全文披露索引	《泛海控股股份有限公司 2022 年度内部控制评价报告》，详见巨潮资讯网	
纳入评价范围单位资产总额占公司合并财务报表资产总额的比例	85%	
纳入评价范围单位营业收入占公司合并财务报表营业收入的比例	99%	
缺陷认定标准		
类别	财务报告	非财务报告
定性标准	<p>重大缺陷：存在合理可能性导致不能及时防止或发现并纠正财务报告重大错报的一项或多项内部控制缺陷的组合；</p> <p>重要缺陷：严重程度不及重大缺陷，但存在合理可能性导致不能及时防止或发现并纠正财务报告中应引起公司重视的错报的一项或多项内部控制缺陷的组合；</p> <p>一般缺陷：财务报告内部控制存在的除上述重大缺陷、重要缺陷之外的缺陷。</p> <p>另外，以下迹象表明财务报告内部控制可能存在重大缺陷：董事、监事和高级管理人员舞弊；对已公布的财务报告进行重大更正；注册会计师发现当期财务报告存在重大错报，而内部控制在运行过程中未能发现该错报；公司对内部控制的监督无效。</p>	<p>重大缺陷：存在合理可能性导致公司重要业务缺乏制度控制或制度系统性失效，或信息系统的安全存在重大隐患，且未完成整改的一项或多项非财务内部控制的组合；</p> <p>重要缺陷：存在合理可能性导致公司一般业务缺乏制度控制或制度系统性失效，或信息系统的安全存在隐患，且未完成整改的一项或多项非财务内部控制的组合；</p> <p>一般缺陷：未构成重大缺陷、重要缺陷标准的其他非财务报告内部控制缺陷。</p>
定量标准	详见注	<p>重大缺陷：一项或多项内部控制缺陷的组合形成的直接财产损失\geq公司合并净资产总额的 2%；</p> <p>重要缺陷：公司合并净资产总额的 1%\leq一项或多项内部控制缺陷的组合形成的直接财产损失$<$公司合并</p>

		净资产总额的 2%； 一般缺陷：一项或多项内部控制缺陷的组合形成的直接财产损失 < 公司合并净资产总额的 1%。
财务报告重大缺陷数量（个）		0
非财务报告重大缺陷数量（个）		0
财务报告重要缺陷数量（个）		0
非财务报告重要缺陷数量（个）		1

注：公司确定的财务报告内部控制缺陷评价的定量标准如下（以评价所属年度经审计的合并财务报表为基准；潜在错报如涉及不同定量标准，采用孰低原则确认）：

定量标准		重大缺陷 (一项或多项组合)	重要缺陷 (一项或多项组合)	一般缺陷 (一项或多项组合)
合并利润总额	>12 亿元人民币	潜在错报金额 > 合并利润总额的 5%	合并利润总额的 2.5% < 潜在错报金额 ≤ 合并利润总额的 5%	潜在错报金额 ≤ 合并利润总额的 2.5%
	≤12 亿元人民币	潜在错报金额 > 6,000 万元人民币	3,000 万元人民币 < 潜在错报金额 ≤ 6,000 万元人民币	潜在错报金额 ≤ 3,000 万元人民币
合并资产总额		潜在错报金额 > 合并资产总额的 1%	合并资产总额的 0.5% < 潜在错报金额 ≤ 合并资产总额的 1%	潜在错报金额 ≤ 合并资产总额的 0.5%
合并营业收入		潜在错报金额 > 合并营业收入的 1%	合并营业收入的 0.5% < 潜在错报金额 ≤ 合并营业收入的 1%	潜在错报金额 ≤ 合并营业收入的 0.5%

2、内部控制审计报告

√ 适用 □ 不适用

内部控制审计报告中的审议意见段	
我们认为，泛海控股按照《企业内部控制基本规范》和相关规定在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。	
内控审计报告披露情况	披露
内部控制审计报告全文披露日期	2023 年 4 月 29 日
内部控制审计报告全文披露索引	《泛海控股股份有限公司 2022 年度内部控制审计报告》，详见巨潮资讯网
内控审计报告意见类型	带强调事项段无保留意见
非财务报告是否存在重大缺陷	否

会计师事务所是否出具非标准意见的内部控制审计报告

√ 是 □ 否

会计师事务所出具非标准意见的内部控制审计报告的说明

会计师事务所在内部控制审计报告中表示“我们提醒内部控制审计报告使用者关注，如泛海控股公司董事会 2022 年内部控制评价报告所述，公司控股子公司民生信托涉及多起营业信托诉讼，部分已被法院判决承担相关赔偿责任，原因为民生信托在以前年度信托项目管理过程中未能恰当履行管理人职责。主要问题包括信托项目立项审批、资金运用审批环节内控制度执行不到位。上述问题系在 2021 年 12 月 31 日之前发生，本报告期内民生信托完善了相关制度建设并加强了制度执行监督，未新发现控制失效情形。但上述信托业务管理缺陷导致的不利影响截至本次报告期末仍未能完全消除。本段内容不影响

已对财务报告内部控制发表的审计意见。”

会计师事务所出具的内部控制审计报告与董事会的自我评价报告意见是否一致

是 否

第五节 环境和社会责任

一、重大环保问题

上市公司及其子公司是否属于环境保护部门公布的重点排污单位

是 否

二、社会责任情况

详见公司 2023 年 4 月 29 日披露于巨潮资讯网的《泛海控股股份有限公司 2022 年度企业社会责任报告》。

三、巩固拓展脱贫攻坚成果、乡村振兴的情况

2022 年是实施“十四五”规划的重要之年，也是巩固拓展脱贫攻坚成果同乡村振兴有效衔接的关键之年。报告期内，公司在力所能及的范围内开展乡村振兴、拥军优属等公益事业，持续履责慈善信托项目，推进定点帮扶信托计划。同时，积极鼓励各所属公司根据当地情况，结合实际进行精准对口的“帮扶”、“助学”等社会公益活动。主要采取了以下举措：

1、民生信托持续履责慈善信托抚恤军属 捐资改善教育

2022 年，中国民生信托“拥军优属系列慈善信托”正常运行，共计完成慈善支出 52 万元，惠及 90 余人。

2022 年 1 月，中国民生信托作为“中国民生信托·2021 边防烈士抚恤慈善信托”受托人，经慈善信托决策委员会审议通过，向在 2020 年中印边境冲突中牺牲的烈士家属拨付善款 10 万元。2022 年 12 月，拨付善款 2 万元，用于青海省 3 个州、市的 10 名烈士遗属的生活抚恤。

2022 年 4 月，中国民生信托通过“中国民生信托-2021 拥军优属支持边防慈善信托”项目执行人向云南省和广西壮族自治区共计 29 个州、市的边防伤残军人、烈士遗属共 80 人拨付善款 40 万元，为改善边疆和少数民族地区伤残军人及烈士遗属的生活提供了帮助。

2022 年，由中国民生信托出资并设立的“中国民生信托-2018 甘肃临洮民生精准扶贫慈善信托”正常管理运作，于 3 月向甘肃省定西市临洮县捐赠资金 20 万元，用于临洮县紫竹苑幼儿园的校舍、院面维修，改善了当地学前教育环境。

2、亚太财险持续推动帮扶助学 坚持助力乡村振兴

2022 年，亚太财险各分公司积极组织和鼓励员工志愿者开展了各种帮扶助学、社区建设、生态环保、物资捐赠、知识普及等志愿服务活动。

第六节 重要事项

一、承诺事项履行情况

1、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尚未履行完毕的承诺事项

√ 适用 □ 不适用

承诺事项	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
股改承诺	无	无	无	无	无	无
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	无	无	无	无	无	无
资产重组时所作承诺 (1)	公司原控股股东泛海建设控股有限公司和光彩事业投资集团有限公司（现已更名为泛海能源控股股份有限公司）及其他关联人中国泛海控股集团有限公司通过吸收合并泛海建设控股有限公司收购公司1,678,579,976股股份，成为公司控股	承诺 1: 关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺 承诺 2: 其他承诺 承诺 3: 其他承诺 承诺 4: 关于同业竞争、关联交易、资金占用	1、关于避免同业竞争的承诺 本次非公开发行完成后，为避免与公司产生同业竞争问题，公司实际控制人及旗下的泛海集团有限公司、中国泛海控股集团有限公司、光彩事业投资集团有限公司、泛海建设控股有限公司承诺如下： 实际控制人及旗下的泛海集团有限公司、中国泛海控股集团有限公司、光彩事业投资集团有限公司、泛海建设控股有限公司承诺，除已竣工或接近竣工的北京光彩国际中心项目、山东齐鲁商会大厦项目（与山东工商联合作开发）、已经营多年的两家小型酒店（由潍坊泛海大酒店有限公司和青岛泛海名人酒店有限公司经营管理）、已处于收尾阶段的潍坊城市花园项目（山东泛海建设投资有限公司开发）外，将不会、并将促使其所控制的企业不再从事房地产开发、物业出租及物业管理等构成或可能构成直接或间接竞争的业务，未来所有的房地产业务机会均由泛海建设进行。 2、关于本次非公开发行涉及资产在过渡期间损益安排及土地规划条件变更可能给公司带来	承诺 1: 2007 年 12 月 9 日 承诺 2: 2007 年 12 月 21 日 承诺 3: 2007 年 12 月 21 日 承诺 4: 2007 年 12 月	-	承诺 1: 截至报告期末，公司实际控制人及旗下的泛海集团有限公司、中国泛海控股集团有限公司、泛海能源控股股份有限公司、泛海建设控股有限公司严格履行了上述承诺的有关约定。 承诺 2: (1) 未触及该事项； (2) 截至报告期末，公司所属的浙江公司已取得

承诺事项	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
	<p>股东。中国泛海控股集团有限公司承诺在本次吸收合并完成后，继续履行泛海建设控股有限公司作出的承诺</p>	<p>方面的承诺 承诺 5: 其他承诺</p>	<p>损失的补充安排的承诺</p> <p>泛海建设控股有限公司就公司本次发行股份收购资产涉及的目标资产可能的损失承担对公司承诺如下：</p> <p>(1) 泛海建设控股有限公司就北京星火房地产开发有限责任公司 100% 股权、通海建设有限公司 100% 股权、浙江泛海建设投资有限公司 100% 股权、武汉王家墩中央商务区建设投资股份有限公司 60% 股权（简称“认购资产”）工商变更到公司之前的损益承诺：</p> <p>自认购资产评估基准日起至认购资产工商变更至公司名下之日止，上述认购资产在此期间的所有损失，均由泛海建设控股有限公司承担。</p> <p>(2) 鉴于浙江泛海建设投资有限公司、武汉王家墩中央商务区建设投资股份有限公司的部分土地未取得土地使用权证，泛海建设控股有限公司承诺：</p> <p>若未能在 2008 年 12 月 31 日前取得浙江泛海建设投资有限公司、武汉王家墩中央商务区建设投资股份有限公司土地的使用权证，则向公司赔偿 39.65 亿元（本次浙江公司 100% 股权和武汉公司 60% 股权的作价），待公司取得浙江公司、武汉公司土地使用权证后将 39.65 亿元返还给大股东。</p> <p>3、承诺</p> <p>鉴于：</p> <p>(1) 公司本次拟向泛海建设控股有限公司发行股份收购持有或有权处置的北京星火房地产开发有限责任公司（简称“星火公司”）100% 股权、通海建设有限公司（简称“通海公司”）100% 股权、浙江泛海建设投资有限公司（简称“浙江公司”）100% 股权和武汉王家墩中央商务区建设投资股份有限公司（简称“武汉公司”）60% 股权；</p> <p>(2) 深圳德正信资产评估有限公司已对上述四家公司进行评估（简称“本次评估”），并出具了《关于武汉王家墩中央商务区建设投资股份有限公司资产评估报告书》（德正信资评报字[2007]第 040 号）、《关于武汉王家墩中央商务区建设投资股份有限公司资产评估项目期后有关事项的说明》、《关于星火房地产开发有限责任公司资产评估报告书》（德正信资评报字[2007]第 077 号）、《关于通海建设有限公司资产评估报告书》（德正信资评报字[2007]第 042 号）和《关于浙江泛海建设投资有限公司资产评估报告书》（德正信资评报字[2007]第 043 号）；</p> <p>(3) 纳入本次评估范围的土地包括星火公司第六宗地和第七宗地、通海公司 10 号地、浙</p>	<p>21 日 承诺 5: 2007 年 11 月 15 日</p>		<p>项目土地使用权证，武汉公司项下全部 27 宗地已办理完毕 26 宗地的土地证，余下的宗地 27 暂未取得土地证（浙江公司股权已于 2021 年出售给融创房地产集团有限公司）。</p> <p>由于宗地 27 位于项目边缘地带，不会对武汉公司项目开发计划的实施、开工进度产生影响。截至目前，武汉公司项下已办证面积占全部 27 宗地净用地总面积的 98.18%。基于负责的态度，公司控股股东泛海建设控股有限公司已向公司支付赔偿款（即履约保证金）143,515,773.64 元。上述保证金在公司全资子公司北京星火房地产开发有限责任公司欠泛海建设控股有限公司款项中抵扣。按照承诺要求，公司已将 79,922,744.48 元履约保证金返还公司原控股股东泛海建设控股有限公司，尚余保证金金额 63,593,029.16 元。待取得宗地 27 的土地使用</p>

承诺事项	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
			<p>江公司土地和武汉公司土地，星火公司的第二宗地尚未取得二级开发权，故未纳入本次评估范围，仅按账面值列示，通海公司的 12 号地、14 号地由于动迁工作未正式展开，因此也未纳入本次评估范围，也仅按账面值列示；</p> <p>(4) 本次交易的作价是在目标资产（指上述四家公司的股权）的评估价值基础进行折价确定的；本次评估结果（价值）是以四家公司相关土地（星火公司第六宗地和第七宗地、通海公司的 10 号地、浙江公司土地和武汉公司土地）的现有规划条件及星火公司第二宗地的一级开发工作能在 2008 年底前完成为前提得出的评估结果；</p> <p>(5) 星火公司第六宗地、通海公司 10 号地和浙江公司土地的规划指标目前已确定，不会发生变化。星火公司的第七宗地目前规划为市政配套用地，将来拟对该宗地的规划条件进行调整，以在符合政府要求的前提下，最大限度提高土地价值，即该宗地将来的规划指标可能与本次评估报告采用的作为评估前提的规划指标出现差异。武汉公司土地已签订国有土地使用权出让合同（WCX-2007-051），目前武汉公司正在协助武汉市规划局进行相关规划指标的分解落实工作，在该项工作完成后，武汉公司土地的规划指标与本次评估报告采用的作为评估前提的规划指标可能出现差异。</p> <p>(6) 星火公司的第二宗地未取得二级开发权，目前正在进行一级开发。</p> <p>泛海建设控股有限公司承诺如下：</p> <p>(1) 若星火公司第六宗地和第七宗地、通海公司 10 号地、浙江公司土地和武汉公司土地的规划指标发生变化，从而出现与本次评估报告采用的作为评估前提的规划指标不一致的情形，并且因此导致上述四家公司股权的价值低于本次评估的价值，则对上述四家公司股权的价值低于本次评估的价值的差额部分，泛海建设控股有限公司将向公司进行赔偿。</p> <p>(2) 若星火公司的第二宗地的一级开发工作未能在 2008 年 12 月 31 日前完成，造成星火公司 100% 股权的评估价值低于本次评估的价值或给泛海建设造成其他损失，则泛海建设控股有限公司将向公司进行赔偿。</p> <p>4、控股股东及关联方关于关联交易、资金往来、资金占用及担保等有关事项的承诺</p> <p>鉴于：</p> <p>(1) 公司于 2007 年 7 月 30 日召开 2007 年第一次临时股东大会，会议表决通过了《关于向特定对象非公开发行股票方案的议案》。根据议案的相关内容，公司本次非公开发行股票募</p>			<p>权证后，公司再将上述履约保证金归还泛海建设控股有限公司。武汉公司原另一股东武汉中央商务区投资控股集团有限公司承诺协助武汉公司签订宗地 27 的《国有土地使用权出让合同》及取得国有土地使用证。截至本报告期末，此项工作尚在进行中。</p> <p>承诺 3：</p> <p>(1) 截至报告期末，星火公司、上海公司（上海公司股权已于 2019 年出售给融创房地产集团有限公司）、浙江公司规划指标较评估依据未发生减少情况，不存在导致公司股权的价值低于本次评估的价值的情况（上海公司股权、浙江公司股权已分别于 2019 年、2021 年出售给融创房地产集团有限公司）。武汉公司 4,000 亩土地因红线调整，总建筑面积略有变化，即总建筑面积调整为 609 万平方米，减少了约 8.22 万平方米。虽然面积有所减少，但</p>

承诺事项	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
			<p>集资金拟用于收购控股股东泛海建设控股有限公司持有或有权处置的北京星火房地产有限责任公司 100% 股权、通海建设有限公司 100% 股权、浙江泛海建设投资有限公司 100% 股权、武汉王家墩中央商务区建设投资股份有限公司 60% 股权及上述股权对应的资产。</p> <p>(2) 根据深圳大华天诚会计师事务所（后更名为立信会计师事务所）出具的《假定三年前已购买入资产泛海建设集团股份有限公司模拟编制的截至 2007 年 6 月 30 日、2006 年 12 月 31 日、2005 年 12 月 31 日、2004 年 12 月 31 日备考财务报表的审计报告》（简称备考审计报告），上述拟收购的四家企业与包括泛海建设控股有限公司在内的关联方在近三年又一期中曾发生关联交易、资金往来和担保事项，且在 2007 年 6 月 30 日仍存在相互的资金占用和担保。</p> <p>(3) 公司收购上述四家企业的股权后，公司将成为四家企业的控股股东，备考审计报告中反映出公司与控股股东及关联方有关联交易、资金往来、资金占用和担保的情形。</p> <p>因此，作为公司的控股股东及关联方，本着支持公司发展、保护公司利益的原则，泛海建设控股有限公司、泛海集团有限公司、通海控股有限公司、常新资本投资管理有限公司特共同作出如下承诺：</p> <p>本次非公开发行实施后，将继续严格遵守《公司法》、《证券法》以及证券监管机构和证券交易所制定的有关规章、规则的相关规定，全力支持公司的发展，采取行之有效的措施规范与公司的关联交易，坚决禁止对公司的资金占用，尊重和维护公司的独立性、财务安全和资金安全。</p> <p>5、关于项目工程合同的承诺</p> <p>鉴于国家相关部门颁布了系列房地产宏观调控政策，致使北京星火房地产开发有限责任公司短期内难以取得北京朝阳区东风乡绿隔地区第二宗地（简称第二宗地）的土地使用权证。为继续履行双方业已签订的《项目工程合作合同》及相关协议，推进东风乡绿隔地区的拆迁安置、七通一平及代征地拆迁、绿化等工程，公司关联企业泛海集团有限公司（下称“泛海集团”）向北京星火房地产开发有限责任公司做出如下承诺：</p> <p>(1) 泛海集团同意将第二宗地的工程内容调整为“一级土地开发”，并承诺将严格依据《项目工程合作合同》及相关协议的约定，继续按照原有的工期要求保质保量地完成对第二宗地一级土地开发的各项工程；</p> <p>(2) 由于北京星火房地产开发有限责任公司已经按照《项目工程合作合同》及相关协议的</p>			<p>整个项目价值基本未受影响。经测算，武汉公司按现规划面积计算的评估值仍高于资产重组时的折股价值。</p> <p>(2) 星火公司的第二宗地在评估中只是以帐面已发生成本列示，不存在评估增值。截至报告期末，星火公司第二宗地一级开发虽未完成但也不存在使第二宗地评估价值减少的情况，也未对本公司造成其他损失。</p> <p>承诺 4：</p> <p>截至报告期末，公司的控股股东及关联方严格履行了承诺的有关约定。</p> <p>承诺 5：</p> <p>由于星火公司尚未完成第二宗地的一级开发工作，故未触及本项承诺。</p>

承诺事项	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
			<p>约定，向泛海集团支付了项目工程款人民币 50.9 亿元。为此，泛海集团承诺，在第二宗地的一级开发完成之后、二级开发招拍挂完成之前，如经北京市国土部门审核，第二宗地实际发生的一级土地开发成本低于第二宗地按照总建筑面积 80 万平方米和每平方米人民币 5200 元为标准计算所得的工程费用，泛海集团愿意将上述差额款项返还给北京星火房地产开发有限责任公司。</p>			
<p>资产重组时所作承诺 (2)</p>	<p>中国泛海、实际控制人、公司董事和高级管理人员</p>	<p>承诺 1: 关于避免同业竞争的承诺</p> <p>承诺 2: 关于规范和减少关联交易的承诺</p> <p>承诺 3: 关于填补被摊薄即期回报的承诺</p>	<p>1、关于避免同业竞争的承诺</p> <p>为了避免同业竞争，更好地维护中小股东的利益，本次重组中，中国泛海出具了避免同业竞争的承诺函，作出如下承诺：“（一）本次重组前，上市公司的主营业务涉及金融行业和房地产行业。金融业务覆盖信托、证券、保险等多个金融领域。房地产行业方面，上市公司主要业务为房地产规划设计、开发建设、商业管理及物业服务等。本公司已于2007年及2015年出具避免同业竞争的承诺（以下简称“2007年避免同业竞争承诺”及“2015年避免同业竞争承诺”），本次重组完成后，就上市公司的主营业务，本公司将继续履行2007年避免同业竞争承诺及2015年避免同业竞争承诺。”（二）本次重组完成后，在2007年避免同业竞争承诺及2015年避免同业竞争承诺的基础上，本公司就上市公司主营业务承诺：1、本公司及本公司控制的其他下属企业不会以直接或间接形式从事与上市公司主营业务相同或类似并且构成或可能构成实质同业竞争关系的业务或活动。2、对于本公司控制的其他下属企业目前从事与本次重组完成后的上市公司主营业务类似但不构成实质同业竞争关系的业务或活动的情形，本公司承诺进行协调，以避免可能出现的实质同业竞争，并择机根据上市公司的要求将该等下属企业的股权转让给上市公司或独立第三方或者令其停止类似业务。3、若本公司控制的其他下属企业存在除本公司外的其他股东，本着避免与上市公司构成同业竞争的目的，本公司将尽最大努力按照有关法律、法规及规范性文件的规定以及相关监管要求和本承诺函的内容与该等其他股东协商一致（包括但不限于就股权转让事项取得其同意）。4、本公司及本公司控制的其他下属企业如发现任何与上市公司主营业务构成或可能构成直接或间接竞争关系的新业务机会，将促使该新业务机会按合理和公平的条款及条件首先提供给上市公司。如果上市公司放弃前述新业务机会，本公司控制的其他下属企业可以自行经营有关新业务，但未来随着经营发展之需要，上市公司在适用的法律法规及相关监管规则允许的前提下，仍可自行决定何时享有下述权利（同时或择一均可）：（1）一次性或多次向本公司控制的其他下属企业收购前述新业务中的资产及/或业务；（2）选择以委托经营、租赁、承包经营、许可使用等方式具体经营本公司控制的其他下属企业经营的与前述新业务相关的资产及/或业务。5、本公司保证严格遵守中国证券监督管理委员会、深圳</p>	<p>2021 年 12 月 8 日</p>	<p>——</p>	<p>承诺 1 和 2: 截至报告期末，相关主体严格履行了有关承诺。</p> <p>承诺 3: 未涉及。</p>

承诺事项	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
			<p>证券交易所重组所有规定以及《泛海控股股份有限公司章程》等上市公司内部管理制度的规定，与其他股东一样平等地行使股东权利、履行股东义务，不利用控股股东地位谋取不当利益，不损害上市公司和其他股东的合法利益。（三）上述承诺于本公司作为上市公司的控股股东期间持续有效。如因本公司未履行上述所作承诺而给上市公司造成损失，本公司将承担相应的赔偿责任。</p> <p>2、关于规范和减少关联交易的承诺</p> <p>为保障上市公司及其股东的合法权益，规范中国泛海及其控制的其他下属企业与上市公司的关联交易，中国泛海特作出如下承诺：“1、本公司不会利用控股股东地位谋求上市公司在业务经营等方面给予本公司及其控制的其他下属企业优于独立第三方的条件或利益。2、对于与上市公司经营活动相关的无法避免的关联交易，本公司及其控制的其他下属企业将严格遵循有关关联交易的法律法规及规范性文件以及上市公司章程及内部管理制度中关于关联交易的相关要求，履行关联交易决策程序，确保定价公允，及时进行信息披露。3、上述承诺于本公司作为上市公司的控股股东期间持续有效。如因本公司未履行上述所作承诺而给上市公司造成损失，本公司将承担相应的赔偿责任。”</p> <p>3、关于填补被摊薄即期回报的承诺</p> <p>为保障公司摊薄即期回报填补措施能够得到切实履行，维护中小投资者利益，公司控股股东、实际控制人就公司本次重组可能摊薄即期回报采取填补措施作出如下承诺：“1. 本企业/本人不越权干预上市公司经营管理活动，不侵占上市公司利益。2. 本企业/本人如违反上述承诺给上市公司或其他股东造成损失的，本企业/本人将依法承担补偿责任。”</p> <p>为保障公司摊薄即期回报填补措施能够得到切实履行，维护中小投资者利益，公司全体董事、高级管理人员就公司本次重组可能摊薄即期回报采取填补措施作出如下承诺：“1. 本人承诺不无偿或以不公平条件向其他单位或者个人输送利益，也不会采用其他方式损害公司利益。2. 本人承诺对职务消费行为进行约束。3. 本人承诺不会动用公司资产从事与本人履行职责无关的投资、消费活动。4. 本人承诺由董事会或薪酬与考核委员会制订的薪酬制度与公司填补回报措施的执行情况相挂钩。5. 未来公司如实施股权激励，本人承诺股权激励的行权条件与公司填补回报措施的执行情况相挂钩。6. 自本承诺出具日至上市公司本次重组实施完毕前，若中国证监会作出关于填补回报措施及其承诺的其他新的监管规定的，且上述承诺不能满足中国证监会该等规定时，本人承诺届时将按照中国证监会的最新规定出具补充承诺。7. 作为填补回报措</p>			

承诺事项	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
			施相关责任主体之一，若违反上述承诺或拒不履行上述承诺，本人同意按照中国证监会和深圳证券交易所等证券监管机构按照其制定或发布的有关规定，对本人作出相关处罚或采取相关管理措施；若违反该等承诺并给上市公司及投资者造成损失的，本人愿意依法承担对上市公司及投资者的补偿责任。”			
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	<p>承诺 1: 关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺</p> <p>承诺 2: 其他承诺</p>	<p>经中国证监会证监许可[2015]3113 号文核准，公司向包括公司控股股东中国泛海在内的 9 名特定对象非公开发行股票。公司非公开发行股票已经完成，本次非公开发行股票相关承诺如下：</p> <p>1、关于避免同业竞争的承诺。公司控股股东中国泛海、实际控制人卢志强先生出具了《关于避免同业竞争的承诺函》，主要内容为：</p> <p>（1）承诺人作为泛海控股控股股东、实际控制人期间，将依法采取必要及可能的措施来避免发生与泛海控股主营业务的同业竞争及利益冲突的业务或活动，并促使承诺人控制的其他企业避免发生与泛海控股主营业务的同业竞争及利益冲突业务或活动。</p> <p>（2）按照承诺人整体发展战略以及承诺人控制的其他企业的自身情况，如因今后实施的重组或并购等行为导致产生承诺人及承诺人控制的其他企业新增与泛海控股形成实质性竞争的业务，承诺人将在条件许可的前提下，以有利于泛海控股的利益为原则，采取可行的方式消除同业竞争。</p> <p>2、关于公司房地产业务相关事项的承诺。公司控股股东中国泛海、实际控制人卢志强先生出具了《关于泛海控股股份有限公司房地产业务相关事项的承诺函》，主要内容为：</p> <p>中国泛海、实际控制人卢志强先生特此承诺：如泛海控股存在未披露的因闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为被行政处罚或正在被（立案）调查的情形，并因此给泛海控股和投资者造成损失的，中国泛海、实际控制人卢志强先生将按照有关法律、行政法规的规定及证券监管部门的要求承担赔偿责任。</p>	<p>承诺 1: 2015 年 4 月 16 日</p> <p>承诺 2: 2015 年 10 月 22 日</p>		<p>承诺 1: 截至目前，公司控股股东、实际控制人如实履行了上述约定。</p> <p>承诺 2: 该次非公开发行股票已经完成，公司不存在此类情况。</p>
其他对公司中小股东所作承诺	无	无	无	无	无	无
股权激励承	无	无	无	无	无	无

承诺事项	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
诺						
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					

2、公司资产或项目存在盈利预测，且报告期仍处在盈利预测期间，公司就资产或项目达到原盈利预测及其原因做出说明

适用 不适用

二、控股股东及其他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他关联方对上市公司的非经营性占用资金。

三、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。

四、董事会对最近一期“非标准审计报告”相关情况的说明

适用 不适用

公司 2021 年度财务报告被永拓出具了保留意见的审计报告，形成保留意见的基础涉及公司持续经营相关的重大不确定性与民生信托未决诉讼事项的影响。报告期内，公司制定并采取了提振经营、资产优化处置、引进战略投资者、债务及诉讼等相关风险化解等各项积极举措，年内虽取得一定进展，但仍未能从根本上消除保留意见涉及事项及其影响。未来，公司将进一步采取切实可行措施，争取尽早消除保留意见涉及事项及其影响。

五、董事会、监事会、独立董事（如有）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

公司聘请永拓会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“永拓”）为公司 2022 年度财务报告的审计机构。永拓出具了《泛海控股股份有限公司审计报告》，该审计报告为保留意见审计报告。

公司董事会意见：本年度审计报告中保留意见涉及事项的说明客观反映了公司的实际情况，揭示了公司面临的风险。对于永拓出具的审计报告意见类型，公司董事会尊重其独立判断，并高度重视报告涉及事项对公司产生的影响，将采取积极措施尽早消除上述事项及其影响，努力维护公司及公司股东利益，同时提请广大投资者注意投资风险。

公司监事会意见：公司监事会同意董事会出具的《董事会关于保留意见审计报告涉及事项的专项说明》。监事会将继续关注、监督公司董事会和管理层逐步落实拟采取的应对措施，争取尽快消除保留事项及其影响。

公司独立董事意见：我们对公司 2022 年年度的财务报告及永拓出具的保留意见审计报告进行了认真审阅，并就财务报告和审计报告的有关内容与注册会计师、公司管理层等进行了沟通，我们认为该保留意见审计报告的内容客观反映了公司的实际状况。我们同意公司董事会出具的《董事会关于保留意见审计报告涉及事项的专项说明》，并将积极督促公司认真落实拟采取的应对措施，争取尽快消除保留事项及其影响。

六、与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正的情况说明

适用 不适用

具体详见第十节财务报告之“五、47、重要会计政策及会计估计变更”。

七、与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

适用 不适用

本年度纳入合并范围的公司共 175 户，报告期注销子公司 9 户，处置子公司 10 户。合并报表范围变化具体情况详见第

十节财务报告之“八、合并范围的变更”。

八、聘任、解聘会计师事务所情况

现聘任的会计师事务所

境内会计师事务所名称	永拓会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬（万元）	300
境内会计师事务所审计服务的连续年限	3 年
境内会计师事务所注册会计师姓名	李进、郭军
境内会计师事务所注册会计师审计服务的连续年限	3
境外会计师事务所名称（如有）	---
境外会计师事务所报酬（万元）（如有）	---
境外会计师事务所审计服务的连续年限（如有）	---
境外会计师事务所注册会计师姓名（如有）	---
境外会计师事务所注册会计师审计服务的连续年限（如有）	---

当期是否改聘会计师事务所

是 否

是否在审计期间改聘会计师事务所

是 否

聘请内部控制审计会计师事务所、财务顾问或保荐人情况

适用 不适用

公司聘请永拓会计师事务所（特殊普通合伙）担任公司 2022 年度财务报表审计机构以及内控审计机构，费用共 300 万元，其中财务报表审计费用 220 万元，内控审计费用 80 万元。

九、年度报告披露后面临退市情况

适用 不适用

因公司 2022 年度经审计后的归属于上市公司股东的净资产为负值，根据《深圳证券交易所股票上市规则》第 9.3.1 条的规定，公司股票将面临被深圳证券交易所实施退市风险警示。公司董事会将积极采取以下措施，尽快消除公司退市风险警示情形：

一是要努力寻找引入投资者，并积极同债权人沟通，协调各方尽快达成并推动实施解决当前债务问题的切实可行的整体方案；二是要持续开展经营提质增效，最大限度创造经营现金流；三是要对公司资产进行全面、动态摸排，加快存量资产抵债、处置步伐，切实提高债务压降效率；四是要扎实推进多层面引战工作，尽早取得实质性成果；五是要持续优化组织架构，加强成本管理，控制非必要性支出。

十、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。

十一、重大诉讼、仲裁事项

√ 适用 □ 不适用

诉讼（仲裁）基本情况	涉案金额	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
公司境外附属公司泛海广场公司与总承包商 Lendlease (US) Construction Inc.就兴建公司洛杉矶项目签订了建筑合同，公司境外附属公司中泛控股为此提供母公司担保。后总承包商终止执行建筑合同，并对中泛控股提起仲裁。中泛控股接获美国加利福尼亚中区联邦地区法院的判决，确认中泛控股须向总承包商支付相应金额的仲裁裁决。总承包商已向香港高等法院申请执行仲裁裁决。就此，中泛控股已向高等法院申请反对执行命令（以下简称“搁置传票”），后被高等法院驳回。总承包商向美国地区法院递交申请，要求对中泛控股和泛海广场进行债务人审查确定资产，以满足法院判决项下的仲裁裁决。	4,265.74 万美元	否	达成执行和解	2021 年 9 月 2 日（香港时间），中泛控股与总承包商达成延期偿付协议，分期向总承包商偿付仲裁裁决。由于未能按协议足额支付，法院批准了临时押记令。	履行过程中	2020 年 9 月 26 日、2021 年 7 月 7 日、2021 年 8 月 26 日、2021 年 9 月 14 日	于巨潮资讯网分别披露的《董事会公告》、《关于境外附属公司泛海广场有限公司涉及仲裁的进展公告》、《关于境外附属公司泛海广场有限公司涉及仲裁的进展公告》、《关于境外附属公司泛海广场有限公司涉及仲裁的进展公告》
中英益利资产管理股份有限公司以金融借款合同纠纷为由，将公司及公司控股子公司武汉公司诉至法院。	本金 130,000 万元及项下罚息、复利	否	强制执行	二审维持原判。公司需履行一审判决中判决的金钱给付义务。目前法院已立案执行。	执行过程中	2021 年 2 月 27 日、2021 年 11 月 4 日、2022 年 3 月 22 日、2022 年 6 月 21 日	于巨潮资讯网分别披露的《重大诉讼公告》、《诉讼进展公告》、《诉讼进展公告》、《诉讼进展公告》
公司控股子公司武汉公司向山东高速环球融资租赁有限公司（现债权人烟台山高弘灏投资中心（有限合伙））申请融资，公司为此提供保证担保。上述融资尚未清偿完毕。对方向武汉市中级人民法院申请对武汉公司申请强制执行，并将公司及公司控股子公司沈阳泛海建设投资有限公司另诉至济南市中级人民法院。	20.2 亿元	是	强制执行	济南中院拟在京东司法拍卖平台拍卖公司持有的民生证券 347,066.67 万股股权。2023 年 3 月 15 日，上述拍卖已成交，由竞买人无锡市国联发展（集团）有限公司以最高应	执行过程中	2021 年 4 月 3 日、2021 年 7 月 27 日、2021 年 12 月 15 日、2022 年 3 月 17 日、2022 年 6 月 30 日、2022 年 9 月 24 日、2023 年 1 月 20 日、2023 年 2 月 4 日、	于巨潮资讯网分别披露的《关于收到<执行通知书>与<执行裁定书>的公告》、《重大诉讼公告》、《诉讼进展公告》、《诉讼进展公告》、《案件进展公告》、《案件进展公告》、《案件进展公告》、《诉讼进展公告》、《诉讼进展公告》、

诉讼（仲裁）基本情况	涉案金额	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
				价竞得，拍卖成交价为 9,105,426,723.00 元。武汉中院裁定终止执行。		2023 年 3 月 13 日、2023 年 3 月 16 日、2023 年 3 月 21 日、2023 年 3 月 22 日、2023 年 4 月 15 日	《诉讼进展公告》、《诉讼进展公告》、《诉讼进展公告》、《案件进展公告》、《案件进展公告》
公司控股子公司武汉公司、武汉泛海城市广场开发投资有限公司向信达金融租赁有限公司申请融资。上述融资尚未清偿完毕，对方向法院申请强制执行。	179,000 万元	否	强制执行	2022 年 9 月 16 日，武汉两宗地块拍卖以 33.95 亿元成交，目前已完成过户。另法院新增查封了武汉公司、城广公司部分资产。但因部分土地使用权已处置完毕、申请执行人暂不要求处置控制的其他财产等原因，属于客观上的执行不能，本案应当依法退出执行程序，法院裁定终结本次执行程序。	终结本次执行	2021 年 4 月 24 日、2021 年 9 月 28 日、2022 年 1 月 25 日、2022 年 8 月 17 日、2022 年 9 月 17 日、2022 年 10 月 18 日、2022 年 11 月 19 日	于巨潮资讯网分别披露的《关于收到<执行通知书>与<执行裁定书>的公告》、《关于强制执行事项的进展公告》、《关于强制执行事项的进展公告》、《关于强制执行事项的进展公告》、《关于强制执行事项的进展公告》、《关于强制执行事项的进展公告》
自然人杨金柱以公司股东大会决议效力确认纠纷为由，将公司诉至法院。	不适用	否	判决已生效	一审判决驳回杨金柱的全部诉讼请求，并赔偿泛海控股律师费 20 万元。杨金柱不服上诉，二审裁定准许杨金柱撤回上诉，一审判决生效。杨金柱不服二审	不适用	2021 年 4 月 24 日、2021 年 11 月 10 日、2022 年 7 月 27 日、2023 年 3 月 16 日	于巨潮资讯网分别披露的《关于公司涉及诉讼的公告》、《诉讼进展公告》、《诉讼进展公告》、《诉讼进展公告》

诉讼（仲裁）基本情况	涉案金额	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
				裁定，向北京市高级人民法院申请再审，北京市高级人民法院已立案审查。			
公司拟向珠海隆门中鸿股权投资基金（有限合伙）转让民生证券部分股份。因协议相关争议，对方向中国国际经济贸易仲裁委员会提起仲裁申请。中国国际经济贸易仲裁委员会已作出裁决。	14,310.80 万元及利息损失	否	强制执行	已进入强制执行程序。公司资产存在被拍卖的可能。	执行过程中	2021 年 5 月 17 日、2021 年 10 月 12 日、2021 年 12 月 30 日、2022 年 5 月 11 日	于巨潮资讯网分别披露的《关于公司涉及仲裁的公告》、《关于公司涉及仲裁的进展公告》、《关于公司涉及仲裁的进展公告》、《关于公司涉及仲裁的进展公告》
公司拟向洛阳利尔功能材料有限公司转让民生证券部分股份。因协议相关争议，对方将公司诉至法院。	15,856.07 万元	否	达成和解，双方撤回上诉，按照一审判决履行	依照一审判决计算的金额支付给洛阳利尔，解除对公司财产的保全措施，双方均撤回上诉	履行完毕	2021 年 6 月 1 日、2021 年 8 月 10 日、2021 年 11 月 4 日、2021 年 11 月 6 日、2022 年 2 月 16 日	于巨潮资讯网分别披露的《重大诉讼公告》、《诉讼进展公告》、《诉讼进展公告》、《诉讼进展公告》、《诉讼进展公告》
公司向渤海国际信托股份有限公司申请融资。后渤海信托将其对公司享有的债权及其从权利全部转让给江西瑞金金融资产管理有限公司，后者据此对公司及公司控股子公司深圳公司提起诉讼。	20,477.26 万元	否	一审判决后，双方达成执行和解	不适用	按照和解协议履行中	2021 年 6 月 1 日、2022 年 1 月 13 日、2022 年 4 月 23 日	于巨潮资讯网披露的《重大诉讼公告》、《诉讼进展公告》、《诉讼进展公告》
公司境外附属公司泛海中心公司与总包商 SWINERTON	14,500 万美元	否	仲裁进行中	不适用	不适用	2021 年 6 月 9 日	于巨潮资讯网披露的《关于

诉讼（仲裁）基本情况	涉案金额	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
WEBCOR JV 签订了旧金山项目建筑施工总承包合同。对方以工程款争议为由，将泛海中心公司诉至法院。							境外附属公司泛海中心有限公司涉及重大诉讼的公告》
武汉公司向中国光大银行股份有限公司武汉分行融资。上述融资尚未清偿完毕。对方将武汉公司、公司诉至法院。后经法院调解，双方达成调解协议。	本金 154,900 万元及项下利息、罚息、复利	否	强制执行	武汉中院收到申请执行人光大银行的终本申请。武汉中院裁定终结本次执行程序。	终结本次执行	2021 年 7 月 7 日、2021 年 12 月 31 日、2022 年 3 月 2 日、2022 年 11 月 18 日	于巨潮资讯网分别披露的《重大诉讼公告》、《诉讼进展公告》、《诉讼进展公告》、《诉讼进展公告》
廊坊市盛宏房地产开发有限公司认购了民生信托信托产品。信托产品到期后，民生信托未能按约定分配信托本金和收益，对方将民生信托诉至法院。	本金 45,000 万元及收益	是	一审进行中	不适用	不适用	2021 年 8 月 31 日	于巨潮资讯网披露的《重大诉讼公告》
北京齐尔布莱特科技有限公司认购了民生信托信托产品。信托产品到期后，民生信托未能按约定分配信托本金和收益，对方将民生信托诉至法院。	本金 30,000 万元及信托收益	否	一审进行中	不适用	不适用	2021 年 8 月 27 日	于巨潮资讯网披露的《重大诉讼公告》
武汉公司向英大国际信托有限责任公司申请信托融资。上述融资未清偿完毕。对方将武汉公司、公司诉至法院。后对方向法院申请，对公司部分财产实施了保全措施。	本息 90,294.7 7 万元及违约金	否	强制执行	一审判决武汉公司偿还本息及违约金等，公司承担连带责任，英大信托对公司质押给其的民生证券股权处置款享有优先受偿权。二审判决调减了部分违约金。目前已进入执行程序。	执行过程中	2021 年 9 月 2 日、2021 年 9 月 25 日、2022 年 3 月 2 日、2022 年 8 月 25 日、2022 年 9 月 24 日	于巨潮资讯网分别披露的《重大诉讼公告》、《诉讼进展公告》、《诉讼进展公告》、《诉讼进展公告》、《案件进展公告》
公司境外附属公司泛海控股国际有限公司向北京银行上海分行申请融资。上述融资未清偿完毕。对方将泛海控股国际有限公司、本公司、公司控股子公司民生融资担保有限公司诉至法院。	本息 6,969.22 万美元及罚息	否	已达成调解协议。后进入强制执行程序，目前已执行完毕。	不适用	执行完毕	2021 年 9 月 24 日、2022 年 5 月 28 日、2022 年 6 月 30 日	于巨潮资讯网披露的《重大诉讼公告》、《诉讼进展公告》、《关于收到<执行通知书>的公告》

诉讼（仲裁）基本情况	涉案金额	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
杨延良以公司及实际控制人卢志强未按照各方签订的《谅解备忘录》的约定办理民生证券 1.96 亿股股份交割手续为由，向上海仲裁委员会提出仲裁申请，并申请冻结了公司持有的民生证券 1.96 亿股股权。上海仲裁委员会作出裁决，公司应向申请人支付违约金等相关款项。后申请人杨延良以公司所持有的民生证券股份被司法拍卖，致使《谅解备忘录》无法履行为由，向上海仲裁委员会再次提出仲裁申请。	股份转让款 3 亿元	否	仲裁进行中	不适用	不适用	2021 年 10 月 20 日、2021 年 11 月 17 日、2023 年 3 月 22 日、2023 年 4 月 11 日	于巨潮资讯网分别披露的《关于公司涉及仲裁的公告》、《关于公司涉及仲裁的进展公告》、《关于公司涉及仲裁的进展公告》、《关于公司涉及仲裁的公告》
中山证券有限责任公司因与公司发生债券交易纠纷，将本公司诉至法院。后向法院申请冻结了公司持有的武汉公司 89.22% 股权、民生证券 31.03% 股权。	本金 5,000 万元及利息、违约金	否	一审进行中	不适用	不适用	2021 年 10 月 27 日	于巨潮资讯网披露的《关于收到<协助执行通知书>的公告》
浙越资产管理有限公司因与公司发生民生证券股权转让纠纷，向法院提起诉讼，并向法院申请对公司部分财产采取保全措施。针对上述超标的额查封、冻结公司财产的保全措施，公司向越城法院提出财产保全异议，后法院裁定解除部分财产的保全措施。	6,124.5 万元及资金占用费、违约金	否	强制执行	一审判令公司归还股权转让款，并按照 10% 年利率支付资金占用费，并承担部分诉讼费。浙越资产不服一审判决，已上诉。二审驳回浙越资产上诉。目前本案已执行完毕。	执行完毕	2021 年 11 月 6 日、2021 年 12 月 16 日、2022 年 3 月 12 日、2022 年 9 月 24 日	于巨潮资讯网分别披露的《关于收到<协助执行通知书>的公告》、《关于公司部分资产被采取财产保全措施的公告》、《关于公司部分财产解除保全措施的公告》、《案件进展公告》
中国长城资产管理股份有限公司北京市分公司收购了兴业银行对武汉公司的 8.1 亿元债权，公司为武汉公司提供连带责任保证担保。上述债务尚未清偿完毕。对方依据执行证书向法院申请强制执行。	本金 81,000 万元及利息	是	强制执行	法院已立案执行，案涉公司资产存在被拍卖的可能。	执行过程中	2021 年 12 月 25 日、2022 年 6 月 21 日	于巨潮资讯网披露的《关于收到<执行通知书>的公告》、《关于公司部分资产被冻结的公告》
中国长城资产管理股份有限公司北京市分公司收购了兴业信托对武汉公司的 8 亿元债权，公司为武汉公司提供连带责任保证担保。上述债务尚未清偿完毕。对方依据执行证书向法院申请	本金 80,000 万元及利息	是	强制执行	法院已立案执行，案涉公司资产存在被拍卖的可能。	执行过程中	2021 年 12 月 30 日	于巨潮资讯网披露的《关于收到<执行通知书>的公告》

诉讼（仲裁）基本情况	涉案金额	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
强制执行。							
公司子公司武汉公司与张江和平资产管理有限公司（以下简称“张江资产”）签订了资产收益权转让合同，张江资产受让武汉公司持有的武汉中央商务区特定资产收益权，后民生信托自张江资产受让对应的收益权。因武汉公司未能如期清偿债务，北京市中信公证处根据民生信托申请，出具了《执行证书》，确定武汉公司应向民生信托支付本金 2,208,311,558.33 元、欠付的违约金等。	本金 220,831.16 万元及违约金	否	已达成和解，终止执行程序	法院前期已立案执行并查封了武汉公司名下相应资产。目前达成和解，终止执行程序。	依照和解协议履行过程中	2022 年 4 月 19 日、2022 年 5 月 7 日、2022 年 5 月 17 日、2022 年 6 月 30 日	于巨潮资讯网披露的《关于收到<执行通知书>的公告》、《关于收到<执行裁定书>的公告》、《关于收到<执行裁定书>的公告》、《关于收到<执行裁定书>的公告》
武汉公司与上海臻岩置业有限公司签订了商品房买卖合同，约定公司子公司武汉公司向上海臻岩预售其持有的武汉时代中心 2 号楼资产，上海臻岩共计支付了购房款 15.01 亿元。因上述资产至今尚未交付，上海臻岩将武汉公司诉至法院，要求武汉公司返还已付款项和支付资金占用利息。	购房款 15.01 亿元及资金占用费	否	一审已判决	2022 年 4 月 21 日，上海臻岩向武汉中院申请了财产保全，武汉中院予以准许，并冻结了武汉公司名下相应资产。目前一审已判决，判决已生效。	履行过程中	2022 年 4 月 23 日、2022 年 12 月 6 日	于巨潮资讯网披露的《重大诉讼公告》、《诉讼进展公告》
公司于 2020 年 1 月发行了“泛海控股股份有限公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）”（债券简称“20 泛控 01”），民生信托作为其发行的信托计划的受托人，购买了“20 泛控 01”债券。因履行原因，民生信托要求提前清偿债券本息、行使股权质押权，并要求中国泛海、卢志强承担连带清偿责任。	本金 57,320.00 万元及利息	否	一审进行中	不适用	不适用	2022 年 4 月 23 日	于巨潮资讯网披露的《重大诉讼公告》
公司于 2020 年 7 月发行了“泛海控股股份有限公司 2020 年非公开发行公司债券（第二期）”（债券简称“20 泛海 02”），民生信托作为其发行的信托计划的受托人，购买了“20 泛海 02”债券。因履行原因，民生信托现要求提前清偿债券本息并行使股权质押权，且要求中国泛海、卢志强承担连带清偿责任。	本金 59,480.00 万元及利息	否	一审进行中	不适用	不适用	2022 年 4 月 23 日	于巨潮资讯网披露的《重大诉讼公告》

诉讼（仲裁）基本情况	涉案金额	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
公司于 2020 年 6 月发行了“泛海控股股份有限公司 2020 年非公开发行公司债券（第一期）”（债券简称“20 泛海 01”），民生信托作为其发行的信托计划的受托人，前期购买了“20 泛海 01”债券，因履行原因，民生信托现要求提前清偿债券本息并行使股权质押权，并要求中国泛海、卢志强承担连带清偿责任。	本金 81,640.00 万元及利息	否	一审进行中	不适用	不适用	2022 年 4 月 23 日	于巨潮资讯网披露的《重大诉讼公告》
公司于 2018 年 9 月发行了“泛海控股股份有限公司 2018 年非公开发行公司债券（第一期）”（债券简称“18 海控 01”），融创集团前期购买了“18 海控 01”债券，鉴于“18 海控 01”债券已于 2021 年 11 月 10 日到期，公司未能按期向融创集团偿付剩余本息，融创集团将公司、中国泛海、卢志强诉至北京金融法院。	本金 156,737.87 万元及利息、违约金	否	一审进行中	不适用	不适用	2022 年 4 月 23 日	于巨潮资讯网披露的《重大诉讼公告》
2020 年 9 月，公司与杭州陆金汀签署了《股份转让协议》，协议约定公司以 1,666,706,012.28 元的金额，受让杭州陆金汀持有的公司控股子公司武汉中央商务区股份有限公司 2% 股份。杭州陆金汀以公司未能按照约定履行支付义务为由，将公司诉至法院。	剩余股份转让款 104,047.96 万元及违约金	否	一审已判决	一审判决公司向杭州陆金汀支付股权转让款及违约金、律师费等各项费用。	履行过程中	2022 年 7 月 13 日、2023 年 4 月 1 日	于巨潮资讯网披露的《重大诉讼公告》、《诉讼进展公告》
2019 年 7 月，广州农村商业银行股份有限公司（以下简称“广州农商行”）向民生信托认购了两笔信托产品，分别投资人民币 10 亿元、人民币 5 亿元，产品到期后，民生信托未按照约定向广州农商行分配信托利益。广州农商行认为民生信托作为信托产品受托人，应承担相关责任，将民生信托诉至法院。	本金 15 亿元及信托收益	否	一审进行中	不适用	不适用	2022 年 8 月 9 日	于巨潮资讯网披露的《重大诉讼公告》
信达方因认为公司未依照《债务重组协议》约定执行还款计划，而通过芜湖信海企业管理合伙企业（有限合伙）向公证处申请出具执行证书并向湖北省高级人民法院申请强制执行。	66.01 亿元	否	强制执行	法院已立案执行，案涉公司资产存在被拍卖的可能。	执行过程中	2022 年 8 月 31 日	于巨潮资讯网披露的《关于强制执行事项的公告》

诉讼（仲裁）基本情况	涉案金额	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
2020 年，公司控股子公司武汉公司的控股子公司武汉中心公司与武汉时泽置业有限公司（以下简称“武汉时泽”）签订了购房协议，武汉时泽购买武汉中心公司持有的武汉中心项目写字楼部分资产（6 层-30 层），合同签订后武汉时泽支付了部分购房款合计 289,000,000 元。现武汉时泽股东大连泰嘉投资有限公司及民生信托产生相关合同履行争议，民生信托向北京金融法院提起诉讼。	约 2.93 亿元	否	原告已撤诉	不适用	不适用	2022 年 12 月 3 日、2022 年 12 月 30 日	于巨潮资讯网披露的《重大诉讼公告》、《诉讼进展公告》
2020 年 6 月，星火公司向农发行申请 17.86 亿元融资，公司、星火公司、武汉公司均为上述融资提供了担保。现农发行认为星火公司未按照借款合同约定归还贷款，将星火公司、武汉公司及公司诉至法院。后北京金融法院冻结了公司持有的民生证券 31.03% 股份，冻结了武汉公司持有的部分控股子公司股权。	本金约 16.28 亿元及利息	否	一审进行中	不适用	不适用	2022 年 12 月 16 日、2023 年 3 月 31 日、2023 年 4 月 6 日	于巨潮资讯网披露的《重大诉讼公告》、《诉讼进展公告》、《诉讼进展公告》
2018 年 6 月，武汉中心公司与民生银行北京分行签订《固定资产贷款借款合同》，合同约定借款金额为 40 亿元，尚欠本金 39.72 亿元。2020 年 3 月，武汉公司与民生银行北京分行签订《固定资产贷款借款合同》，合同约定借款金额为 30.66 亿元，尚欠本金 30.46 亿元。因武汉中心公司和武汉公司未按照双方签署的相关合同约定履行还款义务，民生银行北京分行向北京金融法院对武汉中心公司、武汉公司等提起诉讼。后民生银行向北京金融法院分别申请了财产保全，北京金融法院陆续对公司、武汉公司、武汉中心公司的部分财产采取了保全措施。	本金约 70.18 亿元及利息	否	一审进行中	不适用	不适用	2023 年 1 月 20 日、2023 年 2 月 6 日、2023 年 2 月 22 日、2023 年 3 月 31 日、2023 年 4 月 14 日	于巨潮资讯网披露的《重大诉讼公告》、《诉讼进展公告》、《诉讼进展公告》、《诉讼进展公告》

*对于已结案的诉讼、仲裁案件，根据判决或和解协议计提相应的工程款、利息及违约金等已在相关科目反映，不计入预计负债。另外对于正在进行的诉讼、仲裁事项（含已披露的重大诉讼、仲裁）计提的预计负债总金额为 697,533.11 万元。

因上述重大诉讼事宜，公司控股子公司武汉公司、民生信托、亚太财险等公司的部分股权或其名下部分财产被法院采取冻结、查封等措施，具体情况详见公司于巨潮资讯网披露的相关公告。

报告期内，公司未达到重大诉讼披露标准的其他诉讼的涉案总金额为 848,443.68 万元，均已在累计诉讼、仲裁公告中予以披露（详见公司 2022 年 1 月 6 日、2022 年 2 月 9 日、

2022 年 4 月 7 日、2022 年 4 月 30 日、2022 年 7 月 5 日、2022 年 8 月 23 日、2022 年 9 月 15 日、2022 年 10 月 26 日、2023 年 1 月 4 日在巨潮资讯网披露的相关公告)。此外，公司控股子公司亚太财险因开展常规保险业务而涉及大量小额诉讼，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。

十二、行政处罚/行政监管措施/纪律处分及整改情况

√ 适用 □ 不适用

2022年6月6日，因未及时披露部分融资、担保进展事项，公司收到北京证监局出具的警示函（具体情况详见公司2022年6月8日披露于《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）。公司已按要求向北京证监局报送了整改报告。

2022年12月21日，因公司股份回购违规事项，公司及公司董事长栾先舟被深圳证券交易所给予通报批评的处分（具体情况详见公司2022年12月23日披露于《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）。

十三、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

√ 适用 □ 不适用

报告期内公司重大诉讼、仲裁情况详见本节“十一、重大诉讼、仲裁事项”。

受宏观经济环境、行业政策调整等影响，公司控股股东面临阶段性现金流匹配问题，部分债务未能到期清偿，正在积极与债权人沟通，协商解决方案，依法维护各方合法权益。报告期内，公司控股股东及实际控制人未履行法院生效判决的情况具体可查阅中国执行信息公开网（<http://zxgk.court.gov.cn/>）。

十四、重大关联交易

1、与日常经营相关的关联交易

√ 适用 □ 不适用

报告期内，公司与关联方发生的与日常经营相关的关联交易金额为14,807.76万元。

2、资产或股权收购、出售发生的关联交易

□ 适用 √ 不适用

公司报告期末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

公司报告期末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

经公司第十届董事会第三十三次临时会议、2021年第七次临时股东大会审议通过，公司控股股东中国泛海及其控股子公司向公司及公司控股子公司提供总额不超过80亿元的财务资助，借款期限不超过1年；经公司第十届董事会第五十一次临时会议、2022年第五次临时股东大会审议通过，公司与公司控股股东中国泛海就前期财务资助授权额度进行展期并签订补充协议，期限展期一年（具体内容详见公司披露于2021年7月3日、2021年7月18日、2022年8月6日、2022年8月23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）。自2021年7月17日公司股东大会审议通过之日起至本报告期末，上述财务资助发生额为3,882,829,670.50元。

是 否

公司报告期不存在非经营性关联债权债务往来。

5、与存在关联关系的财务公司、公司控股的财务公司的往来情况

适用 不适用

6、公司控股的财务公司与关联方的往来情况

适用 不适用

7、其他重大关联交易

报告期内，公司向民生银行申请对存量融资进行了展期，具体请见以下公告：

临时公告名称	临时公告披露日期	临时公告披露网站名称
关于公司向中国民生银行股份有限公司申请调整融资相关安排的关联交易公告	2022 年 9 月 9 日	巨潮资讯网

十五、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

为公司带来的损益达到公司报告期利润总额 10% 以上的项目

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

单位：万元

公司及其子公司对外担保情况（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	实际担保金额	担保类型	担保物	反担保情况	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
东风公司	2018年7月13日	430,000.00	2018年7月13日	184,600.00	抵押担保		东风公司提供反担保	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
中国泛海	2020年6月29日	589,900.00	2020年8月21日	589,015.52	质押担保、连带责任保证	公司以持有的武汉公司 34.6 亿股股权及武汉公司以持有的武汉城广公司、武汉中心公司 100% 股权提供质押担保	泛海集团将其所持有的泛海绿能 57% 股权为公司在芜湖信海的债务提供还款来源	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起三年止	否	是
中国泛海	2020年12月3日	491,250.00	2020年12月23日	484,250.00	质押担保	公司以控股子公司武汉公司的 70 亿股股份提供质押担保	中国泛海提供反担保	主合同项下债务履行期限届满之日	否	是
天津鑫宏远创建建筑装饰工程有限公司	2021年7月1日	30,000.00	2021年9月2日	5,194.42	保证担保		天津鑫宏远创建建筑装饰工程有限公司提供反担	主合同约定的债务履行期限届满之日起三年	是	否

							保			
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	114,913.40	保证担保			至境外贷款偿还之日止	否	否
中泛置业控股有限公司	2019年9月25日	14,000（美元）	2019年9月23日	105,200.94	保证担保			至境外贷款偿还之日止	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）		1,760,530.13		报告期末实际对外担保余额合计（A4）						1,477,979.86
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	实际担保金额	担保类型	担保物	反担保情况	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
武汉公司	2017年1月24日	400,000.00	2017年1月25日	130,000.00	连带责任保证			自担保函生效之日起至主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8月2日	200,000.00	2017年8月3日	154,700.00	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	88,900.00	连带责任保证	公司以其持有的民生证券 88,666.67 万股股份提供质押担保		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	2021年1月	54,500.00	2021年1	54,500.00	连带责			至抵债物处置之日满三	否	否

	27 日		月 25 日		任保证			年或主合同项下全部债务履行期届满之日起三年止		
武汉公司	2018 年 7 月 18 日	90,000.00	2018 年 7 月 17 日	61,102.94	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	80,000.00	2018 年 12 月 8 日	80,000.00	连带责任保证		武汉公司将就此向本公司提供反担保	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 25 日	81,000.00	连带责任保证		武汉公司将就此向本公司提供反担保	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	2019 年 3 月 12 日	50,000.00	2019 年 3 月 8 日	15,202.00	连带责任保证	公司以其持有的民生证券 22,400 万股股份提供质押担保		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 28 日	125,664.92	连带责任保证	公司以其持有的武汉公司 35 亿股股份提供质押担保	武汉公司就此提供反担保	两年	否	否
武汉公司	2020 年 1 月 23 日	26,600.00	2020 年 1 月 21 日	11,600.00	连带责任保证			自协议生效之日起至最后一个应收账款到期日后满 3 年止	否	否
武汉公司	2020 年 2 月 29 日	310,000.00	2020 年 3 月 11 日	304,600.00	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 6 月 20 日	400,000.00	2018 年 6 月 19 日	397,200.00	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	否	否

								满之日起两年		
武汉中心公司	2020年1月23日	3,400.00	2020年1月20日	3,400.00	连带责任保证			自协议生效之日起至最后一个应收账款到期日后满3年止	否	否
武汉城广公司	2018年7月18日	89,000.00	2018年7月17日	58,210.33	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
青岛公司	2020年12月30日	88,800.00	2020年12月28日	88,800.00	连带责任保证			至完成抵债物处置之日满三年止的期间	否	否
股权公司	2017年6月23日	50,000.00	2017年6月23日	36,800.00	连带责任保证			自主债务履行期限届满之日起两年止	否	否
山海天公司	2019年12月28日	11,384.00	2019年12月28日	6,953.25	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
星火公司	2020年6月18日	178,600.00	2020年6月16日	162,808.98	连带责任保证	公司以其持有的武汉公司52.3亿股股份提供质押担保		主合同约定的债务履行期届满之次日起两年	否	否
洛杉矶公司	2015年5月26日	32,500(美元)	2015年5月28日	87,403.83	跨境担保			合同生效之日起5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	146,392.71	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	93,292.27	跨境担保			合同生效之日起2年、3年	否	否

泛海控股国际发展第三有限公司	2020年12月31日	41,200(美元)	2021年5月20日	101,712.29	跨境担保			自票据发行之日起不超过3年	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计(B1)				-	报告期内对子公司担保实际发生额合计(B2)					-
报告期末已审批的对子公司担保额度合计(B3)		4,170,164.56			报告期末对子公司实际担保余额合计(B4)					2,290,243.50
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	实际担保金额	担保类型	担保物	反担保情况	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
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	104,421.30	连带责任保证	泛海控股国际投资有限公司100%股权质押		至境外贷款偿还之日止	否	否
Oceanwide Center LLC	2018年9月8日	900(美元)	2018年9月6日	6,268.00	连带责任保证			至境外贷款偿还之日止	否	是
中国通海金融	2020年7月11日	75,000(港元)	2020年7月10日	30,102.72	质押担保、连带责任保证	公司境外全资附属公司泛海控股国际有限公司持有的3,016,279,070股中泛控股有限公司股票(股票代码:715.HK)提供质押担保; 公司境外全资附属公司泛海控股国际金融发展有限公司持有的395,254,732股中国通海金融股票(股票代码:952.HK)提供质押担保; 公司境外全资附属公司泛海控股国际发展第三有限公司发行的规		至境外贷款偿还之日止	否	否

						模为 1.03 亿美元私募债券提供质押担保				
武汉公司、大连公司、 黄金山公司、 星火公司	2020 年 6 月 29 日	509,000.00	2020 年 8 月 21 日	408,361.50	抵押担 保、质 押担 保	武汉城广公司持有的武汉泛海城市广场一期 1-6 层商业及 7-22 层写字楼，武汉公司持有的一宗未开发土地抵押担保；星火公司 51% 股权、大连公司和大连黄金山公司 100% 股权提供质押担保等。		以主合同约定的债务履行期限为准	否	否
武汉中心公司	2022 年 3 月 9 日	114,510.20	2022 年 3 月 7 日	114,510.20	抵押担 保	武汉城广公司持有的武汉泛海城市广场一期写字楼和商业提供抵押担保		以主合同约定为准	否	否
武汉公司	2022 年 3 月 9 日	145,773.05	2022 年 3 月 7 日	105,887.25	抵押担 保	武汉城广公司持有的武汉泛海城市广场一期商业提供抵押担保		以主合同约定为准	否	否
武汉中心公司	2022 年 4 月 13 日	28,283.85	2022 年 4 月 12 日	28,283.85	抵押担 保	武汉城广公司持有的武汉泛海城市广场一期写字楼和商业提供抵押担保		以主合同约定为准	否	否
隆亨资本有限公司	2019 年 8 月 24 日	50,000(港 元)	2019 年 8 月 22 日	35,702.06	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	2019 年 11 月 8 日	25,000(美 元)	2019 年 11 月 6 日	89,069.45	连带责 任保证、 质押担 保、抵押 担保	公司境外附属公司中泛房地产开发控股有限公司、中泛房地产开发第二有限公司、中泛房地产开发第四有限公司、中泛房地产开发第五有限公司、夏威夷泛海不动产开发公司、夏威夷泛海不动产投资公司、夏威夷泛海不动产管理公司、泛海夏威夷度假村有限公司、泛海夏威夷度假社区有限公司及泛海		至境外贷款偿还之日止	否	否

						<p>夏威夷度假天堂有限公司 100% 股权提供质押担保；</p> <p>公司境外附属公司泛海夏威夷度假村有限公司、泛海夏威夷度假社区有限公司及泛海夏威夷度假天堂有限公司持有的美国夏威夷 Ko Olina 1# 地块项目、2# 地块项目以及西区地块项目提供抵押担保。</p>			
洛杉矶公司	2020 年 3 月 7 日	10,000(美元)	2020 年 3 月 5 日	69,644.48	连带责任保证		<p>中泛控股作为担保人所承担的责任将于下列任何一种情况发生时终止：（1）母公司担保下列明的预定付款已全数支付及责任额已达到 1 亿美元；</p> <p>（2）母公司担保下列明的预定付款已全数支付及已就兴建该项目取得建筑借款，相关借款通知书亦已给予承包商；（3）母公司担保下列明的预定付款已全数支付及承包商有权从保管全数资金的托管人提取款项用作支付母公司担保下所有余下的付款；</p> <p>（4）承包商为不可撤销的信用证的唯一受益人，涉及金额足以弥</p>	否	否

							补于母公司担保下的所有余下责任, 承包商将即时提取母公司担保下列明的所有预定付款。		
报告期内审批对子公司担保额度合计 (C1)		288,567.09	报告期内对子公司担保实际发生额合计 (C2)					248,681.30	
报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (C3)		1,257,505.92	报告期末对子公司实际担保余额合计 (C4)					992,250.82	
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)		288,567.09	报告期内担保实际发生额合计 (A2+B2+C2)					248,681.30	
报告期末已审批的担保额度合计 (A3+B3+C3)		7,188,200.62	报告期末实际担保余额合计 (A4+B4+C4)					4,760,474.18	
实际担保总额 (即 A4+B4+C4) 占公司净资产的比例								-871.49%	
其中:									
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的余额 (D)								1,073,265.52	
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)								3,138,978.05	
担保总额超过净资产 50% 部分的金额 (F)								548,230.55	
上述三项担保金额合计 (D+E+F)								4,760,474.18	
对未到期担保合同, 报告期内已发生担保责任或有证据表明有可能承担连带清偿责任的情况说明 (如有)								---	
违反规定程序对外提供担保的说明 (如有)								无	

3、委托他人进行现金资产管理情况

(1) 委托理财情况

适用 不适用

单位：万元

具体类型	委托理财的资金来源	委托理财发生额	未到期余额	逾期未收回的金额	逾期未收回理财已计提减值金额
私募基金产品	自有资金	2,928.99	2,928.99	-	-
信托理财产品	自有资金	6,000.00	6,000.00	-	-
合计		8,928.99	8,928.99	-	-

单项金额重大或安全性较低、流动性较差的高风险委托理财具体情况

适用 不适用

委托理财出现预期无法收回本金或存在其他可能导致减值的情形

适用 不适用

(2) 委托贷款情况

适用 不适用

公司报告期不存在委托贷款。

4、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。

十六、其他重大事项的说明

2020年9月，公司计划以1,666,706,012.28元受让杭州陆金汀投资合伙企业（有限合伙）（以下简称“杭州陆金汀”）持有的武汉公司2%股份。2020年11月，经公司第十届董事会第十五次临时会议审议，公司拟继续以6,283,087,032.83元受让杭州陆金汀持有的剩余武汉公司全部股份，即武汉公司7.7447%股份。根据协议约定，公司应在2021年5月10日前向杭州陆金汀支付完毕全部股权转让价款（具体情况详见公司2020年11月25日披露于《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网的《泛海控股股份有限公司关于受让武汉中央商务区股份有限公司部分股份的公告》）。截至本报告披露日，公司共支付了643,402,375.34元股权转让款。因目前公司资金状况较为紧张，剩余股权转让款尚未支付。公司将尽快推进落实相关事项，并按照监管规则的要求，履行相应的审议程序和信息披露义务。

十七、公司子公司重大事项

1. 报告期内，因中泛集团的直接附属公司泛海控股国际发展第三有限公司未能按期偿付票据（中泛集团作为该票据的担保人），票据的债权人向法院呈交了针对中泛集团的清盘呈请。具体情况详见公司2022年4月30日披露于《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。

2. 因未能按计划偿还债务，公司境外附属公司中泛控股的间接全资附属公司中泛房地产开发第三有限公司于2022年5

月 3 日被接管，由于公司对中泛房地产开发第三有限公司已完全失去控制权，自 2022 年 5 月起对被接管公司作出表处理。后贷款人向法院提交了针对中泛控股的清算呈请。2022 年 8 月 26 日，中泛房地产开发第三有限公司与各相关方就上述清算呈请订立了宽限协议。具体情况详见公司 2022 年 5 月 7 日、2022 年 6 月 11 日、2022 年 8 月 27 日披露于《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。

3. 因未能按计划偿还债务，公司境外附属公司泛海控股国际金融发展有限公司持有的 4,098,510,000 股中国通海国际金融有限公司普通股被接管。2023 年 2 月 3 日，泛海控股国际金融持有的 4,098,510,000 股中国通海国际金融普通股已转让给华新通有限公司（具体情况详见公司 2021 年 10 月 28 日、2022 年 5 月 10 日、2022 年 7 月 29 日、2022 年 9 月 17 日、2023 年 2 月 4 日披露于《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）。

4. 2021 年 12 月 22 日（香港时间），公司境外附属公司中泛控股的间接全资附属公司泛海夏威夷度假社区有限公司与 Alaka'i Apartments II LP 签订了买卖协议，泛海夏威夷度假社区有限公司拟出售位于美国夏威夷州的物业，交易总价款约为 2,328.60 万美元。2022 年 5 月 11 日（香港时间），上述买卖协议终止。

2022 年 3 月 16 日（香港时间），泛海夏威夷度假社区有限公司与 Tower Kapolei MF Holdings, LLC.（以下简称“Tower”）订立了买卖协议，夏威夷度假社区有限公司拟将位于美国夏威夷州的部分物业出售给 Tower，交易价格为 92,920,000 美元。后夏威夷度假社区有限公司与 Tower 对上述买卖协议进行了修订，并与 WT Lulima Holdings, LLC（以下简称“WT”，系为本次交易而创建，Tower 为 WT 的成员公司）签订了经修订后的买卖协议，各方同意买卖协议的买方变更为 WT，交易标的在原基础上增加，本次交易价格调整为 95,000,000 美元。2022 年 12 月 24 日（香港时间），上述出售事项已按上述经修订后的买卖协议完成。

上述具体情况可详见公司 2022 年 3 月 18 日、2022 年 11 月 11 日、2022 年 12 月 29 日披露于《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以及中泛控股在香港联合交易所网站披露的相关公告。

5. 经公司 2021 年 5 月 21 日召开的第十届董事会第三十次临时会议审议通过，公司境外全资子公司泛海控股国际投资有限公司（以下简称“泛海控股国际投资”）发行 27,510 股优先股，其股东中泛集团以其对泛海控股国际投资的 4 亿美元债权为对价认购上述优先股。中泛集团将其持有的上述优先股作为其全资子公司泛海控股国际发展第五有限公司认购非关联第三方 Fountain Alternative Investment SPC - Fountain Alternative Investment SP2（以下简称“基金”）的 4 亿美元优先级份额的对价，即将上述优先股转让给基金的全资子公司 Atlantis Bright Investment Management Limited。

经公司 2022 年 12 月 14 日召开的第十届董事会第五十六次临时会议审议通过，鉴于旧金山项目新投资人及合作开发伙伴的引入工作目前未取得有效进展，为避免持续产生公司认购上述基金份额而带来的基金管理费等费用，经与基金管理人海通国际资产管理有限公司协商，各方拟将上述基金强制解散并赎回泛海控股国际发展第五有限公司持有的基金份额，基金将以其全资子公司 Atlantis Bright Investment Management Limited（持有泛海控股国际投资 27,510 股优先股）的 100% 股权转让给泛海控股国际发展第五有限公司作为上述基金份额的对价。

具体情况详见公司 2021 年 5 月 22 日、2022 年 12 月 16 日披露于《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。

第七节 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	2,603,200	0.05				-364,000	-364,000	2,239,200	0.04
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股	2,603,200	0.05				-364,000	-364,000	2,239,200	0.04
其中：境内法人持股									
境内自然人持股	2,603,200	0.05				-364,000	-364,000	2,239,200	0.04
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
二、无限售条件股份	5,193,597,456	99.95				364,000	364,000	5,193,961,456	99.96
1、人民币普通股	5,193,597,456	99.95				364,000	364,000	5,193,961,456	99.96
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	5,196,200,656	100.00				0	0	5,196,200,656	100.00

股份变动的原因

√ 适用 □ 不适用

公司原董事、监事、高级管理人员所持公司股份在离任后予以锁定，具体情况详见本节“一、2、限售股份变动情况”相关内容。

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

单位：股

股东名称	期初限售股数	本期增加限售股数	本期解除限售股数	期末限售股数	限售原因	解除限售日期
张喜芳	276,000		69,000	207,000	离任锁定	第十届董事会/ 监事会任期届 满后六个月全 部解锁
李明海	500,000		125,000	375,000	离任锁定	
赵 东	180,000		45,000	135,000	离任锁定	
宋宏谋	500,000		125,000	375,000	离任锁定	
合计	1,456,000		364,000	1,092,000	--	--

二、证券发行与上市情况

1、报告期内证券发行（不含优先股）情况

适用 不适用

2、公司股份总数及股东结构的变动、公司资产和负债结构的变动情况说明

适用 不适用

3、现存的内部职工股情况

适用 不适用

三、股东和实际控制人情况

1、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（户）	73,644	年度报告披露日前上一月末普通股股东总数（户）	78,483	报告期末表决权恢复的优先股股东总数（户）	0	年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数（户）	0	
持股 5% 以上的股东或前 10 名股东持股情况								
股东名称	股东性质	持股比例（%）	报告期末持股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的股份数量	持有无限售条件的股份数量	质押、标记或冻结情况	
							股份状态	数量

中国泛海控股集团 集团有限公司	境内非国有 法人	55.96	2,907,555,351	-357,117,557	0	2,907,555,351	质押	2,834,946,991
							冻结	2,907,555,351
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
香港中央结算 有限公司	境外法人	1.32	68,477,232	38,303,991	0	68,477,232	-	-
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
陈克春	境内自然人	0.85	44,139,492	0	0	44,139,492	-	-
中信证券股份 有限公司	境内国有法 人	0.56	29,036,430	28,705,357	0	29,036,430	-	-
德邦创新资本 —渤海银行— 中融国际信托 有限公司	其他	0.54	27,972,922	-30,000,000	0	27,972,922	-	-
黄木顺	境内自然人	0.52	27,000,000	-30,133,700	0	27,000,000	-	-
阮京虹	境内自然人	0.49	25,551,890	2,980,200	0	25,551,890	-	-
曾广胜	境内自然人	0.40	20,766,206	6,840,000	0	20,766,206	-	-
战略投资者或一般法人因配 售新股成为前 10 名股东的情 况（如有）	不适用							
上述股东关联关系或一致行 动的说明	<ol style="list-style-type: none"> 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。 							
上述股东涉及委托/受托表决 权、放弃表决权情况的说明	不适用							
前 10 名无限售条件股东持股情况								
股东名称	报告期末持有无限售条件股份数量	股份种类						
		股份种类	数量					
中国泛海控股集团 集团有限公司	2,907,555,351	人民币普通股	2,907,555,351					
泛海能源控股股份 有限公司	124,000,000	人民币普通股	124,000,000					
香港中央结算有限 公司	68,477,232	人民币普通股	68,477,232					
林芝锦华投资管理有 限公司	61,111,111	人民币普通股	61,111,111					
陈克春	44,139,492	人民币普通股	44,139,492					
中信证券股份有限公司	29,036,430	人民币普通股	29,036,430					

德邦创新资本—渤海银行—中融国际信托有限公司	27,972,922	人民币普通股	27,972,922
黄木顺	27,000,000	人民币普通股	27,000,000
阮京虹	25,551,890	人民币普通股	25,551,890
曾广胜	20,766,206	人民币普通股	20,766,206
前 10 名无限售流通股股东之间，以及前 10 名无限售流通股股东和前 10 名股东之间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 名普通股股东参与融资融券业务情况说明	<p>1. 公司股东陈克春未通过普通证券账户持股，仅通过中信证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有 44,139,492 股；</p> <p>2. 公司股东阮京虹除通过普通证券账户持有 6,671,800 股外，还通过国泰君安证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有 18,880,090 股，实际合计持有 25,551,890 股；</p> <p>3. 公司股东曾广胜除通过普通证券账户持有 9,787,400 股外，还通过国泰君安证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有 10,978,806 股，实际合计持有 20,766,206 股。</p>		

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。

2、公司控股股东情况

控股股东性质：自然人控股

控股股东类型：法人

控股股东名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	统一社会信用代码	主要经营业务
中国泛海控股集团有限公司	卢志强	1988 年 4 月 7 日	911100001017122936	科技、文化、教育、房地产、基础设施项目及产业的投资；资本经营；资产管理；酒店及物业管理；会议及会展服务；出租商业用房、办公用房、车位；通讯、办公自动化、建筑装饰材料及设备的销售；与上述业务相关的经济、技术、管理咨询、汽车租赁。
控股股东报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	截至 2022 年 12 月 31 日，中国泛海持有民生银行 A 股 1,803,182,618 股，旗下中国泛海国际投资有限公司持有民生银行 H 股 8,237,520 股，持有联想控股 H 股 273,480,000 股，持有渤海银行 H 股 1,370,706,739 股，持有民生控股 A 股 119,981,428 股。			

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。

3、公司实际控制人及其一致行动人

实际控制人性质：境内自然人

实际控制人类型：自然人

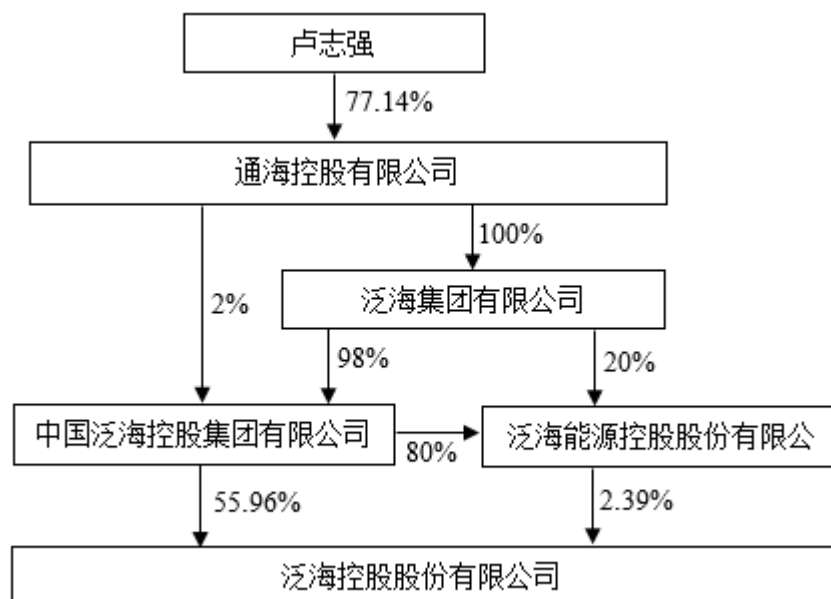
实际控制人姓名	与实际控制人关系	国籍	是否取得其他国家或地区居留权
卢志强	本人	中国	否
主要职业及职务	曾任全国政协常委、全国工商联副主席、中国民间商会副会长，联想控股股份有限公司董事，中国泛海控股集团有限公司总裁，泛海控股股份有限公司第三届至第九届董事会董事长。现任泛海集团有限公司董事长兼总裁，中国泛海控股集团有限公司董事长，中国民生银行股份有限公司副董事长，复旦大学校董等。		
过去 10 年曾控股的境内外上市公司情况	截至 2022 年 12 月 31 日，为泛海控股（股票代码：000046.SZ）、民生控股（股票代码：000416.SZ）、中泛控股（股票代码：715.HK）、中国通海金融（股票代码：952.HK）实际控制人。		

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。

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

4、公司控股股东或第一大股东及其一致行动人累计质押股份数量占其所持公司股份数量比例达到 80%

适用 不适用

名称	股东类别	股票质押融资总额（万元）	具体用途	偿还期限	还款资金来源	是否存在偿债或平仓风险	是否影响公司控制权稳定
----	------	--------------	------	------	--------	-------------	-------------

中国泛海、 泛海能源	控股股东及其 一致行动人	1,004,790	补充流动资金、 偿还债务	2017 年 4 月 17 日~至办理解除质 押登记之日	自有资金或 自筹资金	否	否
---------------	-----------------	-----------	-----------------	------------------------------------	---------------	---	---

5、其他持股在 10%以上的法人股东

适用 不适用

6、控股股东、实际控制人、重组方及其他承诺主体股份限制减持情况

适用 不适用

四、股份回购在报告期的具体实施情况

股份回购的实施进展情况

适用 不适用

方案披露 时间	拟回购股 份数量	占总股本 的比例	拟回购金额	拟回购期间	回购用途	已回购数 量（股）	已回购数量占 股权激励计划 所涉及的标的 股票的比例
2021 年 1 月 30 日	---	---	1 亿元（含） -2 亿元（含）	2021 年 2 月 26 日 -2022 年 8 月 25 日	员工持股计划 或者股权激励	830,000	不适用

注：公司分别于 2021 年 1 月 29 日、2021 年 2 月 26 日召开了第十届董事会第二十三次临时会议、2021 年第四次临时股东大会，审议通过了《关于审议公司回购部分股份方案的议案》，同意公司使用自有资金、自筹资金不少于 3 亿元（含）、不超过 5 亿元（含），以集中竞价交易方式回购公司部分社会公众股，回购价格不超过 4.75 元/股（含），公司将根据股票价格波动及市场整体趋势审慎确定具体回购价格。上述回购股份将用于公司员工持股计划或者股权激励。本次回购股份的期限为自公司股东大会审议通过回购股份方案起不超过 12 个月（具体内容详见公司 2021 年 1 月 30 日、2021 年 2 月 27 日披露于《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）。

公司分别于 2021 年 12 月 6 日、2021 年 12 月 22 日召开了第十届董事会第四十四次临时会议、2021 年第九次临时股东大会，审议通过了《关于调整回购公司部分股份方案的议案》，同意对上述股份回购方案进行调整，将回购资金总额由 3 亿元（含）-5 亿元（含）调整为 1 亿元（含）-2 亿元（含），回购实施期限在 2022 年 2 月 25 日（原回购届满日）的基础上再延长 6 个月至 2022 年 8 月 25 日止（具体内容详见公司 2021 年 12 月 7 日、2021 年 12 月 23 日披露于《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）。

2022 年 7 月 21 日，公司首次通过股份回购专用证券账户以集中竞价交易方式回购公司股份 830,000 股，占公司总股本的 0.02%，最高成交价 1.38 元/股，最低成交价 1.37 元/股，成交总金额为 1,143,600 元（不含交易费用）（具体内容详见公司 2022 年 7 月 22 日披露于《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）。

截至 2022 年 8 月 25 日，公司本次股份回购期限届满。在回购期内，公司通过回购专用证券账户以集中竞价交易方式累计回购公司股份 830,000 股，占公司总股本的 0.02%，最高成交价 1.38 元/股，最低成交价 1.37 元/股，成交总金额为 1,143,600 元（不含交易费用）（具体内容详见公司 2022 年 8 月 27 日披露于《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）。

采用集中竞价方式减持回购股份的实施进展情况

适用 不适用

第八节 优先股相关情况

适用 不适用

报告期公司不存在优先股。

第九节 债券相关情况

一、企业债券

报告期公司不存在企业债券。

二、公司债券

√ 适用 □ 不适用

1、公司债券基本信息

单位：万元

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	起息日	到期日	债券余额 (万元)	利率	还本付息方式	交易所
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	2018年9月10日	经与“18海控01”全体投资者协商一致，“18海控01”本金及利息的到期日调整为2021年11月10日	156,737.87	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。	深圳证券交易所
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）	19泛控01	112920	2019年7月9日	2019年7月9日	经与“19泛控01”已回售登记的投资者协商一致，已回售登记债券份额 3.00 亿元到期日调整为 2022 年 1 月 9 日；经与“19泛控01”未回售登记的投资者协商一致，未回售登记债券份额 2.50 亿元到期日调整为 2022 年 10 月 9 日	55,000.00	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。	深圳证券交易所
泛海控股股份有限公司 2019 年面向合格投资者公	19泛控02	112995	2019年12月25日	2019年12月25日	2021年12月25日	50,000.00	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。	深圳证 券交易

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	起息日	到期日	债券余额 (万元)	利率	还本付息方式	交易场所
公开发行公司债券（第二期）									所
泛海控股股份有限公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）	20 泛控 01	149035	2020 年 1 月 23 日	2020 年 1 月 23 日	2023 年 1 月 23 日	57,320.00	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。	深圳证券交易所
泛海控股股份有限公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券（第二期）	20 泛控 02	149044	2020 年 2 月 26-27 日	2020 年 2 月 27 日	2022 年 2 月 27 日	40,000.00	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。	深圳证券交易所
泛海控股股份有限公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券（第三期）	20 泛控 03	149116	2020 年 4 月 29 日	2020 年 4 月 29 日	2022 年 4 月 29 日	70,000.00	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。	深圳证券交易所
泛海控股股份有限公司 2020 年非公开发行公司债券（第一期）	20 泛海 01	114769	2020 年 6 月 19 日	2020 年 6 月 19 日	2023 年 6 月 19 日	81,640.00	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。	深圳证券交易所
泛海控股股份有限公司 2020 年非公开发行公司债券（第二期）	20 泛海 02	114784	2020 年 7 月 21 日	2020 年 7 月 21 日	2023 年 7 月 21 日	59,480.00	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。	深圳证券交易所
投资者适当性安排	公司债券面向符合《公司债券发行与交易管理办法》、《深圳证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》等相关法律法规的规定并拥有中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司 A 股证券账户的专业机构投资者发行。公司债券上市/挂牌后仅限专业机构投资者参与交易。								
适用的交易机制	2021 年 5 月 21 日开市起，“19 泛控 01”、“19 泛控 02”、“20 泛控 01”、“20 泛控 02”、“20 泛控 03”等公开发行的公司债券的交易方式调整为仅采取协议大宗交易方式。“18 海控 01”、“20 泛海 01”、“20 泛海 02”等非公开发行的公司债券采取协议大宗交易方式。 “18 海控 01”、“19 泛控 02”、“20 泛控 02”、“20 泛控 03”、“19 泛控 01”已分别于 2021 年 9 月 10 日、2021 年 12 月 27 日、2022 年 2 月 28 日、2022 年 4 月 29 日、2022 年 7 月 11 日摘牌，不再适用上述交易方式。 “20 泛控 01”自 2023 年 1 月 30 日开市起停牌。								
是否存在终止上市交易的风险（如有）和应对措施	“18 海控 01”、“19 泛控 02”、“20 泛控 02”、“20 泛控 03”、“19 泛控 01”已分别于 2021 年 9 月 10 日、2021 年 12 月 27 日、2022 年 2 月 28 日、2022 年 4 月 29 日、2022 年 7 月 11 日摘牌。								

逾期未偿还债券

√ 适用 □ 不适用

债券名称	未偿还余额(万元)	未按期偿还的原因	处置进展
泛海控股股份有限公司 2018 年非公开发行公司债券（第一期）	156,737.87	受宏观经济环境、房地产行业政策调控等影响，公司当前面临阶段性现金流匹配问题。	公司正在全力推动经营提质增效、资产优化处置等各项重点工作。
泛海控股股份有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券（第二期）	50,000.00		
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）	55,000.00		
泛海控股股份有限公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券（第二期）	40,000.00		
泛海控股股份有限公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券（第三期）	70,000.00		

注：

（1）2021 年，公司未能根据募集说明书中偿债计划以及与债券持有人的约定完成 18 海控 01、19 泛控 02 应付利息的派付工作；2022 年，公司未能根据募集说明书中偿债计划以及与债券持有人的约定完成 19 泛控 01、20 泛控 01、20 泛控 02、20 泛控 03、20 泛海 01、20 泛海 02 应付利息的派付工作。

（2）18 海控 01、19 泛控 02、20 泛控 01、20 泛控 02、20 泛控 03、20 泛海 01、20 泛海 02 的全体持有人以及 19 泛控 01 已回售登记的持有人将公司诉至法院，具体详见披露于 2022 年 2 月 9 日、2022 年 4 月 23 日巨潮资讯网的相关公告。

2、发行人或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况

√ 适用 □ 不适用

报告期内，发行人或投资者选择权条款的触发和执行情况具体如下：

（1）根据“20 泛控 01”募集说明书的约定，“20 泛控 01”附第 2 年末发行人赎回选择权、调整票面利率选择权和投资者回售选择权，具体行权情况如下：公司未行使赎回选择权、利率调整选择权；全部投资者未行使回售选择权，具体内容详见披露于 2022 年 1 月 14 日巨潮资讯网的相关公告。

（2）根据“20 泛控 02”募集说明书的约定，“20 泛控 02”附第 2 年末发行人赎回选择权、调整票面利率选择权和投资者回售选择权，具体行权情况如下：公司未行使赎回选择权、利率调整选择权；全部投资者按面值（即 100.00 元/张）行使回售选择权，有效回售申报数量为 4,000,000 张，回售金额为 400,000,000.00 元（不含利息），具体内容详见披露于 2022 年 2 月 25 日巨潮资讯网的相关公告。

（3）根据“20 泛控 03”募集说明书的约定，“20 泛控 03”附第 2 年末发行人赎回选择权、调整票面利率选择权和投资者回售选择权，具体行权情况如下：公司未行使赎回选择权、利率调整选择权；全部投资者按面值（即 100.00 元/张）行使回售选择权，有效回售申报数量为 7,000,000 张，回售金额为 700,000,000.00 元（不含利息），具体内容详见披露于 2022 年 4 月 28 日巨潮资讯网的相关公告。

（4）根据“20 泛海 01”募集说明书的约定，“20 泛海 01”附第 2 年末发行人赎回选择权、调整票面利率选择权和投资者回售选择权，具体行权情况如下：公司未行使赎回选择权、利率调整选择权；全部投资者未行使回售选择权，具体内容详见披露于 2022 年 6 月 1 日深圳证券交易所固定收益平台的相关公告。

（5）根据“20 泛海 02”募集说明书的约定，“20 泛海 02”附第 2 年末发行人赎回选择权、调整票面利率选择权和投资者回售选择权，具体行权情况如下：公司未行使赎回选择权、利率调整选择权；全部投资者未行使回售选择权，具体内容

详见披露于 2022 年 6 月 17 日深圳证券交易所固定收益平台的相关公告。

3、中介机构的情况

债券项目名称	中介机构名称	办公地址	中介机构联系人	联系电话
泛海控股股份有限公司 2018 年非公开发行公司债券（第一期）	中信建投证券股份有限公司	北京市东城区朝内大街 2 号凯恒中心 B 座 2 层	张林	010-85156450
	东方金诚国际信用评估有限公司	北京市朝阳区朝外西街 3 号兆泰国际中心 C 座 12 层	谢瑞	010-62299800
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）	中信建投证券股份有限公司	北京市东城区朝内大街 2 号凯恒中心 B 座 2 层	张林	010-85156450
	东方金诚国际信用评估有限公司	北京市朝阳区朝外西街 3 号兆泰国际中心 C 座 12 层	谢瑞	010-62299800
泛海控股股份有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券（第二期）	中信建投证券股份有限公司	北京市东城区朝内大街 2 号凯恒中心 B 座 2 层	张林	010-85156450
	东方金诚国际信用评估有限公司	北京市朝阳区朝外西街 3 号兆泰国际中心 C 座 12 层	谢瑞	010-62299800
泛海控股股份有限公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）	中信建投证券股份有限公司	北京市东城区朝内大街 2 号凯恒中心 B 座 2 层	张林	010-85156450
	东方金诚国际信用评估有限公司	北京市朝阳区朝外西街 3 号兆泰国际中心 C 座 12 层	谢瑞	010-62299800
泛海控股股份有限公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券（第二期）	中信建投证券股份有限公司	北京市东城区朝内大街 2 号凯恒中心 B 座 2 层	张林	010-85156450
	东方金诚国际信用评估有限公司	北京市朝阳区朝外西街 3 号兆泰国际中心 C 座 12 层	谢瑞	010-62299800
泛海控股股份有限公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券（第三期）	中信建投证券股份有限公司	北京市东城区朝内大街 2 号凯恒中心 B 座 2 层	张林	010-85156450
	东方金诚国际信用评估有限公司	北京市朝阳区朝外西街 3 号兆泰国际中心 C 座 12 层	谢瑞	010-62299800

泛海控股股份有限公司 2020 年非公开发行公司债券（第一期）	中信建投证券股份有限公司	北京市东城区朝内大街 2 号凯恒中心 B 座 2 层	张林	010-85156450
泛海控股股份有限公司 2020 年非公开发行公司债券（第二期）	中信建投证券股份有限公司	北京市东城区朝内大街 2 号凯恒中心 B 座 2 层	张林	010-85156450

报告期内上述机构是否发生变化

是 否

4、募集资金使用情况

上述项目的募集资金已于本报告期之前陆续使用完毕，本报告期内未发生募集资金使用情况。

5、报告期内信用评级结果调整情况

适用 不适用

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”）对公司主体及“19 泛控 01”、“19 泛控 02”、“20 泛控 01”、“20 泛控 02”、“20 泛控 03”、“18 海控 01”的信用状况进行了跟踪评级。经东方金诚信用评级委员会评定，此次跟踪评级维持公司主体信用等级为 C，同时维持上述公司债券的信用等级为 C，具体内容详见披露于 2022 年 6 月 28 日巨潮资讯网或深圳证券交易所固定收益平台的相关公告。

6、担保情况、偿债计划及其他偿债保障措施在报告期内的执行情况和变化情况及对债券投资者权益的影响

适用 不适用

报告期内公司债券增信机制变更情况具体如下：

经发行人和“20 泛海 01”持有人协商，“20 泛海 01”全体持有人同意增加“20 泛海 01”增信措施，具体如下：公司以其持有的 96,012,620 股北京泛海信华置业有限公司（以下简称“信华公司”）股权为“20 泛海 01”提供质押担保。

经发行人和“20 泛海 02”持有人协商，“20 泛海 02”全体持有人同意增加“20 泛海 02”增信措施，具体如下：公司以其持有的 69,526,380 股信华公司股权为“20 泛海 02”提供质押担保。

报告期内，公司存续债券其他偿债保障措施未发生变更。

报告期内，公司未能根据募集说明书中偿债计划以及与债券持有人的约定完成 19 泛控 01、20 泛控 02、20 泛控 03 的到期兑付兑息工作；未能根据募集说明书中偿债计划完成 20 泛控 01、20 泛海 01、20 泛海 02 的付息工作。

三、非金融企业债务融资工具

1、非金融企业债务融资工具基本信息

单位：万元

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	起息日	到期日	债券余额 (万元)	利率	付息兑付 方式	交易场所	主承销商	存续期管理 机构
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16-17日	2017年3月20日	2021年12月1日	54,000.00	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。	银行间债券市场	北京银行股份有限公司、中信建投证券股份有限公司	北京银行股份有限公司
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27-28日	2018年8月29日	回售部分债券本金 6.41 亿元到期日为 2021 年 8 月 29 日；未回售部分债券本金 0.59 亿元到期日为 2022 年 11 月 19 日	70,000.00	8.50%	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。	银行间债券市场	北京银行股份有限公司、中信建投证券股份有限公司	北京银行股份有限公司
投资者适当性安排	不适用										
适用的交易机制	银行间债券市场交易流通										
是否存在终止上市交易的风险（如有）和应对措施	否										

注：

(1) 公司存续中期票据无受托管理人。

(2) 根据《泛海控股股份有限公司关于触发投资者保护条款的公告》、《关于泛海控股股份有限公司 2018 年度第一期中期票据 2022 年第一次债券持有人会议的决议公告》，公司在触发募集说明书约定的事先约束事项后未能获得债券持有人的豁免。基于上述情况，并根据《泛海控股股份有限公司 2018 年度第一期中期票据募集说明书》的相关约定，本期债务融资工具本息在持有人会议召开的次一日立即到期应付。

逾期未偿还债券

适用 不适用

债券名称	未偿还余额（万元）	未按期偿还的原因	处置进展
泛海控股股份有限公司 2017 年度第一期中期票据	54,000.00	受宏观经济环境、房地产行业政策调控等影响，公司当前面临阶段性现金流匹配问题。	公司正在全力推动经营提质增效、资产优化处置等各项重点工作。
泛海控股股份有限公司 2018 年度第一期中期票据	70,000.00		

注：

(1) 上表中未偿还余额按债券待偿本金金额填报。

(2) 公司未能根据 17 泛海 MTN001 募集说明书等文件的相关约定在 2021 年 12 月 1 日完成债券到期本息的兑付工作；未能根据 18 泛海 MTN001 募集说明书等发行文件的相关约定在 2021 年、2022 年完成本息兑付工作。

2、发行人或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况

适用 不适用

报告期内，未有发行人或投资者选择权条款的触发和执行情况。

报告期内，投资者保护条款的触发和执行情况请见披露于 2022 年 11 月 2 日、2022 年 11 月 3 日、2022 年 11 月 15 日、2022 年 11 月 24 日、2022 年 11 月 29 日中国货币网的相关公告。

3、中介机构的情况

债券项目名称	中介机构名称	办公地址	中介机构联系人	联系电话
泛海控股股份有限公司 2017 年度第一期中期票据	北京银行股份有限公司	北京市西城区金融大街丙 17 号	邢昕、李雪婷	010-66223318、66225522
泛海控股股份有限公司 2018 年度第一期中期票据	北京银行股份有限公司	北京市西城区金融大街丙 17 号	邢昕、李雪婷	010-66223318、66225522

报告期内上述机构是否发生变化

是 否

4、募集资金使用情况

上述中期票据项目的募集资金已于本报告期之前陆续使用完毕，本报告期内未发生募集资金使用情况。

5、报告期内信用评级结果调整情况

适用 不适用

报告期内，东方金诚对公司主体及“17 泛海 MTN001”、“18 泛海 MTN001”的信用状况进行了跟踪评级。经东方金诚信用评级委员会评定，此次跟踪评级维持公司主体信用等级为 C，同时维持上述中期票据的信用等级为 C，具体内容详见披露于 2022 年 6 月 27 日中国货币网的相关公告。

6、担保情况、偿债计划及其他偿债保障措施在报告期内的执行情况和变化情况及对债券投资者权益的影响

适用 不适用

公司存续中期票据未设置增信机制。

报告期内，公司存续中期票据的其他偿债保障措施未发生变化。

公司未能根据 17 泛海 MTN001 募集说明书等文件的相关约定在 2021 年 12 月 1 日完成债券到期本息的兑付工作；未能根据 18 泛海 MTN001 募集说明书等文件的相关约定在 2021 年、2022 年完成本息兑付工作。公司正在全力推动经营提质增效、资产优化处置等工作，争取尽快完成上述债券兑付工作。

四、可转换公司债券

报告期公司不存在可转换公司债券。

五、报告期内合并报表范围亏损超过上年末净资产 10%

适用 不适用

由于公司主营业务未能实现明显突破以及公司根据会计准则计提预计负债、整体资金成本上升等原因，公司 2022 年度实现归属于上市公司股东的净利润为-115.37 亿元，亏损（绝对值）占公司 2021 年度归属于上市公司股东的净资产 57.85 亿元的 199.43%。公司将继续坚持底线思维，迎难而上，背水一战，创新问题解决思路，优先努力探索解决公司当前经营困境和债务问题的系统性方案，同时积极推进经营创利增效，锲而不舍落实资产优化处置、多层面引战等各项重难点工作，争取有效提升公司持续经营能力，系统性解决公司阶段性流动性问题，努力化解退市危机，推动公司重回良性健康发展轨道。

六、报告期末除债券外的有息债务逾期情况

适用 不适用

债务类型	债务本金（万元）	债务利息（万元）	逾期金额（万元）	逾期原因	处置进展
信托	295,602.00	39,704.92	335,306.92	未足额偿付	正在与买家沟通资产处置
非银行贷款	1,232,000.89	219,051.24	1,451,052.13	未足额偿付	正在与买家沟通资产处置
银行贷款	326,081.56	79,815.55	405,897.11	未足额偿付	正在与买家沟通资产处置

七、报告期内是否有违反规章制度的情况

2022 年 6 月 6 日，因未及时披露部分融资、担保进展事项，公司收到北京证监局出具的警示函（具体情况详见公司 2022 年 6 月 8 日披露于《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）。公司已按要求向北京证监局报送了整改报告。

2022 年 12 月 21 日，因公司股份回购违规事项，公司及公司董事长栾先舟被深圳证券交易所给予通报批评的处分（具体情况详见公司 2022 年 12 月 23 日披露于《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）。

2023 年 2 月 24 日，公司收到中国银行间市场交易商协会出具的《银行间债券市场自律处分决定书》，因公司存在违反银行间债券市场相关自律管理规则的行为，同时存在债务融资工具违约情况。根据银行间债券市场相关自律规定，经自律处分会议审议，对泛海控股予以严重警告，自 2023 年 2 月 23 日起暂停其债务融资工具相关业务 1 年；责令泛海控股针对本次事件中暴露出的问题进行全面深入的整改，并在收到处分决定书之日起 20 个工作日内向中国银行间市场交易商协会提交书面整改报告；对公司信息披露事务负责人、董事会秘书陆洋予以警告（具体情况详见公司 2023 年 2 月 28 日披露于《上海证

券报》及巨潮资讯网的相关公告)。公司及相关当事人对上述处分涉及的问题高度重视，并已按要求向中国银行间市场交易商协会报送了整改报告。

八、截至报告期末公司近两年的主要会计数据和财务指标

单位：万元

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	0.74	0.77	-3.90%
资产负债率	99.15%	87.51%	11.64%
速动比率	0.26	0.21	23.81%
	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
扣除非经常性损益后净利润	-457,506.47	-992,444.95	53.90%
EBITDA 全部债务比	-0.09	-0.09	0.00%
利息保障倍数	-0.92	-0.78	-17.95%
现金利息保障倍数	2.53	5.17	-51.06%
EBITDA 利息保障倍数	-0.85	-0.75	-13.33%
贷款偿还率	17.41%	65.53%	-48.12%
利息偿付率	20.80%	76.73%	-55.93%

第十节 财务报告

一、审计报告

审计意见类型	保留意见
审计报告签署日期	2023 年 4 月 27 日
审计机构名称	永拓会计师事务所（特殊普通合伙）
审计报告文号	永证审字（2023）第 110031 号
注册会计师姓名	李进、郭军

审计报告正文

泛海控股股份有限公司全体股东：

一、保留意见

我们审计了泛海控股股份有限公司（以下简称“泛海控股”）的财务报表，包括 2022 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2022 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表，以及财务报表附注。

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

二、形成保留意见的基础

（一）与持续经营相关的重大不确定性

2022 年度，泛海控股的营业总收入为 1,307,056.00 万元，同比下降了 12.41%；归属于母公司的净利润为-1,153,652.56 万元，且连续三年出现大额亏损。截至 2022 年 12 月 31 日，归属于母公司的净资产为-546,243.74 万元。此外，因境内外诉讼、仲裁事项大多进入判决、执行阶段，公司部分资产被查封、冻结，执行过程中已开始出现资产被拍卖的被动情形。截至 2022 年 12 月 31 日，公司未能按期偿还的债务本金余额为 234.94 亿元。

以上情况表明公司持续经营能力存在重大不确定性。虽然泛海控股公司已在其本年度财务报告中对其持续经营的不确定性和改善措施进行了充分披露，但是这些措施目前还处于筹划阶段，尚存在不确定性。由于前述不确定性的影响导致我们对其持续经营能力存有重大疑虑。

（二）民生信托预计负债的确认

子公司中国民生信托有限公司（以下简称“民生信托”）因涉及多起营业信托纠纷案件，根据管理层判断，预计需承担赔偿责任的信托项目规模余额为 291.53 亿元，截至 2022 年 12 月 31 日，民生信托管理层根据一审或二审已判决案件的涉诉项目规模余额、预估赔付率和底层资产估值，计提预计负债 60.98 亿元；对于一审未判决的诉讼及尚未进入司法程序的潜在营业信托纠纷等事项，由于无法判断承担相关责任的可能性，民生信托公司管理层未就这些事项确认预计负债。我们无法获取充分、适当的审计证据，以验证民生信托公司上述预计负债计提金额的准确性，以及未判决诉讼案件和潜在诉讼事项可能导致的损失金额。

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步

阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于泛海控股，并履行了职业道德方面的其他责任。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表保留意见提供了基础。

三、其他信息

泛海控股管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括泛海控股 2022 年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见并不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。

四、关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断，认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。

关键审计事项	该事项在审计中是如何应对的
（一）存货可变现净值的评估	
<p>请参阅后附财务报表附注中“三、重要会计政策及会计估计”、“五、合并财务报表项目注释（十二）”。截至 2022 年 12 月 31 日，存货跌价准备余额为 43.79 亿元。在确定存货可变现净值过程中，管理层需要对每个拟开发项目和在建项目至完工时将要发生的建造成本作出最新估计，并估算每个开发项目的预期未来售价和未来销售费用以及相关销售税金等，该过程涉及重大的管理层判断和估计。因此，我们将存货可变现净值的评估为关键审计事项。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1、了解、评价与存货可变现净值相关的关键内部控制的设计和运行有效性； 2、复核管理层存货可变现价值的估计，并将管理层采用的关键估计，包括预计销售价格、销售费用及税金等，与公司的实际成交数据、市场可获取的数据进行比较； 3、复核存货项目预算成本，了解预算过程，评价管理层预测的准确性；对存货项目进行实地观察，询问管理层存货项目的进度，并与最新预算成本进行比较。 4、对本期新增的存货支出进行检查，对其中利息是否满足资本化条件进行分析判断； 5、与组成部分会计师就存货可变现净值进行沟通，对其下达审计指令。对于境外项目本期计提的存货跌价准备，我们复核了组成部分会计师的工作底稿，包括组成部分会计师对管理层聘任的估值专家的资格、独立性和专业胜任能力的评价、组成部分会计师对管理层计算可变现净值使用的估计和判断所采用的方法和模型的复核底稿。
（二）诉讼事项	
<p>请参阅财务报表附注中“十一、（二）承诺及或有事项的披露”部分。泛海控股及其子公司涉及多起与公司经营活动相关的诉讼案</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1、阅读了与诉讼案件相关的合同、诉讼材料、律师函等文件，了解了诉讼案件的起因、过程和现状； 2、与管理层沟通，了解了管理层对诉讼案件可能的结

关键审计事项	该事项在审计中是如何应对的
<p>件，主要涉及合同纠纷、债权债务、股权转让等方面。我们将诉讼事项列为关键审计事项，是因为在案件判决或裁决之前，管理层需要对案件可能的结果及其对财务报表的潜在影响金额进行重大判断。这些判断可能影响财务报表中是否需要确认或披露相关的或有负债或其他事项，并且存在较高的估计不确定性。</p>	<p>果和影响的判断依据和方法，以及管理层采取的应对措施和策略；</p> <p>3、咨询了公司聘请的外部律师，获取了他们对诉讼案件可能的结果和影响的专业意见，并评估了他们的能力、经验和独立性；</p> <p>4、根据相关法律法规和会计准则，评估了管理层对诉讼案件可能的结果和影响的判断是否合理，以及财务报表中是否适当地确认或披露了相关的或有负债或其他事项。</p>

五、管理层和治理层对财务报表的责任

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

在编制财务报表时，管理层负责评估泛海控股的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算泛海控股、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督泛海控股的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

（二）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

（六）就泛海控股中实体或业务活动的财务信息获取充分、恰当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

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

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

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

永拓会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师：李进

（项目合伙人）

中国注册会计师：郭军

中国·北京

2023 年 4 月 27 日

二、财务报表

财务附注中报表的单位为：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	2022 年 12 月 31 日	2022 年 1 月 1 日
流动资产：		
货币资金	2,529,305,550.37	3,680,864,197.39
结算备付金	217,381,858.29	224,642,189.71
拆出资金		-
融出资金	611,054,099.42	1,140,415,090.40
交易性金融资产	14,544,803,041.83	6,450,768,983.27
衍生金融资产	468,545,573.13	725,060,555.29
应收票据	2,610,994.62	3,935,737.31
应收账款	920,715,270.26	1,043,000,763.62
预付款项	793,197,823.29	765,166,333.65
应收保费	356,711,154.25	359,715,101.81
应收分保账款	277,791,400.02	310,002,372.70
应收分保合同准备金	177,457,834.36	213,007,868.15
其他应收款	1,804,578,843.86	1,283,782,064.16
其中：应收利息		
应收股利	89,140,224.71	
买入返售金融资产		
存货	42,646,768,246.77	45,407,732,266.58
合同资产		
持有待售资产		-
存出保证金	39,682,105.83	29,854,655.46
一年内到期的非流动资产		-
其他流动资产	760,561,236.75	760,218,170.48
流动资产合计	66,151,165,033.05	62,398,166,349.98
非流动资产：		
债权投资	5,671,721,580.95	6,032,679,809.15

项目	2022 年 12 月 31 日	2022 年 1 月 1 日
其他债权投资		-
长期应收款		-
长期股权投资	15,663,864,626.17	22,057,210,986.49
其他权益工具投资	110,060,677.67	109,742,137.68
存出资本保证金	842,722,681.27	860,897,145.14
投资性房地产	6,519,903,128.03	8,937,163,935.00
固定资产	705,685,391.64	474,219,406.20
在建工程	2,205,125,798.33	2,019,655,252.14
生产性生物资产		
使用权资产	395,240,239.47	656,204,384.15
无形资产	276,392,513.19	225,937,737.73
开发支出		-
商誉	1,200,647,495.94	1,864,234,856.74
长期待摊费用	22,628,526.44	35,139,741.02
递延所得税资产	4,669,508,631.69	3,804,888,689.16
其他非流动资产	755,750,220.20	769,075,586.64
非流动资产合计	39,039,251,510.99	47,847,049,667.24
资产总计	105,190,416,544.04	110,245,216,017.22
流动负债：		
短期借款	12,006,030,165.89	12,890,270,019.95
向中央银行借款		
吸收存款及同业存放		
应付短期融资款		-
拆入资金	485,105,211.31	970,445,198.05
融入资金		-
交易性金融负债	846,584,917.67	247,405,763.89
衍生金融负债	22,749,886.82	
应付账款	3,775,564,963.67	3,990,749,741.32
预收款项	30,548,123.01	521,577,112.30
合同负债	1,137,319,835.66	2,019,174,495.52
预收保费	183,349,482.27	190,186,772.08
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金	187,135,987.67	161,304,758.84

项目	2022 年 12 月 31 日	2022 年 1 月 1 日
应付职工薪酬	920,457,145.15	942,375,199.05
应交税费	5,072,406,206.01	4,431,859,617.82
其他应付款	22,111,364,296.83	18,145,184,810.83
其中：应付利息	2,941,465,187.84	1,380,481,496.98
应付股利	171,000,000.00	171,000,000.00
应付分保账款	126,977,050.79	71,089,639.58
应付赔付款	87,225,187.02	47,149,701.24
应付保单红利		-
保险合同准备金	3,469,465,147.35	3,282,624,302.92
代理买卖证券款	1,368,193,941.38	1,251,073,436.21
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	37,731,765,569.16	31,133,421,550.49
其他流动负债	234,811,968.16	370,788,421.66
流动负债合计	89,797,055,085.82	80,666,680,541.75
非流动负债：		-
长期借款	3,069,463,132.53	8,991,856,542.06
应付债券		2,132,088,970.33
其中：优先股		-
永续债		-
租赁负债	169,288,724.44	395,810,714.00
长期应付款	1,440,604,507.42	2,140,399,078.69
预计负债	9,078,621,249.70	872,330,122.99
递延收益		-
递延所得税负债	741,009,710.78	1,273,115,209.35
其他非流动负债		-
非流动负债合计	14,498,987,324.87	15,805,600,637.42
负债合计	104,296,042,410.69	96,472,281,179.17
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		

项目	2022 年 12 月 31 日	2022 年 1 月 1 日
资本公积	8,597,859,942.50	8,564,034,293.60
减：库存股	1,143,840.18	-
其他综合收益	-163,353,994.06	-453,401,494.65
专项储备		-
盈余公积	1,261,291,719.79	1,261,291,719.79
一般风险准备	406,714,113.31	425,593,541.43
未分配利润	-20,760,006,044.98	-9,208,921,695.64
归属于母公司所有者权益合计	-5,462,437,447.62	5,784,797,020.53
少数股东权益	6,356,811,580.97	7,988,137,817.52
所有者权益合计	894,374,133.35	13,772,934,838.05
负债和所有者权益总计	105,190,416,544.04	110,245,216,017.22

法定代表人：栾先舟

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	2022 年 12 月 31 日	2022 年 1 月 1 日
流动资产：		
货币资金	144,650,948.61	641,594,507.42
交易性金融资产		-
衍生金融资产		-
应收票据		-
应收账款	1,672,718.54	244,690.98
预付款项	643,723,025.34	626,623,509.65
其他应收款	28,351,022,134.98	33,813,435,128.28
其中：应收利息		-
应收股利	88,865,850.75	
合同资产		-
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	88,842.20	573,850.27
流动资产合计	29,141,713,175.12	35,083,027,192.05
非流动资产：		-
长期应收款		-
长期股权投资	48,533,529,690.87	48,690,206,510.96
投资性房地产	86,579,094.00	109,343,085.00
固定资产	24,855,852.73	29,806,796.44
在建工程		-
使用权资产	19,410,972.38	33,071,217.74
无形资产	794,766.31	1,238,389.50
开发支出		-
商誉		-
长期待摊费用		-
递延所得税资产	700,651,803.92	426,269,997.38
其他非流动资产		-
非流动资产合计	49,365,822,180.21	49,289,935,997.02
资产总计	78,507,535,355.33	84,372,963,189.07
流动负债：		-
短期借款	8,260,575,459.39	7,705,423,931.59

项目	2022 年 12 月 31 日	2022 年 1 月 1 日
应付账款	9,843,005.93	10,626,765.93
预收款项		486,127,164.73
合同负债	5,952,380.95	5,952,380.95
应付职工薪酬	35,245,738.69	34,419,829.78
应交税费	767,407.75	1,498,150.44
其他应付款	52,365,126,312.40	50,861,426,579.88
其中：应付利息	705,769,432.90	322,100,930.43
应付股利		
一年内到期的非流动负债	9,986,589,584.54	7,692,471,711.43
其他流动负债	297,619.05	297,619.05
流动负债合计	70,664,397,508.70	66,798,244,133.78
非流动负债：		-
长期借款		202,276,898.53
应付债券		2,847,688,970.33
租赁负债	6,793,107.44	21,148,729.45
预计负债		2,000,000.00
递延所得税负债	14,338,540.61	17,631,822.44
非流动负债合计	21,131,648.05	3,090,746,420.75
负债合计	70,685,529,156.75	69,888,990,554.53
所有者权益：		-
股本	5,196,200,656.00	5,196,200,656.00
资本公积	7,726,490,872.93	7,735,233,904.42
减：库存股	1,143,840.18	-
其他综合收益	7,755,866.89	15,180,969.12
专项储备		-
盈余公积	1,149,972,689.16	1,149,972,689.16
未分配利润	-6,257,270,046.22	387,384,415.84
所有者权益合计	7,822,006,198.58	14,483,972,634.54
负债和所有者权益总计	78,507,535,355.33	84,372,963,189.07

法定代表人：栾先舟

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	2022 年度	2021 年度
一、营业总收入	13,070,560,026.25	14,922,802,783.79
其中：营业收入	7,140,924,390.93	8,439,913,256.14
非保险业务手续费及佣金净收入	166,531,544.42	2,355,937,435.74
利息净收入	9,052,241.66	101,239,999.50
已赚保费	4,825,052,776.10	5,715,179,055.82
金融业务投资收益	69,526,413.49	516,289,506.71
金融业务公允价值变动收益	835,071,152.02	-2,218,611,450.58
金融业务汇兑收益	24,401,507.63	12,854,980.46
二、营业总成本	15,714,979,094.73	19,688,764,836.54
其中：营业成本	3,713,488,755.45	3,359,051,051.16
利息支出		-
保险业务手续费及佣金支出	914,310,027.34	1,013,411,433.21
减：摊回分保费用		
保险合同赔付支出净额	2,788,080,003.27	3,399,869,759.69
提取保险责任准备金净额	47,930,993.23	492,935,236.07
保单红利支出		
分保费用	83,996,173.13	105,018,230.89
税金及附加	2,476,099,160.58	1,675,723,640.09
销售费用	24,917,585.07	95,648,881.57
管理费用	2,118,832,090.82	4,409,814,163.63
研发费用		
财务费用	3,547,324,305.84	5,137,292,440.23
其中：利息费用	3,912,561,979.07	5,045,402,274.31
利息收入	62,689,095.33	84,063,164.82
加：其他收益	14,076,854.25	107,051,310.06
投资收益（损失以“-”号填列）	838,022,470.99	-637,167,160.70
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	620,848,534.35	175,578,864.31
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）	-761,870,848.83	124,704,618.52

项目	2022 年度	2021 年度
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-811,692,713.37	-2,549,666,078.77
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-1,224,450,513.54	-4,477,133,420.47
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-1,967,007,908.76	-634,623.07
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	-6,557,341,727.74	-12,198,807,407.18
加：营业外收入	8,704,105.89	17,462,286.80
减：营业外支出	7,960,956,640.06	908,659,018.55
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-14,509,594,261.91	-13,090,004,138.93
减：所得税费用	-1,218,103,501.84	-2,361,110.85
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	-13,291,490,760.07	-13,087,643,028.08
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-13,291,490,760.07	-14,630,041,124.98
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		1,542,398,096.90
（二）按所有权归属分类		
1.归属于母公司所有者的净利润	-11,536,525,603.63	-11,254,511,485.01
2.少数股东损益	-1,754,965,156.44	-1,833,131,543.07
六、其他综合收益的税后净额	422,600,977.44	-148,870,938.22
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	290,047,500.59	-99,287,311.40
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		-2,036,242.60
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		-2,036,242.60
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	290,047,500.59	-97,251,068.80
1.权益法下可转损益的其他综合收益	-25,476,275.28	37,025,519.83
2.其他债权投资公允价值变动		
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4.其他债权投资信用减值准备		
5.现金流量套期储备		
6.外币财务报表折算差额	339,761,801.93	-141,575,932.07
7.投资性房地产公允价值变动损益	-24,238,026.06	7,299,343.44
8.其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	132,553,476.85	-49,583,626.82

项目	2022 年度	2021 年度
七、综合收益总额	-12,868,889,782.63	-13,236,513,966.30
归属于母公司所有者的综合收益总额	-11,246,478,103.04	-11,353,798,796.41
归属于少数股东的综合收益总额	-1,622,411,679.59	-1,882,715,169.89
八、每股收益：		
（一）基本每股收益	-2.2202	-2.1659
（二）稀释每股收益	-2.2202	-2.1659

法定代表人：栾先舟

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	2022 年度	2021 年度
一、营业收入	47,178,285.41	30,475,842.48
减：营业成本	10,979,188.80	1,901,541.84
税金及附加	7,101,495.56	9,251,004.65
销售费用	814,950.00	490,090.56
管理费用	81,444,750.95	91,809,266.43
研发费用		-
财务费用	-96,930,477.47	1,149,703,252.83
其中：利息费用	1,145,498,910.10	947,449,820.27
利息收入	61,627,796.26	75,340,530.03
加：其他收益	200,351.64	234,038.79
投资收益（损失以“-”号填列）	106,532,062.15	1,052,483,082.39
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	62,518,530.43	314,913,565.99
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-3,272,991.00	759,423.54
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-6,177,247,408.80	7,930,775.51
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-1,314,562,251.78
资产处置收益（损失以“-”号填列）	38,417,507.04	53,516.72
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-5,991,602,101.40	-1,475,780,728.66
加：营业外收入	0.57	3,274,994.41
减：营业外支出	928,252,415.52	112,184,144.09
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-6,919,854,516.35	-1,584,689,878.34
减：所得税费用	-275,200,054.29	78,056,517.23
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-6,644,654,462.06	-1,662,746,395.57
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-6,644,654,462.06	-1,662,746,395.57
（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	-7,425,102.23	-1,505,682.97
（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	-7,425,102.23	-1,505,682.97
1. 投资性房地产公允价值变动损益	-7,425,102.23	-1,505,682.97
六、综合收益总额	-6,652,079,564.29	-1,664,252,078.54

法定代表人：栾先舟

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	2022 年度	2021 年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	1,648,440,648.53	4,861,651,735.90
向其他金融机构拆入资金净增加额		-
收到原保险合同保费取得的现金	5,843,870,568.18	6,224,797,193.41
收到再保业务现金净额	4,643,508.65	
融出资金净减少额	391,795,637.60	144,481,535.14
代理买卖证券收到的现金净额		397,660,184.74
为交易目的而持有的金融资产净减少额	81,596,813.90	3,012,830,637.55
收取利息、手续费及佣金的现金	589,585,599.98	3,838,021,884.79
拆入资金净增加额	-554,319,050.84	1,292,545,349.84
回购业务资金净增加额		-979,487,965.06
收到的税费返还	11,199,484.57	44,508,326.91
收到其他与经营活动有关的现金	933,673,952.49	6,759,072,084.29
经营活动现金流入小计	8,950,487,163.06	25,596,080,967.51
购买商品、接受劳务支付的现金	490,955,244.50	645,895,168.68
客户贷款及垫款净增加额	-201,187,738.96	-1,882,838,116.42
存放中央银行和同业款项净增加额		-
支付原保险合同赔付款项的现金	2,681,532,219.71	3,490,754,147.63
支付再保险业务现金净额		24,112,594.26
融出资金净增加额		-
代理买卖证券支付的现金净额	63,825,966.68	-
支付利息、手续费及佣金的现金	1,065,078,025.71	1,348,868,723.69
支付保险保障基金	29,054,521.50	39,321,955.11
支付给职工以及为职工支付的现金	1,376,541,060.97	2,709,765,732.48
支付的各项税费	914,024,271.30	1,601,739,134.21
支付其他与经营活动有关的现金	1,955,816,413.39	6,993,142,653.62
经营活动现金流出小计	8,375,639,984.80	14,970,761,993.26
经营活动产生的现金流量净额	574,847,178.26	10,625,318,974.25
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	2,576,181,156.89	4,959,359,508.14
取得投资收益收到的现金	275,727,611.61	262,898,162.05

项目	2022 年度	2021 年度
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	47,705,625.19	16,990,237.70
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	1,910,591.84	54,490,996.86
投资活动现金流入小计	2,901,524,985.53	5,293,738,904.75
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	124,896,151.17	172,322,118.15
投资支付的现金	2,511,068,403.04	3,618,460,094.10
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		-
支付其他与投资活动有关的现金	50,274,163.31	14,623,581,348.51
投资活动现金流出小计	2,686,238,717.52	18,414,363,560.76
投资活动产生的现金流量净额	215,286,268.01	-13,120,624,656.01
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		-
取得借款收到的现金	183,762,478.47	4,941,918,346.54
收到其他与筹资活动有关的现金	13,746,681.99	4,768,162,529.39
筹资活动现金流入小计	197,509,160.46	9,710,080,875.93
偿还债务支付的现金	980,645,748.81	18,079,419,595.41
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	410,120,120.85	2,774,531,096.76
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		145,500,444.80
支付其他与筹资活动有关的现金	262,299,667.55	839,519,988.33
筹资活动现金流出小计	1,653,065,537.21	21,693,470,680.50
筹资活动产生的现金流量净额	-1,455,556,376.75	-11,983,389,804.57
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	127,188,651.99	-143,563,711.93
五、现金及现金等价物净增加额	-538,234,278.49	-14,622,259,198.26
加：期初现金及现金等价物余额	2,894,027,290.48	17,516,286,488.74
六、期末现金及现金等价物余额	2,355,793,011.99	2,894,027,290.48

法定代表人：栾先舟

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	2022 年度	2021 年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	135,258.00	10,129,032.37
收到的税费返还	8,250.00	
收到其他与经营活动有关的现金	190,811,152.50	3,021,711,191.83
经营活动现金流入小计	190,954,660.50	3,031,840,224.20
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	22,097,231.33	58,979,934.40
支付的各项税费	2,201,785.49	22,410,822.92
支付其他与经营活动有关的现金	166,309,394.05	6,322,320,014.35
经营活动现金流出小计	190,608,410.87	6,403,710,771.67
经营活动产生的现金流量净额	346,249.63	-3,371,870,547.47
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		301,795,995.45
取得投资收益收到的现金		-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	1,000,000.00	16,480,050.00
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	1,000,000.00	318,276,045.45
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		28,405.00
投资支付的现金		200,000,100.00
支付其他与投资活动有关的现金	600,000.00	-
投资活动现金流出小计	600,000.00	200,028,505.00
投资活动产生的现金流量净额	400,000.00	118,247,540.45
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		-
收到其他与筹资活动有关的现金	2,704,387.99	3,816,680,167.44
筹资活动现金流入小计	2,704,387.99	3,816,680,167.44
偿还债务支付的现金	2,349,478.00	431,897,755.40
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		283,690,514.93
支付其他与筹资活动有关的现金	1,143,840.18	2,270,000.00

项目	2022 年度	2021 年度
筹资活动现金流出小计	3,493,318.18	717,858,270.33
筹资活动产生的现金流量净额	-788,930.19	3,098,821,897.11
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-1,794.86	-11.52
五、现金及现金等价物净增加额	-44,475.42	-154,801,121.43
加：期初现金及现金等价物余额	518,090.45	155,319,211.88
六、期末现金及现金等价物余额	473,615.03	518,090.45

法定代表人：栾先舟

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	2022 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				8,564,034,293.60		-453,401,494.65		1,261,291,719.79	425,593,541.43	-9,208,921,695.64	7,988,137,817.52	13,772,934,838.05
加：会计政策变更													
二、本年期初余额	5,196,200,656.00				8,564,034,293.60		-453,401,494.65		1,261,291,719.79	425,593,541.43	-9,208,921,695.64	7,988,137,817.52	13,772,934,838.05
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）					33,825,648.90	1,143,840.18	290,047,500.59			-18,879,428.12	-11,551,084,349.34	-1,631,326,236.55	-12,878,560,704.70
（一）综合收益总额							290,047,500.59				-11,536,525,603.63	-1,622,411,679.59	-12,868,889,782.63
（二）所有者投入和减少资本					33,825,648.90	1,143,840.18							32,681,808.72
1. 所有者投入的普通股													
2. 其他					33,825,648.90	1,143,840.18							32,681,808.72
（三）利润分配										-18,879,428.12	18,879,428.12		
1. 提取盈余公积													
2. 提取一般风险准备										-18,879,428.12	18,879,428.12		
3. 对所有者（或股东）的分配													
4. 其他													
（四）其他											-33,438,173.83	-8,914,556.96	-42,352,730.79
四、本期期末余额	5,196,200,656.00				8,597,859,942.50	1,143,840.18	-163,353,994.06		1,261,291,719.79	406,714,113.31	-20,760,006,044.98	6,356,811,580.97	894,374,133.35

法定代表人：栾先舟

主管会计工作负责人：刘国升

会计机构负责人：刘国升

项目	2021 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				7,879,895,787.20		-349,354,734.28		1,261,291,719.79	1,018,077,094.25	1,600,321,874.08	18,373,911,262.84	34,980,343,659.88
加：会计政策变更													
二、本年期初余额	5,196,200,656.00				7,879,895,787.20		-349,354,734.28		1,261,291,719.79	1,018,077,094.25	1,600,321,874.08	18,373,911,262.84	34,980,343,659.88
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					684,138,506.40		-104,046,760.37			-592,483,552.82	-10,809,243,569.72	-10,385,773,445.32	-21,207,408,821.83
（一）综合收益总额							-99,287,311.40				-11,254,511,485.01	-1,882,715,169.89	-13,236,513,966.30
（二）所有者投入和减少资本					684,138,506.40		-4,759,448.97					-8,331,479,028.56	-7,652,099,971.13
1. 股东投入的普通股													
2. 其他					684,138,506.40		-4,759,448.97					-8,331,479,028.56	-7,652,099,971.13
（三）利润分配										-592,483,552.82	592,483,552.82	-145,500,444.80	-145,500,444.80
1. 提取盈余公积													
2. 提取一般风险准备										-592,483,552.82	592,483,552.82		
3. 对所有者（或股东）的分配												-145,500,444.80	-145,500,444.80
（四）所有者权益内部结转													
其他综合收益结转留存收益													
（五）其他											-147,215,637.53	-26,078,802.07	-173,294,439.60
四、本期期末余额	5,196,200,656.00				8,564,034,293.60		-453,401,494.65		1,261,291,719.79	425,593,541.43	-9,208,921,695.64	7,988,137,817.52	13,772,934,838.05

法定代表人：栾先舟

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	2022 年度										
	归属于母公司所有者权益								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	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				7,735,233,904.42		15,180,969.12		1,149,972,689.16	387,384,415.84	14,483,972,634.54
加：会计政策变更	-										
二、本年期初余额	5,196,200,656.00				7,735,233,904.42		15,180,969.12		1,149,972,689.16	387,384,415.84	14,483,972,634.54
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					-8,743,031.49	1,143,840.18	-7,425,102.23			-6,644,654,462.06	-6,661,966,435.96
（一）综合收益总额							-7,425,102.23			-6,644,654,462.06	-6,652,079,564.29
（二）所有者投入和减少资本					-8,743,031.49	1,143,840.18					-9,886,871.67
1. 所有者投入的普通股											
2. 其他					-8,743,031.49	1,143,840.18					-9,886,871.67
（三）利润分配											
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者（或股东）的分配											
（四）所有者权益内部结转											
1. 其他综合收益结转留存收益											
（五）其他											
四、本期期末余额	5,196,200,656.00				7,726,490,872.93	1,143,840.18	7,755,866.89		1,149,972,689.16	-6,257,270,046.22	7,822,006,198.58

法定代表人：栾先舟

主管会计工作负责人：刘国升

会计机构负责人：刘国升

项目	2021 年度										
	归属于母公司所有者权益									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		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				7,736,100,336.88		16,686,652.09		1,100,331,868.51	1,603,363,425.62	15,652,682,939.10
加：会计政策变更											
二、本年期初余额	5,196,200,656.00				7,736,100,336.88		16,686,652.09		1,100,331,868.51	1,603,363,425.62	15,652,682,939.10
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）					-866,432.46		-1,505,682.97		49,640,820.65	-1,215,979,009.7	-1,168,710,304.56
（一）综合收益总额							-1,505,682.97			-1,662,746,395.5	-1,664,252,078.54
（二）所有者投入和减少资本											
1. 所有者投入的普通股											
2. 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）所有者权益内部结转											
1. 其他综合收益结转留存收益											
（五）其他					-866,432.46				49,640,820.65	446,767,385.79	495,541,773.98
四、本期期末余额	5,196,200,656.00				7,735,233,904.42		15,180,969.12		1,149,972,689.16	387,384,415.84	14,483,972,634.54

法定代表人：栾先舟

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。

2020年1月，经中国证监会核准，公司所属行业分类由“房地产”变更为“金融业-其他金融业”。本公司及子公司经批准的经营范围为：证券、期货、信托、保险等金融业务；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2023年4月27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

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

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、37 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、46 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或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

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、19、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。

资产负债表日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

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

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

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

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

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

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

(2) 金融工具的确认依据和计量方法

①以摊余成本计量的金融资产

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

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

收回或处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额计入当期损益。

②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）

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

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

③以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）

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

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

④以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

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，其账面价值与支付的对价之间的差额计入当期损益。

⑥以摊余成本计量的金融负债

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

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

终止确认时，将支付的对价与该金融负债账面价值之间的差额计入当期损益。

（3）金融资产转移的确认依据和计量方法

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

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

①所转移金融资产的账面价值；

②终止确认部分收到的对价，与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为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）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终止确认部分收到的对价，与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金

融资产为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)之和。

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

(4) 金融负债终止确认条件

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

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

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

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

(5) 金融资产和金融负债的公允价值的确定方法

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

(6) 金融资产(不含应收款项)减值的测试方法及会计处理方法

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

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

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

对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产,公司在资产负债表日仅将自初始确认后整个存续期内预期信用损失的累

计变动确认为损失准备。在每个资产负债表日，公司将整个存续期内预期信用损失的变动金额作为减值损失或利得计入当期损益。即使该资产负债表日确定的整个存续期内预期信用损失小于初始确认时估计现金流量所反映的预期信用损失的金额，公司也将预期信用损失的有利变动确认为减值利得。

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

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

(7) 金融资产及金融负债的抵销

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

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

12、应收款项坏账准备

如果有客观证据表明某项金融资产已经发生信用减值，则本公司在单项基础上对该金融资产计提减值准备。

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。

对于租赁应收款、公司通过销售商品或提供劳务形成的长期应收款，本公司选择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。

应收款项坏账准备计提方法：

- ① 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项：

单独进行减值测试，如有客观证据表明其已发生减值，按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备，计入当期损益。单独测试未发生减值的应收款项，将其归入相应组合计提坏账准备。

- ② 按信用风险特征组合计提坏账准备应收款项：

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	金融行业按照应收款项余额
组合 3	非金融行业应收余额
组合 4	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、组合 2、组合 3、组合 4	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，计算预期信用损失

③单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项：

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，确认减值损失。

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

本集团的受托理财业务，包括定向资产管理业务（包括银行托管和非银行托管）、集合资产管理业务、专项资产管理业

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

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

在编制财务报表时，受托理财业务列入财务报表附注。

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及存货跌价准备的计提方法

存货跌价准备按存货成本高于其可变现净值的差额计提。可变现净值按日常活动中，以存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额确定。

(4) 公共配套设施费用的核算方法

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

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

(5) 维修基金的核算方法

本公司各项目子公司收到的代收代缴的业主交来的维修基金计入“其他应付款”，并定时上交给各地房产行政主管部门

所属的住房资金管理中心在受托银行设立的维修基金专户中，实行专户管理、专款专用，专项用于住宅共用部位、共用设施设备保修期满后的大修、更新、改造。

（6）质量保证金的核算方法

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

17、合同资产和合同负债

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

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

本公司对于同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。

18、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。

19、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且换入资产或换出资产的公允价值均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。

20、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。

21、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。

22、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经济利益，则选择不同折旧率或折旧方法，分别计提折旧。

各类固定资产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。

23、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。

24、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借款费用金额。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。

25、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，以所放弃债权的公允价值和可直接归属于使该资产达到预定用途所发生的税金等其他成本确定其入账价值，并将所放弃债权的公允价值与账面价值之间的差额，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均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。

26、长期资产减值

长期股权投资、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、使用寿命不确定的无形资产、尚未达到可使用状态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。本公司在分摊商誉的账面价值时，根据相关资产组或资产组组合能够从企业合并的协同效应中获得的相对受益情况进行分摊，在此基础上进行商誉减值测试。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。

27、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。

28、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。

29、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。

30、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。

31、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。

32、保险合同

本公司的保险合同包括原保险合同和再保险合同。本公司与投保人签订的合同，如发生保险合同约定的保险责任范围内的事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。

33、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。

34、保险保障基金

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

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

当保险保障基金达到总资产的 6% 时，停止提取。

35、信托业保障基金

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

36、信托赔偿准备金和一般风险准备金的计提

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

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

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

37、收入

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

收入确认原则

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

满足下列条件之一时，属于在某一时段内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务：（1）客户在公司履约的同时即取得并消耗公司履约所带来的经济利益；（2）客户能够控制公司履约过程中在建商品或服务；（3）公司履约过程中所产出的商品或服务具有不可替代用途，且公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

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

收入计量原则

公司按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。交易价格是公司因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价

金额，不包括代第三方收取的款项以及预期将退还给客户的款项。合同中存在可变对价的，公司按照期望值或最可能发生金额确定可变对价的最佳估计数，但包含可变对价的交易价格，不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。合同中存在重大融资成分的，公司按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销。合同中包含两项或多项履约义务的，公司于合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务。

公司取得收入的主要活动相关具体会计政策描述如下：

(1) 销售商品收入

公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品的控制权时，确认收入。

房地产销售收入的确认原则：

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

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

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

(2) 出租物业收入

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

(3) 物业管理收入

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

(4) 手续费及佣金收入（金融行业）

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

① 手续费收入，在与客户办理业务结算时确认为收入；

② 信托报酬收入，a 被动管理型信托业务的报酬收入按合同约定的时间和方法确认收入；b 主动管理型信托业务的报酬收入按信托存续期间平均直线法分摊确认收入；

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

④受托投资管理收益，按合同约定方式确定相关收入。

(5) 利息收入（金融行业）

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

(6) 公允价值变动损益（金融行业）

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

(7) 投资收益（金融行业）

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

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

(8) 保费收入

保费收入的确认方法请见 32、（2）保险合同收入和成本。

38、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；与本公司日常活动相关的，计入其他收益。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成本费用或损失的，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。

39、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。

40、租赁

(1) 租入资产的会计处理

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

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

A、使用权资产

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

至租赁条款约定状态预计将发生的成本。

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

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

B、租赁负债

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

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

未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

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

(2) 出租资产的会计处理

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

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

41、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单独的主要经营地区；
- (2) 该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置计划的一部分；
- (3) 该组成部分是专为转售而取得的子公司。

42、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。

43、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

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

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

运用套期会计,应当符合下列套期有效性的要求:

①被套期项目与套期工具之间存在经济关系。

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

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

(3) 套期会计处理方法

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。

44、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。

45、受托投资管理业务

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

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

在编制财务报表时，受托理财业务列入财务报表附注。

46、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

(4) 商誉减值

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

(5) 金融工具的减值

具体见附注五 11、(6) 和附注五 12。

(6) 递延所得税资产

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

(7) 开发成本

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

(8) 土地增值税

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

(9) 所得税

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

(10) 重大保险风险测试

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

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

（11）保险合同产生的负债

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。

47、重要会计政策和会计估计变更

(1) 重要会计政策变更

适用 不适用

(2) 重要会计估计变更

适用 不适用

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	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	437,910.21	450,133.86
银行存款	2,236,541,953.52	2,818,195,699.08
其中：客户存款	1,003,859,251.96	963,422,317.49
公司存款	1,232,682,701.56	1,854,773,381.59
其他货币资金	291,005,056.73	860,415,944.42
小计	2,527,984,920.46	3,679,061,777.36
加：应收利息	1,320,629.91	1,802,420.03
合计	2,529,305,550.37	3,680,864,197.39
其中：存放在境外的款项总额	1,687,504,125.57	1,508,106,281.56

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		72,345,111.32
1 年以上	100,000,000.00	100,000,000.00
合计	100,000,000.00	172,345,111.32

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	4,670,996.31	239,972,321.86
冻结或其他原因受限的资金	284,902,770.45	597,359,243.41
合计	289,573,766.76	837,331,565.27

(2) 按币种列示

截至 2022 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	290,120.54	49,962.16	22,280.03	75,547.48	437,910.21
银行存款	691,524,208.36	281,109,741.36	1,216,367,746.27	47,540,257.53	2,236,541,953.52
其他货币资金	214,235,136.58	73,089,967.20	3,679,952.95		291,005,056.73
合计	906,049,465.48	354,249,670.72	1,220,069,979.25	47,615,805.01	2,527,984,920.46

截至 2021 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	307,520.14	45,801.31	22,210.64	74,601.77	450,133.86
银行存款	1,247,807,404.33	302,479,301.98	1,255,305,375.35	12,603,617.42	2,818,195,699.08

其他货币资金	797,023,470.38	61,379,027.62	2,013,446.42		860,415,944.42
合计	2,045,138,394.85	363,904,130.91	1,257,341,032.41	12,678,219.19	3,679,061,777.36

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	港币	45,616,020.51	40,746,780.26	23,946,520.04	19,578,546.35
	美元	1,772.34	12,348.59	1,770.00	11,285.25
	新加坡币			500.00	2,358.27
	日元			99,571.98	5,519.57
	小计	---	40,759,128.85	---	19,597,709.44
证券经纪业务客户备付金	港币	10,759.68	9,611.15	10,704.75	8,752.15
	小计	---	9,611.15	---	8,752.15
期货经纪业务客户备付金	人民币		1,681,109.10		1,371,785.47
	港币	194,827,943.03	174,031,213.08	248,148,359.94	202,884,768.15
	美元	129,287.34	900,796.11	122,207.19	779,174.50
	小计	---	176,613,118.29	---	205,035,728.12
合计		---	217,381,858.29	---	224,642,189.71

3、融出资金

(1) 按客户列示

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

(2) 融出资金担保物情况如下：

项目	期末公允价值	期初公允价值
资金		
证券	3,653,970,928.91	4,957,825,652.22
合计	3,653,970,928.91	4,957,825,652.22

4、交易性金融资产

项目	期末余额	期初余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	7,390,730,206.25	6,450,768,983.27
其中：债券		
股权	1,961,226,807.20	1,192,254,161.64
基金	1,912,426,723.11	2,582,843,440.95
信托计划	2,170,622,163.99	1,814,311,024.00
不动产投资计划	145,625,162.60	174,217,577.26
资产支持计划	166,740,640.16	167,984,703.42
理财产品	341,618,864.10	232,881,424.65
资管计划	459,682,171.10	43,187,050.60
其他	232,787,673.99	243,089,600.75
指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	7,154,072,835.58	
合计	14,544,803,041.83	6,450,768,983.27

5、衍生金融工具

项目	期末金额			期初金额		
	非套期工具			非套期工具		
	名义金额	公允价值		名义金额	公允价值	
		资产	负债		资产	负债
利率衍生工具				49,300,956.59	14,117,032.47	
权益衍生工具	1,912,318,580.65	468,545,573.13	22,749,886.82	2,115,224,973.33	710,943,522.82	
其他衍生工具						
合计	1,912,318,580.65	468,545,573.13	22,749,886.82	2,164,525,929.92	725,060,555.29	

6、应收票据

(1) 应收票据分类列示

项目	期末余额	期初余额
银行承兑票据	2,610,994.62	3,935,737.31
合计	2,610,994.62	3,935,737.31

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	2,610,994.62	100%			2,610,994.62	3,935,737.31	100%			3,935,737.31
其中：金融行业应收票据余额	2,610,994.62	100%			2,610,994.62	3,935,737.31	100%			3,935,737.31
合计	2,610,994.62	100%			2,610,994.62	3,935,737.31	100%			3,935,737.31

期末无按单项计提坏账准备的应收票据。

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	2,610,994.62		
合计	2,610,994.62		--

(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	68,097,110.09	6.77	68,097,110.09	100.00		68,097,110.09	6.01	68,097,110.09	100.00	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款										
应收政府部门及合作方款项	448,963,318.5	44.61	-	-	448,963,318.50	448,963,318.50	39.60	-	-	448,963,318.50
非金融行业应收款项余额	184,067,040.97	18.28	9,263,812.01	5.03	174,803,228.96	245,140,286.93	21.63	15,037,826.58	6.13	230,102,460.35
金融行业应收款项余额	305,398,132.12	30.34	8,449,409.32	2.77	296,948,722.80	371,403,133.65	32.76	7,468,148.88	2.01	363,934,984.77
组合小计	938,428,491.59	93.23	17,713,221.33	1.89	920,715,270.26	1,065,506,739.08	93.99	22,505,975.46	2.11	1,043,000,763.62
合计	1,006,525,601.68	100.00	85,810,331.42	8.53	920,715,270.26	1,133,603,849.17	100.00	90,603,085.55	7.99	1,043,000,763.62

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	68,097,110.09	68,097,110.09	100	收回可能性较小
合计	68,097,110.09	68,097,110.09	—	—

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(%)
应收政府部门及合作方款项	448,963,318.50	-	-
非金融行业应收款项余额	184,067,040.97	9,263,812.01	5.03
金融行业应收款项余额	305,398,132.12	8,449,409.32	2.77
合计	938,428,491.59	17,713,221.33	—

按账龄披露：

账龄	期末余额
1 年以内（含 1 年）	351,629,252.87
1 至 2 年（含 2 年）	68,877,143.70
2 到 3 年（含 3 年）	522,383,697.10
3 年以上	63,635,508.01
小计	1,006,525,601.68
减：坏账准备	85,810,331.42
合计	920,715,270.26

（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	转出	
按单项计提坏账准备	68,097,110.09					68,097,110.09
按组合计提坏账准备	22,505,975.46	24,223,256.81	3,064,765.1	20,619,694.03	5,331,551.81	17,713,221.33
合计	90,603,085.55	24,223,256.81	3,064,765.1	20,619,694.03	5,331,551.81	85,810,331.42

本期转出系报告期境外附属公司中泛置业控股有限公司及其 6 家子公司不再纳入合并范围导致应收账款坏账准备转出。

（3）本期实际核销的应收账款

项目	核销金额
应收租赁费	20,619,694.03

应收账款核销说明：子公司国邦租赁应收租赁费 20,619,694.03 元（归属期为 2017 年 12 月 25 至 2020 年 12 月 25 日），因对方单位被申请破产后无可执行财产而无法收回，2022 年经审批做核销处理。

(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
客户一	448,963,318.50	44.61	
客户二	168,251,382.48	16.72	
客户三	35,748,534.23	3.55	1,787,426.71
客户四	32,837,942.74	3.26	1,641,897.14
客户五	23,316,087.15	2.32	-
合计	709,117,265.10	70.46	3,429,323.85

(5) 期末无因金融资产转移而终止确认的应收账款。

(6) 期末无转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额。

8、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	136,709,348.44	17.24	376,651,677.25	49.22
1 至 2 年 (含 2 年)	290,266,156.91	36.59	373,529,003.83	48.82
2 至 3 年 (含 3 年)	355,470,602.64	44.81	3,846,895.09	0.50
3 年以上	10,751,715.30	1.36	11,138,757.48	1.46
合计	793,197,823.29	100.00	765,166,333.65	100.00

账龄超过 1 年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：主要系预付非关联方杭州陆金汀投资合伙企业（有限合伙）股权受让款 643,402,375.34 元，鉴于目前尚未达到股份转让协议约定的股权工商变更条件，因此公司尚未确认股权转让，支付的股权受让款作为预付账款列报，待交易完成后予以转销。

(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	643,402,375.34	81.11
法人二	45,251,752.37	5.70
法人三	17,180,960.08	2.17
法人四	14,082,499.04	1.78
法人五	4,610,649.14	0.58

预付对象	期末余额	占预付款期末余额合计数的比例 (%)
合计	724,528,235.97	91.34

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)	271,031,420.75	53.99	64,054.97	270,967,365.78	206,930,896.94	50.07	6,379,261.63	200,551,635.31
3 个月至 6 个月 (含 6 个月)	36,745,598.11	7.32	6,142.59	36,739,455.52	87,539,721.05	21.18	6,375,079.21	81,164,641.84
6 个月至 1 年 (含 1 年)	23,296,228.87	4.64	1,647,263.74	21,648,965.13	55,499,038.84	13.43	11,065,820.77	44,433,218.07
1 年以上	170,899,468.90	34.05	143,544,101.08	27,355,367.82	63,336,374.81	15.32	29,770,768.22	33,565,606.59
合计	501,972,716.63	100.00	145,261,562.38	356,711,154.25	413,306,031.64	100.00	53,590,929.83	359,715,101.81

(2) 应收保费按险种列示

险种	期末余额		期初余额	
	账面余额	比例 (%)	账面余额	比例 (%)
保证保险	138,861,024.95	27.66	146,324,707.04	35.41
工程险	41,963,278.33	8.36	31,746,429.86	7.68
特殊风险保险	738,002.81	0.15	801,675.94	0.19
企业财产险	54,264,569.15	10.81	46,268,872.77	11.19
意外伤害险	114,748,417.44	22.86	61,523,091.57	14.89
船舶险	2,382,635.88	0.47	1,458,189.29	0.35
健康险	59,788,952.71	11.91	52,918,162.77	12.80
责任险	64,754,590.01	12.90	34,493,119.73	8.35
货运险	22,403,776.50	4.46	31,987,846.22	7.74
其他	2,067,468.85	0.42	5,783,936.45	1.40
合计	501,972,716.63	100.00	413,306,031.64	100.00

10、应收分保账款

账龄	期末余额	比例 (%)	期初余额	比例 (%)
	应收分保账款		应收分保账款	
3 个月以内 (含 3 个月)	32,877,047.10	11.66	108,100,130.16	34.59
3 个月至 1 年 (含 1 年)	108,533,322.34	38.50	118,972,508.35	38.08
1 年至 3 年 (含 3 年)	89,621,441.63	31.79	41,794,685.14	13.38
3 年以上	50,879,588.95	18.05	43,577,049.05	13.95
合计	281,911,400.02	100.00	312,444,372.70	100.00
应收分保账款坏账准备	4,120,000.00	—	2,442,000.00	—
应收分保账款净额	277,791,400.02	—	310,002,372.70	—

11、其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收股利	89,140,224.71	
其他应收款	1,715,438,619.15	1,283,782,064.16
合计	1,804,578,843.86	1,283,782,064.16

(1) 应收股利

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额
应收联营企业股利	89,140,224.71	
合计	89,140,224.71	

(2) 其他应收款

1) 其他应收款按款项性质分类情况

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其他应收款	15,327,898.88	0.86	15,327,898.88	100.00		15,103,665.30	1.12	15,103,665.30	100.00	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款										
应收政府部门及合作方款项	131,737,812.65	7.36		-	131,737,812.65	103,859,754.48	7.68	43,608,279.77	41.99	60,251,474.71
非金融行业应收款项余额	178,454,569.10	9.97	6,855,813.99	3.84	171,598,755.11	161,978,602.03	11.97	6,361,805.65	3.93	155,616,796.38
金融行业应收款项余额	1,463,733,376.40	81.81	51,631,325.01	3.53	1,412,102,051.39	1,072,075,453.32	79.23	4,161,660.25	0.39	1,067,913,793.07
组合小计	1,773,925,758.15	99.14	58,487,139.00	3.30	1,715,438,619.15	1,337,913,809.83	98.88	54,131,745.67	4.05	1,283,782,064.16
合计	1,789,253,657.03	100.00	73,815,037.88	4.13	1,715,438,619.15	1,353,017,475.13	100.00	69,235,410.97	5.12	1,283,782,064.16

按单项计提坏账准备的其他应收款：

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的其他应收款	15,327,898.88	15,327,898.88	100	预计无法收回
合计	15,327,898.88	15,327,898.88	——	——

按组合计提坏账准备的其他应收款：

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
应收政府部门及合作方款项	131,737,812.65		-
非金融行业应收款项余额	178,454,569.10	6,855,813.99	3.84
金融行业应收款项余额	1,463,733,376.40	51,631,325.01	3.53
合计	1,773,925,758.15	58,487,139.00	——

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)	
期初余额	52,088,762.28	2,042,983.39	15,103,665.30	69,235,410.97
期初余额在本期	——	——	——	——
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	49,097,635.64	1,478,016.34	224,233.58	50,799,885.56
本期转回	45,663,222.78		557,035.87	46,220,258.65
本期转销				
本期核销				
本期转出				
期末余额	55,523,175.14	3,520,999.73	14,770,863.01	73,815,037.88

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

3) 按账龄披露

账龄	期末余额
1 年以内 (含 1 年)	802,406,605.85
1 至 2 年 (含 2 年)	189,914,826.09
2 到 3 年 (含 3 年)	689,756,533.07
3 年以上	107,175,692.02
小计	1,789,253,657.03
减: 坏账准备	73,815,037.88
合计	1,715,438,619.15

4) 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	
其他应收款坏账准备	69,235,410.97	50,799,885.56	46,220,258.65		73,815,037.88
合计	69,235,410.97	50,799,885.56	46,220,258.65		73,815,037.88

本期无重要的坏账准备转回或收回。

5) 本期无实际核销的其他应收款

6) 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	往来款	306,769,492.55	一年内	17.15	3,067,694.93
法人二	意向金	250,000,000.00	2 年-3 年 (含)	13.97	-
法人三	宗地拍卖款	106,486,337.94	一年以内	5.95	-
信托计划一	信托项目代垫款	71,000,000.00	1-2 年	3.97	1,420,000.00
法人四	投资退出待收款	33,523,900.83	1 年以内 (含 1 年)	1.87	
合计	--	767,779,731.32	--	42.91	4,487,694.93

7) 期末无涉及政府补助的其他应收款项。

8) 期末无因金融资产转移而终止确认的其他应收款项。

9) 期末无转移其他应收款项且继续涉入形成的资产、负债金额。

12、存货

公司参照披露房地产行业的披露要求

(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	37,565,991.33		37,565,991.33	37,200,089.18		37,200,089.18
原材料	21,477.21		21,477.21	15,121.68		15,121.68
低值易耗品	45,235.90		45,235.90	45,235.90		45,235.90
小计	37,632,704.44		37,632,704.44	37,260,446.76		37,260,446.76
房地产业						
开发成本	34,021,218,506.98	4,379,021,334.95	29,642,197,172.03	37,186,341,972.02	5,679,815,876.03	31,506,526,095.99
开发产品	4,799,253,648.02		4,799,253,648.02	5,789,907,834.05		5,789,907,834.05
一级开发成本	8,167,684,722.28		8,167,684,722.28	8,074,037,889.78		8,074,037,889.78
小计	46,988,156,877.28	4,379,021,334.95	42,609,135,542.33	51,050,287,695.85	5,679,815,876.03	45,370,471,819.82
合计	47,025,789,581.72	4,379,021,334.95	42,646,768,246.77	51,087,548,142.61	5,679,815,876.03	45,407,732,266.58

开发成本主要项目情况：

单位：元

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资 (亿元)	期末余额	期初余额
武汉中央商务区基础设施建设及其他项目	2007.06	2024.10	140.90	8,219,230,281.38	8,552,580,814.67
武汉中央商务区武汉中心	2009.09	2024.12	64.63	6,222,771,295.73	6,226,910,856.76
武汉中央商务区宗地 14、15	2013.10	2025.12	118.58	1,627,150,476.73	1,764,499,644.51
武汉中央商务区泛海时代中心	2016.03	2023.12	28.30	845,902,858.77	842,395,371.49
武汉中央商务区芸府	2020.06	2024.12	12.36	299,663,969.91	231,558,057.47
武汉中央商务区桂府	2020.05	2023.03	3.61	205,952,715.17	154,498,942.75
沈阳泛海国际居住区	2013.04	未定	5.09	286,477,769.96	276,581,913.61
美国洛杉矶泛海广场	2014.11	2026.04	22.5 亿美元	11,513,033,354.53	10,485,127,918.84
美国夏威夷 KoOlina2#地项目	未定	未定	14.17 亿美元	1,874,001,474.67	1,703,652,176.30
美国夏威夷 KoOlina1#地项目	未定	未定	21.7 亿美元	2,927,034,310.13	2,663,111,649.32
美国夏威夷西区项目	未定	未定	15.6 亿美元	0.00	946,157,646.44
美国纽约项目	未定	未定	21.68 亿美元	0.00	3,339,266,979.86
合计	--	--		34,021,218,506.98	37,186,341,972.02

注：报告期内泛房地产开发第三有限公司出表，因此所属子公司地产项目美国纽约项目转出；夏威夷西区项目已出售。

开发产品主要项目信息：

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
武汉中央商务区泛海国际居住区碧海园	2016.01	16,954,825.16		3,119,272.52	13,835,552.64
武汉中央商务区泛海国际 SOHO 城（宗地 11）	2012.12	143,238,340.19		4,885,933.16	138,352,407.03
武汉中央商务区泛海国际居住区樱海园一期	2011.09	784,387.41		46,140.44	738,246.97
武汉中央商务区泛海国际居住区香海园	2014.12	10,569,777.32	49,810.00	1,349,290.24	9,270,297.08
武汉中央商务区泛海国际居住区松海园	2015.10	161,140,102.95	363,809.10	1,437,890.52	160,066,021.53
武汉中央商务区泛海国际居住区悦海园	2013.12	1,052,565.99		191,357.81	861,208.18
武汉中央商务区城市广场二期	2019.12	1,043,494,399.67	96,193.37	412,162,049.45	631,428,543.59
武汉中央商务区泛海国际居住区兰海园	2013.11	17,702,788.99	29,023.57	10,138,020.81	7,593,791.75
武汉中央商务区泛海国际居住区竹海园	2014.12	19,901,904.57	33,296.00	145,568.45	19,789,632.12
武汉中央商务区泛海国际居住区桂海园	2016.06	94,152,888.79	567,886.09	3,067,340.23	91,653,434.65
武汉中央商务区泛海国际 SOHO 城（宗地 12）	2014.01	134,545,643.24		1,639,094.33	132,906,548.91
武汉中央商务区泛海国际居住区樱海园二期	2012.12	9,600,119.40	240.00	1,869,173.72	7,731,185.68
武汉中央商务区泛海国际居住区芸海园	2017.12	430,062,454.26		226,012,496.07	204,049,958.19
深圳泛海拉菲花园一期	2009.12	3,720,000.00			3,720,000.00
深圳泛海拉菲花园二期	2011.11	8,020,000.00			8,020,000.00
深圳泛海城市广场	2015.08	11,557,680.59			11,557,680.59
沈阳泛海国际居住区	2015.12	335,743,212.80			335,743,212.80
青岛泛海名人广场一期	2000.12	14,994,152.99			14,994,152.99
北京泛海国际居住区 4 号地块	2016.12	3,317,553,613.96		325,124,176.99	2,992,429,436.97
北京光彩国际公寓车位	2003.09	11,224,490.71		246,639.42	10,977,851.29

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
泛海国际居住区 5、6、7、8 地块	2010.01	3,338,979.61		360,000.00	2,978,979.61
其他		555,505.45			555,505.45
合计	--	5,789,907,834.05	1,140,258.13	991,794,444.16	4,799,253,648.02

一级开发成本主要项目情况:

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

(2) 存货跌价准备

项目	期初余额	本期增加		本期减少	期末余额
		计提	外币折算差异	转出	
美国洛杉矶泛海广场	2,335,423,524.93		216,123,159.60		2,551,546,684.53
美国夏威夷 KoOlina2# 地项目	448,279,851.88	495,234,295.61	59,931,275.37		1,003,445,422.86
美国夏威夷 KoOlina1# 地项目	754,231,641.12		69,797,586.44		824,029,227.56
美国夏威夷西区项目	205,264,520.03			205,264,520.03	
美国纽约项目	1,936,616,338.07	30,574,267.50		1,967,190,605.57	
合计	5,679,815,876.03	525,808,563.11	345,852,021.41	2,172,455,125.60	4,379,021,334.95

(3) 开发成本及一级开发成本期末余额中利息资本化的情况

存货项目名称	期初余额	本期增加		本期减少 或转出	期末余额	本期确认 资本化金 额的资本 化率
		本期计提	外币折算			
武汉中央商务区 基础设施及其他 项目	5,931,445,332.63	215,285,343.59		344,932,041.27	5,801,798,634.95	8.07%
武汉中央商务区 武汉中心	3,142,139,159.12				3,142,139,159.12	
武汉中央商务区 宗地 14、15	1,093,771,292.22			81,825,523.36	1,011,945,768.86	
武汉中央商务区 泛海时代中心	232,757,847.11				232,757,847.11	
武汉中央商务区 芸府	214,064,921.54	18,560,732.57			232,625,654.11	11.00%
武汉中央商务区 桂府	63,941,470.08	5,544,114.93			69,485,585.01	11.00%
沈阳泛海国际居 住区首期	39,559,690.99				39,559,690.99	
美国洛杉矶泛海 广场	2,113,634,122.94		195,598,477.12		2,309,232,600.06	
美国夏威夷 KoOlina2# 地 项 目	336,239,245.18		31,116,021.26		367,355,266.44	

存货项目名称	期初余额	本期增加		本期减少 或转出	期末余额	本期确认 资本化金 额的资本 化率
		本期计提	外币折算			
美国夏威夷 KoOlina1# 地 项 目	667,837,821.81		61,802,588.95		729,640,410.76	
美国夏威夷西区 项目	147,183,752.19			147,183,752.19		
美国纽约项目	614,425,216.26			614,425,216.26		
星火站产业用地 综合体项目	1,370,423,883.43				1,370,423,883.43	
大连泛海国际休 闲度假项目	595,574,375.39	26,273,526.85			621,847,902.24	9.59%
大连金龙湾水上 旅游填海项目	997,740,002.47	60,157,183.25			1,057,897,185.72	9.27%
合计	17,560,738,133.36	325,820,901.19	288,517,087.33	1,188,366,533.08	16,986,709,588.80	

(4) 存货受限情况

项目名称	期初账面价值	期末账面价值	受限原因
武汉中央商务区项目	17,780,066,335.90	17,010,134,860.27	借款抵押或查封冻结
美国房地产项目	13,465,548,287.25	11,943,095,596.90	借款抵押
沈阳房地产项目	396,980,195.80	396,980,195.80	查封冻结
北京房地产项目	255,714,251.55	53,695,727.30	借款抵押或查封冻结
大连房地产项目	3,740,560,427.88	3,834,107,260.38	因工程纠纷海域权证被查封
合计	35,638,869,498.38	33,238,013,640.65	—

13、存出保证金

项目	期末余额	期初余额
交易保证金	9,995,525.52	9,944,426.98
履约保证金	11,726,429.23	14,058,225.81
存放行业协会保证金	100,000.00	200,000.00
投标保证金	2,990,511.00	1,912,000.00
其他	14,864,808.00	3,735,142.50
加：应收利息	4,832.08	4,860.17
合计	39,682,105.83	29,854,655.46

14、其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
预缴税金及留抵进项税	429,945,071.36	448,156,451.92
信托保障基金	22,947,000.00	22,947,000.00
预付赔付款	248,203,276.03	208,077,259.39
预付手续费	17,985,969.02	27,756,349.98
合同取得成本*	11,896,273.37	15,284,298.93
其他	29,583,646.97	37,996,810.26
合计	760,561,236.75	760,218,170.48

*注：本公司将为获得合同而直接产生的销售佣金确认为合同取得成本，列报为其他流动资产，并将根据收入履约进度结转计入销售费用。

15、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	133,900,273.97	41,280,156.71	92,620,117.26	124,840,273.97	69,316.91	124,770,957.06
应收贷款	9,605,134,471.95	4,026,033,008.26	5,579,101,463.69	10,174,666,213.83	4,266,757,361.74	5,907,908,852.09
合计	9,739,034,745.92	4,067,313,164.97	5,671,721,580.95	10,299,506,487.80	4,266,826,678.65	6,032,679,809.15

(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)	
期初余额	17,131,706.75	192,503,444.28	4,057,191,527.62	4,266,826,678.65
期初余额在本期	—	—	—	—
--转入第二阶段				
--转入第三阶段		-132,400,184.63	132,400,184.63	
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	42,789,738.04	18,281,949.71	477,581,848.97	538,653,536.72
本期转回			65,606,927.49	65,606,927.49
本期转销				
本期核销			810,500,000.00	810,500,000.00

其他变动	1,665,181.13		136,274,695.96	137,939,877.09
期末余额	61,586,625.92	78,385,209.36	3,927,341,329.69	4,067,313,164.97

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

子公司民生信托持有的信托计划资产端已无可供执行的财产，报告期内经审批做核销处理。

16、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（外币折算差）		
合营企业											
泛海控股国际投资	6,567,800,194.94			7,154,072,835.57	-38,265,042.97				624,537,683.60	0.00	
小计	6,567,800,194.94			7,154,072,835.57	-38,265,042.97				624,537,683.60	0.00	
联营企业											
民生银行	8,135,760,122.36				612,626,960.54	-28,226,902.22		-158,056,607.18	-79,455,372.98	8,482,648,200.52	
民生证券	5,580,316,022.35				65,471,120.40		-8,743,031.49	-88,865,850.75		5,548,178,260.51	
东风公司	1,115,432,883.92				-14,125,657.49					1,101,307,226.43	
亚太寰宇	360,101,048.53				-690,516.59					359,410,531.94	
三江电子	121,793,846.89			121,586,468.28	-207,378.61					0.00	
酒管公司	29,440,120.66				-3,431,514.21					26,008,606.45	
愿景智能制造投资（天津）合伙企业（有限合伙）	123,947,012.39				-529,269.47					123,417,742.92	
北京元培泛海教育科技有限公司	29,048.87				-167.25					28,881.62	

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（外币折算差）		
Iddy Financial Technologies Limited	1,986,642.61								-312,734.10	1,673,908.51	
天津市滨海产业基金管理有限公司	20,604,042.97				587,224.30					21,191,267.27	
小计	15,489,410,791.55			121,586,468.28	659,700,801.62	-28,226,902.22	-8,743,031.49	-246,922,457.93	-79,768,107.08	15,663,864,626.17	
合计	22,057,210,986.49			7,275,659,303.85	621,435,758.65	-28,226,902.22	-8,743,031.49	-246,922,457.93	544,769,576.52	15,663,864,626.17	

17、其他权益工具投资

(1) 按项目列示

项目	期末余额	期初余额
未上市股权	110,060,677.67	109,742,137.68
合计	110,060,677.67	109,742,137.68

(2) 非交易性权益工具投资情况

项目名称	确认的股利收入	累计利得	累计损失	其他综合收益转入留存收益的金额	指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的原因	其他综合收益转入留存收益的原因
未上市股权			371,745,776.22		非交易目的持有	
合计			371,745,776.22		---	---

18、存出资本保证金

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

存放银行	存放形式	存放期限	币种	期初余额	
				原币	本位币
浦发银行北京分行营业部	定期存款	24 个月/36 个月	人民币		229,000,000.00
厦门国际银行北京分行	定期存款	12 个月	美元	3,471,703.83	22,134,542.11
中国工商银行济南高新支行	定期存款	12 个月	人民币		150,000,000.00
浦发银行北京世纪城支行	定期存款	36 个月	人民币		90,000,000.00

中国工商银行济南高新支行	定期存款	12 个月	港币	53,687,877.05	43,895,208.28
华夏银行南宁分行营业部	定期存款	12 个月/24 个月/36 个月	人民币		274,000,000.00
加：应收利息					51,867,394.75
合计				—	860,897,145.14

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。

19、投资性房地产

(1) 采用公允价值计量模式的投资性房地产

项目	房屋、建筑物	合计
一、期初余额	8,937,163,935.00	8,937,163,935.00
二、本期变动	-2,417,260,806.97	-2,417,260,806.97
加：存货\固定资产转入		
减：处置投资性房地产	1,038,511,236.35	1,038,511,236.35
子公司出表导致减少	1,143,834,394.15	1,143,834,394.15
加：公允价值变动	-234,915,176.47	-234,915,176.47
其中：其他综合收益	-33,872,274.46	-33,872,274.46
其中：公允价值变动损益	-201,042,902.01	-201,042,902.01
三、期末余额	6,519,903,128.03	6,519,903,128.03

(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)	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	5.97	2,152,744.40	1,678,313,300.00	1,619,411,000.00
		泛海城市广场二期购物中心	2.83	13,221,762.51	821,099,500.00	825,348,700.00
		泛海生活广场	1.44	3,489,860.66	343,854,500.00	336,651,100.00
	青岛	泛海名人广场地下一层及地上五层	0.2		34,836,506.00	35,027,012.00
		泛海国际购物中心商业及车位	3.31		815,405,081.00	815,283,482.00
	深圳	深圳泛海影城	0.63		115,950,767.00	115,801,849.00
泛海城市广场商业		1.97	10,623,757.36	520,090,193.00	519,689,177.00	

业态	地区	项目	可租赁面积 (万平方米)	本期租金收入 (元)	期末公允价值(元)	期初公允价值(元)
		拉菲二期底商	0.25	4,706,449.12	64,138,442.00	64,106,871.00
		荟芳园裙楼	0.25	679,542.31	40,334,140.71	39,586,241.00
写字楼	武汉	泛海城市广场一期办公楼 (非自用部分)	2.39	11,634,201.45	432,992,400.00	446,140,700.00
	青岛	泛海国际购物中心写字楼	1.71		319,548,858.00	319,224,841.00
	上海	港陆广场		19,239,404.29		847,810,000.00
		港陆黄浦中心		4,813,446.62		244,200,000.00
	深圳	泛海城市广场写字楼	0.82	5,316,167.84	158,887,628.00	165,596,487.00
		国际商会大厦		1,713,143.80		23,375,446.00
酒店	武汉	泛海喜来登酒店		20,000,000.00		1,339,788,900.00
		费尔蒙酒店	5.09	1,904,761.89	941,911,100.00	950,619,800.00
其他	武汉	樱海园一期幼儿园	0.24	313,206.97	32,040,800.00	30,569,900.00
		樱海园会所	0.15	279,917.71	30,758,200.00	30,279,800.00
	深圳	泛海幼儿园	0.25	447,885.72	12,992,617.00	12,596,783.00
		拉菲二期文化室	0.2	511,161.71	41,986,762.00	41,984,007.00
		其他零星物业	0.84	5,946,646.99	114,762,333.32	114,071,839.00
合计			28.54	106,994,061.35	6,519,903,128.03	8,937,163,935.00

(3) 未办妥产权证书的投资性房地产情况

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

(4) 其他说明

期末用于抵押或被查封的投资性房地产账面价值为 6,034,443,784.03 元。

20、固定资产

项目	期末余额	期初余额
固定资产	705,685,391.64	474,219,406.20
固定资产清理		
合计	705,685,391.64	474,219,406.20

(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	346,375,258.01	41,717,297.79	69,234,671.67	481,485,009.30	938,812,236.77
2.本期增加金额	330,235,466.32	6,707.96	1,710,565.58	16,587,778.37	348,540,518.23
(1) 购置		6,707.96	1,460,858.60	10,810,022.04	12,277,588.60
(2) 存货转入	324,215,527.35				324,215,527.35
(3) 其他	6,019,938.97		249,706.98	5,777,756.33	12,047,402.28
3.本期减少金额	23,949,544.25	17,535,501.30	9,311,409.71	94,304,964.40	145,101,419.66
(1) 处置或报废	6,695,047.32	17,535,501.30	8,594,162.81	71,715,799.02	104,540,510.45
(2) 处置子公司转出	17,254,496.93		717,246.90	16,484,164.33	34,455,908.16
(3) 其他				6,105,001.05	6,105,001.05
4.期末余额	652,661,180.08	24,188,504.45	61,633,827.54	403,767,823.27	1,142,251,335.34
二、累计折旧					
1.期初余额	76,931,848.19	18,576,165.96	48,150,284.66	320,934,531.76	464,592,830.57
2.本期增加金额	7,552,755.96	4,123,989.17	6,253,536.49	42,711,753.89	60,642,035.51
(1) 计提	7,150,401.69	4,123,989.17	6,030,207.88	38,234,904.29	55,539,503.03
(2) 其他	402,354.27		223,328.61	4,476,849.60	5,102,532.48
3.本期减少金额	4,459,754.84	10,165,347.52	7,679,778.61	66,364,041.41	88,668,922.38
(1) 处置或报废	2,756,716.53	10,165,347.52	7,052,283.25	57,041,097.04	77,015,444.34
(2) 处置子公司转出	1,703,038.31		627,495.36	9,322,944.37	11,653,478.04
(3) 其他					
4.期末余额	80,024,849.31	12,534,807.61	46,724,042.54	297,282,244.24	436,565,943.70
三、账面价值					
1.期末账面价值	572,636,330.77	11,653,696.84	14,909,785.00	106,485,579.03	705,685,391.64
2.期初账面价值	269,443,409.82	23,141,131.83	21,084,387.01	160,550,477.54	474,219,406.20

(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	20,995,828.34

(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	102,825,804.90	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

(4) 其他说明

期末用于抵押或被查封的固定资产账面价值为 449,130,646.89 元。

21、在建工程

项目	期末余额	期初余额
在建工程	2,205,125,798.33	2,019,655,252.14
合计	2,205,125,798.33	2,019,655,252.14

(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	2,793,076,763.18	594,180,724.44	2,198,896,038.74	2,558,828,964.26	545,826,560.40	2,013,002,403.86
民生信托软件系统开发	6,229,759.59		6,229,759.59	6,642,850.28		6,642,850.28
装修				9,998.00		9,998.00
合计	2,799,306,522.77	594,180,724.44	2,205,125,798.33	2,565,481,812.54	545,826,560.40	2,019,655,252.14

本期减值准备变化系因外币汇率变动导致。

(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	累计减值准备	其他增加 (外币折算)	期末余额
印尼棉兰项目	5.67 亿美元	2,558,828,964.26		594,180,724.44	234,247,798.92	2,198,896,038.74
合计		2,558,828,964.26		594,180,724.44	234,247,798.92	2,198,896,038.74

续上表

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	70.00%	70.00%	336,736,137.88			自有资金及借款
合计	---	---	336,736,137.88		---	---

22、使用权资产

项目	房屋及建筑物	运输设备	合计
一、账面原值：			
1.期初余额	1,023,398,897.44	2,848,893.51	1,026,247,790.95
2.本期增加金额	120,799,400.53	-	120,799,400.53
（1）新增	94,669,213.06	-	94,669,213.06
（2）其他	26,130,187.47	-	26,130,187.47
3.本期减少金额	141,263,714.59	194,026.25	141,457,740.84
（1）减少	140,423,037.42	194,026.25	140,617,063.67
（2）其他	840,677.17	-	840,677.17
4.期末余额	1,002,934,583.38	2,654,867.26	1,005,589,450.64
二、累计折旧			-
1.期初余额	369,609,600.57	433,806.23	370,043,406.80
2.本期增加金额	305,768,151.89	257,002.04	306,025,153.93
（1）计提	290,293,523.34	257,002.04	290,550,525.38
（2）其他	15,474,628.55	-	15,474,628.55
3.本期减少金额	65,525,323.29	194,026.27	65,719,349.56
（1）减少	65,525,323.29	194,026.27	65,719,349.56
（2）其他	-	-	-
4.期末余额	609,852,429.17	496,782.00	610,349,211.17
三、账面价值			-
1.期末账面价值	393,082,154.21	2,158,085.26	395,240,239.47
2.期初账面价值	653,789,296.87	2,415,087.28	656,204,384.15

23、无形资产

（1）无形资产情况

项目	软件	交易席位费	商标权	合计
----	----	-------	-----	----

一、账面原值				
1.期初余额	373,664,646.99	13,899,108.82	747,202.19	388,310,958.00
2.本期增加金额	90,671,947.79	1,286,241.78		91,958,189.57
(1) 购置	88,783,898.41			88,783,898.41
(2) 其他	1,888,049.38	1,286,241.78		3,174,291.16
3.本期减少金额	2,511,269.79			2,511,269.79
(1) 处置	2,511,269.79			2,511,269.79
(2) 其他				
4.期末余额	461,825,324.99	15,185,350.60	747,202.19	477,757,877.78
二、累计摊销				
1.期初余额	162,182,622.80		190,597.47	162,373,220.27
2.本期增加金额	40,894,095.05		9,698.11	40,903,793.16
(1) 计提	39,321,567.09		9,698.11	39,331,265.20
(2) 其他	1,572,527.96			1,572,527.96
3.本期减少金额	1,911,648.84			1,911,648.84
(1) 处置	1,911,648.84			1,911,648.84
(2) 其他				
4.期末余额	201,165,069.01		200,295.58	201,365,364.59
三、账面价值				
1.期末账面价值	260,660,255.98	15,185,350.60	546,906.61	276,392,513.19
2.期初账面价值	211,482,024.19	13,899,108.82	556,604.72	225,937,737.73

(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 (汇兑损益)	本期减少	期末余额
香港证券交易所				
一、交易席位费原价	13,899,108.82	1,286,241.78		15,185,350.60
二、交易席位费累计摊销额				
三、交易席位费账面价值	13,899,108.82	1,286,241.78		15,185,350.60

(3) 未办妥产权证书的土地使用权情况

无未办妥产权证书的土地使用权。

24、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	外币折算	
收购亚太财险股权*1	1,190,690,401.69					1,190,690,401.69
中泛集团收购中泛控股股权*2	677,572,004.64		62,703,403.02			740,275,407.66
中泛集团收购中国通海金融股权*3	663,813,323.35		60,852,181.65			724,665,505.00
收购民生信托股权*4	401,897,294.32					401,897,294.32
受让信华公司 35% 股权*5	83,179,500.00					83,179,500.00
收购深圳公司少数股东股权*6	7,068,470.65					7,068,470.65
中泛控股收购 PT.BanyuasinPower 股权*7	1,912,728.99		177,006.46			2,089,735.45
收购金多宝公司股权*8	220,913.21					220,913.21
中国通海金融收购高新华富*9	514,361.87		47,599.72			561,961.59
中国通海金融收购高华创业*10	14,656.98		1,356.37			16,013.35
合计	3,026,883,655.70		123,781,547.22			3,150,665,202.92

*1 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。

*2 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。

*3 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。

*4 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。

*5 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。

*6 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。

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

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

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

(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		
中泛集团收购中泛控股股权	677,572,004.64		62,703,403.02		740,275,407.66
中泛集团收购中国通海金融股权		698,641,950.43	26,023,554.57		724,665,505.00
收购民生信托股权	401,897,294.32				401,897,294.32
受让信华公司 35% 股权	83,179,500.00				83,179,500.00
合计	1,162,648,798.96	698,641,950.43	88,726,957.59		1,950,017,706.98

(3) 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

形成商誉的事项	资产组或资产组组合的构成	资产组或资产组组合的确定方法	资产组或资产组组合的账面金额	分摊商誉原值
收购亚太财险股权*1	亚太财险业务资产组	能够独立产生现金流量	1,537,314,190.74	1,190,690,401.69
中泛集团收购中国通海金融股权*2	中国通海金融业务资产组	能够独立产生现金流量	1,796,881,107.33	724,665,505.00
收购深圳公司少数股东股权*3	深圳公司业务资产组	能够独立产生现金流量	1,154,183,524.14	7,068,470.65
中泛控股收购 PT.Banyuasin Power 股权*4	PT.Banyuasin 能源业务资产组	能够独立产生现金流量	87,045,873.20	2,089,735.45
收购金多宝公司股权*5	金多宝公司业务资产组	能够独立产生现金流量	14,146,482.27	220,913.21
中国通海金融收购高新华富*6	苏州高新华富资产组	能够独立产生现金流量	50,435,164.12	561,961.59
中国通海金融收购高华创业*7	苏州高华创业资产组	能够独立产生现金流量	948,431.70	16,013.35

注：上述商誉所在资产组或资产组组合与以前年度商誉减值测试时所确定的资产组或资产组组合一致。

(4) 商誉减值测试相关信息

*1 本公司收购亚太财险股权的投资成本与该公司交易日可辨认净资产份额之间的差额形成的商誉分配至亚太财险业务资产组。资产组可收回金额经第三方评估机构开元资产评估有限公司的评估，按照预计未来现金流量的现值确定。未来现金流量基于公司批准的 2023 年至 2027 年的现金流量预测为基础，关键假设为：基于该资产组过去的业绩和对市场发展的预期估计预计营业收入增长率 2023-2027 年为 9.60%到 21.31%，预测期以后的现金流量所采用的永续年增长率为零，利润率为 0.72%到 8.67%以及折现率为 13.34%。增长率确定基础是在历史经营成果的平均增长率及对市场发展的预期基础上制定，所采用的折现率是反映本行业特定风险的税前权益资本成本。基于上述对可收回金额的预计，该资产组相关的商誉并未出现减值损失。

*2 本公司收购中国通海金融股权的投资成本与该公司交易日可辨认净资产份额之间的差额形成的商誉，分配至中国通海金融业务资产组。资产组可收回金额按照已存在尚未生效的销售协议确定。基于上述对可收回金额的预计，该资产组相关的商誉已出现减值损失。

*3 本公司收购深圳光彩公司股权的投资成本与该公司交易日可辨认净资产份额之间的差额形成的商誉分配至深圳光彩业务资产组。资产组的可收回金额采用资产负债基础法的评估方法确定。基于上述对可收回金额的预计，该资产组相关的商誉并未出现减值损失。

*4 本公司收购 PT.Banyuasin Power 股权的投资成本与该公司交易日可辨认净资产份额之间的差额形成的商誉分配至 PT.Banyuasin Power 能源业务资产组。资产组的可收回金额采用资产负债基础法的评估方法确定。基于上述对可收回金额的预计，该资产组相关的商誉并未出现减值损失。

*5 本公司收购金多宝公司股权 的投资成本与该公司交易日可辨认净资产份额之间的差额形成的商誉分配至金多宝业务资产组。资产组的可收回金额采用资产负债基础法的评估方法确定。基于上述对可收回金额的预计，该资产组相关的商誉并未出现减值损失。

*6 系本公司子公司中国通海金融收购苏州高新华富创业投资企业股权，投资成本与该公司交易日可辨认净资产份额之间的差额以商誉列示。资产组的可收回金额采用资产负债基础法的评估方法确定。基于上述对可收回金额的预计，该资产组相关的商誉并未出现减值损失。

*7 系本公司子公司中国通海金融收购苏州高华创业投资管理有限公司股权，投资成本与该公司交易日可辨认净资产份额之间的差额以商誉列示。资产组的可收回金额采用资产负债基础法的评估方法确定。基于上述对可收回金额的预计，该资产组相关的商誉并未出现减值损失。

25、长期待摊费用

项目	期初余额	本期增加	本期摊销	其他减少	期末余额
租入固定资产改良支出	6,362,263.81	1,522,131.60	3,338,868.49		4,545,526.92
系统技术服务费	2,869,102.34	81,549.51	2,249,082.54		701,569.31
装修费	20,611,038.29	6,016,269.68	16,511,514.33	349,585.16	9,766,208.48
其他	5,297,336.58	3,163,959.21	846,074.06		7,615,221.73
合计	35,139,741.02	10,783,910.00	22,945,539.42	349,585.16	22,628,526.44

26、递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	2,210,204,826.68	552,174,333.88	3,553,343,516.92	878,555,122.26
可弥补亏损	953,347,708.20	238,261,000.30	2,927,352,256.28	736,317,875.55
未实现利润	712,399,063.36	178,099,765.84	733,448,459.96	183,362,114.99

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
土地增值税暂时性差异	2,114,255,848.08	528,563,962.02	2,945,535,554.68	736,383,888.67
预提费用等产生的暂时性差异	4,645,484,046.84	1,161,371,011.71	2,874,013,659.32	718,503,414.83
金融工具公允价值变动	1,088,184,871.25	266,750,671.91	2,459,497,627.37	608,510,238.67
预计负债	6,128,310,622.44	1,532,077,655.61	21,892,493.97	5,473,123.49
其他	854,066,003.00	212,210,230.42	813,503,220.73	203,326,765.11
合计	18,706,252,989.85	4,669,508,631.69	16,328,586,789.23	4,070,432,543.57

(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
投资性房地产公允价值变动及税务折旧差异	2,629,808,621.60	657,452,155.40	3,311,678,988.79	830,321,022.65
固定资产加速折旧	15,396,135.90	2,472,097.25	571,234,765.73	142,169,802.08
开发成本暂时性差异			1,767,449,279.34	441,554,327.28
其他	329,762,247.68	81,085,458.13	556,271,219.84	124,613,911.75
合计	2,974,967,005.18	741,009,710.78	6,206,634,253.70	1,538,659,063.76

(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		4,669,508,631.69	265,543,854.41	3,804,888,689.16
递延所得税负债		741,009,710.78	265,543,854.41	1,273,115,209.35

(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	3,732,571,238.78	386,246,622.88
合计	3,732,571,238.78	386,246,622.88

(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
2022		26,737,001.90	

年份	期末金额	期初金额	备注
2023	87,004,793.61	75,390,861.59	
2024	180,808,776.85	82,979,018.37	
2025	24,352,548.56		
2026	54,216,540.64	117,643,856.14	
2027	50,008,456.09		
其他年度	81,077,638.38	83,495,884.88	
合计	477,468,754.13	386,246,622.88	--

27、其他非流动资产

项目	期末余额	期初余额
信托保障基金	89,402,429.06	141,439,140.39
预付长期资产资本化开支	289,129,944.30	264,693,635.56
借款及应收利息	234,399,527.56	214,491,660.19
预缴税款	111,396,903.40	117,170,091.96
交易保证金及押金	6,193,603.78	10,751,996.10
其他	25,227,812.10	20,529,062.44
合计	755,750,220.20	769,075,586.64

28、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	9,828,722,178.95	7,949,464,827.03
抵押借款*2	464,308,320.35	2,227,811,420.32
保证借款*3	160,547,206.13	1,930,000,000.00
信用借款	104,064,314.43	67,042,760.31
质押借款*4	100,000,000.00	
小计	10,657,642,019.86	12,174,319,007.66
加：应付利息	1,348,388,146.03	715,951,012.29
合计	12,006,030,165.89	12,890,270,019.95

*1 抵押和保证借款

以上抵押和保证借款主要由存货、投资性房地产为抵押，中国泛海及实际控制人、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存货、投资性房地产作为抵押。

*3 保证借款

以上保证借款主要由中国泛海及实际控制人、子公司提供担保。

*4 质押借款

以上质押主要由股权为质押。

(2) 已逾期未偿还的短期借款情况

本期末已逾期未偿还的短期借款总额为 1,656,339,062.21 元，其中重要的已逾期未偿还的短期借款情况如下：

借款单位	期末余额	借款利率	逾期时间	逾期利率
Haitong International Securities Company Limited	890,694,546.33	8.00%	2021/11/5	16.00%
合计	890,694,546.33	--	--	--

29、拆入资金

项目	期末余额	期初余额
银行金融机构拆入资金	484,886,542.89	970,221,002.04
加：应付利息	218,668.42	224,196.01
合计	485,105,211.31	970,445,198.05

30、交易性金融负债

项目	期末余额	期初余额
指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	846,584,917.67	247,405,763.89
其中：结构化主体中其他投资者享有份额	266,024,348.17	247,405,763.89
借款担保预计需承担的金额	580,560,569.50	
合计	846,584,917.67	247,405,763.89

31、应付账款

(1) 应付账款列示

项目	期末余额	期初余额
应付工程款	2,029,228,656.62	1,903,697,081.37
预提工程款	1,441,689,795.32	1,752,641,118.10
物业类费用	44,275,149.84	38,717,619.68
物资采购款	226,626,900.67	243,761,686.36
其他	33,744,461.22	51,932,235.81

项目	期末余额	期初余额
合计	3,775,564,963.67	3,990,749,741.32

(2) 账龄超过 1 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	676,141,884.68	工程尚未结算
应付工程款 2	294,909,459.33	工程尚未结算
应付工程款 3	149,469,463.10	工程尚未结算
应付工程款 4	95,620,070.23	工程尚未结算
合计	1,216,140,877.34	--

32、预收款项

项目	期末余额	期初余额
预收股权转让款		486,100,000.00
预收房屋租赁款	28,892,909.49	33,414,047.68
预收其他	1,655,213.52	2,063,064.62
合计	30,548,123.01	521,577,112.30

33、合同负债

(1) 合同负债列示

项目	期末余额	期初余额
预收售楼款	1,058,555,459.00	1,928,031,510.55
预收材料及设备款	11,934,440.96	11,934,440.96
预收装修款	1,608,488.54	1,608,488.54
预收物业类款项	51,760,469.73	60,659,490.58
预收手续费及佣金	214,706.57	313,572.62
预收其他款项	13,246,270.86	16,626,992.27
合计	1,137,319,835.66	2,019,174,495.52

(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
武汉中央商务区泛海国际居住区-芸海园	172,644,248.71	778,408,400.61	已竣工	98.45%
武汉中央商务区泛海国际居住区-v46	68,027,045.76	376,476,400.57	已竣工	94.26%

项目名称	期末余额	期初余额	预计竣工时间	预售比例
武汉中央商务区泛海国际居住区-松海园	152,129,400.62	153,491,801.62	已竣工	100.00%
武汉中央商务区泛海时代中心	28,571,428.57	28,571,428.57	已竣工	100.00%
武汉中心泛海国际居住区-碧海园	133,519.05	133,519.05	已竣工	100.00%
武汉中央商务区 SOHO 城项目	6,402,017.71	5,970,627.24	已竣工	98.28%
北京泛海国际居住区二期（四号地住宅项目）	1,534,745.71	1,534,745.71	已竣工	99.68%
北京泛海国际居住区一期	580,000.00	580,000.00	已竣工	100.00%
武汉中央商务区泛海国际居住区-桂海园	951,726.67	173,250.48	已竣工	100.00%
武汉中心泛海国际居住区-兰海园	9,342,857.14	17,049,885.71	已竣工	98.89%
武汉中央商务区泛海国际居住区-樱海园二期	262,530.48	262,530.48	已竣工	99.42%
武汉中央商务区泛海国际居住区-樱海园一期	100,000.00	100,000.00	已竣工	100.00%
泛海城市广场泛海国际居住区-悦海园	59,523.81	59,523.81	已竣工	100.00%
武汉中央商务区泛海国际中心		29,964,952.38	已竣工	100.00%
泛海城市广场泛海国际居住区-竹海园	73,413.00	73,413.00	已竣工	100.00%
沈阳泛海国际居住区	1,862,605.00	1,610,000.00	已竣工	8.04%
武汉中央商务区泛海国际居住区桂府	613,877,539.63	530,969,282.75	2023.3	96.93%
香海园车位款	2,002,857.14	2,601,748.57	已竣工	62.26%
合计	1,058,555,459.00	1,928,031,510.55	——	——

(3) 账龄超过一年的重要合同负债

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

34、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	941,393,657.95	1,350,080,094.59	1,372,919,059.48	918,554,693.06
二、离职后福利-设定提存计划	332,463.08	92,297,359.05	92,274,395.27	355,426.86
三、辞退福利	391,042.00	26,811,218.48	25,985,208.26	1,217,052.22
四、一年内到期的其他福利	258,036.02	1,463,248.68	1,391,311.69	329,973.01
合计	942,375,199.05	1,470,651,920.80	1,492,569,974.70	920,457,145.15

(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	767,478,531.49	1,193,694,074.92	1,223,386,799.05	737,785,807.36
2、职工福利费	275,800.00	19,753,271.80	19,902,351.80	126,720.00
3、社会保险费	7,667,162.29	56,871,031.13	57,104,535.76	7,433,657.66
其中：医疗保险费	6,628,296.09	53,905,707.68	54,026,812.65	6,507,191.12
工伤保险费	434,520.66	1,467,959.01	1,498,358.96	404,120.71
生育保险费	604,345.54	1,497,364.44	1,579,364.15	522,345.83
4、住房公积金	3,182,134.96	62,065,412.30	62,029,671.68	3,217,875.58
5、工会经费和职工教育经费	159,010,169.68	14,906,354.01	7,248,390.42	166,668,133.27
6、短期带薪缺勤	3,160,262.79	-	653,273.56	2,506,989.23
7、短期利润分享计划	-	-	-	-
8、其他短期薪酬	619,596.74	2,789,950.43	2,594,037.21	815,509.96
合计	941,393,657.95	1,350,080,094.59	1,372,919,059.48	918,554,693.06

(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	326,268.54	89,365,129.08	89,347,131.96	344,265.66
2、失业保险费	6,194.54	2,932,229.97	2,927,263.31	11,161.20
合计	332,463.08	92,297,359.05	92,274,395.27	355,426.86

35、应交税费

项目	期末余额	期初余额
增值税	128,081,535.76	157,285,346.54
营业税	-	294,091.50
企业所得税	640,049,114.95	827,038,265.20
土地增值税	3,989,882,216.54	3,116,638,743.78
个人所得税	7,574,101.61	8,823,915.88
土地使用税	11,889,162.21	16,476,242.39
城建税	7,415,602.30	11,272,480.82
教育费附加	3,851,032.99	6,704,285.00
地方教育费附加	2,211,829.28	3,465,934.38
利息税	15,696,788.41	191,074,611.45

房产税	200,928,275.64	31,493,325.50
车船使用税	52,528,957.39	36,446,836.49
其他	12,297,588.93	24,845,538.89
合计	5,072,406,206.01	4,431,859,617.82

36、其他应付款

项目	期末余额	期初余额
应付利息	2,941,465,187.84	1,380,481,496.98
应付股利	171,000,000.00	171,000,000.00
其他应付款	18,998,899,108.99	16,593,703,313.85
合计	22,111,364,296.83	18,145,184,810.83

(1) 应付利息

项目	期末余额	期初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	1,915,279,219.99	813,756,201.73
分期付息到期还本的长期应付款利息	143,268,268.23	61,678,324.41
到期还本付息的应付债券利息	782,769,237.15	293,579,178.15
短期借款应付利息	80,688,825.78	183,021,525.64
应付款项利息	19,459,636.69	28,446,267.05
合计	2,941,465,187.84	1,380,481,496.98

重要的已逾期未支付的利息情况：

借款单位	逾期金额	逾期原因
非银行类机构一	518,354,425.76	欠付利息
非银行类机构二	408,971,647.00	欠付利息
非银行类机构三	392,873,012.36	欠付利息
信托公司一	331,982,406.33	欠付利息
非银行类机构四	183,511,456.64	欠付利息
私募债一	165,025,651.95	欠付利息
非银行类机构五	143,268,268.23	欠付利息
合计	2,143,986,868.27	--

(2) 应付股利

项目	期末余额	期初余额
普通股股利	171,000,000.00	171,000,000.00
合计	171,000,000.00	171,000,000.00

(3) 其他应付款

1) 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	8,049,482,412.00	7,715,482,207.75
押金、保证金	291,424,528.81	328,453,891.76
购房款意向款	3,350,960,048.22	3,351,393,222.22
其他应付费用	772,800,688.31	747,831,092.66
金融证券暂收款	3,233,172.47	2,864,847.04
土地返还款	4,522,066,637.41	4,447,678,052.42
应付违约金及迟延履行利息	2,008,931,621.77	
合计	18,998,899,108.99	16,593,703,313.85

2) 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
土地返还款	4,522,066,637.41	尚未结算
购房款意向款	2,836,938,706.70	尚未结算
合计	7,359,005,344.11	--

37、保险合同准备金

(1) 保险合同准备金

项目	期初余额	本期增加	本期减少			期末金额
			赔付款项	提前解除	其他	
再保前:	3,276,658,583.26	4,557,257,736.09	2,898,315,296.30		1,472,105,130.74	3,463,495,892.31
未到期责任准备金	1,593,183,771.90	1,637,739,426.91			1,472,105,130.74	1,758,818,068.07
未决赔款准备金	1,683,474,811.36	2,919,518,309.18	2,898,315,296.30			1,704,677,824.24
分保准备金资产:	213,007,868.15	144,642,115.88	110,235,293.03		69,956,856.64	177,457,834.36

未到期责任准备金	101,110,246.97	61,131,267.81			69,956,856.64	92,284,658.14
未决赔款准备金	111,897,621.18	83,510,848.07	110,235,293.03			85,173,176.22
再保后:	3,063,650,715.11	4,412,615,620.21	2,788,080,003.27		1,402,148,274.10	3,286,038,057.95
未到期责任准备金	1,492,073,524.93	1,576,608,159.10			1,402,148,274.10	1,666,533,409.93
未决赔款准备金	1,571,577,190.18	2,836,007,461.11	2,788,080,003.27			1,619,504,648.02

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
未到期责任准备金	1,568,465,487.19	190,352,580.88	1,758,818,068.07	1,396,637,958.15	196,545,813.75	1,593,183,771.90
原保险合同	1,564,978,687.50	182,136,898.99	1,747,115,586.49	1,388,805,877.02	189,268,533.69	1,578,074,410.71
再保险合同	3,486,799.69	8,215,681.89	11,702,481.58	7,832,081.13	7,277,280.06	15,109,361.19
未决赔款准备金	1,382,442,724.20	322,235,100.04	1,704,677,824.24	1,335,342,273.66	348,132,537.70	1,683,474,811.36
原保险合同	1,254,425,388.15	292,395,397.92	1,546,820,786.07	1,183,128,300.90	308,449,351.09	1,491,577,651.99
再保险合同	128,017,336.05	29,839,702.12	157,857,038.17	152,213,972.76	39,683,186.61	191,897,159.37
合计	2,950,908,211.39	512,587,680.92	3,463,495,892.31	2,731,980,231.81	544,678,351.45	3,276,658,583.26

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	1,212,939,420.81	1,233,077,383.78
已发生未报案未决赔款准备金	419,845,562.62	389,064,158.12
理赔费用准备金	71,892,840.81	61,333,269.46
合计	1,704,677,824.24	1,683,474,811.36

(2) 其他保费准备金

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

38、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	1,368,193,941.38	1,251,073,436.21
小计	1,368,193,941.38	1,251,073,436.21
加：应付利息		
合计	1,368,193,941.38	1,251,073,436.21

(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	42,221,759.06	42,221,759.06	74,678,562.84	74,678,562.84
港币	1,023,094,926.92	913,885,597.96	1,081,778,525.44	884,456,320.37
美元	53,320,360.23	371,504,073.07	44,840,498.44	285,896,213.71
欧元	5,063.22	37,608.93	8,508.72	61,392.74
英镑	132,647.80	1,113,518.74	32,477.95	279,484.03
澳元	8,327.59	39,290.31	12,870.10	59,495.41
日元	64,346,930.00	3,379,722.63	57,357,963.13	3,179,519.17
新加坡币	10,301.97	53,369.64	32,472.49	153,157.80
加元	48,844.59	251,072.97	27,757.63	138,842.61
泰铢	172,756,185.63	34,844,436.55	4,572,343.36	875,141.51
其他	547,135.37	863,491.52		1,295,306.02
合计	—	1,368,193,941.38	—	1,251,073,436.21

按客户性质列示：

项目	期末余额	期初余额
个人客户	815,037,209.27	1,251,073,436.21
法人客户	553,156,732.11	
合计	1,368,193,941.38	1,251,073,436.21

39、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	23,016,089,286.95	19,798,224,894.14
一年内到期的应付债券*1	10,314,178,785.16	7,946,655,894.50
一年内到期的长期应付款	1,188,506,500.24	1,263,464,116.44
一年内到期的租赁负债	570,140,199.60	493,033,922.15
小计	35,088,914,771.95	29,501,378,827.23
加：应付利息	2,642,850,797.21	1,632,042,723.26
合计	37,731,765,569.16	31,133,421,550.49

*1 其中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。2020年，面值总额港币26,500,000元的可换股票据已被购回并注销；2021年12月27日有960万港元票据持有人已选择提前赎回。

*2 截止2022年12月31日，本公司一年内到期的非流动负债中，存在已到期未偿还的各类借款本金18,993,690,232.77元。

(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	19,443,090,366.66	16,611,185,688.87
抵押借款*2	3,572,998,920.29	3,187,039,205.27
合计	23,016,089,286.95	19,798,224,894.14

*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，中国泛海及实际控制人、本公司及子公司提供连带责任担保

*2 以上抵押借款主要由存货、长期股权投资作为抵押。

其他说明：一年内到期的长期借款利率区间为1.8%至24%。

40、其他流动负债

项目	期末余额	期初余额
存入保证金	10,130,745.75	34,463,796.92

预提费用	94,980,453.47	148,302,372.54
交强险救助基金	21,279,586.96	39,493,470.35
应付保险保障基金		12,202,498.87
应付共保账款	25,600,892.69	26,238,793.43
保理风险准备金		756,310.95
担保未到期责任准备金	765,689.86	78,362.29
担保赔偿准备金	751,340.67	580,096.06
待转销项税	68,793,514.55	103,542,472.19
其他	12,509,744.21	5,130,248.06
合计	234,811,968.16	370,788,421.66

41、长期借款

项目	期末余额	期初余额
抵押和保证借款*1	2,542,274,208.93	7,820,163,097.89
抵押借款*2	526,476,218.69	1,136,679,873.37
小计	3,068,750,427.62	8,956,842,971.26
加：应付利息	712,704.91	35,013,570.80
合计	3,069,463,132.53	8,991,856,542.06

*1 以上抵押和保证借款主要由子公司的存货、股权、固定资产、投资性房地产作为抵押，中国泛海及实际控制人、本公司提供连带责任担保。

*2 以上抵押借款主要由长期股权投资作为抵押。

其他说明：长期借款利率区间为 3%至 9%。

42、应付债券

(1) 应付债券

项目	期末余额	期初余额
公司债券		1,982,559,274.38
中期票据		59,000,000.00
小计		2,041,559,274.38
加：应付利息		90,529,695.95
合计		2,132,088,970.33

(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	按面值计提 利息	溢折价摊销	本期偿还	本期转出	期末余额
中票 18 泛海 MTN001(7 亿)	59,000,000.00	2018-08-29	5 年	700,000,000.00	60,717,465.74		5,014,999.99			65,732,465.73	
私募债 20 泛海 01 (9 亿)	900,000,000.00	2020-06-19	3 年	900,000,000.00	843,973,696.66		53,066,000.00	695,929.95		897,735,626.61	
私募债 20 泛海 02 (6 亿)	600,000,000.00	2020-07-21	3 年	600,000,000.00	614,178,430.04		44,610,000.00	447,648.39		659,236,078.43	
小公募债 20 泛控 01 (12 亿)	1,200,000,000.00	2020-01-23	3 年	1,200,000,000.00	613,219,377.89		42,990,000.00	391,712.98		656,601,090.87	
合计	--	--	--	3,400,000,000.00	2,132,088,970.33		145,680,999.99	1,535,291.32		2,279,305,261.64	

43、租赁负债

项目	期末余额	期初余额
应付融资租赁款	780,478,340.87	968,184,435.63
减：未实现融资费用	41,049,416.83	79,339,799.48
小计	739,428,924.04	888,844,636.15
减：一年内到期的租赁负债	570,140,199.60	493,033,922.15
合计	169,288,724.44	395,810,714.00

44、长期应付款

项目	期末余额	期初余额
应付融资租赁款	1,440,604,507.42	2,140,399,078.69
合计	1,440,604,507.42	2,140,399,078.69

45、预计负债

项目	期末余额	期初余额	形成原因
未决诉讼	6,975,331,132.80	872,330,122.99	详见附注十三、2、（2）
待执行的亏损合同	2,103,290,116.90		详见附注十四、2
合计	9,078,621,249.70	872,330,122.99	--

46、股本

项目	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

47、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）	8,522,088,945.75			8,522,088,945.75
其他资本公积	41,945,347.85	33,825,648.90		75,770,996.75
合计	8,564,034,293.60	33,825,648.90		8,597,859,942.50

48、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	-398,724,156.54							-398,724,156.54
其中：其他权益工具投资公允价值变动	-398,724,156.54							-398,724,156.54
二、将重分类进损益的其他综合收益	-54,677,338.11	448,654,264.20	33,872,274.46		-7,818,987.70	290,047,500.59	132,553,476.85	235,370,162.48
其中：权益法下可转损益的其他综合收益	40,321,223.63	-28,226,902.22				-25,476,275.28	-2,750,626.94	14,844,948.35
外币财务报表折算差额	-675,842,966.03	476,881,166.42				339,761,801.93	137,119,364.49	-336,081,164.10
投资性房地产公允价值变动损益	580,844,404.29		33,872,274.46		-7,818,987.70	-24,238,026.06	-1,815,260.70	556,606,378.23
其他综合收益合计	-453,401,494.65	448,654,264.20	33,872,274.46		-7,818,987.70	290,047,500.59	132,553,476.85	-163,353,994.06

49、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	1,254,799,582.99			1,254,799,582.99
任意盈余公积	6,492,136.80			6,492,136.80
合计	1,261,291,719.79			1,261,291,719.79

50、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	179,918,393.95		18,879,428.12	161,038,965.83
信托赔偿准备	245,675,147.48			245,675,147.48
合计	425,593,541.43		18,879,428.12	406,714,113.31

51、未分配利润

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	-9,208,921,695.64	1,600,321,874.08
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后期初未分配利润	-9,208,921,695.64	1,600,321,874.08
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-11,536,525,603.63	-11,254,511,485.01
减：提取法定盈余公积		
提取一般风险准备	-18,879,428.12	-592,483,552.82
应付普通股股利		
减：其他	33,438,173.83	147,215,637.53
期末未分配利润	-20,760,006,044.98	-9,208,921,695.64

52、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				
房地产销售	6,490,370,850.87	3,099,607,845.77	7,728,088,694.29	2,931,015,713.21
物业出租	168,593,040.33	175,035,004.84	348,112,392.42	194,135,258.30
物业管理	252,783,893.68	188,260,704.48	249,582,039.88	195,347,213.91

其他	198,310,592.62	235,986,747.25	39,023,930.04	24,604,976.61
小计	7,110,058,377.50	3,698,890,302.34	8,364,807,056.63	3,345,103,162.03
2、金融业务				
利息净收入	9,052,241.66		101,239,999.50	
非保险业务手续费及佣金净收入	166,531,544.42		2,355,937,435.74	
已赚保费	4,825,052,776.10		5,715,179,055.82	
金融业务投资收益	69,526,413.49		516,289,506.71	
金融业务公允价值变动损益	835,071,152.02		-2,218,611,450.58	
金融业务汇兑收益	24,401,507.63		12,854,980.46	
小计	5,929,635,635.32		6,482,889,527.65	
3、其他业务				
影院收入	5,889,206.91	6,968,171.05	12,872,374.93	9,091,447.07
其他	24,976,806.52	7,630,282.06	62,233,824.58	4,856,442.06
小计	30,866,013.43	14,598,453.11	75,106,199.51	13,947,889.13
合计	13,070,560,026.25	3,713,488,755.45	14,922,802,783.79	3,359,051,051.16

收入相关信息详见附注十五、1.分部信息。

与分摊至剩余履约义务的交易价格相关的信息：

于 2022 年 12 月 31 日，公司分摊至尚未履行(或部分未履行)履约义务的交易价格预计为人民币 7.47 亿元，主要为尚未达到房地产销售合同约定的交付条件的销售合同交易价格以及建造合同的预期未来收入。预计在未来年度在房产完工并验收合格，达到销售合同约定的交付条件，以及在客户取得相关商品或服务控制权时点，确认销售收入的实现。

经审计扣除非经常损益前后净利润孰低是否为负值

√是□否

项目	2022 年	2021 年	备注
营业收入	13,070,560,026.25	14,922,802,783.79	
营业收入扣除项目			
其中：			
同一控制下企业合并的子公司期初至合并日的收入			
营业收入扣除后金额	13,070,560,026.25	14,922,802,783.79	

(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	武汉中央商务区宗地 14F	1,673,333,333.33

序号	项目名称	收入金额
2	武汉中央商务区宗地 26A	1,560,000,000.00
3	泛海喜来登酒店	887,000,000.00
4	武汉中央商务区芸海园	689,345,595.36
5	武汉中央商务区城广二期公寓	656,560,381.48

(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
1、手续费及佣金收入	251,040,054.69	2,605,924,986.94
其中：信托业务	143,764,492.25	983,143,165.21
证券经纪业务	41,978,907.88	458,121,782.79
期货经纪业务	37,963,505.74	130,303,928.68
投资银行业务	16,082,890.15	922,911,503.20
资产管理业务	10,117,179.20	69,287,316.62
其他	1,133,079.47	42,157,290.44
2、手续费及佣金支出	84,508,510.27	249,987,551.20
其中：信托业务	28,911.56	1,032,219.40
证券经纪业务	47,264,081.08	155,579,505.29
期货经纪业务	27,296,111.35	78,119,172.79
投资银行业务		1,875,471.70
资产管理业务	9,919,406.28	11,459,284.61
其他		1,921,897.41
3、手续费及佣金净收入	166,531,544.42	2,355,937,435.74

(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	28,673,899.80	592,393,437.63
债权投资	9,609,560.61	17,599,887.74
其他权益工具投资	100,000.00	
交易性金融负债		-92,247,863.25
衍生金融工具		-31,575,967.77
其他	31,142,953.08	30,120,012.36

合计	69,526,413.49	516,289,506.71
----	---------------	----------------

(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	815,607,406.03	-2,195,718,306.59
交易性金融负债		-9,044,553.60
衍生金融工具	19,463,745.99	-13,848,590.39
合计	835,071,152.02	-2,218,611,450.58

(6) 已赚保费

项目	本期发生额	上期发生额
保险业务收入	5,249,810,911.04	5,685,938,509.88
其中：分保费收入	194,500,308.63	375,639,456.95
减：分出保费	250,298,249.99	300,958,217.95
提取未到期责任准备金	174,459,884.95	-330,198,763.89
合计	4,825,052,776.10	5,715,179,055.82

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	5,055,310,602.41	5,310,299,052.93
再保险合同	194,500,308.63	375,639,456.95
合计	5,249,810,911.04	5,685,938,509.88

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	1,537,457,257.25	1,664,513,633.26
交强险	1,358,439,347.62	1,264,387,296.19
企业财产险	279,178,280.48	251,595,952.73
意外伤害险	390,472,384.78	519,346,932.50
责任险	622,705,379.59	590,578,751.09
健康险	645,055,315.81	983,165,161.63
工程险	65,369,097.53	67,739,157.81
特殊风险保险	6,099,689.89	3,481,435.13
货运险	217,791,535.89	109,912,562.90

项目	本期发生额	上期发生额
保证保险	53,573,653.27	59,362,291.43
船舶险	5,485,095.73	2,920,089.95
家庭财产险	37,324,890.06	90,114,255.70
种植险	-66,194.13	54,348,439.43
养殖险	-28,368.92	22,472,154.79
其它保险	30,953,546.19	2,000,395.34
合计	5,249,810,911.04	5,685,938,509.88

(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	207,429,158.07	-330,026,933.99
再保险合同	-32,969,273.12	-171,829.90
合计	174,459,884.95	-330,198,763.89

53、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	2,898,315,296.30	3,612,677,757.47
减：摊回保险合同赔付支出	110,235,293.03	212,807,997.78
合计	2,788,080,003.27	3,399,869,759.69

(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	2,776,201,118.19	3,447,956,453.14
再保险合同	122,114,178.11	164,721,304.33
合计	2,898,315,296.30	3,612,677,757.47

(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
法国再保险公司新加坡分公司	30,052,871.29	2,002,653.27	5,899,254.33

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
TaiPing Reinsurance (China) Company Limited	9,665,318.18	4,090,742.29	3,067,598.60
RGA Reinsurance Company ShangHai	17,833,167.16	18,285,876.93	8,372,425.93
中国财产再保险有限责任公司	33,072,967.76	14,801,122.88	10,136,760.07
Peak Reinsurance Company Limited	33,693,839.93	9,916,106.67	10,161,561.24
其他	125,980,085.67	61,138,790.99	32,655,368.35
合计	250,298,249.99	110,235,293.03	70,292,968.52

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
RGA Reinsurance Company ShangHai	32,750,854.80	14,463,112.79	15,390,940.98
Mitsui Sumitomo Insurance(China) Company Limited	39,150,624.59	26,805,767.30	19,023,451.08
China Property & Casualty Reinsurance Company Limited	35,898,222.33	39,629,578.44	11,122,091.31
Peak Reinsurance Company Limited	52,970,549.69	21,781,241.11	16,849,025.29
人保再保险股份有限公司	11,250,224.45	9,130,357.85	3,322,286.91
其他	128,937,742.09	100,997,940.29	34,571,818.79
合计	300,958,217.95	212,807,997.78	100,279,614.36

54、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	21,203,012.88	510,680,397.65
减：摊回保险责任准备金	-26,724,444.97	20,597,992.92
提取保险准备金	3,535.38	2,852,831.34
合计	47,930,993.23	492,935,236.07

(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	55,243,134.07	430,349,101.31
再保险合同	-34,040,121.19	80,331,296.34
合计	21,203,012.88	510,680,397.65

(3) 按保险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	-20,137,962.97	344,581,354.49
已发生未报案未决赔款准备金	30,781,404.50	145,056,017.52
理赔费用准备金	10,559,571.35	21,043,025.64
合计	21,203,012.88	510,680,397.65

55、税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
营业税	8,619,703.03	71,544.94
城市维护建设税	33,250,096.73	47,507,174.03
教育费附加	17,741,487.76	23,506,137.29
地方教育费附加	6,274,913.64	10,639,050.36
土地增值税	2,340,208,459.26	1,519,913,669.26
房产税	39,322,754.20	31,709,204.16
印花税	9,278,422.66	13,040,700.83
土地使用税	5,059,581.15	5,874,205.07
车船税	62,514.44	93,389.52
其他	16,281,227.71	23,368,564.63
合计	2,476,099,160.58	1,675,723,640.09

56、销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
人力资源费	9,715,284.50	34,793,587.60
公杂费	381,178.40	734,273.80
销售推广费	9,120,209.85	51,445,159.03
租赁及物业管理费		2,550,115.16
摊提费用	3,798,660.79	3,828,016.30
其他	1,902,251.53	2,297,729.68
合计	24,917,585.07	95,648,881.57

57、管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
人力资源费	1,174,517,617.59	2,887,852,269.37
咨询服务费	185,768,785.05	177,998,881.86
资产摊提费用	262,791,378.27	355,393,646.33
租赁及物管费	55,525,357.14	117,030,029.73
保险服务费	268,485,876.15	498,537,863.65
办公费用及其他	184,511,154.10	294,947,670.60
提取保险保障基金	-8,715,567.44	39,037,073.96
交强险救助基金	-4,052,510.04	27,893,716.60
投资者保护基金		11,123,011.53
合计	2,118,832,090.82	4,409,814,163.63

58、财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	3,912,561,979.07	5,045,402,274.31
减：利息收入	62,689,095.33	84,063,164.82
汇兑损益	-308,921,096.89	148,994,353.84
其他	6,372,518.99	26,958,976.90
合计	3,547,324,305.84	5,137,292,440.23

59、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
专项补贴、奖励、扶持资金	8,466,395.53	95,897,307.83	与收益相关
税务减免及返还	3,457,595.65	10,363,214.38	与收益相关
稳岗补贴	2,152,863.07	790,787.85	与收益相关
合计	14,076,854.25	107,051,310.06	--

60、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	620,848,534.35	175,578,864.31

处置长期股权投资产生的投资收益	44,013,531.72	-1,079,925,904.91
交易性金融资产在持有期间的投资收益		-2,500,000.00
处置交易性金融资产取得的投资收益	2,193,222.90	146,014,747.05
债权投资在持有期间取得的利息收入	170,967,182.02	123,665,132.85
合计	838,022,470.99	-637,167,160.70

61、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	-148,799,991.45	249,765,434.91
其中：衍生金融工具产生的公允价值变动收益	138,444,440.97	559,332,460.34
交易性金融负债	-412,027,955.37	
按公允价值计量的投资性房地产	-201,042,902.01	-125,060,816.39
合计	-761,870,848.83	124,704,618.52

62、信用减值损失

项目 (损失以“-”号填列)	本期发生额	上期发生额
坏账损失	-118,194,565.04	-377,566,164.37
债权投资减值损失	-473,046,609.23	-2,134,167,377.51
融出资金减值损失	-220,468,895.51	-37,645,030.71
买入返售金融资产减值损失		148,241.31
其他	17,356.41	-435,747.49
合计	-811,692,713.37	-2,549,666,078.77

63、资产减值损失

项目 (损失以“-”号填列)	本期发生额	上期发生额
存货跌价损失	-525,808,563.11	-3,740,281,522.36
在建工程减值损失		-320,731,876.29
商誉减值损失	-698,641,950.43	-416,120,021.82
合计	-1,224,450,513.54	-4,477,133,420.47

64、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
待执行的亏损合同*	-2,027,758,599.62		-2,027,758,599.62
固定资产处置损益	60,302,915.73	-634,623.07	60,302,915.73
其他	447,775.13		447,775.13
合计	-1,967,007,908.76	-634,623.07	-1,967,007,908.76

*注：系境外子公司中泛集团被动处置子公司中国通海金融股权产生的损失。

65、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
政府补助	1,626,406.50	9,271,069.28	1,626,406.50
其他	7,077,699.39	8,191,217.52	7,077,699.39
合计	8,704,105.89	17,462,286.80	8,704,105.89

(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
奖励、扶持资金	1,000,000.00	9,170,000.00	与收益相关
其他	626,406.50	101,069.28	与收益相关
合计	1,626,406.50	9,271,069.28	--

66、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
滞纳金及罚款支出	119,116,965.24	152,080,227.07	119,116,965.24
违约支出、赔偿	1,700,108,471.17	151,981,607.32	1,700,108,471.17
捐赠支出	200,000.00	116,986.05	200,000.00
非流动资产毁损报废损失	1,622,958.84	348,431.30	1,622,958.84
未决诉讼预计赔偿	6,137,832,257.05	600,824,000.21	6,137,832,257.05
其他	2,075,987.76	3,307,766.60	2,075,987.76
合计	7,960,956,640.06	908,659,018.55	7,960,956,640.06

67、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	-101,212,417.65	488,368,928.13
递延所得税费用	-1,116,891,084.19	-490,730,038.98
合计	-1,218,103,501.84	-2,361,110.85

(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	-14,509,594,261.91
按法定/适用税率计算的所得税费用	-3,627,398,565.48
子公司适用不同税率的影响	538,473,509.46
调整以前期间所得税的影响	-76,701,497.16
非应税收入的影响	-3,646,228.04
归属于合营企业和联营企业的损益	-106,391,370.59
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	1,149,231,577.36
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-24,813,737.08
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	933,142,809.69
所得税费用	-1,218,103,501.84

68、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	36,278,276.70	233,154,366.49
收到押金、保证金等其他往来款	897,395,675.79	6,525,917,717.80
合计	933,673,952.49	6,759,072,084.29

(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	1,100,439,103.60	5,381,539,503.95
支付付现费用	806,861,991.34	1,143,154,286.87
受限资金增加	48,515,318.45	26,169,268.18

项目	本期发生额	上期发生额
应付证券清算款减少		442,279,594.62
合计	1,955,816,413.39	6,993,142,653.62

(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
取得子公司及其他营业单位收到的现金净额		48,866,782.95
投资基金份额变动导致合并范围现金变动	1,883,791.84	5,624,213.91
固定资产处置收入	26,800.00	
合计	1,910,591.84	54,490,996.86

(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
投资基金份额变动导致的合并范围现金变动	174,652.54	
处置子公司及其他经营单位导致现金减少	46,899,510.77	14,623,581,348.51
退回股权转让款	2,600,000.00	
退回投资性房地产销售定金	600,000.00	
合计	50,274,163.31	14,623,581,348.51

(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
收到信托保障基金流动性资金支持		26,166,734.51
信用证开证保证金变动		3,816,680,167.44
收回借款保证金	2,704,387.99	97,807,629.09
股权转让至小股东收取的款项		822,507,998.35
少数投资者认购合并范围内结构化主体份额		5,000,000.00
受限资金解除	11,042,294.00	
合计	13,746,681.99	4,768,162,529.39

(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
借款发生的辅助支出及信托保障基金	114,314,760.51	5,743,590.50
支付少数股东撤资款或第三方基金赎回等	21,991,222.45	639,469,208.22

偿还租赁负债本金和利息所支付的现金	125,993,684.59	194,307,189.61
合计	262,299,667.55	839,519,988.33

69、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	-13,291,490,760.07	-13,087,643,028.08
加: 资产减值准备	1,224,450,513.54	4,477,133,420.47
信用减值损失	811,692,713.37	2,549,666,078.77
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	55,539,503.03	80,320,408.93
无形资产摊销	39,331,265.20	47,519,033.86
长期待摊费用摊销	22,945,539.42	33,163,932.39
使用权资产摊销	290,550,525.38	340,055,894.87
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“-”号填列)	1,967,007,908.76	634,623.07
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	1,621,395.46	337,937.33
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	-73,200,303.19	2,093,906,832.06
财务费用(收益以“-”号填列)	3,698,935,974.58	5,419,225,838.14
投资损失(收益以“-”号填列)	-949,591,022.63	291,234,552.93
提取各项保险准备金	222,390,878.18	159,883,640.84
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-864,619,942.53	-94,879,710.82
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	-252,271,141.66	-395,850,328.16
存货的减少(增加以“-”号填列)	1,949,717,687.36	2,913,604,646.73
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	1,138,065,642.35	1,495,771,184.05
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	4,583,770,801.71	4,301,234,016.87
其他		
经营活动产生的现金流量净额	574,847,178.26	10,625,318,974.25
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况:		
现金的期末余额	2,355,793,011.99	2,894,027,290.48

补充资料	本期金额	上期金额
减：现金的期初余额	2,894,027,290.48	17,516,286,488.74
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	-538,234,278.49	-14,622,259,198.26

(2) 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	-
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	46,899,510.77
其中：	--
中泛置业控股有限公司	44,155,049.61
中泛房地产开发第三有限公司	2,744,461.16
加：以前期间处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	
处置子公司收到的现金净额（“-”代表流出）	-46,899,510.77

(3) 现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	期初余额
一、现金	2,355,793,011.99	2,894,027,290.48
其中：库存现金	437,910.21	450,133.86
可随时用于支付的银行存款	2,100,809,953.52	2,645,850,587.76
可随时用于支付的其他货币资金	1,431,289.97	23,084,379.15
三个月以内到期的存款	35,732,000.00	
存放同业款项	217,381,858.29	224,642,189.71
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	2,355,793,011.99	2,894,027,290.48
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		

70、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	289,573,766.76	保证金、涉诉被冻结
交易性金融资产	8,744,356,128.03	借款抵押或涉诉被冻结

项目	期末账面价值	受限原因
存货	33,238,013,640.65	借款抵押或被查封
其他权益工具	100,000,000.00	权益份额被冻结
长期股权投资	14,056,835,067.48	借款质押或涉诉被冻结
投资性房地产	6,034,443,784.03	借款抵押或涉诉被查封
固定资产	449,130,646.89	借款抵押或涉诉被查封
其他非流动资产	75,412,429.06	信托保障基金
合计	62,987,765,462.90	--

其他说明：截止 2022 年 12 月 31 日，本公司将持有的子公司大连公司、大连黄金山、信华公司、星火公司、沈阳公司、武汉城广公司、不动产公司、深圳公司 100% 股权作为质押；将武汉公司股权的 83.75% 作为质押；将武汉中心公司股权的 99.50% 作为质押；将亚太财险 51% 的股权作为质押；将持有的子公司泛海建设国际有限公司、中泛房地产开发控股有限公司、中泛房地产开发第二有限公司、中泛房地产开发第四有限公司、中泛房地产开发第五有限公司、夏威夷泛海不动产开发公司、夏威夷泛海不动产投资公司、夏威夷泛海不动产管理公司、泛海夏威夷度假村有限公司、泛海夏威夷度假社区有限公司、泛海夏威夷度假天堂有限公司 100% 的股权作为质押；将中泛控股 74.94% 的股权作为质押；将中国通海金融 72.51% 的股权作为质押。其中，中泛房地产开发控股有限公司 100% 股权及中国通海金融 66.14% 的股权被接管。

截止 2022 年 12 月 31 日，因诉讼案件，本公司持有的子公司亚太财险 51% 股权，民生信托 7.55% 股权，武汉公司 89.23% 股权，武汉中心 10% 股权，商管公司 90% 股权，星火公司 14% 股权，泛海物业、泛海电力、大连公司、沈阳公司、山海天公司、不动产公司、股权公司及民生金服控股有限公司的 100% 股权被冻结；武汉运营公司 45% 股权被冻结，深圳泛海云腾投资合伙企业（有限合伙）86.63% 股权被冻结。

71、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	--	--	1,621,935,454.98
其中：美元	52,152,375.89	6.9646	354,249,670.72
港币	1,365,849,065.46	0.8933	1,220,069,979.25
欧元	66,023.23	7.4229	490,274.58
英镑	210,464.35	8.3941	1,766,750.38
日元	166,091,830.30	0.0524	8,718,593.13
印尼盾	19,321,497.61	0.0004	8,553.92
澳元	64,902.21	4.7138	306,207.55
新西兰元	15.22	4.4162	67.21
新加坡币	91,149.81	5.1831	472,204.05
加元	122,179.13	5.1385	628,030.20
泰铢	176,290,876.64	0.2014	35,206,257.91
瑞士法郎	2,499.21	7.5432	18,866.08

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
结算备付金	--	--	215,700,749.19
其中：美元	131,059.68	6.9646	913,144.70
港币	240,454,723.22	0.8933	214,787,604.49
融出资金	--	--	611,054,099.42
其中：美元	5,573,463.74	6.9646	37,678,844.27
港币	641,893,598.14	0.8933	573,375,255.15
应收账款	--	--	208,500,068.24
其中：美元	28,260,418.29	6.9646	196,822,509.22
港币	11,299,488.07	0.8933	10,093,334.59
欧元	1,206.57	7.4229	8,962.24
英镑	3,136.55	8.3941	26,329.93
日元	8,521,803.00	0.0524	447,594.48
澳元	2,930.93	4.7138	13,828.39
新加坡币	12,486.74	5.1831	64,687.89
加元	16,115.06	5.1385	82,835.30
泰铢	13,514.77	0.2014	2,725.89
其他外币			937,260.31
其他应收款（不含应收股利、 应收利息）	--	--	143,813,531.21
其中：美元	7,415,414.99	6.9646	90,383,269.45
港币	59,815,178.04	0.8933	53,430,261.76
应收保费	--	--	46,214,745.26
其中：美元	6,481,103.47	6.9646	45,138,293.22
港币	1,181,227.11	0.8933	1,055,190.18
欧元	2,495.85	7.4229	18,526.45
英镑	6.49	8.3941	54.48
日元	39,557.70	0.0524	2,071.24
新加坡币	80.79	5.1831	418.75
澳元	2.56	4.7138	12.07
加元	34.81	5.1385	178.87
应收分保账款	--	--	75,264,125.95
其中：美元	5,493,829.32	6.9646	38,262,323.68
港币	41,026,840.76	0.8933	36,649,276.86
欧元	27,021.72	7.4229	200,579.53

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
英镑	6,655.87	8.3941	55,870.04
瑞士法郎	50,793.52	7.5432	33,823.41
其他外币	-		62,252.43
存出资本保证金	--	--	74,116,913.12
其中：美元	3,574,061.62	6.9646	24,891,909.56
港币	55,104,672.07	0.8933	49,225,003.56
短期借款	--	--	1,582,797,143.53
其中：美元	127,891,613.71	6.9646	890,694,546.33
港币	774,803,143.30	0.8933	692,102,597.20
拆入资金	--	--	485,105,211.31
其中：港币	543,075,284.06	0.8933	485,105,211.31
应付账款	--	--	1,335,337,867.93
其中：美元	191,151,276.61	6.9646	1,331,292,298.02
港币	2,960,930.48	0.8933	2,644,868.68
欧元	188,700.00	7.4229	1,400,701.23
代理买卖证券款	--	--	1,325,972,182.32
其中：美元	53,320,360.23	6.9646	371,504,073.07
港币	1,023,094,926.92	0.8933	913,885,597.96
欧元	5,063.22	7.4229	37,608.93
英镑	132,647.80	8.3941	1,113,518.74
日元	64,346,930.00	0.0524	3,379,722.63
澳元	8,327.59	4.7138	39,290.31
新加坡币	10,301.97	5.1831	53,369.64
加元	48,844.59	5.1385	251,072.97
泰铢	172,756,185.63	0.2014	34,844,436.55
其他外币	547,135.37		863,491.52
应付手续费及佣金	--	--	13,327,560.38
其中：美元	1,358,701.50	6.9646	9,462,812.49
港币	4,313,981.15	0.8933	3,853,679.36
欧元	1,407.26	7.4229	10,445.96
英镑	1.95	8.3941	16.37
日元	9,878.05	0.0524	517.21
澳元	0.77	4.7138	3.63
新加坡币	6.12	5.1831	31.72

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
加元	10.44	5.1385	53.64
应付职工薪酬	--	--	12,020,606.56
其中：美元	245,338.94	6.9646	1,708,650.39
港币	11,544,234.92	0.8933	10,311,956.17
应交税费	--	--	247,210,603.40
其中：美元	32,953,420.97	6.9646	229,502,400.43
港币	19,824,333.23	0.8933	17,708,202.97
其他应付款（不含应付股利、应付利息）	--	--	3,695,288,396.02
其中：美元	280,269,246.11	6.9646	2,010,661,888.53
港币	1,857,782,814.94	0.8933	1,684,606,745.15
欧元	75.00	7.4229	623.66
新加坡币	3,300.00	5.1831	19,138.68
应付利息	--	--	793,589,567.90
其中：美元	48,437,905.88	6.9646	337,343,296.82
港币	510,767,700.47	0.8933	456,246,271.08
应付分保账款	--	--	21,325,640.20
其中：美元	2,106,524.86	6.9646	14,671,103.04
港币	6,810,744.92	0.8933	6,084,038.44
欧元	274.23	7.4229	2,035.58
英镑	5,195.03	8.3941	43,607.60
日元	898,976.89	0.0524	47,070.43
新西兰元	50,389.12	4.4162	222,528.43
其他外币			255,256.68
应付赔付款	--	--	928,663.78
其中：美元	119,382.72	6.9646	831,452.90
港币	101,734.19	0.8933	90,879.15
欧元	853.00	7.4229	6,331.73
长期借款	--	--	526,476,218.69
其中：港币	589,390,126.82	0.8933	526,476,218.69
一年内到期的非流动负债	--	--	9,131,999,232.49
其中：美元	706,303,261.98	6.9646	4,919,012,633.03
港币	4,716,438,498.09	0.8933	4,212,986,599.46
租赁负债	--	--	41,119,613.60

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
其中：港币	46,033,407.43	0.8933	41,119,613.60

(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”。

72、租赁补充信息

(1) 作为出租人

根据与承租人签订的租赁合同，不可撤销租赁的最低租赁收款额如下：

未折现租赁收款额到期日分析	最低租赁收款额
资产负债表日后 1 年以内（含 1 年）	86,967,354.54
资产负债表日后 1 年至 2 年（含 2 年）	47,032,665.12
资产负债表日后 2 年至 3 年（含 3 年）	32,229,742.94
资产负债表日后 3 年以上	129,445,478.32
合计	295,675,240.92

注：1、本公司及所属子公司作为出租人的经营租赁主要与房屋及建筑物、车位等有关。租期 1 个月-20 年。

2、本期与经营租赁相关的收入为 168,593,040.33 元，不存在未计入租赁收款额的可变租赁付款额相关的收入。

(2) 作为承租人

类别	本期发生额
使用权资产的折旧费用	290,550,525.38
租赁负债的利息费用	36,479,245.71
计入当期损益的采用简化处理的短期租赁费用	10,794,698.86
计入当期损益的采用简化处理的低价值资产租赁费用（短期租赁除外）	1,106,545.83
未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额（如有）	-
转租使用权资产取得的收入	33,344,552.04
与租赁相关的总现金流出	133,237,136.42

73、政府补助

(1) 政府补助基本情况

种类	金额	列报项目	计入当期损益的金额
专项补贴、奖励、扶持资金	8,466,395.53	其他收益	8,466,395.53
税务减免及返还	3,457,595.65	其他收益	3,457,595.65

种类	金额	列报项目	计入当期损益的金额
稳岗补贴	2,152,863.07	其他收益	2,152,863.07
奖励、扶持资金	1,000,000.00	营业外收入	1,000,000.00
其他	626,406.50	营业外收入	626,406.50
合计	15,703,260.75		15,703,260.75

(2) 政府补助退回情况

适用 不适用

八、合并范围的变更

1、报告期无非同一控制下企业合并

2、报告期无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

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
中泛置业*1	不适用	不适用	*1	2022.04	控制权转 移,子公司 董事会成员 变更	-	100.00	-133,435,752.83	-133,435,752.83		经独立第 三方的评 估师作出 的评估	209,818,718.80
中泛房地产*2	不适用	不适用	*2	2022.05	控制权转 移,子公司 董事会成员 变更	-	100.00	129,375,306.02	129,375,306.02		经独立第 三方的评 估师作出 的评估	20,565,984.52

*1 中泛置业，全称中泛置业控股有限公司，原系公司境外子公司中泛集团的子公司。报告期债权人委托接管人接管中泛置业（含其 6 家子公司），中泛置业董事会成员全部

由债权人和接管人委派，日常运营亦由债权人和接管人全权负责，公司已不能控制中泛置业，也不能对其实施重大影响，因此中泛置业及其 6 家子公司不再纳入合并范围。

*2 中泛房地产，全称中泛房地产开发第三有限公司，原系公司境外子公司中泛集团的子公司。报告期债权人委托接管人接管中泛房地产（含其 2 家子公司），中泛房地产董事会成员全部由债权人和接管人委派，日常运营亦由债权人和接管人全权负责，公司已不能控制中泛房地产，也不能对其实施重大影响，因此中泛房地产及其 2 家子公司不再纳入合并范围。

中泛集团聘请评估师对出表公司资产及负债作出公允价值评估，评估后的净资产列报为交易性金融资产或交易性金融负债（净资产为负时）。

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

4、其他原因的合并范围变动

报告期末，纳入合并范围的公司共 175 户，报告期注销子公司 9 户，处置子公司 10 户。

注销子公司明细情况如下：

序号	单位名称	注册地	主要经营地	业务性质
1	华富嘉洛投资咨询(成都)有限公司	成都	成都	金融证券
2	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
3	民金商业保理（深圳）有限公司	深圳市	北京市	金融信息服务
4	民生金服数据科技有限公司	北京市	北京市	金融信息服务
5	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
6	泛海控股(旧金山)有限公司 Oceanwide Holdings SF Co.Ltd.	美国	美国	投资控股
7	通海投资(旧金山)有限公司 Tohigh Investment SF LLC	美国	美国	房地产开发
8	富致投资咨询(厦门)有限公司	中国	中国	企业管理咨询及投资咨询
9	华富嘉洛咨询(大连)有限公司	中国	中国	企业管理咨询、经济信息咨询

处置子公司明细情况如下：

序号	单位名称	注册地	主要经营地	业务性质
1	中泛置业控股有限公司 China Oceanwide Property Holdings Limited	英属维尔京群岛	香港	投资控股
2	冠豪国际发展有限公司 Grand Hover International Development Limited	香港	香港	物业投资
3	中泛置业国际发展有限公司 China Oceanwide Property International Development Limited	香港	香港	投资控股
4	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	物业投资
5	置惠发展有限公司 Jeanwell Development Limited	香港	香港	物业投资
6	中泛置业中国有限公司 China Oceanwide Property Sino Limited	香港	香港	投资控股
7	泛海港沪资产经营（上海）有限公司 Oceanwide Gang Hu Asset Operation (Shanghai) Co.,Ltd.	上海	上海	物业投资
8	中泛房地产开发第三有限公司 China Oceanwide Real Estate Development III Limited	英属维尔京群岛	美国	投资控股
9	纽约泛海不动产投资公司 Oceanwide Real Estate Investment NY Corp.	美国	美国	投资控股
10	纽约泛海中心有限公司 Oceanwide Center NY LLC	美国	美国	房地产开发

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、投资控股	89.23	1.03	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
武汉云长置业有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发		100.00	设立
武汉江风置业有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发		100.00	设立
武汉长明置业有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发		100.00	设立
武汉长亭置业有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发		100.00	设立
上海远骖供应链管理有限公司	上海市	上海市	管理服务		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	
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
上海御骧置业有限公司	上海市	上海市	房地产开发		100.00	非同一控制
上海御骏置业有限公司	上海市	上海市	房地产开发		100.00	非同一控制
上海远骏置业有限公司	上海市	上海市	房地产开发		100.00	非同一控制
上海远斌实业有限公司	上海市	上海市	房地产开发		100.00	非同一控制
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
深圳泛海影城有限公司	深圳市	深圳市	影城经营		100.00	同一控制
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
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 (HongKong) Company Limited	香港	香港	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		71.00	非同一控制
亚太保险国际有限公司	香港	香港	暂时未有业务		100.00	设立
中国民生信托有限公司(“民生信托”)	北京市	北京市	信托业务		87.48	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
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

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
武汉中央商务区运营发展有限公司	武汉市	武汉市	不动产经营管理		100.00	设立
武汉泛海国际影城有限公司	武汉市	武汉市	影城经营		100.00	同一控制
泛海经观广告传媒有限公司	武汉市	武汉市	广告经营		100.00	同一控制
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
大连同赢策划服务有限公司	大连市	大连市	策划服务		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	
大连同成策划服务有限公司	大连市	大连市	策划服务		100.00	设立
大连同创策划服务有限公司	大连市	大连市	策划服务		100.00	设立
大连同好策划服务有限公司	大连市	大连市	策划服务		100.00	设立
大连同聚策划服务有限公司	大连市	大连市	策划服务		100.00	设立
大连同励策划服务有限公司	大连市	大连市	策划服务		100.00	设立
大连同享策划服务有限公司	大连市	大连市	策划服务		100.00	设立
大连同展策划服务有限公司	大连市	大连市	策划服务		100.00	设立
大连同治策划服务有限公司	大连市	大连市	策划服务		100.00	设立
大连同舟策划服务有限公司	大连市	大连市	策划服务		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
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

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
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		74.94	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 HongKong 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	持有债券及股份证券		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	暂时未有业务		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	暂时未有业务		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
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

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	
泛海夏威夷度假社区有限公司 Oceanwide Resort Community HILLC	美国	美国	投资控股		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
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
夏威夷泛海不动产管理公司 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 Resort 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
美国通海国际置业管理有限公司 Tonghai Properties Corporation	美国	美国	管理及行政服务		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

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
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 (HongKong) 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 (HongKong) 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 (HongKong) IV Limited	香港	香港	能源电力		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	
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
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., Limited	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
Atlantis Bright Investment Management Limited	香港	英属维尔京群岛	投资		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 (HongKong) Limited	香港	英属维尔京群岛	暂时未有业务		100.00	设立
泛海投资第二（匈牙利）有限责任公司 Oceanwide Investment Two (Hungary) Limited	匈牙利	匈牙利	资本管理		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	
泛海投资第三(匈牙利)有限责任公司 Oceanwide Investment Three (Hungary) Limited	匈牙利	匈牙利	资本管理		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		72.51	非同一控制
中国通海私募基金有限公司 China Tonghai Private Equity Limited	香港	香港	金融证券		100.00	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
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

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
中国通海私人财富管理有限公司 China Tonghai Private Wealth Management Limited	香港	香港	保险经纪及财富管理 服务		100.00	设立
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
力嘉企业管理咨询(上海)有限公司	上海	上海	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
Global Alliance Partners Funds SICAV	海外	卢森堡	金融证券		83.75	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
华富投资者关系有限公司 Quam IR Limited	香港	香港	金融证券		100.00	非同一控制
China Tonghai 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
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

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
德慧(杭州)私募基金管理有限公司	杭州	杭州	资产管理、投资管理 业务		100.00	设立
华富数字资产有限公司 Quam DigiAsset Limited	香港	香港	经纪业务		100.00	设立
苏州高华创业投资管理有限公司	苏州	苏州	创业投资企业的投 资咨询和投资管理		100.00	非同一控制
苏州高新华富创业投资企业	苏州	苏州	创业投资、创业投资 咨询及其他相关投 资活动		100.00	非同一控制
Savvy Investors Limited	香港	香港	投资控股		100.00	设立

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。认定将由本公司控制的 27 个结构化主体纳入合并范围。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	9.7447%	-1,120,905,630.74		3,113,178,976.75

(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	84,613,333,280.27	18,819,961,111.20	103,433,294,391.47	58,834,464,440.92	11,678,374,371.82	70,512,838,812.74

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	84,343,736,036.06	27,874,428,679.09	112,218,164,715.15	54,375,217,412.70	12,871,940,474.92	67,247,157,887.62

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	12,372,456,269.70	-11,995,380,659.08	-12,013,885,749.85	85,318,248.22	11,193,046,779.09	-6,424,792,044.12	-6,304,451,719.74	4,345,697,777.38

(4) 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制

截至报告期末公司资产存在被抵押、质押、查封或冻结导致权利受限的情况，详见第六节重要事项之“十一、重大诉讼、仲裁事项”以及第十节财务报告之“七、70、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、报告期无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

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		1.68%	长期股权投资-权益法核算
民生证券	中国	上海	金融证券	31.03%		长期股权投资-权益法核算
东风公司留存物业权益	中国	北京	房地产开发		见说明	长期股权投资-权益法核算

在合营企业或联营企业的持股比例不同于表决权比例的说明：

根据公司控股子公司武汉公司与融创房地产签署的《协议书》约定，公司享有东风公司持有的北京泛海国际居住区 2#、3#地块（即留存物业）相关资产债权、债务以及相应的风险、义务、责任、收益等相关权益，因此具有重大影响故按照权益法核算该项权益。

持有 20% 以下表决权但具有重大影响的依据：

鉴于公司实际控制人卢志强先生任民生银行副董事长，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) 重要联营企业的主要财务信息

民生银行主要财务信息：

项目	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
资产合计	7,255,673,000,000.00	6,952,786,000,000.00
负债合计	6,642,859,000,000.00	6,366,247,000,000.00
少数股东权益	12,886,000,000.00	12,259,000,000.00

项目	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
归属于母公司股东权益	599,928,000,000.00	574,280,000,000.00
按持股比例计算的净资产份额	10,077,863,004.20	9,647,016,252.03
调整事项	-1,595,214,803.68	-1,511,256,129.67
--商誉		
--内部交易未实现利润		
--其他	-1,595,214,803.68	-1,511,256,129.67
对联营企业权益投资的账面价值	8,482,648,200.52	8,135,760,122.36
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值		
营业收入	142,476,000,000.00	168,804,000,000.00
净利润	35,777,000,000.00	34,853,000,000.00
终止经营的净利润		
其他综合收益	-846,000,000.00	2,271,000,000.00
综合收益总额	34,931,000,000.00	37,124,000,000.00
本年度收到的来自联营企业的股利	158,056,607.18	200,691,057.12

民生证券主要财务信息：

项目	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
资产合计	58,976,684,312.13	55,025,718,923.44
负债合计	43,801,246,879.63	39,748,064,704.25
少数股东权益	23,338,840.17	21,979,460.45
归属于母公司股东权益	15,152,098,592.33	15,255,674,758.74
按持股比例计算的净资产份额	4,701,414,360.25	4,733,552,122.09
调整事项	846,763,900.26	846,763,900.26
--商誉		
--内部交易未实现利润		
--其他	846,763,900.26	846,763,900.26
对联营企业权益投资的账面价值	5,548,178,260.51	5,580,316,022.35
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值		
营业收入	2,531,874,050.21	4,725,770,998.32
净利润	212,355,765.53	1,224,434,241.34
终止经营的净利润		
其他综合收益		

项目	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
综合收益总额	212,355,765.53	1,224,434,241.34
本年度收到的来自联营企业的股利		

东风公司留存物业主要财务信息：

项目	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
流动资产	14,751,203,979.61	19,160,098,026.81
非流动资产	727,536,815.40	725,806,938.89
资产合计	15,478,740,795.01	19,885,904,965.70
流动负债	14,334,550,949.86	18,728,129,463.06
非流动负债	31,242,027.40	30,702,027.40
负债合计	14,365,792,977.26	18,758,831,490.46
少数股东权益		
归属于母公司股东权益	1,112,947,817.75	1,127,073,475.24
按持股比例计算的净资产份额	1,112,947,817.75	1,127,073,475.24
调整事项	-11,640,591.32	-11,640,591.32
--商誉		
--内部交易未实现利润	-11,640,591.32	-11,640,591.32
--其他		
对联营企业权益投资的账面价值	1,101,307,226.43	1,115,432,883.92
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值		
营业收入	60,883,590.37	48,110,999.37
净利润	-14,125,657.49	-27,637,715.67
终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额	-14,125,657.49	-27,637,715.67
本年度收到的来自联营企业的股利		

(3) 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
合营企业:	--	--
投资账面价值合计	0	0
下列各项按持股比例计算的合计数	--	--
--净利润		-751,298.74
--其他综合收益		
--综合收益总额		-751,298.74
联营企业:	--	--
投资账面价值合计	531,730,938.71	657,901,762.94
下列各项按持股比例计算的合计数	--	--
--净利润	-4,271,621.83	10,100,359.40
--其他综合收益	-312,734.10	32,769.52
--综合收益总额	-4,584,355.93	10,133,128.92

4、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

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。

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

十、与金融工具相关的风险**1、风险管理政策和组织架构****(1) 风险管理政策**

本公司从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得适当的平衡，将风险对本公司经营业绩的负面影响降低到最低水平，使股东及其他权益投资者的利益最大化。基于该风险管理目标，本公司风险管理的基本策略是确定和分析本公司所面临的各种风险，建立适当的风险承受底线进行风险管理并及时可靠地对各种风险进行计量、监测、报告和应对，将风险控制在限定的范围之内。本公司在日常经营活动中涉及的风险主要包括财务风险、法律风险、经营风险和战略风险等。本公司制定了相应的政策和程序来识别和分析这些风险，设定适当的风险指标、风险限额、风险政策及内部控制流程，并通过持续监控来管理上述各类风险。对风险指标及重大事项进行分类、分级，详细描述风险事项及发生原因、风险识别时间、风险事项影响，同时针对每一个风险制定有针对性的应对措施，按月跟踪应对措施的实施效果，进一步修正后续应对措施，并形成月度

定期风险监测报告。

(2) 风险管理组织架构

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

2、信用风险

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

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

非金融业务：

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

金融业务：

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

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

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

3、市场风险

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

(1) 利率风险

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

项目	期末余额（万元）			
	不计息	固定利率	浮动利率	合计
金融资产总计	1,333,928.46	904,854.97	647,624.28	2,886,407.71
金融负债总计	2,940,333.46	5,741,327.85	277,623.40	8,959,284.71
金融资产负债缺口	-1,606,405.00	-4,836,472.88	370,000.88	-6,072,877.00

项目	上年年末余额（万元）			
	不计息	固定利率	浮动利率	合计
金融资产总计	735,322.04	960,878.54	567,092.28	2,263,292.86
金融负债总计	1,802,011.81	6,006,997.88	454,201.14	8,263,210.83
金融资产负债缺口	-1,066,689.77	-5,046,119.34	112,891.14	-5,999,917.97

利率风险敏感性分析。于资产负债表日，在其他变量不变的情况下，假定利率上升或下跌 100 基点将会导致公司利润总额增加或减少人民币 3,700.01 万元(2021 年 12 月 31 日：增加或减少人民币 1,128.91 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 42,902.53 万元(2021 年 12 月 31 日：减少或增加人民币 44,373.70 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项目的债权计划和信托投资计划，其账面价值受该风险影响较小。因此本公司价格风险总体可控。

4、流动性风险

流动性风险，是指企业在履行以交付现金或其他金融资产的方式结算的义务时发生资金短缺的风险。公司战略转型持续深入推进，重点发展的业务均属资金密集型行业，资金需求较大，在当前政策、市场环境下，公司面临较大的资金压力和一定的流动性风险。对此，公司一是将积极加快房地产项目去化，加速销售货款回笼，并着力提高信托、保险等金融业务的盈利能力，从而增加公司的收入和利润；二是将加快推进资产优化处置和引进战略投资者，最大限度为公司回流资金，缓解流动性压力；三是将紧密跟进融资政策变化，充分用好多层次资本市场，综合运用股权、债权等各类融资方式，优化公司的资产负债结构；四是将加大财务统筹力度，做好相关资金安排和债务偿还工作，切实保护相关方利益。

本公司金融负债以未折现的合同现金流量按到期日列示如下：

项目	期末余额（万元）						
	未标明到期日	即时偿还	6 个月以内	6 至 12 月	1 至 5 年	5 年以上	合计
金融负债合计	2,144,777.66	2,373,124.36	1,473,334.40	2,097,898.91	869,687.78	461.60	8,959,284.71
项目	上年年末余额（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	1,526,204.09	620,895.17	1,680,948.87	3,077,298.92	1,356,742.01	1,121.77	8,263,210.83

5、其他业务相关风险

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

十一、公允价值的披露

1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量	--	--	--	--
（一）交易性金融资产	1,109,247,029.42	2,546,561,058.61	10,888,994,953.80	14,544,803,041.83
1.以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	1,109,247,029.42	2,546,561,058.61	3,734,922,118.22	7,390,730,206.25
（1）债务工具投资	-	-	-	-
（2）权益工具投资	708,093,873.58	1,005,252,487.58	247,880,446.04	1,961,226,807.20
（3）其他	401,153,155.84	1,541,308,571.03	3,487,041,672.18	5,429,503,399.05
2.指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	7,154,072,835.58	7,154,072,835.58
权益工具投资				
（二）衍生金融资产	-	-	468,545,573.13	468,545,573.13
（三）其他权益工具投资	-	-	110,060,677.67	110,060,677.67
（四）投资性房地产	-	-	6,519,903,128.03	6,519,903,128.03
出租的建筑物	-	-	6,519,903,128.03	6,519,903,128.03
持续以公允价值计量的资产总额	1,109,247,029.42	2,546,561,058.61	17,987,504,332.63	21,643,312,420.66
（五）交易性金融负债			846,584,917.67	846,584,917.67
指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			846,584,917.67	846,584,917.67
（六）衍生金融负债			22,749,886.82	22,749,886.82
持续以公允价值计量的负债总额			869,334,804.49	869,334,804.49

2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

交易性金融资产以及其他权益工具公允价值第一层次确定依据主要是交易所市场公开报价。

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

项目	期末公允价值	估值技术	重要参数
(一) 交易性金融资产	2,546,561,058.61	市价折扣法、当天成交利率计算收益	中国债券登记结算公司估值、国债逆回购 市场公开利率
1.以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	2,546,561,058.61		
(1) 债务工具投资	-		
(2) 权益工具投资	1,005,252,487.58		
(3) 其他	1,541,308,571.03		
(二) 衍生金融资产		市价折扣法	股票市场波动

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

项目	期末公允价值	估值技术	重要参数
(一) 交易性金融资产	10,888,994,953.80	现金流量折现法和市场比较法	流动性折扣、市场乘数、波动率、风险调整折扣等重要的不可观察参数。
1.以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	3,734,922,118.22		
(1) 债务工具投资	-		
(2) 权益工具投资	247,880,446.04		
(3) 其他	3,487,041,672.18		
2.指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	7,154,072,835.58		
(二) 衍生金融资产	468,545,573.13		
(三) 其他权益工具投资	110,060,677.67	现金流量折现法和可比市场法	租金增长率、利润率、折现率
(四) 投资性房地产	6,519,903,128.03		
(五) 交易性金融负债	846,584,917.67	现金流量折现法	计算期间现金净流折现率
指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	846,584,917.67		
(六) 衍生金融负债	22,749,886.82	市场比较法	市场乘数等重要的不可观察参数

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	转出	当期利得或损失总额	
		第三层次	第三层次	计入损益	计入其他综合收益
(一) 交易性金融资产	4,024,017,689.55	6,134,708.23	-	203,360,635.02	-
1.以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	4,024,017,689.55	6,134,708.23	-	203,360,635.02	-
(1) 债务工具投资	-	-	-	-	-
(2) 权益工具投资	369,387,569.79	6,134,708.23	-	-87,556,006.19	-
(3) 其他	3,654,630,119.76	-	-	290,916,641.21	-
2.指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产					
(二) 衍生金融资产	710,943,522.82	-	-	138,444,440.97	-
(三) 其他权益工具投资	109,742,137.68	-	-	-	318,539.99
(四) 投资性房地产	8,937,163,935.00	-	-	-201,042,902.01	-23,972,138.15
出租的建筑物	8,937,163,935.00	-	-	-201,042,902.01	-23,972,138.15
以公允价值计量的资产总额	13,781,867,285.05	6,134,708.23	-	140,762,173.98	-23,653,598.16
(五) 交易性金融负债	247,405,763.89	-	-	-412,027,955.37	-
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	247,405,763.89	-	-	-412,027,955.37	-
(六) 衍生金融负债	-	-	-	-	-
以公允价值计量的负债总额	247,405,763.89	-	-	-412,027,955.37	-

续上表

项目	购买、发行、出售				期末余额	对于在报告期末持有的资产，计入损益的当期未实现利得或变动
	购买\企业合并增加	其他转入	出售	其他转出		
(一) 交易性金融资产	26,147,072.71	7,154,072,835.58	524,737,987.29	-	10,888,994,953.80	450,326,056.37
1.以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	26,147,072.71		524,737,987.29	-	3,734,922,118.22	450,326,056.37
(1) 债务工具投资	-	-	-	-	-	-
(2) 权益工具投资	-	-	40,085,825.79	-	247,880,446.04	-87,556,123.94
(3) 其他	26,147,072.71		484,652,161.50	-	3,487,041,672.18	537,882,180.31
2.指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		7,154,072,835.58			7,154,072,835.58	
(二) 衍生金融资产	-	-	-	380,842,390.66	468,545,573.13	276,888,881.94
(三) 其他权益工具投资	-	-	-	-	110,060,677.67	-
(四) 投资性房地产	8,357,729.00	-	1,048,411,372.66	1,152,192,123.15	6,519,903,128.03	52,577,824.42
出租的建筑物	8,357,729.00	-	1,048,411,372.66	1,152,192,123.15	6,519,903,128.03	52,577,824.42
以公允价值计量的资产总额	34,504,801.71	7,154,072,835.58	1,573,149,359.95	1,533,034,513.81	17,987,504,332.63	779,792,762.73
(五) 交易性金融负债		187,167,975.13	-	16,776.72	846,584,917.67	-412,027,955.37
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		187,167,975.13	-	16,776.72	846,584,917.67	-412,027,955.37
(六) 衍生金融负债		22,749,886.82	-	-	22,749,886.82	-
以公允价值计量的负债总额		209,917,861.95	-	16,776.72	869,334,804.49	-412,027,955.37

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			
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；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	55.96%	55.96%

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
泛海实业股份有限公司	股东的子公司
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
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
北京民生典当有限责任公司	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	同一实际控制人

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
通海股权投资股份有限公司	同一实际控制人
北京经观文化传媒有限公司	同一实际控制人
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	同一实际控制人
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
泛海在线保险代理有限公司	股东的子公司
通海投资集团有限公司	同一实际控制人
通海置业投资管理有限公司	同一实际控制人
智海资本投资管理有限公司	股东的子公司
泛海控股国际投资有限公司	上市公司董事最近 12 个月内曾任该公司董事
Min yun Limited	股东的子公司
Oceanwide Millenium Limited	股东的子公司
Oceanwide Oceanpine Limited	股东的子公司
Tong hai International Group (USA) Co.Ltd (原“China Oceanwide USA Holdings Co.Ltd”)	股东的子公司
PT.China Oceanwide Indonesia	股东的子公司

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	酒店服务	510,263.57	1,185,308.31
民生财富投资管理有限公司	财务顾问费		5,660,377.37
北京经观文化传媒有限公司	广告服务		1,320,754.72
北京经观文化传媒有限公司	咨询服务		339,622.64
泛海酒店投资管理有限公司	赔付支出	184,818.34	404,194.69
北京经观文化传媒有限公司	赔付支出	11,737.00	120.00

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
泛海实业股份有限公司	赔付支出	72,207.84	902.00
中国泛海控股集团有限公司	赔付支出	266,325.00	-
泛海园艺技术工程有限公司	赔付支出	84,605.00	87,406.00
民生证券股份有限公司	赔付支出	4,800.00	29,286.90
常新资本投资管理有限公司	赔付支出	15,261.00	-
通海投资集团有限公司	赔付支出	1,930.00	-
泛海集团有限公司	赔付支出	690.00	-
中国泛海控股集团有限公司北京分公司	赔付支出		540.00
深圳市泛海三江电子股份有限公司	赔付支出		500.00
北京泛海东风置业有限公司	赔付支出	11,526.00	59,221.00
中国民生银行股份有限公司	手续费	-	188.68
泛海在线保险代理有限公司	保险代理	5,919,393.00	5,146,727.93
民生保险经纪有限公司	保险代理	1,737,657.00	2,432,006.21
中国泛海控股集团有限公司北京分公司	餐费、会议费等	123,524.54	1,397,118.73
泛海园艺技术工程有限公司	绿化工程	25,583,772.32	-
民生证券股份有限公司	佣金手续费		22,232.87
民生证券股份有限公司	函证服务费		566,037.74
深圳市泛海三江电子股份有限公司	安防产品及服务		9,670.98

(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	物业管理费	6,096,698.06	6,485,849.00
常新资本投资管理有限公司	物业管理费	36,448.18	41,259.84
陕西九州映红实业发展有限公司	物业管理费	424,620.24	508,839.07
泛海酒店投资管理有限公司	物业管理费	663,945.56	653,358.67
泛海实业股份有限公司	物业管理费	2,580,959.52	2,723,444.79
深圳市泛海三江电子股份有限公司	物业管理费	67,715.85	811,971.98
民生期货有限公司	物业管理费	27,869.01	14,620.33
民生证券股份有限公司	物业管理费	137,653.59	67,783.38
北京泛海东风置业有限公司	物业管理费	-	437,840.38
北京泛海东风置业有限公司	保费收入	1,148.18	21,005.63
中国泛海控股集团有限公司北京分公司	保费收入	-	22,496.51
泛海园艺技术工程有限公司	保费收入	49,271.02	73,121.39

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
民生保险经纪有限公司	保费收入	8,490.57	8,525.21
中国泛海控股集团有限公司	保费收入	3,255,073.00	3,134,332.49
陕西九州映红实业发展有限公司	保费收入	12,730.63	15,676.47
泛海酒店投资管理有限公司	保费收入	1,341,964.70	870,276.05
泛海实业股份有限公司	保费收入	376,163.08	364,392.60
山东泛海公益基金会	保费收入	1,387.68	1,415.35
海墨文化传媒股份有限公司	保费收入	455.83	5,638.31
民生控股股份有限公司	保费收入	24,920.73	25,944.11
深圳市泛海三江电子股份有限公司	保费收入	-	183,694.24
深圳市泛海三江科技发展有限公司	保费收入	2,430.06	4,347.64
泛海公益基金会	保费收入	3,454.23	3,984.80
北京民生典当有限责任公司	保费收入	4,118.42	5,635.74
北京经观文化传媒有限公司	保费收入		17,916.74
陕西秦皇大剧院演艺有限公司	保费收入		6,310.46
泛海集团有限公司	保费收入	41,091.26	38,953.24
民生财富投资管理有限公司	保费收入	6,668.42	38,530.89
民生证券股份有限公司	保费收入	86,656.00	43,397.85
泛海能源控股股份有限公司	保费收入	5,428.80	
泛海投资集团有限公司	保费收入	5,281.05	
泛海在线保险代理有限公司	保费收入	20,406.00	
泛海能源投资包头有限公司	保费收入	2,861.93	2,345.77
常新资本投资管理有限公司	保费收入	8,614.02	-
智海资本投资管理有限公司	保费收入	9,487.42	8,266.75
泛海酒店投资管理有限公司	转售水电费	5,599,079.76	9,530,633.99
泛海酒店投资管理有限公司	广告服务	4,933.96	-
通海控股有限公司	出售商品		5,080,492.48
北京泛海东风置业有限公司	出售商品		-54,183.84
中国民生银行股份有限公司	受托资产管理业务		660,377.36
北京民生典当有限责任公司	手续费及佣金收入		1,886.79

(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
-------	--------	-----------	-----------

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
中国民生银行股份有限公司	武汉泛海城市广场商铺	1,003,829.38	2,424,834.63
泛海酒店投资管理有限公司	杭州泛海钓鱼台酒店		14,285,714.25
泛海酒店投资管理有限公司	武汉泛海喜来登酒店及二期公寓楼	21,015,396.43	40,800,350.99
泛海酒店投资管理有限公司	武汉泛海费尔蒙酒店	1,904,761.89	11,428,571.41
民生保险经纪有限公司	武汉泛海城市广场写字楼	42,716.64	42,951.92
民生证券股份有限公司	武汉民生金融中心	331,183.44	137,993.10
通海置业投资管理有限公司	港陆广场写字楼	841,273.06	2,989,478.01
深圳市泛海三江电子股份有限公司	荔园大厦		75,428.57
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		646,016.66

本公司作为承租方：

出租方名称	租赁资产种类	简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金费用		支付的租金		承担的租赁负债利息支出		增加的使用权资产	
		本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额
常新资本投资管理有限公司	泛海名人广场综合楼三楼	-	546,576.67	-	120,000.00				
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	209,858.23	32,475,879.18	31,216,247.70	22,341,126.52	5,020,867.17	7,960,814.07	3,615,680.91	29,888,675.08
泛海能源控股股份有限公司	车辆	-	88,571.43	-	-				
中国泛海控股集团有限公司	车辆	433,836.00	477,669.92	341,166.67	288,000.00				
Tong hai International Group (USA) Co.Ltd.	旧金山内河码头中心三号 塔楼 29 楼	313,597.94	248,782.01	1,686,122.12	644,680.32	79,574.37	72,593.71		
PT.China Oceanwide Indonesia	雅加达 TCC-Batavia 楼 1 塔 32 层，雅加达 Senopati Penthouse 公寓					36,754.83	163,121.46		
泛海实业股份有限公司山东 商会大厦分公司	济南山东商会大厦 17 楼			762,956.48	836,901.92	19,708.51	54,957.88		
中国民生银行股份有限公司 天津分行	中国民生银行天津分行办 公楼				892,936.00		9,809.16		
民生保险经纪有限公司	车辆				28,966.67				
IDC Magyaroszag Kft.	匈牙利布达佩斯办公楼	-	143,965.37		111,973.07				

(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	1,050,000,000.00	2017.5.3	2022.11.3	否
本公司	武汉公司	250,000,000.00	2018.4.18	2022.11.3	否
本公司	武汉公司	1,547,000,000.00	2017.8.3	2024.4.20	否
本公司	武汉公司	90,000,000.00	2017.12.28	2024.5.3	否
本公司	武汉公司	600,000,000.00	2018.1.8	2024.5.3	否
本公司	武汉公司	49,000,000.00	2018.1.9	2024.5.3	否
本公司	武汉公司	150,000,000.00	2018.4.3	2024.5.3	否
本公司	武汉公司	611,029,358.00	2018.8.2	2023.7.20	否
本公司	武汉公司	800,000,000.00	2018.12.14	2023.12.14	否
本公司	武汉公司	810,000,000.00	2018.12.28	2023.12.28	否
本公司	武汉公司	50,000,000.00	2019.3.19	2024.3.19	否
本公司	武汉公司	102,020,000.00	2019.6.28	2024.3.19	否
本公司	武汉公司	1,256,649,188.94	2019.4.30	2021.7.30	否
本公司	武汉公司	116,000,000.00	2020.2.11	2023.10.17	否
本公司	武汉公司	1,651,600,000.00	2020.3.12	2025.3.11	否
本公司	武汉公司	1,394,400,000.00	2020.4.20	2025.3.11	否
本公司	武汉公司	545,000,000.00	2021.01.27	2024.1.27	否
本公司	武汉中心公司	1,974,000,000.00	2018.6.20	2023.6.18	否
本公司	武汉中心公司	1,998,000,000.00	2018.6.26	2023.6.18	否
本公司	武汉中心公司	34,000,000.00	2020.1.20	2023.10.11	否
本公司	武汉城广公司	582,103,326.13	2018.8.2	2023.7.20	否
本公司	青岛公司	888,000,000.00	2020.12.28	2023.12.28	否
本公司	星火公司	1,628,089,759.59	2020.6.16	2024.6.14	否
本公司	股权公司	368,000,000.00	2017.6.29	2023.12.27	否
本公司	山海天公司	69,532,487.00	2019.12.18	2024.9.25	否
本公司	洛杉矶公司	美元 125,500,000.00	2015.7.20	2022.12.21	否
本公司	泛海控股国际发展第三有限公司	美元 210,200,000.00	2018.10.31	2023.5.23	否
本公司	泛海控股国际发展第三有限公司	美元 133,955,000.00	2019.5.23	2023.3.23	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	泛海控股国际发展第三有限公司	美元 146,045,000.00	2021.5.20	2024.5.20	否
折合人民币合计		22,902,435,008.45			

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
中泛集团有限公司	泛海控股国际金融发展有限公司	港币 1,168,996,507.89	2018.12.3	2022.6.30	否
中泛集团有限公司	Oceanwide Center LLC	美元 9,000,000.00	2018.9.6	2025.9.6	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、中泛集团有限公司	中国通海金融	港币 337,000,000.00	2020.7.10	2023.3.31	否
武汉城广公司	武汉公司、大连公司、黄金山公司、星火公司	4,083,614,994.25	2020.8.21	2023.8.21	否
中泛集团有限公司	隆亨资本有限公司	港币 399,683,763.96	2019.8.22	2022.6.21	否
中泛控股有限公司、中泛电力投资控股有限公司、中泛房地产开发第二有限公司、中泛房地产开发第四有限公司、中泛房地产开发第五有限公司、夏威夷泛海不动产开发公司、夏威夷泛海不动产投资公司、夏威夷泛海不动产管理公司、泛海夏威夷度假村有限	中泛房地产开发控股有限公司	美元 127,891,613.71	2019.11.6	2021.11.6	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
公司、泛海夏威夷度假社区有限公司、泛海夏威夷度假天堂有限公司					
中泛控股有限公司	洛杉矶公司	美元 100,000,000.00	2020.3.5		否
武汉城广公司	武汉中心公司	1,145,101,956.60	2021.12.31	2022.6.30	否
武汉城广公司	武汉公司	1,058,872,514.90	2021.12.31	2022.6.30	否
武汉城广公司	武汉中心公司	282,838,480.40	2021.12.31	2022.6.30	否
折合人民币合计		9,922,508,249.62			

3) 本公司作为被担保方

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
实际控制人、中国泛海	泛海控股	1,567,378,687.50	2018.9.10	2021.11.10	否
实际控制人、中国泛海	泛海控股	300,000,000.00	2019.7.9	2022.1.9	否
中国泛海	泛海控股	250,000,000.00	2019.7.9	2022.7.9	否
中国泛海	泛海控股	500,000,000.00	2019.12.25	2022.12.25	否
实际控制人、中国泛海	泛海控股	573,200,000.00	2020.1.23	2023.1.23	否
中国泛海	泛海控股	400,000,000.00	2020.2.27	2023.2.27	否
实际控制人、中国泛海	泛海控股	816,400,000.00	2020.6.19	2023.6.19	否
实际控制人、中国泛海	泛海控股	594,800,000.00	2020.7.21	2023.7.21	否
实际控制人、中国泛海	泛海控股	1,160,000,000.00	2019.12.17	2023.11.17	否
实际控制人、中国泛海	泛海控股	1,160,000,000.00	2019.12.18	2023.11.17	否
实际控制人、中国泛海	泛海控股		2019.9.12	2023.8.11	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
海		1,780,000,000.00			
实际控制人、中国泛海	泛海控股	2,700,000,000.00	2020.10.13	2023.10.12	否
实际控制人	武汉公司	1,651,600,000.00	2020.3.12	2025.3.11	否
实际控制人	武汉公司	1,394,400,000.00	2020.4.20	2025.3.11	否
实际控制人	武汉中心公司	1,974,000,000.00	2018.6.20	2023.6.18	否
实际控制人	武汉中心公司	1,998,000,000.00	2018.6.26	2023.6.18	否
实际控制人	中国通海金融	港币 337,000,000.00	2020.7.10	2023.3.31	否
实际控制人	泛海控股	2,400,000,000.00	2019.3.27	2023.2.24	否
中国泛海	泛海控股、武汉公司、大连公司、黄金山公司、星火公司	4,486,610,554.39	2020.8.21	2023.8.21	否
中国泛海、通海控股	中泛集团有限公司	1,714,368,085.44	2018.11.19	2023.11.14	否
中国泛海	武汉公司	2,187,156,558.33	2021.12.31	2023.12.31	否
折合人民币合计		29,908,941,129.97			

4) 本公司或子公司作为担保方为其他方提供担保

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
本公司	中国泛海	5,890,155,155.37	2020.8.21	2023.8.21	否
本公司	中国泛海	4,842,500,000.00	2020.12.23	2021.6.18	否
合计		10,732,655,155.37			

(6) 关联方资金拆借

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
本期拆入				
中国泛海控股集团有限公司	415,024,096.67	2022.1.6-2022.12.31	2023.1.5-2023.12.30	
中国泛海国际投资有限公司	1,351,628,328.43	2022.1.6-2022.12.31	2023.1.5-2023.12.31	

本期偿还				
中国泛海控股集团有限公司	1,559,300,308.65	2021.1.30~2021.12.31	2022.1.29~2022.12.31	
中国泛海国际投资有限公司	1,012,745.44	2021.1.30~2021.12.31	2022.1.29~2022.12.31	

(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）
民生信托	信托计划	167,564.25	96,414.88	-21,613.74
民生信托	基金	7,482.95	38,743.61	-
中国通海金融	基金	3,681.93	5,999.09	94.29

(8) 关联方资产转让、债务重组情况

本期及上年同期均未发生关联方资产转让、债务重组情况。

(9) 关键管理人员报酬

项目	本期发生额（万元）	上期发生额（万元）
关键管理人员报酬	1,808.84	2,228.48

(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14.85万元。

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26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2022年12月31日，武汉公司尚有1宗土地未办理土地使用权证。

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

③存款

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

④业务合作代理

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

6、关联方应收应付款项

(1) 应收项目

项目名称	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	35,748,534.23	1,787,426.71	21,931,932.99	1,096,596.65
	泛海实业股份有限公司	1,321,792.05	66,089.60	1,299,842.50	64,992.13
	陕西秦皇大剧院演艺有限公司	11,000.00	550.00	11,000.00	550.00
	泛海园艺技术工程有限公司	446,300.14	22,315.01	377,329.82	18,866.49
	Oceanwide Millenium Limited	894,559.40		-	
	中国泛海国际投资有限公司	5,949.45		1,215.70	
	通海控股有限公司			62,088.28	
	通海置业投资管理有限公司			3,138,951.91	
	海墨文化传媒股份有限公司	251,045.65	12,552.28	250,111.68	12,505.58
	中国民生银行股份有限公司	-	-	1,548,895.72	77,444.79
	陕西九州映红实业发展有限公司	400,827.52	20,041.38	232,399.58	11,619.98
	泛海投资集团有限公司	1,623,814.91	81,190.75	1,623,814.91	81,190.75
	民丰资本投资管理有限公司	142,351.98	7,117.60	142,351.98	7,117.60
	泛海在线保险代理有限公司	372,390.81	18,619.54	372,390.81	18,619.54
	泛海能源控股股份有限公司	210,487.43	10,524.37	210,487.43	10,524.37
	民生财富投资管理有限公司	143,444.95	7,172.25	112,847.93	5,642.40
	亚太寰宇投资有限公司	780,435.78	39,021.79	780,435.78	39,021.79
其他应收款					
	中国泛海控股集团北京分公司	4,138,652.97	14,247.54	38,343,435.32	718,740.67
	泛海实业股份有限公司	209,225.48	2,092.25	209,225.48	2,092.25
	泛海投资集团有限公司	4,941,177.00	247,058.85	4,941,177.00	247,058.85
	通海股权投资股份有限公司			4,000,000.00	200,000.00
	泛海园艺技术工程有限公司			68,970.32	3,448.52

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	17,999,000.00	-	17,999,000.00	-
	通海控股有限公司	499,604.09	24,980.20	499,604.09	24,980.20
	泛海酒店投资管理有限公司	20,224,097.04	1,011,204.85	9,510,454.64	475,522.73
	泛海控股国际投资有限公司	56,221,027.58			
	民生保险经纪有限公司	33,789.19	1,689.46		
应收股利					
	民生证券股份有限公司	88,865,850.75	-		
应收保费					
	中国泛海控股集团有限公司	9,677,473.17		6,719,565.26	
	民生财富投资管理有限公司	-		107,113.68	
	陕西秦皇大剧院演艺有限公司	44,871.67		42,331.76	
	民丰资本投资管理有限公司	-		1,698.11	
	泛海园艺技术工程有限公司	15,756.45		13,503.00	
	海墨文化传媒股份有限公司	6,600.00		6,226.42	
	泛海实业股份有限公司	5,813.53			
	泛海集团有限公司	367.10			
	泛海能源控股股份有限公司	97.96			
预付账款					
	泛海园艺技术工程有限公司	3,409,190.12		14,325,892.92	
	中国泛海控股集团有限公司北京分公司	-		76,484.31	
交易性金融资产					
	Minyun Limited	9,711,432.20		14,117,032.47	
债权投资					
	中国泛海国际投资有限公司	1,090,778,901.77	840,458,029.30	982,628,046.13	707,287,027.85
	Minyun Limited	62,873,165.31	46,470,727.89	57,205,586.21	39,838,917.40
融出资金					
	Minyun Limited	4,652,402.66		3,913,978.71	
	中国泛海国际投资有限公司	6,926,006.54		20,834,800.04	

(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			

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
	泛海投资集团有限公司	441,766.08	-
	泛海园艺技术工程有限公司	29,179,030.19	2,539,732.54
	泛海酒店投资管理有限公司	-	7,719,352.00
	常新资本投资管理有限公司	1,119,266.55	669,405.50
	PT China Oceanwide Indonesia	18,757,920.70	
其他应付款			
	中国泛海控股集团有限公司	3,275,889,441.78	4,208,831,302.64
	泛海酒店投资管理有限公司	152,325,474.05	168,710,039.81
	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
	Tonghai International Group (USA)Co.Ltd	912,771.20	539,157.23
	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	10,125.36	12,116.97
	中国泛海控股集团有限公司北京分公司	35,349,013.76	3,173,996.96
	通海置业投资管理有限公司	13,685.90	968,360.27
	泛海投资集团有限公司	13,705.07	6,725,954.44
	北京泛海东风置业有限公司	755,810,151.89	1,146,313,591.82
	通海投资集团有限公司	-	10,000,000.00
	陕西九州映红实业发展有限公司	949,697.94	3,285,240.12
	民生证券股份有限公司	209,505.00	205,905.00
	民生期货有限公司	180.00	180.00
	中国泛海国际投资有限公司	1,413,319,855.26	
	亚太寰宇投资有限公司	13,635,679.54	
	通海控股有限公司	607,434.00	
预收账款			
	泛海酒店投资管理有限公司	200,000.00	115,818.00
	民生证券股份有限公司	-	82,795.85
合同负债			
	泛海酒店投资管理有限公司	-	28,727.18
	民生证券股份有限公司	594.34	51,061.07
	民生期货有限公司	-	9,834.78
	泛海投资集团有限公司	169.82	
	民生财富投资管理有限公司	764.13	

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
预收保费			
	泛海酒店投资管理有限公司	-	2,696.61
	泛海集团有限公司	6,485.40	7,011.34
	泛海能源控股股份有限公司	1,730.73	
	泛海园艺技术工程有限公司	11,868.00	
应付手续费			
	民生保险经纪有限公司	845,904.03	812,290.63
	泛海在线保险代理有限公司	719,216.92	331,908.84
应付赔付款			
	泛海实业股份有限公司	-	84.91
	陕西九州映红实业发展有限公司	84.91	84.91
一年内到期的非流动负债			
	中国泛海控股集团有限公司北京分公司	43,608,750.63	77,953,688.90
	Tonghai International Group (USA) Co. Ltd.	-	4,431,042.57
	PT. China Oceanwide Indonesia	-	16,951,133.75
	泛海实业股份有限公司山东商会大厦分公司	4,003.44	578,078.57
	中国民生银行股份有限公司	9,223,386,945.65	6,292,343,687.29
租赁负债			
	中国泛海控股集团有限公司北京分公司	13,122,079.29	63,220,779.51
	泛海实业股份有限公司山东商会大厦分公司	-	132,841.57
短期借款			
	中国民生银行股份有限公司	8,019,263,024.02	7,455,591,496.22
拆入资金			
	中国民生银行股份有限公司	301,224,533.20	333,066,243.52
长期借款			
	中国民生银行股份有限公司	2,046,000,000.00	4,246,000,000.00

十三、承诺及或有事项

1、重要承诺事项

截止 2022 年 12 月 31 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 40.42 亿元。

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 2022 年 12 月 31 日累计余额为 62.16 亿元。
- 2) 本公司关联担保情况详见附注“十二、5 关联交易情况”之 (5) 关联担保情况。本公司或子公司作为担保方为非关联方提供担保情况如下：

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	东风公司	1,242,000,000.00	2018.7.17	2023.7.15	否
本公司	东风公司	604,000,000.00	2018.7.26	2023.7.15	否
中泛控股	中泛房地产开发第三有限公司	美元165,000,000.00	2019.5.22	2022.5.21	否
中泛控股	中泛置业控股有限公司	美元151,054,237.67	2019.9.27	2022.9.26	否
折合人民币合计		3,995,199,209.55			

(2) 涉诉事项

①股权转让纠纷案

a. 杭州陆金汀股份转让纠纷案

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

②融资纠纷案

a. 山东高速融资纠纷案

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

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

前期济南中院在诉讼过程中对公司持有的民生证券股份有限公司（以下简称“民生证券”）350,000 万股股份进行了冻结。

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

b. 中山证券债券交易纠纷案

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

c. 中信信托融资纠纷案

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

d. 信托计划债券纠纷案

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

e. 融创集团债券纠纷案

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

f. 美元债纠纷-中泛集团清盘申请

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

g. 中国农发行金融借款纠纷

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

h. 前海人寿债券交易纠纷

公司分别于 2022 年 1 月 11 日、2022 年 1 月 29 日以及 2022 年 2 月 8 日收到北京金融法院送达的 5 件诉讼案件材料，前海人寿保险股份有限公司（以下简称“前海人寿”）因公司债券交易纠纷将公司起诉至法院。目前此案尚未正式开庭。

i. 深圳市臻悦商业保理合同纠纷案

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

j. 美元债纠纷-中泛集团诉讼

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

③工程纠纷案**a. 洛杉矶项目承包商纠纷案**

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

b. 旧金山项目承包商纠纷案

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

c. 东风公司工程欠款纠纷

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

d. 中建筑港集团有限公司施工合同纠纷案

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

④信托营业纠纷

截止 2022 年 12 月 31 日，本公司子公司民生信托因营业信托纠纷等原因引发诉讼多宗，根据管理层判断上述涉诉信托项目中本公司预估需承担赔偿责任的信托项目规模余额 291.53 亿元。截止 2022 年 12 月 31 日，民生信托管理层根据一审或二审已判决案件的涉诉项目规模余额、预估赔付率和底层资产估值，计提预计负债 60.98 亿元。针对一审未判决的诉讼及尚未进入司法程序的潜在营业信托纠纷等事项，民生信托无法判断被判令承担相关责任的可能性，故未就这些事项确认预计负债。

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

十四、资产负债表日后事项

1、重要的非调整事项

项目	内容	对财务状况和经营成果的影响数	无法估计影响数的原因
重要的诉讼事项	因公司与烟台山高弘灏投资中心（有限合伙）发生合同纠纷，济南中院在京东司法拍卖平台拍卖公司持有的民生证券 347,066.67 万股股权。2023 年 3 月 15 日，上述拍卖已成交，由竞买人无锡市国联发展（集团）有限公司以最高应价竞得，拍卖成交价为 9,105,426,723.00 元。	鉴于诉讼事项正在进行过程中，目前无法估计其对公司的最终影响。	本次拍卖事项涉及变更民生证券主要股东，根据中国证监会《证券公司股权管理规定》的相关规定，本次变更主要股东事项尚需通过中国证监会核准，故标的物能否最终成交尚存在不确定性。

2、重要的调整事项

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

3、利润分配情况

公司 2022 年度拟不派发现金红利，不送红股，也不以资本公积金转增股本。

十五、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

期末/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、营业总收入	7,140,924,390.93	6,008,650,883.51			-79,015,248.19	13,070,560,026.25
1.在某一时刻确认收入	6,492,286,894.51					6,492,286,894.51
2.在某一时间段内确认收入	648,637,496.42	6,008,650,883.51			-79,015,248.19	6,578,273,131.74
二、营业费用	10,917,163,124.78	5,504,924,606.69	-381,842,939.14	15,793,133.20	-341,058,830.80	15,714,979,094.73
三、营业利润（亏损）	-1,685,579,790.46	-413,928,537.09	-4,704,096,886.56	-15,780,096.24	262,043,582.61	-6,557,341,727.74
四、资产总额	80,088,515,775.31	26,052,431,007.63	16,592,148,821.70	3,697,187,796.73	-21,239,866,857.33	105,190,416,544.04
五、负债总额	81,203,077,551.24	16,736,630,669.91	13,906,395,541.87	2,869,818,664.47	-10,419,880,016.80	104,296,042,410.69
六、补充信息						
1.折旧和摊销费用	182,733,271.79	224,762,609.67	1,034,046.14	1,879,166.30		410,409,093.90
2.当前确认的减值损失	-56,664,867.52	854,669,218.45	1,238,138,875.98	-		2,036,143,226.91
3.资本性支出	11,557,293.01	113,338,858.16	-	-		124,896,151.17

期初/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、营业总收入	8,439,913,256.14	6,765,532,678.20			-282,643,150.55	14,922,802,783.79
1.在某一时点确认收入	7,733,600,439.83					7,733,600,439.83
2.在某一时间段内确认收入	706,312,816.31	6,765,532,678.20			-282,643,150.55	7,189,202,343.96
二、营业费用	10,307,211,663.07	8,904,930,222.72	550,479,408.71	55,049,760.84	-128,906,218.80	19,688,764,836.54
三、营业利润（亏损）	-4,199,271,037.62	-6,209,732,393.71	-1,148,136,044.36	-375,731,142.59	-265,936,788.90	-12,198,807,407.18
四、资产总额	95,351,888,480.23	25,547,127,867.00	19,816,530,164.08	3,463,690,814.22	-33,934,021,308.31	110,245,216,017.22
五、负债总额	84,521,917,788.22	11,260,403,922.43	14,694,661,809.69	2,596,468,349.93	-16,601,170,691.10	96,472,281,179.17
六、补充信息						
1.折旧和摊销费用	161,220,504.83	332,992,605.51	3,701,081.35	3,145,078.36		501,059,270.05
2.当前确认的减值损失	4,205,834,889.20	2,497,483,410.17	2,749,323.72	320,731,876.15		7,026,799,499.24
3.资本性支出	1,698,671.22	170,623,446.93	-	-		172,322,118.15

2、公司股权质押、冻结情况

截止 2022 年 12 月 31 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	2020 年 9 月 1 日~至办理解除质押登记之日
中国泛海	平安信托有限责任公司	44,870,790	2019 年 12 月 16 日~至办理解除质押登记之日
中国泛海	新华信托股份有限公司	465,220,000	2017 年 8 月 16 日~至办理解除质押登记之日
中国泛海	中国民生银行股份有限公司北京分行	431,530,000	2019 年 3 月 26 日~至办理解除质押登记之日
中国泛海	中融国际信托有限公司	794,078,833	2017 年 4 月 17 日~至办理解除质押登记之日
中国泛海	浙商银行股份有限公司	56,000,000	2020 年 9 月 22 日~至办理解除质押登记之日
中国泛海	中原信托有限公司	675,047,368	2017 年 5 月 24 日~至办理解除质押登记之日
泛海能源	中原信托有限公司	124,000,000	2017 年 5 月 25 日~至办理解除质押登记之日

注：截至 2022 年 12 月 31 日，中国泛海所持公司股份 2,907,555,351 股全部被司法冻结，其中 2,834,946,991 股被质押。

十六、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应收款项：										
按组合计提坏账准备的应收账款	1,760,756.36	100%	88,037.82	5%	1,672,718.54	257,569.45	100%	12,878.47	5%	244,690.98
合计	1,760,756.36	100%	88,037.82	5%	1,672,718.54	257,569.45	100%	12,878.47	5%	244,690.98

期末无单项金额重大并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
非金融行业应收款项余额百分比法	1,760,756.36	88,037.82	5%
合计	1,760,756.36	88,037.82	--

按账龄披露

账龄	账面余额
1 年以内（含 1 年）	1,670,971.00
1 至 2 年	5.36
2 至 3 年	89,780.00
小计	1,760,756.36
减：坏账准备	88,037.82
合计	1,672,718.54

（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	其他	
按照组合计提的坏账准备	12,878.47	89,359.02	14,199.67			88,037.82
合计	12,878.47	89,359.02	14,199.67			88,037.82

（3）本期无核销应收账款

（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	应收账款期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
法人一	746,545.00	42.40%	37,327.25
法人二	466,257.00	26.48%	23,312.85
自然人一	126,750.00	7.20%	6,337.50
法人三	115,353.00	6.55%	5,767.65
自然人二	84,804.00	4.82%	4,240.20
合计	1,539,709.00	87.45%	76,985.45

（5）期末无因金融资产转移而终止确认的应收账款

（6）期末无转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

2、其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收股利	88,865,850.75	
其他应收款	28,262,156,284.23	33,813,435,128.28
合计	28,351,022,134.98	33,813,435,128.28

(1) 应收股利分类

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额
应收联营企业股利	88,865,850.75	
合计	88,865,850.75	

(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
往来款	14,092,770,767.51	33,811,564,801.74
押金保证金	319,073.00	1,574,443.03
预计无法收回款项	20,345,768,670.45	5,800.00
其他	574,260.96	394,321.75
合计	34,439,432,771.92	33,813,539,366.52

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)	
2022 年 1 月 1 日余额	98,438.24		5,800.00	104,238.24
2022 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	1,394,624.25		6,177,226,020.99	6,178,620,645.24
本期转回	1,448,395.79			1,448,395.79
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2022 年 12 月 31 日余额	44,666.70		6,177,231,820.99	6,177,276,487.69

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

系子公司中泛集团亏损导致净资产为负，母公司单体报表对其应收款项按照预期损失计提坏账准备。

按账龄披露

账龄	期末余额
1 年以内(含 1 年)	3,056,929,722.95

1 至 2 年	8,902,981,390.15
2 至 3 年	11,738,428,371.48
3 年以上	10,741,093,287.34
小计	34,439,432,771.92
减：坏账准备	6,177,276,487.69
合计	28,262,156,284.23

注：其他应收款主要为与集团内部公司之间的往来款。

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	核销	其他	
按照单项计提的坏账准备	5,800.00	6,177,226,020.99				6,177,231,820.99
按照组合计提的坏账准备	98,438.24	1,394,624.25	1,448,395.79			44,666.70
合计	104,238.24	6,178,620,645.24	1,448,395.79			6,177,276,487.69

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	1,734,588,557.10	1 年以内	5.04%	6,177,226,020.99
		6,067,448,539.65	1-2 年	17.62%	
		3,833,306,642.65	2-3 年	11.13%	
		8,710,419,131.05	3 年以上	25.29%	
	小计	20,345,762,870.45		59.08%	6,177,226,020.99
星火公司	往来款	57,508,173.89	1 年以内	0.17%	
		204,228,908.57	1-2 年	0.59%	
		7,032,163,627.88	2-3 年	20.42%	
	小计	7,293,900,710.34		21.18%	
武汉公司	往来款	759,095,851.79	1 年以内	2.20%	
		1,291,572,043.12	1-2 年	3.75%	
	小计	2,050,667,894.91		5.95%	
大连公司	往来款	359,383.79	1 年以内	0.00%	

		365,659,075.63	1-2 年	1.06%	
		28,367,061.79	2-3 年	0.08%	
		735,891,924.21	3 年以上	2.14%	
	小计	1,130,277,445.42		3.28%	
大连黄金山	往来款	7,520,000.00	1 年以内	0.02%	
		762,997,823.18	1-2 年	2.22%	
		145,361,214.54	2-3 年	0.42%	
		90,236,459.73	3 年以上	0.26%	
	小计	1,006,115,497.45		2.92%	
合计	--	31,826,724,418.57	--	92.41%	6,177,226,020.99

7) 期末无涉及政府补助的应收款项

8) 期末无因金融资产转移而终止确认的其他应收款

9) 期末无转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

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	45,028,003,697.88	1,314,562,251.78	43,713,441,446.10	45,028,003,697.88	1,314,562,251.78	43,713,441,446.10
对联营、合营企业投资	4,820,088,244.77		4,820,088,244.77	4,976,765,064.86		4,976,765,064.86
合计	49,848,091,942.65	1,314,562,251.78	48,533,529,690.87	50,004,768,762.74	1,314,562,251.78	48,690,206,510.96

(1) 对子公司投资

被投资单位	期初余额(账面价值)	本期增减变动				期末余额(账面价值)	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	计提减值准备	其他		
武汉公司	34,599,776,320.92					34,599,776,320.92	
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
不动产公司	1,000,000,000.00					1,000,000,000.00	
电力控股	906,801,748.22					906,801,748.22	93,198,251.78

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	43,713,441,446.10					43,713,441,446.10	1,314,562,251.78

(2) 对联营、合营企业投资

投资单位	期初余额(账面价值)	本期增减变动							期末余额(账面价值)	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备		
联营企业										
三江电子	121,793,846.89		121,586,468.28	-207,378.61						
酒管公司	65,754,140.59			-2,745,211.36					63,008,929.23	
民生证券	4,789,217,077.38			65,471,120.40		-8,743,031.49	-88,865,850.75		4,757,079,315.54	
合计	4,976,765,064.86		121,586,468.28	62,518,530.43		-8,743,031.49	-88,865,850.75		4,820,088,244.77	

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	47,178,285.41	10,979,188.80	30,475,842.48	1,901,541.84
合计	47,178,285.41	10,979,188.80	30,475,842.48	1,901,541.84

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		112,199,857.15
权益法核算的长期股权投资收益	62,518,530.43	314,913,565.99
处置长期股权投资产生的投资收益	44,013,531.72	629,100,693.82
处置交易性金融资产取得的投资收益		280,389.48
其他		-4,011,424.05
合计	106,532,062.15	1,052,483,082.39

十七、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

√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）	-1,924,615,772.50	
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）	14,110,732.98	
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	-6,081,658,836.27	
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、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生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、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	24,360,413.47	
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	-201,042,902.01	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-1,870,598,708.94	
减：所得税影响额	-2,030,588,223.97	
少数股东权益影响额（税后）	-1,047,395,990.24	
合计	-6,961,460,859.06	--

其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况：

□适用 √不适用

公司不存在其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况。

将《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项目的情况说明

√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，持有债权投资产生的投资收益以及处置交易性金融资产、交易性金融负债及等取得的投资收益	-412,027,955.37	公司持有的原境外子公司股权于出表后列报为交易性金融工具，由于其经营活动引起的权益变动列报为公允价值变动损益，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	-6490.59%	-2.2202	-2.2202

扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-2573.99%	-0.8805	-0.8805
-------------------------	-----------	---------	---------

3、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

(2) 同时按照境外会计准则与按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

(3) 境内外会计准则下会计数据差异原因说明，对已经境外审计机构审计的数据进行差异调节的，应注明该境外机构的名称

适用 不适用