

中国泛海控股集团有限公司

2018 年度合并财务报表

审计报告



中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)

ZHONGXINGHUA CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

地址：北京市西城区阜外大街 1 号四川大厦东座 15 层

邮编：100037

电话：(010) 68364878

传真：(010) 68364875

目 录

一、审计报告

二、审计报告附送

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

三、审计报告附件

1. 中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）营业执照复印件
2. 中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）执业证书复印件
3. 中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）证券、期货相关业务许可证复印件
4. 注册会计师执业证书复印件



中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

ZHONGXINGHUA CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

地址（Add）：北京市西城区阜外大街1号四川大厦东座15层

F15, Sichuan Building East, No.1 Fu Wai Da Jie, Xicheng District, Beijing, China

电话（Tel）：010-68364878 传真（Fax）：010-68364875

审计报告

中兴华审字（2019）第011288号

中国泛海控股集团有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了中国泛海控股集团有限公司（以下简称“贵公司”）的财务报表，包括2018年12月31日的合并资产负债表，2018年度的合并利润表、合并现金流量表、合并所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了贵公司2018年12月31日合并财务状况以及2018年度合并经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

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

三、关键审计事项

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

（一）收入确认风险

1、事项描述

如合并财务报表“附注六、55 营业收入和营业成本”所列示：

（1）房地产销售收入

房地产开发项目的收入占贵公司2018年营业收入总额的23.54%。贵公司在以下所有条件均已满足时确认房地产开发项目的收入：①与客户签署了买卖合同；②收



取首期款项并已办理银行按揭手续或分期收取的款项超过 50%以上；③房产主体完工并验收合格。

（2）手续费及佣金净收入

手续费及佣金收入占贵公司 2018 年营业收入总额的 16.18%。手续费及佣金收入主要包括信托手续业务、证券经纪业务、投资银行业务等。确定信托手续业务收入、投资银行业务收入的确认时点会涉及对评估贵公司何时有权收取相关款项的重大的管理层判断。

由于营业收入是贵公司关键业绩指标之一，且存在可能操纵收入确认时点以达到特定目标或预期的固有风险。单个房地产开发项目销售收入确认上的细小错误汇总起来可能对贵公司的利润产生重大影响；同时确定手续费及佣金收入的确认时点会涉及管理层判断，可能对贵公司的净利润产生重大影响；因此，我们将贵公司房地产开发项目的收入确认、手续费及佣金收入的确认识别为关键审计事项。

2、审计应对

（1）与房地产开发项目的收入确认的评价相关的审计程序中包括以下程序：

①评价与房地产开发项目的收入确认相关的关键内部控制的设计和运行有效性；

②就本年确认房产销售收入的项目，选取样本，检查买卖合同、收款情况、房管局相关备案信息及可以证明房产主体完工并验收合格的支持性文件，以评价相关房产销售收入是否已按照集团的收入确认政策确认、是否在恰当的期间确认；

（2）与评价手续费及佣金收入的确认相关的审计程序中包括以下程序：

①评价与收入确认相关的关键内部控制的设计和运行有效性；

②就信托业务收入，在抽样的基础上，检查客户服务协议，并评价收入确认是否符合相关协议的约定条款，以及是否符合贵公司按照企业会计准则制定的收入确认政策；在抽样的基础上，根据资产管理规模和相关资产管理合同中约定的管理费率，对本年度确认的资产管理业务收入执行重新计算；

③就经纪业务收入，将贵公司记录的日交易量与从交易所和登记结算机构获取的交易数据进行核对，并在抽样的基础上将客户的佣金费率与相关客户服务协议进行核对；

④就本年度已确认收入的承销及保荐业务和财务顾问业务的交易，在抽样的基础上执行以下程序：向贵公司询问项目的进展情况，并检查监管机构或证券交易所网站上发布的公开信息，以确定所选取项目的完成情况；基于我们对所选取项目完成情况



的了解，将已确认的手续费收入与相关客户服务协议的具体条款进行核对，以评价相关收入是否已于本年度进行恰当确认；

⑤为评价在资产负债表日前后的手续费及佣金收入交易是否确认于恰当的会计期间，选取样本执行以下程序，包括：将经纪业务交易系统中以交易日为基础自动计算的经纪业务收入与该收入的账面金额进行比较；就资产管理业务收入、承销及保荐业务收入及财务顾问业务收入，检查客户服务协议中有关收入性质、计算标准和收入确认时点的条款；

⑥就用于处理与手续费及佣金收入相关交易的关键信息技术系统，评价所选取的该系统内相关的自动控制的设计和运行有效性；并且对与该系统相关的信息技术一般控制的设计和运行有效性进行评价，包括对程序和数据的访问、程序变更及系统运行的关键内部控制。

（二）房地产业务的成本预估

1、事项描述

如合并财务报表“附注六、55 营业收入和营业成本”所列示，房产开发业务成本结转需要根据开发项目的预算成本来估计。贵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，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，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。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。因此，我们将贵公司房地产业务的成本预估识别为关键审计事项。

2、审计应对

（1）评价管理层与计量预估的开发成本相关的关键内部控制的设计和运行有效性；

（2）评价贵公司于 2018 年 12 月 31 日的开发成本的预估，包括基于我们的经验、知识和对现场工程进度勘察、监理报告的了解，评估贵公司的假设和判断；

（3）评价管理层对房地产项目合同台账项目的完整性，包括对比业务部门合同台账与财务核算预估成本计算表，评估管理层的假设和判断；

（4）重新计算贵公司成本结转金额，并将我们的计算结果与贵公司所记录的金
额进行比较。



（三）投资性房地产公允价值计量

1、事项描述

如合并财务报表“附注六、23 投资性房地产”所列示，截止 2018 年 12 月 31 日，贵公司投资性房地产的账面余额为人民币 285.15 亿元，采用公允价值模式进行后续计量。

贵公司管理层每年聘请具有相关资质的第三方评估机构对投资性房地产的公允价值进行评估。评估采用收益法并参考市场租金价格。由于对投资性房地产的公允价值评估过程中涉及很多估计和假设，估计和假设的变化会对评估的投资性房地产公允价值产生很大的影响。因此，我们将贵公司投资性房地产的公允价值计量识别为关键审计事项。

2、审计应对

我们的审计程序主要包括对管理层聘请的第三方评估机构的客观性、独立性及相关胜任能力进行评价；选取重大或典型样本，并邀请我们的房地产评估专家对评估方法和假设、选用的主要评估参数的合理性进行审阅与复核，例如租赁期、现有的平均租金、未来预期租金水平、出租率、租赁面积及折现率等；并复核财务报表中与投资性房地产公允价值评估有关的列报与披露。

（四）商誉价值评估

1、事项描述

如合并财务报表“附注六、27 商誉”所列示，截至 2018 年 12 月 31 日，贵公司商誉的账面价值合计 77.95 亿元，相应的减值准备余额为 2.49 亿元。

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，要求贵公司估计相关资产组或者资产组组合未来的现金流入以及确定合适的折现率去计算现值。若相关资产组的现金流量现值低于其账面价值的，确认商誉的减值损失。

由于相关减值评估与测试需要管理层作出重大判断，因此，我们将贵公司商誉减值评估识别为关键审计事项。

2、审计应对

（1）评价贵公司商誉减值测试的控制程序，包括评价划分的资产组及对资产组价值的判定；

（2）评估商誉减值测试的估值方法；

（3）评价商誉减值测试关键假设的适当性；



（4）评价测试所引用参数的合理性。

（五）金融资产公允价值的期末估计

1、事项描述

贵公司持有大量的债务工具投资、权益工具投资等的金融资产，如合并财务报表“附注六、4 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产”、“附注六、17 可供出售金融资产”等，由于该等金融资产的公允价值通过应用估值技术评估获得，且在评估中应用重大不可观察输入值，因此上述金融资产的公允价值归属于第三层级。公允价值评估存在主观性，尤其对于依赖模型估值或流动性较弱和市场定价能力弱的金融资产的公允价值评估。因此，我们将贵公司金融资产公允价值的期末估计识别为关键审计事项。

2、审计应对

（1）评价与估值、独立价格验证的关键内部控制的设计和运行有效性；

（2）通过将贵公司采用的公允价值与公开可获取的市场数据进行比较，评价所有在活跃市场交易的金融工具的估值；

（3）选取样本，查阅本年度签署的投资协议，了解相关投资条款，并识别与金融工具估值相关的条件；

（4）就贵公司对金融工具估值过程中所使用的数据源输入的内部控制的设计和运行进行了评估和测试。基于我们对行业惯例的了解，我们对管理层第三层级金融工具估值中采用的模型的合理性进行了评估；

（5）评价在财务报表中的相关披露是否按照企业会计准则的要求反映了金融工具的估值风险。

四、管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督贵公司的财务报告过程。



五、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

（二）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

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

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



中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

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



中兴华会计师事务所（特殊普通合伙） 中国注册会计师（项目合伙人）：



中国注册会计师：



2019 年 04 月 30 日

合并资产负债表

2018年12月31日

编制单位：中国泛海控股集团有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	期末余额	年初余额
流动资产：			
货币资金	六、1	26,256,450,635.58	30,373,956,665.88
结算备付金	六、2	2,118,671,615.72	2,241,311,990.41
拆出资金			
融出资金	六、3	5,373,268,365.24	5,770,652,987.06
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	六、4	15,788,823,623.19	11,583,891,633.23
衍生金融资产	六、5	385,741,154.73	76,011,823.93
应收票据及应收账款	六、6	2,761,354,299.47	3,547,264,100.93
预付款项	六、7	530,985,846.90	1,918,817,195.25
应收保费	六、8	450,437,009.46	95,888,413.19
应收分保账款	六、9	74,907,988.43	28,137,557.06
应收分保合同准备金	六、41	158,570,307.90	149,996,491.76
其他应收款	六、10	42,501,626,496.09	44,263,129,983.92
买入返售金融资产	六、11	5,033,210,878.89	6,656,914,902.77
存货	六、12	92,849,747,279.09	84,338,407,756.29
持有待售资产			
存出保证金	六、13	194,955,295.45	204,385,658.33
一年内到期的非流动资产	六、14	778,309,891.84	873,056,203.88
其他流动资产	六、15	3,220,910,827.21	1,755,055,416.65
流动资产合计		198,477,971,515.19	193,876,878,780.54
非流动资产：			
发放委托贷款及垫款	六、16	32,796,167.92	383,125,748.83
可供出售金融资产	六、17	48,001,424,312.89	51,011,591,132.16
持有至到期投资	六、18	529,706,471.45	309,140,654.13
长期应收款	六、19	16,308,611.29	32,946,456.79
长期股权投资	六、20	29,325,923,058.17	23,692,757,015.67
应收款项投资	六、21	1,440,000,000.00	1,730,000,000.00
存出资本保证金	六、22	808,448,330.15	804,076,995.75
投资性房地产	六、23	28,514,509,502.17	23,863,216,917.16
固定资产	六、24	2,017,096,270.18	2,094,781,187.75
在建工程	六、25	3,108,089,887.49	3,297,287,904.67
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	六、26	213,049,001.85	193,415,953.37
开发支出			
商誉	六、27	7,546,164,395.10	7,446,074,900.67
长期待摊费用	六、28	379,528,564.37	376,912,069.12
递延所得税资产	六、29	7,456,318,664.83	6,318,433,955.93
其他非流动资产	六、30	1,771,489,550.25	1,354,383,796.52
非流动资产合计		131,160,852,788.11	122,908,144,688.52
资产总计		329,638,824,303.30	316,785,023,469.06

(后附财务报表附注是本财务报表的组成部分)

法定代表人：

强卢
印志

主管会计工作负责人：

伟赵
印英

会计机构负责人：

伟赵
印英

(承上页)

合并资产负债表(续)

2018年12月31日

编制单位: 中国泛海控股集团有限公司

金额单位: 人民币元

项 目	注释	期末余额	年初余额
流动负债:			
短期借款	六、31	21,884,246,424.75	16,817,849,799.53
应付短期融资款	六、32	2,600,153,000.00	1,544,065,000.00
拆入资金	六、33	7,342,756,803.48	1,213,942,947.89
融入资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	六、34	1,406,353,251.21	12,779,489.66
衍生金融负债	六、5	67,714,984.64	37,356,383.61
应付票据及应付账款	六、35	8,281,300,451.12	8,344,575,179.20
预收款项	六、36	9,306,157,578.09	1,845,993,319.60
预收保费		128,320,842.23	107,926,860.31
卖出回购金融资产款	六、37	6,285,718,461.93	10,308,415,826.67
应付手续费及佣金		78,522,965.23	62,293,285.76
应付职工薪酬	六、38	1,753,021,978.82	1,881,596,411.19
应交税费	六、39	3,862,313,307.78	3,771,579,635.82
其他应付款	六、40	17,008,118,171.99	5,887,542,037.19
应付分保账款		85,268,963.15	72,319,060.59
应付赔付款		38,271,220.81	15,210,964.27
保险合同准备金	六、41	2,576,973,221.50	2,433,704,675.73
代理买卖证券款	六、42	7,124,297,813.55	8,208,213,108.24
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	六、43	71,966,473,463.85	54,304,921,720.04
其他流动负债	六、44	6,466,366,323.43	10,625,305,210.30
流动负债合计		168,262,349,227.56	127,495,590,915.60
非流动负债:			
长期借款	六、45	62,275,956,355.19	80,144,294,432.68
应付债券	六、46	40,701,854,722.48	48,906,006,878.79
其中: 优先股			
永续债			
长期应付款	六、47	2,504,773,075.79	371,681,169.22
长期应付职工薪酬			
预计负债	六、48	58,202,394.44	15,456,810.34
递延收益	六、49	5,796,150.50	2,006,530.29
递延所得税负债	六、29	2,448,983,072.14	2,938,124,793.64
其他非流动负债		21,106,644.98	17,573,430.33
非流动负债合计		108,016,672,415.52	132,395,144,045.29
负债合计		276,279,021,643.08	259,890,734,960.89
所有者权益:			
实收资本	六、50	20,000,000,000.00	15,000,000,000.00
其他权益工具			
其中: 优先股			
永续债			
资本公积	六、51	3,518,228,736.25	4,048,268,262.63
减: 库存股			
其他综合收益	六、52	-6,714,987,334.68	-2,863,071,010.83
专项储备			
盈余公积	六、53	1,788,014,130.93	1,788,014,130.93
一般风险准备			
未分配利润	六、54	9,039,765,236.22	14,292,280,958.11
归属于母公司所有者权益合计		27,631,020,768.72	32,265,492,340.84
少数股东权益		25,728,781,891.50	24,628,796,167.33
所有者权益合计		53,359,802,660.22	56,894,288,508.17
负债和所有者权益总计		329,638,824,303.30	316,785,023,469.06

(后附财务报表附注是本财务报表的组成部分)

法定代表人:

强卢
印志

主管会计工作负责人:

伟赵
印英

会计机构负责人:

伟赵
印英

合并利润表

2018年度

编制单位：中国泛海控股集团有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	本期金额	上期金额
一、营业总收入	六、55	18,358,111,508.16	22,235,874,592.09
二、营业总成本		25,003,730,648.72	25,417,104,454.73
其中：营业成本	六、55	7,553,504,426.29	9,850,393,063.31
税金及附加	六、56	1,005,562,210.95	1,016,383,252.53
销售费用	六、57	1,426,693,285.19	1,135,814,089.76
管理费用	六、58	5,517,992,254.63	5,484,042,171.26
研发费用	六、59	55,127,489.91	63,982,504.82
财务费用	六、60	7,826,755,583.41	7,759,616,601.82
其中：利息费用		7,776,360,431.76	7,890,366,919.64
利息收入		181,668,542.43	213,487,841.95
资产减值损失	六、61	1,618,095,398.34	106,872,771.23
加：其他收益	六、62	57,210,436.17	34,816,772.86
投资收益（损失以“-”号填列）	六、63	3,653,031,846.15	3,833,507,870.04
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		3,437,434,263.31	2,911,005,511.39
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	六、64	2,249,198,191.89	2,239,578,485.48
资产处置收益（损失以“-”号填列）	六、65	238,496,040.65	-851,140.66
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		-447,682,625.70	2,925,822,125.08
加：营业外收入	六、66	1,285,830,512.71	353,303,294.59
减：营业外支出	六、67	137,365,675.92	772,016,995.86
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		700,782,211.09	2,507,108,423.81
减：所得税费用	六、68	445,457,736.09	440,386,845.30
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		255,324,475.00	2,066,721,578.51
（一）按经营持续性分类：			
1、持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		255,324,475.00	2,066,721,578.51
2、终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类：			
1、少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		507,840,196.89	1,159,909,483.55
2、归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）		-252,515,721.89	906,812,094.96
六、其他综合收益的税后净额	六、52	-3,970,609,223.55	3,686,331,496.43
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-3,851,916,323.85	3,923,599,266.12
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
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			
（二）将重分类进损益的其他综合收益		-3,851,916,323.85	3,923,599,266.12
1、权益法下可转损益的其他综合收益		379,061,903.18	-275,390,641.22
2、可供出售金融资产公允价值变动损益		-4,488,524,458.24	4,263,128,688.38
3、持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4、现金流量套期损益的有效部分		203,153,606.71	
5、外币财务报表折算差额		-75,605,588.48	-90,435,733.14
6、其他		129,998,212.98	26,296,952.10
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		-118,692,899.70	-237,267,769.69
七、综合收益总额		-3,715,284,748.55	5,753,053,074.94
归属于母公司所有者的综合收益总额		-4,104,432,045.74	4,830,411,361.08
归属于少数股东的综合收益总额		389,147,297.19	922,641,713.86

（后附财务报表附注是本财务报表的组成部分）

法定代表人：

强卢
印志

主管会计工作负责人：

伟赵
印英

会计机构负责人：

伟赵
印英

合并现金流量表

2018年度

编制单位：中国泛海控股集团有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		16,410,958,180.33	9,767,601,550.94
收到原保险合同保费取得的现金		3,611,789,810.95	3,292,174,506.12
融出资金净减少额		768,656,536.10	239,646,947.15
代理买卖证券收到的现金净额			
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额		-2,991,412,869.97	-348,001,193.88
收取利息、手续费及佣金的现金		4,670,014,687.57	4,568,527,150.37
拆入资金净增加额		4,846,135,049.85	-957,788,199.31
回购业务资金净增加额		-2,513,984,791.62	1,136,593,718.68
收到的税费返还		21,397,409.89	17,475,061.59
收到其他与经营活动有关的现金	六、69 (1)	23,488,315,800.39	14,647,464,293.13
经营活动现金流入小计		48,311,869,813.49	32,363,693,834.79
购买商品、接受劳务支付的现金		8,148,276,152.18	19,293,633,133.50
客户贷款及垫款净增加额		850,943,575.51	515,011,019.43
支付原保险合同赔付款项的现金		1,727,696,634.11	1,537,115,618.25
融出资金净增加额			1,224,893,151.32
代理买卖证券支付的现金净额		1,069,931,293.20	3,857,729,709.80
支付利息、手续费及佣金的现金		1,231,477,461.74	1,020,726,626.11
支付给职工以及为职工支付的现金		6,173,896,894.69	5,818,570,132.23
支付的各项税费		3,506,537,020.05	2,877,542,717.35
支付其他与经营活动有关的现金	六、69 (2)	9,721,460,239.36	17,716,783,738.02
经营活动现金流出小计		32,430,219,270.84	53,862,005,846.01
经营活动产生的现金流量净额		15,881,650,542.65	-21,498,312,011.22
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		52,312,284,898.36	74,887,356,574.10
取得投资收益收到的现金		1,542,548,245.67	2,784,499,527.19
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		143,401,837.77	550,335.74
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	六、69 (3)	376,255,900.54	6,385,870,247.79
投资活动现金流入小计		54,374,490,882.34	84,058,276,684.82
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		451,091,271.27	1,236,790,758.11
投资支付的现金		56,072,365,265.35	92,825,510,493.93
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		901,696,834.62	
支付其他与投资活动有关的现金	六、69 (4)	61,279,590.32	1,149,863,605.43
投资活动现金流出小计		57,486,432,961.56	95,212,164,857.47
投资活动产生的现金流量净额		-3,111,942,079.22	-11,153,888,172.65
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		1,824,006,483.94	8,746,875,253.61
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		1,824,006,483.94	8,746,875,253.61
取得借款收到的现金		65,178,899,747.31	88,067,683,107.39
发行债券收到的现金		25,523,747,757.52	13,325,167,898.62
收到其他与筹资活动有关的现金	六、69 (5)	11,044,654,914.67	9,753,363,563.19
筹资活动现金流入小计		103,571,308,903.44	119,893,089,822.81
偿还债务支付的现金		95,708,564,909.76	73,413,324,686.33
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		14,948,656,106.95	13,364,278,254.86
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		398,996,943.58	355,173,679.27
支付其他与筹资活动有关的现金	六、69 (6)	13,994,975,656.82	12,453,481,842.66
筹资活动现金流出小计		124,652,196,673.53	99,231,084,783.85
筹资活动产生的现金流量净额		-21,080,887,770.09	20,662,005,038.96
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		66,934,215.53	-247,611,378.24
五、现金及现金等价物净增加额		-8,244,245,091.13	-12,237,806,523.15
加：期初现金及现金等价物余额		24,616,340,479.72	36,854,147,002.87
六、期末现金及现金等价物余额		16,372,095,388.59	24,616,340,479.72

(后附财务报表附注是本财务报表的组成部分)

法定代表人：

强卢
印志

主管会计工作负责人：

伟赵
印英

会计机构负责人：

伟赵
印英

合并所有者权益变动表

2018年度

金额单位：人民币元

项 目	本期金额										所有者权益合计
	实收资本	其他权益工具	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	小计	
	优先股	永续债	其他								
一、上年年末余额	15,000,000.00				2,863,071,010.83		1,788,014,130.93		14,321,303,701.97	32,294,515,084.70	56,925,220,825.22
加：会计政策变更											
前期差错更正											
同一控制下企业合并											
其他									-29,022,743.86	-29,022,743.86	-30,932,117.05
二、本年年初余额	15,000,000.00				-2,863,071,010.83		1,788,014,130.93		14,292,280,958.11	32,265,492,340.84	56,894,288,508.17
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	5,000,000,000.00				-3,851,916,323.85				-5,252,515,721.89	-4,634,471,572.12	-3,534,485,847.95
（一）综合收益总额					-3,851,916,323.85				-252,515,721.89	-4,104,432,045.74	-3,715,284,748.55
（二）所有者投入和减少资本										-530,039,526.38	485,903,503.24
1、所有者投入资本											
2、其他权益工具持有者投入资本											
3、股份支付计入所有者权益的金额											
4、其他											
（三）利润分配											
1、提取盈余公积											
2、提取一般风险准备											
3、对所有者的分配											
4、其他											
（四）所有者权益内部结转	5,000,000,000.00								-5,000,000,000.00		
1、资本公积转增资本											
2、盈余公积转增资本											
3、盈余公积弥补亏损											
4、专项储备转增资本											
5、其他	5,000,000,000.00										
（五）专项储备											
1、本期提取											
2、本期使用											
（六）其他											
四、本年年末余额	20,000,000,000.00				-6,714,987,334.68		1,788,014,130.93		9,039,765,236.22	27,831,020,768.72	53,359,802,860.22

（后附财务报表附注是本财务报表的组成部分）

法定代表人

强卢印志

主管会计工作负责人

伟赵印英

会计机构负责人

伟赵印英

合并所有者权益变动表（续）
2018年度

金额单位：人民币元

编制单位：中国泛海控股集团股份有限公司

上期金额													
归属于母公司所有者权益													
项 目	实收资本	其他权益工具		资本公积	减：库 存股	其他综合收益	专项 储备	盈余公积	一般风险 准备	未分配利润	小计	少数股东权益	所有者权益合计
		优先股	永续债										
一、上年年末余额	15,000,000,000.00			4,282,000,302.86		-6,768,575,691.16		1,774,791,264.99		14,117,505,612.72	28,405,721,489.41	15,848,640,369.01	44,254,361,858.42
加：会计政策变更													
前期差错更正						-18,094,585.79		13,222,865.94		-732,036,749.57	-724,893,698.71	17,964,273.31	-706,929,425.40
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	15,000,000,000.00			4,284,015,073.57		-6,786,670,276.95		1,788,014,130.93		13,385,468,863.15	27,680,827,790.70	15,866,604,642.32	43,547,432,433.02
三、本期增减变动金额（减少以“ -”号填列）				-245,746,810.94		3,923,599,266.12				906,812,094.96	4,584,664,550.14	8,762,191,525.01	13,346,856,075.15
（一）综合收益总额						3,923,599,266.12				906,812,094.96	4,830,411,361.08	922,641,713.86	5,753,053,074.94
（二）所有者投入和减少资本				-245,746,810.94							-245,746,810.94	8,148,803,046.77	7,903,056,235.83
1、所有者投入资本													
2、其他权益工具持有者投入资本													
3、股份支付计入所有者权益的金 额													
4、其他				-245,746,810.94							-245,746,810.94	616,603,046.77	370,856,235.83
（三）利润分配												-309,253,235.62	-309,253,235.62
1、提取盈余公积													
2、提取一般风险准备													
3、对所有者的分配												-309,253,235.62	-309,253,235.62
4、其他													
（四）所有者权益内部结转													
1、资本公积转增资本													
2、盈余公积转增资本													
3、盈余公积弥补亏损													
4、设定受益计划变动额结转留存收益													
5、其他													
（五）专项储备													
1、本期提取													
2、本期使用													
（六）其他													
四、本年年末余额	15,000,000,000.00			4,048,268,262.63		-2,863,071,010.83		1,788,014,130.93		14,292,280,958.11	32,265,492,340.84	24,628,796,167.33	56,894,288,508.17

（后附财务报表附注是本财务报表的组成部分）

法定代表人

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

强卢
印志

伟赵
印英

伟赵
印英

中国泛海控股集团有限公司
2018 年度财务报表附注
(除特别说明外, 金额单位为人民币元)

一、公司基本情况

(一) 公司注册地、组织形式和总部地址

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

截止 2018 年 12 月 31 日，本公司注册资本为 2,000,000 万元，实收资本 2,000,000 万元，注册地址：北京市东城区建国门内大街 28 号民生金融中心 C 座 23 层，总部地址：北京市东城区建国门内大街 28 号民生金融中心 C 座 23 层。

（二）公司的业务性质和主要经营活动

经营范围：科技、文化、教育、房地产、基础设施项目及产业的投资；资本经营、资产管理；酒店及物业管理；会议及会展服务；出租商业用房、办公用房、车位；通讯、办公自动化、建筑装饰材料及设备的销售；与上述业务相关的经济、技术、管理咨询；汽车租赁。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

（三）财务报告的批准报出

本财务报表业经本公司董事会于 2019 年 4 月 30 日决议批准报出。

（四）合并报表范围

本公司 2018 年度纳入合并范围的一级子公司共 18 户，详见本附注八、1、（1）“企业集团的构成”。本公司本期合并范围比上期减少 3 户，详见本附注七、3、“其他原因的合并范围变动”。

二、财务报表的编制基础

1、编制基础

本公司财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的企业会计准则及其应用指南、解释及其他有关规定（统称“企业会计准则”）编制。

根据企业会计准则的相关规定，本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具和投资性房地产外，本财务报表均以历史成本为计量基础。持有待售的非流动资产，按公允价值减去预计费用后的金额，以及符合持有待售条件时的原账面价值，取两者孰低计价。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

2、持续经营

本财务报表以持续经营为基础列报，本公司自报告期末起至少 12 个月具有持续营能力。

三、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2018 年 12 月 31 日的合并财务状况及 2018 年度的合并经营成果和合并现金流量等有关信息。

四、重要会计政策和会计估计

本公司从事投资管理经营。本公司根据实际生产经营特点，依据相关企业会计准则的规定，对收入确认等交易和事项制定了若干项具体会计政策和会计估计。

1、会计期间

本公司的会计期间分为年度和中期，会计中期指短于一个完整的会计年度的报告期间。本公司会计年度采用公历年度，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

2、营业周期

正常营业周期是指本公司从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间。本公司以 12 个月作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

3、记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

4、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

企业合并，是指将两个或两个以上单独的企业合并形成一个报告主体的交易或事项。企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

（1）同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制，且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。同一控制下的企业合并，在合并日取得对其他参与合并企业控制权的一方为合并方，参与合并的其他企业为被合并方。合并日，是指合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

合并方取得的资产和负债均按合并日在被合并方的账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积（股本溢价）；资本公积（股本溢价）不足以冲减的，调整留存收益。

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

（2）非同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。非同一控制下的企业合并，在购买日取得对其他参与合并企业控制权的一方为购买方，参与合并的其他企业为被购买方。购买日，是指为购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

对于非同一控制下的企业合并，合并成本包含购买日购买方为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值，为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他管理费用于发生时计入当期损益。购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。所涉及的或有对价

按其在购买日的公允价值计入合并成本，购买日后 12 个月内出现对购买日已存在情况的新的或进一步证据而需要调整或有对价的，相应调整合并商誉。购买方发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

购买方取得被购买方的可抵扣暂时性差异，在购买日因不符合递延所得税资产确认条件而未予确认的，在购买日后 12 个月内，如取得新的或进一步的信息表明购买日的相关情况已经存在，预期被购买方在购买日可抵扣暂时性差异带来的经济利益能够实现的，则确认相关的递延所得税资产，同时减少商誉，商誉不足冲减的，差额部分确认为当期损益；除上述情况以外，确认与企业合并相关的递延所得税资产的，计入当期损益。

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，根据《财政部关于印发企业会计准则解释第 5 号的通知》（财会〔2012〕19 号）和《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》第五十一条关于“一揽子交易”的判断标准（参见本附注四、5（2）），判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，参考本部分前面各段描述及本附注四、19“长期股权投资”进行会计处理；不属于“一揽子交易”的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转入当期投资收益）。

在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益应当采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转为购买日所属当期投资收益）。

5、合并财务报表的编制方法

（1）合并财务报表范围的确定原则

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

一旦相关事实和情况的变化导致上述控制定义涉及的相关要素发生了变化，本公司将进行重新评估。

（2）合并财务报表编制的方法

从取得子公司的净资产和生产经营决策的实际控制权之日起，本公司开始将其纳入合并范围；从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。对于处置的子公司，处置日前的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中；当期处置的子公司，不调整合并资产负债表的期初数。非同一控制下企业合并增加的子公司，其购买日后的经营成果及现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，且不调整合并财务报表的期初数和对比数。同一控制下企业合并增加的子公司及吸收合并下的被合并方，其自合并当期期初至合并日的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，并且同时调整合并财务报表的对比数。

在编制合并财务报表时，子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，按照本公司的会计政策和会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。

公司内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

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

当因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了在该原有子公司重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动以外，其余一并转为当期投资收益）。其后，对该部分剩余股权按照《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》或《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量，详见本附注四、19“长期股权投资”或本附注四、10“金融工具”。

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：①这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；②这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；③一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；④一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。不属于一揽子交易的，对其中的每一项交易视情况分别按照“不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资”（详见本附注四、19、（2）④）和“因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权”（详见前段）适用的原则进行会计处理。处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资

对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

6、合营安排分类及共同经营会计处理方法

合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。本公司根据在合营安排中享有的权利和承担的义务，将合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营，是指本公司享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业，是指本公司仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

本公司对合营企业的投资采用权益法核算，按照本附注四、19（2）②“权益法核算的长期股权投资”中所述的会计政策处理。

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

当本公司作为合营方向共同经营投出或出售资产（该资产不构成业务，下同）、或者自共同经营购买资产时，在该等资产出售给第三方之前，本公司仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。该等资产发生符合《企业会计准则第8号——资产减值》等规定的资产减值损失的，对于由本公司向共同经营投出或出售资产的情况，本公司全额确认该损失；对于本公司自共同经营购买资产的情况，本公司按承担的份额确认该损失。

7、现金及现金等价物的确定标准

本公司现金及现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及本公司持有的期限短（一般为从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

8、外币业务和外币报表折算

（1）外币交易的折算方法

本公司发生的外币交易在初始确认时，按交易日的即期汇率（通常指中国人民银行公布的当日外汇牌价的中间价，下同）折算为记账本位币金额，但公司发生的外币兑换业务或涉及外币兑换的交易事项，按照实际采用的汇率折算为记账本位币金额。

（2）对于外币货币性项目和外币非货币性项目的折算方法

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

编制合并财务报表涉及境外经营的，如有实质上构成对境外经营净投资的外币货币性项目，因

汇率变动而产生的汇兑差额，计入其他综合收益；处置境外经营时，转入处置当期损益。

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

（3）外币财务报表的折算方法

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

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

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

期初数和上期实际数按照上期财务报表折算后的数额列示。

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

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

9、客户交易结算资金会计核算方法

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

10、金融工具

在本公司成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。金融资产和金融负债在初

始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关的交易费用直接计入损益；对于其他类别的金融资产和金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

（1）金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。本公司以主要市场的价格计量金融资产和金融负债的公允价值，不存在主要市场的，以最有利市场的价格计量金融资产和金融负债的公允价值，并且采用当时适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术。公允价值计量所使用的输入值分为三个层次，即第一层次输入值是计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值；第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。本公司优先使用第一层次输入值，最后再使用第三层次输入值。公允价值计量结果所属的层次，由对公允价值计量整体而言具有重大意义的输入值所属的最低层次决定。

（2）金融资产的分类、确认和计量

以常规方式买卖金融资产，按交易日进行会计确认和终止确认。金融资产在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、贷款和应收款项以及可供出售金融资产。

①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和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。

交易性金融资产是指满足下列条件之一的金融资产：A.取得该金融资产的目的，主要是为了近期内出售；B.属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明本公司近期采用短期获利方式对该组合进行管理；C.属于衍生工具，但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。

符合下述条件之一的金融资产，在初始确认时可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：A.该指定可以消除或明显减少由于该金融资产的计量基础不同所导致的相关利得或损失在确认或计量方面不一致的情况；B.本公司风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，对该金融资产所在的金融资产组合或金融资产和金融负债组合以公允价值为基础进行管理、评价并向关键管理人员报告。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该等金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

②持有至到期投资

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

持有至到期投资采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减值或摊销时

产生的利得或损失，计入当期损益。

实际利率法是指按照金融资产或金融负债（含一组金融资产或金融负债）的实际利率计算其摊余成本及各期利息收入或支出的方法。实际利率是指将金融资产或金融负债在预期存续期间或适用的更短期间内的未来现金流量，折现为该金融资产或金融负债当前账面价值所使用的利率。

在计算实际利率时，本公司将在考虑金融资产或金融负债所有合同条款的基础上预计未来现金流量（不考虑未来的信用损失），同时还将考虑金融资产或金融负债合同各方之间支付或收取的、属于实际利率组成部分的各项收费、交易费用及折价或溢价等。

③贷款和应收款项

是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。本公司划分为贷款和应收款的金融资产包括应收票据、应收账款、应收利息、应收股利及其他应收款等。

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

④可供出售金融资产

包括初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产，以及除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、贷款和应收款项、持有至到期投资以外的金融资产。

可供出售债务工具投资的期末成本按照摊余成本法确定，即初始确认金额扣除已偿还的本金，加上或减去采用实际利率法将该初始确认金额与到期日金额之间的差额进行摊销形成的累计摊销额，并扣除已发生的减值损失后的金额。可供出售权益工具投资的期末成本为其初始取得成本。

可供出售金融资产采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失，除减值损失和外币货币性金融资产与摊余成本相关的汇兑差额计入当期损益外，确认为其他综合收益，在该金融资产终止确认时转出，计入当期损益。但是，在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本进行后续计量。

可供出售金融资产持有期间取得的利息及被投资单位宣告发放的现金股利，计入投资收益。

（3）金融资产减值

除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，本公司在每个资产负债表日对其他金融、资产的账面价值进行检查，有客观证据表明金融资产发生减值的，计提减值准备。

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

①持有至到期投资、贷款和应收款项减值

以成本或摊余成本计量的金融资产将其账面价值减记至预计未来现金流量现值，减记金额确认

为减值损失，计入当期损益。金融资产在确认减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，金融资产转回减值损失后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

②可供出售金融资产减值

当综合相关因素判断可供出售权益工具投资公允价值下跌是严重或非暂时性下跌时，表明该可供出售权益工具投资发生减值。其中“严重下跌”是指公允价值下跌幅度累计超过 20%；“非暂时性下跌”是指公允价值连续下跌时间超过 12 个月，持续下跌期间的确定依据为连续下跌时间超过 18 个月。

可供出售金融资产发生减值时，将原计入其他综合收益的因公允价值下降形成的累计损失予以转出并计入当期损益，该转出的累计损失为该资产初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。

在确认减值损失后，期后如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，可供出售权益工具投资的减值损失转回确认为其他综合收益，可供出售债务工具的减值损失转回计入当期损益。

在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产的减值损失，不予转回。

(4) 金融资产转移的确认依据和计量方法

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

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

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

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

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

（5）金融负债的分类和计量

金融负债在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。初始确认金融负债，以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关的交易费用直接计入当期损益；对于其他金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

分类为交易性金融负债和在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的条件与分类为交易性金融资产和在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产的条件一致。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债采用公允价值进行后续计量，公允价值的变动形成的利得或损失以及与该等金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

②其他金融负债

与在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债，按照成本进行后续计量。其他金融负债采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

③财务担保合同及贷款承诺

不属于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的财务担保合同，或没有指定为以公允价值计量且其变动计入损益并将以低于市场利率贷款的贷款承诺，以公允价值进行初始确认，在初始确认后按照《企业会计准则第 13 号——或有事项》确定的金额和初始确认金额扣除按照《企业会计准则第 14 号——收入》的原则确定的累计摊销额后的余额之中的较高者进行后续计量。

（6）金融负债的终止确认

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，才能终止确认该金融负债或其一部分。本公司（债务人）与债权人之间签订协议，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，终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认的，将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。

（7）衍生工具及嵌入衍生工具

衍生工具于相关合同签署日以公允价值进行初始计量，并以公允价值进行后续计量。除指定为套期工具且套期高度有效的衍生工具，其公允价值变动形成的利得或损失将根据套期关系的性质按照套期会计的要求确定计入损益的期间外，其余衍生工具的公允价值变动计入当期损益。

对包含嵌入衍生工具的混合工具，如未指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，嵌入衍生工具与该主合同在经济特征及风险方面不存在紧密关系，且与嵌入衍生工具条件相同，单独存在的工具符合衍生工具定义的，嵌入衍生工具从混合工具中分拆，作为单独的衍生金融工具处理。如果无法在取得时或后续的资产负债表日对嵌入衍生工具进行单独计量，则将

混合工具整体指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债。

(8) 金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且目前可执行该种法定权利，同时本公司计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时，金融资产和金融负债以相互抵销后的金额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

(9) 权益工具

权益工具是指能证明拥有本公司在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。本公司发行（含再融资）、回购、出售或注销权益工具作为权益的变动处理。本公司不确认权益工具的公允价值变动。与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。

本公司对权益工具持有方的各种分配（不包括股票股利），减少所有者权益。本公司不确认权益工具的公允价值变动额。

11、应收款项

应收款项包括应收账款、其他应收款等。

(1) 坏账准备的确认标准

本公司在资产负债表日对应收款项账面价值进行检查，对存在下列客观证据表明应收款项发生减值的，计提减值准备：①债务人发生严重的财务困难；②债务人违反合同条款（如偿付利息或本金发生违约或逾期等）；③债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；④其他表明应收款项发生减值的客观依据。

(2) 坏账准备的计提方法

①单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项坏账准备的确认标准、计提方法

本公司将金额为人民币 3,000 万元以上的应收款项确认为单项金额重大的应收款项。

本公司对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，单独测试未发生减值的金融资产，包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单项测试已确认减值损失的应收款项，不再包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中进行减值测试。

②按信用风险组合计提坏账准备的应收款项的确定依据、坏账准备计提方法

A. 信用风险特征组合的确定依据

本公司对单项金额不重大以及金额重大但单项测试未发生减值的应收款项，按信用风险特征的相似性和相关性对金融资产进行分组。这些信用风险通常反映债务人按照该等资产的合同条款偿还所有到期金额的能力，并且与被检查资产的未来现金流量测算相关。

不同组合的确定依据：

项目	确定组合的依据
组合 1	应收政府部门及合作方的应收款
组合 2	按余额百分比法计提坏账准备的应收款项
组合 3	应收关联方款项

B. 根据信用风险特征组合确定的坏账准备计提方法

按组合方式实施减值测试时，坏账准备金额系根据应收款项组合结构及类似信用风险特征（债务人根据合同条款偿还欠款的能力）按历史损失经验及目前经济状况与预计应收款项组合中已经存在的损失评估确定。

不同组合计提坏账准备的计提方法：

项目	计提方法
组合 1	对于该类应收款项，单独进行减值测试
组合 2	金融行业按照应收款项（包括应收账款和其他应收款）余额之和的 0.5-5% 提取坏账准备； 其他按照余额的 5% 计提坏账准备。
组合 3	对于该类应收款项，单独进行减值测试。

③ 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

本公司对于单项金额虽不重大但具备以下特征的应收款项，单独进行减值测试，有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备：应收关联方款项；与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项；已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项；等等。

(3) 坏账准备的转回

如有客观证据表明该应收款项价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。但是，该转回后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该应收款项在转回日的摊余成本。

12、代理承销证券业务会计核算方法

本公司代理承销证券，根据与发行人确定的发售方式，按以下规定核算：

通过证券交易所上网发行的，在证券上网发行日根据承销合同确认的证券发行总额，按承销价款，在备查簿中记录承销证券的情况。承销期结束，将承销证券款项交付委托单位并收取承销手续费，计入手续费及佣金收入。承销期结束有未售出证券，采用余额承购包销方式承销证券的，按承销价款，转为交易性金融资产或可供出售金融资产；采用代销方式承销证券的，将未售出证券退还委托单位。

13、代理兑付债券业务会计核算方法

本公司接受客户委托代理兑付其到期债券按兑付方式分为代垫资金兑付和预收资金兑付。兑付的债券和收到的兑付资金分别核算，在向委托单位交付已兑付的债券时，同时冲销代兑付债券项目和代兑付债券款项目。代兑付债券的手续费收入，在代兑付债券基本完成，与委托方结算时确认手续费收入。

14、受托投资管理业务会计核算方法

公司的受托理财业务，包括定向资产管理业务（包括银行托管和非银行托管）、集合资产管理业务。公司受托经营定向非银行托管资产管理业务，按实际受托资产的款项，同时确认为一项资产和一项负债。公司受托经营定向银行托管资产管理业务、集合资产管理业务，以托管客户为主体或

集合计划，独立建账，独立核算，定期与托管人的会计核算和估值结果进行复核。

15、融资融券业务会计核算方法

融资融券业务是指公司向客户出借资金供其买入证券或者出借证券供其卖出，并由客户交存相应担保物的经营活动。本公司发生的融资融券业务，分为融资业务和融券业务两类。融资业务按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》有关规定进行会计处理，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。融券业务按照《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》有关规定，不应终止确认该证券，但应确认相应利息收入。

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、融资类业务减值准备计提政策

融资类业务包括融资融券、上市公司股权激励行权融资、约定购回式证券交易、上市公司限制性股票融资、股票质押式回购等。融资类业务是公司根据对客户的征信或尽职调查，向客户出借资金或者证券，并收取担保品的交易行为，此类业务存在一定的信用风险、市场风险、法律风险等。公司在资产负债表日，对已形成风险的融资类业务所形成的债权，先按照个别认定法，根据客户状况和可能损失金额，分析交易对手的信用等级、偿债能力、抵押品流动状况、担保比例等因素，单独进行减值测试，计提相应的减值准备；单独测试未发生减值的以及未形成风险的融资类债权，按照资产负债表日融资余额计提减值准备，计提比例为融资融券业务 0.2%、约定购回业务 0.3%、股票质押式回购业务 0.5%。

17、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（包含一级开发成本）、开发产品、出租开发产品。

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

(2) 存货取得和发出的计价方法

存货在取得时按实际成本计价，存货成本包括采购成本、加工成本和其他成本。领用和发出时按加权平均法计价计价。

(3) 存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

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

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

且难以与其他项目分开计量的存货，则合并计提存货跌价准备。

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

本期期末存货项目的可变现净值以资产负债表日市场价格为基础确定。

(4) 存货的盘存制度为永续盘存制。

(5) 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品于领用时按一次摊销法摊销；包装物于领用时按一次摊销法摊销。

(6) 公共配套设施费用的核算方法

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

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

(7) 维修基金的核算方法

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

(8) 质量保证金的核算方法

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

18、持有待售资产

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

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

量规定的非流动资产确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益，并根据处置组中除商誉外适用持有待售准则计量规定的各项非流动资产账面价值所占比重按比例增加其账面价值；已抵减的商誉账面价值，以及适用持有待售准则计量规定的非流动资产在划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。

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

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

19、长期股权投资

本部分所指的长期股权投资是指本公司对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资。本公司对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，作为可供出售金融资产或以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算，其会计政策详见附注四、10“金融工具”。

共同控制，是指本公司按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。重大影响，是指本公司对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

（1）投资成本的确定

对于同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。通过多次交易分步取得同一控制下被合并方的股权，最终形成同一控制下企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在合并日按照应享有被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，长期股权投资初始投资成本与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并日之前持有的股权投资因采用权益法核算或为可供出售金融资产而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理。

对于非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在购买日按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本，合并成本包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和。通过多次交易分步取得被购买方的股权，最终形成非同一控制下的企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，按照原持有被购买方的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的长期股权投资的初始投资成本。原持有的股权采用权益法核算的，相关其他综合收益暂不进行会计处理。原持有股权投资为可供出售金融资产的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动转入当期损益。

合并方或购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。

除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量，该成本视长期股权投资取得方式的不同，分别按照本公司实际支付的现金购买价款、本公司发行的权益性证券的公允价值、投资合同或协议约定的价值、非货币性资产交换交易中换出资产的公允价值或原账面价值、该项长期股权投资自身的公允价值等方式确定。与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出也计入投资成本。对于因追加投资能够对被投资单位实施重大影响或实施共同控制但不构成控制的，长期股权投资成本为按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的原持有股权投资的公允价值加上新增投资成本之和。

（2）后续计量及损益确认方法

对被投资单位具有共同控制（构成共同经营者除外）或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。此外，公司财务报表采用成本法核算能够对被投资单位实施控制的长期股权投资。

①成本法核算的长期股权投资

采用成本法核算时，长期股权投资按初始投资成本计价，追加或收回投资调整长期股权投资的成本。除取得投资时实际支付的价款或者对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或者利润外，当期投资收益按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认。

②权益法核算的长期股权投资

采用权益法核算时，长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间

与本公司不一致的，按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益。对于本公司与联营企业及合营企业之间发生的交易，投出或出售的资产不构成业务的，未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。本公司向合营企业或联营企业投出的资产构成业务的，投资方因此取得长期股权投资但未取得控制权的，以投出业务的公允价值作为新增长期股权投资的初始投资成本，初始投资成本与投出业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司向合营企业或联营企业出售的资产构成业务的，取得的对价与业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司自联营企业及合营企业购入的资产构成业务的，按《企业会计准则第 20 号——企业合并》的规定进行会计处理，全额确认与交易相关的利得或损失。

在确认应分担被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值和其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限。此外，如本公司对被投资单位负有承担额外损失的义务，则按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现净利润的，本公司在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

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

③收购少数股权

在编制合并财务报表时，因购买少数股权新增的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日（或合并日）开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

④处置长期股权投资

在合并财务报表中，母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额计入所有者权益；母公司部分处置对子公司的长期股权投资导致丧失对子公司控制权的，按本附注四、5、（2）“合并财务报表编制的方法”中所述的相关会计政策处理。

其他情形下的长期股权投资处置，对于处置的股权，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，处置后的剩余股权仍采用权益法核算的，在处置时将原计入所有者权益的其他综合收益部分按相应的比例采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益。

采用成本法核算的长期股权投资，处置后剩余股权仍采用成本法核算的，其在取得对被投资单位的控制之前因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，采用与被

投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，并按比例结转当期损益；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动按比例结转当期损益。

本公司因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按金融工具确认和计量准则的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。对于本公司取得对被投资单位的控制之前，因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，在丧失对被投资单位控制时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动在丧失对被投资单位控制时结转入当期损益。其中，处置后的剩余股权采用权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

本公司因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在终止采用权益法时全部转入当期投资收益。

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权，如果上述交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理，在丧失控制权之前每一次处置价款与所处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，先确认为其他综合收益，到丧失控制权时再一并转入丧失控制权的当期损益。

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

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

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

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

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

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

22、固定资产

(1) 固定资产确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产仅在与其有关的经济利益很可能流入本公司，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。

(2) 各类固定资产的折旧方法

固定资产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。如固定资产各组成部分的使用寿命不同或者以不同方式为企业提供经济利益，则选择不同折旧率或折旧方法，分别计提折旧。

各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下：

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

预计净残值是指假定固定资产预计使用寿命已满并处于使用寿命终了时的预期状态，本公司目前从该项资产处置中获得的扣除预计处置费用后的金额。

(3) 固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

固定资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、27 “长期资产减值”。

(4) 融资租入固定资产的认定依据及计价方法

融资租赁为实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁，其所有权最终可能转移，也可能不转移。以融资租赁方式租入的固定资产采用与自有固定资产一致的政策计提租赁资产折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产使用寿命内计提折旧；无法合理确定租赁期届满能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

(5) 其他说明

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

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

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

23、在建工程

在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项工程支出、工程达到预定可使用状态前的资本化的借款费用以及其他相关费用等。在建工程在达到预定可使用状态后结转为固定资产。所建造的固定资产在工程已达到预定可使用状态，但尚未办理竣工决算的，自达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或者工程实际成本等，按估计的价值转入固定资产，并按本公司固定资产折旧政策计提固定资产的折旧，待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、27 “长期资产减值”。

24、借款费用

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

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

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

损益。

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

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

25、无形资产

(1) 无形资产

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

无形资产按成本进行初始计量。与无形资产有关的支出，如果相关的经济利益很可能流入本公司且其成本能可靠地计量，则计入无形资产成本。除此以外的其他项目的支出，在发生时计入当期损益。

取得的土地使用权通常作为无形资产核算。自行开发建造厂房等建筑物，相关的土地使用权支出和建筑物建造成本则分别作为无形资产和固定资产核算。如为外购的房屋及建筑物，则将有关价款在土地使用权和建筑物之间进行分配，难以合理分配的，全部作为固定资产处理。

使用寿命有限的无形资产自可供使用时起，对其原值减去预计净残值和已计提的减值准备累计金额在其预计使用寿命内采用直线法分期平均摊销。使用寿命不确定的无形资产不予摊销。

期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如发生变更则作为会计估计变更处理。此外，还对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如果有证据表明该无形资产为企业带来经济利益的期限是可预见的，则估计其使用寿命并按照使用寿命有限的无形资产的摊销政策进行摊销。

(2) 研究与开发支出

本公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出与开发阶段支出。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

开发阶段的支出同时满足下列条件的，确认为无形资产，不能满足下述条件的开发阶段的支出计入当期损益：

- ①完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；
- ②具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- ③无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；
- ④有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；

⑤归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

(3) 无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、27 “长期资产减值”。

26、长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由报告期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。长期待摊费用在预计受益期间按直线法摊销。

27、长期资产减值

对于固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资等非流动非金融资产，本公司于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的，则估计其可收回金额，进行减值测试。商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

在财务报表中单独列示的商誉，在进行减值测试时，将商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

28、职工薪酬

本公司职工薪酬主要包括短期职工薪酬、离职后福利、辞退福利。其中：

短期薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、生育保险费、工伤保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、非货币性福利等。本公司在职工为本公司提供服务的会计期间将实际发生的短期职工薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。其中非货币性福利按公允价值计量。

离职后福利主要包括基本养老保险、失业保险。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。

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

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

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

29、预计负债

当与或有事项相关的义务同时符合以下条件，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；（3）该义务的金额能够可靠地计量。

在资产负债表日，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，按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行计量。

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

30、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的合同义务；
- ②在潜在不利条件下，与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务；
- ③将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的非衍生工具合同，且企业根据该合同将交付可变数量的自身权益工具；

④将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的衍生工具合同，但以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产的衍生工具合同除外。

（2）同时满足下列条件的，将发行的金融工具分类为权益工具：

①该金融工具不包括交付现金或其他金融资产给其他方，或在潜在不利条件下与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务；

②将来须用或可用企业自身权益工具结算该金融工具的，如该金融工具为非衍生工具，不包括交付可变数量的自身权益工具进行结算的合同义务；如为衍生工具，企业只能通过以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产结算该金融工具。

（3）会计处理方法

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

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

32、保险合同

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

（1）重大保险风险测试

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

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

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

第一步：判断所签发的合同是否转移了保险风险

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

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

第二步：判断所签发的合同中保险风险转移是否具有商业实质

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

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

第三步：判断所签发保险合同保险风险转移是否重大

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

原保险保单风险比例=（保险事故发生情景下保险公司支付的金额/保险事故不发生情景下保险公司支付的金额-1）x100%

本公司以再保险保单的保险风险比例衡量保险风险转移的显著程度，如果风险比例大于 1%，确认为再保险合同。再保险保单保险风险比例={（ $\sum$ 再保险分入人发生净损失情形下损失金额的现值 x 发生概率）÷再保险分入人预期保费收入现值}x100%

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

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

（2）保险合同收入和成本

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

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

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

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

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

示，不相互抵销。

（3）保险合同准备金

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

保险合同准备金计量单元：

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

保险合同准备金的计量方法：

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

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

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

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

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

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

（4）未到期责任准备金

未到期责任准备金是指本公司作为保险人为尚未终止的保险责任提取的准备金。

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

（5）未决赔款准备金

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

已发生已报案未决赔款准备金是指本公司为已发生并已向本公司提出索赔、尚未结案的赔案提出的准备金。本公司按最高不超过该保单对该保险事故所承诺的保险金额，采用逐案估计法谨慎提取已发生已报案未决赔款准备金。

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

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

（6）负债充足性测试

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

33、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：

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

当保险保障基金达到总资产的 6% 时，停止提取。

35、收入

(1) 商品销售收入

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

房地产销售收入的确认原则：在房产主体完工并验收合格，签订了销售合同，收取首期款项并已办理银行按揭手续或分期收取的款项超过 50% 以上时确认销售收入的实现。

本公司按照从购货方已收或应收的合同或协议价款确定销售商品收入金额，但已收或应收的合同或协议价款不公允的除外。合同或协议价款的收取采用递延方式，实质上具有融资性质的，按照应收的合同或协议价款的公允价值确定销售商品收入金额。应收的合同或协议价款与其公允价值之间的差额，在合同或协议期间内采用实际利率法进行摊销，计入当期损益。

(2) 提供劳务收入

在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，于资产负债表日按照完工百分比法确认提供的劳务收入。劳务交易的完工进度按已经提供的劳务占应提供劳务总量的比例确定。

提供劳务交易的结果能够可靠估计是指同时满足：①收入的金额能够可靠地计量；②相关的经济利益很可能流入企业；③交易的完工程度能够可靠地确定；④交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

如果提供劳务交易的结果不能够可靠估计，则按已经发生并预计能够得到补偿的劳务成本金额确认提供的劳务收入，并将已发生的劳务成本作为当期费用。已经发生的劳务成本如预计不能得到补偿的，则不确认收入。

本公司与其他企业签订的合同或协议包括销售商品和提供劳务时，如销售商品部分和提供劳务部分能够区分并单独计量的，将销售商品部分和提供劳务部分分别处理；如销售商品部分和提供劳务部分不能够区分，或虽能区分但不能够单独计量的，将该合同全部作为销售商品处理。

(3) 建造合同收入

在建造合同的结果能够可靠估计的情况下，于资产负债表日按照完工百分比法确认合同收入和合同费用。合同完工进度按累计实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例确定。

建造合同的结果能够可靠估计是指同时满足：①合同总收入能够可靠地计量；②与合同相关的经济利益很可能流入企业；③实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量；④合同完工进度和为完成合同尚需发生的成本能够可靠地确定。

如建造合同的结果不能可靠地估计，但合同成本能够收回的，合同收入根据能够收回的实际合同成本予以确认，合同成本在其发生的当期确认为合同费用；合同成本不可能收回的，在发生时立即确认为合同费用，不确认合同收入。使建造合同的结果不能可靠估计的不确定因素不复存在的，按照完工百分比法确定与建造合同有关的收入和费用。

合同预计总成本超过合同总收入的，将预计损失确认为当期费用。

在建合同累计已发生的成本和累计已确认的毛利(亏损)与已结算的价款在资产负债表中以抵销后的净额列示。在建合同累计已发生的成本和累计已确认的毛利(亏损)之和超过已结算价款的部分作为存货列示；在建合同已结算的价款超过累计已发生的成本与累计已确认的毛利(亏损)之和的部分作为预收款项列示。

对于提供建设经营移交方式（BOT）参与公共基础设施建设业务，本公司于项目建造期间，对所提供的建造服务按照《企业会计准则第 15 号—建造合同》确认相关的收入和费用；基础设施建成后，按照《企业会计准则第 14 号—收入》确认与后续经营服务相关的收入和费用。

（4）使用费收入

根据有关合同或协议，按权责发生制确认收入。

（5）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。

（6）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。

（7）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。

（8）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。

(9) 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。

(10) 投资收益（金融行业）

金融子公司持有交易性金融资产、可供出售金融资产期间取得的红利、股息或现金股利确认当期收益；处置可供出售金融资产时所取得价款与该金融资产的账面价值之间的差额，计入投资收益；处置交易性金融资产其公允价值与初始入帐金额之间的差额，确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。

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

36、政府补助

(1) 类型

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

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

与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

(2) 确认时点

公司能够满足政府补助所附条件且确定能够收到政府补助作为确认时点。

(3) 会计处理

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

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

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

37、递延所得税资产/递延所得税负债

（1）当期所得税

资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债（或资产），以按照税法规定计算的预期应交纳（或返还）的所得税金额计量。计算当期所得税费用所依据的应纳税所得额系根据有关税法规定对本报告期税前会计利润作相应调整后计算得出。

（2）递延所得税资产及递延所得税负债

某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税资产及递延所得税负债。

与商誉的初始确认有关，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的应纳税暂时性差异，不予确认有关的递延所得税负债。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，如果本公司能够控制暂时性差异转回的时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回，也不予确认有关的递延所得税负债。除上述例外情况，本公司确认其他所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。

与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的可抵扣暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，如果暂时性差异在可预见的未来不是很可能转回，或者未来不是很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额，不予确认有关的递延所得税资产。除上述例外情况，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认其他可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

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。

资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

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

（3）所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

除确认为其他综合收益或直接计入所有者权益的交易和事项相关的当期所得税和递延所得税计入其他综合收益或所有者权益，以及企业合并产生的递延所得税调整商誉的账面价值外，其余当期所得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。

（4）所得税的抵销

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行，本公司

当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

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，本公司递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

38、租赁

融资租赁为实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁，其所有权最终可能转移，也可能不转移。融资租赁以外的其他租赁为经营租赁。

(1) 本公司作为承租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金支出在租赁期内的各个期间按直线法计入相关资产成本或当期损益。初始直接费用计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

(2) 本公司作为出租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金收入在租赁期内的各个期间按直线法确认为当期损益。对金额较大的初始直接费用于发生时予以资本化，在整个租赁期间内按照与确认租金收入相同的基础分期计入当期损益；其他金额较小的初始直接费用于发生时计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

(3) 本公司作为承租人记录融资租赁业务

于租赁期开始日，将租赁开始日租赁资产的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，其差额作为未确认融资费用。此外，在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的，可归属于租赁项目的初始直接费用也计入租入资产价值。最低租赁付款额扣除未确认融资费用后的余额分别长期负债和一年内到期的长期负债列示。

未确认融资费用在租赁期内采用实际利率法计算确认当期的融资费用。或有租金于实际发生时计入当期损益。

(4) 本公司作为出租人记录融资租赁业务

于租赁期开始日，将租赁开始日最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值，同时记录未担保余值；将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益。应收融资租赁款扣除未实现融资收益后的余额分别长期债权和一年内到期的长期债权列示。

未实现融资收益在租赁期内采用实际利率法计算确认当期的融资收入。或有租金于实际发生时计入当期损益。

39、终止经营

终止经营，是指满足下列条件之一的已被本公司处置或划归为持有待售的、在经营和编制财务报表时能够单独区分的组成部分：①该组成部分代表一项独立的主要业务或一个主要经营地区；②该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个主要经营地区进行处置计划的一部分；③该组成部分

是仅仅为了再出售而取得的子公司。

40、资产证券化业务

本公司将部分应收款项或资产未来收益证券化，将资产信托给特定目的实体，由该实体向投资者发行优先级资产支持证券，本公司持有次级资产支持证券，次级资产支持证券在优先级资产支持证券本息偿付完毕前不得转让。本公司作为资产服务商，提供资产维护和日常管理、年度资产处置计划制定、制定和实施资产处置方案、签署相关资产处置协议和定期编制资产服务报告等服务；同时本公司作为流动性支持机构，在优先级资产支持证券的本金未能得到足额偿付时提供流动性支持，以补足利息或本金的差额。信托财产在支付信托税负和相关费用之后，优先用于偿付优先级资产支持证券的本息，全部本息偿付之后剩余的信托财产作为次级资产支持证券的收益，归本公司所有。本公司实际上保留了信托财产几乎所有的风险和报酬，故未对信托财产终止确认；同时，本公司对特定目的实体具有实际控制权，已经将其纳入合并财务报表范围。

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

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

41、套期会计

(1) 套期保值的分类

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

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

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

(2) 套期关系的指定及套期有效性的认定

在套期关系开始时，本公司对套期关系有正式指定，并准备了关于套期关系、风险管理目标和套期策略的正式书面文件。该文件载明了套期工具、被套期项目或交易，被套期风险的性质，以及本公司对套期工具有效性评价方法。

套期有效性，是指套期工具的公允价值或现金流量变动能够抵销被套期风险引起的被套期项目公允价值或现金流量变动的程度。本公司持续地对套期有效性进行评价，判断该套期在套期关系被指定的会计期间内是否高度有效。套期同时满足下列条件时，本公司认定其为高度有效：在套期开

始及以后期间，该套期预期会高度有效地抵销套期指定期间被套期风险引起的公允价值或现金流量变动；该套期的实际抵销结果在 80%至 125%的范围内。

（3）套期会计处理方法

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

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

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

42、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。

43、重大会计判断和估计

（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）可供出售金融资产减值

本公司确定可供出售金融资产是否减值在很大程度上依赖于管理层的判断和假设，以确定是否需要在利润表中确认其减值损失。在进行判断和作出假设的过程中，本公司需评估该项投资的公允价值低于成本的程度和持续期间，以及被投资对象的财务状况和短期业务展望，包括行业状况、技术变革、信用评级、违约率和对手方的风险。

（5）非金融非流动资产减值准备

本公司于资产负债表日对除金融资产之外的非流动资产判断是否存在可能发生减值的迹象。对使用寿命不确定的无形资产，除每年进行的减值测试外，当其存在减值迹象时，也进行减值测试。其他除金融资产之外的非流动资产，当存在迹象表明其账面金额不可收回时，进行减值测试。当资产或资产组的账面价值高于可收回金额，即公允价值减去处置费用后的净额和预计未来现金流量的现值中的较高者，表明发生了减值。公允价值减去处置费用后的净额，参考公平交易中类似资产的销售协议价格或可观察到的市场价格，减去可直接归属于该资产处置的增量成本确定。在预计未来现金流量现值时，需要对该资产（或资产组）的产量、售价、相关经营成本以及计算现值时使用的折现率等作出重大判断。本公司在估计可收回金额时会采用所有能够获得的相关资料，包括根据合理和可支持的假设所作出有关产量、售价和相关经营成本的预测。

(6) 商誉减值

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

(7) 租赁的归类

本公司根据《企业会计准则第 21 号——租赁》的规定，将租赁归类为经营租赁和融资租赁，在进行归类时，管理层需要对是否已将与租出资产所有权有关的全部风险和报酬实质上转移给承租人，或者本公司是否已经实质上承担与租入资产所有权有关的全部风险和报酬，作出分析和判断。

(8) 坏账准备计提

本公司根据应收款项的会计政策，采用备抵法核算坏账损失。应收账款减值是基于评估应收账款的可收回性。鉴定应收账款减值要求管理层的判断和估计。实际的结果与原先估计的差异将在估计被改变的期间影响应收账款的账面价值及应收账款坏账准备的计提或转回。

(9) 折旧和摊销

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

(10) 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。

(11) 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。

(12) 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。

(13) 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。

(14) 重大保险风险测试

①原保险合同

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

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

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

②再保险合同

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

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

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

(15) 保险合同产生的负债

①风险边际

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

②首日费用

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

③折现率

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

本公司根据久期以及上述曲线进行折现率的选取。

因公司主要经营 1 年期以内的业务，故选定折现率为 0。

④事故发生率、赔付率、费用率

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

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

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

44、重要会计政策、会计估计的变更

(1) 财政部于 2018 年 6 月 15 日发布了《财政部关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会〔2018〕15 号)，对一般企业财务报表格式进行了修订。

①资产负债表中“应收票据”和“应收账款”合并列示为“应收票据及应收账款”；“应付票据”和“应付账款”合并列示为“应付票据及应付账款”；“应收利息”和“应收股利”并入“其他应收款”列示；“应付利息”和“应付股利”并入“其他应付款”列示；“固定资产清理”并入“固定资产”列示；“工程物资”并入“在建工程”列示；“专项应付款”并入“长期应付款”列示。比较数据相应调整。

②在利润表中新增“研发费用”项目，将原“管理费用”中的研发费用重分类至“研发费用”单独列示；在利润表中财务费用项下新增“其中：利息费用”和“利息收入”项目。比较数据相应调整。

③所有者权益变动表中新增“设定受益计划变动额结转留存收益”项目。比较数据相应调整。

本公司执行上述规定的主要影响如下：

调整前		调整后	
报表项目	金额	报表项目	金额
应收票据	23,985,616.64	应收票据及应收账款	3,547,264,100.93
应收账款	3,523,278,484.29		
应收利息	816,172,261.11	其他应收款	44,263,129,983.92
应收股利	27,793,839.67		
其他应收款	43,419,163,883.14	固定资产	2,094,781,187.75
固定资产清理	-		
固定资产	2,094,781,187.75	在建工程	3,297,287,904.67
在建工程	3,296,973,156.25		
工程物资	314,748.42	应付票据及应付账款	8,344,575,179.20
应付票据	16,709,325.58		
应付账款	8,327,865,853.62		

调整前		调整后	
报表项目	金额	报表项目	金额
专项应付款		长期应付款	371,681,169.22
长期应付款	371,681,169.22		
应付利息	1,942,497,072.47	其他应付款	5,887,542,037.19
应付股利	5,732,022.41		
其他应付款	3,939,312,942.31		
财务费用	7,759,616,601.82	财务费用	7,759,616,601.82
		其中：利息费用	7,890,366,919.64
		利息收入	213,487,841.95
管理费用	5,548,024,676.08	管理费用	5,484,042,171.26
		研发费用	63,982,504.82

(2) 财政部于 2018 年 9 月 7 日发布《关于 2018 年度一般企业财务报表格式有关问题的解读》，规定了企业作为个人所得税的扣缴义务人，根据《中华人民共和国个人所得税法》收到的扣缴税款手续费，应作为其他与日常活动相关的项目在利润表的“其他收益”项目中填列。企业财务报表的列报项目因此发生变更的，应当按照《企业会计准则第 30 号——财务报表列报》等的有关规定，对可比期间的比较数据进行调整。

根据上述文件的要求，对相应的列报项目予以变更，对上年比较数据进行追溯调整。追溯调整对列报项目的具体影响如下：

受影响的项目	2017 年度		
	调整前	调整金额	调整后
其他收益	27,103,419.66	7,713,353.20	34,816,772.86
营业外收入	361,016,647.79	-7,713,353.20	353,303,294.59

(3) 会计估计变更

报告期内，本公司未发生重要会计估计变更。

五、税项

1、主要税种及税率

税种	具体税率情况
增值税	应税收入按3%、5%、6%、10%、16%的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税*1
营业税	应税营业收入按5%、3%计缴（自2016年5月1日起，营改增交纳增值税）
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税的7%或5%计缴。
教育费附加	按实际缴纳的流转税的3%计缴。
地方教育费附加	按实际缴纳的流转税的2%计缴。
企业所得税	*2
房产税	以房产原值乘以扣除率或以租金为计税依据，1.2%或12%
土地增值税	按超率累进税率30%-60%

*1 根据财政部及国家税务总局发布的财税[2018]32 号文，自 2018 年 5 月 1 日起，纳税人发生增值税应税销售行为，原适用 17%和 11%税率的，税率分别调整为 16%和 10%。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 10%、6%等税率计算销项税。

*2 除深圳市泛海三江电子股份有限公司、泛海在线保险代理有限公司所得税税率为 15.00%外，本公司及国内的子公司本年企业所得税税率均为 25%；香港地区公司所得税税率为 16.5%；其他境外子公司所得税税率适用所在地区或国家的税法规定。

2、税收优惠及批文

(1) 深圳市泛海三江电子股份有限公司

2017年本公司通过高新复审并于2017年10月31日取得深圳科技创新委员会颁发的《高新技术企业证书》（证书编号：GR201744202697），有效期三年，从2017年至2019年。根据企业所得税法相关规定，2018年享受企业所得税15%的优惠税率。

子公司深圳市泛海三江科技发展有限公司（简称“三江科技”）2015年通过高新复审并于2015年11月2日取得深圳科技创新委员会颁发的《高新技术企业证书》（证书编号：GF201544200525），根据企业所得税法相关规定，2015年度至2017年度，三江科技所得税汇算清缴适用15%的企业所得税税率。2018年三江科技通过高新复审并于2018年10月16日取得深圳科技创新委员会颁发的《高新技术企业证书》（证书编号：GR201744202697），有效期三年，从2018年至2020年。根据企业所得税法相关规定，2018年享受企业所得税15%的优惠税率。

子公司三江科技已取得《软件企业证书》，根据《财政部国家税务总局关于软件产品增值税政策的通知》（财税[2011]100号）规定，公司销售自行开发生产的软件产品，按17%（16%）税率征收增值税后，对其增值税实际税负超过3%的部分实行“即征即退”政策。

(2) 泛海在线保险代理有限公司

2018年10月1日，本公司取得北京市科学技术委员会颁发的《高新技术企业证书》（证书编号：GR201811006250），根据企业所得税法相关规定，2018年度至2020年度适用15%的企业所得税税率。

六、合并财务报表项目注释

以下注释项目（含公司财务报表主要项目注释）除非特别指出，年初指 2018 年 1 月 1 日，期末指 2018 年 12 月 31 日，本期指 2018 年度，上期指 2017 年度。

1、货币资金

项目	期末余额	年初余额
库存现金	874,008.78	1,300,202.15
银行存款	26,047,995,111.27	30,108,932,883.76
其中：客户存款	5,270,789,288.01	6,342,269,640.49
公司存款	20,777,205,823.26	23,766,663,243.27
其他货币资金	207,581,515.53	263,723,579.97

项目	期末余额	年初余额
合计	26,256,450,635.58	30,373,956,665.88
其中：存放在境外的款项总额*	3,970,992,428.83	5,460,461,974.25

*存放境外款项系境外子公司存款。

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	12,002,965,616.32	7,998,867,116.12
动迁专用款	61,246.39	61,060.45
合计	12,003,026,862.71	7,998,928,176.57

2、结算备付金

项目	币种	期末余额		期初余额	
		外币金额	人民币金额	外币金额	人民币金额
自有备付金	人民币		-72,843,280.73		155,707,702.63
	港币	8,032,705.58	7,038,206.94	1,964,300.72	1,641,980.04
	小计	—	-65,805,073.79	—	157,349,682.67
证券经纪业务 客户备付金	人民币		1,585,817,382.67		1,417,698,510.73
	港币	9,432,475.29	8,264,734.85	7,262,086.61	6,070,450.82
	美元	4,933,861.86	33,862,080.72	4,213,750.05	27,533,485.58
	小计	—	1,627,944,198.24	—	1,451,302,447.13
期货经纪业务 客户备付金	人民币		89,672,616.00		66,853,579.31
	港币	272,613,953.46	238,862,659.66	394,695,353.61	329,930,079.09
	美元	14,337.74	98,383.05	15,314.00	100,083.13
	小计	—	328,633,658.71	—	396,883,741.53
信用备付金	人民币		227,898,832.56		235,776,119.08
	小计	—	227,898,832.56	—	235,776,119.08
合计		—	2,118,671,615.72	—	2,241,311,990.41

3、融出资金

(1) 按客户列示

项目	期末余额	年初余额
个人	3,484,818,103.16	4,627,589,431.88
机构	1,913,696,807.68	1,167,490,689.59
合计	5,398,514,910.84	5,795,080,121.47
减：减值准备	25,246,545.60	24,427,134.41
融出资金净值	5,373,268,365.24	5,770,652,987.06

(2) 融出资金担保物情况

项目	期末余额	年初余额
资金	434,818,043.28	228,308,247.60
证券	14,519,119,556.74	17,337,140,286.85

项目	期末余额	年初余额
合计	14,953,937,600.02	17,565,448,534.45

4、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

项目	期末余额	年初余额
交易性金融资产	14,797,019,026.78	11,295,924,370.34
其中：债务工具投资	11,666,692,468.77	9,404,650,724.86
权益工具投资	1,387,309,903.72	1,584,261,127.76
衍生金融资产		
其他	1,743,016,654.29	307,012,517.72
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	991,804,596.41	287,967,262.89
其中：债务工具投资		
权益工具投资		
其他	991,804,596.41	287,967,262.89
合计	15,788,823,623.19	11,583,891,633.23

5、衍生金融资产

类别	期末金额					
	套期工具			非套期工具		
	名义金额	公允价值 资产	负债	名义金额	公允价值 资产	负债
利率衍生工具				9,905,420,000.00	131,700.73	
权益衍生工具	837,000,000.00	385,609,454.00		823,638,885.40		7,954,205.92
其他衍生工具				11,011,800.00		59,760,778.72
合计	837,000,000.00	385,609,454.00		10,740,070,685.40	131,700.73	67,714,984.64

(续)

类别	年初余额					
	套期工具			非套期工具		
	名义金额	公允价值 资产	负债	名义金额	公允价值 资产	负债
利率衍生工具				14,274,637,500.00	318,621.93	
权益衍生工具	550,000,000.00	75,693,202.00		292,908,611.65		37,356,383.61
其他衍生工具						
合计	550,000,000.00	75,693,202.00		14,567,546,111.65	318,621.93	37,356,383.61

6、应收票据及应收账款

项目	期末余额	年初余额
应收票据	46,665,521.81	23,985,616.64
应收账款	2,714,688,777.66	3,523,278,484.29
合计	2,761,354,299.47	3,547,264,100.93

(1) 应收票据分类

项目	期末余额	年初余额
银行承兑汇票	6,350,519.23	17,329,591.46
商业承兑汇票	40,315,002.58	6,656,025.18
合计	46,665,521.81	23,985,616.64

(2) 报告期末公司无已贴现或质押的商业承兑票据。

(3) 期末已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

项目	期末终止确认金额	期末未终止确认金额
银行承兑汇票	21,072,856.84	
商业承兑汇票		22,391,906.56
合计	21,072,856.84	22,391,906.56

(4) 应收账款分类披露

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项	2,800,326,396.91	99.99	85,637,619.25	3.06	2,714,688,777.66
其中：组合 1	746,647,661.53	26.66			746,647,661.53
组合 2	2,053,678,735.38	73.33	85,637,619.25	4.17	1,968,041,116.13
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项	216,666.66	0.01	216,666.66	100.00	
合计	2,800,543,063.57	100.00	85,854,285.91	3.07	2,714,688,777.66

(续)

类别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项	3,620,654,887.55	99.90	97,376,403.26	2.69	3,523,278,484.29
其中：组合 1	630,399,327.31	17.39			630,399,327.31
组合 2	2,990,255,560.24	82.51	97,376,403.26	3.26	2,892,879,156.98
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项	3,717,223.08	0.10	3,717,223.08	100.00	
合计	3,624,372,110.63	100.00	101,093,626.34	2.79	3,523,278,484.29

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

本公司本期按欠款方归集的期末余额前五名应收账款汇总金额为 658,096,519.40 元，占应收账款期末余额合计数的比例为 23.49%，相应计提的坏账准备期末余额汇总金额为 23,867,481.64 元。

债务人名称	应收账款期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例 (%)	坏账准备期末余额
法人一	240,583,500.00	8.59	12,029,175.00

债务人名称	应收账款期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
法人二	188,574,198.00	6.73	9,428,709.90
法人三	92,775,346.04	3.31	
法人四	87,971,540.61	3.14	
法人五	48,191,934.75	1.72	2,409,596.74
合计	658,096,519.40	23.49	23,867,481.64

7、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

账龄	期末余额		年初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	341,569,839.26	64.33	266,064,406.54	13.87
1 至 2 年	7,770,123.91	1.46	1,526,757,778.50	79.57
2 至 3 年	114,979,138.19	21.65	65,664,793.91	3.42
3 年以上	66,666,745.54	12.56	60,330,216.30	3.14
合计	530,985,846.90	100.00	1,918,817,195.25	100.00

(2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

本公司按预付对象归集的期末余额前五名预付账款汇总金额为 120,427,525.31 元, 占预付账款期末余额合计数的比例为 22.69%。

单位名称	期末余额	占预付账款期末余额合计数的比例 (%)
法人一	30,997,390.41	5.84
法人二	25,836,255.47	4.87
法人三	23,999,542.69	4.52
法人四	20,220,124.41	3.81
法人五	19,374,212.33	3.65
合计	120,427,525.31	22.69

8、应收保费

(1) 应收保费按账龄列示

账龄	期末余额			
	账面余额	比例 (%)	坏账准备	账面价值
3 个月以内	406,819,895.42	88.08	3,062,374.67	403,757,520.75
3 个月至 6 个月	5,432,360.43	1.18	408,525.71	5,023,834.72
6 个月至 1 年	26,031,675.07	5.64	2,402,258.20	23,629,416.87
1 年以上	23,571,339.03	5.10	5,545,101.91	18,026,237.12
合计	461,855,269.95	100.00	11,418,260.49	450,437,009.46

(续)

账龄	年初余额			
	账面余额	比例 (%)	坏账准备	账面价值

3 个月以内	93,107,658.95	89.59	1,849,297.77	91,258,361.18
3 个月至 6 个月	800,478.58	0.77	458,433.47	342,045.11
6 个月至 1 年	933,865.61	0.90	543,301.93	390,563.68
1 年以上	9,083,366.82	8.74	5,185,923.60	3,897,443.22
合计	103,925,369.96	100.00	8,036,956.77	95,888,413.19

(2) 应收保费按险种列示

险种	期末余额		年初余额	
	账面余额	比例 (%)	账面余额	比例 (%)
保证保险	306,562,607.43	66.38	386,333.06	0.37
工程险	30,706,434.75	6.65	28,427,925.11	27.35
特殊风险保险	2,130,258.18	0.46	5,691,031.63	5.48
企业财产险	33,728,021.26	7.30	11,239,317.67	10.81
意外伤害险	58,590,912.00	12.69	45,316,773.16	43.61
船舶险	1,704,698.94	0.37	1,950,666.10	1.88
健康险	10,820,434.32	2.34	2,873,014.13	2.76
责任险	14,499,417.83	3.14	6,266,627.77	6.03
其他	3,112,485.24	0.67	1,773,681.33	1.71
合计	461,855,269.95	100.00	103,925,369.96	100.00

9、应收分保账款

账龄	期末余额	比例 (%)	期初余额	比例 (%)
3 个月以内 (含 3 个月)	22,395,598.87	28.63	3,356,859.58	10.67
3 个月至 1 年 (含 1 年)	27,691,506.88	35.40	12,022,781.09	38.22
1 年至 3 年 (含 3 年)	20,046,330.37	25.63	10,256,838.21	32.61
3 年以上	8,091,318.71	10.34	5,817,844.58	18.50
合计	78,224,754.83	100.00	31,454,323.46	100.00
应收分保账款坏账准备	3,316,766.40	—	3,316,766.40	—
应收分保账款净额	74,907,988.43	—	28,137,557.06	—

10、其他应收款

项目	期末余额	年初余额
应收利息	990,775,067.08	816,172,261.11
应收股利	93,663,117.89	27,793,839.67
其他应收款	41,417,188,311.12	43,419,163,883.14
合计	42,501,626,496.09	44,263,129,983.92

(1) 应收利息分类

项目	期末余额	年初余额
定期存款	45,992,451.94	37,269,585.95
债权投资	328,865,494.73	300,840,688.05
融资融券	213,158,915.48	205,532,308.29

项目	期末余额	年初余额
买入返售	16,724,764.31	18,836,276.73
资金占用费	378,810,124.66	218,908,718.77
其他	7,242,853.61	35,040,886.06
小计	990,794,604.73	816,428,463.85
减：坏账准备	19,537.65	256,202.74
合计	990,775,067.08	816,172,261.11

(2) 期末无逾期应收利息

(3) 应收股利

项目（或被投资单位）	期末余额	年初余额
应收股票投资股利	93,133,113.99	25,770,122.87
应收基金投资股利	530,003.90	2,023,716.80
合计	93,663,117.89	27,793,839.67

(4) 期末无逾期应收股利

(5) 其他应收款分类披露

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	41,528,415,617.41	99.92	111,227,306.29	0.27	41,417,188,311.12
其中：组合 1	38,833,602,912.97	93.44			38,833,602,912.97
组合 2	2,694,812,704.44	6.48	111,227,306.29	4.13	2,583,585,398.15
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	33,942,805.20	0.08	33,942,805.20	100.00	
合计	41,562,358,422.61	100.00	145,170,111.49	0.35	41,417,188,311.12

(续)

类别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	105,880,081.85	0.24	105,880,081.85	100.00	0.00
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	43,621,027,893.08	99.69	201,864,009.94	0.46	43,419,163,883.14
其中：组合 1	39,138,843,223.57	89.45	0.00	0.00	39,138,843,223.57
组合 2	4,482,184,669.51	10.24	201,864,009.94	4.50	4,280,320,659.57
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	30,687,791.56	0.07	30,687,791.56	100.00	0.00
合计	43,757,595,766.49	100.00	338,431,883.35	0.77	43,419,163,883.14

① 本期实际核销的其他应收款情况

单位名称	其他应收款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否因关联交易产生
河南安智盛投资有限公司	应收债权转让款	105,880,081.85	账龄时间长, 预计无法收回	权利机构审批通过	否

单位名称	其他应收款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否因关联交易产生
合计		105,880,081.85			

②其他应收款账龄

账龄	期末余额		年初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	22,961,550,928.06	55.25	37,963,700,795.74	86.76
1 至 2 年	14,362,805,666.83	34.55	1,828,258,486.06	4.17
2 至 3 年	767,916,797.81	1.85	142,841,435.37	0.33
3 年以上	3,470,085,029.91	8.35	3,822,795,049.32	8.74
合计	41,562,358,422.61	100.00	43,757,595,766.49	100.00

(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	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例 (%)
法人一	往来款	16,111,035,326.11	1 年以内(含)	38.76
法人二	往来款	10,511,512,261.09	1 至 2 年	25.29
法人三	往来款	3,171,400,130.25	1 年以内(含)	7.63
法人四	往来款	1,894,651,070.00	1 年以内(含)	4.56
法人五	往来款	997,848,148.95	1 年以内(含)	2.40
合计	—	32,686,446,936.40	—	78.64

11、买入返售金融资产

(1) 按金融资产分类

项目	期末余额	年初余额
债券	2,185,356,693.15	2,082,619,211.28
股票	2,860,006,216.26	4,597,282,102.00
减：减值准备	12,152,030.52	22,986,410.51
合计	5,033,210,878.89	6,656,914,902.77

(2) 约定购回、质押回购融出资金按剩余期限分类

项目	期末余额	年初余额
1 个月以内	274,975,296.00	909,997,666.00
1 个月至 3 个月内		65,613,485.00
3 个月至 1 年内	1,329,722,205.26	2,307,929,301.00
1 年以上	1,243,808,600.00	1,313,741,650.00
合计	2,848,506,101.26	4,597,282,102.00

12、存货

(1) 存货分类

项目	期末余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值

项目	期末余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
非房地产业			
原材料	47,000,291.56	1,598,500.91	45,401,790.65
在产品	5,970,231.63	652,824.68	5,317,406.95
库存商品	91,037,822.67	4,567,613.77	86,470,208.90
低值易耗品	1,103,025.05		1,103,025.05
其他	0.00		0.00
小计	145,111,370.91	6,818,939.36	138,292,431.55
房地产业			
开发成品	9,465,731,701.34		9,465,731,701.34
开发成本	75,758,698,502.79	1,216,400,060.37	74,542,298,442.42
一级开发成本	8,703,424,703.78		8,703,424,703.78
出租开发产品	0.00		0.00
小计	93,927,854,907.91	1,216,400,060.37	92,711,454,847.54
合计	94,072,966,278.82	1,223,218,999.73	92,849,747,279.09

(续)

项目	年初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
非房地产业			
原材料	45,888,371.01	1,344,352.58	44,544,018.43
在产品	15,775,648.03	652,824.68	15,122,823.35
库存商品	69,729,084.92	4,567,613.77	65,161,471.15
低值易耗品	972,027.20		972,027.20
其他	5,500.00		5,500.00
小计	132,370,631.16	6,564,791.03	125,805,840.13
房地产业			
开发成品	9,569,915,645.32		9,569,915,645.32
开发成本	66,300,181,180.54		66,300,181,180.54
一级开发成本	8,342,505,090.30		8,342,505,090.30
出租开发产品	0.00		0.00
小计	84,212,601,916.16		84,212,601,916.16
合计	84,344,972,547.32	6,564,791.03	84,338,407,756.29

(2) 存货跌价准备

项目	年初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
开发成本		1,173,225,208.23	43,174,852.14			1,216,400,060.37
原材料	1,344,352.58	254,148.33				1,598,500.91
在产品	652,824.68					652,824.68

项目	年初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
库存商品	4,567,613.77					4,567,613.77
合计	6,564,791.03	1,173,479,356.56	43,174,852.14			1,223,218,999.73

(3) 房地产业开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计投资总额	期末余额	期初余额
北京泛海国际居住区二期(1#、2#、3#地)	2010.10	2020.12	431.34	23,235,455,656.00	13,307,392,064.95
北京泛海国际居住区二期(4#地)	2011.03	2019.12	83.34	651,048,301.41	365,298,314.51
北京东风乡绿隔地区 23 万拆迁安置房	2014.01	2018.12	107.99		9,376,004,633.44
武汉中央商务区基础设施建设及其他项目	2007.06	2019.12	140.90	6,958,373,968.62	6,207,271,617.96
武汉中央商务区武汉中心	2009.09	2019.12	55.15	3,876,190,831.55	3,110,794,088.88
武汉中央商务区泛海国际中心酒店	2010.01	2019.08	9.70	505,346,371.26	364,715,984.15
武汉中央商务区世贸中心	2013.10	2019.12	118.58	1,330,923,341.31	1,094,715,931.28
武汉中央商务区城市广场二期	2011.06	2019.12	17.26	818,076,582.24	1,067,590,101.72
武汉中央商务区宗地 23-1	2013.07	2019.06	2.04	98,831,694.85	83,025,761.60
武汉中央商务区泛海时代中心	2016.03	2019.12	28.30	608,519,666.44	388,983,880.97
上海泛海国际公寓	2011.10	2020.06	104.94	6,028,847,394.92	5,189,261,969.92
上海市黄浦区董家渡聚居区 12 号、14 号地块	2011.01	2023.12	306.46	6,982,484,910.80	6,711,982,981.78
上海中山南路 935 号房产	未定	未定	未定	245,334,419.65	242,785,452.93
杭州泛海钓鱼台酒店	2012.06	2018.10	9.98		725,300,493.21
沈阳泛海国际居住区	2013.04	2020.12	5.09	280,947,306.37	271,428,589.16
美国洛杉矶泛海广场	2014.11	2020.08	18 亿美元	8,967,430,762.57	5,575,562,876.15
美国旧金山泛海中心	2016.10	2023.03	29 亿美元	6,002,380,118.95	4,287,350,949.94
美国索诺马项目	未定	未定	4.4 亿美元	508,011,695.96	440,591,833.68
美国夏威夷 KoOlina2#地项目	未定	未定	14.17 亿美元	1,784,605,521.45	1,542,723,413.78
美国夏威夷 KoOlina1#地项目	未定	未定	21.7 亿美元	2,312,161,138.79	2,019,007,293.66
美国夏威夷西区项目	未定	未定	15.6 亿美元	967,041,299.37	811,717,306.33
美国纽约项目	未定	未定	21.68 亿美元	3,581,660,286.49	3,101,648,406.75
其他				15,027,233.79	15,027,233.79
合计*注				75,758,698,502.79	66,300,181,180.54

*注：合计金额为扣除跌价准备前的账面余额。

(4) 房地产业一级开发成本

项目	拟平整土地面积 (平方米)	开工时间	期末余额	期初余额
北京东风乡绿隔地区第二宗地	547,259.98	2008.09	5,819,417,945.23	5,737,190,609.17
大连泛海国际休闲度假项目	484,305.00	2011.09	1,252,254,351.48	1,177,628,060.11
大连金龙湾水上旅游项目	476,005.00	2012.12	1,631,752,407.07	1,427,686,421.02
合计			8,703,424,703.78	8,342,505,090.30

(5) 房地产业开发产品

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
北京泛海国际居住区 5#、6#、7#、8#住宅项目	2010.01	4,213,030.86			4,213,030.86
北京光彩国际公寓	2003.09	11,877,533.76		144,844.94	11,732,688.82
泛海国际居住区 2#、3#地	2015.11/2016.11	605,535,512.51	2,264,989,940.84	1,299,770,424.53	1,570,755,028.82
泛海国际居住区 4#地	2016.12	3,135,212,213.79		6,457,320.97	3,128,754,892.82
深圳泛海拉菲花园一期	2009.12	16,220,337.45		12,500,337.45	3,720,000.00
深圳泛海拉菲花园二期	2011.11	24,850,167.87	50,922.74	16,540,335.28	8,360,755.33
深圳泛海城市广场	2015.08	110,914,996.44	1,274,465.44	29,232,393.32	82,957,068.56
武汉中央商务区泛海国际居住区-樱海园一期	2011.12	864,162.05	152,601.61	93,954.94	922,808.72
武汉中央商务区泛海国际居住区-樱海园二期	2012.12	18,020,022.00	423,120.61	1,473,510.95	16,969,631.66
武汉中央商务区泛海国际 SOHO 城 1、2、7、8 号楼	2012.12/2013.11	169,391,849.10	-1,418,633.50	1,587,105.55	166,386,110.05
武汉中央商务区泛海国际居住区-兰海园	2013.11	69,595,440.97	-29,367,626.78	-4,523,171.52	44,750,985.71
武汉中央商务区泛海国际居住区-悦海园	2013.12	3,310,503.27	-3,103,201.11	-3,879,093.60	4,086,395.76
武汉中央商务区泛海国际 SOHO 城 3、4、5、6 号楼	2014.01	266,722,420.01	-6,064,022.58	21,534,266.99	239,124,130.44
武汉中央商务区泛海国际居住区-竹海园	2014.12	21,886,444.26	2,925,234.01	3,240,904.59	21,570,773.68
武汉中央商务区泛海国际居住区-香海园	2014.12	19,482,461.79	-28,005,489.93	-21,738,775.52	13,215,747.38
武汉中央商务区泛海国际居住区-松海园	2015.09	186,777,453.49	-29,921,991.93	-16,537,659.08	173,393,120.64
武汉中央商务区泛海国际居住区-碧海园	2016.01	412,599,137.82	-37,501,328.53	76,166,854.82	298,930,954.47
武汉中央商务区泛海国际财富中心	2016.01	608,470,754.78	-17,141,660.67		591,329,094.11
武汉中央商务区泛海国际居住区-桂海园	2016.06	175,303,330.34	-42,268,563.14	23,316,257.31	109,718,509.89
武汉中央商务区泛海国际居住区-芸海园	2017.12	3,194,075,541.83	6,652,392.41	734,604,744.02	2,466,123,190.22
钱江新城 A-08 地块	2011.10	576,190.90			576,190.90
青岛名人广场一期地下室	2000.12	14,994,152.99			14,994,152.99
沈阳泛海国际居住区	2015.12	364,534,639.75	18,141,400.00		382,676,039.75
其他		134,487,347.29		24,016,947.53	110,470,399.76
合计		9,569,915,645.32	2,099,817,559.49	2,204,001,503.47	9,465,731,701.34

(6) 房地产业存货跌价准备

项目名称	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额	备注
		计提	外币折算	转回或转销	其他		
美国洛杉矶泛海广场	0.00	480,842,890.47	17,695,085.78			498,537,976.25	
美国夏威夷 KoOlina2#地项目	0.00	106,757,349.49	3,928,685.41			110,686,034.90	
美国纽约项目	0.00	585,624,968.27	21,551,080.95			607,176,049.22	
合计	0.00	1,173,225,208.23	43,174,852.14			1,216,400,060.37	

13、存出保证金

项目	币种	期末余额		年初余额	
		外币金额	人民币金额	外币金额	人民币金额
交易保证金	人民币		65,541,372.65		52,452,560.01
	港币	500,000.00	438,100.00	16,142,683.00	13,493,841.48

项目	币种	期末余额		年初余额	
		外币金额	人民币金额	外币金额	人民币金额
	美元	270,000.00	1,853,064.00	270,000.00	1,764,234.00
	小计	—	67,832,536.65	—	67,710,635.49
信用保证金	人民币		14,929,542.26		8,724,041.04
期货保证金	人民币		98,986,106.01		115,382,868.18
履约保证金	人民币		7,545,610.53		6,238,233.62
存放行业协会保证金	人民币		1,461,500.00		2,120,000.00
投标保证金	人民币		1,630,000.00		1,469,880.00
其他	人民币		2,570,000.00		2,740,000.00
合计		—	194,955,295.45	—	204,385,658.33

14、一年内到期的非流动资产

项目	期末余额	年初余额
一年内到期的持有至到期投资	140,218,541.50	
一年内到期的长期应收款	16,666,196.28	16,499,999.97
一年内到期的长期待摊费用	1,582,407.42	970,877.72
一年内到期的发放贷款及垫款	619,842,746.64	855,585,326.19
合计	778,309,891.84	873,056,203.88

15、其他流动资产

项目	期末余额	年初余额
理财产品	431,216,275.64	756,991,452.52
预缴税金	696,257,257.15	411,633,661.73
应收贷款	1,597,629,377.25	409,641,600.38
信托保障基金	126,198,000.00	71,666,000.00
预付赔付款	60,853,432.72	63,181,065.96
待摊费用		21,686,404.28
预付手续费	12,893,137.14	5,391,886.36
解押保证金	250,000,000.00	
其他	45,863,347.31	14,863,345.42
合计	3,220,910,827.21	1,755,055,416.65

16、发放贷款及垫款

项目	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
信用贷款				383,162,073.31	36,324.48	383,125,748.83
抵押贷款	32,796,167.92		32,796,167.92			
合计	32,796,167.92		32,796,167.92	383,162,073.31	36,324.48	383,125,748.83

17、可供出售金融资产

(1) 可供出售金融资产情况

项目	期末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售债务工具	233,111,886.25		233,111,886.25
可供出售权益工具	32,984,029,532.96	91,166,190.43	32,892,863,342.53
其中：按公允价值计量的	10,786,241,331.23	76,394,681.13	10,709,846,650.10
按成本计量的	22,197,788,201.73	14,771,509.30	22,183,016,692.43
其他	15,138,829,706.04	263,380,621.93	14,875,449,084.11
其中：按公允价值计量的	14,811,129,706.04	263,380,621.93	14,547,749,084.11
按成本计量的	327,700,000.00		327,700,000.00
合计	48,355,971,125.25	354,546,812.36	48,001,424,312.89

(续)

项目	年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售债务工具	2,015,965,764.86		2,015,965,764.86
可供出售权益工具	38,093,756,551.04	42,334,042.81	38,051,422,508.23
其中：按公允价值计量的	15,927,517,531.83	27,562,533.51	15,899,954,998.32
按成本计量的	22,166,239,019.21	14,771,509.30	22,151,467,509.91
其他	10,944,202,859.07		10,944,202,859.07
其中：按公允价值计量的	10,289,852,177.43		10,289,852,177.43
按成本计量的	654,350,681.64		654,350,681.64
合计	51,053,925,174.97	42,334,042.81	51,011,591,132.16

18、持有至到期投资

项目	期末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
债券	370,000,000.00		370,000,000.00	98,031,012.29		98,031,012.29
其他*	159,706,471.45		159,706,471.45	211,109,641.84		211,109,641.84
合计	529,706,471.45		529,706,471.45	309,140,654.13		309,140,654.13

*其他系持有的资产管理计划及信托计划。

19、长期应收款

项目	期末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
融资租赁款	16,498,584.49	189,973.20	16,308,611.29	33,333,333.36	386,876.57	32,946,456.79
其中：未实现融资收益	2,472,206.41		2,472,206.41	5,354,324.46		5,354,324.46
合计	16,498,584.49	189,973.20	16,308,611.29	33,333,333.36	386,876.57	32,946,456.79

20、长期股权投资

被投资单位	年初余额	本期增减变动				
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动

被投资单位	年初余额	本期增减变动				
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动
一、合营企业						
小计						
二、联营企业						
1、中国民生银行股份有限公司	23,067,825,196.43	3,332,400,786.38		3,441,540,114.97	373,307,469.71	-1,182,797,197.72
2、泛海酒店投资管理有限公司	25,305,191.65			-1,640,603.88		
3、北京元培泛海教育科技有限公司	217,818.20	245,000.00		-424,537.81		
4、中融金华（北京）投资基金管理有限公司	10,670,259.43			-1,589,049.85		
5、苏州高新华富创业投资企业	34,467,433.04			1,354,253.92		
6、苏州高华创业投资管理有限公司	664,306.42			-4,414.49		
7、中车泛海智能制造投资（天津）合伙企业（有限合伙）		125,020,000.00		-773,055.91		
8、民生电商控股（深圳）有限公司				564,692.88	1,653,453.83	
9、陕西华电泛海红墩界煤电有限公司	42,140,000.00					
10、西安市临潼区秦陵景区旅游巴士运营有限公司	6,218,169.37			317,372.62		
11、西安市临潼区秦文化景区电瓶车运营有限公司		245,000.00		2,201,244.57		
12、上海源本投资管理有限公司	600,000.00			-322.28		
13、上海源本新媒体股权投资基金合伙企业（有限合伙）	216,300,000.00					
14、亿赫丰融信息技术有限公司	8,453,502.93	2,500,000.00		-5,362,905.45		
15、成都全积分网络科技有限公司	4,260,885.76			-338,366.22		
16、民生通力股权投资有限公司		5,000,000.00		-4,167,097.92		
17、Entrepreneur	19,398,262.49			5,567,618.72		
18、ITWorld Canada	5,364,146.94			1,539,597.91		
19、G Four Service Group Limited	250,871,843.01					
小计	23,692,757,015.67	3,465,410,786.38		3,438,784,541.78	374,960,923.54	-1,182,797,197.72
合计	23,692,757,015.67	3,465,410,786.38		3,438,784,541.78	374,960,923.54	-1,182,797,197.72

(续)

被投资单位	本期增减变动			期末余额	减值准备 期末余额
	宣告发放现金股利 或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业					
小计					
二、联营企业					
1、中国民生银行股份有限公司	-229,221,800.86		-102,868,203.13	28,700,186,365.78	
2、泛海酒店投资管理有限公司				23,664,587.77	
3、北京元培泛海教育科技有限公司				38,280.39	
4、中融金华（北京）投资基金管理有限公司				9,081,209.58	
5、苏州高新华富创业投资企业			-165,413.58	35,656,273.38	
6、苏州高华创业投资管理有限公司			-3,110.90	656,781.03	

被投资单位	本期增减变动			期末余额	减值准备 期末余额
	宣告发放现金股利 或利润	计提减值准备	其他		
7、中车泛海智能制造投资(天津)合伙企业(有限合伙)				124,246,944.09	
8、民生电商控股(深圳)有限公司			72,000,000.00	74,218,146.71	
9、陕西华电泛海红墩界煤电有限公司				42,140,000.00	
10、西安市临潼区秦陵景区旅游巴士运营有限公司				6,535,541.99	
11、西安市临潼区秦文化景区电瓶车运营有限公司				2,446,244.57	
12、上海源本投资管理有限公司				599,677.72	
13、上海源本新媒体股权投资基金合伙企业(有限合伙)			-216,300,000.00		
14、亿赫丰融信息技术有限公司			1,274,844.60	6,865,442.08	
15、成都全积分网络科技有限公司				3,922,519.54	
16、民生通力股权投资有限公司				832,902.08	
17、Entrepreneur				24,965,881.21	
18、ITWorld Canada				6,903,744.85	
19、G Four Service Group Limited			12,090,672.39	262,962,515.40	
小计	-229,221,800.86		-233,971,210.62	29,325,923,058.17	
合计	-229,221,800.86		-233,971,210.62	29,325,923,058.17	

21、应收款项投资

项目	期末余额	期初余额
债权计划	720,000,000.00	630,000,000.00
信托计划	620,000,000.00	800,000,000.00
项目资产支持计划	100,000,000.00	100,000,000.00
资产管理产品		200,000,000.00
合计	1,440,000,000.00	1,730,000,000.00

22、存出资本保证金

存放银行	存放形式	存放期限	币种	期末余额	
				原币	本位币
渤海银行深圳车公庙支行	定期存款	36 个月	人民币	50,000,000.00	50,000,000.00
广发银行北京分行甘家口支行	定期存款	36 个月	人民币	134,000,000.00	134,000,000.00
华夏银行深南支行	定期存款	36 个月	人民币	70,000,000.00	70,000,000.00
华夏银行南宁分行营业部	定期存款	12 个月	人民币	250,000,000.00	250,000,000.00
南京银行北京分行营业部	定期存款	12 个月	美元	3,184,177.02	21,853,643.72
厦门国际银行北京分行	定期存款	12 个月	人民币	199,000,000.00	199,000,000.00
兴业银行北京朝外支行	定期存款	12 个月	港币	49,754,264.36	43,594,686.43
中信银行北京三里屯支行	定期存款	12 个月	人民币	40,000,000.00	40,000,000.00
合计					808,448,330.15

(续)

存放银行	存放形式	存放期限	币种	期初余额
------	------	------	----	------

				原币	本位币
北京银行酒仙桥支行	定期存款	12 个月	人民币	250,000,000.00	250,000,000.00
渤海银行深圳车公庙支行	定期存款	36 个月	人民币	50,000,000.00	50,000,000.00
光大银行深圳车公庙支行	定期存款	36 个月	人民币	35,000,000.00	35,000,000.00
广发银行北京分行甘家口支行	定期存款	36 个月	人民币	134,000,000.00	134,000,000.00
华夏银行南宁分行营业部	定期存款	12 个月	人民币	164,000,000.00	164,000,000.00
华夏银行深南支行	定期存款	36 个月	人民币	70,000,000.00	70,000,000.00
兴业银行北京朝外支行	定期存款	12 个月	港币	48,683,233.23	40,694,314.66
中国建设银行上海安亭支行	定期存款	12 个月	美元	3,119,384.33	20,382,681.09
中国建设银行上海安亭支行	定期存款	12 个月	人民币	40,000,000.00	40,000,000.00
合计					804,076,995.75

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

23、投资性房地产

（1）采用公允价值计量模式的投资性房地产

项目	房屋、建筑物	合计
一、年初余额	23,863,216,917.16	23,863,216,917.16
二、本期变动	4,651,292,585.01	4,651,292,585.01
加：外购	30,003,886.90	30,003,886.90
存货\固定资产\在建工程转入	2,161,590,885.12	2,161,590,885.12
企业合并增加		
其他转入		
减：处置		
其他转出	4,740,464.06	4,740,464.06
加：公允价值变动	2,464,438,277.05	2,464,438,277.05
三、期末余额	28,514,509,502.17	28,514,509,502.17

（2）投资性房地产按项目列示

业态	持有公司	地区	项目	期末公允价值（元）	期初公允价值（元）
商业	泛海控股	武汉	泛海城市广场一期商业及车位	1,630,266,700.00	1,555,001,500.00
			泛海城市广场二期购物中心	821,582,300.00	
			泛海国际居住区桂海园底商	59,634,800.00	
		青岛	泛海名人广场地下一层及地上五层	34,662,575.00	33,918,661.60
			泛海国际购物中心商业及车位	790,819,249.00	789,421,592.00
		北京	光彩国际公寓部分底商	655,270,000.00	655,000,000.00
			泛海国际居住区（二期）2#地商业楼	594,600,000.00	592,870,000.00
		深圳	深圳泛海影城	115,098,089.63	
			泛海城市广场商业	516,752,678.00	509,505,678.00

业态	持有公司	地区	项目	期末公允价值(元)	期初公允价值(元)
			其他零星商业	34,780,092.00	32,733,318.00
		上海	泛海国际公寓一期商业	1,160,000,000.00	1,106,000,000.00
	泛海投资	深圳	南油第一工业区	28,764,866.00	27,971,706.00
	九州映红	西安	兵马俑国际旅游广场商业街	924,014,275.27	382,610,932.45
写字楼	泛海控股	武汉	泛海城市广场一期非自用办公楼部分	447,269,500.00	445,553,300.00
		青岛	泛海国际购物中心写字楼	294,002,685.00	284,964,319.20
		杭州	杭州民生金融中心	982,480,000.00	982,000,000.00
		上海	港陆广场	852,390,000.00	855,590,000.00
			港陆黄浦中心	235,360,000.11	206,220,000.00
		深圳	泛海城市广场写字楼	18,525,950.00	
			其他零星办公楼	19,491,000.00	
		旧金山	旧金山一街物业	174,509,507.40	166,085,605.52
	中泛本部	北京	民生金融中心	13,728,871,500.00	11,810,142,600.00
	泛海实业	济南	山东商会大厦	1,006,373,636.00	980,667,590.00
			世茂广场办公楼	27,154,428.20	24,448,762.00
酒店	泛海控股	武汉	泛海喜来登酒店	1,201,694,100.00	1,188,433,900.00
		杭州	泛海钓鱼台酒店	1,903,350,000.00	1,108,000,000.00
其他	泛海控股	武汉	樱海园一期幼儿园	26,387,800.00	19,000,000.00
		深圳	泛海幼儿园	12,405,138.92	12,231,282.00
			拉菲二期住宅	62,157,250.00	
			其他零星物业	146,028,010.92	86,319,881.00
		香港	香港上环威利麻街6号威华商业中心6楼604室	9,813,370.72	8,526,289.39
合计				28,514,509,502.17	23,863,216,917.16

(3) 未办妥产权证书的投资性房地产金额及原因

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
樱海园一期幼儿园	26,387,800.00	正在办理中
桂海园商业	59,634,800.00	正在办理中
合计	86,022,600.00	

24、固定资产

(1) 固定资产情况

项目	房屋及建筑物	动力及通用设备	办公用具及设备	机器设备	器具工具家具	融资租赁固定资产	其他固定资产	合计
一、账面原值								
1、年初余额	1,386,364,278.38	247,574,648.92	908,210,422.72	50,261,757.56	49,985,223.35	1,180,247,515.77	10,300,608.12	3,832,944,454.82
2、本期增加金额	164,237,933.78	7,228,450.81	114,593,279.83	49,216,104.87	873,554.36	38,336,114.79	428,858.56	374,914,297.00
(1) 购置	148,604,512.44	6,984,704.69	107,637,372.66	49,216,104.87	873,554.36	38,336,114.79	428,858.56	352,081,222.37
(2) 存货转入	8,180,058.45	-	3,808,355.52	-	-	-	-	11,988,413.97
(3) 其他	7,453,362.89	243,746.12	3,147,551.65	-	-	-	-	10,844,660.66

项目	房屋及建筑物	动力及通用设备	办公用具及设备	机器设备	器具工具家具	融资租赁固定资产	其他固定资产	合计
3、本期减少金额	172,763,847.26	6,205,955.20	147,774,992.88	1,979,441.45	193,108.14	-	547,853.66	329,465,198.59
（1）处置或报废	83,256,112.91	6,205,955.20	147,422,783.12	1,979,441.45	193,108.14	-	547,853.66	239,605,254.48
（2）其他	89,507,734.35	-	352,209.76	-	-	-	-	89,859,944.11
4、期末余额	1,377,838,364.90	248,597,144.53	875,028,709.67	97,498,420.98	50,665,669.57	1,218,583,630.56	10,181,613.02	3,878,393,553.23
二、累计折旧								
1、年初余额	460,580,282.15	157,906,453.33	599,634,412.31	20,179,052.20	42,579,506.45	429,186,925.81	8,246,634.82	1,718,313,267.07
2、本期增加金额	41,541,485.35	19,577,859.13	98,340,448.09	4,584,786.84	2,752,517.34	128,393,562.55	1,137,132.02	296,327,791.31
（1）计提	41,541,485.35	19,577,859.13	98,340,448.09	4,584,786.84	2,752,517.34	128,393,562.55	1,137,132.02	296,327,791.31
3、本期减少金额	24,112,707.30	5,826,341.92	140,775,709.71	1,881,918.20	111,897.13	-	485,201.07	173,193,775.33
（1）处置或报废	14,677,840.70	5,826,341.92	140,615,717.49	1,881,918.20	111,897.13	-	485,201.07	163,598,916.51
（2）其他	9,434,866.60	-	159,992.22	-	-	-	-	9,594,858.82
4、期末余额	478,009,060.20	171,657,970.54	557,199,150.69	22,881,920.85	45,220,126.65	557,580,488.36	8,898,565.77	1,841,447,283.06
三、减值准备								
1、年初余额	19,850,000.00							19,850,000.00
2、本期增加金额								
3、本期减少金额								
4、期末余额	19,850,000.00							19,850,000.00
四、账面价值								
1、期末账面价值	879,979,304.70	76,939,173.99	317,829,558.98	74,616,500.14	5,445,542.92	661,003,142.20	1,283,047.25	2,017,096,270.18
2、年初账面价值	905,933,996.23	89,668,195.59	308,576,010.41	30,082,705.36	7,405,716.90	751,060,589.96	2,053,973.30	2,094,781,187.75

(2) 通过融资租赁租入的固定资产情况

项目	账面原值	累计折旧	减值准备	账面价值
商务机	1,218,332,320.18	557,395,584.23		660,936,735.95
办公设备	251,310.38	184,904.13		66,406.25
合计	1,218,583,630.56	557,580,488.36		661,003,142.20

25、在建工程

(1) 在建工程情况

项目	期末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
1、包头能源公司煤矿与煤化工项目工程	265,949,518.10		265,949,518.10	265,681,698.56		265,681,698.56
2、九州映红公司秦皇酒店及剧院项目	78,334,717.31		78,334,717.31	557,285,796.62		557,285,796.62
3、泛海控股公司印尼棉兰项目	2,727,393,487.09		2,727,393,487.09	2,452,908,522.50		2,452,908,522.50
4、泛海控股公司证券软件系统开发项目	12,359,225.02		12,359,225.02	7,929,206.25		7,929,206.25
5、泛海控股公司信托公司项目	8,530,538.60		8,530,538.60	6,849,803.57		6,849,803.57
6、泛海控股公司其他	9,945,872.29		9,945,872.29			
7、中泛北分-屏风				4,364,077.68		4,364,077.68

项目	期末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
8、泛海资本下属三江电子公司机器设备	5,576,529.08		5,576,529.08	2,268,799.49		2,268,799.49
合计	3,108,089,887.49		3,108,089,887.49	3,297,287,904.67		3,297,287,904.67

(2) 重要在建工程项目本期变动情况

项目名称	预算数	年初余额	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	期末余额
印尼棉兰项目	5.67 亿美元	2,452,908,522.50	274,484,964.59			2,727,393,487.09
合计		2,452,908,522.50	274,484,964.59			2,727,393,487.09

(续)

工程名称	工程累计投入占预算比例 (%)	工程进度	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率 (%)	资金来源
印尼棉兰项目	70.08%	70.08%	331,728,358.29	86,813,726.82	7.15	自有资金及借款
合计	—	—	331,728,358.29	86,813,726.82	—	—

26、无形资产

(1) 无形资产情况

项目	软件	土地使用权	征地拆迁费	交易席位费	商标权	其他无形资产	合计
一、账面原值							
1、年初余额	259,533,860.84	19,587,501.60	1,427,068.80	30,375,789.92	894,809.73	61,263,960.00	373,082,990.89
2、本期增加金额	124,378,354.15	-	-	684,812.52	529,221.06	-	125,592,387.73
(1) 购置	117,240,278.65	-	-	-	529,221.06	-	117,769,499.71
(2) 其他	7,138,075.50	-	-	684,812.52	-	-	7,822,888.02
3、本期减少金额	588,105.00	10,874,184.00	-	-	-	-	11,462,289.00
(1) 处置	434,300.00	10,874,184.00	-	-	-	-	11,308,484.00
(2) 其他	153,805.00	-	-	-	-	-	153,805.00
4、期末余额	383,324,109.99	8,713,317.60	1,427,068.80	31,060,602.44	1,424,030.79	61,263,960.00	487,213,089.62
二、累计摊销							
1、年初余额	156,205,049.29	973,300.59	1,034,624.88	10,145,640.06	156,720.83	11,151,701.87	179,667,037.52
2、本期增加金额	93,685,010.45	140,370.48	47,568.96	-	10,283.67	1,225,279.20	95,108,512.76
(1) 计提	93,685,010.45	140,370.48	47,568.96	-	10,283.67	1,225,279.20	95,108,512.76
3、本期减少金额	611,462.50	-	-	-	-	-	611,462.50
(1) 处置	546,095.29	-	-	-	-	-	546,095.29
(2) 其他	65,367.21	-	-	-	-	-	65,367.21
4、期末余额	249,278,597.24	1,113,671.07	1,082,193.84	10,145,640.06	167,004.50	12,376,981.07	274,164,087.78
三、减值准备							
1、年初余额							
2、本期增加金额							
3、本期减少金额							

项目	软件	土地使用权	征地拆迁费	交易席位费	商标权	其他无形资产	合计
4、期末余额							
四、账面价值							
1、期末账面价值	134,045,512.75	7,599,646.53	344,874.96	20,914,962.38	1,257,026.29	48,886,978.93	213,049,001.84
2、年初账面价值	103,328,811.55	18,614,201.01	392,443.92	20,230,149.86	738,088.90	50,112,258.13	193,415,953.37

27、商誉

(1) 商誉账面原值

被投资单位名称或形成商誉的事项	年初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		企业合并形成的	外币折算	处置	其他	
1.泛海控股受让信华公司 35%股权*1	83,179,500.00					83,179,500.00
2.泛海控股收购民生证券股权*2	74,475,977.79					74,475,977.79
3.中泛集团收购中泛控股股权*3	692,751,248.74		33,384,139.73			726,135,388.47
4.泛海投资收购金多宝公司股权*4	220,913.21					220,913.21
5.泛海控股收购亚太财险股权*5	1,190,690,401.69					1,190,690,401.69
6.中泛控股收购 PT.BanyuasinPower 股权*6	1,955,578.73		94,240.63			2,049,819.36
7.泛海控股收购民生信托股权*7	401,897,294.32					401,897,294.32
8.中泛集团收购华富国际股权*8	678,684,339.94		32,706,246.05			711,390,585.99
9.中国泛海收购泛海控股股权	346,535,809.40					346,535,809.40
10.中国泛海收购经观信成股权	992,938.94					992,938.94
11.中国泛海收购九州映红股权	16,375,891.70					16,375,891.70
12.泛海实业收购齐鲁商会大厦股权	415,740.79					415,740.79
13.泛海资产收购泛海投资基金股权*9	518,493.69					518,493.69
14.智海资本收购 IDG 股权*10	4,040,560,271.73		199,227,072.47			4,239,787,344.20
合计	7,529,254,400.67		265,411,698.88			7,794,666,099.55

(2) 商誉减值准备

被投资单位名称或形成商誉的事项	年初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		计提	其他	处置	其他	
泛海控股受让信华公司 35%股权*1	83,179,500.00					83,179,500.00
中泛集团收购中泛控股股权		159,454,265.14	5,867,939.31			165,322,204.45
合计	83,179,500.00	159,454,265.14	5,867,939.31			248,501,704.45

注：*1 系泛海控股公司 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。上述商誉与公司开发项目对应的存货作为资产组，随着项目开发的陆续完成，该商誉中所包含的经济利益逐步实现，故随相关资产组的土地开发完成实现销售时，按对应资产组的预计可收回现金计提相应的减值准备；

*2 系中国泛海及子公司泛海能源于初始收购民生证券时投资成本与该公司交易日可辨认净资产份额之间的差额以商誉列示；

*3 系泛海控股全资子公司中泛集团之子公司泛海控股国际有限公司收购中泛控股股权，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；

*4 系泛海控股全资子公司泛海投资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。

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

*6 系泛海控股全资子公司中泛集团之子公司中泛电力投资第四有限公司收购 PT.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。

*7 系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；

*8 系泛海控股全资子公司中泛集团之子公司泛海国际金融收购华富国际股权，投资成本与该公司交易日可辨认净资产份额之间的差额以商誉列示；

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

*10 系智海资本收购 IDG 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。

28、长期待摊费用

项目	年初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末数
1.装修费	175,448,548.63	51,281,242.18	61,257,736.20	2,437,721.22	163,034,333.39
2.固定资产改良支出	5,535,068.72	3,731,443.48	2,902,644.35		6,363,867.85
3.开办费	110,992,350.44	14,606,230.20			125,598,580.64
4.网络布线费	661,516.52	58,805.26	385,934.92		334,386.86
5.系统技术服务费	17,067,415.20	1,402,078.41	4,846,275.16		13,623,218.45
6.其他	67,207,169.61	4,183,612.23	816,604.66		70,574,177.18
合计	376,912,069.12	75,263,411.76	70,209,195.29	2,437,721.22	379,528,564.37

29、递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产明细

项目	期末余额		年初余额	
	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
1、资产减值准备	643,955,645.51	159,624,741.44	483,508,204.94	120,044,453.77
2、税前弥补亏损	22,110,044,855.17	5,516,436,865.46	18,610,722,337.21	4,652,123,420.16
3、内部未实现利润	2,025,078,763.64	506,269,690.91	1,408,700,261.74	351,288,858.31
4、土地增值税	2,814,285,882.36	703,571,470.59	2,860,154,358.00	822,304,245.36
5、预提费用	2,515,399,604.99	627,530,413.33	2,190,203,668.60	440,895,539.47
6、其他	1,265,365,683.82	316,288,866.08	393,176,073.39	140,290,033.56
合计	31,374,130,435.49	7,829,722,047.81	25,946,464,903.88	6,526,946,550.63

(2) 未经抵销的递延所得税负债明细

项目	期末余额		年初余额	
	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
1、交易性金融资产	534,928,554.60	133,732,138.66	204,415,952.29	51,103,988.07
2、可供出售金融资产	-6,497,127,901.70	-1,624,281,975.42	-1,493,763,005.76	-373,440,751.44
3、投资性房地产	14,499,146,339.92	3,620,749,960.11	12,021,762,463.18	3,005,440,615.80
4、固定资产加速折旧	517,677,419.81	128,647,252.26	481,395,622.54	120,855,022.24
5、开发成本暂时性差异	2,211,204,959.73	553,788,900.37	1,333,556,250.12	332,292,169.08
6、其他	44,317,596.23	9,750,179.14	2,416,208,066.16	10,386,344.59
合计	11,310,146,968.59	2,822,386,455.12	14,963,575,348.53	3,146,637,388.34

(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年初互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债年初余额
递延所得税资产	373,403,382.98	7,456,318,664.83	208,512,594.70	6,318,433,955.93
递延所得税负债	373,403,382.98	2,448,983,072.14	208,512,594.70	2,938,124,793.64

30、其他非流动资产

项目	期末余额	年初余额
1、信托理财产品		106,000,000.00
2、存出资本保证金	26,000,000.00	26,000,000.00
3、信托保障基金	284,498,406.43	363,673,191.01
4、预付投资款	317,193,000.00	39,212,404.92
5、预付长期资产资本化开支	564,096,160.68	382,644,680.33
6、借款及应收利息(上海电建,GSG)	238,811,401.23	215,246,655.28
7、预缴土地注资产生的土地增值税	120,687,408.49	129,758,641.19
8、风险质押金	93,000,000.00	
9、其他	127,203,173.42	91,848,223.79
合计	1,771,489,550.25	1,354,383,796.52

31、短期借款

项目	期末余额	年初余额
抵押、质押借款*1	15,212,588,805.32	8,466,620,000.19
担保借款*2	2,401,600,000.00	616,204,212.99
抵押、质押和担保借款*3	4,270,057,619.43	7,735,025,586.35
合计	21,884,246,424.75	16,817,849,799.53

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

*2 担保借款：主要由本公司和子公司提供担保。

*3 抵押、质押和担保借款：主要由本公司和子公司的现金、股权、可供出售金融资产、投资性

房地产作为抵押或质押，本公司及子公司提供连带责任担保。

32、应付短期融资款

类型	发行日期	到期日期	票面利率
收益权凭证	2018/1/4 至 2018/12/28	2019/1/1 至 2019/12/23	1.5%~7%
合计	—	—	—

(续)

类型	期初账面余额	本期增加额	本期减少额	期末账面余额
收益权凭证	1,544,065,000.00	5,162,557,000.00	4,106,469,000.00	2,600,153,000.00
合计	1,544,065,000.00	5,162,557,000.00	4,106,469,000.00	2,600,153,000.00

33、拆入资金

项目	期末余额	年初余额
非银行金融机构融入资金	2,500,000,000.00	1,000,000,000.00
银行金融机构融入资金	4,842,756,803.48	213,942,947.89
合计	7,342,756,803.48	1,213,942,947.89

34、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

项目	期末余额	年初余额
交易性金融负债	1,401,442,146.16	8,168,336.02
其中：其他	1,401,442,146.16	8,168,336.02
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	4,911,105.05	4,611,153.64
合计	1,406,353,251.21	12,779,489.66

35、应付票据及应付账款

项目	期末余额	年初余额
应付票据	24,986,474.80	16,709,325.58
应付账款	8,256,313,976.32	8,327,865,853.62
合计	8,281,300,451.12	8,344,575,179.20

(1) 应付票据分类

种类	期末余额	年初余额
商业承兑汇票	17,000,000.00	16,709,325.58
银行承兑汇票	7,986,474.80	
合计	24,986,474.80	16,709,325.58

(2) 应付账款列示

账龄	期末余额	年初余额
1 年以内	4,770,176,572.13	6,289,435,415.81
1 至 2 年	2,293,151,379.77	1,519,758,050.09
2 至 3 年	873,741,516.91	326,066,827.56
3 年以上	319,244,507.51	192,605,560.16
合计	8,256,313,976.32	8,327,865,853.62

36、预收款项

(1) 预收款项列示

账龄	期末余额	年初余额
1 年以内	8,663,659,318.31	994,809,614.93
1 至 2 年	257,631,233.22	591,375,761.95
2 至 3 年	235,065,869.98	245,977,559.02
3 年以上	149,801,156.58	13,830,383.70
合计	9,306,157,578.09	1,845,993,319.60

(2) 账龄超过 1 年的重要预收款项

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
武汉中央商务区泛海国际居住区-松海园	162,643,555.00	尚未网签
合计	162,643,555.00	—

(3) 其中预收售楼款如下

项目名称	期末余额	期初余额	预计竣工时间	预售比例
上海泛海国际公寓	1,870,039,464.00		2020 年 6 月	21.05%
北京泛海国际居住区二期(三号地住宅项目)	1,004,149,272.98		已竣工	88.91%
北京泛海国际居住区二期(二号地 6#楼)	703,117,001.00		已竣工	89.91%
北京泛海国际居住区二期(二号地库房)	14,307,424.00		已竣工	18.97%
北京泛海国际居住区二期(二号地 13#车库)	29,490,000.00		已竣工	75.33%
北京泛海国际居住区二期(三号地库房)	13,219,189.00		已竣工	12.25%
北京泛海国际居住区二期(三号地 11#车库)	32,920,000.00		已竣工	80.37%
武汉中央商务区泛海国际居住区-芸海园	503,410,853.00	3,804,960.00	已竣工	53.13%
北京泛海国际居住区二期(5#、6#住宅项目)	190,260,927.54	417,313,871.00	已竣工	93.63%
武汉中央商务区泛海国际居住区-v46	270,162,218.00	263,054,647.00	2019 年 12 月	38.00%
武汉中央商务区泛海国际居住区-松海园	162,715,442.00	165,259,856.00	已竣工	100.00%
武汉中央商务区泛海时代中心	786,659,000.00		2019 年 12 月	66.94%
武汉中心泛海国际居住区-碧海园	16,407,107.00		已竣工	48.69%
武汉中央商务区 SOHO 城项目	69,633,050.60	81,363,846.60	已竣工	95.27%
北京泛海国际居住区二期(二号地 8#、9#住宅项目)	34,807,907.00	34,807,907.00	已竣工	98.88%
北京泛海国际居住区二期(四号地住宅项目)	30,842,727.00	30,842,727.00	已竣工	98.28%
北京泛海国际居住区一期	5,572,488.57	5,572,488.57	已竣工	100.00%
武汉中央商务区泛海国际居住区-桂海园	480,440.00	397,018.00	已竣工	100.00%
武汉中心泛海国际居住区-兰海园	200,000.00	18,620,194.23	已竣工	96.25%
武汉中央商务区泛海国际居住区-樱海园二期	265,657.00	265,657.00	已竣工	98.73%
武汉中央商务区泛海国际居住区-樱海园一期	100,000.00	100,000.00	已竣工	100.00%
泛海城市广场泛海国际居住区-悦海园	60,000.00	60,000.00	已竣工	99.75%
泛海城市广场泛海国际居住区-竹海园	50,000.00	83,378.00	已竣工	100.00%
深圳泛海城市广场		10,945,346.00	已竣工	100.00%

项目名称	期末余额	期初余额	预计竣工时间	预售比例
合计	5,738,870,168.69	1,032,491,896.40		

37、卖出回购金融资产款

项目	期末余额	年初余额
债券	6,285,718,461.93	10,010,313,799.28
其他		298,102,027.39
合计	6,285,718,461.93	10,308,415,826.67

38、应付职工薪酬**(1) 应付职工薪酬列示**

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	1,787,229,405.73	5,707,926,363.26	5,857,271,892.66	1,637,883,876.33
二、离职后福利-设定提存计划	50,143,186.38	535,900,302.01	515,020,866.78	71,022,621.61
三、辞退福利	2,674,825.43	31,379,512.25	31,924,483.89	2,129,853.79
四、一年内到期的其他福利	41,548,993.65	11,315,731.37	10,879,097.93	41,985,627.09
合计	1,881,596,411.19	6,286,521,908.89	6,415,096,341.26	1,753,021,978.82

(2) 短期薪酬列示

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	1,580,682,865.53	5,158,648,402.23	5,337,015,059.65	1,402,316,208.12
2、职工福利费	1,192,347.60	151,967,839.40	151,754,755.25	1,405,431.75
3、社会保险费	3,646,277.04	134,366,406.80	133,207,323.66	4,805,360.18
其中：医疗保险费	3,215,219.35	119,589,125.95	118,594,280.29	4,210,065.01
工伤保险费	168,174.03	4,206,466.48	4,154,561.01	220,079.50
生育保险费	262,883.66	10,570,814.37	10,458,482.36	375,215.67
4、住房公积金	1,679,691.09	154,570,654.04	154,282,250.48	1,968,094.65
5、工会经费和职工教育经费	173,411,356.77	64,654,254.53	43,784,655.85	194,280,955.45
6、短期带薪缺勤	20,470,283.79	6,198,446.48	5,054.54	26,663,675.72
7、短期利润分享计划	6,146,583.91	37,520,359.78	37,222,793.23	6,444,150.46
合计	1,787,229,405.73	5,707,926,363.26	5,857,271,892.66	1,637,883,876.33

(3) 设定提存计划列示

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	50,122,937.72	526,799,368.30	505,993,669.14	70,928,636.88
2、失业保险费	20,248.66	9,100,933.71	9,027,197.64	93,984.73
合计	50,143,186.38	535,900,302.01	515,020,866.78	71,022,621.61

39、应交税费

项目	期末余额	年初余额
营业税	315,169.82	300,679.86
城市维护建设税	10,600,970.25	26,004,248.08
企业所得税	309,815,313.36	587,157,733.20

项目	期末余额	年初余额
房产税	24,214,841.23	16,186,341.22
增值税	91,921,310.89	291,801,353.87
土地增值税	2,878,066,266.46	2,376,229,184.15
土地使用税	659,895.08	737,223.66
印花税	3,991,261.28	3,977,027.29
车船使用税	36,337,198.82	38,921,569.30
代扣个人所得税	36,894,697.50	131,083,463.40
教育费附加	5,342,941.86	11,813,605.70
地方教育费附加	1,870,791.57	5,787,245.75
其他	462,282,649.66	281,579,960.34
合计	3,862,313,307.78	3,771,579,635.82

40、其他应付款

项目	期末余额	年初余额
应付利息	2,107,609,519.24	1,942,497,072.47
应付股利	4,589,022.41	5,732,022.41
其他应付款	14,895,919,630.34	3,939,312,942.31
合计	17,008,118,171.99	5,887,542,037.19

(1) 应付利息

项目	期末余额	年初余额
客户资金	470,665.42	668,025.55
银行贷款利息	219,939,225.25	155,062,899.00
信托利息	272,951,247.20	149,710,496.32
拆入资金	9,468,611.11	3,163,888.88
应付债券利息	1,467,603,530.21	1,599,611,745.43
卖出回购证券款	6,819,657.13	12,891,731.06
应付短期融资款利息	102,526,746.31	21,271,619.56
其他	27,829,836.61	116,666.67
合计	2,107,609,519.24	1,942,497,072.47

(2) 应付股利

项目	期末余额	年初余额
普通股股利	4,589,022.41	5,732,022.41
划分为权益工具的优先股\永续债股利		
合计	4,589,022.41	5,732,022.41

(3) 其他应付款列示

账龄	期末余额		年初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	13,195,253,218.51	88.58	2,294,399,781.15	58.24

账龄	期末余额		年初余额	
1 至 2 年	739,633,939.30	4.97	412,512,565.11	10.47
2 至 3 年	267,080,383.39	1.79	228,431,975.71	5.80
3 年以上	693,952,089.14	4.66	1,003,968,620.34	25.49
合计	14,895,919,630.34	100.00	3,939,312,942.31	100.00

(4) 账龄超过 1 年的重要其他应付款

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
定向开发房产定金	427,251,548.00	尚未结算
往来款	213,499,449.23	关联往来款
合计	640,750,997.23	

41、保险合同准备金

(1) 保险合同准备金

项目	期初余额	本期增加	本期减少			期末金额
			赔付款项	提前解除	其他	
再保前：	2,433,704,675.73	3,191,546,475.71	1,887,295,126.98	3,832,470.36	1,158,101,641.24	2,576,021,912.86
未到期责任准备金	1,201,078,075.41	1,520,120,810.37	-	3,832,470.36	1,158,101,641.24	1,559,264,774.18
未决赔款准备金	1,232,626,600.32	1,671,425,665.34	1,887,295,126.98	-	-	1,016,757,138.68
分保准备金资产：	149,996,491.76	134,998,216.69	82,612,525.83	857,811.14	42,954,063.58	158,570,307.90
未到期责任准备金	58,351,239.43	44,291,345.11	-	857,811.14	42,954,063.58	58,830,709.82
未决赔款准备金	91,645,252.33	90,706,871.58	82,612,525.83	-	-	99,739,598.08
再保后：	2,283,708,183.97	3,056,548,259.02	1,804,682,601.15	2,974,659.22	1,115,147,577.66	2,417,451,604.96
未到期责任准备金	1,142,726,835.98	1,475,829,465.26	-	2,974,659.22	1,115,147,577.66	1,500,434,064.36
未决赔款准备金	1,140,981,347.99	1,580,718,793.76	1,804,682,601.15	-	-	917,017,540.60

(2) 其他保费准备金

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
养殖业保险		208,488.84		208,488.84
种植业保险		725,571.27		725,571.27
地震巨灾保险		17,248.53		17,248.53
合计		951,308.64		951,308.64

42、代理买卖证券款

项目	期末余额	年初余额
普通经纪业务代理买卖证券款	6,677,040,047.52	7,737,603,049.13
信用经纪业务代理买卖证券款	434,818,043.28	468,885,865.73
衍生经纪业务代理买卖证券款	12,439,722.75	1,724,193.38
合计	7,124,297,813.55	8,208,213,108.24

43、一年内到期的非流动负债

(1) 一年内到期的非流动负债明细

项目	期末余额	年初余额
1 年内到期的长期借款	62,094,062,513.49	50,229,815,351.34
1 年内到期的应付债券	9,411,796,878.88	4,075,106,368.70
1 年内到期的长期应付款	460,614,071.48	
合计	71,966,473,463.85	54,304,921,720.04

(2) 一年内到期的长期借款、应付债券、长期应付款

项目	期末余额	年初余额
抵押、质押借款*1	23,105,128,268.86	20,016,563,018.72
担保借款*2		12,380,000,000.00
抵押、质押和担保借款*3	39,449,548,316.11	17,833,252,332.62
信用借款*4	9,411,796,878.88	4,075,106,368.70
合计	71,966,473,463.85	54,304,921,720.04

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

*2 担保借款：主要由本公司和子公司提供担保。

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

*4 信用借款：主要由本公司和子公司提供信用担保。

44、其他流动负债

项目	期末余额	年初余额
收益权转让款	5,390,000,000.00	5,390,000,000.00
短期应付债券	1,014,827,422.03	5,134,455,846.64
存入保证金	14,937,940.77	928,657.84
预提费用	3,858,906.28	50,541,584.47
交强险救助基金	27,149,299.18	30,027,800.39
应付保险保障基金	10,165,411.42	6,977,754.31
应付共保账款	1,583,225.89	871,502.12
其他	3,844,117.86	11,502,064.53
合计	6,466,366,323.43	10,625,305,210.30

其中：短期应付债券的增减变动

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	年初余额
2 亿美元债券	2 亿美元	2017-07-17	1 年	2 亿美元	1,301,590,901.84
1.1 亿美元私募债券	1.1 亿美元	2017-03-24	1 年	1.1 亿美元	718,623,182.39
25.575 亿港元私募债券	25.575 亿港元	2017-11-03	1 年	25.575 亿港元	2,089,224,228.19
1 亿美元债券	1 亿美元	2018-04-25	1 年	900 万美元	
11 亿港元票据	11 亿港元	2018-12-03	1 年	11 亿港元	
17 民生 F1	400,000,000.00	2017-07-14	10 个月	400,000,000.00	409,894,575.33
17 民生 F2	600,000,000.00	2017-07-14	1 年	600,000,000.00	615,122,958.89

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	年初余额
合计				6,238,309,507.71	5,134,455,846.64

(续)

债券名称	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
2 亿美元债券			23,111,202.44	1,324,702,104.28	
1.1 亿美元私募债券			9,962,974.97	728,586,157.36	
25.575 亿港元私募债券			65,185,678.30	2,154,409,906.49	
1 亿美元债券	59,611,594.69		716,079.73		60,327,674.42
11 亿港元票据	929,603,650.81		24,896,096.80		954,499,747.61
17 民生 F1		7,695,824.67		417,590,400.00	
17 民生 F2		17,157,041.11		632,280,000.00	
合计	989,215,245.50	24,852,865.78	123,872,032.24	5,257,568,568.13	1,014,827,422.03

45、长期借款

项目	期末余额	年初余额
抵押、质押借款*1	30,846,018,057.39	32,416,061,282.44
担保借款*2	500,000,000.00	4,425,000,000.00
抵押、质押和担保借款*3	30,929,938,297.80	43,303,233,150.24
合计	62,275,956,355.19	80,144,294,432.68

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

*2 担保借款：主要由本公司和子公司提供担保。

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

46、应付债券**(1) 应付债券**

项目	期末余额	年初余额
企业债券	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
公司债券	26,490,186,714.27	39,794,842,527.27
中期票据	4,749,346,078.18	4,583,766,488.50
次级债	5,980,000,000.00	2,980,000,000.00
资产证券化债务	475,909,766.86	547,397,863.02
收益凭证	2,006,412,163.17	
合计	40,701,854,722.48	48,906,006,878.79

(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	年初余额
美元债 15	4 亿美元	2015-08-12	5 年	4 亿美元	2,591,198,276.68
美元债 16	2 亿美元	2016-05-26	5 年	2 亿美元	1,359,319,008.99
1 亿美元债券	1 亿美元	2017-12-19	1.5 年	1 亿美元	648,454,885.59

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	年初余额
4 亿美元债券	4 亿美元	2017-07-27	3 年	4 亿美元	2,590,851,039.72
3 亿美元债券	3 亿美元	2017-11-28	1.5 年	3 亿美元	1,356,694,465.71
2.15 亿美元债	2.15 亿美元	2018-10-31	3 年	2.15 亿美元	
6 亿港元可转换债券	6 亿港元	2018-12-27	5 年	6 亿港元	
15 泛海 MTN001 中期票据	3,200,000,000.00	2015-10-14	5 年	3,200,000,000.00	3,184,474,474.40
17 泛海 MTN001 中期票据	1,400,000,000.00	2017-03-20	5 年	1,400,000,000.00	1,399,292,014.10
中票 18 泛海 MTN001(7 亿)	700,000,000.00	2018-08-29	5 年	700,000,000.00	
15 泛控 01 小公募	1,500,000,000.00	2015-12-23	5 年	1,500,000,000.00	1,496,700,268.38
16 泛控 01 小公募债	2,200,000,000.00	2016-03-08	5 年	2,200,000,000.00	2,191,227,703.96
16 泛控 02 小公募债	1,300,000,000.00	2016-03-24	5 年	1,300,000,000.00	1,294,788,644.70
16 海控 01 私募债	6,300,000,000.00	2016-01-22	3 年	6,300,000,000.00	6,286,328,190.66
16 海控 02 私募债	1,700,000,000.00	2016-08-09	3 年	1,700,000,000.00	1,694,484,473.58
私募债 18 海控 01 (40 亿)	4,000,000,000.00	2018-09-10	3 年	4,000,000,000.00	
私募债 18 海控 02 (22 亿)	2,200,000,000.00	2018-09-13	5 年	2,200,000,000.00	
泛海物业合同债权资产支持专项计划	551,000,000.00	2017-12-20	1-7 年	551,000,000.00	547,397,863.02
16 民生 01	1,480,000,000.00	2016-08-16	3 年	1,480,000,000.00	1,480,000,000.00
17 民生 C1	500,000,000.00	2017-03-17	3 年	500,000,000.00	500,000,000.00
17 民生 C2	500,000,000.00	2017-07-14	3 年	500,000,000.00	500,000,000.00
17 民生 C3	500,000,000.00	2017-10-20	3 年	500,000,000.00	500,000,000.00
17 民生 03	500,000,000.00	2017-11-24	18 个月	500,000,000.00	500,000,000.00
18 民生 C1	1,800,000,000.00	2018-04-24	3 年	1,800,000,000.00	
18 民生 C2	1,200,000,000.00	2018-04-24	2 年	1,200,000,000.00	
18 民生 F1	950,000,000.00	2018-01-25	2 年	950,000,000.00	
18 民生 F2	550,000,000.00	2018-01-25	3 年	550,000,000.00	
收益凭证	1,669,159,000.00		1.5-3 年	1,992,690,000.00	
中泛企业债 (10 亿)	1,000,000,000.00	2011-12-13	10 年	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
中泛私募债 (60 亿)	6,000,000,000.00	2015-08-17	1 年	6,000,000,000.00	3,410,000,000.00
中泛公募债 (30 亿)	3,000,000,000.00	2015-09-15	3 年	3,000,000,000.00	2,990,425,850.58
中泛公募债 (10 亿)	1,000,000,000.00	2015-09-22	3 年	1,000,000,000.00	996,682,036.92
中泛私募债 (14 亿)	1,400,000,000.00	2016-03-09	3 年	1,400,000,000.00	1,397,874,395.15
中泛私募债 (24.4 亿)	2,440,000,000.00	2016-03-30	3 年	2,440,000,000.00	2,435,886,177.43
中泛私募债 (7.3 亿)	730,000,000.00	2016-07-19	3 年	730,000,000.00	728,647,016.70
中泛私募债 (4.3 亿)	430,000,000.00	2016-08-09	3 年	430,000,000.00	429,253,652.25
中泛私募债 (50 亿)	5,000,000,000.00	2015-12-18	5 年	5,000,000,000.00	4,980,791,608.53
中泛私募债 (10 亿)	1,000,000,000.00	2018-05-30	2 年	1,000,000,000.00	
中泛公募债 (10 亿)	1,000,000,000.00	2018-06-05	3 年	1,000,000,000.00	

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	年初余额
中泛公募债（17 亿）	1,700,000,000.00	2018-06-14	5 年	1,700,000,000.00	
中泛私募债（3 亿）	300,000,000.00	2018-06-20	2 年	300,000,000.00	
中泛公募债（10 亿）	1,000,000,000.00	2018-08-08	2 年	1,000,000,000.00	
中泛国际海通（5 亿港币）	5 亿港币	2016-03-24	3 年	5 亿港币	415,234,831.74
合计					48,906,006,878.79

(续)

债券名称	本期发行	溢折价摊销	本期偿还	其他	期末余额
美元债 15		20,746,746.23	2,611,945,022.91		
美元债 16		-11,965,878.35	1,267,731,151.45		79,621,979.19
1 亿美元债券		1,513,617.91		-649,968,503.50	
4 亿美元债券		138,567,473.70	37,032,985.83	-23,563,298.73	2,668,822,228.86
3 亿美元债券	594,473,844.23	2,505,899.29		-1,953,674,209.23	
2.15 亿美元债	1,414,594,733.90	-12,056,315.20			1,402,538,418.70
6 亿港元可转换债券	494,680,312.80				494,680,312.80
15 泛海 MTN001 中期票据		5,440,411.11		-318,991,488.55	2,870,923,396.96
17 泛海 MTN001 中期票据		-24,751.17		-219,884,855.60	1,179,382,407.33
中票 18 泛海 MTN001 (7 亿)	700,000,000.00	-959,726.11			699,040,273.89
15 泛控 01 小公募		3,166,102.18	1,411,178,900.00		88,687,470.56
16 泛控 01 小公募债		2,632,459.63		-170,629,269.20	2,023,230,894.39
16 泛控 02 小公募债		1,568,604.36		-206,419,961.97	1,089,937,287.09
16 海控 01 私募债		13,564,893.91	4,710,000,000.00	-1,589,893,084.57	
16 海控 02 私募债		5,515,526.42	1,700,000,000.00		
私募债 18 海控 01 (40 亿)	4,000,000,000.00	-3,614,981.44			3,996,385,018.56
私募债 18 海控 02 (22 亿)	2,200,000,000.00	-3,988,456.82			2,196,011,543.18
泛海控股应收账款资产支持专项计划		48,768,721.05	41,256,817.21	-79,000,000.00	475,909,766.86
16 民生 01					1,480,000,000.00
17 民生 C1					500,000,000.00
17 民生 C2					500,000,000.00
17 民生 C3					500,000,000.00
17 民生 03					500,000,000.00
18 民生 C1	1,800,000,000.00				1,800,000,000.00
18 民生 C2	1,200,000,000.00				1,200,000,000.00
18 民生 F1	950,000,000.00				950,000,000.00
18 民生 F2	550,000,000.00				550,000,000.00
收益凭证	1,992,690,000.00	13,722,163.17			2,006,412,163.17
中泛企业债 (10 亿)					1,000,000,000.00
中泛私募债 (60 亿)			3,410,000,000.00		
中泛公募债 (30 亿)		9,574,149.42	3,000,000,000.00		

债券名称	本期发行	溢折价摊销	本期偿还	其他	期末余额
中泛公募债 (10 亿)		3,317,963.06	966,997,000.00		33,002,999.98
中泛私募债 (14 亿)		1,855,846.36		-1,399,730,241.51	
中泛私募债 (24.4 亿)		3,482,951.25		-2,439,369,128.68	
中泛私募债 (7.3 亿)		1,329,581.01		-729,976,597.71	
中泛私募债 (4.3 亿)		749,493.67		-430,003,145.92	
中泛私募债 (50 亿)		5,836,687.20			4,986,628,295.73
中泛私募债 (10 亿)	1,000,000,000.00	-674,119.23			999,325,880.77
中泛公募债 (10 亿)	1,000,000,000.00	-1,510,374.86			998,489,625.14
中泛公募债 (17 亿)	1,700,000,000.00	-2,850,854.56			1,697,149,145.44
中泛私募债 (3 亿)	300,000,000.00	-225,062.54			299,774,937.46
中泛公募债 (10 亿)	1,000,000,000.00	-1,667,990.64			998,332,009.36
中泛国际海通 (5 亿港币)		22,333,835.32			437,568,667.06
合计	20,896,438,890.93	266,654,615.33	19,156,141,877.40	-10,211,103,785.17	40,701,854,722.48

47、长期应付款

项目	期末余额	年初余额
融资租赁商务机	279,523,849.36	356,356,887.73
融资租赁办公设备	14,837,988.40	15,324,281.49
融资租赁房产	2,210,411,238.03	
合计	2,504,773,075.79	371,681,169.22

48、预计负债

项目	期末余额	年初余额
未决诉讼	41,619,187.50	
房屋过户税金	11,000,000.00	11,000,000.00
其他	5,583,206.94	4,456,810.34
合计	58,202,394.44	15,456,810.34

49、递延收益

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
政府补助	2,006,530.29	4,450,000.00	660,379.79	5,796,150.50
合计	2,006,530.29	4,450,000.00	660,379.79	5,796,150.50

其中，涉及政府补助的项目：

补助项目	种类	年初余额	本期增加	本期减少				期末余额
				计入营业外收入	计入其他收益	冲减成本费用	其他减少	
南山区智能消防工程技术研究中心	财政拨款	256,127.17			89,963.88			166,163.29
深圳市战略新兴产业发展专项资金 (基于 Wi-Fi 的智能家居研发)	财政拨款	305,506.64			43,792.84			261,713.80
深圳市科技创新委广东省 2014 年度省部产学研合作专项资金	财政拨款	164,910.06			94,620.90			70,289.16
深圳市科技创新委广东省 2014	财政	-						-

补助项目	种类	年初余额	本期增加	本期减少				期末余额
				计入营业外收入	计入其他收益	冲减成本费用	其他减少	
年度省部产学研配套资金	拨款							
广东省产学研合作领域专项资金(基于复杂情境大数据的高鲁棒性人脸识别技术的研发)	财政拨款	160,145.06	450,000.00		62,280.19			547,864.87
深圳市战略性新兴产业和未来产业发展专项资金(基于智能消防头盔系统研发)	财政拨款		4,000,000.00					4,000,000.00
重 20160385 基于物联网的智慧消防与服务平台关键技术的研发	财政拨款	1,119,841.36			369,721.98			750,119.38
合计		2,006,530.29	4,450,000.00		660,379.79			5,796,150.50

50、实收资本

投资者名称	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
泛海集团有限公司	14,700,000,000.00	4,900,000,000.00		19,600,000,000.00
通海控股有限公司	300,000,000.00	100,000,000.00		400,000,000.00
合计	15,000,000,000.00	5,000,000,000.00		20,000,000,000.00

51、资本公积

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价	494,096,665.27			494,096,665.27
其他资本公积	3,554,171,597.36		530,039,526.38	3,024,132,070.98
合计	4,048,268,262.63		530,039,526.38	3,518,228,736.25

52、其他综合收益

项目	年初	本期发生金额					期末
	余额	本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	余额
一、以后不能重分类进损益的其他综合收益							
二、以后将重分类进损益的其他综合收益	-2,863,071,010.83	-3,757,496,588.63	269,452,953.18	-56,340,318.26	-3,851,916,323.85	-118,692,899.70	-6,714,987,334.68
其中：权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	-401,255,830.42	379,061,903.18	-	-	379,061,903.18	-	-22,193,927.24
可供出售金融资产公允价值变动损益	-3,388,969,241.69	-4,502,517,495.04	269,452,953.18	-133,604,131.26	-4,488,524,458.24	-149,841,858.72	-7,877,493,699.93
现金流量套期损益的有效部分	56,019,901.50	309,055,252.00	-	77,263,813.00	203,153,606.71	28,637,832.29	259,173,508.21
外币财务报表折算差额	203,237,796.18	-73,094,461.75	-	-	-75,605,588.48	2,511,126.73	127,632,207.70

项目	年初	本期发生金额					期末
	余额	本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	余额
投资性房地产公允价值变动损益	667,896,363.60	129,998,212.98	-	-	129,998,212.98	-	797,894,576.58
其他综合收益合计	-2,863,071,010.83	-3,757,496,588.63	269,452,953.18	-56,340,318.26	-3,851,916,323.85	-118,692,899.70	-6,714,987,334.68

53、盈余公积

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	1,788,014,130.93			1,788,014,130.93
合计	1,788,014,130.93			1,788,014,130.93

注：根据公司法、章程的规定，本公司按净利润的 10% 提取法定盈余公积金。法定盈余公积累计额为本公司注册资本 50% 以上的，可不再提取。

本公司在提取法定盈余公积金后，可提取任意盈余公积金。经批准，任意盈余公积金可用于弥补以前年度亏损或增加股本。

54、未分配利润

项目	本期金额	上期金额
调整前上年末未分配利润	14,321,303,701.97	14,117,505,612.72
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）	-29,022,743.86	-732,036,749.57
调整后期初未分配利润	14,292,280,958.11	13,385,468,863.15
加：本期归属于母公司股东的净利润	-252,515,721.89	906,812,094.96
减：提取法定盈余公积		
对所有者的（或股东）的分配		
所有者权益内部结转（转增资本）	5,000,000,000.00	
期末未分配利润	9,039,765,236.22	14,292,280,958.11

55、营业收入和营业成本

行业（或业务）名称	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
房地产业	4,349,380,546.93	1,992,064,377.85	7,864,502,932.29	4,893,798,702.75
金融、保险业	7,950,928,066.60	2,308,007,552.44	9,158,253,667.46	2,071,961,659.51
租赁业	823,656,561.05	254,806,588.36	733,620,644.57	78,368,605.74
商业	848,401,453.92	482,070,376.66	715,417,520.51	393,639,028.82
物资贸易	161,146,341.40	153,249,958.66	556,578,779.04	513,828,517.23
酒店服务业	51,725,366.20	16,620,442.92	52,410,636.58	16,902,876.98
物业管理	175,090,903.89	162,738,748.65	135,029,555.26	126,449,750.69
广告业	124,992,317.33	73,643,981.47	112,942,660.86	49,314,740.16
高科技服务业	3,708,526,407.01	2,004,635,637.54	2,732,537,261.36	1,576,265,184.80

行业（或业务）名称	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
其他	164,263,543.83	105,666,761.74	174,580,934.16	129,863,996.63
合计	18,358,111,508.16	7,553,504,426.29	22,235,874,592.09	9,850,393,063.31

56、税金及附加

项目	本期金额	上期金额
营业税	5,549,096.23	60,261,585.27
城市维护建设税	52,542,610.52	72,032,363.29
教育费附加	27,833,930.49	36,942,780.69
地方教育费附加	9,293,506.94	12,565,487.22
土地增值税	695,610,658.52	616,382,041.41
房产税	147,360,808.38	122,907,655.29
土地使用税	14,463,484.81	12,620,233.37
车船使用税	296,974.12	493,802.75
印花税	31,237,102.58	50,579,072.57
其他	21,374,038.36	31,598,230.67
合计	1,005,562,210.95	1,016,383,252.53

注：各项税金及附加的计缴标准详见附注五、税项。

57、销售费用

项目	本期金额	上期金额
人力资源费	1,024,423,892.60	774,104,167.05
动力费	6,610,031.42	6,820,338.06
公杂费	36,833,650.55	36,847,132.84
销售推广费	124,665,537.84	114,530,636.38
租赁费	62,126,017.55	61,792,584.33
资产摊提费用	16,669,945.55	20,355,640.20
咨询服务费	948,332.08	188,679.24
财产保险费		10,288.90
其他费用	154,415,877.60	121,164,622.76
合计	1,426,693,285.19	1,135,814,089.76

58、管理费用

项目	本期金额	上期金额
人力资源费	3,455,160,387.82	3,545,063,527.61
公杂费	824,129,556.39	986,122,996.17
咨询服务费	292,091,370.27	379,734,190.36
三会费用	231,380.96	257,158.13
租赁费	231,150,118.00	183,846,557.91
税金	-	662,384.09

项目	本期金额	上期金额
资产摊提费用	322,189,253.21	251,284,990.87
财产保险费	21,201,642.46	16,963,127.98
其他费用	308,986,935.20	63,588,675.51
提取保险保障基金	29,783,264.99	24,977,190.07
交强险救助基金	14,167,662.29	16,872,267.20
投资者保护基金	18,900,683.04	14,669,105.36
合计	5,517,992,254.63	5,484,042,171.26

59、研发费用

项目	本期金额	上期金额
人力资源费	41,278,946.87	44,134,818.32
公杂费	1,103,507.86	1,780,663.33
租赁费	202,451.73	1,082,841.69
资产摊提费用	1,787,722.57	987,760.57
技术开发费	10,754,860.88	15,996,420.91
合计	55,127,489.91	63,982,504.82

60、财务费用

项目	本期金额	上期金额
利息净支出	7,594,691,889.33	7,676,879,077.69
其中：利息支出	7,776,360,431.76	7,890,366,919.64
结算手续费	109,529,413.11	28,243,265.70
财务顾问费	64,291,455.81	17,250,155.90
汇兑损益及其他	58,242,825.16	37,244,102.53
合计	7,826,755,583.41	7,759,616,601.82

61、资产减值损失

项目	本期金额	上期金额
坏账损失	-105,716,849.04	82,657,833.89
存货跌价损失	1,177,263,273.16	6,503,324.37
可供出售金融资产减值损失	334,141,284.56	1,444,378.77
长期股权投资减值损失		7,171,951.73
商誉减值损失	159,454,265.14	
贷款损失准备	63,413,182.37	277,481.40
其他	-10,459,757.85	8,817,801.07
合计	1,618,095,398.34	106,872,771.23

62、其他收益

项目	本期金额	上期金额	与资产相关/ 与收益相关
企业发展金	1,021,400.00	4,894,977.00	与收益相关
地方业务奖励	1,067,254.69	476,414.00	与收益相关

项目	本期金额	上期金额	与资产相关/ 与收益相关
地方业务补贴	37,758,647.72	21,732,028.66	与收益相关
个税手续费返还	17,363,133.76	7,713,353.20	与收益相关
合计	57,210,436.17	34,816,772.86	

63、投资收益

项目	本期金额	上期金额
权益法核算的长期股权投资收益	3,437,434,263.31	2,911,005,511.39
处置长期股权投资产生的投资收益		447,060.20
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益	3,218,917.26	5,898,625.49
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益	-14,476,799.11	-35,849,206.57
持有至到期投资在持有期间的投资收益	-15,248,581.08	114,101.86
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	441,643,613.19	312,900,270.11
处置可供出售金融资产取得的投资收益	-199,539,567.42	638,991,507.56
合计	3,653,031,846.15	3,833,507,870.04

64、公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本期金额	上期金额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-33,043,245.42	22,421,318.17
按公允价值计量的投资性房地产	2,282,241,437.31	2,217,157,167.31
合计	2,249,198,191.89	2,239,578,485.48

65、资产处置收益

项目	本期金额	上期金额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置收益合计	238,496,040.65	-851,140.66	238,496,040.65
其中：固定资产处置收益	238,496,040.65	-851,140.66	238,496,040.65
合计	238,496,040.65	-851,140.66	238,496,040.65

66、营业外收入

项目	本期金额	上期金额	计入当期非经常性损益的金额
处理废品收入	81,953.50	34,777.51	81,953.50
违约金、赔偿款及罚款	1,067,501.08	2,542,842.03	1,067,501.08
捐赠收入	30,000.00	400.00	30,000.00
政府补助	23,140,827.87	41,111,804.14	23,140,827.87
长期股权投资利得	1,121,030,381.93	260,436,255.90	1,121,030,381.93
其他	140,479,848.33	49,177,215.01	140,479,848.33
合计	1,285,830,512.71	353,303,294.59	1,285,830,512.71

其中，政府补助明细如下：

补助项目	本期金额	上期金额	与资产相关/ 与收益相关
地方贡献奖励	8,920,000.00	19,050,000.00	与收益相关

补助项目	本期金额	上期金额	与资产相关/与收益相关
地方扶持资金	8,891,762.25	21,590,386.72	与收益相关
企业发展金	5,113,000.00		与收益相关
其他	216,065.62	471,417.42	与收益相关
合计	23,140,827.87	41,111,804.14	

67、营业外支出

项目	本期金额	上期金额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废损失	2,325,577.76	135,306.17	2,325,577.76
违约支出、赔偿、罚款、滞纳金	23,515,339.00	4,825,217.53	23,515,339.00
赞助、捐赠支出	1,746,217.06	744,290,791.39	1,746,217.06
其他	109,778,542.10	22,765,680.77	109,778,542.10
合计	137,365,675.92	772,016,995.86	137,365,675.92

68、所得税费用

项目	本期金额	上期金额
当期所得税费用	660,957,767.14	1,145,074,496.06
递延所得税费用	-215,500,031.05	-704,687,650.76
合计	445,457,736.09	440,386,845.30

69、现金流量表项目**(1) 收到其他与经营活动有关的现金**

项目	本期金额	上期金额
收到往来款	19,330,725,213.93	13,841,666,161.24
收到土地返还款	3,868,585,410.86	
其他	289,005,175.60	805,798,131.89
合计	23,488,315,800.39	14,647,464,293.13

(2) 支付其他与经营活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
支付往来款	8,034,670,355.85	16,346,952,927.54
其他	1,686,789,883.51	1,369,830,810.48
合计	9,721,460,239.36	17,716,783,738.02

(3) 收到其他与投资活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
收购子公司取得的净现金		1,498,510,758.66
收回内保外贷保证金		4,400,000,000.00
其他	376,255,900.54	487,359,489.13
合计	376,255,900.54	6,385,870,247.79

(4) 支付其他与投资活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
受限保证金		748,545,547.81
其他	61,279,590.32	401,318,057.62
合计	61,279,590.32	1,149,863,605.43

(5) 收到其他与筹资活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
收到信托保障基金流动性资金支持	5,278,264,215.41	2,859,766,968.77
收到资产收益权转让款	1,744,514,092.00	3,128,520,935.99
信用证开证保证金变动	2,176,000,000.00	
收到非金融机构的借款	1,800,000,000.00	
发行收益凭证收到的现金		3,671,582,000.00
其他	45,876,607.26	93,493,658.43
合计	11,044,654,914.67	9,753,363,563.19

(6) 支付其他与筹资活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
借款发生的辅助费用及支付的信托保障基金	7,380,941,146.41	3,801,730,499.98
偿还投资项目收益权融资款		2,548,000,000.00
融资租赁服务费及抵押金	418,500,000.00	
支付信用证开证保证金	5,646,585,000.00	2,176,000,000.00
偿还非金融机构的借款	200,000,000.00	
偿还收益凭证收到的现金		3,692,380,000.00
其他	348,949,510.41	235,371,342.68
合计	13,994,975,656.82	12,453,481,842.66

70、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	255,324,475.00	2,066,721,578.51
加：资产减值准备	1,618,095,398.34	106,872,771.23
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	286,376,934.10	250,816,328.08
无形资产摊销	47,000,667.54	40,349,026.81
长期待摊费用摊销	211,078,975.29	-6,569,475.08
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）	-235,904,091.86	997,444.02
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	2,529,498.76	124,752.39
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-2,042,267,791.96	-2,352,486,808.46
财务费用（收益以“-”号填列）	7,810,435,266.18	8,808,414,840.03
投资损失（收益以“-”号填列）	-5,042,161,457.56	-9,582,336,467.70
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-1,143,324,238.60	-291,429,163.04

补充资料	本期金额	上期金额
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-436,971,960.18	-484,874,829.08
存货的减少（增加以“-”号填列）	-2,569,258,346.31	-15,305,884,055.96
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-11,807,827,885.43	-63,477,935,134.72
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	28,928,525,099.34	58,728,907,181.75
其他	-	-
经营活动产生的现金流量净额	15,881,650,542.65	-21,498,312,011.22
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3、现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	16,372,095,388.59	24,616,340,479.72
减：现金的期初余额	24,616,340,479.72	36,854,147,002.87
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	-8,244,245,091.13	-12,237,806,523.15

(2) 现金及现金等价物的构成（未包含受限的现金和现金等价物）

项目	期末余额	期初余额
一、现金	16,372,095,388.59	24,616,340,479.72
其中：库存现金	874,008.78	1,300,202.15
可随时用于支付的银行存款	14,044,968,248.56	22,110,004,707.19
可随时用于支付的其他货币资金	207,581,515.53	263,723,579.97
可随时用于支付的结算备付金	2,118,671,615.72	2,241,311,990.41
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*注	16,372,095,388.59	24,616,340,479.72
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		

*注：现金和现金等价物不含母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物。

71、所有权或使用权受限制的资产

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	12,003,026,862.71	保证金
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	7,445,505,942.76	卖出回购交易质押
存货	65,587,914,478.63	借款抵押
可出售金融资产	6,546,080,062.34	借款抵押
投资性房地产	27,300,431,167.05	借款抵押
长期股权投资	21,034,553,312.50	借款抵押
固定资产	229,556,089.57	借款抵押
其他非流动资产	26,000,000.00	行业监管要求

项目	期末账面价值	受限原因
合计	140,173,067,915.56	

七、合并范围的变更

1、非同一控制下企业合并

(1) 本期发生的非同一控制下企业合并

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例(%)	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润(港币)
隆亨资本有限公司 Long Prosper Capital Company Limited Capital	2018/1/22	147,793,279.18	100.00	现金购买	2018/1/22	以取得控制权的日期确定为购买日		1,697,739,706.06

本报告期公司通过间接全资子公司泛海国际股权投资有限公司出资港币 1,114,057,121 元，向 Yingsheng Strategic Investment Limited 收购其持有的隆亨资本 100% 股权及债权，其中股权转让对价为 147,793,279.18 港币。

(2) 合并成本及商誉

项 目	隆亨资本（港币）
合并成本	
—现金	147,793,279.18
合并成本合计	147,793,279.18
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	212,393,279.33
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	-64,600,000.15

(3) 被购买方于购买日可辨认资产、负债

项目	隆亨资本（港币）	
	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：	2,853,719,936.90	2,853,719,936.90
货币资金	732,039.30	732,039.30
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	2,852,600,000.00	2,852,600,000.00
其他资产	387,897.60	387,897.60
负债：	2,641,326,657.57	2,641,326,657.57
短期借款	1,670,146,272.24	1,670,146,272.24
其他应付款	966,651,739.42	966,651,739.42
应付利息	4,528,645.91	4,528,645.91
净资产	212,393,279.33	212,393,279.33
减：少数股东权益		
取得的净资产	212,393,279.33	212,393,279.33

2、同一控制下企业合并

本期未发生同一控制下企业合并。

3、其他原因的合并范围变动

公司本年度纳入合并范围的一级子公司与上年度财务报告相比减少 3 户如下：

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	原持股比例 (%)		处置方式
				直接	间接	
北京经观文化传媒有限公司	北京	北京	广告业务	100.00	0.00	股权转让
民生财富投资管理有限公司	上海	上海	投资管理	100.00	0.00	股权转让
同和资本投资管理有限公司	北京	天津	投资管理	100.00	0.00	股权转让

八、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1) 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
民生控股股份有限公司	青岛	青岛	投资管理	22.56	0.00	投资成立
陕西九州映红实业发展有限公司	西安	西安	房地产开发、酒店管理	100.00	0.00	投资成立
泛海控股股份有限公司	北京	北京	房地产开发	68.49	2.3864	投资成立
泛海能源控股股份有限公司	北京	北京	投资管理	80.00	0.00	投资成立
泛海文化传媒控股股份有限公司	北京	北京	投资管理	90.00	0.00	投资成立
泛海实业股份有限公司	潍坊	潍坊	投资管理	60.00	0.00	投资成立
泛海能源投资包头有限公司	包头	包头	能源、新能源投资开发	100.00	0.00	投资成立
泛海美术馆	北京	北京	展览	100.00	0.00	投资成立
中国泛海美国控股有限公司	美国	美国	投资管理	100.00	0.00	投资成立
中国泛海国际投资有限公司	香港	香港	投资管理	100.00	0.00	投资成立
泛海投资集团有限公司	北京	北京	投资管理	100.00	0.00	投资成立
通海投资集团有限公司	北京	北京	投资管理	100.00	0.00	投资成立
青岛民生经济信息服务有限公司	青岛	青岛	投资管理	100.00	0.00	投资成立
亚太寰宇投资有限公司	北京	北京	投资管理	40.00	60.00	投资成立
智海资本投资管理有限公司	北京	北京	投资管理	90.00	0.00	投资成立
海墨文化传媒股份有限公司	北京	北京	文化传媒	50.00	50.00	投资成立
泛海扶贫产业资本投资管理有限公司	北京	北京	投资管理	100.00	0.00	投资成立
同享资本投资管理有限公司	北京	天津	投资管理	100.00	0.00	投资成立

(2) 重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东的持股比例 (%)	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东分派的股利	期末少数股东权益余额
泛海控股股份有限公司	29.60	377,794,957.65	279,654,467.00	14,651,464,210.55
民生控股股份有限公司	77.44	18,160,307.57	22,880,503.30	702,696,290.35
泛海实业股份有限公司	40.00	21,921,582.48		9,784,082,733.18

(3) 重要的非全资子公司的主要财务信息

子公司名称	期末余额
-------	------

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
民生控股股份有限公司	739,575,247.47	180,186,237.81	919,761,485.28	20,350,092.40		20,350,092.40
泛海控股股份有限公司	150,755,495,126.45	61,341,173,108.77	212,096,668,235.22	111,516,610,564.90	72,150,057,524.74	183,666,668,089.64
泛海实业股份有限公司	18,843,365,720.29	5,859,064,909.17	24,702,430,629.46	75,653,719.09	165,774,297.23	241,428,016.32

(续)

子公司名称	期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
民生控股股份有限公司	678,313,564.85	264,458,947.30	942,772,512.15	39,424,221.23	527,520.89	39,951,742.12
泛海控股股份有限公司	135,671,991,724.84	52,103,070,986.43	187,775,062,711.27	89,733,728,460.00	70,545,452,213.97	160,279,180,673.97
泛海实业股份有限公司	18,829,271,067.65	5,840,000,719.13	24,669,271,786.78	107,644,458.17	155,428,671.66	263,073,129.83

子公司名称	本期金额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
民生控股股份有限公司	80,611,255.76	22,668,566.23	25,470,197.55	-58,733,930.72
泛海控股股份有限公司	12,404,075,874.67	1,033,097,635.06	445,300,231.29	9,206,547,963.11
泛海实业股份有限公司	143,302,338.27	54,803,956.19	54,803,956.19	-64,607,580.55

(续)

子公司名称	上期金额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
民生控股股份有限公司	71,418,431.28	29,761,528.07	27,678,968.93	-15,970,459.49
泛海控股股份有限公司	16,876,338,974.63	3,092,597,848.12	2,848,358,850.09	-19,257,987,387.39
泛海实业股份有限公司	143,658,099.53	63,969,081.47	63,969,081.47	-17,994,256,668.03

2、在合营企业或联营企业中的权益

(1) 重要的合营企业或联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
中国民生银行股份有限公司	北京	北京	吸收公众存款等	4.61	2.33	权益法

(2) 重要联营企业的主要财务信息

项目	期末余额/本期金额	期初余额/上期金额
	中国民生银行股份有限公司	中国民生银行股份有限公司
资产合计	5,994,822,000,000.00	5,902,086,000,000.00
负债合计	5,563,821,000,000.00	5,512,274,000,000.00
少数股东权益	10,927,000,000.00	10,842,000,000.00
归属于母公司股东权益	420,074,000,000.00	378,970,000,000.00
营业收入	156,769,000,000.00	144,281,000,000.00
净利润	50,330,000,000.00	50,922,000,000.00

项目	期末余额/本期金额	期初余额/上期金额
	中国民生银行股份有限公司	中国民生银行股份有限公司
其他综合收益	0.00	-2,614,000,000.00
综合收益总额	50,330,000,000.00	48,308,000,000.00

九、关联方及关联交易

1、本公司的母公司情况

母公司名称	关联关系	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	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	间接控股股东	北京	实业投资、资产管理；	21,000		
泛海集团有限公司	控股股东	山东 潍坊	科技、文化、教育、 房地产、基础设施项 目及产业的投资	100,000	98.00	98.00

2、本公司的子公司情况

详见“附注八、1、在子公司中的权益”。

3、本公司的合营和联营企业情况

详见“附注八、2、在合营企业或联营企业中的权益”。

4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
常新资本投资管理有限公司	同一实际控制人
泛海绿能投资有限公司	股东的子公司
泛海园艺技术工程有限公司	股东的子公司
泛海酒店投资管理有限公司	股东的子公司
中国民生银行股份有限公司	关联自然人担任该公司的副董事长
MEYU International Investment Co., Ltd	关联自然人担任该公司的董事长
通海国际控股有限公司	同一实际控制人
常新国际集团有限公司	同一实际控制人
陕西事通恒运咨询服务有限公司	股东的子公司
陕西泛海红墩界煤电有限公司	股东的子公司

5、关联方交易情况

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

① 采购商品/接受劳务情况

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
泛海园艺技术工程有限公司	工程服务	23,459,218.40	136,204,309.98
泛海酒店投资管理有限公司	酒店管理	17,262,319.94	17,098,752.08
泛海酒店投资管理有限公司	赔付支出	556,171.96	
中国民生银行股份有限公司	债券正回购利息支出	440,045.04	

②出售商品/提供劳务情况

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
通海控股有限公司	房地产销售		1,087,238,426.40
泛海酒店投资管理有限公司	物业管理费	315,062.94	159,271.57
泛海酒店投资管理有限公司	转售水电费	7,375,713.58	6,989,785.36
泛海酒店投资管理有限公司	保费收入	79,970.90	705,440.72
泛海园艺技术工程有限公司	保费收入	62,588.57	70,140.67
泛海集团有限公司	保费收入	75,259.31	85,120.30
常新资本投资管理有限公司	物业管理费	48,559.14	49,950.95
常新资本投资管理有限公司	证券经纪业务	25,000.00	
中国民生银行股份有限公司	债券逆回购利息收入	547,245.25	
中国民生银行股份有限公司	受托资产管理业务	657,625.35	

(2) 关联租赁情况

①本公司作为出租人

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
泛海酒店投资管理有限公司	武汉泛海喜来登酒店	43,999,333.32	30,476,190.47
泛海酒店投资管理有限公司	杭州泛海钓鱼台酒店	11,428,571.40	9,523,809.50
泛海酒店投资管理有限公司	武汉城广二期公寓楼租金	1,344,879.96	551,922.37
中国民生银行股份有限公司	武汉泛海城市广场写字楼	2,331,920.99	2,283,183.09
泛海园艺技术工程有限公司	浙江泛海民生金融中心车位	43,263.60	
北京元培泛海教育科技有限公司	北京光彩国际公寓商铺		17,428.56

②本公司作为承租人

出租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁费	上期确认的租赁费
常新资本投资管理有限公司	青岛泛海名人广场综合楼三楼	820,952.38	794,285.71

6、关联方应收应付款项

(1) 应收项目

项目名称	期末余额		期初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款:				
泛海酒店投资管理有限公司	48,191,934.75	2,409,596.74	10,017,590.00	500,879.50
泛海园艺技术工程有限公司	45,426.78	2,271.34	4,781.00	
中国民生银行股份有限公司	1,258,604.58	62,930.23		
泛海集团有限公司	2,610.06	130.50		
合计	49,498,576.17	2,474,928.81	10,022,371.00	500,879.50
其他应收款:				
泛海集团有限公司	16,111,035,326.11		14,769,802,005.90	

项目名称	期末余额		期初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
泛海绿能投资有限公司	10,511,512,261.09		10,511,962,261.09	
常新资本投资管理有限公司	861,808,510.40		3,580,528,510.40	
通海控股有限公司	3,171,500,130.25		2,619,876,079.54	
泛海酒店投资管理有限公司			44,800,000.00	2,240,000.00
泛海园艺技术工程有限公司	1,949,676.80		5,836,048.03	291,160.69
陕西事通恒运咨询服务有限公司	201,264,345.43		200,834,345.43	
陕西泛海红墩界煤电有限公司	47,646,722.91		260,404.66	
MEYU International Investment Co.,Ltd	997,848,148.95		978,014,700.00	
合计	30,965,112,168.93		31,532,804,904.96	2,531,160.69

(2) 应付项目

项目名称	期末余额	期初余额
应付账款:		
泛海集团有限公司	881,786,593.72	1,120,164,778.16
泛海酒店投资管理有限公司	4,395,078.00	4,442,765.00
泛海园艺技术工程有限公司	17,331,380.81	
合计	903,513,052.53	1,124,607,543.16
预收款项:		
泛海酒店投资管理有限公司	132,077.00	
中国民生银行股份有限公司	839,069.72	799,114.08
合计	971,146.72	799,114.08
其他应付款:		
通海国际控股有限公司	1,486,483,412.64	
常新国际集团有限公司	377,583,019.37	
泛海酒店投资管理有限公司	213,499,449.23	167,224,512.47
泛海园艺技术工程有限公司	40,012.29	33,196,777.95
中国民生银行股份有限公司	409,637.73	411,677.73
合计	213,949,099.25	200,832,968.15

十、股份支付

本报告期内无股份支付情况。

十一、承诺及或有事项

1、重大承诺事项

(1) 截止 2018 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 108.23 亿元。

(2) 根据本公司及子公司与出租方签订的办公场所及经营占用土地租赁合同, 未来应付租金情况如下:

剩余租赁期	最低租赁付款额
1. 1 年以内（含 1 年）	179,265,521.17
2. 1-2 年（含 2 年）	156,288,605.22
3. 2-3 年（含 3 年）	63,726,020.98
4. 3 年以上	73,552,354.71
合计	472,832,502.08

2、或有事项

（1）担保事项

中国泛海控股集团有限公司为泛海园艺技术工程有限公司提供担保，担保金额 1.00 亿元；

中国泛海控股集团有限公司为泛海控股股份有限公司提供担保，担保金额 23.20 亿元；

中国泛海控股集团有限公司为中泛集团有限公司提供担保，担保金额 20.00 亿元；

中国泛海控股集团有限公司为智海资本投资管理有限公司提供担保，担保金额 3.456 亿元美金；

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 2018 年 12 月 31 日累计余额为 92.66 亿元。

2014 年 12 月 30 日，泛海控股股份有限公司（原“泛海建设”）（以下简称“泛海控股”）与深圳市安宇投资企业（有限合伙）（以下简称“安宇投资”）签订了《股权转让协议》，协议约定：泛海控股将所持有的深圳市泛海三江电子股份有限公司 7.5% 的股权以人民币 466.5 万元转让给安宇投资。2015 年 6 月 2 日，泛海控股与安宇投资签订了《股权转让协议书》，泛海控股将所持有的深圳市泛海三江电子股份有限公司 17.50% 的股权以人民币 1,088.50 万元转让给安宇投资。2015 年 6 月 23 日，深圳市泛海三江电子股份有限公司通过股东会决议，同意注册资本由 1,000 万元增加到 5,000 万元，由股东泛海控股、安宇投资以货币资金按持股比例同比例增资。泛海资本投资管理集团有限公司为安宇投资与吉林省信托有限责任公司签订借款协议 53,000,000.00 元提供贷款担保，担保起始日为 2017 年 6 月 29 日，到期日为 2019 年 6 月 29 日。

（2）涉诉事项

① SVI 中介费案件

2017 年 10 月 18 日，我公司收到北京市第四中级人民法院发来的应诉文件。根据文件，Superb Vision International Limited（以下简称“SVI”）向北京市第四中级人民法院提起诉讼，请求法院判令我公司支付中介费 1200 万美元及利息（暂计为人民币 83,905,387.15 元）。2018 年 12 月 12 日，SVI 将诉讼请求变更为 1335.822877 万美元及利息。我公司就此案提出了管辖权异议，2018 年 7 月北京市高级人民法院二审裁定驳回我公司的管辖权异议。目前案件正在北京市第四中级人民法院一审审理过程中。

② 郑州银行股份有限公司案件

2011 年 9 月 16 日，郑州银行股份有限公司（以下简称“郑州银行”）以本公司子公司民生证券

及民生证券河南分公司为被告，分三起案件向郑州市中级人民法院提出诉讼，三起案件累计请求判令公司十日内返还于 1991 年至 1995 年期间为原告保管的 1,767.00 万元的债券，若逾期不还则赔偿债券本金 1,767.00 万元、利息 4,245.29 万元（暂计至 2011 年 9 月 16 日，诉讼期间不停止利息损失的计算），本息合计 6,012.29 万元。民生证券于 2011 年 12 月 6 日向郑州市中级人民法院提出管辖权异议申请书，申请将案件移送至北京市第二中级人民法院进行审理。2011 年 12 月 13 日，郑州市中级人民法院以(2011)郑民初字第 1355 号、第 1356 号、第 1357 号民事裁定书，裁定驳回民生证券及民生证券河南分公司的管辖权异议。民生证券不服裁定，于 2012 年 1 月 16 日向河南省高级人民法院提起上诉，请求撤销郑州市中级人民法院裁定，并将案件移送至有管辖权法院北京市第二中级人民法院审理。2012 年 12 月 22 日，河南省高级人民法院分别以（2012）豫法民管字第 49 号、50 号、51 号驳回公司的管辖权异议。该案于 2013 年 10 月 22 日在郑州市中级人民法院开庭审理，截止本报告日，本案尚未判决。

③许静事件引起的诉讼、仲裁案件

许静在本公司子公司民生证券太原长风街证券营业部工作期间（先后任客户经理、营业部总经理助理、营业部副总经理、营业部总经理等职），利用其证券公司工作人员身份，以帮助亲戚朋友炒股、理财、并承诺高额收益的方式骗取宋某、郭某等 63 人共计 61,307,211.58 元。截至 2018 年 12 月 31 日，共有 7 起案件（张君案、赵坚案、张潇案、王慧案、王丽娟案、赵骊彬案、那海斌、苏丽华案）与许静事件相关。涉案金额共计 26,428.06 万元。

那海斌、苏丽华案于 2018 年 5 月 31 日进行了证据交换。2018 年 10 月 22 日，民生证券太原营业部收到山西省高级人民法院一审民事判决书，判决民生证券及太原营业部赔偿那海斌、苏丽华经济损失 83,238,375.00 元。民生证券据此计提了 41,619,187.50 元预计负债。

④深意压电案

2017 年 6 月，泛海控股股份有限公司收到起诉状，南油集团向深圳市中级人民法院提起诉讼，认为深意压电三位股东（公司前身深圳南油物业发展股份有限公司为股东之一，持股 40%）在深意压电破产清算过程中怠于履行股东义务，给南油集团造成了损失，应对深意压电在（2005）深中法民初字第 1 号民事判决书项下的未清偿债务本金 23,301,269.67 元、利息 54,923,013.16 元（利息暂计至 2012 年 9 月 4 日）及案件受理费 278,697.29 元承担连带清偿责任。深圳市中级人民法院已于 2018 年 10 月 15 日进行了开庭审理，目前尚未作出判决。

⑤青岛裕泰案

2017 年 11 月，民生控股股份有限公司作为原告，要求被告青岛裕泰物业发展有限公司继续履行双方签订的《裕泰大厦售楼合同书》之相关约定并赔偿原告相应经济损失。青岛市中级人民法院于 2018 年 11 月 26 日作出（2017）鲁 02 民初 1685 号《民事判决书》，驳回本公司的诉讼请求，2019 年 1 月，本公司向山东省高级人民法院提起二审诉讼。

除存在上述或有事项外，截至 2018 年 12 月 31 日，本公司无其他应披露未披露的重大或有事项。

十二、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
重要的资产出售	泛海控股股份有限公司下属武汉公司将向融创房地产转让其持有的上海公司剥离以下资产后的 100% 股权： ①上海公司持有的浙江公司 100% 股权、上海御中 100% 股权；②上海公司全资子公司东风公司持有的北京泛海国际居住区 2#、3# 地块的相关资产和负债。	本次交易完成后，上海公司、东风公司将不再纳入公司合并报表范围	

2、利润分配情况

报告期内本公司无应披露而未披露的利润分配情况。

十三、其他重要事项

1、前期差错更正

无。

2、其他原因导致期初数调整

以前年度部分报表项目汇总列示，本年度予以调整，影响的报表项目及金额如下：

(1) 2017 年 3 月本公司一级子公司智海资本投资管理有限公司购买美国 IDG 公司形成的差异：

形成原因	受影响的各个比较期间报表项目名称	会计差错更正影响数
非同一控制下企业合并	应交税费	30,932,117.05
非同一控制下企业合并	未分配利润	-28,430,652.95
非同一控制下企业合并	少数股东权益	-2,501,464.10

(2) 2018 年 5 月，本公司将一级子公司北京经观文化传媒有限公司 100% 股权出售于一级子公司泛海文化传媒控股股份有限公司（本公司持股比例为 90%）形成的差异：

形成原因	受影响的各个比较期间报表项目名称	会计差错更正影响数
同一控制下企业合并	未分配利润	-592,090.91
同一控制下企业合并	少数股东权益	-592,090.91

(此页无正文。)



法定代表人:



主管会计工作负责人:



会计机构负责人:





编号: 0 04776577

营业执照

统一社会信用代码 91110102082881146K

名称 中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

主要经营场所 北京市西城区阜外大街1号东塔楼15层

执行事务合伙人 李尊农

成立日期 2013年11月04日

合伙期限 2013年11月04日至 长期

经营范围 审查企业会计报表、出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）



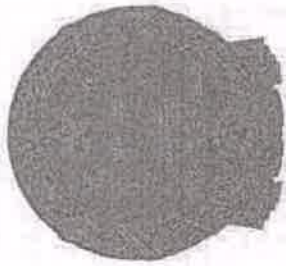
在线扫码获取详细信息

登记机关



提示：每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示。

2018 年 12 月 07 日



会计师事务所 执业证书

名称：中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：李尊农

主任会计师：

经营场所：北京市西城区阜外大街1号东塔楼15层

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：11000167

批准执业文号：京财会许可〔2013〕00066号

批准执业日期：2013年10月25日



说明

证书序号：0000066

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



发证机关：

二〇一八年二月九日

中华人民共和国财政部制





证书序号: 000446

会计师事务所 证券、期货相关业务许可证

经财政部、中国证券监督管理委员会审查, 批准
中兴华会计师事务所(特殊普通合伙) 执行证券、期货相关业务。



首席合伙人: 李尊农



证书号: 24

发证时间: 二〇一七年十二月十一日

证书有效期至: 二〇一九年十二月十一日



姓 名: 姜颖璐
Sex: 女
出生日期: 1984-02-15
工作单位: 中德联合会计师事务所 (特殊普通合伙)
身份证号: 362330198402158088
Membership card No.:



姓名: 姜颖璐
证书编号: 360100200003



注册会计师
360100200003
执业注册会计师
Authorized Member of CPA
发证日期: 2008 年 07 月 01 日
Date of issuance

审计报告专用章



姓名 彭文强
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1969年08月29日
Date of birth
工作单位 北京注册会计师协会
Working unit
身份证号 36220119690829005X
Identity card No.

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

阿基米德 (ArchiMedes)

阿基米德 (ArchiMedes)

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

阿基米德 (ArchiMedes)

阿基米德 (ArchiMedes)

阿基米德 (ArchiMedes)

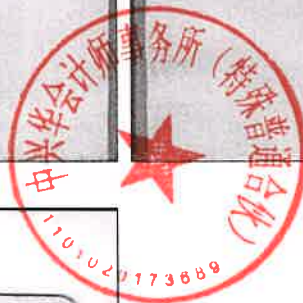
阿基米德 (ArchiMedes)

阿基米德 (ArchiMedes)

阿基米德 (ArchiMedes)

阿基米德 (ArchiMedes)

阿基米德 (ArchiMedes)



证书编号: 110002310028
No. of Certificate
批准发证协会: 北京注册会计师协会
Authorized Issuing Association of CPAs
发证日期: 2011年12月1日
Date of Issuance
换证日期: 2011年03月16日



2011年3月23日

姓名: 彭文强
证书编号: 110002310028

中国泛海控股集团有限公司

2018 年度财务报表

审计报告



中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)

ZHONGXINHAU CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

地址：北京市西城区阜外大街 1 号四川大厦东座 15 层

邮编：100037

电话：(010) 68364878

传真：(010) 68364875

目 录

一、审计报告

二、审计报告附送

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

三、审计报告附件

1. 中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）营业执照复印件
2. 中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）执业证书复印件
3. 中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）证券、期货相关业务许可证复印件
4. 注册会计师执业证书复印件



中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

ZHONGXINGHUA CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

地址（location）：北京市西城区阜外大街 1 号四川大厦东座 15 层
F15, Sichuan Building East, No.1 Fu Wai Da Jie, Xicheng District, Beijing, China

电话（tel）：010-68364878 传真（fax）：010-68364875

审 计 报 告

中兴华审字（2019）第 011290 号

中国泛海控股集团有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了中国泛海控股集团有限公司（以下简称“贵公司”）财务报表，包括 2018 年 12 月 31 日的资产负债表，2018 年度的利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了贵公司 2018 年 12 月 31 日的财务状况以及 2018 年度的经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

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

三、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。我们确定下列事项是需要我们在审计报告中沟通的关键审计事项。

关键审计事项	该事项在审计中是如何应对的
投资性房地产公允价值计量： 如财务报表附注六、10 所列示，截止 2018 年 12 月 31 日，贵公司投资性房地产的账面余额为人民币 137.29 亿元，采用公允价值模式进行后续计量。 贵公司管理层每年聘请具有相关资质的第三方评估机构对投资性房地产的公允价值进行评估。评估采用收益法并参考市场租金价格。由于对投资性房地产的公允价值评估过程中涉及很多估计和假设，估计和假设的变化会对评估的投资性房地产公允价值产生很大的影响。因此，我们将贵公司投资性房地产的公允价计量识别为关键审计事项。	我们的审计程序主要包括对管理层聘请的第三方评估机构的客观性、独立性及专业胜任能力进行评价；选取重大或典型样本，并邀请我们的房地产评估专家对评估方法和假设、选用的主要评估参数的合理性进行审阅与复核，例如租赁期、现有的平均租金、未来预期租金水平、出租率、租赁面积及折现率等；并复核财务报表中与投资性房地产公允价值评估有关的列报与披露。

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

治理层负责监督贵公司的财务报告过程。

五、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由舞弊或错误导致，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的过程中，我们运用了职业判断，保持了职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：



（1）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。

（2）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

（3）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。

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

（5）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。

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

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

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



（本页无正文。）



中兴华会计师事务所（特殊普通合伙） 中国注册会计师（项目合伙人）



中国注册会计师：



二〇一九年四月三十日

资产负债表

2018年12月31日

编制单位：中国泛海控股集团有限公司

金额单位：人民币元

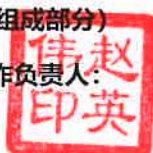
项 目	注释	期末余额	年初余额
流动资产：			
货币资金	六、1	2,252,612,097.77	8,798,942,210.09
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	六、2		33,040,860.04
衍生金融资产			
应收票据及应收账款	六、3	3,480,835.50	
预付款项	六、4	18,476,905.34	18,476,905.34
其他应收款	六、5	41,326,705,993.10	37,133,858,042.09
存货	六、6	17,621.29	33,613.87
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	六、7	7,173,287.65	7,173,454.96
流动资产合计		43,608,466,740.65	45,991,525,086.39
非流动资产：			
可供出售金融资产	六、8	10,925,306,470.83	16,160,164,491.97
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	六、9	61,085,649,629.69	61,797,586,259.02
投资性房地产	六、10	13,728,871,500.00	11,810,142,600.00
固定资产	六、11	140,062,886.80	178,088,550.88
在建工程	六、12		4,364,077.68
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	六、13	3,402,538.55	3,743,505.11
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	六、14	28,009,424.75	47,162,560.75
递延所得税资产	六、15	4,399,523,233.96	3,821,331,285.50
其他非流动资产			
非流动资产合计		90,310,825,684.58	93,822,583,330.91
资产总计		133,919,292,425.23	139,814,108,417.30

(后附财务报表附注是本财务报表的组成部分)

法定代表人



主管会计工作负责人



会计机构负责人



资产负债表 (续)

2018年12月31日

编制单位: 中国泛海控股集团有限公司

金额单位: 人民币元

项 目	注释	期末余额	年初余额
流动负债:			
短期借款	六、16	5,390,770,000.00	5,862,080,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据及应付账款	六、17	10,237,688.29	10,242,844.20
预收款项	六、18	27,512,890.40	16,729,239.36
应付职工薪酬	六、19	19,763,099.60	17,304,476.33
应交税费	六、20	4,817,672.35	7,394,624.34
其他应付款	六、21	30,850,817,335.45	23,401,710,152.51
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	六、22	37,967,340,113.82	20,558,727,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		74,271,258,799.91	49,874,188,336.74
非流动负债:			
长期借款	六、23	20,844,220,000.00	38,729,786,600.00
应付债券	六、24	11,012,702,893.88	18,369,560,737.56
其中: 优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债	六、15	1,746,243,437.08	2,477,087,904.40
其他非流动负债			
非流动负债合计		33,603,166,330.96	59,576,435,241.96
负债合计		107,874,425,130.87	109,450,623,578.70
所有者权益:			
实收资本	六、25	20,000,000,000.00	15,000,000,000.00
其他权益工具			
其中: 优先股			
永续债			
资本公积	六、26	1,590,441,322.51	2,768,302,579.29
减: 库存股			
其他综合收益	六、27	-4,644,846,641.43	-1,299,335,967.40
专项储备			
盈余公积	六、28	1,785,033,463.22	1,785,033,463.22
未分配利润	六、29	7,314,239,150.06	12,109,484,763.49
所有者权益合计		26,044,867,294.36	30,363,484,838.60
负债和所有者权益总计		133,919,292,425.23	139,814,108,417.30

(后附财务报表附注是本财务报表的组成部分)

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

利润表

2018年度

编制单位：中国泛海控股集团有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注 释	本期金额	上期金额
一、营业收入	六、30	657,962,232.90	615,381,602.54
减：营业成本	六、30	24,157,529.26	22,972,240.76
税金及附加	六、31	89,512,352.00	90,002,008.55
销售费用	六、32	622,158.65	
管理费用	六、33	309,830,845.28	284,642,527.03
研发费用			
财务费用	六、34	5,545,842,809.24	5,518,809,007.93
其中：利息费用		5,208,930,375.24	5,549,852,579.87
利息收入		86,267,153.46	102,611,850.68
资产减值损失	六、35	-95,381,392.00	-3,761,637.25
加：其他收益	六、36	991,156.86	1,208,539.58
投资收益（损失以“-”号填列）	六、37	3,413,372,770.26	3,012,429,980.29
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		2,295,644,156.58	2,296,865,673.39
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	六、38	1,895,306,130.80	1,753,728,299.90
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		93,047,988.39	-529,915,724.71
加：营业外收入	六、39	7,587,349.22	2,269,803.15
减：营业外支出	六、40	246,366.82	714,612,499.77
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		100,388,970.79	-1,242,258,421.33
减：所得税费用	六、41	-104,365,415.78	-635,074,019.16
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		204,754,386.57	-607,184,402.17
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		204,754,386.57	-607,184,402.17
（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		-3,345,510,674.03	4,172,018,217.51
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
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			
（二）将重分类进损益的其他综合收益		-3,345,510,674.03	4,172,018,217.51
1、权益法下可转损益的其他综合收益		268,502,325.97	-215,004,782.49
2、可供出售金融资产公允价值变动损益		-3,614,013,000.00	4,387,023,000.00
3、持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4、现金流量套期损益的有效部分			
5、外币财务报表折算差额			
6、其他			
六、综合收益总额		-3,140,756,287.46	3,564,833,815.34

（后附财务报表附注是本财务报表的组成部分）

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

现金流量表

2018年度

编制单位：中国泛海控股集团有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		654,854,850.38	633,767,442.41
收到的税费返还		3,561,156.86	3,108,539.58
收到其他与经营活动有关的现金	六、42 (1)	27,335,970,115.12	50,955,057,714.08
经营活动现金流入小计		27,994,386,122.36	51,591,933,696.07
购买商品、接受劳务支付的现金		249,029.26	293,212.07
支付给职工以及为职工支付的现金		162,938,873.82	138,661,496.74
支付的各项税费		122,987,151.84	116,535,729.57
支付其他与经营活动有关的现金	六、42 (2)	20,302,507,360.32	36,377,142,145.91
经营活动现金流出小计		20,588,682,415.24	36,632,632,584.29
经营活动产生的现金流量净额		7,405,703,707.12	14,959,301,111.78
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		3,863,760,041.03	1,251,505,826.01
取得投资收益收到的现金		1,147,475,296.40	1,173,844,209.81
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金	六、42 (3)	178,317,279.19	
投资活动现金流入小计		5,189,552,616.62	2,425,350,035.82
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		5,034,762.26	5,063,477.45
投资支付的现金		3,897,691,827.86	23,177,121,883.58
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			265,000,000.00
支付其他与投资活动有关的现金	六、42 (4)		748,545,547.81
投资活动现金流出小计		3,902,726,590.12	24,195,730,908.84
投资活动产生的现金流量净额		1,286,826,026.50	-21,770,380,873.02
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		19,355,491,500.00	37,080,857,100.00
发行债券收到的现金		4,990,138,081.28	
收到其他与筹资活动有关的现金	六、42 (5)	1,500,000,000.00	
筹资活动现金流入小计		25,845,629,581.28	37,080,857,100.00
偿还债务支付的现金		32,515,569,600.00	23,161,352,800.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		5,739,683,368.97	5,581,919,889.77
支付其他与筹资活动有关的现金	六、42 (6)	338,416,814.33	56,905,816.26
筹资活动现金流出小计		38,593,669,783.30	28,800,178,506.03
筹资活动产生的现金流量净额		-12,748,040,202.02	8,280,678,593.97
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-4,055,510,468.40	1,469,598,832.73
加：期初现金及现金等价物余额		4,311,461,022.91	2,841,862,190.18
六、期末现金及现金等价物余额		255,950,554.51	4,311,461,022.91

(后附财务报表附注是本财务报表的组成部分)

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

强广印志

伟赵印英

伟赵印英

所有者权益变动表

2018年度

金额单位：人民币元

编制单位：中国泛海控股集团股份有限公司

	实收资本	其他权益工具		资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债 其他							
一、上年年末余额	15,000,000,000.00			2,768,302,579.29		-1,299,335,967.40		1,785,033,463.22	12,109,484,763.49	30,363,484,838.60
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	15,000,000,000.00			2,768,302,579.29		-1,299,335,967.40		1,785,033,463.22	12,109,484,763.49	30,363,484,838.60
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	5,000,000,000.00			-1,177,861,256.78		-3,345,510,674.03			-4,795,245,613.43	-4,318,617,544.24
（一）综合收益总额				-1,177,861,256.78		-3,345,510,674.03			204,754,386.57	-4,318,617,544.24
（二）所有者投入和减少资本										
1、所有者投入资本										
2、其他权益工具持有者投入资本										
3、股份支付计入所有者权益的金额										
4、其他										
（三）利润分配										
1、提取盈余公积										
2、提取一般风险准备										
3、对所有者的分配										
4、其他										
（四）所有者权益内部结转	5,000,000,000.00								-5,000,000,000.00	
1、资本公积转增资本										
2、盈余公积转增资本										
3、盈余公积弥补亏损										
4、设定受益计划变动额结转留存收益										
5、其他	5,000,000,000.00								-5,000,000,000.00	
（五）专项储备										
1、本期提取										
2、本期使用										
（六）其他										
四、本年年末余额	20,000,000,000.00			1,590,441,322.51		-4,644,846,841.43		1,785,033,463.22	7,314,239,150.06	26,044,867,294.36

（后附财务报表附注是本财务报表的组成部分）

法定代表人

主管会计工作负责人

会计机构负责人

强卢印志

伟赵印英

伟赵印英

所有者权益变动表 (续)

2018年度

金额单位: 人民币元

编制单位: 中国泛海控股集团有限公司

项 目	上期金额						
	实收资本	其他权益工具		资本公积	减: 库存股	其他综合收益	专项储备
		优先股	永续债	其他			
一、上年年末余额	15,000,000,000.00			2,558,834,000.74		-5,471,354,184.91	1,785,033,463.22
加: 会计政策变更							
前期差错更正							
其他							
二、本年初余额	15,000,000,000.00			2,558,834,000.74		-5,471,354,184.91	1,785,033,463.22
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)				209,468,578.55		4,172,018,217.51	-607,184,402.17
(一) 综合收益总额				209,468,578.55		4,172,018,217.51	-607,184,402.17
(二) 所有者投入和减少资本							
1、所有者投入资本							
2、其他权益工具持有者投入资本							
3、股份支付计入所有者权益的金额							
4、其他							
(三) 利润分配							
1、提取盈余公积							
2、提取一般风险准备							
3、对所有者的分配							
4、其他							
(四) 所有者权益内部结转							
1、资本公积转增资本							
2、盈余公积转增资本							
3、盈余公积弥补亏损							
4、设定受益计划变动额结转留存收益							
5、其他							
(五) 专项储备							
1、本期提取							
2、本期使用							
(六) 其他							
四、本年年末余额	15,000,000,000.00			2,768,302,579.29		-1,299,335,967.40	1,785,033,463.22
							12,109,484,763.49
							30,363,484,838.60

(后附财务报表附注是本财务报表的组成部分)

法定代表人

主管会计工作负责人

会计机构负责人

强卢印志

伟赵印英

伟赵印英

中国泛海控股集团有限公司
2018 年度财务报表附注
(除特别说明外, 金额单位为人民币元)

一、公司基本情况

(一) 公司注册地、组织形式和总部地址

中国泛海控股集团有限公司(以下简称本公司), 系经国家工商行政管理局批准设立的有限责任公司, 于 1988 年 4 月 7 日工商行政管理局领取了注册号为 1000001000773 的《企业法人营业执照》, 由中国电子工程建设开发公司、成都红光实业股份有限公司、深圳利百加实业有限公司三家出资组建, 注册地址: 北京市东城区建国门内大街 28 号民生金融中心 C 座 23 层; 法定代表人: 卢志强。此后, 有如下变更:

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

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

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

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

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

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

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

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

8、本公司于 2012 年 2 月变更了营业执照的经营范围, 营业执照规定经营范围: 科技、文化、

教育、房地产、基础设施项目及产业的投资；资本经营、资产管理；酒店及物业管理；会议及会展服务；出租商业用房、办公用房、车位；通讯、办公自动化、建筑装饰材料及设备的销售（国家有专项专营规定的除外）；与上述业务相关的经济、技术、管理咨询服务。

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

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

（二）公司的业务性质和主要经营活动

本公司经营范围主要包括科技、文化、教育、房地产、基础设施项目及产业的投资；资本经营、资产管理；酒店及物业管理；会议及会展服务；出租商业用房、办公用房、车位；通讯、办公自动化、建筑装饰材料及设备的销售；与上述业务相关的经济、技术、管理咨询；汽车租赁。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

（三）财务报告的批准报出

本财务报表业经本公司董事会于 2019 年 4 月 30 日决议批准报出。

二、财务报表的编制基础

1、编制基础

本公司财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的企业会计准则及其应用指南、解释及其他有关规定（统称“企业会计准则”）编制。

根据企业会计准则的相关规定，本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具和投资性房地产外，本财务报表均以历史成本为计量基础。持有待售的非流动资产，按公允价值减去预计费用后的金额，以及符合持有待售条件时的原账面价值，取两者孰低计价。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

2、持续经营

本财务报表以持续经营为基础列报，本公司自报告期末起至少 12 个月具有持续经营能力。

三、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2018 年 12 月 31 日的财务状况及 2018 年度的经营成果和现金流量等有关信息。

四、重要会计政策和会计估计

本公司从事投资管理经营。本公司根据实际生产经营特点，依据相关企业会计准则的规定，对收入确认等交易和事项制定了若干项具体会计政策和会计估计。

1、会计期间

本公司的会计期间分为年度和中期，会计中期指短于一个完整的会计年度的报告期间。本公司

会计年度采用公历年度，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

2、营业周期

正常营业周期是指本公司从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间。本公司以 12 个月作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

3、记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

4、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

企业合并，是指将两个或两个以上单独的企业合并形成一个报告主体的交易或事项。企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

（1）同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制，且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。同一控制下的企业合并，在合并日取得对其他参与合并企业控制权的一方为合并方，参与合并的其他企业为被合并方。合并日，是指合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

合并方取得的资产和负债均按合并日在被合并方的账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积（股本溢价）；资本公积（股本溢价）不足以冲减的，调整留存收益。

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

（2）非同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。非同一控制下的企业合并，在购买日取得对其他参与合并企业控制权的一方为购买方，参与合并的其他企业为被购买方。购买日，是指为购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

对于非同一控制下的企业合并，合并成本包含购买日购买方为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值，为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他管理费用于发生时计入当期损益。购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。所涉及的或有对价按其在购买日的公允价值计入合并成本，购买日后 12 个月内出现对购买日已存在情况的新的或进一步证据而需要调整或有对价的，相应调整合并商誉。购买方发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

购买方取得被购买方的可抵扣暂时性差异，在购买日因不符合递延所得税资产确认条件而未予确认的，在购买日后 12 个月内，如取得新的或进一步的信息表明购买日的相关情况已经存在，预

期被购买方在购买日可抵扣暂时性差异带来的经济利益能够实现的，则确认相关的递延所得税资产，同时减少商誉，商誉不足冲减的，差额部分确认为当期损益；除上述情况以外，确认与企业合并相关的递延所得税资产的，计入当期损益。

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，根据《财政部关于印发企业会计准则解释第 5 号的通知》（财会〔2012〕19 号）和《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》第五十一条关于“一揽子交易”的判断标准（参见本附注四、5（2）），判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，参考本部分前面各段描述及本附注四、13“长期股权投资”进行会计处理；不属于“一揽子交易”的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转入当期投资收益）。

在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益应当采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转为购买日所属当期投资收益）。

5、合并财务报表的编制方法

（1）合并财务报表范围的确定原则

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

一旦相关事实和情况的变化导致上述控制定义涉及的相关要素发生了变化，本公司将进行重新评估。

（2）合并财务报表编制的方法

从取得子公司的净资产和生产经营决策的实际控制权之日起，本公司开始将其纳入合并范围；从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。对于处置的子公司，处置日前的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中；当期处置的子公司，不调整合并资产负债表的期初数。非同一控制下企业合并增加的子公司，其购买日后的经营成果及现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，且不调整合并财务报表的期初数和对比数。同一控制下企业合并增加的子公司及吸收合并下的被合并方，其自合并当期期初至合并日的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，并且同时调整合并财务报表的对比数。

在编制合并财务报表时，子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，按照本公司的

会计政策和会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。

公司内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

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

当因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了在该原有子公司重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动以外，其余一并转为当期投资收益）。其后，对该部分剩余股权按照《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》或《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量，详见本附注四、13“长期股权投资”或本附注四、9“金融工具”。

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：①这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；②这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；③一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；④一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。不属于一揽子交易的，对其中的每一项交易视情况分别按照“不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资”（详见本附注四、13、（2）④）和“因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权”（详见前段）适用的原则进行会计处理。处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

6、合营安排分类及共同经营会计处理方法

合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。本公司根据在合营安排中享有的权利和承担的义务，将合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营，是指本公司享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业，是指本公司仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

本公司对合营企业的投资采用权益法核算，按照本附注四、13（2）②“权益法核算的长期股权投资”中所述的会计政策处理。

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

当本公司作为合营方向共同经营投出或出售资产（该资产不构成业务，下同）、或者自共同经营购买资产时，在该等资产出售给第三方之前，本公司仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。该等资产发生符合《企业会计准则第 8 号——资产减值》等规定的资产减值损失的，对于由本公司向共同经营投出或出售资产的情况，本公司全额确认该损失；对于本公司自共同经营购买资产的情况，本公司按承担的份额确认该损失。

7、现金及现金等价物的确定标准

本公司现金及现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及本公司持有的期限短（一般为从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

8、外币业务和外币报表折算

（1）外币交易的折算方法

本公司发生的外币交易在初始确认时，按交易日的即期汇率（通常指中国人民银行公布的当日外汇牌价的中间价，下同）折算为记账本位币金额，但公司发生的外币兑换业务或涉及外币兑换的交易事项，按照实际采用的汇率折算为记账本位币金额。

（2）对于外币货币性项目和外币非货币性项目的折算方法

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

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

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

（3）外币财务报表的折算方法

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

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

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

期初数和上期实际数按照上期财务报表折算后的数额列示。

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

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

9、金融工具

在本公司成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。金融资产和金融负债在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关的交易费用直接计入损益；对于其他类别的金融资产和金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

（1）金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。本公司以主要市场的价格计量金融资产和金融负债的公允价值，不存在主要市场的，以最有利市场的价格计量金融资产和金融负债的公允价值，并且采用当时适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术。公允价值计量所使用的输入值分为三个层次，即第一层次输入值是计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值；第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。本公司优先使用第一层次输入值，最后再使用第三层次输入值。公允价值计量结果所属的层次，由对公允价值计量整体而言具有重大意义的输入值所属的最低层次决定。

（2）金融资产的分类、确认和计量

以常规方式买卖金融资产，按交易日进行会计确认和终止确认。金融资产在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、贷款和应收款项以及可供出

售金融资产。

①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和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。

交易性金融资产是指满足下列条件之一的金融资产：A.取得该金融资产的目的，主要是为了近期内出售；B.属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明本公司近期采用短期获利方式对该组合进行管理；C.属于衍生工具，但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。

符合下述条件之一的金融资产，在初始确认时可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：A.该指定可以消除或明显减少由于该金融资产的计量基础不同所导致的相关利得或损失在确认或计量方面不一致的情况；B.本公司风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，对该金融资产所在的金融资产组合或金融资产和金融负债组合以公允价值为基础进行管理、评价并向关键管理人员报告。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该等金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

②持有至到期投资

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

持有至到期投资采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

实际利率法是指按照金融资产或金融负债（含一组金融资产或金融负债）的实际利率计算其摊余成本及各期利息收入或支出的方法。实际利率是指将金融资产或金融负债在预期存续期间或适用的更短期间内的未来现金流量，折现为该金融资产或金融负债当前账面价值所使用的利率。

在计算实际利率时，本公司将在考虑金融资产或金融负债所有合同条款的基础上预计未来现金流量（不考虑未来的信用损失），同时还将考虑金融资产或金融负债合同各方之间支付或收取的、属于实际利率组成部分的各项收费、交易费用及折价或溢价等。

③贷款和应收款项

是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。本公司划分为贷款和应收款的金融资产包括应收票据、应收账款、应收利息、应收股利及其他应收款等。

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

④可供出售金融资产

包括初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产，以及除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、贷款和应收款项、持有至到期投资以外的金融资产。

可供出售债务工具投资的期末成本按照摊余成本法确定，即初始确认金额扣除已偿还的本金，加上或减去采用实际利率法将该初始确认金额与到期日金额之间的差额进行摊销形成的累计摊销额，并扣除已发生的减值损失后的金额。可供出售权益工具投资的期末成本为其初始取得成本。

可供出售金融资产采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失，除减值损失和外币货币性金融资产与摊余成本相关的汇兑差额计入当期损益外，确认为其他综合收益，在该金融资产终止确认时转出，计入当期损益。但是，在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本进行后续计量。

可供出售金融资产持有期间取得的利息及被投资单位宣告发放的现金股利，计入投资收益。

(3) 金融资产减值

除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，本公司在每个资产负债表日对其他金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明金融资产发生减值的，计提减值准备。

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

①持有至到期投资、贷款和应收款项减值

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

②可供出售金融资产减值

当综合相关因素判断可供出售权益工具投资公允价值下跌是严重或非暂时性下跌时，表明该可供出售权益工具投资发生减值。其中“严重下跌”是指公允价值下跌幅度累计超过 20%；“非暂时性下跌”是指公允价值连续下跌时间超过 12 个月，持续下跌期间的确定依据为连续下跌时间超过 18 个月。

可供出售金融资产发生减值时，将原计入其他综合收益的因公允价值下降形成的累计损失予以转出并计入当期损益，该转出的累计损失为该资产初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。

在确认减值损失后，期后如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，可供出售权益工具投资的减值损失转回确认为其他综合收益，可供出售债务工具的减值损失转回计入当期损益。

在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须

通过交付该权益工具结算的衍生金融资产的减值损失，不予转回。

(4) 金融资产转移的确认依据和计量方法

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

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

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

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

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

(5) 金融负债的分类和计量

金融负债在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。初始确认金融负债，以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关的交易费用直接计入当期损益；对于其他金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

分类为交易性金融负债和在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的条件与分类为交易性金融资产和在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产的条件一致。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债采用公允价值进行后续计量，公允价值的变动形成的利得或损失以及与该等金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

②其他金融负债

与在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债，按照成本进行后续计量。其他金融负债采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

③财务担保合同及贷款承诺

不属于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的财务担保合同，或没有指定为以公允价值计量且其变动计入损益并将以低于市场利率贷款的贷款承诺，以公允价值进行初始确认，在初始确认后按照《企业会计准则第 13 号——或有事项》确定的金额和初始确认金额扣除按照《企业会计准则第 14 号——收入》的原则确定的累计摊销额后的余额之中的较高者进行后续计量。

（6）金融负债的终止确认

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，才能终止确认该金融负债或其一部分。本公司（债务人）与债权人之间签订协议，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，终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认的，将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。

（7）衍生工具及嵌入衍生工具

衍生工具于相关合同签署日以公允价值进行初始计量，并以公允价值进行后续计量。除指定为套期工具且套期高度有效的衍生工具，其公允价值变动形成的利得或损失将根据套期关系的性质按照套期会计的要求确定计入损益的期间外，其余衍生工具的公允价值变动计入当期损益。

对包含嵌入衍生工具的混合工具，如未指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，嵌入衍生工具与该主合同在经济特征及风险方面不存在紧密关系，且与嵌入衍生工具条件相同，单独存在的工具符合衍生工具定义的，嵌入衍生工具从混合工具中分拆，作为单独的衍生金融工具处理。如果无法在取得时或后续的资产负债表日对嵌入衍生工具进行单独计量，则将混合工具整体指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债。

（8）金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且目前可执行该种法定权利，同时本公司计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时，金融资产和金融负债以相互抵销后的金额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

（9）权益工具

权益工具是指能证明拥有本公司在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。本公司发行（含再融资）、回购、出售或注销权益工具作为权益的变动处理。本公司不确认权益工具的公允价值变动。与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。

本公司对权益工具持有方的各种分配（不包括股票股利），减少股东权益。本公司不确认权益工具的公允价值变动额。

10、应收款项

应收款项包括应收票据、应收账款、其他应收款等。

（1）坏账准备的确认标准

本公司在资产负债表日对应收款项账面价值进行检查，对存在下列客观证据表明应收款项发生减值的，计提减值准备：①债务人发生严重的财务困难；②债务人违反合同条款（如偿付利息或本金发生违约或逾期等）；③债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；④其他表明应收款项发生减值的客观依据。

（2）坏账准备的计提方法

①单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项坏账准备的确认标准、计提方法

本公司将金额为人民币 3,000 万元以上的应收款项确认为单项金额重大的应收款项。

本公司对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，单独测试未发生减值的金融资产，包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单项测试已确认减值损失的应收款项，不再包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中进行减值测试。

②按信用风险组合计提坏账准备的应收款项的确定依据、坏账准备计提方法

A. 信用风险特征组合的确定依据

本公司对单项金额不重大以及金额重大但单项测试未发生减值的应收款项，按信用风险特征的相似性和相关性对金融资产进行分组。这些信用风险通常反映债务人按照该等资产的合同条款偿还所有到期金额的能力，并且与被检查资产的未来现金流量测算相关。

不同组合的确定依据：

项目	确定组合的依据
组合 1	应收政府部门及合作方的应收款
组合 2	按余额百分比法计提坏账准备的应收款项
组合 3	应收关联方款项

B. 根据信用风险特征组合确定的坏账准备计提方法

按组合方式实施减值测试时，坏账准备金额系根据应收款项组合结构及类似信用风险特征（债务人根据合同条款偿还欠款的能力）按历史损失经验及目前经济状况与预计应收款项组合中已经存在的损失评估确定。

不同组合计提坏账准备的计提方法：

项目	计提方法
组合 1	对于该类应收款项，单独进行减值测试。
组合 2	金融行业按照应收款项（包括应收账款和其他应收款）余额之和的 0.5-1%提取坏账准备； 其他按照余额的 5%计提坏账准备。
组合 3	对于该类应收款项，单独进行减值测试。

a. 组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的计提方法

组合名称	应收账款计提比例（%）	其他应收款计提比例（%）
组合 2	5%	5%

③单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

本公司对于单项金额虽不重大但具备以下特征的应收款项，单独进行减值测试，有客观证据表

明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备：应收关联方款项；与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项；已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项；等等。

（3）坏账准备的转回

如有客观证据表明该应收款项价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。但是，该转回后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该应收款项在转回日的摊余成本。

11、存货

（1）存货的分类

存货分为低值易耗品，在经营过程中为销售、耗用采购的原材料、库存商品。

（2）存货取得和发出的计价方法

存货在取得时按实际成本计价，存货成本包括采购成本、加工成本和其他成本。领用和发出时按加权平均法计价。

（3）存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

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

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

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

（4）存货的盘存制度为永续盘存制。

（5）低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品于领用时按一次摊销法摊销；包装物于领用时按一次摊销法摊销。

12、持有待售资产

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

本公司初始计量或在资产负债表日重新计量划分为持有待售的非流动资产和处置组时，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，将账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，

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

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

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

13、长期股权投资

本部分所指的长期股权投资是指本公司对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资。本公司对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，作为可供出售金融资产或以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算，其会计政策详见附注四、9“金融工具”。

共同控制，是指本公司按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。重大影响，是指本公司对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

（1）投资成本的确定

对于同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。通过多次交易分步取得同一控制下被合并方的股权，最终形成同一控制下企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在合并日按照应享有被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权

投资的初始投资成本，长期股权投资初始投资成本与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并日之前持有的股权投资因采用权益法核算或为可供出售金融资产而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理。

对于非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在购买日按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本，合并成本包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和。通过多次交易分步取得被购买方的股权，最终形成非同一控制下的企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，按照原持有被购买方的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的长期股权投资的初始投资成本。原持有的股权采用权益法核算的，相关其他综合收益暂不进行会计处理。原持有股权投资为可供出售金融资产的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动转入当期损益。

合并方或购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。

除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量，该成本视长期股权投资取得方式的不同，分别按照本公司实际支付的现金购买价款、本公司发行的权益性证券的公允价值、投资合同或协议约定的价值、非货币性资产交换交易中换出资产的公允价值或原账面价值、该项长期股权投资自身的公允价值等方式确定。与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出也计入投资成本。对于因追加投资能够对被投资单位实施重大影响或实施共同控制但不构成控制的，长期股权投资成本为按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的原持有股权投资的公允价值加上新增投资成本之和。

（2）后续计量及损益确认方法

对被投资单位具有共同控制（构成共同经营者除外）或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。此外，公司财务报表采用成本法核算能够对被投资单位实施控制的长期股权投资。

①成本法核算的长期股权投资

采用成本法核算时，长期股权投资按初始投资成本计价，追加或收回投资调整长期股权投资的成本。除取得投资时实际支付的价款或者对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或者利润外，当期投资收益按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认。

②权益法核算的长期股权投资

采用权益法核算时，长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派

的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益。对于本公司与联营企业及合营企业之间发生的交易，投出或出售的资产不构成业务的，未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。本公司向合营企业或联营企业投出的资产构成业务的，投资方因此取得长期股权投资但未取得控制权的，以投出业务的公允价值作为新增长期股权投资的初始投资成本，初始投资成本与投出业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司向合营企业或联营企业出售的资产构成业务的，取得的对价与业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司自联营企业及合营企业购入的资产构成业务的，按《企业会计准则第 20 号——企业合并》的规定进行会计处理，全额确认与交易相关的利得或损失。

在确认应分担被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值和其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限。此外，如本公司对被投资单位负有承担额外损失的义务，则按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现净利润的，本公司在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

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

③收购少数股权

在编制合并财务报表时，因购买少数股权新增的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日（或合并日）开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

④处置长期股权投资

在合并财务报表中，母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额计入股东权益；母公司部分处置对子公司的长期股权投资导致丧失对子公司控制权的，按本附注四、5、（2）“合并财务报表编制的方法”中所述的相关会计政策处理。

其他情形下的长期股权投资处置，对于处置的股权，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，处置后的剩余股权仍采用权益法核算的，在处置时将原计入所有者权益的其他综合收益部分按相应的比例采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的

基础进行会计处理。因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益。

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

本公司因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按金融工具确认和计量准则的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。对于本公司取得对被投资单位的控制之前，因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，在丧失对被投资单位控制时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动在丧失对被投资单位控制时结转入当期损益。其中，处置后的剩余股权采用权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

本公司因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在终止采用权益法时全部转入当期投资收益。

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权，如果上述交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理，在丧失控制权之前每一次处置价款与所处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，先确认为其他综合收益，到丧失控制权时再一并转入丧失控制权的当期损益。

14、投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物等。此外，对于本公司持有以备经营出租的空置建筑物，若董事会（或类似机构）作出书面决议，明确表示将其用于经营出租且持有意图短期内不再发生变化的，也作为投资性房地产列报。

采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产，会计政策选择的依据为：

①投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场。

②本公司能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计。

③本公司投资性房地产的公允价值进行估计时采用的关键假设和主要不确定因素为：企业的持续经营，已有租约的正常履行；现有合同租期较长导致对客观合理租金增长水平的判断可能与实际增长水平存在不一致性，折现率确定存在一定的不确定性。

本公司不对投资性房地产计提折旧或进行摊销，在资产负债表日以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。

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。

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

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

15、固定资产

（1）固定资产确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产仅在与其有关的经济利益很可能流入本公司，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。

（2）各类固定资产的折旧方法

固定资产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下：

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	年限平均法	20-40 年	5	2.38-4.75
机器设备	年限平均法	3-10 年	5	9.50-31.67
运输设备	年限平均法	3-11 年	5	8.64-31.67
其他设备	年限平均法	3-10 年	5	9.50-31.67

预计净残值是指假定固定资产预计使用寿命已满并处于使用寿命终了时的预期状态，本公司目

前从该项资产处置中获得的扣除预计处置费用后的金额。

(3) 固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

固定资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、20 “长期资产减值”。

(4) 融资租入固定资产的认定依据及计价方法

融资租赁为实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁，其所有权最终可能转移，也可能不转移。以融资租赁方式租入的固定资产采用与自有固定资产一致的政策计提租赁资产折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产使用寿命内计提折旧；无法合理确定租赁期届满能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

(5) 其他说明

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

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

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

16、在建工程

在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项工程支出、工程达到预定可使用状态前的资本化的借款费用以及其他相关费用等。在建工程在达到预定可使用状态后结转为固定资产。

在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、20 “长期资产减值”。

17、借款费用

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

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

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

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

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

18、无形资产

(1) 无形资产

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

无形资产按成本进行初始计量。与无形资产有关的支出，如果相关的经济利益很可能流入本公司且其成本能可靠地计量，则计入无形资产成本。除此以外的其他项目的支出，在发生时计入当期损益。

取得的土地使用权通常作为无形资产核算。自行开发建造厂房等建筑物，相关的土地使用权支出和建筑物建造成本则分别作为无形资产和固定资产核算。如为外购的房屋及建筑物，则将有关价款在土地使用权和建筑物之间进行分配，难以合理分配的，全部作为固定资产处理。

使用寿命有限的无形资产自可供使用时起，对其原值减去预计净残值和已计提的减值准备累计金额在其预计使用寿命内采用直线法分期平均摊销。使用寿命不确定的无形资产不予摊销。

期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如发生变更则作为会计估计变更处理。此外，还对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如果有证据表明该无形资产为企业带来经济利益的期限是可预见的，则估计其使用寿命并按照使用寿命有限的无形资产的摊销政策进行摊销。

(2) 研究与开发支出

本公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出与开发阶段支出。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

开发阶段的支出同时满足下列条件的，确认为无形资产，不能满足下述条件的开发阶段的支出计入当期损益：

- ①完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；
- ②具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- ③无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；
- ④有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；
- ⑤归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

(3) 无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、20 “长期资产减值”。

19、长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由报告期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。本公司的长期待摊费用主要包括装修费。长期待摊费用在预计受益期间按直线法摊销。

20、长期资产减值

对于固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资等非流动非金融资产，本公司于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的，则估计其可收回金额，进行减值测试。商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

在财务报表中单独列示的商誉，在进行减值测试时，将商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

21、职工薪酬

本公司职工薪酬主要包括短期职工薪酬、离职后福利、辞退福利。其中：

短期薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、生育保险费、工伤保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、非货币性福利等。本公司在职工为本公司提供服务的会计期间将实际发生的短期职工薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。其中非货币性福利按公允价值计量。

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

在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，在本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时，和本公司

确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本两者孰早日，确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。但辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月不能完全支付的，按照其他长期职工薪酬处理。

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

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

22、优先股、永续债等其他金融工具

（1）永续债和优先股等的区分

本公司发行的永续债和优先股等金融工具，同时符合以下条件的，作为权益工具：

①该金融工具不包括交付现金或其他金融资产给其他方，或在潜在不利条件下与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务；

②如将来须用或可用企业自身权益工具结算该金融工具的，如该金融工具为非衍生工具，则不包括交付可变数量的自身权益工具进行结算的合同义务；如为衍生工具，则本公司只能通过以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产结算该金融工具。

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

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

（2）永续债和优先股等的会计处理方法

归类为金融负债的永续债和优先股等金融工具，其相关利息、股利（或股息）、利得或损失，以及赎回或再融资产生的利得或损失等，除符合资本化条件的借款费用（参见本附注四、17“借款费用”）以外，均计入当期损益。

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

本公司不确认权益工具的公允价值变动。

23、收入

（1）商品销售收入

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

（2）提供劳务收入

在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，于资产负债表日按照完工百分比法确认提供的劳务收入。劳务交易的完工进度按已经提供的劳务占应提供劳务总量的比例确定。

提供劳务交易的结果能够可靠估计是指同时满足：①收入的金额能够可靠地计量；②相关的经济利益很可能流入企业；③交易的完工程度能够可靠地确定；④交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

如果提供劳务交易的结果不能够可靠估计，则按已经发生并预计能够得到补偿的劳务成本金额确认提供的劳务收入，并将已发生的劳务成本作为当期费用。已经发生的劳务成本如预计不能得到补偿的，则不确认收入。

本公司与其他企业签订的合同或协议包括销售商品和提供劳务时，如销售商品部分和提供劳务部分能够区分并单独计量的，将销售商品部分和提供劳务部分分别处理；如销售商品部分和提供劳务部分不能够区分，或虽能区分但不能够单独计量的，将该合同全部作为销售商品处理。

（3）建造合同收入

在建造合同的结果能够可靠估计的情况下，于资产负债表日按照完工百分比法确认合同收入和合同费用。合同完工进度按累计实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例确定。

建造合同的结果能够可靠估计是指同时满足：①合同总收入能够可靠地计量；②与合同相关的经济利益很可能流入企业；③实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量；④合同完工进度和为完成合同尚需发生的成本能够可靠地确定。

如建造合同的结果不能可靠地估计，但合同成本能够收回的，合同收入根据能够收回的实际合同成本予以确认，合同成本在其发生的当期确认为合同费用；合同成本不可能收回的，在发生时立即确认为合同费用，不确认合同收入。使建造合同的结果不能可靠估计的不确定因素不复存在的，按照完工百分比法确定与建造合同有关的收入和费用。

合同预计总成本超过合同总收入的，将预计损失确认为当期费用。

在建合同累计已发生的成本和累计已确认的毛利(亏损)与已结算的价款在资产负债表中以抵销后的净额列示。在建合同累计已发生的成本和累计已确认的毛利(亏损)之和超过已结算价款的部分作为存货列示；在建合同已结算的价款超过累计已发生的成本与累计已确认的毛利(亏损)之和的部分作为预收款项列示。

（4）使用费收入

根据有关合同或协议，按权责发生制确认收入。

（5）利息收入

按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定。

24、递延所得税资产/递延所得税负债

（1）当期所得税

资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债（或资产），以按照税法规定计算

的预期应交纳（或返还）的所得税金额计量。计算当期所得税费用所依据的应纳税所得额系根据有关税法规定对本报告期税前会计利润作相应调整后计算得出。

（2）递延所得税资产及递延所得税负债

某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税资产及递延所得税负债。

与商誉的初始确认有关，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的应纳税暂时性差异，不予确认有关的递延所得税负债。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，如果本公司能够控制暂时性差异转回的时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回，也不予确认有关的递延所得税负债。除上述例外情况，本公司确认其他所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。

与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的可抵扣暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，如果暂时性差异在可预见的未来不是很可能转回，或者未来不是很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额，不予确认有关的递延所得税资产。除上述例外情况，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认其他可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

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。

资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

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

（3）所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

除确认为其他综合收益或直接计入股东权益的交易和事项相关的当期所得税和递延所得税计入其他综合收益或股东权益，以及企业合并产生的递延所得税调整商誉的账面价值外，其余当期所得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。

（4）所得税的抵销

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

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，本公司递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

25、租赁

融资租赁为实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁，其所有权最终可能转移，也可能不转移。融资租赁以外的其他租赁为经营租赁。

(1) 本公司作为承租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金支出在租赁期内的各个期间按直线法计入相关资产成本或当期损益。初始直接费用计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

(2) 本公司作为出租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金收入在租赁期内的各个期间按直线法确认为当期损益。对金额较大的初始直接费用于发生时予以资本化，在整个租赁期间内按照与确认租金收入相同的基础分期计入当期损益；其他金额较小的初始直接费用于发生时计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

(3) 本公司作为承租人记录融资租赁业务

于租赁期开始日，将租赁开始日租赁资产的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，其差额作为未确认融资费用。此外，在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的，可归属于租赁项目的初始直接费用也计入租入资产价值。最低租赁付款额扣除未确认融资费用后的余额分别长期负债和一年内到期的长期负债列示。

未确认融资费用在租赁期内采用实际利率法计算确认当期的融资费用。或有租金于实际发生时计入当期损益。

(4) 本公司作为出租人记录融资租赁业务

于租赁期开始日，将租赁开始日最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值，同时记录未担保余值；将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益。应收融资租赁款扣除未实现融资收益后的余额分别长期债权和一年内到期的长期债权列示。

未实现融资收益在租赁期内采用实际利率法计算确认当期的融资收入。或有租金于实际发生时计入当期损益。

26、重要会计政策、会计估计的变更

(1) 会计政策变更

财政部于 2018 年 9 月 7 日发布《关于 2018 年度一般企业财务报表格式有关问题的解读》，规定了企业作为个人所得税的扣缴义务人，根据《中华人民共和国个人所得税法》收到的扣缴税款手续费，应作为其他与日常活动相关的项目在利润表的“其他收益”项目中填列。企业财务报表的

列报项目因此发生变更的，应当按照《企业会计准则第 30 号——财务报表列报》等的相关规定，对可比期间的比较数据进行调整。

2018 年，公司执行上述规定受影响的报表项目名称和金额如下：

金额单位：元

序号	会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
1	本公司将应收票据和应收账款合并计入应收票据及应收账款项目	应收票据		
		应收账款	-3,480,835.50	
		应收票据及应收账款	3,480,835.50	
2	本公司将应收利息、应收股利合并计入其他应收款项目	应收利息	-29,054,039.59	-23,604,943.70
		应收股利	-90,227,271.87	-20,056,440.00
		其他应收款	119,281,311.46	43,661,383.70
3	本公司将应付票据和应付账款合并计入应付票据及应付账款项目	应付票据		
		应付账款	-10,237,688.29	-10,242,844.20
		应付票据及应付账款	10,237,688.29	10,242,844.20
4	本公司将应付利息、应付股利合并计入其他应付款项目	应付利息	-577,950,399.23	-446,452,750.14
		应付股利		
		其他应付款	577,950,399.23	446,452,750.14
5	本公司在财务费用项目下增加利息费用和利息收入项目	利息费用	5,208,930,375.24	5,549,852,579.87
		利息收入	86,267,153.46	102,611,850.68
6	本公司将原计入营业外收入项目的收到的扣缴个人所得税税款手续费调整至其他收益项目	其他收益	991,156.86	1,208,539.58
		营业外收入	-991,156.86	-1,208,539.58

(2) 会计估计变更

报告期内，本公司未发生重要会计估计变更。

五、税项

1、主要税种及税率

税种	具体税率情况
增值税	应税收入按3%、5%、6%、11%或17%的税率计算销项税。
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税的7%计缴。
教育费附加	按实际缴纳的流转税的3%计缴。
地方教育费附加	按实际缴纳的流转税的2%计缴。
企业所得税	按应纳税所得额的25%计缴。

六、合并财务报表项目注释

以下注释项目（含公司财务报表主要项目注释）除非特别指出，年初指 2018 年 1 月 1 日，期末指 2018 年 12 月 31 日，本期指 2018 年度，上期指 2017 年度。

1、货币资金

项目	期末余额	年初余额
库存现金	19,802.22	130,717.78
银行存款	2,074,628,461.65	8,569,395,128.89
其他货币资金	177,963,833.90	229,416,363.42
合计	2,252,612,097.77	8,798,942,210.09
其中：存放在境外的款项总额		

注：①其中受限制的货币资金明细如下（其中非现金及现金等价物明细）：

项目	期末余额	期初余额
保函保证金	1,996,661,543.26	4,487,481,187.18
合计	1,996,661,543.26	4,487,481,187.18

2、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

（1）分类

项目	期末余额	年初余额
交易性金融资产		33,040,860.04
其中：债务工具投资		
权益工具投资		33,040,860.04
衍生金融资产		
其他		
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		
其中：债务工具投资		
权益工具投资		
其他		
合计		33,040,860.04

3、应收票据及应收账款

项目	期末余额	年初余额
应收票据		
应收账款	3,480,835.50	
合计	3,480,835.50	

（1）应收账款

①应收账款分类披露

类别	期末余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值

	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项	3,580,895.47	100.00	100,059.97	5.00	3,480,835.50
其中：组合 1	1,579,696.15	44.00			1,579,696.15
组合 2	2,001,199.32	56.00	100,059.97	5.00	1,901,139.35
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项					
合计	3,580,895.47	100.00	100,059.97	5.00	3,480,835.50

(续)

类别	年初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项					
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项					
合计					

4、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

账龄	期末余额		年初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内				
1 至 2 年				
2 至 3 年			18,476,905.34	100.00
3 年以上	18,476,905.34	100.00		
合计	18,476,905.34	100.00	18,476,905.34	100.00

(2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

本公司按预付对象归集的期末余额前五名预付账款汇总金额为 18,476,905.34 元，占预付账款期末余额合计数的比例为 100%。

单位名称	期末余额	占预付账款期末余额合计数的比例(%)
北京山海天物资贸易有限公司	18,476,905.34	100.00
合计	18,476,905.34	100.00

5、其他应收款

项目	期末余额	年初余额
其他应收款	41,207,424,681.64	37,090,196,658.39
应收利息	29,054,039.59	23,604,943.70
应收股利	90,227,271.87	20,056,440.00
合计	41,326,705,993.10	37,133,858,042.09

(1) 其他应收款

①其他应收款分类披露

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	41,284,459,702.16	100.00	77,035,020.51	5.00	41,207,424,681.64
其中：组合 1	39,743,759,292.02	96.27			39,743,759,292.02
组合 2	1,540,700,410.14	3.73	77,035,020.51	5.00	1,463,665,389.62
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合计	41,284,459,702.16	100.00	77,035,020.51	5.00	41,207,424,681.64

(续)

类别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	37,262,713,130.87	100.00	172,516,472.48	5.00	37,090,196,658.39
其中：组合 1	33,812,383,681.26	90.74			33,812,383,681.26

类别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
组合 2	3,450,329,449.61	9.26	172,516,472.48	5.00	3,277,812,977.13
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合计	37,262,713,130.87	100.00	172,516,472.48	5.00	37,090,196,658.39

A、组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款

组合名称	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
组合 2	1,540,700,410.13	77,035,020.51	5.00
合计	1,540,700,410.13	77,035,020.51	5.00

②其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	年初账面余额
往来款	40,561,109,228.34	36,464,677,659.36
保证金	723,347,502.30	798,026,500.00
押金	1,000.00	7,000.00
代付保险及公积金	1,971.51	1,971.51
合计	41,284,459,702.15	37,262,713,130.87

③按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例 (%)	坏账准备期末余额
泛海集团有限公司	往来款	16,111,035,326.11	1 年以内	39.02	
泛海绿能投资有限公司	往来款	10,511,512,261.09	1-2 年	25.46	
中国泛海国际投资有限公司	往来款	4,392,745,866.24	1 年以内	10.64	
通海控股有限公司	往来款	2,884,252,358.73	1 年以内	6.99	
通海投资集团有限公司	往来款	1,328,647,124.18	1 年以内	3.22	
合计	—	35,228,192,936.35	—	85.33	

(2) 应收利息

①应收利息分类

项目	期末余额	年初余额
资金占用费	29,054,039.59	23,604,943.70
合计	29,054,039.59	23,604,943.70

(3) 应收股利

① 应收股利情况

项目（或被投资单位）	期末余额	年初余额
中国民生银行	90,227,271.87	20,056,440.00
合计	90,227,271.87	20,056,440.00

6、存货

(1) 存货分类

项目	期末余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
库存商品	17,621.29		17,621.29
合计	17,621.29		17,621.29

(续)

项目	年初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
库存商品	33,613.87		33,613.87
合计	33,613.87		33,613.87

7、其他流动资产

项目	期末余额	年初余额
待抵扣进项税	7,173,287.65	7,173,454.96

8、可供出售金融资产

(1) 可供出售金融资产情况

项目	期末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售债务工具						
可供出售权益工具	10,925,306,470.83		10,925,306,470.83	16,160,164,491.97		16,160,164,491.97
其中：按公允价值计量的	7,184,840,000.00		7,184,840,000.00	12,003,524,000.00		12,003,524,000.00
按成本计量的	3,740,466,470.83		3,740,466,470.83	4,156,640,491.97		4,156,640,491.97
其他						
合计	10,925,306,470.83		10,925,306,470.83	16,160,164,491.97		16,160,164,491.97

(2) 期末按公允价值计量的可供出售金融资产

可供出售金融资产分类	可供出售 权益工具	合计
权益工具的成本/债务工具的摊余成本	13,780,078,000.00	13,780,078,000.00
公允价值	7,184,840,000.00	7,184,840,000.00
累计计入其他综合收益的公允价值变动金额	-6,595,238,000.00	-6,595,238,000.00
已计提减值金额		

(3) 期末按成本计量的可供出售金融资产

被投资单位	账面余额				在被投 资单位 持股比 例 (%)	本期 现金 红利
	年初	本期增加	本期减少	期末		
天津赛富创业投资基金	196,449,620.27		60,534,672.24	135,914,948.03		
绵阳科技城产业投资基金	176,299,824.27		14,087,490.36	162,212,333.91		
中信产业投资基金管理有限公司	364,500,000.00			364,500,000.00		
西部新时代能源投资股份有限公司	90,000,000.00			90,000,000.00		
上海金融发展投资基金	124,784,190.36		22,331,447.59	102,452,742.77		
民生研修学院	10,000,000.00			10,000,000.00		
中国民生信托有限公司	725,080,000.00	2,360,000,000.00	2,858,080,000.00	227,000,000.00		
泛海绿能投资有限公司	80,000,000.00			80,000,000.00		
万家共赢致远公司	260,000,000.00		260,000,000.00			
泛海投资基金管理有限公司	2,051,506,849.33	136,109,589.05		2,187,616,438.38		
上海金融发展浦江投资(有限合伙)	8,020,007.74			8,020,007.74		
平安汇通泛海民生金融中心资产支持专项计划资产支持证券	70,000,000.00			70,000,000.00		
杭州泛讯股权投资基金合伙企业(有限合伙)		1,750,000.00		1,750,000.00		
中信信托有限责任公司		251,000,000.00		251,000,000.00		
民生财富投资管		114,000,000.00	114,000,000.00			

被投资单位	账面余额				在被投资单位持股比例 (%)	本期现金红利
	年初	本期增加	本期减少	期末		
理有限公司						
天风证券股份有限公司		50,000,000.00		50,000,000.00		
合计	4,156,640,491.97	2,912,859,589.05	3,329,033,610.19	3,740,466,470.83	—	

9、长期股权投资

被投资单位	年初余额	本期增减变动				
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动
一、子公司						
1、民生控股股份有限公司	147,157,892.00					
2、陕西九州映红实业发展有限公司	558,245,025.30					
3、泛海控股股份有限公司	10,837,216,629.72	459,718,647.76				
4、泛海能源控股股份有限公司	2,793,442,030.34					
5、泛海文化传媒控股股份有限公司	198,104,094.27					
6、泛海实业股份有限公司	13,975,104,843.92					
7、泛海能源投资包头有限公司	500,000,000.00					
8、泛海美术馆	30,000,000.00					
9、北京经观文化传媒有限公司	41,000,000.00		41,000,000.00			
10、中国泛海美国控股有限公司	125,694,330.00					
11、中国泛海国际投资有限公司	1,215,593,892.25					
12、泛海资本投资管理有限公司	4,461,950,000.00					
13、泛海资产管理有限公司	35,500,000.00		21,300,000.00			
14、青岛民生经济信息服务有限公司	30,000,000.00					
15、亚太寰宇投	600,000,000.00					

被投资单位	年初余额	本期增减变动				
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动
资有限公司						
16、民生财富投资管理有限公司	1,344,201,806.48		1,344,201,806.48			
17、智海资本投资管理有限公司	4,500,000,000.00					
18、海墨文化传媒股份有限公司	250,000,000.00					
19、同和资本投资管理有限公司	1,000,000,000.00		1,000,000,000.00			
20、泛海扶贫产业资本投资管理有限公司	250,100,000.00					
21、同享资本投资管理有限公司	1,000,000,000.00					
小计	43,893,310,544.28	459,718,647.76	2,406,501,806.48			
二、联营企业						
1、中国民生银行	17,904,275,714.74			2,295,644,156.58	268,502,325.97	-1,177,861,256.78
小计	17,904,275,714.74			2,295,644,156.58	268,502,325.97	-1,177,861,256.78
合计	61,797,586,259.02	459,718,647.76	2,406,501,806.48	2,295,644,156.58	268,502,325.97	-1,177,861,256.78

(续)

被投资单位	本期增减变动			期末余额	减值准备 期末余额
	宣告发放现金股利 或利润	计提减值准备	其他		
一、子公司					
1、民生控股股份有限公				147,157,892.00	
2、陕西九州映红实业发展有限公司				558,245,025.30	
3、泛海控股股份有限公司				11,296,935,277.48	
4、泛海能源控股股份有限公司				2,793,442,030.34	
5、泛海文化传媒控股股份有限公司				198,104,094.27	
6、泛海实业股份有限公司				13,975,104,843.92	
7、泛海能源投资包头有限公司				500,000,000.00	
8、泛海美术馆				30,000,000.00	
9、北京经观文化传媒有限公司					
10、中国泛海美国控股有限公司				125,694,330.00	
11、中国泛海国际投资有限公司				1,215,593,892.25	

被投资单位	本期增减变动			期末余额	减值准备 期末余额
	宣告发放现金股利 或利润	计提减值 准备	其他		
12、泛海资本投资管理有限公司				4,461,950,000.00	
13、泛海资产管理有限公司				14,200,000.00	
14、青岛民生经济信息服务有限公司				30,000,000.00	
15、亚太寰宇投资有限公司				600,000,000.00	
16、民生财富投资管理有限公司					
17、智海资本投资管理有限公司				4,500,000,000.00	
18、海墨文化传媒股份有限公司				250,000,000.00	
19、同和资本投资管理有限公司					
20、泛海扶贫产业资本投资管理有限公司				250,100,000.00	
21、同享资本投资管理有限公司				1,000,000,000.00	
小计				41,946,527,385.56	
二、联营企业					
1、中国民生银行	151,438,696.38			19,139,122,244.13	
小计	151,438,696.38			19,139,122,244.13	
合计	151,438,696.38			61,085,649,629.69	

10、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	土地使用权	在建工程	合计
一、年初余额	11,810,142,600.00			11,810,142,600.00
二、本期变动				
加：外购				
存货\固定资产\在建工程转入				
企业合并增加				
减：处置				
其他转出				
公允价值变动	1,918,728,900.00			1,918,728,900.00
三、期末余额	13,728,871,500.00			13,728,871,500.00

11、固定资产

项目	期末余额	年初余额
----	------	------

项目	期末余额	年初余额
固定资产	140,062,886.80	178,088,550.88
固定资产清理		
合计	140,062,886.80	178,088,550.88

(1) 固定资产

① 固定资产情况

项目	房屋 及建筑物	动力 及通用设备	办公用具 及设备	器具工具 家具	融资租赁 固定资产	其他固 定资产	合计
一、账面原值							
1、年初余额	27,427,547.47	56,462,503.19	15,390,386.76	41,747,999.08	385,255,527.35	234,062.00	526,518,025.85
2、本期增加金额			45,240.48	8,899,688.78			8,944,929.26
(1) 购置			45,240.48	1,917,164.49			8,944,929.26
(2) 在建工程转 入				6,982,524.29			
3、本期减少金额							
(1) 处置或报废							
4、期末余额	27,427,547.47	56,462,503.19	15,435,627.24	50,647,687.86	385,255,527.35	234,062.00	535,462,955.11
二、累计折旧							
1、年初余额	6,776,527.72	41,939,271.18	8,107,707.68	38,804,175.97	252,612,049.61	189,742.81	348,429,474.97
2、本期增加金额	920,484.36	5,407,073.90	2,456,661.89	1,641,412.81	36,522,224.04	22,736.34	46,970,593.34
(1) 计提	920,484.36	5,407,073.90	3,285,836.63	812,238.07	36,522,224.04	22,736.34	46,970,593.34
3、本期减少金额							
(1) 处置或报废							
4、期末余额	7,697,012.08	47,346,345.08	10,564,369.57	40,445,588.78	289,134,273.65	212,479.15	395,400,068.31
三、减值准备							
1、年初余额							
2、本期增加金额							
(1) 计提							
3、本期减少金额							
(1) 处置或报废							
4、期末余额							
四、账面价值							
1、期末账面价值	19,730,535.39	9,116,158.11	4,871,257.67	10,202,099.08	96,121,253.70	21,582.85	140,062,886.80

项目	房屋 及建筑物	动力 及通用设备	办公用具 及设备	器具工具 家具	融资租赁 固定资产	其他固 定资产	合计
2、年初账面价值	20,651,019.75	14,523,232.01	7,282,679.08	2,943,823.11	132,643,477.74	44,319.19	178,088,550.88

②通过融资租赁租入的固定资产情况

项目	账面原值	累计折旧	减值准备	账面价值
商务机	385,255,527.35	289,134,273.65		96,121,253.70
合计	385,255,527.35	289,134,273.65		96,121,253.70

12、在建工程

(1) 在建工程情况

项目	期末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
大堂漆雕屏风				4,364,077.68		4,364,077.68
合计				4,364,077.68		4,364,077.68

(2) 重要在建工程项目本期变动情况

项目名称	预算数	年初余额	本期增加 金额	本期转入固定 资产金额	本期其 他减少 金额	期末余额
大堂漆雕屏风		4,364,077.68	2,618,446.61	6,982,524.29		
合计		4,364,077.68	2,618,446.61	6,982,524.29		

13、无形资产

(1) 无形资产情况

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	软件	合计
一、账面原值					
1、年初余额				6,043,055.56	6,043,055.56
2、本期增加金额				247,863.24	247,863.24
(1) 购置				247,863.24	247,863.24
3、本期减少金额					
(1) 处置					
4、期末余额				6,290,918.80	6,290,918.80
二、累计摊销					
1、年初余额				2,299,550.45	2,299,550.45
2、本期增加金额				588,829.80	588,829.80
(1) 计提				588,829.80	588,829.80
3、本期减少金额					

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	软件	合计
(1) 处置					
4、期末余额				2,888,380.25	2,888,380.25
三、减值准备					
1、年初余额					
2、本期增加金额					
(1) 计提					
3、本期减少金额					
(1) 处置					
4、期末余额					
四、账面价值					
1、期末账面价值				3,402,538.55	3,402,538.55
2、年初账面价值				3,743,505.11	3,743,505.11

14、长期待摊费用

项目	年初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
装修设计费	511,820.88		251,609.04		260,211.84
装饰工程	46,650,739.87		18,901,526.96		27,749,212.91
合计	47,162,560.75		19,153,136.00		28,009,424.75

15、递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 递延所得税资产明细

项目	期末余额		年初余额	
	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	77,135,080.44	19,283,770.11	172,516,472.48	43,129,118.12
可抵扣亏损	17,520,957,855.40	4,380,239,463.85	15,112,808,669.52	3,778,202,167.38
合计	17,598,092,935.84	4,399,523,233.96	15,285,325,142.00	3,821,331,285.50

(2) 递延所得税负债明细

项目	期末余额		年初余额	
	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
资产评估增值	10,315,211,748.32	2,578,802,937.08	8,396,482,848.32	2,099,120,712.08
公允价值变动	-3,330,238,000.00	-832,559,500.00	1,511,868,769.28	377,967,192.32
合计	6,984,973,748.32	1,746,243,437.08	9,908,351,617.60	2,477,087,904.40

16、短期借款

(1) 短期借款分类

项目	期末余额	年初余额
质押借款	4,690,770,000.00	5,862,080,000.00
抵押借款	700,000,000.00	
合计	5,390,770,000.00	5,862,080,000.00

注：【披露短期借款分类的说明。】

质押借款：

- 1.大连银行北京分行以 408,170,000 股泛海控股股票质押，到期时间 2019.07.27，贷款金额 1,500,000,000.00 元；
- 2.西藏信托有限公司以存单质押，到期时间 2019.03.19，贷款金额 880,650,000.00 元；
- 3.洛阳银行股份有限公司以 68,000,000 股联想控股股票质押担保，到期时间 2019.03.19，贷款金额 200,000,000.00 元；
- 4.中泰证券（上海）资产管理有限公司 68,000,000 股联想控股股票质押担保，到期时间 2019.03.19，贷款金额短期借款 600,000,000.00 元；
- 5.中融国际信托有限公司以 35,390,000 股联想控股股权质押，到期时间 2019.11.29，贷款金额 500,000,000.00 元；
- 6.中融国际信托有限公司以 199,000,000 股联想控股股权质押，到期时间 2019.11.30，贷款金额 500,000,000.00 元。

抵押借款：

- 1.中泰信托有限责任公司以泛海国际居住区 2~7#楼 3~3#楼抵押，到期时间 2019.11.08，贷款金额 700,000,000.00 元。

17、应付票据及应付账款

种类	期末余额	年初余额
应付票据		
应付账款	10,237,688.29	10,242,844.20
合计	10,237,688.29	10,242,844.20

(1) 应付账款

①应付账款列示

项目	期末余额	年初余额
1 年以内（含 1 年）	10,191.49	13,867.40
1 至 2 年（含 2 年）		61,980.00
2 至 3 年（含 3 年）	60,500.00	10,084,906.62
3 年以上	10,166,996.80	82,090.18
合计	10,237,688.29	10,242,844.20

②账龄超过 1 年的重要应付账款

项目	期末余额
北京山海天物资贸易有限公司	9,965,157.53
合计	9,965,157.53

18、预收款项

(1) 预收款项列示

项目	期末余额	年初余额
股权认购款	10,000,000.00	
预收租金	17,512,890.40	16,729,239.36
合计	27,512,890.40	16,729,239.36

19、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	17,304,476.33	168,490,585.86	166,031,962.59	19,763,099.60
二、离职后福利-设定提存计划		5,928,706.70	5,928,706.70	
三、辞退福利				
四、一年内到期的其他福利				
合计	17,304,476.33	174,419,292.56	171,960,669.29	19,763,099.60

(2) 短期薪酬列示

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴		156,225,649.11	156,225,649.11	
2、职工福利费				
3、社会保险费		3,332,072.26	3,332,072.26	
其中：医疗保险费		3,002,308.56	3,002,308.56	
工伤保险费		89,800.53	89,800.53	
生育保险费		239,963.17	239,963.17	
4、住房公积金		3,537,311.00	3,537,311.00	
5、工会经费和职工教育经费	17,304,476.33	5,395,553.49	2,936,930.22	19,763,099.60
6、短期带薪缺勤				
7、短期利润分享计划				
合计	17,304,476.33	168,490,585.86	166,031,962.59	19,763,099.60

(3) 设定提存计划列示

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险		5,689,049.34	5,689,049.34	

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
2、失业保险费		239,657.36	239,657.36	
3、企业年金缴费				
合计		5,928,706.70	5,928,706.70	

本公司按规定参加由政府机构设立的养老保险、失业保险计划，根据该等计划，本公司分别按员工基本工资的 20%、1%每月向该等计划缴存费用。除上述每月缴存费用外，本公司不再承担进一步支付义务。相应的支出于发生时计入当期损益或相关资产的成本。

20、应交税费

项目	期末余额	年初余额
增值税	2,051,269.62	4,488,917.41
个人所得税	1,402,028.66	1,626,338.60
城市维护建设税	244,496.15	318,009.32
教育费附加	104,784.07	136,289.70
地方教育费附加	69,856.05	90,859.81
印花税	945,237.80	734,209.50
合计	4,817,672.35	7,394,624.34

21、其他应付款

项目	期末余额	年初余额
其他应付款	30,272,866,936.22	22,955,257,402.37
应付利息	577,950,399.23	446,452,750.14
合计	30,850,817,335.45	23,401,710,152.51

(1) 其他应付款

①按款项性质列示其他应付款

项目	期末余额	年初余额
往来款	30,094,544,251.21	22,767,795,082.45
房屋、车位押金	168,386,719.78	177,981,847.04
应付报销款等	9,935,965.23	9,480,472.88
合计	30,272,866,936.22	22,955,257,402.37

②账龄超过 1 年的重要其他应付款

项目	期末余额
新华联控股有限公司	100,000,000.00
河南思达科技发展股份有限公司	23,142,000.00
合计	123,142,000.00

(2) 应付利息

项目	期末余额	年初余额
企业债券利息	493,702,956.31	446,452,750.14
短期借款应付利息	84,247,442.92	
合计	577,950,399.23	446,452,750.14

22、一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	年初余额
1 年内到期的长期借款	32,968,261,000.00	20,558,727,000.00
1 年内到期的应付债券	4,999,079,113.82	
合计	37,967,340,113.82	20,558,727,000.00

23、长期借款

项目	期末余额	年初余额
质押借款	38,333,481,000.00	47,039,513,600.00
抵押借款	14,329,000,000.00	12,249,000,000.00
信用借款		
质押、抵押借款	1,150,000,000.00	
减：一年内到期的长期借款	32,968,261,000.00	20,558,727,000.00
合计	20,844,220,000.00	38,729,786,600.00

注：长期借款分类的说明：

质押借款：

1. 中信建投证券股份有限公司以 205,200,000 股民生银行股权质押担保，到期时间 2019.07.13，贷款金额 1,000,00,000.00 元；
2. 中信建投证券股份有限公司以 204,720,000 股民生银行股权质押担保，到期时间 2019.07.19，贷款金额 1,000,00,000.00 元；
3. 中信建投证券股份有限公司以 188,310,292 股民生银行股权质押担保，到期时间 2019.07.19，贷款金额 920,00,000.00 元；
4. 平安信托有限责任公司以 120,070,000 股泛海控股股份及 48,860,000 股联想控股股权质押担保，到期时间 2019.11.14，贷款金额 689,830,000.00 元；
5. 中粮信托有限责任公司以 16,000,000,000 股泛海实业股权质押担保，到期时间 2019.12.09，贷款金额 145,500,000.00 元；
6. 厦门国际银行北京分行以 110,000,000 股联想股权质押担保，到期时间 2019.06.08，贷款金额 1,321,101,000.00 元；
7. 华鑫国际信托有限公司以 173,596,616 股民生银行股权质押担保，到期时间 2019.06.14，贷款金额 699,000,000.00 元；

8. 浙商银行北京分行以 186,400,000 股泛海控股股份质押担保, 到期时间 2019.12.18, 贷款金额 500,000,000.00 元;
9. 兴业国际信托有限公司以 170,400,000 股泛海控股股份质押担保, 到期时间 2019.03.10, 贷款金额 800,000,000.00 元;
10. 兴业国际信托有限公司以 43,420,000 股泛海控股股份质押担保, 到期时间 2019.04.24, 贷款金额 200,000,000.00 元;
11. 中原信托有限公司以 124,000,000+24,500,000 股泛海控股股份质押担保, 到期时间 2019.05.15, 贷款金额 800,000,000.00 元;
12. 上海国际信托有限公司以 277,200,000 股北部湾银行股权质押担保, 到期时间 2019.02.24, 贷款金额 522,000,000.00 元;
13. 中融国际信托有限公司以 267,938,500 股泛海控股股份质押担保, 到期时间 2019.04.18, 贷款金额 1,194,240,000.00 元;
14. 中融国际信托有限公司以 267,938,500 股泛海控股股份质押担保, 到期时间 2019.04.20, 贷款金额 1,082,360,000.00 元;
15. 中融国际信托有限公司以 242,467,000 股泛海控股股份质押担保, 到期时间 2019.04.26, 贷款金额 1,080,710,000.00 元;
16. 中粮信托有限责任公司以 16,000,000,000 股泛海实业股权质押担保, 到期时间 2019.09.14, 贷款金额 105,100,000.00 元;
17. 中粮信托有限责任公司以 16,000,000,000 股泛海实业股权质押担保, 到期时间 2019.09.29, 贷款金额 300,000,000.00 元;
18. 中粮信托有限责任公司以 16,000,000,000 股泛海实业股权质押担保, 到期时间 2019.06.09, 贷款金额 100,000,000.00 元;
19. 中粮信托有限责任公司以 16,000,000,000 股泛海实业股权质押担保, 到期时间 2019.06.12, 贷款金额 300,000,000.00 元;
20. 中粮信托有限责任公司以 16,000,000,000 股泛海实业股权质押担保, 到期时间 2019.07.14, 贷款金额 300,000,000.00 元;
21. 中粮信托有限责任公司以 16,000,000,000 股泛海实业股权质押担保, 到期时间 2019.07.14, 贷款金额 229,300,000.00 元;
22. 中粮信托有限责任公司以 16,000,000,000 股泛海实业股权质押担保, 到期时间 2019.08.02, 贷款金额 226,000,000.00 元;
23. 中粮信托有限责任公司以 16,000,000,000 股泛海实业股权质押担保, 到期时间 2019.08.11, 贷款金额 200,000,000.00 元;
24. 中粮信托有限责任公司以 16,000,000,000 股泛海实业股权质押担保, 到期时间 2019.08.31, 贷款金额 188,400,000.00 元;

25. 中原信托有限公司以 198,886,238 股泛海控股股份质押担保, 到期时间 2019.07.19, 贷款金额 1,000,000,000.00 元;
26. 中原信托有限公司以 38,271,915 股泛海控股股份质押担保, 到期时间 2019.07.25, 贷款金额 193,120,000.00 元;
27. 中原信托有限公司以 84,979,215 股泛海控股股份质押担保, 到期时间 2019.08.18, 贷款金额 426,000,000.00 元;
28. 陕西省国际信托股份有限公司以泛海实业 50 亿股担保, 到期时间 2019.08.04, 贷款金额 200,000,000.00 元;
29. 陕西省国际信托股份有限公司以泛海实业 50 亿股担保, 到期时间 2019.08.21, 贷款金额 200,000,000.00 元;
30. 陕西省国际信托股份有限公司以泛海实业 50 亿股担保, 到期时间 2019.09.01, 贷款金额 300,000,000.00 元;
31. 浙商银行北京分行以 171200000*1.2 民生银行股权质押担保, 到期时间 2019.09.28, 贷款金额 870,000,000.00 元;
32. 陕西省国际信托股份有限公司以泛海实业 50 亿股担保, 到期时间 2019.10.20, 贷款金额 300,000,000.00 元;
33. 中原信托有限公司以 101,000,000 股泛海控股股份质押担保, 到期时间 2019.10.19, 贷款金额 496,000,000.00 元;
34. 中原信托有限公司以 187,500,000 股泛海控股股份质押担保, 到期时间 2019.10.24, 贷款金额 921,000,000.00 元;
35. 浙商银行北京分行以 171200000*1.2 民生银行股权质押担保, 到期时间 2019.10.31, 贷款金额 870,000,000.00 元;
36. 陕西省国际信托股份有限公司以泛海实业 50 亿股担保, 到期时间 2019.11.02, 贷款金额 200,000,000.00 元;
37. 陕西省国际信托股份有限公司以泛海实业 50 亿股担保, 到期时间 2019.11.16, 贷款金额 300,000,000.00 元;
38. 吉林省信托有限责任公司以 264,000,000 股泛海控股股份质押担保, 到期时间 2019.11.29, 贷款金额 1,340,000,000.00 元;
39. 陕西省国际信托股份有限公司以泛海实业 50 亿股担保, 到期时间 2019.11.29, 贷款金额 300,000,000.00 元;
40. 平安信托有限责任公司以 156,863,000*1.2 股民生银行股份质押担保, 到期时间 2019.12.06, 贷款金额 887,000,000.00 元;
41. 中粮信托有限责任公司以 16,000,000,000 股泛海实业股权质押担保, 到期时间 2019.12.13, 贷款金额 500,000,000.00 元;

42. 中粮信托有限责任公司以 16,000,000,000 股泛海实业股权质押担保, 到期时间 2019.12.19, 贷款金额 900,000,000.00 元;
43. 中粮信托有限责任公司以 16,000,000,000 股泛海实业股权质押担保, 到期时间 2019.12.22, 贷款金额 500,000,000.00 元;
44. 中粮信托有限责任公司以 16,000,000,000 股泛海实业股权质押担保, 到期时间 2019.12.27, 贷款金额 1,000,000,000.00 元;
45. 中粮信托有限责任公司以 16,000,000,000 股泛海实业股权质押担保, 到期时间 2019.12.28, 贷款金额 1,100,000,000.00 元;
46. 陕西省国际信托股份有限公司以泛海实业 50 亿股担保, 到期时间 2020.01.18, 贷款金额 184,000,000.00 元;
47. 上海兴瀚资产管理有限公司以 95,833,333+21,000,000 股泛海控股股份质押担保, 到期时间 2020.01.19, 贷款金额 488,000,000.00 元;
48. 平安信托有限责任公司以 167,137,000*1.2 股民生银行股份有限公司股份质押担保, 到期时间 2020.01.25, 贷款金额 953,850,000.00 元;
49. 新华国际信托股份有限公司以 250,000,000 股泛海控股股份质押担保, 到期时间 2020.08.17, 贷款金额 1,000,000,000.00 元;
50. 海通证券股份有限公司以 119,981,400 股民生控股股权和 62,800,000 股泛海控股股票质押担保, 到期时间 2020.11.30, 贷款金额 463,720,000.00 元;
51. 厦门国际银行北京分行以 60,520,000 股联想股权和 180,000,000*1.2 股民生银行股份有限公司股份质押担保, 到期时间 2021.01.26, 贷款金额 1,235,000,000.00 元;
52. 厦门国际银行北京分行以 60,520,000 股联想股权和 180,000,000*1.2 股民生银行股份有限公司股份质押担保, 到期时间 2021.02.01, 贷款金额 665,000,000.00 元;
53. 浙商银行北京分行以 228,075,710 股民生银行股票质押, 到期时间 2020.09.07, 贷款金额 875,650,000.00 元。

抵押借款:

1. 大连银行北京分行以泛海国际居住区 2~7#楼 3~3#楼抵押, 到期时间 2020.08.31, 贷款金额 1,300,000,000.00 元;
2. 五矿信托有限责任公司以民生金融中心 D 座抵押, 到期时间 2021.04.27, 贷款金额 1,500,000,000.00 元;
3. 五矿信托有限责任公司以民生金融中心 E 座抵押, 到期时间 2021.04.26, 贷款金额 1,500,000,000.00 元;
4. 平安信托有限责任公司以民生金融中心 A 座抵押, 到期时间 2035.11.24, 贷款金额 2,395,000,000.00 元;
5. 中信银行深圳华侨城支行以民生金融中心 C 座抵押, 到期时间 2037.12.04, 贷款金额

305,666,700.00 元;

6.中信银行深圳华侨城支行以民生金融中心 C 座抵押,到期时间 2037.12.22,贷款金额 500,000,000.00 元;

7.中信银行深圳华侨城支行以民生金融中心 C 座抵押,到期时间 2038.01.02,贷款金额 3,050,000,000.00 元;

8.中信银行深圳华侨城支行以民生金融中心 C 座抵押,到期时间 2038.01.02,贷款金额 593,333,300.00 元;

9.大连银行北京分行以泛海国际居住区 2~7#楼抵押,到期时间 2020.11.08,贷款金额 500,000,000.00 元;

10.苏州信托有限责任公司以民生金融中心 B 座抵押,到期时间 2036.11.16,贷款金额 2,685,000,000.00 元。

质押、抵押借款:

1.建信信托有限责任公司以陕西商业街及大剧院抵押、九州公司 100%股权质押,到期时间 2019.09.22,贷款金额 500,000,000.00 元;

2.建信信托有限责任公司以山东齐鲁商会大厦所有权及土地使用权抵押,泛海齐鲁商会公司 100%股权质押,到期时间 2023.03.30,贷款金额 650,000,000.00 元。

24、应付债券

(1) 应付债券

项目	期末余额	年初余额
中泛企业债(10 亿)	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
中泛私募债(60 亿)		3,410,000,000.00
中泛私募债(14 亿)		1,397,874,395.15
中泛私募债(24.4 亿)		2,435,886,177.43
中泛私募债(7.3 亿)		728,647,016.70
中泛私募债(4.3 亿)		429,253,652.25
中泛公募债(30 亿)		2,990,425,850.58
中泛公募债(10 亿)	33,002,999.98	996,682,036.92
中泛私募债(50 亿)	4,986,628,295.73	4,980,791,608.53
中泛私募债(10 亿)	999,325,880.77	
中泛私募债(3 亿)	299,774,937.46	
中泛公募债(10 亿)	998,489,625.14	
中泛公募债(17 亿)	1,697,149,145.44	
中泛私募债(10 亿)	998,332,009.36	
合计	11,012,702,893.88	18,369,560,737.56

(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	年初余额
中泛企业债 (10 亿)	1,000,000,000.00	2011.12.13	10 年	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
中泛私募债 (60 亿)	3,410,000,000.00	2017.08.17	1 年	3,410,000,000.00	3,410,000,000.00
中泛私募债 (14 亿)	1,400,000,000.00	2016.03.09	3 年	1,400,000,000.00	1,397,874,395.15
中泛私募债 (24.4 亿)	2,440,000,000.00	2016.03.30	3 年	2,440,000,000.00	2,435,886,177.43
中泛私募债 (7.3 亿)	730,000,000.00	2016.07.19	3 年	730,000,000.00	728,647,016.70
中泛私募债 (4.3 亿)	430,000,000.00	2016.08.09	3 年	430,000,000.00	429,253,652.25
中泛公募债 (30 亿)	3,000,000,000.00	2015.09.15	3 年	3,000,000,000.00	2,990,425,850.58
中泛公募债 (10 亿)	1,000,000,000.00	2015.09.22	3 年	1,000,000,000.00	996,682,036.92
中泛私募债 (50 亿)	5,000,000,000.00	2015.12.18	5 年	5,000,000,000.00	4,980,791,608.53
中泛私募债 (10 亿)	1,000,000,000.00	2018.05.30	2 年	1,000,000,000.00	
中泛私募债 (3 亿)	300,000,000.00	2018.06.20	2 年	300,000,000.00	
中泛公募债 (10 亿)	1,000,000,000.00	2018.06.05	3 年	1,000,000,000.00	
中泛公募债 (17 亿)	1,700,000,000.00	2018.06.14	5 年	1,700,000,000.00	
中泛私募债 (10 亿)	1,000,000,000.00	2018.08.08	2 年	1,000,000,000.00	
小计	23,410,000,000.00			23,410,000,000.00	18,369,560,737.56
减: 一年内到期部分 期末余额					4,988,343,278.47
合计	23,410,000,000.00			23,410,000,000.00	18,369,560,737.56

(续)

债券名称	本期发行	按面值计 提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
中泛企业债 (10 亿)					1,000,000,000.00
中泛私募债 (60 亿)				3,410,000,000.00	
中泛私募债 (14 亿)			1,855,846.36		1,399,730,241.51
中泛私募债 (24.4 亿)			3,482,951.25		2,439,369,128.68
中泛私募债 (7.3 亿)			1,329,581.01		729,976,597.71
中泛私募债 (4.3 亿)			749,493.67		430,003,145.92
中泛公募债 (30 亿)			9,574,149.42	3,000,000,000.00	
中泛公募债 (10 亿)			3,317,963.06	966,997,000.00	33,002,999.98
中泛私募债 (50 亿)			5,836,687.20		4,986,628,295.73
中泛私募债 (10 亿)	1,000,000,000.00		-674,119.23		999,325,880.77
中泛私募债 (3 亿)	300,000,000.00		-225,062.54		299,774,937.46

债券名称	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
中泛公募债（10 亿）	1,000,000,000.00		-1,510,374.86		998,489,625.14
中泛公募债（17 亿）	1,700,000,000.00		-2,850,854.56		1,697,149,145.44
中泛私募债（10 亿）	1,000,000,000.00		-1,667,990.64		998,332,009.36
小计	5,000,000,000.00		19,218,270.14	7,376,997,000.00	16,011,782,007.70
减：一年内到期部分期末余额			10,735,835.35		4,999,079,113.82
合计	5,000,000,000.00		8,482,434.79	7,376,997,000.00	11,012,702,893.88

25、实收资本

投资者名称	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
泛海集团有限公司	14,700,000,000.00	4,900,000,000.00		19,600,000,000.00
通海控股有限公司	300,000,000.00	100,000,000.00		400,000,000.00
合计	15,000,000,000.00	5,000,000,000.00		20,000,000,000.00

26、资本公积

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价	12,769,582.90			12,769,582.90
其他资本公积	2,755,532,996.39	397,027,113.92	1,574,888,370.70	1,577,671,739.61
合计	2,768,302,579.29	397,027,113.92	1,574,888,370.70	1,590,441,322.51

27、其他综合收益

项目	年初余额	本期发生金额					期末余额
		本期 所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
一、以后不能重分类进损益的其他综合收益							
其中：重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动							
权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益							

项目	年初 余额	本期发生金额					期末 余额
		本期 所得税前发生额	减：前期 计入其 他综合 收益当 期转入 损益	减：所得税费用	税后归属于母公 司	税后 归属 于少 数股 东	
中享有的份 额							
二、以后将 重分类进损 益的其他综 合收益	-1,299,335,967.40	-4,550,181,674.03		-1,204,671,000.00	-3,345,510,674.03		-4,644,846,641.43
其中：权益 法下在被投 资单位以后 将重分类进 损益的其他 综合收益中 享有的份额	-215,004,782.49	268,502,325.97			268,502,325.97		53,497,543.48
可供出售金 融资产公允 价值变动损 益	-1,332,415,500.00	-4,818,684,000.00		-1,204,671,000.00	-3,614,013,000.00		-4,946,428,500.00
持有至到期 投资重分类 为可供出售 金融资产损 益							
现金流量套 期损益的有 效部分							
外币财务报 表折算差额							
投资性房地 产公允价值 变动损益	248,084,315.09						248,084,315.09
其他综合收 益合计	-1,299,335,967.40	-4,550,181,674.03		-1,204,671,000.00	-3,345,510,674.03		-4,644,846,641.43

28、盈余公积

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	1,785,033,463.22			1,785,033,463.22
合计	1,785,033,463.22			1,785,033,463.22

29、未分配利润

项目	本期金额	上期金额
调整前上年末未分配利润	12,109,484,763.49	13,280,117,287.13
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		-563,448,121.47
调整后期初未分配利润	12,109,484,763.49	12,716,669,165.66
加：本期归属于母公司股东的净利润	204,754,386.57	-607,184,402.17
减：提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
对所有者（或股东）的分配		
所有者权益内部结转（转增资本）	5,000,000,000.00	
其他		
期末未分配利润	7,314,239,150.06	12,109,484,763.49

30、营业收入和营业成本

项目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	657,962,232.90	24,157,529.26	615,381,602.54	22,972,240.76
其他业务				
合计	657,962,232.90	24,157,529.26	615,381,602.54	22,972,240.76

31、税金及附加

项目	本期金额	上期金额
营业税		
城市维护建设税	2,249,946.87	2,093,839.35
教育费附加	964,262.98	897,359.71
地方教育费附加	642,841.97	598,239.81
房产税	80,916,152.98	78,237,040.98
土地使用税	655,446.60	655,446.60
车船使用税	77,230.00	75,630.00
印花税	4,006,470.60	7,444,452.10
合计	89,512,352.00	90,002,008.55

32、销售费用

项目	本期金额	上期金额
销售推广费（广告费）	30,450.00	

项目	本期金额	上期金额
其他（代理佣金）	591,708.65	
合计	622,158.65	

33、管理费用

项目	本期金额	上期金额
1、人力资源费	174,903,379.34	149,301,866.03
2、公杂费	12,911,577.51	15,702,809.88
3、咨询服务费	52,806,898.79	42,166,304.14
4、租赁费	606,033.83	396,377.20
5、税金		
6、资产摊提费用	44,350,072.38	50,106,787.04
7、财产保险费	1,138,939.57	2,747,946.58
8、其他费用	23,113,943.86	24,220,436.16
合计	309,830,845.28	284,642,527.03

34、财务费用

项目	本期金额	上期金额
1、利息净支出	5,122,663,221.78	5,446,148,685.89
其中：利息支出	5,208,930,375.24	5,549,852,579.87
2、结算手续费	73,590,285.23	14,102,387.87
3、财务顾问费	342,269,119.29	56,905,816.26
4、汇兑损益及其他	7,320,182.94	1,652,117.91
合计	5,545,842,809.24	5,518,809,007.93

35、资产减值损失

项目	本期金额	上期金额
坏账损失	-95,381,392.00	-3,761,637.25
合计	-95,381,392.00	-3,761,637.25

36、其他收益

项目	本期金额	上期金额	计入当期非经常性损益的金额
与企业日常活动相关的政府补助			
代扣个人所得税手续费返还	991,156.86	1,208,539.58	991,156.86
合计	991,156.86	1,208,539.58	991,156.86

37、投资收益

项目	本期金额	上期金额
成本法核算的长期股权投资收益	679,909,796.55	527,026,631.75
权益法核算的长期股权投资收益	2,295,644,156.58	2,296,418,613.19
处置长期股权投资产生的投资收益	52,706,643.52	447,060.20
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益		494,628.90
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益	19,624,752.95	
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	351,615,660.39	188,043,046.25
处置可供出售金融资产取得的投资收益	13,871,760.27	
由可供出售金融资产转为长期股权投资所产生的投资收益		
合计	3,413,372,770.26	3,012,429,980.29

38、公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本期金额	上期金额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-23,422,769.20	16,267,947.90
其中：衍生金融工具产生的公允价值变动收益		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
按公允价值计量的投资性房地产	1,918,728,900.00	1,737,460,352.00
合计	1,895,306,130.80	1,753,728,299.90

39、营业外收入

项目	本期金额	上期金额	计入当期非经常性损益的金额
1、处理废品收入	20,119.90	2,145.55	20,119.90
2、税收返还及政府补助	2,570,000.00	1,900,000.00	2,570,000.00
3、其他	4,997,229.32	367,657.60	4,997,229.32
合计	7,587,349.22	2,269,803.15	7,587,349.22

40、营业外支出

项目	本期金额	上期金额	计入当期非经常性损益的金额
公益性捐赠支出		713,055,200.00	
滞纳金	73.22	66.18	73.22
其他	246,293.60	1,557,233.59	246,293.60

项目	本期金额	上期金额	计入当期非经常性损益的金额
合计	246,366.82	714,612,499.77	246,366.82

41、所得税费用**(1) 所得税费用表**

项目	本期金额	上期金额
当期所得税费用		
递延所得税费用	-104,365,415.78	-635,074,019.16
合计	-104,365,415.78	-635,074,019.16

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

项目	本期金额
利润总额	100,388,970.79
按法定/适用税率计算的所得税费用	25,097,242.70
子公司适用不同税率的影响	
调整以前期间所得税的影响	
非应税收入的影响	-774,779,981.08
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	95,804,070.28
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	
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	549,513,252.32
税率调整导致期初递延所得税资产/负债余额的变化	
所得税费用	-104,365,415.78

42、现金流量表项目**(1) 收到其他与经营活动有关的现金**

项目	本期金额	上期金额
收到往来款	24,703,073,636.97	50,771,585,265.61
受限保证金	2,490,819,643.92	
存款利息收入	85,811,111.79	103,438,768.98
收到房屋押金	15,078,598.23	45,065,470.74
应收利息	15,777,303.33	18,399,050.23
其他	25,409,820.88	16,569,158.52
合计	27,335,970,115.12	50,955,057,714.08

(2) 支付其他与经营活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
----	------	------

项目	本期金额	上期金额
支付往来款	20,124,937,435.86	36,228,971,180.06
支付房租押金	17,272,534.86	22,068,353.18
管理费用	56,070,534.73	86,086,671.42
财务费用	82,795,409.58	15,489,388.62
其他	21,431,445.29	24,526,552.63
合计	20,302,507,360.32	36,377,142,145.91

(3) 收到其他与投资活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
收到往来款	178,317,279.19	
合计	178,317,279.19	

(4) 支付其他与投资活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
受限保证金		748,545,547.81
合计		748,545,547.81

(5) 收到其他与筹资活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
收到往来款	1,500,000,000.00	
合计	1,500,000,000.00	

(6) 支付其他与筹资活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
财务顾问费	338,416,814.33	56,905,816.26
合计	338,416,814.33	56,905,816.26

43、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	204,754,386.57	-607,184,402.17
加：资产减值准备	-95,381,392.00	-3,761,637.25
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	46,970,593.34	51,505,839.20
无形资产摊销	588,829.80	566,536.29
长期待摊费用摊销	19,153,136.00	18,762,465.63

补充资料	本期金额	上期金额
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)		
固定资产报废损失 (收益以“-”号填列)		
公允价值变动损失 (收益以“-”号填列)	-1,895,306,130.80	-1,753,728,299.90
财务费用 (收益以“-”号填列)	5,551,199,494.53	5,606,758,396.13
投资损失 (收益以“-”号填列)	-3,413,372,770.26	-3,012,429,980.29
递延所得税资产减少 (增加以“-”号填列)	-578,191,948.46	19,952.12
递延所得税负债增加 (减少以“-”号填列)	-730,844,467.32	-635,093,971.28
存货的减少 (增加以“-”号填列)	15,992.58	-17,721.56
经营性应收项目的减少 (增加以“-”号填列)	-2,195,826,579.65	-5,207,612,987.90
经营性应付项目的增加 (减少以“-”号填列)	10,491,944,562.79	20,501,516,922.76
其他		
经营活动产生的现金流量净额	7,405,703,707.12	14,959,301,111.78
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	255,950,554.51	4,311,461,022.91
减: 现金的期初余额	4,311,461,022.91	2,841,862,190.18
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	-4,055,510,468.40	1,469,598,832.73

(2) 现金及现金等价物的构成

项目	期末余额	期初余额
一、现金	255,950,554.51	4,311,461,022.91
其中: 库存现金	19,802.22	130,717.78
可随时用于支付的银行存款	77,966,918.39	4,081,913,941.71
可随时用于支付的其他货币资金	177,963,833.90	229,416,363.42
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	255,950,554.51	4,311,461,022.91

项目	期末余额	期初余额
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		

七、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	
民生控股股份有限公司	青岛	青岛	投资管理	22.56		投资成立
陕西九州映红实业发展有限公司	西安	西安	房地产开发、酒店管理	100.00		投资成立
泛海控股股份有限公司	北京	北京	房地产开发	66.59		投资成立
泛海能源控股股份有限公司	北京	北京	投资管理	80.00		投资成立
泛海文化传媒控股股份有限公司	北京	北京	投资管理	90.00		投资成立
泛海实业股份有限公司	潍坊	潍坊	投资管理	60.00		投资成立
泛海能源投资包头有限公司	包头	包头	能源、新能源投资开发	100.00		投资成立
泛海美术馆	北京	北京	展览	100.00		投资成立
中国泛海美国控股有限公司	美国	美国	投资管理	100.00		投资成立
中国泛海国际投资有限公司	香港	香港	投资管理	100.00		投资成立
泛海投资集团有限公司	北京	北京	投资管理	100.00		投资成立
通海投资集团有限公司	北京	北京	投资管理	100.00		投资成立
青岛民生经济信息服务有限公司	青岛	青岛	投资管理	100.00		投资成立
亚太寰宇投资有限公司	北京	北京	投资管理	40.00		投资成立
智海资本投资管理有限公司	北京	北京	投资管理	90.00		投资成立
海墨文化传媒股份有限公司	北京	北京	文化传媒	50.00		投资成立
泛海扶贫产业资本投资管理有限公司	北京	北京	投资管理	100.00		投资成立
同享资本投资管理有限公司	北京	天津	投资管理	100.00		投资成立

(2) 重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东的持股比例 (%)	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东分派的股利	期末少数股东权益余额
民生控股股份有限公司	77.44	18,160,307.57	22,880,503.30	702,696,290.35
泛海控股股份有限公司	29.60	377,794,957.65	279,654,467.00	14,651,464,210.55
泛海实业股份有限公司	40.00	21,921,582.48		9,784,082,733.18

(3) 重要的非全资子公司的主要财务信息

子公司名称	期末余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
民生控股股份有限公司	739,575,247.47	180,186,237.81	919,761,485.28	20,350,092.40		20,350,092.40
泛海控股股份有限公司	150,755,495,126.45	61,341,173,108.77	212,096,668,235.22	111,516,610,564.90	72,150,057,524.74	183,666,668,089.64
泛海实业股份有限公司	18,843,365,720.29	5,859,064,909.17	24,702,430,629.46	75,653,719.09	165,774,297.23	241,428,016.32

(续)

子公司名称	期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
民生控股股份有限公司	678,313,564.85	264,458,947.30	942,772,512.15	39,424,221.23	527,520.89	39,951,742.12
泛海控股股份有限公司	135,671,991,724.84	52,103,070,986.43	187,775,062,711.27	89,733,728,460.00	70,545,452,213.97	160,279,180,673.97
泛海实业股份有限公司	18,829,271,067.65	5,840,000,719.13	24,669,271,786.78	107,644,458.17	155,428,671.66	263,073,129.83

子公司名称	本期金额				上期金额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
民生控股股份有限公司	80,611,255.76	22,668,566.23	25,470,197.55	-58,733,930.72	71,418,431.28	29,761,528.07	27,678,968.93	-15,970,459.49
泛海控股股份有限公司	12,404,075,874.67	1,033,097,635.06	445,300,231.29	9,206,547,963.11	16,876,338,974.63	3,092,597,848.12	2,848,358,850.09	-19,257,987,387.39
泛海实业股份有限公司	143,302,338.27	54,803,956.19	54,803,956.19	-64,607,580.55	143,658,099.53	63,969,081.47	63,969,081.47	-17,994,256,668.03

2、在合营企业或联营企业中的权益

(1) 重要的合营企业或联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		对合营企业或联 营企业投资的会 计处理方法
				直接	间接	
中国民生银行股份有限公司	北京	北京	吸收公众存款等	4.61		权益法

(2) 重要联营企业的主要财务信息

项目	期末余额/本期金额	期初余额/上期金额
	中国民生银行股份有限公司	中国民生银行股份有限公司
资产合计	5,994,822,000,000.00	5,902,086,000,000.00
负债合计	5,563,821,000,000.00	5,512,274,000,000.00
少数股东权益	10,927,000,000.00	10,842,000,000.00
归属于母公司股东权益	420,074,000,000.00	378,970,000,000.00
按持股比例计算的净资产 份额	19,365,411,400.00	17,470,517,000.00
调整事项		
—商誉		
—内部交易未实现利润		
—其他		
对联营企业权益投资的账 面价值	19,139,122,244.13	17,904,275,714.74
存在公开报价的联营企业 权益投资的公允价值		
营业收入	156,769,000,000.00	144,281,000,000.00
净利润	50,330,000,000.00	50,922,000,000.00
终止经营的净利润		
其他综合收益		-2,614,000,000.00
综合收益总额	50,330,000,000.00	48,308,000,000.00
本期收到的来自联营企业 的股利	151,438,696.38	479,555,871.88

八、关联方及关联交易

1、本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本 公司的持股 比例 (%)	母公司对本公 司的表决权比 例 (%)
-------	-----	------	------	--------------------------	---------------------------

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本公司的持股比例 (%)	母公司对本公司的表决权比例 (%)
泛海集团有限公司	山东潍坊	投资管理等	14,700,000,000.00	98.00	98.00
通海控股有限公司	北京	投资管理等	210,000,000.00	2.00	2.00

2、本公司的子公司情况

详见附注七、1、在子公司中的权益。

3、本公司的合营和联营企业情况

本公司重要的合营和联营企业详见附注七、2、在合营企业或联营企业中的权益。

4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
中国民生银行股份有限公司	关联自然人担任该公司的副董事长
常新资本投资管理有限公司	同一实际控制人
泛海控股股份有限公司	同一实际控制人
北京泛海东风置业有限公司	同一实际控制人
北京山海天物资贸易有限公司	同一实际控制人
泛海酒店投资管理有限公司	同一实际控制人
泛海能源控股股份有限公司	同一实际控制人
民生控股股份有限公司	同一实际控制人
北京民生典当有限责任公司	同一实际控制人
民生保险经纪有限公司	同一实际控制人
民生证券股份有限公司	同一实际控制人
中国民生信托有限公司	同一实际控制人
民生财富投资管理有限公司	同一实际控制人
民生资本投资管理有限公司	同一实际控制人
民丰资本投资管理有限公司	同一实际控制人
泛海健康产业资本投资管理有限公司	同一实际控制人
泛海创业投资管理有限公司	同一实际控制人
泛海投资集团有限公司	同一实际控制人
泛海不动产投资管理有限公司	同一实际控制人
民信资本投资管理有限公司	同一实际控制人
泛海股权投资管理有限公司	同一实际控制人
泛海电力控股有限公司	同一实际控制人

民信商业保理有限公司	同一实际控制人
泛海在线保险代理有限公司	同一实际控制人
青岛民生经济信息服务有限公司	同一实际控制人
海墨文化传媒股份有限公司	同一实际控制人
民生金服（北京）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	同一实际控制人
国际数据（中国）投资有限公司	同一实际控制人
爱迪奇国际数据科技（北京）有限公司	同一实际控制人
爱奇艺广告（北京）有限公司	同一实际控制人
北京北金所投资管理有限公司	同一实际控制人
北京云金所投资管理有限公司	同一实际控制人
北京金多宝建筑工程有限公司	同一实际控制人
民生通海投资有限公司	同一实际控制人
华富创富咨询（北京）有限公司	同一实际控制人
民生博海资本管理有限公司	同一实际控制人
民生期货有限公司	同一实际控制人
亚太财产保险有限公司	同一实际控制人
武汉中央商务区建设投资股份有限公司	同一实际控制人
泛海物业管理有限公司	同一实际控制人
民生基金（筹）	同一实际控制人
泛海商业地产经营管理有限公司	同一实际控制人
民生融资担保有限公司	同一实际控制人
北京民金所金融信息服务有限公司	同一实际控制人
民生金服控股有限公司	同一实际控制人
泛海公益基金会	同一实际控制人
泛海美术馆	同一实际控制人
通海控股有限公司	同一实际控制人

5、关联方交易情况

（1）购销商品、提供和接受劳务的关联交易

①采购商品/接受劳务情况

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
泛海投资基金有限公司	财务顾问费、投资顾问费	94,375,900.00	78,035,000.00
亚太财产保险有限公司北京分公司	财产保险费	1,138,939.57	1,766,530.19

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
民生财富投资管理有限公司	财务顾问费	224,632,823.84	

出售商品/提供劳务情况

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
民生财富投资管理有限公司	管理费	532,263.60	
民丰资本投资管理有限公司	装修管理费	805,277.21	878,484.24
泛海健康产业资本投资管理有限公司	装修管理费	373,689.84	373,689.84
泛海投资集团有限公司	装修管理费	1,609,919.63	939,119.78
泛海在线保险代理有限公司	管理费	141,891.78	
海墨文化传媒股份有限公司	管理费	245,924.25	

(2) 关联租赁情况

①本公司作为出租人

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
民生证券股份有限公司	房屋、车、会议室、牌匾	40,330,446.36	42,899,388.05
中国民生信托有限公司	房屋、车、会议室	34,248,495.64	26,238,922.11
民生控股股份有限公司	房屋、车、会议室	4,750,408.17	4,724,724.96
北京民生典当有限责任公司	房屋、车、牌匾	2,329,933.36	2,340,486.36
民生财富投资管理有限公司	房屋、车、会议室、牌匾	13,099,912.23	8,093,184.22
民丰资本投资管理有限公司	房屋、车	965,132.28	2,412,579.80
泛海投资集团有限公司	房屋、会议室、车	6,912,685.63	3,353,885.64
泛海控股股份有限公司	房屋、车、会议室	37,816,393.98	34,063,706.81
泛海集团有限公司	车辆租赁收入	20,469.25	37,378.64
泛海创业投资管理有限公司	房屋、车	289,399.58	2,556,230.54
北京泛海东风置业有限公司	车位	8,251.44	
北京山海天物资贸易有限公司	房屋、车位	2,532,602.13	1,853,628.18
泛海酒店投资管理有限公司	房屋	3,195,842.56	2,780,609.10
泛海商业地产经营管理有限公司	房屋		1,596,021.39
泛海能源控股股份有限公司	房屋、车位	4,919,066.30	1,732,188.27
民生保险经纪有限公司	房屋	1,612,720.80	1,424,694.20
民生资本投资管理有限公司	房屋	2,646,772.80	2,246,165.95
泛海健康产业资本投资管理有限公司	房屋、车位	119,264.56	1,689,764.32
民生基金（筹）	房屋		2,706,666.30
泛海不动产投资管理有限公司	房屋、车位	6,578,412.37	8,778,603.20

民信资本投资管理有限公司	房屋	1,388,758.00	4,197,848.29
北京民金所金融信息服务有限公司	房屋		2,413,687.94
泛海股权投资管理有限公司	房屋	2,170,787.02	3,152,622.00
泛海电力控股有限公司	房屋、车位	7,593,289.28	10,589,996.23
民生融资担保有限公司	房屋		2,667,048.46
民信商业保理有限公司	房屋	402,922.60	2,970,660.93
泛海在线保险代理有限公司	房屋、车位、牌匾	2,527,840.29	1,927,178.74
青岛民生经济信息服务有限公司	房屋	3,108,324.52	2,653,106.00
民生金服控股有限公司	车位		10,173.80
海墨文化传媒股份有限公司	房屋、车位	5,432,420.28	3,324,606.31
民生金服（北京）投资管理有限公司	房屋、灯箱	6,590,679.12	5,455,913.09
智海资本投资管理有限公司	房屋、车位	253,844.93	920,131.50
国际数据（中国）投资有限公司	房屋	750,004.80	387,020.25
爱迪奇国际数据科技（北京）有限公司	房屋	8,880.00	6,191.33
爱奇广告（北京）有限公司	房屋	710,385.20	1,485,889.07
北京北金所投资管理有限公司	房屋	226,080.00	18,840.00
北京云金所投资管理有限公司	房屋	226,080.00	18,840.00
北京金多宝建筑工程有限公司	房屋	2,330,151.34	532,007.14
民生通海投资有限公司	房屋	2,309,364.30	
华富创富咨询（北京）有限公司	房屋	104,620.11	
民生博海资本管理有限公司	房屋	333,600.00	
民生期货有限公司	房屋、车位	4,416,347.82	4,747,866.12
亚太财产保险有限公司	房屋、车位、会议室	10,507,607.90	9,737,571.97
武汉中央商务区建设投资股份有限公司	房屋	1,343,871.10	603,862.09
泛海公益基金会	会议室		7,549.75
泛海美术馆	会议室		1,376.07
通海控股有限公司	会议室		3,994.61

(3) 关联方资产转让、债务重组情况

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
泛海文化传媒股份有限公司	出售经观文化股权	19,800,000.00	
通海投资集团有限公司	出售民生财富股权	28,688,193.52	
通海投资集团有限公司	出售同和资本股权	4,218,450.00	

(4) 其他关联交易

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
常新资本投资管理有限公司	资金占用费收入	14,884,248.42	
陕西秦皇大剧院演艺有限公司	资金占用费收入	5,449,095.89	

6、关联方应收应付款项

(1) 应收项目

项目名称	期末余额		期初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款:				
泛海控股股份有限公司	1,579,696.15			
合计	1,579,696.15			
应收利息:				
陕西九州映红实业发展有限公司	23,604,943.70		23,604,943.70	
陕西秦皇大剧院演艺有限公司	5,449,095.89			
合计	29,054,039.59		23,604,943.70	
预付款项:				
北京山海天物资贸易有限公司	18,476,905.34		18,476,905.34	
合计	18,476,905.34		18,476,905.34	
其他应收款:				
陕西九州映红实业发展有限公司	500,287,301.54		595,805,525.23	
泛海置业投资管理有限公司	543,435.60			
泛海公益基金会	14,799,452.21		14,408,297.08	
泛海扶贫产业资本投资管理有限公司	50,071.75		50,071.75	
泛海集团有限公司	16,111,035,326.11		14,769,802,005.90	
泛海物业管理有限公司	400.00		400.00	
泛海控股股份有限公司	839,545,248.60		394,443,029.16	
中国泛海国际投资有限公司	4,392,745,866.24		3,992,528,704.27	
陕西秦皇大剧院演艺有限公司	82,400,000.00		32,000,000.00	
泛海绿能投资有限公司	10,511,512,261.09		10,511,962,261.09	
泛海美术馆	2,918,269.28		1,575,207.85	
通海控股有限公司	2,884,252,358.73		2,339,322,358.73	
民生资本投资管理有限公司	33,016,168.90			
民众资本投资管理有限公司	401.00		401.00	

项目名称	期末余额		期初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
民丰资本投资管理有限公司	7,005,928.28		6,52,2913.79	
民丰置业投资管理有限公司	410.00		410.00	
泛海健康产业资本投资管理有限公司	13,265,570.15		12,227,587.63	
泛海创业投资管理有限公司	1,694,159.36		1,110,427.20	
智海资本市场研究院	2,529,000.00		1,151,000.00	
华馨国际资本投资管理有限公司	300,000,000.00		300,000,000.00	
通海投资集团有限公司	1,328,647,124.18		460,000.00	
通海资本投资管理有限公司	6,947,771.52		253,720.81	
泛海在线保险代理有限公司	805,276.85		591,749.31	
杭州陆金汀投资合伙企业	53,136,243.56			
华馨资本投资管理有限公司	518,972.80		330,911.32	
泛海文化传媒控股股份有限公司	77,941,437.50		22,977,437.50	
合计	37,165,598,455.25		32,395,195,980.60	

(2) 应付项目

项目名称	期末余额	期初余额
预收款项:		
泛海控股股份有限公司	24,754.29	18,297.91
北京山海天物资贸易有限公司		13,897.14
北京泛海东风置业有限公司	8,251.42	
泛海能源控股股份有限公司	2,272,141.69	
民生控股股份有限公司	24,320.00	24,320.11
民生证券股份有限公司		3,648,965.79
北京民生典当有限责任公司	12,267.77	
中国民生信托有限公司	121,554.28	107,657.14
民丰资本投资管理有限公司		818,016.26
民生财富投资管理有限公司	125,247.62	
泛海健康产业资本投资管理有限公司	155,704.10	543,291.08
泛海创业投资管理有限公司		12,739.05
泛海投资集团有限公司	2,286,509.95	3,890,639.10
泛海不动产投资管理有限公司		6,099.30
泛海在线保险代理有限公司	92,476.18	14,476.18

项目名称	期末余额	期初余额
海墨文化传媒股份有限公司	42,994.28	41,691.39
智海资本投资管理有限公司	11,001.91	9,264.78
亚太财产保险有限公司	26,636.19	27,794.29
合计	5,203,859.68	9,177,149.52
其他应付款:		
红枫资本投资管理有限公司	19,999,600.00	
民信商业保理有限公司	1,981,925,969.28	1,981,925,969.28
泛海园艺技术工程有限公司	135,000,000.00	
泛海实业股份有限公司	461,788,788.59	361,788,788.59
泛海能源投资包头有限公司	22,452,173.34	36,356,477.32
中国民生信托有限公司	80,531.19	8,386,288.77
山东泛海公益基金会	3,076,000.00	988,000.00
泛海投资集团有限公司	1,181,674,917.09	3,044,921.40
民信资本投资管理有限公司	8,413,248.43	1,138,653.15
智海资本投资管理有限公司	520,095,558.99	522,312,067.06
亚太寰宇投资有限公司	1,423,069,000.00	
海墨文化传媒股份有限公司	421,451,690.11	3,019,232.40
同和资本投资管理有限公司	1,004,100,000.00	1,000,000,000.00
泛海能源控股股份有限公司	1,217,539,321.71	950,830.08
北京经观文化传媒有限公司	60,787,739.28	10,787,739.28
民生财富投资管理有限公司	272,380,118.84	1,233,618,620.82
常新资本投资管理有限公司	17,363,782,832.60	14,645,062,832.60
泛海投资基金管理有限公司	36,000,000.00	20,000,000.00
同享资本投资管理有限公司	1,199,640,000.00	999,440,000.00
泛海控股股份有限公司	8,143,364.37	7,865,606.70
北京泛海东风置业有限公司	4,872.00	
北京山海天物资贸易有限公司	548,019.54	543,831.54
泛海酒店投资管理有限公司	965,186.25	795,224.61
泛海商业地产经营管理有限公司		794,631.75
民生控股股份有限公司	1,267,623.75	1,267,623.75
北京民生典当有限责任公司	645,804.69	645,804.69
民生保险经纪有限公司	437,749.10	407,273.40

项目名称	期末余额	期初余额
民生证券股份有限公司	11,442,942.18	12,239,974.08
中国民生信托有限公司	10,904,355.63	8,386,288.77
民生资本投资管理有限公司	1,084,541.10	1,084,541.10
民丰资本投资管理有限公司	253,188.00	679,213.65
泛海健康产业资本投资管理有限公司	4,188.00	294,602.85
泛海创业投资管理有限公司	4,188.00	722,239.23
泛海不动产投资管理有限公司	361,492.92	4,384,232.07
泛海股权投资管理有限公司	1,522,275.35	858,450.45
泛海电力控股有限公司	1,450,792.08	2,926,115.76
泛海在线保险代理有限公司	727,173.45	727,173.45
青岛民生经济信息服务有限公司	805,348.02	700,373.94
民生金服（北京）投资管理有限公司	1,819,241.19	1,944,161.19
国际数据（中国）投资有限公司	230,761.83	151,149.18
爱迪奇国际数据科技（北京）有限公司	2,418.00	2,418.00
爱奇广告（北京）有限公司		580,307.91
北京北金所投资管理有限公司	62,460.00	62,460.00
北京云金所投资管理有限公司	62,460.00	62,460.00
北京金多宝建筑工程有限公司	668,819.25	
民生通海投资有限公司	797,031.90	
华富创富咨询（北京）有限公司	50,116.59	
民生博海资本管理有限公司	195,930.00	
民生期货有限公司	1,394,755.32	1,394,755.32
亚太财产保险有限公司	2,925,324.60	2,926,124.60
武汉中央商务区建设投资股份有限公司	385,728.96	350,900.16
泛海物业管理有限公司	13,000,000.00	8,041,040.00
民生基金（筹）	1,547,737.62	4,389,737.22
合计	27,396,973,379.14	20,894,049,136.12

九、承诺及或有事项

1、重大承诺事项

无。

2、或有事项

（1）涉诉事项

2017 年 10 月 18 日，中国泛海控股集团有限公司（以下简称“中国泛海”）收到北京市第四

中级人民法院发来的应诉文件。根据文件，SuperbVisionInternationalLimited（以下简称“SVI”）向北京市第四中级人民法院提起诉讼，请求法院判令中国泛海支付中介费 1200 万美元及利息（暂计为人民币 83,905,387.15 元）。2018 年 12 月 12 日，SVI 将诉讼请求变更为 1335.822877 万美元及利息。中国泛海就此案提出了管辖权异议，2018 年 7 月北京市高级人民法院二审裁定驳回中国泛海的管辖权异议。目前案件正在北京市第四中级人民法院一审审理过程中。

（2）担保事项

中国泛海控股集团有限公司为泛海园艺技术工程有限公司提供担保，担保金额 1.00 亿元；

中国泛海控股集团有限公司为泛海控股股份有限公司提供担保，担保金额 23.20 亿元；

中国泛海控股集团有限公司为中泛集团有限公司提供担保，担保金额 20.00 亿元；

中国泛海控股集团有限公司为智海资本投资管理有限公司提供担保，担保金额 3.456 亿元美金；

十、资产负债表日后事项

无。

十一、其他重要事项

1、前期差错更正

无。



中国泛海控股集团有限公司

2019年4月30日

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：





编号:0 04776577

营业执照

统一社会信用代码 91110102082881146K

名称 中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

类型 特殊普通合伙企业



主要经营场所 北京市西城区阜外大街1号东塔楼15层

执行事务合伙人 李尊农

成立日期 2013年11月04日

合伙期限 2013年11月04日至 长期

经营范围

审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）



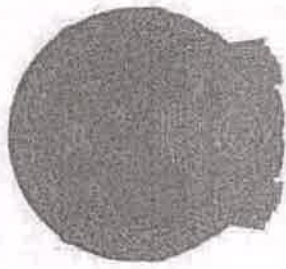
在线扫码获取详细信息

登记机关



提示：每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示。

2018 年12 月07 日



会计师事务所

执业证书

名称：中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：李尊农

主任会计师：

经营场所：北京市西城区阜外大街1号东塔楼15层

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：11000167

批准执业文号：京财会许可〔2013〕0066号

批准执业日期：2013年10月25日



说明

证书序号：0000066

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



发证机关：

二〇一八年九月

中华人民共和国财政部制

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）
报告专用章



证书序号: 000446

会计师事务所 证券、期货相关业务许可证

经财政部、中国证券监督管理委员会审查, 批准
中兴华会计师事务所(特殊普通合伙) 执行证券、期货相关业务。



首席合伙人: 李尊农



证书号: 24

发证时间: 二〇一〇年十二月十日
证书有效期至: 二〇一〇年十二月十日



姓 名: 孙丽丽
Field name: 孙丽丽
性 别: 女
Sex: 女
出生日期: 1984-02-15
Date of birth: 1984-02-15
工作单位: 中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)
Working unit: 中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)
身份证号: 302330198402158088
Identity card No.: 302330198402158088



姓名: 孙丽丽
证书编号: 360100200003



证书编号: 360100200003
No. of Certificate:
工作单位: 北京注册会计师协会
Authorized Institute of CPA: 北京注册会计师协会
发证日期: 2008 年 07 月 01 日
Date of Issuance: 2008 年 07 月 01 日

此为大华会计师事务所(特殊普通合伙)专用章



姓名: 彭文彬
English name: Peng Wenbin
性别: 男
出生日期: 1969年08月29日
工作单位: 中审会计师事务所有限责任公司厦门分公司
身份证号: 350201196908290051
执业证书号: 350201196908290051

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit for CPA

登记机关
Competent Authority



注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit for CPA

登记机关
Competent Authority

变更日期
Date of Change

姓名: 彭文彬
English name: Peng Wenbin
性别: 男
出生日期: 1969年08月29日
工作单位: 中审会计师事务所有限责任公司厦门分公司
身份证号: 350201196908290051
执业证书号: 350201196908290051



证书编号: 110002310028
No. of Certificate: 110002310028
北京注册会计师协会
Beijing Institute of CPAs
发证日期: 2004年12月1日
Date of Issuance: 2004.12.1
换证日期: 2011年03月16日
Renewal Date: 2011.3.16



2011年3月23日

姓名: 彭文彬
证书编号: 110002310028