

泛海控股股份有限公司 2021 年半年度财务报告

一、审计报告

半年度报告是否经过审计

☐ 是 ☒ 否

公司半年度财务报告未经审计。

二、财务报表

财务附注中报表的单位为：元

1、合并资产负债表

编制单位：泛海控股股份有限公司

项目	2021 年 6 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	16,394,255,010.77	19,388,226,407.02
结算备付金	2,426,298,663.84	2,947,798,562.04
拆出资金		
融出资金	6,776,425,690.28	6,474,300,647.39
交易性金融资产	32,580,211,850.57	39,269,800,567.28
衍生金融资产	693,012,893.36	499,140,845.53
应收票据	5,112,006.18	3,735,559.44
应收账款	1,232,016,470.67	1,218,777,406.39
预付款项	836,521,669.36	588,144,834.54
应收保费	600,359,782.92	528,227,519.35
应收分保账款	222,738,029.06	189,665,963.40
应收分保合同准备金	278,352,247.51	175,170,733.18
其他应收款	2,923,677,620.58	2,726,719,460.30
其中：应收利息		
应收股利	217,701,475.91	3,937,915.93
买入返售金融资产	2,466,604,739.37	1,473,462,083.21
存货	50,193,572,396.41	57,542,778,836.93
合同资产		
持有待售资产		

项目	2021 年 6 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
存出保证金	1,249,438,999.42	915,082,231.22
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	753,034,172.16	759,416,108.36
流动资产合计	119,631,632,242.46	134,700,447,765.58
非流动资产：		
债权投资	9,988,555,178.29	10,568,866,219.06
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资	19,184,518,979.41	11,639,331,042.09
其他权益工具投资	146,371,908.45	115,102,481.02
存出资本保证金	850,376,506.89	841,679,475.60
投资性房地产	9,549,193,674.84	12,671,621,395.12
固定资产	732,482,638.87	911,114,530.28
在建工程	2,398,393,451.56	2,401,950,694.81
生产性生物资产		
使用权资产	972,830,782.88	
无形资产	210,884,622.38	199,866,105.91
开发支出		
商誉	2,366,149,298.07	2,374,067,517.95
长期待摊费用	51,095,802.00	63,282,644.57
递延所得税资产	3,983,292,140.19	3,710,008,978.34
其他非流动资产	754,491,007.20	793,493,369.61
非流动资产合计	51,188,635,991.03	46,290,384,454.36
资产总计	170,820,268,233.49	180,990,832,219.94
流动负债：		
短期借款	16,349,335,061.18	18,265,113,822.70
向中央银行借款		
吸收存款及同业存放		
应付短期融资款	3,044,966,096.57	730,933,462.04
拆入资金	3,125,872,761.49	3,358,942,057.46
融入资金		
交易性金融负债	2,267,754,578.13	3,743,089,720.67
衍生金融负债		296,230.00

项目	2021 年 6 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
应付账款	5,585,183,446.92	5,585,103,750.04
预收款项	3,528,665,553.77	3,342,760,385.85
合同负债	3,311,980,317.69	2,888,009,263.36
预收保费	97,165,463.45	212,181,556.10
卖出回购金融资产款	10,111,804,593.35	13,638,471,607.09
应付手续费及佣金	136,598,603.08	108,121,491.71
应付职工薪酬	2,442,288,391.97	2,121,110,231.75
应交税费	3,923,872,360.38	3,830,497,569.59
其他应付款	11,355,066,828.31	12,448,945,854.56
其中：应付利息	418,935,826.23	
应付股利	171,409,943.55	171,409,943.55
应付分保账款	126,287,906.00	92,465,561.14
应付赔付款	25,020,705.49	23,011,665.66
应付保单红利		
保险合同准备金	3,334,367,605.50	3,082,050,695.82
代理买卖证券款	9,381,219,613.22	10,525,603,829.65
代理承销证券款	70,825,000.00	
持有待售的负债		
一年内到期的非流动负债	26,549,061,565.27	29,256,872,669.76
其他流动负债	352,779,241.92	365,436,558.17
流动负债合计	105,120,115,693.69	113,619,017,983.12
非流动负债：		
长期借款	20,657,968,962.07	22,415,380,727.33
应付债券	6,175,058,302.12	6,427,899,008.91
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	650,952,222.87	
长期应付款	1,963,905,647.52	1,902,639,832.87
长期应付职工薪酬		
专项应付款		
预计负债	81,290,114.37	62,550,379.15
递延收益		
递延所得税负债	1,638,823,661.85	1,583,000,628.68

项目	2021 年 6 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
其他非流动负债		
非流动负债合计	31,167,998,910.80	32,391,470,576.94
负债合计	136,288,114,604.49	146,010,488,560.06
所有者权益：		
股本	5,196,200,656.00	5,196,200,656.00
资本公积	7,897,010,601.33	7,879,895,787.20
减：库存股		
其他综合收益	-363,020,215.29	-349,354,734.28
专项储备		
盈余公积	1,261,291,719.79	1,261,291,719.79
一般风险准备	1,018,077,094.25	1,018,077,094.25
未分配利润	1,060,742,360.17	1,600,321,874.08
归属于母公司所有者权益合计	16,070,302,216.25	16,606,432,397.04
少数股东权益	18,461,851,412.75	18,373,911,262.84
所有者权益合计	34,532,153,629.00	34,980,343,659.88
负债和所有者权益总计	170,820,268,233.49	180,990,832,219.94

法定代表人：栾先舟

主管会计工作负责人：刘国升

会计机构负责人：刘国升

2、母公司资产负债表

项目	2021 年 6 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	3,929,647,018.16	4,474,703,767.31
交易性金融资产	1,007,507.62	129,218,846.08
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	537,130.44	294,826.89
预付款项	626,547,025.34	348,186,025.34
其他应收款	27,873,099,929.81	28,977,128,941.99
其中：应收利息		
应收股利		
存货	555,505.45	555,505.45
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	1,755,197.11	222,886.62
流动资产合计	32,433,149,313.93	33,930,310,799.68
非流动资产：		
债权投资		
长期应收款		
长期股权投资	50,936,430,412.22	50,929,612,728.76
投资性房地产	107,877,848.00	111,201,354.00
固定资产	30,854,617.14	31,910,063.40
在建工程		
使用权资产	40,657,638.25	
无形资产	1,609,524.45	1,999,056.27
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	645,237,255.35	504,089,358.88
其他非流动资产		
非流动资产合计	51,762,667,295.41	51,578,812,561.31
资产总计	84,195,816,609.34	85,509,123,360.99
流动负债：		
短期借款	7,427,023,227.23	9,660,963,607.65

项目	2021 年 6 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
应付票据		
应付账款	10,626,765.93	10,626,765.93
预收款项	3,483,007,998.35	3,310,500,000.00
合同负债	6,523,809.52	8,550,333.33
应付职工薪酬	26,828,904.59	31,028,493.84
应交税费	944,401.17	13,606,181.07
其他应付款	46,666,683,174.83	46,537,741,558.81
其中：应付利息	15,666,666.66	
应付股利		
一年内到期的非流动负债	3,727,318,168.34	4,472,665,199.31
其他流动负债	326,190.48	427,516.67
流动负债合计	61,349,282,640.44	64,046,109,656.61
非流动负债：		
长期借款	2,935,087,839.01	1,228,174,038.51
应付债券	4,489,634,793.61	4,564,260,165.73
租赁负债	28,324,803.63	
递延所得税负债	17,265,513.19	17,896,561.04
非流动负债合计	7,470,312,949.44	5,810,330,765.28
负债合计	68,819,595,589.88	69,856,440,421.89
所有者权益：		
股本	5,196,200,656.00	5,196,200,656.00
资本公积	7,736,100,336.88	7,736,100,336.88
减：库存股		
其他综合收益	15,180,969.12	16,686,652.09
专项储备		
盈余公积	1,100,331,868.51	1,100,331,868.51
未分配利润	1,328,407,188.95	1,603,363,425.62
所有者权益合计	15,376,221,019.46	15,652,682,939.10
负债和所有者权益总计	84,195,816,609.34	85,509,123,360.99

法定代表人：栾先舟

主管会计工作负责人：刘国升

会计机构负责人：刘国升

3、合并利润表

项目	2021 年半年度	2020 年半年度
一、营业总收入	9,955,872,706.68	5,463,084,189.72
其中：营业收入	4,122,826,448.89	323,857,614.67
非保险业务手续费及佣金净收入	1,725,795,926.09	1,433,626,831.99
利息净收入	121,454,572.50	96,410,809.05
已赚保费	2,638,190,895.49	2,464,880,776.07
金融业务投资收益	955,898,962.32	852,741,572.61
金融业务公允价值变动收益	395,102,266.64	282,218,461.59
金融业务汇兑收益	-3,396,365.25	9,348,123.74
二、营业总成本	9,505,620,790.53	6,221,419,365.95
其中：营业成本	1,083,490,950.02	209,146,711.86
利息支出		
保险业务手续费及佣金支出	485,190,929.18	450,612,210.87
减：摊回分保费用		
保险合同赔付支出净额	1,441,109,400.43	1,264,704,924.89
提取保险责任准备金净额	219,811,162.72	169,771,025.90
保单红利支出		
分保费用	56,119,325.75	19,217,113.47
税金及附加	998,347,667.29	55,903,402.24
销售费用	31,368,414.03	20,509,312.19
管理费用	2,938,460,403.96	2,523,177,647.56
研发费用		
财务费用	2,251,722,537.15	1,508,377,016.97
其中：利息费用	2,191,473,171.07	1,672,806,448.71
利息收入	28,141,957.01	45,970,273.72
加：其他收益	103,285,435.78	15,018,838.94
投资收益（损失以“-”号填列）	-193,326,676.41	813,598,352.41
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	394,786,069.43	727,864,311.60
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	37,315,794.57	237,868,899.86

项目	2021 年半年度	2020 年半年度
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-355,895,219.88	-308,032,662.69
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-339,104,008.81
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-56,325.73	-423,715.34
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	41,574,924.48	-339,409,471.86
加：营业外收入	3,155,475.79	3,977,481.70
减：营业外支出	87,533,992.13	12,199,615.22
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-42,803,591.86	-347,631,605.38
减：所得税费用	258,400,782.54	6,940,412.09
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	-301,204,374.40	-354,572,017.47
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-301,204,374.40	-354,572,017.47
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
（二）按所有权归属分类		
1.归属于母公司所有者的净利润	-539,703,447.88	-411,543,375.53
2.少数股东损益	238,499,073.48	56,971,358.06
六、其他综合收益的税后净额	-41,428,474.97	42,518,430.65
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-13,541,547.04	-2,519,969.20
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	346,725.54	-5,866,806.50
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动	346,725.54	-5,866,806.50
4.企业自身信用风险公允价值变动		
5.其他		
（二）将重分类进损益的其他综合收益	-13,888,272.58	3,346,837.30
1.权益法下可转损益的其他综合收益	16,921,604.33	39,373,349.99
2.其他债权投资公允价值变动		
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4.其他债权投资信用减值准备		
5.现金流量套期储备		
6.外币财务报表折算差额	-20,787,274.15	-36,026,512.69
7.投资性房地产公允价值变动损益	-10,022,602.76	
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-27,886,927.93	45,038,399.85
七、综合收益总额	-342,632,849.37	-312,053,586.82

项目	2021 年半年度	2020 年半年度
归属于母公司所有者的综合收益总额	-553,244,994.92	-414,063,344.73
归属于少数股东的综合收益总额	210,612,145.55	102,009,757.91
八、每股收益：		
（一）基本每股收益	-0.1039	-0.0792
（二）稀释每股收益	-0.1039	-0.0792

法定代表人：栾先舟

主管会计工作负责人：刘国升

会计机构负责人：刘国升

4、母公司利润表

项目	2021 年半年度	2020 年半年度
一、营业收入	23,453,752.72	5,065,785.85
减：营业成本	1,354,969.76	533,527.39
税金及附加	7,810,007.82	1,171,181.85
销售费用	475,090.56	
管理费用	40,984,659.03	41,767,003.87
财务费用	507,776,971.45	372,088,002.34
其中：利息费用	434,933,234.64	510,996,236.39
利息收入	21,367,089.38	41,083,379.14
加：其他收益	189,888.98	
投资收益（损失以“-”号填列）	119,017,540.61	322,405,167.21
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	6,817,683.46	-4,202,953.63
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-705,813.46	12,445.76
信用减值损失（损失以“-”号填列）	224,554.99	31,015.73
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-416,221,774.78	-88,045,300.90
加：营业外收入	14,971.79	
减：营业外支出	26,483.67	1,450,045.07
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-416,233,286.66	-89,495,345.97
减：所得税费用	-141,277,049.99	
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-274,956,236.67	-89,495,345.97
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-274,956,236.67	-89,495,345.97
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	0.00	
五、其他综合收益的税后净额	-1,505,682.97	
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	0.00	
（二）将重分类进损益的其他综合收益	-1,505,682.97	
1. 投资性房地产公允价值变动损益	-1,505,682.97	
六、综合收益总额	-276,461,919.64	-89,495,345.97
七、每股收益：		
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		

法定代表人：栾先舟

主管会计工作负责人：刘国升

会计机构负责人：刘国升

5、合并现金流量表

项目	2021 年半年度	2020 年半年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	3,444,299,806.24	962,676,916.46
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金	2,442,787,980.55	2,290,706,806.18
收到再保业务现金净额		
融出资金净减少额		518,937,226.41
代理买卖证券收到的现金净额		1,479,359,255.00
为交易目的而持有的金融资产净减少额	7,965,016,707.22	4,001,348,482.04
收取利息、手续费及佣金的现金	2,634,268,484.12	1,621,872,862.42
拆入资金净增加额	-241,947,662.31	-216,957,819.64
回购业务资金净增加额	-4,717,763,395.52	-1,144,005,908.88
收到的税费返还	42,186,394.17	142,233.27
收到其他与经营活动有关的现金	3,564,195,289.02	4,034,916,038.58
经营活动现金流入小计	15,133,043,603.49	13,548,996,091.84
购买商品、接受劳务支付的现金	382,584,611.54	3,642,969,477.96
客户贷款及垫款净增加额	-379,341,162.33	1,292,191,156.75
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金	1,403,174,301.13	1,195,163,192.48
支付再保险业务现金净额	18,115,568.40	17,491,924.02
融出资金净增加额	307,672,612.92	
代理买卖证券支付的现金净额	627,374,433.45	
支付利息、手续费及佣金的现金	694,153,131.36	663,422,923.85
支付保险保障基金	19,771,955.11	7,471,174.26
支付给职工以及为职工支付的现金	1,937,522,400.16	1,881,045,946.10
支付的各项税费	796,107,001.43	783,361,603.04
支付其他与经营活动有关的现金	5,676,902,640.72	4,721,834,915.60
经营活动现金流出小计	11,484,037,493.89	14,204,952,314.06
经营活动产生的现金流量净额	3,649,006,109.60	-655,956,222.22
二、投资活动产生的现金流量：		

项目	2021 年半年度	2020 年半年度
收回投资收到的现金	2,432,990,496.57	549,422,269.82
取得投资收益收到的现金	47,583,425.58	182,612,876.04
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	16,676,164.05	133,057.40
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	46,795,354.38	200,000,000.00
收到其他与投资活动有关的现金	486,128,394.95	1,158,182,891.85
投资活动现金流入小计	3,030,173,835.53	2,090,351,095.11
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	86,558,296.81	30,487,358.82
投资支付的现金	2,237,606,519.22	875,890,101.33
买入返售业务资金净增加额		
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金	363,402,226.44	631,899,900.19
投资活动现金流出小计	2,687,567,042.47	1,538,277,360.34
投资活动产生的现金流量净额	342,606,793.06	552,073,734.77
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		3,754,899,999.14
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		3,754,899,999.14
取得借款收到的现金	3,804,339,827.51	12,966,312,674.70
收到其他与筹资活动有关的现金	552,884,465.90	1,719,335,989.55
筹资活动现金流入小计	4,357,224,293.41	18,440,548,663.39
偿还债务支付的现金	10,391,060,526.05	11,925,180,015.89
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,340,817,932.85	2,719,270,998.30
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	145,500,444.80	87,487,635.47
支付其他与筹资活动有关的现金	87,545,274.10	1,192,773,721.10
筹资活动现金流出小计	11,819,423,733.00	15,837,224,735.29
筹资活动产生的现金流量净额	-7,462,199,439.59	2,603,323,928.10
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-12,083,834.66	31,916,335.30
五、现金及现金等价物净增加额	-3,482,670,371.59	2,531,357,775.95
加：期初现金及现金等价物余额	17,516,286,488.74	14,952,664,918.47
六、期末现金及现金等价物余额	14,033,616,117.15	17,484,022,694.42

法定代表人：栾先舟

主管会计工作负责人：刘国升

会计机构负责人：刘国升

6、母公司现金流量表

项目	2021 年半年度	2020 年半年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	5,692,022.33	4,959,874.98
收到其他与经营活动有关的现金	1,546,590,764.18	8,760,951,192.66
经营活动现金流入小计	1,552,282,786.51	8,765,911,067.64
购买商品、接受劳务支付的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	34,652,319.93	26,869,741.40
支付的各项税费	20,434,329.75	12,930,944.40
支付其他与经营活动有关的现金	1,590,770,608.24	10,322,685,133.04
经营活动现金流出小计	1,645,857,257.92	10,362,485,818.84
经营活动产生的现金流量净额	-93,574,471.41	-1,596,574,751.20
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	300,507,998.35	283,734,999.97
取得投资收益收到的现金		331,108,120.84
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	16,480,050.00	
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	316,988,048.35	614,843,120.81
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	23,125.00	63,649.00
投资支付的现金	200,000,000.00	
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	200,023,125.00	63,649.00
投资活动产生的现金流量净额	116,964,923.35	614,779,471.81
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		3,195,900,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	527,960,532.21	1,606,299,648.30
筹资活动现金流入小计	527,960,532.21	4,802,199,648.30
偿还债务支付的现金	421,897,755.40	1,910,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	281,212,465.34	547,827,869.38
支付其他与筹资活动有关的现金	2,270,000.00	1,121,080,000.00
筹资活动现金流出小计	705,380,220.74	3,578,907,869.38
筹资活动产生的现金流量净额	-177,419,688.53	1,223,291,778.92

项目	2021 年半年度	2020 年半年度
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-4.76	8.26
五、现金及现金等价物净增加额	-154,029,241.35	241,496,507.79
加：期初现金及现金等价物余额	155,319,211.88	30,207,055.99
六、期末现金及现金等价物余额	1,289,970.53	271,703,563.78

法定代表人：栾先舟

主管会计工作负责人：刘国升

会计机构负责人：刘国升

7、合并所有者权益变动表

项目	2021 年半年度												
	归属于母公司所有者权益									少数股东权益			
	股本	其他权益工具			资本公积	减： 库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积			一般风险准备	未分配利润
优先股		永续债	其他										
一、上年期末余额	5,196,200,656.00				7,879,895,787.20		-349,354,734.28		1,261,291,719.79	1,018,077,094.25	1,600,321,874.08	18,373,911,262.84	34,980,343,659.88
加：会计政策变更													
二、本年期初余额	5,196,200,656.00				7,879,895,787.20		-349,354,734.28		1,261,291,719.79	1,018,077,094.25	1,600,321,874.08	18,373,911,262.84	34,980,343,659.88
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）					17,114,814.13		-13,665,481.01				-539,579,513.91	87,940,149.91	-448,190,030.88
（一）综合收益总额							-13,541,547.04				-539,703,447.88	210,612,145.55	-342,632,849.37
（二）所有者投入和减少资本					17,114,814.13							22,828,449.16	39,943,263.29
1. 股东投入的普通股													
2. 其他					17,114,814.13							22,828,449.16	39,943,263.29
（三）利润分配												-145,500,444.80	-145,500,444.80
1. 提取盈余公积													
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者（或股东）的分配												-145,500,444.80	-145,500,444.80
（四）所有者权益内部结转							-123,933.97				123,933.97		
其他综合收益结转留存收益							-123,933.97				123,933.97		
（五）其他													
四、本期期末余额	5,196,200,656.00				7,897,010,601.33		-363,020,215.29		1,261,291,719.79	1,018,077,094.25	1,060,742,360.17	18,461,851,412.75	34,532,153,629.00

法定代表人：栾先舟

主管会计工作负责人：刘国升

会计机构负责人：刘国升

项目	2020 年半年度												
	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计	
	股本	其他权益工具			资本公积	减： 库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备			未分配利润
		优先股	永续债	其他									
一、上年期末余额	5,196,200,656.00				7,043,849,375.10		164,663,108.89		1,093,370,500.97	934,876,082.06	7,040,399,299.70	11,633,629,846.84	33,106,988,869.56
加：会计政策变更											612,460.90	52,823.59	665,284.49
同一控制下企业合并					10,891,501.89						-1,690,554.29	227,079.38	9,428,026.98
二、本年期初余额	5,196,200,656.00				7,054,740,876.99		164,663,108.89		1,093,370,500.97	934,876,082.06	7,039,321,206.31	11,633,909,749.81	33,117,082,181.03
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）					477,237,716.10		3,366,799.69				-417,430,144.42	3,323,735,691.77	3,386,910,063.14
（一）综合收益总额							-2,519,969.20				-411,543,375.53	102,009,757.91	-312,053,586.82
（二）所有者投入和减少资本					477,237,716.10							3,309,213,569.33	3,786,451,285.43
1. 股东投入的普通股												3,298,871,938.58	3,298,871,938.58
2. 其他					477,237,716.10							10,341,630.75	487,579,346.85
（三）利润分配												-87,487,635.47	-87,487,635.47
1. 提取盈余公积													
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者（或股东）的分配												-87,487,635.47	-87,487,635.47
（四）所有者权益内部结转							5,886,768.89				-5,886,768.89		
其他综合收益结转留存收益							5,886,768.89				-5,886,768.89		
（五）其他													
四、本期期末余额	5,196,200,656.00				7,531,978,593.09		168,029,908.58		1,093,370,500.97	934,876,082.06	6,621,891,061.89	14,957,645,441.58	36,503,992,244.17

法定代表人：栾先舟

主管会计工作负责人：刘国升

会计机构负责人：刘国升

8、母公司所有者权益变动表

项目	2021 年半年度											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	5,196,200,656.00				7,736,100,336.88		16,686,652.09		1,100,331,868.51		1,603,363,425.62	15,652,682,939.10
加：会计政策变更												
二、本年期初余额	5,196,200,656.00				7,736,100,336.88		16,686,652.09		1,100,331,868.51		1,603,363,425.62	15,652,682,939.10
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）							-1,505,682.97		-		-274,956,236.67	-276,461,919.64
（一）综合收益总额							-1,505,682.97				-274,956,236.67	-276,461,919.64
（二）所有者投入和减少资本												
1. 股东投入的普通股												
2. 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（或股东）的分配												
（四）所有者权益内部结转												
其他综合收益结转留存收益												
（五）其他												
四、本期期末余额	5,196,200,656.00				7,736,100,336.88		15,180,969.12		1,100,331,868.51		1,328,407,188.95	15,376,221,019.46

法定代表人：栾先舟

主管会计工作负责人：刘国升

会计机构负责人：刘国升

项目	2020 年半年度											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	5,196,200,656.00				7,736,100,336.88		17,894,330.73		932,410,649.69		611,692,521.87	14,494,298,495.17
加：会计政策变更												
同一控制下企业合并												
二、本年期初余额	5,196,200,656.00				7,736,100,336.88		17,894,330.73		932,410,649.69		611,692,521.87	14,494,298,495.17
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）											-89,495,345.97	-89,495,345.97
（一）综合收益总额											-89,495,345.97	-89,495,345.97
（二）所有者投入和减少资本												
1. 股东投入的普通股												
2. 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（或股东）的分配												
（四）所有者权益内部结转												
其他综合收益结转留存收益												
（五）其他												
四、本期期末余额	5,196,200,656.00				7,736,100,336.88		17,894,330.73		932,410,649.69		522,197,175.90	14,404,803,149.20

法定代表人：栾先舟

主管会计工作负责人：刘国升

会计机构负责人：刘国升

三、公司基本情况

1、公司概况

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

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

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

2002 年 4 月，本公司更名为光彩建设集团股份有限公司，股票简称不变。

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2020 年 1 月，经中国证监会核准，公司所属行业分类由“房地产”变更为“金融业-其他金融业”。本公司及子公司经批准的经营范围为：证券、期货、信托、保险等金融业务；投资及投资管理；资产管理；经营房地产业务及物业管理；自有物业租赁；企业管理咨询；销售建筑材料、装饰材料、机械设备。

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

本财务报表业经公司董事会于 2021 年 8 月 27 日批准报出。

2、合并财务报表范围

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

四、财务报表的编制基础

1、编制基础

公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”），以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》的披露规定编制财务报表。

2、持续经营

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

截止 2021 年 6 月 30 日，本公司资产负债率为 79.78%，报告期期末短期借款、一年内到期的流动负债合计为 433.17 亿元。面对亟待解决的债务压力，公司一是加强经营管理，加快地产开发建设，增加可售货值，应销尽销，最大限度回流资金；二是抓紧落实资产优化处置工作任务，努力盘活或处置公司存量项目和资产，尽快回笼资金；三是全力加快中国民生信托有限公司（以下简称“民生信托”）、亚太财产保险有限公司（以下简称“亚太财险”）、武汉中央商务区股份有限公司（以下简称“武汉公司”）等单位以及部分项目引战工作，引入权益资金；四是多措并举拓宽融资渠道，加大直接融资比重，千方百计增加再融资；五是做好统筹平衡，加强费用预算管理和管控性支出，妥善安排必要的经营性现金支出以及重点项目开发建设支出等。因此，本公司以持续经营为基础编制本财务报表。

五、重要会计政策及会计估计

公司遵守的特殊行业的披露要求：

公司主要业务包括房地产经营，根据实际经营特点，依据相关企业会计准则的规定，制定了若干项具体会计政策和会计估计，详见财务报告之“五、16 存货、37 收入”等各项描述。关于公司在运用会计政策时所采用的重大会计判断和估计详见财务报告之“五、46 重大会计判断及估计”等相关内容。

1、遵循企业会计准则的声明

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

2、会计期间

自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止为一个会计年度。

3、营业周期

本公司营业周期为 12 个月。

4、记账本位币

采用人民币为记账本位币。

5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

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

为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他直接相关费用，于发生时计入当期损益；为企业合并而发行权益性证券的交易费用，冲减权益。

6、合并财务报表的编制方法

（1）合并范围

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

（2）合并程序

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

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

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

①增加子公司或业务

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

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

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

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

②处置子公司或业务

a 一般处理方法

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

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

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

b 分步处置子公司

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

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

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，本公司将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

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

③购买子公司少数股权

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

④不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

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

7、合营安排分类及共同经营会计处理方法

合营安排分为共同经营和合营企业。

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

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

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

本公司对合营企业投资的会计政策见本附注“五、18、长期股权投资”。

8、现金及现金等价物的确定标准

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

9、外币业务和外币报表折算

（1）外币业务

外币业务采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率将外币金额折合成人民币记账。

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

（2）外币财务报表的折算

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

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

10、客户交易结算资金会计核算方法

公司代理客户的交易结算资金必须全额存入指定的商业银行，实行专户管理，并在“银行存款”科目中单设明细科目进

行核算。与证券交易所清算的资金单独存入指定清算银行，结算备付金由证券交易所确定后经清算银行划入证券登记公司。公司在收到代理客户买卖证券款的同时确认为一项负债，并与客户进行清算，支付给证券交易所的各项费用在与证券交易所清算时确认为手续费支出，按规定向客户收取的手续费，在与客户办理买卖证券款项结算时确认为手续费收入。

11、金融工具

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

（1）金融工具的分类

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

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

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

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

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

①该项指定能够消除或显著减少会计错配。

②根据正式书面文件载明的企业风险管理或投资策略，以公允价值为基础对金融负债组合或金融资产和金融负债组合进行管理和业绩评价，并在企业内部以此为基础向关键管理人员报告。

③该金融负债包含需单独分拆的嵌入衍生工具。

（2）金融工具的确认依据和计量方法

①以摊余成本计量的金融资产

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

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

收回或处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额计入当期损益。

②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）

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

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

③以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）

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

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

④以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

⑤以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

终止确认时，其账面价值与支付的对价之间的差额计入当期损益。

⑥以摊余成本计量的金融负债

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

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

终止确认时，将支付的对价与该金融负债账面价值之间的差额计入当期损益。

（3）金融资产转移的确认依据和计量方法

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

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

①所转移金融资产的账面价值；

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

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

①终止确认部分的账面价值；

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

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

（4）金融负债终止确认条件

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

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

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

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

（5）金融资产和金融负债的公允价值的确定方法

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

（6）金融资产（不含应收款项）减值的测试方法及会计处理方法

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

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

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

本公司即认为该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

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

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

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

（7）金融资产及金融负债的抵销

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

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

12、应收款项坏账准备

（1）应收账款

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

对于应收账款，无论是否包含重大融资成分，本公司始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

对于租赁应收款、公司通过销售商品或提供劳务形成的长期应收款，本公司选择始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

应收款项坏账准备计提方法：

- ①单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项：

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

- ②按信用风险特征组合计提坏账准备应收款项：

确定组合的依据	
组合 1	应收政府部门及合作方的应收款

组合 2	金融行业按照应收款项余额
组合 3	非金融行业应收余额
组合 4	应收合并范围内关联方款项
按组合计提坏账准备的计提方法	
组合 1、组合 2、组合 3、组合 4	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，计算预期信用损失

③单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项：

对有客观证据表明可能发生了减值的应收款项，将其从相关组合中分离出来，单独进行减值测试，确认减值损失。

13、证券回购业务会计核算方法

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

（1）买入返售证券业务

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

（2）约定购回式证券业务

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

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

（3）卖出回购证券业务

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

（4）质押式报价回购业务

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

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

（5）股票质押式回购业务

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

14、受托投资管理业务会计核算方法

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

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

在编制财务报表时，受托理财业务列入财务报表附注。

15、融资融券业务会计核算方法

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

16、存货

（1）存货的分类

存货分为房地产业存货和非房地产业存货。

房地产业存货分类为：开发成本、开发产品、出租开发产品、一级开发成本。

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

（2）发出存货的计价方法

存货发出时按加权平均法计价。

（3）不同类别存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

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

（4）公共配套设施费用的核算方法

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

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

（5）维修基金的核算方法

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

（6）质量保证金的核算方法

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

17、合同资产和合同负债

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

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

本公司对于同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。

18、持有待售资产

本公司将同时满足下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售类别：

（1）根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；

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

19、长期股权投资

（1）共同控制、重大影响的判断标准

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

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

(2) 初始投资成本的确定

①企业合并形成的长期股权投资

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

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

②其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。

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

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

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

(3) 后续计量及损益确认方法

①成本法核算的长期股权投资

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

②权益法核算的长期股权投资

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

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

在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位可辨认净资产的公允价值为基础，并按照公司的会

计政策及会计期间，对被投资单位的净利润进行调整后确认。在持有投资期间，被投资单位编制合并财务报表的，以合并财务报表中的净利润、其他综合收益和其他所有者权益变动中归属于被投资单位的金额为基础进行核算。

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

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

③长期股权投资的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

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

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

因处置部分股权投资、因其他投资方对子公司增资而导致本公司持股比例下降等原因丧失了对被投资单位控制权的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按金融工具确认和计量准则的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

处置的股权是因追加投资等原因通过企业合并取得的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权采用成本法或权益法核算的，购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

20、存出资本保证金

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

21、投资性房地产

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

转让的土地使用权、已出租的建筑物（含自行建造或开发活动完成后用于出租的建筑物以及正在建造或开发过程中将来用于出租的建筑物）。

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

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

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

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

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

22、固定资产

（1）确认条件

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

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

（2）折旧方法

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

各类固定资产折旧年限和年折旧率如下：

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

类别	折旧年限	残值率 (%)	年折旧率 (%)
电子设备	3-8 年	5	11.88-31.67
其他设备	3-8 年	5	11.88-31.67

(3) 融资租入固定资产的认定依据、计价方法

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

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

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

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

23、在建工程

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

24、借款费用

(1) 借款费用资本化的确认原则

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

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

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

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

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

②借款费用已经发生；

③为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

(2) 借款费用资本化期间

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

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

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

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

(3) 暂停资本化期间

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

(4) 借款费用资本化率、资本化金额的计算方法

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

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

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

25、无形资产

(1) 无形资产的计价方法

①公司取得无形资产时按成本进行初始计量；

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

债务重组取得债务人用以抵债的无形资产，以所放弃债权的公允价值和可直接归属于使该资产达到预定用途所发生的税金等其他成本确定其入账价值，并将所放弃债权的公允价值与账面价值之间的差额，计入当期损益。

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

②后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

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

（2）使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况

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

每期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。

（3）使用寿命不确定的无形资产的判断依据以及对其使用寿命进行复核的程序

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

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

（4）划分研究阶段和开发阶段的具体标准

公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出和开发阶段支出。

研究阶段：为获取并理解新的科学或技术知识等而进行的独创性的有计划调查、研究活动的阶段。

开发阶段：在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等活动的阶段。

26、长期资产减值

长期股权投资、固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产等长期资产，于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

商誉和使用寿命不确定的无形资产至少在每年年度终了进行减值测试。

本公司进行商誉减值测试，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。本公司在分摊商誉的账面价值时，根据相关资产组或资产组组合能够从企业合并的协同效应中获得的相对受益情况进行分摊，在此基础上进行商誉减值测试。在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较这些相关资产组或者资产组组合的账面价值（包括所分摊的商誉的账面价值部分）与其可收

回金额，如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认商誉的减值损失。上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

27、长期待摊费用

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

摊销方法：长期待摊费用在受益期内平均摊销。

28、职工薪酬

（1）短期薪酬的会计处理方法

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

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

职工福利费为非货币性福利的，如能够可靠计量的，按照公允价值计量。

（2）离职后福利的会计处理方法

① 设定提存计划

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

② 设定受益计划

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

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

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

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

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

（3）辞退福利的会计处理方法

本公司在不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时，或确认与涉及支付辞退福利的重组相关

的成本或费用时（两者孰早），确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。

（4）其他长期职工福利的会计处理方法

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

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

29、预计负债

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

（1）预计负债的确认标准

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

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

（2）各类预计负债的计量方法

本公司预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

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

最佳估计数分别以下情况处理：

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

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

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

30、股份支付

本公司的股份支付是为了获取职工或其他方提供服务而授予权益工具或者承担以权益工具为基础确定的负债的交易。本

公司的股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

(1) 以权益结算的股份支付及权益工具

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

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

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

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

(2) 以现金结算的股份支付及权益工具

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

31、优先股、永续债等其他金融工具

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

(1) 符合下列条件之一，将发行的金融工具分类为金融负债：

- ①向其他方交付现金或其他金融资产的合同义务；
- 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，本公司以单项再保险合同为基础，进行保险风险测试。

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

第一步：判断所签发的合同是否转移了保险风险

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

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

第二步：判断所签发的合同中保险风险转移是否具有商业实质

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

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

第三步：判断所签发保险合同保险风险转移是否重大

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

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

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

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

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

(2) 保险合同收入和成本

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

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

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

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

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

(3) 保险合同准备金

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

保险合同准备金计量单元:

在确定保险合同准备金时,如不同的保险合同的保险风险同质,本公司将同质保险风险的保险合同组合作为一个计量单

元。计量单元的确定标准在各个会计期间保持一致。本公司按险种分类计量，具体包括企业财产保险、家庭财产保险、工程保险、责任保险、保证保险、商业车险、交强险、船舶保险、货物运输保险、特殊风险保险、农业保险、意外伤害险、短期健康保险和其他保险。其中特殊风险保险、农业保险由于赔付历史短并且规模过小，单独评估缺少可信性，与其他保险合并评估。

保险合同准备金的计量方法：

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

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

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

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

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

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

（4）未到期责任准备金

未到期责任准备金是指本公司作为保险人为尚未终止的保险责任提取的准备金。

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

(5) 未决赔款准备金

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

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

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

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

(6) 负债充足性测试

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

33、保险合同分出业务

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

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

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

34、保险保障基金

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

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

当保险保障基金达到总资产的 6% 时，停止提取。

35、信托业保障基金

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

36、信托赔偿准备金和一般风险准备金的计提

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

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

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

37、收入

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

收入确认原则

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

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

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

收入计量原则

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

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

公司取得收入的主要活动相关具体会计政策描述如下：

（1）销售商品收入

公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品的控制权时，确认收入。

房地产销售收入的确认原则：

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

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

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

（2）出租物业收入

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

（3）物业管理收入

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

（4）手续费及佣金收入（金融行业）

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

①手续费收入，在与客户办理业务结算时确认为收入；

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

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

④受托投资管理收益，按合同约定方式确定相关收入。

(5) 利息收入（金融行业）

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

(6) 公允价值变动损益（金融行业）

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

(7) 投资收益（金融行业）

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

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

(8) 保费收入

保费收入的确认方法请见 32、（2）保险合同收入和成本。

38、政府补助

(1) 类型

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

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

与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

(2) 确认时点

公司能够满足政府补助所附条件且确定能够收到政府补助作为确认时点。

(3) 会计处理

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

39、递延所得税资产/递延所得税负债

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

对于应纳税暂时性差异，除特殊情况外，确认递延所得税负债。

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

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

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

40、租赁

（1）租入资产的会计处理

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

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

A、使用权资产

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

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

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

B、租赁负债

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

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

未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

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

（2）出租资产的会计处理

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

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

41、终止经营

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

- （1）该组成部分代表一项独立的主要业务或一个主要经营地区；
- （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。

42、资产证券化业务

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

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

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

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

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

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

43、套期会计

（1）套期保值的分类

①公允价值套期，是指对已确认资产或负债，尚未确认的确定承诺(除外汇风险外)的公允价值变动风险进行的套期。

②现金流量套期，是指对现金流量变动风险进行的套期，此现金流量变动源于与已确认资产或负债、很可能发生的预期交易有关的某类特定风险，或一项未确认的确定承诺包含的外汇风险。

③境外经营净投资套期，是指对境外经营净投资外汇风险进行的套期。境外经营净投资，是指企业在境外经营净资产中的权益份额。

（2）套期关系的指定及套期有效性的认定

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

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

运用套期会计，应当符合下列套期有效性的要求：

①被套期项目与套期工具之间存在经济关系。

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

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

(3) 套期会计处理方法

①公允价值套期

套期衍生工具的公允价值变动计入当期损益。被套期项目的公允价值因套期风险而形成的变动，计入当期损益，同时调整被套期项目的账面价值。

就与按摊余成本计量的金融工具有关的公允价值套期而言，对被套期项目账面价值所作的调整，在调整日至到期日之间的剩余期间内进行摊销，计入当期损益。按照实际利率法的摊销可于账面价值调整后随即开始，并不得晚于被套期项目终止针对套期风险产生的公允价值变动而进行的调整。

如果被套期项目终止确认，则将未摊销的公允价值确认为当期损益。

被套期项目为尚未确认的确定承诺的，该确定承诺的公允价值因被套期风险引起的累计公允价值变动确认为一项资产或负债，相关的利得或损失计入当期损益。套期工具的公允价值变动亦计入当期损益。

②现金流量套期

套期工具利得或损失中属于有效套期的部分，直接确认为其他综合收益，属于无效套期的部分，计入当期损益。

如果被套期交易影响当期损益的，如当被套期财务收入或财务费用被确认或预期销售发生时，则将其他综合收益中确认的金额转入当期损益。如果被套期项目是一项非金融资产或非金融负债的成本，则原在其他综合收益中确认的金额转出，计入该非金融资产或非金融负债的初始确认金额（或则原在其他综合收益中确认的，在该非金融资产或非金融负债影响损益的相同期间转出，计入当期损益）。

如果预期交易或确定承诺预计不会发生，则以前计入股东权益中的套期工具累计利得或损失转出，计入当期损益。如果套期工具已到期、被出售、合同终止或已行使(但并未被替换或展期)，或者撤销了对套期关系的指定，则以前计入其他综合收益的金额不转出，直至预期交易或确定承诺影响当期损益。

③境外经营净投资套期

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

44、信托业务核算方法

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

45、受托投资管理业务

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

算和估值结果进行复核。

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

在编制财务报表时，受托理财业务列入财务报表附注。

46、重大会计判断及估计

（1）结构化主体的合并

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

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

本公司及子公司在评估对结构化主体拥有的权力时，通常考虑下列四方面：

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

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

（2）金融资产的分类

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

（3）金融工具的公允价值

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

（4）商誉减值

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

（5）金融工具的减值

具体见附注五 11、（6）和附注五 12。

（6）递延所得税资产

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

（7）开发成本

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

（8）土地增值税

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

（9）所得税

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

（10）重大保险风险测试

A、原保险合同

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

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

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

B、再保险合同

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

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

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

（11）保险合同产生的负债

A、风险边际

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

B、首日费用

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

C、折现率

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

本公司根据久期以及上述曲线进行折现率的选取。

因公司主要经营 1 年期以内的业务，故选定折现率为 0。

D、事故发生率、赔付率、费用率

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

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

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

47、重要会计政策和会计估计变更

(1) 重要会计政策变更

√ 适用 □ 不适用

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注
公司自 2021 年 1 月 1 日起执行财政部于 2018 年 12 月修订发布的《企业会计准则第 21 号——租赁》（财会[2018] 35 号）	经公司 2021 年 4 月 30 日第十届董事会第二十八次临时会议审议通过	

2018 年 12 月 7 日，财政部发布了《关于修订印发<企业会计准则第 21 号—租赁>的通知》（财会〔2018〕35 号）（简称“新租赁准则”）。公司于 2021 年 1 月 1 日起执行新租赁准则，执行新租赁准则在报告期无重大影响。

新租赁准则下，除短期租赁和低价值资产租赁外，承租人将不再区分融资租赁和经营租赁，所有租赁将采用相同的会计处理，均须确认使用权资产和租赁负债。根据新旧准则衔接规定，公司根据首次执行本准则的累积影响数，调整 2021 年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，不调整可比期间信息。

(2) 重要会计估计变更

本报告期公司主要会计估计未发生变更。

(3) 2021 年起首次执行新租赁准则调整首次执行当年年初财务报表相关情况

√ 适用 □ 不适用

是否需要调整年初资产负债表科目

√ 是 □ 否

合并资产负债表

项目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 1 月 1 日	调整数
预付款项	588,144,834.54	578,883,986.56	-9,260,847.98
其他应收款	2,726,719,460.30	2,707,105,038.72	-19,614,421.58
流动资产合计	134,700,447,765.58	134,671,572,496.02	-28,875,269.56
使用权资产		1,038,753,811.82	1,038,753,811.82
非流动资产合计	46,290,384,454.36	47,329,138,266.18	1,038,753,811.82
资产总计	180,990,832,219.94	182,000,710,762.20	1,009,878,542.26
应付账款	5,585,103,750.04	5,550,937,771.68	-34,165,978.36
一年内到期的非流动负债	29,256,872,669.76	29,574,587,534.62	317,714,864.86
流动负债合计	113,619,017,983.12	113,902,566,869.62	283,548,886.50
租赁负债		726,329,655.76	726,329,655.76
非流动负债合计	32,391,470,576.94	33,117,800,232.70	726,329,655.76
负债合计	146,010,488,560.06	147,020,367,102.32	1,009,878,542.26
负债和所有者权益总计	180,990,832,219.94	182,000,710,762.20	1,009,878,542.26

调整情况说明：

新租赁准则下，除短期租赁和低价值资产租赁外，承租人将不再区分融资租赁和经营租赁，所有租赁将采用相同的会计处理，均须确认使用权资产和租赁负债。根据新旧准则衔接规定，公司根据首次执行本准则的累积影响数，调整 2021 年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，不调整可比期间信息。

母公司资产负债表

项目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 1 月 1 日	调整数
使用权资产		7,778,442.43	7,778,442.43
非流动资产合计	51,578,812,561.31	51,586,591,003.74	7,778,442.43
资产总计	85,509,123,360.99	85,516,901,803.42	7,778,442.43
一年内到期的非流动负债	4,472,665,199.31	4,480,443,641.74	7,778,442.43
流动负债合计	64,046,109,656.61	64,053,888,099.04	7,778,442.43
负债合计	69,856,440,421.89	69,864,218,864.32	7,778,442.43
负债和所有者权益总计	85,509,123,360.99	85,516,901,803.42	7,778,442.43

六、税项

主要税种及税率

税种	计税依据	税率或征收率
增值税	按税法规定计算的销售货物、提供应税劳务、销售不动产、销售无形资产及提供服务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	3%、5%、6%、9%、13%注释*1
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税计缴	5%、7%
教育费附加	按实际缴纳的流转税计缴	3%
地方教育费附加	按实际缴纳的流转税计缴	2%
企业所得税	按应纳税所得额计缴	注释*2
土地增值税	本公司房地产项目按实际增值额和规定税率缴纳土地增值税。先按各地规定进行预缴，待房地产项目达到清算条件后按项目实际增值额和规定税率进行清算，对预缴的土地增值税款多退少补	按超率累进税率 30% -60%
房产税	以房产原值乘以扣除率或以租金为计税依据	1.2%或 12%

注释：

*1 根据财政部、税务总局、海关总署公告的 [2019]39 号文，自 2019 年 4 月 1 日起，纳税人发生增值税应税销售行为，原适用 16%和 10%税率的，税率分别调整为 13%和 9%。房地产开发及租赁业务适用于增值税简易征收的项目，按应税收入的 5%计缴增值税;适用于一般计税的项目，按应税收入的 9%、6%等税率计算销项税。

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

七、合并财务报表项目注释

1、货币资金

(1) 按类别列示

项目	期末余额	期初余额
库存现金	435,347.26	466,381.64
银行存款	11,735,056,998.27	14,630,775,428.70
其中：客户存款	8,193,939,593.49	8,195,456,970.55
公司存款	3,541,117,404.78	6,435,318,458.15
其他货币资金	4,647,919,865.30	4,748,225,426.40
小计	16,383,412,210.83	19,379,467,236.74
加：应收利息	10,842,799.94	8,759,170.28
合计	16,394,255,010.77	19,388,226,407.02
其中：存放在境外的款项总额	1,625,272,619.22	1,723,221,995.47

其中大额定期存款列示如下：

到期期限	期末余额	期初余额
3 个月以上 1 年以内	420,153,076.17	70,153,076.17
1 年以上	100,000,000.00	
合计	520,153,076.17	70,153,076.17

其中受限制的货币资金明细如下：

项目	期末余额	期初余额
履约保证金	4,141,644,727.20	4,606,551,676.32
动迁专用款	66,349.05	61,520.07
在途资金	183,400,000.00	
其他资金	279,913,498.27	133,042,250.88
合计	4,605,024,574.52	4,739,655,447.27

其中，融资融券业务：

项目	币种	期末余额	期初余额
自有信用资金存款	人民币	99,295,876.38	29,146,940.31
客户信用资金存款	人民币	300,321,377.34	366,886,488.74
合计		399,617,253.72	396,033,429.05

(2) 按币种列示

截至 2021 年 6 月 30 日

项目	人民币	美元 (折合人民币)	港元 (折合人民币)	其他币种 (折合人民币)	折合人民币合计
库存现金	288,748.86	46,407.61	21,460.23	78,730.56	435,347.26
银行存款	10,032,605,497.79	266,998,115.59	1,393,877,535.30	41,575,849.59	11,735,056,998.27
其他货币资金	4,570,236,338.56	66,512,436.55	11,171,090.19		4,647,919,865.30
合计	14,603,130,585.21	333,556,959.75	1,405,070,085.72	41,654,580.15	16,383,412,210.83

截至 2020 年 12 月 31 日

项目	人民币	美元 (折合人民币)	港元 (折合人民币)	其他币种 (折合人民币)	折合人民币合计
库存现金	314,811.24	46,873.12	23,004.45	81,692.83	466,381.64
银行存款	13,115,093,970.68	339,845,031.31	1,159,067,975.10	16,768,451.61	14,630,775,428.70
其他货币资金	4,610,176,546.99	126,887,096.44	11,161,782.97		4,748,225,426.40
合计	17,725,585,328.91	466,779,000.87	1,170,252,762.52	16,850,144.44	19,379,467,236.74

2、结算备付金

项目	币种	期末余额		期初余额	
		外币金额	人民币金额	外币金额	人民币金额
自有备付金	人民币		35,531,881.80		72,532,814.10
	港币	27,739,599.43	23,081,710.30	2,487,418.07	2,093,433.81
	美元	1,689.00	10,913.43	1,689.00	11,019.58
	新加坡币	500.00	2,403.15	500.00	2,466.80
	日元	99,755.03	5,834.73	99,937.02	6,316.50
	小计	——	58,632,743.41	——	74,646,050.79
证券经纪业务客户备付金	人民币		1,684,967,664.11		2,078,840,328.71
	港币	14,602,585.65	12,150,749.08	63,418,341.79	53,373,374.11
	美元	6,363,308.42	41,107,608.70	6,660,690.66	43,460,340.49
	小计	——	1,738,226,021.89	——	2,175,674,043.31
期货经纪业务客户备付金	人民币		210,778,435.10		241,792,124.96
	港币	233,252,434.15	194,085,899.61	245,705,686.80	206,788,155.89
	美元	114,751.97	741,466.92	112,592.25	734,588.15

项目	币种	期末余额		期初余额	
		外币金额	人民币金额	外币金额	人民币金额
	小计	—	405,605,801.63	—	449,314,869.00
信用备付金	人民币		222,916,990.08		246,992,812.34
加：应收利息		—	917,106.83	—	1,170,786.60
合计		—	2,426,298,663.84	—	2,947,798,562.04

3、融出资金

(1) 按客户列示

项目	期末余额	期初余额
个人	5,265,818,194.30	4,878,211,719.67
机构	1,375,005,295.29	1,469,356,282.96
小计	6,640,823,489.59	6,347,568,002.63
加：应收利息	270,748,550.60	254,091,668.75
减：减值准备	135,146,349.91	127,359,023.99
融出资金净值	6,776,425,690.28	6,474,300,647.39

(2) 融出资金担保物情况如下：

项目	期末公允价值	期初公允价值
资金	544,238,111.36	547,682,736.13
证券	22,060,331,553.56	20,536,438,709.98
合计	22,604,569,664.92	21,084,121,446.11

4、交易性金融资产

项目	期末余额	期初余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	32,580,211,850.57	39,269,800,567.28
其中：债券	15,342,689,816.94	20,239,467,609.43
股权	6,429,021,347.51	5,847,718,207.75
基金	6,159,757,851.84	7,151,045,805.29
信托计划	3,790,208,915.39	4,821,581,366.82
不动产投资计划	142,062,338.96	443,034,332.24
资产支持计划	171,656,269.57	109,296,225.84
理财产品	170,213,242.22	344,584,142.28
资管计划	249,425,800.66	72,432,760.80

其他	125,176,267.48	240,640,116.83
合计	32,580,211,850.57	39,269,800,567.28

5、衍生金融工具

类别	期末金额					
	套期工具			非套期工具		
	名义金额	公允价值		名义金额	公允价值	
		资产	负债		资产	负债
利率衍生工具				25,423,325,650.00	30,979,065.14	
权益衍生工具					661,919,993.74	
其他衍生工具				10,255,293,965.31	113,834.48	
合计				35,678,619,615.31	693,012,893.36	

类别	期初金额					
	套期工具			非套期工具		
	名义金额	公允价值		名义金额	公允价值	
		资产	负债		资产	负债
利率衍生工具				24,428,800,600.00	27,010,542.48	296,230.00
权益衍生工具					472,130,303.05	
其他衍生工具						
合计				24,428,800,600.00	499,140,845.53	296,230.00

6、应收票据

(1) 应收票据分类列示

项目	期末余额	期初余额
银行承兑票据	5,112,006.18	3,735,559.44
合计	5,112,006.18	3,735,559.44

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	

按组合计提坏账准备的应收票据	5,112,006.18	100%			5,112,006.18	3,735,559.44	100%			3,735,559.44
其中：金融行业应收票据余额	5,112,006.18	100%			5,112,006.18	3,735,559.44	100%			3,735,559.44
合计	5,112,006.18	100%			5,112,006.18	3,735,559.44	100%			3,735,559.44

按组合计提坏账准备：

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
金融行业应收票据余额	5,112,006.18	0	0
合计	5,112,006.18		--

(2) 期末公司无已质押的应收票据

(3) 期末公司无已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

(4) 期末公司无因出票人未履约而将其转应收账款的票据

7、应收账款

(1) 应收账款分类披露

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）		金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
按单项计提坏账准备的应收账款										
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	10,634,356.40	0.85	3,783,589.10	35.58	6,850,767.30	1,500,000.00	0.12	1,500,000.00	100.00	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款										
应收政府部门及合作方款项	458,963,317.50	36.48			458,963,317.50	448,963,318.50	36.18			448,963,318.50
非金融行业应收款项余额	207,354,713.03	16.49	10,065,528.24	4.85	197,289,184.79	183,325,753.42	14.78	8,699,246.55	4.75	174,626,506.87
金融行业应收款项余额	580,827,975.04	46.18	11,914,773.96	2.05	568,913,201.08	607,080,504.74	48.92	11,892,923.72	1.96	595,187,581.02
组合小计	1,247,146,005.57	99.15	21,980,302.20	1.76	1,225,165,703.37	1,239,369,576.66	99.88	20,592,170.27	1.66	1,218,777,406.39
合计	1,257,780,361.97	100.00	25,763,891.30	2.05	1,232,016,470.67	1,240,869,576.66	100	22,092,170.27	1.78	1,218,777,406.39

按单项计提坏账准备的应收账款：

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款 1	1,500,000.00	1,500,000.00	100.00	预计无法收回
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款 2	9,134,356.40	2,283,589.10	25.00	根据预计可收回金额确定
合计	10,634,356.40	3,783,589.10	——	——

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款：

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
应收政府部门及合作方款项	458,963,317.50		
非金融行业应收款项余额	207,354,713.03	10,065,528.24	4.85
金融行业应收款项余额	580,827,975.04	11,914,773.96	2.05
合计	1,247,146,005.57	21,980,302.20	——

按账龄披露：

账龄	期末余额
1 年以内（含 1 年）	1,102,102,281.82
1 至 2 年（含 2 年）	89,799,326.39
2 到 3 年（含 3 年）	42,660,067.53
3 年以上	23,218,686.23
小计	1,257,780,361.97
减：坏账准备	25,763,891.30
合计	1,232,016,470.67

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

类别	期初余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	核销	
按单项计提坏账准备	1,500,000.00	2,283,589.10			3,783,589.10
按组合计提坏账准备	20,592,170.27	3,421,840.62	2,024,468.51	9,240.18	21,980,302.20
合计	22,092,170.27	5,705,429.72	2,024,468.51	9,240.18	25,763,891.30

(3) 本期核销的应收账款

项目	核销金额
----	------

应收物业费	9,240.18
-------	----------

应收账款核销说明：泛海物业应收物业费 9,240.18 元（归属期为 2014 年 3 月至 2016 年 12 月），经多种催收措施后仍无法收回，2021 年经审批做核销处理。

（4）按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	期末余额		
	应收账款	占应收账款合计数的比例（%）	坏账准备
法人一	79,963,651.56	6.36	-
法人二	65,979,316.58	5.24	-
法人三	40,626,843.70	3.23	-
法人四	32,837,942.74	2.61	1,641,897.14
法人五	21,757,753.77	1.73	-
合计	241,165,508.35	19.17	1,641,897.14

（5）期末无因金融资产转移而终止确认的应收账款。

（6）期末无转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额。

8、预付款项

（1）预付款项按账龄列示

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例（%）	金额	比例（%）
1 年以内（含 1 年）	802,048,015.41	95.88	542,587,226.92	93.73
1 至 2 年（含 2 年）	13,719,701.17	1.64	23,700,625.65	4.09
2 至 3 年（含 3 年）	12,757,232.69	1.52	3,906,627.43	0.67
3 年以上	7,996,720.09	0.96	8,689,506.56	1.51
合计	836,521,669.36	100.00	578,883,986.56	100.00

（2）按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

预付对象	期末余额	占预付款期末余额合计数的比例（%）
法人一	626,226,375.34	74.86
法人二	27,388,766.85	3.28
法人三	24,546,483.12	2.93
法人四	14,325,892.92	1.71

预付对象	期末余额	占预付款期末余额合计数的比例（%）
法人五	12,920,286.24	1.55
合计	705,407,804.47	84.33

9、应收保费

（1）应收保费按账龄列示

账龄	期末余额				期初余额			
	账面余额	比例（%）	坏账准备	账面价值	账面余额	比例（%）	坏账准备	账面价值
3 个月以内 （含 3 个月）	527,457,510.70	82.14	34,521,596.34	492,935,914.36	511,235,708.06	90.34	21,600,228.54	489,635,479.52
3 个月至 6 个月 （含 6 个月）	46,605,529.16	7.26	2,964,909.14	43,640,620.02	8,389,568.04	1.48	3,561,129.50	4,828,438.54
6 个月至 1 年 （含 1 年）	29,547,296.27	4.60	1,879,713.64	27,667,582.63	824,054.88	0.15	349,787.51	474,267.37
1 年以上	38,569,335.63	6.00	2,453,669.72	36,115,665.91	45,434,799.12	8.03	12,145,465.20	33,289,333.92
合计	642,179,671.76	100.00	41,819,888.84	600,359,782.92	565,884,130.10	100.00	37,656,610.75	528,227,519.35

（2）应收保费按险种列示

险种	期末余额		期初余额	
	账面余额	比例（%）	账面余额	比例（%）
保证保险	212,937,685.12	33.16	347,053,422.63	61.33
工程险	34,944,073.64	5.44	31,018,809.60	5.48
特殊风险保险	434,346.83	0.07	333,709.69	0.06
企业财产险	56,594,610.26	8.81	56,676,585.00	10.02
意外伤害险	83,484,981.66	13.00	71,833,427.27	12.69
船舶险	1,457,048.98	0.23	1,108,401.80	0.2
健康险	161,103,235.11	25.09	19,580,751.97	3.46
责任险	57,225,538.80	8.91	30,907,933.58	5.46
其他	33,998,151.36	5.29	7,371,088.56	1.3
合计	642,179,671.76	100.00	565,884,130.10	100

10、应收分保账款

账龄	期末余额	比例（%）	期初余额	比例（%）
	应收分保账款		应收分保账款	
3 个月以内（含 3 个月）	46,148,921.91	20.35	93,458,470.43	48.26
3 个月至 1 年（含 1 年）	100,575,168.89	44.35	54,982,472.29	28.38
1 年至 3 年（含 3 年）	40,955,750.85	18.06	31,793,723.23	16.41
3 年以上	39,096,187.41	17.24	13,469,297.45	6.95
合计	226,776,029.06	100.00	193,703,963.40	100.00
应收分保账款坏账准备	4,038,000.00	——	4,038,000.00	——
应收分保账款净额	222,738,029.06	——	189,665,963.40	——

11、其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利	217,701,475.91	3,937,915.93
其他应收款	2,705,976,144.67	2,703,167,122.79
合计	2,923,677,620.58	2,707,105,038.72

注：上表中其他应收款指扣除应收利息、应收股利后的其他应收款。

(1) 应收股利

项目（或被投资单位）	期末余额	期初余额
应收股票投资股利	217,701,475.91	6,203.03
应收基金投资股利		3,931,712.90
合计	217,701,475.91	3,937,915.93

(2) 其他应收款

1) 其他应收款按款项性质分类情况

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备的其他应收款	446,128,384.70	14.08	446,128,384.70	100.00		461,628,384.70	15.84	184,453,547.10	39.96	277,174,837.60
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款										
应收政府部门及合作方款项	1,320,433,375.92	41.68			1,320,433,375.92	135,227,378.69	4.64			135,227,378.69
非金融行业应收款项余额	147,669,736.02	4.66	7,214,489.96	4.89	140,455,246.06	245,090,075.19	8.41	11,535,501.25	4.71	233,554,573.94
金融行业应收款项余额	1,253,708,024.73	39.57	8,620,502.04	0.69	1,245,087,522.69	2,072,088,352.63	71.11	14,878,020.07	0.72	2,057,210,332.56
组合小计	2,721,811,136.67	85.92	15,834,992.00	0.58	2,705,976,144.67	2,452,405,806.51	84.16	26,413,521.32	1.08	2,425,992,285.19
合计	3,167,939,521.37	100.00	461,963,376.70		2,705,976,144.67	2,914,034,191.21	100.00	210,867,068.42		2,703,167,122.79

按单项计提坏账准备的其他应收款：

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
单项金额虽不重大但单项计提坏账的其他应收款	32,162,038.07	32,162,038.07	100.00	预计无法收回
单项金额重大但单项计提坏账的其他应收款	413,966,346.63	413,966,346.63	100.00	预计无法收回
合计	446,128,384.70	446,128,384.70	——	——

按组合计提坏账准备的其他应收款：

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
应收政府部门及合作方款项	1,320,433,375.92	-	
非金融行业应收款项余额	147,669,736.02	7,214,489.96	4.89
金融行业应收款项余额	1,253,708,024.73	8,620,502.04	0.69
合计	2,721,811,136.67	15,834,992.00	——

2) 坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失 (未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失 (已发生信用减值)	
期初余额	23,753,666.05	2,659,855.27	184,453,547.10	210,867,068.42
期初余额在本期	——	——	——	——
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	7,551.83	2,431,282.56	261,674,837.60	264,113,671.99
本期转回	13,410,862.03	-393,498.32		13,017,363.71
本期转销	-	-	-	-
本期核销	-	-	-	-
其他变动	-	-	-	-
期末余额	10,350,355.85	5,484,636.15	446,128,384.70	461,963,376.70

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

√ 适用 □ 不适用

报告期公司其他应收款坏账准备余额变动较大，主要系民生证券应收场外期权结算款，客户已无力还款，出于谨慎性考

虑计提减值准备。

3) 按账龄披露:

账龄	期末余额
1 年以内 (含 1 年)	2,337,890,452.10
1 至 2 年 (含 2 年)	513,496,916.98
2 到 3 年 (含 3 年)	104,179,286.09
3 年以上	212,372,866.20
小计	3,167,939,521.37
减: 坏账准备	461,963,376.70
合计	2,705,976,144.67

4) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

类别	期初余额	本期变动金额		期末余额
		计提	收回或转回	
其他应收款	210,867,068.42	264,113,671.99	13,017,363.71	461,963,376.70

本期无重要的坏账准备转回或收回。

5) 本期无实际核销的其他应收款

6) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例 (%)	坏账准备期末余额
法人一	应收股权转让款	1,200,000,000.00	1 年以内	37.88	
法人二	应收证券项目款	413,966,346.63	1-2 年	13.07	413,966,346.63
法人三	意向金	250,000,000.00	1 年以内	7.89	
法人四	代垫工程款	120,433,375.92	三年以上	3.80	
法人五	信托项目代垫款	71,000,000.00	1 年以内	2.24	710,000.00
合计	--	2,055,399,722.55	--	64.88	414,676,346.63

7) 期末无涉及政府补助的其他应收款项。

8) 期末无因金融资产转移而终止确认的其他应收款项。

9) 期末无转移其他应收款项且继续涉入形成的资产、负债金额。

12、买入返售金融资产

(1) 按金融资产分类

项目	期末余额	期初余额
债券	1,822,250,470.56	709,905,780.82
股票	643,379,443.40	766,284,607.01
小计	2,465,629,913.96	1,476,190,387.83
加：应收利息	4,871,860.96	1,316,972.24
减：减值准备	3,897,035.55	4,045,276.86
合计	2,466,604,739.37	1,473,462,083.21

(2) 约定购回、质押回购融出资金按剩余期限分类

项目	期末余额	期初余额
1 个月以内（含 1 个月）	249,370,000.00	104,610,000.00
1 个月至 3 个月内（含 3 个月）	55,000,000.00	
3 个月至 1 年内（含 1 年）	295,708,647.98	548,373,811.59
1 年以上	43,300,795.42	113,300,795.42
合计	643,379,443.40	766,284,607.01

13、存货

是否已执行新收入准则

√ 是 □ 否

(1) 存货分类

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

按性质分类：

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
非房地产业						
库存商品	37,483,313.70		37,483,313.70	29,146,336.30		29,146,336.30
原材料	25,294.87		25,294.87	18,998.20		18,998.20
低值易耗品	45,235.90		45,235.90	45,235.90		45,235.90
小计	37,553,844.47		37,553,844.47	29,210,570.40		29,210,570.40
房地产业						
开发成本	37,578,736,854.95	2,087,004,160.80	35,491,732,694.15	45,969,134,927.47	3,405,606,198.31	42,563,528,729.16
开发产品	6,710,356,384.74		6,710,356,384.74	7,122,276,598.84		7,122,276,598.84
一级开发成本	7,953,929,473.05		7,953,929,473.05	7,827,762,938.53		7,827,762,938.53
小计	52,243,022,712.74	2,087,004,160.80	50,156,018,551.94	60,919,174,464.84	3,405,606,198.31	57,513,568,266.53
合计	52,280,576,557.21	2,087,004,160.80	50,193,572,396.41	60,948,385,035.24	3,405,606,198.31	57,542,778,836.93

开发成本主要项目情况：

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资 (亿元)	期末余额	期初余额
北京泛海国际居住区二期（4#）	2011.03	2021.12	85	614,058,573.78	612,697,039.67
武汉中央商务区基础设施建设及其他项目	2007.06	2023.12	140.90	8,641,430,304.46	8,432,499,653.96
武汉中央商务区武汉中心	2009.09	2021.12	64.63	5,730,706,555.15	5,506,665,198.91
武汉中央商务区世贸中心	2013.10	2024.12	118.58	1,629,532,973.47	1,613,767,746.17
武汉中央商务区泛海时代中心	2016.03	2022.12	28.30	847,432,645.24	752,931,462.88
上海榆林路项目	未定	未定	未定	357,216,133.19	357,216,133.19
上海延庆路项目	未定	未定	未定	100,252,598.63	100,252,598.63
上海常熟路项目	未定	未定	未定	23,874,425.74	23,874,425.74
沈阳泛海国际居住区	2013.04	2021.12	5.09	276,416,114.61	276,426,114.61
美国洛杉矶泛海广场	2014.11	2022.12	22.5 亿美元	10,601,501,727.25	10,711,322,408.57
美国旧金山泛海中心	2016.10	2023.03	29.7 亿美元	-	8,759,208,333.77
美国夏威夷 KoOlina2#地项目	未定	未定	14.17 亿美元	1,721,714,673.29	1,731,629,853.00
美国夏威夷 KoOlina1#地项目	未定	未定	21.7 亿美元	2,693,093,080.46	2,710,338,749.52
美国夏威夷西区项目	未定	未定	15.6 亿美元	956,769,977.92	963,745,677.12
美国纽约项目	未定	未定	21.68 亿美元	3,384,737,071.75	3,416,559,531.74
合计	--	--		37,578,736,854.95	45,969,134,927.47

开发产品主要项目信息：

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
武汉中央商务区泛海国际居住区碧海园	2016.01	148,472,209.62	157,941.41	108,781,174.30	39,848,976.73
武汉中央商务区泛海国际 SOHO 城（宗地 11）	2012.12	145,388,323.70	2,062,205.80	3,058,500.60	144,392,028.90
武汉中央商务区泛海国际创业中心	2016.01	630,279,426.93	392,046.16		630,671,473.09
武汉中央商务区泛海国际居住区樱海园一期	2011.09	830,527.85	9,561.54	55,701.98	784,387.41
武汉中央商务区泛海国际居住区香海园	2014.12	11,370,731.70	533,664.43	669,096.90	11,235,299.23
武汉中央商务区泛海国际居住区松海园	2015.10	162,946,501.10	-884,038.59	38,896.38	162,023,566.13
武汉中央商务区泛海国际居住区悦海园	2013.12	1,897,812.97		7,187.99	1,890,624.98
武汉中央商务区城市广场二期	2019.12	1,045,816,210.02		1,393,109.55	1,044,423,100.47
武汉中央商务区泛海国际居住区兰海园	2013.11	29,362,745.25	959,851.62	4,199,209.75	26,123,387.12
武汉中央商务区泛海国际居住区竹海园	2014.12	20,084,105.06	-2,152,100.00	-2,054,668.11	19,986,673.17
武汉中央商务区泛海国际居住区桂海园	2016.06	99,770,593.46	8,966,427.02	11,328,205.73	97,408,814.75
武汉中央商务区泛海国际 SOHO 城（宗地 12）	2014.01	137,275,262.91	2,293,776.84	2,981,634.87	136,587,404.88
武汉中央商务区泛海国际居住区樱海园二期	2012.12	15,215,454.55		75,798.08	15,139,656.47
武汉中央商务区泛海国际居住区芸海园	2017.12	1,251,289,173.17	754,322.46	130,520,683.27	1,121,522,812.36
深圳泛海拉菲花园一期	2009.12	3,720,000.00			3,720,000.00
深圳泛海拉菲花园二期	2011.11	8,020,000.00			8,020,000.00
深圳泛海城市广场	2015.08	30,517,539.27			30,517,539.27
上海五原路项目	2019.09	140,472,516.43		140,472,516.43	
上海延庆路项目	2019.09	138,139,189.36			138,139,189.36
沈阳泛海国际居住区	2015.12	371,243,731.55		22,775,552.86	348,468,178.69

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
杭州泛海国际中心	2011.10	576,190.90		576,190.90	
青岛泛海名人广场一期	2000.12	14,994,152.99			14,994,152.99
北京泛海国际居住区 4 号地块	2016.12	2,699,418,959.18		106,765.74	2,699,312,193.44
北京光彩国际公寓车位	2003.09	11,280,755.81		28,315.56	11,252,440.25
泛海国际居住区 5、6、7、8 地块	2010.01	3,338,979.61			3,338,979.61
其他		555,505.45			555,505.45
合计	--	7,122,276,598.84	13,093,658.69	425,013,872.78	6,710,356,384.74

一级开发成本主要项目情况：

项目	拟平整土地面积 (平方米)	开工时间	期末余额	期初余额
北京星火站产业用地项目	478,471.00	2008.09	4,420,828,658.22	4,420,484,594.83
大连泛海国际休闲度假项目	484,305.00	2011.09	1,445,119,617.58	1,408,500,717.37
大连金龙湾水上旅游项目	476,005.00	2012.12	2,087,981,197.25	1,998,777,626.33
合计	——	——	7,953,929,473.05	7,827,762,938.53

(2) 存货跌价准备

项目	期初余额	本期增加金额	本期减少金额		期末余额	备注
			转出	外币折算差异		
开发成本	3,405,606,198.31		1,294,714,428.88	23,887,608.63	2,087,004,160.80	
合计	3,405,606,198.31		1,294,714,428.88	23,887,608.63	2,087,004,160.80	

注：本期美国旧金山泛海中心项目所属公司不再纳入合并范围，转出该项目存货跌价准备 12.95 亿元。

(3) 开发成本及一级开发成本期末余额中利息资本化的情况

存货项目名称	期初余额	本期增加	本期减少		期末余额	本期确认资本化金额的资本化率
			本期转出	外币折算		
武汉中央商务区基础设施及其他项目	5,810,668,478.31	502,144,691.27	269,396,884.75		6,043,416,284.83	8.62%
武汉中央商务区武汉中心	3,142,139,159.12	177,672,267.02			3,319,811,426.14	10.38%
武汉中央商务区泛海世贸中心	1,093,771,292.22				1,093,771,292.22	
武汉中央商务区泛海时代中心	232,757,847.11	10,977,900.21			243,735,747.32	12.00%
北京泛海国际居住区二期（4#地）	85,399,162.12				85,399,162.12	
沈阳泛海国际居住区首期	39,559,690.99				39,559,690.99	
美国纽约项目	632,472,211.75			7,157,282.47	625,314,929.28	
美国旧金山泛海中心	2,120,832,925.91		2,120,832,925.91			
美国夏威夷 KoOlina1#地项目	687,453,660.87			7,779,472.28	679,674,188.59	
美国夏威夷西区项目	151,506,856.85			1,714,505.96	149,792,350.89	
美国夏威夷 KoOlina2#地项目	346,115,317.94			3,916,765.12	342,198,552.82	
美国洛杉矶泛海广场	2,175,716,121.67			29,708,719.09	2,146,007,402.58	

存货项目名称	期初余额	本期增加	本期减少		期末余额	本期确认资本化金额的资本化率
			本期转出	外币折算		
星火站产业用地项目	1,370,423,883.43				1,370,423,883.43	
大连泛海国际休闲度假项目	528,657,708.72	36,558,150.21			565,215,858.93	11.00%
大连金龙湾水上旅游填海项目	819,295,291.66	88,933,124.05			908,228,415.71	9.94%
合计	19,236,769,608.67	816,286,132.76	2,390,229,810.66	50,276,744.92	17,612,549,185.85	

(4) 存货受限情况

项目名称	期初账面价值	期末账面价值	受限原因
武汉中央商务区项目	17,846,125,468.45	17,538,607,905.03	因借款受限
上海房地产项目	759,954,863.35	619,482,346.92	因借款受限
美国房地产项目	24,895,246,147.92	17,278,860,162.39	因借款受限
沈阳房地产项目	396,980,195.80	396,980,195.80	因借款受限
北京房地产项目	335,496,283.16	213,270,964.50	因借款受限
深圳房地产项目		16,938,261.38	因借款受限
合计	44,233,802,958.68	36,064,139,836.02	--

14、存出保证金

项目	币种	期末余额		期初余额	
		原币金额	人民币金额	原币金额	人民币金额
交易保证金	人民币		900,322,979.16		118,299,293.70
	港币	500,000.00	416,050.00	500,000.00	420,800.00
	美元	270,000.00	1,744,227.00	270,000.00	1,761,723.00
	小计	——	902,483,256.16	——	120,481,816.70
信用保证金	人民币		320,839,929.74		319,099,198.01
期货保证金	人民币		10,050,136.79		456,682,402.35
履约保证金	人民币		10,228,809.45		8,982,792.15
存放行业协会保证金	人民币		280,000.00		280,000.00
投标保证金	人民币		1,746,100.00		6,217,700.00

项目	币种	期末余额		期初余额	
其他	人民币		3,790,142.50		3,261,342.50
加：应收利息	人民币		20,624.78		76,979.51
合计		——	1,249,438,999.42	——	915,082,231.22

15、其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
预缴税金及留抵进项税	449,487,414.88	481,719,000.06
信托保障基金	25,511,000.00	120,648,586.47
预付赔付款	125,134,343.39	93,817,971.42
预付手续费	13,645,524.87	
合同取得成本	50,492,200.56	29,693,857.90
其他	88,763,688.46	33,536,692.51
合计	753,034,172.16	759,416,108.36

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

16、债权投资

(1) 按项目列示

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
企业债	128,707,167.31	679,395.20	128,027,772.11	407,540,226.31	443,041.99	407,097,184.32
应收贷款	12,398,867,156.11	2,538,339,749.93	9,860,527,406.18	12,672,867,840.65	2,511,098,805.91	10,161,769,034.74
合计	12,527,574,323.42	2,539,019,145.13	9,988,555,178.29	13,080,408,066.96	2,511,541,847.90	10,568,866,219.06

(2) 减值准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失 (未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失 (已发生信用减值)	
期初余额	87,587,480.81	230,857,236.69	2,193,097,130.40	2,511,541,847.90
期初余额在本期	——	——	——	——
--转入第二阶段	-52,249,531.49	52,249,531.49		
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	1,123,678.63	66,542,621.45	53,844,233.82	121,510,533.90
本期转回	1,735,125.80	115,823.68	33,702,048.36	35,552,997.84
本期转销				
本期核销		51,307,311.75		51,307,311.75
其他变动	-2,512,901.49	-3,601,437.67	-1,058,587.92	-7,172,927.08
期末余额	32,213,600.66	294,624,816.53	2,212,180,727.94	2,539,019,145.13

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

√ 适用 □ 不适用

本期债权投资核销 51,307,311.75 元,系子公司中国通海金融经批准核销。

17、长期股权投资

被投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备 期末余额
		企业合并增加	转入	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	其他		
合营企业											
中化中民（北京）投资管理有限公司	3,066,386.96				-581,907.88					2,484,479.08	
泛海控股国际投资*1			7,327,595,530.66							7,327,595,530.66	
小计	3,066,386.96		7,327,595,530.66		-581,907.88					7,330,080,009.74	
联营企业											
民生银行	9,816,690,041.02				383,720,197.51	18,748,599.06		-201,660,983.08	6,744,201.50	10,024,242,056.01	
亚太寰宇	363,035,918.73				-2,286,373.45					360,749,545.28	
东风公司*2	1,139,607,741.61				5,789,205.41					1,145,396,947.02	
三江电子	112,508,269.77				3,865,791.54					116,374,061.31	
酒管公司	25,082,515.57				3,689,864.90					28,772,380.47	

中车泛海智能制造投资（天津）合伙企业（有限合伙）	124,596,338.22			7,449.45						124,603,787.67	
北京元培泛海教育科技有限公司	30,615.67			-65.93						30,549.74	
苏州高新华富创业投资企业	32,312,554.97			-329,141.40				48,740.70		32,032,154.27	
苏州高华创业投资管理有限公司	609,328.12			-27,837.19				24,106.51		605,597.44	
Iddy Financial Technologies Limited	1,602,282.25			-141,509.17				-17,931.82		1,442,841.26	
天津市滨海产业基金管理有限公司	20,189,049.20									20,189,049.20	
小计	11,636,264,655.13			394,287,581.67	18,748,599.06	-	-201,660,983.08	6,799,116.89		11,854,438,969.67	
合计	11,639,331,042.09		7,327,595,530.66	393,705,673.79	18,748,599.06	-	-201,660,983.08	6,799,116.89		19,184,518,979.41	

*1.报告期，原公司境外子公司泛海控股国际投资董事会由两名董事增加至四名董事，两名新增董事由债权人委派。鉴于公司未能全面控制董事会，只能通过两名董事拥有共同决策的权力，因此对泛海控股国际投资作为合营企业按权益法核算。

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

18、其他权益工具投资

(1) 按项目列示

项目	期末余额	期初余额
股票		2,027,310.22
基金	33,373,407.91	
未上市股权	112,998,500.54	113,075,170.80
合计	146,371,908.45	115,102,481.02

(2) 非交易性权益工具投资情况

项目名称	确认的股利收入	累计利得	累计损失	其他综合收益转入留存收益的金额	指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的原因	其他综合收益转入留存收益的原因
股票			367,286,688.60	269,244.90	非交易目的持有	业务需要
基金				103,666.94	非交易目的持有	业务需要
未上市股权			4,129,085.66		非交易目的持有	业务需要
合计			371,415,774.26	372,911.84	——	——

19、存出资本保证金

存放银行	存放形式	存放期限	币种	期末余额	
				原币	本位币
浦发银行北京世纪城支行	定期存款	36 个月	人民币		90,000,000.00
厦门国际银行北京分行	定期存款	12 个月	美元	3,471,703.83	22,427,553.91
中国工商银行济南高新支行	定期存款	12 个月	人民币		150,000,000.00
中国工商银行济南高新支行	定期存款	12 个月	港币	53,687,877.05	44,673,682.49
华夏银行南宁分行营业部	定期存款	12 个月/24 个月/36 个月	人民币		274,000,000.00
浦发银行北京分行营业部	定期存款	24 个月/36 个月	人民币		229,000,000.00
加：应收利息					40,275,270.49
合计				——	850,376,506.89

存放银行	存放形式	存放期限	币种	期初余额	
				原币	本位币
浦发银行北京世纪城支行	定期存款	36 个月	人民币		90,000,000.00

广发银行北京魏公村支行	定期存款	12 个月	港币	52,170,779.37	43,906,927.92
厦门国际银行北京分行	定期存款	12 个月	美元	3,415,335.61	22,284,723.32
厦门国际银行北京分行	定期存款	12 个月	人民币		150,000,000.00
华夏银行南宁分行营业部	定期存款	12 个月/24 个月/36 个月	人民币		274,000,000.00
浦发银行北京分行营业部	定期存款	24 个月/36 个月	人民币		229,000,000.00
加：应收利息					32,487,824.36
合计				—	841,679,475.60

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。

20、投资性房地产

（1）采用公允价值计量模式的投资性房地产

项目	房屋、建筑物	合计
一、期初余额	12,671,621,395.12	12,671,621,395.12
二、本期变动	-3,122,427,720.28	-3,122,427,720.28
加：存货\固定资产转入		
其他增加		
减：处置	7,040,829.97	7,040,829.97
合并减少	3,082,899,678.50	3,082,899,678.50
其他转出	21,656,024.07	21,656,024.07
加：公允价值变动	-10,831,187.74	-10,831,187.74
其中：其他综合收益	-10,065,074.81	-10,065,074.81
其中：公允价值变动损益	-766,112.93	-766,112.93
三、期末余额	9,549,193,674.84	9,549,193,674.84

（2）投资性房地产按项目列示

业态	地区	项目	可租赁面积 (万平方米)	本期租金收入 (元)	期末公允价值(元)	期初公允价值(元)
商业	武汉	泛海城市广场一期商业及车位	5.97	9,399,355.35	1,610,766,700.00	1,610,766,700.00
		泛海城市广场二期购物中心	2.83	5,840,740.17	819,867,800.00	819,867,800.00
		泛海生活广场	1.41	1,784,093.18	334,283,009.76	335,016,100.00
		泛海国际居住区桂海园底商	0.05			9,275,221.82

业态	地区	项目	可租赁面积 (万平方米)	本期租金收入 (元)	期末公允价值(元)	期初公允价值(元)
	青 岛	泛海名人广场地下一层及地上五层	0.2		35,025,977.00	35,025,977.00
		泛海国际购物中心商业及车位	3.31		815,283,482.00	815,283,482.00
	北 京	光彩国际公寓部分底商	1.45	7,451,116.44	656,890,000.00	656,890,000.00
	深 圳	深圳泛海影城	0.63		115,674,271.00	115,674,271.00
		泛海城市广场商业	2.6	5,192,236.23	519,339,543.00	519,339,543.00
		荟芳园裙楼	0.25	202,865.44	39,215,614.00	39,215,614.00
写 字 楼	武 汉	泛海城市广场一期办公楼 (非自用部分)	2.39	4,616,945.72	477,765,400.00	477,765,400.00
	青 岛	泛海国际购物中心写字楼	1.71		319,173,680.00	319,173,680.00
	杭 州	杭州民生金融中心	3.36	20,707,568.23		999,470,000.00
	上 海	港陆广场	2.89	36,815,664.55	847,690,000.00	847,690,000.00
		港陆黄浦中心	1.1	8,499,676.98	244,320,000.00	244,320,000.00
	深 圳	泛海城市广场写字楼	0.67	3,277,502.84	128,270,517.00	128,270,517.00
		国际商会大厦	0.13	1,394,370.77	23,135,817.00	23,135,817.00
	旧 金 山	旧金山一街写字楼	0.2	1,054,798.36		165,902,968.39
酒 店	武 汉	泛海喜来登酒店	6.74		1,338,845,800.00	1,338,845,800.00
		费尔蒙酒店	5.09	3,333,333.33	933,141,914.08	945,985,400.00
	杭 州	泛海钓鱼台酒店	5.6	14,461,749.22		1,922,800,000.00
其 他	武 汉	樱海园一期幼儿园	0.24	171,086.94	28,825,800.00	28,825,800.00
		樱海园会所	0.15	338,457.63	30,383,300.00	30,383,300.00
	深 圳	泛海幼儿园	0.25	223,942.86	12,504,566.00	12,504,566.00
		拉菲二期文化室	0.2	262,914.29	41,877,618.00	41,877,618.00
		拉菲二期底商	0.25	1,949,443.79	63,960,732.00	63,960,732.00
		其他零星物业	0.87	2,848,054.17	112,952,134.00	116,275,640.00
	香 港	香港上环威利麻街 6 号威华 商业中心 6 楼 604 室	0.01			8,079,447.91

业态	地区	项目	可租赁面积 (万平方米)	本期租金收入 (元)	期末公允价值(元)	期初公允价值(元)
合计			50.55	129,825,916.49	9,549,193,674.84	12,671,621,395.12

(3) 未办妥产权证书的投资性房地产情况

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
城广二期购物中心	819,867,800.00	正在办理中
泛海生活广场	334,283,009.76	正在办理中
樱海园会所	30,383,300.00	正在办理中
樱海园一期幼儿园	28,825,800.00	正在办理中
合计	1,213,359,909.76	

(4) 其他说明

期末因公司借款投资性房地产受限资产账面价值为 8,952,670,698.71 元。

21、固定资产

项目	期末余额	期初余额
固定资产	732,482,638.87	911,114,530.28
固定资产清理		
合计	732,482,638.87	911,114,530.28

(1) 固定资产情况

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	电子设备及其他	合计
一、账面原值：					
1.期初余额	750,162,394.83	49,522,449.08	96,002,056.43	725,264,472.19	1,620,951,372.53
2.本期增加金额	9,488,415.92	17,514.56	2,074,182.00	10,815,771.25	22,395,883.73
(1) 购置	4,870,400.99	17,514.56	2,063,785.06	10,815,771.25	17,767,471.86
(2) 其他	4,618,014.93		10,396.94		4,628,411.87
3.本期减少金额	115,221,701.88	308,526.80	4,922,508.39	76,829,407.59	197,282,144.66
(1) 处置或报废		308,526.80	1,165,909.07	8,617,245.42	10,091,681.29
(2) 企业合并减少	96,146,513.70		740,980.32	2,160,636.78	99,048,130.80
(3) 其他	19,075,188.18		3,015,619.00	66,051,525.39	88,142,332.57

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	电子设备及其他	合计
4.期末余额	644,429,108.87	49,231,436.84	93,153,730.04	659,250,835.85	1,446,065,111.60
二、累计折旧					
1.期初余额	155,189,951.95	20,983,526.74	67,313,459.87	466,349,903.69	709,836,842.25
2.本期增加金额	8,327,785.60	2,193,232.88	3,725,139.80	32,670,686.37	46,916,844.65
(1) 计提	8,316,363.35	2,193,232.88	3,719,393.87	32,604,685.23	46,833,675.33
(2) 其他	11,422.25		5,745.93	66,001.14	83,169.32
3.本期减少金额	1,111,514.86	281,753.43	4,099,009.76	37,678,936.12	43,171,214.17
(1) 处置或报废		281,753.43	527,912.21	7,421,074.26	8,230,739.90
(2) 企业合并减少	698,726.06		740,980.32	1,870,584.84	3,310,291.22
(3) 其他	412,788.80		2,830,117.23	28,387,277.02	31,630,183.05
4.期末余额	162,406,222.69	22,895,006.19	66,939,589.91	461,341,653.94	713,582,472.73
三、账面价值					
1.期末账面价值	482,022,886.18	26,336,430.65	26,214,140.13	197,909,181.91	732,482,638.87
2.期初账面价值	594,972,442.88	28,538,922.34	28,688,596.56	258,914,568.50	911,114,530.28

(2) 通过经营租赁租出的固定资产

项目	期末账面价值
房屋及建筑物	88,992,478.58

(3) 未办妥产权证书的固定资产情况

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
房屋及建筑物	87,562,686.27	历史遗留及达到预定可使用状态转入固定资产但未及时办理产权证

22、在建工程

项目	期末余额	期初余额
在建工程	2,398,393,451.56	2,401,950,694.81
合计	2,398,393,451.56	2,401,950,694.81

(1) 在建工程情况

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
印尼棉兰项目	2,589,889,112.77	233,674,402.06	2,356,214,710.71	2,613,565,275.33	236,349,012.29	2,377,216,263.04

民生证券软件系统开发	35,164,758.44		35,164,758.44	17,237,927.22		17,237,927.22
民生信托软件系统开发	7,013,982.41		7,013,982.41	7,496,504.55		7,496,504.55
合计	2,632,067,853.62	233,674,402.06	2,398,393,451.56	2,638,299,707.10	236,349,012.29	2,401,950,694.81

(2) 重要在建工程项目本期变动情况

项目名称	预算数	期初余额	本期增加金额	减值准备	其他减少 (外币折算)	期末余额
印尼棉兰项目	5.67 亿美元	2,613,565,275.33		233,674,402.06	23,676,162.56	2,356,214,710.71
合计		2,613,565,275.33		233,674,402.06	23,676,162.56	2,356,214,710.71

续上表

项目名称	工程累计投入 占预算比例	工程进度	利息资本化累计 金额	其中：本期利息资 本化金额	本期利息 资本化率	资金来源
印尼棉兰项目	70.00%	70.00%	313,676,240.94			自有资金及借款
合计	——	——	313,676,240.94		——	——

(3) 本期计提在建工程减值准备情况

项目	本期计提金额	计提原因
印尼棉兰项目	0	本期未计提减值准备
合计	0	--

23、使用权资产

项目	房屋及建筑物	电子设备及其他	合计
一、账面原值：			
1.期初余额	1,118,487,892.67	2,477,346.96	1,120,965,239.63
2.本期增加金额	124,071,766.32		124,071,766.32
（1）新增	124,071,766.32		124,071,766.32
（2）其他			-
3.本期减少金额	21,712,730.16		21,712,730.16
（1）减少	19,893,598.63		19,893,598.63
（2）其他	1,819,131.53		1,819,131.53
4.期末余额	1,220,846,928.83	2,477,346.96	1,223,324,275.79
二、累计折旧			
1.期初余额	82,211,427.81		82,211,427.81

2.本期增加金额	178,394,139.03	166,825.20	178,560,964.23
（1）计提	178,394,139.03	166,825.20	178,560,964.23
（2）其他			
3.本期减少金额	10,278,899.13		10,278,899.13
（1）处置	9,515,192.50		9,515,192.50
（2）其他	763,706.63		763,706.63
4.期末余额	250,326,667.71	166,825.20	250,493,492.91
三、账面价值			-
1.期末账面价值	970,520,261.12	2,310,521.76	972,830,782.88
2.期初账面价值	1,036,276,464.86	2,477,346.96	1,038,753,811.82

24、无形资产

（1）无形资产情况

项目	土地使用权	软件	交易席位费	商标权	合计
一、账面原值					
1.期初余额	1,794,778.00	442,595,855.32	30,472,663.26	747,202.19	475,610,498.77
2.本期增加金额		46,267,609.28			46,267,609.28
（1）购置		46,267,609.28			46,267,609.28
（2）其他					
3.本期减少金额		11,928,604.43	161,907.17		12,090,511.60
（1）处置		7,524,752.48			7,524,752.48
（2）其他		4,403,851.95	161,907.17		4,565,759.12
4.期末余额	1,794,778.00	476,934,860.17	30,310,756.09	747,202.19	509,787,596.45
二、累计摊销					
1.期初余额	672,410.43	264,745,443.01	10,145,640.06	180,899.36	275,744,392.86
2.本期增加金额	19,552.86	27,567,773.33		4,849.08	27,592,175.27
（1）计提	19,552.86	27,567,773.33		4,849.08	27,592,175.27
（2）其他					
3.本期减少金额		4,433,594.06			4,433,594.06
（1）处置		313,533.86			313,533.86
（2）其他		4,120,060.20			4,120,060.20
4.期末余额	691,963.29	287,879,622.28	10,145,640.06	185,748.44	298,902,974.07
三、账面价值					

1.期末账面价值	1,102,814.71	189,055,237.89	20,165,116.03	561,453.75	210,884,622.38
2.期初账面价值	1,122,367.57	177,850,412.31	20,327,023.20	566,302.83	199,866,105.91

(2) 交易席位费按交易所分类列示如下

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、交易席位费原价				
1、上海证券交易所	11,923,244.40			11,923,244.40
其中：A 股	10,060,866.90			10,060,866.90
B 股	1,862,377.50			1,862,377.50
2、深圳证券交易所	3,742,063.20			3,742,063.20
其中：A 股	3,742,063.20			3,742,063.20
B 股				
3、香港证券交易所	14,307,355.66		161,907.17	14,145,448.49
4、新三板	500,000.00			500,000.00
小 计	30,472,663.26		161,907.17	30,310,756.09
二、交易席位费累计摊销额				
1、上海证券交易所	7,857,366.36			7,857,366.36
其中：A 股	6,662,336.42			6,662,336.42
B 股	1,195,029.94			1,195,029.94
2、深圳证券交易所	2,288,273.70			2,288,273.70
其中：A 股	2,288,273.70			2,288,273.70
B 股				
小 计	10,145,640.06			10,145,640.06
三、交易席位费账面价值				
1、上海证券交易所	4,065,878.04			4,065,878.04
其中：A 股	3,398,530.48			3,398,530.48
B 股	667,347.56			667,347.56
2、深圳证券交易所	1,453,789.50			1,453,789.50
其中：A 股	1,453,789.50			1,453,789.50
B 股				
3、香港证券交易所	14,307,355.66		161,907.17	14,145,448.49
4、新三板	500,000.00			500,000.00
小 计	20,327,023.20		161,907.17	20,165,116.03

25、商誉

(1) 商誉账面原值

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		企业合并 形成	外币折算	处置	外币折算	
受让信华公司 35%股权*1	83,179,500.00					83,179,500.00
收购深圳公司少数股东股权*2	7,068,470.65					7,068,470.65
收购民生证券股权*3	74,475,977.79					74,475,977.79
中泛集团收购中泛控股股权*4	697,473,757.68				7,892,863.30	689,580,894.38
收购金多宝公司股权*5	220,913.21					220,913.21
收购亚太财险股权*6	1,190,690,401.69					1,190,690,401.69
中泛控股收购 PT.Banyuasin Power 股权*7	1,968,909.97				22,280.89	1,946,629.08
收购民生信托股权*8	401,897,294.32					401,897,294.32
中泛集团收购中国通海金融股权*9	683,310,954.21				7,732,591.93	675,578,362.28
合计	3,140,286,179.52				15,647,736.12	3,124,638,443.40

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

*2 系本公司 2007 年收购深圳光彩少数股东股权，投资成本与该公司交易日可辨认净资产份额之间的差额以商誉列示。

*3 系本公司控股股东中国泛海及股东泛海能源于初始收购民生证券时投资成本与该公司交易日可辨认净资产份额之间的差额以商誉列示。

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

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

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

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

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

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

(2) 商誉减值准备

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		计提	其他	处置	外币折算	

受让信华公司 35%股权	83,179,500.00				83,179,500.00
中泛集团收购中泛控股股权	683,039,161.57			7,729,516.24	675,309,645.33
合计	766,218,661.57			7,729,516.24	758,489,145.33

商誉减值测试方法和减值准备计提方法：

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

26、长期待摊费用

项目	期初余额	本期增加	本期摊销	其他减少	期末余额
租入固定资产改良支出	8,184,619.68	1,006,174.68	2,192,915.23		6,997,879.13
系统技术服务费	7,104,782.47	12,857.00	2,271,178.01		4,846,461.46
装修费	44,388,698.92	3,402,201.33	13,752,794.94	66,555.84	33,971,549.47
网络布线费	6,593.11		3,093.24		3,499.87
其他	3,597,950.39	1,986,474.87	308,013.19		5,276,412.07
合计	63,282,644.57	6,407,707.88	18,527,994.61	66,555.84	51,095,802.00

27、递延所得税资产/递延所得税负债

（1）未经抵销的递延所得税资产

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	2,957,052,191.61	716,095,841.11	2,699,817,638.31	651,522,033.61
可弥补亏损	6,523,165,611.25	1,633,735,253.91	6,711,897,951.95	1,678,792,364.03
未实现利润	1,235,589,144.40	308,897,286.10	1,245,575,533.96	311,393,883.49
土地增值税暂时性差异	2,463,488,315.72	615,872,078.93	2,406,862,166.92	601,715,541.73
预提费用等产生的暂时性差异	908,291,990.20	227,072,997.55	947,163,159.08	236,790,789.77
金融工具公允价值变动	386,083,203.52	93,428,394.84	198,884,326.38	46,593,280.23
其他	2,516,853,178.52	629,163,385.39	1,703,436,962.97	425,808,760.25
合计	16,990,523,635.22	4,224,265,237.83	15,913,637,739.57	3,952,616,653.11

(2) 未经抵销的递延所得税负债

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
交易性金融工具、衍生金融工具的估值	1,685,205,197.24	421,301,299.31	960,801,311.56	240,200,327.89
投资性房地产公允价值变动及税务折旧差异	3,423,815,663.25	856,410,730.59	3,923,927,541.20	978,735,630.46
固定资产加速折旧	568,719,249.41	141,492,994.67	565,001,509.80	140,555,698.54
开发成本暂时性差异	1,767,819,024.50	441,641,754.18	1,791,650,713.57	448,303,630.02
其他	80,849,144.70	18,949,980.74	76,359,080.78	17,813,016.54
合计	7,526,408,279.10	1,879,796,759.49	7,317,740,156.91	1,825,608,303.45

(3) 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

项目	递延所得税资产和负债 期末互抵金额	抵销后递延所得税资产 或负债期末余额	递延所得税资产和负债 期初互抵金额	抵销后递延所得税资产 或负债期初余额
递延所得税资产	240,973,097.64	3,983,292,140.19	242,607,674.77	3,710,008,978.34
递延所得税负债	240,973,097.64	1,638,823,661.85	242,607,674.77	1,583,000,628.68

(4) 未确认递延所得税资产明细

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异		
可抵扣亏损	452,131,656.91	268,106,908.12
合计	452,131,656.91	268,106,908.12

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

(5) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年份	期末金额	期初金额	备注
2021	26,737,001.90	172,481,350.35	
2022	247,872,211.99		
2023	82,979,018.37		
2024			
2025			
其他年度	94,543,424.65	95,625,557.77	
合计	452,131,656.91	268,106,908.12	--

28、其他非流动资产

项目	期末余额	期初余额
信托保障基金	113,417,140.39	123,601,769.67
预付长期资产资本化开支	268,198,113.41	270,879,278.53
借款及应收利息(上海电建,GSG)	220,070,616.57	222,248,190.60
预缴土地注资产生的土地增值税	113,410,005.75	116,361,458.23
风险质押金		20,856,090.89
其他	39,395,131.08	39,546,581.69
合计	754,491,007.20	793,493,369.61

29、短期借款

项目	期末余额	期初余额
抵押和保证借款*1	9,354,072,903.51	8,677,347,832.01
抵押借款*2	4,029,530,181.79	4,486,746,915.13
保证借款*3	1,935,900,000.00	4,293,900,000.00
信用借款	258,778,499.05	305,144,469.05
加：应付利息	771,053,476.83	501,974,606.51
合计	16,349,335,061.18	18,265,113,822.70

***1 抵押和保证借款**

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

***2 抵押借款**

以上抵押借款主要由存货、投资性房地产、股权作为抵押。

***3 保证借款**

以上保证借款主要由中国泛海及实际控制人提供担保。

*4 截止 2021 年 6 月 30 日，本公司短期借款中，存在已到期未偿还的借款本金 200,000,000.00 元。

30、应付短期融资款

类型	发行日期	到期日期	票面利率	期初账面余额	本期增加额	本期减少额	期末账面余额
收益权凭证	2017.3 至 2021.6	2017.3 至 2021.9	4%-6.3%	730,933,462.04	2,508,516,220.82	194,483,586.29	3,044,966,096.57
合计				730,933,462.04	2,508,516,220.82	194,483,586.29	3,044,966,096.57

31、拆入资金

项目	期末余额	期初余额
非银行金融机构拆入资金	1,300,000,000.00	1,300,000,000.00
银行金融机构拆入资金	1,815,172,240.01	2,046,875,256.81
加：应付利息	10,700,521.48	12,066,800.65
合计	3,125,872,761.49	3,358,942,057.46

32、交易性金融负债

项目	期末余额	期初余额
交易性金融负债	2,189,802,232.98	1,380,896,981.02
其中：回购业务	1,383,600,068.37	225,315,826.44
债券借贷	806,202,164.61	1,155,581,154.58
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	77,952,345.15	2,362,192,739.65
其中：结构化主体中其他投资者享有份额	77,952,345.15	2,362,192,739.65
合计	2,267,754,578.13	3,743,089,720.67

33、应付账款**(1) 应付账款列示**

项目	期末余额	期初余额
应付工程款	1,950,688,763.68	2,084,324,379.52
预提工程款	1,367,160,677.97	1,695,106,409.51
物业类费用	34,598,533.27	34,208,947.74
物资采购款	443,055,338.19	363,230,276.71
应付货币保证金	1,713,697,546.07	1,172,577,459.00
其他	75,982,587.74	201,490,299.20
合计	5,585,183,446.92	5,550,937,771.68

(2) 账龄超过 1 年的重要应付账款

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
应付工程款 1	144,144,937.39	工程尚未结算
应付工程款 2	95,970,070.23	工程尚未结算
应付工程款 3	77,629,303.88	工程尚未结算

合计	317,744,311.50	--
----	----------------	----

34、预收款项

项目	期末余额	期初余额
预收股权转让款	3,483,007,998.35	3,310,500,000.00
预收房屋租赁款	45,469,255.42	32,021,926.91
预收其他	188,300.00	238,458.94
合计	3,528,665,553.77	3,342,760,385.85

35、合同负债

(1) 合同负债列示

项目	期末余额	期初余额
预收售楼款	3,109,110,075.18	2,741,294,020.46
预收材料及设备款	16,362,258.38	17,614,477.95
预收装修款	1,608,488.54	1,608,488.54
预收物业类款项	61,468,809.96	59,813,828.58
预收手续费及佣金	109,961,275.41	44,419,242.27
预收其他款项	13,469,410.22	23,259,205.56
合计	3,311,980,317.69	2,888,009,263.36

(2) 其中预收售楼款如下:

项目名称	期末余额	期初余额	预计竣工时间	预售比例
武汉中央商务区泛海国际居住区-芸海园	2,221,055,158.10	2,045,232,419.05	已竣工	98.75%
武汉中央商务区泛海国际居住区-v46	260,249,484.26	255,832,207.95	已竣工	38.00%
武汉中央商务区泛海国际居住区-松海园	153,691,801.62	154,039,420.67	已竣工	100.00%
武汉中央商务区泛海时代中心	28,571,428.57	44,901,428.57	2022.12	100.00%
武汉中心泛海国际居住区-碧海园	42,151,729.00	119,142,462.28	已竣工	75.40%
武汉中央商务区 SOHO 城项目	2,566,832.00	2,566,832.00	已竣工	98.28%
北京泛海国际居住区二期（四号地住宅项目）	2,010,936.19	2,010,936.19	已竣工	99.68%
北京泛海国际居住区一期	679,521.00	580,000.00	已竣工	100.00%
武汉中央商务区泛海国际居住区-桂海园	3,054,202.86	4,184,238.10	已竣工	100.00%
武汉中心泛海国际居住区-兰海园	17,542,380.00	14,966,438.10	已竣工	97.19%
武汉中央商务区泛海国际居住区-樱海园二期	262,530.48	262,530.48	已竣工	99.14%

项目名称	期末余额	期初余额	预计竣工时间	预售比例
武汉中央商务区泛海国际居住区-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	3,368,380.00	60,000.00	已竣工	100.00%
武汉中央商务区泛海国际中心地下房屋	29,964,952.38		已竣工	100.00%
泛海城市广场泛海国际居住区-竹海园	50,000.00	50,000.00	已竣工	99.75%
沈阳泛海国际居住区	4,117,000.00	8,533,939.00	已竣工	8.04%
武汉中央商务区泛海国际居住区桂府	339,673,738.72	88,831,168.07	2023.3	52.68%
合计	3,109,110,075.18	2,741,294,020.46		

(3) 账龄超过一年的重要合同负债

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
武汉中央商务区泛海国际居住区-松海园	153,438,994.00	尚未网签
合计	153,438,994.00	--

36、卖出回购金融资产款

项目	期末余额	期初余额
债券	10,109,176,624.66	13,635,028,649.91
加：应计利息	2,627,968.69	3,442,957.18
合计	10,111,804,593.35	13,638,471,607.09

37、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	2,081,565,994.05	2,216,780,857.27	1,891,477,131.33	2,406,869,719.99
二、离职后福利-设定提存计划	107,411.15	83,687,652.74	83,283,783.09	511,280.80
三、辞退福利	558,970.03	22,011,765.23	21,843,266.00	727,469.26
四、其他职工福利	38,877,856.52	396,448.72	5,094,383.32	34,179,921.92
合计	2,121,110,231.75	2,322,876,723.96	2,001,698,563.74	2,442,288,391.97

(2) 短期薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	1,670,198,273.02	2,021,340,804.81	1,696,620,607.07	1,994,918,470.76

2、职工福利费	91,849.68	11,880,029.86	11,894,979.54	76,900.00
3、社会保险费	3,350,906.45	52,728,845.66	48,491,565.10	7,588,187.01
其中：医疗保险费	2,883,838.33	49,185,937.20	45,495,726.61	6,574,048.92
工伤保险费	177,924.21	1,078,990.08	834,528.20	422,386.09
生育保险费	289,143.91	2,463,918.38	2,161,310.29	591,752.00
4、住房公积金	2,960,382.40	62,936,761.43	61,692,528.89	4,204,614.94
5、工会经费和职工教育经费	185,882,959.76	22,828,299.49	23,514,340.94	185,196,918.31
6、短期带薪缺勤	3,619,391.26	-	57,761.65	3,561,629.61
7、短期利润分享计划	214,625,087.80	44,212,227.95	48,193,062.65	210,644,253.10
8、其他短期薪酬	837,143.68	853,888.07	1,012,285.49	678,746.26
合计	2,081,565,994.05	2,216,780,857.27	1,891,477,131.33	2,406,869,719.99

(3) 设定提存计划列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	104,773.35	80,602,245.66	80,207,575.42	499,443.59
2、失业保险费	2,637.80	3,085,407.08	3,076,207.67	11,837.21
合计	107,411.15	83,687,652.74	83,283,783.09	511,280.80

38、应交税费

项目	期末余额	期初余额
增值税	106,384,438.49	140,525,566.89
营业税	299,303.81	302,729.61
企业所得税	916,952,944.31	846,033,958.84
土地增值税	2,588,777,687.44	2,496,802,921.36
个人所得税	41,073,193.20	33,864,478.24
土地使用税	11,288,473.82	6,749,787.90
城建税	10,871,782.92	12,445,667.07
教育费附加	6,090,894.53	6,949,315.37
地方教育费附加	3,113,935.88	3,342,516.37
利息税	175,044,555.53	177,439,118.76
房产税	20,764,446.22	16,755,199.36
车船使用税	20,383,855.28	63,134,810.08
其他	22,826,848.95	26,151,499.74
合计	3,923,872,360.38	3,830,497,569.59

39、其他应付款

项目	期末余额	期初余额
应付利息	418,935,826.23	
应付股利	171,409,943.55	171,409,943.55
其他应付款	10,764,721,058.53	12,277,535,911.01
合计	11,355,066,828.31	12,448,945,854.56

(1) 应付利息

项目	期末余额	期初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	374,097,835.96	
分期付息到期还本的长期应付款利息	20,777,041.42	
短期借款应付利息	24,060,948.85	
合计	418,935,826.23	

重要的已逾期未支付的利息情况：

借款单位	逾期金额	逾期原因
烟台山高弘灏投资中心（有限合伙）	228,230,222.21	欠付利息
合计	228,230,222.21	--

(2) 应付股利

项目	期末余额	期初余额
普通股股利	171,409,943.55	171,409,943.55
合计	171,409,943.55	171,409,943.55

(3) 其他应付款

1) 按款项性质列示其他应付款

项目	期末余额	期初余额
往来款	2,712,596,695.17	3,709,119,854.95
押金、保证金	292,425,773.03	324,253,125.77
购房款意向款	2,881,460,977.03	3,544,439,818.03
其他应付费用	496,837,965.15	520,525,531.51
金融证券准备金类	36,695,783.83	35,374,857.63

项目	期末余额	期初余额
金融证券暂收款	6,067,138.91	4,613,250.71
土地返还款	4,338,636,725.41	4,139,209,472.41
合计	10,764,721,058.53	12,277,535,911.01

2) 账龄超过 1 年的重要其他应付款

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
土地返还款	4,139,209,472.41	尚未结算
购房款意向款	2,579,605,191.80	尚未结算
合计	6,718,814,664.21	

40、保险合同准备金

(1) 保险合同准备金

项目	期初余额	本期增加	本期减少			期末金额
			赔付款项	提前解除	其他	
再保前：	3,078,937,807.50	3,044,761,963.12	1,496,468,113.27		1,298,599,700.58	3,328,631,956.77
未到期责任准备金	1,906,143,393.79	1,246,133,188.14			1,298,599,700.58	1,853,676,881.35
未决赔款准备金	1,172,794,413.71	1,798,628,774.98	1,496,468,113.27			1,474,955,075.42
分保准备金资产：	175,170,733.18	201,163,190.05	55,358,712.84		42,622,962.88	278,352,247.51
未到期责任准备金	83,871,104.92	60,832,217.81			42,622,962.88	102,080,359.85
未决赔款准备金	91,299,628.26	140,330,972.24	55,358,712.84			176,271,887.66
再保后：	2,903,767,074.32	2,843,598,773.06	1,441,109,400.43		1,255,976,737.69	3,050,279,709.26
未到期责任准备金	1,822,272,288.87	1,185,300,970.32			1,255,976,737.69	1,751,596,521.50
未决赔款准备金	1,081,494,785.45	1,658,297,802.74	1,441,109,400.43			1,298,683,187.76

再保前保险合同准备金的未到期期限情况如下：

项目	期末金额			期初余额		
	1 年以下 (含 1 年)	1 年以上	合计	1 年以下 (含 1 年)	1 年以上	合计
未到期责任准备金	1,663,498,758.33	190,178,123.02	1,853,676,881.35	1,713,402,873.35	192,740,520.44	1,906,143,393.79
原保险合同	1,654,036,383.43	182,415,353.39	1,836,451,736.82	1,675,663,670.87	185,488,958.93	1,861,152,629.80
再保险合同	9,462,374.90	7,762,769.63	17,225,144.53	37,739,202.48	7,251,561.51	44,990,763.99
未决赔款准备金	1,139,111,657.07	335,843,418.35	1,474,955,075.42	903,147,353.92	269,647,059.79	1,172,794,413.71
原保险合同	1,050,268,614.93	309,649,892.21	1,359,918,507.14	817,232,539.87	243,996,010.82	1,061,228,550.69

项目	期末金额			期初余额		
	1 年以下 (含 1 年)	1 年以上	合计	1 年以下 (含 1 年)	1 年以上	合计
再保险合同	88,843,042.14	26,193,526.14	115,036,568.28	85,914,814.05	25,651,048.97	111,565,863.02
合计	2,802,610,415.40	526,021,541.37	3,328,631,956.77	2,616,550,227.27	462,387,580.23	3,078,937,807.50

再保前合同未决赔款准备金的明细如下：

项目	期末余额	期初余额
已发生已报案未决赔款准备金	1,072,866,564.47	888,496,029.29
已发生未报案未决赔款准备金	354,161,977.89	244,008,140.60
理赔费用准备金	47,926,533.06	40,290,243.82
合计	1,474,955,075.42	1,172,794,413.71

(2) 其他保费准备金

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
养殖业保险	428,411.36	618,907.64	-	1,047,319.00
种植业保险	2,652,869.70	2,002,026.93	-	4,654,896.63
地震巨灾保险	31,607.26	1,825.84	-	33,433.10
合计	3,112,888.32	2,622,760.41	-	5,735,648.73

41、代理买卖证券款

(1) 代理买卖证券款按业务类别列示

项目	期末余额	期初余额
普通经纪业务代理买卖证券款	8,800,655,758.74	9,943,392,845.88
信用经纪业务代理买卖证券款	544,238,111.36	547,682,736.13
衍生经纪业务代理买卖证券款	35,348,670.26	33,471,286.69
小计	9,380,242,540.36	10,524,546,868.70
加：应付利息	977,072.86	1,056,960.95
合计	9,381,219,613.22	10,525,603,829.65

(2) 普通经纪业务代理买卖证券款

分币种列示：

币种	期末余额		期初余额	
	原币金额	折人民币金额	原币金额	折人民币金额

币种	期末余额		期初余额	
	原币金额	折人民币金额	原币金额	折人民币金额
人民币	7,416,643,385.88	7,416,643,385.88	8,325,777,354.13	8,325,777,354.13
港币	1,184,646,408.39	985,642,637.05	1,462,333,269.16	1,230,645,917.28
美元	55,289,208.40	357,238,488.41	57,552,041.85	375,492,650.93
欧元	13,904.46	106,952.58	34,639.53	277,719.71
英镑	19,846.11	177,652.23	12,251.34	108,842.27
澳元	14,682.41	71,351.04	19,507.64	97,910.88
日元	62,805,281.00	3,673,518.41	87,322,519.00	5,519,206.51
新加坡币	12,732.99	61,198.45	12,679.83	62,557.17
加元	17,343.66	90,451.70	17,163.67	87,819.00
泰铢	177,483,295.65	35,797,928.83	18,878,595.79	4,111,917.68
其他		1,152,194.16		1,210,950.32
合计		8,800,655,758.74		9,943,392,845.88

按客户性质列示：

项目	期末余额	期初余额
个人客户	8,295,546,170.98	9,004,200,547.00
法人客户	505,109,587.76	939,192,298.88
合计	8,800,655,758.74	9,943,392,845.88

(3) 信用交易代理买卖证券款

分币种列示：

币种	期末余额		期初余额	
	原币金额	折人民币金额	原币金额	折人民币金额
人民币	544,238,111.36	544,238,111.36	547,682,736.13	547,682,736.13
合计	——	544,238,111.36	——	547,682,736.13

按客户性质列示：

项目	期末余额	期初余额
个人客户	518,517,035.89	535,288,415.32
法人客户	25,721,075.47	12,394,320.81
合计	544,238,111.36	547,682,736.13

(4) 衍生经纪业务信用交易代理买卖证券款

分币种列示：

币种	期末余额		期初余额	
	原币金额	折人民币金额	原币金额	折人民币金额
人民币	35,348,670.26	35,348,670.26	33,471,286.69	33,471,286.69
合计	——	35,348,670.26		33,471,286.69

按客户性质列示：

项目	期末余额	期初余额
个人客户	21,341,380.64	23,462,059.12
法人客户	14,007,289.62	10,009,227.57
合计	35,348,670.26	33,471,286.69

42、一年内到期的非流动负债**(1) 一年内到期的非流动负债明细**

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	16,987,699,624.05	13,676,387,085.56
一年内到期的应付债券*1	7,035,691,919.40	13,719,544,050.53
一年内到期的长期应付款	550,390,824.61	526,938,021.53
一年内到期的租赁负债	469,782,160.15	317,714,864.86
小计	25,043,564,528.21	28,240,584,022.48
加：应付利息	1,505,497,037.06	1,334,003,512.14
合计	26,549,061,565.27	29,574,587,534.62

*1 可转换公司债券的转股条件、转股时间说明：

2018 年 12 月 27 日，控股子公司中泛控股按面值发行本金总额港币 600,000,000 元的 5 年期 6.0% 可换股票据。可换股票据于 2018 年 12 月 28 日在新加坡证券交易有限公司上市。票据持有人有权选择按初步换股价每股股份港币 0.71 元将每一份票据转换（事前已赎回、转换或购回并注销者除外）为中泛控股已发行及缴足股款股本中每股面值港币 0.01 元的已缴足股款普通股，初步换股价可就本公司的已发行股份作出反摊薄调整。除非事前已赎回、转换或购回并注销，否则可换股票据将于到期日按本金额的 100% 赎回。中泛控股可于 2021 年 12 月 27 日按可换股票据本金额的 100%（连同截至（但不包括）所定赎回日期应计的利息）提早赎回全部而非部分当时尚未转换的可换股票据。持有人亦有权要求中泛控股于 2021 年 12 月 27 日根据认购协议的条款及条件按本金额的 100% 提早赎回全部或部分可换股票据。2020 年，面值总额港币 26,500,000 元的可换股票据已被购回并注销。

*2 截止 2021 年 6 月 30 日，本公司 1 年内到期的非流动负债中，存在已到期未偿还的借款本金 4,682,392,803.12 元。

(2) 一年内到期的长期借款

项目	期末余额	期初余额
保证和抵押借款*1	15,312,224,893.39	12,157,818,114.48
抵押借款*2	1,675,474,730.66	1,518,568,971.08
合计	16,987,699,624.05	13,676,387,085.56

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

*2 以上抵押借款主要由货币资金、存货、子公司的股权作为抵押。

其他说明：一年内到期的长期借款利率区间为 1.8%至 20%。

43、其他流动负债

项目	期末余额	期初余额
存入保证金	45,366,689.72	61,300,663.77
预提费用	80,749,258.21	125,141,519.49
交强险救助基金	38,310,111.57	37,196,921.73
应付保险保障基金	9,477,659.63	9,108,101.55
应付共保账款	14,666,779.54	1,458,390.47
保理风险准备金	756,310.95	389,144.52
担保未到期责任准备金	783,192.39	721,324.15
担保赔偿准备金	64,828.72	250,589.25
待转销项税	155,550,503.73	126,816,027.15
其他	7,053,907.46	3,053,876.09
合计	352,779,241.92	365,436,558.17

44、长期借款

项目	期末余额	期初余额
抵押和保证借款*1	16,906,850,234.70	19,408,432,998.84
抵押借款*2	1,388,415,366.04	2,121,126,268.84
保证借款*3	940,738,065.33	-
小计	19,236,003,666.07	21,529,559,267.68
加：应付利息	1,421,965,296.00	885,821,459.65
合计	20,657,968,962.07	22,415,380,727.33

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

*2 以上抵押借款主要由货币资金、长期股权投资作为抵押。

*3 以上保证借款主要由本公司提供担保。

其他说明：长期借款利率区间为 1.8%至 14.5%。

45、应付债券

（1）应付债券

项目	期末余额	期初余额
公司债券	5,472,382,985.85	5,345,845,085.89
中期票据	-	239,706,063.44
收益凭证	538,759,000.00	585,947,000.00
小计	6,011,141,985.85	6,171,498,149.33
加：应付利息	163,916,316.27	256,400,859.58
合计	6,175,058,302.12	6,427,899,008.91

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

债券名称	面值	发行日期	债券 期限	发行金额	期初余额	本期发行/转入	按面值计提利 息	溢折价摊销	本期偿还	本期转出	期末余额
小公募债 20 泛 控 01（12 亿）	1,200,000,000.00	2020-1-23	3 年	1,200,000,000.00	1,283,766,071.12	-	44,588,415.57	209,151.34	90,000,000.00	179,885,401.87	1,058,678,236.16
小公募债 20 泛 控 03（7 亿）	700,000,000.00	2020-4-29	3 年	700,000,000.00	734,886,249.45	-	26,034,246.58	119,613.85	52,500,000.00	-	708,540,109.88
私募债 20 泛海 01（9 亿）	900,000,000.00	2020-6-19	3 年	900,000,000.00	929,853,174.61	-	29,009,589.04	311,442.35	58,500,000.00	-	900,674,206.00
收益凭证	750,658,000.00	2020-10-22	1-3 年	750,658,000.00	600,296,377.43	408,634,000.00	7,757,583.14	-	469,875,000.00	-	546,812,960.57
中票 17 泛海 MTN001(14 亿)	540,000,000.00	2017-3-20	5 年	1,400,000,000.00	253,883,135.08	-	8,926,027.39	-697,615.86	18,000,000.00	244,111,546.61	-
小公募债 20 泛 控 02（4 亿）	400,000,000.00	2020-2-27	3 年	400,000,000.00	425,040,038.07	-	14,876,712.32	69,221.48	30,000,000.00	-	409,985,971.87
私募债 20 泛海 02（6 亿）	600,000,000.00	2020-7-21	3 年	600,000,000.00	619,139,716.58	-	22,315,068.49	201,403.53	-	-	641,656,188.60
19 民生 G1	900,000,000.00	2019-11-19	3 年	900,000,000.00	905,301,369.86	-	22,315,068.50	-	-	-	927,616,438.36
20 民生 G1	650,000,000.00	2020-3-18	3 年	650,000,000.00	675,732,876.71	-	16,027,397.26	-	32,500,000.00	-	659,260,273.97
小公募债 19 泛 控 01（5.5 亿）	550,000,000.00	2019-07-09	3 年	550,000,000.00	-	310,576,560.49	11,157,534.25	99,821.97	-	-	321,833,916.71
合计	—	—	—	—	6,427,899,008.91	719,210,560.49	203,007,642.54	313,038.66	751,375,000.00	423,996,948.48	6,175,058,302.12

46、租赁负债

项目	期末余额	期初余额
应付融资租赁款	1,250,145,634.08	1,201,977,392.90
减：未实现融资费用	129,411,251.06	157,932,872.28
小计	1,120,734,383.02	1,044,044,520.62
减：一年内到期的租赁负债	469,782,160.15	317,714,864.86
一年后到期的租赁负债	650,952,222.87	726,329,655.76

47、长期应付款

项目	期末余额	期初余额
应付融资租赁款	1,963,905,647.52	1,902,639,832.87
合计	1,963,905,647.52	1,902,639,832.87

截止 2021 年 6 月 30 日，逾期金额为 642,741,859.52 元。

48、预计负债

项目	期末余额	期初余额	形成原因
未决诉讼	81,290,114.37	62,550,379.15	
合计	81,290,114.37	62,550,379.15	--

49、股本

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

50、资本公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	7,837,950,439.35	17,114,814.13		7,855,065,253.48
其他资本公积	41,945,347.85			41,945,347.85
合计	7,879,895,787.20	17,114,814.13		7,897,010,601.33

51、其他综合收益

项目	期初余额	本期发生额						期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
一、不能重分类进损益的其他综合收益	-396,687,913.94	520,134.48		123,933.97		222,791.56	173,408.94	-396,465,122.38
其中：其他权益工具投资公允价值变动	-396,687,913.94	520,134.48		123,933.97		222,791.56	173,408.94	-396,465,122.38
二、将重分类进损益的其他综合收益	47,333,179.66	-52,889,005.95	12,072,652.11		-23,013,048.62	-13,888,272.58	-28,060,336.87	33,444,907.08
其中：权益法下可转损益的其他综合收益	3,295,703.80	18,748,599.06				16,921,604.33	1,826,994.73	20,217,308.13
外币财务报表折算差额	-534,267,033.95	-71,637,605.01			-21,313,208.06	-20,787,274.15	-29,537,122.80	-555,054,308.10
投资性房地产公允价值变动损益	578,304,509.81		12,072,652.11		-1,699,840.56	-10,022,602.75	-350,208.80	568,281,907.06
其他综合收益合计	-349,354,734.28	-52,368,871.47	12,072,652.11	123,933.97	-23,013,048.62	-13,665,481.01	-27,886,927.93	-363,020,215.29

52、盈余公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	1,254,799,582.99			1,254,799,582.99
任意盈余公积	6,492,136.80			6,492,136.80
合计	1,261,291,719.79			1,261,291,719.79

53、一般风险准备

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一般风险准备	481,249,266.41			481,249,266.41
交易风险准备	291,152,680.36			291,152,680.36
信托赔偿准备	245,675,147.48			245,675,147.48
合计	1,018,077,094.25			1,018,077,094.25

54、未分配利润

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	1,600,321,874.08	7,040,399,299.70
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		-1,078,093.39
调整后期初未分配利润	1,600,321,874.08	7,039,321,206.31
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-539,703,447.88	-4,621,758,344.82
减：提取法定盈余公积		167,921,218.82
提取一般风险准备		83,201,012.19
应付普通股股利		519,620,065.60
减：其他	-123,933.97	46,498,690.80
期末未分配利润	1,060,742,360.17	1,600,321,874.08

55、营业收入和营业成本

(1) 营业总收入和营业成本按业务分类列示

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
1、房地产业务				
房地产销售	3,764,286,496.38	878,732,485.90	15,046,905.47	11,148,900.35

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
商品销售	1,068,722.77	1,064,592.21	0.00	0.00
物业出租	171,424,827.98	97,923,237.69	181,388,033.10	101,601,930.86
物业管理	126,654,411.11	88,631,839.97	93,332,500.15	61,383,296.78
其他	11,926,403.69	11,126,844.66	0.00	0.00
小计	4,075,360,861.93	1,077,479,000.43	289,767,438.72	174,134,127.99
2、金融业务				
利息净收入	121,454,572.50		96,410,809.05	
非保险业务手续费及佣金净收入	1,725,795,926.09		1,433,626,831.99	
已赚保费	2,638,190,895.49		2,464,880,776.07	
金融业务投资收益	955,898,962.32		852,741,572.61	
金融业务公允价值变动损益	395,102,266.64		282,218,461.59	
金融业务汇兑收益	-3,396,365.25		9,348,123.74	
金融贸易收入			20,802,992.19	20,660,852.15
小计	5,833,046,257.79		5,160,029,567.24	20,660,852.15
3、其他业务				
影院收入	7,689,326.45	5,315,696.40	834,198.70	2,705,691.16
其他	39,776,260.51	696,253.19	12,452,985.06	11,646,040.56
小计	47,465,586.96	6,011,949.59	13,287,183.76	14,351,731.72
合计	9,955,872,706.68	1,083,490,950.02	5,463,084,189.72	209,146,711.86

收入相关信息详见附注十六、1.分部信息。

与分摊至剩余履约义务的交易价格相关的信息：

于 2021 年 6 月 30 日，公司分摊至尚未履行（或部分未履行）履约义务的交易价格预计为人民币【17.94】亿元，主要为尚未达到房地产销售合同约定的交付条件的销售合同交易价格以及建造合同的预期未来收入。预计在未来年度在房产完工并验收合格，达到销售合同约定的交付条件，以及在客户取得相关商品或服务控制权时点，确认销售收入的实现。

（2）手续费及佣金净收入按交易类别列示

项目	本期发生额	上期发生额
手续费及佣金收入	1,897,021,287.74	1,596,856,450.67
其中：信托业务	594,180,012.06	576,564,485.28
证券经纪业务	361,747,321.48	342,886,166.40
期货经纪业务	98,047,258.80	67,217,629.17
投资银行业务	758,046,029.67	519,331,398.27

项目	本期发生额	上期发生额
资产管理业务	65,183,603.74	45,273,881.42
其他	19,817,062.0	45,582,890.13
手续费及佣金支出	171,225,361.65	163,229,618.68
信托业务	533,303.62	110,395.24
证券经纪业务	104,383,507.70	111,179,320.52
期货经纪业务	59,184,877.47	44,492,802.99
投资银行业务		440,465.28
资产管理业务	5,620,728.59	5,658,047.61
其他	1,502,944.27	1,348,587.04
手续费及佣金净收入	1,725,795,926.09	1,433,626,831.99

(3) 金融业务投资收益分类列示

项目	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产	1,003,964,348.71	515,116,653.82
债权投资	10,824,957.61	11,699,154.57
其他权益工具投资		1,738,434.77
交易性金融负债	-62,568,367.27	-52,947,261.15
衍生金融工具	-18,443,454.16	362,161,353.92
其他	22,121,477.43	14,973,236.68
合计	955,898,962.32	852,741,572.61

(4) 金融业务公允价值变动损益

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产	382,931,921.34	533,584,636.83
交易性金融负债	4,648,240.65	24,213,509.23
衍生金融工具	7,522,104.65	-275,579,684.47
合计	395,102,266.64	282,218,461.59

(5) 已赚保费

项目	本期发生额	上期发生额
保险业务收入	2,721,265,239.65	2,303,501,100.18
其中：分保费收入	201,140,753.83	71,679,130.25

项目	本期发生额	上期发生额
减：分出保费	153,750,111.56	119,048,980.43
提取未到期责任准备金	-70,675,767.40	-280,428,656.32
合计	2,638,190,895.49	2,464,880,776.07

其中，保险业务收入按保险合同划分的明细如下：

项目	本期发生额	上期发生额
原保险合同	2,520,124,485.82	2,231,821,969.93
再保险合同	201,140,753.83	71,679,130.25
合计	2,721,265,239.65	2,303,501,100.18

其中，保险业务收入按险种划分的明细如下：

项目	本期发生额	上期发生额
商业车辆保险	797,255,136.64	909,574,774.91
交强险	679,151,060.59	552,986,104.57
企业财产险	146,436,792.98	120,336,578.05
意外伤害险	293,962,116.49	198,114,172.48
责任险	358,575,085.20	127,576,353.75
健康险	246,808,692.57	89,904,659.99
工程险	38,043,280.10	24,737,565.90
特殊风险保险	1,380,580.55	179,771.62
货运险	42,138,452.83	29,791,994.58
保证保险	13,684,083.83	218,830,066.97
船舶险	1,424,431.25	819,223.19
家庭财产险	31,374,565.88	4,225,440.60
种植险	50,050,673.03	24,335,206.50
养殖险	20,630,254.89	1,943,935.29
其它保险	350,032.82	145,251.78
合计	2,721,265,239.65	2,303,501,100.18

（6）提取未到期责任准备金

项目	本期发生额	上期发生额
原保险合同	-58,910,338.39	-285,991,223.66
再保险合同	-11,765,429.01	5,562,567.34
合计	-70,675,767.40	-280,428,656.32

56、保险合同赔付支出净额

(1) 保险合同赔付支出净额类别列示

项目	本期发生额	上期发生额
保险合同赔付支出	1,496,468,113.27	1,294,512,072.95
减：摊回保险合同赔付支出	55,358,712.84	29,807,148.06
合计	1,441,109,400.43	1,264,704,924.89

(2) 保险合同赔付支出按保险合同划分的明细如下

项目	本期发生额	上期发生额
原保险合同	1,379,893,421.74	1,282,731,301.36
再保险合同	116,574,691.53	11,780,771.59
合计	1,496,468,113.27	1,294,512,072.95

(3) 分出保费、摊回赔付支出及摊回分保费用

分保公司名称	本期发生额		
	分出保费	摊回赔付支出	摊回分保费用
China Property & Casualty Reinsurance Company Limited	20,361,059.41	9,731,124.61	6,528,207.69
MITSUI SUMITOMO Insurance (China) Company Limited	22,857,306.81	11,574,613.41	11,203,267.42
RGA Reinsurance Company SHANGHAI	11,674,928.81	7,495,159.17	5,485,255.85
Peak Reinsurance Company Limited	25,173,510.22	4,174,365.13	8,171,848.71
General Insurance Corporation of India	6,781,429.00	1,837,418.31	1,914,987.77
其他	66,901,877.31	20,546,032.21	18,814,816.04
合计	153,750,111.56	55,358,712.84	52,118,383.48

续上表

分保公司名称	上期发生额		
	分出保费	摊回赔付支出	摊回分保费用
China Property & Casualty Reinsurance Company Limited	20,799,167.42	4,467,179.96	6,756,034.50
MITSUI SUMITOMO Insurance (China) Company Limited	14,881,734.74	8,714,259.74	7,416,583.21
RGA Reinsurance Company SHANGHAI	11,742,659.50	4,796,380.39	5,912,436.67
Reinsurance Company Limited	11,473,093.43	1,100,853.76	3,691,233.45
Korean Reinsurance Company	3,579,286.53	1,480,095.27	838,455.99
其他	56,573,038.81	9,248,378.94	15,949,512.72

分保公司名称	上期发生额		
	分出保费	摊回赔付支出	摊回分保费用
合计	119,048,980.43	29,807,148.06	40,564,256.54

57、提取保险责任准备金

(1) 提取保险责任准备金净额类别列示

项目	本期发生额	上期发生额
提取保险责任准备金	302,160,661.71	164,998,965.51
提取保险准备金	2,622,760.41	1,032,284.93
减：摊回保险责任准备金	84,972,259.40	-3,739,775.46
合计	219,811,162.72	169,771,025.90

(2) 按保险合同划分的明细如下：

项目	本期发生额	上期发生额
提取未决赔款准备金		
原保险合同	298,689,956.45	152,858,572.85
再保险合同	3,470,705.26	12,140,392.66
小计	302,160,661.71	164,998,965.51

(3) 按内容划分的明细如下：

项目	本期发生额	上期发生额
提取未决赔款准备金：		
已发生已报案未决赔款准备金	184,370,535.18	121,324,710.51
已发生未报案未决赔款准备金	110,153,837.29	38,498,647.60
理赔费用准备金	7,636,289.24	5,175,607.40
小计	302,160,661.71	164,998,965.51

58、税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
营业税	20,629.75	2,109,198.68
城市维护建设税	29,786,619.51	15,996,279.50
教育费附加	14,319,452.61	8,682,237.57

项目	本期发生额	上期发生额
地方教育费附加	7,027,514.56	2,888,726.84
土地增值税	903,017,012.33	1,661,861.13
房产税	14,734,931.11	17,877,397.92
印花税	5,733,981.49	4,527,663.26
土地使用税	3,033,341.02	1,731,797.31
车船税	45,186.23	
其他	20,628,998.68	428,240.03
合计	998,347,667.29	55,903,402.24

59、销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
人力资源费	11,761,578.85	10,261,231.18
公杂费	461,476.06	196,221.79
销售推广费	12,939,367.35	7,457,371.05
租赁及物业管理费	1,495,428.40	249,998.06
摊提费用	1,984,899.69	2,011,638.75
其他	2,725,663.68	332,851.36
合计	31,368,414.03	20,509,312.19

60、管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
人力资源费	2,144,113,322.45	1,824,732,799.00
咨询服务费	82,360,319.20	58,069,644.25
资产摊提费用	198,637,873.83	83,819,492.89
租赁及物管费	81,290,581.26	172,162,175.98
金融业务宣传费	14,793,386.88	19,660,330.62
办公费用及其他	378,246,129.81	331,689,094.35
提取保险保障基金	18,136,704.82	17,898,300.72
交强险救助基金	11,254,925.22	7,594,166.67
投资者保护基金	9,627,160.49	7,551,643.08
合计	2,938,460,403.96	2,523,177,647.56

61、财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	2,191,473,171.07	1,672,806,448.71
减：利息收入	28,141,957.01	45,970,273.72
汇兑损益	74,782,909.94	-192,611,251.02
其他	13,608,413.15	74,152,093.00
合计	2,251,722,537.15	1,508,377,016.97

62、其他收益

补助项目	本期发生额	上期发生额	与资产相关/与收益相关
专项补贴、奖励、扶持资金	88,062,655.56	11,560,854.00	与收益相关
税务减免及返还	9,746,941.91	3,457,984.94	与收益相关
稳岗补贴	5,475,838.31		与收益相关
合计	103,285,435.78	15,018,838.94	--

63、投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	394,786,069.43	727,864,311.60
处置长期股权投资产生的投资收益	-634,991,625.64	4,829,418.23
交易性金融资产在持有期间的投资收益		2,788,197.78
处置交易性金融资产取得的投资收益	-23,941,133.73	-156,578.23
债权投资在持有期间的投资收益	70,820,013.53	78,273,003.03
合计	-193,326,676.41	813,598,352.41

64、公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产	38,081,907.50	237,868,899.86
其中：衍生金融工具产生的公允价值变动收益	248,038,245.56	190,226,507.74
按公允价值计量的投资性房地产	-766,112.93	
合计	37,315,794.57	237,868,899.86

65、信用减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
坏账准备	-259,945,072.12	4,147,540.45
债权投资减值损失	-85,957,536.06	-150,486,155.97
融出资金减值损失	-10,264,745.30	-72,488,594.77
买入返售金融资产减值准备	148,241.31	-85,878,555.96
其他	123,892.29	-3,326,896.44
合计	-355,895,219.88	-308,032,662.69

66、资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
存货跌价准备	0	-339,104,008.81
合计	0	-339,104,008.81

67、资产处置收益

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
固定资产处置损益	-56,325.73	-423,715.34	-56,325.73
其他			
合计	-56,325.73	-423,715.34	-56,325.73

68、营业外收入**(1) 营业外收入分项目情况**

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
政府补助	606,521.66	1,368,818.48	606,521.66
其他	2,548,954.13	2,608,663.22	2,548,954.13
合计	3,155,475.79	3,977,481.70	3,155,475.79

(2) 计入营业外收入的政府补助明细

补助项目	本期发生金额	上期发生金额	与资产相关/与收益相关
奖励、扶持资金	570,000.00	1,018,449.50	与收益相关
其他	36,521.66	350,368.98	与收益相关
合计	606,521.66	1,368,818.48	--

69、营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
滞纳金及罚款支出	54,317,080.58	2,204,226.27	54,317,080.58
违约支出、赔偿	10,775,769.31	8,202,904.40	10,775,769.31
捐赠支出	56,486.05	800,926.36	56,486.05
非流动资产毁损报废损失	162,510.39	135,307.19	162,510.39
未决诉讼预计赔偿	21,595,047.29		21,595,047.29
其他	627,098.51	856,251.00	627,098.51
合计	87,533,992.13	12,199,615.22	87,533,992.13

70、所得税费用

(1) 所得税费用表

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	400,590,565.82	126,703,481.12
递延所得税费用	-142,189,783.28	-119,763,069.03
合计	258,400,782.54	6,940,412.09

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

项目	本期发生额
利润总额	-42,803,591.86
按法定/适用税率计算的所得税费用	-10,700,897.97
子公司适用不同税率的影响	31,279,780.32
调整以前期间所得税的影响	2,116,607.04
非应税收入的影响	-8,106,510.09
归属于合营企业和联营企业的损益	-65,955,678.63
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	114,622,074.59
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-7,703,113.97
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	202,848,521.25
所得税费用	258,400,782.54

71、现金流量表项目

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
收到其他业务收入、营业外收入等	156,738,150.45	378,870,017.26
收到押金、保证金等其他往来款	3,341,558,107.92	1,899,783,494.11
收到证券清算、金融投资等款项金额	65,899,030.65	96,989,293.41
收到土地返还款		1,659,273,233.80
合计	3,564,195,289.02	4,034,916,038.58

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
支付押金、保证金等其他往来款	4,790,781,900.07	3,942,468,833.90
支付付现费用	726,445,743.37	779,366,081.70
受限资金	159,674,997.28	
合计	5,676,902,640.72	4,721,834,915.60

(3) 收到的其他与投资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
定期存款到期解存	486,128,394.95	1,156,055,033.18
投资基金份额变动导致的合并范围现金变动		2,127,858.67
合计	486,128,394.95	1,158,182,891.85

(4) 支付的其他与投资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
投资理财产品、基金等	146,234,462.74	82,848,536.44
存入定期存款和资本保证金	216,916,406.52	549,051,363.75
投资基金份额变动导致的合并范围现金变动	251,357.18	
合计	363,402,226.44	631,899,900.19

(5) 收到的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
收到投资意向金		100,000,000.00

收到信托保障基金及利息	23,424,699.60	
信用证开证等保证金变动	529,459,766.30	1,619,335,989.55
合计	552,884,465.90	1,719,335,989.55

(6) 支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
支付信用证开证保证金		1,121,080,000.00
借款发生的辅助支出及信托保障基金	3,066,332.70	71,693,721.10
偿还租赁负债本金和利息所支付的现金	84,478,941.40	
合计	87,545,274.10	1,192,773,721.10

72、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：	--	--
净利润	-301,204,374.40	-354,572,017.47
加：资产减值准备	-	339,104,008.81
信用减值损失	355,895,219.88	308,032,662.69
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	46,833,675.33	44,953,423.41
无形资产摊销	27,592,175.27	20,151,666.56
长期待摊费用摊销	18,527,994.61	20,811,491.92
使用权资产摊销	178,560,964.23	-
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）	56,325.73	423,715.34
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	159,570.79	135,307.19
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-432,418,061.21	-520,087,361.45
财务费用（收益以“-”号填列）	2,483,333,687.06	1,995,553,427.90
投资损失（收益以“-”号填列）	193,243,256.29	-956,908,025.07
提取各项保险准备金	219,811,162.72	169,771,025.90
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-273,283,161.85	-182,780,089.84
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	55,823,033.17	33,775,994.96
存货的减少（增加以“-”号填列）	650,721,923.47	-1,330,239,838.54
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	5,627,874,241.11	486,837,469.90
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-5,202,521,522.60	-730,321,117.29

补充资料	本期金额	上期金额
其他	-	-597,967.14
经营活动产生的现金流量净额	3,649,006,109.60	-655,956,222.22
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	14,033,616,117.15	17,484,022,694.42
减：现金的期初余额	17,516,286,488.74	14,952,664,918.47
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	-3,482,670,371.59	2,531,357,775.95

（2）本期收到的处置子公司的现金净额

项目	金额
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	-
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	2,965,772.55
其中：浙江泛海建设投资有限公司	408,904.34
泛海控股国际投资有限公司	2,556,868.21
加：以前期间处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	49,761,126.93
其中：上海御中投资管理有限公司	49,761,126.93
处置子公司收到的现金净额	46,795,354.38

（3）现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	期初余额
一、现金	14,033,616,117.15	17,516,286,488.74
其中：库存现金	435,347.26	466,381.64
可随时用于支付的银行存款	11,564,903,922.10	14,550,967,760.88
可随时用于支付的其他货币资金	42,895,290.78	18,224,570.78
存放同业款项	2,425,381,557.01	2,946,627,775.44
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	14,033,616,117.15	17,516,286,488.74
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

73、所有权或使用权受到限制的资产

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	4,605,024,574.52	保证金及借款抵押等
交易性金融资产	12,227,670,118.93	主要系卖出回购交易质押
存货	36,064,139,836.02	因借款受限
长期股权投资	17,351,837,586.67	因借款受限
投资性房地产	8,952,670,698.71	因借款受限
固定资产	111,677,779.21	因借款受限
合计	79,313,020,594.06	--

其他说明：截止 2021 年 6 月 30 日，本公司将持有的子公司大连公司、大连黄金山、星火公司、沈阳公司、武汉中心公司、武汉城广公司 100%股权作为质押；将武汉公司股权的 84.21%作为质押；将亚太财险 51%的股权作为质押；将民生证券股权的 44.36%作为质押；将持有的子公司泛海港沪资产经营（上海）有限公司、泛海申港资产经营（上海）有限公司、泛海控股国际投资有限公司、中泛置业中国有限公司、中泛置业国际发展有限公司、中泛置业控股有限公司、冠豪国际发展有限公司、置惠发展有限公司、泛海建设国际有限公司、中泛房地产开发控股有限公司、中泛房地产开发第二有限公司、中泛房地产开发第三有限公司、中泛房地产开发第四有限公司、中泛房地产开发第五有限公司、夏威夷泛海不动产开发公司、夏威夷泛海不动产投资公司、夏威夷泛海不动产管理公司、泛海夏威夷度假村有限公司、泛海夏威夷度假社区有限公司、泛海夏威夷度假天堂有限公司、纽约泛海不动产投资公司、纽约泛海中心有限公司 100%的股权作为质押；将中泛控股 74.94%的股权作为质押；将中国通海金融 72.51%的股权作为质押。

74、外币货币性项目

（1）外币货币性项目

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金	--	--	1,780,281,625.62
其中：美元	51,633,404.58	6.4601	333,556,959.75
港币	1,688,606,233.28	0.8321	1,405,070,085.72
欧元	263,247.42	7.6862	2,024,729.54
英镑	162,708.49	8.9410	1,456,404.79
日元	71,980,861.48	0.0584	4,208,304.39
印尼盾	835,528,273.99	0.0005	371,736.61
澳元	28,113.33	4.8528	136,609.45
新西兰元	15.22	4.5153	68.72

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
新加坡币	70,852.15	4.8027	340,536.02
加元	89,851.79	5.2097	468,600.49
泰铢	161,629,594.66	0.2015	32,630,063.23
瑞士法郎	2,499.18	7.0134	17,526.91
结算备付金	--	--	271,186,585.92
其中：美元	6,479,749.39	6.4601	41,859,989.05
港币	275,594,619.23	0.8321	229,318,358.99
日元	99,755.03	0.0584	5,834.73
新加坡币	500.00	4.8027	2,403.15
融出资金	--	--	1,326,652,511.38
其中：美元	5,368,299.00	6.4601	34,679,748.37
港币	1,552,692,866.59	0.8321	1,291,972,763.01
应收账款	--	--	199,814,225.30
其中：美元	25,176,907.72	6.4601	162,645,341.56
港币	30,831,667.85	0.8321	25,654,574.68
欧元		7.6862	
英镑	814.81	8.9410	7,293.76
日元	46,927,866.00	0.0584	2,744,838.92
澳元	992.91	4.8528	4,825.17
新加坡币	554.77	4.8027	2,666.39
加元	80,831.20	5.2097	421,555.76
泰铢	33,961,812.26	0.2015	6,850,011.06
其他外币			1,483,118.00
应收股利	--	--	181,238,152.12
港币	217,812,011.22	0.8321	181,238,152.12
其他应收款（不含应收股利）	--	--	100,861,974.39
其中：美元	9,270,486.26	6.4601	59,448,158.02
港币	49,782,037.05	0.8321	41,413,816.36
存出保证金	--	--	2,160,277.00
其中：美元	270,000.00	6.4601	1,744,227.00
港币	500,000.00	0.8321	416,050.00
应收保费	--	--	25,649,092.76
其中：美元	3,549,850.02	6.4601	22,932,386.14

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
港币	2,498,365.28	0.8321	2,078,889.75
欧元	2,410.86	7.6862	18,530.35
其他外币			619,286.52
应收分保账款	--	--	73,879,300.48
其中：美元	4,123,675.14	6.4601	26,639,353.77
港币	56,441,224.46	0.8321	46,964,742.87
欧元	27,024.84	7.6862	207,718.33
英镑	7,547.87	8.9410	67,485.51
其他流动资产	--	--	526,503,627.68
其中：美元	78,784,636.66	6.4601	508,960,028.35
港币	21,083,897.68	0.8321	17,543,599.33
存出资本保证金	--	--	67,101,236.40
其中：美元	3,471,703.83	6.4601	22,427,553.91
港币	53,687,877.05	0.8321	44,673,682.49
其他非流动资产	--	--	526,503,627.68
其中：美元	78,784,636.66	6.4601	508,960,028.35
港币	21,083,897.68	0.8321	17,543,599.33
短期借款	--	--	4,452,891,811.01
其中：美元	384,202,036.80	6.4601	2,482,000,144.21
港币	2,438,229,403.36	0.8416	2,052,036,192.02
拆入资金	--	--	1,265,058,918.57
其中：港币	1,501,339,718.68	0.8416	1,263,541,254.57
日元	24,000,000.00	0.0632	1,517,664.00
应付账款	--	--	1,412,195,076.53
其中：美元	217,417,432.16	6.4601	1,404,538,353.49
港币	3,596,966.65	0.8321	2,992,982.74
欧元	188,700.00	7.6862	1,452,895.65
泰铢	15,919,113.39	0.2015	3,210,844.65
代理买卖证券款	--	--	1,384,020,410.48
其中：美元	55,290,374.94	6.4601	357,246,024.33
港币	1,184,647,011.33	0.8321	985,643,138.75
欧元	13,904.46	7.6862	106,952.58
英镑	19,846.11	8.9410	177,652.23

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
日元	62,805,281.00	0.0584	3,673,518.41
澳元	14,682.41	4.8528	71,351.04
新加坡币	12,732.99	4.8027	61,198.45
加元	17,343.66	5.2097	90,451.70
泰铢	177,483,295.65	0.2015	35,797,928.83
其他外币			1,152,194.16
应付手续费及佣金	--	--	9,651,837.79
其中：美元	930,634.15	6.4601	6,011,989.67
港币	4,364,877.88	0.8321	3,632,014.88
欧元	1,019.13	7.6862	7,833.24
应付职工薪酬	--	--	58,417,205.40
其中：美元	271,500.00	6.4601	1,753,928.86
港币	68,097,925.75	0.8321	56,663,276.54
应交税费	--	--	196,827,250.34
其中：美元	29,146,572.28	6.4601	188,291,028.35
港币	10,258,831.59	0.8321	8,536,221.99
其他应付款（不含应付利息）	--	--	407,594,890.88
其中：美元	58,236,823.55	6.4601	376,217,192.28
港币	37,681,657.18	0.8321	31,345,269.43
欧元	2,310.20	7.6862	17,769.97
新加坡币	3,050.00	4.8027	14,659.19
应付利息	--	--	23,273,929.84
其中：美元	3,602,695.70	6.4601	23,273,929.84
应付分保账款	--	--	30,426,818.33
其中：美元	1,854,316.56	6.4601	11,979,070.41
港币	21,730,151.95	0.8321	18,081,659.44
欧元	280.66	7.6862	2,157.21
英镑	1,747.82	8.9410	15,627.26
日元	951,126.82	0.0584	55,574.34
其他外币			292,729.67
应付赔付款	--	--	908,532.68
其中：美元	109,555.72	6.4601	707,740.91
港币	233,428.00	0.8321	194,235.44

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
欧元	853.00	7.6862	6,556.33
其他流动负债	--	--	1,225,967.62
其中：美元	32,171.26	6.4601	207,829.56
港币	1,223,576.56	0.8321	1,018,138.06
长期借款	--	--	2,383,874,680.92
其中：美元	226,749,955.32	6.4601	1,464,837,163.54
港币	1,104,499,288.39	0.8321	919,037,517.38
一年内到期的非流动负债	--	--	8,803,847,723.05
其中：美元	701,397,406.04	6.4601	4,531,127,626.09
港币	5,134,955,012.52	0.8321	4,272,720,096.96

（2）境外经营实体说明

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

75、租赁补充信息

（1）作为出租人

根据与承租人签订的租赁合同，不可撤销租赁的最低租赁收款额如下：

未折现租赁收款额到期日分析	最低租赁收款额
资产负债表日后 1 年以内（含 1 年）	244,376,577.06
资产负债表日后 1 年至 2 年（含 2 年）	162,003,204.52
资产负债表日后 2 年至 3 年（含 3 年）	125,220,420.02
资产负债表日后 3 年以上	206,344,076.21
合计	737,944,277.81

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

2、本期与经营租赁相关的收入为 171,424,827.98 元，不存在未计入租赁收款额的可变租赁付款额相关的收入。

（2）作为承租人

类别	本期发生额
使用权资产的折旧费用	178,560,964.23
租赁负债的利息费用	32,696,991.26
计入当期损益的采用简化处理的短期租赁费用	47,035,393.00
计入当期损益的采用简化处理的低价值资产租赁费用（短期租赁除外）	490,211.44
未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额（如有）	-

类别	本期发生额
转租使用权资产取得的收入	12,671,714.86
与租赁相关的总现金流出	128,576,716.19

八、合并范围的变更

1、本期未发生非同一控制下企业合并

2、本期未发生同一控制下企业合并

3、处置子公司

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

√ 是 □ 否

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例(%)	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额	丧失控制权之日剩余股权的比例(%)	丧失控制权之日剩余股权的账面价值	丧失控制权之日剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额
浙江公司	1,534,517,808.99	100	出售转让	2021.06	控制权转移	-601,410,190.17	-	-	-	-	-	-
泛海控股国际投资	7,327,595,530.68	0	抵偿借款	2021.06	控制权转移,子公司董事会成员变更	-	100.00	7,360,890,928.53	7,327,595,530.68	-33,295,397.85	经独立第三方的评估师作出的评估	1,248,445.52

报告期，原公司境外子公司泛海控股国际投资董事会由两名董事增加至四名董事，两名新增董事由债权人委派。鉴于公司未能全面控制董事会，只能通过两名董事拥有共同决策的权力，因此泛海控股国际投资及其 5 个子公司不再纳入合并范围。

4、其他原因的合并范围变动

本年度纳入合并范围的公司共 204 户，本期新设公司 1 户，境内处置子公司 1 户、境外 6 户。

新设子公司明细情况如下：

序号	单位名称	注册地	主要经营地	业务性质
1	华富数字资产有限公司 Quam DigiAsset Limited	香港	香港	经纪业务

处置子公司明细情况如下：

序号	单位名称	注册地	主要经营地	业务性质
1	浙江泛海建设投资有限公司	杭州市	杭州市	房地产开发
2	泛海控股国际投资有限公司 Oceanwide Holdings International Investment Co., Ltd	英属维尔京群岛	香港	房地产开发
3	泛海控股（美国）股份有限公司 Oceanwide Holdings USA Corp.	美国	美国	房地产开发
4	泛海中心有限公司 Oceanwide Center LLC	美国	美国	房地产开发
5	88 一街(旧金山)有限公司 88 First Street SF LLC	美国	美国	房地产开发
6	泛海投资第一（匈牙利）有限责任公司 Oceanwide Investment One(Hungary) Limited	匈牙利	匈牙利	资本管理
7	泛海股权（旧金山）有限公司 Oceanwide Equity SF LLC	美国	美国	房地产投资及管理

九、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

（1）企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
				直接	间接	
武汉中央商务区股份有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发、投资控股	89.23	1.03	同一控制
武汉中心大厦开发投资有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发		100.00	设立
武汉泛海城市广场开发投资有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发		100.00	设立

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
				直接	间接	
武汉泛海商业经营管理有限公司	武汉市	武汉市	不动产经营管理		100.00	设立
武汉龙盛开发投资有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发		100.00	设立
武汉云长置业有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发		100.00	设立
武汉江风置业有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发		100.00	设立
武汉长明置业有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发		100.00	设立
武汉长亨置业有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发		100.00	设立
上海远骖供应链管理有限公司	上海市	上海市	管理服务		100.00	设立
北京星火房地产开发有限责任公司	北京市	北京市	房地产开发		100.00	同一控制
上海御盛置业有限公司	上海市	上海市	房地产开发		100.00	非同一控制
上海御骧置业有限公司	上海市	上海市	房地产开发		100.00	非同一控制
上海御慧置业有限公司	上海市	上海市	房地产开发		100.00	非同一控制
上海御骅置业有限公司	上海市	上海市	房地产开发		100.00	非同一控制
上海御庭置业有限公司	上海市	上海市	房地产开发		100.00	非同一控制

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
				直接	间接	
上海远骐置业有限公司	上海市	上海市	房地产开发		100.00	非同一控制
上海远斌实业有限公司	上海市	上海市	房地产开发		100.00	非同一控制
深圳市泛海置业有限公司	深圳市	深圳市	房地产开发		100.00	设立
深圳泛海影城有限公司	深圳市	深圳市	影城经营		100.00	同一控制
泛海建设集团青岛有限公司	青岛市	青岛市	房地产开发		100.00	同一控制
沈阳泛海建设投资有限公司	沈阳市	沈阳市	房地产开发		100.00	设立
大连泛海建设投资有限公司	大连市	大连市	房地产开发		100.00	设立
大连黄金山投资有限公司	大连市	大连市	房地产开发		100.00	非同一控制
北京光彩置业有限公司	北京市	北京市	房地产开发		75.00	同一控制
武汉中央商务区（香港）有限公司 Wuhan CBD (HongKong) Company Limited	香港	香港	资本投资		100.00	设立
泛海国际股权投资有限公司 Oceanwide International Equity Investment Limited	香港	英属维尔京群岛	资本投资		100.00	设立
隆亨资本有限公司 Long Prosper Capital Company Limited Capital	香港	英属维尔京群岛	资本投资		100.00	非同一控制

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
				直接	间接	
泛海彩虹有限公司 Oceanwide Rainbow Limited	香港	英属维尔京群岛	资本投资		100.00	设立
亚太财产保险有限公司(“亚太财险”)	深圳市	深圳市	保险业务		51.00	非同一控制
中国民生信托有限公司(“民生信托”)	北京市	北京市	信托业务		93.42	同一控制
民众资本投资管理有限公司(“民众资本”)	北京市	北京市	资本投资		100.00	同一控制
北京泛海信华置业有限公司	北京市	北京市	房地产开发	100.00		设立
北京山海天物资贸易有限公司	北京市	北京市	商品销售	100.00		同一控制
泛海商业地产经营管理有限公司	北京市	北京市	不动产经营管理	90.00	10.00	设立
泛海股权投资管理有限公司	北京市	北京市	资本投资	100.00		设立
泛海保怡投资(上海)有限公司	北京市	上海市	资本投资		100.00	非同一控制
泛海控股国际资本投资有限公司 Oceanwide Holdings International Capital Investment Co., Ltd	香港	英属维尔京群岛	资本投资		100.00	设立
泛海云腾(天津)企业管理有限公司	北京市	天津市	资本投资		100.00	设立
深圳泛海云腾投资合伙企业(有限合伙)	北京市	深圳市	资本投资		100.00	设立
宁波梅山保税港区慕士塔格投资管理合伙企业(有限合伙)	宁波市	宁波市	资本投资		25.76	设立

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
				直接	间接	
泛海云帆（天津）企业管理有限公司	北京市	天津市	资本投资		100.00	设立
泛海丁酉（天津）企业管理合伙企业（有限合伙）	北京市	天津市	资本投资		95.00	设立
泛海物业管理有限公司	北京市	北京市	物业服务	90.00	10.00	设立
泛海物业管理武汉有限公司	武汉市	武汉市	物业服务		100.00	设立
泛海不动产投资管理有限公司	北京市	北京市	不动产经营管理	100.00		设立
武汉中央商务区运营发展有限公司	武汉市	武汉市	不动产经营管理		100.00	设立
武汉泛海国际影城有限公司	武汉市	武汉市	影城经营		100.00	同一控制
泛海经观广告传媒有限公司	武汉市	武汉市	广告经营		100.00	同一控制
北京金多宝建筑工程有限公司	北京市	北京市	建筑装修工程		100.00	非同一控制
大连同赢策划服务有限公司	大连市	大连市	策划服务		100.00	设立
大连同成策划服务有限公司	大连市	大连市	策划服务		100.00	设立
大连同创策划服务有限公司	大连市	大连市	策划服务		100.00	设立
大连同好策划服务有限公司	大连市	大连市	策划服务		100.00	设立

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
				直接	间接	
大连同聚策划服务有限公司	大连市	大连市	策划服务		100.00	设立
大连同励策划服务有限公司	大连市	大连市	策划服务		100.00	设立
大连同享策划服务有限公司	大连市	大连市	策划服务		100.00	设立
大连同展策划服务有限公司	大连市	大连市	策划服务		100.00	设立
大连同治策划服务有限公司	大连市	大连市	策划服务		100.00	设立
大连同舟策划服务有限公司	大连市	大连市	策划服务		100.00	设立
民生证券股份有限公司	上海市	北京市	金融证券	44.52%		同一控制
民生股权投资基金管理有限公司	北京市	北京市	金融证券		100.00	同一控制
民生证券投资有限公司	深圳市	深圳市	金融证券		100.00	同一控制
民生期货有限公司	北京市	北京市	金融证券		95.01	同一控制
民生博海资本管理有限公司	上海市	北京市	资本投资		100.00	设立
民生金服控股有限公司	北京市	北京市	金融证券	100.00		设立
民生融资担保有限公司	北京市	北京市	金融信息服务		100.00	设立

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
				直接	间接	
北京民金所金融信息服务有限公司	北京市	北京市	金融信息服务		100.00	设立
民生金服（北京）投资管理有限公司	北京市	北京市	金融信息服务		100.00	设立
广州民金小额贷款有限公司	北京市	广州市	金融信息服务		100.00	设立
民金商业保理（深圳）有限公司	北京市	深圳市	金融信息服务		100.00	设立
民金征信有限公司	北京市	深圳市	金融信息服务		100.00	设立
民生金服数据科技有限公司	北京市	北京市	金融信息服务		100.00	设立
北京云金所投资管理有限公司	北京市	北京市	金融信息服务		100.00	设立
民生金融（香港）有限公司	香港	香港	金融信息服务		100.00	其他
国邦融资租赁(深圳)有限公司	北京市	深圳市	金融信息服务		100.00	其他
北京北金所投资管理有限公司	北京市	北京市	金融信息服务	100.00		设立
泛海电力控股有限公司	上海市	上海市	能源电力	100.00		设立
亚太保险国际有限公司	香港	香港	暂时未有业务		100.00	设立
中泛集团有限公司 China Oceanwide Group Limited	香港	香港	资本投资	100.00		设立

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
				直接	间接	
泛海控股国际有限公司 Oceanwide Holdings International Co., Ltd	香港	英属维尔京群岛	资本投资		100.00	设立
中泛控股有限公司 China Oceanwide Holdings Limited	香港	百慕大	资本投资		74.94	非同一控制
中泛技术投资有限公司 China Oceanwide Technology Investments Limited	香港	开曼群岛	资本投资		100.00	非同一控制
中泛国际资本投资管理有限公司 China Oceanwide International Capital Investments Management Limited	香港	英属维尔京群岛	资本投资		100.00	非同一控制
中泛国际投资管理有限公司 China Oceanwide International Investment Management Limited	香港	英属维尔京群岛	资本投资		100.00	非同一控制
中泛国际资本香港有限公司 China Oceanwide International Capital HongKong Limited	香港	香港	资本投资		100.00	非同一控制
中泛国际资产管理有限公司 China Oceanwide International Asset Management Limited	香港	英属维尔京群岛	不动产经营管理		100.00	非同一控制
中泛置业控股有限公司 China Oceanwide Property Holdings Limited	香港	英属维尔京群岛	不动产经营管理		100.00	非同一控制
冠豪国际发展有限公司 Grand Hover International Development Limited	香港	香港	不动产经营管理		100.00	非同一控制
中泛置业国际发展有限公司 China Oceanwide Property International Development Limited	香港	香港	不动产经营管理		100.00	非同一控制

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
				直接	间接	
泛海申港资产经营（上海）有限公司 Oceanwide Shen Gang Asset Operation(Shanghai) Co., Ltd.	上海	上海	不动产经营管理		100.00	非同一控制
置惠发展有限公司 Jeanwell Development Limited	香港	香港	资本投资		100.00	非同一控制
中泛置业中国有限公司 China Oceanwide Property Sino Limited	香港	香港	不动产经营管理		100.00	非同一控制
泛海港沪资产经营（上海）有限公司 Oceanwide Gang Hu Asset Operation(Shanghai) Co., Ltd.	上海市	上海市	不动产经营管理		100.00	非同一控制
中泛资本管理有限公司 China Oceanwide Capital Management Limited	香港	英属维尔京群岛	暂时未有业务		100.00	设立
中泛国际金融有限公司 China Oceanwide International Financial Limited	香港	英属维尔京群岛	资本投资		100.00	设立
中泛房地产开发控股有限公司 China Oceanwide Real Estate Development Holdings Limited	香港	英属维尔京群岛	房地产开发		100.00	设立
中泛房地产开发第一有限公司 China Oceanwide Real Estate Development I Limited	香港	英属维尔京群岛	房地产开发		100.00	设立
泛海建设国际投资有限公司 Oceanwide Real Estate International Investment Company Limited	香港	英属维尔京群岛	房地产开发		100.00	设立
泛海建设集团（美国）股份有限公司 Oceanwide Real Estate Group (USA)Corp.	美国	美国	房地产开发		100.00	设立

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
				直接	间接	
泛海广场有限公司 Oceanwide Plaza LLC	美国	美国	房地产开发		100.00	设立
中泛房地产开发第二有限公司 China Oceanwide Real Estate Development II Limited	香港	英属维尔京群岛	房地产开发		100.00	设立
夏威夷泛海不动产开发公司 Oceanwide Real Estate Development HI Corp.	美国	美国	投资控股		100.00	设立
泛海夏威夷度假社区有限公司 Oceanwide Resort Community HILLC	美国	美国	投资控股		100.00	设立
中泛房地产开发第三有限公司 China Oceanwide Real Estate Development III Limited	美国	英属维尔京群岛	房地产开发		100.00	设立
纽约泛海不动产投资公司 Oceanwide Real Estate Investment NY Corp.	美国	美国	房地产开发		100.00	设立
纽约泛海中心有限公司 Oceanwide Center NY LLC	美国	美国	房地产开发		100.00	设立
中泛房地产开发第四有限公司 China Oceanwide Real Estate Development IV Limited	美国	英属维尔京群岛	房地产开发		100.00	设立
夏威夷泛海不动产投资公司 Oceanwide Real Estate Investment HI Corp.	美国	美国	房地产开发		100.00	设立
泛海夏威夷度假村有限公司 Oceanwide Resort HI LLC	美国	美国	房地产开发		100.00	设立

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
				直接	间接	
中泛房地产开发第五有限公司 China Oceanwide Real Estate Development V Limited	美国	英属维尔京群岛	投资控股		100.00	设立
夏威夷不动产管理公司 Oceanwide Real Estate Management HI Corp.	美国	美国	房地产开发		100.00	设立
泛海夏威夷度假天堂有限公司 Oceanwide Resort Paradise HI LLC	美国	美国	房地产开发		100.00	设立
中泛房地产开发第六有限公司 China Oceanwide Real Estate Development VI Limited	美国	英属维尔京群岛	房地产开发		100.00	设立
美国通海国际置业管理有限公司 Tonghai Properties Corporation	美国	美国	管理及行政服务		100.00	设立
中泛国际投资控股有限公司 China Oceanwide International Investment Holdings Limited	香港	英属维尔京群岛	资本投资		100.00	设立
中泛电力投资控股有限公司 China Oceanwide Power Investment Holdings Limited	香港	英属维尔京群岛	能源电力		100.00	设立
中泛电力投资第一有限公司 China Oceanwide Power Investment I Limited	香港	英属维尔京群岛	能源电力		100.00	设立
中国泛海电力有限公司 China Oceanwide Power Co., Limited	香港	香港	能源电力		100.00	同一控制
PT. Mabar Elektrindo	印尼	印尼	能源电力		60.00	同一控制
中泛电力投资第二有限公司 China Oceanwide Power Investment II Limited	香港	英属维尔京群岛	能源电力		100.00	设立

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
				直接	间接	
中泛电力投资（香港）第二有限公司 China Oceanwide Power Investment (HongKong) II Limited	香港	香港	能源电力		100.00	设立
中泛电力投资第三有限公司 China Oceanwide Power Investment III Limited	香港	英属维尔京群岛	能源电力		100.00	设立
中泛电力投资（香港）第三有限公司 China Oceanwide Power Investment (HongKong) III Limited	香港	香港	能源电力		100.00	设立
中泛电力投资第四有限公司 China Oceanwide Power Investment IV Limited	香港	英属维尔京群岛	能源电力		100.00	设立
中泛电力投资（香港）第四有限公司 China Oceanwide Power Investment (HongKong) IV Limited	香港	香港	能源电力		100.00	设立
巴亚瓦信公司 PT. Banyuasin Power Energy	印尼	印尼	能源电力		85.00	非同一控制
泛海广场第一有限公司 Oceanwide Plaza I LLC	美国	美国	暂时未有业务		100.00	设立
泛海广场第二有限公司 Oceanwide Plaza II LLC	美国	美国	暂时未有业务		100.00	设立
泛海控股国际金融有限公司 Oceanwide Holdings International Finance Ltd	香港	英属维尔京群岛	资本投资		100.00	设立
泛海建设国际有限公司 Oceanwide Real Estate International Company Limited	香港	英属维尔京群岛	资本投资		100.00	设立

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
				直接	间接	
泛海控股国际发展有限公司 Oceanwide Holdings International Development Co., Ltd	美国	英属维尔京群岛	房地产开发		100.00	设立
泛海控股（旧金山）有限公司 Oceanwide Holdings SF Co. Ltd.	美国	美国	房地产开发		100.00	设立
通海投资（旧金山）有限公司 Tohigh Investment SF LLC	美国	美国	房地产开发		100.00	设立
泛海控股国际发展第二有限公司 Oceanwide Holdings International Development II Co., Ltd	香港	英属维尔京群岛	资本投资		100.00	设立
泛海控股国际发展第三有限公司 Oceanwide Holdings International Development III Co., Ltd	香港	英属维尔京群岛	资本投资		100.00	设立
泛海建设国际控股有限公司 Oceanwide Real Estate International Holding Company Limited	香港	英属维尔京群岛	资本投资		100.00	设立
泛海控股国际 2015 有限公司 Oceanwide Holdings International 2015 Co., Limited	香港	英属维尔京群岛	资本投资		100.00	设立
泛海控股国际金融发展有限公司 Oceanwide Holdings International Financial Development Co., Ltd	香港	英属维尔京群岛	资本投资		100.00	设立
泛海控股国际资本有限公司 Oceanwide Holdings International Capital Co., Ltd	香港	英属维尔京群岛	资本投资		100.00	设立
民生国际金融有限公司 Minsheng International Financial Company Limited	香港	香港	资本投资		100.00	设立

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
				直接	间接	
泛海控股国际 2017 有限公司 Oceanwide Holdings International 2017 Co., Limited	香港	英属维尔京群岛	资本投资		100.00	设立
泛海控股国际发展第四有限公司 Oceanwide Holdings International Development IV Co., Ltd	香港	英属维尔京群岛	暂时未有业务		100.00	设立
泛海控股国际发展第五有限公司 Oceanwide Holdings International Development V Co., Ltd	香港	英属维尔京群岛	暂时未有业务		100.00	设立
泛海控股国际发展第六有限公司 Oceanwide Holdings International Development VI Co., Ltd	香港	英属维尔京群岛	暂时未有业务		100.00	设立
泛海股份（香港）有限公司 Oceanwide Holdings (HongKong) Limited	香港	英属维尔京群岛	暂时未有业务		100.00	设立
泛海投资第二（匈牙利）有限责任公司 Oceanwide Investment Two (Hungary) Limited	匈牙利	匈牙利	资本管理		100.00	设立
泛海投资第三（匈牙利）有限责任公司 Oceanwide Investment Three (Hungary) Limited	匈牙利	匈牙利	资本管理		100.00	设立
中国通海国际金融有限公司 China Tonghai International Financial Limited	百慕大	香港	金融证券		72.51	非同一控制
中国通海私募基金有限公司 China Tonghai Private Equity Limited	香港	香港	金融证券		100.00	非同一控制
China Tonghai China Investment Fund (Cayman) L.P.	香港	开曼群岛	金融证券		有限合伙	非同一控制

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
China Tonghai Suzhou PE Investors Holdings Limited	香港	英属维尔京群岛	金融证券		100.00	非同一控制
中国通海股权投资者(1)有限公司 China Tonghai PE Investors SPV-1 Limited	香港	香港	金融证券		100.00	非同一控制
中国通海融资(控股)有限公司 China Tonghai Capital (Holdings) Limited	香港	香港	金融证券		100.00	非同一控制
中国通海企业融资有限公司 China Tonghai Capital Limited	香港	香港	金融证券		100.00	非同一控制
中国通海(香港)管理有限公司 China Tonghai (HK) Management Limited	香港	香港	金融证券		100.00	非同一控制
China Tonghai Capital (BVI) Management Limited	香港	英属维尔京群岛	金融证券		100.00	非同一控制
China Tonghai (Cayman) Management Limited	香港	开曼群岛	金融证券		100.00	非同一控制
华富德慧投资咨询(上海)有限公司	上海	上海	金融证券		100.00	非同一控制
中国通海创投(香港)有限公司 China Tonghai Ventures (HK) Limited	香港	香港	金融证券		100.00	非同一控制
中国通海财务有限公司 China Tonghai Finance Limited	香港	香港	金融证券		100.00	非同一控制
Well Foundation Company Limited	香港	香港	金融证券		100.00	非同一控制

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
				直接	间接	
中国通海私人财富管理有限公司 China Tonghai Private Wealth Management Limited	香港	香港	保险经纪及财富管理 服务		100.00	设立
中国通海证券有限公司 China Tonghai Securities Limited	香港	香港	金融证券		100.00	非同一控制
中国通海金融科技服务有限公司 China Tonghai Financial Technology Services Limited	香港	香港	金融证券		100.00	非同一控制
China Tonghai Nominees Limited	香港	香港	金融证券		100.00	非同一控制
嘉民(深圳)投资咨询有限公司	深圳	深圳	金融证券		100.00	非同一控制
富致投资咨询(厦门)有限公司	厦门	厦门	金融证券		100.00	非同一控制
力嘉投资咨询服务(上海)有限公司	上海	上海	金融证券		100.00	非同一控制
华富嘉洛咨询(大连)有限公司	大连	大连	金融证券		100.00	非同一控制
华富创富咨询(北京)有限公司	北京	北京	金融证券		100.00	非同一控制
华富嘉洛投资咨询(成都)有限公司	成都	成都	金融证券		100.00	非同一控制
华富嘉洛咨询(沈阳)有限公司	沈阳	沈阳	金融证券		100.00	非同一控制
嘉洛企业管理咨询(杭州)有限公司	杭州	杭州	金融证券		100.00	非同一控制
华富嘉洛投资咨询(宁波)有限公司	宁波	宁波	金融证券		100.00	非同一控制

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
				直接	间接	
China Tonghai Technologies Limited	香港	香港	金融证券		100.00	非同一控制
中国通海财务顾问有限公司 China Tonghai Financial Planning Limited	香港	香港	金融证券		100.00	非同一控制
中国通海资产管理有限公司 China Tonghai Asset Management Limited	香港	香港	金融证券		100.00	非同一控制
富洛(深圳)投资咨询有限公司	深圳	深圳	金融证券		100.00	非同一控制
洛民(上海)投资咨询有限公司	上海	上海	金融证券		100.00	非同一控制
China Tonghai Asset Management (BVI) Ltd.	香港/海外	英属维尔京群岛	金融证券		100.00	非同一控制
China Tonghai Corporate Services Limited	香港	香港	金融证券		100.00	非同一控制
Wolf Holdings Limited	香港	英属维尔京群岛	金融证券		100.00	非同一控制
China Tonghai Ventures (BVI) Limited	海外	英属维尔京群岛	金融证券		100.00	非同一控制
Global Alliance Partners Funds SICAV	海外	卢森堡	金融证券		85.29	非同一控制
中国通海企业传讯有限公司 China Tonghai Communications Limited	香港	香港	金融证券		100.00	非同一控制
中国通海金融财经媒体有限公司 China Tonghai Financial Media Limited	香港	香港	金融证券		100.00	非同一控制

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
中国通海投资顾问有限公司 China Tonghai (IA) Limited	香港	香港	金融证券		100.00	非同一控制
中国通海知识产权有限公司 China Tonghai Intellectual Property Limited	香港	香港	金融证券		100.00	非同一控制
中国通海投资者关系有限公司 China Tonghai IR Limited	香港	香港	金融证券		100.00	非同一控制
Oceanwide Direct Limited	香港	香港	金融证券		100.00	非同一控制
中国通海金融(中国)有限公司 China Tonghai Financial (China) Limited	香港	香港	金融证券		100.00	非同一控制
深圳华富嘉洛投资顾问有限公司	深圳	深圳	金融证券		90.14	非同一控制
Global Alliance Asset Management Limited	香港	香港	资产管理		100.00	非同一控制
Global Alliance Capital Limited	香港	香港	金融证券		100.00	非同一控制
Global Alliance Securities Limited	香港	香港	金融证券		100.00	非同一控制
Global Alliance Wealth Management Limited	香港	香港	资产管理		100.00	非同一控制
通海国际金融有限公司 Tonghai International Financial Limited	香港	香港	金融证券		100.00	设立
China Tonghai DCM Limited	香港	香港	金融证券		100.00	设立

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
				直接	间接	
通海企业融资有限公司 Tonghai Capital Limited	香港	香港	金融证券		100.00	设立
通海证券有限公司 Tonghai Securities Limited	香港	香港	金融证券		100.00	设立
通海资产管理有限公司 Tonghai Asset Management Limited	香港	香港	资产管理		100.00	设立
通海德慧（杭州）资产管理有限公司	杭州	杭州	资产管理、投资管理 业务		100.00	设立
华富数字资产有限公司 Quam DigiAsset Limited	香港	香港	经纪业务		100.00	设立

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

北京光彩的股东原为本公司、北京德高瑞丰经贸有限公司（原“北京隆丰投资担保有限公司”，以下简称“德高瑞丰”）、美国泛海国际有限公司（以下简称“美国泛海”），持股比例分别为 40%、35%、25%。该公司开发的项目为光彩国际公寓。北京工人体育中心（以下简称“北京工体”）以光彩国际公寓开发权作为合作条件，成为北京光彩合作经营方，在分得合作企业所建光彩国际公寓 15%的房产建筑面积后，不再分取合作企业的利润，也不承担合作企业的债务与亏损。根据相关各方 2005 年达成的补充协议，北京工体实际分得房产建筑面积约 14,016.50 平方米，德高瑞丰分得光彩国际公寓商业建筑面积 7,400 平方米。

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

对于纳入合并范围的重要的结构化主体，控制的依据：

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

对于本公司及金融子公司管理并投资的结构化主体(如基金及资产管理计划等),本公司会评估其所持有结构化主体连同其管理人报酬所产生的可变回报的最大风险敞口是否足够重大以致表明本公司对结构化主体拥有控制权。若本公司对管理的结构化主体拥有控制权,则将结构化主体纳入合并财务报表的合并范围。认定将由本公司控制的 29 个结构化主体纳入合并范围。对于本公司以外各方持有的结构化主体份额,因本公司作为发行人具有合约义务以现金回购其发售的份额,本公司将其确认为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

(2) 重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
武汉公司	9.7447%	16,794,736.11	-	6,933,873,232.92
民生证券	55.48%	344,018,329.74	138,404,016.89	8,152,635,242.84

(3) 重要非全资子公司的主要财务信息

子公司名称	期末余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
武汉公司	86,529,455,596.15	33,152,110,338.53	119,681,565,934.68	49,092,774,581.12	18,744,842,044.63	67,837,616,625.75
民生证券	46,695,943,484.77	1,198,183,311.40	47,894,126,796.17	30,567,012,259.37	2,650,281,498.42	33,217,293,757.79

子公司名称	上年年末余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
武汉公司	86,264,924,451.58	36,334,065,269.79	122,598,989,721.37	48,063,388,395.60	23,257,853,785.15	71,321,242,180.75
民生证券	51,760,493,713.43	659,830,724.98	52,420,324,438.41	35,835,594,294.35	2,319,126,513.91	38,154,720,808.26

子公司名称	本期发生额	上期发生额
-------	-------	-------

	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
武汉公司	7,076,649,308.09	497,171,567.34	76,787,518.84	2,642,038,839.46	3,672,389,002.84	176,762,844.19	85,196,225.85	-3,857,610,219.76
民生证券	2,435,499,361.55	619,405,990.99	619,405,990.99	442,117,223.42	1,552,058,838.84	406,372,866.78	406,372,866.78	2,260,704,714.55

(4) 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制

详见财务报告之“七、73、所有权或使用权受到限制的资产”。

(5) 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持

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

2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

本期未发生在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易。

3、在合营安排或联营企业中的权益**(1) 重要的合营企业或联营企业**

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
民生银行*1	中国	北京	金融服务		2.136%	长期股权投资-权益法核算
东风公司留存物业权益*2	中国	北京	房地产开发		见说明	长期股权投资-权益法核算
泛海控股国际投资*3	香港	英属维尔京群岛	投资控股		见说明	长期股权投资-权益法核算

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

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

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

*3.报告期，原公司境外子公司泛海控股国际投资董事会由两名董事增加至四名董事，两名新增董事由债权人委派。鉴于公司未能全面控制董事会，只能通过两名董事拥有共同决策的权力，因此对泛海控股国际投资作为合营企业按权益法核算。

(2) 重要合营企业的主要财务信息

泛海控股国际投资	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
流动资产	7,453,669,209.24	
其中：现金和现金等价物	6,447,249.89	
非流动资产	281,679,244.61	

资产合计	7,735,348,453.85	
流动负债	268,472,079.75	
非流动负债	105,938,281.02	
负债合计	374,410,360.77	
少数股东权益	0.00	
归属于母公司股东权益	7,360,938,093.08	
按持股比例计算的净资产份额	7,360,938,093.08	
调整事项		
--商誉		
--内部交易未实现利润		
--其他	-33,342,562.42	
对合营企业权益投资的账面价值	7,327,595,530.68	
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值		
营业收入	1,065,772.34	
财务费用	3,520,655.95	
所得税费用	13,474,737.44	
净利润	-11,927,923.50	
其他综合收益	-24,350,493.02	
综合收益总额	-36,278,416.52	
本年度收到的来自合营企业的股利		

(3) 重要联营企业的主要财务信息

东风公司留存物业权益	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
流动资产	19,073,237,533.86	18,387,777,298.51
其中：现金和现金等价物	19,102,389.53	18,447,429.36
非流动资产	730,496,775.48	730,762,192.70
资产合计	19,803,734,309.34	19,118,539,491.21
流动负债	18,612,655,210.94	17,933,176,272.90
非流动负债	30,652,027.40	30,652,027.40
负债合计	18,643,307,238.34	17,963,828,300.30
少数股东权益		
归属于母公司股东权益	1,160,427,071.00	1,154,711,190.91
按持股比例计算的净资产份额	1,160,427,071.00	1,154,711,190.91

调整事项		
--商誉		
--内部交易未实现利润	15,030,123.98	15,103,449.30
--其他		
对合营企业权益投资的账面价值	1,145,396,947.02	1,139,607,741.61
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值		
营业收入	17,031,501.89	1,766,661,139.87
财务费用	-50,517.17	233,018,529.37
所得税费用		120,313,280.83
净利润	5,715,880.09	249,579,864.93
其他综合收益		
综合收益总额	5,715,880.09	249,579,864.93
本年度收到的来自合营企业的股利		

(4) 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
合营企业：	--	--
投资账面价值合计	2,484,479.08	3,066,386.96
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	-581,907.88	0
--其他综合收益		
--综合收益总额	-581,907.88	0
联营企业：		
投资账面价值合计	684,799,966.64	679,966,872.50
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	4,778,178.75	-15,782,923.16
--其他综合收益		
--综合收益总额	4,778,178.75	-15,782,923.16

(5) 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明

(6) 与合营企业投资相关的未确认承诺

(7) 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

4、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明：

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

截至 2021 年 6 月 30 日，本公司金融子公司投资由其发起设立但未纳入合并财务报表范围的资产管理计划、信托计划及基金总量为 223,520.82 万元。本公司在上述结构化主体中的投资获得的收益金额为 396.78 万元（上年同期：15,727.56 万元）。

十、与金融工具相关的风险

1、风险管理政策和组织架构

(1) 风险管理政策

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

(2) 风险管理组织架构

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

2、信用风险

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

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

提充分的坏账准备。因此，公司金融资产的信用风险降低至最低水平。

非金融业务：

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

金融业务：

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

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

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

3、市场风险

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

（1）利率风险

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

项目	期末余额（万元）			
	不计息	固定利率	浮动利率	合计
金融资产总计	2,083,264.00	5,209,327.35	603,009.78	7,895,601.13
金融负债总计	2,280,683.25	8,768,419.40	707,506.38	11,756,609.04
金融资产负债缺口	-197,419.25	-3,559,092.06	-104,496.60	-3,861,007.90

项目	上年年末余额（万元）			
	不计息	固定利率	浮动利率	合计
金融资产总计	1,850,005.75	6,054,312.41	843,470.72	8,747,788.88
金融负债总计	3,045,029.75	9,128,743.17	684,792.11	12,858,565.03
金融资产负债缺口	-1,195,024.00	-3,074,430.76	158,678.61	-4,110,776.15

利率风险敏感性分析。于资产负债表日，在其他变量不变的情况下，假定利率上升或下跌 100 基点将会导致公司利润总额增加或减少人民币 1,044.96 万元(2020 年 12 月 31 日：减少或增加人民币 1,586.79 万元)。

（2）汇率风险

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

外汇风险敞口的敏感性分析。于资产负债表日，假定除汇率以外的其他风险变量不变，外币对人民币升值或贬值 300 个基点，将导致公司利润总额减少或增加人民币 45,883.62 万元(2020 年 12 月 31 日：减少或增加人民币 59,147.47 万元)。

(3) 价格风险

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

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

4、流动性风险

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

本公司金融负债以未折现的合同现金流量按到期日列示如下：

项目	期末余额（万元）						
	未标明到期日	即时偿还	6 个月以内	6 至 12 月	1 至 5 年	5 年以上	合计
金融负债合计	1,199,993.62	1,750,859.36	4,470,406.72	1,379,937.83	2,954,177.93	1,233.59	11,756,609.04
项目	上年年末余额（万元）						
	未标明到期日	即时偿还	6 个月以内	6 至 12 月	1 至 5 年	5 年以上	合计
金融负债合计	1,350,723.08	1,247,826.46	4,316,607.74	2,595,083.12	3,347,207.97	1,116.66	12,858,565.03

5、其他业务相关风险

在信托业务发展上，公司踏实践行“投资、投行、资管、融资、财富”五大市场定位，业务转型成效显著，信托业务领域涵盖股权投资、上市公司定向增发、海内外并购投资、二级市场证券投资、债券投资、不动产投资及船舶资产的资管业务等各项领域。

公司在经营管理过程中始终强调风险管理能力建设，引导信托业务健康、有序发展。制度体系方面，2021 年公司在既有业务风险管理体系基础上进一步优化相关制度，根据金融市场环境变化及自身经营风险偏好，对信托业务相关政策和业务操作指引进行了制订或完善，确保各项业务的合规有效开展。业务审批方面，公司根据组织架构体系及业务实际发展情况，进一步修订完善项目评审议事规则以及相应审批流程，并严格按照董事会批准的信托业务评审、审批与管理制度进行管理，确保业务审批的效率及全流程风险控制。业务操作方面，公司信托计划的设立均经充分的尽职调查，履行严格的评审程序，落实抵质押、保证担保、资金监管、股东权利等各项风控措施，并实行持续的投、贷后跟踪管理。运营管理方面，公司严格执行项目后续管理制度，切实履行受托人管理职能，做好运营期间项目的日常跟踪监控；报告期内，公司对存续的信托业务进行了全面的风险排查和项目再评估工作，对可能存在风险项目进行预警并提出整改要求，及时制定整改措施，同时，按照监管要求建立了风险应对机制，对公司可能出现风险情况的项目提前作出风险应对预案。

2021 年 6 月 30 日，本公司实际清算信托计划和契约型基金 116 个。截至 2021 年 6 月 30 日，民生信托管理的信托计划和契约型基金规模合计为 1,566.47 亿元（未经审计）。公司子公司民生证券管理的未纳入合并财务报表范围的结构化主体资产净值 282.69 亿元。

十一、公允价值的披露

1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量	--	--	--	--
（一）交易性金融资产	4,629,500,366.52	18,717,372,525.38	9,233,338,958.67	32,580,211,850.57
1.以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	4,629,500,366.52	18,717,372,525.38	9,233,338,958.67	32,580,211,850.57
（1）债务工具投资	1,240,586,549.90	13,790,114,686.28	311,988,580.76	15,342,689,816.94
（2）权益工具投资	2,772,504,434.89	646,469,731.45	3,010,047,181.17	6,429,021,347.51
（3）其他	616,409,381.73	4,280,788,107.65	5,911,303,196.74	10,808,500,686.12
2.指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
（二）衍生金融资产	-	180,373.46	692,832,519.90	693,012,893.36
（三）其他权益工具投资	33,373,407.91	-	112,998,500.54	146,371,908.45
（四）投资性房地产	-	-	9,549,193,674.84	9,549,193,674.84
出租的建筑物	-	-	9,549,193,674.84	9,549,193,674.84
持续以公允价值计量的资产总额	4,662,873,774.43	18,717,552,898.84	19,588,363,653.95	42,968,790,327.22
（五）交易性金融负债		2,189,802,232.98	77,952,345.15	2,267,754,578.13
1.以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		2,189,802,232.98	-	2,189,802,232.98
（1）回购业务		1,383,600,068.37	-	1,383,600,068.37
（2）债券借贷		806,202,164.61	-	806,202,164.61
（3）其他				

2.指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			77,952,345.15	77,952,345.15
(六) 衍生金融负债				
持续以公允价值计量的负债总额		2,189,802,232.98	77,952,345.15	2,267,754,578.13

2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

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

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

项目	期末公允价值	估值技术	重要参数
(一) 交易性金融资产	18,717,372,525.38	市价折扣法、当天成交利率计算收益	中国债券登记结算公司估值、国债逆回购 市场公开利率
1.以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	18,717,372,525.38		
(1) 债务工具投资	13,790,114,686.28		
(2) 权益工具投资	646,469,731.45		
(3) 其他	4,280,788,107.65		
(二) 衍生金融资产	180,373.46	市价折扣法	蒙特卡洛方法对场外期权进行估值
(三) 交易性金融负债	2,189,802,232.98	市价折扣法	参考公开交易作价
1.以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	2,189,802,232.98		
其中：回购业务	1,383,600,068.37		
债券借贷	806,202,164.61		

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

项目	期末公允价值	估值技术	重要参数
(一) 交易性金融资产	9,233,338,958.67	现金流量折现法和市场比较法	流动性折扣、市场乘数、波动率、风险

项目	期末公允价值	估值技术	重要参数
1.以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	9,233,338,958.67		调整折扣等重要的不可观察参数。
（1）债务工具投资	311,988,580.76		
（2）权益工具投资	3,010,047,181.17		
（3）其他	5,911,303,196.74		
（二）衍生金融资产	692,832,519.90		
（三）其他权益工具投资	112,998,500.54		
（四）投资性房地产	9,549,193,674.84	现金流量折现法和可比市场法	租金增长率、利润率、折现率
（五）交易性金融负债	77,952,345.15	现金流量折现法	计算期间现金净流折现率
结构化主体中其他投资者享有份额	77,952,345.15		
（六）衍生金融负债	-	——	——

5、持续的第三层次公允价值计量项目，期初与期末账面价值间的调节信息及不可观察参数敏感性分析

项目	期初余额	转入	转出	当期利得或损失总额	
		第三层次	第三层次	计入损益	计入其他综合收益
（一）交易性金融资产	11,389,637,645.78	4,356,453.66	279,290,625.56	128,951,825.74	-
1.以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	11,389,637,645.78	4,356,453.66	279,290,625.56	128,951,825.74	-
（1）债务工具投资	368,865,524.59	-	-	12,598,441.54	-
（2）权益工具投资	2,879,505,109.95	4,356,453.66	279,290,625.56	289,845,912.00	-
（3）其他	8,141,267,011.24	-	-	-173,492,527.80	-
（二）衍生金融资产	498,841,750.97	-	-	210,777,432.19	-
（三）其他权益工具投资	113,075,170.80	-	-	-	-76,670.26
（四）投资性房地产	12,671,621,395.12	-	-	-766,112.93	-10,065,074.81

项目	期初余额	转入	转出	当期利得或损失总额	
		第三层次	第三层次	计入损益	计入其他综合收益
出租的建筑物	12,671,621,395.12	-	-	-766,112.93	-10,065,074.81
以公允价值计量的资产总额	24,673,175,962.67	4,356,453.66	279,290,625.56	338,963,145.00	-10,141,745.07
（五）交易性金融负债	2,362,192,739.65	-	-	-639.21	-
结构化主体中其他投资者享有份额	2,362,192,739.65	-	-	-639.21	-
（六）衍生金融负债	-	-	-	-	-
以公允价值计量的负债总额	2,362,192,739.65	-	-	-639.21	-

续上表

项目	购买、发行、出售				期末余额	对于在报告期末持有的资产，计入损益的当期未实现利得或变动
	购买\企业合并增加	其他转入	出售	其他转出		
（一）交易性金融资产	3,732,105,277.50	96,000,000.00	5,716,508,390.61	121,913,227.84	9,233,338,958.67	677,999,964.15
1.以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	3,732,105,277.50	96,000,000.00	5,716,508,390.61	121,913,227.84	9,233,338,958.67	677,999,964.15
（1）债务工具投资	20,085,035.50	-	89,560,420.87	-	311,988,580.76	-308,577.28
（2）权益工具投资	241,506,271.59	96,000,000.00	63,021,712.63	158,854,227.84	3,010,047,181.17	611,801,982.33
（3）其他	3,470,513,970.41	-	5,563,926,257.11	-36,941,000.00	5,911,303,196.74	66,506,559.10
（二）衍生金融资产	43,684.47	-	11,738,227.89	5,092,119.84	692,832,519.90	-37,260,813.37
（三）其他权益工具投资	-	-	-	-	112,998,500.54	-
（四）投资性房地产	-	-	3,089,940,508.47	21,656,024.07	9,549,193,674.84	-
出租的建筑物	-	-	3,089,940,508.47	21,656,024.07	9,549,193,674.84	-
以公允价值计量的资产总额	3,732,148,961.97	96,000,000.00	8,818,187,126.97	148,661,371.75	19,588,363,653.95	640,739,150.78

项目	购买、发行、出售				期末余额	对于在报告期末持有的资产，计入损益的当期未实现利得或变动
	购买\企业合并增加	其他转入	出售	其他转出		
（五）交易性金融负债	-	36,941,000.00	2,321,165,250.00	16,783.71	77,952,345.15	-639.21
结构化主体中其他投资者享有份额	-	36,941,000.00	2,321,165,250.00	16,783.71	77,952,345.15	-639.21
（六）衍生金融负债	-	-	-	-	-	-
以公允价值计量的负债总额	-	36,941,000.00	2,321,165,250.00	16,783.71	77,952,345.15	-639.21

6、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

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

十二、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

母公司名称	关联关系	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	母公司对本 企业的持股 比例	母公司对本 企业的表决 权比例
卢志强	实际控制人		自然人		0.35%	0.35%
通海控股有限公司 （“通海控股”）	间接控股股东	北京市	实业投资、资产管理；经济技术管理咨询	21,000		
泛海集团有限公司 （“泛海集团”）	间接控股股东	山东省潍坊市	科技、文化、教育、房地产、基础设施项目及产业的投资	100,000		
中国泛海控股集团有 限公司（“中国泛海”）	控股股东	北京市	科技、文化、教育、房地产、基础设施项目及产业的投资；资本经营、资产管理	2,000,000	65.09%	65.09%

2、本企业的子公司情况

本公司子公司的情况详见财务报告之“九、在其他主体中的权益”。

3、本企业合营和联营企业情况

本公司重要的合营或联营企业详见财务报告之“九、在其他主体中的权益”。

4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
常新资本投资管理有限公司	同一实际控制人
泛海实业股份有限公司	股东的子公司
泛海实业股份有限公司山东商会大厦分公司	股东的子公司
泛海能源控股股份有限公司	股东的子公司
泛海园艺技术工程有限公司	同一实际控制人
北京民生典当有限责任公司	股东的子公司
民生控股股份有限公司	股东的子公司
民生保险经纪有限公司	股东的子公司
民丰资本投资管理有限公司	股东的子公司
海墨文化传媒股份有限公司	同一实际控制人
通海股权投资股份有限公司	同一实际控制人

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
(原“泛海文化传媒控股股份有限公司”)	
北京经观文化传媒有限公司	同一实际控制人
陕西九州映红实业发展有限公司	股东的子公司
民生财富投资管理有限公司	股东的子公司
陕西秦皇大剧院演艺有限公司	同一实际控制人
泛海公益基金会	同一实际控制人
山东泛海公益基金会	同一实际控制人
泛海能源投资包头有限公司	股东的子公司
中国泛海国际投资有限公司	股东的子公司
泛海投资集团有限公司	股东的子公司
泛海在线保险代理有限公司	股东的子公司
通海投资集团有限公司	同一实际控制人
通海置业投资管理有限公司	同一实际控制人
深圳市泛海三江电子股份有限公司	股东的子公司
深圳市泛海三江科技发展有限公司	股东的子公司
智海资本投资管理有限公司	股东的子公司
天津同创咨询服务合伙企业(有限合伙)	其他关联方
天津同享咨询服务合伙企业(有限合伙)	其他关联方
天津同成咨询服务合伙企业(有限合伙)	其他关联方
Minyun Limited	股东的子公司
Oceanwide Millenium Limited	股东的子公司
Oceanwide Oceanpine Limited	股东的子公司
Oceanwide Galaxy Limited	股东的子公司
Tonghai International Group (USA) Co.Ltd (原“China Oceanwide USA Holdings Co.Ltd”)	股东的子公司
PT.China Oceanwide Indonesia	股东的子公司
IDC Magyaroszag Kft.	股东的子公司

5、关联交易情况

(1) 存在控制关系且已纳入本公司合并报表范围的子公司，其相互间交易及母子公司交易已作抵销。

(2) 采购商品/接受劳务情况表

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
-----	--------	-------	-------

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
泛海酒店投资管理有限公司	酒店服务	657,961.89	109,177.92
民生财富投资管理有限公司	财务顾问费	943,396.23	26,811,320.75
深圳市泛海三江电子股份有限公司	安防产品及工程	9,670.98	3,773,193.58
北京经观文化传媒有限公司	广告服务	754,716.98	125,786.17
泛海酒店投资管理有限公司	赔付支出	242,031.64	
北京经观文化传媒有限公司	赔付支出	120.00	15,700.00
泛海实业股份有限公司	赔付支出		1,000.00
陕西秦皇大剧院演艺有限公司	赔付支出		162.39
中国泛海控股集团集团有限公司	赔付支出	121,338.50	90,036.93
泛海园艺技术工程有限公司	赔付支出	21,881.00	
中国民生银行股份有限公司	现券买卖	188.68	
泛海在线保险代理有限公司	保险代理	64,120.23	17,115,965.26
民生保险经纪有限公司	保险代理	1,329,341.96	2,372,938.46
中国泛海控股集团集团有限公司北京分公司	会议服务	76,144.93	153,900.73
北京经观文化传媒有限公司	咨询服务	339,622.64	

(3) 出售商品/提供劳务情况表

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
中国泛海控股集团集团有限公司北京分公司	物业管理费	3,372,641.48	3,119,758.34
常新资本投资管理有限公司	物业管理费	18,994.27	21,559.28
陕西九州映红实业发展有限公司	物业管理费	254,617.50	116,964.96
泛海酒店投资管理有限公司	物业管理费	154,139.83	159,021.36
泛海实业股份有限公司	物业管理费	1,333,234.50	1,411,690.27
深圳市泛海三江电子股份有限公司	物业管理费	420,078.65	391,838.92
中国泛海控股集团集团有限公司北京分公司	保费收入	22,496.51	58,261.53
泛海园艺技术工程有限公司	保费收入	48,894.93	74,293.68
民生保险经纪有限公司	保费收入	8,525.21	12,094.34
中国泛海控股集团集团有限公司	保费收入	1,252,731.51	1,804,292.89
陕西九州映红实业发展有限公司	保费收入	7,880.34	19,836.04
泛海酒店投资管理有限公司	保费收入	362,800.61	651,899.52
泛海实业股份有限公司	保费收入	185,709.27	330,077.41
山东泛海公益基金会	保费收入	1,415.35	3,044.60
海墨文化传媒股份有限公司	保费收入	5,638.31	13,429.31

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
民生控股股份有限公司	保费收入	4,599.20	12,500.86
深圳市泛海三江电子股份有限公司	保费收入	158,567.71	412,753.17
深圳市泛海三江科技发展有限公司	保费收入	2,604.64	135,823.34
泛海公益基金会	保费收入	3,984.80	4,694.48
北京民生典当有限责任公司	保费收入	5,635.74	14,282.68
北京经观文化传媒有限公司	保费收入	8,023.86	49,177.07
陕西秦皇大剧院演艺有限公司	保费收入	3,022.31	50,054.89
泛海集团有限公司	保费收入	22,194.42	96,773.02
民生财富投资管理有限公司	保费收入	38,488.44	87,738.69
泛海能源投资包头有限公司	保费收入		2,547.17
泛海在线保险代理有限公司	保费收入		9,622.64
民丰资本投资管理有限公司	保费收入		1,698.11
智海资本投资管理有限公司	保费收入		1,415.09
泛海酒店投资管理有限公司	转售水电费	3,969,419.87	1,676,902.03
深圳市泛海三江电子股份有限公司	证券经纪业务		900,000.00
通海控股有限公司	出售商品	1,120,592.51	

(4) 关联租赁情况

本公司作为出租方：

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
中国民生银行股份有限公司	武汉泛海城市广场商铺	1,212,417.33	972,168.68
泛海酒店投资管理有限公司	杭州泛海钓鱼台酒店	14,285,714.25	9,523,809.52
泛海酒店投资管理有限公司	武汉泛海喜来登酒店及二期公寓楼	1,302,037.63	1,343,061.24
泛海酒店投资管理有限公司	武汉泛海费尔蒙酒店	3,333,333.33	
深圳市泛海三江电子股份有限公司	武汉泛海城市广场写字楼	384,536.16	399,185.16
深圳市泛海三江电子股份有限公司	深圳荔园大厦	37,714.29	387,800.00
泛海园艺技术工程有限公司	武汉泛海城市广场写字楼	-	79,024.54
民生保险经纪有限公司	武汉泛海城市广场写字楼		24,320.82
民生保险经纪有限公司	武汉民生金融中心	19,523.60	
通海置业投资管理有限公司	港陆广场写字楼	1,600,954.80	266,825.80

本公司作为承租方：

出租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁费	上期确认的租赁费
-------	--------	----------	----------

出租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁费	上期确认的租赁费
常新资本投资管理有限公司	泛海名人广场综合楼三楼	60,000.00	205,238.10
中国泛海控股集团有限公司北京分公司	北京民生金融中心写字楼	69,680,069.91	65,775,592.39
泛海能源控股股份有限公司	车辆	47,142.86	47,142.86
中国泛海控股集团有限公司	车辆	200,694.18	349,514.56
Tonghai International Group (USA)Co.Ltd	旧金山内河码头中心三号塔楼 29 楼	1,406,358.76	1,552,736.30
PT. China Oceanwide Indonesia	雅加达 TCC-Batavia 楼 1 塔 32 层, 雅加达 Senopati Penthouse 公寓	1,274,038.74	3,018,234.81
泛海实业股份有限公司山东商会大厦分公司	济南山东商会大厦 17 楼	413,077.47	397,978.80
中国民生银行股份有限公司天津分行	中国民生银行天津分行办公楼	418,050.60	425,207.61
IDC Magyaroszag Kft.	匈牙利布达佩斯办公楼	98,071.28	-

(5) 关联担保情况

1) 本公司作为担保方为下列子公司提供担保

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
本公司	武汉公司	1,050,000,000.00	2017.5.3	2022.11.3	否
本公司	武汉公司	250,000,000.00	2018.4.18	2022.11.3	否
本公司	武汉公司	1,550,000,000.00	2017.8.3	2023.8.3	否
本公司	武汉公司	90,000,000.00	2017.12.28	2022.5.3	否
本公司	武汉公司	600,000,000.00	2018.1.8	2022.5.3	否
本公司	武汉公司	49,000,000.00	2018.1.9	2022.5.3	否
本公司	武汉公司	150,000,000.00	2018.4.3	2022.5.3	否
本公司	武汉公司	611,029,358.00	2018.8.2	2023.7.20	否
本公司	武汉公司	740,051,270.49	2018.12.14	2021.12.14	否
本公司	武汉公司	749,301,911.38	2018.12.28	2021.12.28	否
本公司	武汉公司	50,000,000.00	2019.3.19	2022.3.19	否
本公司	武汉公司	102,020,000.00	2019.6.28	2022.3.19	否
本公司	武汉公司	1,400,000,000.00	2019.4.30	2021.7.30	否
本公司	武汉公司	116,000,000.00	2020/2/11	2021/7/8	否
本公司	武汉公司	1,651,600,000.00	2020/3/12	2025/3/11	否
本公司	武汉公司	1,394,400,000.00	2020/4/20	2025/3/11	否

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
本公司	武汉公司	545,000,000.00	2021.1.27	2024.1.27	否
本公司	武汉中心公司	1,974,000,000.00	2018.6.20	2023.6.18	否
本公司	武汉中心公司	1,998,000,000.00	2018.6.26	2023.6.18	否
本公司	武汉中心公司	800,000,000.00	2018.10.24	2021.10.23	否
本公司	武汉中心公司	34,000,000.00	2020.1.20	2021/7/8	否
本公司	武汉城广公司	582,103,326.13	2018.8.2	2023.7.20	否
本公司	青岛公司	888,000,000.00	2020.12.28	2023.12.28	否
本公司	星火公司	1,689,274,208.93	2020.6.16	2024.6.14	否
本公司	股权公司	500,000,000.00	2017.6.29	2021.12.27	否
本公司	山海天公司	69,532,487.00	2019.12.18	2021.9.25	否
本公司	山海天公司	100,000,000.00	2019.8.15	2021.8.14	否
本公司	洛杉矶公司	美元 5,000,000.00	2016.2.4	2021.5.4	否
本公司	洛杉矶公司	美元 9,000,000.00	2016.3.16	2021.6.16	否
本公司	洛杉矶公司	美元 5,000,000.00	2015.11.23	2021.6.30	否
本公司	洛杉矶公司	美元 1,500,000.00	2015.7.20	2021.7.19	否
本公司	洛杉矶公司	美元 3,500,000.00	2016.4.25	2021.7.25	否
本公司	洛杉矶公司	美元 4,000,000.00	2015.8.17	2021.8.16	否
本公司	洛杉矶公司	美元 4,000,000.00	2016.9.1	2021.9.1	否
本公司	洛杉矶公司	美元 500,000.00	2016.9.2	2021.9.2	否
本公司	洛杉矶公司	美元 5,500,000.00	2015.9.29	2021.9.27	否
本公司	洛杉矶公司	美元 12,500,000.00	2016.9.30	2021.9.30	否
本公司	洛杉矶公司	美元 7,500,000.00	2016.10.24	2021.10.24	否
本公司	洛杉矶公司	美元 1,500,000.00	2016.11.14	2021.11.14	否
本公司	洛杉矶公司	美元 10,000,000.00	2015.11.22	2021.11.22	否
本公司	洛杉矶公司	美元 5,000,000.00	2016.12.13	2021.12.13	否
本公司	洛杉矶公司	美元 10,500,000.00	2017.2.2	2022.2.2	否
本公司	洛杉矶公司	美元 500,000.00	2017.2.3	2022.2.3	否
本公司	洛杉矶公司	美元 6,000,000.00	2016.2.3	2022.2.4	否
本公司	洛杉矶公司	美元 10,000,000.00	2016.3.16	2022.3.16	否
本公司	洛杉矶公司	美元 4,000,000.00	2017.3.31	2022.3.31	否
本公司	洛杉矶公司	美元 2,000,000.00	2016.4.25	2022.4.25	否
本公司	洛杉矶公司	美元 11,500,000.00	2017.5.12	2022.5.12	否

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
本公司	洛杉矶公司	美元 6,500,000.00	2017.5.24	2022.5.24	否
本公司	洛杉矶公司	美元 6,000,000.00	2017.12.21	2022.12.21	否
本公司	泛海控股国际发展第三有限公司	美元 210,200,000.00	2018.10.31	2021.10.31	否
本公司	泛海控股国际发展第三有限公司	美元 133,955,000.00	2019.5.23	2021.11.23	否
本公司	泛海控股国际发展第三有限公司	美元 146,045,000.00	2021.5.20	2024.5.20	否
本公司	泛海控股国际有限公司	美元 55,470,000.00	2019.4.15	2022.4.15	否
本公司	泛海控股国际有限公司	美元 6,930,000.00	2019.4.30	2022.4.15	否
本公司	泛海控股国际有限公司	美元 6,900,000.00	2019.5.6	2022.4.15	否
本公司	泛海控股国际金融发展有限公司	490,000,000.00	2018.1.12	2022.6.24	否
本公司	泛海控股国际金融发展有限公司	683,263,000.00	2019.12.27	2022.7.23	否
本公司	中泛集团有限公司	美元 72,817,500.00	2018.7.9	2022.11.30	否
本公司	中泛集团有限公司	港币 157,500,000.00	2018.11.28	2021.11.26	否
本公司	中泛集团有限公司	港币 39,225,000.00	2018.12.6	2021.11.26	否
本公司	中泛集团有限公司	港币 131,200,000.00	2019.1.25	2021.11.26	否
本公司	中泛集团有限公司	港币 206,400,000.00	2019.3.1	2021.11.26	否
本公司	中泛集团有限公司	港币 203,150,000.00	2019.9.18	2022.9.18	否
本公司	中泛集团有限公司	港币 29,750,000.00	2019.9.19	2022.9.19	否
本公司	中泛集团有限公司	港币 95,200,000.00	2019.9.20	2022.9.20	否
本公司	中泛集团有限公司	美元 30,000,000.00	2019.8.8	2021.8.6	否
本公司	中国泛海电力有限公司	133,477,750.00	2020/5/19	2023/5/18	否
本公司	中国泛海电力有限公司	350,000,000.00	2020/7/15	2023/7/14	否
本公司	中国泛海电力有限公司	116,500,000.00	2020/9/28	2023/9/27	否
折合人民币合计		27,352,339,055.38			

2) 子公司间担保事项

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
中泛集团有限公司	泛海控股国际金融发展有限公司	港币 1,168,996,507.89	2018.12.3	2022.6.30	否
泛海控股国际有限公司、泛海控股国际金融发展有限公司、泛海控股国际发展第三有限公司、中国泛海金融（控股）有限公司、中泛集团有限公司	中国通海金融	港币 430,000,000.00	2020.7.10	2021.7.9	否
武汉城广公司、北京光彩置业有限公司、上海御中投资管理有限公司	武汉公司、大连公司、黄金山公司、星火公司	5,090,000,000.00	2020.8.21	2023.8.21	否
中泛控股、纽约泛海不动产投资公司、纽约泛海中心有限公司；中泛房地产开发控股有限公司、中泛房地产第三公司、纽约泛海不动产投资公司；纽约泛海中心公司	中泛房地产开发第三有限公司	美元 169,000,000.00	2019.5.22	2021.11.21	否
中泛集团有限公司	隆亨资本有限公司	港币 493,273,400.00	2019.8.22	2022.6.21	否
中泛控股有限公司、冠豪国际发展有限公司、置惠发展有限公司、中泛置业中国有限公司、中泛置业国际发展有限公司、泛海深港资产经营（上海）有限公司、泛海港沪资产经营（上海）有限公司	中泛置业控股有限公司	美元 153,891,844.13	2019.9.27	2022.9.26	否
中泛控股有限公司、中泛电力投资控股有限公司、中泛房地产开发第二有限公司、中泛房地产开发	中泛房地产开发控股有限公司	美元 160,229,537.61	2019.11.6	2021.11.6	否

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
第四有限公司、中泛房地产开发第五有限公司、夏威夷泛海不动产开发公司、夏威夷泛海不动产投资公司、夏威夷泛海不动产管理公司、泛海夏威夷度假村有限公司、泛海夏威夷度假社区有限公司、泛海夏威夷度假天堂有限公司					
中泛控股有限公司	洛杉矶公司	美元 100,000,000.00	2020.3.5		否
合计		10,597,994,417.92			

3) 本公司作为被担保方

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
中国泛海	泛海控股	550,000,000.00	2019.7.9	2022.7.9	否
中国泛海	泛海控股	500,000,000.00	2019.12.25	2022.12.25	否
实际控制人、中国泛海	泛海控股	1,200,000,000.00	2020/1/23	2023/1/23	否
中国泛海	泛海控股	400,000,000.00	2020/2/27	2023/2/27	否
实际控制人、中国泛海	泛海控股	900,000,000.00	2020/6/19	2023/6/19	否
实际控制人、中国泛海	泛海控股	600,000,000.00	2020.7.21	2023.7.21	否
实际控制人、中国泛海	泛海控股	1,160,000,000.00	2019.12.17	2021/12/17	否
实际控制人、中国泛海	泛海控股	1,160,000,000.00	2019.12.18	2021/12/18	否
实际控制人、中国泛海	泛海控股	1,780,000,000.00	2019.9.12	2021/9/11	否
实际控制人、中国泛海	泛海控股	2,700,000,000.00	2020/10/13	2021/10/12	否
实际控制人	武汉公司	1,651,600,000.00	2020/3/12	2025/3/11	否
实际控制人	武汉公司	1,394,400,000.00	2020/4/20	2025/3/11	否

实际控制人	武汉中心公司	1,974,000,000.00	2018.6.20	2023.6.18	否
实际控制人	武汉中心公司	1,998,000,000.00	2018.6.26	2023.6.18	否
实际控制人	中国通海金融	港币 430,000,000.00	2020.7.10	2021.7.9	否
实际控制人	泛海控股	2,400,000,000.00	2019.3.27	2022.9.24	否
中国泛海	泛海控股、武汉公司、大连公司、黄金山公司、星火公司	5,590,000,000.00	2020.8.21	2023.8.21	否
中国泛海	中泛集团有限公司	1,799,770,822.76	2018/11/19	2021/11/14	否
折合人民币合计		28,115,567,461.14			

4) 本公司或子公司作为担保方为其他方提供担保

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
本公司	东风公司	5,000,000,000.00	2017.1.6	2021.7.29	否
本公司	东风公司	1,500,000,000.00	2017.2.17	2021.7.29	否
本公司	东风公司	350,000,000.00	2017.12.28	2021.7.29	否
本公司	东风公司	210,000,000.00	2018.2.8	2021.7.29	否
本公司	东风公司	592,571,230.53	2018.11.30	2021.7.29	否
本公司	东风公司	1,265,000,000.00	2018.7.17	2023.7.15	否
本公司	东风公司	610,000,000.00	2018.7.26	2023.7.15	否
本公司	中国泛海	5,899,000,000.00	2020.8.21	2023.8.21	否
本公司	中国泛海	4,842,500,000.00	2020.12.23	2021.6.18	否
中泛集团有限公司	88 First Street SF LLC	美元 9,000,000.00	2018.9.6	2025.9.6	否
合计		20,327,212,518.60			

(6) 关联方资金拆借

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
民生银行	2,000,000,000.00	2018-06-20	2023-06-18	
民生银行	1,160,000,000.00	2019-12-17	2021-12-17	
民生银行	2,400,000,000.00	2019-03-27	2022-9-24	
民生银行	1,661,600,000.00	2020-3-12	2025-3-11	2021 年已归还 10,000,000.00 元
民生银行	1,394,400,000.00	2020-4-20	2025-3-11	
民生银行	1,780,000,000.00	2019-09-12	2021-09-11	

民生银行	1,160,000,000.00	2019-12-18	2021-12-18	
民生银行	504,965,494.02	2020-7-10	2021-7-9	2021 年已归还 1.7 亿港元
民生银行	1,972,000,000.00	2018-06-20	2022-12-18	
民生银行	2,700,000,000.00	2020-10-13	2021-10-12	
中国泛海控股集团有限公司	4,711,857,693.64	2020-6-22~2021-6-30	2021-6-21~2022-6-29	2021 年已归还 4,266,291,360.30 元
拆出				
Minyun Limited	57,512,534.83	2019-12-5	2022-1-31	
中国泛海国际投资有限公司	944,335,816.15	2020-7-1~2021-4-1	2021-12-31~2022-6-30	

(7) 子公司以自有资金参与子公司作为管理人的资产管理、信托及基金业务

关联方	业务名称	期末余额（万元）	期初余额（万元）	本期收益（万元）
民生证券	集合资产管理计划	1,593.02	1,161.08	-
民生信托	信托计划	163,514.82	138,351.65	1,667.25
民生信托	基金	15,089.51	66,779.09	1,203.68
中泛集团	基金	9,138.63	9,513.45	697.14

(8) 关联方资产转让、债务重组情况

本期及上年同期均未发生关联方资产转让、债务重组情况。

(9) 关键管理人员报酬

项目	本期发生额（万元）	上期发生额（万元）
关键管理人员报酬	1,767.52	3,136.31

(10) 其他关联交易

①代建工程

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

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

理溢价)、项目回迁安置房补贴及适度不可预见费等因素考虑。标的本期发生拆迁成本 10.11 万元。

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

截止 2009 年 6 月 30 日，浙江公司已取得土地使用权证，武汉公司 27 宗地已办理完毕 26 宗地的土地证。泛海建设控股于 2009 年 4 月向本公司发函，按照武汉公司未取得土地使用权证的占地面积与 27 宗土地总占地面积的比例向本公司支付履约保证金 143,515,773.64 元，上述保证金在星火公司欠泛海建设控股款项中抵扣。截止 2021 年 6 月 30 日，武汉公司尚有 1 宗土地未办理土地使用权证。

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

③存款

截止 2021 年 6 月 30 日，公司及子公司在民生银行存款余额合计为 410,453,290.47 元，本期存款利息 3,168,779.63 元。

④业务合作代理

根据本公司子公司亚太财险与泛海在线保险代理有限公司（以下简称泛海在线）签署的《战略合作框架协议》（亚太财险 2019 年第五届董事会第五次会议通过）的约定，泛海在线拟利用其在相关领域的优势与亚太财险开展深度合作，建设销售保险产品的分支机构、销售团队、信息系统等。亚太财险拟向泛海在线保险代理预付不超过 2 亿元的建设支持资金，项目验收合格后按支持资金投入的 2%支付管理费用。截止 2021 年 6 月 30 日，合同已开始执行，但尚未发生管理费支付。

6、关联方应收应付款项

（1）应收项目

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款					
	泛海酒店投资管理有限公司	2,002,278.99	100,113.95	29,562,621.99	1,737,812.30
	泛海实业股份有限公司	565,528.46	28,276.42	764,444.75	38,222.24
	陕西秦皇大剧院演艺有限公司	11,000.00	550.00	11,000.00	550
	泛海园艺技术工程有限公司	377,329.82	18,866.49	377,329.82	18,866.49
	Oceanwide Oceanpine Limited			289,301.74	
	Oceanwide Galaxy Limited	126,551.98		50,943.48	
	中国泛海国际投资有限公司	5,013.16		1,755.50	
	通海控股有限公司	15,218.75		1,168.56	
	通海置业投资管理有限公司	2,241,336.72		1,120,668.36	
	中国民生银行股份有限公司	227,360.86	11,368.04		
其他应收款					
	中国泛海控股集团有限公司北京分公司	43,957,855.62	885,182.42	52,636,068.99	1,316,032.21
	泛海实业股份有限公司	209,225.48	2,092.25	209,225.48	2,092.25
	泛海能源控股股份有限公司	43,500.00	435.00	93,000.00	930.00

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	北京经观文化传媒有限公司			18,867.92	188.68
	泛海投资集团有限公司	11,191,177.00	247,058.85	14,941,177.00	247,058.85
	通海股权投资股份有限公司（原“泛海文化传媒有限公司控股股份有限公司”）	4,000,000.00	200,000.00	4,000,000.00	200,000.00
	泛海在线保险代理有限公司	17,999,000.00	-	20,000,000.00	
	通海投资集团有限公司	2,000,000.00	-	2,000,000.00	
	泛海园艺技术工程有限公司	2,366.94	118.35		
	民生保险经纪有限公司	59,228.46	2,961.42		
	深圳市泛海三江电子股份有限公司	486.53	24.33		
应收保费					
	中国泛海控股集团有限公司	4,953,035.07		3,838,857.71	
	泛海在线保险代理有限公司	-		37,735.85	
	民生财富投资管理有限公司	109,559.53		100,002.33	
	陕西秦皇大剧院演艺有限公司	42,331.76		42,415.51	
	深圳市泛海三江科技发展有限公司	283.02		283.02	
	民丰资本投资管理有限公司	1,698.11		1,698.11	
	泛海实业股份有限公司	34,664.21		34,711.38	
	泛海园艺技术工程有限公司	15,836.96		15,699.23	
	智海资本投资管理有限公司	1,415.09		1,415.09	
	海墨文化传媒股份有限公司	6,226.42		6,226.42	
	陕西九州映红实业发展有限公司	8,773.58		8,773.58	
	深圳市泛海三江电子股份有限公司	25,220.60			
预付账款					
	深圳市泛海三江电子股份有限公司	-		3,600.00	
	泛海园艺技术工程有限公司	14,325,892.92		14,325,892.92	
	泛海酒店投资管理有限公司	-		3,600.00	
	中国泛海控股集团有限公司北京分公司	24,546,483.12		4,604,907.02	
交易性金融资产					
	Minyun Limited	7,289,584.24		5,863,062.48	
债权投资					
	中国泛海国际投资有限公司	964,903,631.83		776,114,620.08	
	Minyun Limited	56,063,349.25		58,891,578.14	

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	中国泛海控股集团有限公司	-		6,410,662.50	
融出资金					
	Minyun Limited	3,843,039.07		3,751,422.80	
	中国泛海国际投资有限公司	27,593,578.31			

(2) 应付项目

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款			
	泛海投资集团有限公司	25,347.00	811,856.09
	泛海园艺技术工程有限公司	6,758,465.23	15,727,633.26
	深圳市泛海三江电子股份有限公司	1,163,582.56	1,163,582.56
	泛海酒店投资管理有限公司	7,719,352.00	7,978,650.12
	深圳市泛海三江科技发展有限公司	999,999.90	999,999.90
	PT. China Oceanwide Indonesia	-	17,318,278.09
	常新资本投资有限公司	215,500.00	215,500.00
其他应付款			
	中国泛海控股集团有限公司	543,215,429.73	143,743,311.66
	泛海酒店投资管理有限公司	154,148,600.53	157,848,854.38
	北京经观文化传媒有限公司	800,000.00	4,500,000.00
	泛海实业股份有限公司	706,527.70	706,527.70
	中国民生银行股份有限公司	409,637.73	409,637.73
	深圳市泛海三江电子股份有限公司	250,316.25	259,635.45
	Tonghai International Group (USA) Co.Ltd	387,822.55	2,872,561.25
	泛海园艺技术工程有限公司	40,012.29	40,012.29
	民生保险经纪有限公司	12,116.97	41,083.64
	中国泛海控股集团有限公司北京分公司	4,168,739.28	-
	通海置业投资管理有限公司	954,674.37	954,674.37
	泛海投资集团有限公司	6,796,220.28	6,712,054.80
	北京泛海东风置业有限公司	1,378,023,531.57	1,389,819,691.19
	通海投资集团有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00
	通海控股有限公司	8,000,000.00	
	陕西九州映红实业发展有限公司	2,739,215.00	

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
预收账款			
	中国民生银行股份有限公司		1,094,174.03
	深圳市泛海三江电子股份有限公司	100,526.04	117,474.78
	天津同创咨询服务合伙企业（有限合伙）	39,910,000.00	10,510,000.00
	天津同享咨询服务合伙企业（有限合伙）	147,790,000.00	147,790,000.00
	天津同成咨询服务合伙企业（有限合伙）	148,700,000.00	148,700,000.00
合同负债			
	通海控股有限公司	4,427,817.42	5,680,036.76
	中国民生银行股份有限公司	-	68,431.67
	深圳市泛海三江电子股份有限公司	-	18,119.92
	泛海酒店投资管理有限公司	27,692.15	17,098.15
	陕西九州映红实业发展有限公司	-	565,000.00
	Oceanwide Millenium Limited	1,322,704.46	
	陕西秦皇大剧院演艺有限公司	23,614.74	
预收保费			
	中国泛海控股集团有限公司	3,803.36	3,803.36
应付手续费			
	民生保险经纪有限公司	553,000.63	390,690.25
	泛海在线保险代理有限公司	338,168.93	340,420.16
应付赔付款			
	中国泛海控股集团有限公司		9,349.03
一年内到期的非流动负债			
	中国泛海控股集团有限公司北京分公司	76,889,155.61	59,997,883.47
	Tonghai International Group (USA) Co.Ltd.	5,118,957.67	2,572,592.39
	PT.China Oceanwide Indonesia	19,493,978.81	17,318,278.09
	泛海实业股份有限公司山东商会大厦分公司	759,511.78	542,829.20
	中国民生银行股份有限公司天津分行	-	850,415.24
租赁负债			
	中国泛海控股集团有限公司北京分公司	89,148,823.67	89,116,958.24
	泛海实业股份有限公司山东商会大厦分公司	526,021.03	910,182.50

十三、政府补助

1、与资产相关的政府补助

本报告期无与资产相关的政府补助。

2、与收益相关的政府补助

种类	金额	计入当期损益或冲减相关成本费用损失的金额		计入当期损益或冲减相关成本费用损失的项目
		本期发生额	上期发生额	
专项补贴、奖励、扶持资金	88,062,655.56	88,062,655.56	11,560,854.00	其他收益
税务减免及返还	9,746,941.91	9,746,941.91	3,457,984.94	其他收益
稳岗补贴	5,475,838.31	5,475,838.31		其他收益
奖励、扶持资金	570,000.00	570,000.00	1,018,449.50	营业外收入
其他	36,521.66	36,521.66	350,368.98	营业外收入
合计	103,891,957.44	103,891,957.44	16,387,657.42	

十四、承诺及或有事项

1、重要承诺事项

截止 2021 年 6 月 30 日，本公司尚有已签合同(主要为工程施工)未付的约定资本项目支出共计约人民币 41.03 亿元。

2、或有事项

(1) 担保事项

按房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保，截至 2021 年 6 月 30 日累计余额为 63.41 亿元。

(2) 涉诉事项

①深意压电案

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

深圳市中级人民法院已于 2018 年 10 月 15 日进行了开庭审理。2019 年 12 月 10 日，公司收到深圳中院《民事判决书》（（2016）粤 03 民初 2227 号）。根据该判决书，深圳市中级人民法院 2019 年 11 月 21 日作出一审判决，驳回南油集团的诉讼请求，案件受理费 432,921.41 元由南油集团承担。南油集团不服一审判决结果，已向上级人民法院提起上诉，广东省高级人民法院于 2020 年 12 月 15 日开庭审理，目前尚未作出二审判决。

②李霞诉侵权纠纷案

李霞依据其与案外人假冒发行人名义签订的合同，以民生证券及民生证券太原长治路证券营业部为被告、张瑞祥为第三人向太原市中级人民法院起诉，主张民生证券及民生证券太原长治路证券营业部赔偿本金 7,400.00 万元及固定收益 600.00 万元，共计 8,000.00 万元。太原市中院于 2020 年 9 月受理本案，2021 年 7 月 28 日一审开庭，截至报告日本案尚未判决。

③郑州银行股份有限公司案件

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

④信托计划涉诉案

2020 年本公司子公司民生信托作为被告涉及案件一宗，诉讼金额约 2.38 亿元，为民生信托主动管理信托计划相关诉讼。2021 年 1 月 18 日一审判决已出，公司根据判决结果预计赔偿金及代理费共 40,402,084.84 元确认为预计负债。就一审判决结果，本公司已提起诉讼，2021 年 8 月 26 日二审开庭审理，二审判决暂未作出。

⑤洛杉矶项目承包商纠纷

截止至 2021 年 6 月 30 日，公司子公司泛海广场有限公司美国洛杉矶泛海广场项目（以下简称“洛杉矶项目”）的多名工程分包商向洛杉矶高等法院(Los Angeles County Superior Court)起诉子公司及洛杉矶项目总承包商，并登记了洛杉矶项目业权的施工留置权。泛海广场的潜在最高诉讼责任包括：(i)总承包商的留置权 2.188 亿美元；(ii)直接承包商的留置权约 90 万美元；(iii)潜在直接承包商的留置权约 50 万美元；及 (iv)2 名供应商的诉讼约 20 万美元，洛杉矶项目诉讼金额共计约为 2.204 亿美元。

2020 年 3 月，中泛控股就上述建筑合同的履行提供了母公司担保并签署了相关担保协议，2020 年 9 月-10 月，总承包商终止执行建筑合同，并依照美国仲裁协会的“快速通道”规则，对中泛控股提起了仲裁。2021 年 6 月 24 日，中泛控股接获美国加利福尼亚中区联邦地区法院的判决，确认中泛控股须向总包支付总金额约 4,265.74 万美元（包括判决前利息及仲裁费用）的仲裁裁决，泛海广场并无就此提出上诉（相关款项已足额计提）。2021 年 8 月 23 日，总承包商向美国地区法院提交申请，要求于 2021 年 9 月 28 日对中泛控股和泛海广场进行债务人审查确定资产，以满足美国地区法院判决项下的仲裁裁决。截止本报告披露日，美国地区法院尚未就该申请作出裁决。另一方面，总包已向香港高等法院申请于香港执行上述仲裁裁决，中泛控股已于 2021 年 8 月 24 日获得香港高等法院确认仲裁裁决的执行命令。

⑥旧金山项目总包商纠纷案

2016 年 10 月 3 日，泛海中心公司与总包商 SWINERTON WEBCOR JV（以下简称“SWJV”）签订了旧金山项目建筑施工总承包合同。总包商 SWJV 以工程款争议为由，将泛海中心公司诉至美国加州高等法院，诉讼标的约为 145,000,000 美元（不含诉讼费用、律师费以及 SWJV 为实现债权而支付的其他费用）。截至报告日本案尚未开庭审理。

⑦珠海隆门股份转让纠纷案

根据公司与珠海隆门中鸿股权投资基金（有限合伙）（以下简称“珠海隆门”）签订的《关于民生证券股份有限公司之股份转让协议》，公司以 143,107,998.35 元向珠海隆门转让公司控股子公司民生证券 81,543,019 股股份（占民生证券总股份 0.71%）。珠海隆门已按股份转让协议约定支付了上述全部交易价款。标的股份尚不具备交割条件，尚未完成交割。因上述股份转让协议履行争议，珠海隆门向中国国际经济贸易仲裁委员会提起了仲裁申请。中国国际经济贸易仲裁委员会于 2021 年 8 月 21 日进行了开庭审理，尚未作出仲裁裁决。

⑧洛阳利尔股份转让纠纷案

2020 年 12 月，洛阳利尔功能材料有限公司（以下简称“洛阳利尔”）拟以 1.53 亿元，受让公司持有的公司控股子公司民生证券 1 亿股股份，并已全额支付股份转让价款，但双方未能在约定时间内签订正式股份转让协议，洛阳利尔据此对公司

提起诉讼。2021 年 8 月 6 日，公司收到洛阳市中级人民法院送达的《民事裁定书》〔(2021)豫 03 民初 93 号〕和《保全结案通知书》〔(2021)豫 03 执保 9 号〕。公司正积极与相关方沟通处理方案。

⑨融资合同纠纷案

a.中英益利借款合同纠纷案

2017 年 1 月，中英益利资产管理股份有限公司发起设立债权投资计划，为本公司控股子公司武汉公司募集不超过 40 亿元投资资金，本公司为上述融资提供连带责任保证；武汉公司以其持有的江国用（2013）第 05356 号的国有土地使用权提供抵押担保。根据相关协议、补充协议的约定，原告向武汉公司共发放了投资资金 35 亿元。截至目前，武汉公司尚有借款本金 1,300,000,000 元未偿还。为此，原告就金融借款合同纠纷对武汉公司、本公司进行起诉。北京市第三中级人民法院已于 2021 年 6 月 29 日进行了开庭审理，尚未作出一审判决。

b.山东高速融资纠纷案

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

2021 年 7 月 26 日，公司收到山东省济南市中级人民法院（以下简称“济南中院”）送达的应诉材料及《民事裁定书》。烟台山高就与武汉中央商务区股份有限公司（以下简称“武汉公司”）融资合同纠纷案，将本公司、公司控股子公司沈阳泛海建设投资有限公司（以下简称“沈阳公司”）诉至济南中院。济南中院作出《民事裁定书》，裁定冻结被申请人本公司、沈阳公司银行存款 2,200,000,000 元或者查封、扣押相应价值的财产。经公司与济南中院联系确认，济南中院对公司持有的民生证券股份有限公司 3,500,000,000 股股份予以冻结。双方对该项目履行存在一定争议，公司将按照相关法律程序应对处理，同时积极与原告沟通协商处理方案。

c.信达金租融资纠纷案

2018 年 7 月，公司控股子公司武汉公司、武汉泛海城市广场开发投资有限公司向信达金融租赁有限公司申请融资 17.90 亿元。上述融资尚未清偿完毕。2021 年 4 月 22 日，公司收到湖北省武汉市中级人民法院送达的（2021）鄂 01 执 1240 号《执行通知书》和《执行裁定书》，信达金融租赁有限公司向湖北省武汉市中级人民法院申请强制执行。执行程序正在进行中。

d.瑞京资管融资纠纷案

2018 年 7 月，公司与渤海国际信托股份有限公司（以下简称“渤海信托”）签订融资合同，约定公司将公司控股子公司民生证券 5.15%股权对应的股权收益权转让给渤海信托，并承诺按合同约定进行回购，渤海信托发起设立“渤海·泛海鼎盛集合资金信托计划”并将信托资金用于受让公司转让的股权收益权。公司以民生证券相关股权、房屋产权及公司控股子公司深圳公司持有的部分房屋产权为上述融资提供质押担保，上述合同尚未履行完毕。2020 年 11 月，渤海信托与瑞京资管签署《债权转让协议》，将其对公司享有的债权及其从权利全部转让给瑞京资管。瑞京资管据此对公司和深圳公司提起诉讼。截至报告日该案尚未开庭审理。

除存在上述或有事项外，截至 2021 年 6 月 30 日，本公司无其他应披露未披露的重大或有事项。

十五、资产负债表日后事项

1、重要的非调整事项

项目	内容	对财务状况和经营成果的影响数	无法估计影响数的原因
重要的资产出售	公司向上海沅泉峪企业管理有限公司（以下简称“上	民生证券不再纳入公	

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
	海沣泉峪”)转让公司持有的民生证券 1,545,359,477 股股份 (约占民生证券目前总股本的 13.49%), 转让总价为 2,364,399,999.81 元。上海沣泉峪需满足中国证券监督管理委员会《证券公司股权管理规定》对证券公司股东的要求, 并完成监管机构批准或备案。2021 年 7 月, 民生证券取得《关于核准民生证券股份有限公司变更主要股东的批复》, 公司与上海沣泉峪完成了上述民生证券股份交割。 2021 年 8 月 17 日, 民生证券 2021 年第一次临时股东大会审议通过了《关于选举杨振兴先生为公司董事的议案》, 杨振兴先生由民生证券股东上海沣泉峪提名。目前, 民生证券董事会由 11 名董事组成, 包括 8 名股东代表董事和 3 名独立董事, 其中, 公司提名的股东代表董事 3 名、独立董事 2 名。鉴于公司对民生证券持股比例下降且公司在其董事会中的席位已低于半数, 不能继续控制其董事会相关决策, 公司决定不再将民生证券纳入公司合并财务报表的合并范围。经初步论证, 民生证券不再纳入公司合并报表范围的事项, 将构成中国证监会《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。公司将尽快按照相关监管规则的要求, 履行相关的审议程序和信息披露义务。	司合并报表范围后, 对民生证券的长期股权投资改为按权益法核算, 预计将对公司合并财务报表产生较大影响, 具体影响金额需经审慎评估并与审计师充分沟通后确定。	
	2021 年 7 月 19 日, 公司第十届董事会第三十四次临时会议审议通过了《关于筹划重大资产重组暨签署<民生证券股份有限公司股份转让意向协议>的议案》, 本公司拟向武汉金融控股(集团)有限公司出售民生证券股份有限公司不低于总股数 20%的股份。	交易正在推进过程中, 对公司财务状况及经营成果尚未产生重大影响。	
重要的诉讼事项	2021 年 7 月 5 日, 本公司收到湖北省武汉市中级人民法院送达的应诉材料。中国光大银行股份有限公司武汉分行(以下简称“原告”)以合同纠纷为由, 将本公司控股子公司武汉公司、本公司诉至法院。诉讼请求判令武汉公司偿还本金 15.5 亿元以及相应的利息、罚息、复息, 并由本公司承担连带清偿责任; 对武汉公司部分土地使用权折价或拍卖、变卖后的价款享有优先受偿权; 为实现债权的所有费用由被告承担。武汉公司、本公司正积极与原告沟通协商处理方案。	鉴于本次事项正在进行过程中, 目前无法估计其对公司的最终影响。	

2、利润分配情况

2021 年上半年没有利润分配情况。

十六、其他重要事项

1、分部信息

(1) 报告分部的确定依据与会计政策

根据本公司的内部组织结构、管理要求及内部报告制度确定了 4 个报告分部，分别为：房地产业务、金融业务、资本投资业务以及能源电力业务。本公司的各个报告分部分别提供不同的产品或服务。本公司的管理层定期评价这些分部的经营成果，以决定向其分配资源及评价其业绩。

分部间转移价格按照实际交易价格为基础确定，间接归属于各分部的费用按照资源的投入情况在分部之间进行分配。资产根据分部的经营以及资产的所在位置进行分配，分部负债包括分部经营活动形成的可归属于该分部的负债。如果多个经营分部共同承担的负债相关的费用分配给这些经营分部，该共同承担的负债也分配给这些经营分部。

本集团各个报告分部提供的主要服务分别如下：

A. 房地产业务，包括从事房地产开发建设、房地产投资、不动产经营管理、物业服务的公司，具体见本附注“九、1、在子公司的权益”中业务性质为以上类别的公司。

B. 金融业务，指从事证券、投资、期货、保险、信托及金融信息服务业务的公司。

C. 资本投资业务，是指从事战略投资业务的泛海股权投资管理公司、武汉香港公司以及中泛集团（除地产及电力以外）的所属公司。

D. 能源电力业务，是指从事电力项目建设及生产的中泛电力投资控股有限公司及其所属公司。

(2) 报告分部的财务信息

本报告期

项目	房地产业务	金融业务	资本投资业务	能源电力业务	分部之间抵消	合计
一、营业总收入	4,122,826,448.89	5,961,412,590.71			-128,366,332.92	9,955,872,706.68
1.在某一时刻确认收入	3,765,355,219.15					3,765,355,219.15
2.在某一时间段内确认收入	357,471,229.74	5,961,412,590.71			-128,366,332.92	6,190,517,487.53
二、营业费用	4,433,541,057.66	4,887,307,975.05	246,402,223.04	36,042,697.66	-97,673,162.88	9,505,620,790.53
三、营业利润（亏损）	-888,325,711.93	783,248,237.23	325,588,124.04	-36,042,697.67	-142,893,027.19	41,574,924.48
四、资产总额	113,518,813,667.42	78,187,837,680.89	18,596,639,580.22	3,854,490,000.52	-43,337,512,695.56	170,820,268,233.49
五、负债总额	91,553,387,577.40	42,720,452,273.55	12,150,369,251.73	2,670,778,623.63	-12,806,873,121.82	136,288,114,604.49
六、补充信息						
1.折旧和摊销费用	103,805,550.54	164,335,427.55	1,814,335.34	1,559,496.01		271,514,809.44
2.当前确认的减值损失	-2,212,025.78	357,667,755.87	439,489.79			355,895,219.88
3.资本性支出	1,836,825.09	84,721,471.72				86,558,296.81

上年同期

项目	房地产业务	金融业务	资本投资业务	能源电力业务	分部之间抵消	合计
一、营业总收入	290,494,849.84	5,310,697,544.69			-138,108,204.81	5,463,084,189.72
1.在某一时点确认收入	15,046,905.47					15,046,905.47
2.在某一时间段内确认收入	275,447,944.37	5,310,697,544.69			-138,108,204.81	5,448,037,284.25
二、营业费用	1,913,261,017.62	4,267,198,719.76	85,752,229.67	21,330,292.80	-66,122,893.90	6,221,419,365.95
三、营业利润（亏损）	-947,872,318.56	765,224,426.22	856,950,978.50	-26,564,126.27	-987,148,431.75	-339,409,471.86
四、资产总额	111,576,046,428.23	80,917,740,264.26	18,286,657,175.72	3,878,401,701.68	-33,668,013,349.95	180,990,832,219.94
五、负债总额	95,151,831,530.43	51,024,677,523.75	12,282,628,879.98	2,688,915,450.65	-15,137,564,824.75	146,010,488,560.06
六、补充信息						
1.折旧和摊销费用	22,263,211.66	60,424,078.94	3,074,221.47	-		85,761,512.07
2.当前确认的减值损失	325,469,684.88	282,552,301.17	33,880,851.96	5,233,833.49		647,136,671.50
3.资本性支出	4,703,288.54	25,771,919.28	-	-		30,475,207.82

2、公司股权质押、冻结情况

截止 2021 年 6 月 30 日，本公司股权质押情况如下：

出质人	质权人	质押股数（股）	质押期限
中国泛海	大连银行股份有限公司北京分行	368,200,000	2018 年 7 月 26 日~至办理解除质押登记之日
中国泛海	海通证券股份有限公司	120,300,000	2018 年 2 月 6 日~至办理解除质押登记之日
中国泛海	吉林省信托有限责任公司	117,600,000	2017 年 11 月 28 日~至办理解除质押登记之日
中国泛海	平安信托有限责任公司	117,399,150	2019 年 12 月 16 日~至办理解除质押登记之日
中国泛海	新华信托股份有限公司	345,000,000	2017 年 8 月 16 日~至办理解除质押登记之日
中国泛海	中国民生银行股份有限公司北京分行	431,530,000	2019 年 3 月 26 日~至办理解除质押登记之日
中国泛海	中融国际信托有限公司	991,242,700	2017 年 4 月 17 日~至办理解除质押登记之日
中国泛海	浙商银行股份有限公司	56,000,000	2019 年 9 月 26 日~至办理解除质押登记之日
中国泛海	中原信托有限公司	675,047,368	2017 年 5 月 24 日~至办理解除质押登记之日
泛海能源	中原信托有限公司	124,000,000	2017 年 5 月 25 日~至办理解除质押登记之日

*注：以上质押股份中 1,110,770,210 股股份已被冻结。

十七、母公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

（1）应收账款分类披露

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按信用风险特征组合计提坏账准备应收款项：										
按组合计提坏账准备的应收账款	565,400.46	100%	28,270.02	5%	537,130.44	310,344.10	100.00%	15,517.21	5%	294,826.89
合计	565,400.46	100%	28,270.02	5%	537,130.44	310,344.10	100.00%	15,517.21	5%	294,826.89

期末无单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款。

按组合计提坏账准备：

名称	期末余额
----	------

	账面余额	坏账准备	计提比例
非金融行业应收款项余额	565,400.46	28,270.02	5%
合计	565,400.46	28,270.02	--

按账龄披露

账龄	期末余额
1 年以内（含 1 年）	559,900.46
1 至 2 年（含 2 年）	5,500.00
小计	565,400.46
减：坏账准备	28,270.02
合计	537,130.44

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
按组合计提坏账准备	15,517.21	16,872.26	4,119.45			28,270.02
合计	15,517.21	16,872.26	4,119.45			28,270.02

(3) 本期无实际核销的应收账款情况

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	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
自然人一	280,960.00	49.69%	14,048.00
法人一	88,225.00	15.60%	4,411.25
自然人二	83,230.00	14.72%	4,161.50
自然人三	48,582.00	8.59%	2,429.10
自然人四	16,500.00	2.92%	825.00
合计	517,497.00	91.53%	25,874.85

(5) 期末无因金融资产转移而终止确认的应收账款

(6) 期末无转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

2、其他应收款

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

其他应收款	27,873,099,929.81	28,977,128,941.99
合计	27,873,099,929.81	28,977,128,941.99

注：上表中其他应收款指扣除应收利息、应收股利后的其他应收款。

(1) 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
往来款	27,872,357,019.41	28,971,877,183.40
押金保证金	297,779.00	5,193,449.00
预计无法收回款项	7,755,966.66	7,755,966.66
其他	484,231.95	334,717.94
合计	27,880,894,997.02	28,985,161,317.00

(2) 坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2021 年 1 月 1 日余额	276,408.35		7,755,966.66	8,032,375.01
2021 年 1 月 1 日余额在本期	——	——	——	——
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提				
本期转回	237,307.80			237,307.80
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2021 年 6 月 30 日余额	39,100.55		7,755,966.66	7,795,067.21

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

☐ 适用 ☒ 不适用

(3) 按账龄披露：

账龄	期末余额
----	------

账龄	期末余额
1 年以内（含 1 年）	8,863,037,926.85
1 至 2 年	7,454,760,409.77
2 至 3 年	9,229,321,957.52
3 年以上	2,333,774,702.88
小计	27,880,894,997.02
减：坏账准备	7,795,067.21
合计	27,873,099,929.81

(4) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
按组合计提坏账准备	276,408.35		237,307.80			39,100.55
按单项计提坏账准备	7,755,966.66					7,755,966.66
合计	8,032,375.01		237,307.80			7,795,067.21

(5) 本期无实际核销的其他应收款情况

(6) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
中泛集团	往来款	2,749,110,570.32	1 年以内	9.86%	
		4,260,950,210.40	1-2 年	15.29%	
		8,365,752,643.37	2-3 年	30.01%	
		1,114,902,339.72	3 年以上	4.00%	
	小计	16,490,715,763.81		59.16%	
星火公司	往来款	4,709,918,717.86	1 年以内	16.90%	
		2,687,279,852.10	1-2 年	9.64%	
	小计	7,397,198,569.96		26.54%	
大连公司	往来款	21,204,169.69	1 年以内	0.08%	
		52,054,041.08	1-2 年	0.19%	
		476,014,136.03	2-3 年	1.71%	
		219,523,811.30	3 年以上	0.79%	
	小计	768,796,158.10		2.76%	

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
沈阳公司	往来款	191,257,571.39	1 年以内	0.69%	
		18,096,282.52	1-2 年	0.06%	
		220,932,678.12	2-3 年	0.79%	
		324,290,735.80	3 年以上	1.16%	
	小计	754,577,267.83		2.71%	
武汉中心公司	往来款	623,399,188.99	1 年以内	2.24%	
	小计	623,399,188.99		2.24%	
合计	--	26,034,686,948.69	--	93.40%	

(7) 期末无涉及政府补助的其他应收款项

(8) 期末无因金融资产转移而终止确认的其他应收款

(9) 期末无转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

3、长期股权投资

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	50,754,836,402.47		50,754,836,402.47	50,754,836,402.47		50,754,836,402.47
对联营、合营企业投资	181,594,009.75		181,594,009.75	174,776,326.29		174,776,326.29
合计	50,936,430,412.22		50,936,430,412.22	50,929,612,728.76		50,929,612,728.76

(1) 对子公司投资

被投资单位	期初余额(账面价值)	本期增减变动				期末余额(账面价值)	减值准备 期末余额
		追加 投资	减少投资	计提 减值 准备	其他		
武汉公司	34,599,776,320.92					34,599,776,320.92	
民生证券	5,726,832,704.59					5,726,832,704.59	
股权公司	3,400,000,000.00					3,400,000,000.00	
民生金服	3,200,000,000.00					3,200,000,000.00	
中泛集团	1,221,364,000.00					1,221,364,000.00	
不动产公司	1,000,000,000.00					1,000,000,000.00	

被投资单位	期初余额(账面价值)	本期增减变动				期末余额(账面价值)	减值准备 期末余额
		追加 投资	减少投资	计提 减值 准备	其他		
电力控股	1,000,000,000.00					1,000,000,000.00	
信华公司	281,901,000.00					281,901,000.00	
商管公司	180,000,000.00					180,000,000.00	
山海天公司	99,962,376.96					99,962,376.96	
泛海物业	45,000,000.00					45,000,000.00	
合计	50,754,836,402.47					50,754,836,402.47	

(2) 对联营、合营企业投资

投资单位	期初余额(账面价值)	本期增减变动							期末余额(账面价值)	减值准备 期末余额	
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备			其他
联营企业											
酒管公司	62,268,056.52			2,951,891.92						65,219,948.44	
三江电子	112,508,269.77			3,865,791.54						116,374,061.31	
合计	174,776,326.29			6,817,683.46						181,594,009.75	

4、营业收入和营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	23,453,752.72	1,354,969.76	5,065,785.85	533,527.39
合计	23,453,752.72	1,354,969.76	5,065,785.85	533,527.39

5、投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	112,199,857.15	326,608,120.84
权益法核算的长期股权投资收益	6,817,683.46	-4,202,953.63
处置长期股权投资产生的投资收益		

交易性金融资产在持有期间的投资收益		
处置交易性金融资产取得的投资收益		
合计	119,017,540.61	322,405,167.21

十八、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

√ 适用 □ 不适用

项目	金额	说明
非流动资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	-635,210,461.76	
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	95,134,567.01	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	84,960,787.30	
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	-766,112.93	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-84,822,527.61	
减：所得税影响额	-73,648,304.11	
少数股东权益影响额（税后）	-2,549,486.26	
合计	-464,505,957.62	--

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

□ 适用 √ 不适用

2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率	每股收益	
		基本每股收益（元/股）	稀释每股收益（元/股）
归属于公司普通股股东的净利润	-3.31%	-0.1039	-0.1039
扣除非经常性损益后归属于公	-0.46%	-0.0145	-0.0145

司普通股股东的净利润			
------------	--	--	--

3、境内外会计准则下会计数据差异

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

☐ 适用 ☒ 不适用

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

☐ 适用 ☒ 不适用

(3) 境内外会计准则下会计数据差异原因说明，对已经境外审计机构审计的数据进行差异调节的，应注明该境外机构的名称

☐ 适用 ☒ 不适用