

证券代码：000046

证券简称：*ST泛海

公告编号：2023-107

泛海控股股份有限公司 关于深圳证券交易所 2022 年年报问询函回复的公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

泛海控股股份有限公司（以下简称“公司”、“本公司”、“泛海控股”）于 2023 年 5 月 20 日收到深圳证券交易所上市公司管理一部《关于对泛海控股股份有限公司 2022 年年报的问询函》（公司部年报问询函（2023）第 171 号，以下简称“问询函”）。收到该问询函后，公司高度重视，第一时间组织相关部门和单位对问询函涉及内容进行梳理、核实、反馈，现将有关情况回复如下：

一、你公司 2022 年归属于上市公司股东的净资产（以下简称“净资产”）为-54.62 亿元。永拓会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“永拓所”）对你公司 2022 年度财务报告出具了保留意见的审计报告，形成保留意见的基础包括与持续经营相关的重大不确定性，以及无法获取充分、适当的审计证据，以验证中国民生信托有限公司（以下简称“民生信托”）预计负债计提金额的准确性，未判决诉讼案件和潜在诉讼事项可能导致的损失金额。

此外，永拓所对你公司出具了带强调事项段无保留意见的内控审计报告，强调事项段的内容主要是“公司控股子公司民生信托涉及多

起营业信托诉讼，部分已被法院判决承担相关赔偿责任，原因为民生信托在以前年度信托项目管理过程中未能恰当履行管理人职责。主要问题包括信托项目立项审批、资金运用审批环节内控制度执行不到位。上述问题系在 2021 年 12 月 31 日之前发生，本报告期内民生信托完善了相关制度建设并加强了制度执行监督，未新发现控制失效情形。但上述信托业务管理缺陷导致的不利影响截至本次报告期末仍未能完全消除。”

请永拓所：

（一）详细说明审计报告中保留事项的形成过程及原因，保留事项对公司财务状况、经营成果和现金流可能的影响金额，已经执行的主要审计程序及已经获取的主要审计证据，无法获取充分、适当的审计证据的具体情形及原因，未采取或无法采取替代程序的原因及合理性。

【会计师事务所回复】

1、保留事项的形成过程及原因：

（1）与持续经营相关的重大不确定性

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

债务本金余额为 234.94 亿元。以上情况表明公司持续经营能力存在重大不确定性。

为应对上述事项或情况，公司管理层制定了以下应对措施：

一是努力促成解决公司债务风险的整体方案，系统性化解债务风险。公司将通过债务重整消除退市风险，摆脱经营和财务困境。公司进入司法重整程序后，能够实现依法停息和中止执行，有效锁定债务规模，降低公司财务成本，保全公司核心资产，维持公司可持续经营能力。

二是借助重整投资人注入的新资金和资源，公司可以增加流动性，保障债权人的清偿权益，缓解短期的资金压力，提高持续经营的能力。通过重整，公司将改善经营状况，加快战略转型，实现业绩的稳定和增长，更好地保护广大职工、债权人和中小投资者的利益。

2023 年 4 月 27 日，公司已经收到北京市第一中级人民法院决定对泛海控股公司启动预重整的决定书。

综上，我们认为，在未来 12 个月内，公司能够维持正常的经营活动，并在正常的经营过程中变现资产、清偿债务，公司上述债务重整等应对措施是可以合理预期的，因此，我们认为公司与持续经营相关的重大不确定性不存在广泛影响。

泛海控股公司已在财务报表附注披露了可能导致对持续经营能力产生重大疑虑的主要情况或事项，以及管理层拟采取的应对措施，但未能充分披露具体的进展，以及若无法顺利推行带来的后果。因此，我们将“与持续经营能力相关的重大不确定性”作为形成保留意见

的事项。

(2) 民生信托预计负债的确认

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

子公司民生信托隶属于泛海控股公司的金融板块。鉴于民生信托针对一审未判决的诉讼及尚未进入司法程序的潜在营业信托纠纷等事项未能确定相关预计负债，结合公司在 2022 年度一审或二审已判决案件中计提的预计负债 60.98 亿元，尚未计提的预计负债金额可能对公司产生重大影响。然而，民生信托仅是泛海控股公司金融板块的一个组成部分，该事项不会对公司整体财务报表产生广泛影响。因此，我们认为民生信托的诉讼事项并不具有广泛性，并将其作为形成保留意见的事项。

2、针对保留事项，我们执行的主要审计程序：

(1) 针对公司持续经营能力存在重大不确定性，我们已经执行

的审计程序和获取的资料主要包括：

① 获取公司与债务重组相关的具体方案，并对其合理性和可行性进行分析；

② 与公司管理层、律师沟通重组的进展情况和可能面临的风险；

③ 访谈公司管理层以了解重组事项对公司未来经营的影响和预期效果。

虽然公司已经制定了初步的重整应对措施并已经提交法院等监管部门，但该重整事项涉及外部债权人、引入投资者等多重不确定因素，其最终结果仍然存在重大不确定性。因此，我们无法就该事项获取充分、适当的审计证据。

(2) 针对子公司民生信托诉讼事项，我们已经执行的审计程序和获取的资料主要包括：

① 获取民生信托诉讼事项清单，了解诉讼事项最新进展；

② 复核公司诉讼事项相关的预计负债金额具体的计算过程；

③ 与民生信托管理层、组成部分注册会计师就预计负债的完整性和充分计提进行讨论，以确定金额估计是否合理，相关的会计处理是否正确；

④ 收集组成部分注册会计师向民生信托法律顾问和律师的函证，以获取法律顾问和律师对民生信托资产负债表日业已存在的，以及资产负债日至复函日期间存在的或有事项的确认证据；

⑤ 与组成部分注册会计师直接沟通诉讼事项的具体原因和对公司财报的影响；

⑥ 收集并复核组成部分注册会计师或有事项相关底稿。

经与组成部分注册会计师沟通后确认，其在征询外部法律专家的意见后，认为针对一审未判决的诉讼及尚未进入司法程序的潜在营业信托纠纷等事项，无法判断公司应承担相关责任的最佳合理估计数。因此，我们认为无法就该事项获取充分、适当的审计证据。

（二）说明审计范围受限的具体情形，结合公司 2022 年净资产情况、涉诉金额、管理层判断预计需承担赔偿责任的 291.53 亿元信托项目情况等，对照《监管规则适用指引——审计类第 1 号》对广泛性的界定逐一说明保留事项对财务报表的影响是否具有广泛性，以及所发表的审计意见是否恰当，对比 2021 年审计报告中保留意见涉及事项的变化或进展情况，说明是否存在以保留意见代替否定意见或者无法表示意见的情形。

【会计师事务所回复】

审计项目组自 2023 年 2 月中旬进场，现场审计共历时 2 个半月左右的时间，审计工作已得到公司全面配合并已经按计划完成，审计过程未受到任何限制。

保留事项对财务报表的影响不具有广泛性的分析详见问题一（一）之回复。与 2021 年度相比，保留事项在 2022 年度发生了以下变化或进展：

1、持续经营能力存在的重大不确定性较上年更趋于严峻

由于 2022 年公司持续大幅亏损，截止期末，其归属于母公司的净资产为-546,243.74 万元，已经呈现出资不抵债的情形。而上年期末

时，该数值仍为正值。此外，公司管理层为应对持续经营能力方面的风险，已经由之前的出售资产、引入外部投资者等工作，重点转向为系统性化解债务风险而进行的重整工作上。虽然公司持续经营能力存在的风险较上年更趋于严峻，但管理层的重整应对措施也已经更加直接和务实，公司的重组工作可以合理预期。

2、民生信托预计负债的确认较上年已经有显著的进展

2021 年度，由于民生信托大部分诉讼案件均处于一审未判决或尚未进入司法程序，因此，公司相关预计负债只计提了 21,892,493.97 元。2022 年度，由于上述诉讼事项有较大部分已有一审或二审判决，民生信托管理层根据一审或二审已判决案件的涉诉项目规模余额、预估赔付率和底层资产估值，计提了预计负债 60.98 亿元。

子公司民生信托为泛海控股公司下属的金融板块公司，其涉诉信托项目规模余额 291.53 亿元并非是诉讼金额，而是指信托项目的余额。在公司已经计提了 60.98 亿元预计负债的基础上，该诉讼事项的风险已经在报表上有所体现，并且作为公司金融板块的一部分，其对公司整体报表不会产生重大并且广泛的影响。

综上，我们认为，我们无法就与持续经营能力相关的重大不确定性、子公司民生信托的诉讼事项获取充分、适当的审计证据，上述事项对财务报表可能产生的影响重大，但不具有广泛性，出具保留意见是恰当的，不存在以保留意见代替否定意见或无法表示意见的情形。

(三)详细说明连续两年认为公司持续经营能力存在重大不确定性，但公司财务报表编制基础仍以持续经营为假设的原因及合理性，

是否符合相关会计准则的规定，并在此基础上说明审计意见是否客观、谨慎，是否符合《监管规则适用指引——审计类第1号》的有关规定。

【会计师事务所回复】

近几年来，公司受到宏观政策调控的影响，出现流动性紧张导致债务违约、资产冻结等问题。截至2022年12月31日，公司未按期偿还的债务本金余额高达234.94亿元。

尽管如此，公司管理层一直在采取积极措施，以提高持续经营能力和改善经营状况，努力使公司回归良性发展轨道。主要措施包括：

- （1）寻求投资者引入，与债权人积极沟通，协调达成切实可行的整体解决方案；
- （2）持续提高经营效率，最大程度地创造经营现金流；
- （3）全面、动态地盘查公司资产，加快资产抵债、处置进程，提高债务降低效率；
- （4）推进多层面引资工作，争取尽早取得实质性成果；
- （5）持续优化组织架构，加强成本管理，控制非必要支出。

经过与公司管理层的访谈、获取债务重组相关方案、与律师沟通重组可行性和风险评估等审计程序，我们认为公司采用持续经营为基础编制财务报表符合会计准则的相关规定。然而，由于存在重大不确定性，管理层尽管已采取应对措施，但未能充分披露具体进展及无法顺利推行的后果。

因此，我们将“与持续经营能力相关的重大不确定性”作为形成保留意见的事项，符合《监管规则适用指引——审计类第1号》的有关规定。

(四) 你所对公司 2021 年 12 月 31 日的财务报告内部控制有效性出具了带强调事项段无保留意见的内控审计报告, 强调事项段的内容主要是“子公司民生信托部分信托项目展业过程中存在违规行为且未能按期依约兑付引发投资人诉讼。截至 2021 年 12 月 31 日止, 民生信托因未履行其管理人职责等原因已发生多起诉讼, 已经或可能被判令承担相关责任, 民生信托的内部控制未能防止或及时发现并纠正上述违规行为。民生信托未能有效设计关联交易内控制度且执行不到位, 未能有效执行信托资金运用审批相关内部控制。”请对比分析 2021 年和 2022 年内控审计报告强调事项段的主要内容, 说明公司在 2021 年存在内控失效而 2022 年完善了相关制度建设并加强了制度执行监督的情形下, 内控审计意见却相同的原因及合理性, 你所 2021 年发表的内控审计意见是否恰当。

【会计师事务所回复】

我们认为, 我们于 2021 年发表的带强调事项段无保留意见的内控审计报告是恰当的, 具体分析如下:

根据《企业内部控制审计指引》, 注册会计师认为财务报告内部控制虽不存在重大缺陷, 但仍有一项或者多项重大事项需要提请内部控制审计报告使用者注意的, 应当在内部控制审计报告中增加强调事项段予以说明。

2021 年度, 子公司民生信托部分信托项目展业过程中存在违规行为且未能按期依约兑付引发投资人诉讼。这些违规行为和诉讼事件对民生信托公司的经营和声誉造成了不利影响, 并可能导致其承担法

律责任和经济损失。作为公司金融板块的一部分，民生信托公司该内控缺陷的影响未达到重大并且广泛，但对财务报表使用者理解公司整体财务状况和经营成果至关重要。因此，我们针对该事项，在泛海控股内控审计报告中增加强调事项段予以披露。

2022 年度，民生信托完善了相关制度建设并加强了制度执行监督，未新发现控制失效情形。但上述信托业务管理缺陷导致的不利影响截至本次报告期末仍未能完全消除，仍然存在一定程度的不确定性和风险。因此我们仍然将该事项作为内控报告的强调事项段予以披露。

综上所述，在子公司民生信托在 2021 年存在内控缺陷而 2022 年完善了相关制度建设并加强了制度执行监督的情形下，我们出具相同的带强调事项段无保留意见的内控审计报告是合理的，符合《企业内部控制审计指引》的规定。

二、因未能按计划偿还债务，你公司境外附属公司泛海控股国际金融发展有限公司持有的 **4,098,510,000** 股中国通海国际金融有限公司（以下简称“通海金融”）普通股被接管，你认为，由于通海金融及其主要子公司的管理层没有重大改变，公司通过子公司仍然继续主导通海金融及其主要子公司的日常营运，因此在报告期内你公司仍将通海金融作为子公司纳入合并财务报表范围。2022 年 9 月，接管人告知与选定买家签订协议，拟出售通海金融上述股票，交易对价为每股作价 **0.2** 港元，即 **819,702,000** 港元。2023 年 2 月 3 日，泛海控股国际金融持有的上述通海金融普通股已转让给华新通有限公司。

请你公司：

（一）根据《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》中关于控制的定义，结合持股比例、表决权、董事、监事、高级管理人员的派驻情况等，说明通海金融在被接管后仍被你公司纳入合并报表范围的原因及合理性、相关会计处理以及是否符合《企业会计准则》的相关规定。

【回复】

截止 2022 年末，中泛集团有限公司(以下简称“中泛集团”)间接持有 4,493,764,732 股通海金融股份(约占通海金融已发行股本 72.51%)，虽然所持股份中 4,098,510,000 股(约占通海金融已发行股本 66.13%)自 2021 年 10 月起被接管人接管，但通海金融的董事和高级管理人员均由公司委派，直至 2022 年度报告批准报出日之前都没有重大变动，中泛集团仍然能够通过股东大会、董事会及日常经营管理控制通海金融及其主要子公司的相关活动。

所以通海金融于 2022 年 12 月 31 日仍然是中泛集团及公司的子公司，需纳入合并报表范围，做法符合《企业会计准则》的规定。

（二）你公司将该交易产生的亏损在资产负债表日先对原中泛集团收购通海金融股权形成的商誉计提减值后，剩余金额以亏损合同列报至预计负债。请你公司说明在得知通海金融股票将被出售时的具体会计处理和金额，你公司在资产负债表日对上述交易的具体会计处理和金额，作出上述会计处理的时点是否合规合理，将相关剩余金额作以亏损合同列报至预计负债的合理性，你公司在上述资产未完成交割

的情况下将处置损失集中确认至 2022 年的合规性，上述会计处理是否符合《企业会计准则》的相关规定。

【回复】

1、接管人签订出售交易协议时点的会计处理

2022 年 9 月，接管人与买方(华新通有限公司)签订了协议，接管人拟以约 8.20 亿港元的作价向买方出售中泛集团间接持有的 4,098,510,000 股通海金融的股份(约占通海金融已发行股本 66.13%)(以下简称“出售交易”)，出售交易需香港证监会审批后方可完成。由于在接管人签订出售协议时点，该出售交易尚未完成，且公司仍然对通海金融具有控制权，因此在该时点公司无需进行会计处理。

2、资产负债表日的会计处理

2023 年 2 月初，香港证监会正式批准出售交易并完成股票交割。该出售交易对价为 8.20 亿港元，剩余持有的通海金融 395,254,732 股股份转为交易性金融资产按照公允价值核算，账面价值为 0.75 亿港元，合计 8.95 亿港元；资产负债表日公司享有的通海金融净资产份额(考虑合并调整及少数股东权益后)为 29.06 亿港元；相差 20.11 亿港元。加上转出之前年度增持通海金融股权时产生的资本公积 3.43 亿港元，以及收购通海金融时产生的商誉 8.11 亿港元需全额计提商誉减值损失，因此出售交易共产生约 31.66 亿港元的交易损失。

根据《企业会计准则第 42 号-持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》第六条规定，非流动资产或处置组划分为持有待售类别，

应当同时满足的条件包括有关规定要求企业相关权力机构或者监管部门批准后方可出售的，应当已经获得批准。于资产负债表日，通海金融的出售事项尚未经监管机构审批，所以持有的通海金融股权不满足划分为持有待售资产的条件，结合前述中泛集团对通海金融控制的判断，在资产负债表日仍然将通海金融纳入合并财务报表合并范围。

根据《企业会计准则第 8 号—资产减值》相关规定，企业应当在资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象。资产存在减值迹象的，应当估计其可收回金额。可收回金额应当根据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较高者确定。商誉应当结合与其相关的资产组或者资产组组合进行减值测试。对于合并通海金融所形成的商誉进行减值测试，由于通海金融股权的出售交易已于资产负债表日后完成，因此交易对价视为公允价值，低于其净资产（含商誉）在合并报表层面的账面价值，因此需要对合并通海金融形成的商誉计提资产减值准备。

根据《企业会计准则第 13 号—或有事项》第四条及第八条规定，待执行合同变成亏损合同的（亏损合同是指履行合同义务不可避免会发生的成本超过预期经济利益的合同），符合预计负债确认条件的，应确认预计负债。根据《企业会计准则第 29 号—资产负债表日后事项》第四条及第五条规定，资产负债表日后进一步确定了资产负债表日前购入资产的成本或售出资产的收入，属于资产负债表日后调整事项，应当调整资产负债表日的财务报表。由于出售交易已于资产负债表日后完成，并导致公司产生交易损失，因此需要将出售协议按照

资产负债表日后调整事项视同亏损合同调整资产负债表日的财务报表，根据交易亏损 31.66 亿港元扣除商誉减值损失 8.11 亿港元后的金额即 23.55 亿港元确认为预计负债。

综上，公司确认商誉减值准备及根据亏损合同确认预计负债的会计处理符合《企业会计准则》相关规定。

(三) 通海金融普通股转让给华新通有限公司后，你公司的相关会计处理以及对 2022 年、2023 年主要财务数据的影响。

【回复】

1、2022 年度相关会计处理

截至 2022 年 12 月 31 日，公司仍将通海金融作为子公司纳入合并财务报表范围，但由于出售协议的价格低于公司享有通海金融净资产份额，该协议构成亏损合同。鉴于此，公司按照交易损失 31.66 亿港元扣除商誉减值损失 8.11 亿港元后的金额即 23.55 亿港元确认预计负债，并在资产负债表中予以反映。在 2022 年末会计处理为：

借：资产处置损失--待执行的亏损合同 23.55 亿港元

借：资产减值损失--商誉减值损失 8.11 亿港元

贷：预计负债 23.55 亿港元

贷：商誉 8.11 亿港元

2、2023 年度相关会计处理

2023 年 2 月 3 日，出售交易完成后，公司不再将通海金融纳入合并财务报表合并范围，合并报表分别减少通海金融资产总额 66.29 亿港元、负债 26.70 亿港元，净资产约 39.59 亿港元，转出之前年度增

持通海金融股权时产生的资本公积 3.43 亿港元及少数股东权益 10.45 亿港元，同时冲销在 2022 年末已计提的预计负债 23.55 亿港元。剩余持有的通海金融 395,254,732 股股份转为交易性金融资产按照公允价值核算，转换日的账面价值为 0.75 亿港元，后续持有期间的公允价值变动确认为公允价值变动损益。此外，公司享有的通海金融净资产份额在交易完成日与 2022 年 12 月 31 日的差异约 0.08 亿港元确认为资产处置损失，2023 年 2 月 3 日会计处理为：

借：预计负债	23.55 亿港元
借：交易性金融资产	0.75 亿港元
借：短期借款	8.20 亿港元（收购代价）
借：少数股东权益	10.45 亿港元
借：资产处置损失	0.08 亿港元
贷：通海金融净资产	39.59 亿港元
贷：资本公积	3.43 亿港元

请永拓所对上述问题（一）—（三）进行核查并发表明确意见。

【会计师事务所核查意见】

问题（一）核查程序及意见

1、向组成部分注册会计师下达集团审计指令，指示组成部分注册会计师按集团会计师要求及相关审计准则进行审计工作；

2、复核组成部分注册会计师重要项目底稿以确定组成部分注册

会计师审计工作能满足集团会计师及相关审计准则的要求；

3、咨询公司法律顾问，了解接管人对通海金融的控制权和影响力；

4、查阅与接管事件相关的文件和资料，包括贷款协议、抵押契据、本集团与接管人的往来函件等；

5、核对公司对通海金融持股比例、表决权、董事、监事、高级管理人员的派驻情况，判断公司是否仍具有对通海金融的控制权；

6、评价管理层对接管事项的会计处理是否遵循相关准则的规定。

经过核查，我们认为，通海金融在被接管后仍被公司纳入合并报表范围是合理的，相关会计处理符合《企业会计准则》的要求。

问题（二）的核查程序及意见

1、向组成部分注册会计师下达集团审计指令，指示组成部分注册会计师按集团会计师要求及相关审计准则进行审计工作；

2、复核组成部分注册会计师重要项目底稿以确定组成部分注册会计师审计工作能满足集团会计师及相关审计准则的要求；

3、咨询公司管理层，了解在得知通海金融股票将被出售时的具体会计处理；

4、核对管理层对通海金融股票出售所涉及的商誉减值、处置损失、预计负债等相关会计科目的计算方法和金额；

5、评价管理层对通海金融股票出售所涉及的商誉减值、处置损失、预计负债等相关会计科目的确认时点和列报方式。

经过核查，我们认为，公司确认商誉减值准备及根据亏损合同确认预计负债的会计处理符合《企业会计准则》相关规定。

问题（三）的核查程序及意见

1、向组成部分注册会计师下达集团审计指令，指示组成部分注册会计师按集团会计师要求及相关审计准则进行审计工作；

2、复核组成部分注册会计师重要项目底稿以确定组成部分注册会计师审计工作能满足集团会计师及相关审计准则的要求；

3、与公司管理层讨论，了解通海金融普通股转让给华新通有限公司后，公司的相关会计处理和金额；

4、核对管理层对通海金融普通股转让所涉及的处置收益等相关会计科目的计算方法和金额；

5、评价管理层对通海金融普通股转让所涉及的处置收益等相关会计科目的确认时点和列报方式；

6、分析管理层对通海金融普通股转让对 2022 年、2023 年主要财务数据的影响。

经核查，我们认为，公司对通海金融普通股转让给华新通有限公司后的相关会计处理是合理的，符合《企业会计准则》的要求；该交易对 2022 年、2023 年主要财务数据的影响是合理的。

（四）上述转让事项是否构成重大资产重组，如是，请及时履行相应的信息披露义务。

【回复】

中国证监会《上市公司重大资产重组管理办法》（2020年修订）第二条规定，“本办法适用于上市公司及其控股或者控制的公司在日常经营活动之外购买、出售资产或者通过其他方式进行资产交易达到规定的比例，导致上市公司的主营业务、资产、收入发生重大变化的资产交易行为（以下简称重大资产重组）。”

第十二条规定，“上市公司及其控股或者控制的公司购买、出售资产，达到下列标准之一的，构成重大资产重组：（一）购买、出售的资产总额占上市公司最近一个会计年度经审计的合并财务会计报告期末资产总额的比例达到50%以上；（二）购买、出售的资产在最近一个会计年度所产生的营业收入占上市公司同期经审计的合并财务会计报告营业收入的比例达到50%以上；（三）购买、出售的资产净额占上市公司最近一个会计年度经审计的合并财务会计报告期末净资产额的比例达到50%以上，且超过5000万元人民币。”

第十四条规定，“计算本办法第十二条、第十三条规定的比例时，应当遵守下列规定：……（四）上市公司在12个月内连续对同一或者相关资产进行购买、出售的，以其累计数分别计算相应数额。已按照本办法的规定编制并披露重大资产重组报告书的资产交易行为，无须纳入累计计算的范围。……交易标的资产属于同一交易方所有或者控制，或者属于相同或者相近的业务范围，或者中国证监会认定的其他情形下，可以认定为同一或者相关资产。”

第十五条规定，“本办法第二条所称通过其他方式进行资产交易，包括：（一）与他人新设企业、对已设立的企业增资或者减资；（二）

受托经营、租赁其他企业资产或者将经营性资产委托他人经营、租赁；
 （三）接受附义务的资产赠与或者对外捐赠资产；（四）中国证监会根据审慎监管原则认定的其他情形。上述资产交易实质上构成购买、出售资产，且按照本办法规定的标准计算的相关比例达到 50% 以上的，应当按照本办法的规定履行相关义务和程序。”

对照上述监管规则要求，本次公司持有的通海金融股票根据接管人安排出售给买方华新通有限公司，此等行为不受公司控制，公司对上述交易无法施加任何影响，上述交易实质上不构成《上市公司重大资产重组管理办法》（2020 年修订）规定的重大资产重组。

此外，按照《上市公司重大资产重组管理办法》（2020 年修订）相关要求进行测算，本次公司持有的通海金融股票转让事项亦未构成重大资产重组，具体测算过程如下：

上述事项涉及的相关财务指标见下：

单位：人民币万元

项目	2021 年经审计财务数据		
	总资产	资产净额	营业收入
通海金融	559,339.79	294,072.03	71,135.42
泛海控股	11,024,521.60	1,377,293.48	1,492,280.28
占比	5.07%	21.35%	4.77%

三、报告期末，你公司交易性金融资产金额为 **14,544,803,041.83** 元，较 2021 年的 **6,450,768,983.27** 元增长了 **125%**，主要是公司持有的原境外公司泛海控股国际投资有限公司（以下简称“泛海控股国际投资”）股权因接管出表后由长期股权投资转出，你公司将其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并列报为交易性

金融资产。请你公司：

(一)说明将因接管而出表的泛海控股国际投资股权列报为交易性金融资产的依据，是否符合《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的相关规定，并分别说明被接管的境外公司股权的具体情况、接管前后的股权结构关系、泛海控股国际投资的主要资产和负债情况、具体的会计处理和金额、当期确认的损益情况和金额；泛海控股国际投资公允价值的确定依据、当期的减值测试过程。

【回复】

因公司债务逾期，2021 年 5 月 22 日公司发布了《关于境外资产架构调整及引入资产管理人的公告》，公司调整境外持有旧金山项目的架构，由全资拥有子公司泛海控股国际投资有限公司（以下简称“泛海控股国际投资”）变成一部分通过股权直接持有 64.51%泛海控股国际投资股本，另一部分通过持有基金份额（基金由债权人控制）而持有 35.49%泛海控股国际投资股本，同时债权人改选了泛海控股国际投资董事会。

公司只拥有泛海控股国际投资董事会的一半投票权，董事会的另一半投票权由基金管理人拥有，此外，基金管理人在若干需要股东批准的重大事项上享有一票否决权，加上旧金山项目建设已暂停，正在寻求合作开发伙伴，而基金管理人全权负责旧金山项目引入合作开发伙伴、项目开发建设及将来运营。根据《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》规定，合并财务报表的合并范围应当以控制为基础予以确定。控制，是指投资方拥有对被投资方的权力，通过参与被投资

方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。虽然公司持有泛海控股国际投资 64.51%的股权，但旧金山项目所有经营决策由基金管理人负责，公司已无法控制旧金山项目的经营决策，仅在董事会层面可以施加重大影响，因此泛海控股国际投资及其 5 个子子公司不再纳入合并范围，而改为权益法核算。

债权人委任接管人接管泛海控股国际投资后，董事在 2021 年 11 月 16 日变更成接管方的代表，原本的管控模式不变，项目公司层面的高管仍旧是由泛海前期派出/所聘用的员工担任，接管人于 2021 年 12 月 31 日之前并没有新聘人员进入美国项目公司，公司继续维持项目营运，债权人继续积极引入合作开发伙伴或出售项目，暂时没有进一步进展，因此以权益法核算的会计处理方法不变。

鉴于基金架构设立后新投资人的引入工作进展缓慢，经与债权人沟通，决定终止基金架构。2022 年 12 月 21 日，基金将其全资子公司 Atlantis Bright 的全部股权转让给中泛集团全资子公司泛海控股国际发展第五有限公司（“第五公司”）。终止基金架构后公司通过第五公司持有 Atlantis Bright，通过 Atlantis Bright 持有 35.49%泛海控股国际投资股本，另直接持有 64.51%泛海控股国际投资股本，共计持股 100%。然后通过泛海控股国际投资持有其下旧金山项目的 100% 股权，虽然 Atlantis Bright 的董事也已转换成公司代表，但由于泛海控股国际投资此时已被接管，其董事已于 2021 年 11 月 16 日被更换为接管人委派的代表，公司再无权委派任何董事，而公司持有的泛海控股国际投资所有股权已抵押给债权人，并不能行使任何股东的权

力。另外，在2022年1月27日，拥有旧金山项目的美国公司 Oceanwide Holdings USA Corp 的董事被更换为接管人委派的代表。公司与香港审计师永拓富信会计师事务所（以下简称“永拓富信”）沟通，基金架构取消后，根据《企业会计准则第2号--长期股权投资》，由于公司不能对泛海控股国际投资施加重大影响，泛海控股国际投资和旧金山项目不能以联营公司核算，需重新分类至交易性金融资产，且以泛海控股国际投资净资产的公允价值计量。

在2022年12月21日之前，公司将泛海控股国际投资计入长期股权投资，泛海控股国际投资亏损主要是发生管理费用及财务费用，公司按照权益法核算确认当期投资亏损约0.38亿元。在2022年12月21日以后将泛海控股国际投资转入交易性金融资产以公允价值计量。2022年12月21日，泛海控股国际投资的资产公允价值约77.4亿元，负债公允价值约5.9亿元，资产主要为美国旧金山的泛海中心在建工程项目，公允价值约76.7亿元，负债主要为应付工程款、应付地产税及其他税金、银行借款，公允价值约5.2亿元。泛海控股国际投资的资产及负债公允价值由独立第三方评估机构评估，公司根据评估机构评估的资产及负债公允价值净值约71.5亿元记入交易性金融资产，该资产及负债公允价值净值与原以权益法核算的长期股权投资账面值一样，所以无需计提减值准备。

（二）根据《企业会计准则第33号——合并财务报表》中关于控制的定义，结合持股比例、表决权、董事、监事、高级管理人员的派驻情况等，说明认定丧失控制权的依据；同时对比通海金融在被接

管后仍被你公司纳入合并报表范围的原因,分别说明你公司针对不同子公司的出表,相关认定依据和确认出表的时点是否存在较大差异,若存在差异,请分别说明具体原因及合理性,以及是否符合《企业会计准则》的相关规定。

【回复】

泛海控股国际投资原为公司的境外子公司,2021年5月22日调整境外持有旧金山项目的架构后公司丧失对泛海控股国际投资的控制权,但仍拥有对泛海控股国际投资董事会的一半投票权,因此公司仍对其有重大影响,公司不再将其纳入公司合并报表合并范围,而改为计入长期股权投资以权益法核算。2022年12月21日以后,由于泛海控股国际投资已被接管,公司对泛海控股国际投资已无法实施重大影响,将其转至交易性金融资产进行核算。

公司对泛海控股国际投资出表的依据是因债权人接管事项导致公司丧失控制权,董事已被更换为接管人委派的代表,日常运作需得到接管人的允许,而通海金融的股权转让需获得证监会审批,加上通海金融的董事在完成股权交易后才变更,与泛海控股国际投资的接管不同。

(三)你公司与相关公司之间是否存在对外担保或非经营性资金往来,本次出表后相关担保和非经营性资金往来是否重新履行了审批程序和信息披露义务。

【回复】

截至本回复披露日,公司与境外公司泛海控股国际投资之间不存

在对外担保或非经营性资金往来，无需履行审批程序和信息披露义务。

请永拓所对上述问题（一）—（三）进行核查并发表明确意见。

【会计师事务所核查意见】

对上述问题（一）—（三），会计师的核查程序及意见：

1、向组成部分注册会计师下达集团审计指令，指示组成部分注册会计师按集团会计师要求及相关审计准则进行审计工作；

2、复核组成部分注册会计师重要项目底稿以确定组成部分注册会计师审计工作能满足集团会计师及相关审计准则的要求；

3、与公司管理层讨论，了解将因接管而出表的泛海控股国际投资股权列报为交易性金融资产的依据，以及被接管的境外公司股权的具体情况、接管前后的股权结构关系、泛海控股国际投资的主要资产和负债情况、具体的会计处理和金额、当期确认的损益情况和金额；

4、咨询公司法律顾问，了解接管人对泛海控股国际投资股权的控制权和影响力；

5、查阅与泛海控股国际投资股权出表相关的文件和资料，包括基金协议、贷款协议、抵押契据、本集团与接管人的往来函件等；

6、核对公司对泛海控股国际投资持股比例、表决权、董事、监事、高级管理人员的派驻情况，判断公司是否丧失对泛海控股国际投资的控制权；

7、分析泛海控股国际投资公允价值的确定依据，以及当期进行减值测试过程；

8、评价管理层将因接管而出表的泛海控股国际投资股权列报为交易性金融资产是否符合《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的相关规定；

9、对比通海金融在被接管后仍被公司纳入合并报表范围的原因，分析公司针对不同子公司的出表，相关认定依据和确认出表时点是否存在较大差异。

经过核查，我们认为，公司将因接管而出表的泛海控股国际投资股权列报为交易性金融资产是合理的，符合《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的相关规定；公司针对不同子公司的出表，相关认定依据和确认出表时点不存在较大差异，均符合《企业会计准则》的相关规定；公司与相关公司之间不存在对外担保或非经营性资金往来。

（四）说明相关子公司的出表是否构成重大资产重组，或同类交易的累积金额是否达到重大资产重组标准，你公司履行了何种审批程序和信息披露义务。

【回复】

泛海控股国际投资出表不构成重大资产重组，具体论证过程详见公司 2022 年 6 月 18 日于《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网披露的《泛海控股股份有限公司关于深圳证券交易所 2021 年年报问询函回复的公告》第三题第（三）问的回复内容。

四、年报显示，截止 2022 年 12 月 31 日，民生信托因营业信托纠纷等原因引发诉讼多宗，上述涉诉信托项目中你公司预估需承担赔

偿责任的信托项目规模余额 291.53 亿元。根据一审或二审已判决案件的涉诉项目规模余额、预估赔付率和底层资产估值，你公司计提预计负债 60.98 亿元。针对一审未判决的诉讼及尚未进入司法程序的潜在营业信托纠纷等事项，你公司无法判断被判令承担相关责任的可能性，故未就这些事项确认预计负债。请你公司：

（一）说明上述 291.53 亿元涉诉信托项目中，发行主体或投资方是你公司控股股东或其关联方的项目具体情况，包括但不限于底层资产、资金提供方、最终资金使用方、投资份额、投资收益、上市公司承担的赔偿责任等，并请核实相关投资是否最终流向控股股东、实控人及其关联方或潜在利益相关方账户。若你公司为控股股东或其关联方承担了赔偿责任，是否将导致控股股东非经营性占用上市公司资金，你公司拟采取何种应对措施。

【回复】

上述涉诉信托项目中存在融资主体为股东的项目。股东及其关联方已就关联项目提供了股东增信措施，包括但不限于资产抵押、质押及连带责任保证。民生信托本着审慎性的原则，根据一审或二审已判决案件的涉诉项目规模余额、预估赔付率和底层资产估值，计提了预计负债。

法院判决民生信托承担的责任是基于未能妥善履行管理人职责的赔偿责任，并非为控股股东或其关联方承担连带责任，信托计划对手方对信托计划的合同义务并不因民生信托履行赔偿责任而免除，二者为不同的法律关系和法律义务，不存在导致控股股东非经营性占用

上市公司资金的情形。

(二)列示民生信托对发生风险的信托项目计提预计负债的具体情况、相关项目涉及的主要发行主体、资信情况、现金流情况、诉讼情况、根据协议规定公司需承担的担保或赔偿责任、预估赔付率等，说明计提预计负债的依据、计算过程、计提的合理性及充分性。

【回复】

根据《企业会计准则第 13 号——或有事项》准则的规定，预计负债是因或有事项可能产生的负债。与或有事项相关的义务同时符合以下三个条件的，企业应将其确认为预计负债：一是该义务是企业承担的现时义务；二是该义务的履行很可能导致经济利益流出企业，这里的“很可能”指发生的可能性为“大于 50%，但小于或等于 95%”；三是该义务的金额能够可靠地计量。

民生信托 2022 年末因营业信托纠纷等原因引发诉讼多宗，预估需承担赔偿责任的信托项目规模余额 291.53 亿元。根据一审或二审已判决案件的涉诉项目规模余额、预估赔付率和底层资产估值，计提预计负债 60.98 亿元。预计负债计算过程为：相关项目规模余额*(预估赔付率-底层资产评估单位净值)。其中预估赔付率设置为 80%，底层资产评估值根据具体项目有所不同。80%的取值主要参考了行业先例。

市场上已有多家信托公司对风险项目采用了打折兑付的解决方案，兑付方案类似，都是按照投资人持有份额分四档，每档对应一固定比例累计计算，具体如下：

第一档，300 万元以下（不含），兑付比例为 80%；

第二档，300 万元至 600 万元（不含），兑付比例为 70%；

第三档，600 万元至 1000 万元（不含），兑付比例为 60%；

第四档，1000 万元及以上，兑付比例为 50%。

整体兑付比例在 50%~80%之间。

综上，民生信托诉讼涉及的预计负债已经确认计提充分、完整。

（三）你公司前期是否存在购买自身管理的信托产品的情况，若是，请补充披露相关金融资产减值计提及管理费收入确认依据，并进一步说明公司就相关信托产品本金及管理费等款项可收回性的判断标准是否一致，会计处理是否合规；同时说明投资去向涉及房地产业务的信托计划情况及金额，结合相应房企的资金状况充分提示可能存在的回收风险。

【回复】

民生信托存在购买自身管理的信托产品情况。相关信托产品在金融资产和其他非流动资产等科目列示，相关金融资产减值计提及管理费收入确认符合《企业会计准则》的相关规定。主要涉及企业会计准则第 8 号——资产减值、企业会计准则第 14 号——收入、企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量等。民生信托就相关信托产品本金及管理费等款项可收回性的判断标准保持一致，会计处理合规。

民生信托房地产业务占比较低，占存续信托计划规模约 4%。近年来，在国内经济承压、房地产行业逐步进入下行周期、信托风险事件频发承压的背景下，民生信托持续加强风控体系建设，提前风险识

别，并积极推进风险化解，会对房地产项目担保、抵质押措施的有效性、合法性、价值进行客观公允地评估，与交易对手加大谈判力度，推进法律手段化解风险，及时进行信息披露，最大限度保护投资者合法权益。

此外，民生信托将就上述问题四涉及事项进一步梳理、核查，若得出进一步结论且触发上市公司信息披露标准的，公司将根据监管规定积极履行信息披露义务。

请永拓所核查并发表明确意见。

【会计师事务所核查意见】

会计师主要执行了以下核查程序：

1、向组成部分注册会计师下达集团审计指令，指示组成部分注册会计师按集团会计师要求及相关审计准则进行审计工作；

2、复核组成部分注册会计师重要项目底稿以确定组成部分注册会计师审计工作能满足集团会计师及相关审计准则的要求；

3、与民生信托管理层、组成部分注册会计师沟通信托项目的具体情况，调取涉诉信托项目的相关合同文件，分析底层资产，并与公司提供的信息进行核对；

4、获取民生信托诉讼事项清单，并了解最新进展；确认公司是否计提预计负债，并核实其金额确定的依据；

5、获取并复核组成部分会计师相关底稿，检查其处理是否适当。

经核查，我们认为，公司涉诉信托项目不存在控股股东非经营性

占用上市公司资金的情形；公司相关预计负债计提合理、充分；公司对相关金融资产减值计提及管理费收入的会计处理合理合规。

五、年报显示，你公司当期货币资金余额为 25.29 亿元，较 2021 年减少 31.3%；境外货币资金规模约 16.88 亿元，较 2021 年增长 11.94%。请你公司：

（一）说明大量货币资金存放在境外的款项用途、存放地点、币种、存放类型、是否存在权利限制、是否存在被挪用或占用的情形。

【回复】

境外货币资金按照公司列示如下：

单位：折合人民币元

公司	期末余额
中泛集团	1,252,304,646.79
亚太财险	434,907,204.39
其他公司	292,274.39
合计	1,687,504,125.57
其中：通海金融客户存款金额	1,003,207,288.19

1、中泛集团境外存款情况

（1）截至 2022 年 12 月 31 日，中泛集团境外存款余额折合人民币 1,252,304,646.79 元。

其中，中泛集团控股子公司通海金融的境外存款折合人民币为 1,168,853,309.01 元，其中客户存款 1,003,207,288.19 元，剩余 165,646,020.82 元为通海金融自有资金，存放类型为银行活期存款，款项用途为一般营运资金。

除通海金融外，中泛集团其他公司的境外存款余额折合人民币为 83,451,337.78 元，其中受限资金为 76,790,615.51 元，系项目工程建设

合约保证金及贷款利息保证金，剩余 6,660,722.27 元存放类型为银行活期存款，款项用途为一般营运资金。

(2) 中泛集团境外存款小部分因附属公司的项目及业务需要存放在美国及印尼，金额分别为 1,434,301.05 元及 150,266.54 元，其余 1,250,720,079.20 元存放在香港。

(3) 中泛集团境外存款主要为港元、美元及其他货币资金，折合人民币分别为 870,938,896.27 元、296,992,665.83 元及 84,373,084.69 元。

2、亚太财险境外存款情况

单位：元

项目	美元	港元	人民币	其他币种
原币	2,136,885.48	382,936,071.80	76,106,172.60	31,304,090.21
折合人民币	14,882,552.62	342,076,792.95	76,106,172.60	1,841,686.22

亚太财险境外存款系在香港设立的子公司及亚太财险香港分公司在香港的存款，含港币 38,293.61 万元，美元 213.69 万元，其他币种 3,130.41 万元，人民币 7,610.62 万元，存放地点均为香港。境外存款中港币 30,004.36 万元为亚太财险在香港设立的全资子公司亚太保险国际有限公司（以下简称“亚太国际”）的注册资本金及利息，其余为亚太财险香港分公司的日常经营性资金。境外存款没有受限。

综述，除上述项目工程建设合约保证金及贷款利息保证金 76,790,615.51 元受限外，其他境外存款不存在受限情况。公司境外存款不存在被挪用或占用的情形。

(二) 说明目前境外业务的开展情况、境外资金使用的预算或规

划情况，并结合公司目前境外业务的实施进展情况、资金使用情况、项目开发情况、债务分布情况等说明将大量货币资金存放在境外以及报告期末境外货币资金增长的原因及合理性。

【回复】

公司境外存款期末余额折合人民币 16.88 亿元，其中通海金融约 11.69 亿元，系通海金融开展金融业务的正常运营资金。2023 年 2 月 3 日，公司持有的通海金融已转让给华新通有限公司，通海金融不再纳入公司合并范围，相关的存款将不再并入公司合并报表，公司境外货币资金大幅减少。

中泛集团（不含通海金融）的境外存款余额 83,451,337.78 元，其中受限制的货币资金为 76,790,615.51 元，系项目工程建设合约保证金及贷款利息保证金，剩余存款 6,660,722.27 元存放于境外作为一般营运资金。境外项目主要为美国洛杉矶泛海广场项目、夏威夷 KoOlina1#地项目、KoOlina2#地项目及印尼棉兰燃煤发电项目，各项目也因公司目前的资金情况而暂停建设。境外资金使用预算主要用于境外员工工资、办公室租金、项目维护费、利息费用及咨询服务费等。

亚太财险香港分公司正常开展境外保险业务；亚太国际因未取得经营牌照，暂未开展业务。亚太国际的资本金 3 亿港币为固定金额，境外资金的变化主要为日常经营活动及汇率变化引起的合理变动。

报告期末境外货币资金增长主要系金融子公司开展金融证券业务、金融保险业务增加的资金。公司境外存款主要系金融子公司开展金融业务产生的资金，而公司债务主要属于房地产板块，境外存款主

体与公司地产债务主体非同一板块。

请永拓所对上述事项发表明确意见，并说明对境外货币资金执行的审计程序、获取的审计证据，以及相关审计程序是否有效、审计证据是否充分，同时对货币资金的真实性、安全性发表核查意见。

【会计师事务所核查意见】

会计师主要执行了以下审计程序：

1、向组成部分注册会计师下达集团审计指令，指示组成部分注册会计师按集团会计师要求及相关审计准则进行审计工作；

2、复核组成部分注册会计师重要项目底稿以确定组成部分注册会计师审计工作能满足集团会计师及相关审计准则的要求；

3、复核公司提供的境外货币资金余额明细表，核实款项用途、存放地点、币种、存放类型等信息，并与公司财务报表进行核对；

4、复核公司提供的境外货币资金存款证明，核实存款银行、账号、余额等信息，并与公司财务报表进行核对；

5、了解并评估公司境外货币资金是否存在权利限制，包括但不限于抵押担保、质押保证、冻结扣押等情形，并调取相关文件进行复核；

6、了解并评估公司境外货币资金是否存在被挪用或占用的情形，包括但不限于控股股东或其关联方非经营性占用、潜在利益相关方借款或转账等情形，并调取相关文件进行复核；

7、了解并评估公司目前境外业务的开展情况，包括但不限于业务范围、业务模式、业绩贡献；

8、了解并评估公司将大量货币资金存放在境外以及报告期末境外货币资金增长的原因及合理性，包括但不限于汇率变动影响、税收优惠政策影响、项目开发进度影响；

9、对部分重要或异常的境外货币资金进行现场清点或往来确认，以验证其真实性和安全性。

经核查，我们认为，公司大量货币资金存放在境外符合其业务需要和管理规定，除了受合约和贷款约束的部分保证金外，公司货币资金不存在权利限制或被挪用或占用的情形，报告期末境外货币资金增长有合理原因。我们对境外货币资金执行的审计程序有效，获取的审计证据充分，对货币资金的真实性和安全性无重大疑虑。

六、年报显示，你公司境外主要资产中，美国房地产开发项目规模约 17.15 亿美元，印尼棉兰燃煤发电项目约 3.16 亿美元；而根据你公司 2021 年年报，你公司美国房地产开发项目规模约 21.12 亿美元，印尼棉兰燃煤发电项目仍为 3.16 亿美元。请你公司：

（一）详细列示涉及美国房地产开发的所有项目的基本情况，包括但不限于项目名称、具体开工时间、竣工时间或预计竣工时间、预计总投资、已投资金额、项目资金具体来源及金额、项目开展情况、项目进度、质押或冻结情况、账面原值、评估价值、已计提的资产减值准备金额及对应的科目。

【回复】

人民币亿元

项目名称	开工时间	竣工时间或预计竣工时间	预计总投资	已投资金额	项目资金具体来源及金额	项目开展情况	质押或冻结情况	账面原值(减值准备前金额)	预计可收回金额	已计提的资产减值准备金额	对应的科目
美国洛杉矶泛海广场	2014年11月	2026年4月	22.5亿美元	人民币115.13亿	自有资金及融资	暂缓	已抵押	人民币115.13亿	人民币89.62亿	人民币25.51亿	存货
美国夏威夷KoOlina#1地项目	未定	未定	21.7亿美元	人民币29.27亿	自有资金	未开工	已抵押	人民币29.27亿	人民币21.03亿	人民币8.24亿	存货
美国夏威夷KoOlina#2地项目	未定	未定	14.17亿美元	人民币18.74亿	自有资金	未开工	已抵押	人民币18.74亿	人民币8.71亿	人民币10.03亿	存货

注：美国夏威夷 KoOlina#1 地及 KoOlina#2 地累计已投主要为土地成本及前期规划设计费等成本。

(二)说明美国各房地产项目开发成本和开发产品可变现净值的具体确定过程、涉及的关键估计及假设、是否借鉴独立第三方的评估工作、具体的评估结果，结合相关项目所在区域房地产市场及周边可比项目价格变化趋势和销售情况等，说明是否存在较大差异，同时详细说明资产减值准备计提是否充分合理，是否存在以前年度应计提未计提的情况。

【回复】

1、洛杉矶泛海广场项目

洛杉矶的泛海广场项目（以下简称“洛杉矶项目”）规划业态包括住宅、商业、写字楼、酒店等。项目于2014年下半年动工，2018年已完成所有主体结构工程封顶及主体外墙幕墙工程；机电工程目前已完成超过85%；2、3号楼室内隔墙部分已完成超过60%。然而，2020

年受到宏观经济环境变化的巨大冲击，加上总承包商与公司所进行的仲裁及其终止建筑合同的决定，该项目自 2020 年 10 月开始暂停建设。由于公司面临流动性问题，洛杉矶项目的建设至今仍处于停工状态。2022 年末公司采用与以前年度一致的方法进行减值测试，可收回金额按预计未来现金流量的现值确定，并经独立第三方评估机构评估。在预计未来现金流量的现值时使用的关键假设与去年保持一致：基于该资产组市场发展的预期估计 2023 年至 2031 年预计收入增长率，酒店业务和出租业务增长率：2.4%至 43.2%；酒店业务和出租业务利润率：31.8%至 46.7%以及折现率约 5.25%。

公司按照独立第三方评估机构的估值，基于 2026 年完工，洛杉矶项目 2022 年不需再计提存货跌价准备。存货跌价准备计提充分合理，不存在以前年度应计提未计提情况。

截至 2022 年末，洛杉矶项目账面余额为人民币 115.13 亿元，累计计提存货跌价准备人民币 25.51 亿元，扣除存货跌价准备的账面价值为人民币 89.62 亿元。

2、夏威夷 KoOlina1#地项目、KoOlina2#地项目

夏威夷西区项目于年内已完成出售。

KoOlina1#地项目及 KoOlina2#地项目现正处于前期筹划阶段，尚未开工，基于详细设计尚未敲定，故无法预计工期及竣工日期。公司参照第三方评估机构的估值和预计出售净额，评估机构使用市场法，根据周边成交案例而作估值。2022 年 KoOlina1#地项目无需计提存货跌价准备，KoOlina2#地项目由于预计出售净额比账面净额为低，需计

提存货跌价准备人民币 4.95 亿元。截至 2022 年末，KoOlina1#地项目及 KoOlina2#地项目账面余额分别为人民币 29.27 亿元及人民币 18.74 亿元，累计计提存货跌价准备分别为 8.24 亿元人民币及 10.03 亿元人民币，扣除存货跌价准备的账面价值分别为 21.03 亿元人民币及 8.71 亿元人民币。

存货跌价准备计提充分合理，不存在以前年度应计提未计提情况。

（三）你公司 2020 年、2021 年、2022 年年报均显示，印尼棉兰项目的工程进度为 70%，近三年工程进度没有发生变化；从账面价值来看，印尼棉兰项目期初账面价值为 20.13 亿元，期末账面价值为 21.99 亿元。请说明印尼棉兰燃煤发电项目的主要内容、近三年该项目对应的会计科目、涉及的会计处理、金额以及是否符合《企业会计准则》的规定；工程原定的计划安排和近三年未有任何进展的原因及合理性，与原定施工计划相比是否存在较大差异以及差异较大的原因及合理性；上述项目是否已完全停滞，你公司针对该在建工程的减值测试情况、近三年的减值准备计提情况，以及在项目进度三年未发生变化的情况下相关减值金额是否充分合理；上述项目在进度未发生变化的情况下账面价值却增加的具体原因及合理性。

【回复】

印尼棉兰项目是所属子公司 PT. Mabar Elektrindo 持有的燃煤发电项目，系计划于印尼棉兰工业区兴建两座各自净产能为 150 兆瓦的燃煤发电厂。工程于 2014 年 10 月开始进行五通一平工程，2015 年

11月打桩并开始建筑工程，原计划于2019年末竣工，工程预算金额为5.67亿美元。

截至2019年末，项目土建工程基本完成，总项目工程进度约70%，处于安装工程阶段。印尼棉兰项目公司就安装工程的具体细节（例如铺设从棉兰电厂输送至当地国有电网公司（以下简称“PLN”）供电站的电缆、个别设备安装等）和电力购买协议的修订，一直与PLN磋商以尽快落实方案。因公司出现资金流动性问题，直至目前工程基本上处于停工状态。因此，工程进度比原定计划滞后。

按项目最新测算，预计于2024年重启工程，全力开展机组设备安装、铺设电缆等各项工作，尚需投入资金约2.2亿美元，争取两年时间即2026年竣工投入运营。公司现正积极与潜在投资者接洽，以重新启动建设，为项目完成融资并偿还项目债权人的所有当前债务，或供潜在投资者收购项目及实现期后投产。

公司在估算印尼棉兰项目时，其可收回金额按预计未来现金流量的现值确定，2020年、2021年及2022年的估值均经独立第三方专业评估机构评估。2020年，印尼棉兰项目受宏观经济变化影响，导致项目现金回收周期拉长（由预计的2022年年中完工延迟至2024年完工），加之贴现率增加（由2019年的9.1%增加至2020年的9.3%）使得项目现金流预测模型经贴现后的现值减少，项目经独立第三方专业评估机构评估，2020年12月31日的评估值约为人民币23.77亿元，公司对印尼棉兰项目2020年计提减值准备折合人民币2.36亿。2021年12月31日，预计2024年完工延迟至2026年完工，加之贴现率增

加（由 2020 年的 9.3% 增加至 2021 年的 9.5%），2021 年 12 月 31 日的评估值约为人民币 20.13 亿元，公司对印尼棉兰项目计提减值准备折合人民币 3.09 亿元。2022 年 12 月 31 日，现金流模型预计 2026 年完工，贴现率 10%，评估值约人民币 22.09 亿元，高于账面价值，2022 年无需计提减值准备。截止 2022 年 12 月 31 日，公司累计计提减值准备折算人民币为 5.94 亿元。2022 年减值准备计提方法与以前年度保持一致，计提金额充分合理，符合《企业会计准则》的规定。

印尼棉兰项目建设投入均计入在建工程科目，计提减值时借计资产减值损失，贷计在建工程-减值准备。印尼棉兰项目以美元作为记账本位币，2022 年末美元汇率较 2022 年期初上升，期末在建工程美元数折算为人民币后账面价值增加。

请永拓所对上述事项核查并发表明确意见，并说明针对美国房地产开发项目以及印尼棉兰燃煤发电项目所采取的审计程序与获取的审计证据，是否实施了充分的审计程序以获取适当的审计证据，并对境外上述项目的真实性与准确性发表意见。同时，请永拓所说明针对上述项目的资产减值情况是否依据了独立第三方的评估结果，并对评估报告中的参数选取和假设的合理性发表意见。

【会计师事务所核查意见】

会计师的核查程序及意见：

1、向组成部分注册会计师下达集团审计指令，指示组成部分注册会计师按集团会计师要求及相关审计准则进行审计工作；

2、复核组成部分注册会计师重要项目底稿以确定组成部分注册

会计师审计工作能满足集团会计师及相关审计准则的要求；

其中：

1、针对美国房地产开发项目：

(1) 评估管理层对存货可变现净值估计相关的内部控制的设计和运行有效性；

(2) 复核管理层对存货可变现净值估计的依据和方法，并将管理层采用的关键估计参数，如预计销售价格、平均销售价格等，与公司实际成交数据、市场可获取数据进行比较，并结合项目所在城市房地产调控政策，分析在售项目的实际销售情况；

(3) 复核管理层对存货可变现净值估计相关的计算过程和会计处理，并关注计算结果是否出现重大差异；

(4) 向组成部分注册会计师下达集团审计指令，要求组成部分注册会计师按照集团会计师要求和相关审计准则进行审计工作；

(5) 在审计过程中与组成部分注册会计师进行沟通，监督审计工作进度和讨论重大审计事项；

(6) 由香港会计师永拓富信安排独立专业机构 **Info Bravo Business Information Limited** 进行土地调查以验证土地权属；

(7) 美国公司的审计工作由永拓富信聘请的美国审计成员机构 **Malone Bailey, LLP** (以下简称“**MB**”) 根据集团审计指令进行；

(8) 由永拓富信安排 **MB** 实地考察境外开发项目；

(9) 对公司提供的开发成本明细进行实质性测试；

(10) 参考管理层聘请的独立专业估值师进行的估值；

- (11) 评价管理层聘请的估值专家的资格、能力和客观性；
- (12) 评估管理层采用的估值方法的适当性；
- (13) 评价管理层在估值中使用的关键输入数据和调整因素的合理性；
- (14) 评价管理层在估值中使用的重大假设（包括贴现率/时间调整因素）的合理性；
- (15) 由永拓富信聘请 Vigers Appraisal and Consulting Limited 作为审计师评估专家作出第二评估意见。

经审查，我们认为，公司存货真实存在、公允价值合理，第三方评估报告中的参数选取和假设合理，存货跌价准备计提充分。

2、针对印尼棉兰燃煤发电项目：

- (1) 向组成部分注册会计师下达集团审计指令，指示组成部分注册会计师按集团会计师要求及相关审计准则进行审计工作；
- (2) 在审计过程中与组成部分注册会计师进行会议沟通，督导审计工作进度及讨论重大审计事项；
- (3) 复核组成部分注册会计师重要项目底稿以确定组成部分注册会计师审计工作能满足集团会计师及相关审计准则的要求；
- (4) 印尼棉兰公司的审计工作由永拓富信聘请的印度尼西亚的审计机构 Tanubrata Sutanto Fahmi Bambang & Rekan Certified Public Accountant（以下简称“立信印尼”）根据审计指令进行；
- (5) 由立信印尼审阅土地及房产证；
- (6) 由立信印尼进行实地考察；

- (7) 参考独立专业估值师进行的估值；
- (8) 评价管理层聘请的估值专家的资格、能力及客观程度；
- (9) 评价估值方法的适当程度；
- (10) 评价估值中管理层所用参数(包括可正式投产的预期时间)及调整因素的合理程度；
- (11) 评价估值中重大假设(包括贴现率)的合理程度；
- (12) 永拓富信聘请的 Vigers Appraisal and Consulting Limited 作为审计师评估专家作出第二评估意见。

经核查，我们认为，公司在建工程印尼棉兰项目真实存在，第三方评估报告中的参数选取和假设合理，在建工程减值计提金额充分合理。

七、年报显示，你公司报告期内对民生银行（H 股）的股权投资规模 84.83 亿元，持有民生银行 1.68% 股权，当期确认长期股权投资收益 6.13 亿元。你认为实际控制人卢志强任民生银行副董事长，且你公司与控股股东中国泛海控股集团有限公司（“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。此外，根据你公司披露的《重大诉讼公告》，民生银行以金融借款合同纠纷为由，对你公司及卢志强提起诉讼，涉及的借款本金合计约 70 亿元。

请你公司结合《企业会计准则》说明对民生银行经营决策形成重大影响的依据，以权益法进行核算是否符合准则规定；同时结合民生

银行对你公司及卢志强提起诉讼的情况,说明诉讼事项是否对上述协议约定产生影响,是否对你公司参与民生银行财务和经营政策决策的权力产生影响,是否对权益法进行核算的相关认定产生影响;你公司当期确认长期股权投资收益的具体计算过程和会计处理。

请永拓所核查并发表明确意见。

【回复】

(一) 关于权益法核算的企业会计准则及相关规定

《企业会计准则第 2 号—长期股权投资》(2014 年修订) 第二条规定: 重大影响, 是指投资方对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力, 但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。投资方能够对被投资单位施加重大影响的, 被投资单位为其联营企业。

《企业会计准则第 2 号—长期股权投资(应用指南)》(2014 年修订) 规定: “实务中, 较为常见的重大影响体现为: 在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表, 通过在被投资单位生产经营决策制定过程中的发言权实施重大影响。投资企业拥有被投资单位有表决权股份的比例低于 20% 的, 一般认为对被投资单位不具有重大影响, 但符合下列情况之一的, 应认为对被投资单位具有重大影响。

1、在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表。这种情况下, 由于在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表, 并享有相应的实质性的参与决策权, 投资企业可以通过该代表参与被投资单位经营政策的制定, 从而达到对被投资单位施加重大影响的目的。

2、参与被投资单位的政策制定过程，包括股利分配政策等的制定。这种情况下，因可以参与被投资单位的政策制定过程，投资企业在制定政策过程中可以为其自身利益提出建议和意见，从而对被投资单位施加重大影响。

……等。”

按照企业会计准则的有关规定，重大影响是指对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控股或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。对重大影响的核心是分析投资方是否有实质性的参与权而不是决定权。投资方对被投资单位具有重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。

（二）2022 年度报告期内参与民生银行财务和经营政策决策的具体情况

公司实际控制人卢志强先生现任民生行副董事长、非执行董事，董事会战略发展与消费者权益保护委员会和提名委员会委员。且自民生银行创立起至 2003 年 6 月出任董事，于 2003 年 6 月至 2004 年 12 月任监事长，于 2004 年 12 月至 2006 年 6 月任副监事长。

2022 年度报告期内，民生银行董事会共召开 14 次会议，卢志强先生亲自出席 14 次会议，参与审议议案 104 项，听取 72 项报告事项。依据民生银行章程，董事会主要行使下列职权：召集股东大会并执行股东大会决议；制定本行的重大方针、政策和发展战略；决定本行的经营计划、投资方案和内部管理机构设置；制订年度财务预算、决算以及利润分配方案；聘任或解聘高级管理人员，决定其报酬和奖惩事

项；制定本行的基本管理制度；管理本行信息披露事项；听取本行行长的工作汇报并检查行长的工作；以及法律法规、部门规章或本行《公司章程》授予的其他职权。董事会依照本行适用的法律法规、部门规章及上市规则对本行《公司章程》等公司治理各项政策和制度进行持续的检查 and 更新，并确保本行遵守各项政策和制度。

2022 年度报告期内，民生银行战略发展与消费者权益保护委员会共召开 12 次会议，卢志强先生亲自出席 12 次会议，参与审议议案 35 项，听取 14 项报告事项。战略发展与消费者权益保护委员会以推动民生银行贯彻国家政策和监管要求为重点，不断健全战略管理体系，审议经营计划、资本战略等规划，开展战略执行情况评估，提出督导意见，促进战略有效实施；研究普惠金融、小微金融、消费者权益保护等重要议题，学习监管检查评估通报，督导问题整改，促进民生银行全面贯彻国家政策及监管要求；定期审议社会责任及 ESG 工作报告，推动民生银行积极落实社会责任；修订数据治理指引，提升民生银行数据治理管理水平；强化并表及附属机构管理，健全制度体系，定期听取工作报告。

2022 年度报告期内，民生银行提名委员会共召开 8 次会议，卢志强先生亲自出席 8 次会议，参与审议议案 14 项。提名委员会按照《董事会提名委员会工作细则》及年度《董事会提名委员会工作计划》，认真履行委员会职责。审核独立非执行董事年度工作的独立性 & 履职情况，开展 3 名独立董事的征集与提名工作，审核 7 名分行行长、6 名附属机构高管任职资格；做好董事会整体架构、人员数量以

及成员多元化政策的日常分析，根据可计量的目标，评估董事会多元化政策执行及改善情况；实施附属机构董事会提名委员会“双秘书制”管理等方面，进一步提升了委员会的工作有效性和管理科学性。

2023年3月起因中国泛海控股集团有限公司在民生银行出现授信逾期，根据监管相关规定，卢志强先生在民生银行董事会的表决权受到限制，但在董事会及专业委员会的参会权及发言权等权力并未受到明确限制，公司与控股股东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。

（三）长期股权投资收益的具体计算过程和会计处理

采用权益法核算长期股权投资，随着被投资单位所有者权益的变动相应调整长期股权投资的账面价值，并分别情况处理。其中对属于因被投资单位实现净损益产生的所有者权益的变动，投资企业按照持股比例计算应享有的份额，增加或减少长期股权投资的账面价值，同时确认为当期投资损益。

公司根据民生银行2022年度归属于母公司所有者的净利润，按照公司持股比例计算应享有的份额确认长期股权投资收益。民生银行2022年度归属于母公司所有者的净利润为352.69亿元，公司持有民生银行（H股）1.68%，计算投资收益折合人民币约6亿元。

【会计师事务所核查意见】

会计师主要执行了以下审计程序：

1、收集公司对民生银行的股权投资合同文件，了解其投资金额、

持股比例、投资期限、收益分配等条款，并与公司提供的信息进行核对；

2、收集控股股东中国泛海签订的协议文件，了解其是否约定了对民生银行的财务和经营政策具有参与决策的权力；

3、查阅公司披露的《重大诉讼公告》，了解其涉及民生银行以金融借款合同纠纷为由，对公司及卢志强先生提起诉讼的具体情况。分析诉讼事项是否对上述协议约定产生影响，结合《重大诉讼公告》中披露的诉讼原因、请求、进展等情况，分析诉讼事项是否导致上述协议失效或终止；

4、复核当期确认长期股权投资收益的具体计算过程和会计处理。

经核查，我们认为，公司对民生银行经营决策具有重大影响，以权益法进行核算符合准则规定；民生银行对公司及卢志强先生提起诉讼的情况未对公司参与民生银行财务和经营政策决策的权力产生影响；公司当期确认长期股权投资收益的计算过程和会计处理符合企业会计准则的规定。

八、年报显示，你公司境外证券投资规模 14.45 亿元，当期确认收益 1.22 亿元。请你公司列示证券投资中涉及到境外投资的具体情况，包括但不限于私募票据/信托产品/基金/股票的基本情况、会计确认及计量方法、当期确认投资收益的具体计算过程和金额；结合前述资产估值的过程、依据、合理性及公允性，说明相关减值准备计提是否充分。

请永拓所结合上述境外证券投资金额和权属情况，说明针对上述

资产的真实性和资产减值准备计提的充分性合理性已执行的审计程序，已获得的审计证据，并发表明确意见。

【回复】

私募票据明细表：

单位：人民币

证券名称	证券品种	会计核算科目	会计计量模式	期末账面价值	利率	投资收益-利息
Grand Profit International Investment Limited (广润国际投资有限公司)1	私募票据	债权投资	摊余成本计量	935,614,167.71	16.65%	135,103,677.45
Grand Profit International Investment Limited (广润国际投资有限公司)2	私募票据	债权投资	摊余成本计量	43,207,034.07	3.00%	1,230,045.86
Great Loyalty International Investment Limited (裕诚国际投资有限公司) 1	私募票据	债权投资	摊余成本计量	245,618,539.93	3.00%	6,992,427.79
Great Loyalty International Investment Limited (裕诚国际投资有限公司) 2	私募票据	债权投资	摊余成本计量	210,049,872.42	14.50%	26,738,483.64
合计				1,434,489,614.13	--	170,064,634.74

股票投资情况表：

单位：人民币

证券名称	证券品种	会计核算科目	会计计量模式	期初账面价值	公允价值变动损失	期末账面价值
Wework	上市股票	交易性金融资产	公允价值计量	58,513,824.69	-47,885,716.56	10,628,108.13

公司境外证券投资规模折合人民币 14.45 亿元，其中私募票据折合人民币 14.34 亿元，股票折合人民币 0.11 亿元。私募票据按照票面价值及利率计算利息收益折合人民币 1.70 亿元，Wework 按照期初股票收盘价（8.6 美元/股）、期末股票收盘价（1.43 美元/股）及持股数量（1,067,169 股）计算公允价值变动损益折合人民币-0.48 亿元，私募票据利息及股票公允价值变动对当期损益影响合计 1.22 亿元。

公司私募票据折合人民币 14.34 亿元，以前年度累计计提减值共约 0.18 亿元。公司根据企业会计准则及公司会计政策，于 2022 年末对持有的私募票据进行了减值测试，公司参考国际评级机构标准普尔公司发布的与私募票据发行方处于相似评级的公司市场数据，估算其违约率，并按照预计市场回收率，估算可回收金额，经测试，公司私募票据可收回金额高于账面价值，报告期无需计提减值准备。公司持有的股票投资依据期末时点股票收盘价格计算，价值公允。

【会计师的核查程序及意见】

会计师主要执行了以下审计程序：

1、向组成部分注册会计师下达集团审计指令，指示组成部分注册会计师按集团会计师要求及相关审计准则进行审计工作；

2、复核组成部分注册会计师重要项目底稿以确定组成部分注册会计师审计工作能满足集团会计师及相关审计准则的要求

3、复核公司对境外证券投资的合同文件，了解其投资金额、持有比例、投资期限、收益分配等条款，并与公司财务报表进行核对。

4、复核公司对境外证券投资的存款证明或持有凭证，核实其存款银行、账号、余额等信息，并与公司财务报表进行核对。

5、了解并评估公司对境外证券投资的会计确认及计量方法，包括但不限于分类依据、公允价值确定方法、收益确认方法；

6、复核当期确认投资收益的具体计算过程和金额，包括但不限于利息收入、股息收入、公允价值变动损益；

7、了解并评估公司对境外证券投资的估值过程、依据、合理性

及公允性，包括但不限于参考市场价格、参考独立第三方评估结果、参考内部模型；

8、了解并评估公司对境外证券投资是否存在减值迹象，包括但不限于市场价格下跌、信用评级下降、违约风险增加；

9、复核相关减值准备计提是否充分，包括但不限于计提依据、计提方法、计提金额。

经核查，我们认为，公司境外证券投资真实存在，权属明确；公司对境外证券投资的会计确认及计量方法符合《企业会计准则》的规定。

九、你公司控股的亚太财险全年实现营业收入 **49.69** 亿元，归母净利润 **-0.82** 亿元，而你公司因前期收购亚太财险股权而形成商誉 **11.91** 亿元，尚未计提商誉减值损失。请你公司：

（一）结合亚太财险近三年的经营情况和财务数据，说明未对该资产组计提商誉减值准备的原因及合理性。

【回复】

亚太财险按照“稳健经营、创新发展”的经营理念，持续加大改革创新、全面转型的工作力度，经过多年努力，基本解决了长期积累的矛盾和历史遗留的问题，走上了良性发展轨道。管理基础有序夯实：

（1）厘清发展战略，明确高质量发展经营思路；（2）建立了适应客户经营的组织体系；（3）完成了强总部能力建设，实现财务、承保、理赔总部集约运营管理；（4）建立了 24 家分公司（含香港）、230 家分支机构的机构网络布局；（5）综合经营模式初具规模，已基本

完成财产险主要业务领域的布局；（6）数字化、线上化水平在中小保险公司中相对领先，多次获评荣誉奖项等。

亚太财险近三年主要财务数据如下：

单位：万元

项目	2022 年	2021 年	2020 年
营业总收入	496,877.02	601,035.62	550,589.05
净利润	-8,161.04	-65,986.07	14,871.52

虽然亚太财险近年来出现经营亏损，但亚太财险经营基本面已明显改善：一是保费规模平稳增长，2022 年实现保费收入 52.5 亿元；二是业务结构更加均衡，2022 年底非车险占比 44.9%，五年提升近 30 个百分点；三是综合成本率明显下降，2022 年综合成本率为 101.8%，比五年前下降了 8.2 个百分点；四是投资收益率连续多年优于行业平均水平。

当前处于“十四五”规划重要战略机遇期，预计在稳增长的基调下，国内宏观经济环境将逐步企稳向好，产险行业也将迈入高质量发展新阶段。亚太财险将坚持“稳健经营，创新发展”的经营理念，以客户需求为导向、以风险管理为核心、以金融科技为驱动，坚持差异化定位、数字化运营、生态化布局、轻型化发展，积极把握发展机遇，进一步加快转型发展、高质量发展步伐，将亚太财险建设成为可持续价值增长的财产保险公司。

基于亚太财险经营成果、业绩预测及未来发展，并聘请专业评估机构进行商誉减值测试，公司无需计提资产减值准备。

（二）你公司对相关资产组商誉减值测试的过程、关键参数，包

包括但不限于预测期增长率、稳定期增长率、利润率、折现率、预测期等，并说明商誉减值的计提是否充分合理。

【回复】

1、商誉减值测试过程

公司于报告期末进行商誉减值测试，委托汇誉中证资产评估（北京）有限公司对亚太财险截至 2022 年 12 月 31 日包含商誉的资产组可收回金额进行评估，并出具了《武汉中央商务区股份有限公司以财务报告为目的涉及的含合并亚太财产保险有限公司形成的商誉资产组可收回金额资产评估报告》（汇誉中证评报字[2023]第 0003 号）。具体商誉减值测试过程如下：

项目	金额（单位：万元）
商誉账面余额（①）	119,069.04
商誉减值准备余额（②）	-
商誉的账面价值（③ = ① - ②）	119,069.04
未确认归属于少数股东权益的商誉价值（④）	114,399.67
包含未确认归属于少数股东权益的商誉价值（⑤ = ④ + ③）	233,468.71
资产组账面净资产（⑥）	153,731.42
包含整体商誉的资产组的账面价值（⑦ = ⑤ + ⑥）	387,200.13
资产组预计未来现金流量的现值（可收回金额）（⑧）	464,669.00
商誉减值损失（因⑧>⑦，故无需计提减值）	-

2、选取的关键参数说明

按照预计未来现金流量的现值作为可收回金额，预测期为 5 年即 2023 年-2027 年，稳定期为 2027 年以后。未来现金流量基于公司批准的 2023 年至 2027 年的现金流量预测为基础，关键假设基于该资产组过去的业绩和对市场发展的预期估计：预测期 2023-2027 年营业收入年增长率依次为 9.60%、12.68%、15.42%、19.38% 和 21.31%，

预测期利润率依次为 0.72%、2.27%、4.05%、6.27%和 8.67%。稳定期营业收入年增长率为零，稳定期净利润率为 8.67%。

包含商誉的资产组折现率采用（所得）税前加权平均资本成本确定，税前折现率采用单变量求解方式，以税后折现结果与税前现金流为基础，通过单变量求解方式，锁定税前现金流的折现结果与税后现金流折现结果一致，并根据税前现金流的折现公式倒求出对应的税前折现率为 13.34%。

综上所述，公司聘请第三方评估机构对亚太财险包含商誉的资产组可收回金额进行评估，按照预计未来现金流量的现值做为可收回金额。增长率确定基础是在历史经营成果的平均增长率及对市场发展的预期基础上制定，所采用的折现率是反映本行业特定风险的税前权益资本成本。资产组可收回金额大于包含整体商誉的资产组的账面价值，因此无需计提减值损失。

请永拓所核查并发表明确意见。

【会计师事务所核查意见】

会计师主要执行了以下审计程序：

1、了解和评价公司与商誉减值相关的关键内部控制的设计和运行；

2、获取并复核公司编制的商誉所在资产组或资产组组合可收回金额的计算表，比较商誉所在资产组或资产组组合的账面价值与其可收回金额的差异，复核未来现金流量净现值以及商誉减值金额的计算是否正确；

3、复核公司对商誉减值迹象的判断是否合理；

4、评价由公司管理层聘请的外部评估机构的独立性、客观性、经验和资质，复核公司聘请的专家确定的商誉减值测试方法和模型是否恰当；评价商誉减值测试中关键假设、主要参数的合理性；

5、根据商誉减值测试结果，复核和评价商誉的列报和披露是否准确和恰当。

经核查，我们认为，公司商誉减值的计提充分合理，结合我们对公司商誉实施的核查程序，公司商誉的计量和披露不存在重大错报情形。

十、报告期末你公司及子公司实际对外担保余额合计 **1,477,979.86** 万元，其中为控股股东中国泛海提供的质押担保、连带责任保证等合计担保金额为 **1,073,265.52** 万元。请你公司：

（一）说明截止目前上述所有对外担保的进展情况、具体的到期时间、是否已承担相应的担保责任及具体的承担情况；

【回复】

截至本回复披露日，上述所有对外担保较报告期末，除汇率因素外无其他变化，具体见下表：

单位：万元

担保对象名称	实际担保金额	担保到期日	担保是否已经履行完毕	是否已承担担保责任
东风公司	184,600.00	2023.07.15	否	否
中国泛海	589,015.52	2023.08.21	否	否
中国泛海	484,250.00	2021.06.18	否	否
中泛房地产开发第三有限公司	114,246.00	2022.05.21	否	否
中泛置业控股有限公司	104,589.95	2022.09.26	否	否

（二）说明你公司及子公司对控股股东提供担保的原因及必要

性,并详细论证控股股东提供的反担保措施能否确保上市公司对外担保的安全性,是否存在风险敞口;

【回复】

1、公司及子公司为控股股东提供担保的原因及必要性

公司分别于2020年6月24日、2020年7月16日召开第十届董事会第三次临时会议、2020年第八次临时股东大会,审议通过了《关于公司与公司关联法人互相提供担保的关联交易议案》。因公司经营工作需要,公司及公司关联法人中国泛海(系公司控股股东)、泛海集团有限公司(系中国泛海控股股东)互相为对方的融资或交易安排提供担保并追加相关资产抵押安排。本次担保安排系为解决上市公司融资问题而进行。

公司分别于2020年12月2日、2020年12月18日召开第十届董事会第十六次临时会议、2020年第十四次临时股东大会,审议通过了《关于为中国泛海控股集团有限公司提供担保的关联交易议案》。中国泛海系公司控股股东,长期以来,中国泛海对公司经营发展予以了大力支持。经综合考量,公司拟为中国泛海相关债务提供担保,公司以控股子公司武汉中央商务区股份有限公司(以下简称“武汉公司”)部分股份等为其提供担保。

上述担保的具体情况详见公司2020年6月29日、2020年7月17日、2020年12月3日、2020年12月19日于《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网披露的相关公告。

2、公司及子公司为控股股东提供担保的安全性

长期以来，中国泛海作为公司控股股东，为公司提供了较多支持和帮助，包括但不限于为上市公司提供担保、对上市公司进行财务资助。截至 2023 年 5 月 31 日，中国泛海为公司及公司控股子公司提供担保的余额约为 201.26 亿元，公司及公司控股子公司为中国泛海提供担保余额约为 107.33 亿元，中国泛海为公司及公司控股子公司提供担保的余额远高于公司及公司控股子公司为中国泛海提供担保的余额。基于中国泛海对公司长期以来的支持，并从上述双方总体担保情况来看，公司认为公司及公司控股子公司为中国泛海提供的担保的财务风险处于可控范围内，未损害公司及全体股东（尤其是中小股东）的利益。

（三）结合你公司与控股股东及其关联方的业务、资金往来和担保等情况，说明你公司是否存在控股股东、实际控制人及其关联方非经营性占用或变相占用你公司资金、违规对关联方提供担保等情形。

【回复】

经公司自查与控股股东及其关联方的业务、资金往来和担保等情况，公司不存在控股股东、实际控制人及其关联方非经营性占用或变相占用公司资金、违规对关联方提供担保等情形。

十一、报告期末，你公司递延所得税资产余额为 **4,669,508,631.69** 元，较年初的 **3,804,888,689.16** 增长 **22.72%**。请你公司：

（一）详细说明各递延所得税资产明细项目的确认计算过程、金额与相关会计科目的勾稽关系、会计处理、是否符合《企业会计准则》的规定，并说明是否存在确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应

纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异。

【回复】

递延所得税资产按明细列示如下：

单位：元

项目	递延所得税资产
资产减值准备	552,174,333.88
可弥补亏损	238,261,000.30
未实现利润	178,099,765.84
土地增值税暂时性差异	528,563,962.02
预提费用等产生的暂时性差异	1,161,371,011.71
金融工具公允价值变动	266,750,671.91
预计负债	1,532,077,655.61
其他	212,210,230.42
合计	4,669,508,631.69

计提资产减值准备确认递延所得税资产 5.52 亿元，系债权投资、应收账款、其他应收款计提坏账准备确认的递延所得税资产。

可弥补亏损确认递延所得税资产 2.38 亿元，系子公司可结转以后年度弥补的亏损确认的递延所得税资产。

未实现利润确认递延所得税资产 1.78 亿元，主要系因抵销存货中公司合并范围内关联交易产生的未实现利润而确认的递延所得税资产。

土地增值税暂时性差异确认递延所得税资产 5.28 亿元，主要系武汉公司应交税费因销售房地产项目的土地增值税会计计提、缴纳与税务方面的时间性差异。

预提费用等产生的暂时性差异确认递延所得税资产 11.61 亿元，主要系贷款利息未取得发票和预提的工程成本产生的时间性差异。

金融工具公允价值变动确认递延所得税资产 2.67 亿，主要系交易性金融资产公允价值变动产生。

计提预计负债确认递延所得税资产 15.32 亿元，主要系信托营业纠纷计提预计负债产生。

递延所得税资产期末余额为 46.70 亿元，其中民生信托 27.08 亿元、武汉地产公司 12.23 亿元、泛海控股母公司 7.00 亿元。随着国内经济复苏，预计民生信托相关底层资产价值将有所增长，预计负债金额呈现降低趋势，对应的递延所得税资产也将随之转回；同时预期随着民生信托各项业务逐步恢复正常水平后，也将产生一定的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异。随着子公司房地产项目对外实现销售，武汉地产公司的时间性差异将会消除。泛海控股母公司持有的子公司或联营企业股份（例如民生证券股份）转让后将产生足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异，递延所得税资产确认符合《企业会计准则》的规定。

（二）说明可弥补亏损确认递延所得税资产的标准，结合相关亏损主体的历史和预计经营状况，说明是否存在足够的应纳税所得额弥补未弥补亏损。

【回复】

可弥补亏损确认递延所得税资产 2.38 亿元，系民生信托可弥补亏损确认的递延所得税资产。

随着国内经济复苏，预计民生信托相关底层资产价值将有所增长，预计负债金额呈现降低趋势，对应的递延所得税资产也将随之转

回；同时预期随着民生信托各项业务逐步恢复正常水平后，也将产生一定的应纳税所得额用来弥补未弥补亏损。

请永拓所核查并发表明确意见。

【会计师事务所核查意见】

会计师主要执行了以下审计程序：

1、识别公司报告期末各项可抵扣暂时性差异和未弥补亏损，并分析其来源、性质和变动情况；

2、检查管理层是否根据《企业会计准则》的规定，合理评估未来期间可能取得的应纳税所得额，并据此确认递延所得税资产的金额；

3、重新计算各项递延所得税资产和负债，并检查其与相关会计科目的勾稽关系和会计处理是否正确。

经核查，我们认为，公司递延所得税资产、负债的确认和披露符合《企业会计准则》的规定；公司管理层对未来期间可能取得的应纳税所得额的预测合理。

十二、报告期末，你公司其他应收款期末账面价值**1,804,578,843.86**元，较期初的**1,283,782,064.16**元增长了**40.57%**。其他应收款中，应收金融行业款项账面价值为**1,412,102,051.39**，计提坏账准备**51,631,325.01**元；从账龄来看，1年以内的其他应收款期末余额为**802,406,605.85**元，2-3年的其他应收款期末余额为**689,756,533.07**元。请你公司：

(一)补充说明其他应收款中期末余额在1亿元以上的款项的主

主要内容、形成原因、对应的账龄情况、坏账准备计提情况、交易对象以及与公司是否存在关联关系，交易是否具有商业实质等，核实说明是否存在变相提供财务资助的情形；

(二)说明应收金融行业款项的主要内容、期末余额增长的原因及合理性；

(三)说明账龄在1年以内的款项大幅增长的原因及合理性，2-3年及以上的其他应收款长期挂账的原因及合理性，是否存在无法收回的风险，结合前述情况说明公司其他应收款坏账准备计提是否充分、谨慎。

【回复】

公司其他应收款项性质、期末余额及账龄变动情况如下表所示：

单位：万元

类别	期末余额	期初余额	变动金额
金融行业应收款项余额	146,373.34	107,207.55	39,165.79
其中：1年以内	58,621.28	33,143.71	25,477.56
1-2年	16,403.31	67,916.63	-51,513.32
2-3年及以上	71,348.75	6,147.20	65,201.55
非金融行业应收款项余额	32,552.03	28,094.20	4,457.83
其中：1年以内	21,619.38	7,701.59	13,917.80
1-2年	2,588.17	4,882.64	-2,294.46
2-3年及以上	8,344.47	15,509.98	-7,165.51
小计	178,925.37	135,301.75	43,623.62
减：坏账准备	7,381.50	6,923.54	457.96
合计	171,543.86	128,378.21	43,165.66

公司金融行业应收款项主要系金融子公司民生信托及亚太财险在开展业务过程中形成的应收款项，包括与信托项目往来款、应收共保业务款项、供应商预付款等款项。公司非金融行业应收款项主要系

应收保证金、押金等款项，其中单笔金额在 1 亿元以上的为公司子公司武汉公司应收湖北省武汉市中级人民法院拍卖款，与交易对手方不存在关联关系，期末余额为 1.06 亿元，账龄 1 年以内，未计提坏账准备。此款项系武汉中院从宗地 14F、26A 拍卖价款中预留用于支付武汉公司该宗地上相关的税金及工程款，待武汉中院支付完毕，公司冲抵应交税金及应付工程款，因此无需计提坏账准备。交易具有商业实质，不存在变相提供财务资助的情形。

金融行业应收款项大幅增加及账龄在 1 年以内的款项大幅增长系金融子公司在业务开展过程中形成的与信托项目往来款增加，形成原因是为项目垫付了部分资金，具有业务合理性。

金融行业应收账款龄在 2-3 年及以上长期挂账的款项系金融子公司相关经济事项尚未完成，业务周期较长，具有业务合理性。不存在无法收回的风险，公司其他应收款坏账准备计提充分合理。

请永拓所核查并发表明确意见。

【会计师事务所核查意见】

会计师主要执行了以下审计程序：

- 1、获取其他应收款明细表，并筛选出期末余额较大的款项；
- 2、检查这些大额款项的原始凭证和合同，了解其主要内容、形成原因、交易对象和关联关系；
- 3、获取其他应收款账龄分析表，并与明细表核对，检查各项款项的账龄划分是否正确；
- 4、复核其他应收款坏账准备的计算是否正准；

5、向交易对象发送函证，并跟进回函情况，对于无法回函或回函不一致的情况，采取替代程序进行核实；

6、评估其他应收款中是否存在变相提供财务资助或不具有商业实质的交易，并检查其会计处理和披露是否恰当。

经核查，我们认为，公司其他应收款交易是基于正常的业务往来进行的，具有商业实质，不存在变相提供财务资助或损害公司利益的情形；公司管理层根据《企业会计准则》的规定，合理评估其他应收款的可收回性，并充分、谨慎地计提了其他应收款坏账准备。

十三、2023年4月8日，你公司披露《关于收到行政监管措施决定书的公告》称，因未及时披露相关债务逾期情况、受让子公司股份信息披露不准确，你公司被北京证监局采取出具警示函的行政监管措施；2月28日，你公司披露《关于收到<银行间债券市场自律处分决定书>的公告称，因未及时披露未能清偿到期债务、未及时披露股权质押、未及时披露资产被冻结事项，你公司被中国银行间市场交易商协会出具了《银行间债券市场自律处分决定书》。请你公司：

（一）详细列示上述债务逾期未及时披露、受让子公司股份信息披露不准确、股权质押及资产被冻结未及时披露的具体事项，包括但不限于涉及的债务/股权/资产的具体情况、对应的金额、债务到期时间、占最近一期经审计的净资产/总资产/净利润等的比重、是否达到本所《股票上市规则》中规定应当及时履行信息披露义务的情形、已履行的信息披露情况及披露时间、未及时披露或披露不准确的原因及合理性。

【回复】

1、债务逾期未及时披露的情况

债权人	债务本金（万元）	债务到期时间	占最近一期经审计的净资产的比重	是否触及《股票上市规则》信息披露义务	信息披露情况	未及时披露的原因
民生信托	218,715.66	2022年1月15日（该笔已展期至2023年12月31日）	占2020年经审计的净资产的13.17%	是	详见公司2022年4月19日于巨潮资讯网披露的《关于收到<执行通知书>的公告》	鉴于融资推动展期的实际情况及要求，近年来，涉房类上市公司融资渠道持续缩窄，为尽可能获得公司经营资金，公司与相关金融机构开展了就新增融资及融资展期开展了积极沟通。因此，基于满足公司融资需求实际及全体股东利益考量，对于公司部分到期债务，公司以达成展期方案或进入司法程序（即确认无法展期）为时点进行临时信息披露。
中国长城资产管理股份有限公司北京分公司	80,000	2021年12月14日	占2020年经审计的净资产的4.82%	否	详见公司2021年12月30日于巨潮资讯网披露的《关于收到<执行通知书>的公告》	
	81,000	2021年12月28日	占2020年经审计的净资产的4.88%	否	详见公司2021年12月30日于巨潮资讯网披露的《关于收到<执行通知书>的公告》	
民生银行	240,000	2023年2月24日	占2021年经审计的净资产的41.49%	是	见注1	
	217,200（截至目前对方已宣布全部本金40亿元提前到期）	2022年12月28日	占2021年经审计的净资产的37.55%	是	详见公司2023年1月20日于巨潮资讯网披露的《重大诉讼公告》	
	60,000（截至目前对方已宣布全部本金30.66亿元提前到期）	2022年10月12日	占2021年经审计的净资产的10.37%	是		
	178,000	2021年9月11日（该笔已展期至2023年8月11日到期）	占2020年经审计的净资产的10.72%	是	见注2	
	270,000	2021年10月12日（该笔贷款已展期至2023年10月12日到期）	占2020年经审计的净资产的16.26%	是	见注3	
融创房地产集团有	156,737.87	2021年11月10日	占2020年经审计的净资产	否	详见公司2022年4月23日于巨潮资	

限公司 （“18海 控01”债 券持有人）			的9.44%		讯网披露的《重大 诉讼公告》	
“19泛控 02”债券持 有人	50,000	2021年12月25日	占2020年经 审计的净资产 的3.01%	否	详见公司2021年 12月28日于巨潮 资讯网披露的《关 于“19泛控02”回 售相关情况的公 告》	公司在巨潮资 讯网就回售违 约事项进行了 披露，但未在银 行间债券市场 及时进行披露。

注1：经公司分别于2020年3月25日、2020年4月13日召开的公司第九届董事会第四十九次临时会议、公司2020年第五次临时股东大会审议通过，公司向中国民生银行股份有限公司北京分行申请了该笔融资，并以公司持有的民生证券23.6亿股股份提供质押担保。2023年2月2日（该笔融资到期前），公司获悉济南市中级人民法院拟拍卖公司持有的民生证券347,066.67万股股份（含前述公司质押给中国民生银行股份有限公司北京分行的民生证券23.6亿股股份），2023年3月15日，上述司法拍卖已成交。故该笔融资拟由民生证券股份部分拍卖款进行偿还，公司未按逾期进行披露；

注2：经公司分别于2022年9月8日、2022年9月26日召开的公司第十届董事会第五十三次临时会议、公司2022年第六次临时股东大会审议通过，公司与中国民生银行股份有限公司北京分行签订了补充协议，该笔融资已展期至2023年8月11日，尚未到期，公司未按逾期进行披露；

注3：经公司分别于2022年9月8日、2022年9月26日召开的公司第十届董事会第五十三次临时会议、公司2022年第六次临时股东大会审议通过，公司与中国民生银行股份有限公司北京分行签订了补充协议，该笔贷款已展期至2023年10月12日，尚未到期，公司未按逾期进行披露。

公司已深刻吸取教训，对于上述债务到期未及时披露的情况，公司后续将加深对规则的学习和理解，加强对重大事项信息披露的研判力度和深度，及时履行信息披露义务。

2、受让子公司股份信息披露不准确的情况

公司于2020年11月25日披露了《泛海控股股份有限公司关于受让武汉中央商务区股份有限公司部分股份的公告》，公司在该公告中披露“2020年9月，公司以1,666,706,012.28元的金额，受让了杭州陆金汀持有的武汉公司2%股份。现公司拟继续以6,283,087,032.83元的价格，受让杭州陆金汀持有的剩余武汉公司全部股份。”上述标的股份系陆金汀持有的武汉公司全部7.7447%股份。公司在上述公告

中亦提及：

“本次交易全部完成前后，武汉公司的股权结构如下：

股东名称	本次交易前		本次交易后	
	认缴出资（万元）	持股比例	认缴出资（万元）	持股比例
本公司	3,537,557.7908	91.2238%	3,837,889.539886	98.9685%
泛海信华	40,000.00	1.0315%	40,000.00	1.0315%
杭州陆金汀	300,331.749086	7.7447%	0	0%
合计	3,877,889.539886	100.0000%	3,877,889.539886	100.0000%

公司、武汉公司、杭州陆金汀将就上述武汉公司 7.7447% 股份转让事项签署《股份转让协议》。”结合公告上下文理解，公司公告本意并非表示公司已支付全部款项并完成了对上述 2% 标的股份收购，而仅在表示上述收购意向或收购安排。

此外，关于上述交易进展，公司在后续临时公告及定期报告中均进行了进展披露，其中：

（1）公司在后续定期报告例如《泛海控股股份有限公司 2022 年半年度报告》中“十三、其他重大事项的说明”中披露了受让上述武汉公司股份信息内容，具体如下：

“2020 年 9 月，公司计划以 1,666,706,012.28 元受让杭州陆金汀投资合伙企业（有限合伙）（以下简称“杭州陆金汀”）持有的武汉公司 2% 股份。2020 年 11 月，经公司第十届董事会第十五次临时会议审议，公司拟继续以 6,283,087,032.83 元受让杭州陆金汀持有的剩余武汉公司全部股份，即武汉公司 7.7447% 股份。根据协议约定，公司应在 2021 年 5 月 10 日前向杭州陆金汀支付完毕全部股权转让价款（具体情况详见公司 2020 年 11 月 25 日披露于《中国证券报》、《证

券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网的《泛海控股股份有限公司关于受让武汉中央商务区股份有限公司部分股份的公告》)。截至本报告披露日，公司共支付了 634,850,375.34 元股权转让款。因目前公司资金状况较为紧张，剩余股权转让款尚未支付。公司将尽快推进落实相关事项，并按照监管规则的要求，履行相应的审议程序和信息披露义务。”

(2) 公司于 2022 年 7 月 13 日披露的《泛海控股股份有限公司重大诉讼公告》亦提及“2020 年 9 月，公司与杭州陆金汀签署了《股份转让协议》，协议约定公司以 1,666,706,012.28 元的金额，受让杭州陆金汀持有的公司控股子公司武汉公司 2% 股份。杭州陆金汀以公司未能按照约定履行支付义务为由，将公司诉至法院。”

上述公告表述与该股权交易实际进展相符，即公司未完成上述股份转让的转让款支付事宜。

综上，公司 2020 年 11 月 25 日披露公告中部分信息“受让了子公司股份信息”存在理解歧义，但公司在该公告及后续公告中均对该交易进展进行准确披露。对于该歧义事项，公司予以重视，并将加强对信息披露内容审核，切实提高信息披露用语的准确性。

3、未及时披露股权质押的情况

2021 年 9 月，公司将持有的武汉公司 35 亿股股份追加质押给中国农业发展银行北京西三环支行。根据深圳证券交易所有关规则规定，公司应就此事项履行信息披露义务。同时，公司未就上述股权质押事项在银行间债券市场进行披露，违反了银行间债券市场相关规

定。公司后续将加深对规则的学习和理解，加强对重大事项信息披露的研判力度和深度，及时履行信息披露义务。

4、未及时披露资产被冻结的情况

公司于2021年7月26日在巨潮资讯网披露了《泛海控股股份有限公司重大诉讼公告》，披露了济南中院冻结公司持有的民生证券股份有限公司35亿股股份的事宜。公司已根据深圳证券交易所相关规则及时履行了信息披露义务，但因公司未就上述资产被冻结事项在银行间债券市场进行披露，违反了银行间债券市场相关规定。公司后续将加深对规则的学习和理解，加强对重大事项信息披露的研判力度和深度，及时履行信息披露义务。

(二) 请你公司自查是否还存在债务逾期、股权质押或冻结、重大诉讼等未及时披露或披露不准确的情形。若有，请及时履行信息披露义务。

【回复】

1、债务逾期情况说明

根据深圳证券交易所《股票上市规则》的相关规定，上市公司发生未能清偿到期重大债务（即达到上市公司上一年末经审计净资产的10%）的违约情况，应及时披露。

经自查，截至本回复披露日，公司重大债务到期披露不及时情况说明如下：

(1) 公司境外子公司泛海广场有限公司向洛杉矶市中心投资有限合伙企业申请贷款约8.74亿元，已于2022年12月21日到期。公

司正在与债权人协商偿债、展期相关处理方案。截至本回复披露日，该债权人未就此向公司提起诉讼。

(2) 除上述债务外，对于公司其他到期未能清偿的重大债务，公司已履行相应的信息披露义务。

2、股权质押或冻结、重大诉讼等未及时披露或披露不准确的情况说明

经自查，截至本回复披露日，除上述情形外，公司未发现自身存在股权质押或冻结、重大诉讼等未及时披露或披露不准确的情形。

十四、年报显示，你公司前五名客户合计销售金额为**50.35**亿元，占年度销售总额的**38.52%**，其中第一大客户销售额为**32.33**亿元，占年度销售总额比重达**24.74%**。请你公司：

(一) 结合所处行业特点、业务模式等，对比最近三年的前五大客户销售金额，说明报告期内主要客户是否发生重大变化，如是，请说明变化的原因及合理性。

【回复】

公司从事的主要业务包括房地产业务和金融业务。其中：房地产业务涵盖写字楼、商业、住宅及公寓等项目的开发建设、项目销售以及物业运营管理，主要收入来源于房地产销售收入、物业出租收入以及物业管理收入；金融业务主要包括信托业务、保险业务及证券业务等，金融业务主要收入来源包括手续费及佣金收入、利息收入、公允价值变动收益、投资收益等。公司近三年前五大客户的销售收入及其占当年营业总收入的比重情况如下：

年度	序号	客户名称	收入类型	销售额（元）	占当年营业总收入比重
2022 年度	1	客户一	房地产销售收入	3,233,333,333.33	24.74%
	2	客户二	房地产销售收入	887,000,000.00	6.79%
	3	客户三	房地产销售收入	640,726,403.72	4.90%
	4	客户四	房地产销售收入	235,548,645.71	1.80%
	5	客户五	手续费及佣金收入	38,037,735.84	0.29%
	合计	--		5,034,646,118.60	38.52%
2021 年度	1	客户一	房地产销售收入	2,919,816,666.80	19.57%
	2	客户二	房地产销售收入	857,142,856.82	5.74%
	3	客户三	房地产销售收入	606,037,086.00	4.06%
	4	客户四	房地产销售收入	571,020,085.71	3.83%
	5	客户五	手续费及佣金收入	216,952,595.77	1.45%
	合计	--		5,170,969,291.10	34.65%
2020 年度	1	客户六	手续费及佣金收入	143,396,226.42	1.02%
	2	客户七	手续费及佣金收入	79,661,971.69	0.57%
	3	客户八	手续费及佣金收入	72,158,571.20	0.51%
	4	客户九	手续费及佣金收入	59,491,343.56	0.42%
	5	客户十	手续费及佣金收入	55,660,377.36	0.40%
	合计	--		410,368,490.23	2.92%

2022 年度公司全面推进资产处置工作，加大销售力度。武汉中央商务区宗地 14F 及宗地 26A 地块被动出售，武汉喜来登酒店、夏威夷西区项目及武汉中央商务区宗地 1 实现整体出售。金融板块民生信托效益仍然不佳，因此 2022 年度主要客户为单笔交易金额较大的房地产客户。

2021 年度受民生证券出表、民生信托效益不佳等因素影响，公司金融板块收入同比下滑。同时为进一步优化公司资产结构及改善资金状况，公司全面推进部分资产的优化处置工作，部分房地产项目包括武汉中央商务区宗地 20 项目、武汉中央商务区创业中心、上海榆林路项目以及北京光彩国际公寓底商实现整售，因此 2021 年度主要客户为单笔交易金额较大的房地产整售客户。

2020 年度金融业务板块经纪业务、投资银行、资产管理、固收业务条线经营均同比向好，收入同比大幅增加，而房地产业务板块受调控政策影响较大，房地产销售主要来自于武汉部分住宅项目的散售，单笔金额相对较小，因此 2020 年度前五名客户收入系金融业务客户的手续费及佣金收入。

综上所述，公司前五大客户在 2022 年、2021 年较 2020 年变化较大，系公司不同板块业务的行业特征以及经营发展状况变化所导致，各期主要客户不具有可比性。

（二）列示第一大客户的名称、销售金额、提供的产品或服务价格、上年同期金额及同比变化情况、持续合作期限、相关款项的回收及坏账准备计提情况等。

【回复】

公司 2022 年度销售收入第一大客户系武汉信创房地产开发有限公司。2022 年 9 月，湖北省武汉市中级人民法院（以下简称“武汉中院”）拍卖了子公司武汉公司持有宗地 14F、26A。该公司竞买了武汉中央商务区宗地 14F、26A，交易价款为 3,233,333,333.33 元（含税金额为 3,395,000,000.00 元）。

截止报告期末，所涉及的资产产权已完成过户，并相应减少了公司债务。报告期末，武汉公司应收武汉中院 1.06 亿元，系武汉中院从拍卖价款中预留的款项，用于支付武汉公司该宗地上相关的税金及工程款，无需计提坏账准备。不存在上年同期金额及同比变化情况，不存在持续合作期限等情况。

(三) 说明前五大客户与你公司、董事、监事、高级管理人员、5%以上股东、实际控制人是否存在关联关系或可能造成利益倾斜的其他关系。

【回复】

公司 2022 年年报中披露的公司前五大客户与公司、董事、监事、高级管理人员、5%以上股东、实际控制人不存在关联关系，也不存在可能造成利益倾斜的其他关系。

十五、年报显示，你公司 2022 年第一至第四季度的营业收入分别为 2,283,805,277.13 元、1,639,756,313.39 元、4,949,283,551.60 元、4,197,714,884.13 元。请你公司结合 2022 年第一季度至第四季度宏观环境变化、市场需求变化、产品或服务价格变化趋势等因素，对比 2021 年各季度的收入变化情况，说明当期一、二季度营业收入较低、而三、四季度收入大幅增加的原因及合理性，与以前年度收入变化情况相比是否存在明显异常。

【回复】

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

公司 2022 年营业总收入各季度分业务板块情况如下表所示：

单位：元

分业务板块的收入情况	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度	合计
营业总收入：	2,283,805,277.13	1,639,756,313.39	4,949,283,551.60	4,197,714,884.13	13,070,560,026.25
房地产行业	983,661,099.31	316,177,825.95	3,782,283,440.15	2,027,936,012.09	7,110,058,377.50
信托行业	56,690,633.78	44,703,742.61	4,408,363.43	1,180,700,540.01	1,286,503,279.83
证券行业	69,358,191.57	-22,289,258.50	-25,967,308.16	-248,713,491.20	-227,611,866.29
保险行业	1,168,312,771.57	1,299,034,581.22	1,184,707,657.48	1,218,689,211.51	4,870,744,221.78
其他	5,782,580.90	2,129,422.11	3,851,398.70	19,102,611.72	30,866,013.43

报告期公司一、二季度营业总收入较低，而三、四季度营业总收入大幅增加，主要系房地产业务板块与信托业务板块波动较大。

1、房地产业务板块的波动原因：公司确认房地产销售收入的会计政策是需要满足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的时点确认销售收入的实现。报告期内公司依托存量资产全面推进境内外房地产项目的优化处置工作。受公司项目整体处置以及部分住宅项目集中交付的影响，公司的房地产业务板块的收入在各季度波动较大。公司三季度被动处置武汉中央商务区宗地 14F、26A，确认销售收入 3,233,333,333.33 元，四季度完成武汉喜来登酒店项目销售收入 887,000,000.00 元以及夏威夷西区项目销售确认收入 640,726,403.72 元，而一、二季度都是散售项目结算收入，因此收入较其他季度相对较低。

2、信托业务收入波动的原因：报告期民生信托整体效益不佳，前三季度营业总收入金额较小，第四季度民生信托持有的交易性金融资产产生公允价值变动收益 12.80 亿元，因此第四季度收入较大。

公司营业总收入 2022 年与 2021 年各季度情况如下表所示：

单位：元

年度	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度	合计
2022 年	2,283,805,277.13	1,639,756,313.39	4,949,283,551.60	4,197,714,884.13	13,070,560,026.25
2021 年	6,210,485,514.07	3,745,387,192.61	4,141,287,491.42	825,642,585.69	14,922,802,783.79

2022 年一、二季度收入远低于 2021 年一、二季度收入，主要系 2021 年一季度公司转让武汉中央商务区宗地 20 项目确认销售收入 2,919,816,666.80 元，但 2022 年一季度房地产板块没有整售项目收入。

另外一个原因系民生证券于 2021 年 8 月不再纳入公司合并范围，自 2021 年三季度开始证券业务板块的营业收入大幅减少，2022 年一、二季度收入已没有民生证券营业收入。

2021 年四季度营业收入大幅减少，主要系 2021 年末民生信托对风险项目计提了大额公允价值变动损失以及金融业务投资收益产生大额亏损，信托业务板块收入为-3,244,753,437.13 元致第四季度营业总收入大幅下滑。

综上所述，公司房地产项目整体销售或处置不同于房地产项目散售，散售具有连续性，整体销售或处置通常集中在某一时点，各季度营业总收入因房地产板块处置进度不同而波动较大，另一方面 2021 年金融板块民生信托在年末对风险项目处理及民生证券出表致各季度营业总收入产生较大波动。因此公司在不同年度不同季度收入有较大波动，但不存在异常。

特此公告。

泛海控股股份有限公司董事会

二〇二三年六月九日