

泛海控股股份有限公司

# 审计报告

深圳市泓毅会计师事务所（特殊普通合伙）

二〇二六年四月二十三日

此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，  
您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台（<http://acc.mof.gov.cn>）”进行查验。  
报告编码：粤26D2R8PDYK



# 泛海控股股份有限公司

## 审计报告及财务报表

(2025年01月01日至2025年12月31日止)

	目录	页次
一、	审计报告	1-4
二、	财务报表	
	合并资产负债表和母公司资产负债表	1-4
	合并利润表和母公司利润表	5-6
	合并现金流量表和母公司现金流量表	7-8
	合并股东权益变动表和母公司股东权益变动表	9-12
	财务报表附注	1-126





# 审计报告

泓审字(2026)010080 号

泛海控股股份有限公司全体股东：

## 一、保留意见

我们审计了泛海控股股份有限公司（以下简称“泛海控股”）的财务报表，包括 2025 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2025 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表，以及财务报表附注。

我们认为，除“形成保留意见的基础”部分所述事项产生的影响外，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了泛海控股 2025 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2025 年度的合并及母公司的经营成果和现金流量。

## 二、形成保留意见的基础

### 与持续经营相关的重大不确定性

2025 年度，泛海控股实现营业总收入 568,789.93 万元，同比下降 6.26%；归属于母公司股东的净利润为-1,833,850.36 万元，持续发生大额亏损。截至 2025 年 12 月 31 日，归属于母公司股东的净资产为-6,122,004.64 万元，流动负债超过流动资产 6,995,373.31 万元，财务状况持续恶化。此外，因境内外诉讼、仲裁事项大多已有判决结果或已进入执行阶段，公司大部分资产已被查封、冻结，且在执行过程中已出现资产被拍卖的情形。

尽管泛海控股已在本年度财务报告中披露了持续经营的不确定性及相关措施，但相关措施的有效性仍存在重大疑问。基于上述情况，我们对公司的持续经营能力存有重大疑虑。



我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于泛海控股，并履行了职业道德方面的其他责任。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表保留意见提供了基础。

### 三、其他信息

泛海控股管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括泛海控股 2025 年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

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

### 四、管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督泛海控股的财务报告过程。



## 五、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

（二）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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



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

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

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



中国注册会计师：  
（项目合伙人）



中国注册会计师：



中国·深圳

二〇二六年四月二十三日





# 合并资产负债表

2025年12月31日

编制单位：泛海控股股份有限公司

单位：元 币种：人民币

资产	附注五	期末余额	期初余额
<b>流动资产：</b>			
货币资金	(一)	1,507,372,575.99	1,272,197,785.45
结算备付金			
融出资金			
拆出资金			
交易性金融资产	(二)	2,181,902,426.02	9,637,007,101.52
衍生金融资产	(三)		
应收票据	(四)	3,707,719.48	2,255,268.85
应收账款	(五)	593,669,443.04	618,436,901.70
应收款项融资			
预付款项	(六)	38,998,861.55	57,077,662.94
应收保费	(七)	127,221,705.22	227,078,534.00
应收分保账款	(八)	205,317,867.91	176,275,017.77
应收分保合同准备金		139,987,755.88	202,029,880.74
其他应收款	(九)	913,643,648.70	1,367,089,595.84
其中：应收利息			
应收股利		48,490,693.88	111,453,164.88
买入返售金融资产			
存货	(十)	26,058,501,500.55	27,209,808,480.36
存出保证金	(十一)	15,856,890.61	17,434,137.99
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	(十二)	827,569,871.27	825,003,815.74
流动资产合计		32,613,750,266.22	41,611,694,182.90
<b>非流动资产：</b>			
发放贷款及垫款			
债权投资	(十三)	794,259,127.06	819,058,128.96
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	(十四)	1,092,777,013.57	1,223,882,339.76
存出资本保证金	(十五)	911,282,159.51	992,572,566.81
其他权益工具投资	(十六)	6,300,000.00	6,300,000.00
其他非流动金融资产			
投资性房地产	(十七)	4,165,651,834.59	4,625,086,921.65
固定资产	(十八)	360,676,150.25	569,585,807.58
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	(十九)	70,750,621.89	79,473,545.36
无形资产	(二十)	253,457,086.96	258,059,335.40
开发支出			
商誉	(二十一)	577,204,932.63	808,173,251.97
长期待摊费用	(二十二)	11,066,352.19	14,977,406.64
递延所得税资产	(二十三)	1,632,517,953.51	1,431,989,785.28
其他非流动资产	(二十四)	83,405,909.60	83,769,346.87
非流动资产合计		9,959,349,141.76	10,912,928,436.28
资产总计		42,573,099,407.98	52,524,622,619.18

法定代表人：刘国栋 会计工作负责人：刘国栋 机构负责人：孟强



# 合并资产负债表（续）

2025年12月31日

编制单位：泛海控股股份有限公司

单位：元 币种：人民币

负债和所有者权益	附注五	期末余额	期初余额
<b>流动负债：</b>			
短期借款	(二十五)	4,769,024,970.81	4,716,124,716.99
应付短期融资款			
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
交易性金融负债	(二十六)	484,403.50	19,020,140.84
衍生金融负债	(三)		144,433,503.84
应付票据			
应付账款	(二十七)	2,442,480,214.63	2,832,446,067.57
预收款项	(二十八)	28,830,482.56	25,172,863.46
预收保费		170,484,982.15	189,099,852.28
合同负债	(二十九)	260,491,771.53	305,719,773.52
卖出回购金融资产款			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付手续费及佣金		107,376,621.89	174,272,367.98
应付职工薪酬	(三十)	264,159,576.26	203,571,184.16
应交税费	(三十一)	5,407,006,583.43	5,272,148,560.45
其他应付款	(三十二)	51,988,023,115.68	42,853,962,658.98
其中：应付利息		18,283,299,689.68	13,730,339,508.83
应付股利		171,000,000.00	171,000,000.00
应付分保账款		76,606,554.40	112,128,470.68
应付赔付款		18,719,434.88	17,557,911.61
保险合同准备金	(三十三)	3,781,669,502.69	4,014,415,606.26
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	(三十四)	32,392,274,825.48	32,570,629,889.88
其他流动负债	(三十五)	859,850,315.05	867,323,954.41
流动负债合计		102,567,483,354.94	94,318,027,522.91
<b>非流动负债</b>			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	(三十六)	39,439,023.62	32,671,335.06
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债	(三十七)	17,538,486.75	17,901,938.80
递延收益			
递延所得税负债	(二十三)	256,573,123.38	443,938,162.07
其他非流动负债			
非流动负债合计		313,550,633.75	494,511,435.93
负债合计		102,881,033,988.69	94,812,538,958.84
<b>所有者权益：</b>			
股本	(三十八)	5,196,200,656.00	5,196,200,656.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	(三十九)	7,801,006,171.94	7,751,098,524.70
减：库存股	(四十)	1,143,840.18	1,143,840.18
其他综合收益	(四十一)	-123,660,488.66	-375,965,483.54
专项储备			
盈余公积	(四十二)	1,261,291,719.79	1,261,291,719.79
一般风险准备			
未分配利润	(四十三)	-75,353,740,617.98	-57,015,236,975.92
归属于母公司所有者权益合计		-61,220,046,399.09	-43,183,755,399.15
少数股东权益		912,111,818.38	895,839,059.49
所有者权益合计		-60,307,934,580.71	-42,287,916,339.66
负债和所有者权益总计		42,573,099,407.98	52,524,622,619.18

法定代表人：王长利 主管会计工作负责人：王长利

会计机构负责人：孟强



# 母公司资产负债表

2025年12月31日

编制单位：泛海控股股份有限公司

单位：元 币种：人民币

资产	附注十四	期末余额	期初余额
<b>流动资产：</b>			
货币资金		143,813,804.48	143,736,316.28
交易性金融资产		5,091,053.10	220,291,499.16
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	(一)	128,073.45	1,199,410.68
应收款项融资			
预付款项		320,650.00	320,650.00
其他应收款	(二)	14,714,303,604.35	15,279,218,252.76
其中：应收利息			
应收股利		48,490,693.88	111,453,164.88
存货		555,505.45	555,505.45
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		55,259.32	53,911.69
流动资产合计		14,864,267,950.15	15,645,375,546.02
<b>非流动资产：</b>			
其他债权投资			
债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	(三)	31,625,222,698.76	43,744,537,290.19
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产		5,210,666.00	5,139,036.00
固定资产		16,756,721.94	17,933,108.65
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产			17,885.18
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产		4,524,443,662.20	4,524,443,662.20
非流动资产合计		36,171,633,748.90	48,292,070,982.22
资产总计		51,035,901,699.05	63,937,446,528.24

法定代表人：刘国升 主管会计工作负责人：刘国升 会计机构负责人：孟强



# 母公司资产负债表 (续)

2025年12月31日

编制单位：泛海控股股份有限公司

单位：元 币种：人民币

负债和所有者权益	附注十四	期末余额	期初余额
<b>流动负债：</b>			
短期借款		2,021,312,435.37	2,021,312,435.37
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		9,843,005.93	9,843,005.93
预收款项			
合同负债		5,952,380.95	5,952,380.95
应付职工薪酬		50,024,819.83	42,179,278.17
应交税费		615,886.16	580,407.27
其他应付款		63,929,323,107.12	60,173,749,126.16
其中：应付利息		4,660,269,448.47	3,362,499,672.37
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		10,230,278,555.68	10,248,837,657.04
其他流动负债		297,619.05	297,619.05
流动负债合计		76,247,647,810.09	72,502,751,909.94
<b>非流动负债：</b>			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债		1,014,048.89	996,141.36
其他非流动负债			
非流动负债合计		1,014,048.89	996,141.36
负债合计		76,248,661,858.98	72,503,748,051.30
<b>所有者权益：</b>			
股本		5,196,200,656.00	5,196,200,656.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		8,479,875,410.46	8,472,967,763.22
减：库存股		1,143,840.18	1,143,840.18
其他综合收益		2,029,932.43	2,029,932.43
专项储备			
盈余公积		1,149,972,689.16	1,149,972,689.16
一般风险准备			
未分配利润		-40,039,695,007.80	-23,386,328,723.69
所有者权益合计		-25,212,760,159.93	-8,566,301,523.06
负债和所有者权益总计		51,035,901,699.05	63,937,446,528.24

法定代表人：

刘国升

主管会计工作负责人：

刘国升

会计机构负责人：

孟强



# 合并利润表

2025年度

编制单位：泛海控股股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项 目	附注五	本期发生额	上期发生额
<b>一、营业总收入</b>		5,687,899,253.95	6,067,913,506.97
其中：营业收入	(四十四)	485,037,274.91	754,702,164.59
利息收入	(四十四)	2,295,991.15	8,381,143.22
已赚保费	(四十四)	5,130,357,268.48	5,089,037,392.96
非保险业务手续费及佣金净收入	(四十四)		28,681,196.97
金融业务投资收益	(四十四)	75,666,606.06	76,391,172.34
金融业务公允价值变动收益	(四十四)	4,010,453.30	103,697,776.35
金融业务汇兑收益	(四十四)	-9,468,339.95	7,022,660.54
<b>二、营业总成本</b>		10,657,539,638.78	10,437,274,795.38
其中：营业成本	(四十四)	324,750,493.68	445,023,431.10
利息支出			
保险业务手续费及佣金支出		646,449,462.39	783,951,169.33
减：摊回分保费用			
退保金			
赔付支出净额	(四十五)	3,428,634,555.58	3,263,431,385.86
提取保险合同准备金净额	(四十六)	-181,787,639.45	219,811,894.81
保单红利支出			
分保费用		27,860,279.77	29,892,878.23
税金及附加	(四十七)	57,198,325.03	193,490,534.02
销售费用	(四十八)	9,468,454.68	11,950,092.29
管理费用	(四十九)	1,406,944,135.60	1,520,469,433.17
研发费用			
财务费用	(五十)	4,938,021,571.50	3,969,253,976.57
其中：利息费用	(五十)	4,754,202,800.44	4,042,714,803.57
利息收入	(五十)	453,221.57	2,444,489.83
加：其他收益	(五十一)	2,595,022.41	3,298,906.76
投资收益（损失以“-”号填列）	(五十二)	-170,861,604.89	-3,070,927,827.76
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	(五十二)	-131,105,326.19	-142,443,960.12
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动净收益（损失以“-”号填列）	(五十三)	-6,606,482,870.38	-91,401,084.17
信用减值损失（损失以“-”号填列）	(五十四)	-352,362,281.97	-6,910,815,867.28
资产减值损失（损失以“-”号填列）	(五十五)	-1,128,935,014.76	-506,144,689.59
资产处置收益	(五十六)	-121,557,470.24	9,542,445.92
<b>三、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>		-13,347,244,604.66	-14,935,809,404.53
加：营业外收入	(五十七)	6,531,458.89	2,308,791.31
减：营业外支出	(五十八)	5,274,836,579.52	4,490,303,335.92
<b>四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>		-18,615,549,725.29	-19,423,803,949.14
减：所得税费用	(五十九)	-296,990,041.18	18,785,769.23
<b>五、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>		-18,318,559,684.11	-19,442,589,718.37
<b>（一）按经营持续性分类</b>			
1、持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-18,318,559,684.11	-19,442,589,718.37
2、终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
<b>（二）按所有权归属分类</b>			
1、归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）		-18,338,503,642.06	-19,336,824,956.84
2、少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		19,943,957.95	-105,764,761.53
<b>六、其他综合收益的税后净额</b>		248,633,795.82	-222,911,780.95
<b>（一）归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额</b>		252,304,994.88	-224,900,369.85
1.不能重分类进损益的其他综合收益			
(1)重新计量设定受益计划变动额			
(2)权益法下不能转损益的其他综合收益			
(3)其他权益工具投资公允价值变动			
(4)企业自身信用风险公允价值变动			
(5)其他			
2.将重分类进损益的其他综合收益		252,304,994.88	-224,900,369.85
(1)权益法下可转损益的其他综合收益			
(2)其他债权投资公允价值变动损益			
(3)可供出售金融资产公允价值变动损益			
(4)金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
(5)投资性房地产公允价值变动		-11,783,373.13	-84,784,209.56
(6)其他债权投资信用减值准备			
(7)现金流量套期储备			
(8)外币财务报表折算差额		264,088,368.01	-140,116,160.29
(9)其他			
<b>（二）归属少数股东的其他综合收益的税后净额</b>		-3,671,199.06	1,988,588.90
<b>七、综合收益总额</b>		-18,069,925,888.29	-19,665,501,499.32
其中：归属于母公司所有者的综合收益总额		-18,086,198,647.18	-19,561,725,326.69
归属于少数股东的综合收益总额		16,272,758.89	-103,776,172.63
<b>八、每股收益：</b>			
<b>（一）基本每股收益(元/股)</b>		-3.5292	-3.7213
<b>（二）稀释每股收益(元/股)</b>		-3.5292	-3.7213

法定代表人： 会计工作负责人： 会计机构负责人：



# 母公司利润表

2025年度

编制单位：泛海控股股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项 目	附注十四	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	(四)	1,689,538.42	2,814,651.14
减：营业成本	(四)	698,863.22	774,506.41
税金及附加		170,509.83	4,682,499.34
销售费用			352,500.00
管理费用		99,537,376.43	84,130,966.41
研发费用			
财务费用		1,304,015,466.87	816,281,808.10
其中：利息费用		1,294,640,379.10	821,477,480.66
利息收入		99,060.43	271,909.96
加：其他收益		94,166.33	120,934.96
投资收益（损失以“-”号填列）	(五)	-46,047,935.34	-15,140,620.80
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-3,357,048.74	-24,336,797.41
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）			
公允价值变动净收益（损失以“-”号填列）		-1,197,589.46	
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-506,166,080.66	-79,122,684.09
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-12,115,957,542.69	
资产处置收益（损失以“-”号填列）			10,709,480.74
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-14,072,007,659.75	-986,840,518.31
加：营业外收入		277,025.09	392,268.07
减：营业外支出		2,581,617,741.92	2,284,375,718.77
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-16,653,348,376.58	-3,270,823,969.01
减：所得税费用		17,907.53	260,595.09
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-16,653,366,284.11	-3,271,084,564.10
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-16,653,366,284.11	-3,271,084,564.10
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额			
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益			
1.重新计量设定受益计划变动额			
2.权益法下不能转损益的其他综合收益			
3.其他权益工具投资公允价值变动			
4.企业自身信用风险公允价值变动			
5.其他			
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益			
1.权益法下可转损益的其他综合收益			
2.其他债权投资公允价值变动损益			
3.可供出售金融资产公允价值变动损益			
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
5.投资性房地产公允价值变动			
6.其他债权投资信用减值准备			
7.现金流量套期储备			
8.外币财务报表折算差额			
9.其他			
六、综合收益总额		-16,653,366,284.11	-3,271,084,564.10
七、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)			
（二）稀释每股收益(元/股)			

法定代表人：

心同升

主管会计工作负责人：

心同升

会计机构负责人：

孟强



# 合并现金流量表

2025年度

编制单位：泛海控股股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注五	本期发生额	上期发生额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		317,370,337.22	388,446,608.86
客户存款和同业存放款项净增加额			
融出资金净减少额			
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		6,418,383,535.19	6,543,673,649.77
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
交易性金融资产净减少额			157,058,762.41
收取利息、手续费及佣金的现金		1,017,119.58	41,277,216.56
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
代理买卖证券收到的现金净额			
收到的税费返还			90,590.57
收到其他与经营活动有关的现金	六十.1	259,632,555.38	878,757,803.53
经营活动现金流入小计		6,996,403,547.37	8,009,304,631.70
购买商品、接受劳务支付的现金		132,952,873.70	172,673,516.97
代理买卖证券支付的现金净额			
融出资金净增加额			
客户贷款及垫款净增加额		-18,524,075.64	-24,833,262.71
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		3,347,145,841.84	3,363,077,748.54
支付再保险业务现金净额		37,109,829.41	61,251,210.22
拆出资金净增加额			
支付利息、手续费及佣金的现金		706,187,976.52	817,459,644.19
支付的保险保障基金		85,091,976.21	88,269,489.01
回购业务资金净减少额			
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		762,393,281.35	903,369,813.01
支付的各项税费		1,097,066,949.84	1,060,560,599.28
支付其他与经营活动有关的现金	六十.2	890,088,325.02	1,531,416,685.56
经营活动现金流出小计		7,039,512,978.25	7,973,245,444.07
经营活动产生的现金流量净额		-43,109,430.88	36,059,187.63
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		1,817,446,116.53	2,307,291,351.02
取得投资收益收到的现金		27,649,928.90	30,077,884.94
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		20,889,742.24	28,562.87
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		1,865,985,787.67	2,337,397,798.83
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		54,647,697.51	60,479,092.98
投资支付的现金		1,691,135,011.49	2,355,298,122.48
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	六十.3		54,610,397.39
投资活动现金流出小计		1,745,782,709.00	2,470,387,612.85
投资活动产生的现金流量净额		120,203,078.67	-132,989,814.02
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			
偿还债务支付的现金		10,590,411.65	30,937,301.90
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,857.43	10,791,439.83
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金	六十.4	35,177,138.88	46,639,500.49
筹资活动现金流出小计		45,769,407.96	88,368,242.22
筹资活动产生的现金流量净额		-45,769,407.96	-88,368,242.22
<b>四、汇率变动对现金的影响</b>			
		-3,502,650.14	7,913,412.53
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>			
加：期初现金及现金等价物余额		968,722,039.02	1,146,107,495.10
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>			
		996,543,628.71	968,722,039.02

法定代表人：李国柱

主管会计工作负责人：李国柱

会计机构负责人：高强





# 母公司现金流量表

2025年度

编制单位：泛海控股股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
<b>一、经营活动产生的现金流量</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金			
收到的税费返还			
收到的其他与经营活动有关的现金		4,961,673.20	26,461,084.36
经营活动现金流入小计		4,961,673.20	26,461,084.36
购买商品、接受劳务支付的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		74,538.16	12,980,840.19
支付的各项税费		17,535.68	254,205.18
支付的其他与经营活动有关的现金		4,871,732.32	13,621,300.91
经营活动现金流出小计		4,963,806.16	26,856,346.28
经营活动产生的现金流量净额		-2,132.96	-395,261.92
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>			
收回投资所收到的现金			
取得投资收益所收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到的其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计			
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金			
投资所支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付的其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计			
投资活动产生的现金流量净额			
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资所收到的现金			
借款所收到的现金			
收到的其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			
偿还债务所支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金			
支付的其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计			
筹资活动产生的现金流量净额			
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-11.52	8.94
五、现金及现金等价物净增加额		-2,144.48	-395,252.98
加：期初现金及现金等价物余额		52,783.49	448,036.47
六、期末现金及现金等价物余额		50,639.01	52,783.49

法定代表人：

刘国升

主管会计工作负责人：

刘国升

会计机构负责人：

孟强



# 合并所有者权益变动表

2025年度

项目	本期										
	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	少数股东权益	所有者权益合计
一、上年期末余额	5,196,200,656.00		7,751,098,524.70	1,143,840.18	-375,965,483.54		1,261,291,719.79		-57,015,236,975.92	895,839,059.49	-42,287,916,339.66
加：会计政策变更											
前期差错更正											
同一控制下企业合并											
其他											
二、本年期初余额	5,196,200,656.00		7,751,098,524.70	1,143,840.18	-375,965,483.54		1,261,291,719.79		-57,015,236,975.92	895,839,059.49	-42,287,916,339.66
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）			49,907,647.24		252,304,994.88				-18,338,503,642.06	16,272,758.89	-18,020,018,241.05
（一）综合收益总额			49,907,647.24		252,304,994.88				-18,338,503,642.06	16,272,758.89	-18,069,925,888.29
（二）所有者投入和减少资本											49,907,647.24
1. 股东投入普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他			49,907,647.24								49,907,647.24
（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											
4. 其他											
（四）股东权益内部结转											
1. 资本公积转增资本（或股本）											
2. 盈余公积转增资本（或股本）											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 未分配利润转增资本（或股本）											
5. 设定受益计划变动额结转留存收益											
6. 其他综合收益结转留存收益											
7. 其他											
（五）专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
（六）其他											
四、本期末余额	5,196,200,656.00		7,801,006,171.94	1,143,840.18	-123,660,488.66		1,261,291,719.79		-75,353,740,617.98	912,111,818.38	-60,307,934,580.71

单位：元 币种：人民币



法定代表人： 王卫

主管会计工作负责人： 王卫

会计机构负责人： 王卫



## 合并所有者权益变动表 (续)



编制单位: 泛海控股股份有限公司 单位: 元 币种: 人民币

项目	归属于母公司所有者权益				专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	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						
一、上年期末余额	5,196,200,656.00		7,567,137,291.03	1,143,840.18	-151,036,513.91	1,261,291,719.79	385,892,052.92	-38,151,779,972.00	595,345,590.55	-23,298,093,015.80
加: 会计政策变更	0.00									
前期差错更正	0.00									
同一控制下企业合并										
其他										
二、本年期初余额	5,196,200,656.00		7,567,137,291.03	1,143,840.18	-151,036,513.91	1,261,291,719.79	385,892,052.92	-38,151,779,972.00	595,345,590.55	-23,298,093,015.80
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)			183,961,233.67		-224,928,969.63		-385,892,052.92	-18,863,457,003.92	300,493,468.94	-18,989,823,323.86
(一) 综合收益总额			183,961,233.67		-224,900,369.85			-19,336,824,956.84	-103,776,172.63	-19,665,501,499.32
(二) 所有者投入和减少资本									404,269,641.57	588,230,875.24
1. 股东投入普通股										
2. 其他权益工具持有者投入资本										
3. 股份支付计入所有者权益的金额										
4. 其他			183,961,233.67						404,269,641.57	588,230,875.24
(三) 利润分配								385,892,052.92		
1. 提取盈余公积								385,892,052.92		
2. 提取一般风险准备										
3. 对所有者(或股东)的分配										
4. 其他										
(四) 股东权益内部结转										
1. 资本公积转增资本(或股本)										
2. 盈余公积转增资本(或股本)										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 未分配利润转增资本(或股本)										
5. 设定受益计划变动额结转留存收益										
6. 其他综合收益结转留存收益										
7. 其他										
(五) 专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
(六) 其他					-28,599.78					
四、本期末余额	5,196,200,656.00		7,751,098,524.70	1,143,840.18	-375,965,483.54	1,261,291,719.79		87,475,900.00	895,839,059.49	-42,287,916,339.66

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:



# 母公司所有者权益变动表

2023年度

单位：元 币种：人民币

项目	本期				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
	股本		其他权益工具									
	优先股	普通股	永续债	其他								
一、上年期末余额	5,196,200.656.00				8,472,967,763.22	1,143,840.18	2,029,932.43		1,149,972,689.16		-23,386,328,723.69	-8,566,301,523.06
加：会计政策变更												
前期差错更正	1,000,000.13899.88											
同一控制下企业合并												
其他												
二、本年期初余额	5,196,200,656.00				8,472,967,763.22	1,143,840.18	2,029,932.43		1,149,972,689.16		-23,386,328,723.69	-8,566,301,523.06
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					6,907,647.24						-16,653,366,284.11	-16,646,458,636.87
（一）综合收益总额											-16,653,366,284.11	-16,653,366,284.11
（二）所有者投入和减少资本					6,907,647.24							6,907,647.24
1. 股东投入普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他					6,907,647.24							6,907,647.24
（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												
4. 其他												
（四）股东权益内部结转												
1. 资本公积转增资本（或股本）												
2. 盈余公积转增资本（或股本）												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 未分配利润转增资本（或股本）												
5. 设定受益计划变动额结转留存收益												
6. 其他综合收益结转留存收益												
7. 其他												
（五）专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
（六）其他												
四、本期末余额	5,196,200,656.00				8,479,875,410.46	1,143,840.18	2,029,932.43		1,149,972,689.16		-40,039,695,007.80	-25,212,760,159.93



法定代表人：王卫

主管会计工作负责人：王卫

会计机构负责人：王卫



## 母公司所有者权益变动表（续）

单位：元 币种：人民币

项	上期		资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
	其他权益工具								
	优先股	永续债 其他							
一、上年期末余额	5,196,200,656.00		8,456,568,743.41	1,143,840.18	2,029,932.43		1,149,972,689.16	-20,115,244,159.59	-5,311,615,978.77
加：会计政策变更									
前期差错更正									
同一控制下企业合并									
其他									
二、本年期初余额	5,196,200,656.00		8,456,568,743.41	1,143,840.18	2,029,932.43		1,149,972,689.16	-20,115,244,159.59	-5,311,615,978.77
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）			16,399,019.81					-3,271,084,564.10	-3,254,685,544.29
（一）综合收益总额									
（二）所有者投入和减少资本			16,399,019.81						
1. 股东投入普通股									
2. 其他权益工具持有者投入资本									
3. 股份支付计入所有者权益的金额									
4. 其他			16,399,019.81						
（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									
4. 其他									
（四）股东权益内部结转									
1. 资本公积转增资本（或股本）									
2. 盈余公积转增资本（或股本）									
3. 盈余公积弥补亏损									
4. 未分配利润转增资本（或股本）									
5. 设定受益计划变动额结转留存收益									
6. 其他综合收益结转留存收益									
7. 其他									
（五）专项储备									
1. 本期提取									
2. 本期使用									
（六）其他									
四、本期期末余额	5,196,200,656.00		8,472,967,763.22	1,143,840.18	2,029,932.43		1,149,972,689.16	-23,386,328,723.69	-8,566,301,523.06



法定代表人：

主管会计工作负责人：  
2024  
会计机构负责人：



# 泛海控股股份有限公司 2025 年度财务报表附注 (除特别注明外, 本附注金额单位均为人民币元)

## 一、 公司基本情况

### (一) 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”。

2024 年 2 月 7 日，本公司股票在深圳证券交易所摘牌。2024 年 4 月 12 日，本公司股票在全国股转公司依托原证券公司代办股份转让系统设立并代为管理的两网及退市板块挂牌转让，证券简称为“泛海 3”，证券代码为“400205”。

本公司及子公司经批准的经营范围为：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 2026 年 4 月 23 日批准报出。

## （二） 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本附注“六、合并范围的变更”和“七、在其他主体中的权益”。

## 二、 财务报表的编制基础

### （一） 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。

### （二） 持续经营

公司 2025 年度经审计后的归属于母公司所有者权益为-612.20 亿元，公司持续经营能力存在重大不确定性。为有效破解债务困局，公司采取以下措施改善持续经营能力及经营状况：一是针对重要子公司预重整新形势和关键节点，系统谋划公司整体风险化解方案及不同情形下的应对预案，全力争取政策支持与共识凝聚；二是用足用好公司资产、资源优势，加快引进战略投资者及优质合作方，将外部资源与力量转化为公司转型发展的内生动力；三是持续加强政策跟踪与形势研判，及时掌握政策落地执行情况，主动对接政策、司法、产业等各方资源，争取将政策红利转化为破局动能；四是持续深挖资产经营、处置与债权追收潜力，加快回款进度，多渠道回笼现金流，持续深化降本增效，坚决压减一切非必要开支。通过以上措施确保公司持续经营能力，因此，本公司以持续经营为基础编制本财务报表。

## 三、 重要会计政策及会计估计



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，详见附注“三、（十二）存货、（三十三）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附注“三、（三十九）重大会计判断和估计”等相关内容。

#### （一） 遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合财政部颁布的企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司2025年12月31日的合并及母公司财务状况以及2025年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

#### （二） 会计期间

自公历1月1日至12月31日止为一个会计年度。

#### （三） 营业周期

本公司营业周期为12个月。

#### （四） 记账本位币

本公司采用人民币为记账本位币。

#### （五） 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：合并方在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日被合并方资产、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：购买方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。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，计入当期损益。

为企业合并发生的直接相关费用于发生时计入当期损益；为企业合并而发行权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

#### （六） 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

### ①一般处理方法

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。

### ②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。

## （七）合营安排分类及会计处理方法

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“三、（十五）长期股权投资”。

## （八）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。

## （九）外币业务和外币报表折算

### 1、外币业务

外币业务采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率将外币金额折合成人民币记账。

资产负债表日外币货币性项目余额按资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，



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

## 2、外币财务报表的折算

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率。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。

## (十) 金融工具

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

### 1、金融工具的分类

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

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

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

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

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



(1) 该项指定能够消除或显著减少会计错配。

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

(3) 该金融负债包含需单独分拆的嵌入衍生工具。

## 2、金融工具的确认依据和计量方法

### (1) 以摊余成本计量的金融资产

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

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

收回或处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额计入当期损益。

### (2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）

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

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

### (3) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）

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

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

### (4) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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



(5) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

终止确认时，其账面价值与支付的对价之间的差额计入当期损益。

(6) 以摊余成本计量的金融负债

以摊余成本计量的金融负债包括短期借款、应付票据、应付账款、其他应付款、长期借款、应付债券、长期应付款，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

终止确认时，将支付的对价与该金融负债账面价值之间的差额计入当期损益。

3、金融资产转移的确认依据和计量方法

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

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

(1) 所转移金融资产的账面价值；

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

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

(1) 终止确认部分的账面价值；

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

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



#### 4、金融负债终止确认条件

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

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

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

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

#### 5、金融资产和金融负债的公允价值的确定方法

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

#### 6、金融资产（不含应收款项）减值的测试方法及会计处理方法

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

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

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



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

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

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

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

#### 7、金融资产及金融负债的抵销

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

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

#### (十一) 应收款项坏账准备

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

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

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

#### 1、单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项：

单独进行减值测试，如有客观证据表明其已发生减值，按预计未来现金流量现值低于其



账面价值的差额计提坏账准备，计入当期损益。单独测试未发生减值的应收款项，将其归入相应组合计提坏账准备。

#### 2、按信用风险特征组合计提坏账准备应收款项：

确定组合的依据	
组合 1	应收政府部门及合作方的应收款
组合 2	金融行业应收款项
组合 3	非金融行业应收款项
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。

### （十二） 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、低值易耗品。

#### 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。

#### （十三）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。

#### （十四）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。

#### （十五）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有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“三、（五）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法”和“三、（六）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，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；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。

#### （十六）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。

#### （十七）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。

## （十八）固定资产

### 1、固定资产确认条件

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带来经济利益，则选择不同折旧率或折旧方法，分别计提折旧。

各类固定资产折旧方法、折旧年限、残值率和年折旧率如下：

类别	折旧方法	折旧年限	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋建筑物	年限平均法	20-40 年	5.00	2.38-4.75
机器设备	年限平均法	5-10 年	5.00	9.50-19.00
运输设备	年限平均法	4-11 年	5.00	8.64-23.75
电子设备	年限平均法	3-8 年	5.00	11.88-31.67
其他设备	年限平均法	3-8 年	5.00	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

#### (十九) 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。

#### (二十) 借款费用

##### 1、借款费用资本化的确认原则

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

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

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

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

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



(2) 借款费用已经发生；

(3) 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

## 2、借款费用资本化期间

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

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

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

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

## 3、暂停资本化期间

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

## 4、借款费用资本化率、资本化金额的计算方法

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

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

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

## (二十一) 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有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。

## （二十二） 长期资产减值

长期股权投资、固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产等长期资产，于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价



值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

商誉、使用寿命不确定的无形资产、尚未达到可使用状态的无形资产至少在每年年度终了进行减值测试。

本公司进行商誉减值测试，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。本公司在分摊商誉的账面价值时，根据相关资产组或资产组组合能够从企业合并的协同效应中获得的相对受益情况进行分摊，在此基础上进行商誉减值测试。

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

### （二十三） 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。

### （二十四） 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。

#### (二十五) 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。

### （二十六） 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。

### （二十七） 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。

## (二十八) 保险合同

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

### 1、重大保险风险测试

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

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

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

第一步：判断所签发的合同是否转移了保险风险



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

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

第二步：判断所签发的合同中保险风险转移是否具有商业实质

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

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

第三步：判断所签发保险合同保险风险转移是否重大

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

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

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

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

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

## 2、保险合同收入和成本

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



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

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

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

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

### 3、保险合同准备金

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

保险合同准备金计量单元：

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

保险合同准备金的计量方法：

本公司以履行保险合同相关义务所需支出的合理估计金额为基础计量保险合同准备金。



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

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

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

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

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

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

#### 4、未到期责任准备金

未到期责任准备金是指本公司作为保险人为尚未终止的保险责任提取的准备金。

本公司未到期责任准备金以未赚保费法进行计量。按照未赚保费法，本公司于保险合同初始确认时，以合同约定的保费为基础，在减去手续费、税金及附加、保险保障基金、监管费用以及支付给以销售代理方式管理的内部员工的绩效工资等首日费用后计提未到期责任



准备金。初始确认后，未到期责任准备金按 1/365 法或合同期间保险风险将负债释放，并确认赚取的保费收入。

#### 5、未决赔款准备金

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

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

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

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

#### 6、负债充足性测试

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

#### （二十九） 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。

#### （三十） 保险保障基金



根据原中国银保监会 2023 年第 2 号《保险保障基金管理办法》，本公司自 2022 年 12 月 12 日起按照基金费率提取保险保障基金并缴入保险保障基金专门账户，由原中国银保监会集中管理、统筹使用：

基金费率=基准费率+风险差别费率

(1) 基准费率

①财产保险、短期健康保险、意外伤害保险按照业务收入的 0.8%缴纳；

②人寿保险、长期健康保险、年金保险按照业务收入的 0.3%缴纳；其中，投资连结保险按照业务收入的 0.05%缴纳。

(2) 风险差别费率

风险差别费率以偿付能力风险综合评级结果为基础，评级为 A（含 AAA、AA、A）、B（含 BBB、BB、B）、C、D 的保险公司适用的费率分别为-0.02%、0%、0.02%、0.04%。

当财产险基金余额达到行业总资产的 6%时，可以暂停缴纳基金。行业总资产以原中国银保监会确定的数据为准。基金余额为行业累计缴纳的基金金额（不含增值税）加上投资收益，扣除各项费用支出和使用额以后的金额。

(三十一) 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。

(三十二) 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。

### (三十三) 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：

(1) 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。

(2) 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。

(3) 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。

(4) 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) 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（金融行业）

保费收入的确认方法请见附注三、（二十八）、2。

### （三十四） 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，冲减相关资产账面价值或确认为递延收益。与资产相关的政府补助确认为递延收益的，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益；与本公司日常活动相关的，计入其他收益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

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

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。

#### （三十五） 递延所得税资产和递延所得税负债

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、清偿负债同时进行时，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。

#### （三十六） 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。

### (三十七) 终止经营

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

- 1、该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区；
- 2、该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置计划的一部分；
- 3、该组成部分是专为转售而取得的子公司。

### (三十八) 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。

### (三十九) 重大会计判断和估计

#### 1、结构化主体的合并

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

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

本公司及子公司在评估对结构化主体拥有的权力时，通常考虑下列四方面：

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

本公司及子公司在判断是否控制结构化主体时，还需考虑本公司及子公司之决策行为是



以主要负责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

具体见附注三（十）6、和附注三（十一）。

## 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

##### (1) 原保险合同

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

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

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

##### (2) 再保险合同

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

再保险合同保险风险比例=（ $\Sigma$ 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

### (1) 风险边际

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

### (2) 首日费用

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

### (3) 折现率

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

本公司根据久期以及上述曲线进行折现率的选取。

因公司主要经营 1 年期以内的业务，故选定折现率为 0。

### (4) 事故发生率、赔付率、费用率

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

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

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

## (四十) 重要会计政策和会计估计的变更

### 1、重要会计政策变更

本报告期内，本公司无重要会计政策变更。

### 2、重要会计估计变更

本报告期内，本公司无重要会计估计变更。

## 四、税项



(一) 主要税种和税率

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

注释：

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

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

五、合并财务报表项目注释

(一) 货币资金

项目	期末余额	期初余额
库存现金	223,031.97	207,752.67
银行存款	1,307,583,728.88	1,024,426,214.28
其他货币资金	192,580,767.50	246,292,094.38



项目	期末余额	期初余额
加：应收利息	6,985,047.64	1,271,724.12
<b>合计</b>	<b>1,507,372,575.99</b>	<b>1,272,197,785.45</b>
其中：存放在境外的款项总额*	515,335,076.35	531,607,786.20

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	293,774,832.00	37,040,000.00
1 年以上	35,000,000.00	35,000,000.00
<b>合计</b>	<b>328,774,832.00</b>	<b>72,040,000.00</b>

其中受限制的货币资金明细如下：

项目	期末余额	期初余额
冻结或其他原因受限的资金	175,069,067.64	230,164,022.31
<b>合计</b>	<b>175,069,067.64</b>	<b>230,164,022.31</b>

### 1、按币种列示

截止 2025 年 12 月 31 日

项目	人民币	美元	港元	其他币种	折合人民币合计
		(折合人民币)	(折合人民币)	(折合人民币)	
库存现金	78,046.02	50,422.71	13,040.29	81,522.95	223,031.97
银行存款	847,946,007.42	51,218,238.11	406,791,207.59	1,628,275.76	1,307,583,728.88
其他货币资金	186,889,422.86	10.54	5,691,334.10		192,580,767.50
<b>合计</b>	<b>1,034,913,476.30</b>	<b>51,268,671.36</b>	<b>412,495,581.98</b>	<b>1,709,798.71</b>	<b>1,500,387,528.35</b>

截止 2024 年 12 月 31 日

项目	人民币	美元	港元	其他币种	折合人民币合计
		(折合人民币)	(折合人民币)	(折合人民币)	
库存现金	66,868.92	51,567.64	13,368.66	75,947.45	207,752.67
银行存款	589,505,726.01	57,882,200.34	375,382,210.78	1,656,077.15	1,024,426,214.28
其他货币资金	183,983,452.39	60,913,226.18	1,395,415.81		246,292,094.38
<b>合计</b>	<b>773,556,047.32</b>	<b>118,846,994.16</b>	<b>376,790,995.25</b>	<b>1,732,024.60</b>	<b>1,270,926,061.33</b>



(二) 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	1,478,992,426.02	2,620,875,841.51
其中：债券		
股权	67,043,038.33	906,865,410.48
基金	234,245,679.71	436,054,915.64
信托计划	295,370,657.10	311,443,281.31
不动产投资计划	63,000,000.05	77,647,588.69
理财产品	9,074.38	9,074.38
资管计划	819,323,976.45	888,855,571.01
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	702,910,000.00	7,016,131,260.01
<b>合计</b>	<b>2,181,902,426.02</b>	<b>9,637,007,101.52</b>

(三) 衍生金融工具

项目	期末金额			期初金额		
	非套期工具			非套期工具		
	名义金额	公允价值		名义金额	公允价值	
资产		负债	资产		负债	
权益衍生工具				436,311,795.73		144,433,503.84
<b>合计</b>				<b>436,311,795.73</b>		<b>144,433,503.84</b>

(四) 应收票据

1、应收票据分类列示

项目	期末余额	期初余额
银行承兑汇票	3,707,719.48	2,255,268.85
<b>合计</b>	<b>3,707,719.48</b>	<b>2,255,268.85</b>

种类	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										



种类	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 (%)	
坏账准备										
按组合计提坏账准备	3,707,719.48	100.00			3,707,719.48	2,255,268.85	100.00			2,255,268.85
其中：										
金融行业应收票据余额	3,707,719.48	100.00			3,707,719.48	2,255,268.85	100.00			2,255,268.85
<b>合计</b>	<b>3,707,719.48</b>	<b>100.00</b>			<b>3,707,719.48</b>	<b>2,255,268.85</b>	<b>100.00</b>			<b>2,255,268.85</b>

期末无按单项计提坏账准备的应收票据。

按组合计提坏账准备：

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
金融行业应收票据余额	3,707,719.48		
<b>合计</b>	<b>3,707,719.48</b>		

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为应收账款的票据。

#### (五) 应收账款

1、应收账款按账龄披露

账龄	期末余额
1 年以内（含 1 年）	29,000,684.33
1 至 2 年（含 2 年）	37,446,932.01
2 至 3 年（含 3 年）	10,814,557.96
3 年以上	534,302,578.15
减：坏账准备	17,895,309.41
<b>合计</b>	<b>593,669,443.04</b>



2、应收账款按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额				期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备		
	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	9,885,670.00	1.62	9,885,670.00	100.00	9,885,670.00	1.55	9,885,670.00	100.00	
其中：单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	9,885,670.00	1.62	9,885,670.00	100.00	9,885,670.00	1.55	9,885,670.00	100.00	
按组合计提坏账准备	601,679,082.45	98.38	8,009,639.41	1.33	627,865,776.14	98.45	9,428,874.44	1.50	618,436,901.70
其中：									
应收政府部门及合作方款项	448,963,318.50	73.41			448,963,318.50	70.40			448,963,318.50
非金融行业应收款项余额	152,715,763.95	24.97	8,009,639.41	5.24	178,590,457.64	28.00	9,413,274.44	5.27	169,177,183.20
金融行业应收款项余额					312,000.00	0.05	15,600.00	5.00	296,400.00
<b>合计</b>	<b>611,564,752.45</b>	<b>100.00</b>	<b>17,895,309.41</b>	<b>2.93</b>	<b>637,751,446.14</b>	<b>100.00</b>	<b>19,314,544.44</b>	<b>3.03</b>	<b>618,436,901.70</b>



按单项计提坏账准备:

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	9,885,670.00	9,885,670.00	100.00	收回可能性较小
<b>合计</b>	<b>9,885,670.00</b>	<b>9,885,670.00</b>	—	—

组合计提项目:

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
应收政府部门及合作方款项	448,963,318.50		
非金融行业应收款项余额	152,715,763.95	8,009,639.41	5.24
金融行业应收款项余额			
<b>合计</b>	<b>601,679,082.45</b>	<b>8,009,639.41</b>	—

3、本期计提、转回或收回的坏账准备情况

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	9,885,670.00	1,853,317.73		1,853,317.73	9,885,670.00
按组合计提坏账准备	9,428,874.44	303,217.01	1,722,452.04		8,009,639.41
<b>合计</b>	<b>19,314,544.44</b>	<b>2,156,534.74</b>	<b>1,722,452.04</b>	<b>1,853,317.73</b>	<b>17,895,309.41</b>

4、本期无实际核销的应收账款

本期实际核销合计金额为 1,853,317.73 元。

5、按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

公司按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款合计金额为 533,876,269.17 元，占应收账款期末余额 87.30%，坏账准备合计 4,245,647.54 元。

6、期末无因金融资产转移而终止确认的应收账款。

7、期末无转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额。

(六) 预付款项

1、预付款项按账龄列示



账龄	期末余额		期初余额	
	账面余额	比例(%)	账面余额	比例(%)
1 年以内 (含 1 年)	2,776,416.96	7.12	6,800,353.35	11.91
1 至 2 年 (含 2 年)	1,079,214.47	2.77	2,762,205.75	4.84
2 至 3 年 (含 3 年)	2,668,925.09	6.84	25,885,788.06	45.35
3 年以上	32,474,305.03	83.27	21,629,315.78	37.90
<b>合计</b>	<b>38,998,861.55</b>	<b>100.00</b>	<b>57,077,662.94</b>	<b>100.00</b>

## 2、按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

公司按预付对象归集的期末余额前五名的预付款项合计金额为 24,237,802.79 元,占预付款项期末余额 62.15%。

## (七) 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)	92,871,765.80	27.16		92,871,765.80	181,492,500.22	42.18	16,054.45	181,476,445.77
3 个月至 6 个月 (含 6 个月)	3,189,770.93	0.93	151,747.64	3,038,023.29	5,253,241.98	1.22	1,438,000.61	3,815,241.37
6 个月至 1 年 (含 1 年)	7,058,607.94	2.06	3,341,822.63	3,716,785.31	38,707,478.56	9.00	1,343,563.29	37,363,915.27
1 年以上	238,876,750.80	69.85	211,281,619.98	27,595,130.82	204,789,622.05	47.60	200,366,690.46	4,422,931.59
<b>合计</b>	<b>341,996,895.47</b>	<b>100.00</b>	<b>214,775,190.25</b>	<b>127,221,705.22</b>	<b>430,242,842.81</b>	<b>100.00</b>	<b>203,164,308.81</b>	<b>227,078,534.00</b>

### 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	135,126,779.02	39.51	135,832,642.86	31.57
工程险	26,275,466.96	7.68	33,764,888.54	7.85
特殊风险保险	325,399.05	0.10	297,324.31	0.07



险种	期末余额		期初余额	
	账面余额	比例 (%)	账面余额	比例 (%)
企业财产险	39,156,069.07	11.45	44,285,925.19	10.29
意外伤害险	63,414,772.58	18.54	78,879,081.88	18.33
船舶险	5,972,979.62	1.75	3,592,323.97	0.84
健康险	21,095,829.96	6.17	79,220,728.04	18.41
责任险	47,643,390.61	13.93	42,498,657.55	9.88
其他	2,986,208.60	0.87	11,871,270.47	2.76
<b>合计</b>	<b>341,996,895.47</b>	<b>100.00</b>	<b>430,242,842.81</b>	<b>100.00</b>

(八) 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)	4,163,506.83	1.99	22,136,279.71	12.26
3 个月至 1 年 (含 1 年)	79,704,067.02	38.04	26,486,305.53	14.67
1 至 3 年 (含 3 年)	46,245,267.27	22.07	46,763,375.13	25.91
3 年以上	79,423,026.79	37.90	85,101,057.40	47.16
<b>合计</b>	<b>209,535,867.91</b>	<b>100.00</b>	<b>180,487,017.77</b>	<b>100.00</b>
应收分保账款坏账准备	4,218,000.00	—	4,212,000.00	
应收分保账款净额	205,317,867.91	—	176,275,017.77	

(九) 其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利	48,490,693.88	111,453,164.88
其他应收款	865,152,954.82	1,255,636,430.96
<b>合计</b>	<b>913,643,648.70</b>	<b>1,367,089,595.84</b>

1、应收股利

(1) 应收股利明细

项目 (或被投资单位)	期末余额	期初余额
应收股利	48,490,693.88	111,453,164.88
<b>合计</b>	<b>48,490,693.88</b>	<b>111,453,164.88</b>



2、其他应收款

(1) 按账龄披露

账龄	期末余额
1 年以内 (含 1 年)	249,444,061.54
1 至 2 年 (含 2 年)	109,670,016.91
2 至 3 年 (含 3 年)	273,212,039.06
3 年以上	9,169,903,044.12
减：坏账准备	8,937,076,206.81
<b>合计</b>	<b>865,152,954.82</b>

(2) 按分类披露

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	金额
按单项计提坏账准备	9,322,649,145.12	95.11	8,928,871,418.39	95.78	393,777,726.73
按组合计提坏账准备	479,580,016.51	4.89	8,204,788.42	1.71	471,375,228.09
其中：					
应收政府部门及合作方款项	171,240,340.00	1.75			171,240,340.00
非金融行业应收款项	100,705,643.91	1.03	7,753,552.48	7.70	92,952,091.43
金融行业应收款项	207,634,032.60	2.12	451,235.94	0.22	207,182,796.66
<b>合计</b>	<b>9,802,229,161.63</b>	<b>100.00</b>	<b>8,937,076,206.81</b>	<b>91.17</b>	<b>865,152,954.82</b>

类别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	金额
按单项计提坏账准备	9,464,400,975.48	94.17	8,786,075,422.31	92.83	678,325,553.17



类别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	金额
按组合计提坏账准备	586,042,746.14	5.83	8,731,868.35	1.49	577,310,877.79
其中：					
应收政府部门及合作方款项	158,952,000.00	1.58			158,952,000.00
非金融行业应收款项	211,415,982.14	2.10	8,075,388.06	3.82	203,340,594.08
金融行业应收款项	215,674,764.00	2.15	656,480.29	0.30	215,018,283.71
<b>合计</b>	<b>10,050,443,721.62</b>	<b>100.00</b>	<b>8,794,807,290.66</b>	<b>87.51</b>	<b>1,255,636,430.96</b>

按单项计提坏账准备：

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
按单项计提坏账的其他应收款	9,322,649,145.12	8,928,871,418.39	95.78	预计无法收回
<b>合计</b>	<b>9,322,649,145.12</b>	<b>8,928,871,418.39</b>	<b>—</b>	<b>—</b>

按组合计提坏账准备：

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
应收政府部门及合作方款项	171,240,340.00		
非金融行业应收款项余额	100,705,643.91	7,753,552.48	7.70
金融行业应收款项余额	207,634,032.60	451,235.94	0.22
<b>合计</b>	<b>479,580,016.51</b>	<b>8,204,788.42</b>	<b>—</b>

(3) 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	30,487,620.17	145,638.68	8,764,174,031.81	8,794,807,290.66



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)	
期初其他应收款账面余额在				
本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段	-19,880,000.00	-131,174.61	20,011,174.61	
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	1,218,340.55		340,585,353.70	341,803,694.25
本期转回	890,348.87			890,348.87
本期转销				
本期核销				
其他变动			-198,644,429.23	-198,644,429.23
<b>期末余额</b>	<b>10,935,611.85</b>	<b>14,464.07</b>	<b>8,926,126,130.89</b>	<b>8,937,076,206.81</b>

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款项情况

公司按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款合计金额为 9,304,107,130.43 元，占其他应收款期末余额 94.93%，坏账准备合计 8,745,564,790.43 元。

(5) 期末无涉及政府补助的其他应收款项。

(6) 期末无因金融资产转移而终止确认的其他应收款项。

(7) 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。

(十) 存货

1、存货分类

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
非房地产业						
库存商品	19,560,732.00	19,437,431.57	123,300.43	24,364,399.14	12,109,458.31	12,254,940.83
原材料	51,804.80		51,804.80	31,201.95		31,201.95



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
低值易耗品	45,235.90		45,235.90	45,235.90		45,235.90
<b>小计</b>	<b>19,657,772.70</b>	<b>19,437,431.57</b>	<b>220,341.13</b>	<b>24,440,836.99</b>	<b>12,109,458.31</b>	<b>12,331,378.68</b>
房地产业						
开发成本	17,267,126,507.33	1,134,215,363.98	16,132,911,143.35	17,536,144,619.18	326,697,758.29	17,209,446,860.89
开发产品	1,750,811,652.73	83,121,116.47	1,667,690,536.26	1,733,112,478.22		1,733,112,478.22
一级开发成本	8,257,679,479.81		8,257,679,479.81	8,254,917,762.57		8,254,917,762.57
<b>小计</b>	<b>27,275,617,639.87</b>	<b>1,217,336,480.45</b>	<b>26,058,281,159.42</b>	<b>27,524,174,859.97</b>	<b>326,697,758.29</b>	<b>27,197,477,101.68</b>
<b>合计</b>	<b>27,295,275,412.57</b>	<b>1,236,773,912.02</b>	<b>26,058,501,500.55</b>	<b>27,548,615,696.96</b>	<b>338,807,216.60</b>	<b>27,209,808,480.36</b>

(1) 开发成本:

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资 (亿元)	期末余额	期初余额
武汉中央商务区 基础设施建设及 其他项目	2007.06	待定	140.90	8,235,392,508.23	8,199,916,760.06
武汉中央商务区 武汉中心	2009.09	待定	64.63	5,913,775,023.72	6,209,168,961.52
武汉中央商务区 宗地 14、15	2013.1	待定	118.58	1,599,155,970.82	1,619,586,244.19
武汉中央商务区 泛海时代中心	2016.03	待定	28.30	851,122,439.36	851,103,563.87
武汉中央商务区 芸府	2020.06	待定	12.36	366,791,898.70	367,862,440.29
沈阳泛海国际居 住区 (三期)	2013.04	待定	5.09	300,888,666.50	288,506,649.25
<b>合计</b>	--	--		<b>17,267,126,507.33</b>	<b>17,536,144,619.18</b>

(2) 一级开发成本

项目	拟平整土地面积 (平方米)	开工时间	期末余额	期初余额
北京星火站产业用 地项目	478,471.00	2008.09	4,427,698,222.58	4,427,698,222.58
大连泛海国际休闲 度假项目	484,305.00	2011.09	1,528,390,494.42	1,526,036,492.48



项目	拟平整土地面积 (平方米)	开工时间	期末余额	期初余额
大连金龙湾水上旅游项目	476,005.00	2012.12	2,301,590,762.81	2,301,183,047.51
<b>合计</b>	—	—	<b>8,257,679,479.81</b>	<b>8,254,917,762.57</b>

## 2、存货跌价准备

项目	期初余额	本期减少金额		本期减少金额		期末余额
		计提	外币折算差异	转出	外币折算差异	
库存商品	12,109,458.31	7,327,973.26				19,437,431.57
开发产品		83,121,116.47				83,121,116.47
开发成本	326,697,758.29	807,517,605.69				1,134,215,363.98
<b>合计</b>	<b>338,807,216.60</b>	<b>897,966,695.42</b>				<b>1,236,773,912.02</b>

## 3、开发成本及一级开发成本期末余额含有借款费用资本化金额的说明

开发成本及一级开发成本期末余额中含有借款费用资本化金额为 12,824,466,458.41 元。

## 4、存货受限情况

期末用于借款抵押或者被查封的存货余额为 20,481,154,337.54 元。

### (十一) 存出保证金

项目	期末余额	期初余额
交易保证金		91,078.21
履约保证金	8,373,962.61	8,998,697.43
存放行业协会保证金	100,000.00	100,000.00
投标保证金	761,219.21	1,002,700.00
其他	6,621,708.79	7,241,662.35
加：应收利息		
<b>合计</b>	<b>15,856,890.61</b>	<b>17,434,137.99</b>

### (十二) 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	377,617,836.60	368,170,065.36
信托保障基金	22,947,000.00	31,937,000.00
预付赔付款	389,573,070.93	389,184,558.02
预付手续费	8,934,794.92	7,248,506.36



项目	期末余额	期初余额
其他	28,497,168.82	28,463,686.00
<b>合计</b>	<b>827,569,871.27</b>	<b>825,003,815.74</b>

(十三) 债权投资

1、债权投资情况

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
企业债	139,190,794.58	78,204,937.02	60,985,857.56	142,190,794.58	78,204,937.02	63,985,857.56
应收贷款	1,901,430,885.24	1,168,157,615.74	733,273,269.50	1,950,549,571.51	1,195,477,300.11	755,072,271.40
<b>合计</b>	<b>2,040,621,679.82</b>	<b>1,246,362,552.76</b>	<b>794,259,127.06</b>	<b>2,092,740,366.09</b>	<b>1,273,682,237.13</b>	<b>819,058,128.96</b>

2、债权投资减值准备

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
期初余额	81,967.66	78,204,937.02	1,195,395,332.45	1,273,682,237.13
期初余额在本期	—	—	—	—
--转入第二阶段				
--转入第三阶段		-78,204,937.02	78,204,937.02	
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提				
本期转回	79,304.98			79,304.98
本期转销				
本期核销				
其他变动			-27,240,379.39	-27,240,379.39
<b>期末余额</b>	<b>2,662.68</b>		<b>1,246,359,890.08</b>	<b>1,246,362,552.76</b>



(十四) 长期股权投资

被投资单位	期初余额	减值准备 期初余额	本期增减变动						减值准备 期末余额	
			追加 投资	减少 投资	权益法下确认的投 资损益	其他综合 收益调整	其他权 益变动	宣告发放现金 股利或利润		计提减 值准备
联营企业										
北京泛海东风置业有限公司 留存物业	1,065,108,400.71				-152,444,161.18					912,664,239.53
亚太寰宇投资有限公司	75,405,258.58				-75,405,258.58					
愿景智能制造投资（天津） 合伙企业（有限合伙）	83,368,680.47				96,744,093.57					180,112,774.04
<b>合计</b>	<b>1,223,882,339.76</b>				<b>-131,105,326.19</b>					<b>1,092,777,013.57</b>

注：对中国民生信托有限公司、泛海酒店投资管理有限公司权益法核算的长期股权投资账面价值为零。



(十五) 存出资本保证金

存放银行	存放形式	存放期限	币种	期末余额	
				原币	本位币
浦发银行北京分行营业部	定期存款	36 个月	人民币		94,000,000.00
浦发银行北京亚运村支行	定期存款	24 个月	人民币		50,000,000.00
中国工商银行济南高新支行	定期存款	36 个月	人民币		300,000,000.00
中国工商银行济南高新支行	定期存款	24 个月	港币	61,552,054.62	55,593,815.73
华夏银行南宁分行营业部	定期存款	36 个月	人民币		160,000,000.00
广发银行北京魏公村支行	定期存款	36 个月	人民币		35,000,000.00
广发银行北京魏公村支行	定期存款	24 个月	美元	3,843,312.62	27,013,875.74
广发银行北京月坛支行	定期存款	12 个月	美元	10,605,000.00	74,540,424.00
广发银行北京月坛支行	定期存款	12 个月	港币	11,620,590.00	10,495,716.89
招商银行青岛崂山支行	定期存款	24 个月	人民币		64,000,000.00
加：应收利息					40,638,327.15
<b>合计</b>				—	<b>911,282,159.51</b>

(续)

存放银行	存放形式	存放期限	币种	期初余额	
				原币	本位币
浦发银行北京分行营业部	定期存款	36 个月	人民币		229,000,000.00
浦发银行北京世纪城支行	定期存款	36 个月	人民币		50,000,000.00
中国工商银行济南高新支行	定期存款	24 个月	港币	55,054,805.76	50,980,750.13
中国工商银行济南高新支行	定期存款	36 个月	人民币		300,000,000.00



存放银行	存放形式	存放期限	币种	期初余额	
				原币	本位币
华夏银行南宁分行营业部	定期存款	36 个月	人民币		60,000,000.00
厦门国际银行北京分行	定期存款	12 个月	美元	10,000,000.00	71,884,000.00
厦门国际银行北京分行	定期存款	36 个月	人民币		40,000,000.00
广发银行北京魏公村支行	定期存款	12 个月	港币	11,100,000.00	10,278,600.00
广发银行北京魏公村支行	定期存款	24 个月	美元	3,843,312.62	27,627,268.44
广发银行北京魏公村支行	定期存款	36 个月	人民币		35,000,000.00
招商银行青岛崂山支行	定期存款	24 个月	人民币		64,000,000.00
加：应收利息					53,801,948.24
<b>合计</b>					<b>992,572,566.81</b>

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。

#### (十六) 其他权益工具投资

##### 1、其他权益工具投资情况

项目	期末余额	期初余额
未上市股权	6,300,000.00	6,300,000.00
<b>合计</b>	<b>6,300,000.00</b>	<b>6,300,000.00</b>

##### 2、非交易性权益工具投资的情况

项目	本期确认的股利收入	累计利得	累计损失	其他综合收益转入留存收益的金额	指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的原因	其他综合收益转入留存收益的原因
未上市股权			205,485,395.73		非交易目的持有	
<b>合计</b>			<b>205,485,395.73</b>		—	—

#### (十七) 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	4,625,086,921.65	4,625,086,921.65
二、本期变动	-459,435,087.06	-459,435,087.06
加：存货\固定资产转入		
其他增加		
减：处置	23,822,132.24	23,822,132.24
其他转出	8,695,573.63	8,695,573.63
加：公允价值变动	-426,917,381.19	-426,917,381.19
其中：其他综合收益	-15,711,164.17	-15,711,164.17
其中：公允价值变动损益	-411,206,217.02	-411,206,217.02
三、期末余额	4,165,651,834.59	4,165,651,834.59

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	16,603.23	1,553,299,200.00	1,512,663,200.00
		泛海城市广场二期购物中心	2.83	9,589,093.39	630,637,100.00	717,986,591.42
		泛海生活广场	1.44	3,618,503.79	299,973,600.00	310,887,185.20
商业	深圳	深圳泛海影城	0.63		116,264,827.00	116,264,827.00
		泛海城市广场商业	1.97	10,284,843.36	520,812,073.00	520,816,708.00
		荟芳园裙楼	0.09	189,539.05	13,780,736.71	13,780,736.71
写字楼	武汉	泛海城市广场一期办公楼(非自用部分)	2.39	12,145,051.30	203,304,400.00	390,570,400.00
	深圳	泛海城市广场写字楼	0.11	397,907.32	22,126,971.00	32,682,959.00
酒店	武汉	费尔蒙酒店	5.09	7,342,857.14	712,990,300.00	850,706,950.00
其他	武汉	樱海园一期幼儿园	0.24	353,046.44	12,686,900.00	36,923,900.00
	青岛	泛海名人广场地下一层及地上五	0.2		20,367,000.00	35,287,205.00



业态	地区	项目	可租赁面积 (万平方米)	本期租金收入 (元)	期末公允价值 (元)	期初公允价值 (元)
		层				
	深圳	拉菲二期文化室	0.2	1,016,381.79	41,970,533.00	41,986,762.00
	深圳	其他零星物业	0.1	440,136.19	17,438,193.88	44,529,497.32
		合计	21.26	45,393,963.00	4,165,651,834.59	4,625,086,921.65

### 3、未办妥产权证书的投资性房地产情况

项目	期末账面价值	未办妥产权证书原因
城广二期购物中心	630,637,100.00	正在办理
泛海生活广场	299,973,600.00	正在办理
樱海园一期幼儿园	12,686,900.00	正在办理
合计	943,297,600.00	

### 4、其他说明

期末用于抵押或被查封的投资性房地产账面价值为 4,123,681,301.59 元。

## (十八) 固定资产

### 1、固定资产及固定资产清理

项目	期末余额	期初余额
固定资产	360,676,150.25	569,585,807.58
合计	360,676,150.25	569,585,807.58

### 2、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	585,589,129.33	23,938,931.64	54,080,853.17	275,204,451.37	938,813,365.51
2.本期增加金额	450,266.23	23,327.66	12,033,996.66	24,478,373.52	36,985,964.07
(1) 购置		23,327.66	12,033,996.66	24,478,373.52	36,535,697.84
(2) 其他	450,266.23				450,266.23
3.本期减少	202,018,524.25	9,642.27	12,670,000.46	16,095,407.32	230,793,574.30



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
少金额					
(1) 处置或报废	202,018,524.25	9,642.27	12,670,000.46	16,095,407.32	230,793,574.30
(2) 其他					
4.期末余额	384,020,871.31	23,952,617.03	53,444,849.37	283,587,417.57	745,005,755.28
二、累计折旧					
1.期初余额	98,699,379.62	17,119,811.26	46,813,570.42	206,594,796.63	369,227,557.93
2.本期增加金额	12,968,876.86	2,015,170.16	11,287,203.43	27,738,898.67	54,010,149.12
(1) 计提	12,968,876.86	2,015,170.16	11,287,203.43	27,738,898.67	54,010,149.12
(2) 其他					
3.本期减少金额	13,594,163.22	9,160.14	11,264,931.98	14,039,846.68	38,908,102.02
(1) 处置或报废	13,594,163.22	9,160.14	11,264,931.98	14,039,846.68	38,908,102.02
(2) 其他					
4.期末余额	98,074,093.26	19,125,821.28	46,835,841.87	220,293,848.62	384,329,605.03
三、账面价值					
1.期末账面价值	285,946,778.05	4,826,795.75	6,609,007.50	63,293,568.95	360,676,150.25
2.期初账面价值	486,889,749.71	6,819,120.38	7,267,282.75	68,609,654.74	569,585,807.58

3、通过经营租赁租出的固定资产情况

项目	期末账面价值
房屋及建筑物	8,170,192.59
合计	8,170,192.59

4、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	70,150,170.44	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



项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
		证

5、其他说明

期末用于抵押或被查封的固定资产账面价值为 274,780,783.45 元。

(十九) 使用权资产

项目	房屋及建筑物	运输设备	合计
一、账面原值			
1.期初余额	604,219,374.51	2,654,867.26	606,874,241.77
2.本期增加金额	44,843,793.64		44,843,793.64
(1) 新增租赁	44,843,793.64		44,843,793.64
3.本期减少金额	481,426,955.36		481,426,955.36
(1) 减少	481,426,955.36		481,426,955.36
4.期末余额	167,636,212.79	2,654,867.26	170,291,080.05
二、累计折旧			
1.期初余额	526,445,346.41	955,350.00	527,400,696.41
2.本期增加金额	49,753,752.58	229,284.00	49,983,036.58
(1) 计提	49,753,752.58	229,284.00	49,983,036.58
3.本期减少金额	477,843,274.83		477,843,274.83
(1) 减少	477,843,274.83		477,843,274.83
4.期末余额	98,355,824.16	1,184,634.00	99,540,458.16
三、减值准备			
1.期初余额			
2.本期增加金额			
3.本期减少金额			
4.期末余额			
四、账面价值			
1.期末账面价值	69,280,388.63	1,470,233.26	70,750,621.89
2.期初账面价值	77,774,028.10	1,699,517.26	79,473,545.36

(二十) 无形资产

1、无形资产情况

项目	软件	商标权	合计
一、账面原值			



项目	软件	商标权	合计
1.期初余额	460,789,502.75	217,981.13	461,007,483.88
2.本期增加金额	38,779,727.25		38,779,727.25
(1) 购置	38,779,727.25		38,779,727.25
(2) 其他			
3.本期减少金额	21,238.95		21,238.95
(1) 处置	21,238.95		21,238.95
(2) 其他			
4.期末余额	499,547,991.05	217,981.13	499,765,972.18
二、累计摊销			
1.期初余额	202,739,790.01	208,358.47	202,948,148.48
2.本期增加金额	43,371,405.84	1,698.11	43,373,103.95
(1) 计提	43,371,405.84	1,698.11	43,373,103.95
(2) 其他			
3.本期减少金额	12,367.21		12,367.21
(1) 处置	12,367.21		12,367.21
(2) 其他			
4.期末余额	246,098,828.64	210,056.58	246,308,885.22
三、账面价值			
1.期末账面价值	253,449,162.41	7,924.55	253,457,086.96
2.期初账面价值	258,049,712.74	9,622.66	258,059,335.40

(二十一) 商誉

1、商誉变动情况

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 的	外币折 算	处置	其他	
收购亚太财险股 权*1	1,190,690,401.69					1,190,690,401.69
受让信华公司 35%股权*2	83,179,500.00					83,179,500.00
收购深圳公司股 权*3	7,068,470.65					7,068,470.65
收购金多宝公司	220,913.21					220,913.21



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 的	外币折 算	处置	其他	
股权*4						
合计	1,281,159,285.55					1,281,159,285.55

\*1 系本公司子公司武汉中央商务区股份有限公司（以下简称“武汉公司”）收购亚太财险股权，投资成本与该公司交易日可辨认净资产份额之间的差额以商誉列示。

\*2 系本公司 2006 年度受让北京泛海信华置业有限公司（以下简称“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。

\*3 系本公司 2007 年收购深圳市泛海置业有限公司（以下简称“深圳公司”）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。

\*4 系本公司全资子公司泛海股权投资管理有限公司（以下简称“股权公司”）收购北京金多宝建筑工程有限公司（以下简称“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。

## 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	其他	
收购亚太财险股权	389,585,620.37	223,899,848.69				613,485,469.06
收购深圳公司股权		7,068,470.65				7,068,470.65
受让信华公司 35%股权	83,179,500.00					83,179,500.00
收购金多宝公司股权	220,913.21					220,913.21
合计	472,986,033.58	230,968,319.34				703,954,352.92

### 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。



### 3、商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

形成商誉的事项	资产组或资产组组合的构成	资产组或资产组组合的确定方法	资产组或资产组组合的账面金额	分摊商誉原值
收购亚太财险股权*1	亚太财险业务资产组	能够独立产生现金流量	740,084,569.66	1,190,690,401.69

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

### 4、商誉减值测试相关信息：

本公司收购亚太财险股权的投资成本与该公司交易日可辨认净资产份额之间的差额形成的商誉分配至亚太财险业务资产组。资产组可收回金额经第三方评估机构评估，按照预计未来现金流量的现值确定。未来现金流量基于公司批准的 2026 年至 2030 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计营业收入增长率 2026-2030 年为 2.20%到 14.21%，预测期以后的现金流量所采用的永续年增长率为零，利润率为 1.05%到 1.71%以及折现率为 7.47%。增长率确定基础是在历史经营成果的平均增长率及对市场发展的预期基础上制定，所采用的折现率是反映本行业特定风险的税前权益资本成本。基于上述对可收回金额的预计，计提资产组相关商誉减值损失。

### (二十二) 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	3,633,316.26	2,754,953.66	3,856,296.98		2,531,972.94
系统技术服务费	1,321,456.40	298,180.00	438,912.99		1,180,723.41
装修费	3,368,434.00	11,328,771.09	12,455,471.32		2,241,733.77
其他	6,654,199.98	91,521.57	1,296,834.57	336,964.91	5,111,922.07
<b>合计</b>	<b>14,977,406.64</b>	<b>14,473,426.32</b>	<b>18,047,515.86</b>	<b>336,964.91</b>	<b>11,066,352.19</b>

### (二十三) 递延所得税资产和递延所得税负债

#### 1、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	1,536,237,300.80	384,059,325.20	628,524,248.00	157,131,062.00
可弥补亏损	63,447,077.36	15,861,769.34	182,963,800.64	45,740,950.16



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
未实现利润	617,958,303.64	154,489,575.91	621,822,958.36	155,455,739.59
土地增值税暂时性差异	4,239,559,882.48	1,059,889,970.62	4,211,958,103.36	1,052,989,525.84
其他	72,869,249.76	18,217,312.44	82,690,030.76	20,672,507.69
<b>合计</b>	<b>6,530,071,814.04</b>	<b>1,632,517,953.51</b>	<b>5,727,959,141.12</b>	<b>1,431,989,785.28</b>

## 2、递延所得税负债

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
投资性房地产公允价值变动	955,541,871.60	238,885,467.90	1,382,459,252.68	345,614,813.17
其他	70,750,621.92	17,687,655.48	393,293,395.60	98,323,348.90
<b>合计</b>	<b>1,026,292,493.52</b>	<b>256,573,123.38</b>	<b>1,775,752,648.28</b>	<b>443,938,162.07</b>

## (二十四) 其他非流动资产

项目	期末余额	期初余额
预缴税款	83,405,909.60	83,769,346.87
<b>合计</b>	<b>83,405,909.60</b>	<b>83,769,346.87</b>

## (二十五) 短期借款

### 1、短期借款分类

项目	期末余额	期初余额
抵押和保证借款*1	3,593,368,085.44	3,663,837,019.94
抵押借款*2	241,312,435.37	251,866,428.45
保证借款*3	239,553,171.28	160,547,206.13
信用借款	694,791,278.72	639,874,062.47
加：应付利息		
<b>合计</b>	<b>4,769,024,970.81</b>	<b>4,716,124,716.99</b>

#### \*1 抵质押和保证借款

以上抵质押和保证借款主要由存货、投资性房地产为抵押、股权为质押，中国泛海及实际控制人、本公司及子公司提供连带责任担保。



\*2 抵押借款

以上抵押借款主要由股权、投资性房地产作为抵押。

\*3 保证借款

以上保证借款主要由本公司提供担保。

2、已逾期未偿还的短期借款情况

本期末已逾期未偿还的短期借款总额为 4,769,024,970.81 元，其中重要的已逾期未偿还的短期借款情况如下：

借款单位	期末余额	借款利率	逾期时间	逾期利率
渤海银行股份有限公司天津自贸区分行	1,713,368,085.44	6.935%	2023-11-14	10.4025%
民生银行北京分行	1,780,000,000.00	8.95%	2024-8-11	13.425%
<b>合计</b>	<b>3,493,368,085.44</b>	--	--	--

(二十六) 交易性金融负债

项目	期末余额	期初余额
指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	484,403.50	19,020,140.84
其中：结构化主体中其他投资者享有份额	484,403.50	492,777.02
借款担保预计需承担的金额		18,527,363.82
<b>合计</b>	<b>484,403.50</b>	<b>19,020,140.84</b>

(二十七) 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	901,876,007.64	940,671,391.14
预提工程款	767,790,198.19	1,124,587,470.29
物业类费用	77,558,987.98	80,186,716.54
物资采购款	129,416,703.91	126,494,131.73
其他	565,838,316.91	560,506,357.87
<b>合计</b>	<b>2,442,480,214.63</b>	<b>2,832,446,067.57</b>

2、账龄超过一年的大额应付账款：



项目	期末余额	未偿还或结转的原因
应付租金	539,112,498.97	尚未结算
应付工程款 1	200,845,194.15	工程尚未结算
应付工程款 2	161,531,433.57	工程尚未结算
应付工程款 3	137,127,368.06	工程尚未结算
<b>合计</b>	<b>1,038,616,494.75</b>	--

(二十八) 预收款项

项目	期末余额	期初余额
预收房屋租赁款	28,830,482.56	25,172,863.46
<b>合计</b>	<b>28,830,482.56</b>	<b>25,172,863.46</b>

(二十九) 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	192,614,931.95	235,957,423.82
预收材料及设备款	11,934,440.96	11,934,440.96
预收物业类款项	47,527,806.28	49,923,389.29
预收其他款项	8,414,592.34	7,904,519.45
<b>合计</b>	<b>260,491,771.53</b>	<b>305,719,773.52</b>

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	3,109,328.93	7,861,286.89	已竣工	99.19%
武汉中央商务区泛海国际居住区-v46	901,759.52	36,476,504.86	已竣工	49.07%
武汉中央商务区泛海国际居住区-松海园	152,129,400.62	152,129,400.62	已竣工	100.00%
武汉中央商务区泛海时代中心（4号楼）	28,571,428.57	28,571,428.57	已竣工	100.00%
武汉中心泛海国际居住区-碧海园	133,519.05	133,519.05	已竣工	100.00%



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 SOHO 城项目	2,519,212.95	2,519,212.95	已竣工	98.28%
北京泛海国际居住区二期（四号地住宅项目）	1,534,745.71	1,534,745.71	已竣工	100.00%
北京泛海国际居住区一期	580,000.00	580,000.00	已竣工	100.00%
武汉中央商务区泛海国际居住区-桂海园	173,250.48	173,250.48	已竣工	100.00%
武汉中心泛海国际居住区-兰海园	200,000.00	200,000.00	已竣工	100.00%
武汉中央商务区泛海国际居住区-樱海园二期	253,006.67	3,268,795.24	已竣工	99.83%
武汉中央商务区泛海国际居住区-樱海园一期	100,000.00	100,000.00	已竣工	100.00%
泛海城市广场泛海国际居住区-悦海园	59,523.81	59,523.81	已竣工	100.00%
泛海城市广场泛海国际居住区-竹海园	73,413.00	73,413.00	已竣工	100.00%
沈阳泛海国际居住区（一期、二期）	1,110,000.00	1,110,000.00	已竣工	9.97%
武汉中央商务区泛海国际居住区桂府	1,023,485.50	1,023,485.50	已竣工	97.38%
香海园车位款	142,857.14	142,857.14	已竣工	65.23%
<b>合计</b>	<b>192,614,931.95</b>	<b>235,957,423.82</b>		

### 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	152,076,593.00	尚交付
<b>合计</b>	<b>152,076,593.00</b>	--



(三十) 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	202,644,485.49	801,532,495.02	748,618,864.16	255,558,116.35
二、离职后福利- 设定提存计划	285,129.68	71,167,521.80	71,328,721.12	123,930.36
三、辞退福利	640,855.87	14,583,604.43	6,747,643.87	8,476,816.43
四、其他职工福利	713.12	522,820.46	522,820.46	713.12
<b>合计</b>	<b>203,571,184.16</b>	<b>887,806,441.71</b>	<b>827,218,049.61</b>	<b>264,159,576.26</b>

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	149,500,217.34	693,561,971.13	644,758,730.26	198,303,458.21
2、职工福利费	48,707.92	16,211,789.00	16,209,389.00	51,107.92
3、社会保险费	7,795,578.13	41,208,666.61	40,845,976.35	8,158,268.39
其中：医疗保险费	6,793,059.51	39,293,581.89	38,978,115.17	7,108,526.23
工伤保险费	439,460.60	1,277,460.71	1,259,043.15	457,878.16
生育保险费	563,058.02	637,624.01	608,818.03	591,864.00
4、住房公积金	3,295,512.08	40,432,283.35	39,175,572.46	4,552,222.97
5、工会经费和职 工教育经费	42,004,470.02	8,031,562.67	5,542,973.83	44,493,058.86
6、短期带薪缺勤				
7、短期利润分享 计划				
8、其他短期薪酬		2,086,222.26	2,086,222.26	
<b>合计</b>	<b>202,644,485.49</b>	<b>801,532,495.02</b>	<b>748,618,864.16</b>	<b>255,558,116.35</b>

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	275,045.36	68,546,071.04	68,701,019.72	120,096.68
2、失业保险费	10,084.32	2,621,450.76	2,627,701.40	3,833.68
<b>合计</b>	<b>285,129.68</b>	<b>71,167,521.80</b>	<b>71,328,721.12</b>	<b>123,930.36</b>

(三十一) 应交税费



税费项目	期末余额	期初余额
增值税	164,756,393.11	161,489,760.50
企业所得税	834,490,197.56	756,211,424.16
土地增值税	4,240,356,531.01	4,212,638,361.76
个人所得税	5,621,916.08	5,953,556.06
土地使用税	38,842,506.11	29,843,649.79
城建税	15,082,753.39	15,179,766.18
教育费附加	7,634,256.21	7,722,822.52
地方教育费附加	2,549,650.10	2,623,116.15
房产税	22,012,582.62	16,875,853.80
车船使用税	58,721,849.75	47,952,061.18
其他	16,937,947.49	15,658,188.35
<b>合计</b>	<b>5,407,006,583.43</b>	<b>5,272,148,560.45</b>

(三十二) 其他应付款

项目	期末余额	期初余额
应付利息	18,283,299,689.68	13,730,339,508.83
应付股利	171,000,000.00	171,000,000.00
其他应付款	33,533,723,426.00	28,952,623,150.15
<b>合计</b>	<b>51,988,023,115.68</b>	<b>42,853,962,658.98</b>

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	11,990,694,258.80	8,773,351,436.95
分期付息到期还本的长期应付款利息	433,691,050.79	396,685,550.78
到期还本付息的应付债券利息	3,388,562,521.18	2,755,575,121.65
短期借款应付利息	2,412,361,851.15	1,756,595,474.21
应付款项利息	57,990,007.76	48,131,925.24
<b>合计</b>	<b>18,283,299,689.68</b>	<b>13,730,339,508.83</b>

重要的的已逾期未支付的利息情况：

借款单位	逾期金额	逾期原因
银行类一	8,581,176,742.76	欠付利息



借款单位	逾期金额	逾期原因
非银行类机构一	944,027,708.06	欠付利息
票据一	927,386,152.88	欠付利息
信托公司一	790,670,059.03	欠付利息
非银行类机构二	782,018,869.77	欠付利息
票据二	773,898,905.94	欠付利息
票据三	697,535,031.31	欠付利息
<b>合计</b>	<b>13,496,713,469.75</b>	--

## 2、应付股利

项目	期末余额	期初余额
普通股股利	171,000,000.00	171,000,000.00
<b>合计</b>	<b>171,000,000.00</b>	<b>171,000,000.00</b>

## 3、其他应付款项

### (1) 按款项性质列示

项目	期末余额	期初余额
往来款	4,179,717,983.53	4,279,602,443.25
押金、保证金	264,572,584.17	284,989,809.22
意向款及回购款	6,612,967,691.77	6,555,647,338.48
其他应付费用	2,537,598,777.38	1,840,192,700.63
土地返还款	4,522,066,637.41	4,522,066,637.41
应付违约金	15,416,799,751.74	11,470,124,221.16
<b>合计</b>	<b>33,533,723,426.00</b>	<b>28,952,623,150.15</b>

### (2) 账龄超过一年的重要其他应付款项

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
土地返还款	4,522,066,637.41	尚未结算
购房款意向款	2,176,973,514.90	尚未结算
<b>合计</b>	<b>6,699,040,152.31</b>	



(三十三) 保险合同准备金

1、保险合同准备金

项目	期初余额	本期增加	本期减少			期末金额
			赔付款项	提前解除	其他	
<b>再保前：</b>						
未到期责任准备金	4,007,792,522.75	5,298,728,895.47	3,534,605,719.45		1,996,952,456.51	3,774,963,242.26
未决赔款准备金	2,082,511,481.92	1,980,620,634.20			1,996,952,456.51	2,066,179,659.61
<b>分保准备金资产：</b>						
未到期责任准备金	1,925,281,040.83	3,318,108,261.27	3,534,605,719.45			1,708,783,582.65
	202,029,880.74	98,341,556.67	105,971,163.87		54,412,517.66	139,987,755.88
	78,921,101.62	26,997,034.67			54,412,517.66	51,505,618.63
未决赔款准备金	123,108,779.12	71,344,522.00	105,971,163.87			88,482,137.25
<b>再保后：</b>						
未到期责任准备金	3,805,762,642.01	5,200,387,338.80	3,428,634,555.58		1,942,539,938.85	3,634,975,486.38
未决赔款准备金	2,003,590,380.30	1,953,623,599.53			1,942,539,938.85	2,014,674,040.98
未决赔款准备金	1,802,172,261.71	3,246,763,739.27	3,428,634,555.58			1,620,301,445.40

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 年以内 (含 1 年)	1 年以上	合计	1 年以内 (含 1 年)	1 年以上	合计
未到期责任准备金	1,950,192,343.36	115,987,316.25	2,066,179,659.61	1,942,475,721.17	140,035,760.75	2,082,511,481.92
原保险合同	1,948,516,285.51	110,031,613.62	2,058,547,899.13	1,939,340,735.00	130,753,601.81	2,070,094,336.81
再保险合同	1,676,057.85	5,955,702.63	7,631,760.48	3,134,986.17	9,282,158.94	12,417,145.11



项目	期末金额			期初余额		
	1 年以内 (含 1 年)	1 年以上	合计	1 年以内 (含 1 年)	1 年以上	合计
未决赔款准备金	1,313,317,111.01	395,466,471.64	1,708,783,582.65	1,585,947,873.30	339,333,167.53	1,925,281,040.83
原保险合同	1,217,325,982.43	366,561,592.07	1,583,887,574.50	1,452,194,095.91	310,714,892.17	1,762,908,988.08
再保险合同	95,991,128.58	28,904,879.57	124,896,008.15	133,753,777.39	28,618,275.36	162,372,052.75
<b>合计</b>	<b>3,263,509,454.37</b>	<b>511,453,787.89</b>	<b>3,774,963,242.26</b>	<b>3,528,423,594.47</b>	<b>479,368,928.28</b>	<b>4,007,792,522.75</b>



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	1,226,683,297.98	1,269,798,331.01
已发生未报案未决赔款准备金	415,222,004.16	572,630,545.73
理赔费用准备金	66,878,280.51	82,852,164.09
<b>合计</b>	<b>1,708,783,582.65</b>	<b>1,925,281,040.83</b>

2、其他保费准备金

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
养殖业保险	1,213,476.81		1,372.22	1,212,104.59
种植业保险	5,032,865.78	81,850.14		5,114,715.92
地震巨灾保险	376,497.53	2,699.00		379,196.53
其他	243.39			243.39
<b>合计</b>	<b>6,623,083.51</b>	<b>84,549.14</b>	<b>1,372.22</b>	<b>6,706,260.43</b>

(三十四) 一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	22,905,759,649.38	22,910,218,828.97
一年内到期的应付债券	7,637,722,255.96	7,715,814,273.44
一年内到期的长期应付款	1,738,132,684.13	1,738,132,684.13
一年内到期的租赁负债	31,861,136.01	48,449,605.52
加：应付利息	78,799,100.00	158,014,497.82
<b>合计</b>	<b>32,392,274,825.48</b>	<b>32,570,629,889.88</b>

\*截止 2025 年 12 月 31 日，本公司一年内到期的非流动负债中，存在已到期未偿还的各类借款本金 32,281,614,589.47 元。

1、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	20,744,818,296.05	20,342,558,981.17
抵押借款*2	2,160,941,353.33	2,567,659,847.80
<b>合计</b>	<b>22,905,759,649.38</b>	<b>22,910,218,828.97</b>

\*1 以上保证和抵押借款主要由存货、股权、固定资产、投资性房地产作为抵押，中国泛海及实际控制人、本公司及子公司提供连带责任担保。

\*2 以上抵押借款主要由存货、长期股权投资作为抵押。



其他说明：一年内到期的长期借款利率区间为 3.5%至 15.4%

(三十五) 其他流动负债

项目	期末余额	期初余额
存入保证金	10,715,681.93	10,550,509.31
预提费用	60,790,779.41	60,120,481.94
交强险救助基金	15,492,401.18	18,275,207.59
应付保险保障基金	10,284,600.98	9,293,393.12
应付共保账款	29,640,622.76	22,467,177.65
保理风险准备金	389,144.52	389,144.52
待转销项税	2,579,488.48	3,965,733.42
短期应付债券	723,995,754.66	740,381,053.80
其他	5,961,841.13	1,881,253.06
<b>合计</b>	<b>859,850,315.05</b>	<b>867,323,954.41</b>

1、短期应付债券的增减变动：

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	本期转入
Oceanus VI+ USD91M	645,637,204.24	2021-04	1 年	645,637,204.24	654,123,066.96		
USD12M note	85,138,971.99	2021-06	1 年	85,138,971.99	86,257,986.84		
合计	--	--	--	730,776,176.23	740,381,053.80		

接上表

债券名称	汇兑差	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
Oceanus VI+ USD91M	-14,476,332.25			639,646,734.71
USD12M note	-1,908,966.89			84,349,019.95
合计	-16,385,299.14			723,995,754.66

注：上述短期应付债券已逾期。

(三十六) 租赁负债

项目	期末余额	期初余额
租赁付款额	75,159,923.96	85,023,720.01
减：未确认融资费用	3,859,764.33	3,902,779.43
减：一年内到期的租赁负债	31,861,136.01	48,449,605.52
<b>合计</b>	<b>39,439,023.62</b>	<b>32,671,335.06</b>

(三十七) 预计负债



项目	期末余额	期初余额	形成原因
未决诉讼	17,538,486.75	17,901,938.80	
<b>合计</b>	<b>17,538,486.75</b>	<b>17,901,938.80</b>	

(三十八) 股本

项目	期初余额	本期变动增 (+) 减 (-)					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总额	5,196,200,656.00						5,196,200,656.00

(三十九) 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)	7,658,526,457.85	49,907,647.24		7,708,434,105.09
其他资本公积	92,572,066.85			92,572,066.85
<b>合计</b>	<b>7,751,098,524.70</b>	<b>49,907,647.24</b>		<b>7,801,006,171.94</b>

(四十) 库存股

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
库存股	1,143,840.18			1,143,840.18
<b>合计</b>	<b>1,143,840.18</b>			<b>1,143,840.18</b>



(四十一) 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	
一、不能重分类进损益的其他综合收益	-352,129,086.25						-352,129,086.25
其中：其他权益工具投资公允价值变动	-352,129,086.25						-352,129,086.25
二、将重分类进损益的其他综合收益	-23,836,397.29	260,417,168.95	15,711,164.17		-3,927,791.04	252,304,994.88	228,468,597.59
其中：权益法下可转损益的其他综合收益	50,499,512.48						50,499,512.48
外币财务报表折算差额	-269,114,533.25	260,417,168.95				264,088,368.01	-5,026,165.24
投资性房地产公允价值变动损益	194,778,623.48		15,711,164.17		-3,927,791.04	-11,783,373.13	182,995,250.35
<b>其他综合收益合计</b>	<b>-375,965,483.54</b>	<b>260,417,168.95</b>	<b>15,711,164.17</b>		<b>-3,927,791.04</b>	<b>252,304,994.88</b>	<b>-123,660,488.66</b>



(四十二) 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
<b>合计</b>	<b>1,261,291,719.79</b>			<b>1,261,291,719.79</b>

(四十三) 未分配利润

项目	本期金额	上期金额
调整前上期末未分配利润	-57,015,236,975.92	-38,151,779,972.00
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后期初未分配利润	-57,015,236,975.92	-38,151,779,972.00
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-18,338,503,642.06	-19,336,824,956.84
减：提取法定盈余公积		
提取一般风险准备		-385,892,052.92
应付普通股股利		
加：其他		87,475,900.00
<b>期末未分配利润</b>	<b>-75,353,740,617.98</b>	<b>-57,015,236,975.92</b>

(四十四) 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	135,658,025.00	100,744,570.77	325,611,894.46	75,050,342.96
物业出租	88,191,062.40	22,710,453.51	109,750,254.17	87,581,219.04
物业管理	225,853,781.65	181,247,348.92	240,943,485.58	190,725,942.69
其他	16,399,310.52	10,674,183.30	60,233,713.65	67,933,303.49
小计	466,102,179.57	315,376,556.50	736,539,347.86	421,290,808.18
2、金融业务				
利息净收入	2,295,991.15		8,381,143.22	
非保险业务手续费及佣金净收入			28,681,196.97	



项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
已赚保费	5,130,357,268.48		5,089,037,392.96	
金融业务投资 收益	75,666,606.06		76,391,172.34	
金融业务公允 价值变动损益	4,010,453.30		103,697,776.35	
金融业务汇兑 收益	-9,468,339.95		7,022,660.54	
小计	5,202,861,979.04		5,313,211,342.38	
3、其他业务				
影院业务	7,329,517.04	6,265,240.23	7,120,902.25	8,077,301.33
其他	11,605,578.30	3,108,696.95	11,041,914.48	15,655,321.59
小计	18,935,095.34	9,373,937.18	18,162,816.73	23,732,622.92
<b>合计</b>	<b>5,687,899,253.95</b>	<b>324,750,493.68</b>	<b>6,067,913,506.97</b>	<b>445,023,431.10</b>

与分摊至剩余履约义务的交易价格相关的信息：

于 2025 年 12 月 31 日，公司分摊至尚未履行(或部分未履行)履约义务的交易价格预计为人民币 1.82 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、报告期内房地产销售收入金额前五名项目情况

序号	项目名称	本期收入金额
1	武汉泛海城市广场二期	43,218,547.23
2	武汉中央商务区桂海园	28,780,289.15
3	沈阳泛海国际居住区	21,122,092.39
4	深圳拉菲一期净菜市场	12,383,769.52
5	深圳泛海城市广场	7,215,972.38

## 3、手续费及佣金净收入按交易类别列示

项目	本期发生额	上期发生额
手续费及佣金收入		28,695,392.60
其中：信托业务		28,695,392.60
手续费及佣金支出		14,195.63
信托业务		14,195.63



项目	本期发生额	上期发生额
手续费及佣金净收入		28,681,196.97

4、金融业务投资收益分类列示

项目	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产	34,466,513.63	25,654,151.83
其他	41,200,092.43	50,737,020.51
合计	75,666,606.06	76,391,172.34

5、金融业务公允价值变动损益

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产	4,010,453.30	103,697,776.35
合计	4,010,453.30	103,697,776.35

6、已赚保费

项目	本期发生额	上期发生额
保险业务收入	5,271,509,278.95	5,519,925,080.53
其中：分保费收入	96,905,058.58	105,135,596.26
减：分出保费	130,068,349.79	210,074,684.99
提取未到期责任准备金	11,083,660.68	220,813,002.58
合计	5,130,357,268.48	5,089,037,392.96

其中，保险业务收入按保险合同划分的明细如下：

项目	本期发生额	上期发生额
原保险合同	5,174,604,220.37	5,414,789,484.27
再保险合同	96,905,058.58	105,135,596.26
合计	5,271,509,278.95	5,519,925,080.53

其中，保险业务收入按险种划分的明细如下：

项目	本期发生额	上期发生额
商业车辆保险	1,724,658,556.18	1,724,477,680.33
交强险	2,149,326,121.15	1,951,895,472.68
企业财产险	163,069,254.05	183,679,759.08
意外伤害险	364,245,607.95	416,722,481.86
责任险	525,793,330.93	613,996,104.83
健康险	214,970,213.57	454,786,845.26



项目	本期发生额	上期发生额
工程险	23,194,971.62	62,495,976.05
特殊风险保险	490,242.61	789,353.85
货运险	7,564,425.13	14,960,069.57
保证保险	18,125,306.07	29,107,765.65
船舶险	7,531,093.98	7,102,576.95
家庭财产险	68,836,615.07	54,275,373.93
种植险	3,901,842.72	3,599,340.20
养殖险	-202,384.55	2,021,167.77
其它保险	4,082.47	15,112.52
<b>合计</b>	<b>5,271,509,278.95</b>	<b>5,519,925,080.53</b>

#### 7、提取未到期责任准备金

项目	本期发生额	上期发生额
原保险合同	13,470,689.84	223,303,425.93
再保险合同	-2,387,029.16	-2,490,423.35
<b>合计</b>	<b>11,083,660.68</b>	<b>220,813,002.58</b>

#### (四十五) 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	3,534,605,719.45	3,385,427,253.79
减：摊回保险合同赔付支出	105,971,163.87	121,995,867.93
<b>合计</b>	<b>3,428,634,555.58</b>	<b>3,263,431,385.86</b>

##### 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	3,482,783,655.87	3,309,225,887.23
再保险合同	51,822,063.58	76,201,366.56
<b>合计</b>	<b>3,534,605,719.45</b>	<b>3,385,427,253.79</b>

##### 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
RGA Reinsurance Company ShangHai	28,375,897.51	12,353,754.69	12,595,835.67



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
中国财产再保险有限责任公司	18,499,259.32	15,000,120.23	5,427,146.72
人保再保险股份有限公司	5,398,053.71	3,515,504.33	1,490,407.63
PEAK REINSURANCE COMPANY LIMITED	5,383,169.56	6,188,349.46	1,456,686.83
R+V Versicherung AG, Wiesbaden	5,320,365.84	2,607,923.23	1,102,016.91
其它	67,091,603.85	66,305,511.93	16,820,196.00
<b>合计</b>	<b>130,068,349.79</b>	<b>105,971,163.87</b>	<b>38,892,289.76</b>

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
法国再保险公司新加坡分公司	66,029,368.14	54,299,798.46	12,920,810.75
中国财产再保险有限责任公司	21,534,929.64	12,918,115.63	6,670,455.24
RGA Reinsurance Company Shanghai	16,440,380.71	1,735,940.14	3,634,171.58
Peak Reinsurance Company Limited	10,131,297.24	5,555,022.55	2,666,234.93
Munich Reinsurance Company Beijing Branch	13,085,014.42	5,991,754.96	4,847,485.23
其他	82,853,694.84	41,495,236.19	21,540,225.60
<b>合计</b>	<b>210,074,684.99</b>	<b>121,995,867.93</b>	<b>52,279,383.33</b>

(四十六) 提取责任准备金净额

1、提取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	-216,497,458.18	261,526,109.12
减：摊回保险责任准备金	-34,626,641.81	41,922,045.69
提取保费准备金	83,176.92	207,831.38
<b>合计</b>	<b>-181,787,639.45</b>	<b>219,811,894.81</b>

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
原保险合同	-179,021,413.58	208,865,249.38
再保险合同	-37,476,044.60	52,660,859.74
<b>合计</b>	<b>-216,497,458.18</b>	<b>261,526,109.12</b>

3、按保险内容划分的明细如下：

项目	本期发生额	上期发生额
已发生已报案未决赔款准备金	-43,115,033.03	96,462,141.88
已发生未报案未决赔款准备金	-157,408,541.57	149,533,352.29
理赔费用准备金	-15,973,883.58	15,530,614.95
<b>合计</b>	<b>-216,497,458.18</b>	<b>261,526,109.12</b>

(四十七) 税金及附加

项目	本期金额	上期金额
营业税	776,579.08	59,927.31
城市维护建设税	15,025,604.30	17,592,021.95
教育费附加	10,739,108.32	11,700,561.47
地方教育费附加	499,348.37	935,097.93
土地增值税	10,114,234.48	138,583,976.48
房产税	9,575,339.45	10,421,704.64
印花税	5,497,473.66	9,237,309.84
土地使用税	4,454,240.42	4,492,944.74
车船税	56,963.68	69,303.76
其他	459,433.27	397,685.90
<b>合计</b>	<b>57,198,325.03</b>	<b>193,490,534.02</b>

(四十八) 销售费用

项目	本期金额	上期金额
人力资源费	5,191,973.19	6,014,098.96
公杂费	72,995.92	164,133.90
销售推广费	2,137,079.31	1,377,365.69
租赁及物业管理费	10,278.51	1,843,666.79
摊提费用	1,989,450.21	2,296,988.12
其他	66,677.54	253,838.83
<b>合计</b>	<b>9,468,454.68</b>	<b>11,950,092.29</b>



(四十九) 管理费用

项目	本期金额	上期金额
人力资源费	641,020,256.69	716,999,035.92
咨询服务费	62,004,522.03	58,525,063.29
资产摊提费用	116,006,542.81	170,500,144.43
租赁及物管费	39,078,502.13	36,192,024.01
保险服务费	303,075,401.91	334,036,205.22
保险业务宣传费	121,360,606.04	78,305,084.77
办公费用及其他	68,919,846.20	77,433,474.12
提取保险保障基金	40,317,008.26	40,957,394.28
交强险救助基金	15,161,449.53	7,521,007.13
<b>合计</b>	<b>1,406,944,135.60</b>	<b>1,520,469,433.17</b>

(五十) 财务费用

项目	本期金额	上期金额
利息费用	4,754,202,800.44	4,042,714,803.57
减：利息收入	453,221.57	2,444,489.83
汇兑损益	183,538,139.80	-74,516,955.26
其他	733,852.83	3,500,618.09
<b>合计</b>	<b>4,938,021,571.50</b>	<b>3,969,253,976.57</b>

(五十一) 其他收益

产生其他收益的来源	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	1,633,972.06	1,747,756.31	与收益相关
税务减免及返还	290,950.08	722,602.22	与收益相关
稳岗补贴	670,100.27	828,548.23	与收益相关
<b>合计</b>	<b>2,595,022.41</b>	<b>3,298,906.76</b>	--

(五十二) 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	-131,105,326.19	-142,443,960.12
处置长期股权投资产生的投资收益		-3,194,835,418.61
交易性金融资产在持有期间的投资收益	4,391,442.24	1,259,509.95



项目	本期发生额	上期发生额
处置交易性金融资产取得的投资收益	-44,147,720.94	-8,683,338.60
债权投资在持有期间取得的利息收入		273,775,379.62
<b>合计</b>	<b>-170,861,604.89</b>	<b>-3,070,927,827.76</b>

(五十三) 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
交易性金融工具	-6,195,276,653.36	-85,785,055.78
其中：衍生金融工具产生的公允价值变动收益	-14,379,946.46	-135,392,485.16
按公允价值计量的投资性房地产	-411,206,217.02	-5,616,028.39
<b>合计</b>	<b>-6,606,482,870.38</b>	<b>-91,401,084.17</b>

(五十四) 信用减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	-352,461,473.71	-5,330,700,934.76
债权投资减值损失	99,191.74	-1,521,237,342.27
其他		-58,877,590.25
<b>合计</b>	<b>-352,362,281.97</b>	<b>-6,910,815,867.28</b>

(五十五) 资产减值损失

项目	本期金额	上期金额
存货跌价损失	-897,966,695.42	-116,559,069.22
商誉减值损失	-230,968,319.34	-389,585,620.37
<b>合计</b>	<b>-1,128,935,014.76</b>	<b>-506,144,689.59</b>

(五十六) 资产处置收益

项目	本期金额	上期金额	计入当期非经常性损益的金额
固定资产处置损益	-120,646,976.15	9,542,445.92	-120,646,976.15
其他	-910,494.09		-910,494.09
<b>合计</b>	<b>-121,557,470.24</b>	<b>9,542,445.92</b>	<b>-121,557,470.24</b>

(五十七) 营业外收入

1、营业外收入分项目情况



项目	本期金额	上期金额	计入当期非经常性损益的金额
政府补助	1,500.00	151,500.00	1,500.00
其他	6,529,958.89	2,157,291.31	6,529,958.89
<b>合计</b>	<b>6,531,458.89</b>	<b>2,308,791.31</b>	<b>6,531,458.89</b>

2、计入营业外收入的政府补助明细

项目	本期金额	上期金额	与资产相关/与收益相关
奖励、扶持资金		150,000.00	与收益相关
其他	1,500.00	1,500.00	与收益相关
<b>合计</b>	<b>1,500.00</b>	<b>151,500.00</b>	--

(五十八) 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	642,858,282.37	626,081,642.48	642,858,282.37
违约支出、赔偿	4,627,952,214.12	3,862,441,964.98	4,627,952,214.12
非流动资产毁损报废损失	7,715.74	217,282.67	7,715.74
其他	4,018,367.29	1,562,445.79	4,018,367.29
<b>合计</b>	<b>5,274,836,579.52</b>	<b>4,490,303,335.92</b>	<b>5,274,836,579.52</b>

(五十九) 所得税费用

1、所得税费用表

项目	本期金额	上期金额
当期所得税费用	8,520,412.15	234,738,345.02
递延所得税费用	-305,510,453.33	-215,952,575.79
<b>合计</b>	<b>-296,990,041.18</b>	<b>18,785,769.23</b>

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	-18,615,549,725.29
按法定/适用税率计算的所得税费用	-4,653,887,431.32
子公司适用不同税率的影响	652,511,409.97
调整以前期间所得税的影响	1,090,666.48
非应税收入的影响	
归属于合营企业和联营企业的损益	32,776,331.55
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	148,725,458.84



项目	本期发生额
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	3,521,793,523.30
<b>所得税费用</b>	<b>-296,990,041.18</b>

(六十) 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	本期金额	上期金额
收到其他业务收入、营业外收入等	21,467,765.41	32,737,555.18
收到押金、保证金等其他往来款	238,164,789.97	846,020,248.35
<b>合计</b>	<b>259,632,555.38</b>	<b>878,757,803.53</b>

2、支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
支付押金、保证金等其他往来款	161,709,480.02	553,292,829.57
支付付现费用	728,283,354.01	973,148,946.28
受限资金	95,490.99	4,974,909.71
<b>合计</b>	<b>890,088,325.02</b>	<b>1,531,416,685.56</b>

3、支付的其他与投资活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
处置子公司及其他经营单位导致现金减少		54,610,397.39
<b>合计</b>		<b>54,610,397.39</b>

4、支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
偿还租赁负债本金和利息所支付的现金	35,177,138.88	46,639,500.49
<b>合计</b>	<b>35,177,138.88</b>	<b>46,639,500.49</b>

(六十一) 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
净利润	-18,318,559,684.11	-19,442,589,718.37
加：资产减值准备	1,128,935,014.76	506,144,689.59
信用减值损失	352,362,281.97	6,910,815,867.28
固定资产折旧	54,010,149.12	51,770,415.16
无形资产摊销	43,373,103.95	43,571,541.02
长期待摊费用摊销	18,047,515.86	7,992,465.32
使用权资产摊销	49,983,036.58	170,756,669.14
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）	121,557,470.24	-9,542,445.92
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）	7,715.74	64,409.29
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）	6,602,472,417.08	-12,296,692.18
财务费用（收益以“－”号填列）	9,575,161,494.31	3,961,175,187.77
投资损失（收益以“－”号填列）	170,861,604.89	3,070,927,827.76
提取各项保险准备金	-170,703,978.77	440,624,897.39
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	-200,528,168.23	-162,284,452.95
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）	-104,982,285.10	-53,668,122.84
存货的减少（增加以“－”号填列）	1,151,306,979.81	93,479,400.19
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	-2,506,276,307.92	2,080,303,268.79
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	1,989,862,208.94	2,378,813,981.19
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-43,109,430.88	36,059,187.63
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		



补充资料	本期金额	上期金额
3、现金及现金等价物净变动情况		
现金的期末余额	996,543,628.71	968,722,039.02
减：现金的期初余额	968,722,039.02	1,146,107,495.10
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	27,821,589.69	-177,385,456.08

## 2、现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	期初余额
一、现金	979,918,770.24	952,593,966.95
其中：库存现金	223,031.97	207,752.67
可随时用于支付的银行存款	979,695,738.27	952,033,682.72
可随时用于支付的其他货币资金		352,531.56
存放同业款项		
二、现金等价物	16,624,858.47	16,128,072.07
三、期末现金及现金等价物余额	996,543,628.71	968,722,039.02
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		

## (六十二) 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	175,069,067.64	涉诉被冻结、保证金
交易性金融资产	708,001,053.10	借款质押或涉诉被冻结
存货	20,481,154,337.54	借款抵押或被查封
投资性房地产	4,123,681,301.59	借款抵押或涉诉被查封
固定资产	274,780,783.45	借款抵押或涉诉被查封
应收股利	48,490,693.88	权利冻结
合计	25,811,177,237.20	--

截止 2025 年 12 月 31 日，因诉讼仲裁案件，本公司（含子公司）持有的武汉公司 89.22% 股权、武汉中心大厦开发投资有限公司以下（简称“武汉中心公司”）99.50% 股权、武汉泛海城市广场开发投资有限公司（以下简称“武汉城广公司”）100% 股权、北京星火房地产开



发有限责任公司（以下简称“星火公司”）100%股权、大连泛海建设投资有限公司（以下简称“大连公司”）100%股权、大连黄金山投资有限公司（以下简称“大连黄金山”）100%股权、沈阳泛海建设投资有限公司 100%股权、北京山海天物资贸易有限公司 100%股权、泛海股权投资管理有限公司 100%股权、泛海不动产投资管理有限公司 100%股权、民生金服控股有限公司 100%股权、泛海物业管理有限公司 90%股权、泛海物业管理武汉有限公司 40%股权、泛海商业地产经验管理有限公司 90%股权、泛海酒店投资管理有限公司 40%股权、泛海电力控股有限公司 100%股权、北京泛海信华置业有限公司 100%股权、武汉中央商务区运营发展有限公司 45%股权、亚太财产保险有限公司（以下简称“亚太财险”）51%股权、深圳市泛海置业有限公司（以下简称“深圳公司”）100%股权、泛海建设集团青岛有限公司 100%股权、武汉龙盛开发投资有限公司 100%股、上海远骏供应链管理有限公司 100%股权、武汉云长置业有限公司 100%股权、武汉长亭置业有限公司 100%股权、武汉长明置业有限公司 100%股权、武汉江风置业有限公司 100%股权、上海远骏置业有限公司 100%股权、北京光彩置业有限公司 75%股权被冻结。

### （六十三） 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	--	--	465,474,052.05
其中：美元	7,294,084.59	7.0288	51,268,671.36
港币	456,704,091.71	0.9032	412,495,581.98
欧元	27,641.73	8.2355	227,643.46
英镑	7,486.56	9.4346	70,629.84
日元	31,339,466.55	0.0448	1,404,007.91
澳元	1,590.00	4.6892	7,455.83
新西兰元	15.22	4.0520	61.67
应收保费	--	--	21,388,787.66
其中：美元	2,897,772.39	7.0288	20,367,862.60
港币	620,644.19	0.9032	560,565.86
欧元	1,305.72	8.2355	10,753.26
巴基斯坦卢比	17,991,434.28	0.0250	449,605.94
应收分保账款	--	--	74,686,648.12
其中：美元	5,433,798.14	7.0288	38,193,080.36
港币	40,252,324.78	0.9032	36,355,899.75



项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
欧元	9,076.42	8.2355	74,748.86
英镑	6,668.98	9.4346	62,919.15
存出资本保证金	--	--	173,553,924.16
其中：美元	14,993,141.53	7.0288	105,383,793.18
港币	75,476,230.05	0.9032	68,170,130.98
短期借款	--	--	773,797,243.87
其中：港币	856,705,650.56	0.9032	773,797,243.87
应付账款	--	--	1,631,740.79
其中：欧元	198,135.00	8.2355	1,631,740.79
应付手续费及佣金	--	--	10,660,684.83
其中：美元	936,596.39	7.0288	6,583,148.64
港币	4,184,259.01	0.9032	3,779,222.80
欧元	932.60	8.2355	7,680.46
英镑	1.95	9.4346	18.40
日元	9,877.86	0.0448	442.54
澳元	0.77	4.6892	3.61
新加坡币	6.12	5.4586	33.41
巴基斯坦卢比	1,826,617.46	0.0250	45,647.17
新西兰元	60,337.56	4.0520	244,487.80
其他应付款（不含应付股利、应付利息）	--	--	1,837,803,317.02
其中：美元	5,634,781.92	7.0288	39,607,361.05
港币	1,990,782,381.30	0.9032	1,798,195,955.97
应付利息	--	--	3,976,267,057.77
其中：美元	364,283,226.90	7.0288	2,560,473,945.21
港币	1,567,495,261.64	0.9032	1,415,793,112.56
应付分保账款	--	--	19,658,656.81
其中：美元	2,711,836.49	7.0288	19,060,956.28
欧元	148.17	8.2355	1,220.26
英镑	2,490.82	9.4346	23,499.89
日元	255,543.05	0.0448	11,448.32
新西兰元	100,342.83	4.0520	406,589.14
澳门元	176,814.93	0.8763	154,942.92



项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
应付赔付款	--	--	957,757.58
其中：美元	119,943.72	7.0288	843,060.42
港币	119,212.00	0.9032	107,672.28
欧元	853.00	8.2355	7,024.88
其他流动负债	--	--	723,995,754.67
其中：美元	103,000,000.00	7.0288	723,995,754.67
一年内到期的非流动负 债	--	--	5,108,137,556.71
其中：美元	490,915,904.34	7.0288	3,450,549,708.46
港币	1,835,198,343.98	0.9032	1,657,587,848.25

## 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，以港币为本位币，详见附注七、（一）在子公司中的权益。

### （六十四） 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）	48,808,125.40
资产负债表日后 1 年至 2 年（含 2 年）	29,041,175.75
资产负债表日后 2 年至 3 年（含 3 年）	29,811,898.79
资产负债表日后 3 年以上	84,172,971.42
<b>合计</b>	<b>191,834,171.36</b>

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。（2）本期与经营租赁相关的收入为 88,191,062.40 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	49,983,036.58
租赁负债的利息费用	2,804,898.71
计入当期损益的采用简化处理的短期租赁费用	15,711,278.10



类别	本期发生额
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）	362,611.59
未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额（如有）	
转租使用权资产取得的收入	
与租赁相关的总现金流出	39,813,147.38

## （六十五） 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	本期金额	列报项目	计入当期损益的金额
专项补贴、奖励、扶持资金	1,633,972.06	其他收益	1,633,972.06
税务减免及返还	290,950.08	其他收益	290,950.08
稳岗补贴	670,100.27	其他收益	670,100.27
奖励、扶持资金		营业外收入	
其他	1,500.00	营业外收入	1,500.00
<b>合计</b>	<b>2,596,522.41</b>		<b>2,596,522.41</b>

## 六、 合并范围的变更

### （一） 其他原因的合并范围变动

报告期注销如下 2 家子公司，期末纳入合并范围的公司有 66 户。

序号	单位名称	注册地	主要经营地	业务性质
1	泛海彩虹有限公司 Oceanwide Rainbow Limited	英属维尔京群岛	香港	资本投资
2	泛海控股国际发展第六有限公司 Oceanwide Holdings International Development VI Co., Ltd	英属维尔京群岛	香港	暂时未有业务

## 七、 在其他主体中的权益

### （一） 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	武汉市	房地产开	89.22	1.03	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	
	市		发、投资控股			
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		99.50	设立
武汉泛海城市广场开发投资有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发		100.00	设立
武汉泛海商业经营管理有限公司	武汉市	武汉市	不动产经营管理		100.00	设立
武汉龙盛开发投资有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发		100.00	设立
武汉云长置业有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发		100.00	设立
武汉江风置业有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发		100.00	设立
武汉长明置业有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发		100.00	设立
武汉长亭置业有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发		100.00	设立
上海远骏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
上海御骞置业有限公司	上海市	上海市	房地产开发		100.00	非同一控制
上海远骏置业有限公司	上海市	上海市	房地产开发		100.00	非同一控制
上海远斌实业有限公司	上海市	上海市	房地产开发		100.00	非同一控制
深圳市泛海置业有限公司	深圳市	深圳市	房地产开发		100.00	设立
深圳泛海影城有限公司	深圳市	深圳市	影城经营		100.00	同一控制
泛海建设集团青岛有限公司	青岛	青岛市	房地产开发		100.00	同一控制



子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
	市					
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
亚太财产保险有限公司	深圳市	深圳市	保险业务		51.00	非同一控制
亚太保险国际有限公司	香港	香港	暂时未有业务		100.00	设立
北京泛海信华置业有限公司	北京市	北京市	房地产开发	100.00		设立
北京山海天物资贸易有限公司	北京市	北京市	商品销售	100.00		同一控制
泛海商业地产经营管理有限公司	北京市	北京市	不动产经营管理	90.00	10.00	设立
泛海股权投资管理有限公司	北京市	北京市	资本投资	100.00		设立
泛海保怡投资（上海）有限公司	北京市	上海市	资本投资		100.00	非同一控制
泛海控股国际资本投资有限公司 Oceanwide Holdings International Capital Investment Co., Ltd	香港	英属维尔京群岛	资本投资		100.00	设立



子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
泛海云腾（天津）企业管理有限公司	北京市	天津市	资本投资		100.00	设立
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		16.67	设立
泛海云帆（天津）企业管理有限公司	北京市	天津市	资本投资		100.00	设立
泛海丁酉（天津）企业管理合伙企业（有限合伙）	北京市	天津市	资本投资		100.00	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
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
民生金融（香港）有限公司	香港	香港	金融信息服务		100.00	其他
国邦融资租赁(深圳)有限公司	北京市	深圳市	金融信息服务		100.00	其他
泛海电力控股有限公司	上海	上海市	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	
	市					
中泛集团有限公司 China Oceanwide Group Limited	香港	香港	资本投资		100.00	设立
泛海控股国际有限公司 Oceanwide Holdings International Co., Ltd	香港	英属维尔京群岛	资本投资		100.00	设立
泛海控股国际金融有限公司 Oceanwide Holdings International Finance Ltd	香港	英属维尔京群岛	资本投资		100.00	设立
泛海建设国际有限公司 Oceanwide Real Estate International Company Limited	香港	英属维尔京群岛	资本投资		100.00	设立
泛海控股国际发展有限公司 Oceanwide Holdings International Development Co., Ltd	美国	英属维尔京群岛	房地产开发		100.00	设立
泛海控股国际发展第三有限公司 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
泛海控股国际金融发展有限公司 Oceanwide Holdings International Financia lDevelopment Co., Ltd	香港	英属维尔京群岛	资本投资		100.00	设立
泛海控股国际资本有限公司 Oceanwide Holdings International Capital Co., Ltd	香港	英属维尔京群岛	资本投资		100.00	设立
民生国际金融有限公司 Minsheng International Financial Company Limited	香港	香港	资本投资		100.00	设立
泛海控股国际发展第四有限公司 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	香港	英属维尔京群岛	投资控股		100.00	设立



子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
Development V Co., Ltd		岛				
Atlantis Bright Investment Management Limited	香港	英属维尔京群岛	投资		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

## 2、使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制

截至报告期末公司资产存在被抵押、质押、查封或冻结导致权利受限的情况，具体见附注五、（六十二）。

截至报告日，公司对武汉公司的直接持股比例为 89.2238%，通过信华公司间接持股 1.0315%。公司拟回购陆金汀持有的武汉公司 9.7447% 股份，因资金状况紧张尚未支付全部回购价款，如股权变更登记完成后公司对武汉公司的合计持股比例为 100%。

### （二） 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	
中国民生信托有限公司	北京	北京	信托业务		*1	长期股权投资-权益法核算
北京泛海东风置业有限公司留存物业	北京	北京	房地产开发		*2	长期股权投资-权益法核算

在合营企业或联营企业的持股比例不同于表决权比例的说明：

\*1 因相关违规问题未能完成整改，民生信托股东武汉公司的表决权、处分权等股东权利受到了限制。2024 年 11 月，民生信托董事会结构发生变动，公司在民生信托拥有的董事会席位已无法形成多数表决权。公司对民生信托由能够实施控制转为具有重大影响，不再将民生信托纳入合并财务报表的合并范围。

\*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，公司享有北京



泛海东风置业有限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。

## 2、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

本公司投资的由第三方设立及管理结构化主体，因本公司并未控制该等结构化主体，亦未向该等结构化主体提供财务支持或其他类型的支持，因此未纳入合并范围。

## 八、与金融工具相关的风险

### （一）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。

本公司开展的非金融业务在销售产品和提供劳务过程中会因为形成应收款项而面临信用风险，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；公司金融业务中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，投资组合主要投向国债及政府债券、理财、基金等信用等级高，收益稳定且风险低的产品，且具有符合保监会规定的担保措施。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。

### （二）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、交易性金融资产以及带息债务等因利率波动而产生的经营及财务风险。本公司会根据市场利率波动情况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。

## (2) 汇率风险

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

外汇风险敞口的敏感性分析。于资产负债表日，假定除汇率以外的其他风险变量不变，外币对人民币升值或贬值 300 个基点，将导致公司利润总额减少或增加人民币行 36,143.69 万元(2024 年 12 月 31 日：减少或增加人民币 34,061.54 万元)。

## (3) 价格风险

价格风险是指本公司所持金融工具的公允价值或未来现金流量因除市场利率和外汇汇率以外的市场价格因素变动而发生波动的风险。本公司主要持有上市交易的股票和债券，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；同时管理层会定期结合宏观及微观环境的变化，对投资策略、资产配置、投资组合进行修正，以主动应对可能发生的价格风险。

## (三) 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，且部分存量融资陆续到期待偿，公司面临阶段性资金压力和一定的流动性风险。对此，公司一是全力寻求达成并推动实施解决当前债务问题的切实可行的整体方案；二是要持续开展经营提质增效，最大限度创造经营现金流；三是要持续优化组织架构，加强成本管理，控制非必要性支出；四是将紧密跟进融资政策变化，综合运用各类融资方式，优化公司的资产负债结构。

## 九、公允价值的披露

### (一) 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			合计
	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	
持续的公允价值计量				
(一) 交易性金融资产	61,950,579.47		2,119,951,846.55	2,181,902,426.02



项目	期末公允价值			合计
	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	
1.以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	61,950,579.47		1,417,041,846.55	1,478,992,426.02
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资	61,950,579.47		5,092,458.86	67,043,038.33
(3) 其他			1,411,949,387.69	1,411,949,387.69
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			702,910,000.00	702,910,000.00
<b>(二) 衍生金融资产</b>				
<b>(三) 其他权益工具投资</b>			6,300,000.00	6,300,000.00
<b>(四) 投资性房地产</b>			4,165,651,834.59	4,165,651,834.59
出租的建筑物			4,165,651,834.59	4,165,651,834.59
<b>持续以公允价值计量的资产总额</b>	<b>61,950,579.47</b>		<b>6,291,903,681.14</b>	<b>6,353,854,260.61</b>
<b>(五) 交易性金融负债</b>			484,403.50	484,403.50
1.以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			484,403.50	484,403.50
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				
<b>(六) 衍生金融负债</b>				
<b>持续以公允价值计量的负债总额</b>			<b>484,403.50</b>	<b>484,403.50</b>

(二) 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

交易性金融资产公允价值第一层次确定依据主要是交易所市场公开报价。

(三) 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信息

交易性金融资产公允价值第二层次采用的估值技术主要是市价折扣法、当天成交利率计算收益的方法进行估值，选取的重要参数主要来源于股票市场数据及中国债券登记结算公司估值、国债逆回购市场公开利率等参数。

(四) 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信息

第三层次公允价值计量项目中，交易性金融资产、衍生金融工具及其他权益工具投资采用的估值技术主要为现金流量折现法和市场比较法，选取的重要参数主要包括流动性折扣、



市场乘数、波动率、风险调整折扣等重要的不可观察参数；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以期间现金流为参数的现金流量折现法进行估值；投资性房地产主要采用现金流量折现法和可比市场法估值，选取的重要参数主要包括租金增长率、利润率、折现率等

(五) 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、关联方及关联交易

(一) 本公司的母公司情况

母公司名称	关联关系	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	母公司对本 公司的持股 比例	母公司对本 公司的表决 权比例
卢志强	实际控制人		自然人			
通海控股有 限公司	间接控股股 东	北京市	实业投资、 资产管理； 技术管理咨 询	21,000	0.01%	0.01%
泛海集团有 限公司	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	控股股东	北京市	科技、文 化、教育、 房地产、基 础设施项目 及产业的投 资；资本经 营、资产管 理	2,000,000	55.44%	55.44%

(二) 本公司的子公司情况

本公司子公司的情况详见本附注“七、在其他主体中的权益”。

(三) 本公司的合营和联营企业情况



本公司重要的合营或联营企业详见本附注“七、在其他主体中的权益”。

#### (四) 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
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
中国泛海国际投资有限公司	股东的子公司
泛海投资集团有限公司	股东的子公司
泛海在线保险代理有限公司	股东的子公司
通海投资集团有限公司	同一实际控制人
通海置业投资管理有限公司	同一实际控制人
智海资本投资管理有限公司	股东的子公司
上海臻岩置业有限公司	股东的子公司
武汉铂首置业有限公司	股东的子公司
同享资本投资管理有限公司	同一实际控制人
通海控股有限公司	同一实际控制人
同和晟海（青岛）投资有限公司	同一实际控制人
通海控股(香港)有限公司	同一实际控制人

#### (五) 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	本期金额	上期金额
泛海酒店投资管理有限公司	酒店服务		232,508.76
泛海酒店投资管理有限公司	赔付支出		178,939.05
泛海实业股份有限公司	赔付支出	4,779.10	23,361.23
中国泛海控股集团有限公司	赔付支出	621,868.24	286,711.00
泛海园艺技术工程有限公司	赔付支出		7,990.00
泛海集团有限公司	赔付支出	18,222.50	235,470.00
山东泛海公益基金会	赔付支出		2,594.20
泛海在线保险代理有限公司	保险代理	444,064.08	4,096,122.41
民生保险经纪有限公司	保险代理	297,786.53	2,631,493.79
中国泛海控股集团有限公司北京分公司	餐费、会议费等		107,630.78
泛海园艺技术工程有限公司	绿化工程		1,143,053.90
武汉泛海雅蒙酒店有限公司	酒店服务	192,893.20	
武汉泛海雅蒙酒店有限公司	采购费用	66,710.00	

### 3、出售商品/提供劳务情况表

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
中国泛海控股集团有限公司北京分公司	物业管理费	3,962,264.16	3,962,264.16
常新资本投资管理有限公司	物业管理费		23,935.33
泛海酒店投资管理有限公司	物业管理费		151,949.02
泛海实业股份有限公司	物业管理费	435,079.57	644,146.25
泛海集团有限公司	物业管理费	1,353,064.81	694,927.10
武汉泛海雅蒙酒店有限公司	物业管理费	145,689.06	
武汉泛海雅蒙酒店有限公司	转售能源	4,472,012.34	
北京泛海东风置业有限公司	保费收入		605.06
中国泛海控股集团有限公司北京分公司	保费收入	3,298.22	5,184.74
泛海园艺技术工程有限公司	保费收入	5,354.72	7,301.89
民生保险经纪有限公司	保费收入		8,490.57
中国泛海控股集团有限公司	保费收入	241,754.57	1,436,968.74
陕西九州映红实业发展有限公司	保费收入		959.43
泛海实业股份有限公司	保费收入	82,776.33	192,415.16
山东泛海公益基金会	保费收入	2,197.91	1,624.44
民生控股股份有限公司	保费收入	13,341.86	22,987.62
通海投资集团有限公司	保费收入	4,181.40	4,158.08
泛海公益基金会	保费收入	4,961.89	5,359.34



关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
北京民生典当有限责任公司	保费收入	2,632.42	3,059.70
泛海集团有限公司	保费收入	48,173.16	44,785.02
泛海能源控股股份有限公司	保费收入		5,487.99
泛海投资集团有限公司	保费收入		40,377.12
智海资本投资管理有限公司	保费收入		5,567.00
通海控股有限公司	保费收入	6,356.79	
同享资本投资管理有限公司	保费收入	5,200.96	
中国民生信托有限公司	保费收入	6,823.84	
民丰资本投资管理有限公司	保费收入	2,642.57	

#### 4、关联租赁情况

##### (1) 本公司作为出租方：

承租方名称	承租资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
武汉泛海雅蒙酒店有限公司	武汉泛海费尔蒙酒店	7,342,857.14	9,209,523.81
民生保险经纪有限公司	武汉泛海城市广场写字楼	37,157.28	37,157.28

##### (2) 本公司作为承租方：

出租方名称	租赁资产种类	期末余额		本期发生额	
		使用权资产	租赁负债	使用权资产折旧费用	租赁负债利息费用
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		862,315.41	11,614,156.23	260,899.31
中国泛海控股集团有限公司北京分公司	车位			77,691.35	659.83

本期短期及低价值资产租赁计入费用的金额为 12,089,349.48 元。

注：中国泛海控股集团有限公司北京分公司对公司及部分子公司租赁北京民生金融中心写字楼、库房及车位在本报告期内进行免租。

#### 5、关联担保情况

##### (1) 本公司作为担保方：

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
本公司	武汉公司	1,050,000,000.00	2017.5.3	2022.11.3	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	250,000,000.00	2018.4.18	2022.11.3	否
本公司	武汉公司	1,547,000,000.00	2017.8.3	2024.4.20	否
本公司	武汉公司	611,029,358.00	2018.8.2	2025.7.20	否
本公司	武汉公司	800,000,000.00	2018.12.14	2023.12.14	否
本公司	武汉公司	810,000,000.00	2018.12.28	2023.12.28	否
本公司	武汉公司	126,547,206.13	2020.2.11	2023.10.17	否
本公司	武汉公司	1,651,600,000.00	2020.3.12	2025.3.11	否
本公司	武汉公司	1,394,400,000.00	2020.4.20	2025.3.11	否
本公司	武汉公司	545,000,000.00	2021.01.27	2024.1.27	否
本公司	武汉中心公司	1,974,000,000.00	2018.6.20	2025.6.18	否
本公司	武汉中心公司	1,998,000,000.00	2018.6.26	2025.6.18	否
本公司	武汉中心公司	34,000,000.00	2020.1.20	2023.10.11	否
本公司	武汉城广公司	582,103,326.13	2018.8.2	2025.7.20	否
本公司	星火公司	1,549,971,188.54	2020.6.16	2024.6.14	否
本公司	星火公司	100,000,000.00	2019.1.30	2023.1.30	否
本公司	股权公司	368,000,000.00	2017.6.29	2023.12.27	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	2026.5.23	否
本公司	泛海控股国际发展第三有限公司	美元 133,955,000.00	2019.5.23	2026.9.23	否
本公司	泛海控股国际发展第三有限公司	美元 146,741,000.00	2021.5.20	2026.5.23	否
<b>折合人民币合计</b>		<b>18,842,200,787.41</b>			

(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 439,193,347.34	2018.12.3	2022.6.30	否
武汉城广公司	武汉公司、武汉中心公司、大连公司、大连黄金山投资有限公司、星火公司	1,283,000,000.00	2020.8.21	2025.10.27	否



担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
中泛集团有限公司	隆亨资本有限公司	港币 87,467,504.02	2019.8.22	2022.6.21	否
武汉城广公司	武汉中心公司	859,640,000.00	2021.12.31	2022.6.30	否
武汉城广公司	武汉公司	1,058,872,514.90	2021.12.31	2022.6.30	否
武汉城广公司	武汉中心公司	282,838,480.40	2021.12.31	2022.6.30	否
<b>折人民币合计</b>		<b>3,960,063,082.16</b>			

(3) 本公司及子公司接受下列公司提供担保：

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
实际控制人、中国泛海	泛海控股	1,567,378,687.50	2018.9.10	2021.11.10	否
实际控制人、中国泛海	泛海控股	300,000,000.00	2019.7.9	2022.1.9	否
中国泛海	泛海控股	250,000,000.00	2019.7.9	2022.10.9	否
中国泛海	泛海控股	500,000,000.00	2019.12.25	2022.12.25	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	1,160,000,000.00	2019.12.17	2024.11.17	否
实际控制人、中国泛海	泛海控股	1,160,000,000.00	2019.12.18	2024.11.17	否
实际控制人、中国泛海	泛海控股	1,780,000,000.00	2019.9.12	2024.8.11	否
实际控制人、中国泛海	泛海控股	2,700,000,000.00	2020.10.13	2024.10.12	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	2025.6.18	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
实际控制人	武汉中心公司	1,998,000,000.00	2018.6.26	2025.6.18	否
中国泛海	泛海控股、武汉公司、武汉中心公司、大连公司、大连黄金山投资有限公司、星火公司	1,283,000,000.00	2020.8.21	2025.10.27	否
中国泛海、通海控股	中泛集团有限公司	1,713,368,085.44	2018.11.19	2023.11.14	否
中国泛海	武汉公司	2,160,941,353.33	2021.12.31	2023.12.31	否
<b>折合人民币合计</b>		<b>21,992,688,126.27</b>			

(4) 本公司或子公司作为担保方为关联方提供担保

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、武汉公司、武汉城广公司、武汉中心公司	中国泛海	5,890,155,155.37	2020.8.21	2026.12.31	否
本公司	中国泛海	4,842,500,000.00	2020.12.23	2021.6.18	否
<b>合计</b>		<b>10,732,655,155.37</b>			

6、向关联方支付再保险业务分出保费和收取再保险业务摊回赔付支出、摊回分保费用

分保公司名称	本期发生额			上期发生额		
	分出保费	摊回赔付支出	摊回分保费用	分出保费	摊回赔付支出	摊回分保费用
民生保险经纪有限公司				308,132.64		62,008.30
<b>合计</b>				<b>308,132.64</b>		<b>62,008.30</b>

7、关联方资产转让、债务重组情况

公司本期及上年同期均未发生关联方资产转让、债务重组情况。

8、关键管理人员薪酬

项目	本期金额（万元）	上期金额（万元）
关键管理人员薪酬	1,848.96	2,084.98

9、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。标的本期未发生拆迁成本。

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》，公司原股东泛海建设控股有限公司（以下简称“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 2025 年 12 月 31 日，武汉公司尚有 1 宗土地未办理土地使用权证。

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

### ③存款

公司及子公司本期在民生银行存款利息为 14,594.20 元。

## （六） 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					



项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	泛海酒店投资管理有限公司	222,044.28	11,102.21	32,504,158.95	1,625,207.95
	泛海实业股份有限公司	3,529,313.19	176,465.66	3,246,181.23	162,309.06
	陕西秦皇大剧院演艺有限公司	11,000.00	550.00	11,000.00	550.00
	泛海园艺技术工程有限公司	536,960.25	26,848.01	536,960.25	26,848.01
	常新资本投资管理有限公司	324,963.17	16,248.16	324,963.17	16,248.16
	海墨文化传媒股份有限公司	251,045.65	12,552.28	251,045.65	12,552.28
	泛海投资集团有限公司	1,562,284.63	78,114.23	1,562,284.63	78,114.23
	民丰资本投资管理有限公司	142,351.98	7,117.60	142,351.98	7,117.60
	泛海在线保险代理有限公司	970,149.44	48,507.47	970,149.44	48,507.47
	泛海能源控股股份有限公司	210,487.43	10,524.37	210,487.43	10,524.37
	民生财富投资管理有限公司	143,444.95	7,172.25	143,444.95	7,172.25
	亚太寰宇投资有限公司	780,435.78	39,021.79	780,435.78	39,021.79
	武汉泛海雅蒙酒店有限公司	22,084,965.12	1,104,248.26	18,519,863.64	925,993.18
	武汉铂首置业有限公司	25,166.98	1,258.35		
其他应收款					
	中国泛海控股集团有限公司 北京分公司	3,708,519.80	14,247.54	3,708,519.80	14,247.54
	泛海投资集团有限公司	1,411,765.00	705,882.50	940,727.00	682,353.10
	中国民生信托有限公司	968,255,000.00	580,953,000.00	968,255,000.00	387,302,000.00
	深圳泛海云腾投资合伙企业 (有限合伙)	14,276,371.97	8,565,823.18	14,266,371.97	713,318.60
	泛海在线保险代理有限公司	17,999,000.00		17,999,000.00	
	泛海酒店投资管理有限公司	39,497,500.00	1,624,875.00	51,900,138.80	2,245,006.94
应收保费					
	中国泛海控股集团有限公司	13,767,309.53		13,738,149.53	
	陕西秦皇大剧院演艺有限公司	44,871.67		44,871.67	
	泛海园艺技术工程有限公司	15,376.76		15,405.96	
	海墨文化传媒股份有限公司	6,600.00		6,600.00	
	泛海实业股份有限公司	80,286.97		80,286.97	
	泛海集团有限公司	676.12		681.78	
预付账款					



项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	泛海园艺技术工程有限公司	36,979.83		36,979.83	

## 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			
	泛海园艺技术工程有限公司	30,412,241.79	25,355,883.22
	常新资本投资管理有限公司	2,075,298.06	1,483,469.03
	海墨文化传媒股份有限公司	599.16	599.16
	陕西九州映红实业发展有限公司	101,672.48	101,672.48
其他应付款			
	中国泛海控股集团有限公司	356,306,225.78	358,972,725.50
	泛海酒店投资管理有限公司	70,981,215.81	127,289,718.75
	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		652,785,528.95
	泛海园艺技术工程有限公司	40,012.29	40,012.29
	民生保险经纪有限公司	10,125.36	10,125.36
	中国泛海控股集团有限公司北京分公司	92,060,766.41	70,585,354.29
	通海置业投资管理有限公司	13,685.90	13,685.90
	泛海投资集团有限公司	2,371,038.00	1,900,000.00
	北京泛海东风置业有限公司	1,146,013,267.25	1,145,141,286.11
	陕西九州映红实业发展有限公司	182,062.94	182,062.94
	中国泛海国际投资有限公司	1,638,002,927.34	1,618,242,040.45
	中国民生信托有限公司	93,595.17	123,814.17
	通海控股有限公司		93,293.61
	通海控股（香港）有限公司	93,153,535.02	128,278,516.97
	上海臻岩置业有限公司	1,368,409,315.17	1,335,793,100.39
	武汉铂首置业有限公司	1,080,812,466.31	1,054,330,118.42
	同和晟海（青岛）投资有限公司	3,000,000.00	
	武汉泛海雅蒙酒店有限公司	64,882.40	
预收账款			
	中国民生信托有限公司		120,297.97
合同负债			
	中国民生信托有限公司		21,299.72



项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
	泛海酒店投资管理有限公司	2,270.00	
	北京民生典当有限责任公司	1,358.50	1,358.49
	民生控股股份有限公司	1,867.93	679.25
预收保费			
	泛海集团有限公司	11,944.86	12,044.86
	泛海园艺技术工程有限公司	5,160.00	5,676.00
	中国泛海控股集团有限公司	515,160.00	
应付手续费			
	民生保险经纪有限公司	562,752.31	649,494.25
	泛海在线保险代理有限公司	400,469.70	515,291.89
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		12,159,494.39
	中国民生银行股份有限公司		12,038,000,000.00
租赁负债			
	中国泛海控股集团有限公司北京分公司	862,315.41	13,068,923.92
短期借款			
	中国民生银行股份有限公司		1,780,000,000.00
应付利息			
	中国民生银行股份有限公司		6,243,411,086.64

## 十一、 承诺及或有事项

### (一) 重要承诺事项

1、截止 2025 年 12 月 31 日，本公司尚有已签合同(主要为工程施工)未付的约定资本项目支出共计约人民币 22.02 亿元。

### (二) 或有事项

#### 1、对外担保事项

(1) 按房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保，截至 2025 年 12 月 31 日累计余额为 66.35 亿元。

(2) 本公司关联担保情况详见附注“十、(五) 关联交易情况”之 5 关联担保情况。本公司或子公司作为担保方为非关联方提供担保情况如下：

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
武汉公司	北京泛海东风	480,000,000.00	2018.7.17	2025.7.15	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
	置业有限公司				
本公司	泛海广场有限公司	美元 125,500,000.00	2015.7.20	2022.12.21	否
<b>折人民币合计</b>		<b>1,362,150,167.10</b>			

## 2、诉讼事项

### (1) 工程纠纷案

公司所属境内各公司因工程欠款纠纷，目前诉讼正在审理过程中涉案金额合计 333.74 万元。

### (2) 租赁合同纠纷案

Winhall 7, LLC (“Winhall”) 作为原告于 2023 年 9 月 29 日将中泛集团及泛海中心（作为共同被告）诉至加州高等法院，基于泛海中心租赁合同及租金担保违约请求法院判决共同被告偿还泛海中心租赁合同下自 2020 年 3 月至 2023 年 6 月的全部租金欠款，不少于 2,737,388.88 美元。中泛集团未选择应诉。Winhall 于 2024 年 1 月 19 日向加州高等法院申请缺席判决。加州高等法院于 2024 年 3 月 14 日发出裁定，因程序问题驳回了 Winhall 缺席判决的申请。Winhall 此后重新提交了缺席判决的申请，加州高等法院于 2024 年 7 月 31 日就其申请再次开庭审理。2024 年 8 月 21 日 Winhall 再次向加州高等法院提交了补充文件，目前尚未收到判决结果

### (3) 仲裁纠纷案

2022 年 3 月，融创房地产集团有限公司（以下简称“融创集团”）因就融创集团与武汉公司签署的编号为 RC-FH-2019001 号《协议书》、中国泛海与融创集团签订的编号为 BJDF-2019001 号《协议书》，以及武汉公司与融创集团、案外人北京泛海东风置业有限公司（以下简称“东风公司”）签订的编号为 RC-FH-2#北-2021001 号《协议书》所引起的争议向中国国际经济贸易仲裁委员会（以下简称“中国贸仲”）提出仲裁申请，要求裁决武汉公司向融创集团退还因未按照《协议书》约定向融创集团提供北京项目 2 号地北的税务凭证应调减的交易对价 5.35 亿元并支付违约金；裁决中国泛海对第一项仲裁请求的给付义务承担连带保证责任。目前仲裁程序正在进行中。

## 十二、资产负债表日后事项

### (一) 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
中国泛海持有的公司股份被变卖	2025 年 12 月 1 日，经查询阿里资产司法拍卖网络平台获悉，北京二中院通过阿里资产司法拍卖网络平台对公司控股股东中国泛海控股集团有限公司持有的 3.45 亿股公司股份的变卖已成交。2026 年 2 月 4 日，公司通过查询中国证券登记结算有限责任公司北京分公司系统获悉，上述变卖成交的 3.45 亿股公司股份已完成过户登记。	本次股份过户不会导致公司控股股东及实际控制人发生变化，对公司生产经营无重大直接影响。	

## （二）重要的调整事项

美国旧金山项目公司原系公司境外子公司，后受境外债务问题影响，旧金山项目 BVI 控股公司泛海控股国际投资有限公司的全部已发行普通股及 27,510 股优先股被接管人全面接管，BVI 控股公司股权在财务报表中指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（交易性金融资产）。

2026 年 4 月，收到公司境外子公司中泛集团报告，经查询获悉其债权人海通国际证券有限公司（以下简称“海通”）通过非司法止赎程序，以其持有的针对旧金山项目约 7.15 亿美元抵押债权中的 1 亿美元（折合人民币约 7.03 亿元）竞得该项目抵押物业的所有权，并完成对外转让。

公司根据期后拍卖价格作为主要参考依据，调整了 BVI 控股公司股权在公司 2025 年度财务报表中交易性金融资产的期末公允价值，相关变动损益计入 2025 年度利润表。

## （三）利润分配情况

公司 2025 年无利润分配情况。

## 十三、其他重要事项

### （一）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 3 个报告分部，分别为：房地产业务、金融业务以及资本投资业务。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。

本公司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。



2、报告分部的财务信息

期末/报告期

项目	房地产业务	金融业务	资本投资业务	分部之间抵消	合计
一、营业总收入	485,037,274.91	5,203,769,501.42		-907,522.38	5,687,899,253.95
1.在某一时点确认收入	135,802,944.46				135,802,944.46
2.在某一段时间内确认收入	349,234,330.45	5,203,769,501.42		-907,522.38	5,552,096,309.49
二、营业费用	4,124,020,746.22	5,143,530,165.54	1,408,738,727.02	-18,750,000.00	10,657,539,638.78
三、营业利润（亏损）	-12,104,645,000.41	44,219,470.98	-1,304,661,552.85	17,842,477.62	-13,347,244,604.66
四、资产总额	43,195,272,350.61	9,450,239,746.49	4,061,368,914.54	-14,133,781,603.66	42,573,099,407.98
五、负债总额	86,722,548,791.41	4,799,184,712.31	25,493,082,088.63	-14,133,781,603.66	102,881,033,988.69
六、补充信息					
1.折旧和摊销费用	59,502,493.63	105,907,619.83	3,692.05		165,413,805.51
2.当前确认的减值损失	1,299,325,353.92	25,037,589.11	156,934,353.70		1,481,297,296.73
3.资本性支出	325,191.00	54,322,506.51	0		54,647,697.51



期初/上年同期

项目	房地产业务	金融业务	资本投资业务	分部之间抵消	合计
一、营业总收入	754,702,164.59	5,314,292,900.08		-1,081,557.70	6,067,913,506.97
1.在某一时点确认收入	362,234,934.80				362,234,934.80
2.在某一时间段内确认收入	392,467,229.79	5,314,292,900.08		-1,081,557.70	5,705,678,572.17
二、营业费用	3,325,909,612.43	5,657,152,045.85	1,472,963,137.10	-18,750,000.00	10,437,274,795.38
三、营业利润（亏损）	-2,960,442,234.50	-799,010,255.02	-11,194,025,357.31	17,668,442.30	(14,935,809,404.53)
四、资产总额	52,208,042,938.36	9,599,275,133.87	4,839,068,779.37	-14,121,764,232.42	52,524,622,619.18
五、负债总额	79,675,797,421.40	4,978,253,732.65	24,280,252,037.21	-14,121,764,232.42	94,812,538,958.84
六、补充信息					
1.折旧和摊销费用	119,417,182.59	154,653,605.90	20,302.15		274,091,090.64
2.当前确认的减值损失	637,414,716.01	455,940,151.10	6,323,605,689.76		7,416,960,556.87
3.资本性支出	407,025.05	60,072,067.93	-		60,479,092.98



(二) 公司股东股权质押、冻结情况

截止 2025 年 12 月 31 日，本公司股权质押情况如下：

出质人	质权人	质押股数（股）	质押期限
中国泛海	大连银行股份有限公司 北京分行	368,200,000	2024 年 3 月 27 日~至办 理解除质押登记之日
中国泛海	新华信托股份有限公司	465,220,000	2024 年 3 月 27 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	2024 年 3 月 27 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	695,543,833	2024 年 3 月 27 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	2024 年 3 月 27 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	2024 年 3 月 27 日~至办 理解除质押登记之日
中国泛海	智海资本投资管理有限 公司	106,123,404	2024 年 3 月 27 日~至办 理解除质押登记之日
中国泛海	霍尔果斯嗨游网络科技 有限公司	10,432,800	2024 年 3 月 27 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	2024 年 3 月 27 日~至办 理解除质押登记之日

注：截至 2025 年 12 月 31 日，中国泛海及泛海能源所持股份中 2,880,706,865 股股份已被司法冻结。

十四、 母公司财务报表主要项目注释

(一) 应收账款

1、应收账款按账龄披露

账龄	期末余额
1 年以内(含 1 年)	
1 至 2 年	30,928.80
2 至 3 年	
3 年以上	103,885.36
减：坏账准备	6,740.71
合计	128,073.45

2、应收账款按坏账计提方法分类披露



类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按组合计提坏账准备	134,814.16	100.00	6,740.71	5.00	128,073.45
其中:					
非金融行业应收款项余额	134,814.16	100.00	6,740.71	5.00	128,073.45
<b>合计</b>	<b>134,814.16</b>	<b>100.00</b>	<b>6,740.71</b>	<b>5.00</b>	<b>128,073.45</b>

类别	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按组合计提坏账准备	1,262,537.56	100.00	63,126.88	5.00	1,199,410.68
其中:					
非金融行业应收款项余额	1,262,537.56	100.00	63,126.88	5.00	1,199,410.68
<b>合计</b>	<b>1,262,537.56</b>	<b>100.00</b>	<b>63,126.88</b>	<b>5.00</b>	<b>1,199,410.68</b>

按组合计提坏账准备

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
非金融行业应收款项余额	134,814.16	6,740.71	5.00
合计	134,814.16	6,740.71	--

3、本期计提、转回或收回的坏账准备情况

类别	期初余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
按组合计提坏账准备	63,126.88	21,003.55	77,389.72		6,740.71
<b>合计</b>	<b>63,126.88</b>	<b>21,003.55</b>	<b>77,389.72</b>		<b>6,740.71</b>

4、本期无实际核销的应收账款。

5、按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况



本公司按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款合计金额为 133,258.80 元，占应收账款期末余额的 98.85%，坏账准备合计 6,662.94 元。

6、期末无因金融资产转移而终止确认的应收账款。

7、期末无转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额。

(二) 其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利	48,490,693.88	111,453,164.88
其他应收款项	14,665,812,910.47	15,167,765,087.88
<b>合计</b>	<b>14,714,303,604.35</b>	<b>15,279,218,252.76</b>

1、应收股利

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额
民生证券股份有限公司	48,490,693.88	111,453,164.88
<b>合计</b>	<b>48,490,693.88</b>	<b>111,453,164.88</b>

重要的账龄超过 1 年的应收股利

项目(或被投资单位)	期末余额	账龄	未收回的原因	是否发生减值及其判断依据
民生证券股份有限公司	48,490,693.88	1-4 年	公司所持股份及分红权被冻结	
<b>合计</b>	<b>48,490,693.88</b>			

2、其他应收款

(1) 按账龄披露

账龄	期末余额
1 年以内 (含 1 年)	211,352,799.50
1 至 2 年 (含 2 年)	287,736,168.83
2 至 3 年 (含 3 年)	4,255,691,590.04
3 年以上	13,447,904,453.60
小计	18,202,685,011.97
减：坏账准备	3,536,872,101.50
<b>合计</b>	<b>14,665,812,910.47</b>

(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)	
年初余额	42,966.58		3,030,606,668.09	3,030,649,634.67
年初余额				
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	13,166.40		506,230,108.43	506,243,274.83
本期转回	20,808.00			20,808.00
本期转销				
本期核销				
其他变动				
期末余额	35,324.98		3,536,836,776.52	3,536,872,101.50

(3) 本期计提、转回或收回的坏账准备情况

类别	期初余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
按单项计提坏账准备	3,030,606,668.09	506,230,108.43			3,536,836,776.52
按组合计提坏账准备	42,966.58	13,166.40	20,808.00		35,324.98
<b>合计</b>	<b>3,030,649,634.67</b>	<b>506,243,274.83</b>	<b>20,808.00</b>		<b>3,536,872,101.50</b>

(4) 本期无实际核销的其他应收款项。

(5) 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	18,030,732,372.44	18,197,549,591.03
押金保证金	297,779.00	319,073.00



款项性质	期末账面余额	期初账面余额
预计无法收回款项	5,800.00	5,800.00
应收政府部门款项	171,240,340.00	
其他	408,720.53	540,258.52
<b>合计</b>	<b>18,202,685,011.97</b>	<b>18,198,414,722.55</b>

(6) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款项情况

本公司按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款合计金额为 16,077,943,597.51 元, 占其他应收款期末余额 88.33%, 款项性质主要为往来款项, 坏账准备 3,418,030,976.52 元。

(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。

(三) 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	43,806,639,697.88	12,209,155,794.47	31,597,483,903.41	43,806,639,697.88	93,198,251.78	43,713,441,446.10
对联 营、 合营 企业 投资	27,738,795.35		27,738,795.35	31,095,844.09		31,095,844.09
<b>合计</b>	<b>43,834,378,493.23</b>	<b>12,209,155,794.47</b>	<b>31,625,222,698.76</b>	<b>43,837,735,541.97</b>	<b>93,198,251.78</b>	<b>43,744,537,290.19</b>



1、对子公司投资

被投资单位	期初余额（账面价值）	减值准备期初余额	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		
武汉中央商务区股份有限公司	34,599,776,320.92				-6,919,955,264.18	27,679,821,056.74	6,919,955,264.18
北京泛海信华置业有限公司	281,901,000.00				-91,845,267.76	190,055,732.24	91,845,267.76
北京上海天物资贸易有限公司	99,962,376.96					99,962,376.96	
泛海股权投资管理有限公司	3,400,000,000.00				-3,400,000,000.00		3,400,000,000.00
泛海物业管理有限公司	45,000,000.00					45,000,000.00	
泛海商业地产经营管理有限公司	180,000,000.00				-47,467,103.49	132,532,896.51	47,467,103.49
泛海不动产投资管理有限公司	1,000,000,000.00				-739,138,039.90	260,861,960.10	739,138,039.90
泛海电力控股有限公司	906,801,748.22	93,198,251.78			-906,801,748.22		1,000,000,000.00
民生金服控股有限公司	3,200,000,000.00				-10,750,119.14	3,189,249,880.86	10,750,119.14
<b>合计</b>	<b>43,713,441,446.10</b>	<b>93,198,251.78</b>			<b>-12,115,957,542.69</b>	<b>31,597,483,903.41</b>	<b>12,209,155,794.47</b>

2、对联营、合营企业投资



被投资单位	期初余额	减值准备 期初余额	本期增减变动						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											
泛海酒店投资 管理有限公司	31,095,844.09				-3,357,048.74	-					27,738,795.35
合计	31,095,844.09				-3,357,048.74	-					27,738,795.35



(四) 营业收入和营业成本

项目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	1,689,538.42	698,863.22	2,814,651.14	774,506.41
<b>合计</b>	<b>1,689,538.42</b>	<b>698,863.22</b>	<b>2,814,651.14</b>	<b>774,506.41</b>

(五) 投资收益

项目	本期金额	上期金额
权益法核算的长期股权投资收益	-3,357,048.74	-24,336,797.41
交易性金融资产持有期间的投资收益		1,259,509.95
处置交易性金融资产的投资收益	-42,690,886.60	
其他		7,936,666.66
<b>合计</b>	<b>-46,047,935.34</b>	<b>-15,140,620.80</b>

十五、 补充资料

(一) 当期非经常性损益明细表

项目	金额
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）	-121,565,185.98
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）	2,343,359.54
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	-6,235,032,932.06
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	-411,206,217.02
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-5,268,298,904.89
<b>非经常性损益合计</b>	<b>-12,033,759,880.41</b>
减：所得税影响数	-103,641,086.15
少数股东权益影响额（税后）	-1,123,175.21
<b>非经常性损益净额</b>	<b>-11,928,995,619.05</b>



(二) 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 (元)	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	不适用	-3.5292	-3.5292
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股 东的净利润	不适用	-1.2335	-1.2335

注：因公司加权平均净资产为负数，所以不计算加权平均净资产收益率。

法定代表人：

刘国升

主管会计工作负责人：

刘国升

会计机构负责人：

孟强

泛海控股股份有限公司

(公章)

二〇二六年四月二十三日



年度检验登记  
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after this renewal.

李志华 (110001024786)  
2020年已通过




日 / 月 / 年



李志华 110001024786

年检凭证

中国注册会计师协会

李志华

会员编号 110001024786

最后年检时间

2023年06月

年检结果

年检通过

历年记录

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

同意调出  
Agree the holder to be transferred from



同意调入  
Agree the holder to be transferred to



12

注意事项

- 注册会计师执行业务，必要时须向委托方出示本证书。
- 本证书只限于本人使用，不得转让、涂改。
- 注册会计师停止执行法定业务时，应将本证书缴还主管注册会计师协会。
- 本证书如遗失，应立即向主管注册会计师协会报告，登报声明作废后，办理补发手续。

NOTES

- When practising, the CPA shall show the client this certificate when necessary.
- This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or alteration shall be allowed.
- The CPA shall return the certificate to the competent Institute of CPAs when the CPA stops conducting statutory business.
- In case of loss, the CPA shall report to the competent Institute of CPAs immediately and go through the procedure of reissue after making an announcement of loss on the newspaper.



姓名 李志华  
Full name  
性别 男  
Sex  
出生日期 1983-10-13  
Date of birth  
工作单位 北京永拓会计师事务所(特殊普通合伙)湖北分所  
Working unit  
身份证号码 421022198310133452  
Identity card No.

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

李志华 110001024786  
2017年已通过  
湖北注册会计师协会



验证证书真实有效

证书编号: 110001024786  
No. of Certificate

批准注册协会: 湖北省注册会计师协会  
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2016年12月09日  
Date of Issuance

4

5



姓名	郭军
Full name	
性别	男
Sex	
出生日期	1978-10-08
Date of birth	
工作单位	永拓会计师事务所(特殊普通合伙)湖北分所
Working unit	
身份证号码	420214197810086579
Identity card No.	



郭军 110101410041

证书编号: 110101410041  
No. of Certificate

批准注册协会: 湖北省注册会计师协会  
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2013 年 07 月 09 日  
Date of Issuance

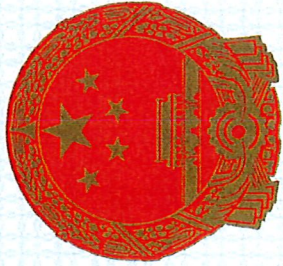
注册会计师工作单位变更事项登记  
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出  
Agree the holder to be transferred from

林名氏 事务所 CPAs  
转出协会盖章  
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs  
2026 年 4 月 13 日  
/m /d

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

深圳市注册会计师 事务所 CPAs  
转入协会盖章  
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs  
2026 年 4 月 13 日  
/m /d



# 会计师事务所 执业证书

名称：深圳市泓毅会计师事务所（特殊普通合伙）  
首席合伙人：李欢  
主任会计师：  
经营场所：深圳市福田区福田街道福山社区滨河大道5022号联合广场B座1103  
组织形式：特殊普通合伙  
执业证书编号：47470291  
批准执业文号：深财会（2019）59号  
批准执业日期：2019年5月10日



证书序号：0021857

## 说明

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

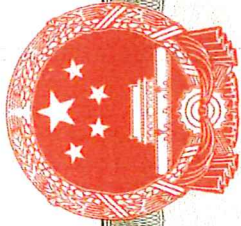
此证仅供用于报告附件

发证机关：深圳市财政局

2024年11月21日

中华人民共和国财政部制





# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码  
91440300MA5FHNNH08



名称 深圳恒益会计师事务所(特殊普通合伙)  
类型 特殊普通合伙  
执行事务合伙人 李欢

成立日期 2019年03月15日  
主要经营场所 深圳市福田区福田街道福山社区滨河大道5022号联合广场B座1103

此证仅供用于报告附件

**重要提示**

1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。
2. 商事主体经营范围和许可审批项目等有关企业信用事项及年报信息和其他信用信息，请登录左下角的国家企业信用信息公示系统或扫描右上方的二维码查询。
3. 各类商事主体每年须于成立周年之日起两个月内，向商事登记机关提交上一自然年度的年度报告。企业应当按照《企业信息公示暂行条例》第十条的规定向社会公示企业信息。



登记机关

2026年02月09日