



泛海控股
OCEANWIDE HOLDINGS

泛海控股股份有限公司

2019 年年度报告

2020 年 4 月

第一节 重要提示、目录和释义

公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

公司董事长卢志强先生、总裁宋宏谋先生、财务总监刘国升先生声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

没有董事、监事、高级管理人员对 2019 年年度报告内容的真实性、准确性和完整性无法保证或存在异议。

审议本次年报的董事会会议以现场会议和视频会议相结合的方式召开。除下列董事外，其他董事亲自出席了审议本次年报的董事会会议：

未亲自出席董事姓名	未亲自出席董事职务	未亲自出席会议原因	被委托人姓名
卢志强	董事长	公务原因	李明海
胡 坚	独立董事	公务原因	孔爱国

公司 2019 年年度财务报告经立信会计师事务所(特殊普通合伙)审计并出具了标准无保留意见的审计报告。

公司经本次董事会会议审议通过的利润分配预案为：以 2019 年 12 月 31 日总股本 5,196,200,656 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 1.00 元（含税），不送红股，不以资本公积金转增股本。本次利润分配预案尚需提交公司股东大会审议。

本年度报告涉及公司未来计划等前瞻性陈述，该计划不构成公司对投资者的实质承诺，投资者及相关人士均应当对此保持足够的风险认识，并且应当理解计划、预测与承诺之间的差异。

公司已在本年度报告中描述可能存在的相关风险，敬请查阅第四节“经营情况讨论与分析”之“可能面对的风险及应对措施”部分内容。

目 录

第一节 重要提示、目录和释义.....	2
第二节 公司简介和主要财务指标.....	6
第三节 公司业务概要.....	11
第四节 经营情况讨论与分析.....	14
第五节 重要事项.....	45
第六节 股份变动及股东情况.....	74
第七节 优先股相关情况.....	81
第八节 可转换公司债券相关情况.....	82
第九节 董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	83
第十节 公司治理.....	92
第十一节 公司债券相关情况.....	98
第十二节 财务报告.....	106
第十三节 备查文件目录.....	312

释义

释义项	指	释义内容
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
中国银保监会	指	中国银行保险监督管理委员会
深交所	指	深圳证券交易所
公司、本公司或泛海控股	指	泛海控股股份有限公司
中国泛海	指	中国泛海控股集团有限公司，为公司控股股东
泛海能源	指	泛海能源控股股份有限公司，为公司第三大股东
泛海投资	指	泛海投资集团有限公司，为公司控股股东的子公司
武汉公司	指	武汉中央商务区股份有限公司，为公司子公司
武汉中心公司	指	武汉中心大厦开发投资有限公司，为公司子公司
武汉香港公司	指	武汉中央商务区（香港）有限公司（WUHAN CBD（HongKong）Company Limited），为公司子公司
上海公司	指	泛海建设控股有限公司，原为公司子公司，报告期内已出售给第三方
浙江公司	指	浙江泛海建设投资有限公司，为公司子公司
信华公司	指	北京泛海信华置业有限公司，为公司子公司
东风公司	指	北京泛海东风置业有限公司，原为公司子公司，报告期内已出售给第三方
星火公司	指	北京星火房地产开发有限责任公司，为公司子公司
北京光彩	指	北京光彩置业有限公司，为公司子公司
深圳公司	指	深圳市泛海置业有限公司，为公司子公司
青岛公司	指	泛海建设集团青岛有限公司，为公司子公司
山海天公司	指	北京山海天物资贸易有限公司，为公司子公司
大连公司	指	大连泛海建设投资有限公司，为公司子公司
大连黄金山	指	大连黄金山投资有限公司，为公司子公司
中泛集团	指	中泛集团有限公司，为公司子公司
中泛控股	指	中泛控股有限公司 China Oceanwide Holdings Limited，为公司子公司
中国通海金融	指	中国通海国际金融有限公司，为公司子公司
洛杉矶公司	指	泛海广场有限公司 Oceanwide Plaza LLC.，为公司子公司
电力控股	指	泛海电力控股有限公司，为公司子公司
泛海物业	指	泛海物业管理有限公司，为公司子公司

释义项	指	释义内容
不动产公司	指	泛海不动产投资管理有限公司，为公司子公司
酒管公司	指	泛海酒店投资管理有限公司，为公司联营公司
商管公司	指	泛海商业地产经营管理有限公司，为公司子公司
上海御中	指	上海御中投资管理有限公司，为公司子公司
民生证券	指	民生证券股份有限公司，为公司子公司
民生信托	指	中国民生信托有限公司，为公司子公司
股权公司	指	泛海股权投资管理有限公司，为公司子公司
亚太财险	指	亚太财产保险有限公司，为公司子公司
民生银行	指	中国民生银行股份有限公司，为公司联营公司
亚太寰宇	指	亚太寰宇投资有限公司，为公司联营公司
三江电子	指	深圳市泛海三江电子股份有限公司，为公司联营公司

第二节 公司简介和主要财务指标

一、公司信息

股票简称	泛海控股	股票代码	000046
股票上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的中文名称	泛海控股股份有限公司		
公司的中文简称	泛海控股		
公司的外文名称	OCEANWIDE HOLDINGS CO., LTD.		
公司的外文名称缩写	OCEANWIDE HOLDINGS		
公司的法定代表人	卢志强		
注册地址	北京市东城区建国门内大街 28 号民生金融中心 C 座 22 层		
注册地址的邮政编码	100005		
办公地址	北京市东城区建国门内大街 28 号民生金融中心 C 座 22 层		
办公地址的邮政编码	100005		
公司网址	www.fhkg.com		
电子信箱	dsh@fhkg.com		

二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	舒高勇	陆 洋、李秀红
联系地址	北京市东城区建国门内大街 28 号民生金融中心 C 座 22 层	北京市东城区建国门内大街 28 号民生金融中心 C 座 22 层
电话	(010) 65988480	(010) 85259601、(010) 85259655
传真	(010) 85259797	(010) 85259797
电子信箱	shugaoyong@fhkg.com	luyang@fhkg.com、lixiuhong@fhkg.com

三、信息披露及备置地点

公司选定的信息披露媒体的名称	《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn

公司年度报告备置地点	公司董事会办公室

四、注册变更情况

报告期内，公司无注册变更情况。

组织机构代码	911100006188158771
公司上市以来主营业务的变化情况	2014 年初，面对外部环境变化和公司经营发展需要，经审慎研究，公司董事会作出企业战略转型发展的决策，由单一的房地产上市公司向涵盖金融、房地产业务的综合性控股上市公司转型。随着公司金融业务日趋成熟，公司金融业务的业绩贡献占比持续提升。2020 年 1 月，经中国证监会核准，公司所属行业分类由“房地产”变更为“金融业-其他金融业”。 目前，公司经营范围为：投资及投资管理；资产管理；经营房地产业务及物业管理；自有物业租赁；企业管理咨询；销售建筑材料、装饰材料、机械设备。
历次控股股东的变更情况	公司的前身为南海石油深圳开发服务总公司物业发展公司，由深圳南油（集团）有限公司于 1989 年 5 月投资成立。 1991 年 6 月，南海石油深圳开发服务总公司物业发展公司改组为深圳南油物业发展股份有限公司（以下简称“南油物业”），深圳南油（集团）有限公司为其控股股东。 1998 年 10 月，深圳南油（集团）有限公司将其持有的南油物业全部股份转让给光彩事业投资集团有限公司（以下简称“光彩事业”，现已更名为“泛海能源控股股份有限公司”），光彩事业成为公司控股股东。 2005 年 9 月，泛海建设控股有限公司（以下简称“泛海建设控股”）收购光彩事业持有的公司 28.17% 股份，成为公司控股股东。 2010 年 2 月，泛海建设控股将持有的公司全部股份过户给中国泛海，中国泛海成为公司控股股东。 截至本报告披露日，公司控股股东未再发生变化。

五、其他有关资料

公司聘请的会计师事务所

会计师事务所名称	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
会计师事务所办公地址	深圳市福田区香梅路中投国际商务中心 A 座 16 楼
签字会计师姓名	谢 晖、李斌华

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的保荐机构

☐ 适用 ☒ 不适用

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的财务顾问

☐ 适用 ☒ 不适用

六、主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

☐ 是 ☒ 否

	2019 年	2018 年	本年比上年 增减	2017 年
营业总收入（元）	12,501,927,481.79	12,404,075,874.67	0.79%	16,876,338,974.63
归属于上市公司股东的净利润（元）	1,094,849,483.83	930,839,302.26	17.62%	2,891,318,658.16
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	492,497,249.37	-557,569,043.93	188.33%	2,280,697,225.95
经营活动产生的现金流量净额（元）	5,572,307,979.92	9,206,547,963.11	-39.47%	-19,257,987,387.39
基本每股收益（元/股）	0.2107	0.1791	17.64%	0.5564
稀释每股收益（元/股）	0.2107	0.1791	17.64%	0.5564
加权平均净资产收益率	5.28%	4.64%	0.64	15.14%
	2019 年末	2018 年末	本年末比上年 末增减	2017 年末
总资产（元）	177,872,272,471.88	212,096,668,235.22	-16.14%	187,775,062,711.27
归属于上市公司股东的净资产（元）	21,473,359,022.72	20,117,587,874.18	6.74%	20,069,475,888.35

截止披露前一交易日的公司总股本：

截止披露前一交易日的公司总股本（股）	5,196,200,656
用最新股本计算的全面摊薄每股收益（元/股）	0.2107

是否存在公司债

☒ 是 ☐ 否

公司是否存在最近两年连续亏损的情形

☐ 是 ☒ 否 ☐ 不适用

七、境内外会计准则下会计数据差异

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

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期不存在按照国际会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况。

2、同时按照境外会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期不存在按照境外会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况。

3、境内外会计准则下会计数据差异原因说明☐ 适用 ☒ 不适用**八、分季度主要财务指标**

单位：元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业总收入	2,871,227,725.68	2,299,017,853.38	3,126,333,162.15	4,205,348,740.58
归属于上市公司股东的净利润	2,084,793,703.33	-347,331,832.10	756,273,109.33	-1,398,885,496.73
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	148,922,281.90	-372,602,218.43	681,918,887.50	34,258,298.40
经营活动产生的现金流量净额	371,710,222.56	1,165,774,380.30	1,174,374,887.69	2,860,448,489.37

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

☐ 是 ☒ 否**九、非经常性损益项目及金额**☒ 适用 ☐ 不适用

单位：元

项目	2019 年金额	2018 年金额	2017 年金额	说明
非流动资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	2,086,122,263.20	239,960,057.81	-845,320.49	
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）	53,186,648.56	40,986,988.90	34,606,920.45	
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	-	1,121,030,381.93	265,883,861.08	
非货币性资产交换损益		65,216,165.03		

项目	2019 年金额	2018 年金额	2017 年金额	说明
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等			-9,964,020.37	
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	651,179,494.58	283,380,679.27	455,565,966.08	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-61,811,736.04	-61,247,045.00	-3,926,860.19	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-1,352,632,783.25			
减：所得税影响额	661,031,263.10	152,363,294.78	118,858,826.19	
少数股东权益影响额（税后）	112,660,389.49	48,555,586.97	11,840,288.16	
合计	602,352,234.46	1,488,408,346.19	610,621,432.21	--

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

√ 适用 □ 不适用

项目	涉及金额（元）	原因
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	-143,794,384.06	公司将战略投资业务作为主要经营业务之一，故非金融类公司投资于债券、股票及其他少数股权投资损益均界定为经常性损益。
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-1,352,632,783.25	公司拟转让位于美国旧金山 First Street 和 Mission Street 的相关境外资产，根据拟转让对价计提的存货跌价准备界定为非经常性损益。

第三节 公司业务概要

一、报告期内公司从事的主要业务

√ 是 □ 否

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

2014年初，面对外部环境变化和公司经营发展需要，经审慎研究，公司董事会作出企业战略转型发展的决策，由单一的房地产上市公司向涵盖金融、房地产等业务的综合性控股上市公司转型。确定转型战略以来，公司全力调结构、促转型，金融业务和房地产业务已成为支撑公司经营业绩的主要业务，且金融业务占比持续提升。2020年1月，经中国证监会核准，公司行业分类由房地产变更为金融业。公司正在按照“聚焦主业，创新发展”的思路，持续推动公司高质量发展。目前公司从事的主要业务包括：

1、金融业务

金融业务是公司转型的主要方向。经过近几年的系统布局和整合优化，公司现已拥有民生证券、民生信托、亚太财险等核心金融平台，拥有较为丰富的金融业务经营资质，金融服务体系不断健全，为广大客户提供金融增值服务的能力持续提升。其中，民生信托坚定不移地走“专业化、特色化、投行化、盈利化”的发展道路，近年来业绩表现突出，产品结构持续优化，呈现出良好的发展态势；民生证券不断夯实业务及管理基础，整体经营质量获得显著提升，并正在积极开展增资扩股、引进新投资者的工作，以进一步优化股权结构，增强其资本实力和发展后劲；亚太财险坚持客户需求为导向，能力建设为抓手，高质量发展为追求，围绕车险经营重在“质”、非车经营重在“量”、信保发展重在“控”、投资管理重在“稳”的核心策略，推进“大销售、大客服、大运营”三大体系建设，企业发展能力逐年提升。

2、房地产业务

房地产业务是公司的传统业务。公司房地产项目价值的持续加速释放，是公司实施战略转型、进一步做优做强的有力支撑。从起步发展至今二十余年，公司已形成集规划设计、开发建设、商业管理及物业服务于一体的房地产开发运营模式，在国内外多个重点城市核心地段实现了布局，土地储备较为充足且成本优势明显，产品类型丰富，涵盖住宅、公寓、酒店、写字楼、大型综合体等多种业态，品牌效应突出，代表项目包括武汉中央商务区、杭州民生金融中心、北京泛海国际居住区等精品标杆项目。

二、主要资产重大变化情况

1、主要资产重大变化情况

主要资产	重大变化说明
长期股权投资	长期股权投资年末账面价值较年初大幅增加，主要系享有的联营企业权益规模增加
存货	存货期末账面价值较年初大幅减少，系处置子公司所致
固定资产	固定资产无重大变化

主要资产	重大变化说明
无形资产	无形资产无重大变化
在建工程	在建工程无重大变化

2、主要境外资产情况

√ 适用 □ 不适用

资产的具体内容	形成原因	资产规模	所在地	运营模式	保障资产安全性的控制措施	收益状况	境外资产占公司净资产的比重	是否存在重大减值风险
货币资金	境外子公司自有资金	折合人民币 19.33 亿元	香港、美国及印尼	为公司日常经营业务所需	健全并有效执行资金管理制度	不适用	5.84%	否
美国房地产开发项目	境外投资	截至报告期末账面价值折合 36.69 亿美元	美国	公司设立独立子公司负责项目运营	健全风险控制制度并有效执行	项目处于建设期	77.31%	部分项目存在减值
民生银行（H 股）股权投资	境外投资	截至报告期末投资账面价值折合人民币 103.81 亿元	香港	公司设立独立子公司负责项目运营	健全风险控制制度并有效执行	长期股权投资利得 12.49 亿元	31.36%	否
证券投资	境外投资	截至报告期账面价值折合人民币 21.35 亿元	香港	公司设立独立子公司负责项目运营	健全风险控制制度并有效执行	证券投资报告期损益 0.24 亿元	6.45%	否
印尼棉兰燃煤发电项目	境外投资	截至报告期末已投入 3.99 亿美元	印尼	公司设立独立子公司负责项目运营	健全风险控制制度并有效执行	项目处于建设期	8.42%	否
WeWork 股权投资	境外投资	出资 1 亿美元	美国	参股股权投资	健全风险控制制度并有效执行	公允价值有所减少	2.28%	否
其他情况说明	无							

三、核心竞争力分析

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

✓ 是 □ 否

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

自确立转型战略以来，公司积极应对不断变化的内外部环境，持续对公司业务模式、管理架构、人才队伍等进行深入调整、优化。经过多年发展，公司业务模式日渐清晰，管理团队锐意进取，公司已在金融、房地产等业务领域积累了丰富的资源和经验，并依托控股股东的有力支持，形成了较强的核心竞争力，主要包括：

1. 不断增强的综合金融业务竞争力

在有效控制风险的前提下，以多元化金融产品切实服务实体经济，是公司发展金融业务的经营理念。经过近几年的系统布局和专心经营，公司已形成以民生证券、民生信托、亚太财险为核心，涵盖证券、信托、保险等主要金融业态的金融板块布局。未来，公司将继续坚决落实金融监管各项要求，加快综合金融服务体系建设，强化风险控制能力建设，不断提质增效，更好地满足广大客户的金融需求。

2. 独有的房地产业务优势

公司在房地产业务领域耕耘二十余年，逐步形成了独有的房地产业务发展优势。公司房地产项目均位于国内外重点城市核心地段，区位优势明显，其中核心资源武汉中央商务区项目具有获取早、位置好、成本低、价值高、体量大等突出优势，涵盖住宅、商业、酒店、写字楼等丰富业态，能够满足不同市场需求，并可根据政策和市场变化相应进行调整优化，具有较强的抵御市场风险和经济周期波动的能力。未来，公司将充分发挥既有优势，积极挖掘房地产项目的运营增值潜力，加速房地产项目价值释放和房地产业务优化升级。

3. 切实有效的风险防控体系

有效控制风险是企业持续发展的根本要求和重要保障。公司注重对外部经营环境变化和内部经营管理风险高发点的研判，持续建立健全风险防范机制，通过加强全员风险教育、规范业务制度流程、强化风控工作力度等措施，牢牢守住不发生重大风险的底线。未来，公司将继续加强风险防范体系建设，并围绕金融业务、海外业务等风险相对高发领域，进一步提高风险预判、监测、预警、处置能力，为公司健康发展保驾护航。

4. 控股股东的持续大力支持

经过多年发展，公司控股股东中国泛海已形成以金融产业为龙头，房地产、电力、资本投资协调发展的多元化产业结构和业务格局。为支持公司持续健康发展，中国泛海持续通过资产注入、增持股份等各种手段切实支持上市公司，为公司实现多业并举提供了广阔的发展空间。未来，中国泛海将继续运用内外部资源为公司创造发展机会，全力支持公司实施战略转型。

第四节 经营情况讨论与分析

一、概述

2019 年，全球经济政治格局仍处于深度调整过程中，中国社会经济发展面临的外部挑战明显增多。面对这种情况，党和国家始终坚持稳中求进的工作总基调，坚持新发展理念，积极推动高质量发展，国民经济运行总体平稳，发展质量稳步提升。分行业来看，金融行业方面，强化监管、深化改革和对外开放全面有序推进，金融控股公司监督管理试行办法（征求意见稿）及证券公司、信托公司等金融子行业股权管理办法等重磅规则陆续推出，对金融机构经营和公司治理等提出严格要求；房地产行业方面，政策调控以促进房地产市场平稳健康发展为目标，坚持“房住不炒”的定位，强化因城施策、分类指导，同时行业融资持续收紧，行业经营承压进一步加剧。

在机遇和压力共存的外部环境下，公司审时度势、承压奋进，始终坚持以国家政策方针为指引，以战略目标为导向，突出重点、把握关键，持续推进公司转型发展工作。一是进一步聚焦金融业务发展，金融子公司的经营创效能力显著提升，对公司整体业绩贡献逐年递增。2020 年 1 月，经中国证监会核准，公司行业分类由“房地产”正式变更为“金融业”的子行业“其他金融业”，标志着公司的战略转型取得重大进展。二是积极推进境内外资产处置和金融子公司平台引战工作，努力提升资产配置效率和使用效能。公司于 2019 年初出售了北京泛海国际居住区 1 号地块和上海董家渡项目，标志着公司地产业务去化进入实质性阶段。三是坚决贯彻落实“去杠杆”、“降负债”目标并重点关注公司阶段性现金流风险，力保公司财务安全稳健、风险整体可控。

在公司董事会、管理层及全体员工的共同努力下，2019 年公司运营总体平稳，转型发展稳中有进。经审计，公司全年实现营业总收入 125.02 亿元，同比增长 0.79%；实现归属于上市公司股东的净利润 10.95 亿元，同比增长 17.62%。截至 2019 年 12 月 31 日，公司总资产 1,778.72 亿元，归属于上市公司股东的净资产 214.73 亿元。

报告期内，公司重点推进了以下几个方面的工作：

（一）加强核心能力建设和风险管理，推动金融业务发力提效

2019 年，公司金融子公司严格落实各项监管要求，在稳健经营、严控风险的前提下，持续加强核心能力建设并努力把握市场机会，实现业务规模和经营质量双提升。经审计，公司金融板块年内实现营业收入 96.29 亿元，同比增长 30.18%；实现净利润 15.94 亿元，同比增长 25.26%。

信托业务方面，公司控股子公司民生信托将转型创新与风险管理作为关键核心，着重提升主动管理能力和资金募集能力，财富中心建设进一步加快，受托资产管理规模保持平稳，主动管理占比仍保持在较高水平，年内连续第三年获评行业最高评级 A 级信托公司。2019 年民生信托实现营业收入 23.44 亿元，与上年基本持平，实现净利润 9.33 亿元，同比略有下降。

证券业务方面，公司控股子公司民生证券继续打造“投行、投资、投研”三位一体的战略发展平台，以创新开拓带动业绩快速增长，2019 年实现营业收入 26.88 亿元，同比增长 84.28%，实现净利润 5.32 亿元，同比增长 461.08%，高于行业平均增幅，且投行业务优势得到巩固提升，年内 IPO 保荐企业数量、科创板上市承销保荐收入金额、已报会在审 IPO 项目数量等指标位居行业前列。

保险业务方面，亚太财险车险业务突出品质导向、科技赋能，非车险业务不断扩大规模，保费收入同比增长 28.20%，高于行业整体增速，综合成本率持续下降，实现了三年连续盈利目标，且亚太财险香港分公司改为子公司申请获得中国银保监会批准，为后续业务拓展奠定了重要基础。

此外，年内公司新获取特定目的信托受托机构资格、投资管理人受托管理保险资金资格等多项金融业务经营资质；2020 年 2 月，民生证券旗下民生基金管理有限公司获得中国证监会核准设立，公司金融业务扩展至公募基金领域，公司综合金融服务能力进一步增强。

（二）聚焦武汉中央商务区发展，推进房地产业务转型升级

2019 年，面对持续偏紧的房地产调控政策和市场环境，公司坚定不移地践行“优化处置、聚焦发展”的战略，并进一步推进武汉公司增资扩股工作，集中资源做好以武汉中央商务区为核心的境内房地产项目开发建设、销售、运营工作，持续

推进房地产业务由以开发销售为主向投资、开发、运营三位一体的转型升级。

项目销售方面，公司采取灵活多变的销售措施和激励措施以及精装交付和毛坯交付相结合的销售形式，全力推动存量项目销售，加速现金回流，争取“应收尽收”，同时加强剩余商业、车位等可售资源盘点，积极拓展可售资源，争取“应售尽售”。

项目开发建设方面，公司克服内外部困难，顺利实现武汉中央商务区芸海园、北京泛海国际居住区二期泛海世家等重点项目的精装交付和武汉泛海生活广场的按期开业，为后期项目的整体经营打下了坚实基础。

不动产运营方面，公司不断提高不动产运营水平，充分利用武汉中央商务区持有型物业核心区位、业态丰富等优势，积极拓展招商渠道，推动优质资源引进整合，探索创新运营模式，在租项目出租率有所提升。

（三）统筹资金债务安排，着力应对阶段性资金压力

2019 年，房地产调控持续深入，金融严监管不断加码，企业融资环境进一步收紧，公司面临部分债务集中到期导致的阶段性资金流动压力。

报告期内，公司积极发挥主观能动性，通过采取推动经营回款、协调政府支付拆迁返还款、落实融资提款、盘活前期投资和加强金融机构战略合作等多种举措，努力筹集资金，最大限度统筹保障境内外各项资金需求，确保公司资金周转顺畅。

除上述融资活动外，公司在市场资金相对紧张的情况下，在资本市场持续发力，在境内成功发行两期公司债券募集资金 10.50 亿元，在境外成功发行美元债募集资金 3.45 亿美元，并于 2020 年初完成不超过 20 亿元疫情专项债申报、计划申报发行不超过 53 亿元的中期票据。

经过不懈努力并克服重重困难，年内公司实现了资产负债率和负债规模的双降，即公司非金融板块有息负债规模从 2018 年底的 1,102.51 亿元降至 2019 年底的 738.83 亿元，资产负债率由 2018 年底的 86.60% 降至 2019 年底的 81.39%。

（四）持续提升风险管理能力，强化全流程闭环管理

2019 年，公司持续完善风险管控机制，强化从风险监控预警到应对化解的全流程闭环管理，加强对子公司的垂直管理和金融风险的识别管控，以确保公司长期稳定健康发展。具体体现在：第一，完善风险定期监测、预警和报告的工作机制，进一步提升日常风险监测的深度和广度，准确识别、动态分析和审慎评估公司经营中面临的主要风险；第二，加强对金融业务中信用风险、市场风险和流动性风险的识别和管控，常态化梳理、穿透排查风险资产，推进化解重点业务领域的存量风险，同时防范体系内的风险交叉传染；第三，强化独立垂直的风控管理架构，与各子公司建立长效联系机制，对子公司通过重大事项风控审核、业务指导等不同模式进行垂直的风险管理，全面掌握子公司实际风险与合规情况。

（五）完善公司治理和内部运营管理，夯实公司发展基础

2019 年，公司根据转型发展需要，持续完善公司治理和内部运营管理。具体举措包括：一是强化“三会”和信披合规意识，将上市公司合规运作要求嵌入公司所有业务板块和工作环节中，确保公司经营运作依法合规开展；二是根据业务开展需要，稳步推进人员优化和组织结构优化工作，以有效节约人力和行政成本，不断激发员工队伍活力和潜力；三是细化现金流管理，磨合匹配资金需求，提高资金使用效率；四是持续推进信息化建设，扩大信息化应用范围，有效支持公司业务管理提升需求；五是围绕公司金融业务和重点项目，不断提升审计效能，以审促改，提升公司业务开展的合规性。

二、主营业务分析

1、概述

是否与经营情况讨论与分析中的概述披露相同

√ 是 □ 否

参见“经营情况讨论与分析”中的“一、概述”相关内容。

2、报告期内公司房地产项目经营管理情况

新增土地储备项目

☐ 适用 ☒ 不适用

累计土地储备情况

单位：万平方米

项目/区域名称	总占地面积	总计容建筑面积	剩余可开发计容建筑面积
武汉中央商务区	96.51	414.29	299.71
北京泛海国际居住区二期	33.53	84.32	23.77
沈阳泛海国际居住区	21.51	18.82	7.17
美国夏威夷科琳娜 1 号地项目	10.63	14.94	14.94
美国夏威夷科琳娜 2 号地项目	7	9.2	9.2
美国夏威夷卡波雷西区项目	206.63	33.5	33.5
美国纽约南街 80 号项目	0.14	8.36（暂估）	8.36（暂估）
索诺马项目	146	待定	待定
总计	521.95	--	--

主要项目开发情况

单位：平方米、万元

城市/ 区域	项目名称	所在位置	项目 业态	权益比 例	开工 时间	开发 进度	完工进度	土地面积	规划计容建 筑面积	本期竣工面 积	累计竣工面 积	预计总投资 金额	累计投资总 金额
武汉	宗地 17 北时代 中心 1、 2、3、4 号楼	武汉中 央商务 区	办公	91.01%	2014 年 6 月	部分 竣工， 部分 在建	——	42,869.17	283,273.64	0.00	185,363.55	283,080.81	198,562.95
	宗地 16B 武汉中 心	武汉中 央商务 区	办公、 商业、 公寓、 酒店	91.01%	2009 年 9 月	在建	——	28,100.85	266,112.58	0.00	0.00	646,304.18	540,892.70
	宗地 2 泛 海城市 广场二 期	武汉中 央商务 区	商业、 公寓	91.01%	2011 年 8 月	部分 竣工， 部分 在建	——	30,526.20	143,473.14	0.00	150,615.28	173,645.64	178,494.30
	宗地 14B (万怡 酒店、平 安银行、 艾迪逊 酒店、商 业街)	武汉中 央商务 区	酒店	91.01%	2013 年 11 月	部分 竣工， 部分 在建	——	28,547.00	149,300.00	0.00	173,547.85	252,363.90	163,505.15
	宗地 24A 芸海园	武汉中 央商务 区	住宅	91.01%	2014 年 5 月	竣工	——	94,900.00	303,680.00	0.00	407,043.80	476,302.14	267,022.69

城市/ 区域	项目名称	所在位置	项目 业态	权益比 例	开工 时间	开发 进度	完工进度	土地面积	规划计容建 筑面积	本期竣工面 积	累计竣工面 积	预计总投资 金额	累计投资总 金额
北京	泛海国际居住区二期(2#地、3#地)	朝阳区东风乡	住宅、商业、办公	91.01%	2010年10月	部分竣工, 部分在建	——	175,161.30	174,370.00	0.00	219,709.00	4,313,424.11	3,460,727.97
	泛海国际居住区二期(1#地)	朝阳区东风乡	住宅、商业、办公	91.01%	2017年9月	在建	——	75,152.32	431,142.00	0.00	0.00		
抚顺	泛海国际居住区	辽宁省抚顺市高湾经济区	住宅、商业	91.01%	2014年9月	部分竣工, 部分在建	——	119,518.00	116,468.00	0.00	50,555.84	72,391.05	63,647.00
旧金山	旧金山泛海中心项目	市中心	住宅、商业、写字楼、酒店等	100%	2016年10月	在建	——	5,100.00	220,000.00	0.00	0.00	29 亿美元	795,165.59
洛杉矶	洛杉矶泛海广场	市中心	住宅、商业、写字楼、酒店等	74.94%	2014年11月	在建	——	18,700.00	138,300.00	0.00	0.00	22 亿美元	1,056,883.66

主要项目销售情况

单位：平方米、万元

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	计容建筑面积	可售面积	累计预售 (销售)面积	本期预售 (销售)面积	本期预售 (销售)金额	累计结算 面积	本期结算 面积	本期结算 金额
武汉	武汉中央商务区项目	武汉市江汉区	住宅	91.01%	1,340,621.37	850,068.77	764,870.05	89,413.44	268,601.87	680,122.85	43,043.53	128,548.28
			商业			80,812.63	66,724.62	491.35	1,726.33	66,724.62	491.35	1,644.13
			写字楼			402,959.56	400,806.33	0.00	0.00	400,806.33	12,442.12	19,342.99
北京	泛海国际居住区二期(泛海世家)	北京市朝阳区	住宅	91.01%	129,257.00	129,257.00	126,817.00	4,213.00	47,468.00	121,259.00	11,988.00	126,021.00
北京	泛海国际居住区二期(泛海容郡)	北京市朝阳区	住宅	91.01%	64,415.00	64,415.00	64,415.00	962.00	9,619.00	64,206.00	1,284.00	12,705.00
深圳	泛海城市广场	南山区前海路	写字楼	91.01%	25,770.24	18,354.00	16,416.61	0.00	0.00	16,416.61	0.00	0.00
抚顺	泛海国际居住区	抚顺市高湾经济区	住宅	91.01%	116,468.68	73,785.82	773.34	382.64	241.00	773.34	382.64	241.00
			商业			16,966.94	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
洛杉矶	洛杉矶泛海广场	市中心	住宅、商业、写字楼、酒店等	74.94%	138,300	80,200	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

主要项目出租情况

单位：平方米

项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	可出租面积	累计已出租面积	平均出租率
武汉泛海城市广场一期购物中心	武汉市江汉区	商业	91.01%	59,661	49,912	84.00%
武汉泛海城市广场二期购物中心	武汉市江汉区	商业	91.01%	28,317	26,173	92.00%
武汉泛海生活广场	武汉市江汉区	商业	91.01%	14,136	12,206	86.00%
武汉泛海城市广场一期写字楼	武汉市江汉区	写字楼	91.01%	23,882	20,806	87.00%
武汉泛海创业中心	武汉市江汉区	写字楼	91.01%	66,466	23,138	35.00%
武汉汉口泛海喜来登酒店	武汉市江汉区	酒店	91.01%	67,363	67,363	100.00%
武汉泛海费尔蒙酒店	武汉市江汉区	酒店	91.01%	50,928	50,928	100.00%
武汉其他散租物业	武汉市江汉区	其他	91.01%	6,713.21	6,689.21	99.64%
北京光彩国际公寓底商	北京市朝阳区	商业	75.00%	6,115	6,115	100.00%
北京泛海世家独栋商业楼	北京市朝阳区	商业	91.01%	3,199	3,199	100.00%
深圳泛海城市广场购物中心	深圳南山区	商业	91.01%	25,981.78	21,393.65	82.94%
深圳泛海城市广场 2 栋	深圳南山区	写字楼	91.01%	8,608.27	5,388.14	62.59%
深圳其他散租物业	深圳市南山区	其他	91.01%	25,578.44	25,484.89	99.63%
杭州民生金融中心	杭州市江干区	写字楼	91.01%	33,221.62	29,950.91	90.00%
杭州泛海钓鱼台酒店	杭州市江干区	酒店	91.01%	55,978	55,978	100.00%
青岛民生金融中心	青岛市市南区	写字楼	91.01%	50,172.76	50,172.76	100.00%
泛海国际居住区东商业	抚顺高湾经济开发区棋	商业	91.01%	6,076	2,230	36.71%
88 First Street SF LLC	旧金山市中心	商业、办公	100.00%	3,100	3,100	100%
港陆广场	上海市黄浦区	写字楼、车位	74.94%	29,127	25,517	87.60%

项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	可出租面积	累计已出租面积	平均出租率
港陆黄埔中心	上海市黄浦区	写字楼、车位	74.94%	10,876	8,033	73.86%

土地一级开发情况

单位：万元、平方米

项目名称	所在位置	权益比例	预计总投资金额	累计投资金额	规划平整土地面积	累计平整土地面积	本期平整土地面积	累计销售面积	本期销售面积	累计结算土地面积	本期结算土地面积	累计一级土地开发收入	本期一级土地开发收入	款项回收情况
泛海国际旅游度假区项目	大连市旅顺口区黄金山南	91.01%	374,070.46	326,351.33	960,300.00	836,300.00	222,300.00	0	0	0	0	0	0	0

发展战略和未来一年经营计划

参见“公司未来发展的展望”相关内容。

向商品房承购人因银行抵押贷款提供担保

√ 适用 □ 不适用

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 2019 年 12 月 31 日累计余额为 65.70 亿元。

董监高与上市公司共同投资

□ 适用 √ 不适用

3、收入与成本

(1) 营业收入构成

单位：元

	2019 年		2018 年		同比增减
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	
营业总收入合计	12,501,927,481.79	100.00%	12,404,075,874.67	100.00%	0.79%
分行业					
房地产行业	2,805,529,668.00	22.44%	4,853,568,016.08	39.13%	-42.20%

	2019 年		2018 年		同比增减
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	
信托行业	2,343,518,864.89	18.75%	2,366,434,301.43	19.08%	-0.97%
证券行业	2,875,419,181.51	23.00%	1,498,999,315.11	12.08%	91.82%
保险行业	4,410,408,290.11	35.28%	3,531,338,500.83	28.47%	24.89%
其他	67,051,477.28	0.54%	153,735,741.22	1.24%	-56.39%
分产品					
房地产销售收入	2,209,334,666.37	17.67%	4,322,350,321.24	34.85%	-48.89%
物业出租收入	370,500,851.25	2.96%	332,871,031.52	2.68%	11.30%
物业管理收入	201,974,450.32	1.62%	177,408,350.70	1.43%	13.85%
利息净收入	-91,064,711.70	-0.73%	-49,109,531.13	-0.40%	-85.43%
手续费及佣金净收入	2,960,976,564.61	23.68%	2,969,510,639.29	23.94%	-0.29%
已赚保费	4,103,975,545.43	32.83%	3,275,809,876.14	26.41%	25.28%
金融投资业务	2,502,600,691.12	20.02%	1,200,561,133.07	9.68%	108.45%
金融贸易收入	155,179,479.25	1.24%			
装修工程收入	23,719,700.06	0.19%	20,938,312.62	0.17%	13.28%
其他	64,730,245.08	0.52%	153,735,741.22	1.24%	-57.90%

(2) 占公司营业收入或营业利润 10%以上的行业、产品或地区情况

√ 适用 □ 不适用

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

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

单位：元

	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业成本比上年同期增减	毛利率比上年同期增减（百分点）
分行业						
房地产行业	2,805,529,668.00	1,366,106,490.79	51.31%	-42.20%	-42.46%	0.22
信托行业	2,343,518,864.89	1,068,623,146.56	54.40%	-0.97%	16.43%	-6.81
证券行业	2,875,419,181.51	2,298,087,535.35	20.08%	91.82%	36.03%	32.78
保险行业	4,410,408,290.11	4,340,472,298.83	1.59%	24.89%	23.52%	1.10
分产品						
房地产销售收入	2,209,334,666.37	965,850,514.07	56.28%	-48.89%	-51.20%	2.07
手续费及佣金净收入	2,960,976,564.61	1,717,178,427.30	42.01%	-0.29%	-3.31%	1.82
已赚保费	4,103,975,545.43	4,014,283,258.54	2.19%	25.28%	23.11%	1.73
金融投资业务	2,502,600,691.12	1,793,316,014.47	28.34%	108.45%	93.40%	5.58

	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业成本比上年同期增减	毛利率比上年同期增减（百分点）
分地区						
华中地区	2,563,881,841.08	1,466,621,240.47	42.80%	-21.28%	-16.36%	-3.36
华北地区	5,825,176,159.18	3,780,807,954.85	35.10%	-1.95%	37.21%	-18.52

注：金融业务营业收入系净额列示，营业支出中主要为业务及管理费用，故金融产品毛利率计算公式调整为：毛利率=（营业收入-业务及管理费用-税金及附加）/营业收入

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

☐ 适用 ☒ 不适用

（3）公司实物销售收入是否大于劳务收入

☐ 是 ☒ 否

（4）公司已签订的重大销售合同截至本报告期的履行情况

☐ 适用 ☒ 不适用

（5）营业成本构成

单位：元

产品分类	项目	2019 年		2018 年		同比增减
		金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	
房地产销售成本	房地产建造成本	965,850,514.07	61.72%	1,979,062,844.78	79.73%	-51.20%
物业出租成本	物业出租成本	212,236,221.82	13.56%	230,588,997.94	9.29%	-7.96%
物业管理成本	物业管理成本	167,432,181.92	10.70%	158,195,915.89	6.37%	5.84%
金融贸易成本	金融贸易成本	154,597,361.44	9.88%			
装修工程成本	装修工程成本	20,587,572.98	1.32%	6,215,179.09	0.25%	231.25%
其他业务成本	其他成本	44,075,389.13	2.82%	108,042,295.42	4.35%	-59.21%

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

（6）报告期内合并范围是否发生变动

☒ 是 ☐ 否

本年度纳入合并范围的公司共 191 户，与上年度财务报告相比新增合并主体 7 户。其中非同一控制企业合并新增 7 户；新设成立子公司 5 户；处置子公司 5 户。

(7) 公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况

☐ 适用 ☒ 不适用

(8) 主要销售客户和主要供应商情况

公司主要销售客户情况

前五名客户合计销售金额（元）	298,567,019.53
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例	2.39%
前五名客户销售额中关联方销售额占年度销售总额比例	0.58%

公司前 5 大客户资料

序号	客户名称	销售额（元）	占年度销售总额比例
1	法人一（关联方）	72,853,954.59	0.58%
2	法人二	64,373,904.78	0.51%
3	法人三	52,458,257.16	0.42%
4	法人四	56,750,729.00	0.45%
5	自然人一	52,130,174.00	0.42%
合计	--	298,567,019.53	2.39%

主要客户其他情况说明

☒ 适用 ☐ 不适用

报告期，公司向关联方泛海酒店投资管理有限公司收取酒店租金等收入 72,853,954.59 元。

公司主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额（元）	1,631,197,170.41
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例	34.36%
前五名供应商采购额中关联方采购额占年度采购总额比例	-

公司前 5 名供应商资料

序号	供应商名称	采购额（元）	占年度采购总额比例
1	法人一	970,148,885.62	20.43%
2	法人二	531,730,927.68	11.20%
3	法人三	52,390,102.10	1.10%
4	法人四	40,190,480.40	0.85%
5	法人五	36,736,774.61	0.77%
合计	--	1,631,197,170.41	34.35%

主要供应商其他情况说明

☒ 适用 ☐ 不适用

公司与前五名工程供应商不存在关联关系，公司董事、监事、高级管理人员、核心技术人员、持股 5%以上股东、实际控制人和其他关联方在主要供应商中无直接或者间接拥有权益等。

4、费用

单位：元

	2019 年	2018 年	同比增减	重大变动说明
销售费用	100,744,729.09	175,681,028.47	-42.65%	主要系销售规模下降所致
管理费用	4,894,950,927.69	3,960,999,988.37	23.58%	主要系金融子公司人力资源成本增加
财务费用	2,861,799,799.71	2,320,110,538.06	23.35%	费用化借款利息增加

5、研发投入

□ 适用 √ 不适用

6、现金流

单位：元

项目	2019 年	2018 年	同比增减
经营活动现金流入小计	28,788,743,805.19	31,971,184,657.98	-9.95%
经营活动现金流出小计	23,216,435,825.27	22,764,636,694.87	1.98%
经营活动产生的现金流量净额	5,572,307,979.92	9,206,547,963.11	-39.47%
投资活动现金流入小计	10,208,732,589.66	45,177,144,031.70	-77.40%
投资活动现金流出小计	2,888,057,385.37	47,978,359,010.43	-93.98%
投资活动产生的现金流量净额	7,320,675,204.29	-2,801,214,978.73	361.34%
筹资活动现金流入小计	42,351,673,135.92	75,090,444,775.67	-43.60%
筹资活动现金流出小计	55,009,056,247.72	84,844,247,113.01	-35.16%
筹资活动产生的现金流量净额	-12,657,383,111.80	-9,753,802,337.34	-29.77%
现金及现金等价物净增加额	284,568,330.72	-3,327,396,525.99	108.55%

相关数据同比发生重大变动的主要影响因素说明

√ 适用 □ 不适用

经营活动现金流量净额大幅减少主要系房地产销售回款减少。

投资活动产生的现金流量净额大幅增加主要系处置子公司收到的现金净额增加。

报告期内公司经营活动产生的现金净流量与本年度净利润存在重大差异的原因说明

√ 适用 □ 不适用

金融子公司回购业务及证券经纪业务规模净现金流入增加，以及部分境外房地产项目计提资产减值。

7、融资情况

单位：元

融资途径	期末融资余额	融资成本区间/	期限结构

		平均融资成本	1 年之内	1-2 年	2-3 年	3 年以上
银行贷款	30,636,005,163.11	7.45%	16,126,026,244.22	5,831,506,552.00	4,920,380,314.11	3,758,092,052.78
票据	5,300,000,000.00	7.00%	3,200,000,000.00	-	1,400,000,000.00	700,000,000.00
债券	24,183,205,160.34	8.38%	8,930,772,224.24	12,625,943,014.04	1,700,000,000.00	926,489,922.06
非银行类贷款	13,872,937,880.85	11.28%	7,836,678,254.93	1,127,000,000.00	3,090,000,000.00	1,819,259,625.92
信托融资	7,342,955,609.00	9.54%	5,109,755,609.00	1,034,200,000.00	1,199,000,000.00	-
基金融资	-	-	-	-	-	-
其他	2,056,773,428.46	12.73%	1,850,000,000.00	206,773,428.46	-	-
合计	83,391,877,241.76	8.64%	43,053,232,332.39	20,825,422,994.50	12,309,380,314.11	7,203,841,600.76

注：公司债券、中期票据、部分银行贷款及部分非银行类贷款采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，期末账面价值与期末融资余额存在一定差异。

三、非主营业务分析

√ 适用 □ 不适用

单位：元

	金额	占利润总额比例	形成原因说明	是否具有可持续性
投资收益	4,504,633,928.14	187.27%	主要来源于处置子公司股权取得的收益及联营企业投资收益	处置子公司股权取得的收益不具有可持续性、联营企业投资收益具有可持续性
公允价值变动损益	286,523,059.60	11.91%	主要来源于投资性房地产公允价值变动损益	是
资产减值损失	-1,529,264,270.26	-63.58%	主要系境外地产项目及商誉计提的资产减值准备	否
信用减值损失	-246,946,715.91	-10.27%	主要来源于债权投资计提的减值损失	否
营业外收入	12,727,685.20	0.53%	主要来源于收到与日常经营活动无关的政府补贴	否
营业外支出	65,889,348.36	-2.74%	主要来源于营业外支出项目	否

四、资产及负债状况

1、资产构成重大变动情况

公司 2019 年起首次执行新金融工具准则、新收入准则或新租赁准则且调整执行当年年初财务报表相关项目

√ 适用 □ 不适用

单位：元

	2019 年末		2019 年初		比重增减	重大变动说明
	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例		
货币资金	18,374,143,326.61	10.33%	21,657,173,058.84	10.22%	0.11%	主要系公司总资产规模减少致货币资金比重增加
交易性金融资产	40,620,831,102.84	22.84%	41,374,570,815.82	19.52%	3.32%	主要系公司总资产规模减少致交易性金融资产比重增加
存货	60,657,340,863.84	34.10%	92,642,807,807.45	43.71%	-9.61%	报告期处置子公司相应减少子公司存货
长期股权投资	12,117,060,197.13	6.81%	10,144,222,570.72	4.79%	2.02%	本期联营企业投资规模增加
投资性房地产	12,605,125,124.74	7.09%	12,799,330,796.70	6.04%	1.05%	主要系公司总资产规模减少致投资性房地产比重增加
短期借款	16,666,560,484.14	9.37%	14,519,749,011.90	6.85%	2.52%	本期短期借款规模增加
其他应付款	16,918,909,297.94	9.51%	12,523,155,928.70	5.91%	3.60%	主要系应付土地返还款及购房意向金增加
代理买卖证券款	9,396,768,580.24	5.28%	7,124,768,478.97	3.36%	1.92%	本期证券经纪业务规模增加
一年内到期的非流动负债	26,173,815,145.50	14.71%	34,288,008,910.37	16.18%	-1.47%	主要系报告期处置子公司相应减少子公司借款
长期借款	21,144,598,643.24	11.89%	39,396,078,667.00	18.59%	-6.70%	主要系报告期处置子公司相应减少子公司借款
应付债券	18,268,434,590.75	10.27%	30,141,853,530.86	14.22%	-3.95%	部分应付债券到期偿还

2、以公允价值计量的资产和负债

√ 适用 □ 不适用

单位：元

项目	期初数	本期公允价值变动 损益	计入权益的累计公 允价值变动	本期计提的减值	本期购买/转入金额	本期出售/转出金额	期末数
金融资产							
1.交易性金融资产	41,374,570,815.82	350,416,069.09			42,796,166,364.35	46,703,638,545.01	40,620,831,102.84
2.衍生金融资产	439,464,970.85	-131,135,364.15			1,205,961.68	1,205,961.68	430,879,338.93
3.其他债权投资	101,377,810.82		-2,075,059.57			99,302,751.25	
4.其他权益工具投资	514,276,506.81		-7,671,328.61		106,222,710.96	280,190,473.70	332,637,415.45
金融资产小计	42,429,690,104.30	219,280,704.94	-9,746,388.18		42,903,595,036.99	47,084,337,731.64	41,384,347,857.22
投资性房地产	12,799,330,796.70	651,179,494.58	54,888,115.41		854,326,718.05	1,754,600,000.00	12,605,125,124.74
上述合计	55,229,020,901.00	870,460,199.52	45,141,727.23		43,757,921,755.04	48,838,937,731.64	53,989,472,981.96
金融负债							
1.交易性金融负债	1,413,970,318.25	-46,508,253.34			-2,149,724.23		1,521,168,433.52
2.衍生金融负债	67,714,984.64	-74,456,204.67	-1,374,001.45		19,352,051.16		154,943,036.00
金融负债小计	1,481,685,302.89	-120,964,458.01	-1,374,001.45		17,202,326.93		1,676,111,469.52

报告期内公司主要资产计量属性是否发生重大变化

□ 是 √ 否

报告期内公司主要资产计量属性未发生重大变化。

3、截至报告期末的资产权利受限情况

截至报告期末的资产权利受限情况详见第十二节财务报告之“七、73、所有权或使用权受到限制的资产”。

五、投资状况

1、总体情况

√ 适用 □ 不适用

报告期投资额（元）	上年同期投资额（元）	变动幅度
1,534,378,773.75	3,192,064,748.26	-51.93%

2、报告期内获取的重大的股权投资情况

□ 适用 √ 不适用

3、报告期内正在进行的重大的非股权投资情况

□ 适用 √ 不适用

4、金融资产投资

（1）证券投资情况

√ 适用 □ 不适用

单位：元

证券品种	证券代码	证券简称	最初投资成本	会计计量模式	期初账面价值	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期购买金额	本期出售金额	报告期损益	期末账面价值	会计核算科目	资金来源
私募票据	非上市	广润国际投资有限公司	745,109,802.20	摊余成本				745,109,802.20	-	74,100,170.45	771,678,255.55	债权投资	自有资金

证券品种	证券代码	证券简称	最初投资成本	会计计量模式	期初账面价值	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期购买金额	本期出售金额	报告期损益	期末账面价值	会计核算科目	资金来源
		司											金
股权	非上市	WEWORK	683,250,000.00	公允价值	752,339,959.93	-71,269,966.17				-71,269,966.17	696,611,196.04	交易性金融资产	自有资金
股票	002739	万达电影	552,086,942.89	公允价值计量	552,086,942.89	245,682.99				245,682.99	552,332,625.88	交易性金融资产	自有资金
股票	600733	北汽蓝谷	605,412,778.43	公允价值计量	605,412,778.43	-87,863,138.42			238,054,981.90	-107,854,082.94	259,503,713.59	交易性金融资产	自有资金
私募票据	非上市	裕诚国际投资有限公司	220,063,475.72	摊余成本				220,063,475.72		4,983,011.95	234,896,700.07	债权投资	自有资金
私募票据	非上市	裕诚国际投资有限公司	137,983,296.70	摊余成本				137,983,296.70		12,090,491.96	152,917,388.09	债权投资	自有资金
私募票据	非上市	广润国际投资有限公司	149,599,420.54	摊余成本				149,599,420.54		2,907,465.77	151,459,256.51	债权投资	自有资

证券品种	证券代码	证券简称	最初投资成本	会计计量模式	期初账面价值	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期购买金额	本期出售金额	报告期损益	期末账面价值	会计核算科目	资金来源
		司											金
股权	非上市	青云科技	70,025,000.00	公允价值	70,025,000.00	65,220,393.22	-	-		65,220,393.22	135,245,393.22	交易性金融资产	自有资金
股票	1886.HK	汇源果汁	324,981,251.56	公允价值计量	176,076,404.10		-238,403,270.73				86,577,980.83	其他权益工具投资	自有资金
证券型私募基金	SCU305	赞晨二十八号	60,000,000.00	公允价值计量	55,680,796.66	6,390,914.62			3,213,000.00	6,460,214.62	58,928,011.28	交易性金融资产	自有资金
期末持有的其他证券投资			81,394,259.91	--	2,001,127.95	-20,370.40	-39,581,317.62	78,292,931.96	803,293.00	877,290.26	43,602,413.71	--	--
合计			3,629,906,227.95	--	2,213,623,009.96	-87,296,484.16	-277,984,588.35	1,331,048,927.12	242,071,274.90	-12,239,327.89	3,143,752,934.77	--	--
证券投资审批董事会公告披露日期			2015 年 10 月 17 日、2016 年 3 月 5 日、2016 年 10 月 31 日、2016 年 12 月 13 日、2017 年 4 月 25 日、2017 年 8 月 17 日、2018 年 1 月 9 日、2019 年 1 月 9 日、2020 年 1 月 22 日										
证券投资审批股东会公告披露日期			2015 年 11 月 3 日、2016 年 11 月 16 日、2017 年 9 月 2 日										

(2) 衍生品投资情况

□ 适用 √ 不适用

5、募集资金使用情况

√ 适用 □ 不适用

(1) 募集资金总体使用情况

√ 适用 □ 不适用

单位：万元

募集年份	募集方式	募集资金总额	本期已使用募集资金总额	已累计使用募集资金总额	报告期内变更用途的募集资金总额	累计变更用途的募集资金总额	累计变更用途的募集资金总额比例	尚未使用募集资金总额	尚未使用募集资金用途及去向	闲置两年以上募集资金金额
2015	发行公司债券	150,000.00	0	150,000.00	0	0	0%	0	不涉及	不涉及
2016	发行公司债券	1,150,000.00	0	1,150,000.00	0	0	0%	0	不涉及	不涉及
2016 年	发行股票	575,000.00	0.00	570,452.82	0	0	0%	0	不涉及	不涉及
2018 年	发行公司债券	620,000.00	0.00	620,000.00	0	0	0%	0	不涉及	不涉及
2019	发行公司债券	105,000.00	0.00	105,000.00	0	0	0%	0	不涉及	不涉及
合计	--	2,600,000.00	0	2595452.82	0	0	0%	0	--	--

募集资金总体使用情况说明

截至报告期末，已到位的公司债券募集资金已全部按照募集投向使用完毕；2015 年度非公开发行股票募集资金按募集投向使用完毕。

(2) 募集资金承诺项目情况

√ 适用 □ 不适用

单位：万元

承诺投资项目和超募资金投向	是否已变更项目(含部分变更)	募集资金承诺投资总额	调整后投资总额(1)	本报告期投入金额	截至期末累计投入金额(2)	截至期末投资进度(3) = (2)/(1)	项目达到预定可使用状态日期	本报告期实现的效益	是否达到预计效益	项目可行性是否发生重大变化
承诺投资项目										
北京星火房地产开发有限责任公司偿还华能贵诚信托有限公司贷款 15 亿元	未变更	150,000	150,000	0	150,000	100.00%	不适用	不适用	不适用	否
武汉中央商务区股份有限公司偿还平安银行武汉分行贷款 10 亿元	未变更	100,000	100,000	0	100,000	100.00%	不适用	不适用	不适用	否
武汉中央商务区股份有限公司偿还招商银行王家湾支行贷款 25 亿元	未变更	250,000	250,000	0	250,000	100.00%	不适用	不适用	不适用	否
北京泛海东风置业有限公司偿还中国信达资产管理股份有限公司北京市分公司贷款 6 亿元	未变更	60,000	60,000	0	60,000	100.00%	不适用	不适用	不适用	否
北京星火房地产开发有限责任公司偿还中国信达资产管理股份有限公司北京市分公司贷款 30 亿元	未变更	300,000	300,000	0	300,000	100.00%	不适用	不适用	不适用	否
浙江泛海建设投资有限公司偿还中国华融资产管理股份有限公司北京分公司贷款 3 亿元	未变更	30,000	30,000	0	30,000	100.00%	不适用	不适用	不适用	否
大连黄金山投资有限公司偿还中融国际信托有限公司贷	未变更	60,000	60,000	0	60,000	100.00%	不适用	不适用	不适用	否

承诺投资项目和超募资金投向	是否已变更项目(含部分变更)	募集资金承诺投资总额	调整后投资总额(1)	本报告期投入金额	截至期末累计投入金额(2)	截至期末投资进度(3) = (2)/(1)	项目达到预定可使用状态日期	本报告期实现的效益	是否达到预计效益	项目可行性是否发生重大变化
款 6 亿元										
武汉中心大厦开发投资有限公司偿还上海国际信托有限公司贷款 8 亿元	未变更	80,000	80,000	0	80,000	100.00%	不适用	不适用	不适用	否
武汉泛海城市广场开发投资有限公司偿还上海国际信托有限公司贷款 8 亿元	未变更	80,000	80,000	0	80,000	100.00%	不适用	不适用	不适用	否
泛海建设集团青岛有限公司偿还上海国际信托有限公司贷款 7 亿元	未变更	70,000	70,000	0	70,000	100.00%	不适用	不适用	不适用	否
泛海控股股份有限公司偿还华鑫国际信托有限公司贷款 4 亿元	未变更	40,000	40,000	0	40,000	100.00%	不适用	不适用	不适用	否
武汉中央商务区股份有限公司偿还兴业国际信托有限公司贷款 8 亿元	未变更	80,000	80,000	0	80,000	100.00%	不适用	不适用	不适用	否
归还公司债券	未变更	400,000	400,000	0	400,000	100.00%	不适用	不适用	不适用	否
归还公司债券	未变更	220,000	220,000	0	220,000	100.00%	不适用	不适用	不适用	否
归还公司债券	未变更	55,000	55,000	55,000	55,000	100.00%	不适用	不适用	不适用	否
归还公司债券	未变更	50,000	50,000	50,000	50,000	100.00%	不适用	不适用	不适用	否
武汉中央商务区股份有限公司偿还陆家嘴国际信托有限公司 7.50 亿元	未变更	75,000	75,000	0	75,000	100.00%	不适用	不适用	不适用	否
武汉泛海国际居住区桂海园项目	未变更	150,000	150,000	0	145,453	100.00%	2016 年 6 月	836.96	不适用	否

承诺投资项目和超募资金投向	是否已变更项目(含部分变更)	募集资金承诺投资总额	调整后投资总额(1)	本报告期投入金额	截至期末累计投入金额(2)	截至期末投资进度(3) = (2)/(1)	项目达到预定可使用状态日期	本报告期实现的效益	是否达到预计效益	项目可行性是否发生重大变化
上海泛海国际公寓项目	未变更	350,000	350,000	0	350,000	100.00%	2020年6月	0	不适用	否
承诺投资项目小计	--	2,600,000	2,600,000	105,000	2,595,453	100.00%	不适用	不适用	不适用	否
超募资金投向										
归还银行贷款(如有)	不适用									
补充流动资金(如有)	不适用									
超募资金投向小计	不适用									
合计	不适用									
未达到计划进度或预计收益的情况和原因(分具体项目)	不适用									
项目可行性发生重大变化的情况说明	不适用									
超募资金的金额、用途及使用进展情况	不适用									
募集资金投资项目实施地点变更情况	不适用									
募集资金投资项目实施方式调整情况	不适用									
募集资金投资项目先期投入及置换情况	自 2015 年 1 月 30 日公司第八届董事会第二十六次临时会议决议通过《关于泛海控股股份有限公司 2015 年度非公开发行 A 股股票方案的议案》至 2016 年 1 月 31 日,公司以自筹资金预先投入募集资金投资项目的实际投资金额为 195,776.42 万元。2016 年 2 月 4 日,公司第八届董事会第五十四次临时会议审议通过了《关于使用募集资金置换预先投入募集资金投资项目自筹资金的议案》。本次非公开发行募集资金到位后,公司使用募集资金 195,776.42 万元置换了预先投入募集资金投资项目的自筹资金 195,776.42 万元。									
用闲置募集资金暂时补充流动资金情况	不适用									

承诺投资项目和超募资金投向	是否已变更项目(含部分变更)	募集资金承诺投资总额	调整后投资总额(1)	本报告期投入金额	截至期末累计投入金额(2)	截至期末投资进度(3) = (2)/(1)	项目达到预定可使用状态日期	本报告期实现的效益	是否达到预计效益	项目可行性是否发生重大变化
项目实施出现募集资金结余的金额及原因	不适用									
尚未使用的募集资金用途及去向	截至报告期末, 已到位的公司债券募集资金已全部按照募集投向使用完毕。									
募集资金使用及披露中存在的问题或其他情况	无									

(3) 募集资金变更项目情况

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期不存在募集资金变更项目情况。

六、重大资产和股权出售

1、出售重大资产情况

☐ 适用 ☒ 不适用

2、出售重大股权情况

√ 适用 □ 不适用

交易对方	被出售股权	出售日	交易价格 (万元)	本期初起至 出售日该股 权为上市公 司贡献的净 利润(万元)	出售对公司的 影响	股权出售 为上市公 司贡献的 净利润占 净利润总 额的比例	股权出售 定价原则	是否为 关联交 易	与交易对方 的关联关系	所涉及的 股权是否 已全部过 户	是否按计划 如期实施, 如未按计划 实施, 应当 说明原因及 公司已采取 的措施	披露日期	披露 索引
融创房地产集团有限公司(以下简称“融创房地产”)	武汉公司持有的上海公司剥离部分资产后的 100% 股权	2019 年 2 月	1,488,721.47	-3,671.94	本次交易完成后,一方面,公司房地产业务比重将大为下降,产业结构将实现大幅优化;另一方面,公司的资产负债结构将得到实质性改善,公司的负债规模将有所下降,且可获得大额现金回流	106.51%	参考评估值定价	否	不适用	是	见注	2019 年 1 月 22 日、 2019 年 2 月 27 日、 2019 年 3 月 1 日、 2019 年 3 月 22 日、 2019 年 7 月 23 日	巨潮资讯网

注: 2019 年 1 月 20 日, 公司控股子公司武汉公司与融创房地产签署了《协议书》, 约定武汉公司向融创房地产转让其持有的上海公司剥离以下资产后的 100% 股权: (1) 上海公司持有的浙江公司 100% 股权、上海御中 100% 股权; (2) 上海公司全资子公司东风公司持有的北京泛海国际居住区 2#、3#地块的相关资产和负债。截至本报告披露日, 武汉公司已收到融创房地产支付的款项共 1,065,115.57 万元。

七、主要控股参股公司分析

√ 适用 □ 不适用

主要子公司及对公司净利润影响达 10%以上的参股公司情况

单位：万元

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
武汉公司	子公司	房地产业务	3,748,527.36	11,905,587.36	5,398,117.53	927,929.48	384,463.27	310,193.05
民生证券	子公司	证券业务	961,927.61	4,445,819.25	1,132,451.92	265,156.22	65,446.29	53,210.53
中泛集团	子公司	资本投资	不适用	4,360,916.55	70,095.80	41,910.30	-199,795.60	-200,963.68
股权公司	子公司	资本投资	340,000.00	855,609.84	321,442.49	207.69	-18,103.93	-30,989.02

报告期内取得和处置子公司的情况

√ 适用 □ 不适用

报告期内取得和处置子公司的情况详见第十二节财务报告之“八、合并范围的变更”。

主要控股子公司情况说明：

- 1、武汉公司处置所属子公司上海公司股权取得股权转让投资收益。
- 2、民生证券经营业绩有所回升，营业收入、净利润同比大幅增加。
- 3、中泛集团基于谨慎性原则，对存在减值迹象的部分资产计提了资产减值准备，致本期亏损。
- 4、股权公司亏损主要系持有的金融资产投资公允价值变动形成。

其中，武汉公司所属民生信托开展信托业务的具体情况如下：

1、自营资产经营情况和信托资产管理情况

报告期内，民生信托主要开展业务分为固有业务和信托业务两部分。其中，固有业务主要包括自有资金的同业存款、发放信托贷款和投资信托产品、资管计划等；信托业务品种主要包括单一资金信托、集合资金信托、财产权信托等。

(1) 固有资产及运用分布表

单位：万元

资产运用	金额	占比（%）	资产分布	金额	占比（%）
货币资产	164,796.35	11.60	基础产业	143,534.53	10.11
交易性金融资产	1,192,241.76	83.95	房地产业	0.00	0.00
可供出售金融资产	0.00	0.00	工商企业	961,734.58	67.72
贷款	10,577.07	0.74	金融机构	241,717.38	17.02
其他	52,531.34	3.70	其他	73,160.04	5.15
资产总计	1,420,146.52	100.00	资产总计	1,420,146.52	100.00

(2) 信托资产运用与分布表

单位：万元

资产运用	金额	占比（%）	资产分布	金额	占比（%）
货币资产	251,992.10	1.28%	基础产业	1,083,400.05	5.52%
贷款	5,923,233.34	30.16%	房地产	2,249,702.02	11.45%

资产运用	金额	占比 (%)	资产分布	金额	占比 (%)
交易性金融资产	664,912.21	3.39%	证券市场	1,182,789.04	6.02%
可供出售金融资产	6,822,938.02	34.74%	工商企业	7,895,652.06	40.20%
长期股权投资	2,510,196.69	12.78%	金融机构	6,577,530.79	33.49%
其他	3,467,358.44	17.65%	其他	651,556.84	3.32%
信托资产总计	19,640,630.80	100.00%	信托资产总计	19,640,630.80	100.00%

(3) 信托项目资产负债汇总表

单位：万元

信托资产	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
信托资产：		
货币资金	251,992.10	319,236.01
拆出资金	0.00	0.00
存出保证金	0.00	0.00
交易性金融资产	664,912.21	348,538.33
衍生金融资产	0.00	0.00
买入返售金融资产	369,717.14	0.00
应收款项	298,839.68	213,662.84
发放贷款	5,923,233.34	4,473,211.85
可供出售金融资产	6,822,938.02	8,909,660.65
持有至到期投资	0.00	0.00
长期应收款	815,104.00	659,276.23
长期股权投资	2,510,196.69	1,685,133.39
投资性房地产	0.00	0.00
固定资产	0.00	0.00
无形资产	0.00	0.00
长期待摊费用	32.51	0.00
其他资产	1,983,665.11	1,530,191.93
减：各项资产减值准备	0.00	0.00
信托资产总计	19,640,630.80	18,138,911.23
信托负债和信托权益	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
信托负债：		
交易性金融负债	0.00	0.00
衍生金融负债	0.00	0.00
应付受托人报酬	10,037.57	7,542.71

应付托管费	340.52	257.37
应付受益人收益	85,980.31	46,979.19
应交税费	14,835.40	6,137.04
应付销售服务费	155.60	24.52
其他应付款项	297,539.29	272,729.99
预计负债	0.00	0.00
其他负债	0.00	0.00
信托负债合计	408,888.69	333,670.82
信托权益：		
实收信托	19,286,941.92	17,862,825.86
资本公积	32,699.60	45,064.31
外币报表折算差额	0.00	0.00
未分配利润	-87,899.41	-102,649.76
信托权益合计	19,231,742.11	17,805,240.41
信托负债及信托权益总计	19,640,630.80	18,138,911.23

(4) 信托项目利润及利润分配汇总表

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度
1.营业收入	1,422,523.57	1,057,786.04
1.1 利息收入	458,155.11	431,739.20
1.2 投资收益	818,477.95	613,176.98
1.2.1 对联营企业和合营企业的投资收益	0.00	0.00
1.3 公允价值变动损益	137,316.68	5,221.82
1.4 租赁收入	0.00	0.00
1.5 汇兑损益	0.00	0.00
1.6 其它收入	8,573.83	7,648.04
2.支出	218,268.49	250,990.44
2.1 税金及附加	3,137.45	2,375.80
2.2 受托人报酬	89,453.85	175,016.68
2.3 托管费	3,847.48	4,759.21
2.4 投资管理费	0.00	0.00
2.5 销售服务费	34,090.01	19,984.46
2.6 交易费用	489.02	6,905.17
2.7 资产减值损失	0.00	0.00

项目	2019 年度	2018 年度
2.8 其它费用	87,250.68	41,949.12
3.信托净利润	1,204,255.08	806,795.60
4.其它综合收益	-5,464.31	-89,089.66
5.综合收益	1,198,790.77	717,705.94
6. 加：期初未分配信托利润	-102,649.77	-79,965.70
7.可供分配的信托利润	1,313,852.72	918,604.46
8. 减：本期已分配信托利润	1,401,752.13	1,021,254.23
9.期末未分配信托利润	-87,899.41	-102,649.77

2、报告期内存续、新增信托项目的数量、金额

新增信托项目	项目个数	实收信托合计金额（万元）
集合类	165	6,929,419.89
单一类	5	55,500.00
财产管理类	1	13,000.00
新增合计	171	6,997,919.89
其中：主动管理型	166	6,929,919.89
被动管理型	5	68,000.00

信托资产	存续项目个数	存续实收信托金额（万元）
集合类	235	16,103,493.59
单一类	42	3,169,948.33
财产权类	2	13,500.00
合计	279	19,286,941.92

八、公司控制的结构化主体情况

√ 适用 □ 不适用

对于本公司管理并投资的结构化主体（如基金及资产管理计划等），公司会评估所持有结构化主体连同其管理人报酬所产生的可变回报的最大风险敞口是否足够重大，以致表明本公司对结构化主体拥有控制权。若本公司对管理的结构化主体拥有控制权，则将结构化主体纳入合并财务报表的合并范围。对于本公司以外各方持有的结构化主体份额，因本公司作为发行人具有合约义务以现金回购其发售的份额，本公司将其确认为交易性金融负债。

九、公司未来发展的展望

（一）行业发展趋势及竞争格局

目前我国正处在转变发展方式、优化经济结构、转换增长动力的攻关期，结构性、体制性、周期性问题相互交织，叠加 2020 年初爆发的新冠肺炎疫情疫情影响，经济下行压力有所加大，但我国经济稳中向好、长期向好的基本趋势没有改变。预计 2020 年国家宏观政策逆周期调节力度将有所加大，以实现国民经济“量的合理增长和质的稳步提升”两大任务，这将给国内各行业和企业同时带来新的机遇和挑战。在金融领域，预计金融领域将延续强监管，行业继续回归本源，去杠杆、防风险态势持续，金融支持实体经济的力度继续加大，科创板、扩大境内外资本市场互联互通和引导长期资金投资境内市场等将带来新机遇，同时对金融企业的风险管理要求提高。在房地产领域，预计房地产调控将继续遵循“房住不炒”的政策定位，行业销售和融资压力料将持续，房企表现分化将更加明显，产品品牌和质量、开发和销售能力、融资能力等将成为房企竞争的核心。

（二）公司 2020 年经营计划

2020 年，公司将继续把转型发展作为当前头等大事，全面贯彻落实“总结、反思、优化、调整、改变、提升”十二字工作方针，以“保安全、控风险、促发展”为主线，有序抓好疫情期间复工复产，着力推进业务品质与盈利能力提升，加快资产负债结构优化，推进公司治理与管控优化，持续改善公司基本面，提升公司持续健康发展能力。

2020 年，公司将着重做好以下几个方面工作：

一是抓好新冠肺炎疫情防控，全力推进复工复产、抢抓经营进度。

2020 年初爆发的新冠肺炎疫情，对武汉中央商务区项目的销售、回款、开发进度等工作以及各金融子公司的业务开展造成了较大影响。近期，各级政府部门、监管机构陆续出台了一系列强有力的政策，支持企业在做好疫情防控的前提下有序复工复产。公司将严格落实新冠肺炎疫情防控工作的各项要求，积极把握国家相关支持政策，在抓好疫情防控工作、积极履行社会责任、确保安全合规的基础上，全力、有序做好复工复产工作，抢抓生产经营进度，争取全面完成全年经营目标任务。

二是以核心能力建设和“引战”为抓手，促进金融业务活力释放。

公司金融平台将努力挖掘金融改革开放、消费升级和市场变化带来的业务机遇，加快核心能力建设，提升业务品质，以优质的服务带动价值创造和竞争力提升。此外，公司将加快落实金融子公司引入战略投资者工作，以进一步增强资本实力和对接战略性资源，同时统筹利用好现有金融牌照资源，提高综合金融服务水平，更好地服务和支持实体经济发展。

三是综合采取多种措施，促进房地产业务稳健发展。

公司将主动适应国家政策和市场变化，以现有土地储备和在建工程为基础，持续推进房地产业务转型升级，主要包括：一是继续把“促销售、抓回款”作为核心任务，加速在售项目和新增可售资源的销售去化及回款；二是大力推进武汉中心、武汉芸海园、宗地 23E、宗地 24B 等重点工程建设；三是持续加强公司旗下酒店运营和物业经营工作，提高入住率和出租率，提升品牌价值；四是创新做好武汉中央商务区商业的招商运营，促使办公、商业、酒店、公寓全业态发挥协同效应。

四是加强流动性管理，多措并举保流动性合理充裕。

公司将继续将流动性管理作为各项工作的重中之重，除持续加强金融业务和房地产业务以增加经营性收入外，还要多渠道、多方式拓宽融资资金来源，并加强资金统筹调配，力保公司资金流动性合理充裕，着力提升公司财务稳健性。

五是继续推进资产优化处置，完善公司资产布局。

公司将继续推动产业结构和资产负债结构的优化调整，对公司资产进行专题梳理分析，积极创造条件优化、盘活或处置现有项目和资产，并定期检视各项业务的商业模式和盈利能力，增加对盈利和战略性业务的投入倾斜。

六是加强全面风险管理，为公司稳健发展保驾护航。

公司将持续加强公司风控制度建设、体系建设和能力建设，打造与公司业务结构相适应的专业化、精细化全面风险管理体系，增强对重点业务的风险识别、评估、监测、处置等综合能力，强化重点业务领域的风险资产排查，严控风险增量，并对问题项目、风险项目制定分类处置措施，切实降低存量风险规模。

七是持续优化公司治理结构，建立健全高效合规的管控模式。

公司将根据公司行业分类已变更为“金融业”的新情况，持续优化公司治理结构，主要包括：尽快完成公司董事会、监事会换届，督促董事、监事提高合规意识和履职能力，不断提升董事会决策水平和强化监事会监督职能；顺应金融转型新要求，调整优化公司管控机制，优化激励约束机制，提升组织竞争力。

（三）可能面对的风险及应对措施

1、政策和市场风险。政策方面，公司作为转型主攻方向的金融业务和传统房地产业务均属强监管行业，金融行业“去杠杆、防风险”的政策思路、房地产行业加快长效机制建设正在进一步明朗化，短期内监管松绑或转向的可能性较小。市场方面，公司房地产、证券、信托、保险等业务均面临激烈的市场竞争，可能增大公司经营业绩的波动性。对此，公司将积极顺应大势，针对政策和市场变化提前做好研判，快速反应，灵活应对，并在有效防控风险的前提下加强创新、开拓业务，实现稳健经营、快速发展。

2、流动性风险。财务稳健是公司持续健康发展的重要保障，对此公司一贯给予高度重视。公司战略转型持续深入推进，重点发展的业务均属资金密集型行业，资金需求较大，在当前政策、市场环境下，公司面临较大的资金压力和一定的流动性风险。对此，公司一是将积极加快房地产项目去化，加速销售货款回笼，并着力提高信托、证券、保险等金融业务的盈利能力，从而增加公司的收入和利润；二是将加大与金融机构合作，深入推进战略合作关系，拓宽公司融资渠道；三是将积极利用多层次资本市场，综合运用股权、债权等各类融资方式，优化公司的资产负债结构；四是将加大财务统筹力度，做好相关资金安排，确保各项债务如期足额偿还，切实保护相关方利益。

3、海外发展风险。目前公司海外资产配置已具备一定规模，海外项目开展面临与国内迥异的社会经济环境、法律法规政策和市场竞争格局，同时需考虑人民币汇率波动加大、跨境资本流动管控趋严等情况，具有一定的风险和挑战。近年来，公司认真贯彻落实国家有关部门关于海外投资的指导性意见，严格限制新增境外投资，并加强现有项目全流程风险管控，同时加快推进境外资产优化处置工作，以有效控制海外发展风险。

4、内部管理风险。除传统业务房地产以外，公司业务领域已拓展至信托、证券、保险等多个金融子行业，这对公司的综合管控能力提出了更高的要求。如何使公司的管理体制机制、业务模式适应房地产、金融等不同行业的特点，如何在有效控制风险的前提下切实促进各项业务的发展，是公司经营管理面临的紧迫课题。对此，公司将持续完善规章制度，优化管理体制机制，坚持合法合规经营，降低经营管理风险，保障公司健康发展。

5、法律合规风险。因业务多元，公司需同时接受中国证监会、中国银保监会、深交所等机构的监管。近年来资本市场、金融市场监管持续升级，依法从严全面监管成为主旋律。此外，受行业特点影响，公司部分业务平台面临较大的诉讼压力，如亚太财险因开展常规车险业务而涉及大量小额诉讼，需花费较多时间精力予以妥善处理。对此，公司将不断建立健全规章制度和流程，积极推动合规文化建设，从加强诉讼管理力度、强化违规责任追究等工作入手，着力提升公司规范运作水平。

6、其他风险。自 2020 年初新冠肺炎疫情爆发以来，公司核心地产项目武汉项目的工程进度、销售、经营以及证券、信托、保险等金融板块业务受到较大影响，生产经营压力相应增加。对此，公司积极贯彻落实各级政府关于做好疫情防控工作的决策部署，积极履行疫情防控的社会责任，并积极采取一切可能措施，最大限度降低疫情对企业生产经营的影响。

十、接待调研、沟通、采访等活动情况

√ 适用 □ 不适用

接待时间	接待方式	接待对象类型	调研的基本情况索引
2019 年 3 月 13 日	实地调研	机构	详见披露于深交所互动易网站（http://irm.cninfo.com.cn/）的《泛海控股股份有限公司投资者关系活动记录表》
2019 年 7 月 18 日	网络接待（注）	机构、个人	
2019 年 9 月 9 日	实地调研	机构	
2019 年 9 月 17 日	实地调研	机构	
2019 年 11 月 14 日	实地调研	机构	
2019 年 11 月 15 日	实地调研	机构	
2019 年 12 月 6 日	实地调研	机构	
接待次数		7	
接待机构数量		34	

接待时间	接待方式	接待对象类型	调研的基本情况索引
接待个人数量			46
接待其他对象数量			0
是否披露、透露或泄露未公开重大信息			否

注：2019 年 7 月 18 日，公司参加了北京上市公司协会、深圳全景网络有限公司共同举办的“2019 年北京辖区深市上市公司投资者集体接待日”活动，通过网络在线交流的形式，就公司治理、发展战略、经营状况、融资计划和可持续发展等事项，与投资者进行了深入沟通。

第五节 重要事项

一、公司普通股利润分配及资本公积金转增股本情况

(一) 报告期内普通股利润分配政策，特别是现金分红政策的制定、执行或调整情况

√ 适用 □ 不适用

报告期内，在综合考虑公司股东利益及公司经营水平、盈利能力等因素的情况下，公司董事会制定并实施了 2018 年度利润分配方案，即以 2018 年 12 月 31 日的公司总股本 5,196,200,656 股为基数，每 10 股派现金股利 1.50 元（含税），不送红股，不以资本公积金转增股本。该利润分配方案已经公司 2018 年度股东大会审议通过，并于 2019 年 7 月 5 日实施完毕（具体内容详见公司披露于 2019 年 4 月 17 日、2019 年 5 月 9 日、2019 年 6 月 28 日《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网的相关公告）。

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

(二) 公司近 3 年（包括本报告期）的普通股股利分配方案（预案）、资本公积金转增股本方案（预案）情况

公司 2019 年度利润分配预案：以 2019 年 12 月 31 日总股本 5,196,200,656 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 1.00 元（含税），不送红股，不以资本公积金转增股本。

公司 2018 年度利润分配方案：以 2018 年 12 月 31 日总股本 5,196,200,656 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 1.50 元（含税），不送红股，不以资本公积金转增股本。

公司 2017 年度利润分配方案：以 2017 年 12 月 31 日总股本 5,196,200,656 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 1.50 元（含税），不送红股，不以资本公积金转增股本。

公司近三年（包括本报告期）普通股现金分红情况表

单位：元

分红年度	现金分红金额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润	现金分红金额占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率	以其他方式（如回购股份）现金分红的金额	以其他方式现金分红金额占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比例	现金分红总额（含其他方式）	现金分红总额（含其他方式）占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率
2019 年	519,620,065.60	1,094,849,483.83	47.46%	/	/	519,620,065.60	47.46%
2018 年	779,430,098.40	930,839,302.26	83.73%	/	/	779,430,098.40	83.73%
2017 年	779,430,098.40	2,891,318,658.16	26.96%	/	/	779,430,098.40	26.96%

公司报告期内盈利且母公司可供普通股股东分配利润为正但未提出普通股现金红利分配预案

☐ 适用 ☒ 不适用

二、本报告期利润分配及资本公积金转增股本情况

☒ 适用 ☐ 不适用

每 10 股送红股数（股）	0
每 10 股派息数（元）（含税）	1.00
每 10 股转增数（股）	0
分配预案的股本基数（股）	5,196,200,656
现金分红金额（元）（含税）	519,620,065.60
以其他方式（如回购股份）现金分红金额（元）	0
现金分红总额（含其他方式）（元）	519,620,065.60
可分配利润（元）	611,692,521.87
现金分红总额（含其他方式）占利润分配总额的比例	100%
本次现金分红情况	
除特殊情况外，公司在当年盈利且累计未分配利润为正的情况下，采取现金方式分配股利，每年以现金方式分配的利润不少于当年可分配利润的 20%。	
本条所称特殊情况是指：公司重大投资计划或重大现金支出等事项发生，即指公司未来十二个月内拟对外投资、收购资产等交易累计支出达到或超过公司最近一期经审计净资产的 10%。	
利润分配或资本公积金转增预案的详细情况说明	
2019 年度公司实现归属于母公司所有者的净利润 1,094,849,483.83 元，减去提取的风险准备金、其他综合收益结转留存收益以及直接计入未分配项目影响额共 80,145,356.25 元、派发的 2018 年度现金分红 779,430,098.40 元以及受会计政策变更的影响调减期初未分配利润 624,875,443.71 元，加上 2018 年末滚存的未分配利润 7,430,000,714.23 元，因此本年合并报表中可供股东分配的利润为 7,040,399,299.70 元，母公司报表中可供分配利润为 611,692,521.87 元。	
2020 年 4 月 27 日，公司第九届董事会第五次会议审议通过了 2019 年度利润分配预案：以 2019 年 12 月 31 日总股本 5,196,200,656 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 1.00 元（含税），不送红股，不以资本公积金转增股本。本次利润分配预案尚需提交公司股东大会审议。	

三、承诺事项履行情况

1、公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内履行完毕及截至报告期末尚未履行完毕的承诺事项

☒ 适用 ☐ 不适用

承诺事项	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
股改承诺	无	无	无	无	无	无
收购报告书或权益变动	无	无	无	无	无	无

承诺事项	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
报告书中所作承诺						
资产重组时所作承诺	公司原控股股东泛海建设控股有限公司和光彩事业投资集团有限公司（现已更名为泛海能源控股股份有限公司）及其他关联人中国泛海控股集团有限公司通过吸收合并泛海建设控股有限公司收购公司 1,678,579,976 股股份，成为公司控股股东。中国泛海控股集团有限公司承诺在本次吸收合并完成后，继续履行泛海建设控股有限公司作出的承诺	承诺 1: 关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺 承诺 2: 其他承诺 承诺 3: 其他承诺 承诺 4: 关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺 承诺 5: 其他承诺	1、关于避免同业竞争的承诺 本次非公开发行完成后，为避免与公司产生同业竞争问题，公司实际控制人及旗下的泛海集团有限公司、中国泛海控股集团有限公司、光彩事业投资集团有限公司、泛海建设控股有限公司承诺如下： 实际控制人及旗下的泛海集团有限公司、中国泛海控股集团有限公司、光彩事业投资集团有限公司、泛海建设控股有限公司承诺，除已竣工或接近竣工的北京光彩国际中心项目、山东齐鲁商会大厦项目（与山东工商联合作开发）、已经营多年的两家小型酒店（由潍坊泛海大酒店有限公司和青岛泛海名人酒店有限公司经营管理）、已处于收尾阶段的潍坊城市花园项目（山东泛海建设投资有限公司开发）外，将不会、并将促使其所控制的企业不再从事房地产开发、物业出租及物业管理等构成或可能构成直接或间接竞争的业务，未来所有的房地产业务机会均由泛海建设进行。 2、关于本次非公开发行涉及资产在过渡期间损益安排及土地规划条件变更可能给公司带来损失的补充安排的承诺 泛海建设控股有限公司就公司本次发行股份收购资产涉及的目标资产可能的损失承担对公司承诺如下： （1）泛海建设控股有限公司就北京星火房地产开发有限	承诺 1: 2007 年 12 月 9 日 承诺 2: 2007 年 12 月 21 日 承诺 3: 2007 年 12 月 21 日 承诺 4: 2007 年 12 月 21 日 承诺 5: 2007 年 11 月 15 日	—	承诺 1: 截至报告期末，公司实际控制人及旗下的泛海集团有限公司、中国泛海控股集团有限公司、泛海能源控股股份有限公司、泛海建设控股有限公司严格履行了上述承诺的有关约定。 承诺 2: （1）未触及该事项； （2）截至报告期末，公司所属的浙江公司已取得项目土地使用权证，武汉公司项下全部 27 宗地已办理完毕 26 宗地的土地证，余下的宗地 27 暂未取得土地证。 由于宗地 27 位于项目边缘地带，不会对武汉公司项目开发计划的实施、开工进度产生影响。截至目前，武汉公司项下已办证面积占全部 27 宗地净用地总面积

承诺事项	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
			责任公司 100%股权、通海建设有限公司 100%股权、浙江泛海建设投资有限公司 100%股权、武汉王家墩中央商务区建设投资股份有限公司 60%股权（简称“认购资产”）工商变更到公司之前的损益承诺： 自认购资产评估基准日起至认购资产工商变更至公司名下之日止，上述认购资产在此期间的所有损失，均由泛海建设控股有限公司承担。 （2）鉴于浙江泛海建设投资有限公司、武汉王家墩中央商务区建设投资股份有限公司的部分土地未取得土地使用权证，泛海建设控股有限公司承诺： 若未能在 2008 年 12 月 31 日前取得浙江泛海建设投资有限公司、武汉王家墩中央商务区建设投资股份有限公司土地的使用权证，则向公司赔偿 39.65 亿元（本次浙江公司 100%股权和武汉公司 60%股权的作价），待公司取得浙江公司、武汉公司土地使用权证后将 39.65 亿元返还给大股东。 3、承诺 鉴于： （1）公司本次拟向泛海建设控股有限公司发行股份收购持有或有权处置的北京星火房地产开发有限责任公司（简称“星火公司”）100%股权、通海建设有限公司（简称“通海公司”）100%股权、浙江泛海建设投资有限公司（简称“浙江公司”）100%股权和武汉王家墩中央商务区建设投资股份有限公司（简称“武汉公司”）			的 98.18%。基于负责的态度，公司控股股东泛海建设控股有限公司已向公司支付赔偿款（即履约保证金） 143,515,773.64 元。上述保证金在公司全资子公司北京星火房地产开发有限责任公司欠泛海建设控股有限公司款项中抵扣。按照承诺要求，公司已将 79,922,744.48 元履约保证金返还公司原控股股东泛海建设控股有限公司，尚余保证金金额 63,593,029.16 元。待取得宗地 27 的土地使用权证后，公司再将上述履约保证金归还泛海建设控股有限公司。武汉公司原另一股东武汉中央商务区投资控股集团有限公司承诺协助武汉公司签订宗地 27 的《国有土地使用权出让合同》及取得国有土

承诺事项	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
			60%股权； (2)深圳德正信资产评估有限公司已对上述四家公司进行评估（简称“本次评估”），并出具了《关于武汉王家墩中央商务区建设投资股份有限公司资产评估报告书》（德正信资评报字[2007]第 040 号）、《关于武汉王家墩中央商务区建设投资股份有限公司资产评估项目期后有关事项的说明》、《关于星火房地产开发有限责任公司资产评估报告书》（德正信资评报字[2007]第 077 号）、《关于通海建设有限公司资产评估报告书》（德正信资评报字[2007]第 042 号）和《关于浙江泛海建设投资有限公司资产评估报告书》（德正信资评报字[2007]第 043 号）； (3)纳入本次评估范围的土地包括星火公司第六宗地和第七宗地、通海公司 10 号地、浙江公司土地和武汉公司土地，星火公司的第二宗地尚未取得二级开发权，故未纳入本次评估范围，仅按账面值列示，通海公司的 12 号地、14 号地由于动迁工作未正式展开，因此也未纳入本次评估范围，也仅按账面值列示； (4)本次交易的作价是在目标资产（指上述四家公司的股权）的评估价值基础进行折价确定的；本次评估结果（价值）是以四家公司相关土地（星火公司第六宗地和第七宗地、通海公司的 10 号地、浙江公司土地和武汉公司土地）的现有规划条件及星火公司第二宗地的一级开发工作能在 2008 年底前完成为前提得出的评估结			地使用证。截至本报告期末，此项工作尚在进行中。 承诺 3: (1)截至报告期末，星火公司、上海公司、浙江公司规划指标较评估依据未发生减少情况，不存在导致公司股权的价值低于本次评估的价值的情况。武汉公司 4,000 亩土地因红线调整，总建筑面积略有变化，即总建筑面积调整为 609 万平方米，减少了约 8.22 万平方米。虽然面积有所减少，但整个项目价值基本未受影响。经测算，武汉公司按现规划面积计算的评估值仍高于资产重组时的折股价值。 (2)星火公司的第二宗地在评估中只是以帐面已发生成本列示，不存在评估增值。截至报告期末，星火公司第二宗地一级开发虽未完成但也不

承诺事项	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
			果； (5) 星火公司第六宗地、通海公司 10 号地和浙江公司土地的规划指标目前已确定，不会发生变化。星火公司的第七宗地目前规划为市政配套用地，将来拟对该宗地的规划条件进行调整，以在符合政府要求的前提下，最大限度提高土地价值，即该宗地将来的规划指标可能与本次评估报告采用的作为评估前提的规划指标出现差异。武汉公司土地已签订国有土地使用权出让合同（WCX-2007-051），目前武汉公司正在协助武汉市规划局进行相关规划指标的分解落实工作，在该项工作完成后，武汉公司土地的规划指标与本次评估报告采用的作为评估前提的规划指标可能出现差异。 (6) 星火公司的第二宗地未取得二级开发权，目前正在进行一级开发。 泛海建设控股有限公司承诺如下： (1) 若星火公司第六宗地和第七宗地、通海公司 10 号地、浙江公司土地和武汉公司土地的规划指标发生变化，从而出现与本次评估报告采用的作为评估前提的规划指标不一致的情形，并且因此导致上述四家公司股权的价值低于本次评估的价值，则对上述四家公司股权的价值低于本次评估的价值的差额部分，泛海建设控股有限公司将向公司进行赔偿。 (2) 若星火公司的第二宗地的一级开发工作未能在 2008			存在使第二宗地评估价值减少的情况，也未对本公司造成其他损失。 承诺 4: 截至报告期末，公司的控股股东及关联方严格履行了承诺的有关约定。 承诺 5: 由于星火公司尚未完成第二宗地的一级开发工作，故未触及本项承诺。

承诺事项	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
			年 12 月 31 日前完成，造成星火公司 100%股权的评估价值低于本次评估的价值或给泛海建设造成其他损失，则泛海建设控股有限公司将向公司进行赔偿。 4、控股股东及关联方关于关联交易、资金往来、资金占用及担保等有关事项的承诺 鉴于： （1）公司于 2007 年 7 月 30 日召开 2007 年第一次临时股东大会，会议表决通过了《关于向特定对象非公开发行股票方案的议案》。根据议案的相关内容，公司本次非公开发行股票募集资金拟用于收购控股股东泛海建设控股有限公司持有或有权处置的北京星火房地产有限责任公司 100%股权、通海建设有限公司 100%股权、浙江泛海建设投资有限公司 100%股权、武汉王家墩中央商务区建设投资股份有限公司 60%股权及上述股权对应的资产。 （2）根据深圳大华天诚会计师事务所（后更名为立信会计师事务所）出具的《假定三年前已购买资产泛海建设集团股份有限公司模拟编制的截至 2007 年 6 月 30 日、2006 年 12 月 31 日、2005 年 12 月 31 日、2004 年 12 月 31 日备考财务报表的审计报告》（简称备考审计报告），上述拟收购的四家企业与包括泛海建设控股有限公司在内的关联方在近三年又一期中曾发生关联交易、资金往来和担保事项，且在 2007 年 6 月 30 日仍存在相互的资金占用和担保。			

承诺事项	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
			(3) 公司收购上述四家企业的股权后，公司将成为四家企业的控股股东，备考审计报告中反映出公司与控股股东及关联方有关联交易、资金往来、资金占用和担保的情形。 因此，作为公司的控股股东及关联方，本着支持公司发展、保护公司利益的原则，泛海建设控股有限公司、泛海集团有限公司、通海控股有限公司、常新资本投资管理有限公司特共同作出如下承诺： 本次非公开发行实施后，将继续严格遵守《公司法》、《证券法》以及证券监管机构和证券交易所制定的有关规章、规则的相关规定，全力支持公司的发展，采取行之有效的措施规范与公司的关联交易，坚决禁止对公司的资金占用，尊重和维护公司的独立性、财务安全和资金安全。 5、关于项目工程合同的承诺 鉴于国家相关部门颁布了系列房地产宏观调控政策，致使北京星火房地产开发有限责任公司短期内难以取得北京朝阳区东风乡绿隔地区第二宗地（简称第二宗地）的土地使用权证。为继续履行双方业已签订的《项目工程合作合同》及相关协议，推进东风乡绿隔地区的拆迁安置、七通一平及代征地拆迁、绿化等工程，公司关联企业泛海集团有限公司（下称“泛海集团”）向北京星火房地产开发有限责任公司做出如下承诺： (1) 泛海集团同意将第二			

承诺事项	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
			宗地的工程内容调整为“一级土地开发”，并承诺将严格依据《项目工程合作合同》及相关协议的约定，继续按照原有的工期要求保质保量地完成对第二宗地一级土地开发的各项工程； (2) 由于北京星火房地产开发有限责任公司已经按照《项目工程合作合同》及相关协议的约定，向泛海集团支付了项目工程款人民币 50.9 亿元。为此，泛海集团承诺，在第二宗地的一级开发完成之后、二级开发招拍挂完成之前，如经北京市国土部门审核，第二宗地实际发生的一级土地开发成本低于第二宗地按照总建筑面积 80 万平方米和每平方米人民币 5200 元的标准计算所得的工程费用，泛海集团愿意将上述差额款项返还给北京星火房地产开发有限责任公司。			
首次公开发行或再融资时所作承诺	公司控股股东中国泛海、公司一致行动人卢志强先生	承诺 1: 关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺 承诺 2: 其他承诺 承诺 3: 股份限售承诺	经中国证监会证监许可[2015]3113 号文核准，公司向包括公司控股股东中国泛海在内的 9 名特定对象非公开发行股票。公司非公开发行股票已经完成，本次非公开发行股票相关承诺如下： 1、关于避免同业竞争的承诺。公司控股股东中国泛海、实际控制人卢志强先生出具了《关于避免同业竞争的承诺函》，主要内容为： (1) 承诺人作为泛海控股控股股东、实际控制人期间，将依法采取必要及可能的措施来避免发生与泛海控股主营业务的同业竞争及利益冲突的业	承诺 1: 2015 年 4 月 16 日 承诺 2: 2015 年 10 月 22 日 承诺 3: 2016 年 2 月 1 日	承诺 3: 2016 年 2 月 1 日—2019 年 2 月 1 日	承诺 1: 截至目前，公司控股股东、实际控制人如实履行了上述约定。 承诺 2: 截至目前，公司不存在未披露的因闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为被行政处罚或正在被（立案）调查的情形。

承诺事项	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
			务或活动，并促使承诺人控制的其他企业避免发生与泛海控股主营业务的同业竞争及利益冲突业务或活动。 (2)按照承诺人整体发展战略以及承诺人控制的其他企业的自身情况，如因今后实施的重组或并购等行为导致产生承诺人及承诺人控制的其他企业新增与泛海控股形成实质性竞争的业务，承诺人将在条件许可的前提下，以有利于泛海控股的利益为原则，采取可行的方式消除同业竞争。 2、关于公司房地产业务相关事项的承诺。公司控股股东中国泛海、实际控制人卢志强先生出具了《关于泛海控股股份有限公司房地产业务相关事项的承诺函》，主要内容为： 中国泛海、实际控制人卢志强先生特此承诺：如泛海控股存在未披露的因闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为被行政处罚或正在被（立案）调查的情形，并因此给泛海控股和投资者造成损失的，中国泛海、实际控制人卢志强先生将按照有关法律、行政法规的规定及证券监管部门的要求承担赔偿责任。 3、关于公司控股股东股份限售的承诺。公司控股股东中国泛海承诺在本次非公开发行股票中所认购的 95,833,333 股股份自本次非公开发行的股票上市之日起 36 个月内不进行转让。			承诺 3: 已如期履行完毕，中国泛海持有的本公司 95,833,333 股股份已解除限售，于 2019 年 2 月 1 日上市流通。
其他对公司中小股东所作承诺	无	无	无	无	无	无

承诺事项	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
股权激励承诺	无	无	无	无	无	无
承诺是否及时履行	是					
如承诺超期未履行完毕的，应当详细说明未完成履行的具体原因及下一步的工作计划	不适用					

注：公司原控股股东泛海建设控股有限公司已于 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。

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

2016 年，经公司第八届董事会第五十四次临时会议、公司 2016 年第二次临时股东大会审议通过，公司控股子公司武汉公司以 272,961.98 万元受让了公司控股股东中国泛海持有的民生信托 59.65% 股权（具体内容详见公司披露于 2016 年 2 月 5 日、2016 年 2 月 16 日、2016 年 2 月 23 日《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网的相关公告）。该次股权转让以民生信托截至 2015 年 12 月 31 日经评估的净资产评估值为基础协商确定交易价格，并以收益法的评估结果作为本次评估的最终结论。根据具有证券期货从业资格的评估机构中瑞国际资产评估（北京）有限公司出具的评估报告及评估说明，经采用收益法测算，2019 年民生信托净利润预测数为 82,895.74 万元。2019 年，民生信托实际实现净利润 93,344.37 万元。

盈利预测资产或项目名称	预测起始时间	预测终止时间	当期预测业绩（万元）	当期实际业绩（万元）	未达预测的原因	原预测披露日期	原预测披露索引
收购民生信托 59.65% 股权	2016 年 1 月 1 日	2021 年 12 月 31 日	82,895.74	93,344.37	不适用	2016 年 2 月 16 日	巨潮资讯网，《中国民生信托有限公司拟股权转让项目资产评估说明》

公司股东、交易对手方在报告年度经营业绩做出的承诺情况

☐ 适用 ☒ 不适用

四、控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期不存在控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金。

五、董事会、监事会、独立董事（如有）对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

☐ 适用 ☒ 不适用

六、与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明

☒ 适用 ☐ 不适用

1、财政部于 2017 年度修订了《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》、《企业会计准则第 24 号——套期会计》和《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》。修订后的准则规定，对于首次执行日尚未终止确认的金融工具，之前的确认和计量与修订后的准则要求不一致的，应当追溯调整。涉及前期比较财务报表数据与修订后的准则要求不一致的，无需调整。本公司将因追溯调整产生的累积影响数调整当年年初留存收益和其他综合收益。具体调整影响情况详见财务报告之“五、46.重要会计政策和会计估计变更”。

2、财政部于 2019 年 4 月 30 日发布了《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2019〕6 号），对一般企业财务报表格式进行了修订。本公司执行上述规定的主要影响如下：

（1）将资产负债表中“应收票据及应收账款”拆分为“应收票据”和“应收账款”列示；“应付票据及应付账款”拆分为“应付票据”和“应付账款”列示；比较数据相应调整；

（2）将基于实际利率法计提的金融工具的利息列示在相应金融工具的账面余额中，涉及变更的项目包括：“货币资金”、“结算备付金”、“融出资金”、“买入返售金融资产”、“存出保证金”、“存出资本保证金”、“债权投资”、“其他债权投资”、“应收利息”、“短期借款”、“应付短期融资款”、“拆入资金”、“卖出回购金融资产款”、“代理买卖证券款”、“一年内到期的非流动负债”、“其他流动负债”、“长期借款”、“应付债券”和“应付利息”。

3、财政部于 2019 年 5 月 9 日发布了《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》（2019 修订）（财会〔2019〕8 号），修订后的准则自 2019 年 6 月 10 日起施行，对 2019 年 1 月 1 日至本准则施行日之间发生的非货币性资产交换，应根据本准则进行调整。对 2019 年 1 月 1 日之前发生的非货币性资产交换，不需要按照本准则的规定进行追溯调整。本公司执行上述准则在本报告期内无重大影响。

4、财政部于 2019 年 5 月 16 日发布了《企业会计准则第 12 号——债务重组》（2019 修订）（财会〔2019〕9 号），修订后的准则自 2019 年 6 月 17 日起施行，对 2019 年 1 月 1 日至本准则施行日之间发生的债务重组，应根据本准则进行调整。对 2019 年 1 月 1 日之前发生的债务重组，不需要按照本准则的规定进行追溯调整。本公司执行上述准则在本报告期内无重大影响。

七、报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期无重大会计差错更正需追溯重述的情况。

八、与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

☒ 适用 ☐ 不适用

本年度纳入合并范围的公司共 191 户，其中非同一控制下企业合并增加 7 户，新设成立子公司 5 户；处置子公司 5 户。合并报表范围变化具体情况详见第十二节财务报告之“八、合并范围的变更”。

九、聘任、解聘会计师事务所情况

现聘任的会计师事务所

境内会计师事务所名称	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬（万元）	280
境内会计师事务所审计服务的连续年限	9 年
境内会计师事务所注册会计师姓名	谢 晖、李斌华
境内会计师事务所注册会计师审计服务的连续年限	5 年、2 年

当期是否改聘会计师事务所

☐ 是 ☒ 否

是否在审计期间改聘会计师事务所

☐ 是 ☒ 否

聘请内部控制审计会计师事务所、财务顾问或保荐人情况

☒ 适用 ☐ 不适用

经公司 2019 年第八次临时股东大会审议，公司聘请立信会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2019 年度的财务报表及内部控制审计机构，聘期一年，2019 年度收费总额为 280 万元（含增值税，不含差旅费），其中财务报表审计费用 200 万元，内部控制审计费用 80 万元。

十、年度报告披露后面临暂停上市和终止上市情况

☐ 适用 ☒ 不适用

十一、破产重整相关事项

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期未发生破产重整相关事项。

十二、重大诉讼、仲裁事项

重大诉讼仲裁事项

☐ 适用 ☒ 不适用

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

其他诉讼事项

☒ 适用 ☐ 不适用

诉讼（仲裁）基本情况	涉案金额（万元）	是否形成预计负债	诉讼（仲裁）进展	诉讼（仲裁）审理结果及影响	诉讼（仲裁）判决执行情况	披露日期	披露索引
2017 年 6 月，公司收到起诉状，深圳市南油（集团）有限公司（以下简称“南油集团”）向深圳市中级人民法院提起诉讼，认为深圳深意压电技术有限公司（以下简称“深意压”	见诉讼（仲裁）基本情况	否	深圳市中级人民法院已于 2018 年 10 月 15 日进行了开庭审理。2019 年 12 月 10 日，公司收到深圳中院《民事判决书》（〔2016〕粤 03 民初 2227 号）。根据该判决书，深圳市中级人民法院 2019 年	对方已提出上诉，开庭时间尚未确定。目前无法判断本次诉讼对公司的影响。	——	2017 年 11 月 7 日、2019 年 12 月 12 日	巨潮资讯网，《中信建投证券股份有限公司关于泛海控股股份有限公司 2015 年及

电”)三位股东(公司前身深圳南油物业发展股份有限公司为股东之一,持股 40%)在深意压电破产清算过程中怠于履行股东义务,给南油集团造成了损失,应对深意压电在(2005)深中法民初字第 1 号民事判决书项下的未清偿债务本金 23,301,269.67 元、利息 54,923,013.16 元(利息暂计至 2012 年 9 月 4 日)及案件受理费 278,697.29 元承担连带清偿责任。			11 月 21 日作出一审判决,驳回南油集团的诉讼请求,案件受理费 432,921.41 元由南油集团承担。				2016 年公司债券临时受托管理事务报告》、《关于深圳深意压电技术有限公司诉讼事项的进展公告》
2018 年 4 月 28 日,公司控股子公司民生证券收到起诉状,那海斌及其配偶苏丽华依据假冒民生证券名义签订的合同,以侵权责任纠纷为由将民生证券及民生证券太原长风街证券营业部诉至山西省高级人民法院,要求赔偿 118,000,000 元及其相应的利息损失。	见诉讼 (仲裁) 基本情 况	民生证券 计提了 41,619,18 7.50 元预 计负债。	2018 年 10 月 22 日,民生证券太原长风街证券营业部收到山西省高级人民法院于 2018 年 9 月 28 日作出的(2018)晋民初 26 号《民事判决书》,判决如下:1. 民生证券及民生证券太原长风街证券营业部于判决生效之日起十五日内赔偿那海斌、苏丽华经济损失 83,238,375 元;2. 驳回那海斌、苏丽华的其他诉讼请求。民生证券不服一审判决结果,已向上级人民法院提起上诉,最高人民法院于 2019 年 9 月 10 日开庭审理,目前尚未作出二审判决。	二审尚未作出判决,因此目前无法判断本次诉讼对公司的影响。	——	2018 年 10 月 24 日	巨潮资讯网,《泛海控股股份有限公司关于控股子公司民生证券股份有限公司涉及重大诉讼的公告》
公司控股子公司民生证券与江苏帝奥控股集团股份有限公司(以下简称“江苏帝奥公司”)进行了股票质押融资业务,质押标的为奥特佳(证券代码:002239)流通股 5,616 万股,融资金额 1.3 亿元。因江苏帝奥公司违反合同约定,民生证券向法院提起诉讼。	见诉讼 (仲裁) 基本情 况	否	法院受理本案后,民生证券将本案债权转让给深圳前海盛世辰金投资企业(有限合伙)(以下简称“盛世辰金”),并由民生证券继续参与债务追索。在诉讼程序中,本案原告变更为盛世辰金,民生证券以第三人身份参加。本案经 2019 年 4 月 24 日、6 月 13 日两次开庭审理后,在法院主持下达成调解协议,民生证券于 2019 年 7 月 2 日收	本案不会对本公司经营管理、财务状况及偿债能力造成影响。	因江苏帝奥公司未履行支付义务,盛世辰金已向法院申请执行。目前民生证券正在配合盛世辰金推进执行程	2019 年 2 月 15 日	巨潮资讯网,《泛海控股股份有限公司关于控股子公司民生证券股份有限公司涉及重大诉讼的公告》

			到北京市第二中级人民法院出具的《民事调解书》。根据调解协议，江苏帝奥应分阶段向盛世辰金支付债务本金、利息及违约金共计 1.59 亿元。		序。		

报告期内，公司及控股子公司在日常经营中存在小额合同纠纷、车险纠纷、劳动纠纷等，均未达到《深圳证券交易所股票上市规则》中规定的重大诉讼事项披露标准，对公司正常经营管理不会产生影响。

截至本报告披露日，公司及控股子公司不存在应披露而未披露的其他诉讼、仲裁事项。

十三、处罚及整改情况

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期不存在处罚及整改情况。

十四、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

☒ 适用 ☐ 不适用

报告期内，公司及其控股股东、实际控制人诚信状况良好，不存在未履行法院生效判决、所负数额较大的债务到期未清偿等情况。

十五、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的实施情况

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期无股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施及其实施情况。

十六、重大关联交易

1、与日常经营相关的关联交易

☐ 适用 ☒ 不适用

2、资产或股权收购、出售发生的关联交易

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期未发生资产或股权收购、出售的关联交易。

3、共同对外投资的关联交易

☐ 适用 ☒ 不适用

4、关联债权债务往来

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期不存在非经营性关联债权债务往来。

5、其他重大关联交易

√ 适用 □ 不适用

(1) 公司于 2016 年 3 月 14 日召开第八届董事会第五十七次临时会议，于 2016 年 3 月 31 日召开 2016 年第四次临时股东大会，审议通过了公司非公开发行股票相关议案。公司拟向包括控股股东中国泛海在内的不超过十名特定对象非公开发行不超过 1,577,287,066 股 A 股股票，发行价格不低于 9.51 元/股，拟募集资金总额不超过 1,500,000 万元。中国泛海拟认购不低于本次发行股票数量 20% 的股份。同日，公司与中国泛海签署了附生效条件的《股份认购合同》，本次认购构成关联交易。

2016 年 7 月 13 日，公司非公开发行股票事项获得中国证监会发行审核委员会审核通过。

公司根据 2015 年-2018 年利润分配方案实施结果，对本次非公开发行股票的发行价格和发行数量进行了相应调整。经上述调整后，本次非公开发行股票的发行价格为不低于 8.91 元/股，发行数量为不超过 1,335,578,002 股。

为确保本次非公开发行股票工作顺利进行，公司于 2017 年 3 月 13 日召开公司 2017 年第三次临时股东大会，于 2018 年 3 月 29 日召开公司 2018 年第三次临时股东大会，于 2019 年 1 月 24 日召开公司 2019 年第一次临时股东大会，于 2020 年 3 月 16 日召开公司 2020 年第四次临时股东大会，分别将本次非公开发行股票方案的股东大会决议有效期及董事会授权有效期延长 12 个月。截至目前，本次非公开发行股票股东大会决议的有效期及股东大会授权董事会全权办理本次非公开发行股票相关事宜的有效期为自 2020 年 3 月 30 日起 12 个月内。

目前，本次非公开发行股票事项尚待中国证监会核发批文。

(2) 2014 年 12 月 5 日、2014 年 12 月 22 日，公司分别召开第八届董事会第二十三次临时会议、2014 年第十二次临时股东大会，同意公司全资子公司东风公司、星火公司继续委托公司关联方泛海集团有限公司（以下简称“泛海集团”）负责北京泛海国际居住区项目 1-4#地块、产业用地及配套用地拆迁安置等工程（以下简称“标的”）。根据上述工程进展情况，经公司第九届董事会第十四次临时会议、2018 年第一次临时股东大会审议通过，星火公司、东风公司分别与泛海集团签订了《<项目工程合作合同>补充协议（二）》、《<项目工程合同>补充协议（二）》，即在 2014 年 12 月所签协议基础上对项目工期重新进行约定，暂定于 2020 年 12 月 31 日之前完成项目全部代征绿地的拆迁及绿化工作，其他内容不变。2019 年 1 月，公司向融创房地产出售武汉公司持有的上海公司剥离部分资产后的 100% 股权，其中东风公司所属北京泛海国际居住区项目 1#地块也随之出售给融创房地产。截至本报告披露日，剩余拆迁安置工程尚在推进中。根据协议约定，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，公司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。标的本期发生拆迁成本 2,124,437,248.17 元。

(3) 2019 年 4 月，经公司第九届董事会第三十二次临时会议、2019 年第四次临时股东大会以及公司第九届董事会第三十五次临时会议、2019 年第六次临时股东大会审议通过，公司向公司关联法人民生银行申请 54.20 亿元的融资，公司按相关约定支付利息。2019 年 9 月，经公司第九届董事会第三十九次临时会议、2019 年第七次临时股东大会审议通过，公司向民生银行申请以流动资金贷款的形式提用 41 亿元综合授信额，公司按相关约定支付利息。截至本报告期末，在上述额度内，公司向民生银行申请融资余额为 65 亿元。

重大关联交易临时报告披露网站相关查询

临时公告名称	临时公告披露日期	临时公告披露网站名称
泛海控股股份有限公司关于本次非公开发行股票涉及重大关联交易公告	2016 年 3 月 15 日	巨潮资讯网
泛海控股股份有限公司关于实施 2015 年度权益分派方案后调整非公开发行股票发行价格和发行数量的公告	2016 年 6 月 25 日	
泛海控股股份有限公司关于调整非公开发行 A 股股票方案的公告	2017 年 1 月 18 日	
泛海控股股份有限公司关于实施 2016 年度权益分派方案后调整非公开发行股票发行价格和发行数量的公告	2017 年 7 月 14 日	

泛海控股股份有限公司关联交易公告	2018 年 1 月 9 日	
泛海控股股份有限公司关于实施 2017 年度权益分派方案后调整非公开发行股票发行价格和发行数量的公告	2018 年 7 月 31 日	
泛海控股股份有限公司关于延长非公开发行 A 股股票股东大会决议和授权有效期的公告	2017 年 2 月 24 日、2018 年 3 月 14 日、2019 年 1 月 9 日、2020 年 2 月 29 日	
泛海控股股份有限公司关于向中国民生银行股份有限公司申请融资的关联交易公告	2019 年 3 月 27 日、2019 年 6 月 6 日	
泛海控股股份有限公司关于实施 2018 年度权益分派方案后调整非公开发行股票发行价格和发行数量的公告	2019 年 7 月 16 日	
泛海控股股份有限公司关于向中国民生银行股份有限公司北京分行申请融资的关联交易公告	2019 年 9 月 12 日	

十七、重大合同及其履行情况

1、托管、承包、租赁事项情况

（1）托管情况

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期不存在托管情况。

（2）承包情况

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期不存在承包情况。

（3）租赁情况

为公司带来的损益达到公司报告期利润总额 10%以上的项目

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期不存在为公司带来的损益达到公司报告期利润总额 10%以上的租赁项目

2、重大担保

√ 适用 □ 不适用

(1) 担保情况

单位：万元

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）								
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期 （协议签署日）	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行 完毕	是否为关 联方担保
东风公司	2018 年 11 月 6 日	250,000.00	2018 年 11 月 7 日	200,000.00	连带责任保证	自主债务履行期限届满之日起三年	否	否
东风公司	2018 年 7 月 13 日	430,000.00	2018 年 8 月 2 日	367,500.00	连带责任保证	自主合同约定的主合同债务人履行 债务期限届满之日起两年	否	否
东风公司	2016 年 9 月 20 日	950,000.00	2017 年 1 月 6 日	765,257.12	连带责任保证	自本合同生效之日起至主合同项下 债务履行期限届满之日后两年止	否	否
报告期内审批的对外担保额度合计 （A1）				报告期内对外担保实际发生额合计 （A2）				
报告期末已审批的对外担保额度合计 （A3）		1,630,000.00		报告期末实际对外担保余额合计（A4）		1,332,757.12		
公司对子公司的担保情况								
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期 （协议签署日）	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行 完毕	是否为关 联方担保
武汉公司	2017 年 1 月 24 日	400,000.00	2017 年 5 月 3 日	135,000.00	连带责任保证	自担保函生效之日起至主合同约定的 的偿债主体履行主合同项下最后一 期债务的期限届满之日起两年	否	否
武汉公司	2017 年 6 月 7 日	170,000.00	2017 年 6 月 26 日	99,486.56	连带责任保证	自合同生效之日起至主合同项下最	否	否

						后一笔债务的履行期限届满之日后 两年止		
武汉公司	2017 年 6 月 22 日	80,000.00	2017 年 6 月 27 日	79,600.00	连带责任保证	自本合同生效之日起至主合同项下 债务履行期限届满之日后两年止	否	否
武汉公司	2017 年 8 月 2 日	200,000.00	2017 年 8 月 3 日	155,000.00	连带责任保证	主合同项下债务履行期限届满之日 起两年	否	否
武汉公司	2017 年 12 月 27 日	90,000.00	2017 年 12 月 28 日	89,900.00	连带责任保证	自本合同生效之日起至主合同项下 债务履行期限届满之日后两年止	否	否
武汉公司	2017 年 9 月 29 日	100,000.00	2017 年 9 月 30 日	90,000.00	连带责任保证	自本合同生效之日起至主合同项下 债务履行期限届满之日后两年止	否	否
武汉公司	2018 年 6 月 29 日	51,000.00	2018 年 6 月 29 日	37,304.61	连带责任保证	自保证函出具之日起至主合同项下 承租人最后一期债务履行期届满之 日后两年的期间	否	否
武汉公司	2018 年 10 月 10 日	385,000.00	2018 年 10 月 9 日	250,000.00	连带责任保证	自主合同项下各期债务到期之日起 算, 并均至主合同项下重组宽限期终 止日后两年止	否	否
武汉公司	2018 年 7 月 18 日	90,000.00	2018 年 8 月 2 日	70,015.55	连带责任保证	自本保证函出具之日起至主合同项 下承租人最后一期债务履行期届满 之日后两年	否	否
武汉公司	2018 年 12 月 12 日	99,000.00	2018 年 12 月 28 日	99,000.00	连带责任保证	主合同项下债务履行期限届满之日 起两年	否	否
武汉公司	2018 年 12 月 12 日	80,000.00	2018 年 12 月 14 日	80,000.00	连带责任保证	自主合同约定的债务人履行债务期 限届满之日起两年	否	否
武汉公司	2018 年 12 月 27 日	81,000.00	2018 年 12 月 28 日	81,000.00	连带责任保证	自主合同约定的债务人履行债务期 限届满之日起两年	否	否
武汉公司	2019 年 3 月 12 日	50,000.00	2019 年 3 月 19 日	50,000.00	连带责任保证	主债务的履行期限届满之日起两年	否	否
武汉公司	2019 年 4 月 30 日	200,000.00	2019 年 4 月 30 日	179,500.00	连带责任保证	两年	否	否

武汉公司	2019 年 7 月 27 日	150,000.00	2019 年 7 月 25 日	129,909.00	连带责任保证	自合同生效之日起至主合同项下债务履行期限届满之日后两年止	否	否
武汉公司	2019 年 12 月 12 日	43,800.00	2019 年 12 月 11 日	43,124.90	连带责任保证	自本合同生效之日起至主合同项下债务履行期限届满之日后三年止	否	否
武汉中心公司	2018 年 6 月 20 日	400,000.00	2018 年 7 月 5 日	397,400.00	连带责任保证	自主合同约定的主合同债务人履行债务期限届满之日起两年	否	否
武汉中心公司	2018 年 10 月 24 日	90,000.00	2018 年 10 月 24 日	88,000.00	连带责任保证	主合同约定的债务履行期限届满之日起二年	否	否
武汉城广公司	2018 年 7 月 18 日	89,000.00	2018 年 8 月 2 日	69,237.60	连带责任保证	自本保证函出具之日起至主合同项下承租人最后一期债务履行期届满之日后两年	否	否
星火公司	2015 年 4 月 30 日	199,200.00	2015 年 5 月 20 日	78,340.06	连带责任保证	主合同项下每笔债务履行期届满之日起两年	否	否
青岛公司	2018 年 7 月 18 日	80,000.00	2018 年 8 月 2 日	62,236.04	连带责任保证	自本保证函出具之日起至主合同项下承租人最后一期债务履行期届满之日后两年	否	否
股权公司	2017 年 6 月 23 日	50,000.00	2017 年 6 月 29 日	50,000.00	连带责任保证	自主债务履行期限届满之日起两年止	否	否
泛海物业/泛海物业武汉公司	2017 年 8 月 17 日	80,000.00	2017 年 12 月 20 日	47,200.00	连带责任保证	自本协议生效之日起至主合同项下原始权益人债务履行期限届满之日起满 2 年之日止	否	否
山海天公司	2019 年 12 月 28 日	11,384.00	2020 年 9 月 25 日	11,384.00	连带责任保证	自保证函签发之日起至《保理回购协议》项下回购义务人最后一期应收账款回购债务履行期届满之日后满三年时止	否	否
星火公司	2019 年 1 月 29 日	40,000.00	2019 年 1 月 30 日	40,000.00	连带责任保证	主合同项下债务履行期限届满之日起两年	否	否

山海天公司	2019 年 8 月 10 日	40,000.00	2019 年 8 月 15 日	10,000.00	连带责任保证	主合同约定的债务履行期限届满之日起二年	否	否
洛杉矶公司	2015 年 5 月 26 日	32,500 (美元)	2015 年 5 月 28 日	95,228.41	跨境担保	合同生效之日起 5 年	否	否
泛海控股国际 2015 有限公司	2015 年 6 月 24 日	40,000 (美元)	2015 年 8 月 12 日	7,883.38	跨境担保	合同生效之日起 5 年	否	否
泛海控股国际 2017 有限公司	2017 年 4 月 25 日	40,000 (美元)	2017 年 7 月 27 日	279,057.60	跨境担保	合同生效之日起 3 年	否	否
泛海控股国际发展第三有限公司	2018 年 10 月 10 日	60,000 (美元)	2018 年 10 月 31 日	149,993.46	跨境担保	合同生效之日起 3 年	否	否
泛海控股国际有限公司	2018 年 1 月 18 日	10,000 (美元)	2018 年 1 月 22 日	69,764.40	内保外贷	至境外贷款偿还之日止	否	否
泛海控股国际发展第三有限公司	2019 年 2 月 22 日	120,000(美元)	2019 年 3 月 20 日	240,687.18	跨境担保	合同生效之日起 2 年、3 年	否	否
泛海控股国际有限公司	2019 年 1 月 30 日	15,000 (美元)	2019 年 1 月 29 日	104,646.60	内保外贷	至境外贷款偿还之日止	否	否
泛海控股国际有限公司	2019 年 4 月 13 日	7,000 (美元)	2019 年 4 月 15 日	48,765.32	内保外贷	至境外贷款偿还之日止	否	否
泛海控股国际金融发展有限公司	2019 年 12 月 26 日	70,000.00	2019 年 12 月 27 日	68,326.30	内保外贷	至境外贷款偿还之日止	否	否
泛海控股国际金融发展有限公司	2018 年 1 月 9 日	10,000 (美元)	2018 年 1 月 12 日	70,000.00	内保外贷	至境外贷款偿还之日止	否	否

中泛集团有 限公司	2018 年 4 月 19 日	5,000（美元）	2018 年 4 月 18 日	6,356.71	内保外贷	至境外贷款偿还之日止	否	否
中泛集团有 限公司	2018 年 6 月 27 日	7,600（美元）	2018 年 7 月 9 日	50,877.08	内保外贷	至境外贷款偿还之日止	否	否
中泛集团有 限公司	2018 年 11 月 21 日	68,552.82（港 元）	2018 年 11 月 28 日	57,060.83	内保外贷	至境外贷款偿还之日止	否	否
中泛集团有 限公司	2019 年 7 月 23 日	55,000（港元）	2019 年 9 月 17 日	34,578.52	内保外贷	至境外贷款偿还之日止	否	否
中泛集团有 限公司	2019 年 7 月 23 日	10,000（美元）	2019 年 8 月 8 日	25,115.18	内保外贷	至境外贷款偿还之日止	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计 （B1）		1,703,488.79		报告期内对子公司担保实际发生额合 计（B2）		1,010,566.28		
报告期末已审批的对子公司担保额度 合计（B3）		6,021,351.39		报告期末对子公司实际担保余额合计 （B4）		3,830,979.28		
子公司对子公司的担保情况								
担保对象名称	担保额度相关公告披 露日期	担保额度	实际发生日期（协议签 署日）	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行 完毕	是否为关 联方担保
泛海控股国际 金融发展有限 公司	2018 年 12 月 5 日	110,000（港元）	2018 年 12 月 3 日	98,539.82	连带责任保证	至境外贷款偿还之日止	否	否
88 First Street SF LLC	2018 年 9 月 8 日	900（美元）	2018 年 9 月 6 日	6,278.80	租金支付义务连 带责任保证	至境外贷款偿还之日止	否	否
中泛房地产开 发控股有限公 司	2019 年 8 月 13 日	14,000（美元）	2019 年 8 月 9 日	-	连带责任保证	至境外贷款偿还之日止	是	否
中国通海金融	2019 年 7 月 13 日	100,000（港元）	2019 年 7 月 11 日	89,581.65	质押担保、连带责	至境外贷款偿还之日止	否	否

					任保证			
武汉公司、大连公司、黄金山公司、星火公司	2019 年 5 月 7 日	259,000.00	2019 年 5 月 22 日	259,000.00	抵押担保、质押担保	以主合同约定的债务履行期限为准	否	否
中泛房地产开发第三有限公司	2019 年 5 月 24 日	17,500（美元）	2019 年 5 月 22 日	122,087.70	连带责任保证、质押担保、抵押担保	至境外贷款偿还之日止	否	否
民生信托	2019 年 5 月 30 日	70,000.00	2019 年 5 月 28 日	-	连带责任保证	自合同生效之日起至主合同项下债务履行期限届满之日后两年止	是	否
隆亨资本有限公司	2019 年 8 月 24 日	50,000（港元）	2019 年 8 月 22 日	41,042.06	连带责任保证	至境外贷款偿还之日止	否	否
中泛置业控股有限公司	2019 年 9 月 25 日	14,000（美元）	2019 年 9 月 27 日	97,670.16	连带责任保证	至境外贷款偿还之日止	否	否
中泛房地产开发控股有限公司	2019 年 11 月 8 日	25,000（美元）	2019 年 11 月 6 日	98,018.98	连带责任保证	至境外贷款偿还之日止	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计（C1）		857,541.34		报告期内对子公司担保实际发生额合计（C2）		707,400.55		
报告期末已审批的对子公司担保额度合计（C3）		1,060,030.12		报告期末对子公司实际担保余额合计（C4）		812,219.17		
公司担保总额（即前三大项的合计）								
报告期内审批担保额度合计（A1+B1+C1）		2,561,030.13		报告期内担保实际发生额合计（A2+B2+C2）		1,717,966.83		
报告期末已审批的担保额度合计（A3+B3+C3）		8,711,381.51		报告期末实际担保余额合计（A4+B4+C4）		5,975,955.57		

实际担保总额（即 A4+B4+C4）占公司净资产的比例	278.30%
其中：	
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的余额（D）	
直接或间接为资产负债率超过 70%的被担保对象提供的债务担保余额（E）	3,605,355.09
担保总额超过净资产 50%部分的金额（F）	1,296,932.53
上述三项担保金额合计（D+E+F）	4,902,287.62
未到期担保可能承担连带清偿责任说明（如有）	
违反规定程序对外提供担保的说明（如有）	

(2) 违规对外担保情况

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期无违规对外担保情况。

3、委托他人进行现金资产管理情况

(1) 委托理财情况

√ 适用 □ 不适用

单位：万元

具体类型	委托理财的资金来源	委托理财发生额	未到期余额	逾期未收回的金额
私募基金产品	自有资金	6,132.26	5,892.80	0
信托理财产品	自有资金	6,000.00	6,000.00	0
合计		12,132.26	11,892.80	0

单项金额重大或安全性较低、流动性较差、不保本的高风险委托理财具体情况

□ 适用 √ 不适用

委托理财出现预期无法收回本金或存在其他可能导致减值的情形

□ 适用 √ 不适用

(2) 委托贷款情况

□ 适用 √ 不适用

公司报告期不存在委托贷款。

4、其他重大合同

□ 适用 √ 不适用

公司报告期不存在其他重大合同。

十八、社会责任情况

1、履行社会责任情况

公司履行社会责任的具体情况详见公司披露于 2020 年 4 月 29 日巨潮资讯网的《泛海控股股份有限公司 2019 年度企业社会责任报告》。

2、履行精准扶贫社会责任情况

(1) 精准扶贫规划

2019 年，公司秉承“得益于社会，奉献于社会”的企业价值观，充分利用金融资源优势，通过发行专项债券、重点资助贫困学生及“三留守”人员、“点对点”公益捐赠、“一司一县”结对帮扶、参与“万企帮万村”活动、“以购代捐”爱心捐赠等方式，使扶贫与扶志、扶智相结合，变“输血”为“造血”，切实解决被帮扶人群的实际困难，为改善贫困地区社会经济和民生贡献力量。

（2）年度精准扶贫概要

报告期内，公司以控股子公司民生证券、亚太财险等金融企业为依托，促成金融资源向贫困地区和人群倾斜，让扶贫真正做到了精准。主要包括：

①产业发展脱贫方面：民生证券为其精准扶贫的单位——赣州市南康区城市建设发展有限责任公司，成功发行双创孵化专项债券，减免承销费约 129 万元。

②教育扶贫方面：民生证券向河南省淅川县第一高级中学，江西南康区隆木乡中小學生累计捐赠现金 32.5 万元；向安徽金寨县槐树湾实验学校捐赠约 3 万余元图书。亚太财险各地分公司开展了一系列贫困学生资助活动，累计投入 5.7 万元，惠及贫困学生 300 余人。

③兜底保障方面：民生证券向河北蔚县、云南永善县、安徽金寨县、河南兰考县累计捐赠资金 61 万元，用于改善当地贫困人口的日常生活和公共设施建设。亚太财险积极开展“三留守”人员资助，投入资金 2.9 万元，惠及“三留守”人员 300 余人。

④社会扶贫方面：民生信托先后参加甘肃精准扶贫项目、内蒙古呼伦贝尔精准扶贫慈善信托项目以及天津滨海新区区委助力西部地区脱贫攻坚活动，累计捐赠资金 26 万元。民生证券积极参加由中国扶贫基金会等共同举办的“中国·昌平北京善行者公益徒步走活动”活动，并筹集善款 2 万元。亚太财险开展定点扶贫工作，在定点扶贫方面投入资金 6.3 万元，在扶贫公益基金方面投入资金 1.1 万元。

⑤其他项目方面：民生证券持续开展“以购代捐”爱心认购活动，在结对帮扶县——江西省南康区、河南省淅川县、安徽金寨县等爱心认购累计支出现金 79.36 万元。

（3）精准扶贫成效

指标	计量单位	数量/开展情况
一、总体情况	——	——
其中：1. 资金	万元	269.5
2. 物资折款	万元	79.36
二、分项投入	——	——
1. 产业发展脱贫	——	——
其中：产业发展脱贫项目投入金额	万元	129
2. 教育扶贫	——	——
其中：资助贫困学生投入金额	万元	41.2
3. 兜底保障	——	——
其中：“三留守”人员投入金额	万元	63.9
4. 社会扶贫	——	——
其中：东西部扶贫协作投入金额	万元	1
定点扶贫工作投入金额	万元	31.3
扶贫公益基金投入金额	万元	3.1
5. 其他项目	——	——
其中：投入金额	万元	79.36

三、所获奖项（内容、级别）	——	——
1. 公司控股子公司民生信托荣获天津市“万企帮万村”专项工作组、天津市工商业联合会和天津市光彩事业促进会授予的“‘助力脱贫攻坚、践行光彩事业’先进单位”称号。 2. 在由人民网主办，北京市银行业协会、北京市科技金融促进会协办的“首都金融服务创新发展论坛暨首都金融服务创新奖”的颁奖仪式上，公司控股子公司民生证券荣获“社会责任”奖；河南省证券期货基金业协会在发布的《关于表彰2019年度助力兰考县脱贫攻坚优秀会员单位的通知》中，表彰民生证券积极参与河南省兰考县脱贫攻坚公益项目募捐活动，对改善兰考县部分村镇村室规范化建设起到极大作用。		

（4）后续精准扶贫计划

未来，公司将继续根据国家《“十三五”脱贫攻坚规划》，围绕国家精准扶贫、精准脱贫的基本战略，有针对性地开展一系列的精准扶贫工作。

公司将加强金融资源支持产业发展、不断推进定点扶贫信托计划、继续开展“点对点”帮扶、持续资助贫困学生及“三留守”人员、踊跃参与“万企帮万村”活动、加大“以捐代购”爱心捐赠力度等，同时还将不断开拓、创新精准扶贫的精准方式和路径，助力国家打赢脱贫攻坚战。

3、环境保护相关的情况

上市公司及其子公司是否属于环境保护部门公布的重点排污单位

☐ 是 ☒ 否 ☐ 不适用

公司秉持绿色发展理念，充分考虑生态环境和自然资源的承载力，重点在地产、能源项目等方面着手创新，从节能、减排、治理污染等角度助力可持续发展，并将环保理念融入日常经营。

十九、其他重大事项的说明

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期不存在需要说明的其他重大事项。

二十、公司子公司重大事项

☒ 适用 ☐ 不适用

1. 公司境外全资附属公司中泛集团通过其在英属维尔京群岛注册成立的泛海控股国际发展第三有限公司发行美元债券，计划募集资金约 12 亿美元。截至本报告期末，其已发行美元债券募集资金 34,500 万美元。

2. 2016 年 3 月，公司全资子公司股权公司分别向万达影视传媒有限公司（以下简称“万达影视”）和青岛万达影视投资有限公司（以下简称“青岛万达影视”）投资 10.58 亿元、14.42 亿元，股权比例分别为 6.61%、7.59%。2016 年 4 月，万达影视与青岛万达影视通过换股方式进行重组，青岛万达影视已成为万达影视全资子公司，股权公司共计持有万达影视注册资本 15,624.999928 万元，占比约 6.72%，不再直接持有青岛万达影视股权（具体内容详见公司披露于 2016 年 3 月 5 日、2016 年 3 月 23 日、2016 年 4 月 28 日、2016 年 5 月 13 日《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网的相关公告）。2017 年，股权公司退出上述 14.42 亿元的投资，剩余 10.58 亿元投资继续战略持有。2018 年 6 月，万达电影股份有限公司对外披露《发行股份及支付现金购买资产暨关联交易报告书（草案）》，拟发行股份收购股权公司所持有的万达影视股权；2019 年 2 月，上述交易通过中国证监会并购重组审核委员会有条件通过；2019 年 5 月，万达电影股份有限公司完成新股发行登记手续，股权公司不再持有万达影视股权，转而持有万达电影股份有限公司 3,187 万股股份，持股比例为 1.53%。

3. 公司全资子公司股权公司分别以 1,000 万元的价格向关联法人泛海投资转让其持有的泛海股权投资基金管理（天津）

有限公司、泛海长晟投资管理（天津）有限公司 100%股权。截至本报告期末，上述股权转让事项已完成。

4. 2018 年 12 月，经公司第九届董事会第二十七次临时会议审议通过，公司全资子公司股权公司以 3,000 万元的价格，向公司关联法人泛海投资转让其持有的海徕（天津）生活服务有限公司（以下简称“天津海徕”）45.45%股权。本次交易完成后，股权公司对天津海徕的持股比例从 68.18%降至 22.73%，天津海徕不再纳入公司合并报表范围（具体内容详见公司披露于 2018 年 12 月 12 日《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网的相关公告）。截至本报告期末，上述股权转让事项已完成。

5. 2018 年 4 月，公司控股子公司武汉公司实施增资扩股，计划新增注册资本 161,853.94 万元，使其注册资本由 3,500,000.00 万元增至 3,661,853.94 万元。杭州陆金汀投资合伙企业（有限合伙）（以下简称“杭州陆金汀”）出资 30 亿元参与武汉公司增资（具体内容详见公司披露于 2018 年 4 月 21 日、2018 年 8 月 3 日《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网的相关公告）。2019 年 3 月，杭州陆金汀公司继续追加出资 16 亿元，单方对武汉公司实施增资。截至本报告期末，上述增资事项已完成。

6. 经 2019 年 7 月 11 日召开的公司第九届董事会第三十六次临时会议审议，公司同意武汉公司继续引入外部战略投资者实施增资扩股，增资金额不超过 30 亿元，本公司、公司全资子公司泛海信华放弃对武汉公司本次增资的认缴出资权，同时，公司董事会授权管理层统筹实施本次武汉公司继续引入投资者实施增资扩股事项（具体情况详见公司披露于 2019 年 7 月 13 日《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网的相关公告）。经协商，杭州陆金汀参与上述武汉公司增资扩股事项，即杭州陆金汀继续对武汉公司进行单方增资。截至本报告披露日，杭州陆金汀已出资 20.339 亿元。

第六节 股份变动及股东情况

一、股份变动情况

1、股份变动情况

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例（%）	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例（%）
一、有限售条件股份	117,214,160	2.26				-96,101,837	-96,101,837	21,112,323	0.41
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股	95,833,333	1.85				-95,833,333	-95,833,333	0	0.00
其中：境内法人持股	95,833,333	1.85				-95,833,333	-95,833,333	0	0.00
境内自然人持股									
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
5、高管股份	21,380,827	0.41				-268,504	-268,504	21,112,323	0.41
二、无限售条件股份	5,078,986,496	97.74				96,101,837	96,101,837	5,175,088,333	99.59
1、人民币普通股	5,078,986,496	97.74				96,101,837	96,101,837	5,175,088,333	99.59
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、股份总数	5,196,200,656	100.00				0	0	5,196,200,656	100.00

股份变动的原因

√ 适用 □ 不适用

(1) 有限售条件股份增加的原因说明

公司原董事、副总裁、董事会秘书陈怀东于 2019 年 10 月 24 日辞去上述职务，截至本报告期末，其离任申报尚未超过半年，所持公司 50 万股股份全部予以锁定。

公司董事长卢志强持有公司股份 18,320,704 股，根据监管规定，其所持公司股份中的 75% 应予锁定。根据中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司（以下简称“结算公司”）提供的数据，因锁定股份尾数调整的缘故，2019 年初新增锁定 1 股。

公司原法律合规总监周益华于 2018 年 2 月 5 日辞去职务，其离任申报已超过半年，所持公司股份中的 25% 予以解锁。根据结算公司提供的数据，其高管锁定股数为 15,000 股。

(2) 有限售条件股份减少的原因说明

2016 年 1 月 12 日，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，上述非公开发行新增股份上市。本次新增股份 638,888,888 股为有限售条件流通股，中国泛海认购的股份自本次发行结束之日起 36 个月内不得转让，其他特定对象认购本次发行的股份自本次发行结束之日起 12 个月内不得转让。2019 年 2 月 1 日，中国泛海所持上述限售股份因限售期满而上市流通，涉及股份 95,833,333 股。

公司原股东代表监事苏刚于 2018 年 9 月辞去职务，其离任申报已超过半年，所持公司股份中的 25% 予以解锁。根据结算公司提供的数据，其高管锁定股数为 37,500 股。

公司原董事、副总裁郑东于 2017 年 6 月辞去职务，其离任申报已超过半年，所持公司股份中的 25% 予以解锁。根据结算公司提供的数据，其高管锁定股数为 1,231,495 股。

股份变动的批准情况

☒ 适用 ☐ 不适用

公司 2015 年度非公开发行股票新增 638,888,888 股股份。报告期内，经结算公司、深交所批准，其中 95,833,333 股解除限售并于 2019 年 2 月 1 日上市流通。

股份变动的过户情况

☐ 适用 ☒ 不适用

股份回购的实施进展情况

☐ 适用 ☒ 不适用

股份变动对最近一年和最近一期基本每股收益和稀释每股收益、归属于公司普通股股东的每股净资产等财务指标的影响

☐ 适用 ☒ 不适用

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

☐ 适用 ☒ 不适用

2、限售股份变动情况

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：股

股东名称	期初限售股数	本期解除限售股数	本期增加限售股数	期末限售股数	限售原因	解除限售日期
中国泛海控股集团有限公司	95,833,333	95,833,333	0	0	认购非公开发行股份	2019 年 2 月 1 日全部限售股份解除限售
苏 刚	50,000	12,500	0	37,500	离任锁定	第九届董事会 / 第九届监事
郑 东	1,620,000	388,505	0	1,231,495	离任锁定	

股东名称	期初限售股数	本期解除限售股数	本期增加限售股数	期末限售股数	限售原因	解除限售日期
周益华	7,500	0	7,500	15,000	离任锁定	会任期届满后六个月全部解除限售
陈怀东	375,000	0	125,000	500,000	离任锁定	
卢志强	13,740,527	0	1	13,740,528	高管锁定股	--
合计	111,626,360	96,234,338	132,501	15,524,523	--	--

二、证券发行与上市情况

1、报告期内证券发行（不含优先股）情况

√ 适用 □ 不适用

股票及其衍生 证券名称	发行日期	发行价格 (或利率)	发行数量	上市日期	获准上市交易 数量	交易终止日期
公司债券						
泛海控股股份有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）	2019 年 7 月 9 日	7.50%	5,500,000 张	2019 年 8 月 1 日	5,500,000 张	——
泛海控股股份有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券（第二期）	2019 年 12 月 25 日	7.50%	5,000,000 张	2020 年 1 月 15 日	5,000,000 张	——

2、公司股份总数及股东结构的变动、公司资产和负债结构的变动情况说明

□ 适用 √ 不适用

3、现存的内部职工股情况

□ 适用 √ 不适用

三、股东和实际控制人情况

1、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数	45,141	年度报告披露日前上一月末普通股	46,805	报告期末表决权恢复的优先股股东总	0	年度报告披露日前上一月末表决	0

		股股东总数		数		权恢复的优先股 股东总数		
持股 5%以上的股东或前 10 名股东持股情况								
股东名称	股东性质	持股比例 （%）	报告期末持 股数量	报告期内增 减变动情况	持有有限售 条件的股份 数量	持有无限售 条件的股份 数量	质押或冻结情况	
							股份状态	数量
中国泛海控股 集团有限公司	境内非国有 法人	68.49	3,558,672,908	0	0	3,558,672,908	质押	3,323,052,551
中国 证 券 金 融 股份有限公司	国有法人	3.15	163,714,285	0	0	163,714,285		
泛 海 能 源 控 股 股份有限公司	境内非国有 法人	2.39	124,000,000	0	0	124,000,000	质押	124,000,000
黄木顺	自然人	2.22	115,307,900	-25,345,500	0	115,307,900		
德 邦 创 新 资 本 — 渤 海 银 行 — 中 融 国 际 信 托 有限公司	其他	1.63	84,622,222	0	0	84,622,222		
建 信 基 金 — 兴 业 银 行 — 华 鑫 信 托 — 华 鑫 信 托 · 慧 智 投 资 52 号 结 构 化 集 合 资 金 信 托 计 划	其他	1.18	61,476,574	0	0	61,476,574		
林 芝 锦 华 投 资 管理有限公司	境内非国有 法人	1.18	61,111,111	0	0	61,111,111	质押	61,111,111
陈克春	自然人	0.85	44,139,492	44,139,492	0	44,139,492		
香 港 中 央 结 算 有限公司	境外法人	0.77	40,120,966	37,146,364	0	40,120,966		
广 东 粤 财 信 托 有 限 公 司 — 粤 财 信 托 · 粤 中 3 号 集 合 资 金 信 托 计 划	其他	0.57	29,656,200	-7,943,800	0	29,656,200		
战略投资者或一般法人因配 售新股成为前 10 名股东的情 况（如有）		不适用						
上述股东关联关系或一致行 动的说明		1. 中国泛海、泛海能源同属本公司实际控制人控制的公司； 2. 中国泛海、泛海能源与前 10 名其他股东之间不存在关联关系，也不属于《上市公司收购 管理办法》规定的一致行动人； 3. 未知前 10 名股东中其他股东之间是否存在关联关系或属于《上市公司收购管理办法》规						

	定的一致行动人。		
前 10 名无限售条件股东持股情况			
股东名称	报告期末持有无限售条件股份数量	股份种类	
		股份种类	数量
中国泛海控股集团有限公司	3,558,672,908	人民币普通股	3,558,672,908
中国证券金融股份有限公司	163,714,285	人民币普通股	163,714,285
泛海能源控股股份有限公司	124,000,000	人民币普通股	124,000,000
黄木顺	115,307,900	人民币普通股	115,307,900
德邦创新资本－渤海银行－中融国际信托有限公司	84,622,222	人民币普通股	84,622,222
建信基金－兴业银行－华鑫信托－华鑫信托·慧智投资 52 号结构化集合资金信托计划	61,476,574	人民币普通股	61,476,574
林芝锦华投资管理有限公司	61,111,111	人民币普通股	61,111,111
陈克春	44,139,492	人民币普通股	44,139,492
香港中央结算有限公司	40,120,966	人民币普通股	40,120,966
广东粤财信托有限公司－粤财信托·粤中 3 号集合资金信托计划	29,656,200	人民币普通股	29,656,200
前 10 名无限售流通股股东之间，以及前 10 名无限售流通股股东和前 10 名股东之间关联关系或一致行动的说明	1. 中国泛海、泛海能源同属本公司实际控制人控制的公司； 2. 中国泛海、泛海能源与前 10 名其他股东之间不存在关联关系，也不属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人； 3. 未知前 10 名股东中其他股东之间是否存在关联关系或属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。		
前 10 名普通股股东参与融资融券业务情况说明	1. 公司股东黄木顺除通过普通证券账户持有 1,407,900 股外，还通过光大证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有 113,900,000 股，实际合计持有 115,307,900 股； 2. 公司股东陈克春未通过普通证券账户持股，仅通过中信证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有 44,139,492 股。		

公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内是否进行约定购回交易

☐ 是 ☒ 否

公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内未进行约定购回交易。

2、公司控股股东情况

控股股东性质：自然人控股

控股股东类型：法人

控股股东名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	统一社会信用代码	主要经营业务
中国泛海控股集团有限公司	卢志强	1988 年 4 月 7 日	911100001017122936	科技、文化、教育、房地产、基础设施项目及产业的投资；资本经营；资产管理；酒店及物业管理；会议及会展服务；出租商业用房、办公用房、车位；通讯、办公自动化、建筑装饰材料及设备的销售；与上述业务相关的经济、技术、管理咨询、汽车租赁。
控股股东报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	截至 2019 年 12 月 31 日，中国泛海持有民生银行 A 股（股票代码：600016.SH）2,019,182,618 股，通过所属公司合计间接持有民生银行 H 股（股票代码：1988.HK）1,020,538,470 股；通过泛海控股间接持有中国通海金融（股票代码：952.HK）4,494,454,732 股，间接持有中泛控股（股票代码：715.HK）12,097,903,178 股；持有民生控股（股票代码：000416.SZ）119,981,428 股；持有联想控股（股票代码：3396.HK）400,000,000 股；通过所属公司间接持有澳洲 Cudoco 公司（CDU）78,816,213 股。			

控股股东报告期内变更

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

3、公司实际控制人及其一致行动人

实际控制人性质：境内自然人

实际控制人类型：自然人

实际控制人姓名	国籍	是否取得其他国家或地区居留权
卢志强	中国	否
主要职业及职务	曾任全国政协常委、全国工商联副主席、中国民间商会副会长，联想控股股份有限公司董事，泛海控股股份有限公司第三届至第八届董事会董事长。现任泛海集团有限公司董事长兼总裁，中国泛海控股集团有限公司董事长兼总裁，泛海控股股份有限公司第九届董事会董事长，中国民生银行股份有限公司副董事长，复旦大学校董等。	
过去 10 年曾控股的境内外上市公司情况	截至 2019 年 12 月 31 日，为泛海控股（股票代码：000046.SZ）、民生控股（股票代码：000416.SZ）、中泛控股（股票代码：715.HK）、中国通海金融（股票代码：952.HK）实际控制人。	

公司最终控制层面是否存在持股比例在 10%以上的股东情况

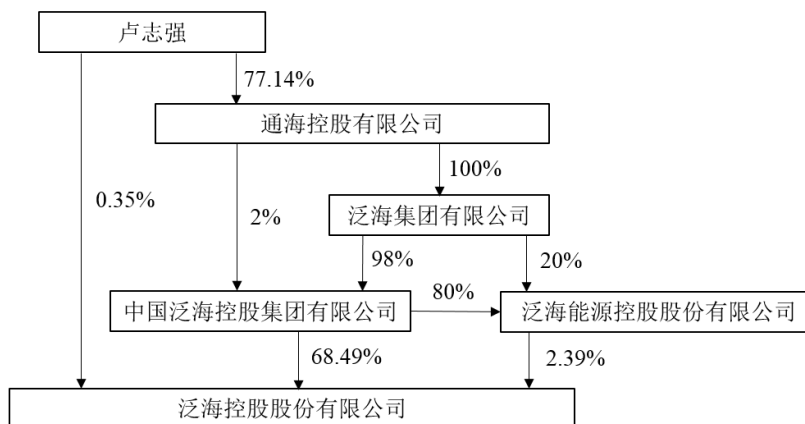
☐ 是 ☒ 否

实际控制人报告期内变更

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

☐ 适用 ☒ 不适用

4、其他持股在 10%以上的法人股东

☐ 适用 ☒ 不适用

5、控股股东、实际控制人、重组方及其他承诺主体股份限制减持情况

☐ 适用 ☒ 不适用

第七节 优先股相关情况

☐ 适用 ☒ 不适用

报告期公司不存在优先股。

第八节 可转换公司债券相关情况

☐ 适用 ☒ 不适用

报告期公司不存在可转换公司债券。

第九节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、董事、监事和高级管理人员持股变动

☐ 适用 ☒ 不适用

报告期内公司董事、监事和高级管理人员持股情况没有发生变动。

二、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

（一）报告期内公司董事、监事、高级管理人员变动的情况

1. 2019 年 2 月 21 日，经公司第九届董事会第三十次临时会议审议通过，公司聘任部分高级管理人员；同日召开 2019 年第一次职工代表大会，选举公司第九届监事会职工代表监事。2019 年 3 月 11 日，公司召开 2019 年第三次临时股东大会，选举产生公司第九届董事会成员以及第九届监事会股东代表监事；同日召开第九届董事会第三十一次临时会议、第九届监事会第二十七次临时会议，选举产生董事长、副董事长以及监事会主席、副主席。据此，调整后的公司第九届董事会、第九届监事会、高级管理人员具体组成如下：

（1）公司第九届董事会成员：

非独立董事：卢志强、李明海、宋宏谋、张喜芳、张博、冯鹤年、陈怀东。

独立董事：孔爱国、胡坚、余玉苗、徐信忠、陈飞翔、朱慈蕴。

其中，卢志强任公司董事长，李明海、宋宏谋任公司副董事长。

上述人员任期同公司第九届董事会。

（2）公司第九届监事会成员

股东代表监事：韩晓生、赵英伟、冯壮勇、武晨、臧炜。

职工代表监事：赵东、吴立峰、孙云岚。

其中，韩晓生任公司第九届监事会主席，赵英伟任公司第九届监事会副主席。

上述人员任期同公司第九届监事会。

（3）公司高级管理人员

宋宏谋任总裁，陈怀东、潘瑞平、舒高勇任副总裁，陈怀东任董事会秘书，刘国升任财务总监，程果琦任风控法务总监，陈基建任审计监察总监，李能任人力行政总监。

上述人员的任期同公司第九届董事会。

2. 2019 年 10 月 24 日，因个人原因，陈怀东辞去公司董事、副总裁、董事会秘书职务。

3. 2019 年 10 月 30 日，公司召开第九届董事会第四十次临时会议，聘任舒高勇为公司董事会秘书，任期同公司第九届董事会。

4. 2019 年 11 月 15 日，因拟担任公司控股子公司高级管理人员职务，陈基建辞去公司审计监察总监职务。

5. 2019 年 11 月 28 日，公司召开第九届董事会第四十一次临时会议，聘任公司风控法务总监程果琦兼任公司审计监察总监，任期同公司第九届董事会。

6. 2019 年 11 月 28 日、2019 年 12 月 16 日，公司分别召开第九届董事会第四十一次临时会议、2019 年第八次临时股东大会，增补舒高勇为公司董事，任期同公司第九届董事会。

具体内容详见公司披露于 2019 年 2 月 22 日、3 月 12 日、10 月 26 日、10 月 31 日、11 月 19 日、11 月 29 日、12 月 17 日《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网的相关公告。

姓名	担任的职务	类型	日期	原因

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
韩晓生	监事会主席	任免	2019 年 3 月	不再担任执行董事、总裁，改任监事会主席
赵英伟	监事会副主席	任免	2019 年 3 月	不再担任执行董事，改任监事会副主席
赵晓夏	董事	离任	2019 年 3 月	董事会调整
张喜芳	董事	任免	2019 年 3 月	不再担任副总裁，继续担任董事
宋宏谋	副董事长	被选举	2019 年 3 月	董事会调整
	总裁	任免	2019 年 2 月	不再担任副总裁，改任总裁
刘 冰	监事会主席	离任	2019 年 3 月	监事会调整
王 辉	股东代表监事	离任	2019 年 3 月	监事会调整
舒高勇	副总裁	任免	2019 年 2 月	不再担任股东代表监事，改任副总裁
	董事会秘书	聘任	2019 年 10 月	因业务需要聘任
	董事	被选举	2019 年 12 月	董事补选
罗 成	股东代表监事	离任	2019 年 3 月	监事会调整
刘晓勇	股东代表监事	离任	2019 年 3 月	监事会调整
孟晓娟	股东代表监事	离任	2019 年 3 月	监事会调整
冯壮勇	股东代表监事	被选举	2019 年 3 月	监事会调整
李 强	职工代表监事	离任	2019 年 3 月	监事会调整
王 彤	职工代表监事	离任	2019 年 3 月	监事会调整
孙云岚	职工代表监事	被选举	2019 年 3 月	监事会调整
李 能	人力资源总监	任免	2019 年 2 月	不再担任人力资源总监，改任人力资源总监
陈基建	审计监察总监	任免	2019 年 2 月	不再担任董事、副总裁，改任审计监察总监
		离任	2019 年 11 月	因工作变动辞职
程果琦	风控法务总监	聘任	2019 年 2 月	因业务需要聘任
	审计监察总监	聘任	2019 年 11 月	因业务需要聘任
陈怀东	董事、副总裁、 董事会秘书	离任	2019 年 10 月	因个人原因辞职

(二) 报告期末至本报告披露日公司董事、监事、高级管理人员变动情况

1. 2020 年 1 月 17 日，因工作变动原因，武晨辞去公司第九届监事会股东代表监事职务。

2. 2020 年 1 月 21 日，公司召开第九届董事会第四十三次临时会议，聘任武晨担任公司副总裁，任期同公司第九届董事会。

3. 2020 年 1 月 21 日、2 月 19 日，公司分别召开第九届监事会第三十三次临时会议、2020 年第二次临时股东大会，增补赵岩为公司第九届监事会股东代表监事，任期同公司第九届监事会。

具体内容详见公司披露于 2020 年 1 月 23 日、2 月 20 日《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网的相关公告。

三、任职情况

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

（一）公司第九届董事会董事

卢志强先生，经济学硕士，研究员职称。曾任全国政协常委、全国工商联副主席、中国民间商会副会长，联想控股股份有限公司董事，泛海控股股份有限公司第三届至第八届董事会董事长。现任泛海集团有限公司董事长兼总裁，中国泛海控股集团有限公司董事长兼总裁，泛海控股股份有限公司第九届董事会董事长，中国民生银行股份有限公司副董事长，复旦大学校董等。

李明海先生，经济学博士。历任光彩事业投资集团有限公司副董事长，泛海控股股份有限公司副董事长兼总裁等。现任中国泛海控股集团有限公司副董事长、执行副总裁，泛海控股股份有限公司第九届董事会副董事长，泛海能源控股股份有限公司董事长、总裁，深圳市泛海三江电子股份有限公司董事长。

宋宏谋先生，管理学博士。先后在中国农业银行、中国农业发展银行、中央金融工委（国有重点金融机构监事会办公室）、中国银行业监督管理委员会等机构工作，曾任新疆维吾尔自治区人民政府金融工作办公室主任、党组书记，泰康保险集团股份有限公司助理总裁，泛海控股股份有限公司副总裁等。现任泛海控股股份有限公司第九届董事会副董事长、总裁。

张喜芳先生，工商管理硕士，高级经济师职称。历任国家电网公司金融资产管理部运行处处长、金融资产管理部副主任，国网资产管理有限公司副总经理，国网英大国际控股集团有限公司副总经理，英大泰和财产保险股份有限公司总经理，英大保险资产管理有限公司董事长，泛海控股股份有限公司副总裁等。现任中国泛海控股集团有限公司执行副总裁，泛海投资集团有限公司董事长，泛海控股股份有限公司第九届董事会董事，中国通海国际金融有限公司执行董事。

张博先生，工商管理硕士，在读博士，经济师职称。历任中国银行侯马市支行副行长，中国民生银行太原分行风险管理部副总经理、公司银行营销委员会秘书长兼公司银行部总经理、公司银行部融资理财处负责人，中国民生银行长沙分行筹备组副组长，民生金融租赁股份有限公司党委委员、风险总监、副总裁兼飞机租赁事业部总裁，泛海控股股份有限公司第八届董事会董事等。现任泛海控股股份有限公司第九届董事会董事，中国民生信托有限公司董事长，亚太财产保险有限公司董事，民生证券股份有限公司董事，中国通海国际金融有限公司执行董事、执行委员会主席，中国民生银行股份有限公司监事，武汉中央商务区股份有限公司董事。

冯鹤年先生，法学硕士，高级经济师职称。历任山东证监局党委书记、局长，中国证券监督管理委员会法律部副主任、非上市公众公司部主任、创业板发行监管部主任。现任泛海控股股份有限公司第九届董事会董事，民生证券股份有限公司董事长、党委书记，中国通海国际金融有限公司执行董事。

舒高勇先生，金融学博士，注册会计师。历任原中国保险监督管理委员会政策研究室副处长、处长、副主任，原上海保监局副局长、纪委书记，泛海控股股份有限公司第九届监事会股东代表监事等。现任泛海控股股份有限公司董事、副总裁、董事会秘书。

孔爱国先生，经济学博士。现任泛海控股股份有限公司第九届董事会独立董事，复旦大学管理学院教授、博士生导师。

胡坚女士，金融学博士。现任泛海控股股份有限公司第九届董事会独立董事，北京大学经济学院教授、博士生导师等。

余玉苗先生，经济学博士。现任泛海控股股份有限公司第九届董事会独立董事，武汉大学经济与管理学院会计系教授、博士生导师等。

徐信忠先生，金融学博士。现任泛海控股股份有限公司第九届董事会独立董事，北京大学光华管理学院金融学教授等。

陈飞翔先生，经济学博士。现任泛海控股股份有限公司第九届董事会独立董事，上海交通大学安泰经济与管理学院教授、博士生导师等。

朱慈蕴女士，民商法学博士，现任泛海控股股份有限公司第九届董事会独立董事，清华大学法学院教授、博士生导师、清华大学商法研究中心主任等。

（二）公司第九届监事会监事

韩晓生先生，管理学博士，高级会计师职称。历任光彩事业投资集团有限公司副总裁、中国泛海控股集团有限公司副总裁，泛海控股股份有限公司第三届、第五届、第六届董事会董事，泛海控股股份有限公司第七届董事会副董事长、第八届董

事会董事长、总裁，泛海控股股份有限公司第九届董事会执行董事，中国泛海控股集团有限公司执行副总裁等。现任中国泛海控股集团有限公司董事，泛海控股股份有限公司第九届监事会主席，中泛集团有限公司董事长，中泛控股有限公司执行董事，中国通海国际金融有限公司执行董事。

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

冯壮勇先生，法学硕士。历任中国泛海控股集团有限公司法律事务管理总部副总裁兼法务总监、风险控制管理总部副总裁兼法务总监、法律合规总监、助理总裁，泛海控股股份有限公司第八届监事会监事、第九届监事会监事、法律合规总监、风险控制总监等。现任中国泛海控股集团有限公司风控法务总监，泛海控股股份有限公司第九届监事会股东代表监事。

赵岩先生，经济学博士，注册税务师。曾任职于国家税务总局。历任泛海控股股份有限公司第九届监事会副主席、股东代表监事、风险控制总监，中国泛海控股集团有限公司风险控制总监等。现任中国泛海控股集团有限公司审计监察总监，泛海控股股份有限公司第九届监事会股东代表监事。

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

赵东先生，会计专业硕士，高级会计师职称、中国注册会计师、国际注册内审师。现任泛海控股股份有限公司第九届监事会职工代表监事，中国民生信托有限公司首席财务总监。

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

孙云岚女士，工学学士，高级工程师职称。历任泛海控股股份有限公司副总裁、助理总裁、规划设计院院长、副院长等。现任泛海控股股份有限公司第九届监事会职工代表监事。

（三）公司其他高级管理人员

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

武晨先生，工商管理硕士，工程师职称。历任泛海控股股份有限公司副总裁、第九届监事会股东代表监事，中泛控股有限公司副总裁，通海投资（旧金山）有限公司总经理，纽约泛海中心有限公司董事长，北京泛海东风置业有限公司常务副总经理、总经理，泛海中心有限公司总经理等。现任泛海控股股份有限公司副总裁，中泛控股有限公司总裁，中国泛海国际置业（美国）有限公司董事、总裁。

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

程果琦先生，金融学硕士，高级经济师。历任中国工商银行授信审批部副处长、高级经理、工行信贷业务高级审批人，安邦保险集团风险评估部总经理、集团风控部负责人。现任泛海控股股份有限公司风控法务总监、审计监察总监。

李能先生，经济学学士，高级人力资源管理师。历任泛海建设控股有限公司董事长助理兼董事会秘书，中国泛海控股集团有限公司董事、监事、助理总裁、副总裁、董事会秘书，泛海控股股份有限公司第八届监事会监事、第九届监事会副主席、人力资源总监等。现任泛海控股股份有限公司人力行政总监，民生控股股份有限公司监事会副主席。

在股东单位任职情况

√ 适用 □ 不适用

姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	任职期间在股东单位是否领取报酬津贴
公司现任第九届董事会成员、监事会成员、高级管理人员					
卢志强	中国泛海控股集团有限公司	董事长、总裁	2018 年 3 月	2021 年 3 月	是
李明海	中国泛海控股集团有限公司	执行董事、执行副总裁	2018 年 3 月	2021 年 3 月	是
		副董事长	2019 年 2 月	2021 年 3 月	
张喜芳	中国泛海控股集团有限公司	执行副总裁	2019 年 2 月	2021 年 3 月	是
韩晓生	中国泛海控股集团有限公司	执行董事	2018 年 3 月	2019 年 2 月	是
		董事	2019 年 2 月	2021 年 3 月	
赵英伟	中国泛海控股集团有限公司	执行董事、执行副总裁、财务总监	2018 年 3 月	2021 年 3 月	是
冯壮勇	中国泛海控股集团有限公司	风控法务总监	2019 年 2 月	2021 年 3 月	是
报告期内任职但本报告披露日不再任职的原董事、监事和高级管理人员					
余 政	中国泛海控股集团有限公司	执行董事、执行副总裁	2018 年 3 月	2019 年 2 月	是
		董事	2019 年 2 月	2021 年 3 月	
赵晓夏	中国泛海控股集团有限公司	副总裁	2019 年 2 月	2021 年 3 月	是
陈怀东	泛海投资集团有限公司	董事	2016 年 2 月	2019 年 11 月	是
刘 冰	中国泛海控股集团有限公司	执行董事、执行副总裁	2018 年 2 月	2019 年 2 月	是
		董事	2019 年 2 月	2021 年 3 月	
赵 岩	中国泛海控股集团有限公司	风险控制总监	2018 年 6 月	2019 年 2 月	是
		审计监察总监	2019 年 2 月	2021 年 3 月	
刘洪伟	中国泛海控股集团有限公司	副总裁	2014 年 1 月	2021 年 3 月	是
王 辉	中国泛海控股集团有限公司	监事	2018 年 2 月	2021 年 3 月	是
孟晓娟	中国泛海控股集团有限公司	董事会秘书、行政总监	2018 年 6 月	2019 年 2 月	是
		人力资源总监	2018 年 7 月	2021 年 3 月	
罗 成	中国泛海控股集团有限公司	助理总裁	2018 年 2 月	2020 年 4 月	是
刘晓勇	中国泛海控股集团有限公司	资金管理总部总经理	2018 年 2 月	至今	是

姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	任职期间在股东单位是否领取报酬津贴
李 强	中国泛海控股集团有限公司	监事	2018 年 3 月	2021 年 3 月	是
在股东单位任职情况的说明	1. 中国泛海为公司控股股东。除上述人员以外，公司其他董事、监事、高级管理人员均未在股东单位任职或领取报酬津贴。 2. 公司原高级管理人员陈怀东在任职期间，担任控股股东下属公司的董事职务，未在股东单位领取除董事津贴之外的报酬。				

在其他单位任职情况

√ 适用 □ 不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在其他单位是否领取报酬津贴
孔爱国	复旦大学管理学院	教授、博士生导师	-	-	是
胡 坚	北京大学经济学院	教授、博士生导师	-	-	是
余玉苗	武汉大学经济与管理学院	教授、博士生导师	-	-	是
徐信忠	北京大学光华管理学院	教授、博士生导师	-	-	是
陈飞翔	上海交通大学安泰经济与管理学院	教授、博士生导师	-	-	是
朱慈蕴	清华大学法学院	教授、博士生导师	-	-	是
在其他单位任职情况的说明	上述人员孔爱国、胡坚、余玉苗、徐信忠、陈飞翔、朱慈蕴均为公司独立董事。				

公司现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员近三年证券监管机构处罚的情况

□ 适用 √ 不适用

四、董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序、确定依据、实际支付情况

1、董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序及确定依据

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

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

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

2、公司报告期内董事、监事和高级管理人员报酬情况

报告期内，公司共支付董事、监事和高级管理人员报酬约 6,562.17 万元（其中独立董事报酬约 134.34 万元），具体见下：

单位：万元

姓名	职务	性别	年龄	任职状态	从公司获得的税前报酬总额	担任相应职务期间是否在公司关联方获取报酬
公司第九届董事会董事						
卢志强	董事长、执行董事	男	68	在任	0.00	是
李明海	副董事长、执行董事	男	54	在任	0.00	是
宋宏谋	副董事长、总裁	男	48	在任	480.00	否
张喜芳	董事	男	47	在任	225.00	是
张 博	董事	男	46	在任	682.94	否
冯鹤年	董事	男	58	在任	603.44	否
舒高勇	董事、副总裁、 董事会秘书	男	46	在任	303.38	否
孔爱国	独立董事	男	52	在任	44.34	否
胡 坚	独立董事	女	62	在任	18.00	否
余玉苗	独立董事	男	54	在任	18.00	否
徐信忠	独立董事	男	55	在任	18.00	否
陈飞翔	独立董事	男	64	在任	18.00	否
朱慈蕴	独立董事	女	65	在任	18.00	否
公司第九届监事会监事						
韩晓生	监事会主席	男	63	在任	444.85	是
赵英伟	监事会副主席	男	49	在任	0.00	是
冯壮勇	监事	男	51	在任	192.69	是
武 晨	监事	男	49	在任	419.57	否
臧 炜	监事	男	56	在任	400.39	是
赵 东	职工代表监事	男	49	在任	303.77	否
吴立峰	职工代表监事	男	56	在任	247.20	否
孙云岚	职工代表监事	女	50	在任	242.44	否
公司其他高级管理人员						
潘瑞平	副总裁	男	52	在任	240.00	否
刘国升	财务总监	男	51	在任	380.87	否
程果琦	风控法务总监、 审计监察总监	男	44	在任	70.60	否
李 能	人力资源总监	男	49	在任	221.86	否
本报告期初任职、本报告期末不再任职的公司原董事、监事和高级管理人员						
余 政	执行董事	男	59	离任	0.00	是
赵晓夏	董事	男	56	离任	0.00	是
陈基建	董事、副总裁	男	57	离任	255.46	否
陈怀东	董事、副总裁、	男	43	离任	345.00	是

姓名	职务	性别	年龄	任职状态	从公司获得的税前报酬总额	担任相应职务期间是否在公司关联方获取报酬
	董事会秘书					
刘 冰	监事会主席	男	62	离任	0.00	是
赵 岩	监事会副主席	男	48	离任	2.01	是
刘洪伟	监事	男	53	离任	0.00	是
王 辉	监事	男	55	离任	0.00	是
孟晓娟	监事	女	45	离任	2.01	是
罗 成	监事	男	45	离任	2.01	是
刘晓勇	监事	男	43	离任	2.01	是
王 彤	职工代表监事	女	49	离任	170.07	否
李 强	职工代表监事	男	64	离任	190.27	是
合 计	--	--	--	--	6,562.17	--

注：

1. 上表中，公司部分董事、监事同时在公司关联方任董事、监事，其董事、监事津贴在关联方处领取，未在公司领取报酬。

2. 报告期内，公司独立董事孔爱国在公司境外附属公司中国通海金融担任独立非执行董事职务。孔爱国除在本公司领取独立董事津贴外，还在中国通海金融领取津贴。

3. 报告期内，公司董事张博除上表所列报酬外，还领取了公司控股子公司民生信托发放的 2017 年度留存风险金 5,978,219.91 元（因其当时任民生信托副董事长、总裁）；公司监事赵东除了上表所列薪酬外，还领取了民生信托发放的 2017 年度留存风险金 1,473,204.19 元（因其当时任民生信托首席财务总监）。

公司董事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

☐ 适用 ☒ 不适用

五、公司员工情况

1、员工数量、专业构成及教育程度

母公司在职员工的数量（人）	76
主要子公司在职员工的数量（人）	10,125
在职员工的数量合计（人）	10,201
当期领取薪酬员工总人数（人）	10,217
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数（人）	16
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数（人）
高管	123
生产人员	2,392
销售人员	4,033

技术人员	2,509
财务人员	364
行政人员	780
合计	10,201
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
研究生学历	1,545
本科学历	4,362
专科及以下学历	4,294
合计	10,201

2、薪酬政策

（1）薪酬原则

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

（2）薪酬结构

员工薪酬由基本工资、岗位工资、绩效奖金、劳动分红和福利等构成。其中：

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

3、培训计划

2020 年度，公司将继续围绕战略转型和业务需要，持续组织开展员工培训工作，具体包括：

- （1）2020 年度计划开展 2-3 次新员工培训，加强新员工对泛海文化和泛海事业的认同感和归属感，提升团队凝聚力。
- （2）组织开展金融等相关业务培训、中高层管理技能培训及合规风控、公司治理、人力资源等专项工作培训，满足各级管理人员对专业技能提升的需求、推动公司业务协同发展。

4、劳务外包情况

√ 适用 □ 不适用

劳务外包的工时总数（小时）	3,977,263
劳务外包支付的报酬总额（元）	60,355,423.31

第十节 公司治理

一、公司治理的基本状况

完备的公司治理是上市公司规范运作的基础。公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《深圳证券交易所股票上市规则》等规定建立健全法人治理结构，公司股东大会、董事会、监事会按照相关规定规范运作，各司其职，董事、监事、高级管理人员遵纪守法，勤勉尽责，公司治理实际情况与《公司法》和中国证监会相关规定的要求不存在差异。

报告期内，公司根据转型发展需要，持续完善公司治理和内部运营管理，具体举措包括：一是强化“三会”和信披合规意识，将上市公司合规运作要求嵌入公司所有业务板块和工作环节中，确保公司经营运作依法合规开展；二是根据业务开展需要，稳步推进人员优化和组织结构优化工作，以有效节约人力和行政成本，不断激发员工队伍活力和潜力；三是细化现金流管理，磨合匹配资金需求，提高资金使用效率；四是持续推进信息化建设，扩大信息化应用范围，有效支持公司业务管理提升需求；五是围绕公司金融业务和重点项目，不断提升审计效能，以审促改，提升公司业务开展的合规性。

公司治理的实际状况与中国证监会发布的有关上市公司治理的规范性文件是否存在重大差异

☐ 是 ☒ 否

公司治理的实际状况与中国证监会发布的有关上市公司治理的规范性文件不存在重大差异。

二、公司相对于控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立情况

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

业务分开方面，公司及控股子公司拥有独立于控股股东的经营体系，具有完整的业务系统、流程。

人员分开方面，公司与控股股东在劳动、人事及薪酬管理方面相互独立；公司高级管理人员均在公司领取报酬，不在控股股东单位担任除董事、监事外的任何职务，公司董事长在控股股东单位担任董事长。

资产分开方面，公司与控股股东产权关系明确；公司资产完整，有独立的供应、生产、销售系统。

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

财务分开方面，公司设有独立的财务会计部门，严格按照相关财务会计法律法规建立了一套独立完整的会计核算体系、财务管理制度；公司独立在银行开户。

三、同业竞争情况

☒ 适用 ☐ 不适用

由于历史原因，公司经营房地产及物业管理业务一度存在与控股股东中国泛海及其所属公司同业经营且部分构成同业竞争的情况。为此，公司于 2006 年、2007 年实施两次资产重组，将控股股东旗下的房地产项目注入公司，基本解决了与股东的同业竞争问题。

在公司 2007 年非公开发行股票时，公司控股股东及其关联方曾作出“关于避免同业竞争的承诺”（具体承诺及履行情况详见第五节“重要事项”之“三、承诺事项履行情况”）。公司控股股东及其关联方均严格履行了承诺有关约定。

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

中国泛海所开发的位于北京东单的综合写字楼民生金融中心（原北京光彩国际中心项目）、中国泛海下属泛海实业股份

有限公司的全资子公司山东齐鲁商会大厦有限公司所开发的位于山东省济南市的山东齐鲁商会大厦项目均已竣工且投入使用（主要是出租经营），与公司的物业经营业务客观上形成了一定的同业竞争关系。就前述情况，中国泛海及公司实际控制人在公司 2015 年非公开发行股票时，承诺将民生金融中心、山东齐鲁商会大厦相关的物业经营业务委托给本公司运营管理，同时进行进一步承诺：

（1）作为泛海控股控股股东、实际控制人期间，将依法采取必要及可能的措施来避免发生与泛海控股主营业务的同业竞争及利益冲突的业务或活动，并促使承诺人控制的其他企业避免发生与泛海控股主营业务的同业竞争及利益冲突业务或活动。

（2）按照承诺人整体发展战略以及承诺人控制的其他企业的自身情况，如因今后实施的重组或并购等行为导致产生承诺人及承诺人控制的其他企业新增与泛海控股形成实质性竞争的业务，承诺人将在条件许可的前提下，以有利于泛海控股的利益为原则，采取可行的方式消除同业竞争。

公司控股股东、实际控制人如实履行了上述约定。中国泛海控股集团有限公司北京分公司、山东齐鲁商会大厦有限公司（山东齐鲁商会大厦经营主体自 2015 年 10 月 1 日起由山东齐鲁商会有限公司变更为泛海实业分公司，为此下述《物业管理合同》签约主体亦变更为泛海实业山东分公司）分别与公司全资子公司泛海物业签署了《物业管理合同》，中国泛海将民生金融中心、山东商会大厦可租赁面积委托给泛海物业进行运营租赁经营管理。目前，民生金融中心、山东齐鲁商会大厦租赁业务运行良好。

四、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

1、本报告期股东大会情况

会议届次	会议类型	投资者参与比例	召开日期	披露日期	披露索引
2019 年第一次临时股东大会	临时股东大会	71.62%	2019 年 1 月 24 日	2019 年 1 月 25 日	《2019 年第一次临时股东大会决议公告》（2019-017），巨潮资讯网
2019 年第二次临时股东大会	临时股东大会	71.57%	2019 年 2 月 18 日	2019 年 2 月 19 日	《2019 年第二次临时股东大会决议公告》（2019-028），巨潮资讯网
2019 年第三次临时股东大会	临时股东大会	71.57%	2019 年 3 月 11 日	2019 年 3 月 12 日	《2019 年第三次临时股东大会决议公告》（2019-040），巨潮资讯网
2019 年第四次临时股东大会	临时股东大会	72.44%	2019 年 4 月 19 日	2019 年 4 月 20 日	《2019 年第四次临时股东大会决议公告》（2019-064），巨潮资讯网
2018 年度股东大会	年度股东大会	71.54%	2019 年 5 月 8 日	2019 年 5 月 9 日	《2018 年度股东大会决议公告》（2019-072），巨潮资讯网
2019 年第五次临时股东大会	临时股东大会	71.54%	2019 年 5 月 22 日	2019 年 5 月 23 日	《2019 年第五次临时股东大会决议公告》（2019-075），巨潮资讯网
2019 年第六次临时股东大会	临时股东大会	71.68%	2019 年 6 月 24 日	2019 年 6 月 25 日	《2019 年第六次临时股东大会决议公告》（2019-081），巨潮资讯网

会议届次	会议类型	投资者参与比例	召开日期	披露日期	披露索引
2019 年第七次临时股东大会	临时股东大会	71.73%	2019 年 9 月 27 日	2019 年 9 月 28 日	《2019 年第七次临时股东大会决议公告》(2019-113)，巨潮资讯网
2019 年第八次临时股东大会	临时股东大会	71.65%	2019 年 12 月 16 日	2019 年 12 月 17 日	《2019 年第八次临时股东大会决议公告》(2019-127)，巨潮资讯网

2、表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

☐ 适用 ☒ 不适用

五、报告期内独立董事履行职责的情况

1、独立董事出席董事会及股东大会的情况

独立董事出席董事会及股东大会的情况							
独立董事姓名	本报告期应参加董事会次数	现场出席董事会次数	以通讯方式参加董事会次数	委托出席董事会次数	缺席董事会次数	是否连续两次未亲自参加董事会会议	出席股东大会次数
孔爱国	16	1	15	0	0	否	0
胡 坚	16	1	15	0	0	否	0
余玉苗	16	1	15	0	0	否	1
徐信忠	16	1	15	0	0	否	1
陈飞翔	16	1	15	0	0	否	0
朱慈蕴	16	0	15	1	0	否	1

2、独立董事对公司有关事项提出异议的情况

独立董事对公司有关事项是否提出异议

☐ 是 ☒ 否

报告期内独立董事对公司有关事项未提出异议。

3、独立董事履行职责的其他说明

独立董事对公司有关建议是否被采纳

☒ 是 ☐ 否

报告期内，公司独立董事根据《公司法》、《上市公司治理准则》、《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》等法律法规及《公司章程》的规定和要求，积极参加股东大会、董事会及专门委员会会议，对会议议案进行认真研究，在充分掌握实际情况的基础上，依据自身的专业知识和经验作出独立判断，提出建设性意见，为董事会的科学决策提供了有力支持。同时，公司独立董事注重对资产出售、关联交易、对外担保等公司重大事项以及公司经营运作的监督审查，确保相关事项决

策程序合法合规，为完善公司监督机制、维护公司和全体股东的合法权益发挥了应有作用。

六、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责情况

公司董事会下设审计委员会、战略投资发展委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会、执行委员会等五个专门委员会。报告期内，各专门委员会按照相关法律法规、规范性文件以及公司章程、各专门委员会实施细则等相关规定，根据各自工作职责，有计划地开展工作，有效履行了职责，推动了公司治理持续优化，提高了公司决策的科学性。

公司董事会审计委员会参与制定年审计划，督促审计工作进展，审核年度审计报告，并对公司财务报告发表审阅意见；对公司关联交易、对外担保等重大事项的合规性、合理性进行审查；对公司选聘审计机构提出相关意见；指导、推进、监督公司内部控制规范工作实施方案及相关配套管理制度的制定、实施；评价公司内部控制体系的完整性、安全性、有效性。

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

公司董事会提名委员会对公司高级管理人员候选人任职资格和任职条件进行审查，对拟任人员的提名、聘任程序进行严格的审核并发表审查意见，保证了上述人员任职的合规合法。

公司董事会薪酬与考核委员会切实履行职责，对公司 2019 年高级管理人员的工作情况进行研究并提出考核建议，对公司高级管理人员的薪酬情况进行审核，为公司董事会薪酬决策提供参考和支持。

公司董事会执行委员会依据公司转型目标，对公司发展战略进行综合分析判断，同时注重对转型过程中公司遇到的重大事项给予指导，在公司董事会决策过程中发挥了积极作用。

七、监事会工作情况

监事会在报告期内的监督活动中发现公司是否存在风险

☐ 是 ☒ 否

监事会对报告期内的监督事项无异议。

八、高级管理人员的考评及激励情况

公司高级管理人员的激励手段主要包括薪酬激励和股权激励两种，其中：

1、公司建立了将高管人员的薪酬与公司业绩、个人绩效挂钩的绩效考核与激励约束机制。报告期内，公司按照《公司薪酬管理制度》等相关规定，根据公司当年经营业绩、整体管理指标达成状况，对照公司高管人员的年度工作成果，对公司高管人员进行绩效考核与综合评定，确定公司高管人员报酬。

2、2006年12月，公司董事会推出《泛海建设集团股份有限公司股票期权激励计划（草案）》，并确定首批获授股票期权的激励对象名单和获授期权数量。2010年1月，首批激励对象获授的1,496万份股票期权已经全部行权。报告期内，公司暂未实施新的股权激励计划。

公司目前的考评和激励机制较好地调动了高管人员的积极性和创造性，对于促进公司转型发展具有积极作用。

九、内部控制情况

1、报告期内发现的内部控制重大缺陷的具体情况

☐ 是 ☒ 否

2、内部控制评价报告

内部控制评价报告全文披露日期	2020 年 4 月 29 日	
内部控制评价报告全文披露索引	《泛海控股股份有限公司 2019 年度内部控制评价报告》详见巨潮资讯网	
纳入评价范围单位资产总额占公司合并财务报表资产总额的比例		97.30%
纳入评价范围单位营业收入占公司合并财务报表营业收入的比例		99.72%
缺陷认定标准		
类别	财务报告	非财务报告
定性标准	重大缺陷：存在合理可能性导致不能及时防止或发现并纠正财务报告重大错报的一项或多项内部控制缺陷的组合； 重要缺陷：严重程度不及重大缺陷，但存在合理可能性导致不能及时防止或发现并纠正财务报告中应引起公司重视的错报的一项或多项内部控制缺陷的组合； 一般缺陷：财务报告内部控制存在的除上述重大缺陷、重要缺陷之外的缺陷。 另外，以下迹象表明财务报告内部控制可能存在重大缺陷：董事、监事和高级管理人员舞弊；对已公布的财务报告进行重大更正；注册会计师发现当期财务报告存在重大错报，而内部控制在运行过程中未能发现该错报；公司对内部控制的监督无效。	重大缺陷：存在合理可能性导致公司重要业务缺乏制度控制或制度系统性失效，或信息系统的安全存在重大隐患，且未完成整改的一项或多项非财务内部控制的组合； 重要缺陷：存在合理可能性导致公司一般业务缺乏制度控制或制度系统性失效，或信息系统的安全存在隐患，且未完成整改的一项或多项非财务内部控制的组合； 一般缺陷：未构成重大缺陷、重要缺陷标准的其他非财务报告内部控制缺陷。
定量标准	详见注	重大缺陷：一项或多项内部控制缺陷的组合形成的直接财产损失$\geq$公司合并净资产总额的 2%； 重要缺陷：公司合并净资产总额的 $1\% \leq$ 一项或多项内部控制缺陷的组合形成的直接财产损失 $<$ 公司合并净资产总额的 2%； 一般缺陷：一项或多项内部控制缺陷的组合形成的直接财产损失 $<$ 公司合并净资产总额的 1%。
财务报告重大缺陷数量（个）		0
非财务报告重大缺陷数量（个）		0
财务报告重要缺陷数量（个）		0
非财务报告重要缺陷数量（个）		0

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

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

十、内部控制审计报告

√ 适用 □ 不适用

内部控制审计报告中的审议意见段	
我们认为，泛海控股于 2019 年 12 月 31 日按照《企业内部控制基本规范》和相关规定在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。	
内控审计报告披露情况	披露
内部控制审计报告全文披露日期	2020 年 4 月 29 日
内部控制审计报告全文披露索引	《泛海控股股份有限公司 2019 年度内部控制审计报告》详见巨潮资讯网
内控审计报告意见类型	标准无保留意见
非财务报告是否存在重大缺陷	否

会计师事务所是否出具非标准意见的内部控制审计报告

□ 是 √ 否

会计师事务所出具的内部控制审计报告与董事会的自我评价报告意见是否一致

√ 是 □ 否

第十一节 公司债券相关情况

公司是否存在公开发行并在证券交易所上市，且在年度报告批准报出日未到期或到期未能全额兑付的公司债券
是

一、公司债券基本信息

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	到期日	债券余额 (万元)	利率	还本付息方式
泛海控股股份有限公司 2015 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）	15 泛控 01	112306	2015 年 12 月 22 日	2020 年 12 月 21 日	8,882.11	1、2015 年 12 月 21 日至 2018 年 12 月 20 日，利率为 5.35%； 2、2018 年 12 月 21 日至 2020 年 12 月 20 日，利率为 7.50%。	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。 如投资者在存续期第三年末行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为 2016 年至 2018 年每年的 12 月 21 日，兑付日为 2018 年 12 月 21 日。
泛海控股股份有限公司 2016 年非公开发行公司债券（第一期）	16 海控 01	118499	2016 年 1 月 22 日	2019 年 1 月 22 日	0.00	1、2016 年 1 月 22 日至 2018 年 1 月 21 日，利率为 7.30%； 2、2018 年 1 月 22 日至 2019 年 1 月 21 日，利率为 7.65%。	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。 如投资者在存续期第二年末行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为 2017 年至 2018 年每年的 1 月 22 日，兑付日为 2018 年 1 月 22 日。
泛海控股股份有限公司 2016 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）	16 泛控 01	112340	2016 年 3 月 8 日	2021 年 3 月 7 日	10,571.56	1、2016 年 3 月 7 日至 2019 年 3 月 6 日，利率为 5.60%； 2、2019 年 3 月 7 日至 2021 年 3 月 6 日，利率为 6.50%。	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。 如投资者在存续期第三年末行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为 2017 年至 2019 年每年的 3 月 7 日，兑付日为 2019 年 3 月 7 日。
泛海控股股份有限公司 2016 年面向合格投资者公开发行	16 泛控 02	112362	2016 年 3 月 24 日	2021 年 3 月 23 日	342.10	1、2016 年 3 月 23 日至 2019 年 3 月 22 日，利率为 5.29%；	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。 如投资者在存续期第三

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	到期日	债券余额 (万元)	利率	还本付息方式
公司债券（第二期）						2、2019 年 3 月 23 日至 2021 年 3 月 22 日，利率为 6.50%。	未行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为 2017 年至 2019 年每年的 3 月 23 日，兑付日为 2019 年 3 月 23 日。
泛海控股股份有限公司 2018 年非公开发行公司债券（第一期）	18 海控 01	114372	2018 年 9 月 10 日	2021 年 9 月 10 日	400,000.00	9.00%	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。如投资者在存续期第二年末行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为 2019 年至 2020 年每年的 9 月 10 日，兑付日为 2020 年 9 月 10 日。如发行人在存续期第二年末行使赎回权，则赎回债券付息日为 2019 年至 2020 年每年的 9 月 10 日，兑付日为 2020 年 9 月 10 日。
泛海控股股份有限公司 2018 年非公开发行公司债券（第二期）	18 海控 02	114376	2018 年 9 月 13 日	2021 年 9 月 13 日	0.00	9.00%	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。如投资者在存续期第二年末行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为 2019 年至 2020 年每年的 9 月 13 日，兑付日为 2020 年 9 月 13 日。如发行人在存续期第二年末行使赎回权，则赎回债券付息日为 2019 年至 2020 年每年的 9 月 13 日，兑付日为 2020 年 9 月 13 日。
泛海控股股份有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）	19 泛控 01	112920	2019 年 7 月 9 日	2022 年 7 月 9 日	55,000.00	7.50%	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。如投资者在存续期第二年末行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为 2020 年至 2021 年每年的 7 月 9 日，兑付日为 2021

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	到期日	债券余额 (万元)	利率	还本付息方式
							年 7 月 9 日。如发行人在存续期第二年末行使赎回权, 则赎回债券付息日为 2020 年至 2021 年每年的 7 月 9 日, 兑付日为 2021 年 7 月 9 日。
泛海控股股份有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券 (第二期)	19 泛控 02	112995	2019 年 12 月 25 日	2022 年 12 月 25 日	50,000.00	7.50%	每年付息一次, 到期一次还本, 最后一期利息随本金的兑付一起支付。如投资者在存续期第二年末行使回售选择权, 则回售部分债券的付息日为 2020 年至 2021 年每年的 12 月 25 日, 兑付日为 2021 年 12 月 25 日。如发行人在存续期第二年末行使赎回权, 则赎回债券付息日为 2020 年至 2021 年每年的 12 月 25 日, 兑付日为 2021 年 12 月 25 日。
公司债券上市或转让的交易场所	深圳证券交易所						
投资者适当性安排	上述 8 只公司债券均仅面向符合《公司债券发行与交易管理办法》规定并拥有结算公司 A 股证券账户的合格投资者发行。						
报告期内公司债券的付息兑付情况	报告期内, 公司已于 2019 年 1 月 22 日兑付“16 海控 01”本金及最后一期利息, “16 海控 01”已于 2019 年 1 月 18 日摘牌; 于 2019 年 3 月 7 日派付“16 泛控 01”第三年度的利息, 并兑付回售本金约 20.94 亿元; 于 2019 年 3 月 25 日派付“16 泛控 02”第三年度的利息, 并兑付回售本金约 12.97 亿元; 于 2019 年 9 月 10 日派付“18 海控 01”第一年度的利息; 分别于 2019 年 8 月 30 日、9 月 16 日、9 月 30 日完成了“18 海控 02”的兑付兑息工作, “18 海控 02”已于 2019 年 9 月 30 日摘牌; 于 2019 年 12 月 23 日派付“15 泛控 01”第四年度的利息。						
公司债券附发行人或投资者选择权条款、可交换条款等特殊条款的, 报告期内相关条款的执行情况。	“15 泛控 01”、“16 海控 01”、“16 泛控 01”、“16 泛控 02”均附发行人利率上调选择权、投资者回售选择权条款; “18 海控 01”、“18 海控 02”、“19 泛控 01”、“19 泛控 02”均附发行人调整票面利率选择权及赎回选择权、投资者回售选择权条款。 报告期内, “16 泛控 01”、“16 泛控 02”涉及执行行权条款, 具体情况如下: 1. “16 泛控 01”: 公司行使发行人利率上调选择权, 上调幅度为 0.9%, 即该债券存续期最后 2 年票面利率为 6.50%并固定不变, 部分投资者行使回售选择权, 回售金额约 20.94 亿元 (不含利息), 回售兑付工作已于 2019 年 3 月 7 日完成。截至目前, 该公司债券余额约为 1.06 亿元。 2. “16 泛控 02”: 公司行使发行人利率上调选择权, 上调幅度为 1.21%, 即该债券存续期最后 2 年票面利率为 6.50%并固定不变, 部分投资者行使回售选择权, 回售金额约 12.97 亿元 (不含利息), 回售兑付工作已于 2019 年 3 月 25 日完成。截至目前, 该公司债券余额约为 0.03						

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	到期日	债券余额 (万元)	利率	还本付息方式
		亿元。					

注：上表中，付息日、兑付日如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日。

二、债券受托管理人和资信评级机构信息

债券受托管理人							
名称	中信建投证券股份有限公司	办公地址	北京市东城区 朝内大街 2 号 凯恒中心 B 座 2 层	联系人	张林	联系人电话	010-85156450
报告期内对公司债券进行跟踪评级的资信评级机构							
名称	东方金诚国际信用评估有限公司			办公地址	北京市朝阳区朝外西街 3 号兆泰国际中心 C 座 12 层		
报告期内公司聘请的债券受托管理人、资信评级机构发生变更的，变更的原因、履行的程序、对投资者利益的影响等（如适用）			报告期内，公司聘请的债券受托管理人、资信评级机构未发生变更。				

三、公司债券募集资金使用情况

公司债券募集资金使用情况及履行的程序	“15 泛控 01”、“16 海控 01”、“16 泛控 01”、“16 泛控 02”、“18 海控 01”、“18 海控 02”、“19 泛控 01”、“19 泛控 02”的募集资金均已使用完毕。
年末余额（万元）	0
募集资金专项账户运作情况	公司根据相关规定对募集资金实行专户存储，并与监管银行、债券受托管理人签署了账户及资金三方监管协议，募集资金专项账户均按照募集说明书、账户及资金监管三方协议的约定运作。
募集资金使用是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	一致

四、公司债券信息评级情况

报告期内，东方金诚国际信用评估有限公司（以下简称“东方金诚”）对公司及公司发行的“15 泛控 01”、“16 泛控 01”、“16 泛控 02”等 3 只公司债券进行了 2019 年度跟踪评级。经东方金诚评定，公司主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定，上述 3 只公司债券的信用等级为 AA+。公司已根据监管要求于 2019 年 6 月 17 日对外披露了 3 只公开发行公司债券的跟踪评级报告——《泛海控股股份有限公司主体及相关债项 2019 年度跟踪评级报告》，具体内容详见公司披露于 2019 年 6 月 17 日巨潮资讯网的相关公告。

报告期内，东方金诚对公司的信用状况进行了综合分析，评定公司主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定；同时对公司发行的“泛海控股股份有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）”、“泛海控股股份有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券（第二期）”的信用状况进行了综合分析，评定上述债券的信用等级为 AA+，具体内容详见公司披露于 2019 年 6 月 24 日、2019 年 12 月 23 日巨潮资讯网的相关公告。

五、公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施

报告期内，公司存续债券的增信机制及其他偿债保障措施均未发生变更，公司均按照约定执行。

报告期内，公司发行了“泛海控股股份有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）”、“泛海控股股份有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券（第二期）”，上述债券均由公司控股股东中国泛海提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。担保方中国泛海的相关财务情况详见公司将于 2020 年 4 月 30 日披露于巨潮资讯网的《泛海控股股份有限公司关于发布公司债券担保人财务报表的公告》。

报告期内，公司根据与“18 海控 02”债券持有人的约定，分别于 2019 年 8 月 30 日、2019 年 9 月 16 日、2019 年 9 月 30 日完成了“18 海控 02”的提前兑付工作，“18 海控 02”已于 2019 年 9 月 30 日摘牌。

报告期内，公司根据募集说明书中偿债计划、账户资金及三方监管协议、与债券持有人相关约定，通过专项偿债账户支付公司债券的应付本金及利息，并委托结算公司向投资者兑付兑息，具体资金提取、划付情况见下表：

债券简称	债权登记日	兑付兑息日	资金提取金额（元）	资金划付至结算公司账户的日期
16 海控 01	2019 年 1 月 21 日	2019 年 1 月 22 日	1,711,720,581.75	2019 年 1 月 18 日
16 泛控 01	2019 年 3 月 6 日	2019 年 3 月 7 日	2,217,595,274.22	2019 年 3 月 5 日
16 泛控 02	2019 年 3 月 22 日	2019 年 3 月 25 日	1,365,417,267.45	2019 年 3 月 21 日
18 海控 01	2019 年 9 月 9 日	2019 年 9 月 10 日	360,018,000.00	2019 年 9 月 6 日
18 海控 02	2019 年 8 月 29 日	2019 年 8 月 30 日	2,000,100,326.32	2019 年 8 月 28 日
18 海控 02	2019 年 9 月 12 日	2019 年 9 月 16 日	32,339,174.88	2019 年 9 月 11 日
18 海控 02	2019 年 9 月 27 日	2019 年 9 月 30 日	360,830,092.88	2019 年 9 月 26 日
15 泛控 01	2019 年 12 月 20 日	2019 年 12 月 23 日	6,661,915.58	2019 年 12 月 18 日

六、报告期内债券持有人会议的召开情况

报告期内，公司存续公司债券均未召开债券持有人会议。

七、报告期内债券受托管理人履行职责的情况

截至报告期末，公司已发行且仍处于存续期的公司债券共 7 只，这 7 只公司债券的受托管理人均为中信建投证券股份有限公司（以下简称“中信建投证券”）。报告期内，中信建投证券严格按照债券受托管理协议约定履行受托管理人职责，包括但不限于持续关注公司的资信状况、对公司债券募集资金的使用和管理情况进行监督，并根据监管要求出具了《泛海控股股份有限公司 2015 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）受托管理事务报告（2018 年度）》、《泛海控股股份有限公司 2016 年面向合格投资者公开发行公司债券受托管理事务报告（2018 年度）》（具体内容详见公司披露于 2019 年 6 月 29 日巨潮资讯网的相关公告）以及《泛海控股股份有限公司 2018 年非公开发行公司债券受托管理事务报告（2018 年度）》、《中信建投证券股份有限公司关于泛海控股股份有限公司控股子公司武汉中央商务区股份有限公司出售资产事项的临时受托管理事务报告》。

八、截至报告期末公司近 2 年的主要会计数据和财务指标

单位：万元

项目	2019 年	2018 年	同期变动率

息税折旧摊销前利润	744,606.46	605,943.97	22.88%
流动比率	1.34	1.35	-0.74%
资产负债率	81.39%	86.60%	-5.21%
速动比率	0.75	0.52	44.23%
EBITDA 全部债务比	0.08	0.05	60.00%
利息保障倍数	0.83	0.62	33.87%
现金利息保障倍数	1.80	2.20	-18.18%
EBITDA 利息保障倍数	0.86	0.64	34.38%
贷款偿还率	100.00%	100.00%	
利息偿付率	100.00%	100.00%	

注：

财务指标定义及计算公式：

- 1、息税折旧摊销前利润（EBITDA）=净利润+所得税（企业所得税及土地增值税）+利息（计入当期损益的利息支出）+折旧+摊销
- 2、息税前利润（EBIT）=净利润+所得税（企业所得税及土地增值税）+利息（计入当期损益的利息支出）
- 3、流动比率=流动资产/流动负债
- 4、速动比率=（流动资产-存货）/流动负债
- 5、资产负债率=负债总额/资产总额*100%
- 6、EBITDA 全部债务比= EBITDA/有息债务总额（短期借款+应付短期融资款+拆入资金+一年内到期的非流动负债+长期借款+应付债券）
- 7、利息保障倍数=息税前利润（EBIT）/（计入财务费用的利息支出+资本化的利息支出）
- 8、EBITDA 利息保障倍数= EBITDA /（计入当期损益的利息支出+资本化的利息支出）
- 9、现金利息保障倍数=（经营活动产生的现金流量净额+现金利息支出+所得税付现）/现金利息支出
- 10、贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额*100%
- 11、利息偿付率=实际支付利息/应付利息*100%

上述会计数据和财务指标同比变动超过 30%的主要原因

√ 适用 □ 不适用

速动比率大幅提高，系报告期处置子公司减少存货及速动资产增加；

EBITDA 全部债务比大幅提高，主要系报告期处置子公司后有息负债大幅减少；

利息保障倍数、EBITDA 利息保障倍数同比增加，主要系报告期利润总额增加及利息支出减少。

九、报告期内对其他债券和债务融资工具的付息兑付情况

公司于 2015 年 10 月发行了 2015 年度第一期中期票据，于 2017 年 3 月发行了 2017 年度第一期中期票据，于 2018 年 8 月发行了 2018 年度第一期中期票据，具体情况详见下表：

债券名称	债券简称	债券代码	起息日	到期日	发行金额 (万元)	发行 利率	还本付息方式
泛海控股股份	15 泛海	101569028	2015 年 10 月	2020 年 10 月	320,000	6.90%	每年付息一次，

债券名称	债券简称	债券代码	起息日	到期日	发行金额 (万元)	发行 利率	还本付息方式
有限公司 2015 年度第一期中期票据	MTN001		14 日	14 日			到期一次还本及最后一期利息随本金的兑付一起支付。
泛海控股股份有限公司 2017 年度第一期中期票据	17 泛海 MTN001	101769004	2017 年 3 月 20 日	2022 年 3 月 20 日	140,000	6.49%	每年付息一次，到期一次还本及最后一期利息随本金的兑付一起支付。
泛海控股股份有限公司 2018 年度第一期中期票据	18 泛海 MTN001	101800969	2018 年 8 月 29 日	2023 年 8 月 29 日	70,000	8.50%	每年付息一次，到期一次还本及最后一期利息随本金的兑付一起支付。

注：

1. 上表中，到期日如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日；

2. 报告期内，公司已于 2019 年 3 月 20 日派付“17 泛海 MTN001”第二年度的利息；于 2019 年 8 月 29 日派付“18 泛海 MTN001”第一年度的利息；于 2019 年 10 月 14 日派付“15 泛海 MTN001”第四年度的利息；

3. 公司根据募集说明书的约定在“17 泛海 MTN001”第 3 年末行使上调票面利率选择权，上调“17 泛海 MTN001”票面利率 101 个基点，即“17 泛海 MTN001”后 2 年票面利率为 7.50%并固定不变；并根据募集说明书的约定于 2020 年 3 月 20 日兑付“17 泛海 MTN001”回售本金 8.60 亿元。

十、报告期内获得的银行授信情况、使用情况以及偿还银行贷款的情况

截至本报告期末，公司在各银行的授信总额度为 393.09 亿元，已使用 262.10 亿元，未使用 130.99 亿元。贷款本息均按时偿还。

十一、报告期内执行公司债券募集说明书相关约定或承诺的情况

报告期内，公司严格按照募集说明书的约定执行偿债保障措施、履行信息披露义务，保障债券投资者利益。

十二、报告期内发生的重大事项

1. 报告期内，公司控股子公司武汉公司向融创房地产转让其持有的上海公司剥离以下资产后的 100%股权：（1）上海公司持有的浙江公司 100%股权、上海御中 100%股权；（2）上海公司全资子公司东风公司持有的北京泛海国际居住区 2#、3#地块的相关资产和负债。本次出售资产可有效优化公司的产业结构和资产负债结构，是公司持续深化落实转型战略的重要一步，也是公司实现安全稳健发展的重要一步。经过本次优化，公司业务结构将更为清晰，发展战略更为明确，有利于进一步提升公司核心竞争优势，从而实现公司的可持续发展。

2. 公司控股子公司民生证券于 2017 年与江苏帝奥公司进行了股票质押融资业务，质押标的为奥特佳（证券代码：002239）流通股 5,616 万股，融资金额 1.3 亿元。因江苏帝奥公司违反合同约定，民生证券向法院提起诉讼，诉讼标的为融资本金 1.3 亿元及相应利息、违约金。法院受理本案后，民生证券将本案债权转让给盛世辰金，并由民生证券继续参与债务追索。在诉讼程序中，本案原告变更为盛世辰金，民生证券以第三人身份参加。本案经 2019 年 4 月 24 日、6 月 13 日两次开庭审理后，在法院主持下达成调解协议，民生证券于 2019 年 7 月 2 日收到北京市第二中级人民法院出具的《民事调解书》。根据调解协议，江苏帝奥应分阶段向盛世辰金支付债务本金、利息及违约金共计 1.59 亿元。本案正在等待江苏帝奥履行调解协议，不

会对本公司经营管理、财务状况及偿债能力造成影响。

公司已按照监管要求对相关情况予以披露，具体内容详见公司披露于 2019 年 1 月 22 日、2019 年 2 月 15 日《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网的相关公告。

十三、公司债券是否存在保证人

√ 是 ☐ 否

报告期内，公司实际控制人卢志强为“18 海控 01”提供连带责任保证。

报告期内，公司控股股东中国泛海为“19 泛控 01”、“19 泛控 02” 提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

公司债券的保证人是否为法人或其他组织

√ 是 ☐ 否

是否在每个会计年度结束之日起 4 个月内单独披露保证人报告期财务报表，包括资产负债表、利润表、现金流量表、所有者权益（股东权益）变动表和财务报表附注

√ 是 ☐ 否

第十二节 财务报告

一、审计报告

审计意见类型	标准无保留
审计报告签署日期	2020 年 4 月 28 日
审计机构名称	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
审计报告文号	信会师报字[2020]第 ZI10304 号
注册会计师姓名	谢 晖、李斌华

审计报告正文

泛海控股股份有限公司全体股东：

一、 审计意见

我们审计了泛海控股股份有限公司（以下简称“泛海控股”）财务报表，包括 2019 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2019 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了泛海控股 2019 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2019 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于泛海控股，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，为发表审计意见提供了基础。

三、 关键审计事项

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

关键审计事项	该事项在审计中是如何应对的
(一) 以公允价值计量且分类为第三层级的金融工具估值	
请参阅后附财务报表附注中“重要会计政策及会计估计”、“公允价值的披露”。 截至 2019 年 12 月 31 日，泛海控股的金融工具包括公允价值层级中分类为第三层级的金融工具(“第三层级金融工具”)，该等金融工具采用重要不可观察输入值(“不可观察参数”)作为关键假设计量公允价值，此类参数包括流动性折扣、波动率、风险调整折扣以及市场乘数等。截至 2019 年 12 月 31 日，第三层级金融工具包括第三层级金融资产人民币 173.13 亿元，第三层级金融负债人民币 4.31 亿元。 由于第三层级金融工具金额重大及管理层在估值时采用不可观察参数作为关键假设需要作出重大判断，第三层级的金融工具的估值被确定为关键审计事项。	1、我们就泛海控股对金融工具估值过程中所使用的的数据源输入的内部控制的设计和运行进行了评估和测试。 2、基于我们对行业惯例的了解，我们对管理层第三层级金融工具估值中采用的模型的合理性进行了评估。 3、同时，基于相关市场数据，我们也对管理层在计量第三层级金融工具的公允价值时所采用的不可观察输入值及可观察输入值的合理性和适当性进行了抽样评估。 4、我们对第三层级金融工具的部分样本进行了重新计算。 5、与组成部分会计师就第三层级金融工具的估值进行沟通，对其下达审计指令，并复核相关工作底稿。
(二) 存货可变现净值的评估	
请参阅后附财务报表附注中“重要会计政策及会计估计”、“合并财务报表项目注释”。 截至 2019 年 12 月 31 日，存货跌价准备余额为 26.14 亿元。 在确定存货可变现净值过程中，管理层需要对每个拟开发项目和在建项目至完工时将要发生的建造成本作出最新估计，并估算每个开发项目的预期未来售价和未来销售费用以及相关销售税金等，该过程涉及重大的管理层判断和估计。因此，我们将存货可变现净值的评估为关键审计事项。	1、了解、评价与存货可变现净值相关的关键内部控制的设计和运行有效性； 2、复核管理层存货可变现价值的估计，并将管理层采用的关键估计，包括预计销售价格、销售费用及税金等，与公司的实际成交数据、市场可获取的数据进行比较； 3、复核存货项目预算成本，了解预算过程，评价管理层预测的准确性；对存货项目进行实地观察，询问管理层存货项目的进度，并与最新预算成本进行比较。 4、对本期新增的存货支出进行检查，对其中利息是否满足资本化条件进行分析判断； 5、与组成部分会计师就存货可变现净值进行沟通，对其下达审计指令。对于美国旧金山泛海中心项目本期计提的存货跌价准备，我们复核了组成部分会计师的工作底稿，包括组成部分会计师对管理层聘任的估值专家的资格、独立性和专业胜任能力的评价、组成部分会计师对管理层计算可变现净值使用的估计和判断所采用的方法和模型的复核底稿。

（三）流动性风险	
请参阅后附财务报表附注中“与金融工具相关的风险（四）流动性风险”。 截至 2019 年 12 月 31 日，泛海控股短期借款金额为 166.67 亿元、一年内到期的非流动负债金额 261.74 亿元，其他流动负债 23.60 亿元，短期偿债压力大，存在流动性风险。管理层需对未来能否按期偿还债务进行估计，因此，我们将流动性风险作为关键审计事项。	1、取得管理层 2020 年资金预算和偿债计划，与管理层讨论偿债计划的可行性； 2、查阅董事会和股东会相关资料，了解公司融资方案和融资工作进展，评价融资的可获取性； 3、查阅董事会和股东会相关资料，了解资产出售计划，评价现金流入可能性。

四、 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 2019 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。

五、 管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督泛海控股的财务报告过程。

六、 注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

(2) 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

(4) 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对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。

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

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

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

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

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

立信会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师：谢晖

中国注册会计师：李斌华

中国·上海

2020 年 4 月 28 日

二、财务报表

财务附注中报表的单位为：人民币元

1、合并资产负债表

编制单位：泛海控股股份有限公司

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	18,374,143,326.61	21,640,396,011.47
结算备付金	2,339,489,645.09	2,118,671,615.72
拆出资金		
融出资金	6,744,644,958.88	5,373,268,365.24
交易性金融资产	40,620,831,102.84	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		15,687,436,094.14
衍生金融资产	430,879,338.93	385,741,154.73
应收票据	1,573,960.00	2,250,000.00
应收账款	878,679,795.36	1,281,194,765.11
预付款项	245,167,002.05	337,009,568.55
应收保费	812,309,190.02	450,437,009.46
应收分保账款	103,134,056.36	74,907,988.43
应收分保合同准备金	166,595,785.72	158,570,307.90
其他应收款	2,312,359,880.77	1,562,344,182.70
其中：应收利息		606,502,962.33
应收股利	4,768,469.54	3,435,846.02
买入返售金融资产	2,553,306,509.50	5,033,210,878.89
存货	60,657,340,863.84	92,642,807,807.45
持有待售资产		
存出保证金	349,093,472.16	194,955,295.45
一年内到期的非流动资产	16,487,684.14	248,884,737.78
其他流动资产	594,137,162.46	3,563,409,343.43
流动资产合计	137,200,173,734.73	150,755,495,126.45
非流动资产：		
发放贷款和垫款		32,796,167.92

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
债权投资	4,438,418,778.90	
可供出售金融资产		24,565,318,651.66
其他债权投资		
持有至到期投资		413,450,040.33
长期应收款		16,308,611.29
长期股权投资	12,117,060,197.13	10,144,222,570.72
其他权益工具投资	332,637,415.45	
应收款项类投资		1,440,000,000.00
存出资本保证	838,807,383.63	808,448,330.15
投资性房地产	12,605,125,124.74	12,799,330,796.70
固定资产	975,998,729.40	943,159,518.64
在建工程	2,804,458,348.92	2,758,229,123.00
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	146,601,384.24	104,911,581.97
开发支出		
商誉	2,797,253,070.17	2,948,606,647.03
长期待摊费用	81,134,302.59	95,032,181.65
递延所得税资产	2,624,111,781.46	2,938,526,773.97
其他非流动资产	910,492,220.52	1,332,832,113.74
非流动资产合计	40,672,098,737.15	61,341,173,108.77
资产总计	177,872,272,471.88	212,096,668,235.22
流动负债：		
短期借款	16,666,560,484.14	14,436,345,085.15
向中央银行借款		
吸收存款及同业存放		
应付短期融资款	24,960,417.23	2,600,153,000.00
拆入资金	5,256,582,408.55	7,342,756,803.48
融入资金		
交易性金融负债	1,521,168,433.52	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		1,406,343,251.21
衍生金融负债	154,943,036.00	67,714,984.64
应付账款	5,345,540,375.09	7,912,194,652.16

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
预收款项	1,673,359,613.70	7,410,399,008.56
预收保费	182,887,448.95	128,320,842.23
卖出回购金融资产款	8,016,295,140.24	6,285,718,461.93
应付手续费及佣金	96,359,844.72	78,522,965.23
应付职工薪酬	1,805,997,222.09	1,225,751,290.99
应交税费	3,239,973,537.14	3,696,407,028.03
其他应付款	16,918,909,297.94	14,030,357,403.09
其中：应付利息		1,507,201,474.39
应付股利	409,943.55	409,943.55
应付分保账款	83,254,719.08	85,268,963.15
应付赔付款	14,243,861.47	38,271,220.81
应付保单红利		
保险合同准备金	3,188,967,940.63	2,576,973,221.50
代理买卖证券款	9,396,768,580.24	7,124,297,813.55
代理承销证券款		
持有待售的负债		
一年内到期的非流动负债	26,173,815,145.50	33,997,030,225.34
其他流动负债	2,360,429,929.17	1,073,784,343.85
流动负债合计	102,121,017,435.40	111,516,610,564.90
非流动负债：		
长期借款	21,144,598,643.24	39,304,144,355.19
应付债券	18,268,434,590.75	29,275,146,460.27
其中：优先股		
永续债		
长期应付款	1,712,666,553.89	2,210,411,238.03
长期应付职工薪酬		
专项应付款		
预计负债	41,619,187.50	41,619,187.50
递延收益		
递延所得税负债	1,476,947,191.54	1,318,736,283.75
其他非流动负债		
非流动负债合计	42,644,266,166.92	72,150,057,524.74
负债合计	144,765,283,602.32	183,666,668,089.64

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
所有者权益：		
股本	5,196,200,656.00	5,196,200,656.00
资本公积	7,043,849,375.10	5,757,319,859.23
减：库存股		
其他综合收益	164,663,108.89	-252,722,787.60
专项储备		
盈余公积	1,093,370,500.97	1,087,416,543.34
一般风险准备	934,876,082.06	899,372,888.98
未分配利润	7,040,399,299.70	7,430,000,714.23
归属于母公司所有者权益合计	21,473,359,022.72	20,117,587,874.18
少数股东权益	11,633,629,846.84	8,312,412,271.40
所有者权益合计	33,106,988,869.56	28,430,000,145.58
负债和所有者权益总计	177,872,272,471.88	212,096,668,235.22

法定代表人：卢志强

主管会计工作负责人：刘国升

会计机构负责人：刘国升

2、母公司资产负债表

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	5,188,553,496.19	5,688,149,893.84
交易性金融资产	1,180,072.77	
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	177,291.36	197,149.70
预付款项	320,650.00	912,237.11
其他应收款	25,943,193,728.29	30,017,761,657.53
其中：应收利息		
应收股利		
存货	555,505.45	555,505.45
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	22,318,860.24	5,861,789.50
流动资产合计	31,156,299,604.30	35,713,438,233.13
非流动资产：		
债权投资		
可供出售金融资产		1,022,613,698.33
长期应收款		
长期股权投资	54,659,859,292.39	54,642,863,865.01
投资性房地产	105,378,321.00	96,424,013.00
固定资产	32,614,696.82	29,188,744.05
在建工程		3,405,445.82
油气资产		
无形资产	2,450,426.77	1,306,643.12
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	484,069,315.39	352,365,983.06
其他非流动资产		15,658,000.00
非流动资产合计	55,284,372,052.37	56,163,826,392.39
资产总计	86,440,671,656.67	91,877,264,625.52

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
流动负债：		
短期借款	7,518,024,249.99	2,320,000,000.00
应付票据		
应付账款	10,626,765.93	9,843,005.93
预收款项	50,000.00	1,228,050,000.00
应付职工薪酬	27,972,587.84	41,545,055.64
应交税费	12,373,795.90	25,111,568.18
其他应付款	50,409,272,099.57	53,476,773,276.51
其中：应付利息		589,777,749.89
应付股利		
一年内到期的非流动负债	5,714,766,525.20	1,643,698,084.57
其他流动负债		
流动负债合计	63,693,086,024.43	58,745,020,990.83
非流动负债：		
长期借款	750,534,010.71	2,489,290,000.00
应付债券	7,486,479,093.53	15,059,523,867.28
其中：优先股		
永续债		
递延收益		
递延所得税负债	16,274,032.83	14,125,906.60
非流动负债合计	8,253,287,137.07	17,562,939,773.88
负债合计	71,946,373,161.50	76,307,960,764.71
所有者权益：		
股本	5,196,200,656.00	5,196,200,656.00
资本公积	7,736,100,336.88	7,736,100,336.88
减：库存股		
其他综合收益	17,894,330.73	17,894,330.73
专项储备		
盈余公积	932,410,649.69	926,456,692.06
未分配利润	611,692,521.87	1,692,651,845.14
所有者权益合计	14,494,298,495.17	15,569,303,860.81
负债和所有者权益总计	86,440,671,656.67	91,877,264,625.52

法定代表人：卢志强

主管会计工作负责人：刘国升

会计机构负责人：刘国升

3、合并利润表

项目	2019 年度	2018 年度
一、营业总收入	12,501,927,481.79	12,404,075,874.67
其中：营业收入	3,025,439,392.33	5,007,303,757.30
非保险业务手续费及佣金净收入	2,960,976,564.61	2,969,510,639.29
利息净收入	-91,064,711.70	-49,109,531.13
已赚保费	4,103,975,545.43	3,275,809,876.14
金融业务投资收益	2,035,199,612.26	1,393,422,247.83
金融业务公允价值变动收益	462,972,681.91	-207,015,457.55
金融业务汇兑收益	4,428,396.95	14,154,342.79
二、营业总成本	13,100,079,340.02	12,097,531,110.09
其中：营业成本	1,564,779,241.36	2,482,105,233.12
利息支出		
保险业务手续费及佣金支出	895,122,855.43	736,957,146.21
减：摊回分保费用		49,121,537.27
保险合同赔付支出净额	2,125,547,005.15	1,804,682,601.15
提取保险责任准备金净额	62,528,968.21	-222,427,293.10
保单红利支出		
分保费用	27,487,656.27	15,423,521.88
税金及附加	567,118,157.11	873,119,883.20
销售费用	100,744,729.09	175,681,028.47
管理费用	4,894,950,927.69	3,960,999,988.37
研发费用		
财务费用	2,861,799,799.71	2,320,110,538.06
其中：利息费用	2,993,808,968.76	2,278,558,408.65
利息收入	180,530,530.75	70,422,027.24
加：其他收益	44,251,979.72	27,494,143.21
投资收益（损失以“-”号填列）	4,504,633,928.14	1,026,005,347.14
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	1,563,742,442.60	1,142,733,921.50
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）		

项目	2019 年度	2018 年度
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	286,523,059.60	288,834,450.68
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-246,946,715.91	
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-1,529,264,270.26	-1,680,855,729.35
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-2,436,459.89	240,345,949.26
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	2,458,609,663.17	208,368,925.52
加：营业外收入	12,727,685.20	1,263,521,171.58
减：营业外支出	65,889,348.36	125,414,715.38
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	2,405,448,000.01	1,346,475,381.72
减：所得税费用	978,951,551.52	313,377,746.66
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	1,426,496,448.49	1,033,097,635.06
（一）按经营持续性分类		
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	1,426,496,448.49	1,033,097,635.06
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
（二）按所有权归属分类		
1. 归属于母公司所有者的净利润	1,094,849,483.83	930,839,302.26
2. 少数股东损益	331,646,964.66	102,258,332.80
六、其他综合收益的税后净额	-3,327,663.26	-587,797,403.77
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-57,101,642.91	-633,287,913.76
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	-90,929,145.60	
1. 重新计量设定受益计划变动额		
2. 权益法下不能转进损益的其他综合收益		
3. 其他权益工具投资公允价值变动	-90,929,145.60	
4. 企业自身信用风险公允价值变动		
5. 其他		
（二）将重分类进损益的其他综合收益	33,827,502.69	-633,287,913.76
1. 权益法下可转损益的其他综合收益	15,937,049.64	104,805,143.74
2. 其他债权投资公允价值变动		
3. 可供出售金融资产公允价值变动损益		-655,798,803.82
4. 其他债权投资信用减值准备		
5. 现金流量套期储备		203,153,606.71
6. 外币财务报表折算差额	-21,036,797.22	-415,446,073.37
7. 投资性房地产公允价值变动损益	38,927,250.27	129,998,212.98
8. 其他		

项目	2019 年度	2018 年度
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	53,773,979.65	45,490,509.99
七、综合收益总额	1,423,168,785.23	445,300,231.29
归属于母公司所有者的综合收益总额	1,037,747,840.92	297,551,388.50
归属于少数股东的综合收益总额	385,420,944.31	147,748,842.79
八、每股收益：		
（一）基本每股收益（元/股）	0.2107	0.1791
（二）稀释每股收益（元/股）	0.2107	0.1791

法定代表人：卢志强

主管会计工作负责人：刘国升

会计机构负责人：刘国升

4、母公司利润表

项目	2019 年度	2018 年度
一、营业收入	213,897,796.10	377,660,315.26
减：营业成本	941,786.16	1,271,959.95
税金及附加	2,258,120.67	5,569,060.31
销售费用		
管理费用	233,327,648.88	173,626,309.15
研发费用		
财务费用	632,344,263.38	310,627,782.83
其中：利息费用	780,008,511.96	324,642,887.02
利息收入	156,687,658.37	43,962,718.51
加：其他收益	827,023.33	3,352,129.31
投资收益（损失以“-”号填列）	149,860,348.38	793,508,722.01
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	21,495,427.38	15,845,071.06
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	8,572,134.50	2,183,963.10
信用减值损失（损失以“-”号填列）	1,313,716.63	
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-473,340.00
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-494,400,800.15	685,136,677.44
加：营业外收入	116,236.64	105.18
减：营业外支出	10,232,011.50	117,071.93
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-504,516,575.01	685,019,710.69
减：所得税费用	-149,401,731.52	77,063,508.85
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-355,114,843.49	607,956,201.84
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-355,114,843.49	607,956,201.84
（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		17,894,330.73
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		17,894,330.73
1. 投资性房地产公允价值变动损益		17,894,330.73
六、综合收益总额	-355,114,843.49	625,850,532.57

项目	2019 年度	2018 年度
七、每股收益：		
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		

法定代表人：卢志强

主管会计工作负责人：刘国升

会计机构负责人：刘国升

5、合并现金流量表

项 目	2019 年度	2018 年度
一、经营活动产生的现金流量		
销售商品、提供劳务收到的现金	4,096,231,162.18	10,965,408,203.27
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	4,776,849,522.32	3,615,193,249.15
收到再保险业务现金净额		-
融出资金净减少额		768,656,536.10
代理买卖证券收到的现金净额	2,342,066,027.70	-
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额		-2,991,412,869.97
交易性金融资产净减少额	1,131,407,066.27	
收取利息、手续费及佣金的现金	4,170,603,358.62	4,129,266,983.03
拆入资金净增加额	-2,198,188,230.15	4,846,135,049.85
回购业务资金净增加额	4,213,180,140.64	-2,513,984,791.62
收到的税费返还	129,808,876.72	-
收到的其他与经营活动有关的现金	10,126,785,880.89	13,151,922,298.17
经营活动现金流入小计	28,788,743,805.19	31,971,184,657.98
购买商品、接受劳务支付的现金	4,667,820,395.14	6,129,468,314.70
客户贷款及垫款净增加额	165,375,628.68	767,248,643.15
存放中央银行和同业款项净增加额		-
支付原保险合同赔付款项的现金	2,055,427,525.87	1,699,882,039.36
支付再保险业务现金净额	53,475,327.41	1,247,617.73
融出资金净增加额	822,528,196.36	-
代理买卖证券支付的现金净额		1,069,931,293.20
支付利息、手续费及佣金的现金	1,688,675,097.50	1,262,358,103.18
支付保险保障基金	33,389,264.99	26,595,607.88
支付给职工以及为职工支付的现金	3,215,325,129.02	3,257,089,150.64
支付的各项税费	1,723,007,133.99	3,005,829,385.87
支付的其他与经营活动有关的现金	8,791,412,126.31	5,544,986,539.16
经营活动现金流出小计	23,216,435,825.27	22,764,636,694.87
经营活动产生的现金流量净额	5,572,307,979.92	9,206,547,963.11
二、投资活动产生的现金流量		
收回投资所收到的现金	2,050,264,368.35	43,889,056,046.65

项 目	2019 年度	2018 年度
取得投资收益所收到的现金	741,807,699.24	1,040,711,303.62
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	1,228,052.45	141,932,074.07
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	7,389,797,668.13	93,328,099.82
收到的其他与投资活动有关的现金	25,634,801.49	12,116,507.54
投资活动现金流入小计	10,208,732,589.66	45,177,144,031.70
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	198,692,547.99	332,127,062.45
投资所支付的现金	2,636,313,539.88	46,744,535,113.36
买入返售业务资金净增加额	40,620,783.68	-
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	-	901,696,834.62
支付的其他与投资活动有关的现金	12,430,513.82	-
投资活动现金流出小计	2,888,057,385.37	47,978,359,010.43
投资活动产生的现金流量净额	7,320,675,204.29	-2,801,214,978.73
三、筹资活动产生的现金流量		
吸收投资所收到的现金	4,332,300,000.00	1,447,800,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	4,332,300,000.00	1,447,800,000.00
取得借款收到的现金	31,513,970,580.58	64,496,380,560.26
收到的其他与筹资活动有关的现金	6,505,402,555.34	9,146,264,215.41
筹资活动现金流入小计	42,351,673,135.92	75,090,444,775.67
偿还债务所支付的现金	39,962,665,512.89	61,909,543,739.39
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	8,656,757,202.15	9,490,562,423.61
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	46,160,450.34	143,035,875.21
支付的其他与筹资活动有关的现金	6,389,633,532.68	13,444,140,950.01
筹资活动现金流出小计	55,009,056,247.72	84,844,247,113.01
筹资活动产生的现金流量净额	-12,657,383,111.80	-9,753,802,337.34
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	48,968,258.31	21,072,826.97
五、现金及现金等价物净增加额	284,568,330.72	-3,327,396,525.99
加：期初现金及现金等价物余额	14,666,997,435.34	17,994,393,961.33
六、期末现金及现金等价物余额	14,951,565,766.06	14,666,997,435.34

法定代表人：卢志强

主管会计工作负责人：刘国升

会计机构负责人：刘国升

6、母公司现金流量表

项目	2019 年度	2018 年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	10,092,447.40	62,244,021.89
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	23,017,322,445.44	35,800,273,581.00
经营活动现金流入小计	23,027,414,892.84	35,862,517,602.89
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	121,844,506.93	174,072,190.66
支付的各项税费	25,269,388.12	33,914,841.05
支付其他与经营活动有关的现金	20,371,502,606.55	33,094,219,828.40
经营活动现金流出小计	20,518,616,501.60	33,302,206,860.11
经营活动产生的现金流量净额	2,508,798,391.24	2,560,310,742.78
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	87,528,476.83	4,698,000,000.00
取得投资收益收到的现金	62,403,548.35	366,662,650.62
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	149,932,025.18	5,064,662,650.62
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,384,054.22	3,112,064.90
投资支付的现金		1,102,000,000.00
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	1,384,054.22	1,105,112,064.90
投资活动产生的现金流量净额	148,547,970.96	3,959,550,585.72
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	11,249,581,428.46	10,942,442,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	5,199,681,069.81	2,476,000,000.00
筹资活动现金流入小计	16,449,262,498.27	13,418,442,000.00
偿还债务支付的现金	11,723,473,400.00	12,039,983,900.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	2,679,090,907.84	2,457,292,923.50
支付其他与筹资活动有关的现金	4,715,402,510.01	5,855,385,000.00
筹资活动现金流出小计	19,117,966,817.85	20,352,661,823.50

项目	2019 年度	2018 年度
筹资活动产生的现金流量净额	-2,668,704,319.58	-6,934,219,823.50
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	119.53	1,633.97
五、现金及现金等价物净增加额	-11,357,837.85	-414,356,861.03
加：期初现金及现金等价物余额	41,564,893.84	455,921,754.87
六、期末现金及现金等价物余额	30,207,055.99	41,564,893.84

法定代表人：卢志强

主管会计工作负责人：刘国升

会计机构负责人：刘国升

7、合并所有者权益变动表

项目	2019 年度												
	归属于母公司所有者权益									少数股东权益	所有者权益合计		
	股本	其他权益工具			资本公积	减： 库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积			一般风险准备	未分配利润
优先股		永续债	其他										
一、上年期末余额	5,196,200,656.00				5,757,319,859.23		-252,722,787.60		1,087,416,543.34	899,372,888.98	7,430,000,714.23	8,312,412,271.40	28,430,000,145.58
加：会计政策变更							462,999,006.99		5,953,957.63	-29,122,278.43	-624,875,443.71	-7,187,291.85	-192,232,049.37
二、本年期初余额	5,196,200,656.00				5,757,319,859.23		210,276,219.39		1,093,370,500.97	870,250,610.55	6,805,125,270.52	8,305,224,979.55	28,237,768,096.21
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）					1,286,529,515.87		-45,613,110.50			64,625,471.51	235,274,029.18	3,328,404,867.29	4,869,220,773.35
（一）综合收益总额							-57,101,642.91				1,094,849,483.83	385,420,944.31	1,423,168,785.23
（二）所有者投入和减少资本					1,286,529,515.87							2,989,144,373.32	4,275,673,889.19
1. 股东投入的普通股												3,034,437,574.00	3,034,437,574.00
2. 其他					1,286,529,515.87							-45,293,200.68	1,241,236,315.19
（三）利润分配										64,625,471.51	-844,055,569.91	-46,160,450.34	-825,590,548.74
1. 提取盈余公积													
2. 提取一般风险准备										64,625,471.51	-64,625,471.51		
3. 对所有者（或股东）的分配											-779,430,098.40	-46,160,450.34	-825,590,548.74
（四）所有者权益内部结转							11,488,532.41				-11,488,532.41		
其他综合收益结转留存收益							11,488,532.41				-11,488,532.41		
（五）其他											-4,031,352.33		-4,031,352.33
四、本期期末余额	5,196,200,656.00				7,043,849,375.10		164,663,108.89		1,093,370,500.97	934,876,082.06	7,040,399,299.70	11,633,629,846.84	33,106,988,869.56

法定代表人：卢志强

主管会计工作负责人：刘国升

会计机构负责人：刘国升

项目	2018 年度												
	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	所有者权益合计
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润		
		优先股	永续债	其他									
一、上年期末余额	5,196,200,656.00				5,227,329,163.50		380,565,126.16		1,026,620,923.16	786,403,031.99	7,452,356,987.54	7,426,406,148.95	27,495,882,037.30
加：会计政策变更													
二、本年期初余额	5,196,200,656.00				5,227,329,163.50		380,565,126.16		1,026,620,923.16	786,403,031.99	7,452,356,987.54	7,426,406,148.95	27,495,882,037.30
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）					529,990,695.73		-633,287,913.76		60,795,620.18	112,969,856.99	-22,356,273.31	886,006,122.45	934,118,108.28
（一）综合收益总额							-633,287,913.76				930,839,302.26	147,748,842.79	445,300,231.29
（二）所有者投入和减少资本					529,990,695.73							917,785,481.36	1,447,776,177.09
1. 股东投入的普通股					529,652,704.97							918,123,472.12	1,447,776,177.09
2. 其他					337,990.76							-337,990.76	
（三）利润分配									60,795,620.18	112,969,856.99	-953,195,575.57	-143,035,875.21	-922,465,973.61
1. 提取盈余公积									60,795,620.18		-60,795,620.18		
2. 提取一般风险准备										112,969,856.99	-112,969,856.99		
3. 对所有者（或股东）的分配											-779,430,098.40	-143,035,875.21	-922,465,973.61
（四）所有者权益内部结转													
其他综合收益结转留存收益													
（五）其他												-36,492,326.49	-36,492,326.49
四、本期期末余额	5,196,200,656.00				5,757,319,859.23		-252,722,787.60		1,087,416,543.34	899,372,888.98	7,430,000,714.23	8,312,412,271.40	28,430,000,145.58

法定代表人：卢志强

主管会计工作负责人：刘国升

会计机构负责人：刘国升

8、母公司所有者权益变动表

项目	2019 年度											
	归属于母公司所有者权益										所有者权益合计	
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备		未分配利润
优先股		永续债	其他									
一、上年期末余额	5,196,200,656.00				7,736,100,336.88		17,894,330.73		926,456,692.06		1,692,651,845.14	15,569,303,860.81
加：会计政策变更									5,953,957.63		53,585,618.62	59,539,576.25
二、本年期初余额	5,196,200,656.00				7,736,100,336.88		17,894,330.73		932,410,649.69		1,746,237,463.76	15,628,843,437.06
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）											-1,134,544,941.89	-1,134,544,941.89
（一）综合收益总额											-355,114,843.49	-355,114,843.49
（二）所有者投入和减少资本												
1. 股东投入的普通股												
2. 其他												
（三）利润分配											-779,430,098.40	-779,430,098.40
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											-779,430,098.40	-779,430,098.40
（四）所有者权益内部结转												
其他综合收益结转留存收益												
（五）其他												
四、本期期末余额	5,196,200,656.00				7,736,100,336.88		17,894,330.73		932,410,649.69		611,692,521.87	14,494,298,495.17

法定代表人：卢志强

主管会计工作负责人：刘国升

会计机构负责人：刘国升

项目	2018 年度											
	归属于母公司所有者权益										所有者权益合计	
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备		未分配利润
优先股		永续债	其他									
一、上年期末余额	5,196,200,656.00				7,736,100,336.88				865,661,071.88		1,924,921,361.88	15,722,883,426.64
加：会计政策变更												
二、本年期初余额	5,196,200,656.00				7,736,100,336.88				865,661,071.88		1,924,921,361.88	15,722,883,426.64
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）							17,894,330.73		60,795,620.18		-232,269,516.74	-153,579,565.83
（一）综合收益总额							17,894,330.73				607,956,201.84	625,850,532.57
（二）所有者投入和减少资本												
1. 股东投入的普通股												
2. 其他												
（三）利润分配									60,795,620.18		-840,225,718.58	-779,430,098.40
1. 提取盈余公积									60,795,620.18		-60,795,620.18	-
2. 提取一般风险准备												
3. 对所有者（或股东）的分配											-779,430,098.40	-779,430,098.40
（四）所有者权益内部结转												
其他综合收益结转留存收益												
（五）其他												
四、本期期末余额	5,196,200,656.00				7,736,100,336.88		17,894,330.73		926,456,692.06		1,692,651,845.14	15,569,303,860.81

法定代表人：卢志强

主管会计工作负责人：刘国升

会计机构负责人：刘国升

三、公司基本情况

1、公司概况

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

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

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

2002 年 4 月，本公司更名为光彩建设集团股份有限公司，股票简称不变。

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

本财务报表业经公司董事会于 2020 年 4 月 27 日批准报出。

2、合并财务报表范围

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

四、财务报表的编制基础

1、编制基础

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

2、持续经营

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

五、重要会计政策及会计估计

公司遵守的特殊行业的披露要求：

公司主要业务包括房地产经营，根据实际经营特点，依据相关企业会计准则的规定，制定了若干项具体会计政策和会计估计，详见财务报告之“五、16 存货、34 收入”等各项描述。关于公司在运用会计政策时所采用的重大会计判断和估计详见财务报告之“五、42 重大会计判断及估计”等相关内容。

1、遵循企业会计准则的声明

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

2、会计期间

自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止为一个会计年度。

3、营业周期

本公司营业周期为 12 个月。

4、记账本位币

采用人民币为记账本位币。

5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

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

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

6、合并财务报表的编制方法

（1）合并范围

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

（2）合并程序

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

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

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

①增加子公司或业务

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

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

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

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

②处置子公司或业务

a 一般处理方法

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

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

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

b 分步处置子公司

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

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

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

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

③购买子公司少数股权

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

④不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

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

7、合营安排分类及共同经营会计处理方法

合营安排分为共同经营和合营企业。

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

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

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

本公司对合营企业投资的会计政策见本附注“五、18、长期股权投资”。

8、现金及现金等价物的确定标准

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

9、外币业务和外币报表折算

（1）外币业务

外币业务采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率将外币金额折合成人民币记账。

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

（2）外币财务报表的折算

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

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

10、客户交易结算资金会计核算方法

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

11、金融工具

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

（1）金融工具的分类

自 2019 年 1 月 1 日起适用的会计政策

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。

2019 年 1 月 1 日前适用的会计政策

金融资产和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资产或金融负债，包括交易性金融资产或金融负债和直接指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债；持有至到期投资；应收款项；可供出售金融资产；其他金融负债等。

（2）金融工具的确认依据和计量方法

自 2019 年 1 月 1 日起适用的会计政策

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。

2019 年 1 月 1 日前适用的会计政策

①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）

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，包括交易性金融资产或金融负债和直接指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债。

交易性金融资产或金融负债是指满足下列条件之一的金融资产或金融负债：

- a.取得该金融资产或金融负债的目的是为了在短期内出售、回购或赎回；
- b.属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明本公司近期采用短期获利方式对该组合进行管理；
- c.属于衍生金融工具，但是被指定为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。

只有符合以下条件之一，金融资产或金融负债才可在初始计量时指定为以公允价值计量且其变动计入损益的金融资产或金融负债：

a. 该项指定可以消除或明显减少由于金融资产或金融负债的计量基础不同所导致的相关利得或损失在确认或计量方面不一致的情况；

b. 风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，该金融资产组合、该金融负债组合、或该金融资产和金融负债组合，以公允价值为基础进行管理、评价并向关键管理人员报告；

c. 包含一项或多项嵌入衍生工具的混合工具，除非嵌入衍生工具对混合工具的现金流量没有重大改变，或所嵌入的衍生工具明显不应当从相关混合工具中分拆；

d. 包含需要分拆但无法在取得时或后续的资产负债表日对其进行单独计量的嵌入衍生工具的混合工具。

本公司对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，取得时以公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）作为初始确认金额，相关的交易费用计入当期损益。持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益，期末将公允价值变动计入当期损益。处置时，其公允价值与初始入账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。

②持有至到期投资

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

本公司对持有至到期投资，取得时按公允价值（扣除已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。持有期间按照摊余成本和实际利率计算确认利息收入，计入投资收益。实际利率在取得时确定，在该预期存续期间或适用的更短期间内保持不变。处置时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

③贷款和应收款项

贷款和应收款项，是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。

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

④可供出售金融资产

可供出售金融资产，是指初始确认时即指定为可供出售的非衍生金融资产，以及除其他金融资产类别以外的金融资产。

本公司对可供出售金融资产，取得时按公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益。期末以公允价值计量且将公允价值变动计入其他综合收益。但是，在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本计量。

处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额，计入投资损益；同时，将原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入当期损益。

⑤其他金融负债

按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。采用摊余成本进行后续计量。

⑥衍生金融工具

衍生金融工具主要包括利率互换、股指期货、国债期货、商品期货等。衍生金融工具具有以下特征：(一)其价值随着特定利率、金融工具价格、商品价格、汇率、价格或利率指数、信用等级或信用指数、或其他变量的变动而变动；(二)不要求初始净投资，或与对市场条件变动具有类似反应的其他类型合同相比要求很少的净投资；(三)在未来某一日期结算。衍生工具以衍生交易合同签订当日的公允价值进行初始确认，并以公允价值进行后续计量。衍生工具的公允价值变动包含在公允价值变动损益内，同时在资产负债表的“衍生金融资产”或“衍生金融负债”项目中反映。

本公司及子公司对持有期间股指期货合约、国债期货合约、商品期货合约价值的变动确认为一项金融资产(或负债)，并将有关合约价值变动形成的损益计入当期损益；同时根据股指期货无负债结算的特点，将每日收到或支付的现金作为暂收暂付款计入应付款项。

⑦买入返售金融资产及卖出回购金融资产款

买入返售是指按合同或协议规定，向交易对手方购入金融资产，并于约定的日期、以约定的价格向同一交易对手方返售相关金融资产的合约。已购入待返售的金融资产不在财务报表内反映，购入金融资产支付的款项计入买入返售金融资产。

卖出回购是指按合同或协议规定，将金融资产出售给交易对手方，并于约定的日期、以约定的价格向同一交易对手方回购相关金融资产的合约。已出售待回购的金融资产仍在财务报表内列示，出售金融资产收到款项所对应的负债计入卖出回购金融资产款。

买入返售合约的购价与返售价之间的差额以及卖出回购合约的售价与回购价之间的差额，在买入返售或卖出回购合同期间内按实际利率法确认为利息收入或支出。

(3) 金融资产转移的确认依据和计量方法

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

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

①所转移金融资产的账面价值；

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

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

①终止确认部分的账面价值；

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

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

（4）金融负债终止确认条件

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

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

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

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

（5）金融资产和金融负债的公允价值的确定方法

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

（6）金融资产（不含应收款项）减值的测试方法及会计处理方法

自 2019 年 1 月 1 日起适用的会计政策

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。

2019 年 1 月 1 日前适用的会计政策

除以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，本公司于资产负债表日对金融资产的账面价值进行检查，如果有客观证据表明某项金融资产发生减值的，计提减值准备。

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

①可供出售金融资产的减值准备：

期末如果可供出售金融资产的公允价值发生严重下降，或在综合考虑各种相关因素后，预期这种下降趋势属于非暂时性的，就认定其已发生减值，将原直接计入所有者权益的公允价值下降形成的累计损失一并转出，确认减值损失。

对于已确认减值损失的可供出售债务工具，在随后的会计期间公允价值已上升且客观上与确认原减值损失确认后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

可供出售权益工具投资发生的减值损失，不通过损益转回。

本公司对可供出售债务工具投资减值的认定标准为：债务工具发行方经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化，使债务工具投资人可能无法收回投资成本。

本公司对可供出售权益工具投资减值的认定标准为：权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌。

本公司对可供出售权益工具投资的公允价值下跌“严重”的标准为：期末如果可供出售金融资产的公允价值持续下降一年以上，且下降幅度 50%以上（与成本相比较），则预期该下降趋势属于严重与非暂时性的，或有确凿证据认定其已发生减值，则计提可供出售金融资产减值准备，原直接计入所有者权益中的因公允价值下降形成的累计损失，应当予以转出，计入资产减值损失。上段所述“成本”按照可供出售权益工具投资的初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额、原已计入损益的减值损失确定；“公允价值”根据证券交易所期末收盘价确定，除非该项可供出售权益工具投资存在限售期。对于存在限售期的可供出售权益工具投资，按照证券交易所期末收盘价扣除市场参与者因承担指定期间内无法在公开市场上出售该权益工具的风险而要求获得的补偿金额后确定。

对于已确认减值损失的可供出售债务工具，在随后的会计期间公允价值已上升且客观上与确认原减值损失后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回计入当期损益；对于可供出售权益工具投资发生的减值损失，在该权益工具价值回升时通过权益转回；但在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产发生的减值损失，不得转回。

②持有至到期投资、贷款和应收款项的减值准备

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

(7) 金融资产及金融负债的抵销

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

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

12、应收款项坏账准备

自 2019 年 1 月 1 日起适用的会计政策

(1) 应收账款

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

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

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

应收款项坏账准备计提方法：

①单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项：

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

②按信用风险特征组合计提坏账准备应收款项：

确定组合的依据	
组合 1	应收政府部门及合作方的应收款
组合 2	金融行业按照应收款项余额
组合 3	非金融行业应收余额
组合 4	应收合并范围内关联方款项
按组合计提坏账准备的计提方法	

组合 1、组合 2、组合 3、组合 4	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，计算预期信用损失

③单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项：

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

2019 年 1 月 1 日前适用的会计政策

（1）单项金额重大的应收款项坏账准备计提

单项金额重大的判断依据或金额标准：金额在人民币 3,000 万元以上的应收款项。

单项金额重大应收款项坏账准备的计提方法：对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，单独测试未发生减值的应收款项，包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中进行减值测试。单项测试已确认减值损失的应收款项，不再包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中进行减值测试。

（2）按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项

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	按余额百分比法计提坏账准备的应收款项
组合 3	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	对于该类应收款项，单独进行减值测试
组合 2	金融行业按照应收款项（包括应收账款和其他应收款）余额之和的 0%-5%提取坏账准备；其他按照余额的 5%计提坏账准备
组合 3	对于该类应收款项，单独进行减值测试

（3）单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由：有客观证据表明可能发生减值，如债务人出现撤销、破产或死亡，以其破产财产或遗产清偿后仍不能收回，现金流量严重不足等情况的。

坏账准备的计提方法：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，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。

13、证券回购业务会计核算方法

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

（1）买入返售证券业务

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

司，以获取利息收入的证券业务。

（2）约定购回式证券业务

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

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

（3）卖出回购证券业务

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

（4）质押式报价回购业务

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

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

（5）股票质押式回购业务

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

14、受托投资管理业务会计核算方法

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

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

在编制财务报表时，受托理财业务列入财务报表附注。

15、融资融券业务会计核算方法

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

16、存货

（1）存货的分类

存货分为房地产业存货和非房地产业存货。

房地产业存货分类为：开发成本、开发产品、出租开发产品、一级开发成本。

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

（2）发出存货的计价方法

存货发出时按加权平均法计价。

（3）不同类别存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

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

（4）公共配套设施费用的核算方法

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

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

（5）维修基金的核算方法

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

（6）质量保证金的核算方法

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

17、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。

18、长期股权投资

（1）共同控制、重大影响的判断标准

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

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

（2）初始投资成本的确定

①企业合并形成的长期股权投资

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

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

②其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。

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

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

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

（3）后续计量及损益确认方法

①成本法核算的长期股权投资

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

②权益法核算的长期股权投资

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

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

在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位可辨认净资产的公允价值为基础，并按照公司的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润进行调整后确认。在持有投资期间，被投资单位编制合并财务报表的，以合并财务报表中的净利润、其他综合收益和其他所有者权益变动中归属于被投资单位的金额为基础进行核算。

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

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

③长期股权投资的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

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

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

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

处置的股权是因追加投资等原因通过企业合并取得的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权采用成本法或权益法核算的，购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余

股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

19、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。

20、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。

21、固定资产

（1）确认条件

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

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

（2）折旧方法

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

各类固定资产折旧年限和年折旧率如下：

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

（3）融资租入固定资产的认定依据、计价方法

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

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

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

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

22、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。

23、借款费用

（1）借款费用资本化的确认原则

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

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

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

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

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

②借款费用已经发生；

③为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

（2）借款费用资本化期间

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

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

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

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

（3）暂停资本化期间

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

（4）借款费用资本化率、资本化金额的计算方法

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

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

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

24、无形资产

（1）无形资产的计价方法

①公司取得无形资产时按成本进行初始计量：

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

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

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

②后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

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

（2）使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况

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

每期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。

（3）使用寿命不确定的无形资产的判断依据以及对其使用寿命进行复核的程序

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

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

（4）划分研究阶段和开发阶段的具体标准

公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出和开发阶段支出。

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

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

25、长期资产减值

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

商誉和使用寿命不确定的无形资产至少在每年年度终了进行减值测试。

本公司进行商誉减值测试，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。本公司在分摊商誉的账面价值时，根据相关资产组或资产组组合能够从企业合并的协同效应中获得的相对受益情况进行分摊，在此基础上进行商誉减值测试。在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较这些相关资产组或者资产组组合的账面价值（包括所分摊的商誉的账面价值部分）与其可收回金额，如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认商誉的减值损失。上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

26、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。

27、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。

28、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。

29、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。

30、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。

31、保险合同

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

（1）重大保险风险测试

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

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

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

第一步：判断所签发的合同是否转移了保险风险

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

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

第二步：判断所签发的合同中保险风险转移是否具有商业实质

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

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

第三步：判断所签发保险合同保险风险转移是否重大

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

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

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

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

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

(2) 保险合同收入和成本

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

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

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

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

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

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

（3）保险合同准备金

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

保险合同准备金计量单元：

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

保险合同准备金的计量方法：

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

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

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

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

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

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

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

（4）未到期责任准备金

未到期责任准备金是指本公司作为保险人为尚未终止的保险责任提取的准备金。

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

（5）未决赔款准备金

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

已发生已报案未决赔款准备金是指本公司为已发生并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。

32、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。

33、保险保障基金

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

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

当保险保障基金达到总资产的 6% 时，停止提取。

34、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。

35、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。

36、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。

（1）销售商品收入

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

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

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

（2）出租物业收入

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

（3）物业管理收入

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

（4）手续费及佣金收入（金融行业）

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

①手续费收入，在与客户办理业务结算时确认为收入；

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

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

④受托投资管理收益，按合同约定方式确定相关收入。

（5）利息收入（金融行业）

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

（6）公允价值变动损益（金融行业）

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

（7）投资收益（金融行业）

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

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

（8）保费收入

保费收入的确认方法请见 31、（2）保险合同收入和成本。

37、政府补助

（1）类型

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

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

与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

（2）确认时点

公司能够满足政府补助所附条件且确定能够收到政府补助作为确认时点。

（3）会计处理

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

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

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

38、递延所得税资产/递延所得税负债

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

限，确认相应的递延所得税资产。

对于应纳税暂时性差异，除特殊情况外，确认递延所得税负债。

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

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

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

39、租赁

（1）经营租赁会计处理

①公司租入资产所支付的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，计入当期费用。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用。

资产出租方承担了应由公司承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分摊，计入当期费用。

②公司出租资产所收取的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，确认为租赁相关收入。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用；如金额较大的，则予以资本化，在整个租赁期间内按照与租赁相关收入确认相同的基础分期计入当期收益。

公司承担了应由承租方承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金收入总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分配。

（2）融资租赁会计处理

①融资租入资产：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用。公司采用实际利率法对未确认的融资费用，在资产租赁期间内摊销，计入财务费用。公司发生的初始直接费用，计入租入资产价值。

②融资租出资产：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。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计量中，并减少租赁期内确认的收益金额。

40、终止经营

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

- (1) 该组成部分代表一项独立的主要业务或一个主要经营地区；
- (2) 该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个主要经营地区进行处置计划的一部分；
- (3) 该组成部分是仅仅为了再出售而取得的子公司。

41、资产证券化业务

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

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

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

42、套期会计

(1) 套期保值的分类

- ①公允价值套期,是指对已确认资产或负债,尚未确认的确定承诺(除外汇风险外)的公允价值变动风险进行的套期。
- ②现金流量套期,是指对现金流量变动风险进行的套期,此现金流量变动源于与已确认资产或负债、很可能发生的预期交易有关的某类特定风险,或一项未确认的确定承诺包含的外汇风险。
- ③境外经营净投资套期,是指对境外经营净投资外汇风险进行的套期。境外经营净投资,是指企业在境外经营净资产中的权益份额。

(2) 套期关系的指定及套期有效性的认定

自 2019 年 1 月 1 日起适用的会计政策

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

现金流量变动的程度。

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

运用套期会计,应当符合下列套期有效性的要求:

①被套期项目与套期工具之间存在经济关系。

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

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

2019 年 1 月 1 日前适用的会计政策

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

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

①在套期开始及以后期间,该套期预期会高度有效地抵销套期指定期间被套期风险引起的公允价值或现金流量变动;

②该套期的实际抵销结果在 80%至 125%的范围内。

(3) 套期会计处理方法

①公允价值套期

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

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

如果被套期项目终止确认,则将未摊销的公允价值确认为当期损益。

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

②现金流量套期

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

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

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

③境外经营净投资套期

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

43、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。

44、受托投资管理业务

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

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

在编制财务报表时，受托理财业务列入财务报表附注。

45、重大会计判断及估计

（1）结构化主体的合并

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

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

本公司及子公司在评估对结构化主体拥有的权力时，通常考虑下列四方面：

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

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

（2）金融资产的分类

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

（3）金融工具的公允价值

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

（4）商誉减值

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

（5）金融工具的减值

具体见附注五 11、（6）和附注五 12。

（6）递延所得税资产

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

（7）开发成本

公司的房产开发业务确认开发成本时需要按照开发项目的预算成本和开发进度作出估计和判断。公司按照资产负债表日

的项目状况和市场情况对将来可能发生的开发成本，包括土地征用及拆迁补偿费、建造成本、基础设施费和配套设施费等估计，这需要管理层运用大量的判断来估计将来可能发生的成本。由于工程预算成本受市场价格波动和政府宏观政策的影响，具有不确定性。当开发项目的最终决算成本和预算成本不一致时，其差额将影响尚未结转的开发产品成本。

（8）土地增值税

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

（9）所得税

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

（10）重大保险风险测试

A、原保险合同

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

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

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

B、再保险合同

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

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

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

（11）保险合同产生的负债

A、 风险边际

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

定。

B、 首日费用

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

C、 折现率

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

本公司根据久期以及上述曲线进行折现率的选取。

因公司主要经营 1 年期以内的业务,故选定折现率为 0。

D、事故发生率、赔付率、费用率

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

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

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

46、重要会计政策和会计估计变更

(1) 重要会计政策变更

①财政部于 2017 年度修订了《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》、《企业会计准则第 24 号——套期会计》和《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》。修订后的准则规定,对于首次执行日尚未终止确认的金融工具,之前的确认和计量与修订后的准则要求不一致的,应当追溯调整。涉及前期比较财务报表数据与修订后的准则要求不一致的,无需调整。本公司将因追溯调整产生的累积影响数调整当年年初留存收益和其他综合收益。本公司执行上述规定对期初数的主要影响如下:

报表科目	项目	2018 年 12 月 31 日账面 价值（原金融工具准则）	重分类	重新计量		2019 年 1 月 1 日账面 价值（新金融工具准则）
				估值变化	预期信用损失	
交易性金融资产		15,687,436,094.14	25,956,119,347.16	-268,984.62	-	41,374,570,815.82
	按原金融工具准则列示的金额					
	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	15,687,436,094.14				
	重分类：自可供出售金融资产转入		23,951,739,393.60			
	自应收款项投资转入		1,440,000,000.00			
	自其他流动资产转入		309,113,680.14			
	自应计息列报调整转入		255,266,273.42			
	重新计量：由成本计量变为公允价值计量			-268,984.62		
买入返售金融资		5,033,210,878.89	16,716,812.11		-129,394.21	5,049,798,296.79
	按原金融工具准则列示的金额	5,033,210,878.89				
	重分类：自应计利息列报调整转入		16,716,812.11			
	重新计量：预期信用损失准备				-129,394.21	
其他权益工具投			514,276,506.81			514,276,506.81
	按原金融工具准则列示的金额					
	重分类：自可供出售金融资产转入		514,276,506.81			
债权投资			2,812,909,575.43		-18,728,699.40	2,794,180,876.03
	按原金融工具准则列示的金额					
	重分类：自发放贷款及垫款转入		32,796,167.92			
	自持有至到期投资转入		413,450,040.33			
	自一年内到期的非流动资产转入		232,218,541.50			
	自其他流动资产转入		2,116,969,082.34			
	自应计利息列报调整转入		17,475,743.34			
	重新计量：预期信用损失准备				-18,728,699.40	

报表科目	项目	2018 年 12 月 31 日账面 价值（原金融工具准则）	重分类	重新计量		2019 年 1 月 1 日账面 价值（新金融工具准则）
				估值变化	预期信用损失	
其他债权投资			101,377,810.82			101,377,810.82
	按原金融工具准则列示的金额					
	重分类：自可供出售金融资产转入		99,302,751.25			
	自应计利息列报调整转入		2,075,059.57			
应收账款		1,281,194,765.11			-1,362,277.42	1,279,832,487.69
	按原金融工具准则列示的金额	1,281,194,765.11				
	重新计量：预期信用损失准备				-1,362,277.42	
一年内到期的非		248,884,737.78	-232,218,541.50			16,666,196.28
	按原金融工具准则列示的金额	248,884,737.78				
	重分类：转出至债权投资		-232,218,541.50			
其他流动资产		3,563,409,343.43	-2,426,082,762.48			1,137,326,580.95
	按原金融工具准则列示的金额	3,563,409,343.43				
	重分类：转出至交易性金融资产		-309,113,680.14			
	转出至债权投资		-2,116,969,082.34			
其他非流动资产		1,332,832,113.74			-5,973,651.42	1,326,858,462.32
	按原金融工具准则列示的金额	1,332,832,113.74				
	重新计量：预期信用损失准备				-5,973,651.42	
交易性金融负债		1,406,343,251.21	16,818,389.04	-9,191,322.0		1,413,970,318.25
	按原金融工具准则列示的金额					
	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金	1,406,343,251.21				
	重新计量：结构化主体中其他投资者享有份额			-9,191,322.0		
	重分类：自应计利息列报调整转入		16,818,389.04			

②财政部于 2019 年 4 月 30 日发布了《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会〔2019〕6 号)，对一般企业财务报表格式进行了修订。本公司执行上述规定的主要影响如下：

a.将资产负债表中“应收票据及应收账款”拆分为“应收票据”和“应收账款”列示；“应付票据及应付账款”拆分为“应付票据”和“应付账款”列示；比较数据相应调整；

受影响的报表项目名称		变更前		变更后	
变更前	变更后	期末余额	上年年末余额	期末余额	上年年末余额
应收票据及应收账款	应收票据	880,253,755.36	1,283,444,765.11	1,573,960.00	2,250,000.00
	应收账款			878,679,795.36	1,281,194,765.11
应付票据及应付账款	应付票据	5,345,540,375.09	7,912,194,652.16		
	应付账款			5,345,540,375.09	7,912,194,652.16

b.将基于实际利率法计提的金融工具的利息列示在相应金融工具的账面余额中，涉及变更的项目包括：“货币资金”、“结算备付金”、“融出资金”、“买入返售金融资产”、“存出保证金”、“存出资本保证金”、“债权投资”、“其他债权投资”、“应收利息”、“短期借款”、“应付短期融资款”、“拆入资金”、“卖出回购金融资产款”、“代理买卖证券款”、“一年内到期的非流动负债”、“其他流动负债”、“长期借款”、“应付债券”和“应付利息”。

③财政部于 2019 年 5 月 9 日发布了《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》(2019 修订)(财会〔2019〕8 号)，修订后的准则自 2019 年 6 月 10 日起施行，对 2019 年 1 月 1 日至本准则施行日之间发生的非货币性资产交换，应根据本准则进行调整。对 2019 年 1 月 1 日之前发生的非货币性资产交换，不需要按照本准则的规定进行追溯调整。本公司执行上述准则在本报告期内无重大影响。

④财政部于 2019 年 5 月 16 日发布了《企业会计准则第 12 号——债务重组》(2019 修订)(财会〔2019〕9 号)，修订后的准则自 2019 年 6 月 17 日起施行，对 2019 年 1 月 1 日至本准则施行日之间发生的债务重组，应根据本准则进行调整。对 2019 年 1 月 1 日之前发生的债务重组，不需要按照本准则的规定进行追溯调整。本公司执行上述准则在本报告期内无重大影响。

(2) 重要会计估计变更

本报告期公司主要会计估计未发生变更。

(3) 首次执行新金融工具准则以及根据《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》调整财务报表列报相关项目情况

合并资产负债表

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 1 月 1 日	调整数
流动资产：			
货币资金	21,640,396,011.47	21,657,173,058.84	16,777,047.37
结算备付金	2,118,671,615.72	2,119,908,603.74	1,236,988.02

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 1 月 1 日	调整数
融出资金	5,373,268,365.24	5,586,418,466.79	213,150,101.55
交易性金融资产	不适用	41,374,570,815.82	41,374,570,815.82
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	15,687,436,094.14	不适用	-15,687,436,094.14
衍生金融资产	385,741,154.73	439,464,970.85	53,723,816.12
应收票据及应收账款	1,283,444,765.11	不适用	-1,283,444,765.11
应收票据	不适用	2,250,000.00	2,250,000.00
应收账款	不适用	1,279,832,487.69	1,279,832,487.69
预付款项	337,009,568.55	337,009,568.55	
应收保费	450,437,009.46	450,437,009.46	
应收分保账款	74,907,988.43	74,907,988.43	
应收分保合同准备金	158,570,307.90	158,570,307.90	
其他应收款	1,562,344,182.70	956,027,693.16	-606,316,489.54
其中：应收利息	606,502,962.33		-606,502,962.33
应收股利	3,435,846.02	3,435,846.02	
买入返售金融资产	5,033,210,878.89	5,049,798,296.79	16,587,417.90
存货	92,642,807,807.45	92,642,807,807.45	
存出保证金	194,955,295.45	195,075,511.80	120,216.35
一年内到期的非流动资产	248,884,737.78	16,666,196.28	-232,218,541.50
其他流动资产	3,563,409,343.43	1,137,326,580.95	-2,426,082,762.48
流动资产合计	150,755,495,126.45	173,478,245,364.50	22,722,750,238.05
非流动资产：			
发放贷款和垫款	32,796,167.92	不适用	-32,796,167.92
债权投资	不适用	2,794,180,876.03	2,794,180,876.03
可供出售金融资产	24,565,318,651.66	不适用	-24,565,318,651.66
其他债权投资	不适用	101,377,810.82	101,377,810.82
持有至到期投资	413,450,040.33	不适用	-413,450,040.33
长期应收款	16,308,611.29	16,308,611.29	
长期股权投资	10,144,222,570.72	10,144,222,570.72	
应收款项类投资	1,440,000,000.00	不适用	-1,440,000,000.00
存出资本保证	808,448,330.15	838,222,761.84	29,774,431.69
其他权益工具投资	不适用	514,276,506.81	514,276,506.81
投资性房地产	12,799,330,796.70	12,799,330,796.70	

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 1 月 1 日	调整数
固定资产	943,159,518.64	943,159,518.64	
在建工程	2,758,229,123.00	2,758,229,123.00	
无形资产	104,911,581.97	104,911,581.97	
商誉	2,948,606,647.03	2,948,606,647.03	
长期待摊费用	95,032,181.65	95,032,181.65	
递延所得税资产	2,938,526,773.97	3,093,694,214.63	155,167,440.66
其他非流动资产	1,332,832,113.74	1,326,858,462.32	-5,973,651.42
非流动资产合计	61,341,173,108.77	38,478,411,663.45	-22,862,761,445.32
资产总计	212,096,668,235.22	211,956,657,027.95	-140,011,207.27
流动负债：			
短期借款	14,436,345,085.15	14,519,749,011.90	83,403,926.75
应付短期融资款	2,600,153,000.00	2,686,559,924.11	86,406,924.11
拆入资金	7,342,756,803.48	7,377,041,020.99	34,284,217.51
交易性金融负债	不适用	1,413,970,318.25	1,413,970,318.25
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	1,406,343,251.21	不适用	-1,406,343,251.21
衍生金融负债	67,714,984.64	67,714,984.64	
应付票据及应付账款	7,912,194,652.16	不适用	-7,912,194,652.16
应付账款	不适用	7,912,194,652.16	7,912,194,652.16
预收款项	7,410,399,008.56	7,410,399,008.56	
预收保费	128,320,842.23	128,320,842.23	
卖出回购金融资产款	6,285,718,461.93	6,292,538,119.06	6,819,657.13
代理买卖证券款	7,124,297,813.55	7,124,768,478.97	470,665.42
应付职工薪酬	1,225,751,290.99	1,225,751,290.99	
应交税费	3,696,407,028.03	3,696,407,028.03	
其他应付款	14,030,357,403.09	12,523,155,928.70	-1,507,201,474.39
其中：应付利息	1,507,201,474.39		-1,507,201,474.39
应付股利	409,943.55	409,943.55	
应付手续费及佣金	78,522,965.23	78,522,965.23	
应付分保账款	85,268,963.15	85,268,963.15	
应付赔付款	38,271,220.81	38,271,220.81	
保险合同准备金	2,576,973,221.50	2,576,973,221.50	
一年内到期的非流动负债	33,997,030,225.34	34,288,008,910.37	290,978,685.03

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 1 月 1 日	调整数
其他流动负债	1,073,784,343.85	1,081,336,257.03	7,551,913.18
流动负债合计	111,516,610,564.90	110,526,952,146.68	-989,658,418.22
非流动负债：			
长期借款	39,304,144,355.19	39,396,078,667.00	91,934,311.81
应付债券	29,275,146,460.27	30,141,853,530.86	866,707,070.59
其中：优先股			
永续债			
长期应付款	2,210,411,238.03	2,232,236,951.85	21,825,713.82
预计负债	41,619,187.50	41,619,187.50	
递延所得税负债	1,318,736,283.75	1,380,148,447.86	61,412,164.11
非流动负债合计	72,150,057,524.74	73,191,936,785.07	1,041,879,260.33
负债合计	183,666,668,089.64	183,718,888,931.75	52,220,842.11
所有者权益：			
股本	5,196,200,656.00	5,196,200,656.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	5,757,319,859.23	5,757,319,859.23	
减：库存股			
其他综合收益	-252,722,787.60	210,276,219.39	462,999,006.99
盈余公积	1,087,416,543.34	1,093,370,500.97	5,953,957.63
一般风险准备	899,372,888.98	870,250,610.55	-29,122,278.43
未分配利润	7,430,000,714.23	6,805,125,270.51	-624,875,443.72
归属于母公司所有者权益合计	20,117,587,874.18	19,932,543,116.65	-185,044,757.53
少数股东权益	8,312,412,271.40	8,305,224,979.55	-7,187,291.85
所有者权益合计	28,430,000,145.58	28,237,768,096.20	-192,232,049.38
负债和所有者权益总计	212,096,668,235.22	211,956,657,027.95	-140,011,207.27

母公司资产负债表

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 1 月 1 日	调整数
流动资产：			
货币资金	5,688,149,893.84	5,688,149,893.84	
交易性金融资产	不适用	1,101,999,800.00	1,101,999,800.00

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 1 月 1 日	调整数
衍生金融资产			
应收票据及应收账款	197,149.70	不适用	-197,149.70
应收票据	不适用		
应收账款	不适用	197,149.70	197,149.70
预付款项	912,237.11	912,237.11	
其他应收款	30,017,761,657.53	30,017,761,657.53	
其中：应收利息			
应收股利			
存货	555,505.45	555,505.45	
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	5,861,789.50	5,861,789.50	
流动资产合计	35,713,438,233.13	36,815,438,033.13	1,101,999,800.00
非流动资产：			
可供出售金融资产	1,022,613,698.33	不适用	-1,022,613,698.33
长期股权投资	54,642,863,865.01	54,642,863,865.01	
投资性房地产	96,424,013.00	96,424,013.00	
固定资产	29,188,744.05	29,188,744.05	
在建工程	3,405,445.82	3,405,445.82	
无形资产	1,306,643.12	1,306,643.12	
递延所得税资产	352,365,983.06	352,365,983.06	
其他非流动资产	15,658,000.00	15,658,000.00	
非流动资产合计	56,163,826,392.39	55,141,212,694.06	-1,022,613,698.33
资产总计	91,877,264,625.52	91,956,650,727.19	79,386,101.67
流动负债：			
短期借款	2,320,000,000.00	2,324,933,866.67	4,933,866.67
应付票据及应付账款	9,843,005.93	不适用	-9,843,005.93
应付票据	不适用		
应付账款	不适用	9,843,005.93	9,843,005.93
预收款项	1,228,050,000.00	1,228,050,000.00	
应付职工薪酬	41,545,055.64	41,545,055.64	
应交税费	25,111,568.18	25,111,568.18	
其他应付款	53,476,773,276.51	52,886,995,526.62	-589,777,749.89

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 1 月 1 日	调整数
其中：应付利息	589,777,749.89		-589,777,749.89
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	1,643,698,084.57	1,758,414,744.53	114,716,659.96
其他流动负债			
流动负债合计	58,745,020,990.83	58,274,893,767.57	-470,127,223.26
非流动负债：			
长期借款	2,489,290,000.00	2,492,329,339.99	3,039,339.99
应付债券	15,059,523,867.28	15,526,611,750.55	467,087,883.27
其中：优先股			
永续债			
递延所得税负债	14,125,906.60	33,972,432.02	19,846,525.42
其他非流动负债			-
非流动负债合计	17,562,939,773.88	18,052,913,522.56	489,973,748.68
负债合计	76,307,960,764.71	76,327,807,290.13	19,846,525.42
所有者权益：			
股本	5,196,200,656.00	5,196,200,656.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	7,736,100,336.88	7,736,100,336.88	
减：库存股			
其他综合收益	17,894,330.73	17,894,330.73	
盈余公积	926,456,692.06	932,410,649.69	5,953,957.63
未分配利润	1,692,651,845.14	1,746,237,463.76	53,585,618.62
所有者权益合计	15,569,303,860.81	15,628,843,437.06	59,539,576.25
负债和所有者权益总计	91,877,264,625.52	91,956,650,727.19	79,386,101.67

六、税项

主要税种及税率

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

注释：

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

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

七、合并财务报表项目注释

1、货币资金

(1) 按类别列示

项目	期末余额	期初余额
库存现金	352,515.47	501,146.69
银行存款	12,674,384,038.06	12,679,811,443.41
其中：客户存款	7,446,508,779.61	5,270,789,288.01
公司存款	5,227,875,258.45	7,409,022,155.40
其他货币资金	5,687,305,680.85	8,960,083,421.37
小计	18,362,042,234.38	21,640,396,011.47
加：应收利息	12,101,092.23	16,777,047.37
合计	18,374,143,326.61	21,657,173,058.84

其中：存放在境外的款项总额	1,933,009,489.15	2,738,700,941.79

其中大额定期存款列示如下：

到期期限	期末余额	期初余额
1 年以上	100,000,000.00	140,000,000.00
合计	100,000,000.00	140,000,000.00

其中受限制的货币资金明细如下：

项目	期末余额	期初余额
履约保证金	5,656,173,423.58	8,952,008,945.46
动迁专用款	61,332.79	61,246.39
合计	5,656,234,756.37	8,952,070,191.85

其中，融资融券业务：

项目	币种	期末余额	期初余额
自有信用资金存款	人民币	877.98	15,192.71
客户信用资金存款	人民币	427,847,669.79	220,681,878.68
合计		427,848,547.77	220,697,071.39

（2）按币种列示

截至 2019 年 12 月 31 日

项目	人民币	美元 (折合人民币)	港元 (折合人民币)	其他币种 (折合人民币)	折合人民币合计
库存现金	195,799.42	50,115.14	22,252.03	84,348.88	352,515.47
银行存款	11,238,438,635.36	327,298,317.64	1,093,532,483.14	15,114,601.92	12,674,384,038.06
其他货币资金	5,320,259,721.70	354,851,583.84	12,194,375.31		5,687,305,680.85
合计	16,558,894,156.48	682,200,016.62	1,105,749,110.48	15,198,950.80	18,362,042,234.38

截至 2018 年 12 月 31 日

项目	人民币	美元 (折合人民币)	港元 (折合人民币)	其他币种 (折合人民币)	折合人民币合计
库存现金	314,059.52	82,933.05	24,167.72	79,986.40	501,146.69
银行存款	10,528,444,747.17	471,990,600.27	1,648,989,175.26	30,386,920.71	12,679,811,443.41
其他货币资金	8,494,044,535.73	463,736,248.30	2,302,637.34		8,960,083,421.37
合计	19,022,803,342.42	935,809,781.62	1,651,315,980.32	30,466,907.11	21,640,396,011.47

2、结算备付金

项目	币种	期末余额		期初余额	
		外币金额	人民币金额	外币金额	人民币金额
自有备付金	人民币		35,117,160.15		-72,843,280.73
	港币	2,866,435.30	2,567,800.14	8,032,705.58	7,038,206.94
	小计	——	37,684,960.29	——	-65,805,073.79
证券经纪业务客户备付金	人民币		1,681,464,275.37		1,585,817,382.67
	港币	8,186,829.51	7,333,598.14	9,432,475.29	8,264,734.85
	美元	6,739,702.32	47,017,511.32	4,933,861.86	33,862,080.72
	小计	——	1,735,815,384.83	——	1,627,944,198.24
期货经纪业务客户备付金	人民币		42,447,812.01		89,672,616.00
	港币	323,921,351.32	290,174,103.13	272,613,953.46	238,862,659.66
	美元	13,414.77	94,219.43	14,337.74	98,383.05
	小计	——	332,716,134.57	——	328,633,658.71
信用备付金	人民币		232,397,805.95		227,898,832.56
加：应收利息		——	875,359.45	——	1,236,988.02
合计		——	2,339,489,645.09	——	2,119,908,603.74

3、融出资金

(1) 按客户列示

项目	期末余额	期初余额
个人	4,361,906,699.41	3,484,818,103.16
机构	2,139,722,400.07	1,913,696,807.68
小计	6,501,629,099.48	5,398,514,910.84
加：应收利息	271,882,674.33	213,150,101.55
减：减值准备	28,866,814.93	25,246,545.60
融出资金净值	6,744,644,958.88	5,586,418,466.79

(2) 融出资金担保物情况如下：

项目	期末公允价值	期初公允价值
资金	688,320,391.94	434,818,043.28
证券	20,900,261,603.11	14,519,119,556.74
合计	21,588,581,995.05	14,953,937,600.02

4、交易性金融资产

项目	期末余额	期初余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	40,620,831,102.84	41,374,570,815.82
其中：债券	14,925,176,979.47	11,257,058,106.18
股权	4,959,083,625.63	5,405,775,995.82
基金	8,647,137,294.56	11,660,082,020.28
信托计划	10,470,116,206.31	10,772,108,383.39
可转换债券		643,594,880.86
不动产投资计划	825,338,700.41	747,000,578.42
资产支持计划	317,140,366.90	316,845,623.84
理财产品	117,846,966.69	309,213,175.90
资管计划	42,228,752.76	208,157,692.41
其他	316,762,210.11	54,734,358.72
合计	40,620,831,102.84	41,374,570,815.82

5、衍生金融工具

类别	期末金额					
	套期工具			非套期工具		
	名义金额	公允价值		名义金额	公允价值	
		资产	负债		资产	负债
利率衍生工具		15,335,067.20		8,324,041,000.00	64,770.00	79,112,829.88
权益衍生工具	837,000,000.00	415,479,501.73				75,830,206.12
其他衍生工具						
合计	837,000,000.00	430,814,568.93		8,324,041,000.00	64,770.00	154,943,036.00

类别	期初金额					
	套期工具			非套期工具		
	名义金额	公允价值		名义金额	公允价值	
		资产	负债		资产	负债
利率衍生工具				9,905,420,000.00	135,978.73	
权益衍生工具	837,000,000.00	439,328,992.12		823,638,885.40		7,954,205.92
其他衍生工具				70,772,578.72		59,760,778.72
合计	837,000,000.00	439,328,992.12		10,799,831,464.12	135,978.73	67,714,984.64

6、应收票据

(1) 应收票据分类列示

项目	期末余额	期初余额
银行承兑票据	1,573,960.00	2,250,000.00
合计	1,573,960.00	2,250,000.00

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按组合计提坏账准备的应收票据	1,573,960.00	100%			1,573,960.00	2,250,000.00	100%			2,250,000.00
其中：金融行业应收票据余额	1,573,960.00	100%			1,573,960.00	2,250,000.00	100%			2,250,000.00
合计	1,573,960.00	100%			1,573,960.00	2,250,000.00	100%			2,250,000.00

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	1,573,960.00	0	0
合计	1,573,960.00		--

(2) 期末公司无已质押的应收票据

(3) 期末公司无已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

(4) 期末公司无因出票人未履约而将其转应收账款的票据

7、应收账款

(1) 应收账款分类披露

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）		金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
按单项计提坏账准备的应收账款										
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	1,500,000.00	0.17	1,500,000.00	100.00		33,469.57		33,469.57	100.00	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款										
应收政府部门及合作方款项										
非金融行业应收款项余额	360,259,101.29	39.69	17,988,509.75	5.00	342,270,591.54	883,205,362.28	66.44	44,160,268.11	5.00	839,045,094.17
金融行业应收款项余额	545,880,785.64	60.14	9,471,581.82	1.74	536,409,203.82	446,095,726.14	33.56	5,308,332.62	1.19	440,787,393.52
组合小计	906,139,886.93	99.83	27,460,091.57	3.03	878,679,795.36	1,329,301,088.42	100.00	49,468,600.73	3.72	1,279,832,487.69
合计	907,639,886.93	100.00	28,960,091.57	3.19	878,679,795.36	1,329,334,557.99	100.00	49,502,070.30		1,279,832,487.69

按单项计提坏账准备的应收账款：

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	1,500,000.00	1,500,000.00	100.00	预计无法收回
合计	1,500,000.00	1,500,000.00	——	——

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款：

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
非金融行业应收款项余额	360,259,101.29	17,988,509.75	5.00
金融行业应收款项余额	545,880,785.64	9,471,581.82	1.74
合计	906,139,886.93	27,460,091.57	——

按账龄披露：

账龄	期末余额
1 年以内（含 1 年）	719,762,192.83
1 至 2 年（含 2 年）	92,670,866.59
2 到 3 年（含 3 年）	88,733,505.54
3 年以上	6,473,321.97
小计	907,639,886.93
减：坏账准备	28,960,091.57
合计	878,679,795.36

（2）本期计提、收回或转回的坏账准备情况

类别	期初余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	核销	
按单项计提坏账准备	33,469.57	1,466,530.43			1,500,000.00
按组合计提坏账准备	49,468,600.73	8,536,527.07		30,545,036.23	27,460,091.57
合计	49,502,070.30	10,003,057.50		30,545,036.23	28,960,091.57

（3）本期实际核销的应收账款情况

项目	核销金额
应收信托报酬	30,545,036.23

其中重要的应收账款核销情况：

因资产端持续亏损，预计无法收回应收信托报酬，本期予以核销 30,545,036.23 元。

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	期末余额		
	应收账款	占应收账款合计数的比例 (%)	坏账准备
法人一	143,224,292.21	15.78	-
法人二	63,372,094.34	6.98	-
法人三	54,000,000.00	5.95	2,700,000.00
法人四	40,097,250.00	4.42	2,004,862.50
法人五	38,525,829.19	4.24	-
合计	339,219,465.74	37.37	4,704,862.50

(5) 期末无因金融资产转移而终止确认的应收账款。

(6) 期末无转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额。

8、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	199,792,605.38	81.49	278,130,265.25	82.53
1 至 2 年 (含 2 年)	8,537,486.71	3.48	7,215,701.38	2.14
2 至 3 年 (含 3 年)	6,612,161.25	2.70	31,978,615.50	9.49
3 年以上	30,224,748.71	12.33	19,684,986.42	5.84
合计	245,167,002.05	100.00	337,009,568.55	100.00

(2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

预付对象	期末余额	占预付款期末余额合计数的比例 (%)
法人一	51,017,396.36	20.81
法人二	20,554,524.51	8.38
法人三	12,374,414.79	5.05
法人四	10,746,761.54	4.38
法人五	7,328,160.46	2.99
合计	102,021,257.66	41.61

9、应收保费

(1) 应收保费按账龄列示

账龄	期末余额				期初余额			
	账面余额	比例 (%)	坏账准备	账面价值	账面余额	比例 (%)	坏账准备	账面价值
3 个月以内 (含 3 个月)	776,528,906.78	93.02	8,446,847.23	768,082,059.55	406,819,895.42	88.08	3,062,374.67	403,757,520.75
3 个月至 6 个月 (含 6 个月)	5,915,370.63	0.71	1,912,071.85	4,003,298.78	5,432,360.43	1.18	408,525.71	5,023,834.72
6 个月至 1 年 (含 1 年)	26,738,206.14	3.20	1,465,714.98	25,272,491.16	26,031,675.07	5.64	2,402,258.20	23,629,416.87
1 年以上	25,670,678.61	3.07	10,719,338.08	14,951,340.53	23,571,339.03	5.10	5,545,101.91	18,026,237.12
合计	834,853,162.16	100.00	22,543,972.14	812,309,190.02	461,855,269.95	100.00	11,418,260.49	450,437,009.46

(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	673,074,441.29	80.63	306,562,607.43	66.38
工程险	29,981,474.03	3.59	30,706,434.75	6.65
特殊风险保险	346,525.29	0.04	2,130,258.18	0.46
企业财产险	52,030,838.97	6.23	33,728,021.26	7.30
意外伤害险	45,260,747.90	5.42	58,590,912.00	12.69
船舶险	1,286,155.34	0.15	1,704,698.94	0.37
健康险	11,565,331.31	1.39	10,820,434.32	2.34
责任险	17,116,749.48	2.05	14,499,417.83	3.14
其他	4,190,898.55	0.50	3,112,485.24	0.67
合计	834,853,162.16	100.00	461,855,269.95	100.00

10、应收分保账款

账龄	期末余额	比例（%）	期初余额	比例（%）
	应收分保账款		应收分保账款	
3 个月以内（含 3 个月）	14,353,321.64	13.48	22,395,598.87	28.63
3 个月至 1 年（含 1 年）	42,195,688.66	39.64	27,691,506.88	35.40
1 年至 3 年（含 3 年）	21,764,856.63	20.45	20,046,330.37	25.63
3 年以上	28,136,955.83	26.43	8,091,318.71	10.34
合计	106,450,822.76	100.00	78,224,754.83	100.00
应收分保账款坏账准备	3,316,766.40	——	3,316,766.40	——
应收分保账款净额	103,134,056.36	——	74,907,988.43	——

11、其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利	4,768,469.54	3,435,846.02
其他应收款	2,307,591,411.23	952,591,847.14
合计	2,312,359,880.77	956,027,693.16

注：上表中其他应收款指扣除应收利息、应收股利后的其他应收款。

(1) 应收股利

项目（或被投资单位）	期末余额	期初余额
应收股票投资股利	2,962,981.76	2,905,842.12
应收基金投资股利	1,805,487.78	530,003.90
合计	4,768,469.54	3,435,846.02

(2) 其他应收款

1) 其他应收款分类披露

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备的其他应收款	83,120,942.29	3.34	83,120,942.29	100.00		33,804,450.41	3.38	33,804,450.41	100.00	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款										
应收政府部门及合作方款项	135,227,378.69	5.44			135,227,378.69	137,607,743.54	13.78			137,607,743.54
非金融行业应收款项余额	1,906,157,476.91	76.67	94,273,746.94	4.95	1,811,883,729.97	186,054,791.48	18.63	9,277,859.43	5.00	176,776,932.05
金融行业应收款项余额	361,823,467.49	14.55	1,343,164.92	0.37	360,480,302.57	641,378,031.28	64.21	3,170,859.73	0.48	638,207,171.55
组合小计	2,403,208,323.09	96.66	95,616,911.86	3.98	2,307,591,411.23	965,040,566.30	96.62	12,448,719.16	1.29	952,591,847.14
合计	2,486,329,265.38	100.00	178,737,854.15		2,307,591,411.23	998,845,016.71	100.00	46,253,169.57		952,591,847.14

按单项计提坏账准备的其他应收款:

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	83,120,942.29	83,120,942.29	100.00	预计无法收回
合计	83,120,942.29	83,120,942.29	——	——

按组合计提坏账准备的其他应收款:

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
应收政府部门及合作方款项	135,227,378.69		
非金融行业应收款项余额	1,906,157,476.91	94,273,746.94	4.95
金融行业应收款项余额	361,823,467.49	1,343,164.92	0.37
合计	2,267,980,944.4	95,616,911.86	——

2) 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
代垫款	212,682,391.40	187,135,144.95
往来款	93,716,150.00	91,012,893.64
押金保证金	221,926,289.34	255,681,837.31
预计无法收回款项	77,696,863.40	25,932,306.66
应收申购款	1,184,160.10	217,696,500.00
应收期权费		80,694,913.52
房屋拆迁补偿款	51,449,111.10	51,449,111.10
应收股权转让款	1,717,954,652.98	
其他	109,719,647.06	89,242,309.53
合计	2,486,329,265.38	998,845,016.71

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)	
2019 年 1 月 1 日余额	9,794,190.22	2,654,528.94	33,804,450.41	46,253,169.57
2019 年 1 月 1 日余额在 本期	——	——	——	——
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				

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)	
--转回第一阶段				
本期计提	88,666,693.19		51,773,305.29	140,439,998.48
本期转回	2,439,069.52	1,819,704.86	2,456,813.41	6,715,587.79
本期转销				
本期核销				
其他变动	-974,691.90	-265,034.21	-	-1,239,726.11
期末余额	95,047,121.99	569,789.87	83,120,942.29	178,737,854.15

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

☐ 适用 ☒ 不适用

注：本期未发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况。

4) 按账龄披露：

账龄	期末余额
1 年以内（含 1 年）	2,122,437,830.92
1 至 2 年（含 2 年）	100,900,703.66
2 到 3 年（含 3 年）	75,096,454.50
3 年以上	187,894,276.30
小计	2,486,329,265.38
减：坏账准备	178,737,854.15
合计	2,307,591,411.23

5) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

类别	期初余额	本期变动金额		期末余额
		计提	收回或转回	
其他应收款	46,253,169.57	140,439,998.48	7,955,313.90	178,737,854.15

本期无重要的坏账准备转回或收回。

6) 本期无实际核销的其他应收款

7) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末 余额合计数的比例 (%)	坏账准备期末余额
法人一	股权转让款	1,717,954,652.98	1 年以内	69.10	85,897,732.65
法人二	代垫工程款	125,227,378.69	3 年以上	5.04	

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末 余额合计数的比例 (%)	坏账准备期末余额
法人三	押金保证金	51,472,137.33	1-3 年以上	2.07	2,573,606.87
法人四	房屋拆迁补偿款	51,449,111.10	1-2 年以内	2.07	
法人五	履约保证金	50,000,000.00	1 年以内	2.01	250,000.00
合计	--	1,996,103,280.10	--	80.29	88,721,339.52

8) 期末无涉及政府补助的其他应收款项。

9) 期末无因金融资产转移而终止确认的其他应收款项。

10) 期末无转移其他应收款项且继续涉入形成的资产、负债金额。

12、买入返售金融资产

(1) 按金融资产分类

项目	期末余额	期初余额
债券	593,055,177.59	2,185,356,693.15
股票	1,976,936,591.94	2,860,006,216.26
小计	2,569,991,769.53	5,045,362,909.41
加：应收利息	2,307,258.39	16,587,417.90
减：减值准备	18,992,518.42	12,152,030.52
合计	2,553,306,509.50	5,049,798,296.79

(2) 约定购回、质押回购融出资金按剩余期限分类

项目	期末余额	期初余额
1 个月以内（含 1 个月）	495,474,280.35	274,975,296.00
1 个月至 3 个月内（含 3 个月）	102,400,000.00	
3 个月至 1 年内（含 1 年）	1,370,062,311.59	1,329,722,205.26
1 年以上	9,000,000.00	1,243,808,600.00
合计	1,976,936,591.94	2,848,506,101.26

13、存货

是否已执行新收入准则

☐ 是 ☒ 否

(1) 存货分类

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

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
非房地产业						
库存商品	71,098,883.96		71,098,883.96	30,278,737.99		30,278,737.99
原材料	19,079,822.20		19,079,822.20	25,971,114.12		25,971,114.12
低值易耗品	45,235.90		45,235.90	45,235.90		45,235.90
小计	90,223,942.06		90,223,942.06	56,295,088.01		56,295,088.01
房地产业						
开发成本	44,331,779,175.29	2,614,475,433.11	41,717,303,742.18	75,743,671,269.00	1,216,400,060.37	74,527,271,208.63
开发产品	7,599,172,723.28		7,599,172,723.28	9,355,816,807.03		9,355,816,807.03
一级开发成本	11,250,640,456.32		11,250,640,456.32	8,703,424,703.78		8,703,424,703.78
小计	63,181,592,354.89	2,614,475,433.11	60,567,116,921.78	93,802,912,779.81	1,216,400,060.37	92,586,512,719.44
合计	63,271,816,296.95	2,614,475,433.11	60,657,340,863.84	93,859,207,867.82	1,216,400,060.37	92,642,807,807.45

开发成本主要项目情况：

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资 (亿元)	期末余额	期初余额
北京泛海国际居住区二期(1#、2#、3#地)	2010.10	2020.12	431.34		23,235,455,656.00
北京泛海国际居住区二期(4#)	2011.03	2020.12	83.34	607,141,950.24	651,048,301.41
武汉中央商务区基础设施建设及其他项目	2007.06	2020.12	140.90	7,499,317,037.61	6,958,373,968.62
武汉中央商务区武汉中心	2009.09	2020.12	64.63	4,813,090,199.33	3,876,190,831.55
武汉中央商务区泛海国际中心酒店	2010.01	2019.08	9.70		505,346,371.26
武汉中央商务区世贸中心	2013.10	2020.12	118.58	1,532,306,779.70	1,330,923,341.31
武汉中央商务区城市广场二期	2011.06	2019.12	17.36		818,076,582.24
武汉中央商务区宗地 23-1	2013.07	2019.06	2.04		98,831,694.85
武汉中央商务区泛海时代中心	2016.03	2020.12	28.30	675,057,759.65	608,519,666.44
上海泛海国际公寓	2011.10				6,028,847,394.92
上海市黄浦区董家渡聚居区 12、14 号地块	2011.01				6,982,484,910.80
上海中山南路项目	未定	未定	未定	245,334,419.65	245,334,419.65
上海榆林路项目	未定	未定	未定	357,216,133.19	
上海延庆路项目	未定	未定	未定	100,252,598.63	
上海常熟路项目	未定	未定	未定	23,874,425.74	
沈阳泛海国际居住区	2013.04	2020.12	5.09	275,472,409.62	280,947,306.37
美国洛杉矶泛海广场	2014.11	2022.12	22 亿美元	10,568,836,558.43	8,967,430,762.57
美国旧金山泛海中心	2016.10	2023.03	29 亿美元	7,951,655,914.33	6,002,380,118.95
美国索诺马项目	未定	未定	4.4 亿美元	542,763,859.82	508,011,695.96
美国夏威夷 KoOlina2#地项目	未定	未定	14.17 亿美元	1,835,276,493.64	1,784,605,521.45
美国夏威夷 KoOlina1#地项目	未定	未定	21.7 亿美元	2,633,531,906.11	2,312,161,138.79
美国夏威夷西区项目	未定	未定	15.6 亿美元	1,025,616,217.49	967,041,299.37
美国纽约项目	未定	未定	21.68 亿美元	3,645,034,512.11	3,581,660,286.49
合计	--	--		44,331,779,175.29	75,743,671,269.00

开发产品主要项目信息：

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
武汉中央商务区泛海国际居住区碧海园	2016.01	298,930,954.47		89,879,035.53	209,051,918.94
武汉中央商务区泛海国际 SOHO 城（宗地 11）	2012.12	166,386,110.05		2,275,917.09	164,110,192.96
武汉中央商务区泛海国际创业中心	2016.01	591,329,094.11	38,318,744.04		629,647,838.15
武汉中央商务区泛海国际居住区樱海园一期	2011.09	922,808.72		92,280.87	830,527.85
武汉中央商务区泛海国际居住区香海园	2014.12	13,215,747.38		339,812.40	12,875,934.98
武汉中央商务区泛海国际居住区松海园	2015.10	173,393,120.64		7,661,902.91	165,731,217.73
武汉中央商务区泛海国际居住区悦海园	2013.12	4,086,395.76		2,075,905.26	2,010,490.50
武汉中央商务区城市广场二期	2019.12		1,051,865,371.06	1,540,928.79	1,050,324,442.27
武汉中央商务区泛海国际居住区兰海园	2013.11	44,750,985.71		3,983,747.46	40,767,238.25
武汉中央商务区泛海国际居住区竹海园	2014.12	21,570,773.68		774,160.34	20,796,613.34
武汉中央商务区泛海国际居住区桂海园	2016.06	109,718,509.89		4,120,127.14	105,598,382.75
武汉中央商务区泛海国际 SOHO 城（宗地 12）	2014.01	239,124,130.44		100,203,325.96	138,920,804.48
武汉中央商务区泛海国际居住区樱海园二期	2012.12	16,969,631.66		1,555,187.66	15,414,444.00
武汉中央商务区泛海国际居住区芸海园	2017.12	2,466,123,190.22		908,373,053.68	1,557,750,136.54
深圳泛海拉菲花园一期	2009.12	3,720,000.00			3,720,000.00
深圳泛海拉菲花园二期	2011.11	8,360,755.33		340,755.33	8,020,000.00
深圳泛海城市广场	2015.08	82,957,068.56		35,678,244.75	47,278,823.81
上海五原路项目	2019.09		140,472,516.43		140,472,516.43
上海延庆路项目	2019.09		138,139,189.36		138,139,189.36
沈阳泛海国际居住区	2015.12	382,676,039.75	13,809,071.32	3,244,734.44	393,240,376.63

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
杭州泛海国际中心	2011.10	576,190.90			576,190.90
青岛泛海名人广场一期	2000.12	14,994,152.99			14,994,152.99
北京泛海国际居住区 4 号地块	2016.12	3,128,754,892.82		408,809,799.49	2,719,945,093.33
北京泛海国际居住区 2#、3#地块	2015.11/2016.11	1,570,755,028.82		1,570,755,028.82	
北京光彩国际公寓车位	2003.09	11,732,688.82		398,932.09	11,333,756.73
泛海国际居住区 5、6、7、8 地块	2010.01	4,213,030.86	2,853,904.05		7,066,934.91
其他		555,505.45			555,505.45
合计	--	9,355,816,807.03	1,385,458,796.26	3,142,102,880.01	7,599,172,723.28

一级开发成本主要项目情况:

项目	拟平整土地面积 (平方米)	开工时间	期末余额	期初余额
北京星火站产业用地及配套用地综合体项目	547,259.98	2008.09	8,119,796,575.12	5,819,417,945.23
大连泛海国际休闲度假项目	484,305.00	2011.09	1,327,180,638.22	1,252,254,351.48
大连金龙湾水上旅游项目	476,005.00	2012.12	1,803,663,242.98	1,631,752,407.07
合计			11,250,640,456.32	8,703,424,703.78

(2) 存货跌价准备

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额	备注
		计提	外币折算差异	转回或转销	其他		
开发成本	1,216,400,060.37	1,352,632,783.25	45,442,589.49			2,614,475,433.11	
合计	1,216,400,060.37	1,352,632,783.25	45,442,589.49			2,614,475,433.11	--

注：本期对于在建项目根据预计未来可收回现值低于账面价值的金额计提存货跌价准备 13.53 亿元。

(3) 开发成本及一级开发成本期末余额中利息资本化的情况

存货项目名称	期初余额	本期增加	本期减少		期末余额	本期确认资本化金额的资本化率
			本期转入开发产品/其他资产	其他减少		
武汉中央商务区基础设施及其他项目	4,620,320,554.96	674,576,337.32	268,533,503.14		5,026,363,389.14	7.67%
武汉中央商务区武汉中心	1,728,313,799.21	830,895,180.41			2,559,208,979.62	8.88%
武汉中央商务区泛海世贸中心	886,087,908.42	155,645,905.26			1,041,733,813.68	14.20%
武汉中央商务区泛海时代中心	167,696,157.46	26,075,340.42			193,771,497.88	12.17%
武汉中央商务区城市广场二期	143,605,008.41	57,167,773.93	200,772,782.34			3.71%
武汉中央商务区泛海国际中心酒店	79,737,888.13	696,354.87	80,434,243.00			7.65%
上海市黄浦区董家渡聚居区 12、14 号地块	662,669,390.34	32,359,861.11		695,029,251.45		
上海泛海国际公寓	2,559,662,786.93	128,049,523.94		2,687,712,310.87		
北京泛海国际居住区二期(1#、2#、3#地)	3,254,313,834.87	250,005,145.09		3,504,318,979.96		6.20%
北京泛海国际居住区二期(4#地)	85,399,162.12				85,399,162.12	
沈阳泛海国际居住区首期	39,559,690.99				39,559,690.99	
美国纽约项目	658,462,702.19	14,746,544.43			673,209,246.62	

存货项目名称	期初余额	本期增加	本期减少		期末余额	本期确认 资本化金 额的资本 化率
			本期转入开发 产品/其他资 产	其他 减少		
美国旧金山泛海中心	978,601,369.40	640,591,543.78			1,619,192,913.18	9.11%
美国夏威夷 KoOlina1#地项目	268,147,901.34	230,508,339.55			498,656,240.89	9.03%
美国夏威夷西区项目	138,760,535.91	22,504,757.74			161,265,293.65	7.85%
美国夏威夷 KoOlina2#地项目	360,338,404.26	8,069,927.53			368,408,331.79	
美国索诺马项目	125,105,947.68	23,763,536.32			148,869,484.00	8.21%
美国洛杉矶泛海广场	958,624,973.94	775,529,058.69			1,734,154,032.63	8.63%
星火站产业用地及配 套用地综合体项目	1,283,313,469.69	565,931,123.43			1,849,244,593.12	5.22%
大连泛海国际休闲度 假项目	392,973,266.16	61,946,079.36			454,919,345.52	7.70%
大连金龙湾水上旅游 填海项目	471,102,705.03	155,997,235.47			627,099,940.50	7.70%
合计	19,862,797,457.44	4,655,059,568.65	549,740,528.48	6,887,060,542.28	17,081,055,955.33	——

(4) 存货受限情况

项目名称	期初余额	期末余额	受限原因
武汉中央商务区项目	15,094,204,896.16	16,587,665,320.27	借款抵押
上海泛海国际公寓项目	12,822,565,275.15		借款抵押
北京泛海国际居住区项目	29,194,203,728.48		借款抵押
上海房地产项目		946,201,886.80	借款抵押
美国房地产项目	8,476,940,578.84	18,479,974,008.28	借款抵押
合计	65,587,914,478.63	36,013,841,215.35	--

14、存出保证金

项目	币种	期末余额		期初余额	
		原币金额	人民币金额	原币金额	人民币金额
交易保证金	人民币		101,574,603.79		65,541,372.65
	港币	500,000.00	447,890.00	500,000.00	438,100.00
	美元	270,000.00	1,883,574.00	270,000.00	1,853,064.00
	小计	——	103,906,067.79	——	67,832,536.65
信用保证金	人民币		32,581,509.49		14,929,542.26
期货保证金	人民币		198,482,098.95		98,986,106.01
履约保证金	人民币		8,191,977.01		7,545,610.53
存放行业协会保证金	人民币		330,000.00		1,461,500.00
投标保证金	人民币		2,188,800.00		1,630,000.00
其他	人民币		3,390,000.00		2,570,000.00
加：应收利息	人民币		23,018.92		120,216.35
合计		——	349,093,472.16	——	195,075,511.80

15、一年内到期的非流动资产

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期应收款	16,487,684.14	16,666,196.28
合计	16,487,684.14	16,666,196.28

16、其他流动资产

是否已执行新收入准则

☐ 是 ☒ 否

项目	期末余额	期初余额
预缴税金及留抵进项税	422,555,219.07	669,619,105.15
保证金		250,000,000.00
信托保障基金	41,000,000.00	126,198,000.00
预付赔付款	73,335,555.58	60,853,432.72
预付手续费	44,408,698.37	12,893,137.14
其他	12,837,689.44	17,762,905.94
合计	594,137,162.46	1,137,326,580.95

17、债权投资

(1) 按项目列示

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
企业债	528,854,412.93	93,703,576.74	435,150,836.19	526,094,894.60	67,182,906.06	458,911,988.54
应收贷款	4,168,204,577.64	164,936,634.93	4,003,267,942.71	2,354,092,731.84	18,823,844.35	2,335,268,887.49
合计	4,697,058,990.57	258,640,211.67	4,438,418,778.90	2,880,187,626.44	86,006,750.41	2,794,180,876.03

(2) 减值准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失 (未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失 (已发生信用减值)	
2019 年 1 月 1 日余额	18,659,339.51	593,268.19	66,754,142.71	86,006,750.41
2019 年 1 月 1 日余额在本期	—	—	—	—
--转入第二阶段				
--转入第三阶段	-6,381,340.11	-593,268.19	6,974,608.30	
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	25,475,450.89		143,651,270.51	169,126,721.40
本期转回	936,931.25			936,931.25
本期转销				
本期核销				
其他变动	706,438.06		3,737,233.05	4,443,671.11
2019 年 12 月 31 日余额	37,522,957.10		221,117,254.57	258,640,211.67

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

√ 适用 □ 不适用

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，如发现存在客观减值证据的金融资产，判定为第三阶段金融资产，确认整个存续期预期信用损失。本期公司计提第三阶段债权投资信用减值损失 143,651,270.51 元。

18、其他债权投资

项目	期初余额	应计利息	本期公允价值变动	本期出售	期末余额	成本	累计公允价值变动	累计在其他综合收益中确认的损失准备
企业债	101,377,810.82		546,660.92	101,924,471.74				
合计	101,377,810.82		546,660.92	101,924,471.74				

19、长期应收款

(1) 长期应收款情况

项目	期末余额			期初余额			折现率区间
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值	
融资租赁款				16,498,584.49	189,973.20	16,308,611.29	
其中：未实现融资收益				2,472,206.41		2,472,206.41	
合计				16,498,584.49	189,973.20	16,308,611.29	--

(2) 无因金融资产转移而终止确认的长期应收款

(3) 无转移长期应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

20、长期股权投资

被投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备 期末余额
		企业合并增加	追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	其他		
合营企业											
中化中民（北京）投资管理有限公司			4,000,000.00							4,000,000.00	
小计			4,000,000.00							4,000,000.00	
联营企业											
民生银行*1	9,483,889,709.07				1,248,653,800.50	17,009,641.61		-349,213,108.79	-19,279,388.77	10,381,060,653.62	
亚太寰宇	372,871,802.19				-4,441,234.11					368,430,568.08	
东风公司*2					310,442,648.81				740,503,146.82	1,050,945,795.63	
三江电子	94,116,983.22				13,394,112.49			-4,500,000.00		103,011,095.71	
酒管公司	23,664,587.77				5,509,487.60					29,174,075.37	
中车泛海智能制造投资（天津）合伙企业（有限合伙）	124,246,944.09				562,554.03					124,809,498.12	
北京元培泛海教育科技有限公司	38,280.39				-7,272.68					31,007.71	

被投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备 期末余额
		企业合并增加	追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	其他		
中融金华（北京）投资基金管理有限公司	9,081,209.58				-1,413,978.12					7,667,231.46	
苏州高新华富创业投资企业	35,656,273.38				-1,761,553.66				63,992.42	33,958,712.14	
苏州高华创业投资管理有限公司	656,781.03				-29,161.29				5,345.31	632,965.05	
Iddy Financial Technologies Limited			2,042,835.78						-152,347.33	1,890,488.45	
深圳民博商贸有限公司			2,940,000.00		497,134.06					3,437,134.06	
海徕（天津）生活服务有限公司					-8,957,675.94				16,968,647.67	8,010,971.73	
小计	10,144,222,570.72		4,982,835.78		1,562,448,861.69	17,009,641.61		-353,713,108.79	738,109,396.12	12,113,060,197.13	
合计	10,144,222,570.72		8,982,835.78		1,562,448,861.69	17,009,641.61		-353,713,108.79	738,109,396.12	12,117,060,197.13	

1、截止报告期末，公司通过全资子公司泛海国际股权投资有限公司持有民生银行 H 股 1,012,300,950 股（持股比例 2.312%），控股股东中国泛海及其所属公司持有民生银行 2,027,420,138 股（持股比例 4.631%），合计持股比例 6.943%。鉴于本公司董事长、实际控制人卢志强先生任民生银行副董事长，本公司与中国泛海通过协议约定对民生银行的财务和经营政策具有参与决策的权力，因此具有重大影响故按权益法核算该项投资。

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

21、其他权益工具投资

(1) 按项目列示

项目	期末余额	期初余额
股票	220,897,261.63	407,569,216.84
未上市股权	111,740,153.82	106,707,289.97
合计	332,637,415.45	514,276,506.81

(2) 非交易性权益工具投资情况

项目名称	确认的股利收入	累计利得	累计损失	其他综合收益转入留存收益的金额	指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的原因	其他综合收益转入留存收益的原因
股票	6,124,944.36		278,100,886.85	-24,469,404.89	非交易目的持有	业务需要
未上市股权			5,387,432.39		非交易目的持有	业务需要
合计	6,124,944.36	-	283,488,319.24	-24,469,404.89	——	——

22、存出资本保证金

存放银行	存放形式	存放期限	币种	期末余额	
				原币	本位币
南京银行北京分行	定期存款	12 个月	美元	3,301,690.84	23,033,255.64
浦发银行北京分行营业部	定期存款	12 个月	港币	50,888,661.59	45,586,063.05
浦发银行北京分行营业部	定期存款	36 个月	人民币	35,000,000.00	35,000,000.00
华夏银行南宁分行营业部	定期存款	12 个月/36 个月	人民币	260,000,000.00	260,000,000.00
厦门国际银行北京分行	定期存款	12 个月	人民币	150,000,000.00	150,000,000.00
浦发银行北京分行营业部	定期存款	12 个月	人民币	30,000,000.00	30,000,000.00
中信银行北京中粮广场支行	定期存款	12 个月	人民币	70,000,000.00	70,000,000.00
渤海银行天津华苑支行	定期存款	12 个月	人民币	14,000,000.00	14,000,000.00
浦发银行北京世纪城支行	定期存款	36 个月	人民币	90,000,000.00	90,000,000.00
广发银行北京魏公村支行	定期存款	36 个月	人民币	94,000,000.00	94,000,000.00
加：应收利息					27,188,064.94
合计					838,807,383.63

存放银行	存放形式	存放期限	币种	期初余额	
				原币	本位币
渤海银行深圳车公庙支行	定期存款	36 个月	人民币	50,000,000.00	50,000,000.00
广发银行北京分行甘家口支行	定期存款	36 个月	人民币	134,000,000.00	134,000,000.00
华夏银行深南支行	定期存款	36 个月	人民币	70,000,000.00	70,000,000.00
华夏银行南宁分行营业部	定期存款	12 个月	人民币	250,000,000.00	250,000,000.00
南京银行北京分行营业部	定期存款	12 个月	美元	3,184,177.02	21,853,643.72
厦门国际银行北京分行	定期存款	12 个月	人民币	199,000,000.00	199,000,000.00
兴业银行北京朝外支行	定期存款	12 个月	港币	49,754,264.36	43,594,686.43
中信银行北京三里屯支行	定期存款	12 个月	人民币	40,000,000.00	40,000,000.00
加;应收利息					29,774,431.69
合计					838,222,761.84

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

23、投资性房地产

（1）采用公允价值计量模式的投资性房地产

项目	房屋、建筑物	合计
一、期初余额	12,799,330,796.70	12,799,330,796.70
二、本期变动	-194,205,671.96	-194,205,671.96
加：外购	9,361,803.10	9,361,803.10
存货\固定资产转入	844,964,914.95	844,964,914.95
其他增加		
减：处置		
出售子公司而转出	1,754,600,000.00	1,754,600,000.00
加：公允价值变动	706,067,609.99	706,067,609.99
其中：其他综合收益	54,888,115.41	54,888,115.41
其中：公允价值变动损益	651,179,494.58	651,179,494.58
三、期末余额	12,605,125,124.74	12,605,125,124.74

（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)

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	6.17	30,054,648.14	1,683,138,100.00	1,630,266,700.00
		泛海城市广场二期购物中心	2.83	9,545,281.23	846,286,400.00	821,582,300.00
		泛海生活广场*1	1.41	437,423.82	327,614,000.00	
		泛海国际居住区桂海园底商	0.28	2,208,196.65	61,429,100.00	59,634,800.00
	青岛	泛海名人广场地下一层及地上五层	0.2	33,333.33	35,025,977.00	34,662,575.00
		泛海国际购物中心商业及车位	3.31	10,408,406.41	815,178,418.00	790,819,249.00
	北京	光彩国际公寓部分底商	1.45	15,466,287.86	656,600,000.00	655,270,000.00
		泛海国际居住区(二期)2#地商业楼				594,600,000.00
	深圳	深圳泛海影城	0.63	1,164,761.98	115,443,383.90	115,098,089.63
		泛海城市广场商业	1.97	10,132,201.50	518,302,936.03	516,752,678.00
		荟芳园裙楼	0.25	485,800.32	37,437,631.00	34,780,092.00
	上海	泛海国际公寓一期商业				1,160,000,000.00
写字楼	武汉	泛海城市广场一期办公楼(非自用部分)	2.28	24,474,357.85	448,398,300.00	447,269,500.00
	青岛	泛海国际购物中心写字楼	1.71	2,425,302.89	319,071,359.00	294,002,685.00
	杭州	杭州民生金融中心	3.32	40,230,279.46	986,010,000.00	982,480,000.00
	上海	港陆广场	2.91	64,016,115.93	852,650,000.00	852,390,000.00
		港陆黄浦中心	1.1	13,790,917.35	244,100,000.00	235,360,000.11
	深圳	泛海城市广场写字楼*4	0.48	3,189,078.34	95,641,890.30	18,525,950.00
		国际商会大厦	0.13	2,046,539.39	21,323,154.00	19,491,000.00
	旧金山	旧金山一街写字楼	0.2	9,509,155.71	177,390,432.61	174,509,507.40
酒店	武汉	泛海喜来登酒店	6.74	43,809,523.83	1,246,558,100.00	1,201,694,100.00
		费尔蒙酒店*2	5.09	952,380.95	900,600,000.00	
	杭州	泛海钓鱼台酒店	5.6	20,619,485.82	1,918,580,000.00	1,903,350,000.00
其他	武汉	樱海园一期幼儿园	0.24	293,291.64	27,207,600.00	26,387,800.00
		樱海园会所*3	0.15	514,172.61	30,218,400.00	
	深圳	泛海幼儿园	0.25	444,557.15	12,467,164.62	12,405,138.92

业态	地区	项目	可租赁面积 (万平方米)	本期租金收入 (元)	期末公允价值(元)	期初公允价值(元)
		拉菲二期文化室	0.2	446,299.87	41,752,361.11	
		拉菲二期住宅	0.25	4,186,996.04	63,700,749.25	62,157,250.00
		其他零星物业	0.9	5,332,205.97	112,518,614.44	146,028,010.92
	香港	香港上环威利麻街6号威华商业中心6楼604室	0.01		10,481,053.48	9,813,370.72
合计			50.06	316,217,002.04	12,605,125,124.74	12,799,330,796.70

说明:

*1 武汉泛海生活广场系报告期新增以公允价值计量的投资性房地产，未完工前在存货开发成本以成本法计量，原账面价值 209,865,178.66 元，转入投资性房地产的入账公允价值为 327,614,000.00 元，差额 117,748,821.34 元计入公允价值变动损益。

*2 武汉费尔蒙酒店系报告期新增以公允价值计量的投资性房地产，未完工前在存货开发成本以成本法计量，原账面价值 700,408,080.70 元，转入投资性房地产的入账公允价值为 900,600,000.00 元，差额 200,191,919.30 元计入公允价值变动损益。

*3 武汉樱海园会所系报告期新增以公允价值计量的投资性房地产，转入前在固定资产以成本法计量，账面价值为 16,389,235.82 元，转入投资性房地产的入账公允价值为 16,389,235.82 元。年末公允价值增加 13,829,164.18 元，计入其他综合收益。

*4 深圳泛海城市广场写字楼期初账面价值为 18,525,950.00 元，报告期新增转入在开发产品以及固定资产以成本法计量的部分，账面价值为 40,435,405.28 元，转入投资性房地产的入账公允价值为 76,458,292.36 元，差额 36,022,887.08 元计入其他综合收益。

(3) 未办妥产权证书的投资性房地产情况

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
城广二期购物中心	846,286,400.00	正在办理中
泛海生活广场	327,614,000.00	正在办理中
樱海园会所	30,218,400.00	正在办理中
樱海园一期幼儿园	27,207,600.00	正在办理中
桂海园底商	61,429,100.00	正在办理中
合计	1,292,755,500.00	

(4) 其他说明

期末用于抵押或担保的投资性房地产账面价值为 11,798,834,478.16 元。

24、固定资产

项目	期末余额	期初余额
固定资产	975,998,729.40	943,159,518.64
固定资产清理		
合计	975,998,729.40	943,159,518.64

(1) 固定资产情况

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	电子设备及其他	合计
一、账面原值：					
1.期初余额	760,389,084.70	41,367,984.26	115,723,850.18	640,704,409.83	1,558,185,328.97
2.本期增加金额	32,482,846.29	8,403,232.39	6,969,466.79	132,967,592.20	180,823,137.67
（1）购置	7,556,620.83	8,403,232.39	6,887,335.89	129,467,934.39	152,315,123.50
（2）存货/在建工程转入	23,096,339.75				23,096,339.75
（3）其他	1,829,885.71		82,130.90	3,499,657.81	5,411,674.42
3.本期减少金额	31,521,375.80	399,178.03	18,973,686.06	47,417,438.97	98,311,678.86
（1）处置或报废		320,785.80	9,047,299.71	38,527,726.08	47,895,811.59
（2）其他	31,521,375.80	78,392.23	9,926,386.35	8,889,712.89	50,415,867.27
4.期末余额	761,350,555.19	49,372,038.62	103,719,630.91	726,254,563.06	1,640,696,787.78
二、累计折旧					
1.期初余额	136,370,772.38	13,294,432.66	72,613,936.42	392,746,668.87	615,025,810.33
2.本期增加金额	14,332,196.29	3,842,353.13	9,397,654.72	76,890,322.67	104,462,526.81
（1）计提	14,332,196.29	3,842,353.13	9,397,654.72	76,890,322.67	104,462,526.81
3.本期减少金额	5,480,872.95	473,350.52	11,683,757.58	37,152,297.71	54,790,278.76
（1）处置或报废		467,704.64	8,061,624.64	34,014,931.79	42,544,261.07
（2）其他	5,480,872.95	5,645.88	3,622,132.94	3,137,365.92	12,246,017.69
4.期末余额	145,222,095.72	16,663,435.27	70,327,833.56	432,484,693.83	664,698,058.38
三、账面价值					
1.期末账面价值	616,128,459.47	32,708,603.35	33,391,797.35	293,769,869.23	975,998,729.40
2.期初账面价值	624,018,312.32	28,073,551.60	43,109,913.76	247,957,740.96	943,159,518.64

(2) 通过经营租赁租出的固定资产

项目	期末账面价值
房屋及建筑物	91,992,590.36

(3) 未办妥产权证书的固定资产情况

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
房屋及建筑物	160,544,974.95	历史遗留及达到预定可使用状态转入固定资产但未及时办理产权证

25、在建工程

项目	期末余额	期初余额
在建工程	2,804,458,348.92	2,758,229,123.00
合计	2,804,458,348.92	2,758,229,123.00

(1) 在建工程情况

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
印尼棉兰项目	2,787,061,004.17		2,787,061,004.17	2,727,393,487.09		2,727,393,487.09
民生证券软件系统开发	9,331,477.00		9,331,477.00	12,359,225.02		12,359,225.02
民生信托软件系统开发	8,057,353.92		8,057,353.92	8,530,538.60		8,530,538.60
装修	8,513.83		8,513.83	9,945,872.29		9,945,872.29
合计	2,804,458,348.92		2,804,458,348.92	2,758,229,123.00		2,758,229,123.00

(2) 重要在建工程项目本期变动情况

项目名称	预算数	期初余额	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	期末余额
印尼棉兰项目	5.67 亿美元	2,727,393,487.09	59,667,517.08			2,787,061,004.17
合计		2,727,393,487.09	59,667,517.08			2,787,061,004.17

续上表

项目名称	工程累计投入占预算比例	工程进度	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率	资金来源
印尼棉兰项目	70.00%	70.00%	337,701,430.04			自有资金及借款
合计	——	——	337,701,430.04		——	——

26、无形资产

(1) 无形资产情况

项目	土地使用权	软件	交易席位费	商标权	合计
一、账面原值					
1.期初余额	1,794,778.00	263,117,524.75	31,060,602.44	739,521.06	296,712,426.25
2.本期增加金额		82,501,145.49	333,586.29		82,834,731.78
(1) 购置		75,381,872.39			75,381,872.39
(2) 其他		7,119,273.10	333,586.29		7,452,859.39
3.本期减少金额		797,105.95		9,300.00	806,405.95
(1) 处置		418,609.63		9,300.00	427,909.63
(2) 处置子公司		378,496.32		-	378,496.32
4.期末余额	1,794,778.00	344,821,564.29	31,394,188.73	730,221.06	378,740,752.08
二、累计摊销					
1.期初余额	594,198.99	180,895,354.40	10,145,640.06	165,650.83	191,800,844.28
2.本期增加金额	39,105.72	40,547,714.66		8,000.00	40,594,820.38
(1) 计提	39,105.72	40,271,388.74		8,000.00	40,318,494.46
(2) 其他		276,325.92		-	276,325.92
3.本期减少金额		254,979.32		1,317.50	256,296.82
(1) 处置		76,390.00		1,317.50	77,707.50
(2) 处置子公司		178,589.32		-	178,589.32
4.期末余额	633,304.71	221,188,089.74	10,145,640.06	172,333.33	232,139,367.84
三、账面价值					
1.期末账面价值	1,161,473.29	123,633,474.55	21,248,548.67	557,887.73	146,601,384.24
2.期初账面价值	1,200,579.01	82,222,170.35	20,914,962.38	573,870.23	104,911,581.97

(2) 交易席位费按交易所分类列示如下

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、交易席位费原价				
1、上海证券交易所	11,923,244.40			11,923,244.40
其中：A 股	10,060,866.90			10,060,866.90
B 股	1,862,377.50			1,862,377.50
2、深圳证券交易所	3,742,063.20			3,742,063.20

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
其中：A 股	3,742,063.20			3,742,063.20
B 股				
3、香港证券交易所	14,895,294.84	333,586.29		15,228,881.13
4、新三板	500,000.00			500,000.00
小 计	31,060,602.44	333,586.29		31,394,188.73
二、交易席位费累计摊销额				
1、上海证券交易所	7,857,366.36			7,857,366.36
其中：A 股	6,662,336.42			6,662,336.42
B 股	1,195,029.94			1,195,029.94
2、深圳证券交易所	2,288,273.70			2,288,273.70
其中：A 股	2,288,273.70			2,288,273.70
B 股				
小 计	10,145,640.06			10,145,640.06
三、交易席位费账面价值				
1、上海证券交易所	4,065,878.04			4,065,878.04
其中：A 股	3,398,530.48			3,398,530.48
B 股	667,347.56			667,347.56
2、深圳证券交易所	1,453,789.50			1,453,789.50
其中：A 股	1,453,789.50			1,453,789.50
B 股				
3、香港证券交易所	14,895,294.84	333,586.29		15,228,881.13
4、新三板	500,000.00			500,000.00
小 计	20,914,962.38	333,586.29		21,248,548.67

27、商誉

(1) 商誉账面原值

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		企业合并 形成	外币折算	处置	其他	
受让信华公司 35%股权*1	83,179,500.00					83,179,500.00
收购深圳公司少数股东股权*2	7,068,470.65					7,068,470.65
收购民生证券股权*3	74,475,977.79					74,475,977.79

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		企业合并 形成	外币折算	处置	其他	
中泛集团收购中泛控股股权*4	726,135,388.47		16,262,102.23			742,397,490.70
泛海股权收购金多宝公司股权*5	220,913.21					220,913.21
收购亚太财险股权*6	1,190,690,401.69					1,190,690,401.69
中泛控股收购 PT. Banyuasin Power 股权*7	2,049,819.36		45,906.55			2,095,725.91
收购民生信托股权*8	401,897,294.32					401,897,294.32
中泛集团收购中国通海金融股权*9	711,390,585.99		15,931,886.28			727,322,472.27
合计	3,197,108,351.48		32,239,895.06			3,229,348,246.54

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(2) 商誉减值准备

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		计提	其他	处置	其他	
受让信华公司 35%股权	83,179,500.00					83,179,500.00
中泛集团收购中泛控股股权	165,322,204.45	176,631,487.01	6,961,984.91			348,915,676.37
合计	248,501,704.45	176,631,487.01	6,961,984.91			432,095,176.37

商誉减值测试方法和减值准备计提方法：

本公司本年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。

①受让信华公司产生的商誉对应的存货作为资产组, 随着项目开发的陆续完成, 该商誉中所包含的经济利益逐步实现, 故随相关资产组的土地开发完成实现销售时, 按对应资产组的预计可收回现金计提相应的减值准备。

②本公司收购中泛控股股权的投资成本与该公司交易日可辨认净资产份额之间的差额形成的商誉, 分配至中泛控股美国房地产业务资产组以及印尼能源业务资产组。

房地产业务资产组可收回金额经第三方评估机构 AVISTA 的评估, 按照预计未来现金流量的现值确定。未来现金流量基于公司批准的 2020 年至 2024 年的财务预算确定。在预计未来现金流量的现值时使用的关键假设为: 基于该资产组市场发展的预期估计预计收入增长率 2020 年至 2027 年: 酒店业务和出租业务增长率: 2.4% - 43.2%; 酒店业务和出租业务利润率: 31.8% - 46.4%以及折现率约 9.75%。印尼能源业务资产组可收回金额经第三方评估机构 AVISTA 的评估, 按照预计未来现金流量的现值确定。未来现金流量基于公司批准的 2020 年- 2052 年的财务预算确定。在预计未来现金流量的现值时使用的关键假设为: 基于该资产组过去的业绩和对市场发展的预期估计预计收入增长率约-74.2%-12.4%, 利润率约-13.4% 至 15.8% 以及折现率约 9.10%。

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后折现率。本公司将相关资产组组合含商誉的账面价值与其可收回金额进行比较, 可收回金额低于账面价值相关差额计入当期损益。

28、长期待摊费用

项目	期初余额	本期增加	本期摊销	其他减少	期末余额
租入固定资产改良支出	6,363,867.85	7,417,941.85	4,790,644.99		8,991,164.71
系统技术服务费	13,623,218.45	1,705,572.95	4,626,456.08		10,702,335.32
装修费	73,711,430.46	33,420,391.95	33,855,183.67	12,380,807.55	60,895,831.19
网络布线费	334,386.86		292,969.16		41,417.70
其他	999,278.03	204,722.76	700,447.12		503,553.67
合计	95,032,181.65	42,748,629.51	44,265,701.02	12,380,807.55	81,134,302.59

29、递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产

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	446,001,872.11	97,049,126.02	497,649,415.75	123,048,184.00
可弥补亏损	4,687,537,162.77	1,170,826,375.16	4,481,968,144.28	1,109,417,687.74
未实现利润	1,269,813,217.04	317,453,304.26	2,025,078,763.64	506,269,690.91
土地增值税暂时性差异	2,255,103,281.63	563,775,820.41	2,814,285,882.36	703,571,470.59
预提费用等产生的暂时性差异	1,293,420,949.97	323,355,237.49	2,511,406,731.75	626,532,195.02

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
金融工具公允价值变动	679,791,338.38	156,892,541.54		
其他	1,016,401,338.25	254,046,602.83	1,593,033,477.40	398,258,369.35
合计	11,648,069,160.15	2,883,399,007.71	13,923,422,415.18	3,467,097,597.61

(2) 未经抵销的递延所得税负债

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
交易性金融工具、衍生金融工具的估值	697,274,560.72	174,318,640.18	878,687,309.40	219,671,827.35
投资性房地产公允价值变动及税务折旧差异	3,868,109,710.44	967,027,427.61	3,391,250,434.52	843,775,983.76
固定资产加速折旧	544,708,432.62	135,137,430.66	509,348,171.65	126,564,940.22
开发成本暂时性差异	1,789,420,738.26	448,554,049.59	2,211,204,959.73	553,788,900.37
其他	50,223,432.37	11,196,869.75	44,317,596.23	9,750,179.14
合计	6,949,736,874.41	1,736,234,417.79	7,034,808,471.53	1,753,551,830.84

(3) 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

项目	递延所得税资产和负债 期末互抵金额	抵销后递延所得税资产 或负债期末余额	递延所得税资产和负债 期初互抵金额	抵销后递延所得税资产 或负债期初余额
递延所得税资产	259,287,226.25	2,624,111,781.46	373,403,382.98	3,093,694,214.63
递延所得税负债	259,287,226.25	1,476,947,191.54	373,403,382.98	1,380,148,447.86

(4) 未确认递延所得税资产明细

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	542,068,247.76	1,535,770,574.20
可抵扣亏损	458,852,008.59	514,614,408.28
合计	1,000,920,256.35	2,050,384,982.48

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

(5) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年份	期末金额	期初金额	备注

年份	期末金额	期初金额	备注
2019		30,782,330.98	
2020		203,995.10	
2021	210,331,825.65	271,033,503.64	
2022		100,260,730.49	
2023	104,404,474.98	54,805,126.48	
2024	93,950,877.72		
其他年度	50,164,830.24	57,528,721.59	
合计	458,852,008.59	514,614,408.28	--

30、其他非流动资产

项目	期末余额	期初余额
信托保障基金	121,552,320.76	284,498,406.43
预付长期资产资本化开支	289,641,467.34	564,096,160.68
借款及应收利息(上海电建,GSG)	246,518,757.66	232,837,749.81
预缴土地注资产产生的土地增值税	118,201,533.97	120,687,408.49
风险质押金	93,000,000.00	93,000,000.00
其他	41,578,140.79	31,738,736.91
合计	910,492,220.52	1,326,858,462.32

31、短期借款

项目	期末余额	期初余额
抵押和保证借款*1	8,190,402,219.02	4,270,057,619.43
抵押借款*2	4,040,851,364.87	7,846,287,465.72
保证借款*3	4,105,000,000.00	2,320,000,000.00
信用借款	249,767,684.91	
加：应付利息	80,539,215.34	83,403,926.75
合计	16,666,560,484.14	14,519,749,011.90

*1 抵押和保证借款

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

*2 抵押借款

以上抵押借款主要由货币资金、存货、投资性房地产、股权作为抵押。

*3 保证借款

以上保证借款由中国泛海及实际控制人提供担保。

32、应付短期融资款

类型	发行日期	到期日期	票面利率	期初账面余额	本期增加额	本期减少额	期末账面余额
收益权凭证	2019/1/23 至 2019/12/31	2019/12/31 至 2020/4/8	3.8%-6%	2,686,559,924.11	958,357,209.83	3,619,956,716.71	24,960,417.23
合计				2,686,559,924.11	958,357,209.83	3,619,956,716.71	24,960,417.23

33、拆入资金

项目	期末余额	期初余额
非银行金融机构拆入资金	1,000,000,000.00	2,500,000,000.00
银行金融机构拆入资金	4,228,364,470.58	4,842,756,803.48
加：应付利息	28,217,937.97	34,284,217.51
合计	5,256,582,408.55	7,377,041,020.99

34、交易性金融负债

项目	期末余额	期初余额
交易性金融负债	1,521,168,433.52	1,413,970,318.25
其中：回购业务	218,079,500.98	494,020,573.29
债券借贷	1,026,975,086.67	419,185,665.75
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	276,113,845.87	500,764,079.21
其中：结构化主体中其他投资者享有份额	276,113,845.87	500,764,079.21
合计	1,521,168,433.52	1,413,970,318.25

35、应付账款

(1) 应付账款列示

项目	期末余额	期初余额
应付工程款	1,773,349,465.77	3,148,653,444.16
预提工程款	2,325,446,685.31	3,799,601,007.10
物业类费用	124,093,012.44	43,884,041.50
物资采购款	390,732,402.84	490,285,077.31
应付货币保证金	559,642,424.75	312,422,524.45
其他	172,276,383.98	117,348,557.64

项目	期末余额	期初余额
合计	5,345,540,375.09	7,912,194,652.16

(2) 账龄超过 1 年的重要应付账款

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
应付工程款 1	130,682,734.35	工程尚未结算
应付工程款 2	98,970,070.23	工程尚未结算
应付工程款 3	85,671,153.06	工程尚未结算
合计	315,323,957.64	--

36、预收款项

是否已执行新收入准则

□是 √否

(1) 预收款项列示

项目	期末余额	期初余额
1 年以内（含 1 年）	1,014,873,130.48	6,687,605,384.77
1 至 2 年（含 2 年）	244,266,111.18	107,873,359.43
2 到 3 年（含 3 年）	59,764,588.31	352,761,919.40
3 年以上	354,455,783.73	262,158,344.96
合计	1,673,359,613.70	7,410,399,008.56

(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
上海泛海国际公寓		1,870,039,464.00	2020 年 6 月	--
北京泛海国际居住区二期（三号地住宅项目）		1,004,149,272.98	已竣工	--
北京泛海国际居住区二期（二号地 6#楼）		703,117,001.00	已竣工	--
北京泛海国际居住区二期（二号地库房）		14,307,424.00	已竣工	--
北京泛海国际居住区二期（二号地 13#车库）		29,490,000.00	已竣工	--
北京泛海国际居住区二期（三号地库房）		13,219,189.00	已竣工	--
北京泛海国际居住区二期（三号地 11#车库）		32,920,000.00	已竣工	--
武汉中央商务区泛海国际居住区-芸海园	957,787,588.00	503,410,853.00	已竣工	78.00%
北京泛海国际居住区二期（5#、6#住宅项目）		190,260,927.54	已竣工	--

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-v46	263,019,433.00	270,162,218.00	2019 年 12 月	38.00%
武汉中央商务区泛海国际居住区-松海园	153,510,881.00	162,715,442.00	已竣工	100.00%
武汉中央商务区泛海时代中心	30,000,000.00	786,659,000.00	2020 年 12 月	100.00%
武汉中心泛海国际居住区-碧海园	37,999,130.00	16,407,107.00	已竣工	64.40%
武汉中央商务区 SOHO 城项目	2,535,173.60	69,633,050.60	已竣工	95.47%
北京泛海国际居住区二期（二号地 8#、9#住宅项目）		34,807,907.00	已竣工	--
北京泛海国际居住区二期（四号地住宅项目）	13,500,000.00	30,842,727.00	已竣工	99.68%
北京泛海国际居住区一期	5,572,488.57	5,572,488.57	已竣工	100.00%
武汉中央商务区泛海国际居住区-桂海园	176,913.00	480,440.00	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	96.56%
武汉中央商务区泛海国际居住区-樱海园二期	265,657.00	265,657.00	已竣工	99.14%
武汉中央商务区泛海国际居住区-樱海园一期	100,000.00	100,000.00	已竣工	100.00%
泛海城市广场泛海国际居住区-悦海园	60,000.00	60,000.00	已竣工	100.00%
泛海城市广场泛海国际居住区-竹海园	50,000.00	50,000.00	已竣工	99.75%
沈阳泛海国际居住区	652,995.00		已竣工	1.50%
合计	1,465,430,259.17	5,738,870,168.69		

（3）账龄超过一年的重要预收款项

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

37、卖出回购金融资产款

项目	期末余额	期初余额
债券	8,011,316,528.48	6,285,718,461.93
加：应计利息	4,978,611.76	6,819,657.13
合计	8,016,295,140.24	6,292,538,119.06

38、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	1,180,828,846.11	3,752,646,316.80	3,187,406,687.22	1,746,068,475.69
二、离职后福利-设定提存计划	968,395.84	182,626,327.20	182,844,102.49	750,620.55
三、辞退福利	2,094,702.68	15,527,760.89	16,164,793.84	1,457,669.73
四、一年内到期的其他福利	41,424,604.20	4,284,356.97	4,177,411.95	41,531,549.22
五、其他长期职工福利	434,742.16	24,596,898.97	8,842,734.23	16,188,906.90
合计	1,225,751,290.99	3,979,681,660.83	3,399,435,729.73	1,805,997,222.09

(2) 短期薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	1,005,575,430.69	3,169,079,776.78	2,834,890,393.32	1,339,764,814.15
2、职工福利费	115,325.40	32,987,195.02	32,975,526.72	126,993.70
3、社会保险费	3,557,639.06	105,412,408.71	104,439,322.73	4,530,725.04
其中：医疗保险费	3,088,363.99	94,806,321.97	93,979,332.48	3,915,353.48
工伤保险费	183,000.89	2,245,992.85	2,186,560.61	242,433.13
生育保险费	286,274.18	8,360,093.89	8,273,429.64	372,938.43
4、住房公积金	599,573.42	121,434,878.68	119,856,265.54	2,178,186.56
5、工会经费和职工教育经费	161,886,146.44	55,032,313.53	44,727,930.10	172,190,529.87
6、短期带薪缺勤	2,334,695.52	739,642.01	15,540.61	3,058,796.92
7、短期利润分享计划	6,444,150.46	265,234,299.92	47,945,258.02	223,733,192.36
8、其他短期薪酬	315,885.12	2,725,802.15	2,556,450.18	485,237.09
合计	1,180,828,846.11	3,752,646,316.80	3,187,406,687.22	1,746,068,475.69

(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	939,419.52	175,872,620.67	176,085,073.21	726,966.98
2、失业保险费	28,976.32	6,753,706.53	6,759,029.28	23,653.57
合计	968,395.84	182,626,327.20	182,844,102.49	750,620.55

39、应交税费

项目	期末余额	期初余额
增值税	86,196,101.40	74,702,808.15
营业税	322,228.18	315,169.82
企业所得税	310,981,706.15	275,229,280.69
土地增值税	2,268,121,064.12	2,878,040,481.95
个人所得税	72,841,318.25	28,474,380.85
土地使用税	3,159,290.89	396,491.23
城建税	8,968,220.32	9,318,875.43
教育费附加	4,410,351.53	4,792,742.25
地方教育费附加	2,645,761.35	1,516,837.53
利息税	415,109,465.01	365,069,164.14
房产税	10,241,715.27	20,523,699.74
车船使用税	39,778,384.45	36,337,198.82
其他	17,197,930.22	1,689,897.43
合计	3,239,973,537.14	3,696,407,028.03

40、其他应付款

项目	期末余额	期初余额
应付利息		
应付股利	409,943.55	409,943.55
其他应付款	16,918,499,354.39	12,522,745,985.15
合计	16,918,909,297.94	12,523,155,928.70

(1) 应付股利

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

(2) 其他应付款

按款项性质列示其他应付款：

项目	期末余额	期初余额
往来款	6,137,917,409.00	6,338,881,343.24
押金、保证金	398,375,978.82	1,325,665,499.68
购房款意向款	4,022,776,368.00	464,385,303.00
其他应付费用	269,861,106.24	484,173,535.37
金融证券准备金类	27,631,653.55	36,302,057.39
金融证券暂收款	3,198,405.59	4,752,835.61
土地返还款	6,058,738,433.19	3,868,585,410.86
合计	16,918,499,354.39	12,522,745,985.15

账龄超过 1 年的重要其他应付款：

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
土地返还款	3,868,585,410.86	尚未结算
定向开发房产定金	454,251,548.00	尚未结算
合计	4,322,836,958.86	

41、保险合同准备金**(1) 保险合同准备金**

项目	期初余额	本期增加	本期减少			期末金额
			赔付款项	提前解除	其他	
再保前：	2,576,021,912.86	4,137,523,764.40	2,201,739,177.78	8,240,810.13	1,316,677,750.37	3,186,887,938.98
未到期责任准备金	1,559,264,774.18	1,871,648,821.59		8,240,810.13	1,316,677,750.37	2,105,995,035.27
未决赔款准备金	1,016,757,138.68	2,265,874,942.81	2,201,739,177.78			1,080,892,903.71
分保准备金资产：	158,570,307.90	129,438,069.27	76,192,172.63	310,923.92	44,909,494.90	166,595,785.72
未到期责任准备金	58,830,709.82	50,271,666.80		310,923.92	44,909,494.90	63,881,957.80
未决赔款准备金	99,739,598.08	79,166,402.47	76,192,172.63			102,713,827.92
再保后：	2,417,451,604.96	4,008,085,695.13	2,125,547,005.15	7,929,886.21	1,271,768,255.47	3,020,292,153.26
未到期责任准备金	1,500,434,064.36	1,821,377,154.79		7,929,886.21	1,271,768,255.47	2,042,113,077.47
未决赔款准备金	917,017,540.60	2,186,708,540.34	2,125,547,005.15			978,179,075.79

再保前保险合同准备金的未到期期限情况如下：

项目	期末金额			期初余额		
	1 年以下 (含 1 年)	1 年以上	合计	1 年以下 (含 1 年)	1 年以上	合计
未到期责任准备金	1,684,333,772.70	421,661,262.57	2,105,995,035.27	1,175,818,724.76	383,446,049.42	1,559,264,774.18
原保险合同	1,678,061,134.19	413,508,066.66	2,091,569,200.85	1,172,711,891.75	379,936,732.79	1,552,648,624.54
再保险合同	6,272,638.51	8,153,195.91	14,425,834.42	3,106,833.01	3,509,316.63	6,616,149.64
未决赔款准备金	825,061,941.22	255,830,962.49	1,080,892,903.71	756,215,394.07	260,541,744.61	1,016,757,138.68
原保险合同	778,419,683.19	241,368,371.06	1,019,788,054.25	731,330,415.55	251,968,029.01	983,298,444.56
再保险合同	46,642,258.03	14,462,591.43	61,104,849.46	24,884,978.52	8,573,715.60	33,458,694.12
合计	2,509,395,713.92	677,492,225.06	3,186,887,938.98	1,932,034,118.83	643,987,794.03	2,576,021,912.86

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	868,933,724.94	807,700,738.87
已发生未报案未决赔款准备金	169,424,584.83	170,577,177.05
理赔费用准备金	42,534,593.94	38,479,222.76
合计	1,080,892,903.71	1,016,757,138.68

(2) 其他保费准备金

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
养殖业保险	208,488.84	161,604.46		370,093.30
种植业保险	725,571.27	954,893.83		1,680,465.10
地震巨灾保险	17,248.53	12,194.72		29,443.25
合计	951,308.64	1,128,693.01		2,080,001.65

42、代理买卖证券款

(1) 代理买卖证券款按业务类别列示

项目	期末余额	期初余额
普通经纪业务代理买卖证券款	8,692,539,132.85	6,677,040,047.52
信用经纪业务代理买卖证券款	688,320,391.94	434,818,043.28
衍生经纪业务代理买卖证券款	15,147,678.96	12,439,722.75
小计	9,396,007,203.75	7,124,297,813.55

项目	期末余额	期初余额
加：应付利息	761,376.49	470,665.42
合计	9,396,768,580.24	7,124,768,478.97

(2) 普通经纪业务代理买卖证券款

分币种列示：

币种	期末余额		期初余额	
	原币金额	折人民币金额	原币金额	折人民币金额
人民币	7,252,757,577.15	7,252,757,577.15	5,168,679,828.02	5,168,679,828.02
港币	1,192,300,164.11	1,067,868,830.86	1,224,837,302.59	1,073,194,984.08
美元	50,963,292.99	355,362,276.41	51,491,250.96	353,335,954.23
欧元	193,324.61	1,510,280.32	1,574,646.47	12,357,104.74
英镑	66,317.91	606,948.78	2,939,848.39	25,593,140.85
澳元	559,429.23	2,731,145.23	868,967.37	4,211,899.23
日元	123,674,767.00	7,932,556.94	588,206,351.00	36,540,638.12
新加坡币	13,644.43	70,633.73	11,413.04	57,380.20
加元	72,606.54	387,872.29	58,116.44	292,812.55
泰铢	11,231,379.97	2,623,975.55	10,784,775.60	2,276,397.48
其他		687,035.59		499,908.02
合计		8,692,539,132.85		6,677,040,047.52

按客户性质列示：

项目	期末余额	期初余额
个人客户	8,183,984,328.30	5,762,285,630.09
法人客户	508,554,804.55	914,754,417.43
合计	8,692,539,132.85	6,677,040,047.52

(3) 信用交易代理买卖证券款

分币种列示：

币种	期末余额		期初余额	
	原币金额	折人民币金额	原币金额	折人民币金额
人民币	688,320,391.94	688,320,391.94	434,818,043.28	434,818,043.28
合计		688,320,391.94		434,818,043.28

按客户性质列示:

项目	期末余额	期初余额
个人客户	630,448,884.81	427,630,468.31
法人客户	57,871,507.13	7,187,574.97
合计	688,320,391.94	434,818,043.28

(4) 衍生经纪业务信用交易代理买卖证券款

分币种列示:

币种	期末余额		期初余额	
	原币金额	折人民币金额	原币金额	折人民币金额
人民币	15,147,678.96	15,147,678.96	12,439,722.75	12,439,722.75
合计		15,147,678.96		12,439,722.75

按客户性质列示:

项目	期末余额	期初余额
个人客户	14,948,932.73	12,338,183.73
法人客户	198,746.23	101,539.02
合计	15,147,678.96	12,439,722.75

43、一年内到期的非流动负债**(1) 一年内到期的非流动负债明细**

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	13,699,455,344.61	29,123,698,388.80
一年内到期的应付债券	11,562,017,199.01	4,412,717,765.06
一年内到期的长期应付款	512,584,189.98	460,614,071.48
小计	25,774,056,733.60	33,997,030,225.34
加: 应付利息	399,758,411.90	290,978,685.03
合计	26,173,815,145.50	34,288,008,910.37

(2) 一年内到期的长期借款

项目	期末余额	期初余额
保证和抵押借款*1	9,783,212,064.49	25,793,648,316.11
保证借款*2	500,000,000.00	
抵押借款*3	3,416,243,280.12	3,330,050,072.69

项目	期末余额	期初余额
合计	13,699,455,344.61	29,123,698,388.80

*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，本公司提供连带责任担保。

*2 以上保证借款由本公司作为保证人借款。

*3 以上抵押借款主要由子公司的存货作为抵押，子公司的股权作为质押。

其他说明：一年内到期的长期借款利率区间为 1.8%至 18.2%。

44、其他流动负债

是否已执行新收入准则

☐是 ☒否

项目	期末余额	期初余额
短期应付债券	2,259,612,306.72	1,022,379,335.21
存入保证金	25,700,165.38	14,937,940.77
预提费用	24,088,987.09	3,858,906.28
交强险救助基金	30,258,896.71	27,149,299.18
应付保险保障基金	14,748,744.24	10,165,411.42
应付共保账款	2,635,433.08	1,583,225.89
保理风险准备金	288,948.63	190,900.00
担保未到期责任准备金	365,394.19	275,462.60
担保赔偿准备金	322,159.75	477,653.40
其他	2,408,893.38	318,122.28
合计	2,360,429,929.17	1,081,336,257.03

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	溢折价摊销	本期偿还	应付利息	期末余额
1 亿美元债券	1 亿美元	2018/4/25	12 个月	900 万美元	61,399,945.82		620,020.76	62,019,966.58		
11 亿港元票据	11 亿港元	2018/12/3	18 个月	11 亿港元	960,979,389.39		30,898,442.85	6,479,641.79	49,175,331.00	1,034,573,521.45
14 亿港元票据	14 亿港元	2019/3/21	16 个月	14 亿港元		1,254,143,151.48	-4,090,902.46	62,406,941.82	37,393,478.07	1,225,038,785.27
合计				—	1,022,379,335.21	1,254,143,151.48	27,427,561.15	130,906,550.19	86,568,809.07	2,259,612,306.72

其他说明：其他流动负债-短期应付债券利率区间为 8.46%至 11.00%。

45、长期借款

(1) 长期借款分类

项目	期末余额	期初余额
抵押和保证借款	11,577,109,118.91	30,745,938,297.80
抵押借款	9,237,577,677.83	8,058,206,057.39
保证借款		500,000,000.00
信用借款	206,773,428.46	
小计	21,021,460,225.20	39,304,144,355.19
加：应付利息	123,138,418.04	91,934,311.81
合计	21,144,598,643.24	39,396,078,667.00

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

*2 以上抵押借款主要由子公司的存货、股权和长期股权投资作为抵押。

*3 以上保证借款主要由本公司作为保证人借款。

其他说明：长期借款利率区间为 1.8%至 12%。

46、应付债券

(1) 应付债券

项目	期末余额	期初余额
公司债券	11,925,615,474.96	16,063,478,452.06
中期票据	1,880,960,365.88	4,749,346,078.18
次级债	2,860,000,000.00	5,980,000,000.00
资产证券化债务	385,651,390.86	475,909,766.86
收益凭证	696,658,000.00	2,006,412,163.17
小计	17,748,885,231.70	29,275,146,460.27
加：应付利息	519,549,359.05	866,707,070.59
合计	18,268,434,590.75	30,141,853,530.86

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

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	本期转出	期末余额
美元债 16	2 亿美元	2016-05-27	4 年	2 亿美元	82,502,310.57			-2,839,071.17		79,663,239.40	
小公募债 19 泛 控 02	500,000,000.00	2019-12-25	3 年	500,000,000.00		500,000,000.00	719,178.08	-496,887.40			500,222,290.68
6 亿港元可转换 债券	6 亿港元	2018-12-27	5 年	6 亿港元	494,680,312.80		32,606,406.61	20,957,899.60	32,248,080.00		515,996,539.01
收益凭证	2,737,125,000.00		1-3 年	2,737,125,000.00	2,022,531,985.37	849,804,000.00	138,842,863.12		195,050,428.35	2,102,011,443.53	714,116,976.61
16 民生 01	1,480,000,000.00	2016-08-16	3 年	1,480,000,000.00	1,503,501,589.01		38,658,410.99		1,542,160,000.00		
17 民生 03	500,000,000.00	2017-11-24	18 个月	500,000,000.00	502,863,013.62		10,773,986.38		513,637,000.00		
19 民生 01	1,200,000,000.00	2019-03-06	2 年	1,200,000,000.00		1,200,000,000.00	51,458,630.14				1,251,458,630.14
中票 15 泛海 MTN001 (32 亿)	6,400,000,000.00	2015-10-14	5 年	2,880,000,000.00	2,915,319,232.58		198,733,057.26	2,949,377.99	198,720,000.00	2,918,281,667.83	
中票 18 泛海 MTN001 (7 亿)	700,000,000.00	2018-08-29	5 年	700,000,000.00	719,416,986.21		59,500,000.00	1,360,079.71	59,500,000.00		720,777,065.92
泛海物业合同 债权资产支持 专项计划	551,000,000.00	2017-12-20	1-7 年	551,000,000.00	474,785,176.45		42,340,186.21	674,184.00	42,215,595.80	84,222,425.75	391,361,525.11
小公募债 19 泛 控 01 (5.5 亿)	1,100,000,000.00	2019-07-09	3 年	300,000,000.00		300,000,000.00	10,849,315.05	-463,133.45			310,386,181.60
19 民生 C1	1,060,000,000.00	2019-04-29	2 年	1,060,000,000.00		1,060,000,000.00	43,038,904.11				1,103,038,904.11
小公募债 15 泛 控 01 (15 亿)	1,500,000,000.00	2015-12-22	5 年	1,500,000,000.00	88,888,230.58		6,661,582.50	67,356.85	6,661,582.50	88,955,587.43	
中票 17 泛海 MTN001 (14 亿)	2,800,000,000.00	2017-03-20	5 年	1,180,000,000.00	1,239,598,938.83		76,612,674.35	1,177,604.95	76,582,000.00		1,240,807,218.13

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	本期转出	期末余额
私募债 18 海控 02 (22 亿)	2,200,000,000.00	2018-09-13	1 年	2,200,000,000.00	2,255,682,776.06		133,478,703.70	3,988,456.82	2,393,149,936.58		
18 民生 F1	950,000,000.00	2018-01-25	2 年	950,000,000.00	1,005,027,123.09		58,900,000.20		58,900,000.00	1,005,027,123.29	
17 民生 C2	500,000,000.00	2017-07-14	3 年	500,000,000.00	514,954,794.58		28,732,876.65		29,750,000.00	513,937,671.23	
17 民生 C1	500,000,000.00	2017-03-17	3 年	500,000,000.00	520,657,534.26		25,999,999.99		26,000,000.00	520,657,534.25	
19 民生 G1	900,000,000.00	2019-11-19	3 年	900,000,000.00		900,000,000.00	5,301,369.86				905,301,369.86
17 民生 C3	500,000,000.00	2017-10-20	3 年	500,000,000.00	505,799,999.93		29,000,000.07		29,000,000.00	505,800,000.00	
Gaia III 项目 2.8 亿美元债券	2.8 亿美元	2019-05-23	2 年	2.8 亿美元		1,929,510,071.25	171,186,232.87	-1,969,134.26	141,616,860.00		1,957,110,309.86
私募债 18 海控 01 (40 亿)	4,000,000,000.00	2018-09-10	3 年	4,000,000,000.00	4,107,837,073.36		360,000,000.00	1,317,020.08	360,000,000.00		4,109,154,093.44
2.8 亿美元债	2.8 亿美元	2018-10-31	3 年	2.8 亿美元	1,432,698,518.70	447,921,980.83	273,683,044.09	76,264,144.04	264,560,420.00		1,966,007,267.66
18 民生 C2	1,200,000,000.00	2018-04-24	2 年	1,200,000,000.00	1,253,852,054.88		77,999,999.91		78,000,000.00	1,253,852,054.79	
小公募债 16 泛 控 02(13 亿)	1,300,000,000.00	2016-03-24	5 年	1,093,000,000.00	1,134,925,766.00		13,004,239.33	3,057,385.10	1,147,398,700.00		3,588,690.43
18 民生 F2	550,000,000.00	2018-01-25	3 年	550,000,000.00	583,399,315.11		35,749,999.96		35,750,000.00		583,399,315.07
小公募债 16 泛 控 01(22 亿)	2,200,000,000.00	2016-03-08	5 年	2,028,893,200.00	2,116,615,567.67		25,881,165.64	5,500,797.64	2,036,795,619.20		111,201,911.75
18 民生 C1	1,800,000,000.00	2018-04-24	3 年	1,800,000,000.00	1,884,506,301.44		122,399,999.93		122,400,000.00		1,884,506,301.37
4 亿美元债券	4 亿美元	2017-07-27	3 年	4 亿美元	2,781,808,929.76			35,549,572.50		2,746,259,357.26	
	—	—	—	—	30,141,853,530.86	7,187,236,052.08	2,072,112,827.00	75,996,508.00	9,390,096,222.43	11,818,668,104.76	18,268,434,590.75

(3) 可转换公司债券的转股条件、转股时间说明

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

47、长期应付款

项目	期末余额	期初余额
应付融资租赁款	1,712,666,553.89	2,232,236,951.85
合计	1,712,666,553.89	2,232,236,951.85

48、预计负债

是否已执行新收入准则

☐是 ☒否

项目	期末余额	期初余额	形成原因
未决诉讼	41,619,187.50	41,619,187.50	
合计	41,619,187.50	41,619,187.50	--

49、股本

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

50、资本公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	5,715,374,511.38	1,286,529,515.87		7,001,904,027.25
其他资本公积	41,945,347.85			41,945,347.85
合计	5,757,319,859.23	1,286,529,515.87		7,043,849,375.10

51、其他综合收益

项目	期初余额	本期发生额						期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
一、不能重分类进损益的其他综合收益	-262,122,459.27	-44,348,691.48		24,469,404.89		-79,440,613.19	10,622,516.82	-341,563,072.46
其中：其他权益工具投资公允价值变动	-262,122,459.27	-44,348,691.48		24,469,404.89		-79,440,613.19	10,622,516.82	-341,563,072.46
二、将重分类进损益的其他综合收益	472,398,678.66	102,904,663.00			12,944,825.00	33,827,502.69	56,132,335.31	506,226,181.35
其中：权益法下可转损益的其他综合收益	70,932,080.40	17,009,641.61				15,937,049.64	1,072,591.97	86,869,130.04
外币财务报表折算差额	-154,043,731.86	31,006,905.98				-21,036,797.22	52,043,703.20	-175,080,529.08
投资性房地产公允价值变动损益	555,510,330.12	54,888,115.41			12,944,825.00	38,927,250.27	3,016,040.14	594,437,580.39
其他综合收益合计	210,276,219.39	58,555,971.52		24,469,404.89	12,944,825.00	-45,613,110.50	66,754,852.13	164,663,108.89

52、盈余公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	1,086,878,364.17			1,086,878,364.17
任意盈余公积	6,492,136.80			6,492,136.80
合计	1,093,370,500.97			1,093,370,500.97

53、一般风险准备

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一般风险准备	427,535,838.84	2,403,985.24		429,939,824.08
交易风险准备	235,932,866.74	23,328,243.76		259,261,110.50
信托赔偿准备	206,781,904.97	38,893,242.51		245,675,147.48
合计	870,250,610.55	64,625,471.51		934,876,082.06

54、未分配利润

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	7,430,000,714.23	7,452,356,987.54
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）	-624,875,443.71	
调整后期初未分配利润	6,805,125,270.52	7,452,356,987.54
加：本期归属于母公司所有者的净利润	1,094,849,483.83	930,839,302.26
减：提取法定盈余公积		60,795,620.18
提取一般风险准备	64,625,471.51	112,969,856.99
应付普通股股利	779,430,098.40	779,430,098.40
加：其他	-15,519,884.74	
期末未分配利润	7,040,399,299.70	7,430,000,714.23

调整期初未分配利润说明：

由于实施新金融工具准则会计政策变更调减期初未分配利润 624,875,443.71 元。

55、营业收入和营业成本

(1) 营业总收入和营业成本按业务分类列示

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
1、房地产业务				
房地产销售	2,209,334,666.37	965,850,514.07	4,322,350,321.24	1,979,062,844.78
物业出租	370,500,851.25	212,236,221.82	332,871,031.52	230,588,997.94
物业管理	201,974,450.32	167,432,181.92	177,408,350.70	158,195,915.89
装修工程	23,719,700.06	20,587,572.98	20,938,312.62	6,215,179.09
小计	2,805,529,668.00	1,366,106,490.79	4,853,568,016.08	2,374,062,937.70
2、金融业务				
利息净收入	-91,064,711.70		-49,109,531.13	
非保险业务手续费及佣金净收入	2,960,976,564.61		2,969,510,639.29	
已赚保费	4,103,975,545.43		3,275,809,876.14	
金融业务投资收益	2,035,199,612.26		1,393,422,247.83	
金融业务公允价值变动损益	462,972,681.91		-207,015,457.55	
金融业务汇兑收益	4,428,396.95		14,154,342.79	
金融贸易收入	155,179,479.25	154,597,361.44		
小计	9,631,667,568.71	154,597,361.44	7,396,772,117.37	
3、其他业务				
影院业务			19,521,926.31	12,780,717.68
其他	64,730,245.08	44,075,389.13	134,213,814.91	95,261,577.74
小计	64,730,245.08	44,075,389.13	153,735,741.22	108,042,295.42
合计	12,501,927,481.79	1,564,779,241.36	12,404,075,874.67	2,482,105,233.12

(2) 报告期内房地产销售收入金额前五名项目情况

序号	项目名称	收入金额
1	武汉中央商务区芸海园	1,002,804,586.99
2	北京泛海国际居住区二期世家	384,069,732.38
3	北京泛海国际居住区二期容郡	291,208,330.47
4	武汉中央商务区碧海园	263,056,887.64
5	武汉中央商务区 SOHO 城	193,429,932.43

(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	3,234,328,359.72	3,244,923,576.08
其中：信托业务	1,716,697,727.84	2,033,620,693.71
证券经纪业务	560,859,480.35	454,859,387.47
期货经纪业务	112,527,847.98	149,756,180.47
投资银行业务	736,550,838.15	516,920,282.26
资产管理业务	66,589,520.74	70,766,813.98
其他	41,102,944.66	19,000,218.19
手续费及佣金支出	273,351,795.11	275,412,936.79
信托业务	293,659.08	
证券经纪业务	183,720,771.61	146,525,777.50
期货经纪业务	74,634,104.91	103,917,315.16
投资银行业务	1,098,035.14	13,105,260.52
资产管理业务	11,382,481.70	10,041,552.43
其他	2,222,742.67	1,823,031.18
手续费及佣金净收入	2,960,976,564.61	2,969,510,639.29

(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	1,858,350,070.13	
债权投资	25,093,747.99	
其他权益工具投资	6,124,944.36	
交易性金融负债	-65,681,583.36	
衍生金融工具	169,623,098.68	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		378,456,995.23
可供出售金融资产		729,501,618.45
应收款项投资		96,771,461.49
持有至到期投资		22,501,597.87
买入返售金融资产		3,753,379.52
其他	41,689,334.46	162,437,195.27
合计	2,035,199,612.26	1,393,422,247.83

(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	640,616,299.40	
交易性金融负债	-46,508,253.34	
衍生金融工具	-131,135,364.15	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		-162,106,598.73
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		-44,908,858.82
合计	462,972,681.91	-207,015,457.55

(6) 已赚保费

项目	本期发生额	上期发生额
保险业务收入	4,842,001,782.48	3,770,523,536.90
其中：分保费收入	97,016,256.06	57,955,615.57
减：分出保费	196,166,762.93	136,921,691.65
提取未到期责任准备金	541,859,474.12	357,791,969.11
合计	4,103,975,545.43	3,275,809,876.14

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	4,744,985,526.42	3,712,567,921.33
再保险合同	97,016,256.06	57,955,615.57
合计	4,842,001,782.48	3,770,523,536.90

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	2,038,057,665.09	1,726,870,607.38
交强险	1,199,805,414.61	1,118,757,534.64
企业财产险	179,364,288.21	125,403,671.57
意外伤害险	372,978,737.76	187,804,001.06
责任险	211,459,518.63	144,076,394.11
健康险	103,443,666.38	64,967,932.07
工程险	45,621,329.33	31,262,009.15
特殊风险保险	622,088.43	660,444.24
货运险	33,857,415.15	14,140,877.97
保证保险	615,423,423.52	324,044,811.98

项目	本期发生额	上期发生额
船舶险	3,239,336.84	2,998,867.64
家庭财产险	8,568,126.83	4,406,322.82
种植险	23,872,345.67	18,139,281.80
养殖险	5,386,815.21	6,949,628.01
其它保险	301,610.82	41,152.46
合计	4,842,001,782.48	3,770,523,536.90

(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	537,438,947.87	356,801,826.72
再保险合同	4,420,526.25	990,142.39
合计	541,859,474.12	357,791,969.11

56、保险合同赔付支出净额

(1) 保险合同赔付支出净额类别列示

项目	本期发生额	上期发生额
保险合同赔付支出	2,201,739,177.78	1,887,295,126.98
减：摊回保险合同赔付支出	76,192,172.63	82,612,525.83
合计	2,125,547,005.15	1,804,682,601.15

(2) 保险合同赔付支出按保险合同划分的明细如下

项目	本期发生额	上期发生额
原保险合同	2,166,399,665.27	1,866,414,462.47
再保险合同	35,339,512.51	20,880,664.51
合计	2,201,739,177.78	1,887,295,126.98

(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
中国财产再保险有限责任公司	41,126,446.56	18,725,212.58
Mitsui Sumitomo Insurance (China) Company Limited	27,523,242.67	14,794,445.48

分保公司名称	本期发生额	
	分出保费	摊回赔付支出
Guy Carpenter & Company, Limited	24,006,799.06	6,139,259.05
RGA Reinsurance Company ShangHai	17,503,501.75	11,226,634.81
Wills Hong Kong Limited	10,788,054.24	2,019,300.62
其他	75,218,718.65	23,287,320.09
合计	196,166,762.93	76,192,172.63

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
Mitsui Sumitomo Insurance (China) Company Limited	21,658,724.34	5,130,773.20	10,659,507.63
RGA Reinsurance Company ShangHai	19,638,941.59	10,904,502.66	10,120,148.05
中国财产再保险有限公司	17,103,255.97	19,834,800.21	6,888,838.01
Korean Reinsurance Company	6,946,955.51	4,717,929.87	2,109,069.44
General Insurance Corporation Of India	4,874,086.05	2,179,110.94	1,272,572.74
其他	66,699,728.19	39,845,408.95	18,071,401.40
合计	136,921,691.65	82,612,525.83	49,121,537.27

57、提取保险责任准备金

(1) 提取保险责任准备金净额类别列示

项目	本期发生额	上期发生额
提取保险责任准备金	64,781,620.47	-215,560,465.19
提取担保未到期责任准备金		195,029.61
提取担保赔偿准备金		2,868.38
提取保理合同准备金		272,052.79
提取其他保费准备金	1,116,498.29	934,060.11
提取住宅地震保险准备金	12,194.72	17,248.53
减：摊回保险责任准备金	3,381,345.27	8,288,087.33
合计	62,528,968.21	-222,427,293.10

(2) 按保险合同划分的明细如下:

项目	本期发生额	上期发生额
提取未决赔款准备金		
原保险合同	36,720,075.99	-231,225,717.03
再保险合同	28,061,544.48	15,665,251.84
小计	64,781,620.47	-215,560,465.19
减: 摊回保险责任准备金	3,381,345.27	8,288,087.33

(3) 按保险内容划分的明细如下:

项目	本期发生额	上期发生额
提取未决赔款准备金:		
已发生已报案未决赔款准备金	61,870,013.36	-115,958,156.27
已发生未报案未决赔款准备金	-1,152,592.22	-86,635,025.88
理赔费用准备金	4,064,199.33	-12,967,283.04
小计	64,781,620.47	-215,560,465.19
减: 摊回保险责任准备金	3,381,345.27	8,288,087.33

58、税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
营业税	2,349,480.34	5,549,096.23
城市维护建设税	41,550,081.45	42,711,715.64
教育费附加	21,882,042.33	23,287,741.24
地方教育费附加	7,571,757.08	6,850,173.30
土地增值税	359,471,665.15	684,418,043.98
房产税	67,525,999.47	62,803,577.32
印花税	23,980,871.51	23,203,448.65
土地使用税	5,467,341.90	12,873,962.17
车船税	151,740.99	138,050.56
其他	37,167,176.89	11,284,074.11
合计	567,118,157.11	873,119,883.20

59、销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
人力资源费	36,604,074.35	71,630,092.39
公杂费	1,255,768.10	2,539,659.26
销售推广费	42,125,359.50	67,995,428.24
租赁及物业管理费	10,526,434.95	16,363,986.78
摊提费用	4,732,265.53	10,129,469.59
其他	5,500,826.66	7,022,392.21
合计	100,744,729.09	175,681,028.47

60、管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
人力资源费	3,533,303,434.22	2,560,739,691.58
咨询服务费	122,020,727.92	108,671,814.03
资产摊提费用	179,556,383.69	137,067,853.55
租赁及物管费	362,552,114.58	309,728,204.16
办公费用及其他	631,505,639.28	781,940,814.73
提取保险保障基金	37,972,597.81	29,783,264.99
交强险救助基金	16,906,701.30	14,167,662.29
投资者保护基金	11,133,328.89	18,900,683.04
合计	4,894,950,927.69	3,960,999,988.37

61、财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息费用	2,993,808,968.76	2,278,558,408.65
减：利息收入	180,530,530.75	70,422,027.24
汇兑损益	-124,803,030.15	27,222,640.08
其他	173,324,391.85	84,751,516.57
合计	2,861,799,799.71	2,320,110,538.06

62、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
企业发展金	3,185,800.00	1,021,400.00	与收益相关
地方业务奖励	15,303,418.00	1,037,254.69	与收益相关
地方业务补贴	2,349,379.56	11,110,358.95	与收益相关
政府扶持资金	12,881,600.00		与收益相关
个税手续费返还	10,531,782.16	14,325,129.57	与收益相关
合计	44,251,979.72	27,494,143.21	--

63、投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	1,563,742,442.60	1,142,733,921.50
处置长期股权投资产生的投资收益	2,720,029,434.62	1,345,615.68
交易性金融资产在持有期间的投资收益	62,633,083.05	
处置交易性金融资产取得的投资收益	52,946,820.93	
债权投资在持有期间取得的利息收入	98,380,328.43	
其他债权投资在持有期间取得的利息收入	3,270,856.91	
处置其他债权投资取得的投资收益	3,630,961.60	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益		85,264.09
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益		3,956,210.54
持有至到期投资在持有期间的投资收益		-20,846,955.31
可供出售金融资产在持有期间的投资收益		62,637,557.99
处置可供出售金融资产取得的投资收益		-166,091,651.91
理财产品		2,185,384.56
合计	4,504,633,928.14	1,026,005,347.14

64、公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产	-364,656,434.98	
其中：衍生金融工具产生的公允价值变动收益	-74,456,204.67	
以公允价值计量的且其变动计入当期损益的金融资产		5,453,771.41
按公允价值计量的投资性房地产	651,179,494.58	283,380,679.27
合计	286,523,059.60	288,834,450.68

65、信用减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
应收款项坏账损失	-20,907,802.03	
其他应收款坏账损失	-47,606,352.43	
债权投资减值损失	-168,175,574.42	
融出资金减值准备	-3,611,455.40	
买入返售金融资产减值准备	-6,711,093.69	
其他	65,562.06	
合计	-246,946,715.91	

66、资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
坏账准备		35,134,001.81
存货跌价准备	-1,352,632,783.25	-1,173,225,208.23
可供出售金融资产减值准备		-334,141,284.56
融出资金、买入返售减值准备		10,557,713.42
发放贷款及垫款减值准备		-59,726,686.65
商誉减值损失	-176,631,487.01	-159,454,265.14
合计	-1,529,264,270.26	-1,680,855,729.35

67、资产处置收益

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
固定资产处置损益	-2,436,459.89	240,345,949.26	-2,436,459.89
合计	-2,436,459.89	240,345,949.26	-2,436,459.89

68、营业外收入

(1) 营业外收入分项目情况

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
长期股权投资利得		1,121,030,381.93	
政府补助	8,934,668.84	13,492,845.69	8,934,668.84
非货币性资产交换利得		118,986,927.60	
其他	3,793,016.36	10,011,016.36	3,793,016.36

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
合计	12,727,685.20	1,263,521,171.58	12,727,685.20

(2) 计入营业外收入的政府补助明细

补助项目	本期发生金额	上期发生金额	与资产相关/与收益相关
地方贡献奖励	6,081,000.00	6,350,000.00	与收益相关
地方扶持资金	2,853,668.84	1,854,762.25	与收益相关
企业发展金		5,113,000.00	与收益相关
其他		175,083.44	与收益相关
合计	8,934,668.84	13,492,845.69	--

69、营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
滞纳金及罚款支出	49,773,322.60	23,514,196.87	49,773,322.60
捐赠支出	1,482,700.00	1,432,823.25	1,482,700.00
非流动资产毁损报废损失	284,595.96	386,166.44	284,595.96
非货币性资产交换损失		53,770,762.57	
计提预计负债		41,619,187.50	
其他	14,348,729.80	4,691,578.75	14,348,729.80
合计	65,889,348.36	125,414,715.38	65,889,348.36

70、所得税费用

(1) 所得税费用表

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	674,030,908.68	585,998,729.85
递延所得税费用	304,920,642.84	-272,620,983.19
合计	978,951,551.52	313,377,746.66

(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	2,405,448,000.01

项目	本期发生额
按法定[或适用]税率计算的所得税费用	601,362,000.00
子公司适用不同税率的影响	24,669,010.83
调整以前期间所得税的影响	143,871,850.40
归属于合营企业和联营企业的损益	-390,935,610.65
非应税收入的影响	-61,456,836.62
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	145,042,827.25
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	4,191,431.75
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	512,206,878.56
所得税费用	978,951,551.52

71、现金流量表项目

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
收到其他业务收入、营业外收入等	629,255,896.21	289,005,175.60
收到押金、保证金等其他往来款	7,183,192,412.68	8,994,331,711.71
收到土地返还款	2,314,337,572.00	3,868,585,410.86
合计	10,126,785,880.89	13,151,922,298.17

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
支付押金、保证金等其他往来款	7,220,016,832.79	3,858,196,655.65
支付付现费用	1,419,926,477.70	1,668,231,884.08
支付证券清算、金融投资等款项金额	151,468,815.82	18,557,999.43
合计	8,791,412,126.31	5,544,986,539.16

(3) 收到的其他与投资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
收购子公司取得的净现金	25,634,801.49	
投资基金份额变动导致的合并范围现金变动		12,116,507.54
合计	25,634,801.49	12,116,507.54

(4) 支付的其他与投资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
投资基金份额变动导致合并范围现金变动	12,430,513.82	
合计	12,430,513.82	

(5) 收到的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
收到信托保障基金流动性资金支持	16,309,201.68	5,278,264,215.41
收到资产收益权转让款		1,392,000,000.00
信用证开证保证金变动	6,462,603,297.51	2,176,000,000.00
收到非金融机构借款		300,000,000.00
收回借款保证金	26,490,056.15	
合计	6,505,402,555.34	9,146,264,215.41

(6) 支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
支付信用证开证保证金	4,711,442,510.01	5,646,585,000.00
借款发生的辅助支出及信托保障基金	269,920,732.89	7,152,424,532.08
回购资产收益权转让款		7,068,624.84
支付少数股东撤资款或第三方基金赎回	16,270,289.78	19,562,793.09
融资租赁服务费及抵押金		418,500,000.00
偿还非金融机构的借款	1,392,000,000.00	200,000,000.00
合计	6,389,633,532.68	13,444,140,950.01

72、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量:	--	--
净利润	1,426,496,448.49	1,033,097,635.06
加: 资产减值准备	1,529,264,270.26	1,680,855,729.35
信用减值损失	246,946,715.91	
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	104,462,526.81	107,147,499.66

补充资料	本期金额	上期金额
无形资产摊销	40,318,494.46	35,805,698.85
长期待摊费用摊销	44,265,701.02	44,735,782.07
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)	2,436,459.89	-240,345,949.26
固定资产报废损失(收益以“—”号填列)	284,595.96	2,312,521.83
公允价值变动损失(收益以“—”号填列)	-749,495,741.51	-81,818,993.13
财务费用(收益以“—”号填列)	3,707,630,466.70	2,333,394,569.13
投资损失(收益以“—”号填列)	-4,962,061,810.97	-2,419,427,594.97
提取各项保险准备金	603,259,749.32	133,943,416.59
递延所得税资产减少(增加以“—”号填列)	469,582,433.17	-581,814,036.96
递延所得税负债增加(减少以“—”号填列)	96,798,743.68	283,401,211.95
存货的减少(增加以“—”号填列)	-1,040,355,822.29	-2,575,596,885.19
经营性应收项目的减少(增加以“—”号填列)	657,644,317.86	-1,556,776,395.43
经营性应付项目的增加(减少以“—”号填列)	3,394,830,431.16	11,007,633,753.56
其他		
经营活动产生的现金流量净额	5,572,307,979.92	9,206,547,963.11
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:	--	--
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况:	--	--
现金的期末余额	14,951,565,766.06	14,666,997,435.34
减: 现金的期初余额	14,666,997,435.34	17,994,393,961.33
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	284,568,330.72	-3,327,396,525.99

(2) 本期无支付的取得子公司的现金净额

(3) 本期收到的处置子公司的现金净额

项目	金额
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	9,651,155,670.96
其中:	--
泛海建设控股有限公司	9,651,155,670.96

项目	金额
海徕(天津)生活服务有限公司	-
杭州富阳通海投资管理有限公司	-
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	2,261,358,002.83
其中：	--
泛海建设控股有限公司	2,237,304,133.77
海徕(天津)生活服务有限公司	23,557,767.41
杭州富阳通海投资管理有限公司	496,101.65
加：以前期间处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	
其中：	--
泛海建设控股有限公司	
海徕(天津)生活服务有限公司	
杭州富阳通海投资管理有限公司	
处置子公司收到的现金净额	7,389,797,668.13

(4) 现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	期初余额
一、现金	14,951,565,766.06	14,666,997,435.34
其中：库存现金	352,515.47	501,146.69
可随时用于支付的银行存款	12,581,528,226.75	12,539,811,443.41
可随时用于支付的其他货币资金	31,070,738.20	8,013,229.52
存放同业款项	2,338,614,285.64	2,118,671,615.72
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	14,951,565,766.06	14,666,997,435.34
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

73、所有权或使用权受到限制的资产

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	5,656,234,756.37	保证金及借款抵押
交易性金融资产	11,928,559,874.55	主要系卖出回购交易质押
存货	36,013,841,215.35	借款抵押
长期股权投资	10,381,060,653.62	借款抵押

项目	期末账面价值	受限原因
投资性房地产	11,798,834,478.16	借款抵押
固定资产	235,204,757.65	借款抵押
合计	76,013,735,735.70	--

其他说明：截止 2019 年 12 月 31 日，本公司因借款抵（质）押需求，将持有的子公司大连公司、大连黄金山、星火公司、沈阳公司、泛海港沪资产经营（上海）有限公司、泛海申港资产经营（上海）有限公司、泛海控股国际投资有限公司、中泛置业中国有限公司、中泛置业国际发展有限公司 100%的股权作为质押；将持有的中泛置业控股有限公司 12.5%的股权作为质押；将持有的控股子公司武汉公司 18.57%的股权作为质押；将亚太财险 51%的股权作为质押；将民生证券 87.64%的股权作为质押；将中泛控股 74.94%的股权作为质押；将中国通海金融 72.53%的股权作为质押。另本公司以泛海物业收费权作为基础资产发行资产支持专项计划，截止报告期末债券规模 3.91 亿元。

74、外币货币性项目

（1）外币货币性项目

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金	--	--	1,803,148,077.90
其中：美元	97,789,628.22	6.9762	682,200,016.62
港币	1,234,349,888.31	0.8958	1,105,749,110.48
欧元	161,263.22	7.8155	1,259,914.76
英镑	121,840.75	9.1501	1,115,084.86
日元	67,906,922.13	0.0641	4,353,999.75
印尼盾	506,713,005.69	0.0005	249,691.04
澳元	606,421.39	4.8843	2,960,565.56
新西兰元	15.22	4.6973	71.49
新加坡币	59,948.91	5.1739	310,340.20
加元	363,235.27	5.3421	1,940,443.62
泰铢	12,801,651.48	0.2328	2,990,836.43
瑞士法郎	2,499.14	7.2028	18,003.09
结算备付金	--	--	347,187,232.16
其中：美元	6,753,117.09	6.9762	47,111,730.75
港币	334,974,616.13	0.8958	300,075,501.41
融出资金			1,775,780,395.33
其中：美元	2,057,602.85	6.9762	14,354,249.00
港币	1,966,280,007.15	0.8958	1,761,426,146.33
应收账款	--	--	140,213,655.22

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
其中：美元	17,692,413.59	6.9762	123,430,062.31
港币	8,293,782.20	0.8958	7,429,707.25
欧元	160,055.84	7.8155	1,250,379.79
英镑	51,539.63	9.1501	471,696.34
日元	101,582,869.00	0.0641	6,515,572.36
澳元	20,922.81	4.8843	102,145.60
新加坡币	5,166.91	5.1739	26,747.77
加元	38,604.47	5.3421	206,229.42
泰铢	6,476.40	0.2328	1,513.07
其他外币	36,509,092.85	0.0214	779,601.31
应收股利	--	--	2,960,819.37
港币	3,305,162.66	0.8958	2,960,819.37
其他应收款	--	--	59,048,988.24
其中：美元	2,235,453.27	6.9762	15,598,282.32
港币	48,251,977.96	0.8958	43,224,919.79
印尼盾	458,201,337.84	0.0005	225,786.13
存出保证金	--	--	2,331,464.00
其中：美元	270,000.00	6.9762	1,883,574.00
港币	500,000.00	0.8958	447,890.00
应收保费	--	--	11,080,462.34
其中：美元	1,327,319.68	6.9762	9,259,540.74
港币	2,019,089.38	0.8958	1,808,700.27
欧元	1,563.73	7.8155	12,221.33
应收分保账款	--	--	28,923,385.12
其中：美元	3,037,892.09	6.9762	21,192,942.84
港币	7,753,524.49	0.8958	6,945,452.17
欧元	27,238.08	7.8155	212,879.21
英镑	6,655.87	9.1501	60,901.87
其他外币	587,394.04	0.8703	511,209.03
其他流动资产	--	--	503,003.68
其中：美元	15,412.72	6.9762	107,522.22
港币	441,493.96	0.8958	395,481.46
存出资本保证金	--	--	70,102,104.08

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
其中：美元	3,301,690.84	6.9762	23,033,255.64
港币	50,888,661.59	0.8958	45,586,063.05
其他非流动资产	--	--	573,766,282.55
其中：美元	79,449,908.61	6.9762	554,277,522.39
港币	21,755,302.96	0.8958	19,488,760.16
短期借款	--	--	4,492,147,826.77
其中：美元	392,552,006.60	6.9762	2,738,615,530.77
港币	1,957,468,102.02	0.8958	1,753,532,296.00
拆入资金	--	--	1,636,056,491.88
港币	1,826,329,861.90	0.8958	1,636,056,491.88
应付账款	--	--	1,374,474,915.35
其中：美元	195,998,177.00	6.9762	1,367,369,526.84
港币	5,456,529.21	0.8958	4,888,049.10
欧元	283,710.50	7.8155	2,217,339.41
代理买卖证券款	--	--	1,439,782,497.31
其中：美元	50,963,421.47	6.9762	355,363,172.61
港币	1,192,300,214.77	0.8958	1,067,868,876.27
欧元	193,324.61	7.8155	1,510,280.32
英镑	66,317.91	9.1501	606,948.78
日元	123,674,767.00	0.0641	7,932,556.94
澳元	559,429.23	4.8843	2,731,145.23
新加坡币	13,644.43	5.1739	70,633.73
加元	72,606.54	5.3421	387,872.29
泰铢	11,231,379.97	0.2328	2,623,975.55
其他外币	403,248.24	1.7038	687,035.59
应付手续费及佣金	--	--	8,853,296.98
其中：美元	710,607.10	6.9762	4,957,337.25
港币	4,342,861.57	0.8958	3,890,248.54
欧元	730.75	7.8155	5,711.19
应付职工薪酬	--	--	23,719,330.69
其中：美元	145,435.98	6.9762	1,014,625.40
港币	25,345,262.51	0.8958	22,704,705.29
应交税费	--	--	468,123,667.77

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
其中：美元	59,515,870.86	6.9762	415,208,903.60
港币	59,068,751.24	0.8958	52,914,764.17
其他应付款	--	--	204,648,594.26
其中：美元	9,323,470.01	6.9762	64,969,495.78
港币	155,914,458.35	0.8958	139,670,747.45
欧元	75.00	7.8155	585.91
新加坡币	1,500.00	5.1739	7,765.12
应付分保账款	--	--	5,890,359.92
其中：美元	811,671.44	6.9762	5,662,382.32
欧元	1,390.32	7.8155	10,866.05
英镑	1,747.82	9.1501	15,992.73
日元	313,955.31	0.0641	20,120.14
其他外币	207,972.74	0.8703	180,998.68
应付赔付款	--	--	800,647.94
其中：美元	113,624.62	6.9762	792,668.07
港币	1,466.00	0.8958	1,313.25
欧元	853.00	7.8155	6,666.62
其他流动负债	--	--	2,260,712,264.07
其中：美元	6,264.79	6.9762	43,704.46
港币	2,523,584,361.18	0.8958	2,260,668,559.61
长期借款	--	--	7,311,431,760.62
其中：美元	604,407,701.89	6.9762	4,216,614,082.96
港币	3,454,744,973.58	0.8958	3,094,817,677.66
应付债券	--	--	4,439,114,116.53
其中：美元	562,338,035.36	6.9762	3,923,117,577.52
港币	576,006,936.50	0.8958	515,996,539.01
一年内到期的非流动负债	--	--	3,139,182,836.83
其中：美元	449,969,156.98	6.9762	3,139,182,836.83

（2）境外经营实体说明

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

75、套期

类型	被套期项目的账面价值		被套期项目公允价值套期调整的累计金额（计入被套期项目账面价值）		包含被套期项目的资产负债表列示项目	本期用作确认套期无效部分基础的被套期项目公允价值变动
	资产	负债	资产	负债		
期权	320,588,144.95		-432,978,855.05		交易性金融资产	

续上表

套期工具的名义金额	套期工具的账面价值		包含套期工具的资产负债表列示项目	本期用作确认套期无效部分基础的套期工具公允价值变动	计入当期损益的套期无效部分	计入其他综合收益的套期无效部分	计入当期损益的利润表列示项目（包括套期无效部分）
	资产	负债					
837,000,000.00	415,479,501.73		衍生金融资产				公允价值变动收益

八、合并范围的变更

1、非同一控制下企业合并

(1) 本期发生的非同一控制下企业合并

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润
上海御盛置业有限公司	2019/8/31	10,293,602.01	100%	非货币性资产交换	2019/8/31	以取得控制权的日期确定为购买日		-44,367.40
上海御骥置业有限公司	2019/8/31	46,596,939.62	100%	非货币性资产交换	2019/8/31	以取得控制权的日期确定为购买日		-112,874.67
上海御慧置业有限公司	2019/8/31	48,832,139.21	100%	非货币性资产交换	2019/8/31	以取得控制权的日期确定为购买日		-110,560.43
上海御骅置业有限公司	2019/8/31	70,635,744.36	100%	非货币性资产交换	2019/8/31	以取得控制权的日期确定为购买日		-232,905.98
上海御庭置业有限公司	2019/8/31	26,971,421.43	100%	非货币性资产交换	2019/8/31	以取得控制权的日期确定为购买日		-170,570.81

报告期内公司子公司上海御中投资管理有限公司通过退出上海御泓经典股权投资基金合伙企业（有限合伙）的有限合伙份额取得上述公司 100%股权及债权，股权取得成本合计为 203,329,846.63 元。

(2) 合并成本及商誉

合并成本	上海御盛置业有限公司	上海御骥置业有限公司	上海御慧置业有限公司	上海御骅置业有限公司	上海御庭置业有限公司
--非现金资产的公允价值	10,293,602.01	46,596,939.62	48,832,139.21	70,635,744.36	26,971,421.43
合并成本合计	10,293,602.01	46,596,939.62	48,832,139.21	70,635,744.36	26,971,421.43
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	10,293,602.01	46,596,939.62	48,832,139.21	70,635,744.36	26,971,421.43
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额					

(3) 被购买方于购买日可辨认资产、负债

项目	上海御盛置业有限公司		上海御骧置业有限公司		上海御慧置业有限公司		上海御骞置业有限公司		上海御庭置业有限公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值
资产总额：	31,893,602.01	30,830,439.58	149,036,939.62	110,417,546.55	138,242,139.21	98,055,943.61	364,392,878.40	299,393,981.00	101,201,771.43	81,514,562.38
货币资金	8,126,402.01	8,126,402.01	8,679,794.19	8,679,794.19	218,355.46	218,355.46	7,444,478.40	7,444,478.40	1,165,771.43	1,165,771.43
其他资产			1,500.00	1,500.00	51,500.00	51,500.00	3,000.00	3,000.00	1,500.00	1,500.00
存货	23,767,200.00	22,704,037.57	140,355,645.43	101,736,252.36	137,972,283.75	97,786,088.15	356,945,400.00	291,946,502.60	100,034,500.00	80,347,290.95
负债总额：	21,600,000.00	21,600,000.00	102,440,000.00	102,440,000.00	89,410,000.00	89,410,000.00	293,757,134.04	293,757,134.04	74,230,350.00	74,230,350.00
其他应付款	21,600,000.00	21,600,000.00	102,440,000.00	102,440,000.00	89,410,000.00	89,410,000.00	293,757,134.04	293,757,134.04	74,230,350.00	74,230,350.00
净资产	10,293,602.01	9,230,439.58	46,596,939.62	7,977,546.55	48,832,139.21	8,645,943.61	70,635,744.36	5,636,846.96	26,971,421.43	7,284,212.38
减：少数股东权益										
取得的净资产	10,293,602.01	9,230,439.58	46,596,939.62	7,977,546.55	48,832,139.21	8,645,943.61	70,635,744.36	5,636,846.96	26,971,421.43	7,284,212.38

注：可辨认资产、负债公允价值的确定方法：存货的公允价值按照评估值确定，其他资产及负债的公允价值按账面价值确定。

2、同一控制下企业合并

本期未发生同一控制下企业合并。

3、处置子公司

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

√ 是 □ 否

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额	丧失控制权之日剩余股权的比例	丧失控制权之日剩余股权的账面价值	丧失控制权之日剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额
泛海建设控股有限公司	1,117,558.95 万元	见说明	出售转让	2019.3.15	控制权转移	2,184,541,723.52	见说明	898,874,396.90	898,874,396.90	-	按账面价值确定	-
海徕(天津)生活服务有限公司	30,000,000.00	45.45%	出售转让	2019.1.4	控制权转移	5,761,498.82	31.82%	16,969,617.32	16,969,617.32	-	按账面价值确定	-
杭州富阳通海投资管理有限公司	2,000,000.00	100%	出售转让	2019.6.15	控制权转移	-	-	-	-	-	-	-

说明：

2019 年 1 月 20 日，公司控股子公司武汉公司与融创房地产集团有限公司（以下简称“融创房地产”）签署了《协议书》，武汉公司向融创房地产转让其持有的泛海建设控股有限公司（以下简称“泛海建设”）剥离以下资产后的 100%股权：（1）泛海建设持有的浙江泛海建设投资有限公司（以下简称“浙江公司”）100%股权、上海御中投资管理有限公司（以下简称“上海御中”）100%股权；（2）泛海建设全资子公司北京泛海东风置业有限公司（以下简称“东风公司”）持有的北京泛海国际居住区 2#、3#地块的相关资产和负债。截止报告期末，股权转让已办理完毕，公司除保留浙江公司和上海御中 100%股权外，另享有东风公司持有的北京泛海国际居住区 2#、3#地块相关权益（以下简称“东风公司留存物业权益”）。本次交易系通过转让泛海建设 100%股权实现上海及北京 1#地项目出售，以评估值为基础，双方确定的股权转让价为 111.76 亿元，后续根据协议约定及履约进展可能对上述金额进行调整。

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

☐是 ☒否

一揽子交易

☐适用 ☒不适用

非一揽子交易

☐适用 ☒不适用

4、其他原因的合并范围变动

本年度纳入合并范围的公司共 191 户，其中非同一控制下企业合并增加 7 户，新设成立子公司 5 户；处置子公司 5 户。新设子公司情况如下：

序号	单位名称	注册地	主要经营地	业务性质	注册资本（万元）
1	泛海广场第一有限公司 Oceanwide Plaza I LLC	美国	美国	暂时未有业务	
2	泛海广场第二有限公司 Oceanwide Plaza II LLC	美国	美国	暂时未有业务	
3	泛海投资第一（匈牙利）有限责任公司 Oceanwide Investment One (Hungary) Limited	匈牙利	匈牙利	资本管理	1.07 万美元
4	泛海投资第二（匈牙利）有限责任公司 Oceanwide Investment Two (Hungary) Limited	匈牙利	匈牙利	资本管理	1.07 万美元
5	泛海投资第三（匈牙利）有限责任公司 Oceanwide Investment Three (Hungary) Limited	匈牙利	匈牙利	资本管理	1.07 万美元

九、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1) 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
				直接	间接	
武汉中央商务区股份有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发	91.01	1.05	同一控制
武汉中心大厦开发投资有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发		100.00	设立
武汉泛海城市广场开发投资有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发		100.00	设立
武汉泛海商业经营管理有限公司	武汉市	武汉市	不动产经营管理		100.00	设立
武汉龙盛开发投资有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发		100.00	设立
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
上海御中投资管理有限公司	上海市	上海市	房地产开发		100.00	非同一控制
上海御盛置业有限公司	上海市	上海市	房地产开发		100.00	非同一控制
上海御骧置业有限公司	上海市	上海市	房地产开发		100.00	非同一控制
上海御慧置业有限公司	上海市	上海市	房地产开发		100.00	非同一控制

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

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	
隆亨资本有限公司 Long Prosper Capital Company Limited Capital	香港	英属维尔京群岛	资本投资		100.00	非同一控制
泛海彩虹有限公司 Oceanwide Rainbow Limited	香港	英属维尔京群岛	资本投资		100.00	设立
亚太财产保险有限公司（“亚太财险”）	深圳市	深圳市	保险业务		51.00	非同一控制
中国民生信托有限公司（“民生信托”）	北京市	北京市	信托业务		93.42	同一控制
民众资本投资管理有限公司（“民众资本”）	北京市	北京市	资本投资		100.00	同一控制
北京泛海信华置业有限公司	北京市	北京市	房地产开发	100.00		设立
北京山海天物资贸易有限公司	北京市	北京市	商品销售	100.00		同一控制
泛海商业地产经营管理有限公司	北京市	北京市	不动产经营管理	90.00	10.00	设立
泛海股权投资管理有限公司	北京市	北京市	资本投资	100.00		设立
泛海保怡投资（上海）有限公司	北京市	上海市	资本投资		100.00	非同一控制
泛海控股国际资本投资有限公司 Oceanwide Holdings International Capital Investment Co., Ltd	香港	英属维尔京群岛	资本投资		100.00	设立
泛海云腾（天津）企业管理有限公司	北京市	天津市	资本投资		100.00	设立
深圳泛海云腾投资合伙企业（有限合伙）	北京市	深圳市	资本投资		100.00	设立

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	
宁波梅山保税港区慕士塔格投资管理合伙企业（有限合伙）	宁波市	宁波市	资本投资		25.76	设立
泛海云帆（天津）企业管理有限公司	北京市	天津市	资本投资		100.00	设立
泛海丁酉（天津）企业管理合伙企业（有限合伙）	北京市	天津市	资本投资		95.00	设立
泛海物业管理有限公司	北京市	北京市	物业服务	90.00	10.00	设立
泛海物业管理武汉有限公司	武汉市	武汉市	物业服务		100.00	设立
泛海不动产投资管理有限公司	北京市	北京市	不动产经营管理	100.00		设立
泛海不动产股权投资基金管理武汉有限公司	武汉市	武汉市	不动产经营管理		100.00	设立
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
民生证券股份有限公司	北京市	北京市	金融证券	87.65		同一控制
民生股权投资基金管理有限公司	北京市	北京市	金融证券		100.00	同一控制
民生证券投资有限公司	北京市	北京市	金融证券		100.00	同一控制
民生期货有限公司	北京市	北京市	金融证券		95.87	同一控制
民生博海资本管理有限公司	上海市	北京市	资本投资		100.00	设立
民生金服控股有限公司	北京市	北京市	金融证券	100.00		设立

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

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

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

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
				直接	间接	
中泛房地产开发第二有限公司 China Oceanwide Real Estate Development II Limited	香港	英属维尔京群岛	房地产开发		100.00	设立
夏威夷泛海不动产开发公司 Oceanwide Real Estate Development HI Corp.	美国	美国	投资控股		100.00	设立
泛海夏威夷度假社区有限公司 Oceanwide Resort Community HILLC	美国	美国	投资控股		100.00	设立
中泛房地产开发第三有限公司 China Oceanwide Real Estate Development III Limited	美国	英属维尔京群岛	房地产开发		100.00	设立
纽约泛海不动产投资公司 Oceanwide Real Estate Investment NY Corp.	美国	美国	房地产开发		100.00	设立
纽约泛海中心有限公司 Oceanwide Center NY LLC	美国	美国	房地产开发		100.00	设立
中泛房地产开发第四有限公司 China Oceanwide Real Estate Development IV Limited	美国	英属维尔京群岛	房地产开发		100.00	设立
夏威夷泛海不动产投资公司 Oceanwide Real Estate Investment HI Corp.	美国	美国	房地产开发		100.00	设立
泛海夏威夷度假村有限公司 Oceanwide Resort HI LLC	美国	美国	房地产开发		100.00	设立
中泛房地产开发第五有限公司 China Oceanwide Real Estate Development V Limited	美国	英属维尔京群岛	投资控股		100.00	设立
夏威夷不动产管理公司 Oceanwide Real Estate Management HI Corp.	美国	美国	房地产开发		100.00	设立

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
				直接	间接	
泛海夏威夷度假天堂有限公司 Oceanwide Resort Paradise HI LLC	美国	美国	房地产开发		100.00	设立
中泛房地产开发第六有限公司 China Oceanwide Real Estate Development VI Limited	美国	英属维尔京群岛	房地产开发		100.00	设立
中国泛海国际置业(美国)有限公司 China Oceanwide International Real Estate (USA) Corporation	美国	美国	房地产开发		100.00	设立
中泛国际投资控股有限公司 China Oceanwide International Investment Holdings Limited	香港	英属维尔京群岛	资本投资		100.00	设立
中泛电力投资控股有限公司 China Oceanwide Power Investment Holdings Limited	香港	英属维尔京群岛	能源电力		100.00	设立
中泛电力投资第一有限公司 China Oceanwide Power Investment I Limited	香港	英属维尔京群岛	能源电力		100.00	设立
中国泛海电力有限公司 China Oceanwide Power Co., Limited	香港	香港	能源电力		100.00	同一控制
PT. Mabar Elektrindo	印尼	印尼	能源电力		60.00	同一控制
中泛电力投资第二有限公司 China Oceanwide Power Investment II Limited	香港	英属维尔京群岛	能源电力		100.00	设立
中泛电力投资（香港）第二有限公司 China Oceanwide Power Investment (HongKong) II Limited	香港	香港	能源电力		100.00	设立
中泛电力投资第三有限公司 China Oceanwide Power Investment III Limited	香港	英属维尔京群岛	能源电力		100.00	设立

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

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
				直接	间接	
泛海控股国际发展有限公司 Oceanwide Holdings International Development Co., Ltd	美国	英属维尔京群岛	房地产开发		100.00	设立
泛海控股（旧金山）有限公司 Oceanwide Holdings SF Co. Ltd.	美国	美国	房地产开发		100.00	设立
通海投资（旧金山）有限公司 Tohigh Investment SF LLC	美国	美国	房地产开发		100.00	设立
泛海控股国际发展第二有限公司 Oceanwide Holdings International Development II Co., Ltd	香港	英属维尔京群岛	资本投资		100.00	设立
泛海控股国际发展第三有限公司 Oceanwide Holdings International Development III Co., Ltd	香港	英属维尔京群岛	资本投资		100.00	设立
泛海建设国际控股有限公司 Oceanwide Real Estate International Holding Company Limited	香港	英属维尔京群岛	资本投资		100.00	设立
泛海控股国际 2015 有限公司 Oceanwide Holdings International 2015 Co., Limited	香港	英属维尔京群岛	资本投资		100.00	设立
泛海控股国际金融发展有限公司 Oceanwide Holdings International Financial Development Co., Ltd	香港	英属维尔京群岛	资本投资		100.00	设立
泛海控股国际资本有限公司 Oceanwide Holdings International Capital Co., Ltd	香港	英属维尔京群岛	资本投资		100.00	设立
民生国际金融有限公司 Minsheng International Financial Company Limited	香港	香港	资本投资		100.00	设立
泛海控股国际 2017 有限公司 Oceanwide Holdings International 2017 Co., Limited	香港	英属维尔京群岛	资本投资		100.00	设立

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
				直接	间接	
泛海控股国际发展第四有限公司 Oceanwide Holdings International Development IV Co., Ltd	香港	英属维尔京群岛	暂时未有业务		100.00	设立
泛海控股国际发展第五有限公司 Oceanwide Holdings International Development V Co., Ltd	香港	英属维尔京群岛	暂时未有业务		100.00	设立
泛海控股国际发展第六有限公司 Oceanwide Holdings International Development VI Co., Ltd	香港	英属维尔京群岛	暂时未有业务		100.00	设立
泛海股份（香港）有限公司 Oceanwide Holdings (HongKong) Limited	香港	英属维尔京群岛	暂时未有业务		100.00	设立
88 First Street SF LLC88 一街(旧金山)有限公司	美国	美国	房地产开发		100.00	设立
泛海投资第一（匈牙利）有限责任公司 Oceanwide Investment One (Hungary) Limited	匈牙利	匈牙利	资本管理		100.00	设立
泛海投资第二（匈牙利）有限责任公司 Oceanwide Investment Two (Hungary) Limited	匈牙利	匈牙利	资本管理		100.00	设立
泛海投资第三（匈牙利）有限责任公司 Oceanwide Investment Three (Hungary) Limited	匈牙利	匈牙利	资本管理		100.00	设立
中国通海国际金融有限公司 China Tonghai International Financial Limited	百慕大	香港	金融证券		72.53	非同一控制
中国通海私募基金有限公司 China Tonghai Private Equity Limited	香港	香港	金融证券		100.00	非同一控制
China Tonghai China Investment Fund (Cayman) L.P.	香港	开曼群岛	金融证券		有限合伙	非同一控制

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

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

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
				直接	间接	
China Tonghai Technologies Limited	香港	香港	金融证券		100.00	非同一控制
中国通海财务顾问有限公司 China Tonghai Financial Planning Limited	香港	香港	金融证券		100.00	非同一控制
中国通海资产管理有限公司 China Tonghai Asset Management Limited	香港	香港	金融证券		100.00	非同一控制
富洛(深圳)投资咨询有限公司	深圳	深圳	金融证券		100.00	非同一控制
洛民(上海)投资咨询有限公司	上海	上海	金融证券		100.00	非同一控制
China Tonghai Asset Management (BVI) Ltd.	香港/海外	英属维尔京群岛	金融证券		100.00	非同一控制
China Tonghai Corporate Services Limited	香港	香港	金融证券		100.00	非同一控制
Wolf Holdings Limited	香港	英属维尔京群岛	金融证券		100.00	非同一控制
China Tonghai Ventures (BVI) Limited	海外	英属维尔京群岛	金融证券		100.00	非同一控制
Quam Funds SICAV	海外	卢森堡	金融证券		80.67	非同一控制
中国通海企业传讯有限公司 China Tonghai Communications Limited	香港	香港	金融证券		100.00	非同一控制
中国通海金融财经媒体有限公司 China Tonghai Financial Media Limited	香港	香港	金融证券		100.00	非同一控制

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

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

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

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

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

对于纳入合并范围的重要的结构化主体，控制的依据：

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

对于本公司及金融子公司管理并投资的结构化主体(如基金及资产管理计划等)，本公司会评估其所持有结构化主体连同其管理人报酬所产生的可变回报的最大风险敞口是否足够重大以致表明本公司对结构化主体拥有控制权。若本公司对管理的结构化主体拥有控制权，则将结构化主体纳入合并财务报表的合并范围。认定将由本公司控制的 10 个结构化主体纳入合并范围（本年新增 3 个），同时对上年度纳入合并范围但本报告期内清算的 2 个结构化主体不再纳入合并范围。对于本公司以外各方持有的结构化主体份额，因本公司作为发行人具有合约义务以现金回购其发售的份额，本公司将其确认为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

(2) 重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
武汉公司	7.94%	285,681,789.22	46,067,267.63	6,239,927,659.99
民生证券	12.36%	65,501,405.20	-	1,415,783,630.81

(3) 重要非全资子公司的主要财务信息

子公司名称	期末余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
武汉公司	89,960,088,371.25	29,095,785,273.83	119,055,873,645.08	49,009,606,858.21	16,065,091,493.88	65,074,698,352.09
民生证券	43,891,385,259.10	566,807,289.93	44,458,192,549.03	26,519,447,913.06	6,614,225,405.36	33,133,673,318.42

子公司名称	上年年末余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
武汉公司	114,704,986,455.81	43,608,781,314.00	158,313,767,769.81	76,413,985,098.14	35,277,912,291.14	111,691,897,389.28
民生证券	32,463,970,149.15	7,414,667,445.93	39,878,637,595.08	18,804,516,315.84	10,164,246,406.85	28,968,762,722.69

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
武汉公司	9,279,294,802.32	3,101,930,487.02	3,042,001,545.38	-5,187,693,413.85	10,575,777,478.79	2,956,045,303.62	2,516,656,380.33	10,528,104,275.73
民生证券	2,651,562,159.23	532,105,282.31	532,105,282.31	4,014,770,074.77	1,200,399,986.76	94,303,771.57	-70,801,381.20	-3,790,486,483.27

(4) 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制

使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制详见财务报告之“七、73、所有权或使用权受到限制的资产”。

(5) 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持

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

2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

(1) 在子公司所有者权益份额发生变化的情况说明

子公司名称	期末持股比例	期初持股比例	变动原因
武汉公司	92.06%	97.91%	引进战略投资者增资
中国通海金融	72.53%	72.54%	出售少数股份
中泛控股	74.94%	74.95%	出售少数股份

(2) 交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响

项目	武汉公司	中国通海金融	中泛控股
购买成本/处置对价			
—现金	4,332,300,000.00	282,713.46	144,194.49
购买成本/处置对价合计	4,332,300,000.00	282,713.46	144,194.49
减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	3,034,437,574.00	642,270.24	362,743.74
差额	1,297,862,426.00	-359,556.78	-218,549.25
其中：调整资本公积	1,297,862,426.00	-359,556.78	-218,549.25

3、在合营安排或联营企业中的权益

(1) 重要的合营企业或联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
民生银行*1	中国	北京	金融服务		2.31%	长期股权投资-权益法核算

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	
东风公司留存物业权益*2	中国	北京	房地产开发		见说明	长期股权投资-权益法核算

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

*1. 截止报告期末，公司通过全资子公司泛海国际股权投资有限公司持有民生银行 H 股 1,012,300,950 股（持股比例 2.312%），控股股东中国泛海及其所属公司持有民生银行 2,027,420,138 股（持股比例 4.631%），合计持股比例 6.943%。鉴于本公司董事长、实际控制人卢志强先生任民生银行副董事长，本公司与中国泛海通过协议约定对民生银行的财务和经营政策具有参与决策的权力，因此具有重大影响故按权益法核算该项投资。

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

（2）重要联营企业的主要财务信息

	期末余额/本期发生额		期初余额/上期发生额	
	民生银行	东风公司留存物业权益	民生银行	东风公司
资产合计	6,681,841,000,000.00	19,304,040,419.87	5,994,822,000,000.00	
其中：现金和现金等价物	144,650,000,000.00	14,516,708.94	138,026,000,000.00	
负债合计	6,151,012,000,000.00	18,225,083,614.42	5,563,821,000,000.00	
少数股东权益	11,984,000,000.00		10,927,000,000.00	
归属于母公司股东权益	518,845,000,000.00	1,078,956,805.45	420,074,000,000.00	
按持股比例计算的净资产份额	11,995,696,400.00	1,078,956,805.45	9,712,604,369.88	
调整事项	1,615,163,200.00	28,011,009.82	228,703,040.00	
—内部交易未实现利润		28,011,009.82		
—其他（优先股东权益）	690,525,040.00		228,703,040.00	
—其他（永续债）	924,638,160.00			
对联营企业权益投资的账面价值	10,381,060,653.62	1,050,945,795.63	9,483,889,709.07	
营业收入	180,441,000,000.00	1,766,661,139.87	156,769,000,000.00	
净利润	54,924,000,000.00	249,579,864.93	50,330,000,000.00	
终止经营的净利润				
其他综合收益	668,000,000.00		4,727,000,000.00	
综合收益总额	55,592,000,000.00	249,579,864.93	55,057,000,000.00	
本年度收到的来自联营企业的股利	349,213,108.79		77,783,104.48	

(3) 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
合营企业：	--	--
投资账面价值合计	4,000,000.00	
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润		
--其他综合收益		
--综合收益总额		
联营企业：	--	--
投资账面价值合计	681,053,747.88	660,332,861.65
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	3,352,412.38	6,737,374.33
--其他综合收益		-198.71
--综合收益总额	3,352,412.38	6,737,175.62

4、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

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

截至 2019 年 12 月 31 日，本公司金融子公司投资由其发起设立但未纳入合并财务报表范围的资产管理计划、信托计划及基金总量为 983,975.53 万元（2018 年 12 月 31 日：1,316,763.36 万元）。本公司在上述结构化主体中的投资获得的收益金额为 76,415.51 万元（2018 年度：45,779.31 万元）。

十、与金融工具相关的风险

1、风险管理政策和组织架构

(1) 风险管理政策

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

（2）风险管理组织架构

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

2、信用风险

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

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

非金融业务：

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

金融业务：

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

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

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

3、市场风险

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

（1）利率风险

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

项目	期末余额（万元）			
	不计息	固定利率	浮动利率	合计
金融资产总计	1,706,582.67	5,037,993.34	1,392,505.11	8,137,081.12
金融负债总计	2,275,494.75	9,525,530.71	1,222,764.91	13,023,790.37
金融资产负债缺口	-568,912.08	-4,487,537.37	169,740.19	-4,886,709.26

项目	上年年末余额（万元）			
	不计息	固定利率	浮动利率	合计
金融资产总计	3,050,488.54	3,879,068.89	1,627,573.44	8,557,130.87
金融负债总计	2,884,752.08	12,575,507.93	1,266,922.16	16,727,182.17
金融资产负债缺口	165,736.46	-8,696,439.04	360,651.28	-8,170,051.30

利率风险敏感性分析。于资产负债表日，在其他变量不变的情况下，假定利率上升或下跌 100 基点将会导致公司利润总额减少或增加人民币 1,697.40 万元(2018 年 12 月 31 日：减少或增加人民币 3,606.51 万元)。

（2）汇率风险

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

外汇风险敞口的敏感性分析。于资产负债表日，假定除汇率以外的其他风险变量不变，外币对人民币升值或贬值 300 个基点，将导致公司利润总额减少或增加人民币 65,969.68 万元(2018 年 12 月 31 日：减少或增加人民币 64,831.64 万元)。

（3）价格风险

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

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

4、流动性风险

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

本公司金融负债以未折现的合同现金流量按到期日列示如下：

项目	期末余额（万元）						
	未标明到期日	即时偿还	6 个月以内	6 至 12 月	1 至 5 年	5 年以上	合计
金融负债合计	1,599,850.43	1,146,821.65	3,431,970.27	2,757,415.55	4,074,893.67	12,838.81	13,023,790.38

项目	上年年末余额（万元）						
	未标明到期日	即时偿还	6 个月以内	6 至 12 月	1 至 5 年	5 年以上	合计
金融负债合计	884,025.80	924,502.06	3,828,671.87	4,113,287.92	6,954,915.83	21,778.70	16,727,182.18

5、其他业务相关风险

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

公司在经营管理过程中始终强调风险管理能力建设，引导信托业务健康、有序发展。制度体系方面，2019 年公司在既有业务风险管理体系基础上进一步优化相关制度，根据金融市场环境变化及自身经营风险偏好，对信托业务相关政策和业务操作指引进行了制订或完善，确保各项业务的合规有效开展。业务审批方面，公司根据组织架构体系及业务实际发展情况，进一步修订完善项目评审议事规则以及相应审批流程，并严格按照董事会批准的信托业务评审、审批与管理制度进行管理，确保业务审批的效率及全流程风险控制。业务操作方面，公司信托计划的设立均经充分的尽职调查，履行严格的评审程序，落实抵质押、保证担保、资金监管、股东权利等各项风控措施，并实行持续的投、贷后跟踪管理。运营管理方面，公司严格执行项目后续管理制度，切实履行受托人管理职能，做好运营期间项目的日常跟踪监控；报告期内，公司对存续的信托业务进行了全面的风险排查和项目再评估工作，对可能存在风险项目进行预警并提出整改要求，及时制定整改措施，同时，按照监管要求建立了风险应对机制，对公司可能出现风险情况的项目提前作出风险应对预案。

2019 年，本公司之信托子公司应到期清算的信托计划和契约型基金累计 86 个，实际清算信托计划和契约型基金 86 个，全部正常清算。截至 2019 年 12 月 31 日，公司管理的信托计划和契约型基金规模合计为 2,023.00 亿元（未经审计），本公司之证券子公司管理的未纳入合并财务报表范围的结构化主体资产总额 270.81 亿元。

十一、公允价值的披露

1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量	--	--	--	--
（一）交易性金融资产	3,598,191,356.23	19,836,650,638.39	17,185,989,108.22	40,620,831,102.84
1. 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	3,598,191,356.23	19,836,650,638.39	17,185,989,108.22	40,620,831,102.84
（1）债务工具投资	1,331,257,215.55	13,188,012,748.73	405,907,015.19	14,925,176,979.47
（2）权益工具投资	1,714,053,677.70	849,359,727.52	2,395,670,220.41	4,959,083,625.63
（3）其他	552,880,462.98	5,799,278,162.14	14,384,411,872.62	20,736,570,497.74
2. 指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
（二）衍生金融资产		415,544,271.73	15,335,067.20	430,879,338.93
（三）其他权益工具投资	220,897,261.63		111,740,153.82	332,637,415.45
（四）投资性房地产			12,605,125,124.74	12,605,125,124.74
出租的建筑物			12,605,125,124.74	12,605,125,124.74
持续以公允价值计量的资产总额	3,819,088,617.86	20,252,194,910.12	29,918,189,453.98	53,989,472,981.96
（五）交易性金融负债		1,245,054,587.65	276,113,845.87	1,521,168,433.52
1. 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		1,245,054,587.65	276,113,845.87	1,521,168,433.52
（1）回购业务		218,079,500.98		218,079,500.98
（2）债券借贷		1,026,975,086.67		1,026,975,086.67
（3）其他			276,113,845.87	276,113,845.87
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				
（六）衍生金融负债			154,943,036.00	154,943,036.00
持续以公允价值计量的负债总额		1,245,054,587.65	431,056,881.87	1,676,111,469.52

2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

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

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

项目	期末公允价值	估值技术	重要参数
(一) 交易性金融资产	19,836,650,638.39	市价折扣法、当天成交利率计算收益	中国债券登记结算公司估值、国债逆回购市场公开利率
1.以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	19,836,650,638.39		
(1) 债务工具投资	13,188,012,748.73		
(2) 权益工具投资	849,359,727.52		
(3) 其他	5,799,278,162.14		
(二) 衍生金融资产	415,544,271.73	市价折扣法	蒙特卡洛方法对场外期权进行估值
(三) 交易性金融负债	1,245,054,587.65	市价折扣法	参考公开交易作价
1.以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	1,245,054,587.65		
其中：回购业务	218,079,500.98		
债券借贷	1,026,975,086.67		

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

项目	期末公允价值	估值技术	重要参数
(一) 交易性金融资产	17,185,989,108.22	现金流量折现法和市场比较法	流动性折扣、市场乘数、波动率、风险调整折扣等重要的不可观察参数。
1.以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	17,185,989,108.22		
(1) 债务工具投资	405,907,015.19		
(2) 权益工具投资	2,395,670,220.41		
(3) 其他	14,384,411,872.62		
(二) 衍生金融资产	15,335,067.20	现金流量折现法和可比市场法	租金增长率、利润率、折现率
(三) 其他权益工具投资	111,740,153.82		
(四) 投资性房地产	12,605,125,124.74		

项目	期末公允价值	估值技术	重要参数
(五) 交易性金融负债	276,113,845.87	现金流量折现法	计算期间现金净流折现率
结构化主体中其他投资者享有份额	276,113,845.87		
(六) 衍生金融负债	154,943,036.00	市场比较法	市场乘数等重要的不可观察参数

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

项目	期初余额	转入	转出	当期利得或损失总额	
		第三层次	第三层次	计入损益	计入其他综合收益
(一) 交易性金融资产	19,777,545,708.01		758,738,446.08	483,886,889.86	25,424,322.21
1. 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	19,777,545,708.01		758,738,446.08	483,886,889.86	25,424,322.21
(1) 债务工具投资	14,139,853.83			15,004,226.52	667,343.26
(2) 权益工具投资	2,835,984,724.76		758,738,446.08	96,854,524.42	20,928,886.07
(3) 其他	16,927,421,129.42			372,028,138.92	3,828,092.88
(二) 衍生金融资产				15,335,067.20	
(三) 其他权益工具投资	111,838,647.37				-98,493.55
(四) 投资性房地产	12,799,330,796.70			651,179,494.58	54,888,115.41
出租的建筑物	12,799,330,796.70			651,179,494.58	54,888,115.41
以公允价值计量的资产总额	32,688,715,152.08		758,738,446.08	1,150,401,451.64	80,213,944.07
(五) 交易性金融负债	499,890,629.55			-43,272,658.92	
其他	499,890,629.55			-43,272,658.92	
(六) 衍生金融负债	59,760,778.72			74,456,204.67	1,374,001.45
以公允价值计量的负债总额	559,651,408.27			31,183,545.75	1,374,001.45

续上表

项目	购买、发行、出售				期末余额	对于在报告期末持有的资产，计入损益的当期未实现利得或变动
	购买\企业合并增加	其他转入	出售	其他转出		
(一) 交易性金融资产	28,244,936,996.96		30,550,706,881.70	36,359,481.04	17,185,989,108.22	331,136,482.17
1. 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	28,244,936,996.96		30,550,706,881.70	36,359,481.04	17,185,989,108.22	331,136,482.17
(1) 债务工具投资	410,293,991.36		34,198,399.78		405,907,015.19	-
(2) 权益工具投资	974,873,049.96		773,133,037.68	1,099,481.04	2,395,670,220.41	171,194,299.80
(3) 其他	26,859,769,955.64		29,743,375,444.24	35,260,000.00	14,384,411,872.62	159,942,182.37
(二) 衍生金融资产	1,205,961.68		1,205,961.68		15,335,067.20	
(三) 其他权益工具投资					111,740,153.82	
(四) 投资性房地产		854,326,718.05		1,754,600,000.00	12,605,125,124.74	651,179,494.58
出租的建筑物		854,326,718.05		1,754,600,000.00	12,605,125,124.74	651,179,494.58
以公允价值计量的资产总额	28,246,142,958.64	854,326,718.05	30,551,912,843.38	1,790,959,481.04	29,918,189,453.98	982,315,976.75
(五) 交易性金融负债			180,504,124.76		276,113,845.87	-41,122,934.69
其他			180,504,124.76		276,113,845.87	-41,122,934.69
(六) 衍生金融负债	19,352,051.16		-		154,943,036.00	-
以公允价值计量的负债总额	19,352,051.16		180,504,124.76		431,056,881.87	-41,122,934.69

6、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

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

十二、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

母公司名称	关联关系	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	母公司对本 企业的持股 比例	母公司对本 企业的表决 权比例
卢志强	实际控制人		自然人		0.35%	0.35%
通海控股有限公司 (“通海控股”)	间接控股股东	北京市	实业投资、资产管理；经济技术管理咨询	21,000		
泛海集团有限公司 (“泛海集团”)	间接控股股东	山东省潍坊市	科技、文化、教育、房地产、基础设施项目及产业的投资	100,000		
中国泛海控股集团有 限公司(“中国泛海”)	控股股东	北京市	科技、文化、教育、房地产、基础设施项目及产业的投资；资本经营、资产管理	2,000,000	68.49%	68.49%

2、本企业的子公司情况

本公司子公司的情况详见财务报告之“九、在其他主体中的权益”。

3、本企业合营和联营企业情况

本公司重要的合营或联营企业详见财务报告之“九、在其他主体中的权益”。

4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
常新资本投资管理有限公司	同一实际控制人
常新国际集团有限公司	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
泛海实业股份有限公司山东商会大厦分公司	股东的子公司
北京民生典当有限责任公司	股东的子公司
PT.China Oceanwide Indonesia	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

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
海墨文化传媒股份有限公司	股东的子公司
泛海文化传媒控股股份有限公司	股东的子公司
北京经观文化传媒有限公司	股东的子公司
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	股东的子公司
泛海公益基金会	同一实际控制人
山东泛海公益基金会	同一实际控制人
泛海能源投资包头有限公司	股东的子公司
中国泛海国际投资有限公司	股东的子公司
泛海投资集团有限公司	股东的子公司
Oceanwide Millenium Limited	股东的子公司
Oceanwide Oceanpine Limited	股东的子公司
Oceanwide Galaxy Limited	股东的子公司
China Oceanwide USA Holdings Co.Ltd	股东的子公司
泛海健康产业资本投资管理有限公司	股东的子公司
泛海在线保险代理有限公司	股东的子公司
红芝麻互联网科技有限公司	原股东的子公司 (报告期内发生股权变更, 与公司不再存在关联关系)
通海国际控股有限公司	股东的子公司
通海投资集团有限公司	股东的子公司
通海置业投资管理有限公司	股东的子公司
武汉泛海国际影城有限公司	股东的子公司
深圳泛海影城有限公司	股东的子公司
青岛民生经济信息服务有限公司	股东的子公司
陕西泛海红墩界煤电有限公司	同一实际控制人
Minyun Limited	股东的子公司
民信资本投资管理有限公司	股东的子公司
智海资本投资管理有限公司	股东的子公司
Oceanwide Sigma Limited	股东的子公司
泛海经观广告传媒有限公司	股东的子公司

5、关联交易情况

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

(2) 采购商品/接受劳务情况表

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
泛海酒店投资管理有限公司	赔付支出	119,295.06	556,171.96
泛海实业股份有限公司	赔付支出	10,433.00	33,037.20
中国泛海控股集团有限公司北京分公司	赔付支出	15,495.00	
深圳市泛海三江电子股份有限公司	赔付支出	417.75	2,308.00
北京经观文化传媒有限公司	赔付支出	25,170.00	26,000.00
泛海经观广告传媒有限公司	赔付支出	3,000.00	8,503.58
常新资本投资管理有限公司	赔付支出	15,352.00	
泛海集团有限公司	赔付支出	17,457.40	
陕西秦皇大剧院演艺有限公司	赔付支出	482.12	5,537.50
中国泛海控股集团有限公司	赔付支出	355,522.98	444,581.10
陕西九州映红实业发展有限公司	赔付支出	3,805.00	5,100.00
青岛民生经济信息服务有限公司	财务顾问费	4,952,830.16	
民生财富投资管理有限公司	财务顾问费	73,265,943.55	28,796,509.42
民信资本投资管理有限公司	财务顾问费	1,714,853.24	
泛海投资集团有限公司	基金管理费	3,774,231.07	
海墨文化传媒股份有限公司	文化服务	114,811.32	
泛海实业股份有限公司	住宿费	1,069.49	1,650.94
中国泛海控股集团有限公司北京分公司	餐费、会议费等	114,492.96	25,238.10
深圳市泛海三江电子股份有限公司	安防产品及服务	2,451,869.70	5,317,315.29
深圳市泛海三江科技发展有限公司	安防产品及服务	2,764,539.82	
中国民生银行股份有限公司	现券买卖、债券正回购利息支出	37,580.71	440,045.04
北京经观文化传媒有限公司	公关服务	4,716,981.15	6,603,773.61
民生保险经纪有限公司	保险代理	3,346,371.86	4,425,052.05
泛海在线保险代理有限公司	保险代理	37,766,468.77	33,472,459.56
通海投资集团有限公司	物业服务	248,166.33	
北京经观文化传媒有限公司	广告服务	817,610.06	
泛海经观广告传媒有限公司	广告服务	1,917,966.34	4,885,112.88
泛海酒店投资管理有限公司	酒店管理	6,857,353.91	17,262,319.94

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
武汉泛海国际影城有限公司	观影服务	32,515.69	
泛海园艺技术工程有限公司	绿化工程	865,526.42	23,459,218.40
北京经观文化传媒有限公司	咨询服务	566,037.73	
红芝麻互联网科技有限公司	技术服务	972,737.58	2,600,000.00
民生财富投资管理有限公司	咨询服务		283,018.87

(3) 出售商品/提供劳务情况表

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
常新资本投资管理有限公司	物业管理	44,195.60	48,559.14
泛海经观广告传媒有限公司	物业管理	91,870.56	50,217.72
泛海酒店投资管理有限公司	物业管理	337,352.25	315,062.94
泛海实业股份有限公司	物业管理	2,936,934.69	2,973,718.07
陕西九州映红实业发展有限公司	物业管理	607,760.42	553,852.34
深圳市泛海三江电子股份有限公司	物业管理	837,236.81	838,689.05
中国泛海控股集团有限公司北京分公司	物业管理	6,226,414.92	6,198,113.03
北京经观文化传媒有限公司	保费收入	48,931.74	31,717.28
北京民生典当有限责任公司	保费收入	73,830.50	76,268.16
常新资本投资有限公司	保费收入	49,328.28	
泛海公益基金会	保费收入	4,178.33	4,242.21
泛海集团有限公司	保费收入	74,864.11	75,259.31
泛海经观广告传媒有限公司	保费收入	2,763.36	
泛海酒店投资管理有限公司	保费收入	562,866.71	79,970.90
泛海能源控股股份有限公司	保费收入	7,019.73	
泛海能源投资包头有限公司	保费收入	11,863.32	16,925.25
泛海实业股份有限公司	保费收入	167,304.01	241,060.18
泛海园艺技术工程有限公司	保费收入	71,194.32	62,588.57
泛海在线保险代理有限公司	保费收入	47,169.81	
海墨文化传媒股份有限公司	保费收入	4,143.92	
民生保险经纪有限公司	保费收入	10,188.68	10,188.68
民生财富投资管理有限公司	保费收入	52,198.01	12,244.59
民生控股股份有限公司	保费收入	35,821.00	16,705.84
山东泛海公益基金会	保费收入	2,876.20	3,610.33
陕西泛海红墩界煤电有限公司	保费收入	27,881.19	

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
陕西九州映红实业发展有限公司	保费收入	17,745.39	23,222.06
陕西秦皇大剧院演艺有限公司	保费收入	84,036.15	129,363.25
深圳市泛海三江电子股份有限公司	保费收入	95,351.25	129,922.18
深圳市泛海三江科技发展有限公司	保费收入	7,344.70	
武汉泛海国际影城有限公司	保费收入	3,773.58	
智海资本投资管理有限公司	保费收入	4,639.32	
中国泛海控股集团有限公司	保费收入	3,847,404.47	2,189,003.35
中国泛海控股集团有限公司北京分公司	保费收入	67,788.20	
民丰资本投资管理有限公司	保费收入		9,009.46
通海控股有限公司	出售商品	4,783,482.88	
泛海经观广告传媒有限公司	广告费收入	448,215.10	
泛海经观广告传媒有限公司	转售水电费	563,320.80	
泛海酒店投资管理有限公司	转售水电费	6,665,090.37	7,375,713.58
中国民生银行股份有限公司	受托资产管理业务	617,247.25	657,625.35
中国民生银行股份有限公司	债券逆回购利息收入		547,245.25
民生财富投资管理有限公司	咨询服务	50,322.37	3,679,245.28
北京民生典当有限责任公司	证券经纪业务	471.70	7,900.00
深圳市泛海三江电子股份有限公司	手续费及佣金收入	100,000.00	
泛海健康产业资本投资管理有限公司	证券经纪业务		132,985.87
中国泛海控股集团有限公司	证券经纪业务		152,318.43
泛海能源控股股份有限公司	证券经纪业务		119,309.13
常新资本投资管理有限公司	证券经纪业务		25,000.00

(4) 关联租赁情况

本公司作为出租方：

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
中国民生银行股份有限公司	武汉泛海城市广场商铺	2,302,368.09	2,331,920.99
泛海酒店投资管理有限公司	武汉泛海喜来登酒店	45,288,645.31	43,999,333.32
泛海酒店投资管理有限公司	武汉城广二期公寓楼租金		1,344,879.96
深圳市泛海三江电子股份有限公司	武汉泛海城市广场写字楼	798,370.31	798,370.32
通海置业投资管理有限公司	港陆广场 2401-05 和 2801-02 单元	794,101.58	
泛海园艺技术工程有限公司	武汉泛海城市广场写字楼	173,054.40	43,263.60
泛海酒店投资管理有限公司	武汉泛海费尔蒙酒店	952,380.95	

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
北京元培泛海科技发展有限公司	北京光彩国际公寓商铺	11,619.05	
民生保险经纪有限公司	武汉泛海城市广场写字楼	46,159.92	11,539.98
泛海酒店投资管理有限公司	杭州钓鱼台酒店	19,047,619.00	11,428,571.40
泛海经观广告传媒有限公司	武汉泛海城市广场写字楼	264,406.94	57,952.29
武汉泛海国际影城有限公司	武汉泛海城市广场一、二影城	1,783,321.40	216,111.42
深圳泛海影城有限公司	泛海城市广场	1,164,761.98	
深圳市泛海三江电子股份有限公司	荔园大厦	72,000.00	

本公司作为承租方：

出租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁费	上期确认的租赁费
常新资本投资管理有限公司	泛海名人广场综合楼三楼	820,952.38	820,952.38
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	148,187,569.41	154,726,147.71
泛海能源控股股份有限公司	车辆	125,504.47	94,285.71
中国泛海控股集团有限公司	车辆	875,542.48	1,238,295.86
民生保险经纪有限公司	车辆	58,407.08	66,000.00
China Oceanwide USA Holdings Co.Ltd	旧金山内河码头中心三号塔楼 29 楼	2,933,238.66	1,655,050.49
PT.China Oceanwide Indonesia	雅加达 TCC-Batavia 楼 1 塔 32 层， 雅加达 Senopati Penthouse 公寓	6,108,092.35	5,985,680.31
通海投资集团有限公司	上海外滩 SOHO 写字楼	1,951,243.36	
泛海实业股份有限公司山东商会大厦分公司	济南山东商会大厦 17 楼	797,049.44	797,049.44
中国民生银行股份有限公司天津分行	中国民生银行天津分行办公楼	460,641.60	

(5) 关联担保情况

1) 本公司作为担保方为下列子公司提供担保

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
本公司	武汉公司	1,100,000,000.00	2017.5.3	2022.5.3	否
本公司	武汉公司	250,000,000.00	2018.4.18	2022.5.3	否
本公司	武汉公司	229,865,609.00	2017.6.26	2020.6.21	否
本公司	武汉公司	165,000,000.00	2017.6.26	2020.6.21	否
本公司	武汉公司	300,000,000.00	2017.6.28	2020.6.21	否
本公司	武汉公司	300,000,000.00	2017.6.30	2020.6.21	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	796,000,000.00	2017.6.27	2022.6.26	否
本公司	武汉公司	1,550,000,000.00	2017.8.3	2021.8.3	否
本公司	武汉公司	100,000,000.00	2017.12.28	2022.5.3	否
本公司	武汉公司	600,000,000.00	2018.1.8	2022.5.3	否
本公司	武汉公司	49,000,000.00	2018.1.9	2022.5.3	否
本公司	武汉公司	150,000,000.00	2018.4.3	2022.5.3	否
本公司	武汉公司	900,000,000.00	2017.9.30	2022.9.28	否
本公司	武汉公司	373,046,065.14	2018.6.29	2023.6.29	否
本公司	武汉公司	2,500,000,000.00	2018.10.9	2020.10.9	否
本公司	武汉公司	700,155,457.20	2018.8.2	2023.7.20	否
本公司	武汉公司	990,000,000.00	2018.11.29	2020.11.29	否
本公司	武汉公司	800,000,000.00	2018.12.14	2021.12.14	否
本公司	武汉公司	810,000,000.00	2018.12.28	2021.12.28	否
本公司	武汉公司	200,000,000.00	2019.3.19	2022.3.19	否
本公司	武汉公司	300,000,000.00	2019.6.28	2022.3.19	否
本公司	武汉公司	1,795,000,000.00	2019.4.30	2020.8.20	否
本公司	武汉公司	1,299,090,000.00	2019.7.27	2020.7.26	否
本公司	武汉公司	431,249,000.00	2019.12.11	2020.10.31	否
本公司	武汉中心公司	1,974,000,000.00	2018.6.20	2023.6.18	否
本公司	武汉中心公司	2,000,000,000.00	2018.6.26	2023.6.18	否
本公司	武汉中心公司	80,000,000.00	2018.10.24	2020.1.23	否
本公司	武汉中心公司	300,000,000.00	2018.10.24	2020.4.24	否
本公司	武汉中心公司	500,000,000.00	2018.10.24	2020.10.23	否
本公司	武汉城广公司	692,375,952.12	2018.8.2	2023.7.20	否
本公司	星火公司	183,400,600.00	2015.5.27	2020.5.29	否
本公司	星火公司	600,000,000.00	2017.5.23	2022.5.23	否
本公司	星火公司	150,000,000.00	2019.1.30	2020.1.30	否
本公司	星火公司	50,000,000.00	2019.1.31	2020.1.31	否
本公司	星火公司	92,000,000.00	2019.2.1	2020.2.1	否
本公司	星火公司	108,000,000.00	2019.3.27	2020.3.27	否
本公司	青岛公司	622,360,420.52	2018.8.2	2023.7.19	否
本公司	股权公司	500,000,000.00	2017.6.29	2020.6.29	否

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
本公司	泛海物业/泛海物业 武汉公司	472,000,000.00	2017.12.20	2024.10.25	否
本公司	山海天公司	113,840,000.00	2019.12.18	2020.9.25	否
本公司	山海天公司	100,000,000.00	2019.8.15	2020.8.14	否
人民币小计		25,226,383,103.98			
本公司	洛杉矶公司	美元 2,000,000.00	2015.7.20	2020.7.19	否
本公司	洛杉矶公司	美元 3,000,000.00	2015.8.12	2020.8.11	否
本公司	洛杉矶公司	美元 3,000,000.00	2015.8.18	2020.8.17	否
本公司	洛杉矶公司	美元 2,000,000.00	2015.9.6	2020.9.5	否
本公司	洛杉矶公司	美元 6,000,000.00	2015.9.18	2020.9.17	否
本公司	洛杉矶公司	美元 2,000,000.00	2015.9.29	2020.9.28	否
本公司	洛杉矶公司	美元 8,000,000.00	2015.11.7	2020.11.6	否
本公司	洛杉矶公司	美元 5,000,000.00	2015.11.25	2020.11.24	否
本公司	洛杉矶公司	美元 6,000,000.00	2016.2.6	2021.2.5	否
本公司	洛杉矶公司	美元 5,000,000.00	2016.2.15	2021.2.14	否
本公司	洛杉矶公司	美元 19,000,000.00	2016.3.18	2021.3.17	否
本公司	洛杉矶公司	美元 4,000,000.00	2016.4.27	2021.4.26	否
本公司	洛杉矶公司	美元 1,500,000.00	2016.4.28	2021.4.27	否
本公司	洛杉矶公司	美元 4,500,000.00	2016.9.1	2021.9.1	否
本公司	洛杉矶公司	美元 12,500,000.00	2016.9.30	2021.9.30	否
本公司	洛杉矶公司	美元 7,500,000.00	2016.10.24	2021.10.24	否
本公司	洛杉矶公司	美元 1,500,000.00	2016.11.14	2021.11.14	否
本公司	洛杉矶公司	美元 5,000,000.00	2016.12.13	2021.12.13	否
本公司	洛杉矶公司	美元 10,500,000.00	2017.2.6	2022.2.6	否
本公司	洛杉矶公司	美元 500,000.00	2017.2.7	2022.2.7	否
本公司	洛杉矶公司	美元 4,000,000.00	2017.3.31	2022.3.31	否
本公司	洛杉矶公司	美元 11,500,000.00	2017.5.16	2022.5.16	否
本公司	洛杉矶公司	美元 6,500,000.00	2017.5.26	2022.5.26	否
本公司	洛杉矶公司	美元 6,000,000.00	2017.12.25	2022.12.25	否
本公司	泛海控股国际 2015 有限公司	美元 11,300,000.00	2015.8.12	2020.8.11	否
本公司	泛海控股国际 2017 有限公司	美元 400,000,000.00	2017.7.27	2020.7.27	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
本公司	泛海控股国际发展第三有限公司	美元 215,000,000.00	2018.10.31	2021.10.31	否
本公司	泛海控股国际发展第三有限公司	美元 65,000,000.00	2019.3.20	2021.10.31	否
本公司	泛海控股国际发展第三有限公司	美元 280,000,000.00	2019.5.23	2021.5.23	否
本公司	泛海控股国际有限公司	美元 100,000,000.00	2018.1.22	2020.1.2	否
本公司	泛海控股国际有限公司	美元 150,000,000.00	2019.1.29	2020.1.29	否
本公司	泛海控股国际有限公司	美元 56,000,000.00	2019.4.15	2022.4.15	否
本公司	泛海控股国际有限公司	美元 7,000,000.00	2019.4.30	2022.4.15	否
本公司	泛海控股国际有限公司	美元 6,900,000.00	2019.5.6	2022.4.15	否
本公司	泛海控股国际金融发展有限公司	700,000,000.00	2018.1.12	2020.12.27	否
本公司	泛海控股国际金融发展有限公司	683,263,000.00	2019.12.27	2021.1.23	否
本公司	中泛集团有限公司	港币 70,960,000.00	2018.4.18	2021.4.18	否
本公司	中泛集团有限公司	美元 72,927,000.00	2018.7.9	2021.6.26	否
本公司	中泛集团有限公司	港币 189,000,000.00	2018.11.28	2021.11.26	否
本公司	中泛集团有限公司	港币 47,070,000.00	2018.12.6	2021.11.26	否
本公司	中泛集团有限公司	港币 155,800,000.00	2019.1.25	2021.11.26	否
本公司	中泛集团有限公司	港币 245,100,000.00	2019.3.1	2021.11.26	否
本公司	中泛集团有限公司	港币 239,000,000.00	2019.9.18	2022.9.18	否
本公司	中泛集团有限公司	港币 35,000,000.00	2019.9.19	2022.9.19	否
本公司	中泛集团有限公司	港币 112,000,000.00	2019.9.20	2022.9.20	否
本公司	中泛集团有限公司	美元 36,000,000.00	2019.8.8	2021.8.6	否
折合人民币合计		38,309,792,794.48			

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

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
中泛集团有限公司	泛海控股国际金融发展有限公司	港币 1,100,000,000.00	2018.12.3	2020.6.2	否
中泛集团有限公司	88 First Street SF LLC	美元 9,000,000.00	2018.9.6	2025.9.6	否
中泛控股有限公司	中泛房地产开发控股有限公司	美元 140,000,000.00	2018.8.9	2019.8.8	是
中国泛海金融（控股）有限公司、中泛集团有限公司	中国通海金融	港币 800,000,000.00	2019.7.11	2020.7.11	否
武汉城广公司、北京光彩置业有限公司、武汉公司	武汉公司、大连公司、黄金山公司、星火公司	2,590,000,000.00	2019.5.8	2022.5.7	否
中泛控股有限公司、纽约泛海不动产投资公司、纽约泛海中心有限公司	中泛房地产开发第三有限公司	美元 175,000,000.00	2019.5.22	2021.5.21	否
武汉公司	民生信托	700,000,000.00	2019.5.30	6 个月	是
中泛集团有限公司	隆亨资本有限公司	港币 458,152,468.09	2019.8.22	2020.6.21	否
中泛控股有限公司、冠豪国际发展有限公司、置惠发展有限公司、中泛置业中国有限公司、中泛置业国际发展有限公司、泛海深港资产经营（上海）有限公司、泛海港沪资产经营（上海）有限公司	中泛置业控股有限公司	美元 73,304,294.44	2019.9.27	2022.9.26	否
中泛控股有限公司、冠豪国际发展有限公司、置惠发展有限公司、中泛置业中国有限公司、中泛置业国际	中泛置业控股有限公司	美元 66,695,705.56	2019.11.7	2022.9.26	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
发展有限公司、泛海深港资产经营（上海）有限公司、泛海港沪资产经营（上海）有限公司					
中泛控股有限公司、中泛电力投资控股有限公司、中泛房地产开发第二有限公司、中泛房地产开发第四有限公司、中泛房地产开发第五有限公司、夏威夷泛海不动产开发公司、夏威夷泛海不动产投资公司、夏威夷泛海不动产管理公司、泛海夏威夷度假村有限公司、泛海夏威夷度假社区有限公司、泛海夏威夷度假天堂有限公司	中泛房地产开发控股有限公司	美元 140,500,000.00	2019.11.6	2020.5.6	否
合计		7,943,028,368.80			

3) 本公司作为被担保方

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
中国泛海	泛海控股	550,000,000.00	2019.7.9	2022.7.9	否
中国泛海	泛海控股	500,000,000.00	2019.12.25	2022.12.25	否
实际控制人	泛海控股	4,000,000,000.00	2018.9.10	2021.9.10	否
实际控制人	泛海控股	2,400,000,000.00	2019.3.27	2020.3.25	否
实际控制人	泛海控股	1,000,000,000.00	2019.12.27	2020.2.28	否
实际控制人、中国泛海	泛海控股	1,160,000,000.00	2019.12.17	2020.12.17	否
实际控制人、中国泛海	泛海控股	1,160,000,000.00	2019.12.18	2020.12.18	否

实际控制人、中国泛海	泛海控股	1,780,000,000.00	2019.9.12	2020.9.11	否
实际控制人	武汉中心公司	1,974,000,000.00	2018.6.20	2023.6.18	否
实际控制人	武汉中心公司	2,000,000,000.00	2018.6.26	2023.6.18	否
实际控制人	中国通海金融	港币 800,000,000.00	2019.7.11	2020.7.11	否
中国泛海	泛海控股	580,000,000.00	2019.6.17	2019.12.18	是
中国泛海	泛海控股	580,000,000.00	2019.6.18	2019.12.18	是
武汉公司	泛海控股	200,000,000.00	2019.1.25	2019.7.25	是
武汉公司	泛海控股	100,000,000.00	2019.1.28	2019.7.28	是
武汉公司	泛海控股	200,000,000.00	2019.1.30	2019.7.30	是
折合人民币合计		17,240,653,229.42			

4) 本公司作为担保方为其他方提供担保

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
本公司	东风公司	5,000,000,000.00	2017.1.6	2021.7.29	否
本公司	东风公司	1,500,000,000.00	2017.2.17	2021.7.29	否
本公司	东风公司	350,000,000.00	2017.12.28	2021.7.29	否
本公司	东风公司	210,000,000.00	2018.2.8	2021.7.29	否
本公司	东风公司	592,571,230.53	2018.11.30	2021.7.29	否
本公司	东风公司	1,265,000,000.00	2018.7.17	2023.7.15	否
本公司	东风公司	2,410,000,000.00	2018.7.26	2023.7.15	否
本公司	东风公司	2,000,000,000.00	2018.11.7	2020.5.7	否
合计		13,327,571,230.53			

(6) 关联方资金拆借

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
民生银行	895,816,536.77	2018-7-11	2019-7-11	
民生银行	580,000,000.00	2019-6-18	2019-12-17	
民生银行	1,780,000,000.00	2019-09-12	2020-09-11	
民生银行	1,974,000,000.00	2018-6-20	2023-6-18	
民生银行	1,160,000,000.00	2019-12-17	2020-12-17	
民生银行	716,653,229.42	2019-7-11	2020-7-11	

民生银行	2,000,000,000.00	2018-6-26	2023-6-18	
民生银行	2,320,000,000.00	2018-6-19	2019-12-18	
民生银行	1,160,000,000.00	2019-12-18	2020-12-18	
民生银行	2,400,000,000.00	2019-03-27	2020-03-25	
民生银行	580,000,000.00	2019-6-17	2019-12-17	
拆出				
Minyun Limited	61,512,944.32	2019-12-5	2022-1-31	
中国泛海国际投资有限公司	733,889,475.88	2019-1-29	2020-6-30	

(7) 子公司以自有资金参与子公司作为管理人的资产管理、信托及基金业务

关联方	业务名称	期末余额（万元）	期初余额（万元）	本期收益（万元）
民生证券	集合资产管理计划	688.05	832.73	31.67
民生信托	信托计划	792,122.56	778,031.94	63,882.56
民生信托	基金	175,794.55	524,516.44	11,733.33
中泛集团	基金	15,370.37	13,382.25	767.95

(8) 关联方资产转让、债务重组情况

关联方	关联交易类型	关联交易内容	交易定价	本期发生额	上期发生额
通海投资集团有限公司	出售资产	本公司子公司民生股权投资基金管理有限公司向关联方转让其持有的杭州富阳通海投资管理有限公司 100%股权	以原始出资价格进行转让	2,000,000.00	
泛海投资集团有限公司	出售资产	本公司子公司股权公司向关联方转让其持有的海徕(天津)生活服务有限公司 45.45%股权	以原始出资价格进行转让	30,000,000.00	
泛海投资集团有限公司	出售资产	本公司全资子公司民生通海投资向关联方转让其持有的民生通海投资基金管理（北京）有限公司 100%股权	以原始出资价格进行转让		10,000,000.00
泛海投资集团有限公司	出售资产	本公司全资子公司股权公司向关联方转让其持有的泛海长晟投资管理（天津）有限公司 100%股权	以原始出资价格进行转让		10,000,000.00
泛海投资集团有限公司	出售资产	本公司全资子公司股权公司向关联方转让其持有的泛海股权投资基金管理（天津）有限公司 100%股权	以原始出资价格进行转让		10,000,000.00
Oceanwide Sigma Limited	出售资产	本公司子公司中泛控股有限公司向关联方转让其持有的中泛国际有限公司 100%股权	以原始出资价格进行转让		1,280 万美元

泛海文化传媒控股股份有限公司	出售资产	本公司全资子公司武汉中央商务区股份有限公司以 400 万元的价格将其持有的泛海经观广告传媒有限公司 40%股权转让给关联法人泛海文化传媒控股股份有限公司	以交易标的的净资产值为基础协商确定		4,000,000.00
海墨文化传媒股份有限公司	出售资产	本公司全资子公司武汉泛海商业向关联方转让其持有的武汉泛海国际影城有限公司 100%股权	以原始出资价格进行转让		1,000,000.00
海墨文化传媒股份有限公司	出售资产	本公司全资子公司深圳公司向关联方转让其持有的深圳泛海影城有限公司 100%股权	以原始出资价格进行转让		1,000,000.00

(9) 关键管理人员报酬

项目	本期发生额（万元）	上期发生额（万元）
关键管理人员报酬	6,562.17	9,199.75

(10) 其他关联交易

①代建工程

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

关于标的定价政策及定价依据的说明：经公司与泛海集团协商，根据目前实际发生的拆迁费用并考虑增加的大面积代征绿地拆迁和“七通一平”等基础设施建设，双方承诺并同意，东风公司负责项目部分对应各项拆迁及建设费用约定为约 27,000 元/平方米，星火公司负责项目部分对应各项拆迁及建设费用约定为约 25,000 元/平方米。项目工程完工后，经第三方机构审计确认后据实结算项目价款。据此，公司将在项目工程存续期内每年聘请第三方机构对该项目工程开展专项审计。上述拆迁成本系公司与泛海集团共同测算结果，该测算主要参考了项目已发生拆迁成本、预计拆迁成本（参照现有拆迁补偿标准及合理溢价）、项目回迁安置房补贴及适度不可预见费等因素考虑。标的本期发生拆迁成本 2,124,437,248.17 元。

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

截止 2009 年 6 月 30 日，浙江公司已取得土地使用权证，武汉公司 27 宗地已办理完毕 25 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 2019 年 12 月 31 日，武汉公司尚有 1 宗土地未办理土地使用权证。

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

③存款

截止 2019 年 12 月 31 日，公司及子公司在民生银行存款余额合计为 374,295,929.11 元，本期存款利息 5,863,128.81 元。

6、关联方应收应付款项

(1) 应收项目

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款					
	泛海酒店投资管理有限公司	54,000,000.00	2,700,000.00	48,191,934.75	2,409,596.74
	泛海实业股份有限公司	216,267.10	10,813.35	154,970.01	7,748.51
	中国民生银行股份有限公司			1,258,604.58	62,930.23
	武汉泛海国际影城有限公司	2,169,100.45	108,455.02	237,722.56	11,886.13
	深圳泛海影城有限公司	1,411,166.76	70,558.34	200,166.68	10,008.33
	陕西秦皇大剧院演艺有限公司	11,000.00	550.00	450,000.00	22,500.00
	泛海园艺技术工程有限公司	227,133.90	11,356.70	45,426.78	2,271.34
	泛海经观广告传媒有限公司	338,477.22	16,923.86	60,849.90	3,042.50
	泛海集团有限公司			2,610.06	130.50
	Oceanwide Millenium Limited	283,356.09		986,776.13	
	Oceanwide Oceanpine Limited	308,606.85			
	Oceanwide Galaxy Limited	54,291.99			
	中国泛海国际投资有限公司	629,081.98			
其他应收款					
	中国泛海控股集团有限公司北京分公司	51,472,137.33	1,175,966.58	53,927,079.14	1,482,625.73
	中国泛海控股集团有限公司			80,531.19	805.31
	泛海实业股份有限公司	340,247.31	3,402.47	408,487.84	4,084.88
	泛海经观广告传媒有限公司	639,673.60	31,983.68	316,819.62	15,840.98
	泛海能源控股股份有限公司	192,000.00	1,920.00	291,000.00	2,910.00
	北京经观文化传媒有限公司	125,786.17	1,257.86	188,679.25	1,886.79
	民生保险经纪有限公司			2,438.75	121.94
	PT.China Oceanwide Indonesia			1.99	0.10
	泛海投资集团有限公司	10,000,000.00		10,000,000.00	
	泛海文化传媒控股股份有限公司	4,000,000.00	200,000.00	4,000,000.00	
	武汉泛海国际影城有限公司	5,173,549.31	258,677.47	3,626,712.00	
	Oceanwide Millenium Limited	890,870.96	43,365.81	3,972.79	
	中国民生银行股份有限公司	248,037.76	2,480.38		
	泛海在线保险代理有限公司	30,000,000.00			

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	通海投资集团有限公司	2,000,000.00			
应收保费					
	中国泛海控股集团集团有限公司	2,104,635.21		2,407,716.41	
	泛海在线保险代理有限公司	50,000.00		17,000.00	
	民生财富投资管理有限公司	37,738.54		15,934.85	
	深圳市泛海三江电子股份有限公司			9,191.55	
预付账款					
	通海置业投资管理有限公司	140,000.00			
交易性金融资产					
	Minyun Limited	2,990,753.87			
债权投资					
	中国泛海国际投资有限公司	746,027,751.31		519,339,705.09	
	Minyun Limited	58,116,755.91			
融出资金					
	Minyun Limited	3,732,777.70			

(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			
	泛海集团有限公司		881,786,593.72
	泛海园艺技术工程有限公司	5,741,316.56	17,331,380.81
	深圳市泛海三江电子股份有限公司	257,559.80	4,023,955.55
	泛海酒店投资管理有限公司	3,859,676.00	4,395,078.00
	深圳市泛海三江科技发展有限公司	999,999.90	
	PT.China Oceanwide Indonesia	12,526,119.02	
	泛海投资集团有限公司	1,609,417.63	
	民生财富投资管理有限公司	278,889.19	
	中国泛海控股集团集团有限公司北京分公司	346,622.40	
其他应付款			
	中国泛海控股集团集团有限公司	1,555,249,116.26	839,545,248.60
	常新国际控股有限公司		1,486,483,412.64
	中国泛海国际投资有限公司	3,627,624.00	1,597,788,343.58

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
	常新国际集团有限公司		377,583,019.37
	泛海酒店投资管理有限公司	218,154,544.82	213,499,449.23
	武汉泛海国际影城有限公司	5,148,668.22	5,903,559.22
	泛海经观广告传媒有限公司	6,796,926.90	6,095,403.15
	北京经观文化传媒有限公司	5,000,000.00	2,000,000.00
	泛海实业股份有限公司	706,527.70	706,527.70
	中国民生银行股份有限公司	409,637.73	409,637.73
	深圳市泛海三江电子股份有限公司	488,687.45	3,610,785.19
	China Oceanwide USA Holdings Co.Ltd	1,728,106.75	1,714,927.56
	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	78,116.97	12,116.97
	深圳泛海影城有限公司		15,626.00
	中国泛海控股集团有限公司北京分公司	708,586.38	
	通海置业投资管理有限公司	954,674.37	
	泛海投资集团有限公司	4,029,690.31	
	北京泛海东风置业有限公司	3,965,413,329.74	
预收账款			
	中国泛海控股集团有限公司		8,511,747.81
	中国民生银行股份有限公司	839,069.72	839,069.72
	泛海能源控股股份有限公司		195,670.20
	泛海酒店投资管理有限公司	133,172.00	132,077.00
	深圳市泛海三江电子股份有限公司	94,122.31	94,122.31
	通海控股有限公司	11,213,251.40	
	通海置业投资管理有限公司	280,167.09	
预收保费			
	泛海集团有限公司	29,432.41	29,562.53
	深圳市泛海三江电子股份有限公司		5,000.00
	陕西秦皇大剧院演艺有限公司		2,059.46
	泛海实业股份有限公司		899.66
应付手续费			
	民生保险经纪有限公司	594,084.81	14,931,492.13
	泛海在线保险代理有限公司		24,456.12
应付赔付款			

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
	中国泛海控股集团有限公司	16,220.44	
	深圳市泛海三江电子股份有限公司	14.72	
	泛海酒店投资管理有限公司	143.07	
	泛海实业股份有限公司	279.99	
	陕西九州映红实业发展有限公司	84.91	
	陕西秦皇大剧院演艺有限公司	24.91	
	北京经观文化传媒有限公司	28.30	
	泛海集团有限公司	1,968.11	

十三、政府补助

1、与资产相关的政府补助

本报告期无与资产相关的政府补助。

2、与收益相关的政府补助

种类	金额	计入当期损益或冲减相关成本费用损失的金额		计入当期损益或冲减相关成本费用损失的项目
		本期发生额	上期发生额	
企业发展金	3,185,800.00	3,185,800.00	1,021,400.00	其他收益
地方业务奖励	15,303,418.00	15,303,418.00	1,037,254.69	其他收益
地方业务补贴	2,349,379.56	2,349,379.56	11,110,358.95	其他收益
政府扶持资金	12,881,600.00	12,881,600.00		其他收益
个税手续费返还	10,531,782.16	10,531,782.16	14,325,129.57	其他收益
地方扶持资金	2,853,668.84	2,853,668.84	1,854,762.25	营业外收入
地方贡献奖励	6,081,000.00	6,081,000.00	6,350,000.00	营业外收入
企业发展金			5,113,000.00	营业外收入
其他			175,083.44	营业外收入
合计	53,186,648.56	53,186,648.56	40,986,988.90	

十四、承诺及或有事项

1、重要承诺事项

①截止 2019 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 118.05 亿元。

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

剩余租赁期	最低租赁付款额
1. 1 年以内（含 1 年）	302,504,259.70
2. 1-2 年（含 2 年）	238,360,520.51
3. 2-3 年（含 3 年）	124,153,601.25
4. 3 年以上	70,738,539.18
合	735,756,920.64

2、或有事项

（1）担保事项

按房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保，截至 2019 年 12 月 31 日累计余额为 65.70 亿元。

（2）涉诉事项

①郑州银行股份有限公司案件

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

②深意压电案

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

深圳市中级人民法院已于 2018 年 10 月 15 日进行了开庭审理。2019 年 12 月 10 日，公司收到深圳中院《民事判决书》（（2016）粤 03 民初 2227 号）。根据该判决书，深圳市中级人民法院 2019 年 11 月 21 日作出一审判决，驳回南油集团的诉讼请求，案件受理费 432,921.41 元由南油集团承担。

③许静事件引起的诉讼、仲裁案件

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

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

元预计负债。民生证券已向最高人民法院提起上诉，并针对原告的上诉提交了答辩状，目前仍在等待二审审理。

④洛杉矶项目留置权

2019 年 1 月 31 日，公司子公司泛海广场有限公司美国洛杉矶泛海广场项目（以下简称“洛杉矶项目”）的一名工程分包商向洛杉矶高级法院(Los Angeles County Superior Court)起诉子公司及洛杉矶项目总承包商，并登记了洛杉矶项目业权的施工留置权约 5,290 万美元。2019 年 3 月 26 日该分包商修改施工留置权为约 6,030 万美元。于 2019 年 6 月 25 日至 2019 年 12 月 31 日期间，另有数名承包商起诉泛海广场，并设置施工留置权及止赎。法律诉讼涉及申索金额为 5,380 万美元。公司准备积极抗辩，并保留所有法律权利。与此同时，各方也正准备和解以解决纠纷。

除存在上述或有事项外，截至 2019 年 12 月 31 日，本公司无其他应披露未披露的重大或有事项。

十五、资产负债表日后事项

1、重要的非调整事项

项目	内容	对财务状况和经营成果的影响数	无法估计影响数的原因
股票和债券的发行	公司于 2016 年 3 月 14 日召开第八届董事会第五十七次临时会议，于 2016 年 3 月 31 日召开 2016 年第四次临时股东大会，审议通过了公司非公开发行股票相关议案。公司于 2020 年 3 月 16 日召开 2020 年第四次临时股东大会，分别将非公开发行股票方案的股东大会决议有效期及董事会授权有效期再次延长 12 个月。截至目前，本次非公开发行股票股东大会决议的有效期及股东大会授权董事会全权办理本次非公开发行股票相关事宜的有效期延长至自 2020 年 3 月 30 日起 12 个月内。	非公开增发股票事项正在推进过程，对公司财务状况及经营成果尚未产生重大影响	
	经中国证券监督管理委员会证监许可[2019]579 号文核准，公司可面向合格投资者公开发行面值总额不超过 50 亿元（含 50 亿元）公司债券。公司于 2020 年 1 月 23 日发行第一期募集资金 12 亿元，于 2020 年 2 月 27 日发行第二期募集资金 4 亿元，票面利率为 7.50%。	货币资金和应付债券分别增加 16 亿元。	
重要的资产出售	公司境外全资子公司 Oceanwide Center LLC 和 88First Street SF LLC 于北京时间 2020 年 3 月 29 日与非关联第三方 Hony Capital Mezzanine Fund 2019 Limited（以下简称“弘毅”）签署《框架协议》，拟向弘毅转让位于美国旧金山 First Street 和 Mission Street 的相关境外资产，交易总金额为 12 亿美元。公司于 2020 年 3 月 29 日召开第九届董事会第五十一次临时会议审议通过该项交易议案。交易方案需进一步协商，形成买卖协议，且交易需按相关监管规定的要求履行必要的审议程序，尚存较大不确定性。	交易正在推进过程中，对公司财务状况及经营成果尚未产生重大影响	
重要的诉讼事项	2020 年 1 月 1 日至 3 月 20 日期间，公司子公司泛海广场有限公司美国洛杉矶泛海广场项目（以下简称“洛杉矶项目”）有三名承包商起诉泛海广场，并设置施工留置权及止赎。法律诉讼涉及金额合共 3,130 万美元（相等于约港币 2.438 亿元）。公司准备积极抗辩，并保留所有法律权利。与此同时，各方也正准备和解以解决纠纷。	公司将密切留意纠纷状况，评估相应财务影响	
其他重要事项	公司控股子公司民生证券拟实施增资扩股，计划以非公开发行股票的方式募集资金合计不超过 25 亿元。民生证券将尽快与投资者完成《股份认购协议》的签署工作，本次交易取得双方必要的授权及批准	交易正在推进过程中，对公司财务状况及经营成果尚未产生重大	

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
	之日起生效。	影响	
	新冠疫情自 2020 年 1 月初出现并扩散，对全球的商业及经济活动造成影响，经济下行压力有所加大，疫情对武汉中央商务区项目的销售、回款、开发进度等工作以及各金融子公司的业务开展造成了较大影响，且可能会影响部分资产的公允价值。但我国经济稳中向好、长期向好的基本趋势没有改变，公司将积极把握国家相关支持政策应对相关影响。	本公司将密切关注疫情发展情况，并持续评估其对本集团财务状况、经营成果等方面的影响。	

2、利润分配情况

公司 2019 年度利润分配预案：以 2019 年 12 月 31 日总股本 5,196,200,656 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 1.00 元（含税），不送红股，不以资本公积金转增股本。

十六、其他重要事项

1、分部信息

（1）报告分部的确定依据与会计政策

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

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

本集团各个报告分部提供的主要服务分别如下：

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

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

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

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

(2) 报告分部的财务信息

本报告期

项目	房地产业务	金融业务	资本投资业务	能源电力业务	分部之间抵消	合计
一、营业收入	2,820,889,680.47	9,970,536,382.77			-289,498,581.45	12,501,927,481.79
其中：对外交易收入	2,820,889,680.47	9,681,037,801.32				12,501,927,481.79
分部间交易收入		289,498,581.45			-289,498,581.45	
二、营业费用	4,873,343,823.60	7,836,955,886.93	602,019,254.03	32,005,495.12	-244,245,119.66	13,100,079,340.02
三、营业利润（亏损）	966,243,466.09	2,033,900,284.72	189,756,357.99	-32,086,983.84	-699,203,461.79	2,458,609,663.17
四、资产总额	125,617,255,125.11	77,359,403,111.54	21,244,369,400.48	4,324,680,156.00	-50,673,435,321.25	177,872,272,471.88
递延所得税资产	2,128,452,890.07	495,658,891.39	-	-		2,624,111,781.46
五、负债总额	92,510,266,255.55	43,865,001,182.20	14,700,011,577.11	3,013,726,963.46	-9,323,722,376.00	144,765,283,602.32
递延所得税负债	1,343,524,435.00	133,422,756.54				1,476,947,191.54
六、补充信息						
1.折旧和摊销费用	39,726,666.97	142,723,376.24	5,984,426.61	806.19		188,435,276.01
2.当前确认的减值损失	1,325,627,109.13	270,529,768.99	180,054,108.05			1,776,210,986.17
3.资本性支出	23,882,862.46	162,263,287.61		12,546,397.92		198,692,547.99

上年同期

项目	房地产业务	金融业务	资本投资业务	能源电力业务	分部之间抵消	合计
一、营业收入	4,934,516,159.14	7,578,037,785.46	6,567,365.86		-115,045,435.79	12,404,075,874.67
其中：对外交易收入	4,923,002,877.18	7,474,505,631.63	6,567,365.86			12,404,075,874.67
分部间交易收入	11,513,281.96	103,532,153.83			-115,045,435.79	
二、营业费用	7,023,958,841.99	6,121,166,174.43	677,660,126.59	21,585,692.15	-65,983,995.72	13,778,386,839.44
三、营业利润（亏损）	-155,963,362.74	1,719,095,896.36	386,024,842.35	-22,508,195.38	-1,718,280,255.07	208,368,925.52
四、资产总额	170,890,928,102.66	73,157,760,142.90	23,083,652,394.29	4,289,050,037.57	-59,324,722,442.20	212,096,668,235.22
递延所得税资产	2,416,005,817.33	494,845,894.99	27,675,061.65			2,938,526,773.97
五、负债总额	142,460,927,957.08	40,668,243,530.09	16,436,790,305.07	2,934,110,113.62	-18,833,403,816.22	183,666,668,089.64
递延所得税负债	1,173,350,477.10	138,795,306.61	6,590,500.04			1,318,736,283.75
六、补充信息						
1.折旧和摊销费用	35,534,824.16	129,742,104.55	456,483.08	504,797.35		166,238,209.14
2.当前确认的减值损失	1,129,220,616.01	391,726,030.11	159,982,849.42	-73,766.19		1,680,855,729.35
3.资本性支出	35,018,926.20	131,953,964.46	8,426,983.11	156,727,188.68		332,127,062.45

2、公司股权质押、冻结情况

截止 2019 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	2018 年 7 月 26 日~2020 年 7 月 26 日
中国泛海	海通证券股份有限公司	92,800,000	2018 年 2 月 6 日~2020 年 12 月 01 日
中国泛海	吉林省信托有限责任公司	294,000,000	2017 年 11 月 28 日~2020 年 6 月 20 日
中国泛海	平安信托有限责任公司	117,399,150	2019 年 12 月 16 日~2021 年 1 月 25 日
中国泛海	新华信托股份有限公司	250,000,000	2017 年 8 月 16 日~2020 年 8 月 18 日
中国泛海	兴业银行股份有限公司上海分行	116,833,333	2016 年 2 月 2 日~2020 年 1 月 22 日
中国泛海	中国民生银行股份有限公司北京分行	411,530,000	2019 年 3 月 26 日~2020 年 4 月 16 日
中国泛海	中融国际信托有限公司	941,242,700	2017 年 4 月 17 日~2020 年 8 月 30 日
中国泛海	浙商银行股份有限公司	56,000,000	2019 年 9 月 26 日~2021 年 9 月 26 日
中国泛海	中原信托有限公司	675,047,368	2017 年 5 月 24 日~2020 年 5 月 15 日
泛海能源	中原信托有限公司	124,000,000	2017 年 5 月 25 日~2020 年 5 月 15 日

3、非货币性资产交换

主体公司	换出资产	换出资产成本	换入资产	换入资产成本确定方式	换入资产、换出资产的公允价值	非货币性资产交换确认的损益
上海御中投资管理有限公司	上海御泓经典股权投资基金合伙企业（有限合伙）的有限合伙份额	790,021,346.68	上海御盛置业有限公司、上海御骧置业有限公司、上海御慧置业有限公司、上海御骅置业有限公司、上海御庭置业有限公司五个公司 100%股权及相关债权	换入资产成本按照其公允价值入账，具体确定方法为：存货的公允价值按照评估值确定，其他资产及负债的公允价值按账面价值确定。	790,021,346.68	-
泛海股权投资管理有限公司	万达影视传媒有限公司股权	552,086,942.89	万达电影股份有限公司股票	根据估值模型考虑限售期流动性折扣，以发行日市价为基础进行调整后确定	552,086,942.89	-

报告期内公司子公司上海御中投资管理有限公司通过退出上海御泓经典股权投资基金合伙企业（有限合伙）的有限合伙份额取得上述换入公司 100%股权及债权，其中股权取得成本合计为 203,329,846.63 元，债权为 586,691,500.05 元。

报告期，万达电影股份有限公司完成发行股份购买资产过户及新股发行上市工作，子公司泛海股权投资管理有限公司将其持有的万达影视传媒有限公司股权全部转换成万达电影股份有限公司股票。

十七、母公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

(1) 应收账款分类披露

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款										
按组合计提坏账准备的应收账款	186,622.48	100%	9,331.12	5%	177,291.36	207,526.00	100%	10,376.30	5%	197,149.70
合计	186,622.48	100%	9,331.12		177,291.36	207,526.00	100%	10,376.30		197,149.70

期末无单项计提坏账准备的应收账款。

按组合计提坏账准备：

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
非金融行业应收款项余额	186,622.48	9,331.12	5%
合计	186,622.48	9,331.12	--

按账龄披露

账龄	账面余额
1 年以内（含 1 年）	186,622.48
小计	186,622.48
减：坏账准备	9,331.12
合计	177,291.36

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

类别	期初余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	核销	
按组合计提坏账准备	10,376.30		1,045.18		9,331.12
合计	10,376.30		1,045.18		9,331.12

(3) 本期无实际核销的应收账款

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	应收账款期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
法人一	91,836.48	49.21%	4,591.82
自然人一	23,678.00	12.69%	1,183.90
法人二	12,600.00	6.75%	630.00
自然人二	10,400.00	5.57%	520.00
自然人三	9,450.00	5.06%	472.50
合计	147,964.48	79.28%	7,398.22

(5) 期末无因金融资产转移而终止确认的应收账款。

(6) 期末无转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额。

2、其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	25,943,193,728.29	30,017,761,657.53
合计	25,943,193,728.29	30,017,761,657.53

(1) 其他应收款分类披露

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提 比例		金额	比例 (%)	金额	计提 比例	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款										
应收合并范围内关联方	25,939,471,727.12	99.95			25,939,471,727.12	29,990,881,412.43	99.88			29,990,881,412.43
非金融行业应收款项余额	3,917,895.97	0.02	195,894.80	5.00	3,722,001.17	28,294,994.84	0.09	1,414,749.74	5.00	26,880,245.10
组合小计	25,943,389,623.09	99.97	195,894.80		25,943,193,728.29	30,019,176,407.27	99.97	1,414,749.74		30,017,761,657.53
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	7,755,966.66	0.03	7,755,966.66	100.00		7,764,715.21	0.03	7,764,715.21	100.00	
合计	25,951,145,589.75	100.00	7,951,861.46		25,943,193,728.29	30,026,941,122.48	100.00	9,179,464.95		30,017,761,657.53

期末无单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款。

组合中，应收合并范围内关联方款项确定能收回，不计提坏账准备。

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款：

组合名称	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
非金融行业应收款项余额	3,917,895.97	195,894.80	5.00
合计	3,917,895.97	195,894.80	5.00

(2) 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
往来款	25,939,471,727.12	30,012,246,029.59
押金保证金	3,649,913.49	6,866,947.22
预计无法收回款项	7,755,966.66	7,764,715.21
其他	267,982.48	63,430.46
合计	25,951,145,589.75	30,026,941,122.48

(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)	
2019 年 1 月 1 日余额	1,414,749.74		7,764,715.21	9,179,464.95
2019 年 1 月 1 日余额在本期	—	—	—	—
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	416,393.94			416,393.94
本期转回	1,635,248.88		8,748.55	1,643,997.43
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2019 年 12 月 31 日余额	195,894.80		7,755,966.66	7,951,861.46

按账龄披露

账龄	账面余额
1 年以内 (含 1 年)	13,770,172,599.69
1 至 2 年	6,917,523,366.15
2 至 3 年	551,551,020.48
3 年以上	4,711,898,603.43
小计	25,951,145,589.75
减: 坏账准备	7,951,861.46
合计	25,943,193,728.29

(4) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

类别	期初余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	核销	
按组合计提坏账准备	1,414,749.74	416,393.94	1,635,248.88		195,894.80
按单项计提坏账准备	7,764,715.21		8,748.55		7,755,966.66
合计	9,179,464.95	416,393.94	1,643,997.43		7,951,861.46

(5) 本期无实际核销的其他应收款

(6) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
中泛集团	往来款	13,333,259,002.96	0—4 年	51.38%	
星火公司	往来款	6,427,382,834.08	0—2 年	24.77%	
浙江公司	往来款	2,412,008,971.11	0—5 年	9.29%	
武汉中心公司	往来款	937,758,082.17	1 年以内	3.61%	
沈阳公司	往来款	741,967,510.08	0—5 年	2.86%	
合计	--	23,852,376,400.40	--	91.91%	

(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。

3、长期股权投资

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	54,495,000,617.13		54,495,000,617.13	54,495,000,617.13		54,495,000,617.13
对联营、合营企业投资	164,858,675.26		164,858,675.26	147,863,247.88		147,863,247.88
合计	54,659,859,292.39		54,659,859,292.39	54,642,863,865.01		54,642,863,865.01

(1) 对子公司投资

被投资单位	期初余额(账面价值)	本期增减变动				期末余额(账面价值)	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	计提减值准备	其他		
武汉公司	34,599,776,320.92					34,599,776,320.92	
民生证券	9,466,996,919.25					9,466,996,919.25	
股权公司	3,400,000,000.00					3,400,000,000.00	
民生金服	3,200,000,000.00					3,200,000,000.00	
中泛集团	1,221,364,000.00					1,221,364,000.00	
不动产公司	1,000,000,000.00					1,000,000,000.00	
电力控股	1,000,000,000.00					1,000,000,000.00	
信华公司	281,901,000.00					281,901,000.00	
商管公司	180,000,000.00					180,000,000.00	
山海天公司	99,962,376.96					99,962,376.96	
泛海物业	45,000,000.00					45,000,000.00	
合计	54,495,000,617.13					54,495,000,617.13	

(2) 对联营、合营企业投资

投资单位	期初余额(账面价值)	本期增减变动								期末余额 (账面价值)	减值准备 期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
二、联营企业											
酒管公司	53,746,264.66			8,101,314.89						61,847,579.55	
三江电子	94,116,983.22			13,394,112.49			-4,500,000.00			103,011,095.71	
小计	147,863,247.88			21,495,427.38			-4,500,000.00			164,858,675.26	
合计	147,863,247.88			21,495,427.38			-4,500,000.00			164,858,675.26	

4、营业收入和营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	213,897,796.10	941,786.16	377,660,315.26	1,271,959.95
其他业务				
合计	213,897,796.10	941,786.16	377,660,315.26	1,271,959.95

5、投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益		361,318,815.00
权益法核算的长期股权投资收益	21,495,427.38	15,845,071.06
交易性金融资产在持有期间的投资收益	57,903,548.35	
处置交易性金融资产取得的投资收益	70,461,372.65	
处置可供出售金融资产取得的投资收益		416,344,835.95
合计	149,860,348.38	793,508,722.01

十八、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

√适用□不适用

项目	2019 年金额	说明
非流动资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	2,086,122,263.20	
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）	53,186,648.56	
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	651,179,494.58	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-61,811,736.04	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-1,352,632,783.25	
减：所得税影响额	661,031,263.10	
少数股东权益影响额（税后）	112,660,389.49	
合计	602,352,234.46	--

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

√适用□不适用

项目	涉及金额（元）	原因

项目	涉及金额（元）	原因
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	-143,794,384.06	公司将战略投资业务作为主要经营业务之一，故非金融类公司投资于债券、股票及其他少数股权投资损益均界定为经常性损益
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-1,352,632,783.25	公司拟转让位于美国旧金山 First Street 和 Mission Street 的相关境外资产，根据拟转让对价计提的存货跌价准备界定为非经常性损益

2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率	每股收益	
		基本每股收益（元/股）	稀释每股收益（元/股）
归属于公司普通股股东的净利润	5.28%	0.2107	0.2107
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	2.37%	0.0948	0.0948

第十三节 备查文件目录

- 一、载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表。
- 二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。
- 三、报告期内在《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。

泛海控股股份有限公司

董事长：卢志强

董事会批准报送日期：2020 年 4 月 27 日