

泛海控股股份有限公司 2021 年年度报告摘要

一、重要提示

本年度报告摘要来自年度报告全文，为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划，投资者应当到证监会指定媒体仔细阅读年度报告全文。

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。公司全体董事均亲自出席了审议本次年报的董事会会议。

非标准审计意见提示

适用 不适用

永拓会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2021 年度财务报告出具了保留意见审计报告，本公司董事会、监事会对相关事项已有详细说明，请投资者注意阅读。

董事会审议的报告期普通股利润分配预案或公积金转增股本预案

适用 不适用

公司 2021 年度拟不派发现金红利，不送红股，也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。

董事会决议通过的本报告期优先股利润分配预案

适用 不适用

二、公司基本情况

（一）公司简介

股票简称	泛海控股	股票代码	000046
股票上市交易所	深圳证券交易所		
联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表	
姓名	陆 洋	李秀红	
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	北京市东城区建国门内大街 28 号民生金融中心 C 座 22 层	
传真	(010) 85259797	(010) 85259797	
电话	(010) 85259601	(010) 85259655	
电子信箱	luyang@fhkg.com	lixihong@fhkg.com	

（二）报告期主要业务或产品简介

2014年初，面对外部环境变化和公司经营发展需要，公司董事会启动实施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的战略。确定转型战略以来，公司全力调结构、促转型，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。

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股份有限公司（以下简称“民生证券”）、中国民生信托有限公司（以下简称“民生信托”）、亚太财产保险有限公司（以下简称“亚太财险”）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，民生证券以“投资+投行+投研”为业务战略核心，以“植根浦东、立足上海、深耕长三角、放眼全国”为五年发展战略规划，主营业务能力和经营业绩持续提升；民生信托着重提升主动管理能力，不断优化产品结构，增强内生发展动力，并持续加大风险防控及处置力度，争取尽快出清风险，重新起航；亚太财险坚持以客户需求为导向、以风险管理为核心、以金融科技为驱动，坚持差异化定位、数字化运营、生态化布局、轻型化发展，企业发展能力逐年提升。

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，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。

未来，公司将按照“聚焦主业，创新发展”的思路，持续推动公司高质量发展。

（三）主要会计数据和财务指标

1、近三年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

	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
营业总收入（元）	14,922,802,783.79	14,056,819,178.97	6.16%
归属于上市公司股东的净利润（元）	-11,254,511,485.01	-4,621,758,344.82	-143.51%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	-9,924,449,546.91	-4,074,752,041.54	-143.56%
经营活动产生的现金流量净额（元）	10,625,318,974.25	8,336,237,439.78	27.46%
基本每股收益（元/股）	-2.1659	-0.8894	-143.51%
稀释每股收益（元/股）	-2.1659	-0.8894	-143.51%
加权平均净资产收益率	-101.29%	-24.10%	减少 77.19 个百分点
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减
总资产（元）	110,245,216,017.22	180,990,832,219.94	-39.09%
归属于上市公司股东的净资产（元）	5,784,797,020.53	16,606,432,397.04	-65.17%

2、分季度主要会计数据

单位：元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	6,210,485,514.07	3,745,387,192.61	4,141,287,491.42	825,642,585.69
归属于上市公司股东的净利润	-149,422,311.54	-390,281,136.34	-1,251,895,158.66	-9,462,912,878.47
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-145,173,598.19	69,976,107.93	-658,046,156.91	-9,191,205,899.74
经营活动产生的现金流量净额	3,451,455,865.97	197,550,243.63	3,693,608,226.45	3,282,704,638.20

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

（四）股本及股东情况

1、普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前 10 名股东持股情况表

单位：股

报告期末普通股股东总数（户）	66,382	年度报告披露日前上一月末普通股股东总数（户）	66,974	报告期末表决权恢复的优先股股东总数（户）	0	年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数（户）	0	
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、标记或冻结情况	
							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	62.83	3,264,672,908	-294,000,000	0	3,264,592,908	质押	3,264,592,908
							冻结	1,080,595,540
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
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
德邦创新资本	其他	1.12	57,972,922	-1,000,000	0	57,972,922		0

—渤海银行— 中融国际信托 有限公司								
黄木顺	境内自然人	1.10	57,133,700	-52,747,100	0	57,133,700		0
陈克春	境内自然人	0.85	44,139,492	0	0	44,139,492		0
香港中央结算 有限公司	境外法人	0.58	30,173,241	-22,846,119	0	30,173,241		0
阮京虹	境内自然人	0.43	22,571,690	993,000	0	22,571,690		0
中国农业银行 股份有限公司 —富国中证 500 指数增强 型证券投资基 金（LOF）	其他	0.41	21,084,000	17,972,300	0	21,084,000		0
周小丽	境内自然人	0.37	19,193,365	16,844,958	0	19,193,365		
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	<p>1. 中国泛海、泛海能源同属本公司实际控制人控制的公司；</p> <p>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；</p> <p>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。</p>							
上述股东涉及委托/受托表决 权、放弃表决权情况的说明	不适用							
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	3,264,672,908	人民币普通股	3,264,672,908					
泛海能源控股股份有限公司	124,000,000	人民币普通股	124,000,000					
林芝锦华投资管理有限公司	61,111,111	人民币普通股	61,111,111					
德邦创新资本—渤海银行— 中融国际信托有限公司	57,972,922	人民币普通股	57,972,922					
黄木顺	57,133,700	人民币普通股	57,133,700					
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	30,173,241	人民币普通股	30,173,241					
阮京虹	22,571,690	人民币普通股	22,571,690					

中国农业银行股份有限公司 —富国中证 500 指数增强型 证券投资基金 (LOF)	21,084,000	人民币普通股	21,084,000
周小丽	19,193,365	人民币普通股	19,193,365
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	<p>1. 中国泛海、泛海能源同属本公司实际控制人控制的公司；</p> <p>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；</p> <p>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。</p>		
前 10 名普通股股东参与融资融券业务情况说明	<p>1. 公司股东黄木顺除通过普通证券账户持有 10,000,000 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 47,133,700 股，实际合计持有 57,133,700 股；</p> <p>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；</p> <p>3. 公司股东阮京虹除通过普通证券账户持有 3,691,600 股外，还通过国泰君安证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有 18,880,090 股，实际合计持有 22,571,690 股；</p> <p>4. 公司股东周小丽除通过普通证券账户持有 5,571,920 股外，还通过东兴证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有 13,621,445 股，实际合计持有 19,193,365 股。</p>		

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

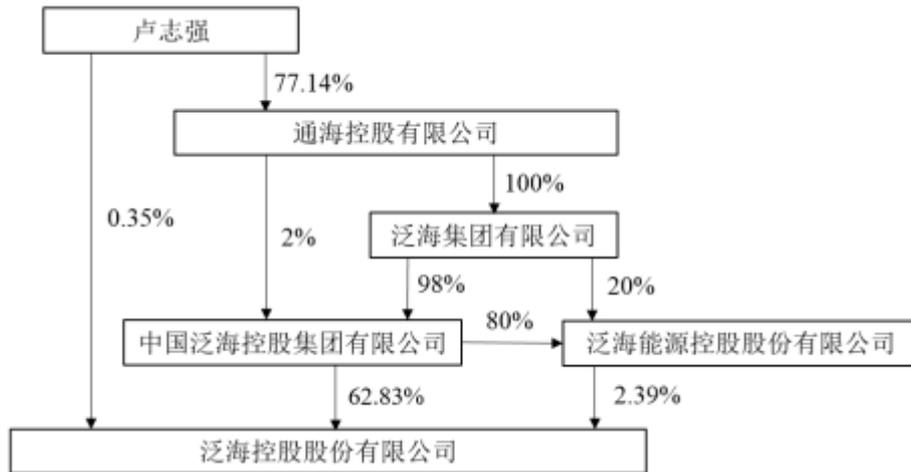
公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内未进行约定购回交易。

2、公司优先股股东总数及前 10 名优先股股东持股情况表

适用 不适用

公司报告期无优先股股东持股情况。

3、以方框图形式披露公司与实际控制人之间的产权及控制关系



(五) 在年度报告批准报出日存续的债券情况

√ 适用 □ 不适用

1、公司债券基本信息

单位：万元

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	起息日	到期日	债券余额 (万元)	利率	还本付息方式	交易场所
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 7-8 日	2016 年 3 月 7 日	2021 年 3 月 7 日	0.00	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。	深圳证券交易所
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 (第二期)	16 泛控 02	112362	2016 年 3 月 23-24 日	2016 年 3 月 23 日	2021 年 3 月 23 日	0.00	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 23 日，兑付日为 2019 年 3 月 23 日。	深圳证券交易所
泛海控股股份有限公司 2018	18 海控 01	114372	2018 年 9 月 10	2018 年 9 月 10	经与“18 海控 01”全体投资者协商一致，	156,737.87	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	深圳证券交易所

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	起息日	到期日	债券余额 (万元)	利率	还本付息方式	交易场所
年非公开发行公司债券(第一期)			日	日	“18海控01”本金及利息的到期日由2021年9月10日调整为2021年11月10日			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	2019年7月9日	未回售登记债券份额2.50亿元到期日为2022年7月9日;经与“19泛控01”已回售登记的投资者协商一致,已回售登记债券份额3.00亿元到期日由2021年7月9日调整为2022年1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。	深圳证券交易所
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	2019年12月25日	2021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。	深圳证券交易所
泛海控股股份有限公司	20泛控01	149035	2020年1月23日	2020年1月23日	2023年1月23日	120,000.00	7.50%	每年付息一次,到期一次还本,最后一期利息随本	深圳证券交易所

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	起息日	到期日	债券余额 (万元)	利率	还本付息方式	交易场所
公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券 (第一期)			日	月 23 日				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 2021 年至 2022 年每年的 1 月 23 日, 兑付日为 2022 年 1 月 23 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 2021 年至 2022 年每年的 1 月 23 日, 兑付日为 2022 年 1 月 23 日。	
泛海控股股份有限公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券 (第二期)	20 泛控 02	149044	2020 年 2 月 26-27 日	2020 年 2 月 27 日	2022 年 2 月 27 日	40,000.00	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 2021 年至 2022 年每年的 2 月 27 日, 兑付日为 2022 年 2 月 27 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 2021 年至 2022 年每年的 2 月 27 日, 兑付日为 2022 年 2 月 27 日。	深圳证券交易所
泛海控股股份有限公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券 (第三期)	20 泛控 03	149116	2020 年 4 月 29 日	2020 年 4 月 29 日	2022 年 4 月 29 日	70,000.00	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 2021 年至 2022 年每年的 4 月 29 日, 兑付日为 2022 年 4 月 29 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 2021 年至 2022 年每年的 4 月 29 日, 兑付日为 2022 年 4 月 29 日。	深圳证券交易所
泛海控股股份有限公司 2020 年非公开	20 泛海 01	114769	2020 年 6 月 19 日	2020 年 6 月 19 日	2023 年 6 月 19 日	90,000.00	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二年末行使回	深圳证券交易所

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	起息日	到期日	债券余额 (万元)	利率	还本付息方式	交易场所
发行公司债券(疫情防控债)(第一期)								售选择权, 则回售部分债券的付息日为 2021 年至 2022 年每年的 6 月 19 日, 兑付日为 2022 年 6 月 19 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 2021 年至 2022 年每年的 6 月 19 日, 兑付日为 2022 年 6 月 19 日。	
泛海控股股份有限公司 2020 年非公开发行公司债券(第二期)	20 泛海 02	114784	2020 年 7 月 21 日	2020 年 7 月 21 日	2023 年 7 月 21 日	60,000.00	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 2021 年至 2022 年每年的 7 月 21 日, 兑付日为 2022 年 7 月 21 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 2021 年至 2022 年每年的 7 月 21 日, 兑付日为 2022 年 7 月 21 日。	深圳证券交易所
投资者适当性安排	公司债券面向符合《公司债券发行与交易管理办法》、《深圳证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》等相关法律法规的规定并拥有中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司 A 股证券账户的专业机构投资者发行。公司债券上市/挂牌后仅限专业机构投资者参与交易。								
适用的交易机制	2021 年 5 月 21 日开市起, “19 泛控 01”、“20 泛控 01” 等公开发行的公司债券的交易方式调整为仅采取协议大宗交易方式。“20 泛海 01”、“20 泛海 02” 等非公开发行的公司债券采取协议大宗交易方式。 “18 海控 01”、“19 泛控 02”、“20 泛控 02”、“20 泛控 03” 已分别于 2021 年 11 月 10 日、2021 年 12 月 27 日、2022 年 2 月 28 日、2022 年 4 月 29 日摘牌, 不再适用上述交易方式。								
是否存在终止上市交易的风险(如有)和应对措施	“18 海控 01”、“19 泛控 02”、“20 泛控 02”、“20 泛控 03” 已分别于 2021 年 11 月 10 日、2021 年 12 月 27 日、2022 年 2 月 28 日、2022 年 4 月 29 日摘牌。								

注:

- (1) 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。
- (2) 上表中债券余额按照截至 2021 年 12 月 31 日的情况填报; 利率按照当期票面利率填报。
- (3) 报告期内, 公司分别于 2021 年 3 月 8 日、2021 年 3 月 23 日完成“16 泛控 01”、“16 泛控 02”的到期兑付工作; 于 2021 年 6 月 30 日完成 18 海控 01 的回售兑付工作, 回售兑付完成后债券余额由 250,000.00 万元变更为约 156,737.87 万元。
- (4) 报告期内, 经与“18 海控 01”全体投资者协商一致, “18 海控 01”本金及利息的到期日由 2021 年 9 月 10 日调整为 2021 年 11 月 10 日, 具体详见披露于 2021 年 9 月 10 日、2021 年 11 月 10 日深圳证券交易所固定收益平台的相关公告。
- (5) 报告期内, 经与“19 泛控 01”已回售登记的投资者协商一致, 已进行回售登记的合计票面金额为 300,000,000.00

元的“19 泛控 01”份额到期日由 2021 年 7 月 9 日调整为 2022 年 1 月 9 日，具体详见披露于 2021 年 7 月 9 日、2022 年 1 月 10 日巨潮资讯网的相关公告。

(6) 报告期内，“19 泛控 02”债券持有人根据募集说明书约定在债券存续期第 2 年末享有投资者回售权利，并在回售登记期内（2021 年 11 月 15 日至 2021 年 11 月 17 日）行使了投资者回售权利，根据中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司提供的数据，回售申报数量为 5,000,000 张，回售金额为人民币 5.00 亿元（不含利息），具体详见披露于 2021 年 12 月 24 日、2021 年 12 月 28 日巨潮资讯网的相关公告。

(7) 2022 年 1 月，“20 泛控 01”债券持有人根据募集说明书约定在债券存续期第 2 年末享有投资者回售权利，根据中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司提供的数据，回售申报数量为 0 张，具体详见披露于 2022 年 1 月 14 日、2022 年 1 月 20 日巨潮资讯网的相关公告。

(8)“20 泛控 02”债券持有人根据募集说明书约定在债券存续期第 2 年末享有投资者回售权利，并在回售登记期内（2022 年 1 月 10 日至 2022 年 1 月 12 日）行使了投资者回售权利，根据中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司提供的数据，回售申报数量为 4,000,000 张，回售金额为人民币 4.00 亿元（不含利息），具体详见披露于 2022 年 2 月 25 日巨潮资讯网的相关公告。

(9)“20 泛控 03”债券持有人根据募集说明书约定在债券存续期第 2 年末享有投资者回售权利，并在回售登记期内（2022 年 3 月 16 日至 2022 年 3 月 18 日）行使了投资者回售权利，根据中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司提供的数据，回售申报数量为 7,000,000 张，回售金额为人民币 7.00 亿元（不含利息），具体详见披露于 2022 年 4 月 28 日巨潮资讯网的相关公告。

(10) 2022 年 1 月，经与“20 泛控 01”部分债券持有人协商一致，同意注销该部分持有人所持有的“20 泛控 01”债券 6,268,000 张（每张面值 100 元）；经与“20 泛海 01”部分债券持有人协商一致，同意注销该部分持有人所持有的“20 泛海 01”债券 836,000 张（每张面值 100 元）；经与“20 泛海 02”部分债券持有人协商一致，同意注销该部分持有人所持有的“20 泛海 02”债券 52,000 张（每张面值 100 元）。截至本报告出具日，上述债券注销工作已完成，“20 泛控 01”、“20 泛海 01”、“20 泛海 02”的债券余额分别变更为 5.732 亿元、8.164 亿元、5.948 亿元。

(11) 截至本报告出具日，“18 海控 01”、“19 泛控 02”、“20 泛控 01”、“20 泛控 02”、“20 泛控 03”、“20 泛海 01”、“20 泛海 02”的全体债券持有人及“19 泛控 01”已回售登记的债券持有人以债券交易纠纷为由将公司诉至法院，具体详见披露于 2022 年 2 月 9 日、2022 年 4 月 23 日巨潮资讯网的相关公告。

2、报告期内信用评级结果调整情况

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”）对公司主体及公司发行的“19 泛控 01”、“19 泛控 02”、“20 泛控 01”、“20 泛控 02”、“20 泛控 03”、“18 海控 01”等 6 只公司债券进行了定期跟踪评级。经东方金诚评定，公司主体信用等级为 A，评级展望为负面，上述公司债券的信用等级均为 A，具体内容详见披露于 2021 年 6 月 30 日巨潮资讯网或深圳证券交易所固定收益平台的相关公告。

报告期内，东方金诚根据信用评级相关制度对公司主体及相关债项信用等级进行了不定期跟踪评级，具体情况如下：

(1) 2021 年 1 月 25 日，东方金诚信用评级委员会决定将公司主体信用等级 AA+、相关债项（包括“16 泛控 01”、“16 泛控 02”、“19 泛控 01”、“19 泛控 02”、“20 泛控 01”、“20 泛控 02”、“20 泛控 03”、“18 海控 01”）信用等级 AA+继续列入评级观察名单，具体内容详见披露于 2021 年 1 月 28 日巨潮资讯网或深圳证券交易所固定收益平台的相关公告。

(2) 2021 年 5 月 18 日，东方金诚信用评级委员会决定将公司主体信用等级由 AA+下调至 AA-，评级展望调整为负面，相关债项（包括“19 泛控 01”、“19 泛控 02”、“20 泛控 01”、“20 泛控 02”、“20 泛控 03”、“18 海控 01”）信用等级由 AA+下调至 AA-，并移出评级观察名单，评级机构进行评级调整的主要原因：公司 2020 年业绩亏损、控股子公司近期涉诉及被执行记录持续增多、控股股东中国泛海所持公司部分股份被冻结和将被司法拍卖等，具体内容详见披露于 2021 年 5 月 19 日巨潮资讯网或深圳证券交易所固定收益平台的相关公告。

(3) 2021 年 5 月 26 日，东方金诚信用评级委员会决定将公司主体信用等级由 AA-下调至 A，评级展望维持负面，相关债项（包括“19 泛控 01”、“19 泛控 02”、“20 泛控 01”、“20 泛控 02”、“20 泛控 03”、“18 海控 01”）信用等级由 AA-下调至 A，评级机构进行评级调整的主要原因：公司境外美元债到期兑付事项、近期到期及回售境内债券规模较大、资产流动

性减弱等，具体内容详见披露于2021年5月27日巨潮资讯网或深圳证券交易所固定收益平台的相关公告。

(4) 2021年8月27日，东方金诚信用评级委员会决定将公司主体信用等级由A下调至BB，评级展望维持负面，相关债项（包括“19泛控01”、“19泛控02”、“20泛控01”、“20泛控02”、“20泛控03”、“18海控01”）信用等级由A下调至BB，评级机构进行评级调整的主要原因：公司流动性压力大、经营业绩持续亏损、再融资能力弱等，具体内容详见披露于2021年8月30日巨潮资讯网或深圳证券交易所固定收益平台的相关公告。

(5) 2021年8月30日，东方金诚信用评级委员会决定将公司主体信用等级由BB下调至C，相关债项（包括“19泛控01”、“19泛控02”、“20泛控01”、“20泛控02”、“20泛控03”、“18海控01”）信用等级由BB下调至C，评级机构进行评级调整的主要原因：公司未能按期、足额偿付18泛海MTN001利息及回售部分债券本金，具体内容详见披露于2021年8月31日巨潮资讯网或深圳证券交易所固定收益平台的相关公告。

(6) 东方金诚就“公司2020年度业绩预亏”，“公司控股股东所持公司部分股份被冻结”等事项出具了关注公告，具体内容详见披露于2021年3月12日、2021年4月27日巨潮资讯网或深圳证券交易所固定收益平台的相关公告。

3、截至报告期末公司近两年的主要会计数据和财务指标

单位：万元

项目	本报告期末	上年末	本报告期末比上年末增减
流动比率	0.77	1.19	-35.29%
资产负债率	87.51%	80.67%	6.84%
速动比率	0.21	0.68	-69.12%
	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
扣除非经常性损益后净利润	-992,444.95	-407,475.20	-143.56%
EBITDA 全部债务比	-0.09	0.02	-0.11
利息保障倍数	-0.78	0.22	-454.55%
现金利息保障倍数	5.17	2.54	103.54%
EBITDA 利息保障倍数	-0.75	0.25	-400.00%
贷款偿还率	65.53%	94.21%	-28.68%
利息偿付率	76.73%	89.71%	-12.98%

说明：息税折旧摊销前利润（EBITDA）大幅下降主要系本年计提大额资产减值损失和信用减值损失。受上述大额减值影响，EBITDA 全部债务比、利息保障倍数、EBITDA 利息保障倍数同比降低。现金利息保障倍数提高主要系本年利息支出减少，同时经营活动产生的现金流量净额增加。

三、管理层讨论与分析

（一）报告期内公司经营情况

1、整体经营情况

2021年，在党中央和国务院的正确领导下，我国统筹推进新冠肺炎疫情防控和经济社会发展工作，疫情防控成果持续巩固，经济保持恢复发展，构建新发展格局迈出新步伐，高质量发展取得新成效，但国内外不稳定、不确定因素仍然较多，保持经济平稳运行难度较大。

从行业形势看，公司目前主营业务为金融和房地产，年内上述行业从政策到市场均面临严峻挑战。金融业整体保持从严监管态势，着力防控重点领域风险，证券行业市场竞争持续加剧，信托行业处于转型阵痛期，财险行业受到车险综改较大冲击；房地产业则延续“房住不炒”的总基调，土地、市场监管等方面的调控持续升级，叠加信贷环境收紧、市场预期转变、疫情持续反复等因素，房企普遍面临较大发展压力。

受境内外宏观经济环境变化、新冠肺炎疫情持续、行业调控升级、融资环境不畅、存量债务集中到期等内外部因素影响，年内公司旗下的金融、房地产等核心业务发展受到一定阻碍，叠加资产优化处置、引进战略投资者（以下简称“引战”）等重点工作运作周期较长，导致公司流动性阶段性支撑乏力，企业经营管理面临一定困难。

面对复杂严峻的内外部形势和诸多风险挑战，公司重新审视公司发展的优劣势，全面摸排公司的家底资源，不等不靠、不推不拖，主动求变、困中求进，围绕资产处置、多层次引战、债务优化、风险化解等核心任务，着力扭转公司基本面，夯实公司发展基础，提升公司可持续经营能力，争取尽快实现公司经营业绩企稳回升目标。

但是，受公司主营业务经营阶段性受阻以及公司按照企业会计准则要求计提减值准备、计入当期损益的财务费用增加等因素的综合影响，公司 2021 年度业绩出现重大亏损。经审计，2021 年度公司实现营业总收入为 149.23 亿元，同比增长 6.16%，归属于上市公司股东的净利润为-112.55 亿元。截至 2021 年 12 月 31 日，公司总资产为 1,102.45 亿元，归属于上市公司股东的净资产为 57.85 亿元。

2、主要业务经营情况

公司核心业务为金融业务和房地产业务。报告期内，公司直面企业发展的阶段性困难与问题，上下一心，攻坚克难，全年经营活动围绕企业运营管理、资产优化处置、债务及其他风险防控化解等重点展开。

（1）金融业务

2021 年，公司金融板块实现营业收入 64.83 亿元，占公司营业收入的 43.44%。

年内，公司旗下金融子公司以经营创收增利和风险防范化解为工作重点，深入研判经济社会发展及行业变化趋势，努力开拓业务发展新局面，同时加快存量风险处置化解，争取恢复并增强金融业务活力，其中：民生证券抓住较好的市场发展机遇，不断夯实业务及管理基础，经营业绩快速增长，重点业务排名和竞争力持续提升，全年实现营业收入 47.26 亿元、归母净利润 12.23 亿元（民生证券自 2021 年 8 月起不再纳入公司合并报表范围，但公司仍持有其约 31.03% 股份，系其第一大股东）；民生信托以风险防范化解为第一要务，综合运用非诉清收、融资方重组、资产核销等市场化手段，拓宽处置渠道，全力推动风险化解，同时积极调整业务模式和结构，深挖标品市场机会，但受监管政策、项目延期兑付、新业务发展缓慢、风险减值计提等诸多因素影响，民生信托业绩同比大幅下降，全年实现营业收入约-28.13 亿元；亚太财险紧紧围绕“效益为先”这一核心，持续提升业务品质、加快降低运营成本，全力推动企业向高质量转型发展转变，全年实现营业收入约 60.10 亿元，同比增长 9.15%，但受车险综改、河南客户水灾等因素影响，全年亏损约 6.60 亿元。

（2）房地产业务

2021 年，公司地产板块实现营业收入 83.65 亿元，占公司营业收入的 56.05%。

房地产业务一直是公司发展的稳固基石和有力支撑。年内，公司全力围绕境内核心地产项目武汉中央商务区项目开展工作，以保交房、保回款、保稳定、保经营为目标，努力克服资金、工程、物资供应等多重困难，如期推进多项重点工程的进度，为销售去化和项目融资创造条件，同时想方设法增加可售货值，大力拓展销售渠道，争取应销尽销，并全力推动项目回款。年内，公司地产板块实现签约销售金额 64.66 亿元，总回款 58.05 亿元，为公司贡献了可观的现金流入。

3、重点工作推进情况

年内，公司重点开展了以下几方面工作：

（1）全力推动资产优化处置，若干项目成功落地

资产优化处置是公司改善经营状况、助力企业突围的必由之路。对公司而言，丰富的核心区位土地储备、有竞争力的金融业务布局一直是公司最核心的发展优势，也是化解公司发展阶段性问题的重要依仗。

报告期内，公司依托于存量资产质地良好的优势，全面推进境内外部分资产的优化处置工作，争取回笼部分资金、助力企业轻装上阵。年内，公司以约 30.66 亿元转让了武汉中央商务区宗地 20 项目，以约 22 亿元出售了浙江泛海建设投资有限公司 100% 股权，并完成了武汉中央商务区泛海创业中心等资产的转让工作；但境外资产处置工作则受疫情影响大幅滞后，

仍需进一步加强，除夏威夷项目地块之一已完成出售协议签署外，其他项目基本处于意向接触或协议洽商阶段。

（2）继续推进多层次引战工作，取得阶段性进展

公司核心子公司引战工作既能为子公司注入活水，提升其经营能力和经营质量，又可为公司引入充沛现金流，助力公司调和阶段性资金匹配矛盾。

报告期内，公司持续加大所属公司引战力度，并与相关投资者积极探索新形势下境内外项目合作的新模式。年内，公司所属的证券、信托、保险板块引战工作均取得一定进展，包括上海沅泉峪企业管理有限公司以 23.644 亿元获得民生证券约 13.49% 股权，江苏洋河酒厂股份有限公司以 6.5 亿元获得民生信托约 5.95% 股权等。年内，公司也在同时推进武汉公司、亚太财险的引战工作以及公司旗下类金融牌照股权合作或转让工作，已有多家意向投资人在洽谈中。

（3）多措并举促进债务减量化解，减轻流动性压力

年内，受外部融资环境变化和企业自身经营受阻、存量债务集中到期等因素影响，公司面临阶段性的流动性压力。

为有效缓解压力，公司开源节流、多措并举，一方面持续精简机构人员、撤并低效业务板块，降低企业运营成本，重在“节流”；另一方面充分利用好公司的资源优势，积极增加资金来源、压降负债规模，重在“开源”，主要措施包括：持续加强地产项目销售和回款，努力“做优增量”；加强与金融机构的接洽，完成多笔贷款本息的展期工作，争取“盘活存量”；借助资产抵债、债务重组等手段，以合法化、市场化方式化解风险、压降债务；加快资产优化处置，通过对抵押资产的合理处置变现来清偿相应债务。经多方努力，公司非金融板块有息负债规模由报告期初约 670 亿元降至报告期末约 540 亿元，债务规模获得持续压降。

（4）聚焦重点风险防范化解，筑牢风险管理防线

年内，受公司经营风险影响，出现若干项与地产项目工程建设、企业融资相关的诉讼、仲裁、资产查封冻结事项，信托、境外地产等业务板块的风险也明显增加。

为妥善化解风险，公司不断强化全员风险意识，坚守合法经营、规范运作的底线，坚决杜绝经营压力演变为合规风险；持续优化风险管理方式和流程，加强对风险的识别和预判，积极制定和落实风险化解方案，全面维护公司利益；针对部分业务板块风险上升的情况，健全风险定期监测和报告机制，加大风险排查力度，结合公司整体部署制定应对措施；有序开展内控建设及审计监察工作，发现和弥补管理短板，坚决筑牢风险管理防线。

(二) 报告期内房地产项目经营管理情况

1、新增土地储备项目

适用 不适用

2、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	总建筑面积/总建筑面积/剩余可开发建筑面积
武汉中央商务区项目	60.25	269.36
北京泛海国际居住区二期	8.5	33.88
沈阳泛海国际居住区项目	10.15	14.89
美国夏威夷科琳娜 1 号地项目	10.63	14.94
美国夏威夷科琳娜 2 号地项目	7	9.2
美国夏威夷卡波雷西区项目	204.55	33.5
美国纽约南街 80 号项目	0.14	8.36
总计	301.22	384.13

3、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	注 1	2014 年 6 月	部分竣工（毛坯），部分在建	—	42,869.17	283,273.64	0	185,363.55	283,080.81	217,036.36
	宗地 16B 武汉中心	武汉中央商务区	办公、商业、公寓、酒店		2009 年 9 月	在建	—	28,100.85	266,112.58	0	0	646,304.18	653,550.34
	宗地 2 泛海城市广场二期	武汉中央商务区	商业、公寓		2011 年 8 月	部分竣工，部分在建	—	30,526.20	143,473.14	0	150,615.28	173,645.64	178,246.48

	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		2013年11月	部分竣工(毛坯), 部分在建	—	28,547.00	149,300.00	0	173,547.85	252,363.90	171,793.29
	宗地 24A 芸海园	武汉中央商务区	住宅		2014年5月	竣工(毛坯)	—	94,900.00	303,680.00	0	407,043.80	375,198.71	347,289.86
	宗地 23E 桂府	武汉中央商务区	住宅		2019年10月	在建	—	11,393.43	28,483.58	0	0	38,969.54	22,838.43
	宗地 24B 芸府	武汉中央商务区	住宅		2019年10月	在建	—	35,131.00	94,854.00	0	0	130,504.72	47,760.55
北京	泛海国际居住区二期(2#地南、3#地)	朝阳区东风乡	住宅、商业、办公		2010年10月	部分竣工, 部分在建	—	142,374.41	159,370.00	0	219,709.00	1,073,864.03	1,010,295.98
抚顺	泛海国际居住区	辽宁省抚顺市沈抚新区高湾经济区	住宅、商业		2014年9月	部分竣工, 部分在建	—	119,918	116,468	0	50,555.84	98,279.61	84,681.62
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	暂缓	—	18,700.00	138,300.00	0	0	22.5 亿美元	1,049,317.57

注:

(1) 武汉项目的持有主体为武汉公司, 泛海控股直接和间接合计持有武汉公司 90.25% 股份。北京项目的持有主体为东风公司, 东风公司已于 2019 年出售给融创房地产集团有限公司, 根据协议约定, 该项目为公司保留物业。抚顺项目的持有主体为沈阳公司, 其系武汉公司的全资子公司。

(2) 经公司 2021 年 5 月 21 日召开的第十届董事会第三十次临时会议审议通过, 公司境外全资子公司泛海控股国际投资有限公司(以下简称“泛海控股国际投资”)发行 27,510 股优先股, 其股东中泛集团以其对泛海控股国际投资的 4 亿美元债权为对价认购上述优先股。中泛集团将其持有的上述优先股作为其全资子公司泛海控股国际发展第五有限公司认购非关联第三方 Fountain Alternative Investment SPC - Fountain Alternative Investment SP2(以下简称“基金”)的 4 亿美元优先级份额的对价, 即将上述优先股转让给基金的全资子公司 Atlantis Bright Investment Management Limited。据此, 公司持有的泛海控股国际投资股权(含其项下旧金山泛海中心项目、88 First Street SF LLC)由合并并表转变成以权益法核算, 不再体现于上表。

4、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	江汉区	住宅	注 2	2,148,100.00	1,267,929.51	1,260,886.06	40,118.66	121,649.97	1,194,548.32	89,738.22	254,287.45
			商业			90,053.92	76,873.65	1,352.36	3,972.53	76,899.58	1,352.36	3,783.36
			写字楼			656,967.50	656,811.69	155.81	362.4	725,317.35	66,465.95	85,714.29
			公寓			89,355.68	16,364.15	0	0	0	0	0
			幼儿园		4,520.63	4,520.63	4,520.63	4,520.63	5,555.85	4,520.63	4,520.63	5,291.29
			宗地 20 土地（注 1）		175,189.00	175,189.00	175,189.00	175,189.00	306,580.75	175,189.00	175,189.00	291,981.67
北京	泛海世家	北京朝阳区	仓房	注 2	12,294	12,294	3,461.74	506.24	1,181	3,194.13	506.24	1,124.69
抚顺	泛海国际居住区	辽宁省抚顺市沈抚新区高湾经济区	住宅		116,468	90,752	7,508.43	2,583.20	1,652.48	6,779.70	3,664.70	2,214.55
深圳	泛海城市广场	南山区	写字楼		25,770.24	25,770.24	16,416.61	0	0	16,416.61	0	0
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	0	0	0	0	0

注：

（1）经公司 2021 年 1 月 4 日召开的第十届董事会第十九次临时会议审议通过，公司控股子公司武汉公司向非关联第三方武汉瑞坤房地产开发有限公司转让其持有的武汉中央商务区不动产权证号为“鄂（2019）武汉市江汉不动产权第 0008198 号”宗地的国有建设用地使用权。

（2）武汉项目的持有主体为武汉公司，泛海控股直接和间接合计持有武汉公司 90.25% 股份。北京项目的持有主体为东风公司，东风公司已于 2019 年出售给融创房地产集团有限公司，根据协议约定，该项目为公司保留物业。抚顺项目的持有主体为沈阳公司，深圳项目的持有主体为深圳公司，均系武汉公司的全资子公司。

5、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	可出租面积	累计已出租面积	平均出租率
武汉樱海园幼儿园	武汉市江汉区	其他	2,376.00	2,376.00	100.00%
武汉泛海城市广场一期购物中心	武汉市江汉区	商业	59,661.00	38,780.00	65%
武汉泛海城市广场二期购物中心	武汉市江汉区	商业	28,317.00	25,864.51	92%
武汉泛海生活广场	武汉市江汉区	商业	14,136.00	13,995.00	99%
武汉泛海城市广场一期写字楼	武汉市江汉区	写字楼	23,881.76	18,205.37	76.23%
武汉泛海创业中心（报告期内已整售给长江证券）	武汉市江汉区	写字楼	66,465.95	27,245.83	40.99%
武汉汉口泛海喜来登酒店	武汉市江汉区	酒店	67,363.00	67,363.00	100%
武汉泛海费尔蒙酒店	武汉市江汉区	酒店	50,928.00	50,928.00	100%
武汉桂海园会所	武汉市江汉区	会所	2,095.00	0	0%
武汉樱海园会所	武汉市江汉区	会所	1,500.00	1,500.00	100%
北京光彩国际公寓底商	北京市朝阳区	底商	6,115	6,115	100%
北京世家商业楼	北京市朝阳区	商业	3,199	3,199	100%
北京容郡商业楼	北京市朝阳区	商业	3,207	3,207	100%
泛海名人广场综合服务楼	青岛市市南区	商业	2,036.7	0	0%
深圳泛海城市广场（购物中心）	深圳市南山区	商业	25,793.11	20,940.04	81.18%
深圳泛海城市广场（2栋）	深圳市南山区	写字楼	8,608.27	6,318.03	73.39%
深圳泛海拉菲花园1栋101	深圳市南山区	净菜市场	1,940.74	1,940.74	100.00%
深圳泛海拉菲花园二期	深圳市南山区	商业	4,566.18	4,566.18	100.00%
深圳泛海幼儿园	深圳市南山区	幼儿园	2,496.18	2,496.18	100.00%
深圳泛海城市广场	深圳市南山区	公寓	688.7	688.7	100.00%
深圳其他散租物业	深圳市南山区	其他	18,284.56	18,284.56	100.00%

注：武汉项目的持有主体为武汉公司，泛海控股直接和间接合计持有武汉公司 90.25% 股份。北京项目的持有主体为东风公司，东风公司已于 2019 年出售给融创房地产集团有限公司，根据协议约定，该项目为公司保留物业。抚顺项目的持有主体为沈阳公司，深圳项目的持有主体为深圳公司，均系武汉公司的全资子公司。北京光彩国际公寓底商报告期已出售。

6、土地一级开发情况

√ 适用 □ 不适用

单位：万元、平方米

项目名称	所在位置	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	374,070.46	374,068.04	960,310.00	836,300.00	0	0	0	0	0	0	0	0

注：泛海控股直接和间接合计持有武汉公司 90.25% 股份，武汉公司持有大连公司 100% 股权。

7、发展战略和未来一年经营计划

详见《泛海控股股份有限公司 2021 年年度报告》第三节经营情况讨论与分析之“十二、公司未来发展的展望”相关内容。

8、向商品房承购人因银行抵押贷款提供担保

适用 不适用

公司按房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保，截至 2021 年 12 月 31 日累计余额为 65.36 亿元。

9、董监高与上市公司共同投资（适用于投资主体为上市公司董监高）

适用 不适用

(三) 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

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	8,364,807,056.63	3,345,103,162.03	60.01%	291.79%	226.83%	7.95
信托行业	-2,812,795,586.60	693,510,724.05	-124.66%	-225.42%	-2.85%	-192.83
证券行业	3,329,446,333.36	1,848,862,271.48	44.47%	-20.11%	-35.11%	12.83
保险行业	5,966,238,780.89	6,362,575,531.46	-6.64%	9.07%	19.69%	-9.46
分产品						
房地产销售收入	7,728,088,694.29	2,931,015,713.21	62.07%	454.81%	400.04%	4.15
手续费及佣金净收入	2,355,937,435.74	556,863,345.26	76.36%	-41.36%	-71.89%	25.66
已赚保费	5,715,179,055.82	6,056,491,838.68	-5.97%	12.82%	23.54%	-9.19
金融投资业务	-1,689,466,963.41	2,003,967,833.40	-218.62%	-161.33%	15.25%	-255.51
分地区						
华中地区	7,888,259,537.23	3,351,680,413.88	57.51%	215.13%	120.19%	18.32
华北地区	-381,307,524.34	1,668,647,282.31	-537.61%	-105.63%	-49.46%	-588.83
华东地区	4,708,721,513.90	4,038,988,306.21	14.22%	81.51%	63.44%	9.48

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

(四) 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

(五) 融资情况

单位：元

融资途径	期末融资余额	融资成本区间/ 平均融资成本	期限结构			
			1 年之内	1-2 年	2-3 年	3 年以上
银行贷款	22,219,904,056.63	7.34%	15,497,938,457.38	3,779,691,390.32	496,274,208.93	2,446,000,000.00
票据	1,495,907,121.36	7.71%	1,436,907,121.36	59,000,000.00	--	--
债券	10,003,780,960.41	9.81%	7,303,780,960.41	2,700,000,000.00	--	--
非银行类贷款	17,660,281,367.17	10.59%	14,694,975,008.43	2,253,886,358.74	711,420,000.00	--
信托融资	2,956,020,000.00	9.45%	2,956,020,000.00	--	--	--
基金融资	--	--	--	--	--	--
其他	--	--	--	--	--	--
合计	54,335,893,505.57	8.98%	41,889,621,547.58	8,792,577,749.06	1,207,694,208.93	2,446,000,000.00

(六) 公司 2021 年年度报告披露后面临退市情况

□ 适用 √ 不适用

(七) 涉及财务报告的相关事项**1、重要会计政策和会计估计变更****(1) 重要会计政策变更**

√ 适用 □ 不适用

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

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

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

(2) 重要会计估计变更

本报告期公司主要会计估计未发生变更。

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

√ 适用 □ 不适用

是否需要调整年初资产负债表科目

√ 是 □ 否

合并资产负债表

单位: 元

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

负债合计	146,010,488,560.06	147,020,367,102.32	1,009,878,542.26
负债和所有者权益总计	180,990,832,219.94	182,000,710,762.20	1,009,878,542.26

调整情况说明：

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

母公司资产负债表

单位：元

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

2、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 194 户，其中非同一控制下企业合并增加 2 户，新设成立子公司 2 户；注销子公司 4 户，处置子公司 15 户。

泛海控股股份有限公司

董事长：栾先舟

董事会批准报送日期：2022 年 4 月 28 日