

泛海控股股份有限公司 关于深圳证券交易所 2021 年年报问询函回复的公告

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

泛海控股股份有限公司（以下简称“公司”、“本公司”、“泛海控股”）于 2022 年 5 月 18 日收到深圳证券交易所上市公司管理一部《关于对泛海控股股份有限公司 2021 年年报的问询函》（公司部年报问询函〔2022〕第 330 号，以下简称“问询函”）。收到该问询函后，公司高度重视，第一时间组织相关部门和单位对问询函涉及内容进行梳理、核实、反馈，现将有关情况回复如下：

一、永拓会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“永拓所”或“你公司会计师事务所”）对你公司 2021 年度财务报告出具了带与持续经营相关的重大不确定性段落的保留意见审计报告，形成保留意见的基础包括持续经营能力存在重大不确定性、无法判断诉讼及潜在诉讼事项可能导致的损失金额，其中，你公司子公司中国民生信托有限公司（以下简称“民生信托”）因营业信托纠纷等原因引发多宗诉讼，涉诉信托项目规模余额 277.19 亿元，你公司会计师事务所无法就上述诉讼及潜在诉讼事项可能导致的损失金额获取充分、适当的审计证据，也无法确定是否有必要对相关财务报表金额及披露进行调

整。此外，你公司 2021 年归属于上市公司股东的净资产（以下简称“净资产”）为 57.85 亿元。

请你公司会计师事务所：

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

【会计师事务所核查回复】

保留事项的形成过程及原因详见问题一（二）之回复。

1. 针对公司持续经营能力存在重大不确定性，我们已经执行的审计程序和获取的资料主要包括：

提请公司提供以下资料并安排人员与项目组讨论相关资料的具体内容：

- （1）公司管理层流动性风险的解决方案，解决方案是否可行；
- （2）公司具体融资方案及具体融资工作进展情况；
- （3）获取资金部门的资金管理台账，分析公司短期内到期的债务规模；
- （4）获取公司 2022 年资金预算和偿债计划，分析偿债计划是否切实可行；
- （5）获取公司具体资产的出售计划，分析相关计划的可行性。

经查阅和分析，公司为解决持续经营能力存在重大不确定性所采取的应对措施主要包括债务展期、资产处置、子公司引战等，因部分

事项尚处于意向阶段，其是否能够得到落实存在不确定性，公司无法提供进一步的资料以确定其具体进展，通过上述已执行的审计程序，未能消除我们对公司持续经营能力存在重大不确定性的疑虑。因此，我们认为无法就该事项获取充分、适当的审计证据。

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

(1) 访谈公司法务部、资金部负责人，了解债务违约情况以及公司的应对措施；

(2) 与组成部分注册会计师直接沟通诉讼事项的具体原因和对公司财报的影响；

(3) 收集并复核组成部分注册会计师或有事项相关底稿。

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

(二) 说明是否存在审计范围受限的情形，结合公司 2021 年净资产情况、涉诉金额情况等，对照《监管规则适用指引——审计类第 1 号》对广泛性的界定逐一说明你公司保留事项对财务报表的影响是否具有广泛性，以及所发表的审计意见是否恰当，是否存在以保留意见代替否定意见或者无法表示意见的情形。

【会计师事务所核查回复】

项目组自 2022 年 2 月 8 日进场，现场审计共历时 2 个半月左右

的时间，审计工作已得到公司全面配合并已经按计划完成，审计过程未受到任何限制。

保留事项对财务报表的影响不具有广泛性的分析：

1. 与持续经营能力相关的重大不确定性

公司目前面临的主要是阶段性流动性困难。自 2018 年起，公司通过资产处置、以资抵债、引进战略投资者等多种方式，逐步压降负债规模并且效果明显。非金融板块有息负债本金规模从截至 2017 年 12 月 31 日的 1,132.5 亿元降至 2021 年 12 月 31 日的 540.8 亿元，下降比例 52.2%，其中境内公开市场债券从 216 亿元下降至 76.57 亿元，境外美元债从 20.4 亿美元下降至 4.9 亿美元，且 540.8 亿元非金融板块有息负债中有充足、优质抵质押物的债务金额比例为 80.3%。另，公司期末净资产和报告期内经营现金流量均为正数。因此，我们认为公司目前的阶段性流动性困难不存在广泛影响。

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

2. 子公司诉讼事项

子公司民生信托因营业信托纠纷等原因引发多宗诉讼，涉诉信托项目规模余额 277.19 亿元。截止 2021 年 12 月 31 日，泛海控股公司管理层针对其中二审未决诉讼计提了预计负债；针对一审未判决的诉

讼及尚未进入司法程序的潜在营业信托纠纷等事项，因无法判断承担相关责任的可能性，泛海控股公司管理层未就这些事项确认预计负债。

子公司民生信托为泛海控股公司下属的金融板块公司，其涉诉信托项目规模余额 277.19 亿元并非是诉讼金额，而是指信托项目的余额。公司针对一审未判决的诉讼及尚未进入司法程序的潜在营业信托纠纷等事项虽未能确定相关的预计负债，但基于以往经验和判断（民生信托二审未决诉讼已计提的预计负债 21,892,493.97 元），其诉讼金额远低于涉诉信托项目余额。另，民生信托只是泛海控股公司金融板块的一部分，该事项不会对公司整体财务报表产生广泛的影响。因此，我们认为民生信托的诉讼事项不具有广泛性，并将其作为形成保留意见的事项。

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

（三）详细说明认为公司持续经营能力存在重大不确定性，但公司财务报表编制基础仍以持续经营为假设的原因及合理性，是否符合相关会计准则的规定，并在此基础上说明审计意见是否客观、谨慎，是否符合《监管规则适用指引——审计类第 1 号》的有关规定。

【会计师事务所核查回复】

泛海控股公司 2021 年发生净亏损 130.88 亿元，截至 2021 年 12

月 31 日，泛海控股公司货币资金账面余额 36.81 亿元，其中受限资金 8.37 亿元；有息负债账面余额 572.88 亿元，其中短期借款 128.90 亿元、一年内到期非流动负债 311.33 亿元。此外，本报告期内泛海控股公司出现未能偿付到期债务情形，截至 2021 年 12 月 31 日累计未能如期偿还债务本息合计 168.58 亿元，相关负债的债权人有权按照相关融资协议要求泛海控股公司偿还相关负债。

公司当前主要面临是阶段性流动性困难，针对流动性风险，公司采取的应对措施主要有：一是继续巩固核心业务发展，同时保持对市场的敏锐嗅觉，挖掘新的市场机遇；二是加快推进地产项目销售和回款，着力改善公司经营创现能力；三是主动加强市场沟通联系，跟进市场政策变化信号，积极优化债务结构并寻求融资机会、拓宽融资渠道；四是加强与债权人的沟通，友好协商融资展期事宜，为公司落实其他化债措施争取时间和空间；五是合理、灵活地通过资产抵债等方式，压降存量债务规模；六是持续推进资产优化处置和引战工作，尽量回收资金，增加现金流；七是全方位优化公司组织架构，合理控制经营成本，切实提高人均效能。

除上述举措外，公司将进一步强化风险控制，不断完善公司法人治理结构、内部控制体系及风险防范机制，优化业务管理流程，提倡精简、高效，在制度层面保障公司规范运作。

通过与公司管理层的访谈、查阅公司偿债计划、资产处置计划、资金管理台账、2022 年资金预算等审计程序，我们认为，公司以持续经营为基础编制财务报表符合会计准则的相关规定，但存在重大不

确定性，虽管理层已经采取了相应的应对措施，但未能充分披露具体的进展，以及若无法顺利推行带来的后果。因此，我们将“与持续经营能力相关的重大不确定性”作为形成保留意见的事项，符合《监管规则适用指引——审计类第1号》的有关规定。

二、年报显示，你公司2021年第一至第四季度的营业收入分别为6,210,485,514.07元、3,745,387,192.61元、4,141,287,491.42元、825,642,585.69元，2021年第一至第四季度归属于上市公司股东的净利润（以下简称“净利润”）分别为-149,422,311.54元、-390,281,136.34元、-1,251,895,158.66元、-9,462,912,878.47元。2021年第一至第四季度经营活动产生的现金流量净额分别为3,451,455,865.97元、197,550,243.63元、3,693,608,226.45元、3,282,704,638.20元。

（一）请你公司结合2021年第一季度至第四季度宏观环境变化、市场需求变化、产品或服务价格变化趋势等因素，说明前三季度营业收入大幅波动的原因及合理性，并对比以前年度收入变化情况，说明四季度营业收入大幅下滑的原因及合理性。

【回复】

报告期内，公司从事的主要业务包括金融业务和房地产业务，2021年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。公司分业务板块各季度营业总收入的波动情况如下表所示：

单位：元

分业务板块的收入情况	报告期	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业总收入：	14,922,802,783.79	6,210,485,514.07	3,745,387,192.61	4,141,287,491.42	825,642,585.69
房地产行业	8,364,807,056.63	3,566,771,712.22	508,589,149.71	2,178,164,604.90	2,111,281,589.80
信托行业	-2,812,795,586.60	221,040,411.84	189,990,546.89	20,926,891.80	-3,244,753,437.13
证券行业	3,329,446,333.36	960,705,062.23	1,661,067,626.69	409,630,049.16	298,043,595.28
保险行业	5,966,238,780.89	1,453,209,484.27	1,347,033,125.87	1,527,431,653.97	1,638,564,516.78
其他	75,106,199.51	8,758,843.51	38,706,743.45	5,134,291.59	22,506,320.96

1. 房地产业务板块的波动原因：公司确认房地产销售收入的会计政策是需要满足房产主体完工并验收合格，签订了销售合同并达到销售合同约定的交付条件，在客户取得相关商品控制权的时点确认销售收入的实现。报告期内公司依托存量资产全面推进境内外部分房地产项目的优化处置工作。受公司部分项目整体处置以及部分住宅项目集中交付的影响，公司的房地产业务板块的收入在各季度波动较大。其中公司于一季度完成武汉中央商务区宗地 20 项目转让确认销售收入 2,919,816,666.80 元，三季度完成武汉中央商务区泛海创业中心整栋销售确认销售收入 805,047,618.47 元以及武汉芸海园住宅集中交付确认结算收入 1,061,615,871.45 元，四季度完成上海榆林路项目销售收入 606,037,086.00 元以及北京光彩国际公寓项目销售确认收入 571,020,085.71 元，而二季度仅有部分散售项目结算收入，因此收入较其他季度相对较低。

2. 信托业务收入波动的原因：报告期民生信托整体效益不佳，前三季度营业总收入呈下降趋势，报告期末对风险项目计提了大额公

允价值变动损失以及金融业务投资收益产生大额亏损，导致信托业务板块收入为-3,244,753,437.13 元且导致第四季度营业总收入大幅下滑，大额亏损具体分析详见问题七部分的回复。

3. 证券业务收入波动的原因：证券业务收入二季度大幅增加系子公司民生证券股份有限公司（以下简称“民生证券”）投资银行业务及金融投资业务收入增幅较大所致。因民生证券于 2021 年 8 月开始不再纳入公司合并财务报表的合并范围，因此自三季度开始证券业务板块的营业收入大幅减少，自四季度开始证券业务收入仅为所属子公司中国通海国际金融有限公司（以下简称“中国通海金融”）的业务收入。

综上所述，因公司房地产项目优化处置进度、信托业务风险项目大额亏损以及民生证券不再纳入公司合并财务报表范围等因素影响，各季度营业总收入波动较大。

(二)请结合你公司的业务情况说明第二季度经营活动产生的现金流量净额较其他季度较小的原因，第一季度到第四季度的经营活动产生的现金流量净额波动的原因，经营活动现金流量净额与净利润变动趋势不匹配的原因及合理性，是否存在调节净利润的情形。

1. 说明第二季度经营活动产生的现金流量净额较其他季度较小的原因，第一季度到第四季度的经营活动产生的现金流量净额波动的原因。

【回复】

公司经营活动产生的现金流量净额按照业务板块列示：

单位：元

项目	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
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
证券业务	45,382,312.48	413,792,394.25	3,568,509,942.46	203,727,772.57
信托业务	1,987,047,756.25	45,834,802.72	-621,576,099.38	1,745,731,005.33
保险业务	-101,942,132.79	-284,571,648.11	-29,160,057.92	-56,331,336.40
地产板块及其他业务	1,520,967,930.03	22,494,694.77	775,834,441.29	1,389,577,196.70

证券行业三季度经营活动产生现金流量净额大幅增加，主要系民生证券三季度经纪业务规模增加，经纪业务客户资金净流入 10.70 亿元，民生证券拆入资金净流入 17.68 亿元，远高于其他季度。

信托行业一、四季度经营活动产生现金流量净额较高，一季度较高主要系民生信托赎回信托计划现金净流入 13.44 亿元，四季度较高主要系民生信托前期发放的贷款在四季度归还形成现金净流入约 11 亿元。

地产板块一季度经营活动产生现金流量净额较大，主要系转让武汉中央商务区宗地 20 项目在一季度收到 15 亿元交易价款，四季度现金净流入较大主要系收到转让上海房地产项目 6.06 亿元价款。

综上所述，公司房地产板块因资产处置在不同季度回款导致现金流波动较大，公司金融板块证券业务、信托业务根据市场情况择机交易，且业务规模较大，因此公司经营活动产生的现金流量在各季度存在一定的波动性。

2. 经营活动现金流量净额与净利润变动趋势不匹配的原因及合理性，是否存在调节净利润的情形。

【回复】

公司净利润不只受经营活动影响，还同时受筹资活动、投资活动

等因素影响。另外影响净利润的减值准备、公允价值变动损益以及资产折旧及摊提等项目并不影响经营活动现金流量。公司经营活动产生的现金净流量远大于本年度净利润，主要系境外子公司对美国房地产项目、印尼电力项目计提资产减值损失，金融子公司计提信用减值损失与公允价值变动损失，报告期计入当期损益的财务费用增加所致，因此经营活动现金流量净额与净利润变动趋势并不匹配，不存在调节净利润的情形。净利润调节为经营活动现金净流量的过程如下表所示：

单位：元

项目	金额
净利润	-13,087,643,028.08
加：资产减值准备	4,477,133,420.47
信用减值损失	2,549,666,078.77
公允价值变动损失	2,093,906,832.06
财务费用	5,419,225,838.14
存货的减少	2,913,604,646.73
经营性应收、应付项目的变动	5,797,005,200.92
资产摊提及其他	462,419,985.24
经营活动产生的现金流量净额	10,625,318,974.25

三、年报显示，因未能按计划偿还债务，你公司美国旧金山项目 **BVI** 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”）的全部已发行普通股及 **27,510** 股优先股、泛海控股国际金融发展有限公司持有的 **4,098,510,000** 股、中国通海国际金融有限公司普通股、公司境外附属公司中泛房地产开发控股有限公司全部已发行股份被接管。其中，泛海控股国际投资董事会由两名董事增加至四名董事，两名新增董事由债权人委派。你公司称鉴于未能全面控制董事会，只能通过两名董事拥有共同决策的权力，因此泛海

控股国际投资及其 5 个子公司的不再纳入合并范围，改为合营企业按权益法核算。请你公司：

（一）根据《企业会计准则第 33 号》第十三条的规定“除非有确凿证据表明其不能主导被投资方相关活动，下列情况，表明投资方对被投资方拥有权力：投资方持有被投资方半数以上的表决权”，结合持股比例、董事、监事、高级管理人员在泛海控股国际投资的派驻情况，你认为不能控制泛海控股国际投资的确凿证据及不能实施控制的原因及合理性；

【回复】

公司原通过境外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”）全资持有美国旧金山泛海中心项目（以下简称“旧金山项目”）所在公司 100% 股权。为优化公司境外资产架构，推进境外资产优化工作，公司于 2021 年 6 月调整了境外子公司持有旧金山项目的架构，由全资拥有泛海控股国际投资改为一方面通过子公司持有泛海控股国际投资 64.51% 股权，另一方面通过认购海通国际资产管理有限公司管理的第三方基金全部份额而持有泛海控股国际投资 35.49% 股权。具体详见公司于 2021 年 4 月 3 日和 2021 年 5 月 22 日披露于《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网的《关于境外资产架构调整及引入资产管理人的公告》。

海通国际资产管理有限公司作为基金管理人负责基金的投资决策、日常运营管理、投资退出以及新的投资人引入工作。基金管理人将会在美国旧金山地产项目引入合作开发伙伴，推动项目的开发建设

和销售退出。

泛海控股国际投资董事会设有四名董事，虽然公司直接持有64.51%股权，持股比例较高，但泛海控股国际投资股权及旧金山项目已抵押给债权人，经与债权人友好协商，公司委派两名董事，另外两名董事由基金管理人委派，以保障债权人权益。重大经营决策例如出售全部或部分公司资产、收购资产业务、与其他合作方签署合作协议、修订或更改公司章程、更改公司或子公司董事会成员或人数、聘用审计师、派息、签署公司或子公司的重大合同等重大经营决策均须董事会超过半数的董事投票通过。而在聘请总承包建筑商方面，基金管理人委派的其中一名董事有额外一票投票权作最终决定。

由于公司只控制了泛海控股国际投资董事会的一半投票权，重大经营决策需超过半数的董事投票通过，加上旧金山项目已经暂停建设，正在寻求合作开发伙伴，而基金管理人全权负责旧金山项目公司引入合作开发伙伴和将来的营运和开发建设，因此公司已不能控制泛海控股国际投资董事会和旧金山项目投资者引入、开发建设及未来营运，泛海控股国际投资及其5个子公司不应再纳入合并范围，作为长期股权投资按照权益法核算。

债权人委任接管人接管泛海控股国际投资后，董事在2021年11月16日变更为接管方代表，泛海控股国际投资子公司泛海控股（美国）股份公司的董事亦于2022年1月27日变更为接管方代表，旧金山项目公司层面高管仍旧由公司前期委派的员工担任，接管人于2021年12月31日之前并没有委派人员进入旧金山项目公司，公司继续维

持旧金山项目营运，债权人仍负责继续引入合作开发伙伴或出售项目，因此报告期末，公司仍将泛海控股国际投资及其 5 个子公司作为长期股权投资按照权益法核算。

(二) 详细说明投资泛海控股国际投资的具体过程，包括出资时间、出资方式、出资金额、初始投资成本、取得投资时被投资单位可辨认净资产份额以及相关账务处理等；本次改为权益法核算的具体账务处理，按照公允价值重新计量剩余股权产生的损失 0.33 亿元的计算过程，是否符合企业会计准则的相关规定。

【回复】

泛海控股国际投资成立于 2014 年 6 月 16 日，系公司境外子公司中泛集团有限公司（以下简称“中泛集团”）设立的全资子公司。泛海控股国际投资发行了 5 万股普通股，实收资本为 5 万美元，由中泛集团现金出资。

泛海控股国际投资通过全资子公司持有旧金山项目，由于旧金山项目需资金推进工程发展，中泛集团自 2014 年起与泛海控股国际投资以往来款挂账的方式把资金投放至旧金山项目。2014 年至 2021 年 6 月期间，中泛集团一共投入约 10.4 亿美元资金发展旧金山项目。

2021 年 6 月，公司调整境外持有旧金山项目的架构，泛海控股国际投资向基金发行 27,510 股优先股（占普通股及优先股总股数 77,510 股约 35.49%），中泛集团以上述已投入资金 10.4 亿美元当中的 4 亿美元往来款债权为对价通过基金认购上述优先股。中泛集团以上述已投入资金 10.4 亿美元当中 6.4 亿美元的往来款债权增资原持有

的 5 万普通股（约 64.51%），作为长期股权投资入账。

如问题三（一）回复所述，调整境外持有旧金山项目的架构后，虽然公司通过境外子公司持有泛海控股国际投资 64.51% 股权，通过基金持有 35.49% 股权，合计持有泛海控股国际投资 100% 股权，但公司不能控制泛海控股国际投资董事会相关决策，因此泛海控股国际投资及其 5 个子公司不应再纳入合并范围，对其由原来的子公司改为公司合营企业作为长期股权投资按照权益法核算。

按照《企业会计准则》规定，泛海控股国际投资出表后，在合并财务报表中，对于剩余股权按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。剩余股权公允价值，减去按原持股比例计算应享有的自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。

公司委托独立第三方评估机构对泛海控股国际投资的净资产进行评估。泛海控股国际投资的净资产评估值为折合人民币 73.71 亿元，根据评估值计算出占总股数 64.51% 的普通股对应的估值为人民币 47.55 亿元。因优先股部分权益与普通股略有不同，因此优先股另外进行评估，经参考泛海控股国际投资的评估值后，优先股评估值为人民币 25.73 亿元。直接持有的普通股对应评估值 47.55 亿元人民币加上通过基金持有的优先股评估值 25.73 亿元人民币，共计 73.28 亿元人民币。评估值 73.28 亿元人民币低于泛海控股国际投资出表前的净资产 73.61 亿元人民币，得出投资损失为人民币 0.33 亿元。

综上，相关会计处理及计算过程符合企业会计准则的相关规定。

（三）说明泛海控股国际投资的出表是否构成重大资产重组，你公司是否履行了相应的审批程序和信息披露义务；你公司与泛海控股国际投资之间是否存在对外担保或非经营性资金往来，本次出表后相关担保和非经营性资金往来是否重新履行了审批程序和信息披露义务。

【回复】

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

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

第十四条规定，“计算本办法第十二条、第十三条规定的比例时，应当遵守下列规定：……（四）上市公司在12个月内连续对同一或者相关资产进行购买、出售的，以其累计数分别计算相应数额。已按

照本办法的规定编制并披露重大资产重组报告书的资产交易行为，无须纳入累计计算的范围。……交易标的资产属于同一交易方所有或者控制，或者属于相同或者相近的业务范围，或者中国证监会认定的其他情形下，可以认定为同一或者相关资产。”

第十五条规定，“本办法第二条所称通过其他方式进行资产交易，包括：（一）与他人新设企业、对已设立的企业增资或者减资；（二）受托经营、租赁其他企业资产或者将经营性资产委托他人经营、租赁；（三）接受附义务的资产赠与或者对外捐赠资产；（四）中国证监会根据审慎监管原则认定的其他情形。上述资产交易实质上构成购买、出售资产，且按照本办法规定的标准计算的相关比例达到 50% 以上的，应当按照本办法的规定履行相关义务和程序。”

对照上述监管规则要求，本次泛海控股国际投资因资产架构调整而出表，不构成《上市公司重大资产重组管理办法》（2020 年修订）规定的重大资产重组。

此外，按照《上市公司重大资产重组管理办法》（2020 年修订）相关要求进行了测算，本次泛海控股国际投资出表亦未构成重大资产重组，具体测算过程如下：

2021 年 4 月 2 日和 2021 年 5 月 21 日，公司分别召开第十届董事会第二十七次临时会议和第三十次临时会议，审议通过了《关于境外资产架构调整的议案》，同意泛海控股国际投资调整资产架构，交易完成后，公司持有的泛海控股国际投资股权将由合并并表转变成以权益法核算。

上述事项涉及的相关财务指标见下：

单位：人民币万元

项目	2020 年经审计财务数据		
	总资产	归母净资产	营业收入
泛海控股国际投资有限公司	778,014.34	-138,583.43	574.90
泛海控股股份有限公司	18,099,083.22	1,660,643.24	1,405,681.92
占比	4.30%	8.35%	0.04%

在公司董事会审议通过上述事项的最近 12 个月内，公司出售境内外地产类资产的情况见下：

单位：人民币万元

时间	名称	总资产	归母净资产	营业收入
2021 年 1 月	出售武汉中央商务区宗地 20 项目	294,469.64	294,469.64	0
2021 年 5 月	出售北京泛海国际居住区部分留存物业	129,396.00	129,396.00	0
2021 年 5 月	泛海控股国际投资有限公司调整资产架构	778,014.34	-138,583.43	574.9
	小计	1,201,879.98	562,449.07 (绝对值)	574.9
	泛海控股股份有限公司（2020 年，经审计）	18,099,083.22	1,660,643.24	1,405,681.92
	占比	5.93%	33.87%	0.04%

如问题三（二）回复所述，中泛集团自 2014 年起与泛海控股国际投资以往来款挂账的方式把资金投放至旧金山项目，投入资金约 10.4 亿美元，后通过调整境外持有旧金山项目的架构，10.4 亿美元往来款转为对泛海控股国际投资的股权投资。因此，在本次出表后泛海控股与泛海控股国际投资之间不存在对外担保和非经营性资金往来，亦不涉及题述“本次出表后相关担保和非经营性资金往来是否重新履行了审批程序和信息披露义务”的情况。

（四）你公司当期被接管的股权包括泛海控股国际投资 100% 股权、中泛房地产开发控股有限公司 100% 股权、以及中国通海金融 72.51% 的股权。请你公司说明除泛海控股国际投资出表外，中泛房地产开发控股有限公司以及中国通海金融目前的核算方式和被接管

后的相关会计处理。

请你公司会计师事务所核查并发表明确意见。

【回复】

截至本公告披露日，中泛房地产开发控股有限公司、中国通海金融及所属子公司仍在公司合并范围内。

中泛房地产开发控股有限公司被债权人委任的接管人接管后，虽然中泛房地产开发控股有限公司及其中 3 家夏威夷项目的 BVI 控股公司的董事已被接管人变更，但其下的所有美国项目公司并未变更董事和高管，日常管理及重要决策在接管前后未发生变化。在出售夏威夷西区项目上公司一直在与买家洽谈买卖条款，公司有最终决策权，而公司在出售夏威夷项目之后将偿还债权人借款并解除接管，因此，公司对中泛房地产开发控股有限公司及其所属公司仍按照子公司进行合并处理。

中国通海金融 72.51%的股权被债权人委任的接管人接管后，中国通海金融及其所属公司均未变更董事和高管，日常管理及决策在接管前后没有发生变更，接管人接管中国通海金融 72.51%股权主要目的为保障债权人权益，而非接管后作自行管理及营运，公司偿还相关债务后，接管将被解除。因此，公司对中国通海金融及其所属公司仍按照子公司进行合并处理。

【会计师的核查程序及意见】

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

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

其中：

A. 泛海控股国际投资出表事项

针对泛海控股国际投资出表事项，会计师主要执行了以下核查程序：

1. 取得与泛海控股国际投资公司出表事项相关的文件；
2. 与公司管理层及董事了解相关事项及相关会计处理依据；
3. 由会计师事务所委任的外部会计专家针对相关泛海控股国际投资公司出表事项出具意见；
4. 评估委聘的外部专家是否具有资格、能力及是否客观；
5. 与该会计专家讨论其意见依据及针对其依据寻求独立来源证据；

B. 中泛房地产开发控股有限公司接管事项

针对中泛房地产开发控股有限公司接管事项，会计师主要执行了以下核查程序：

1. 取得与中泛房地产开发控股有限公司接管事宜相关的文件；
2. 与公司法律部门了解相关接管对于控制权的影响及其判断；
3. 取得公司委聘的独立会计专家针对中泛房地产开发控股有限公司接管事宜出具的意见书；
4. 评估公司所委聘的独立会计专家是否具有资格、能力及是否客观；

5. 与公司所委聘的独立会计专家讨论其意见依据及针对其依据寻求独立来源证据。

C. 中国通海金融接管事项

针对中国通海金融接管事项，会计师主要执行了以下核查程序：

1. 取得与中国通海金融接管事项相关的文件；
2. 与公司法律部门了解相关接管对于控制权的影响及其判断；
3. 会计师事务所委聘外部会计专家针对中国通海金融接管事宜出具意见；
4. 评估委聘的外部专家是否具有资格、能力及是否客观；
5. 与该外部会计专家讨论其意见依据及针对其依据寻求独立来源证据。

经核查，我们认为，公司不能控制泛海控股国际投资的判断以及相关的会计处理符合企业会计准则的相关规定；公司与泛海控股国际投资之间不存在对外担保或非经营性资金往来；中泛房地产开发控股有限公司以及中国通海金融目前的核算方式和被接管后的相关会计处理符合企业会计准则的相关规定。

四、年报显示，你公司前五名客户合计销售金额为 51.71 亿元，占年度销售总额的 34.65%，其中第一大客户销售额为 29.2 亿元，占年度销售总额比重达 19.57%。请你公司：

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

【回复】

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

年度	序号	客户名称	收入类型	销售额（元）	占当年营业总收入比重
2021年度	1	客户一	房地产销售收入	2,919,816,666.80	19.57%
	2	客户二	房地产销售收入	857,142,856.82	5.74%
	3	客户三	房地产销售收入	606,037,086.00	4.06%
	4	客户四	房地产销售收入	571,020,085.71	3.83%
	5	客户五	手续费及佣金收入	216,952,595.77	1.45%
	合计	--		5,170,969,291.10	34.65%
2020年度	1	客户六	手续费及佣金收入	143,396,226.42	1.02%
	2	客户七	手续费及佣金收入	79,661,971.69	0.57%
	3	客户八	手续费及佣金收入	72,158,571.20	0.51%
	4	客户九	手续费及佣金收入	59,491,343.56	0.42%
	5	客户十	手续费及佣金收入	55,660,377.36	0.40%
	合计	--		410,368,490.23	2.92%
2019年度	1	客户十一	物业出租收入	72,853,954.59	0.58%
	2	客户十二	房地产销售收入	64,373,904.78	0.51%
	3	客户十三	房地产销售收入	52,458,257.16	0.42%
	4	客户十四	房地产销售收入	56,750,729.00	0.45%
	5	客户十五	房地产销售收入	52,130,174.00	0.42%
	合计	--		298,567,019.53	2.39%

2021 年度受民生证券出表、民生信托效益不佳等因素影响，公司金融板块收入同比下滑。同时为进一步优化公司资产结构及改善资

金状况，公司全面推进部分资产的优化处置工作，部分房地产项目包括武汉中央商务区宗地 20 项目、武汉中央商务区创业中心、上海榆林路项目以及北京光彩国际公寓底商实现整售，因此 2021 年度主要客户为单笔交易金额较大的房地产整售客户。

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

2019 年度第一大客户收入来自于公司控股子公司武汉公司、武汉泛海城市广场开发投资有限公司、浙江泛海建设投资有限公司（以下简称“浙江公司”）分别向公司联营企业泛海酒店投资管理有限公司出租武汉汉口泛海喜来登酒店、费尔蒙酒店以及杭州泛海钓鱼台酒店物业及相关设施设备收入，2019 年度酒店整体业务运营状况较好，实现较高的租金收入，而 2020 年受疫情影响酒店收入大幅下滑，2021 年度受出售浙江公司后出租范围收缩影响，近两年租金收入大幅下滑。另外公司在 2019 年度集中资源做好境内房地产项目开发建设、销售、运营工作，全力推动存量项目销售及交付，其中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精装项目实现销售，具有户型大、单笔销售额相对较高的特点。因此 2019 年度前五大客户主要系房地产板块客户。

综上所述，公司最近三年的前五大客户变化较大，系公司不同板

块业务的行业特征以及经营发展状况变化所导致，各期主要客户不具有可比性。

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

【回复】

公司 2021 年度销售收入第一大客户系武汉瑞坤房地产开发有限公司（以下简称“瑞坤地产”），报告期内控股子公司武汉公司向瑞坤地产转让其持有的武汉中央商务区宗地 20 项目，交易价款为 2,919,816,666.80 元（含税金额为 3,065,807,500 元）。

交易标的地块坐落于武汉市江汉区，地类（用途）为商服、住宅、公共设施、公共建筑，使用权类型为出让。标的地块土地使用权面积 83,739.55 平方米。标的地块的主要规划条件为：机动车停车场用地（A05121601）总建筑面积不超过 6,000 平方米，商业用地（A05121606）总建筑面积不超过 23,564 平方米，居住用地（A05121609）总建筑面积不超过 145,625 平方米。

截至报告期末，所涉及资产产权已完成过户，公司已收到全部转让价款，无应收未收款项，无需计提坏账准备；不存在上年同期金额及同比变化情况；不存在持续合作期限等情况。

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

【回复】

报告期内，公司、董事、监事、高级管理人员、5%以上股东、实际控制人与前五大客户均不存在关联关系，也不存在可能造成利益倾斜的其他关系。

五、年报显示，你公司财务费用为 5,137,292,440.23 元，较去年 4,492,798,823.93 元增长 14.35%；此外，你公司筹资活动现金流入 9,710,080,875.93 元，筹资活动现金流出 21,693,470,680.50 元，筹资活动产生的现金流量净额为-11,983,389,804.57 元；从融资情况来看，你公司期末融资余额为 54,335,893,505.57 元，较去年融资余额 73,477,015,454.39 元有所下降，2021 年平均融资成本 8.98%；从费用结构来看，你公司利息费用为 5,045,402,274.31 元，较去年 3,781,481,862.82 元增长 33%。请你公司：

（一）详细说明在筹资活动产生的现金流量净额为负、期末融资余额下降的情况下，你公司当期财务费用增长的原因及合理性。

【回复】

公司财务费用主要由因借款而发生的利息费用、手续费及汇兑损益构成。报告期财务费用发生额约 51.37 亿元，较上年同期增长 14.35%，主要系逾期利息及利息费用化增加所致。

财务费用同比变动情况：

单位：元

项目	2021 年	2020 年	同比变动（%）
利息支出	5,045,402,274.31	3,781,481,862.82	33.42%
减：利息收入	84,063,164.82	107,027,375.25	-21.46%

汇兑损益	148,994,353.84	528,538,192.24	-71.81%
其他	26,958,976.90	289,806,144.12	-90.70%
合计	5,137,292,440.23	4,492,798,823.93	14.35%

借款利息费用化及资本化同比变动情况：

单位：元

项目	2021 年	2020 年	同比变动 (%)
费用化利息	5,045,402,274.31	3,781,481,862.82	33.42%
资本化利息	913,541,508.17	3,105,112,805.44	-70.58%
利息合计	5,958,943,782.48	6,886,594,668.26	-13.47%

报告期费用化利息为 50.45 亿元，同比增加 33.42%，资本化利息 9.14 亿元，同比减少 70.58%，公司应承担的利息合计 59.59 亿元，较上年同期减少 13.47%。

报告期内，公司费用化利息大幅增加的原因主要如下：

1. 报告期公司及子公司部分债券及贷款等存在逾期情况，根据法院判决或贷款合同约定计提、支付了逾期利息，计入了财务费用。

2. 报告期内，受境内外项目施工进度影响，公司部分地产项目建设工程暂缓且连续超过 3 个月，导致部分借款的利息支出不满足资本化条件而予以费用化的金额大幅增加。具体如下：

①公司境外房地产项目均位于美国，受疫情反复、资金紧张等因素影响，2021 年相关项目工程进度处于暂停状态，不再符合借款费用资本化条件，故借款利息作费用化处理。

②公司位于武汉中央商务区的在建房地产项目，由于疫情反复及公司资金紧张，工程进度受到影响，武汉中心等项目报告期内工程暂停超过三个月，不再符合借款费用资本化条件。同时，对于正常在建项目，其占用的一般借款金额大于累计资产支出，相关借款费用亦无

法全额进行资本化处理。

综上所述，报告期公司筹资活动产生的现金流量净额为负、融资余额下降，因此报告期公司承担的利息总额较上年同期减少 13.47%，但因报告期公司承担的逾期利息及部分房地产项目暂停施工费用化利息增加，致使报告期财务费用同比增加。

（二）详细说明利息费用的具体情况，包括出借方名称、金额、利率、期限及本期对应的利息费用等，说明利息费用大幅增长的原因及合理性。

【回复】

公司按照借款利率及资金实际使用天数计算资金成本，并对满足借款费用资本化条件的借款利息进行资本化。报告期公司承担的逾期利息及部分房地产项目暂缓施工费用化利息增加致使报告期财务费用同比大幅增加（详见问题五（一）回复）。公司借款及利息费用明细情况如下：

单位：万元

分类	期初融资余额	期末融资余额	融资成本区间/平均融资成本	利息合计	其中：费用化利息	资本化利息
银行贷款	2,854,289.29	2,221,990.41	7.34%	175,389.25	153,519.37	21,869.88
票据	154,045.45	149,590.71	7.71%	8,327.74	8,327.74	-
债券	1,730,032.31	1,000,378.10	9.81%	94,109.60	68,350.32	25,759.28
非银行类贷款	2,232,939.49	1,766,028.14	10.59%	220,918.58	177,193.59	43,724.99
信托融资	376,395.00	295,602.00	9.45%	30,061.10	30,061.10	-
小计	7,347,701.54	5,433,589.36	8.98%	528,806.27	437,452.12	91,354.15
租赁负债、工程款利息等				7,499.65	7,499.65	
股东借款	4,617.67	408,521.57		4,261.99	4,261.99	
逾期交房	306,224.00	237,697.35		50,869.74	50,869.74	
其他资金占用	36,824.50	35,735.30		4,456.73	4,456.73	
小计	347,666.17	681,954.22	——	67,088.11	67,088.11	

合计	7,695,367.71	6,115,543.58	—	595,894.38	504,540.23	91,354.15
----	--------------	--------------	---	------------	------------	-----------

(三) 说明你公司的偿债计划及筹措安排, 按照目前你公司相关借款的利率对 2022 年的财务费用等进行测算, 并说明是否可能导致你公司未来的流动性风险进一步加剧、融资能力进一步恶化, 如是, 请充分提示风险, 并说明你公司拟采取的应对措施。请你公司会计师事务所核查并发表明确意见。

【回复】

受公司主要业务房地产和金融行业的政策和市场环境、疫情反复等多种因素叠加影响, 目前公司面临阶段性流动性困难。

解决流动性、确保资金安全一直是公司经营决策的重点关注方向。自 2018 年以来, 公司积极通过资产处置、以资抵债、引进战略投资者等多种方式, 不断降杠杆、降负债, 且已取得阶段性成效, 阶段性实现了负债规模的逐步压降的目标。经过努力, 公司有息负债本金规模已从 2017 年 12 月 31 日的 1,171.49 亿元降至 2021 年 12 月 31 日的 543.36 亿元, 其中非金融板块有息负债 540.8 亿元, 金融板块有息负债 2.56 亿元, 下降比例达 53.62%。非金融板块有息负债规模已从 2017 年 12 月 31 日的 1,132.5 亿元降至 2021 年 12 月 31 日的 540.8 亿元, 下降比例达 52.25%, 其中境内公开市场债券从 216 亿元降至 76.57 亿元, 境外美元债从 20.4 亿美元降至 4.9 亿美元, 且上述 540.8 亿元非金融板块有息负债中存在充足、优质抵质押物的债务金额比例高达 80.32%, 债权人的利益具有较为有力的保障。

截至 2021 年 12 月 31 日, 公司非金融板块有息债务约 540.8 亿元, 包括境内债务约 398.42 亿元、境外债务约 142.38 亿元。在上述

有息负债中，2022 年年内到期的有息债务约 416.33 亿元，包括境内债务 285.32 亿元、境外债务 131.01 亿元。

针对 2022 年到期的有息债务，公司计划还款安排如下：

单位：亿元

序号	项目	预计回收资金	对应偿还 有息负债 金额	其中：用于偿还 2022 年到期有 息负债金额	统筹增 量资金 和资金 缺口	备注
一	境内有息负债合计	285.32 ③				
二	境内偿债计划	492.17	288.87	201.79①	136.13 ②	
1	境内拟展期债务	123.4	123.4	123.4	0	
2	境内资产处置、引战	322.55	143.54	56.46	125.71	增量资金已扣除税费及其他 53.3 亿元
3	房地产项目销售	39.73	21.93	21.93	3.93	增量资金 13.87 亿元用于缴纳销售相关税费
4	回收各类应收款项	6.49			6.49	
三	境外有息负债合计	131.01 ⑥				
四	境外偿债计划	149.34	114.2	114.2 ④	35.14 ⑤	
1	境外拟展期债务	54.67	54.67	54.67	0	
2	境外资产处置及其他	94.67	59.53	59.53	35.14	
	境内外增量资金	70.93				即偿还对应 有息负债后 增量资金
	其中：境内增量资金 ①+②-③	52.60				
	其中：境外增量资金 ④+⑤-⑥	18.33				

公司将努力推动上述还款计划，但受多方因素影响，上述计划的实施程度和成果具有一定不确定性。

此外，在履行相应的审议程序和信息披露义务的前提下，公司亦

将努力获取公司控股股东及其关联方必要的财务资助。

公司非金融板块有息负债 540.8 亿元，综合成本约 8.99%，假设不考虑提前偿还贷款，2022 年贷款利息约 48.62 亿元。通过上述还款计划，公司境内剩余增量资金 52.6 亿元，境外剩余增量资金 18.33 亿元，可以覆盖公司境内外 2022 年全年利息。

考虑到目前公司的再融资能力较弱，出于谨慎考虑，上述偿债计划暂未考虑再融资资金流入。公司将积极推动落实上述偿债计划，公司的流动性风险不会进一步加剧。公司偿债计划以资产处置、子公司引战等为主要手段，融资能力是否进一步恶化，并不会对公司的偿债安排产生重要影响。若上述偿债计划全部或大部分完成，将有助于公司的融资能力恢复，对于公司减缓债务压力将形成有力补充。

【会计师的核查程序及意见】

会计师主要执行了以下审计程序：

1. 检查财务费用明细项目的设置是否符合规定的核算内容与范围，是否划清财务费用与其他费用的界限，判断其分类为财务费用是否恰当；
2. 复核有息负债借款利息。根据有息负债借款的利率和期限，复核利息计算是否正确；
3. 检查利息资本化情况。复核计算资本化利息的借款费用、资本化率、实际支出数以及资本化的开始和停止时间；
4. 抽取资产负债表日前后的凭证，实施截止测试；
5. 访谈公司法务部、资金部负责人，了解债务违约情况以及公

司的应对措施；

6. 获取公司 2022 年资金预算和偿债计划，分析偿债计划是否切实可行。

经核查，我们认为，公司当期财务费用、利息费用较上年大幅增长具有合理性，符合公司存款、借款实际情况。结合我们对公司财务费用实施的核查程序，公司财务费用的计量和披露不存在重大错报情形；公司偿债计划应对措施合理，不会导致公司未来的流动性风险进一步加剧、融资能力进一步恶化。

六、年报显示，你公司期初交易性金融资产金额为 39,269,800,567.28 元，本期公允价值变动损益-2,505,285,332.02 元，本期购买/转入金额为 1,331,826,311,170.53 元，本期出售/转出金额为 1,362,140,057,422.52 元，期末交易性金融资产金额为 6,450,768,983.27 元。请你公司：

（一）按照类别列示交易性金融资产的内容，并逐项说明上述资产分类为交易性金融资产的依据、公允价值确定方法、报告期内公允价值变动情况、以及公允价值变动损益的具体计算过程。

【回复】

公司按照类别列示的交易性金融资产的内容及报告期内公允价值变动情况如下表所示：

单位：万元

产品分类	期初余额	本期公允价值变动损益	本期购入/转入金额	本期出售/转出金额	期末余额
债券*注	2,023,946.76	-11,886.84	127,336,699.88	129,348,759.81	-
股权	584,771.82	-35,648.48	558,474.67	988,472.60	119,225.42
基金	715,104.58	-22,635.34	284,894.95	719,119.84	258,284.34

产品分类	期初余额	本期公允价值变动损益	本期购入/转入金额	本期出售/转出金额	期末余额
信托计划	482,158.14	-150,633.75	882,771.64	1,032,864.93	181,431.10
不动产投资计划及资产支持计划	55,233.05	-2,744.62	13,787.09	32,055.29	34,220.23
理财产品	34,458.41	39.50	3,930,146.57	3,941,356.34	23,288.14
资管计划	7,243.28	-3,747.09	126,203.66	125,381.15	4,318.71
其他	24,064.01	-23,271.92	49,652.65	25,995.78	24,308.96
合计	3,926,980.06	-250,528.53	133,182,631.12	136,214,005.74	645,076.90

注：债券买卖交易量较大是由于公司原子公司民生证券的固定收益业务做市交易规模所致，该业务系证券公司日常经营业务之一。民生证券自2021年8月起不再纳入公司财务报表合并范围，故期末余额为0。

1. 交易性金融资产的分类原则及依据

根据2017年财政部颁布的《企业会计准则第22号-金融工具确认和计量》（以下简称“新金融工具”准则）分类的相关规定，公司根据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，将金融资产划分为以下三类：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；以及以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

（1）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金融资产，分类为以摊余成本计量的金融资产并在财务报表上列报至“债权投资”项目。

（2）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）并在财务报表上列报至“其他债权投资”报表项目。

（3）除此之外的其他金融资产，即业务模式是以出售该金融资产为目标的，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并在财务报表上列报至“交易性金融资产”报表项目。

(4) 对于非交易性权益工具投资，在初始确认时可以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）并在财务报表上列报至“其他权益工具投资”报表项目。

(5) 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并在财务报表上列报至“交易性金融资产”报表项目。

综上，公司持有的债券、股票、公募基金主要是二级市场购入的，用于赚取价差，根据其业务模式特点，公司将其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；公司持有的私募基金、信托计划、不动产投资计划、资产支持计划、理财产品、资管计划以及未上市股权等另类投资，其合同现金流特征不仅仅是对本金和利息的支付，公司将其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。上述资产分类为交易性金融资产的依据充分，符合企业会计准则的相关规定。

2. 公允价值确定方法

公司交易性金融资产公允价值计量分为三个层次。

(1) 第一层次输入值依据主要是交易所市场公开报价。第一层次公允价值计量的交易性金融资产按类别列示如下：

单位：万元

项目	金额
股权	80,240.11
基金	23,288.53
理财产品	23,288.14
其他	1,030.19
合计	127,846.98

(2) 第二层次输入值，是除第一层次输入值外相关资产直接或

间接可观察的输入值，包括：活跃市场中类似资产的报价；非活跃市场中相同或类似资产的报价；除报价以外的其他可观察输入值等。估值技术主要为市价折扣法、当天成交利率计算收益；估值参数主要为中国债券登记结算公司估值、国债逆回购市场公开利率等。第二层次计量的交易性金融资产，按类别列示如下：

单位：万元

项目	金额
股权	2,046.55
基金	43,642.53
不动产投资计划及资产支持计划	34,220.23
信托计划	32,820.23
资管计划	2,098.62
合计	114,828.15

(3) 第三层次输入值是相关资产的不可观察输入值。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。估值技术主要为现金流量折现法和市场比较法，估值参数主要为流动性折扣、市场乘数、波动率、风险调整折扣等重要的不可观察参数。第三层次计量的交易性金融资产，按类别列示如下：

单位：万元

项目	金额
股权	36,938.76
基金	191,353.28
信托计划	148,610.88
资管计划	2,220.08
其他	23,278.77
合计	402,401.77

3. 本期公允价值变动损益的确认方法为：根据上述“2、公允价值确定方法”中的方法，确认各项资产的公允价值。资产负债表日，交易性金融资产的公允价值高于其账面余额的差额，借记交易性金融

资产-公允价值变动，贷记公允价值变动损益科目；公允价值低于其账面余额的差额做相反的会计分录。

（二）分析当期公允价值变动损益为负的原因及合理性。

【回复】

2021年公允价值变动损益为负，主要是由于2021年以来，受到宏观经济增速放缓、部分行业监管政策趋严、疫情反复等因素叠加影响，民生信托相关信托计划、私募基金等产品的底层资产或经营实体发生了经营困难甚至出现债务违约等情形，导致预计可回收金额已经显著低于成本，从而引起公允价值变动损益出现负值。具体详见问题七回复。

（三）你公司在《关于2021年度业绩预告关注函的回复》中称，“民生信托2021年以自有资金承接凯迪生态定向增发单一资金信托计划，并列入交易性金融资产，目前该项目底层资产凯迪生态股票已经退市，后续民生信托将积极参与推进公司重整进程，但从谨慎角度出发，考虑可回收金额，确认损失7.45亿元。”公开资料显示，凯迪生态股票已于2020年12月17日被深圳证券交易所摘牌。请你公司详细说明在2021年承接该信托计划的具体情况，在凯迪生态股票已摘牌退市的情况下，你公司仍以自有资金承接该项目的原因及合理性，你认为因凯迪生态股票已经退市而确认损失的理由是否充分、合理，将该信托计划确认为交易性金融资产的依据是否充分、是否符合企业会计准则的相关规定。

请你公司会计师事务所核查并发表明确意见。

【回复】

至信 XX 号凯迪生态定向增发信托计划成立于 2016 年 11 月 8 日，原到期日为 2018 年 5 月 8 日，该项目募集资金主要参与凯迪生态股票定向增发，并由凯迪生态控股股东阳光凯迪新能源集团有限公司（以下简称“阳光凯迪”）提供差额补足。

2018 年 3 月，凯迪生态股价出现连续下跌，根据凯迪生态项目相关增信协议，民生信托将阳光凯迪诉至法院，请求判令阳光凯迪履行差额补足义务。根据北京市高级人民法院民事判决书（（2018）京民初 53 号）相关内容：民生信托之信托计划自 2018 年 4 月 19 日起对阳光凯迪形成债权，金额为 17.35 亿元，该项目延期后到期日为 2021 年 5 月 8 日。该判决内容于 2019 年 3 月 23 日在凯迪生态发布的《关于新增大股东股票被轮候冻结的公告》中公告。

鉴于凯迪生态股票于 2020 年 12 月 17 日被深圳证券交易所摘牌并退市，且该项目已经发生实质延期，经审慎研判后，民生信托坚持以顾全大局、维护社会稳定、保护投资者利益为出发点，于 2021 年 10 月用公司自有资金承接该项目，同时采取司法手段继续追偿相关债权。

根据湖北省武汉市中级人民法院做出（2021）鄂 01 破审 53 号民事裁定，阳光凯迪于 2021 年 12 月 27 日进入破产重整，预计重整进程将达 3-5 年或更长时间，重整结果存在重大不确定性，在此期间可回收金额很难预计，故在 2021 年末根据谨慎性原则，民生信托仅按照凯迪生态项目账面银行存款，即该项目底层资产预计可回收金额确

认了其公允价值，将其余部分作为投资损失处理。

综上所述，按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》准则有关规定，从凯迪生态项目业务模式和现金流特征两方面判断，其不符合分类为以摊余成本计量的金融资产或以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产的条件。因此，将该项目指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产并在财务报表上列报至“交易性金融资产”报表项目，符合企业会计准则的相关规定。凯迪生态项目确认损失的理由充分、合理。

【会计师的核查程序及意见】

会计师主要执行了以下审计程序：

1. 获取股票、债券、基金等账户对账单，与明细账余额核对；
2. 复核交易性金融资产计价方法，检查其是否按公允价值计量，前后期是否一致；
3. 复核公允价值取得依据是否充分，公允价值与账面价值的差额是否计入公允价值变动损益科目；
4. 与组成部分会计师就交易性金融资产的估值进行沟通，对其下达审计指令，并复核相关工作底稿。

经核查，我们认为，公司交易性金融资产公允价值的分类、公允价值确定的依据和方法、公允价值变动情况符合企业会计准则的相关规定。结合我们对公司交易性金融资产实施的核查程序，公司交易性金融资产的计量和披露不存在重大错报情形。

七、年报显示，你公司当期信托业务实现收入-2,812,795,586.60

元，较去年同期减少 225.42%。你公司称主要是由于子公司民生信托投资的金融资产发生风险确认公允价值变动损失及投资损失所致。此外，你公司会计师事务所对你公司出具了带强调事项段无保留意见的内控审计报告，形成该意见的基础主要是“子公司民生信托部分信托项目展业过程中存在违规行为且未能按期依约兑付引发投资人诉讼。截至 2021 年 12 月 31 日止，民生信托因未履行其管理人职责等原因已发生多起诉讼，已经或可能被判令承担相关责任，民生信托的内部控制未能防止或及时发现并纠正上述违规行为。民生信托未能有效设计关联交易内控制度且执行不到位，未能有效执行信托资金运用审批相关内部控制。”请你公司：

（一）详细说明当期信托业务收入为负的原因及合理性，相关收入确认的依据及具体确认情况，是否符合企业会计准则的相关规定。

【回复】

信托公司收入主要由两部分组成，一是信托业务收入，主要包括手续费及佣金收入和其他业务收入，二是自营业务收入，主要包括利息净收入、投资收益、公允价值变动损益等。

2021 年，民生信托实现营业总收入 -28.13 亿元，同比下降 225.42%，其中信托业务收入 9.82 亿元，同比下降 40.70%；自营业务收入 -37.95 亿元，同比下降 747.17%。信托业务收入下降主要是由于受到监管趋严、项目延期和风险暴露等因素影响，民生信托全年新增业务乏力，新增收入大幅萎缩；自营业务收入大幅下降主要是由于民生信托固有表内交易性金融资产（以公允价值计量且其变动计入当

期损益的金融资产)根据底层资产情况在年末采取较为审慎的方式进行估值,公允价值出现较大下降。

公司严格按照《企业会计准则》有关规定进行收入相关会计处理,涉及准则主要包括《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 14 号——收入》等。

(二) 逐一系列式报告期内单笔信托计划收入超过营业收入 10% 的项目情况,包括但不限于信托计划名称、金额、底层资产及资产评估情况、收入及成本确认、信托计划的资金方或项目方与你公司、实控人、持股 5%以上股东、董监高是否存在关联关系或其他利益安排。

【回复】

2021 年,民生信托的信托业务收入 9.82 亿元,其中占比超过 10% 的单笔信托计划收入涉及项目为:至信 XX 号全球优选中概股权项目实现的浮动管理费收入 2.17 亿元。该项目成立于 2017 年 10 月 18 日,到期日为 2021 年 2 月 5 日,募集资金 7.98 亿元,主要投资于金山云公司(Kingsoft Cloud Holdings Limited(Cayman))境外上市股票,截至 2021 年 12 月 31 日,项目已经清算结束。

该项目的资金方或项目方与公司、实控人、持股 5%以上股东、董监高不存在关联关系或其他利益安排。

2021 年,民生信托自营业业务收入为负数,主要是由于投资收益、公允价值变动损益两项均为大额负值,影响投资收益的主要项目是凯迪生态项目,影响公允价值变动损益的主要项目是上海徕铂项目和现

金管理类项目，详细信息见问题七（三）的回复。

（三）结合信托业务涉及的主要发行主体资信情况、现金流情况等，说明当期信托业务的主要亏损情况、具体亏损金额、亏损原因、对风险项目计提信用减值损失和公允价值变动损失情况。

【回复】

信托业务涉及的主要发行主体相关情况如下表所示：

项目	资产负债表 会计科目 (合并口径)	成本 (万元)	2021年公允 价值变动损 益/投资收益/ 信用减值损 失(万元)	2020年公 允价值变 动损益/投 资收益/信 用减值损 失(万元)	账面余额 (万元)	发行主体或交易对 手	交易对手资信、现金流、可回收金额预计、估值与减值说明
至信 XX 号 凯迪生态	交易性金融 资产	75,402.60	-74,484.08	不适用	918.52	北京方正富邦创融 资产管理有限公司、凯迪生态环境 科技股份有限公司	原上市公司凯迪生态于 2020 年末退市,民生信托已查封冻结阳光凯迪核心资产,后续将积极参与推进公司重整进程。
至信 XX 号 上海铼铈	交易性金融 资产	68,728.71	-67,264.94	不适用	1,463.77	上海铼铈合伙企业 的 LP 份额、巨人 网络集团股份有限 公司	项目资金主要投资于巨人网络股票,广州风火轮机械制造有限 公司承担差额补足义务,黄某某、赵某某、史某某为广州风火 轮的差补义务提供连带责任保证担保。民生信托目前正在进行 司法程序追索有关损失。按照底层持有的证券市值预计可回收 金额。
现金管理类	交易性金融 资产	175,575.95	-112,245.58	不适用	63,330.37	不适用	现金类项目底层资产较多,根据公司相关制度预计可回收金额。
金凰系列	债权投资	450,239.77	-112,472.01	-112,648.75	225,119.01	武汉金凰珠宝股份 有限公司	因质押黄金质量与合同约定不符,民生信托已向相关保险公司 提出索赔,此外,民生信托还于 2021 年中成为金凰债委会主席 单位,在全力推动项目债务化解工作。出于保护投资者角度考 虑,金凰系列项目于 2020 年中期陆续由民生信托自有资金承 接。由于无法预计可回收金额,故在 2020 年末和 2021 年末根 据贷款资产五级分类,分别计提了 25%的减值准备。目前累计 计提减值 50%。

(四) 结合民生信托内部控制管理情况, 详细说明民生信托部分信托项目展业过程中存在哪些违规行为、涉及的投资人诉讼金额及诉讼进展情况, 是否存在应披露未披露的事项, 你公司拟采取何种解决措施。

【回复】

2021 年, 由于产品兑付问题, 民生信托面临多宗投资人诉讼, 投资人诉讼中提出民生信托在展业中存在投资比例不符合监管要求、多层嵌套、滚动发行、信息披露不充分等情形。民生信托一是已就相关诉讼提起了相应应对程序, 二是积极采取措施加大风险项目处置力度, 力争尽快妥善解决兑付问题。民生信托涉诉信托项目规模余额 277.19 亿元, 相关诉讼暂未作出终审判决。

针对民生信托涉诉及其进展情况, 根据深圳证券交易所《股票上市规则》等相关规定, 公司已及时履行了信息披露义务, 详见刊载于《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网的有关公告, 不存在应披露未披露的事项。

(五) 年报显示, 你公司子公司民生信托因营业信托纠纷等原因引发诉讼多宗, 涉诉信托项目规模余额 277.19 亿元。针对一审未判决的诉讼及尚未进入司法程序的潜在营业信托纠纷等事项, 你公司未就这些事项确认预计负债。请结合相关诉讼进展、同类诉讼的判决结果等情况, 说明对相关诉讼未计提预计负债的原因及合理性、民生信托其他诉讼涉及的预计负债是否计提充分、完整。

【回复】

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

民生信托 2021 年末因营业信托纠纷等原因引发诉讼多宗，涉诉信托项目规模余额 277.19 亿元，但是并不代表民生信托在 2021 年末需要承担的现时义务为 277.19 亿元。举例说明如下：某信托项目总规模 10 亿元，只要在 2021 年末有一个投资者对该项目发起诉讼，无论其诉讼申请金额多少，则此 10 亿元定义为涉诉信托项目规模余额。因此上述 277.19 亿元中需要民生信托承担义务的具体金额将取决于判决结果，而上述诉讼绝大部分仍在进行过程中，并未出具判决结果，所以需要民生信托承担义务的金额是无法可靠计量的，即不能够满足预计负债的确认条件。

上述涉诉项目中，在 2021 年 12 月 31 日前已有一审判决结果的案件相关金额合计为 0.22 亿元，根据准则规定，民生信托已将该金额确认了预计负债。

综上，民生信托其他诉讼涉及的预计负债已经确认计提充分、完整。

（六）根据“民生信托未能有效设计关联交易内控制度且执行不到位，未能有效执行信托资金运用审批相关内部控制”的相关表述，

详细说明存在何种关联交易内控制度执行不到位的情况、是否存在应披露未披露关联交易的情形,以及存在何种信托资金运用审批内控执行失效的情形、是否存在关联方资金占用或对外财务资助的情形。

请你公司会计师事务所核查并发表明确意见,并请说明所采取的审计程序与获取的审计证据,是否已获取了充分、适当的审计证据。

【回复】

民生信托存在以信托产品与信托控股股东进行交易的情况。根据中国银行保险监督管理委员会 2022 年 3 月 1 日生效的《银行保险机构关联交易管理办法》(银保监令〔2022〕1号),民生信托正在修订完善内部的关联交易管理制度,强化关联交易管理。同时,民生信托也将按照监管要求进一步采取有效措施,改进在内控管理方面存在的薄弱环节。对公司而言,民生信托系公司合并范围内企业,公司与其之间不存在应披露未披露关联交易、关联方资金占用或对外财务资助的情形。

【会计师的核查程序及意见】

会计师主要执行的审计程序和获取的审计证据:

1. 与组成部分会计师就审计发现的问题情况进行沟通,对其下达审计指令,并复核相关工作底稿;
2. 查阅股东大会和董事会的会议纪要;
3. 复核对债权债务关系的询证函回函以及银行询证函回函,以发现担保关系和其他关联方交易;
4. 复核投资交易;

5. 获取企业征信报告核实公司对外担保的信息；

6. 向公司的法律顾问和律师进行函证，以获取法律顾问和律师对公司资产负债表日业已存在的，以及资产负债日至复函日期间存在的或有事项的确认证据；

7. 对公司计提的预计负债执行了检查、复核、重新计算、分析等审计程序。

经核查，我们认为，本期公司信托业务收入较上年出现大幅减少符合公司实际情况，相关收入确认的依据及具体确认，符合企业会计准则的相关规定；民生信托单笔信托计划收入超过营业收入 10% 的信托计划的资金方或项目方与公司、实控人、持股 5% 以上股东、董监高不存在关联关系或其他利益安排；风险项目信用减值损失已足额计提、公允价值变动损失的确认符合会计准则的相关规定；公司不存在应披露未披露的诉讼事项；预计负债的计提充分、完整，符合会计准则的相关规定；民生信托公司未能有效设计关联交易内控制度且执行不到位，未能有效执行信托资金运用审批相关内部控制，存在以信托产品与信托控股股东进行交易的情况；公司不存在应披露未披露关联交易及关联方资金占用或对外财务资助的情形。

八、年报显示，你公司当期存在多笔重大诉讼、仲裁事项，同时，因上述重大诉讼事宜，你公司控股子公司武汉公司、民生信托、亚太财险等公司的部分股权或其名下部分财产被法院采取冻结、查封等措施，此外，你公司当期预计负债期末余额为 **872,330,122.99** 元。请你公司：

（一）自查你公司股票是否触及《股票上市规则》第 9.8.1 条第（五）款“公司生产经营活动受到严重影响且预计在三个月内不能恢复正常”应实施其他风险警示的情形，并说明判断依据；如是，请及时进行风险提示。

【回复】

公司控股子公司武汉公司、民生信托、亚太财产保险有限公司（以下简称“亚太财险”）等公司的部分股权或其名下部分财产因债务纠纷等事项被法院采取冻结、查封等措施，公司或控股子公司对相关股权、资产的转让、抵质押等活动会受到一定限制。但是，上述权利受限并不影响公司及相关控股子公司正常经营，公司及相关控股子公司仍可合法合规地开展开发、建设、销售、运营、业务拓展等日常经营管理活动。

为尽快消弭查封、冻结影响，公司和相关控股子公司一方面积极与相关债权人协调探讨解决方案，争取妥善处理争议，尽快和解并解除查封、冻结，另一方面也在努力加强自身经营管理，不断提升经营业绩，争取回笼更多资金，集中资源全力化解风险。其中，2021 年，公司实现营业收入约 149.23 亿元，较上年同比增长 6.16%，其中武汉公司实现营业收入约 111.93 亿元，较上年同比增长 20.13%，亚太财险全年实现营业收入约 60.10 亿元，同比增长 9.15%。此外，公司努力降负债、去杠杆，公司非金融板块有息负债规模获得持续压降。

综上所述，公司生产经营当前虽面临一定困难和挑战，但各项重点工作仍在有序推进中，公司股票亦未触及《股票上市规则》第 9.8.1

条第（五）款“公司生产经营活动受到严重影响且预计在三个月内不能恢复正常”应实施其他风险警示的情形。

（二）以列表形式详细说明截至回函日你公司资产及银行账号被查封、冻结等权利受限事项的具体情况，包括但不限于相关资产及银行账户名称、资产及银行账户具体用途、权利受限涉及的具体金额、你公司知悉权利受限事项的具体时间、权利受限原因、进展情况、是否及时履行了信息披露义务、对你公司的生产经营产生的具体影响以及你公司拟采取的解决措施，并说明你公司相关银行账户被冻结是否触及《股票上市规则》第 9.8.1 条第（六）款“公司主要银行账号被冻结”应实施其他风险警示的情形，并说明判断依据；如是，请及时进行风险提示。

【回复】

1. 资产和银行账户被查封、冻结的基本情况

截至本公告披露日，公司资产被查封、冻结的基本情况如下：

序号	资产名称	权利受限涉及金额 (含轮候查封/冻结)	权利受限原因	知悉权利受限事项的具体时间	进展情况	是否及时履行了信息披露义务
1	民生证券 3,554,634,030 股股份	合计约 576,770 万元	融资合同纠纷、公司债券交易纠纷、股权转让纠纷	2021 年 7 月 26 日、2021 年 9 月 24 日、2021 年 10 月 25 日、2021 年 11 月 3 日、2021 年 11 月 16 日、2021 年 12 月 14 日、2022 年 6 月 13 日	所涉部分案件正在诉讼程序中，部分案件处于执行阶段	是
2	武汉公司 89.22% 股权	合计约 179,630 万元	公司债券交易纠纷、股权转让纠纷	2021 年 10 月 25 日、2022 年 4 月 22 日、2022 年 5 月 9 日	所涉部分案件正在诉讼程序中，部分案件处于执行阶段	是
3	泛海股权投资管理有限公司 100% 股权	合计约 84,885 万元	公司债券交易纠纷、股权转让纠纷	2022 年 4 月 18 日	所涉案件正在诉讼程序中	是
4	泛海不动产投资管理有限公司 100% 股权	合计约 84,885 万元	公司债券交易纠纷	2022 年 4 月 18 日	所涉案件正在诉讼程序中	是
5	民生金服控股有限公司 100% 股权	合计约 84,885 万元	公司债券交易纠纷	2022 年 4 月 18 日	所涉案件正在诉讼程序中	是
6	泛海物业管理有限公司 90% 股权	合计约 231,408 万元	公司债券交易纠纷	2022 年 5 月 27 日	所涉案件正在诉讼程序中	是

7	泛海商业地产经营管理 有限公司 90% 股权	合计约 80,875 万元	公司债券交易纠纷	2022 年 5 月 27 日	所涉案件正在诉讼程 序中	是
8	北京山海天物资贸易 有限公司 100% 股权	合计约 80,875 万元	公司债券交易纠纷	2022 年 5 月 27 日	所涉案件正在诉讼程 序中	是
9	泛海酒店投资管理有 限公司 40% 股权	合计约 53,750 万元	公司债券交易纠纷	2022 年 4 月 18 日	所涉案件正在诉讼程 序中	是
10	公司名下零星物业	9,000 万元	股权转让纠纷	2021 年 12 月 14 日	所涉案件正在诉讼程 序中	是
11	大连泛海建设投资有 限公司海域使用权	合计约 4,700 万元	建设工程施工合同 纠纷	2021 年 11 月 20 日、2022 年 1 月 13 日	所涉案件正在诉讼程 序中	未触及临时信息披 露义务
12	大连黄金山投资有限 公司海域使用权	合计约 17,700 万元	建设工程施工合同 纠纷	2021 年 11 月 20 日、2022 年 4 月 3 日	所涉案件正在诉讼程 序中	未触及临时信息披 露义务

13	北京泛海东风置业有限公司名下部分留存物业不动产	合计约 25,000 万元	建设工程施工合同纠纷	2021 年 11 月 20 日	所涉案件正在诉讼程序中	未触及临时信息披露义务
14	北京星火房地产开发有限责任公司名下部分附属用房及车位	合计约 4,100 万元	建设工程施工合同纠纷	2021 年 11 月 20 日	所涉案件正在诉讼程序中	未触及临时信息披露义务
15	深圳市泛海置业有限公司名下部分商业物业、办公楼	约 22,000 万元	融资合同纠纷	2022 年 4 月 19 日	所涉案件在执行和解履行过程中	未触及临时信息披露义务
16	武汉中心土地使用权及地上附着物	合计约 6,000 万元	建设工程合同纠纷	2021 年 4 月 30 日	所涉案件正在诉讼程序中	未触及临时信息披露义务
17	武汉市江汉区王家墩商务区内土地使用权 (14A)	合计约 131,000 万元	公证债权文书执行	2021 年 9 月 26 日	所涉案件处于执行阶段	是
18	武汉市江汉区王家墩地区原空军汉口机场内土地使用权 (宗地 14F)	合计约 131,000 万元	公证债权文书执行	2021 年 9 月 26 日	所涉案件处于执行阶段	是

19	武汉市江汉区王家墩地区原空军汉口机场内土地使用权（宗地15）	合计约 726,290 万元	融资合同纠纷、公证债权文书执行	2021年2月27日、2021年4月21日、2022年4月21日、2022年5月5日	所涉部分案件正在诉讼程序中，部分案件处于执行阶段	是
20	武汉市江汉区王家墩地区原空军汉口机场内土地使用权（宗地17）	合计约 381,557 万元	融资合同纠纷、公证债权文书执行	2021年7月5日、2022年5月5日	所涉案件处于执行阶段	是
21	武汉市江汉区王家墩地区原空军汉口机场内土地使用权（宗地21）	约 202,108 万元	公证债权文书执行	2021年4月2日	所涉案件处于执行阶段	是
22	武汉市江汉区王家墩地区原空军汉口机场内土地使用权（宗地23E）	约 224,000 万元	公证债权文书执行	2022年5月13日	所涉案件处于执行阶段	是
23	武汉市江汉区王家墩地区原空军汉口机场内土地使用权（宗地24B）	约 224,000 万元	公证债权文书执行	2022年5月13日	所涉案件处于执行阶段	是

24	武汉市江汉区王家墩地区原空军汉口机场内土地使用权（宗地26A）	合计约 131,000 万元	公证债权文书执行	2021 年 9 月 26 日	所涉案件处于执行阶段	是
25	武汉中央商务区股份有限公司、武汉泛海城市广场开发投资有限公司名下零星不动产	合计约 4,620 万元	建设工程合同纠纷	2020 年 7 月至 2021 年 10 月	所涉部分案件正在诉讼程序中，部分案件处于执行阶段	未触及临时信息披露义务
26	北京星火房地产开发有限责任公司 5% 股权	约 109,356 万元	公证债权文书执行	2022 年 4 月 18 日	所涉案件处于执行阶段	是
27	大连泛海建设投资有限公司 100% 股权	合计约 392,005 万元	合同纠纷、公证债权文书执行	2022 年 4 月 21 日、2022 年 5 月 5 日	所涉部分案件正在诉讼程序中，部分案件处于执行阶段	是
28	沈阳泛海建设投资有限公司 100% 股权	约 202,108 万元	公证债权文书执行	2021 年 4 月 2 日	所涉案件处于执行阶段	是

29	亚太财产保险有限公司 51%股权	约 224,000 万元	公证债权文书执行	2022 年 5 月 5 日	所涉案件处于执行阶段	是
30	中国民生信托有限公司 5%股权	约 109,356 万元	公证债权文书执行	2022 年 4 月 18 日	所涉案件处于执行阶段	是
31	武汉中心大厦开发投资有限公司 10%股权	约 109,356 万元	公证债权文书执行	2022 年 4 月 18 日	所涉案件处于执行阶段	是
32	上海云锋新创股权投资中心（有限合伙）LP 份额	约 7,300 万元	营业信托纠纷	2022 年 3 月 4 日	所涉案件正在诉讼程序中	未触及临时信息披露义务
33	中国信托登记有限责任公司 3.33%股权	约 30,500 万元	营业信托纠纷	2021 年 11 月 4 日、2021 年 11 月 8 日	所涉案件正在诉讼程序中	未触及临时信息披露义务
34	深圳泛海云腾投资合伙企业（有限合伙）86.63%股权	约 45,000 万元	营业信托纠纷	2021 年 9 月 7 日	所涉案件正在诉讼程序中	未触及临时信息披露义务

35	上海云锋新呈股权投资中心（有限合伙）LP 份额	约 30,000 万元	营业信托纠纷	2022 年 3 月 4 日	所涉案件正在诉讼程序中	未触及临时信息披露义务
36	沈阳泛海建设投资有限公司名下 157 号房产及土地使用权	约 175,600 万元	融资合同纠纷	2022 年 6 月 7 日	所涉案件处于执行阶段	是

注：由于单个案件涉及查封、冻结多项资产的情况，权利受限金额为重复计算。

截至 2022 年 5 月 30 日，公司银行账号被冻结的基本情况见下：

序号	银行账户名称	开户行	银行账户用途	冻结存款余额（元）
1	泛海控股股份有限公司	北京银行	专用户	500,000,000.00
2	泛海控股股份有限公司	工商银行	专用户	40,184,354.00
3	泛海控股股份有限公司	工商银行	专用户	16,073,741.60
4	泛海控股股份有限公司	工商银行	专用户	16,073,741.60
5	泛海控股股份有限公司	工商银行	专用户	14,466,367.44
6	泛海控股股份有限公司	工商银行	专用户	9,644,244.95
7	泛海控股股份有限公司	工商银行	专用户	8,036,870.80
8	泛海控股股份有限公司	工商银行	专用户	8,036,870.80
9	泛海控股股份有限公司	工商银行	专用户	8,036,870.80
10	泛海控股股份有限公司	工商银行	专用户	8,036,870.80
11	泛海控股股份有限公司	工商银行	专用户	8,036,870.80
12	泛海控股股份有限公司	平安银行	一般户	773,775.10
13	泛海控股股份有限公司	建设银行	一般户	763,782.29
14	泛海控股股份有限公司	渤海银行	专用户	183,461.89
15	泛海控股股份有限公司	浦发银行	一般户	88,436.36
16	泛海控股股份有限公司	民生银行	一般户	26,117.94
17	泛海控股股份有限公司	浦发银行	一般户	22,646.27
18	泛海控股股份有限公司	交通银行	一般户	19,034.87
19	泛海控股股份有限公司	平安银行	一般户	17,114.42
20	泛海控股股份有限公司	工商银行	一般户	16,976.96
21	泛海控股股份有限公司	浙商银行	一般户	12,109.93
22	泛海控股股份有限公司	工商银行	一般户	6,842.54
23	泛海控股股份有限公司	渤海银行	专用户	5,861.11
24	泛海控股股份有限公司	华夏银行	一般户	4,359.65
25	泛海控股股份有限公司	兴业银行	一般户	3,897.19

26	泛海控股股份有限公司	兴业银行	一般户	3,495.99
27	泛海控股股份有限公司	中信银行	专用户	3,023.04
28	泛海控股股份有限公司	农业银行	一般户	2,339.19
29	泛海控股股份有限公司	北京银行	专用户	1,976.97
30	泛海控股股份有限公司	渤海银行	专用户	1,013.89
31	泛海控股股份有限公司	渤海银行	专用户	932.40
32	泛海控股股份有限公司	建设银行	一般户	811.63
33	泛海控股股份有限公司	北京银行	一般户	715.57
34	泛海控股股份有限公司	兴业银行	一般户	702.93
35	泛海控股股份有限公司	中信银行	一般户	618.63
36	泛海控股股份有限公司	中信银行	一般户	615.96
37	泛海控股股份有限公司	农业发展银行	一般户	467.02
38	泛海控股股份有限公司	上海浦发银行	一般户	448.08
39	泛海控股股份有限公司	北京银行	专用户	352.21
40	泛海控股股份有限公司	渤海银行	一般户	300.60
41	泛海控股股份有限公司	北京银行	专用户	3.39
42	泛海控股股份有限公司	北京银行	专用户	1.23
43	泛海控股股份有限公司	民生银行	基本户	0.57
44	泛海控股股份有限公司	北京银行	专用户	0.07
45	泛海控股股份有限公司	北京银行	专用户	0.01
46	泛海控股股份有限公司	北京银行	专用户	-
47	泛海控股股份有限公司	北京银行	专用户	-
48	泛海控股股份有限公司	农业银行	一般户	-
49	泛海控股股份有限公司	浦发银行	一般户	-
50	泛海控股股份有限公司	渤海银行	一般户	-
合计				638,589,039.49

2. 权利受限原因、对公司的影响和公司拟采取的解决措施

上述资产、银行账户被查封、冻结的主要原因，系公司因阶段性

现金流紧张等原因，未能如期偿还部分债务或履行相关义务，债权人提起诉讼、仲裁并采取查封、冻结公司资产、银行账户等财产保全措施所致。

近年来，受行业特点、公司经营和资金状况负面影响，公司面临较大的经营压力，部分争议事项已进入司法程序，诉讼事项明显增多，并引致部分资产处于查封、冻结或强制执行状态，对公司的资产安全和生产经营造成一定影响。

为此，公司一方面积极与相关方沟通探讨争议的解决方案，尽可能通过友好协商化解纠纷，降低公司和股东利益损失；另一方面千方百计采取措施筹集资金，如采取加大地产项目销售回款力度、多层面引入战略投资者、加快资产处置等措施，归还或展期相关贷款，争取尽快逐步解决争议事项并协调处理公司资产、银行账号解冻事宜。

3. 银行账户被冻结是否触及“实施其他风险警示”情形

《深圳证券交易所股票上市规则（2022年修订）》9.8.1条规定，上市公司出现下列情形之一的，本所对其股票交易实施其他风险警示：（一）公司存在资金占用且情形严重；（二）公司违反规定程序对外提供担保且情形严重；（三）公司董事会、股东大会无法正常召开会议并形成决议；（四）公司最近一年被出具无法表示意见或者否定意见的内部控制审计报告或者鉴证报告；（五）公司生产经营活动受到严重影响且预计在三个月内不能恢复正常；（六）公司主要银行账号被冻结；（七）公司最近三个会计年度扣除非经常性损益前后净利润孰低者均为负值，且最近一年审计报告显示公司持续经营能力存

在不确定性；（八）本所认定的其他情形。

截至 2022 年 5 月 30 日，公司及所属公司涉及的被冻结银行账户余额合计 804,641,520.91 元。截至 2021 年 12 月 31 日，公司合并报表范围内货币资金余额合计 3,680,864,197.39 元，上述被冻结银行账户内已冻结资金余额仅占 2021 年底公司货币资金余额的 21.86%。此外，公司最近一期经审计的归属于上市公司股东的净资产为 5,784,797,020.53 元，上述被冻结银行账户内已冻结资金余额占公司最近一期经审计净资产的比例为 13.91%。上述银行账户被冻结事项未对公司主营业务的生产经营活动造成重大影响。

综上所述，公司认为，就目前而言，公司股票尚未触及《深圳证券交易所股票上市规则（2022 年修订）》9.8.1 条第六款规定的“公司主要银行账号被冻结”情形。但是，若公司经营情况、资金状况进一步恶化，可能导致被冻结银行账号数量、金额增加，并对公司的正常运行等造成实质性重大不利影响，可能进而导致公司发生《深圳证券交易所股票上市规则（2022 年修订）》9.8.1 条第六款规定的“公司主要银行账号被冻结”情形的风险。敬请投资者持续关注公司后续披露的公告，注意投资风险。

（三）说明截至回函日你公司已逾期未偿还债务的具体情况、你公司重大诉讼仲裁事项的进展情况、拟采取的具体措施，各诉讼对应的预计负债计提情况及计提的充分性和合理性，并结合《股票上市规则》的相关规定说明前述债务逾期、重大诉讼仲裁事项已履行了何种信息披露义务。

请你公司律师事务所对上述问题（一）（二）出具核查意见，请你公司会计师事务所对问题（三）进行核查，说明针对公司预计负债所执行的审计程序、获取的审计证据及结论，并发表明确意见。

【回复】

截至 2022 年 5 月 31 日，公司已逾期未偿还债务本金 212.79 亿元，其中，境内逾期本金 152.08 亿元，境外逾期本金 60.71 亿元。

公司积极与相关债权人洽谈展期事宜，对于涉及诉讼、仲裁、强制执行的重大债务，按照相关规则要求进行及时披露。此外，公司在 2021 年年度报告第九节“债券相关情况”的“报告期末除债券外的有息债务逾期情况”中进行了披露。

截至本公告披露日，公司涉及的重大诉讼事项及采取的具体措施、各诉讼对应的预计负债计提情况及计提依据如下表所示：

序号	重大案件基本情况	计提预计负债金额（万元）	计提依据	案件最新进展	拟采取措施	披露日期
1	公司境外附属公司泛海广场公司与总承包商 Lendlease (US) Construction Inc.就兴建公司洛杉矶项目签订了建筑合同，公司境外附属公司中泛控股为此提供母公司担保。后总承包商终止执行建筑合同，并对中泛控股提起仲裁。中泛控股接获美国加利福尼亚中区联邦地区法院的判决，确认中泛控股须向总承包商支付相应金额的仲裁裁决。总承包商已向香港高等法院申请执行仲裁裁决。就此，中泛控股已向高等法院申请反对执行命令(以下简称“搁置传票”)，后被高等法院驳回。总承包商向美国地区法院递交申请，要求对中泛控股和泛海广场进行债务人审查确定资产，以满足法院判决项下的仲裁裁决。	-	双方已和解，公司已按照和解协议将未付款项计入应付账款。	2021年9月2日(香港时间)，中泛控股与总承包商达成延期偿付协议，分五期向总承包商偿付仲裁裁决。目前尚未按照和解协议偿还完毕。	继续履行还款义务	2020年9月26日、2021年7月7日、2021年8月26日、2021年9月14日
2	中英益利资产管理股份有限公司以金融借款合同纠纷为由，将公司及公司控股子公司武汉公司诉至法院。	-	该案件已二审判决。已按判决计提相关逾期利息并列报至其他应付款。	二审已判决，维持原判。公司需履行一审判决中判决的金钱给付义务。	履行判决	2021年2月27日、2021年11月4日、2022年3月22日
3	公司控股子公司武汉公司向山东高速环球融资租赁有限公司申请融资，公司为此提供保证担保。上述融资尚未清偿完毕。对方向法院申请强制执行，并将公司及公司控股子公司沈阳泛海建设投资有限公司以保证合同纠纷为由另诉至法院。	62,540.27	公证债权文书执行异议的复议尚未作出裁定。公司依据公证文书及武汉市中级人民法院的执行裁定	已进入强制执行程序。	偿还债务,就部分执行内容提起执行异议	2021年4月3日、2021年7月27日、2021年12月15日、2022年3月17日、2022年3月30日、2022年6月9日

			书有关内容计提违约金计入预计负债。			
4	公司控股子公司武汉公司、武汉泛海城市广场开发投资有限公司向信达金融租赁有限公司申请融资。上述融资尚未清偿完毕。对方向法院申请强制执行。	-	该案件已进入执行阶段,已按执行公证文书计提逾期利息并列报至其他应付款。	2022年1月21日,信达金租向法院申请恢复执行。已进入执行阶段。	拟通过处置资产偿还债务	2021年4月24日、2021年9月28日、2022年1月25日
5	自然人杨金柱以公司股东大会决议效力确认纠纷为由,将公司诉至法院。	-	结合一审判决已驳回原告诉讼请求的情况,公司认为履行原告诉讼请求义务且导致经济利益流出的可能性极低,无需确认预计负债。	一审判决驳回杨金柱的全部诉讼请求,并赔偿泛海控股律师费20万元。杨金柱不服上诉,目前二审进行中。	积极应诉	2021年4月24日、2021年11月10日
6	公司拟向珠海隆门中鸿股权投资基金(有限合伙)转让公司控股子公司民生证券部分股份。因协议相关争议,对方向中国国际经济贸易仲裁委员会提起仲裁申请。中国国际经济贸易仲裁委员会已作出裁决。	-	该案件已进入执行阶段。公司已依据裁决书内容计提相关资金占用费并列报至其他应付款。	已进入强制执行程序	履行裁决	2021年5月17日、2021年10月12日、2021年12月30日、2022年5月11日
7	公司向渤海国际信托股份有限公司申请融资。后渤海国际信托股份有限公司将其对公司享有的债权及其从权利全部转让给江西瑞京金融资产管理有限公司,后者据此对公司及公司控股子公司深圳公司提	-	双方已和解。公司已按照和解协议计提相应违约金计入其他应付款。	一审已判决,双方放弃上诉,进入执行程序;现双方已达成执行和解。	履行和解协议相关约定	2021年6月1日、2022年1月13日、2022年4月23日

	起诉讼。					
8	公司境外附属公司泛海中心公司与总包商 SWINERTON WEBCOR JV 签订了旧金山项目建筑施工总承包合同。对方以工程款争议为由，将泛海中心公司诉至法院。	-	仲裁进行中，履行原告诉求义务导致经济利益流出的可能性不确定，且金额不能可靠计量。（该公司已出表）	仲裁进行中	继续仲裁程序	2021年6月9日
9	武汉公司向中国光大银行股份有限公司武汉分行融资。上述融资尚未清偿完毕。对方将武汉公司、公司诉至法院。后经法院调解，双方达成调解协议	-	案件已进入执行阶段。公司已按照民事调解书内容计提相关逾期利息并列报至其他应付款。	2022年3月1日，公司收到法院送达的《执行通知书》，责令武汉公司和公司履行《民事调解书》确定的义务。进入强制执行阶段。	拟通过资产处置履行还款义务	2021年7月7日、2021年12月31日、2022年3月2日
10	廊坊市盛宏房地产开发有限公司认购了民生信托信托产品。信托产品到期后，民生信托未能按约定分配信托本金和收益，对方将民生信托诉至法院。	-	一审中，履行原告诉求义务导致经济利益流出的可能性不确定，且金额不能可靠计量。	目前正在一审中	继续诉讼程序	2021年8月31日
11	北京齐尔布莱特科技有限公司认购了民生信托信托产品。信托产品到期后，民生信托未能按约定分配信托本金和收益，对方将民生信托诉至法院。	-	一审中，履行原告诉求义务导致经济利益流出的可能性不确定，且金额不能可靠计量。	目前正在一审中	继续诉讼程序	2021年8月27日
12	武汉公司向英大国际信托有限责任公司申请信托融资。上述融资未清偿完毕。对方将武汉公司、公司	23,262.17	一审判决按36.5%计提违约	一审已判决。一审判决武汉公司偿还本息及违约金等，公司承担连带	积极应对二审	2021年9月2日、2021年9月25日、2022年

	诉至法院。后对方向法院申请，对公司部分财产实施了保全措施。		金，但公司认为一审判决认定有误已提起上诉，二审存在改判可能，故暂按 24% 计提预计负债。	责任，英大信托对公司质押给其的民生证券股权处置款享有优先受偿权。公司已上诉，目前二审尚未开庭。		3月2日
13	公司境外附属公司泛海控股国际有限公司向北京银行上海分行申请融资。上述融资未清偿完毕。对方将泛海控股国际有限公司、本公司、公司控股子公司民生融资担保有限公司诉至法院。	-	公司按照原融资协议约定计提逾期利息及罚息并列报至其他应付款。	已达成调解协议	以保证金偿还债务	2021年9月24日、2022年5月28日
14	杨延良以公司及实际控制人卢志强未按照各方签订的《谅解备忘录》的约定办理民生证券 1.96 亿股股份交割手续为由，向上海仲裁委员会提出仲裁申请。后向上海仲裁委员会申请冻结了公司持有的民生证券 1.96 亿股股权。	-	仲裁进行中，履行原告诉求义务导致经济利益流出的可能性不确定，且金额不能可靠计量。	仲裁进行中	积极应对仲裁	2021年10月20日、2021年11月17日
15	中山证券有限责任公司因与公司发生债券交易纠纷，将本公司诉至法院。后向法院申请冻结了公司持有的武汉公司 89.22% 股权、民生证券 31.03% 股权。	-	依据票据募集说明书中的违约条款约定计提违约金计入其他应付款。	一审进行中	继续诉讼程序	2021年10月27日
16	浙越资产管理有限公司因与公司发生民生证券股权转让纠纷，向法院提起诉讼，并向法院申请对公司部分财产采取了保全措施。针对上述超标的额查封、冻结公司财产的保全措施，公司向越城法院提出了	-	已按一审判决计提资金占用费计入其他应付款。	一审已判决，判令公司归还股权转让款，并按照 10% 年利率支付资金占用费，承担部分诉讼费。	拟履行判决	2021年11月6日、2021年12月16日、2022年3月12日

	财产保全异议，后法院裁定解除了部分财产的保全措施。					
17	中国长城资产管理股份有限公司北京市分公司收购了兴业银行对武汉公司的 8.1 亿元债权，公司为武汉公司提供连带责任保证担保。上述债务尚未清偿完毕。对方依据执行证书向法院申请强制执行。	14,379.43	案件已进入强制执行阶段。根据双方签订的不动产抵债协议，该笔违约金在满足若干条件下可免除。根据目前抵债资产处置进展计入预计负债。	强制执行过程中	拟通过处置资产偿还借款	2021 年 12 月 25 日
18	中国长城资产管理股份有限公司北京市分公司收购了兴业信托对武汉公司的 8 亿元债权，公司为武汉公司提供连带责任保证担保。上述债务尚未清偿完毕。对方依据执行证书向法院申请强制执行。			强制执行过程中	拟通过处置资产偿还借款	2021 年 12 月 30 日
19	公司子公司武汉公司与张江和平资产管理有限公司（以下简称“张江资产”）签订了资产收益权转让合同，张江资产受让武汉公司持有的武汉中央商务区特定资产收益权，后民生信托自张江资产受让对应的收益权。因武汉公司未能如期清偿债务，北京市中信公证处根据民生信托申请，出具了《执行证书》，确定武汉公司应向民生信托支付本金 2,208,311,558.33 元、欠付的违约金等。	-	案件已进入执行阶段。公司已按照执行证书内容计提违约金及相关费用计入其他应付款。	2022 年 4 月 15 日收到法院执行通知书，民生信托向武汉中院申请执行。武汉中院责令武汉公司、中国泛海履行（2022）京中信执字第 00186 号法律文书确定的义务，并加倍支付迟延履行期间的债务利息，负担本案执行费。2022 年 5 月 5 日、5 月 13 日先后收到法院执行裁定，查封了武汉名下相应资产。	拟通过资产收益偿还债务	2022 年 4 月 19 日、2022 年 5 月 7 日、2022 年 5 月 17 日
20	武汉公司与上海臻岩置业有限公司签订了商品房买卖合同，约定公司子公司武汉公司向上海臻岩预售其持有的武汉时代中心 2 号楼资产，上海臻岩共计支付了购房款 15.01 亿元。因上述资产至今尚未交付，上海臻岩将武汉公司诉至法院，要求武汉公司返还已付款项和支付资金占用利息。	-	一审进行中，履行原告诉求义务导致经济利益流出的可能性不确定，且金额不能可靠计量。	2022 年 4 月 21 日，上海臻岩向武汉中院申请了财产保全，武汉中院予以准许，并冻结了武汉公司名下相应资产。现一审进行中。	继续诉讼程序	2022 年 4 月 23 日、2022 年 5 月 7 日、2022 年 5 月 17 日

21	公司于2020年1月发行了“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（第一期）”（债券简称“20泛控01”），民生信托作为其发行的信托计划的受托人，购买了“20泛控01”债券。因履行原因，民生信托要求提前清偿债券本息、行使股权质押权，并要求中国泛海、卢志强承担连带清偿责任。	-	一审中，履行原告诉求义务导致经济利益流出的可能性不确定，且金额不能可靠计量。	一审进行中	继续诉讼程序	2022年4月23日
22	公司于2020年7月发行了“泛海控股股份有限公司2020年非公开发行公司债券（第二期）”（债券简称“20泛海02”），民生信托作为其发行的信托计划的受托人，购买了“20泛海02”债券。因履行原因，民生信托现要求提前清偿债券本息并行使股权质押权，且要求中国泛海、卢志强承担连带清偿责任。	-	一审中，履行原告诉求义务导致经济利益流出的可能性不确定，且金额不能可靠计量。	一审进行中	继续诉讼程序	2022年4月23日
23	公司于2020年6月发行了“泛海控股股份有限公司2020年非公开发行公司债券（疫情防控债）（第一期）”（债券简称“20泛海01”），民生信托作为其发行的信托计划的受托人，前期购买了“20泛海01”债券，因履行原因，民生信托现要求提前清偿债券本息并行使股权质押权，并要求中国泛海、卢志强承担连带清偿责任。	-	一审中，履行原告诉求义务导致经济利益流出的可能性不确定，且金额不能可靠计量。	一审进行中	继续诉讼程序	2022年4月23日
24	公司于2018年9月发行了“泛海控股股份有限公司2018年非公开发行公司债券（第一期）”（债券简称“18海控01”），融创集团前期购买了“18海控01”债券，鉴于“18海控01”债券已于2021年11月10日到期，公司未能按期向融创集团偿付剩	-	一审中，履行原告诉求义务导致经济利益流出的可能性不确定，且金额不能可靠计量。	一审进行中	继续诉讼程序	2022年4月23日

	余本息，融创集团将公司、中国泛海、卢志强诉至北京金融法院。		公司按照原展期协议(展期至2021年11月)约定比例计提违约金计入其他应付款。			
--	-------------------------------	--	---	--	--	--

*系截至2022年5月31日公司计提预计负债金额。

公司对于已逾期未偿还债务涉及诉讼或仲裁且已有判决结果或已结案的，依照相关协议、法院判决的违约金等赔偿款项或者双方沟通协商的和解结果，对于公司确需履行的违约义务已合理计提违约金并计入其他应付款等相关科目予以列示。对于尚未完结的诉讼案件，公司根据案件诉讼具体情况对可能赔偿金额进行估计并确认为预计负债。公司对预计负债的计提是充分、合理的，符合企业会计准则的相关规定。

对于上述重大诉讼仲裁事项，公司按照相关监管规则的要求履行了临时信息披露义务，并按要求在定期报告的“重大诉讼、仲裁事项”中进行了披露。

【会计师的核查程序及意见】

会计师执行的审计程序和获取的审计证据：

1. 访谈公司法务部、资金部负责人，了解债务违约情况以及公司的应对措施；

2. 向公司的法律顾问和律师进行函证，以获取法律顾问和律师对资产负债表日业已存在的，以及资产负债表日至复函日期间存在的或有事项的确认证据；

3. 分析公司在审计期间所发生的法律费用，视其是否足以说明存在或有事项，特别是未决诉讼或未决税款估价等方面的问题；

4. 获取并分析公司截至回函日已逾期未偿还债务的具体情况、重大诉讼仲裁事项的进展情况以及拟采取的具体措施。

经核查，我们认为，公司预计负债计提充分、合理，符合会计准

则的相关规定。

公司法律顾问意见详见公司同日披露的《北京市京师律师事务所关于对泛海控股股份有限公司 2021 年年报的问询函之法律意见书》。

九、年报显示，你公司报告期末应收账款账面余额 1,133,603,849.17 元，计提坏账准备 90,603,085.55 元，其中，当期按照单项计提的预期信用损失 68,097,110.09 元，按组合计提的预期信用损失 8,689,647.00 元。此外，你公司当期未对应收政府部门及合作方款项 448,963,318.50 元计提坏账准备。请你公司：

(一)补充说明按单项计提预期信用损失的主要应收账款的形成原因、形成时间、客户基本信息、是否为关联方，各年末坏账准备计提情况、计提依据、具体判断过程，你公司采取的催收、追偿措施以及实施效果，说明相关销售是否真实，价格是否公允。

【回复】

本公司对于有客观证据表明可能发生了减值的应收款项单独进行减值测试，确认预期信用减值损失。截至报告期末单项计提信用损失的应收账款情况如下表所示：

客户名称	应收款项形式	期末余额（万元）		计提比例%
		账面余额	坏账准备	
武汉仁和昌实业有限公司*1	应收租金	1,059.00	1,059.00	100.00%
民生信托管理的信托计划*2	应收信托项目管理费	5,750.71	5,750.71	100.00%
合计		6,809.71	6,809.71	100.00%

1. 该笔应收账款系公司子公司武汉公司应收武汉仁和昌实业有限公司（非关联方，以下简称“武汉仁和昌”）商铺租赁款。依据双

方签订的租赁合同，武汉公司将泛海国际 SOHO 城宗地 11 地下商业（共 19 间商铺，建筑面积约 1 万平米）整体租赁给武汉仁和昌，租赁期限为 2015 年 7 月 1 日至 2024 年 6 月 30 日（含 4 个月招商期及 1 年免租期），租金 50-86.4 元/年（递增），按季支付租金。租赁合同签订后，武汉公司按合同约定向武汉仁和昌交付了租赁区域，但对方一直未按合同约定支付租赁费。武汉公司据此向武汉市江汉区人民法院提起诉讼，经法院审理后判决（2018 鄂 0103 民初 1765 号）双方合同于 2018 年 3 月 1 日解除，武汉仁和昌欠付租赁费金额 1,059.00 万元。武汉公司向法院申请了强制执行，并一直积极追索欠款，2018 年至 2020 年各年末此笔款项均按 5% 比例计提坏账准备。但截至 2021 年末，法务部根据法院追索情况判断，该公司名下已无可供强制执行的资产，故对此笔应收款项全额计提坏账准备。

2. 该笔应收账款系公司子公司民生信托应收其作为管理人管理的信托项目管理费收入，应收对象均为结构化主体，而非实体法人机构。上述应收账款形成于 2019-2021 年间，截至 2020 年末相关信托项目按信用资产五级分类划分为正常，按 1% 计提坏账准备。截至 2021 年末，相关信托项目均出现了底层资产未按合同约定回款、不足值等情况，根据谨慎性原则，对其全额计提了减值准备。民生信托已经将风险处置、资产清收作为近期和将来的工作重点，全力推动有关工作。

（二）结合预期信用损失模型、账龄分布、客户信用风险状况、期后回款情况和同行业公司坏账计提情况等，说明当期按照组合计提的预期信用损失是否充分、合理，是否符合《企业会计准则》的规定。

【回复】

1.公司按信用风险特征组合计提坏账准备应收款项分类情况下如下：

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	非金融行业应收余额
组合 3	金融行业按照应收款项余额
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

2.本公司按组合计提坏账准备的各类应收账款情况如下：

单位：万元

类别	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	占应收账款合计数的比例 (%)	金额	计提比例	
按组合计提坏账准备的应收账款：					
(1)应收政府部门及合作方款项	44,896.33	39.60%	-	-	44,896.33
(2) 非金融行业应收款项余额	24,514.03	21.62%	1,503.78	6.13%	23,010.25
其中： 应收售楼款	11,393.81	10.05%	451.61	3.96%	10,942.20
应收物业管理费	2,358.89	2.08%	117.94	5.00%	2,240.95
应收装修款	3,283.79	2.90%	164.19	5.00%	3,119.60
应收租金及其他	7,477.54	6.60%	770.04	10.30%	6,707.50
(3) 金融行业应收款项余额	37,140.31	32.76%	746.81	2.01%	36,393.50
其中： 应收信托项目手续费	13,310.92	11.74%	134.13	1.01%	13,176.79
应收证券经纪金	12,294.74	10.85%	18.80	0.15%	12,275.94
应收资管费	1,074.65	0.95%	0.90	0.08%	1,073.75
应收保理业务款	7,563.11	6.67%	75.63	1.00%	7,487.48
应收融资租赁业务款	2,061.97	1.82%	103.10	5.00%	1,958.87
应收其他	834.92	0.74%	414.25	49.62%	420.67
合计	106,550.67	93.99%	2,250.59	2.11%	104,300.08

(1) 应收政府部门及合作方款项，因发生坏账损失的可能性极小，因此未对其计提坏账准备。详见本问题（三）中的回复。

(2) 非金融行业应收款项坏账计提情况

①公司非金融行业主要系房地产行业，应收款项核算内容主要为应收售楼款（账龄主要为1年以内及1-2年），应收装修款（账龄为1-2年），应收物业管理费（账龄主要为1年以内）及应收房租等（账龄主要为1年以内）。对非金融行业应收款项，公司按5%计提坏账准备，以下情形除外：

a.应收售楼款坏账计提比例为3.96%，是因为公司子公司北京光彩置业有限公司与北京金理置业有限公司（以下简称“金理置业”）于2021年12月29日签订了底商销售协议，合同总金额58,928.45万元，截至2021年12月31日已收到56,567.80万元，应收账款余额2,360.65万元，公司预计北京金理置业具备履约能力，此款项不存在坏账风险，故未计提坏账准备。截至本公告披露日，除尾款12.95万元外，余款已于2022年2月前收回。其余应收售楼款均按5%计提坏账。

b.应收租金及其他坏账计提比例为10.30%，主要系中泛集团有限公司下属公司对账龄超过90天且单项金额超过50万的应收租金2,132.62万元，按照25%计提坏账。

综上，非金融行业按组合计提坏账准备比例6.13%。

②从房地产行业选取的对标公司来看，按组合计提坏账准备比例行业均值5.05%，本公司计提比例略高于行业均值。

单位：万元

	万科 A	保利发展	深物业 A	光大嘉宝	南国置业	均值	本公司
应收账款 账面余额	498,388.50	334,594.40	29,064.18	44,329.52	17,578.38	184,791.00	24,514.03
坏账准备	24,028.80	16,729.72	2,067.78	2,184.73	1,666.73	9,335.55	1,503.78
应收账款 账面价值	474,359.70	317,864.68	26,996.40	42,144.79	15,911.65	175,455.44	23,010.25
坏账比例	4.82%	5.00%	7.11%	4.93%	9.48%	5.05%	6.13%

*可比公司选取：万科 A 与保利发展为行业龙头公司；公司 2019-2021 年度非金融行业平均年营业收入 44.95 亿元，以此为基准选取类似规模 A 股上市房地产公司三家。数据来源：各公司 2021 年年报。

(3) 公司金融行业应收账款坏账计提情况

金融行业应收账款坏账计提比例由各金融子公司根据信用风险特征确定：

①民生信托应收账款主要为应收信托项目手续费佣金等，按照信用资产五级分类计提坏账准备，其中 13,209.17 万元属于正常类，按照 1% 计提坏账准备；101.75 万元属于关注类，按照 2% 计提坏账准备。

②中国通海金融应收证券经纪金，须于有关交易各自的交收日期（通常为有关交易日期后两或三个工作日）结算，交易对手方为具有信贷评级的金融机构，风险低，依行业惯例不计提坏账准备，仅对个别账龄超过 90 天的应收证券经纪金 18.80 万元，全额计提坏账。

③中国通海金融应收资产管理费大部分款项账龄在 90 日内，根据预计信用风险，计提坏账比例 0.04%-0.16%。

④应收保理业务款主要系公司子公司对外提供保理业务产生的应收款项，按保理行业惯例计提 1% 坏账。

⑤应收融资租赁业务款主要系公司子公司对外提供售后回租业务，该业务未到期时在长期应收款核算（以摊余成本计量的金融工具），到期后不再符合收取本金和未付本金利息的条件，转入应收账款。鉴于该业务有充足的抵押物担保措施，根据预计信用风险损失，按 5% 计提坏账准备。

⑥应收其他款项主要系中国通海金融公司的企业融资顾问等业务应收款，因部分出现账龄超过 30 天的情况，根据预计信用风险，计提坏账比例为 9%-100% 不等。

综上，公司计提的预期信用损失充分、合理，符合《企业会计准则》的规定。

（三）结合账龄情况、客户信用状况、与该客户的历史合作情况等，说明当期未对应收政府部门及合作方款项 448,963,318.50 元计提坏账准备的原因及合理性。

【回复】

1. 应收账款形成原因

公司子公司北京星火房地产开发有限责任公司（以下简称“星火公司”）作为北京市朝阳区东风乡绿隔地区第七宗地的开发主体，负责土地的前期开发工作。根据东风乡“一绿二批”试点项目实施方案及上报市政府的一体化方案，该地块部分用地用于北京朝阳站（原星火站）综合交通枢纽建设。

为确认征地补偿，中平建工程造价咨询有限公司受北京市朝阳区住房和城乡建设委员会及北京市公联公路联络线有限公司委托，于

2020年8月27日出具《北京朝阳站（原星火站）交通枢纽工程占用朝阳区东风乡绿隔第七宗地占地补偿费用审核报告》（【2020】建1371号，以下简称“《第七宗地占地补偿费用审核报告》”），报告审定的占地补偿费总额为154,896.32万元。该地块已于2020年完成移交，截至2021年12月31日，星火公司已收到占地补偿费共计110,000.00万元，故确认应收七宗地补偿款金额总计44,896.32万元。

2. 未计提减值准备的原因

此笔应收款项账龄1-2年。鉴于占地补偿款为应收政府相关部门款项，且金额依据政府相关部门委托的第三方中介出具的审核报告，发生坏账损失的可能性极小，因此未对其计提坏账准备。

（四）补充说明前五名应收账款的交易内容，客户的具体情况，与你公司是否存在关联关系，相关应收账款的账龄和截至目前的回款情况，是否存在关联方资金占用或对外财务资助情形。

请你公司会计师事务所核查上述问题并发表明确意见。

【回复】

前五名应收账款的具体情况如下表所示：

客户名称	应收款项性质	期末余额(万元)			截至报告日账龄
		应收账款	占应收账款合计数的比例(%)	坏账准备	
北京市朝阳区住房和城乡建设委员会及北京市公联公路联络线有限公司*	七宗地占地补偿费	44,896.33	39.60	-	1-2年
R.J.O' Brien& Associates LLC	应收经纪款	5,982.79	5.28	-	1年以内
紫晶置业投资管理有限公司	应收装修款	3,283.79	2.90	164.19	1-2年
中国民生信托-某集合资金信托计划	应收手续费及佣金	3,188.00	2.81	31.88	1年以内

客户名称	应收款项性质	期末余额(万元)			截至报告日账龄
		应收账款	占应收账款合计数的比例(%)	坏账准备	
ADMIS Pte Limited	应收经纪款	2,777.88	2.45	-	1年以内
合计		60,128.79	53.04	196.07	

*系《第七宗地占地补偿费用审核报告》委托方。

截至本公告披露日，公司已收到上述两笔应收经纪款回款，尚未收到其余三笔应收账款回款。上述应收账款客户与本公司均无关联方关系，不存在关联方资金占用或对外财务资助情形。

【会计师的核查程序及意见】

会计师主要执行了以下审计程序：

1. 了解并评价公司应收账款坏账计提会计政策，检查该会计政策是否一贯执行；
2. 结合同行业类似公司的预期信用损失率，对比分析公司应收账款坏账准备计提比例是否存在较大偏差；
3. 获取应收账款账龄分析表，检查原始凭证，如销售发票等，测试账龄划分的准确性；
4. 实施函证及其替代程序；
5. 检查应收账款是否已按照企业会计准则的规定作出恰当列报。

经核查，我们认为，公司单项计提预期信用损失的应收账款相关的销售业务真实存在、价格公允；当期按照组合计提的预期信用损失充分、合理，符合《企业会计准则》的规定；当期未对应收政府部门及合作方款项计提坏账准备符合公司业务的实际情况，具有合理性；

前五大客户与公司不存在关联关系；公司不存在其他关联方资金占用或对外财务资助情形。

十、年报显示，你公司报告期末预付款项为 765,166,333.65 元，其中 1 年以内（含 1 年）的金额为 376,651,677.25 元，1 至 2 年（含 2 年）的金额为 373,529,003.83 元；按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况中，预付法人一的款项余额为 626,226,375.34，占预付款期末余额合计数的 81.84%。请你公司：

（一）说明预付法人一款项的具体情况，包括但不限于预付对象、关联关系、交易事项、发生原因、支付时间、具体金额、预计结算安排等，并结合账龄情况、信用风险等说明是否存在减值迹象以及未计提减值准备的原因及合理性。

【回复】

报告期末预付法人一款项余额为 62,622.64 万元，系预付非关联方杭州陆金汀投资合伙企业（有限合伙）（以下简称“杭州陆金汀”）股权受让款。

2020 年 9 月，公司计划以 166,670.60 万元受让杭州陆金汀持有的武汉中央商务区股份有限公司（以下简称“武汉公司”）2%股份。2020 年 11 月，经公司第十届董事会第十五次临时会议审议，公司拟继续以 628,308.70 万元受让杭州陆金汀持有的剩余武汉公司全部股份，即武汉公司 7.7447% 股份。

根据公司、武汉公司、杭州陆金汀就上述事项签署的《股份转让协议》，股权转让款可分期支付，待达到条件后可分步办理股权工商

变更手续，股权变更登记手续完成后，目标股份的权利及权益归受让方享有。

截至 2020 年末公司累计支付股权受让款 34,786.54 万元；截至 2021 年末公司累计支付股权受让款 62,622.64 万元；截至本公告披露日公司累计支付股权受让款 63,485.04 万元。鉴于目前尚未达到双方约定的股权工商变更条件，因此公司尚未确认股权转让，支付的股权受让款作为预付账款列报，待交易完成后予以转销。本次交易系股权转让交易，交易对手信用良好，公司判断不需要计提减值准备。

（二）结合问题（一）说明预付款项是否具有商业背景和交易实质，预付比例是否合理，是否明显高于同行业一般水平，是否存在资金占用或者财务资助等情形。

请你公司会计师事务所核查并发表明确意见。

【回复】

上述预付款项系预付股权受让款，具有商业背景和交易实质。根据《股份转让协议》约定，公司应在 2021 年 5 月 10 日前向杭州陆金汀支付完毕全部股权受让款，但由于目前公司资金状况较为紧张，剩余款项尚未支付，公司正在筹集相关款项。公司与杭州陆金汀不存在资金占用或者财务资助等情形。

【会计师的核查程序及意见】

会计师主要执行了以下审计程序：

1. 分析预付款项账龄及余额构成，确认预付款项是否根据有关合同支付；

2. 实施函证及其替代程序；

3. 检查与预付账款有关的会计记录，以确定是否按规定进行相应的会计处理和披露。

经核查，我们认为，公司预付账款不存在减值迹象；预付款项具有商业背景和交易实质，预付账款的形成与公司业务实际情况相符，不存在资金占用或者财务资助等情形。

十一、年报显示，你公司报告期末存货账面价值为**45,407,732,266.58**元，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**3,740,281,522.36**元，上述项目均为你公司在美国的项目。此外，对比2020年年报披露的内容来看，你公司位于上海的项目仍未明确具体开工时间、竣工时间及预计总投资，美国部分项目开工时间和预计竣工时间也仍未确定。请你公司：

（一）结合你公司在美国的项目开展情况、项目进度，并对比同行业可比公司情况，说明相关项目存货跌价准备计提的依据与计算过程。

【回复】

1. 美国房地产项目情况

①洛杉矶泛海广场项目

美国洛杉矶房地产项目位于洛杉矶市核心地带，项目总地块面积约1.87万平方米，计容面积约13.83万平方米，为大型商业综合体，包括高档公寓、五星级豪华酒店、约15,476平方米的购物中心。项目于2014年下半年动工，2018年已完成所有主体结构工程封顶及主

体外墙幕墙工程；机电工程目前已完成超过 85%；2、3 号楼室内隔墙部分已完成超过 60%。然而，2020 年受到全球新冠肺炎疫情以及宏观经济环境变化的巨大冲击，加上总承包商与公司所进行仲裁及终止建筑合同，该项目自 2020 年 10 月开始暂缓建设。

②夏威夷 KoOlina1#地项目、KoOlina2#地项目及西区项目

KoOlina1#地项目、KoOlina2#地项目位于美国夏威夷州欧胡岛科琳娜区。一号地项目面积约 106,311 平方米，计划建设成一个以 Atlantis 品牌命名的国际豪华度假村。二号地项目面积约 70,000 平方米，计划建设成为豪华品牌酒店及公寓，两个项目均处于规划设计阶段。

西区项目位于美国夏威夷州欧胡岛卡珀雷区，面积约 205 万平方米，计划建设成商业、住宅。地块于 2016 年 10 月完成交割后仍处于部分土地平整工作阶段。

③美国纽约项目

纽约地产项目位于美国曼哈顿下城海港区核心地带，占地面积约 1,367 平方米，规划建筑面积为 8.36 万平方米，计划建设成一幢包含高端酒店和住宅的混合用途大厦，项目处于前期规划设计阶段，尚未开工。

2. 存货跌价准备计提的依据与计算过程

公司根据《企业会计准则第 1 号——存货》，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。

可变现净值的计算公式为：

可变现净值=估计售价-至完工时估计将要发生的成本-销售费用-相关税费；

估计售价根据存货近期的类似物业的销售合同、周边可比物业的市场价格综合确定；

至完工时估计将要发生的成本根据存货的历史及实际情况分析确定；

销售费用依据企业历史销售费用情况，按销售收入的百分比综合分析确定；

销售税费根据企业应缴纳的税种、税费率确定。

根据上述方法计算及测试过程得到各项目的可变现净值与报告期末各项开发成本的账面价值进行比较分析，若存货成本低于可变现净值，存货按成本计量；若存货成本高于可变现净值，存货按可变现净值计量，同时按照成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备。

(二)说明美国各项目开发成本和开发产品可变现净值的具体确定过程，涉及的关键估计及假设，是否借鉴独立第三方的评估工作，是否符合相关项目所在区域房地产市场及周边可比项目价格变化趋势和销售情况，并结合(一)的情况详细说明存货跌价准备计提是否充分合理，以前年度是否存在应计提未计提情况。

【回复】

报告期，美国项目已投及存货跌价准备情况：

单位：人民币亿元

项目	截至 2021 年末账面余额	2021 年末评估的可变现净值	截至 2020 年末累计已计提存货跌价准备金额	2021 年当年计提存货跌价准备金额
	①	②	③	④=①-②-③
美国洛杉矶泛海广场	104.85	81.50	9.87	14.55
美国夏威夷西区项目	9.46	7.41	0.37	1.71
美国夏威夷 KoOlina2# 地项目	17.04	12.55	0.85	3.71
美国夏威夷 KoOlina1# 地项目	26.63	19.09	4.32	3.39
美国纽约项目	33.39	14.02	5.70	14.03
合计	191.37	134.57	21.11	37.39

注：美国项目存货跌价准备本期计提金额与期初期末变动数差异系外币折算差异。

1. 洛杉矶项目减值测试

2021年末公司采用与以前年度一致的方法对洛杉矶项目进行减值测试，可收回金额按预计未来现金流量的现值确定，并经独立第三方评估机构评估，评估值约为81.50亿元。虽然美国洛杉矶酒店业、零售业和住宅物业市场在新冠病毒疫情后有复苏迹象,但基于审慎考虑，在预计未来现金流量的现值时使用的关键假设与去年保持一致：基于该资产组市场发展的预期估计2022年至2030年预计收入增长率，酒店业务和出租业务增长率：2.4%至43.2%；酒店业务和出租业务利润率：31.8%至46.7%以及折现率约5.5%。

公司按照第三方评估机构的估值，洛杉矶项目 2021 年计提存货跌价准备 14.55 亿元人民币。洛杉矶项目本年度计提存货跌价准备主要系工程暂停，项目完工时间延后，2020 年时预计项目 2023 年完工，但考虑到资金问题 2021 年预计项目完工时间将延迟到 2025 年。

截至 2021 年末，洛杉矶项目账面余额为人民币 104.85 亿元，累

计计提存货跌价准备人民币 23.35 亿元，扣除存货跌价准备的账面价值为人民币 81.50 亿元。

2. 夏威夷西区项目减值测试

2021 年 12 月 22 日，公司子公司与独立第三方签署意向买卖意向协议，以 2,330 万美元（折合人民币约 1.49 亿元）出售夏威夷西区项目部分地块。2022 年 3 月 16 日，公司子公司与另一位买家（为独立第三方）签署出售夏威夷西区项目剩余地块意向买卖协议，总价款为 9,290 万美元（折合人民币约 5.92 亿元）。于 2021 年末，按照上述协议价款作为西区项目市场估值 7.41 亿元，计提 2021 年存货跌价准备 1.71 亿元人民币。截至 2021 年末，夏威夷西区项目账面余额人民币 9.46 亿元，累计计提存货跌价准备 2.05 亿元人民币，扣除存货跌价准备的账面价值为人民币 7.41 亿元。

3. KoOlina1#地项目及 KoOlina2#地项目减值测试

公司聘请第三方评估机构采用市场法，根据 KoOlina1#地项目及 KoOlina2#地项目周边成交案例而作出估值，夏威夷本土在新冠病毒疫情后有复苏迹象，但 2021 年 KoOlina1#地项目及 KoOlina2#地项目的周边市场成交价格较 2020 年有所降低，KoOlina1#地项目及 KoOlina2#地项目评估值为 19.09 亿元和 12.55 亿元人民币，分别计提 2021 年存货跌价准备 3.39 亿元人民币及 3.71 亿元人民币。截至 2021 年末，KoOlina1#地项目及 KoOlina2#地项目账面余额分别为人民币 26.63 亿元及人民币 17.04 亿元，累计计提存货跌价准备分别为 7.54 亿元人民币及 4.48 亿元人民币，扣除存货跌价准备的账面价值分别

为 19.09 亿元人民币及 12.55 亿元人民币。

4. 纽约项目减值测试

美国纽约项目经第三方评估机构评估，按市场法评定，纽约办公楼市场受新冠病毒疫情影响持续下调，公司参考评估师的估值结合估计出售价，评估值为 14.02 亿元人民币，计提存货跌价准备人民币 14.03 亿元。截至 2021 年末，纽约项目账面余额为人民币 33.39 亿元，累计计提存货跌价准备人民币 19.37 亿元，扣除存货跌价准备的账面价值为人民币 14.02 亿元。

综上，美国项目存货跌价准备计提充分合理，不存在以前年度应提未提情况。

（三）结合业务开展进度、疫情影响等情况，说明上述未明确开工时间的项目建设是否陷入停滞，以及你公司拟采取的措施。同时对比武汉、上海等地项目所在区域房地产市场及周边可比项目价格变化情况，说明未对其他项目计提存货跌价准备的原因及合理性。

请你公司会计师事务所对上述事项核查并发表明确意见，并说明在疫情影响下针对境外开发项目所采取的审计程序与获取的审计证据，是否实施了其他替代审计程序以获取充分、适当的审计证据，并对境外存货的真实性与准确性发表意见。

【回复】

美国洛杉矶项目主体结构已封顶，受疫情和资金问题项目暂缓建设，公司一方面正在进行产品优化研究以提高项目价值，一方面正在积极推进融资和寻找合作方。美国纽约和夏威夷三个项目仍处于施工

设计阶段，暂无法确定主体工程开竣工时间，为缓解资金流动性问题，公司计划出售这些项目从而降低经常性财务成本和营运资金的负担。

报告期，公司进行资产优化处置，上海地区所有地产项目已销售、转让完毕。在开发成本核算的上海榆林路 47 号 3、4、6-9 项目和在开发产品核算的上海五原路项目已经出售并于报告期确认收入。在开发成本核算的上海延庆路 153 号项目所在公司上海御庭置业有限公司、上海常熟路 209 弄 1 号 202 室项目所在公司上海御盛置业有限公司，以及在开发产品核算的上海延庆路 135 号项目所在公司上海御慧置业有限公司均已出售并于报告期股权交割完毕。

报告期末，公司境内存货项目主要系处于武汉中央商务区的不同业态的房地产项目。公司年报披露的境内存货账面价值已在合并层面抵销内部交易产生的未实现利润，针对具体的房地产项目进行减值测试时使用子公司层面存货账面价值，因此与年报披露的存货账面价值有较小差异。

1. 武汉中央商务区基础设施项目

武汉中央商务区 4,000 亩内基础设施项目主要包括武汉 CBD 区域内道路、管网、地下空间、市政公园、学校等项目建设，自 2007 年开工建设以来，已建成淮海路、电力（清江路和云飞路）、给水（淮海路）、排水（商务西路）通道等 4,000 亩内北部区域、西部区域及核心区域的路网建设，与之配套的排水、供水、电力通道、综合管廊等地下管网设施及其绿化、路灯、交通工程等地上附属设施，也均已同步建成和陆续完善，另红领巾小学、辅仁小学、王家墩公园和武汉

商务区中心广场、范湖公交枢纽站、垃圾转运站、配套特勤消防站、地下交通环廊等公共配套项目也陆续建成且大部份移交使用。目前正在建设的主要项目包括梦泽园公园、黄海路隧道及主要道路提升等工程。

基础设施项目建设所发生的全部建设成本均构成公司二级开发项目的土地成本，截至 2021 年底，武汉公司基础设施存货余额约为 858,246.10 万元，总体地上建筑面积约为 609 万平方米，已完工项目的地上建筑面积约为 273 万平方米，未完工项目的地上建筑面积约为 336 万平方米，按截至 2021 年底基础设施存货余额分摊计算，未完工项目的单方土地成本约为 2,554.30 元/平方米。武汉公司 2021 年 1 季度转让宗地 20 成交单位为 1.75 万元/平米，武汉 CBD 区域近期土地拍卖成交价格，地段位于硚口区发展大道与淮海路交叉口，成交价约 1.58 万元/平方米，因此基础设施不存在减值迹象。

2. 武汉中心大厦项目

武汉中心大厦位于武汉中央商务区核心区，具有很强的地理优势和环境优势，紧邻建设中的梦泽湖公园，拥有非常优美的自然景观环境，是华中地区第一座开建的 400 米以上的超高层建筑，将成为国家中心城市大武汉的地标性建筑。武汉中心大厦是集智能办公区、VIP 酒店式公寓、五星级酒店、高空观景台及高端国际商业购物中心等多功能为一体的地标性国际 5A 级商务综合体，满足高层次商务活动需求。

武汉中心项目总建筑面积 36.66 万平方米（其中地上建筑面积

28.00 万平方米，地下建筑面积 8.66 万平方米）。楼高 88 层，建筑高度 438 米，项目从下至上主要分为商业、办公、公寓、酒店、观光阁五个业态，商业建筑面积约 4.37 万平方米；办公建筑面积约 8.34 万平方米；公寓建筑面积约 9.32 万平方米；酒店建筑面积约 6.32 万平方米；观光阁建筑面积约 0.41 万平方米。

参考武汉市场对标武汉中心项目相关办公、商业、公寓、酒店等业态案例，通过市场比较法预估武汉中心大厦的售价约为 88.22 亿元，预计相关税费约 8.3 亿元，未来工程投入及营销费用约为 10.25 亿元（包括精装修成本 6.82 亿元），预计可变现净值约为 69.67 亿元；该项目目前累计投入约为 68.21 亿元，其中工程投入 62.65 亿元，分摊的基础设施土地成本 5.56 亿元，可变现净值 69.67 亿元高于账面价值 68.21 亿元，因此本项目未发生减值。

3. 泛海时代中心项目

泛海时代中心位于武汉中央商务区核心区东侧，项目占地面积 4.29 万平方米，总建筑面积约为 39.00 万平方米，由 4 栋写字楼组成，项目 3、4 号楼分别为邮政储蓄银行、中国移动定制总部大厦，均已交付。项目 1、2 号楼为两栋 211 米高，51 层准甲级写字楼，地上建筑面积 20.18 万平方米，目前仍在建。

参考武汉中央商务区写字楼业态成交案例，预估泛海时代中心 1、2 号楼的售价约为 23.89 亿元，预估单价约为 1.4 万元/平方米，预计相关税费约 2.63 亿元，未来工程投入约为 4.51 亿元，预计营销费用 0.37 亿元，预计可变现净值约为 16.38 亿元；该项目目前累计投入约

为 14.05 亿元，其中工程投入 8.70 亿元，分摊的基础设施土地成本 5.35 亿元，可变现净值高于账面价值，故本项目不存在减值情况。

4. 武汉中央商务区桂府、芸府项目

桂府、芸府项目位于武汉中央商务区西端，紧邻梦泽湖公园及辅仁小学，属于 CBD 内中等价值地块，两项目定位为中高端住宅，目标客户定位为学区房客户、投资客户以及部分养老型客户。其中桂府地上建筑面积约为 2.92 万平方米，芸府地上建筑面积约为 9.89 万平方米。

结合目前武汉中央商务区住宅项目成交均价，预估桂府售价约为 8.28 亿元，预估单价约为 2.8 万元/平方米，预计相关税费约 0.97 亿元，未来工程投入约为 1.46 亿元，预计营销费用及利息支出 0.38 亿元，预计可变现净值约为 5.47 亿元；该项目目前累计投入约为 2.3 亿元，其中工程投入 1.54 亿元，分摊的基础设施土地成本 0.76 亿元，可变现净值高于目前累计投入，故本项目不存在减值情况。

预估芸府售价约为 27.52 亿元，预估单价约为 2.8 万元/平方米，预计相关税费约 3.22 亿元，未来工程投入约为 7.64 亿元，预计营销费用及利息支出 1.27 亿元，预计可变现净值约为 15.39 亿元；该项目目前累计投入约为 4.88 亿元，其中工程投入 2.31 亿元，分摊的基础设施土地成本 2.57 亿元，可变现净值高于目前累计投入，故本项目不存在减值情况。

5. 武汉世贸中心项目

2012 年武汉公司成为 WTCA 卫星会员，引入“世贸中心”项目，

项目以世贸中心为主题，规划南北两大片区，形成办公、会展、商业、酒店四大功能。其地理位置位于武汉中央商务区核心区，具有很强的地理优势和环境优势，周边拥有省级示范学校红领巾小学、高品质住宅区、体育运动休闲等 CBD 高端生活配套。同时，该项目作为武汉世界贸易中心重要组成部分，享受 WTCA（世界贸易协会）全球化网络及各项贸易服务。

世贸中心项目总地上建筑面积为 101.47 万平方米，其中住宅 10 万平方米，写字楼 44.54 万平方米，商业 25 万平方米，公寓式酒店 15.93 万平方米，酒店 6 万平方米，地下建筑面积约 23.88 万平方米。目前已建成的项目有平安银行定制楼（已交付），另万怡酒店已竣工备案，其他项目在建。世贸中心预计总投为 118 亿元，结合目前武汉中央商务区各业态成交均价，预计未来售价约为 164 亿元（均价约 1.7 万元/平方米），未来工程投入 70 亿元，相关税费 34 亿元，相关费用 9 亿元，预估未来可变现净值约为 51 亿元；该项目累计投入约为 42.82 亿元，其中工程投入 16.50 亿元，分摊的基础设施土地成本 26.32 亿元，可变现净值 51 亿元高于目前累计投入 42.82 亿元，故认为本项目不存在减值情况。

6. 武汉中央商务区已完工项目

截至 2021 年底，武汉中央商务区已建成尚未达到结算收入确认条件的开发产品存货余额约为 21.48 亿元，主要完工项目包括樱海园、悦海园、竹海园、松海园、桂海园和芸海园、SOHO 写字楼、V46 公寓，业态包括住宅、地下车位、住宅底商、写字楼及底商及公寓，各

项目销售进展分别如下：1、樱海园、悦海园、竹海园、松海园、桂海园五个项目住宅已售完，仅余少量底商及车位在售；2、芸海园住宅及地下车位仍在售；3、SOHO 写字楼余少量底商尚未售完；4、V46 公寓部分尚未售完。

结合目前武汉中央商务区各业态成交均价，已完工项目的可变现净值测算结果如下：

住宅：可结算面积约为 4.48 万平方米，成交均价约为 2.61 万元/平方米，总可售金额约为 117,066.48 万元，预计可变现净值约为 69,531.31 万元，高于住宅存货余额 39,564.75 万元，不存在减值迹象；

车位：可结算车位个数为 5,805.00 个，成交均价约为 19 万元/个，总可售金额约为 109,928.00 万元，预计可变现净值约为 74,443.27 万元，高于车位存货余额 48,245.83 万元，不存在减值迹象；

公寓：可结算面积为 89,355.90 平方米，成交均价约为 1.7 万元/平方米，总可售金额约为 151,905.03 万元，预计可变现净值约为 115,454.27 万元，高于公寓存货余额 107,685.97 万元，不存在减值迹象；

写字楼：可结算面积为 3,225.18 平方米，成交均价约为 1.53 万元/平方米，总可售金额约为 4,941.18 万元，预计可变现净值约为 3,554.56 万元，高于写字楼存货余额 2,333.80 万元，不存在减值迹象；

SOHO 底商及住宅底商：可结算面积约为 13,180.93 平方米，成交均价约为 2.89 万元/平方米，总可售金额约为 38,145.57 万元，预计可变现净值约为 21,361.38 万元，高于底商存货余额 16,988.69 万元，

不存在减值迹象。

综述，武汉中央商务区房地产项目类型涵盖住宅、公寓、酒店、写字楼、大型综合体等多种业态，所开发产品均为高端或精品项目，开发建设及销售情况良好，不存在减值迹象。

【会计师的核查程序及意见】

会计师执行的审计程序和获取的审计证据：

1. 评价与存货可变现净值估计相关的内部控制的设计和运行的有效性；

2. 复核管理层的存货可变现净值估计，并将管理层采用的关键估计，包括预计销售价格、平均销售价格等，与公司的实际成交数据、市场可获取数据进行比较，同时结合项目所在城市房地产调控政策，对在售项目的实际销售情况进行分析；

3. 复核管理层存货可变现净值相关的计算过程和会计处理，关注计算结果是否出现重大差异；

4. 针对境外存货项目，向组成部分注册会计师下达集团审计指令，指示组成部分注册会计师按集团会计师要求及相关审计准则进行审计工作；

5. 在审计过程中与组成部分注册会计师进行会议沟通，督导审计工作进度及讨论重大审计事项；

6. 由香港永拓富信会计师事务所（以下简称“永拓富信”）安排独立专业机构 InfoBravo Business Information Limited 进行土地调查以证明拥有权；

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

8. 由永拓富信安排 MB 实地考察境外开发项目;

9. 对公司提供的开发成本明细进行实质性测试;

10. 参考独立专业估值师进行的估值;

11. 评价管理层聘请的估值专家的资格、能力及客观程度;

12. 评估估值方法的适当程度, 评价在评估当中的管理层所用关键输入数据及调整因素的合理程度; 评价在评估当中的重大假设(包括贴现率/时间调整因素)的合理程度;

13. 由永拓富信聘请 Vigers Appraisal and Consulting Limited 作为审计师评估专家作出第二评估意见。

经核查, 我们认为, 公司存货真实存在、计价合理, 存货跌价准备计提充分, 不存在以前年度应计提未计提的情况。

十二、年报显示, 你公司当期对债权投资计提减值准备 **2,324,611,050.87** 元, 主要系子公司民生信托及中国通海金融针对风险项目计提减值准备。请你公司详细说明中国通海金融相关风险项目的情况, 结合涉及的主要发行主体的资信情况、现金流情况等, 详细说明相关债权投资和款项的可收回性, 计提减值损失的依据以及合理性, 相关资产减值准备计提是否充分合理, 以前年度是否存在应计提未计提情况。

请你公司会计师事务所说明所采取的审计程序与获取的审计证据, 是否获取了充分、适当的审计证据, 对上述事项核查并发表明确

意见。

【回复】

公司各所属公司根据企业会计准则、公司会计政策及各公司预期信用损失模型，对债权投资进行了减值测试，并按照测试结果计提减值准备，计入当期损益。公司当期对债权投资计提减值准备 232,461.11 万元，其中子公司中国通海金融对债权投资计提信用减值准备 100,652.95 万元。

中国通海金融的债权投资主要系应收企业和个人客户贷款，公司实时监控借款人的资信情况，并应用预期信贷损失模型判断贷款的减值准备，主要债权投资项目及减值准备计提情况如下表所示：

单位：万元

借款人	本期计提减值准备	截至 2021 年期末余额			截至 2020 年期末余额		
		账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
中国泛海国际投资有限公司	69,412.80	98,262.80	70,728.70	27,534.10	77,611.46	2,067.22	75,544.24
Minyun Limited	3,880.59	5,720.56	3,983.89	1,736.67	5,889.16	162.51	5,726.64
绿巨人能源有限公司	9,032.67	14,195.73	9,653.44	4,542.29	15,294.18	707.98	14,586.20
广润国际投资有限公司	5,351.95	25,876.61	5,372.49	20,504.12	31,587.03	154.89	31,432.15
嘉年华国际控股有限公司	2,612.31	15,772.08	15,772.08	-	16,235.34	13,584.11	2,651.23
其他	10,362.63	83,585.95	21,897.01	61,688.94	127,471.92	22,402.09	105,069.83
合计	100,652.95	243,413.73	127,407.61	116,006.12	274,089.09	39,078.80	235,010.29

1. 中国泛海国际投资有限公司及 Minyun Limited 均系本公司股东的子公司，贷款到期日在 2021 年 12 月 31 日至 2022 年 6 月 30 日期间，利率 7.875%-12%，贷款利率按照市场同类可比贷款利率、公

平及正常交易为原则制定,没有导致任何利益倾斜或关联方非经营性资金占用的情况。考虑到 2021 年公司股东存在债务违约情况,中国通海金融按相关贷款违约率 100%、再参考评级机构穆迪公司 (Moody's) 发布的市场回收率,考虑前瞻性调整判断可回收金额,本报告期根据睿力评估咨询公司(以下简称“睿力”)评估的预计可收回金额计提减值准备共计 73,293.39 万元。

2. 绿巨人能源有限公司的贷款已于 2021 年 6 月到期,借款人已逾期偿付利息及本金,因此本报告期提高了减值准备比例,根据睿力评估师评估的预计可收回金额计提减值准备 9,032.67 万元。

3. 广润国际投资有限公司 2021 年偿还部分到期利息时略有推迟,但大部分利息均能全额偿付,未发现其他可能严重增加其违约概率的事项,因此,主要采用评级机构穆迪公司发布的跟前述贷款方处于相似评级公司的市场数据,估算其违约率,并按照穆迪公司发布的市场回收率,保守按照市场违约债券平均回收期 3 年来估算可回收金额。经过睿力评估师评估,2021 年计提减值约人民币 5,351.95 万元。

4. 嘉年华国际控股有限公司的相关贷款于 2019 年 12 月到期,相关债务重组工作进展过程中,对方提出过若干解决方案,2019 年及 2020 年末公司根据债务重组进展等情况分别按照 65%及 85%计提减值准备。但 2021 年该项目进展缓慢且存在较大不确定性,故本年计提减值准备 2,612.31 万元,累计计提 100%减值准备。

综上,中国通海金融应收贷款业务规模较上年未有大幅变化,2021 年计提减值准备金额较大,系根据各项目信用风险的实际情况,

并结合预期信贷损失模型及专业评估师评估结果计提，相关资产减值准备计提充分合理，不存在以前年度应计提未计提情况。

【会计师的核查程序及意见】

会计师主要执行了以下审计程序：

1. 了解和评估公司金融工具批准、记录和监测及减值计提有关的财务报告关键内部控制的设计、实施和运行的有效性；
2. 与组成部分会计师就债权投资的减值准备计提情况进行沟通，对其下达审计指令，并复核相关工作底稿；
3. 检查债权投资初始计量正确；复核其计价方法，检查是否按公允价值计量，计量依据是否充分，前后期是否一致；
4. 检查债权投资减值准备计提和核销的批准程序，评价计提减值准备的会计政策、所依据的资料、假设及方法，关注是否采用预期信用损失法计提减值准备，复核债权投资减值准备计算和会计处理是否正确。

经核查，我们认为，公司相关资产减值准备计提充分合理，不存在以前年度应计提未计提的情况。

十三、年报显示，你公司报告期末在建工程-印尼棉兰项目账面价值 2,013,002,403.86 元，减值准备余额为 545,826,560.40 元，较去年的 236,349,012.29 元增加 309,477,548.11 元。该项目总预算 5.67 亿美元，项目工程进度 70%，利息资本化累计金额为 3.17 亿元，本期利息资本化金额为 0 元。请你公司：

（一）说明在建工程-印尼棉兰项目的主要内容、开工时间；工

程原定的计划安排和目前的进展情况，二者是否存在较大差异以及差异较大的原因及合理性；该项目尚需投入资金的预计金额、预计完工时间。

【回复】

印尼棉兰项目系所属子公司 PT. Mabar Elektrindo 持有的燃煤发电项目，计划在印尼棉兰工业区兴建两座各自净产能为 150 兆瓦的燃煤发电厂。工程于 2014 年 10 月开始进行五通一平工程，2015 年 11 月打桩并开始建筑工程，原计划于 2019 年末竣工，工程预算金额为 5.67 亿美元。

项目土建工程基本完成，项目工程进度约 70%，处于安装工程阶段。印尼棉兰项目公司就安装工程的具体细节（例如铺设从棉兰电厂输送至当地国有电网公司（以下简称“PLN”）供电站的电缆、个别设备安装等）和电力购买协议的修订，一直与 PLN 磋商以尽快落实方案。同时受印尼新冠肺炎疫情的不利影响，当地的工商业务基本上处于停工状态，因此工程进度比原定计划滞后。按项目最新计划，预计于 2024 年初重启工程，全力开展机组设备安装、铺设电缆等各项工程，尚需投入资金约 2.2 亿美元，计划于 2025 年末竣工并于 2026 年投入运营。

（二）你公司 2020 年年报显示，印尼棉兰项目的工程进度为 70%，且你公司当期未将利息费用资本化。请你公司说明上述项目是否已完全停滞，该在建工程减值测试情况、减值准备计提是否充分合理。

请你公司会计师事务所就上述事项核查并发表明确意见，同时请说明在疫情影响下针对在建工程及其减值测试所执行的审计程序与获取的审计证据，并对在建工程的真实性以及在建工程减值计提金额的充分合理性发表明确意见。

【回复】

印尼棉兰项目相关工程已于 2018 年开始暂缓，至今尚未竣工，受印尼新冠肺炎疫情的不利影响，以及公司面临的阶段性流动资金问题，棉兰项目至今仍处于暂缓状态。一旦重新启动建设，棉兰项目的建设预计将在两年内完成。公司正积极与潜在投资者接洽，以重新启动建设。

印尼棉兰项目可收回金额按照预计未来现金流量的现值确定，但由于受新冠疫情影响及资金紧张影响，现金回收周期拉长（延迟至 2025 年完工），加之折现率因应市场情况而略有增加，使得项目现金流预测模型经贴现后的现值减少，项目经独立第三方专业评估机构评估，于 2021 年 12 月 31 日的评估值约人民币 20.13 亿元，由于项目预计可收回金额已低于其账面价值人民币 25.59 亿元，公司对印尼棉兰项目累计计提减值准备人民币 5.46 亿元，减值准备计提方法与去年保持一致，计提金额充分合理，符合《企业会计准则》的规定。

【会计师的核查程序及意见】

会计师主要执行了以下审计程序：

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

2. 在审计过程中与组成部分注册会计师进行会议沟通，督导审计工作进度及讨论重大审计事项；

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

4. 印尼棉兰公司的审计工作由永拓富信聘请的印度尼西亚的审计机构 Tanubrata Sutanto Fahmi Bambang & Rekan Certified Public Accountant（以下简称“立信印尼”）根据审计指令进行；

5. 由立信印尼审阅土地及房产证；

6. 由立信印尼进行实地考察；

7. 参考独立专业估值师进行的估值；

8. 评价管理层聘请的估值专家的资格、能力及客观程度；

9. 评价估值方法的适当程度；

10. 评价估值中管理层所用参数（包括可正式投产的预期时间）及调整因素的合理程度；

11. 评价估值中重大假设（包括贴现率）的合理程度；

12. 永拓富信聘请的聘请的 Vigers Appraisal and Consulting Limited 作为审计师评估专家作出第二评估意见。

经核查，我们认为，因受印尼新冠肺炎疫情的不利影响以及公司面临的流动资金问题，在建工程印尼棉兰项目目前的进展情况较工程原定的计划安排存在一定的滞后情形，其差异原因符合公司实际情况；公司在建工程真实存在，在建工程减值计提金额充分合理。

十四、年报显示，你公司当期计提商誉减值准备 416,120,021.82

元，主要是对收购民生信托股权计提商誉减值准备所致。请你公司说明对相关资产组商誉减值测试的过程、关键参数，包括但不限于预测期增长率、稳定期增长率、利润率、折现率、预测期等，以及商誉减值损失的确认方法，并说明商誉减值的计提是否充分合理。

请你公司会计师事务所核查并发表明确意见。

【回复】

（一）商誉减值测试的方法

公司于报告期末进行商誉减值测试，并委托汇誉中证资产评估（北京）有限公司对民生信托截至 2021 年 12 月 31 日包含商誉的资产组可收回金额进行评估，并出具了《武汉中央商务区股份有限公司商誉减值测试涉及的中国民生信托有限公司含商誉资产组的可收回金额评估项目资产评估报告》（汇誉中证评报字[2022]第 0007 号）。具体商誉减值测试过程如下：

项目	金额（单位：万元）
商誉账面余额（①）	40,189.73
商誉减值准备余额（②）	0
商誉的账面价值（③ = ① - ②）	40,189.73
未确认归属于少数股东权益的商誉价值（④）	7,287.80
包含未确认归属于少数股东权益的商誉价值（⑤ = ④ + ③）	47,477.53
资产组账面净资产（⑥）	445,251.19
包含整体商誉的资产组的账面价值（⑦ = ⑤ + ⑥）	492,728.72
资产组预计未来现金流量的现值（可回收金额）（⑧）	445,000.00
商誉减值损失（⑨=（⑦-⑧）×84.65%，因⑨>③，故计提金额=③）	40,189.73

（二）选取的关键参数说明

在对资产组收入、成本、费用、资本结构、风险水平等综合分析的基础上，结合宏观政策、行业周期及其他影响资产组进入稳定期的

因素，确定预测期为 5 年即 2022 年-2026 年。

对于预测期收入增长率、利润率的预测，主要基于预测期前两年进一步强化风险防范和风险处置、预测期后三年稳步恢复各类业务的资产管理规模以及收益水平的前提下做出的。预测期营业收入年增长率依次为 116.50%、182.22%、64.37%、29.94%和 29.03%，预测期净利润依次为-189.98%、-5.05%、33.87%、47.47%和 57.32%。

对于稳定期收入增长率、利润率的预测，是在预计 2026 年主要经营指标基本恢复到市场平均水平的基础上，基于继续保持资产管理规模与收益率的相对平衡，不再考虑营业收入和营业利润的增长。稳定期营业收入年增长率为零，稳定期净利润率为 45.12%。

含商誉资产组折现率采用（所得）税前加权平均资本成本确定，税前折现率采用单变量求解方式，以税后折现结果与税前现金流为基础，通过单变量求解方式，锁定税前现金流的折现结果与税后现金流折现结果一致，并根据税前现金流的折现公式倒求出对应的税前折现率为 12.65%。

综上所述，公司聘请第三方评估机构对民生信托包含商誉的资产组可收回金额进行评估，按照公允价值减去处置费用后的净额与预计未来现金流量的现值两者孰高原则选取预计未来现金流量的现值做为可收回金额，且资产组所涉及的预计未来现金流量已经考虑到信托风险项目以及未来风险处置可能造成的影响。根据评估的可收回金额计算其低于账面价值的差额作为商誉减值损失计入当期损益。因此本次商誉减值的计提充分、合理。

【会计师的核查程序及意见】

会计师主要执行了以下审计程序：

1. 了解和评价公司与商誉减值相关的关键内部控制的设计和运行；
2. 获取并复核公司编制的商誉所在资产组或资产组组合可收回金额的计算表，比较商誉所在资产组或资产组组合的账面价值与其可收回金额的差异，复核未来现金流量净现值以及商誉减值金额的计算是否正确；
3. 复核公司对商誉减值迹象的判断是否合理；
4. 评价由公司管理层聘请的外部评估机构的独立性、客观性、经验和资质，复核公司聘请的专家确定的商誉减值测试方法和模型是否恰当；评价商誉减值测试中关键假设、主要参数的合理性；
5. 根据商誉减值测试结果，复核和评价商誉的列报和披露是否准确和恰当。

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

十五、根据你公司会计师事务所出具的审计报告，截至 2021 年 12 月 31 日，你公司货币资金账面余额 36.81 亿元，其中受限资金 8.37 亿元；有息负债账面余额 572.88 亿元，其中短期借款 128.90 亿元、一年内到期非流动负债 311.33 亿元。请你公司：

（一）结合上述有息负债情况、现金流及重要收支安排、公司融

资渠道及能力等，说明你公司债务结构、规模是否稳健、可控，你公司针对有息负债的偿债计划、资金来源及筹措安排，是否存在流动性风险，如是，请进行必要的风险提示，并说明流动性风险是否已对你公司的持续经营能力产生了重大不利影响。

【回复】

截至 2021 年 12 月 31 日，公司非金融板块有息债务本金约 540.8 亿元。按照区域分类，包括境内约 398.42 亿元、境外约 142.38 亿元；按照债务结构分类，包括银行贷款约 222.20 亿元、票据 12.4 亿元、债券 100.04 亿元、信托贷款 29.56 亿元、其他非银贷款 176.60 亿元。

2022 年年内到期非金融板块有息负债本金合计 416.33 亿元，包含境内有息负债 285.32 亿元，境外有息负债 131.01 亿元。针对 2022 年到期债务的具体还款安排请见问题五（三）回复。

因公司受宏观经济环境、房地产行业政策调控、金融行业监管环境和境内外多轮疫情叠加影响，公司当前面临阶段性现金流匹配问题，公司的融资能力受到了较大的影响。2021 年，公司通过贷款展期、加快住宅项目开发销售、积极回收各类应收款项、子公司股权引战和资产处置等多种方式努力化解公司的债务风险，逐步降低公司债务规模。公司 2020 年末非金融板块有息负债规模 670.17 亿元，2021 年全年降债 129.37 亿元，降债比例 19.3%。同时，公司已经针对 2022 年年内到期债务偿付做了充分的准备，但就目前而言，公司暂时性的流动性困难局面尚需一些时间进行化解。

从负债结构上看，2021 年末 540.8 亿元非金融板块有息负债中，

抵质押有息负债规模 434.36 亿元，占比 80.32%，相比 2017 年末的 54.97%，公司抵质押有息负债比例大幅提高，主要原因正是公司的抵质押物均为优质、核心资产，且抵押值足以覆盖有息负债本息。例如：公司持有的位于深圳前海的优质不动产资产，评估值 14.75 亿元，对应的存续债务本金仅 2 亿元。

综上所述，目前公司受到整体环境因素影响，出现了暂时性的流动性困难，但公司的抵押物优质且足值，存在顺利化解风险的较大空间。通过近几年的去杠杆努力，现阶段公司的债务结构相对稳定，债务存续规模正在逐步下降。由于债务存续规模仍然较大，资产处置等工作需要时间完成，公司已制定详细的下一步偿债计划，将继续努力压降债务规模，争取尽快化解债务风险。

（二）补充披露你公司逾期欠款期后的偿还情况，尚未偿还的部分是否与相关债权人达成展期协议，如未达成，说明上述贷款逾期对你公司目前和未来正常生产经营的具体影响，相关银行已经或拟采取的追偿措施，并请进一步结合生产经营现金流情况、未来资金支出安排与偿债计划、融资渠道和能力等说明你公司的应对措施。

【回复】

截至本公告披露日，公司尚未与上述债权人达成展期协议。

受当前房地产政策环境以及疫情等多种因素叠加影响，公司面临阶段性流动性困难，部分债权人因内外部合规要求等原因，已经对公司采取了诉讼、仲裁、查封资产等司法手段。上述诉讼、仲裁、查封等事项，给公司生产经营造成一定影响。

自 2018 年以来，公司已着手通过资产处置、以资抵债、引进战略投资者等多种方式，逐步压降负债规模。为进一步缓解公司资金压力，公司一是将积极加大住宅项目去化速度、加强金融子公司业务拓展等手段，增加经营性现金流，二是将加快境内外资产处置、以资抵债、积极回收政府款项、引入战略投资者等工作步伐，丰富资金来源；三是将积极寻求新的融资合作，拓展融资渠道，并积极关注跟进再融资、纾困类政策变化；四是将加强与债权人的沟通工作，争取协商解决争议。

（三）核查 2021 年是否存在重大债务违约和未能清偿到期重大债务的违约情况，如是，请你公司结合《股票上市规则（2022 年修订）》第 7.7.6 条说明前述债务逾期事项是否已履行信息披露义务。

【回复】

对于公司 2021 年重大债务违约和未能清偿到期重大债务的违约情况以及引发的诉讼、仲裁等，公司按照相关监管规则的要求履行了信息披露义务。

（四）详细说明各项权利受限资产的情况，包括但不限于受限金额、受限原因、是否对生产经营产生重大不利影响等。

【回复】

详见问题八（二）相关回复内容。

特此公告。

泛海控股股份有限公司董事会

二〇二二年六月十八日