

证券代码：000046

证券简称：泛海控股

公告编号：2022-122

泛海控股股份有限公司 2022 年半年度报告摘要

一、重要提示

本半年度报告摘要来自半年度报告全文，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半年度报告全文。

公司全体董事亲自出席了审议本次半年报的董事会会议。

非标准审计意见提示

适用 不适用

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

公司半年度计划不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

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

1、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	
电话	(010) 85259601	(010) 85259655	
电子信箱	luyang@fhkg.com	lixihong@fhkg.com	

2、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）	3,923,561,590.52	9,955,872,706.68	-60.59%
归属于上市公司股东的净利润（元）	-2,086,438,873.17	-539,703,447.88	-286.59%

归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	-1,454,728,034.34	-75,197,490.26	-1834.54%
经营活动产生的现金流量净额（元）	6,522,858.55	3,649,006,109.60	-99.82%
基本每股收益（元/股）	-0.4015	-0.1039	-286.59%
稀释每股收益（元/股）	-0.4015	-0.1039	-286.59%
加权平均净资产收益率	-42.23%	-3.31%	减少 38.92 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）	108,070,380,110.20	110,245,216,017.22	-1.97%
归属于上市公司股东的净资产（元）	4,095,728,123.03	5,784,797,020.53	-29.20%

3、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数（户）	76,084	报告期末表决权恢复的优先股股东总数（户，如有）	0			
前 10 名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例	持股数量	持有有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 （以下简称“中国泛海”）	境内非国有法人	61.15%	3,177,247,578	0	质押	3,104,639,218
					冻结	3,177,247,578
泛海能源控股股份有限公司 （以下简称“泛海能源”）	境内非国有法人	2.39%	124,000,000	0	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	质押	61,111,111
德邦创新资本—渤海银行—中融国际信托有限公司	其他	1.12%	57,972,922	0		
香港中央结算有限公司	境外法人	0.87%	45,275,929	0		
陈克春	境内自然人	0.85%	44,139,492	0		
黄木顺	境内自然人	0.83%	43,000,000	0		
阮京虹	境内自然人	0.49%	25,551,890	0		
周小丽	境内自然人	0.38%	19,611,065	0		
曾广胜	境内自然人	0.37%	18,966,206	0		
上述股东关联关系或一致行动的说明	<ol style="list-style-type: none"> 中国泛海、泛海能源同属本公司实际控制人控制的公司； 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； 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。 					

参与融资融券业务股东情况说明	<p>1. 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>2. 公司股东黄木顺除通过普通证券账户持有 9,000,000 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 34,000,000 股，实际合计持有 43,000,000 股；</p> <p>3. 公司股东阮京虹除通过普通证券账户持有 6,671,800 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 25,551,890 股；</p> <p>4. 公司股东周小丽除通过普通证券账户持有 1,000,000 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 18,611,065 股，实际合计持有 19,611,065 股；</p> <p>5. 公司股东曾广胜除通过普通证券账户持有 7,987,400 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 10,978,806 股，实际合计持有 18,966,206 股。</p>
----------------	--

4、控股股东或实际控制人变更情况

控股股东报告期内变更

适用 不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

实际控制人报告期内变更

适用 不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

5、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。

6、在半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

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 2018 年非公开发行公司债券（第一期）	18 海控 01	114372	2018 年 9 月 10 日	2018 年 9 月 10 日	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	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。	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 2020 年面	20 泛控 01	149035	2020 年 1 月 23 日	2020 年 1 月 23 日	2023 年 1 月 23 日	57,320.00	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	深圳证 券交易

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
向合格投资者公开发行公司债券 (第一期)								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。	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 年非公开发行公司债券 (疫情防控债) (第一期)	20 泛海 01	114769	2020 年 6 月 19 日	2020 年 6 月 19 日	2023 年 6 月 19 日	81,640.00	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。	深圳证券交易所
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	59,480.00	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	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
								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。	
投资者适当性安排			<p>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。</p>						
适用的交易机制			<p>2021 年 5 月 21 日开市起，“19 泛控 01”、“19 泛控 02”、“20 泛控 01”、“20 泛控 02”、“20 泛控 03”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。“18 海控 01”、“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。</p> <p>“18 海控 01”、“19 泛控 02”、“20 泛控 02”、“20 泛控 03”、“19 泛控 01”已分别于 2021 年 9 月 10 日、2021 年 12 月 27 日、2022 年 2 月 28 日、2022 年 4 月 29 日、2022 年 7 月 11 日摘牌，不再适用上述交易方式。</p>						
是否存在终止上市交易的风险（如有）和应对措施			<p>“18 海控 01”、“19 泛控 02”、“20 泛控 02”、“20 泛控 03”、“19 泛控 01”已分别于 2021 年 9 月 10 日、2021 年 12 月 27 日、2022 年 2 月 28 日、2022 年 4 月 29 日、2022 年 7 月 11 日摘牌。</p>						

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 2022 年 6 月 30 日的情况填报；利率按照当期票面利率填报。

(3) 公司于 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) 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) 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) “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) 报告期内，“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) 报告期内，“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) 报告期内，“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) 报告期内，“20 泛海 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 6 月 1 日深圳证券交易所固定收益平台的相关公告。

(11) 报告期内，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。

(2) 截至报告期末的财务指标

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	0.72	0.77	-6.49%
资产负债率	89.02%	87.51%	1.51%
速动比率	0.19	0.21	-9.52%
	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	-145,472.80	-7,519.75	-1834.54%

润				
EBITDA 全部债务比	0.01	0.05	-80.00%	
利息保障倍数	0.18	1.10	-83.64%	
现金利息保障倍数	3.84	4.31	-10.90%	
EBITDA 利息保障倍数	0.20	1.13	-82.30%	
贷款偿还率（含展期）	69.28%	87.82%	-18.54%	
利息偿付率（含展期）	22.89%	88.20%	-65.31%	

三、重要事项

1、报告期经营情况简介

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

√ 是 □ 否

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

（一）上半年整体经营情况

2022 年上半年，受新一轮疫情影响冲击以及宏观经济环境、行业环境、信用环境等不确定因素增多等影响，国内经济下行压力继续增大，需继续加力巩固经济恢复发展基础。

从政策及行业层面来看，国家持续对金融业与房地产业实施严监管，注重产业高质量发展。金融业方面，继续着力于强化基础设施建设，重点加强中小金融机构、大型支付平台等领域风险处置与监管规范。从公司控股金融平台所属细分行业角度看，信托业受资管新规影响，仍处于深度转型期，上半年信托行业整体呈现下滑态势；财险业上半年需求低迷，非车险业务竞争加剧，行业马太效应愈发显著。作为公司发展基础的房地产业，政策上延续了“房住不炒”的总基调，上半年行业受经济下行压力叠加疫情影响，导致市场需求进一步萎缩。为合理引导需求，政府适时对相关政策进行了结构性调整，助力市场信心恢复，但效果显现仍需时日，民营房地产企业仍普遍面临较大的发展压力和资金诉求。

报告期内，公司始终把化解风险、脱困突围放在当前经营决策的核心首位，以资产优化处置及多层面引战为抓手契机，以提振公司经营能力、加速资产价值释放及实现资金回笼为目标，多措并举，进一步降低公司有息负债规模和资产负债率，尽快改善公司经营状况，努力解决公司阶段性发展问题。但是，一方面受市场、政策及公司阶段性资金匹配问题等多方因素影响，公司主营业务经营目标及公司资产优化处置效果等仍未达预期，导致公司收入出现大幅下滑；另一方面因部分借款利息不能资本化，导致计入当期损益的财务费用快速增加。受上述因素影响，公司业绩报告期内出现较大幅度亏损。2022 年上半年，公司实现营业总收入 39.24 亿元。截至 2022 年 6 月 30 日，公司总资产为 1,080.70 亿元，净资产为 118.70 亿元，归属于上市公司股东的净资产为 40.96 亿元（以上数据未经审计）。

（二）上半年主要业务经营情况

公司核心业务为金融业务和房地产业务。报告期内，公司正视当前经营发展面临的阶段性困难，紧紧围绕稳定公司经营、改善公司流动性两大核心要务安排部署开展各项工作。公司努力推进生产经营活动有序开展，加大资产优化处置和多层面引战工作力度，全力推进债务风险防控化解等重点工作。

2022 年上半年，公司金融板块实现营业收入 26.16 亿元（不含参股公司），占公司营业收入的 66.67%。其中：参股公司民生证券股份有限公司（以下简称“民生证券”）报告期内抢抓行业高质量发展良机，业务规模尤其是投行业务快速增长，在会审核项目与投行业务收入位居行业前列，行业竞争力稳步提升，但受疫情反复、资本市场波动下行影响，民生证券上半年业绩同比有所波动，2022 年上半年实现营业收入 16.63 亿元，实现净利润 4.27 亿元。中国民生信托有限公司（以下简称“民生信托”）始终聚焦风险防范和化解，通过加大资产清收力度，推动存量风险项目尽早实现风险出清，同时保持对市场新业态的探索、尝试，但受资管新规、风险项目处置不及预期、新业务拓展缓慢等不利因素持续影响，民生信托经营情况未得到实质性改善，报告期内实现营业收入 1.01 亿元，实现净利润-0.76 亿元；亚太财产保险有限公司（以下简称“亚太财险”）始终坚持以服务经济社会、实体经济、民生建设为己任，切实发挥好新常态下的保险保障职能，以聚焦效益、严控成本、锻

造能力、深度转型为经营主线，通过进一步优化组织架构压降运营成本，加强资本市场研判、优化资产配置策略增厚经营效益，积极发展创新业务加快转型步伐，报告期内实现营业收入 24.78 亿元，微亏约-0.55 亿元。

报告期内，公司地产板块实现营业收入 13.00 亿元，占公司营业收入的 33.13%。作为公司境内核心地产项目，武汉中央商务区项目上半年受行业低迷、资金压力及诉讼风险影响，开发建设、销售等重点工作开展受到一定阻碍。为克服不利局面影响，公司努力增加现金回流，加强成本管控，统筹资金运用，全力保障开发、销售、运营工作，千方百计保交付，想方设法增加可售货值，为下半年突围攻坚打好基础。

（三）上半年重点工作推进情况

上半年，公司全力推动落实以下几方面工作：

（1）有序推进多层引战工作。报告期内，公司持续推进子公司引战工作，积极与意向投资者和合作方沟通探索各种形式的合作可能，努力提高公司核心资产的经营效率。上半年内，就民生证券、亚太财险、民生信托的引战事项，公司已接洽多家意向投资者，与部分投资者的洽商较为深入，争取尽快达成合作共识。

（2）全力推动落实资产优化处置工作。上半年，面对纷至沓来的诉讼压力，公司一方面采用合法合规的方式全力保护公司资产，为公司资产优化处置创造条件，另一方面持续厘清家底、盘活资源，有步骤、讲策略地推进资产优化处置工作。报告期内，公司先后开展了武汉中央商务区宗地 1 项目转让工作及武汉中央商务区城广二期 V46 部分公寓销售工作。境内外其他资产的优化处置工作亦在积极推进中，部分项目已处于意向接触或协议洽商阶段。

（3）持续化解公司债务风险压力。上半年，公司面临的外部融资环境未有显著改善，公司阶段性的流动性压力仍未得到有效缓解。为此，公司努力“开源”、“节流”，多措并举缓解公司资金压力：一是继续与金融机构沟通存量债务展期，尽量缓解债务本息偿付压力，为资产处置、经营性现金回流争取时间；二是充分利用公司的资源优势，借助资产抵债等手段，积极主动降低负债规模；三是加快资产优化，通过对抵押资产的合理处置变现来清偿相应债务，取得增量资金盘活公司现金流；四是持续精简机构人员、撤并低效业务板块，降低企业运营成本。

（4）坚决筑牢风险控制防线。上半年，受偿债压力影响，公司面临境内外多宗诉讼、仲裁事项，公司部分资产已被查封、冻结，被执行案件明显增加。为妥善化解债务风险，公司加强与债权人沟通协商，力争达成和解方案，避免债务风险短期集中触发。此外，公司不断强化风险管控机制和风险识别能力，对重点风险领域保持监测力度，严控增量风险，坚决筑牢风险管理防线。

（四）下半年重点工作计划

路在脚下，曙光在前。下半年，公司将继续迎难而上，继续秉承顺势而行、顺势而为的经营理念，以化解风险、脱困突围为目标，扎实推进以下重点工作：

（1）抢抓政策有利窗口期，提升公司持续经营能力。在政府有力政策的指导下，金融业进一步支持实体经济发展的方向更加明晰，地产业稳住经济大盘的作用更加凸显。下半年，公司将抢抓政策有利时机，一方面继续夯实核心业务发展，推动金融子公司巩固核心优势，加快风险化解与业务转型进程，同时全力保障地产业务的开发销售运营，争取确保按时交房，并为公司贡献现金流，改善公司经营局面。

（2）加快推进资产优化处置和引战工作，进一步降低债务规模，激发公司发展活力。公司将持续不懈推进资产处置，力争以适当条件达成更多交易；持续不懈开展引进战略投资者工作，努力克服交易中出现的各种困难，力争尽早取得新的实质性成效；同时从全局出发，充分挖掘公司金融子公司、境内外地产项目等境内外资产、股权的潜在价值，通过多种方式灵活开展工作，最大限度盘活资源，以期优化公司资产负债结构，提升公司经营活力，从根本上改善公司基本面状况。

（3）继续深化债务风险防范化解工作。一是加强与债权人沟通，最大限度争取债权人的理解和支持，为资产处置创造可行的交易条件，为在运营资产提供偿债现金流营造更好的发展环境，切实降低有息负债规模；二是加快推进地产项目销售和回款，加强经营性现金流管理，可售货源应售尽售，可租资源应租尽租，可收款项应收尽收；三是继续优化公司管理架构，降低经营成本，提高公司管理水平。

（4）继续加强风险管控力度，提升公司风险抵御能力。下半年公司将坚持底线思维，继续按照稳定全局、统筹协调的基本方针，强化风险管理工作。一是继续加强诉讼应对和存量风险化解工作，维护公司合法权益；二是持续开展全公司风险监测排查，提升整个系统的风险识别、预警及管控能力，及早发现、快速处置、有序化解，并关注重点领域和薄弱环节，着重加强对风险高发平台和环节的管控；三是不断规范和强化内部控制体系，完善全链条各个环节的制度流程，维护公司经营大局稳定。

2、报告期内公司房地产项目经营管理情况

新增土地储备项目

□ 适用 √ 不适用

累计土地储备情况

单位：万平方米

项目/区域名称	总占地面积	总建筑面积	剩余可开发建筑面积
武汉中央商务区项目	60.25	269.36	269.36
北京泛海国际居住区二期	8.5	33.88	33.88
沈阳泛海国际居住区项目	10.15	14.89	14.89
美国夏威夷科琳娜 1 号地项目	10.63	14.94	14.94
美国夏威夷科琳娜 2 号地项目	7	9.2	9.2
美国夏威夷卡波雷西区项目	204.55	33.5	33.5
总计	301.08	375.77	375.77

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	2014 年 6 月	部分竣工（毛坯），部分在建	—	42,869.17	283,273.64	0.00	185,363.55	283,080.81	215,630.01
	宗地 16B 武汉中心	武汉中央商务区	办公、商业、公寓式酒店、酒店		2009 年 9 月	在建	—	28,100.85	266,112.58	0.00	0.00	646,304.18	621,697.52
	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	—	30,526.20	143,473.14	0.00	150,615.28	173,645.64	178,299.44

						在建							
	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	办公、商业、酒店		2013 年 11 月	部分竣工 (毛坯), 部分在建	—	28,547.00	149,300.00	0.00	173,547.85	252,363.90	172,023.31
	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	0.00	407,043.80	375,198.71	345,647.93
	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	0.00	0.00	38,969.54	25,289.6
	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	0.00	0.00	131,538.92	53,833.04
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	辽宁省沈阳抚新区	住宅、商业		2014 年 9 月	部分竣工, 部分在建		119,918	116,468	0	50,555.84	98,861	84,868
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	23 亿美元	1,106,106.20

注：武汉项目的持有主体为武汉中央商务区股份有限公司（以下简称“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泛海建设投资有限公司（以下简称“沈阳公司”），其系武汉公司的全资子公司。

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		2,076,020.81	1,268,076.55	1,261,020.23	134.17	480.56	1,209,405.31	14,856.99	45,515.30
			商业			90,054.58	76,873.65	0.00	0.00	76,899.58	0.00	0.00

			公寓		89,355.90	17,583.44	1,219.29	2,379.36	21,858.48	21,858.48	39,709.73
北京	泛海世家	北京朝阳区	仓房		12,294	12,294	3,461.74	0	3194.13	0	0
抚顺	泛海国际居住区	辽宁省沈阳新区	住宅		116468	5010.02	7,508.43	0	6779.70	0	0
深圳	泛海城市广场	南山区	写字楼		25,776.16	25,770.24	16,796.7	377.03	1533.68	16,796.7	377.03
深圳	泛海城市广场	南山区	公寓		34,669.04	34,669.04	33,980.34	0	33,980.34	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

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市泛海置业有限公司（以下简称“深圳公司”），均系武汉公司的全资子公司。

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	2376.00	100%
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	59,661.00	100%
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	25,576.95	90.32%
武汉泛海生活广场	武汉市江汉区	商业	14,136.00	11,318.37	80.07%
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	17465.68	73.13%
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%
武汉桂海园会所商业	武汉市江汉区	商业	2,095.00	0	0%
武汉樱海园会所商业	武汉市江汉区	商业	1,500.00	1500.00	100%

北京容郡商业楼	北京市朝阳区	商业	3,207	3,207	100%
深圳泛海城市广场（购物中心）	深圳市南山区	商业	25,793.11	20,407.69	79.12%
深圳泛海城市广场（2 栋）	深圳市南山区	写字楼	8,231.24	6,216.37	75.52%
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	3,784.13	82.87%
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	688.70	688.70	100.00%
深圳其他散租物业	深圳市南山区	其他	18363.83	16968.49	92.40%

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。

土地一级开发情况

单位：万元、平方米

项目名称	所在位置	权益比例	预计总投资金额（万元）	累计投资金额（万元）	规划平整土地面积（m ² ）	累计平整土地面积（m ² ）	本期平整土地面积（m ² ）	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	100%	374,070.46	379,364.04	960,310.00	836,300.00	0	0	0	0	0	0	0	0

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 2022 年 6 月 30 日累计余额为 66.35 亿元。

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

3、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	21,619,134,189.55	7.40%	17,171,181,615.78	2,201,952,573.77	2,246,000,000.00	-
票据	1,542,745,232.19	7.66%	1,483,745,232.19	59,000,000.00	-	-
债券	9,474,028,375.34	10.05%	8,879,228,375.34	594,800,000.00	-	-
非银行类贷款	17,949,962,712.13	10.67%	15,193,744,058.31	2,244,798,653.82	511,420,000.00	-
信托融资	2,956,020,000.00	9.45%	2,956,020,000.00	-	-	-
基金融资						
其他						
合计	53,541,890,509.21	9.08%	45,683,919,281.62	5,100,551,227.59	2,757,420,000.00	-

4、其他重大事项

详见公司 2022 年半年度报告全文“第六节 重要事项”，详细描述了报告期内发生的重要事项。

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 8 月 30 日