

泛海控股股份有限公司 2023 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,不以资本公积金转增股本。

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

(一) 公司简介

股票简称	*ST 泛海	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	胡坚	
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) 85259607	
电子信箱	luyang@fhkg.com	hujian@fhkg.com	

(二) 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)	4,787,025,570.79	3,923,561,590.52	22.01%
归属于上市公司股东的净利润(元)	-4,201,778,310.16	-2,086,438,873.17	-101.39%

归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	-1,268,207,612.26	-1,454,728,034.34	12.82%
经营活动产生的现金流量净额（元）	-30,283,788.59	6,522,858.55	-564.27%
基本每股收益（元/股）	-0.8086	-0.4015	-101.39%
稀释每股收益（元/股）	-0.8086	-0.4015	-101.39%
加权平均净资产收益率	-56.92%	-42.23%	-14.69%
	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）	98,901,565,563.42	105,190,416,544.04	-5.98%
归属于上市公司股东的净资产（元）	-9,503,800,329.80	-5,462,437,447.62	-73.98%

（三）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）	64,040			报告期末表决权恢复的优先股股东总数（户，如有）	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	57.67	2,996,680,955	89,125,604	0	2,996,680,955	质押	2,924,072,595
							标记	25,818,700
							冻结	2,960,914,955
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
陈克春	境内自 然人	0.85	44,139,492	0	0	44,139,492		
阮京虹	境内自 然人	0.69	36,106,890	10,555,000	0	36,106,890		
戴国绒	境内自 然人	0.45	23,230,000	11,230,000	0	23,230,000		

北京山海瑞丰企业管理有限公司	境内非国有法人	0.34	17,746,200	17,746,200	0	17,746,200		
于曦华	境内自然人	0.32	16,633,000	16,633,000	0	16,633,000		
黄木顺	境内自然人	0.29	14,969,500	-12,030,500	0	14,969,500		
韩孝明	境内自然人	0.27	13,987,100	9,538,200	0	13,987,100		
上述股东关联关系或一致行动的说明	<p>经向中国泛海、泛海能源核实，截至本报告披露日：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 中国泛海、泛海能源同属本公司实际控制人控制的公司； 2. 中国泛海、泛海能源与前 10 名其他股东之间不存在关联关系，也不属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人； 3. 未知前 10 名股东中其他股东之间是否存在关联关系或属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。 							
参与融资融券业务股东情况说明	<ol style="list-style-type: none"> 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； 2. 公司股东韩孝明除通过普通证券账户持有 13,538,200 股外，还通过中国银河证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有 448,900 股，实际合计持有 13,987,100 股。 							

（四）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。

（五）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。

(六) 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。	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	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3.00亿元到期日调整为2022年1月9日;经与“19泛控01”未回售登记的投资者协商一致,未回售登记债券份额2.50亿元到期日调整为2022年10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。	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。	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(第一期)	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。	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。	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	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。	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
开发行公司债券（第三期）									
泛海控股股份有限公司2020年非公开发行公司债券（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。	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。	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	<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> <p>“20 泛控 01”自2023年1月30日开市起停牌；“20 泛海 01”自2023年6月19日开市起停牌；“20 泛海 02”自2023年7月21日开市起停牌。</p>								
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”、“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。								

注：2023年5月23日，公司收到北京金融法院送达的（2022）京74民初788号《民事判决书》、（2022）京74民初790号《民事判决书》、（2022）京74民初789号《民事判决书》。根据上述判决书，北京金融法院支持以公司收到案件起诉状副本之日（即2022年4月20日）作为涉案债券20 泛控 01、20 泛海 01、20 泛海 02的加速清偿日。

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	0.68	0.74	-8.11%
资产负债率	104.46%	99.15%	5.31%
速动比率	0.23	0.26	-11.54%
	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	-126,829.36	-145,472.80	12.82%
EBITDA 全部债务比	-0.02	0.01	-300.00%
利息保障倍数	-0.50	0.18	-377.78%
现金利息保障倍数	0.70	3.84	-81.77%
EBITDA 利息保障倍数	-0.44	0.20	-320.00%
贷款偿还率	4.54%	69.28%	-64.74%
利息偿付率	1.56%	22.89%	-21.33%

三、重要事项

（一）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。

1、上半年整体经营情况

公司主营业务为金融和房地产，分行业来看，金融业上半年延续强监管态势，金融监管体系进入新的“一行一局一会”时代，行业监管格局进一步优化和明确，同时金融业继续加大支持实体经济发展力度，服务扩大内需，防范重点领域风险。细分来看，上半年信托业整体效益实现恢复性改善，但仍受行业转型、风险出清压力的持续影响；财险业马太效应加剧，且上半年受市场震荡影响，经营业绩承压。房地产业方面，政策端、资金端保持持续宽松，刚性和改善性需求一段时间内得以集中释放，投资性需求规模仍呈收缩态势，行业发展正在向新发展模式发生转变。

聚焦公司业务发展，公司报告期内始终坚持以化解债务风险、保障上市地位为年内核心目标，集公司、股东合力，争取尽快从根本上改善公司基本面状况。2023年4月27日，北京市一中院决定对公司启动预重整。北京市一中院指定北京市中伦律师事务所担任公司预重整期间的临时管理人。报告期内，公司积极协助临时管理人全面有序推进公司预重整及重整工作，且已取得一定进展，为公司全面争取年底前完成重整流程奠定了基础。除上述核心重点工作外，公司上半年仍持续不懈推进经营挖潜、降本增效，竭尽全力为公司创造现金流，公司相关生产经营活动得以有序开展。

但受诉讼判决计提利息、罚息或违约金及债务化解过程中产生的投资资产处置损失等因素影响，公司报告期业绩出现大额亏损。经公司财务部门测算，2023年上半年，公司实现营业总收入47.87亿元，实现归母净利润为-42.02亿元。截至2023年6月30日，公司总资产为989.02亿元，归母净资产为-95.04亿元。

2、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。上半年，公司紧紧围绕上市公司预重整及重整重点核心工作，全力以赴化解存量风险，保经营、保稳定，不断夯实公司重新启程再出发的发展基础，在加强防范化解风险的基础上，力争尽快实现企业经

营提质增效发展目标。

2023年上半年，公司金融板块实现营业收入27.31亿元，占公司营业收入的57.05%。其中：亚太财险始终坚持以服务实体经济为己任，发挥保险经济“减震器”和社会“稳定器”的功能，持续提升业务品质，加大业务拓展力度，调整业务结构，强化风险识别管控，积极探索创新业务领域，实现营业收入26.89亿元，同比增长8.53%。民生信托继续扎实推进风险项目化解，持续开展降本增效，但受主业发展受阻、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能实现扭转，报告期内实现营业收入0.28亿元，实现归母净利润-1.24亿元。

报告期内，公司地产板块实现营业收入20.45亿元，占公司营业收入的42.72%。其中：武汉中央商务区项目是公司境内核心地产项目，报告期内，武汉公司围绕保交楼目标，全力多方筹措资金，持续加强各项费用管控，在确保施工质量的前提下加快建设进度，如期完成了武汉桂府项目等交楼任务，切实履行了企业主体责任，更为公司贡献了宝贵的经营现金流；境外地产项目坚持以售为主，夏威夷科琳娜二号地块项目已与买家签署买卖协议，旧金山项目、纽约项目、洛杉矶项目、夏威夷一号地项目则正在寻找合作伙伴或买家。

3、上半年重点工作推进情况

(1) 积极配合法院及临时管理人开展预重整工作，取得一定进展

报告期内，在北京市一中院的监督和指导下，公司积极履行债务人的法定义务，配合临时管理人持续开展债权申报与审查、财产调查、审计与评估、主要债权人沟通、招募重整投资人等预重整相关工作，在平等保护各方合法权益的前提下，积极与各方共同论证解决公司债务问题和未来经营发展问题的重整方案。临时管理人依法公开招募泛海控股的重整投资人，共有13家意向投资人提交报名材料，公司全力配合投资人进行尽职调查工作，在北京市一中院的监督和指导下，后续公司及临时管理人将通过评选程序确定重整投资人。

(2) 全力保障公司经营，改善经营基本面，不断夯实公司重整的价值基础

稀缺的金融牌照及境内外核心地段的优质地块等资源优势是公司得以快速推进重整工作的价值基础。上半年，公司以保障公司经营稳定为底线，持续不懈推进金融板块业务提质转型、风险化解目标，全力以赴落实地产板块的保交楼任务，并为新项目入市销售积极创造条件，不断提升运营资产的运转效率，改善公司经营面貌，为重整再出发筑牢经营发展根基。

(3) 持续不断强化重点风险化解，维护公司经营发展稳定大局

上半年，受公司偿债能力不足影响，公司面临境内外多宗诉讼、仲裁事项，部分资产被查封冻结，强制执行压力尚未从根本上缓解。为妥善化解债务风险，公司加强与债权人沟通协商，尽可能通过推动债务重组等市场化方式渐进有序地解决债务纠纷，努力维护公司经营大局稳定。同时，公司积极主张各项法律权利，在司法程序中尽最大可能避免了公司资产被严重低价拍卖的不利情形，维护了公司的合法权益。

4、下半年重点工作计划

2023年7月，党中央、国务院重磅发布了《关于促进民营经济发展壮大的意见》（以下简称“《意见》”），其中提出完善市场化重整机制。鼓励民营企业盘活存量资产回收资金。坚持精准识别、分类施策，对陷入财务困境但仍具有发展前景和挽救价值的企业，按照市场化、法治化原则，积极适用破产重整、破产和解程序。

《意见》的发布，无疑是为公司注入了一剂强心针。路虽远，行则将至；事虽难，做则必成。下半年，公司将以《意见》的有关精神和后续具体政策措施为指导方向和行动纲领，坚定信心，背水一战，既快又好地推进以下各项工作：

(1) 全面有序推进预重整及重整相关工作

重整是从根本上发挥公司资源优势，重塑公司经营的根本之路。努力推动公司如期完成重整计划，保障公司上市地位，是公司年内最核心工作。下半年，公司将以在年底前完成重整工作为目标，在各级政府、监管部门、法院的监督和指导下，用好用足相关支持政策，积极配合临时管理人，尽快确定重整投资人和重整方案，全力以赴推动预重整及重整工作进程，争取尽快提升公司持续经营能力，系统性解决公司阶段性发展问题，实现公司涅槃重生。

(2) 保经营、保稳定，维护公司重整的价值基础

为全面支持配合公司预重整及重整相关工作，公司下半年将积极抢抓政策有利窗口，稳中求进，一是要进一步夯实核心

业务基础，积极开展金融业务提质转型、风险化解和地产板块的开发销售运营，保障公司经营稳定，获取企业持续经营的稳定性现金流；二是要紧跟行业和市场新变化，适当研究探索业务发展新方向，寻找新的业绩增长潜力点，塑造经营新动能。

（3）抓住重整契机，出清风险，全面强化公司风险抵御能力

下半年，围绕公司司法重整工作重点，公司将配合管理人全面摸清风险底数，逐一清理风险事项、排查风险要素；妥善处理各类诉讼等争议事项，配合完成各项确权及资产价值重估工作；积极应对司法程序，全力维护公司利益，保障重整顺利实施。同时，公司将持续强化风险管控机制和风险识别能力，降低存量风险规模，严控增量风险，并及时开展内部控制审计监察、改善并消除制度建设的缺陷，推动经营风险化解。

(二) 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
武汉中央商务区项目	52.26	246.41
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	22.10	12.68
美国夏威夷科琳娜 1 号地项目	10.63	14.94
总计	93.49	307.91

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	详见注	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	222,282.66
	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	681,767.86
	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	178,216.33
	宗地 14B (万	武汉中央商	酒店		2013 年	部分竣工	—	28,547.00	149,300.00	0	173,547.85	252,363.90	186,249.51

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
	怡酒店、艾迪逊酒店、商业街)	务区			11月	(毛坯), 部分在建							
	宗地 23E 桂府	武汉中央商务区	住宅		2019年10月	交房	—	11,393.43	28,483.58	38,668.32	38,668.32	38,969.54	30,481.48
	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	57,515.66
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	1,016,496.80
抚顺	泛海国际居住区	辽宁省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	—	220,979	220,979	0	50,165.90	98,279.61	85,315.50
洛杉矶	洛杉矶泛海广场	市中心	住宅/商业/酒店/户外广告	74.94%	2014年11月	暂缓		18,700	138,300	0	0	22.5 亿美元	1,152,108.02

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	详见注	2,148,100.00	1,268,075.89	1,263,606.19	1,803.67	54,343,621.00	1,244,397.43	29,647.50	79,069.61
			商业			96,414.82	81,582.18	3,884.66	47,926,918.00	81,670.19	3,949.98	4,564.47
			写字楼			659,116.48	659,116.48	0	728,725.94	435.36	563.22	
			公寓			89,355.90	43,365.70	1,324.76	24,076,411.00	38,163.57	1,273.33	2,292.99

北京	泛海世家	北京朝阳区	仓房	74.94%	12,294	12,294	3,461.74	0	0	3,194.13	0	0
			车位		26,862.6	26,862.6	20,297.75	971.44	935.00	18,771.72	808.78	797.14
北京	泛海容郡	北京朝阳区	住宅		64,415.29	64,415.29	64,415.29	0.00	0.00	64,415.29	0.00	0.00
			仓房		3,657.25	2,928.56	594.93	0.00	0.00	556.66	0.00	0.00
			车位		11,758.66	11,758.66	11,596.81	0.00	0.00	11,564.32	0.00	0.00
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		220,979	90,752	8,514.1	0	0	7,887.20	333.53	180.25
深圳	泛海城市广场	南山区	写字楼		25,770.24	25,770.24	16,792.7	0	0	16,792.7	0	0
	泛海幼儿园	南山区	幼儿园			2,496.18	2,496.18	2,496.18	4617.93	2,496.18	2,496.18	4617.93
洛杉矶	洛杉矶泛海广场	市中心	住宅、商业、写字楼、酒店等		138,300	80,200	0	0	0	0	0	0

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%
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	24,847.17	88%
武汉泛海生活广场	武汉市江汉区	商业	14,441.77	12,110.54	84%
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	15,795.99	66.14%

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	4,712.72	0	0%
武汉芸海园会所	武汉市江汉区	会所	2,566.59	0	0%
武汉樱海园会所	武汉市江汉区	会所	1,500.00	1,500.00	100%
北京世家商业楼	北京市朝阳区	商业	2,773	2,773	100%
北京容郡 4-11#商业楼	北京市朝阳区	商业超市	3,207.79	3,207.79	100%
深圳泛海城市广场（购物中心）	深圳市南山区	商业	25,793.11	20,876.26	80.94%
深圳泛海城市广场（2 栋）	深圳市南山区	写字楼	8,231.24	6,387.54	77.6%
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	4,116.7	90.16%
深圳泛海城市广场	深圳市南山区	公寓	688.7	590.07	85.68%
深圳月亮湾花园	深圳市南山区	住宅	209	209	100%
深圳南油 B 区	深圳市南山区	住宅	106.53	71.02	66.67%
深圳荔芳村 A 栋	深圳市南山区	住宅	527.36	527.36	100%
深圳荟芳园裙楼	深圳市南山区	商业	919.39	919.39	100%
青岛泛海名人广场综合服务楼	青岛市市南区	商业	2,036.7	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，该项目为公司留存物业。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	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	388,350.30	960,310.00	836,300.00	0	0	0	0	0	0	0	0
-----------------	-----------------	------------	------------	------------	------------	---	---	---	---	---	---	---	---

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。

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 2023 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

(三) 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	21,120,514,870.26	7.43%	18,842,041,551.44	2,278,473,318.82		
票据	1,240,000,000.00	8.06%	1,240,000,000.00			
债券	9,763,870,205.11	10.12%	9,763,870,205.11			
非银行类贷款	16,672,240,474.70	10.89%	16,672,240,474.70			
信托融资	2,956,020,000.00	9.45%	2,956,020,000.00			
基金融资						
其他						
合计	51,752,645,550.07	9.18%	49,474,172,231.25	2,278,473,318.82		

(四) 其他重大事项

详见公司2023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：2023年8月29日