

证券代码：000046

证券简称：泛海控股

公告编号：2021-137

## 泛海控股股份有限公司 2021 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。

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

公司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

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

## 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）	9,955,872,706.68	5,463,084,189.72	82.24%
归属于上市公司股东的净利润（元）	-539,703,447.88	-411,543,375.53	-31.14%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	-75,197,490.26	-417,417,289.02	81.99%
经营活动产生的现金流量净额（元）	3,649,006,109.60	-655,956,222.22	656.29%
基本每股收益（元/股）	-0.1039	-0.0792	-31.14%
稀释每股收益（元/股）	-0.1039	-0.0792	-31.14%
加权平均净资产收益率	-3.31%	-1.90%	减少 1.41 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）	170,820,268,233.49	180,990,832,219.94	-5.62%
归属于上市公司股东的净资产（元）	16,070,302,216.25	16,606,432,397.04	-3.23%

## 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）	48,503		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	65.09	3,382,272,908	-176,400,000	0	3,382,272,908	质押	3,294,847,578
							冻结	1,110,770,210
泛海能源控股股 份有限公司	境内非 国有法 人	2.39	124,000,000	0	0	124,000,000	质押	124,000,000
黄木顺	境内 自然人	1.97	102,604,400	-7,276,400	0	102,604,400		

中国证券金融股份有限公司	国有法人	1.67	86,578,956	-51,871,472	0	86,578,956		
方泽彬	境内自然人	1.64	85,000,000	85,000,000	0	85,000,000		
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
建信基金－兴业银行－华鑫信托－华鑫信托·慧智投资 52 号结构化集合资金信托计划	其他	1.12	58,346,574	-3,130,000	0	58,346,574		
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	-1,000,000	0	57,972,922		
陈克春	境内自然人	0.85	44,139,492	0	0	44,139,492		
香港中央结算有限公司	境外法人	0.62	32,052,303	-20,967,057	0	32,052,303		
战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东的情况（如有）	不适用							
上述股东关联关系或一致行动的说明	<p>1. 中国泛海、泛海能源同属本公司实际控制人控制的公司；</p> <p>2. 中国泛海、泛海能源与前 10 名其他股东之间不存在关联关系，也不属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人；</p> <p>3. 未知前 10 名股东中其他股东之间是否存在关联关系或属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。</p>							
上述股东涉及委托/受托表决权、放弃表决权情况的说明	不适用							
前 10 名无限售条件股东持股情况								
股东名称	报告期末持有无限售条件股份数量	股份种类						
		股份种类	数量					
中国泛海控股集团集团有限公司	3,382,272,908	人民币普通股	3,382,272,908					
泛海能源控股股份有限公司	124,000,000	人民币普通股	124,000,000					
黄木顺	102,604,400	人民币普通股	102,604,400					
中国证券金融股份有限公司	86,578,956	人民币普通股	86,578,956					

方泽彬	85,000,000	人民币普通股	85,000,000
林芝锦华投资管理有限公司	61,111,111	人民币普通股	61,111,111
建信基金—兴业银行—华鑫信托—华鑫信托·慧智投资 52 号结构化集合资金信托计划	58,346,574	人民币普通股	58,346,574
德邦创新资本—渤海银行—中融国际信托有限公司	57,972,922	人民币普通股	57,972,922
陈克春	44,139,492	人民币普通股	44,139,492
香港中央结算有限公司	32,052,303	人民币普通股	32,052,303
前 10 名无限售流通股股东之间,以及前 10 名无限售流通股股东和前 10 名股东之间关联关系或一致行动的说明	<p>1. 中国泛海、泛海能源同属本公司实际控制人控制的公司;</p> <p>2. 中国泛海、泛海能源与前 10 名其他股东之间不存在关联关系,也不属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人;</p> <p>3. 未知前 10 名股东中其他股东之间是否存在关联关系或属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。</p>		
前 10 名普通股股东参与融资融券业务情况说明(如有)	<p>1. 公司股东黄木顺除通过普通证券账户持有 16,007,600 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 86,596,800 股,实际合计持有 102,604,400 股;</p> <p>2. 公司股东陈克春未通过普通证券账户持股,仅通过中信证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有 44,139,492 股。</p>		

#### 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
------	------	------	-----	-----	-----	--------------	----	--------	------

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	起息日	到期日	债券余额 (万元)	利率	还本付息方式	交易场所
泛海控股股份有限公司 2016 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）	16 泛控 01	112340	2016 年 3 月 7-8 日	2016 年 3 月 7 日	2021 年 3 月 7 日	0.00	6.50%	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。如投资者在存续期第三年末行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为 2017 年至 2019 年每年的 3 月 7 日，兑付日为 2019 年 3 月 7 日。	深圳证券交易所
泛海控股股份有限公司 2016 年面向合格投资者公开发行公司债券（第二期）	16 泛控 02	112362	2016 年 3 月 23-24 日	2016 年 3 月 23 日	2021 年 3 月 23 日	0.00	6.50%	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。如投资者在存续期第三年末行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为 2017 年至 2019 年每年的 3 月 23 日，兑付日为 2019 年 3 月 23 日。	深圳证券交易所
泛海控股股份有限公司 2018 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	2021 年 9 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	2022 年 7 月 9 日	55,000.00	7.50%	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。如投资者在存续期第二年末行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为 2020 年至 2021 年每年的 7 月 9 日，兑付日为	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
								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。	
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	2022年12月25日	50,000.00	7.50%	每年付息一次,到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付。如投资者在存续期第二年末行使回售选择权,则回售部分债券的付息日为2020年至2021年每年的12月25日,兑付日为2021年12月25日。如发行人在存续期第二年末行使赎回权,则赎回债券付息日为2020年至2021年每年的12月25日,兑付日为2021年12月25日。	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	120,000.00	7.50%	每年付息一次,到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付。如投资者在存续期第二年末行使回售选择权,则回售部分债券的付息日为2021年至2022年每年的1月23日,兑付日为2022年1月23日。如发行人在存续期第二年末行使赎回权,则赎回债券付息日为2021年至2022年每年的1月23日,兑付日为2022年1月23日。	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	20 泛控 02	149044	2020年2月26-27日	2020年2月27日	2023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	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
者公开发行公司债券(第二期)								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。	
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	2023 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	90,000.00	6.50%	每年付息一次,到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付。如投资者在存续期第二年末行使回售选择权,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

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 2020 年非公开发行公司债券（第二期）	20 泛海 02	114784	2020 年 7 月 21 日	2020 年 7 月 21 日	2023 年 7 月 21 日	60,000.00	7.50%	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。如投资者在存续期第二年末行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为 2021 年至 2022 年每年的 7 月 21 日，兑付日为 2022 年 7 月 21 日。如发行人在存续期第二年末行使赎回权，则赎回债券付息日为 2021 年至 2022 年每年的 7 月 21 日，兑付日为 2022 年 7 月 21 日。	深圳证券交易所
投资者适当性安排	公司债券面向符合《公司债券发行与交易管理办法》、《深圳证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》等相关法律法规的规定并拥有中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司 A 股证券账户的专业机构投资者发行。公司债券上市/挂牌后仅限专业机构投资者参与交易。								
适用的交易机制	2021 年 5 月 21 日开市起，“19 泛控 01”、“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。								
是否存在终止上市交易的风险（如有）和应对措施	否								

## （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	1.14	1.19	-4.20%
资产负债率	79.78%	80.67%	-0.89%
速动比率	0.66	0.68	-2.94%
	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	-7,519.75	-41,741.73	81.99%
EBITDA 全部债务比	0.05	0.02	150.00%
利息保障倍数	1.10	0.84	30.95%
现金利息保障倍数	4.31	0.84	413.10%
EBITDA 利息保障倍数	1.13	0.88	28.41%

贷款偿还率	87.82%	100%	-12.18%
利息偿付率	88.20%	100%	-11.80%

### 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

2021年上半年，我国实施有力宏观政策，统筹推进新冠肺炎疫情防控和社会经济发展工作，国民经济总体延续稳定恢复状态，并呈现出稳中加固、稳中向好态势，运行质量获得进一步提升，但国内外环境依然复杂严峻。目前全球疫情仍在持续演变，外部环境的不稳定、不确定因素较多，国内经济恢复仍然不均衡，巩固稳定恢复发展的基础仍需进一步努力。

聚焦政策层面，房地产业和金融业的行业监管在报告期内被不断强化，具体而言：在房地产业管控方面，持续升级房地产调控政策，在“房住不炒”的总基调下，政策调控从市场参与的各大主体入手，从2020年的“三道红线”、“房贷集中度管理”到今年上半年的“集中供地政策”，房企端、银行端、土地端三大主体联合发力，多措并举，“稳地价、稳房价、稳预期”的调控目标被进一步夯实；在金融业管控方面，持续对金融业实施严监管，更加注重金融业的高质量发展，资本市场双向开放程度进一步提高，金融创新要在审慎监管的前提下进行，信托行业面临较大转型压力，财险行业车险综改的影响仍在持续。

报告期内，公司坚持稳中求进的工作总基调，抢抓生产需求持续恢复的有利时机，优化调整经营节奏，千方百计推动项目销售，注重开源和现金回流；通过多层次开展引进战略投资者、加快推进资产处置，进一步优化公司发展战略和业务布局，降低公司有息负债规模和资产负债率，提升公司经营能力和可持续发展能力。但是，由于公司计入当期损益的财务费用上升以及处置子公司亏损等原因导致投资收益下降，报告期内，公司业绩出现一定幅度亏损。2021年上半年，公司实现营业收入99.56亿元，较上年同期增长82.24%；实现归属于上市公司股东的净利润-5.40亿元。截至2021年6月底，公司总资产约1,708.20亿元，归属于上市公司股东的净资产约160.70亿元（以上数据均未经审计）。

##### （二）上半年主要业务经营情况

公司始终秉持顺势而行、顺势而为的经营理念，根据政策环境等方面变化，持续调整公司经营业务模式，以更好地发挥企业自身优势。2021年上半年，公司充分分析公司核心业务——金融业务和房地产业务的行业特点及实时政策等，紧紧围绕经营创利增收、资产优化处置、引进战略投资者、风险防控化解等重点做工作部署。

2021年上半年，公司金融板块实现营业收入58.33亿元，在公司营业收入中的比重为58.59%。从细分板块看，公司控股子公司民生证券股份有限公司（以下简称“民生证券”）实现营业收入24.35亿元，同比增长56.92%，实现净利润6.19亿元，同比增长52.42%，经纪、投行、固收、期货等主要业务均实现效益或规模提升，其中投行业务表现突出，本年度已完成项目共23个、过会待发行及已发行待上市项目共28个；公司控股子公司亚太财产保险有限公司（以下简称“亚太财险”）着力拓市增收、挖潜增效，实现营业收入28.23亿元，同比增长6.4%，实现保费收入27.25亿元，同比增长17.81%，其中非车保费收入占比同比提升9.05个百分点，保费结构实现进一步优化；公司控股子公司中国民生信托有限公司（以下简称“民生信托”）积极开展引战增资工作，现已引入江苏洋河酒厂股份有限公司等国有上市公司，公司治理架构得到进一步完善，同时积极深入排查全部存量业务风险，统筹做好风险防控处置，综合运用非诉清收、融资方重组、资产核销等市场化手段，拓宽处置渠道，全力推动风险化解。

报告期内，境内地产板块实现营业收入40.75亿元，在公司营业收入中的比重为40.93%。公司积极抢抓政策有利时机，以公司所属武汉中央商务区项目为重点核心，夯实“金融城”定位，深度参与和助力武汉金融城发展，该项目的销售、开发、运营得以逐步恢复。上半年，公司控股子公司武汉中央商务区股份有限公司（以下简称“武汉公司”）实现销售总收入约43.15亿元，实现总回款约42.14亿元，除顺利完成宗地20土地使用权转让及泛海创业中心大厦整售等工作外，散售工作亦取得

不错成果。

### （三）上半年重点工作推进情况

上半年，公司努力克服新冠肺炎疫情等不利影响，全面推动落实经营创利增收、资产优化处置、引进战略投资者、风险防控化解等重点工作，其中：

1. 多层次引进战略投资者工作取得阶段性进展。公司持续推进民生证券增资引战工作，2021年初以约23.64亿元向上海沅泉峪企业管理有限公司转让民生证券约13.49%股份，且已于7月份完成股份交割；目前正在计划向武汉金融控股（集团）有限公司转让民生证券不低于20%股权，以进一步盘活资产，增加公司流动性，激发企业发展活力。2021年8月，公司向江苏洋河酒厂股份有限公司转让了控股子公司民生信托约5.95%股权。此外，公司正在积极推进民生信托和亚太财险的其他引战工作，并有序推进公司旗下类金融牌照股权合作或转让的对接洽谈工作。引战工作的顺利推进，在公司获得增量资金的同时，金融子公司活力被进一步激发，有望推动其经营能力的进一步提升。

2. 加快推进资产优化处置工作。报告期内，公司本着“盘活存量资产、优化结构、补充现金流”的原则，整体统筹、专项分工、责任到人，全力推动落实资产优化处置工作。上半年，公司控股子公司武汉公司以约30亿元向武汉瑞坤房地产开发有限公司转让了武汉中央商务区宗地20项目，以约22亿元向融创房地产集团有限公司出售了浙江泛海建设投资有限公司100%股权；此外，公司以美国旧金山项目为试点，积极探索境外项目高效处置方案，努力通过调整境外资产架构及引入资产管理人的方式，加速项目处置效率。

3. 做好资金统筹，处理好债务风险防范化解工作。发展是解决问题的基础和关键，而流动性是贯穿企业发展的原动力。公司高度重视资金流动性管理，一是持续加强地产项目销售和回款，努力“做优增量”，其中武汉公司上半年实现销售回款约42.14亿元；二是加强与金融机构的接洽，完成多笔贷款本息的展期工作，争取“盘活存量”；三是通过资产抵债等方式，积极推进债务风险化解。

4. 坚决筑牢风险控制防线。上半年，受公司工程建设进展缓慢、债务偿付压力等因素影响，公司面临境内外多宗诉讼、仲裁事项。对此，公司一方面及时、准确地进行信息披露，满足投资者知情权，另一方面积极加强与各方的沟通协调，争取尽快解决相关争议，为公司正常业务开展创造良好环境。同时，公司不断优化风险管理方式和流程，着重加强对风险高发平台和环节的管控，有效防范潜在风险和合规隐患，防患于未然，提升公司的可持续发展能力与水平。

### （四）下半年重点工作计划

下半年，公司将根据国务院颁布的《关于营造更好发展环境支持民营企业改革发展的意见》、《关于进一步提高上市公司质量的意见》等文件精神，坚持底线思维，继续秉承顺势而行、顺势而为的经营理念，有重点、有策略地开展工作，具体来说：

1. 夯实核心业务，不断提质增效。一是深入把握宏观经济形势，强化战略规划，准确识变、科学应变、主动求变，找准企业发展方向，制定行动方案，促进公司持续健康发展；二是牢固树立服务实体经济意识，夯实金融业基础，并逐步转变管理模式，精耕细作；三是管理好房地产业基本盘，充分发掘项目优势，促进资产盘活，不断推陈出新；四是持续完善业务平台的经营考核与奖金激励方案，调动各方积极性和创造性。

2. 优化业务布局和加大结构调整。一是统筹优化资源配置和资本投入，有保有压，优化资产结构，降低负债规模；二是充分挖掘公司境内和境外资产、股权，加大公司持有的金融和非金融优质资产的引进战略投资者力度，快速回笼资金，释放股权“增量”价值，提高资产流动性；三是依托湖北省武汉市对武汉中央商务区的“金融城”、“区域金融中心核心集聚区”定位，在加快推进项目开发建设运营的基础上，采取项目融资、合作开发、股权合作、资产和股权转让等多种灵活方式，改善公司资产负债结构，促进高质量发展。

3. 统筹好、处理好、解决好公司潜在债务风险。一是要增强底线思维和风险意识，统筹谋划、多措并举，加强债务风险防范与处置。二是要加强经营管理，千方百计增厚公司可售货值资源，充分利用渠道合作引入客户资源，实现应销、尽销，全力推动经营性资金回流。三是要加快证券、信托、财险、武汉公司等单位的引战工作，在优化子公司股权结构的同时，引入大额权益性资金，缓解公司资金压力。此外，公司将积极与各金融机构沟通，努力拓宽融资渠道；在开源的同时注意节流，公司将进一步加强资金预算管理，提高资金使用效率，维持收支平衡。

4. 加强全面风险管理。一是强化风险控制，充分认识新冠病毒疫情等市场环境变化对企业经营管理带来的持续影响，从源头上加强流动性、信用、市场、工程款支付等各项风险管理，不断提升识别风险、缓释风险、处置风险的能力，对风险“早识别、早预警、早应对”。二是加大风险监测预警力度，建立风险资产处置工作机制，按照风险事项等级，积极主动和

集中力量化解存量风险。三是加强部门间协同，强化风险控制与法务支持工作，对法律风险进行前置性防范，严控增量风险。此外，公司将逐步建立健全风险管理长效机制，促进企业稳步发展。

## 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
北京泛海国际居住区二期	8.5	33.88
沈阳泛海国际居住区	10.15	14.89
武汉中央商务区	60.25	269.36
美国夏威夷科琳娜 1 号地项目	10.63	14.94
美国夏威夷科琳娜 2 号地项目	7	9.2
美国夏威夷卡波雷西区项目	204.55	待定
美国纽约南街 80 号项目	0.14	8.36（暂估）
总计	301.22	——

## 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
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	90.25%	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	984,492.41
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	90.25%	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	215,800.36
	宗地 16B 武汉中心	武汉中央商务区	办公、商业、公寓、酒店	90.25%	2009年9月	在建	—	28,100.85	266,112.58	0	0	646,304.18	632,621.49
	宗地 2 泛海城市广场二期	武汉中央商务区	商业、公寓	90.25%	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	178,608.47
	宗地 14B（万怡酒店、平安银行、艾迪逊酒店、商业街）	武汉中央商务区	酒店	90.25%	2013年11月	部分竣工（毛坯），部分在建	—	28,547.00	149,300.00	0	173,547.85	252,363.90	173,388.84
	宗地 24A 芸海园	武汉中央商务区	住宅	90.25%	2014年5月	竣工（毛坯）	—	94,900.00	303,680.00	0	407,043.80	375,198.71	364,554.06

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
	宗地 23E 桂府	武汉中央商务区	住宅	90.25%	2019 年 10 月	在建	—	11,393.43	28,483.58	0	0	38,969.54	16,893.7
	宗地 24B 芸府	武汉中央商务区	住宅	90.25%	2019 年 10 月	在建	—	35,131.00	94,854.00	0	0	130,504.72	37,825.12
抚顺	沈阳泛海国际居住区	辽宁省抚顺市高湾经济区	住宅、商业	90.25%	2014 年 9 月	部分竣工，部分在建	—	119,518	116,468	0	50,555.84	72,391.05	69,924.27
洛杉矶	洛杉矶泛海广场	市中心	住宅、商业、酒店等	74.94%	2014 年 11 月	在建	—	18,700.00	138,300.00	0	0	22.5 亿美元	1,060,954.95

## 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
北京	泛海世家	朝阳区	住宅	90.25%	129,257	129,257	128,852	362	1,087	150,452.12	506.24	1,124.69
	泛海容郡	朝阳区	住宅	90.25%	66,416.25	66,416.25	66,416.25	0	0	64,415.29	0	0
			车位		346	346	343	0	0	11,305	0	0
			仓房		2,593.9	2,593.9	594.93	74	229	556.66	0	0
武汉	武汉中央商务	江汉区	住宅	90.25%	2,148,100.00	1,267,929.51	1,256,853.32	38,586.07	116,078.42	1,127,961.88	23,151.78	68,967.60
			商业			90,053.92	76,670.84	445.28	1,155.32	75,992.5	445.28	1,100.30

	区		写字楼			656,967.50	656,811.69	0	0	656,392.17	0	0
			公寓			89,355.68	16,364.15	0	0	0	0	0
			幼儿园		4,520.63	4,520.63	4,520.63	4,520.63	5,555.85	0	0	0
			宗地 20 土地		175,189.00	175,189.00	175,189.00	175,189.00	306,580.75	175,189.00	175,189.00	291,981.67
深圳	泛海城市广场	南山区	写字楼	90.25%	25,770.24	18,354.00	16,416.61	0	0	16,416.61	0	0
抚顺	泛海国际居住区	高湾经济 区	住宅、商 业	90.25%	116,468	90,752	6,501.25	2,290.35	1,449.14	3459.05	2,685.84	1,457.81
洛杉矶	洛杉矶泛海广场	市中心	住宅、商 业、酒店 等	74.94%	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	权益比例	可出租面积	累计已出租面积	平均出租率
光彩国际公寓底商	北京市朝阳区	底商	76.71%	6,115.00	6,115.00	100.00%
北京泛海世家独栋商业	北京市朝阳区	商业	90.25%	3,199.00	3,199.00	100.00%
武汉泛海城市广场一期购物中心	武汉市江汉区	商业	90.25%	59,661.00	43,806.53	73.43%
武汉泛海城市广场二期购物中心	武汉市江汉区	商业	90.25%	28,199.11	26,200.49	92.52%
武汉泛海生活广场	武汉市江汉区	商业	90.25%	14,075.54	13,064.75	92.82%
武汉泛海城市广场一期写字楼	武汉市江汉区	写字楼	90.25%	23,881.76	20,309.71	85.04%
武汉泛海创业中心	武汉市江汉区	写字楼	90.25%	66,465.95	27,750.29	41.75%
武汉汉口泛海喜来登酒店	武汉市江汉区	酒店	90.25%	67,363.00	67,363.00	100.00%
武汉泛海费尔蒙酒店	武汉市江汉区	酒店	90.25%	50,928.00	50,928.00	100.00%
武汉桂海园会所	武汉市江汉区	会所	90.25%	2,095.00	0.00	0.00%
武汉樱海园会所	武汉市江汉区	会所	90.25%	1,500.00	1,500.00	100.00%
武汉樱海园幼儿园	武汉市江汉区	其他	90.25%	2,376.00	2,376.00	100.00%
月亮湾花园	深圳市南山区	住宅	100%	209.00	209.00	100.00%
南油 B 区	深圳市南山区	住宅	100%	106.53	106.53	100.00%
荔芳村 A 栋	深圳市南山区	住宅	100%	527.36	527.36	100.00%
荟芳园裙楼	深圳市南山区	商业	100%	919.39	919.39	100.00%
深圳泛海城市广场（购物中心）	深圳市南山区	商业	90.25%	25,793.11	21,598.11	83.74%
深圳泛海城市广场（2 栋）	深圳市南山区	写字楼	90.25%	8,608.27	6,724.27	78.11%
深圳泛海拉菲花园 1 栋 101	深圳市南山区	净菜市场	90.25%	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	90.25%	4,566.18	4,566.18	100.00%
深圳泛海幼儿园	深圳市南山区	幼儿园	90.25%	2,496.18	2,496.18	100.00%
深圳泛海城市广场	深圳市南山区	公寓	90.25%	688.70	688.70	100.00%
深圳其他散租物业	深圳市南山区	其他	90.25%	17,180.93	17,143.81	99.78%
杭州民生金融中心	杭州市江干区	写字楼	—	33,546.94	30,633.54	91.32%
杭州泛海钓鱼台酒店	杭州市江干区	酒店	—	55,978.00	55,978.00	100.00%
泛海国际居住区	辽宁省沈抚新区	住宅、商业	90.25%	6,076.00	228.00	3.75%
港陆广场	上海市黄浦区	写字楼、车位	74.94%	28,930.00	28,215.00	97.53%
港陆黄浦中心	上海市黄浦区	写字楼、车位	74.94%	10,954.00	9,728.00	88.80%

## 土地一级开发情况

√ 适用 □ 不适用

单位：万元、平方米

项目名称	所在位置	权益比例	预计总投资金额	累计投资金额	规划平整土地面积	累计平整土地面积	本期平整土地面积	累计销售面积	本期销售面积	累计结算土地面积	本期结算土地面积	累计一级土地开发收入	本期一级土地开发收入	款项回收情况
泛海国际	大连市旅	90.25%	374,070.46	362,148.15	960,310.00	836,300.00	0	0	0	0	0	0	0	0

旅游 度假 区项 目	顺口 区黄 金山 南													
---------------------	---------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

向商品房承购人因银行抵押贷款提供担保

√ 适用 □ 不适用

按房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保，截至 2021 年 6 月 30 日累计余额为 63.41 亿元。

### 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	26,802,311,494.92	7.15%	14,693,596,735.86	7,830,126,870.75	1,330,825,704.15	2,947,762,184.16
票据	1,498,778,499.05	7.71%	1,498,778,499.05			-
债券	11,611,341,709.63	9.18%	4,767,870,107.87	6,243,471,601.76	600,000,000.00	-
非银行类贷款	22,194,778,879.49	10.62%	15,259,956,161.27	2,312,760,858.70	3,958,741,859.52	663,320,000.00
信托融资	3,091,020,000.00	9.48%	3,091,020,000.00	-	-	-
基金融资	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-
合计	65,198,230,583.09	8.82%	39,311,221,504.05	16,386,359,331.21	5,889,567,563.67	3,611,082,184.16

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：2021 年 8 月 27 日