

## 泛海控股股份有限公司 2022 年年度报告摘要

### 一、重要提示

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

审议本次年报的董事会会议以现场会议和视频会议相结合的方式召开。公司董事臧炜因公务原因无法出席会议，已书面委托公司副董事长刘国升出席会议并代理行使表决权，公司其他董事均亲自出席了审议本次年报的董事会会议。

非标准审计意见提示

适用  不适用

永拓会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2022 年度财务报告出具了保留意见审计报告，本公司董事会、监事会对相关事项已有详细说明，请投资者注意阅读。

董事会审议的报告期普通股利润分配预案或公积金转增股本预案

适用  不适用

公司 2022 年度拟不派发现金红利，不送红股，也不以资本公积金转增股本。本次利润分配预案尚需提交公司股东大会审议。

董事会决议通过的本报告期优先股利润分配预案

适用  不适用

### 二、公司基本情况

#### （一）公司简介

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

## （二）报告期主要业务或产品简介

2014年初，面对外部环境变化和公司经营发展需要，公司董事会启动实施由单一的房地产上市公司向涵盖金融、房地产等业务的综合性控股上市公司转型的战略。确定转型战略以来，公司全力调结构、促转型，金融业务占比持续提升。2020年1月，经中国证监会核准，公司行业分类由房地产变更为金融业。

经过近几年的系统布局和整合优化，公司现已拥有中国民生信托有限公司（以下简称“民生信托”）、亚太财产保险有限公司（以下简称“亚太财险”）等核心金融平台，拥有较为丰富的金融业务经营资质，金融服务体系不断健全，为广大客户提供金融增值服务的能力持续提升。其中，民生信托不断优化产品结构，增强内生发展动力，并持续加大风险防控及处置力度，争取尽快出清风险，重新起航；亚太财险坚持以客户需求为导向、以风险管理为核心、以金融科技为驱动，坚持差异化定位、数字化运营、生态化布局、轻型化发展，企业发展能力逐年提升。

公司房地产项目从起步发展至今，公司已形成集规划设计、开发建设、商业管理及物业服务于一体的房地产开发运营模式，在国内外多个重点城市核心地段实现了布局，土地储备较为充足且成本优势明显，产品类型丰富，涵盖住宅、公寓、酒店、写字楼、大型综合体等多种业态，品牌效应突出，代表项目包括武汉中央商务区、北京泛海国际居住区等精品标杆项目。

未来，公司将按照“聚焦主业，创新发展”的思路，持续推动公司高质量发展。

## （三）主要会计数据和财务指标

### 1、近三年主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

是  否

	2022年	2021年	本年比上年 增减	2020年
营业总收入（元）	13,070,560,026.25	14,922,802,783.79	-12.41%	14,056,819,178.97
归属于上市公司股东的净利润（元）	-11,536,525,603.63	-11,254,511,485.01	-2.51%	-4,621,758,344.82
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	-4,575,064,744.57	-9,924,449,546.91	53.90%	-4,074,752,041.54
经营活动产生的现金流量净额（元）	574,847,178.26	10,625,318,974.25	-94.59%	8,336,237,439.78
基本每股收益（元/股）	-2.2202	-2.1659	-2.51%	-0.8894
稀释每股收益（元/股）	-2.2202	-2.1659	-2.51%	-0.8894
加权平均净资产收益率	-6,490.59%	-101.29%	-6,389.30%	-24.10%
	2022年末	2021年末	本年末比上 年末增减	2020年末
总资产（元）	105,190,416,544.04	110,245,216,017.22	-4.59%	180,990,832,219.94
归属于上市公司股东的净资产（元）	-5,462,437,447.62	5,784,797,020.53	-194.43%	16,606,432,397.04

### 2、分季度主要会计数据

单位：元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	2,283,805,277.13	1,639,756,313.39	4,949,283,551.60	4,197,714,884.13
归属于上市公司股东的净利润	-797,593,150.48	-1,288,845,722.69	-153,990,442.65	-9,296,096,287.81
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-665,972,885.81	-788,755,148.53	-141,258,076.59	-2,979,078,633.64
经营活动产生的现金流量净额	-12,520,688.11	19,043,546.66	-72,706,716.34	641,031,036.05

上述财务指标或其加总数是否与公司已披露季度报告、半年度报告相关财务指标存在重大差异

是  否

#### (四) 股本及股东情况

##### 1、普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前 10 名股东持股情况表

单位：股

报告期末普通股股东总数 (户)	73,644	年度报告披露日前上一月末普通股股东总数 (户)	78,483	报告期末表决权恢复的优先股股东总数 (户)	0	年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数 (户)	0	
持股 5% 以上的股东或前 10 名股东持股情况								
股东名称	股东性质	持股比例 (%)	报告期末持股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的股份数量	持有无限售条件的股份数量	质押、标记或冻结情况	
							股份状态	数量
中国泛海控股集团有限公司	境内非国有法人	55.96	2,907,555,351	-357,117,557	0	2,907,555,351	质押	2,834,946,991
							冻结	2,907,555,351
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
香港中央结算有限公司	境外法人	1.32	68,477,232	38,303,991	0	68,477,232	-	-
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	-	-
中信证券股份	境内国有法	0.56	29,036,430	28,705,357	0	29,036,430	-	-

有限公司	人							
德邦创新资本—渤海银行—中融国际信托有限公司	其他	0.54	27,972,922	-30,000,000	0	27,972,922	-	-
黄木顺	境内自然人	0.52	27,000,000	-30,133,700	0	27,000,000	-	-
阮京虹	境内自然人	0.49	25,551,890	2,980,200	0	25,551,890	-	-
曾广胜	境内自然人	0.40	20,766,206	6,840,000	0	20,766,206	-	-
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. 中国泛海控股集团有限公司（以下简称“中国泛海”）、泛海能源控股股份有限公司（以下简称“泛海能源”）同属本公司实际控制人控制的公司；</p> <p>2. 中国泛海、泛海能源与前 10 名其他股东之间不存在关联关系，也不属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人；</p> <p>3. 未知前 10 名股东中其他股东之间是否存在关联关系或属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。</p>							
上述股东涉及委托/受托表决权、放弃表决权情况的说明	不适用							
前 10 名无限售条件股东持股情况								
股东名称	报告期末持有无限售条件股份数量	股份种类						
		股份种类	数量					
中国泛海控股集团有限公司	2,907,555,351	人民币普通股	2,907,555,351					
泛海能源控股股份有限公司	124,000,000	人民币普通股	124,000,000					
香港中央结算有限公司	68,477,232	人民币普通股	68,477,232					
林芝锦华投资管理有限公司	61,111,111	人民币普通股	61,111,111					
陈克春	44,139,492	人民币普通股	44,139,492					
中信证券股份有限公司	29,036,430	人民币普通股	29,036,430					
德邦创新资本—渤海银行—中融国际信托有限公司	27,972,922	人民币普通股	27,972,922					
黄木顺	27,000,000	人民币普通股	27,000,000					
阮京虹	25,551,890	人民币普通股	25,551,890					
曾广胜	20,766,206	人民币普通股	20,766,206					
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》</p>							

	规定的一致行动人。
前 10 名普通股股东参与融资融券业务情况说明	<p>1. 公司股东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>3. 公司股东曾广胜除通过普通证券账户持有 9,787,400 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 20,766,206 股。</p>

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

是  否

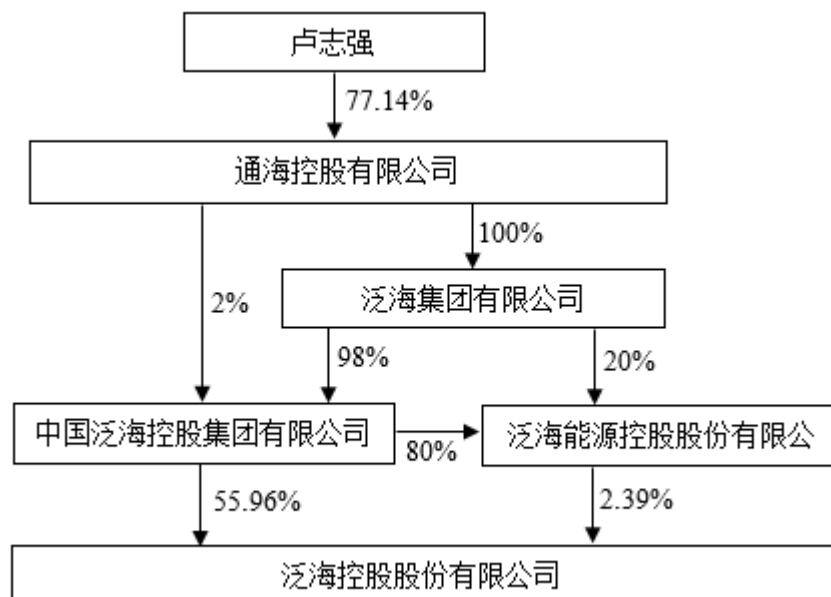
公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内未进行约定购回交易。

## 2、公司优先股股东总数及前 10 名优先股股东持股情况表

适用  不适用

公司报告期无优先股股东持股情况。

## 3、以方框图形式披露公司与实际控制人之间的产权及控制关系



## (五) 在年度报告批准报出日存续的债券情况

适用  不适用

## 1、公司债券基本信息

单位：万元

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	起息日	到期日	债券余额 (万元)	利率	还本付息方式	交易场所
泛海控股股份有限公司 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	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	深圳证券

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	起息日	到期日	债券余额 (万元)	利率	还本付息方式	交易场所
年面向合格投资者公开发行公司债券(第三期)								一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付。	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。</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:

(1) 2021 年,公司未能根据募集说明书中偿债计划以及与债券持有人的约定完成 18 海控 01、19 泛控 02 应付利息的派付工作;2022 年,公司未能根据募集说明书中偿债计划以及与债券持有人的约定完成 19 泛控 01、20 泛控 01、20 泛控 02、20 泛控 03、20 泛海 01、20 泛海 02 应付利息的派付工作。

(2) 18 海控 01、19 泛控 02、20 泛控 01、20 泛控 02、20 泛控 03、20 泛海 01、20 泛海 02 的全体持有人以及 19 泛控 01 已回售登记的持有人将公司诉至法院,具体详见披露于 2022 年 2 月 9 日、2022 年 4 月 23 日巨潮资讯网的相关公告。

## 2、报告期内信用评级结果调整情况

报告期内,东方金诚国际信用评估有限公司(以下简称“东方金诚”)对公司主体及“19 泛控 01”、“19 泛控 02”、“20 泛控 01”、“20 泛控 02”、“20 泛控 03”、“18 海控 01”的信用状况进行了跟踪评级。经东方金诚信用评级委员会评定,此次跟踪评级维持公司主体信用等级为 C,同时维持上述公司债券的信用等级为 C,具体内容详见披露于 2022 年 6 月 28 日巨潮

资讯网或深圳证券交易所固定收益平台的相关公告。

### 3、截至报告期末公司近两年的主要会计数据和财务指标

单位：万元

项目	本报告期末	上年末	本报告期末比上年末增减
流动比率	0.74	0.77	-3.90%
资产负债率	99.15%	87.51%	11.64%
速动比率	0.26	0.21	23.81%
	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	-457,506.47	-992,444.95	53.90%
EBITDA 全部债务比	-0.09	-0.09	0.00%
利息保障倍数	-0.92	-0.78	-17.95%
现金利息保障倍数	2.53	5.17	-51.06%
EBITDA 利息保障倍数	-0.85	-0.75	-13.33%
贷款偿还率	17.41%	65.53%	-48.12%
利息偿付率	20.80%	76.73%	-55.93%

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

## 三、管理层讨论与分析

### （一）报告期内公司经营情况

#### 1、整体经营情况

2022 年是党和国家历史上极为重要的一年。年内，党中央和国务院各项政策靠前发力、主动作为，加大宏观调控力度，以应对超预期因素冲击，中国经济在较短时间内实现企稳回升。

公司主营业务为金融和房地产，涉及证券、财险、信托、期货及房地产等细项。从所处行业形势看，年内金融业整体强调着力服务实体经济，支持保障和改善民生，防控重点领域风险，其中：证券业行业分化更为明显，且因市场低迷导致业绩进一步承压，信托业则仍处在转型深水期，财险业市场竞争持续加剧。房地产业则继续贯彻“房住不炒”定位，政策端、资金端均呈渐进式宽松态势，旨在修复市场预期，推动房地产市场恢复稳定发展，但行业需求端仍然偏弱。

善谋者行远，实干者乃成。面对内外部环境的不确定性，公司顶住压力，克服困难，发挥战略主动，以稳定公司经营、改善公司流动性为核心要务，干实事、谋实招、求实效，充分运用、借力公司发展积累下的优势，加快改善公司持续经营能力的步伐，提出公司要系统性、创造性地开展资产处置、多层面引战、压降债务、风险化解等核心工作，争取尽快实现公司战略性瘦身目标，构建新发展格局，推动公司可持续发展水平提升。其中，近年来公司降债方面取得显著成效，有息负债已由 2018 年末的约 1,182 亿元下降至 2022 年末的约 511 亿元，为公司经营企稳回升奠定了坚实基础。

但受国内经济低位运转、行业政策持续收紧及预期不明朗等因素影响，叠加企业融资难、融资贵的困境未获得明显改善，公司旗下金融、房地产两大主业发展受到重重阻碍。同时，受限于流动性压力导致的公司较多资产被查封、冻结，公司持续推动的资产优化处置、引进战略投资者（以下简称“引战”）等工作面临更多卡点瓶颈，公司经营管理受到更为严峻、复杂的挑战。



2022年，由于公司主营业务未能实现明显突破好转以及公司根据会计准则计提预计负债、整体资金成本上升等原因，公司报告期业绩出现大额亏损。经审计，2022年度公司实现营业总收入130.71亿元，同比减少12.41%，归属于上市公司股东的净利润为-115.37亿元。截至2022年12月31日，公司总资产为1,051.90亿元，归属于上市公司股东的净资产为-54.62亿元。

## 2、主要业务经营情况

金融业务和房地产业务是公司的两大核心业务。在困难与挑战面前，公司上下时刻保持清醒和坚定，不躺平、不松劲，持之以恒推进经营潜力挖掘，不断降本增效，竭尽全力为公司创造现金流，改善公司经营状况，提升持续经营能力。

### （1）金融业务

年内，公司旗下金融子公司紧紧围绕“经营提质增效”、“加强风险防范化解”两大核心目标，始终坚持双向发力。在年内市场普遍下行的情况下进一步加强市场跟踪研判，指导旗下金融子公司立足稳健发展的基础着力向高质量发展转型，同时，公司全面加强风险识别管理和存量风险处置化解工作，努力推动经营效益企稳回升，其中：

公司参股的民生证券股份有限公司持续夯实“投资+投行+投研”业务发展战略，核心业务竞争力稳步提升，重点业务排名继续位于行业前列，但全年业绩受市场低迷影响有所下滑，年内实现营业收入25.32亿元、归母净利润2.11亿元；公司控股的亚太财险进一步强化“效益为先”的经营理念，积极调整业务结构、提升业务品质，精简组织架构、优化经营成本，保费收入连续三年超过50亿元，全年实现营业收入49.69亿元，归母净利润-0.82亿元；公司控股的民生信托加大了风险资产清收力度，并着力完善与投资人沟通机制，全力开展经营自救、努力化解存量风险，但由于业务发展受阻、信托项目计提预计负债，民生信托报告期未能实现扭亏目标，全年实现营业收入13.42亿元，归母净利润-37.06亿元。

2022年，公司金融板块实现营业收入59.30亿元，占公司营业收入的45.37%。

### （2）房地产业务

房地产业务始终是公司发展的坚实基础和有力支撑。报告期内，在公司董事会的全面领导和统筹部署下，公司房地产业务发展以稳经营、增回款、降负债、保交房为核心目标，全面梳理可售资源，坚持应销尽销，尽可能增加现金回流，同时持续加强成本管控、资金统筹管理，努力保障开发、销售、运营工作，兑现保交楼承诺。

但受资金紧张、诉讼风险增多、市场需求疲软等诸多因素影响，公司境内外地产项目开发建设及日常运营均受到一定阻碍。其中：作为公司境内核心地产项目的武汉中央商务区受上述因素影响，年内项目开发建设进度及销售成效均未达预期；公司境外项目继续坚持以售为主策略，其中夏威夷西区项目已完成出售，纽约项目、旧金山项目、洛杉矶项目、夏威夷一、二号地项目正在寻找合作开发伙伴或买家。

年内，公司地产板块实现营业收入71.10亿元，占公司营业收入的54.40%，实现签约销售金额41.44亿元，在有限的条件下为公司创造了宝贵的现金流。

## 3、重点工作推进情况

年内，公司全力推进资产优化处置、多层次引战、债务化解、风险防控等重点专项工作并取得一定进展，其中：

### （1）攻坚克难、统筹平衡，加快资产优化处置步伐

公司在境内外拥有大量优质的存量土地或项目资源，且旗下拥有证券、信托、财险等稀缺金融牌照，资产质地优良是公司多年积累下来的核心发展优势，更是公司解决企业发展过程中问题的取胜之匙。

年内，公司积极落实资产优化处置方案，坚持以发展的角度去化解公司阶段性发展问题。但公司债务问题引致公司部分资产被查封、被执行或被接管，负面影响亟待解决。为处理好资产状态对潜在交易的或有影响，公司以解决问题、维护公司利益为前提，不断拓宽工作思路，平衡好各方利益、争取形成多方合力，统筹做好资产处置、债务化解及日常经营工作，最大限度争取资金回笼、缓解公司流动性压力。

公司的资产优化处置报告期内取得一定进展。年内，公司以9.16亿元转让了武汉喜来登酒店及附属资产，以2.47亿元转让了武汉宗地1项目，以1.66亿元出售了公司持有的泛海三江电子股份有限公司（现已更名）15%股权，以33.95亿元的拍卖成交价转让了武汉宗地26A、14F项目，境外地产项目年内以9,500万美元完成了夏威夷项目西区的转让，公司在深圳和武汉两地部分小额不动产亦完成转让工作。

### （2）有序推进多层次引战工作，争取尽快达成合作

为有效改善公司经营状况、寻求上市公司长远发展之道，公司将多层面引战列为年内重点工作之一。引入实力雄厚的股东，既可显著提升公司发展基础和发展质量，又能有效改善公司财务状况，夯实公司持续发展的基础。

报告期内，公司对旗下各业务板块进行全面梳理，审慎分析资产优劣势，制定针对性方案，快速推进公司各层面的引战工作，广泛地与意向投资者进行接触，并积极与意向投资者和合作方沟通探索各种形式合作的可能。其中，公司就金融板块的证券资产、财险资产以及地产板块中部分项目公司股权的引战事项已与多家意向投资者进行洽商并形成一定共识。截至本报告期末，公司正与多个意向投资者就公司引战事项进行洽商，争取早日达成合作。

### （3）全方位开展债务风险化解，减轻公司资金压力

改善和解决公司阶段性流动性问题始终是公司当前及下一阶段工作部署的重中之重。年内，公司面临的融资难、融资贵的不利局面未得到显著改善，因债务风险传导引致公司资产受限情况频发，综合导致公司债务风险化解工作会面临更大的挑战。

为此，公司全力开展债务风险化解工作。年内，公司主动创新工作思路和方法，采取以下举措，进一步压降有息负债：一是以“带抵押过户”的交易模式，创造性开展已抵押、查封资产的处置工作，全年完成武汉中央商务区宗地 1、宗地 26A、14F、喜来登酒店等资产的处置；二是加强与金融机构沟通协商，尽力争取对存量债务进行展期，缓解公司流动性压力，全年实现展期债务金额较为可观；三是千方百计提振公司经营，积极创造经营性现金流，同时严控非必要性支出，节约企业成本。

### （4）持续加强重点风险化解，构建科学有效的风险控制防线

年内，公司境内外诉讼、仲裁事项大多进入判决、执行阶段，公司部分资产被查封、冻结，执行过程中已开始出现资产被拍卖的被动情形。

为及时有效化解债务风险、保全公司重要战略性资产，公司积极与债权人沟通协商和解方案，尽可能采取市场化的方式解决债务纠纷，既能保证债权人权益，又可最大化维护公司利益。此外，公司通过多种形式着力提高全员风险意识，辅之以及时开展的内部控制审计监察、改善并消除制度建设和内控管理的缺陷，以保障上市公司合规运作，风险可控。同时，公司主动增强对重点业务的风险识别、评估、监测、处置等综合能力，强化重点业务领域的风险资产排查，严控风险增量。

## (二) 报告期内房地产项目经营管理情况

### 1. 新增土地储备项目

适用  不适用

### 2. 累计土地储备情况

单位：万平方米

项目/区域名称	总占地面积	总建筑面积总建筑面积/剩余可开发建筑面积
武汉中央商务区项目	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
美国夏威夷科琳娜 2 号地项目	7	9.2
总计	100.49	317.11

### 3. 主要项目开发情况

单位：平方米、万元

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	开工时间	开发进度	完工进度	土地面积	规划计容建筑面积	本期竣工面积	累计竣工面积	预计总投资金额	累计投资总金额
武汉	宗地 17 北时代中心 1、2、3、4 号楼	武汉中央商务区	办公	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	219,939.42
	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	681,706.81
	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	178,216.38
	宗地 14B（万怡）	武汉中央商务区	酒店		2013 年	部分竣工（毛	—	28,547.00	149,300.00	0	173,547.85	252,363.90	185,043.54

	酒店、平安银行、艾迪逊酒店、商业街)	商务区			11月	坯), 部分在建							
	宗地 24A 芸海园	武汉中央商务区	住宅		2014年5月	交房	—	94,900.00	303,680.00	0	407,043.80	375,198.71	335,136.88
	宗地 23E 桂府	武汉中央商务区	住宅		2019年10月	竣工(毛坯)	—	11,393.43	28,483.58	38,668.32	38,668.32	38,969.54	28,415.32
	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	56,008.19
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	1,010,029.29
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	84,681.62
洛杉矶	洛杉矶泛海广场	市中心	住宅、商业、写字楼、酒店等	74.94%	2014年11月	暂缓	—	18,700.00	138,300.00	0	0	22.5 亿美元	1,152,108.02

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，其系武汉公司的全资子公司。

#### 4. 主要项目销售情况

单位：平方米、万元

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	计容建筑面积	可售面积	累计预售(销售)面积	本期预售(销售)面积	本期预售(销售)金额	累计结算面积	本期结算面积	本期结算金额
武汉	武汉中央商务区	江汉区	住宅	详见注	2,148,100.00	1,267,329.41	1,261,055.46	2,085.27	6,671.66	1,214,749.93	20,201.61	73,354.05
			商业			138,270.11	78,649.79	820.63	2,511.09	77,720.21	820.63	2,391.51

			写字楼			656,781.58	656,781.58	0	0	728,290.58	2,973.23	3,232.48
			公寓			89,355.90	42,098.86	18,546.58	35,529.95	25,622.36	25,622.36	46,095.03
			宗地 1 (土地)		30,296.00	30,296.00	30,296.00	30,296.00	24,700.00	30,296.00	30,296.00	23,554.86
			宗地 14F(土地)		100,400.00	100,400.00	100,400.00	100,400.00	175,700.00	100,400.00	100,400.00	167,333.33
			宗地 26A (土地)		93,614.00	93,614.00	93,614.00	93,614.00	163,800.00	93,614.00	93,614.00	156,000.00
			喜来登酒店		67,363.31	67,363.31	67,363.31	67,363.31	91,600.00	67,363.31	67,363.31	88,700.00
北京	泛海世家	北京朝阳区	仓房		12,294	12,294	3,461.74	34.51	91.18	3,194.13	0	0
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	129.96	199.00	11,564.32	129.96	189.52
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	8514.1	0	0	7,553.67	0	0
深圳	泛海城市广场	南山区	写字楼		25,770.24	25,770.24	16,792.7	377.03	1,533.68	16,792.7	377.03	1,533.68
洛杉矶	洛杉矶泛海广场	市中心	住宅、商业、写字楼、酒店等	74.94%	138,300	80,200	0	0	0	0	0	0

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

## 5. 主要项目出租情况

单位：平方米

项目名称	所在位置	项目业态	可出租面积	累计已出租面积	平均出租率
武汉樱海园幼儿园	武汉市江汉区	其他	2,376.00	2,376.00	100.00%
武汉泛海城市广场一期购物中心	武汉市江汉区	商业	59,661.00	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	25,203.00	89%
武汉泛海生活广场	武汉市江汉区	商业	14,136.00	12,299.00	87%
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	17,437.54	73.02%
武汉汉口泛海喜来登酒店	武汉市江汉区	酒店	67,363.00	67,363.00	100%
武汉泛海费尔蒙酒店	武汉市江汉区	酒店	50,928.00	50,928.00	100%
武汉桂海园会所	武汉市江汉区	会所	2,095.00	0	0%
武汉樱海园会所	武汉市江汉区	会所	1,500.00	1,500.00	100%
北京世家商业楼	北京市朝阳区	商业	2773	2773	100%
泛海名人广场综合服务楼	青岛市市南区	商业	2,036.7	0	0%
深圳泛海城市广场（购物中心）	深圳市南山区	商业	25,793.11	20750.54	80.45%
深圳泛海城市广场（2栋）	深圳市南山区	写字楼	8231.24	6381.99	77.53%
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	3784.13	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	688.7	546.62	79.37%

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。

## 6. 土地一级开发情况

√ 适用 □ 不适用

单位：万元、平方米

项目名称	所在位置	预计总投资金额	累计投资金额	规划平整土地面积	累计平整土地面积	本期平整土地面积	累计销售面积	本期销售面积	累计结算土地面积	本期结算土地面积	累计一级土地开发收入	本期一级土地开发收入	款项回收情况
泛海国际旅游度假区项目	大连市旅顺口区黄金山南	374,070.46	383,410.73	960,310.00	836,300.00	0	0	0	0	0	0	0	0

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

#### 7、发展战略和未来一年经营计划

详见《泛海控股股份有限公司 2022 年年度报告》第三节经营情况讨论与分析之“十二、公司未来发展的展望”相关内容。

#### 8、向商品房承购人因银行抵押贷款提供担保

适用  不适用

公司按房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保，截至 2022 年 12 月 31 日累计余额为 62.16 亿元。

#### 9、董监高与上市公司共同投资（适用于投资主体为上市公司董监高）

适用  不适用

**(三) 占公司营业收入或营业利润 10%以上的行业、产品或地区情况**

√ 适用 □ 不适用

单位：元

	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业成本比上年同期增减	毛利率比上年同期增减（百分点）
<b>分行业</b>						
房地产行业	7,110,058,377.50	3,698,890,302.34	47.98%	-15.00%	10.58%	-12.03
信托行业	1,286,503,279.83	352,130,361.45	72.63%	145.74%	-49.22%	197.29
证券行业	-227,611,866.29	231,903,556.95	-201.89%	-106.84%	-87.46%	-246.36
保险行业	4,870,744,221.78	4,920,890,688.29	-1.03%	-18.36%	-22.66%	5.61
<b>分产品</b>						
房地产销售收入	6,490,370,850.87	3,099,607,845.77	52.24%	-16.02%	5.75%	-9.83
已赚保费	4,825,052,776.10	4,781,599,059.74	0.90%	-15.57%	-21.05%	6.87
金融投资业务	928,999,073.14	795,525,599.04	14.37%	154.99%	-60.30%	232.99
<b>分地区</b>						
华中地区	7,031,476,820.39	3,557,229,989.34	49.41%	-10.86%	6.13%	-8.10
华北地区	1,911,074,942.98	544,658,067.49	71.50%	601.19%	-67.36%	609.11
华南地区	1,321,514,829.25	1,426,332,435.14	-7.93%	-27.49%	-32.61%	8.19
华东地区	2,230,619,746.69	2,093,535,849.99	6.15%	-52.63%	-48.17%	-8.07

注：金融业务营业收入系净额列示，营业支出中主要为业务及管理费用，故金融产品毛利率计算公式调整为：毛利率=（营业收入-业务及管理费用-税金及附加）/营业收入

公司主营业务数据统计口径在报告期发生调整的情况下，公司最近 1 年按报告期末口径调整后的主营业务数据

□ 适用 √ 不适用

**(四) 公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况**

□ 适用 √ 不适用

**(五) 融资情况**

单位：元

融资途径	期末融资余额	融资成本区间/ 平均融资成本	期限结构			
			1 年之内	1-2 年	2-3 年	3 年以上
银行贷款	21,581,360,718.98	7.39%	18,404,025,998.06	1,022,750,427.62	2,154,584,293.30	
票据	1,555,762,125.92	7.79%	1,555,762,125.92			
债券	9,619,458,312.33	10.08%	9,619,458,312.33			
非银行类贷款	15,525,286,362.88	10.58%	15,525,286,362.88			
信托融资	2,956,020,000.00	9.45%	2,956,020,000.00			
基金融资						
其他						
合计	51,237,887,520.11	8.99%	48,060,552,799.19	1,022,750,427.62	2,154,584,293.30	



## （六）公司 2022 年年度报告披露后面临退市情况

适用  不适用

因公司 2022 年度经审计后的归属于上市公司股东的净资产为负值，根据《深圳证券交易所股票上市规则》第 9.3.1 条的规定，公司股票将面临被深圳证券交易所实施退市风险警示。

公司董事会将积极采取以下措施，尽快消除公司退市风险警示情形：一是要努力寻找引入投资者，并积极同债权人沟通，协调各方尽快达成并推动实施解决当前债务问题的切实可行的整体方案；二是要持续开展经营提质增效，最大限度创造经营现金流；三是要对公司资产进行全面、动态摸排，加快存量资产抵债、处置步伐，切实提高债务压降效率；四是要扎实推进多层次引战工作，尽早取得实质性成果；五是要持续优化组织架构，加强成本管理，控制非必要性支出。

## （七）涉及财务报告的相关事项

### 1、重要会计政策和会计估计变更

#### （1）重要会计政策变更

适用  不适用

#### （2）重要会计估计变更

适用  不适用

### 2、报告期内合并范围是否发生变动

是  否

本年度纳入合并范围的公司共 175 户，报告期注销子公司 9 户，处置子公司 10 户。

泛海控股股份有限公司

董事长：栾先舟

董事会批准报送日期：2023 年 4 月 27 日