证券代码:000046　　证券简称:泛海控股　　公告编号:2020-123

泛海控股股份有限公司

【2020】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	舒高勇	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)85259655	(010)85259655	
电子信箱	shugaoyong@fhkg.com	huyang@fhkg.com,lixiuhong@fhkg.com	

2、主要财务数据和财务指标

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)	5,462,095,745.00	5,170,245,579.06	5.64%
归属于上市公司股东的净利润(元)	-408,237,249.14	1,737,461,871.23	-123.50%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润(元)	-414,111,162.63	-223,679,936.53	-85.14%
经营活动产生的现金流量净额(元)	-655,075,966.90	1,537,484,602.86	-142.61%
基本每股收益(元/股)	-0.0786	0.3344	-123.50%
稀释每股收益(元/股)	-0.0786	0.3344	-123.50%
加权平均净资产收益率	-1.90%	8.16%	-10.06%
	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)	183,454,598,072.99	177,872,272,471.88	3.14%
归属于上市公司股东的净资产(元)	21,540,451,981.38	21,473,359,022.72	0.31%

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	44,008	报告期末表决权恢复的优先股股东总数(如有)	0

持股5%以上的普通股股东或前10名普通股股东持股情况

股东名称	股东性质	持股比例(%)	报告期末持有的普通股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的普通股数量	持有无限售条件的普通股数量	质押或冻结情况	
							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	68.49	3,558,672,908	0		3,558,672,908	质押	3,256,219,218
中国证券金融股份有限公司	国有法人	3.15	163,714,285	0		163,714,285		
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		124,000,000	质押	124,000,000
黄木姗	境内自然人	2.10	109,315,830	-5,992,070.00		109,315,830		
香港中央结算有限公司	境外法人	1.29	66,897,601	26,776,635.00		66,897,601		
德邦创新资本-渤海银行-中银国际信托有限公司	其他	1.24	64,404,522	-20,217,700.00		64,404,522		
建信基金-兴业银行-华鑫信托-慧智投资62号结构化集合资金信托计划	其他	1.18	61,476,574	0		61,476,574		
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		61,111,111	质押	61,111,111
陈克春	境内自然人	0.85	44,139,492	0		44,139,492		
润海投资有限公司	境内非国有法人	0.44	22,682,900	0		22,682,900		
战略投资者或一般法人因配售新股成为前10名普通股股东的情况(如有)	不适用							
上述股东关联关系或一致行动的说明	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; 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。							

前10名无限售条件普通股股东持股情况			
股东名称	报告期末持有无限售条件普通股股份数量	股份种类	
		股份种类	数量
中国泛海控股集团有限公司	3,558,672,908	人民币普通股	3,558,672,908
中国证券金融股份有限公司	163,714,285	人民币普通股	163,714,285
泛海能源控股股份有限公司	124,000,000	人民币普通股	124,000,000
黄木姗	109,315,830	人民币普通股	109,315,830
香港中央结算有限公司	66,897,601	人民币普通股	66,897,601
德邦创新资本-渤海银行-中银国际信托有限公司	64,404,522	人民币普通股	64,404,522
建信基金-兴业银行-华鑫信托-慧智投资62号结构化集合资金信托计划	61,476,574	人民币普通股	61,476,574
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
润海投资有限公司	22,682,900	人民币普通股	22,682,900
前10名无限售条件普通股股东之间,以及前10名无限售条件普通股股东和前10名普通股股东之间关联关系或一致行动的说明	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。		
前10名普通股股东参与融资融券业务股东情况说明(如有)	1.公司股东黄木姗除通过普通证券账户持有1,257,300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108,058,530股,实际合计持有109,315,830股; 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22,682,900股。		

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、公司债券情况

公司是否存在公开发行并在证券交易所上市,且在半年度报告批准报出日未到期或到期未能全额兑付的公司债券

是

(1)公司债券基本信息

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	到期日	债券余额(万元)	利率	还本付息方式
泛海控股股份有限公司2015年面向合格投资者公开发行公司债券(第一期)	15泛控01	112306	2015年12月22日	2020年12月21日	8,882.11	1.2015年12月21日至2018年12月20日,利率为5.26%; 2.2018年12月21日至2020年12月20日,利率为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2016年至2018年每年的12月21日,兑付日为2018年12月21日。
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8日	2021年3月7日	10,571.56	1.2016年3月7日至2019年3月6日,利率为6.60%; 2.2019年3月7日至2021年3月6日,利率为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2017年至2019年每年的3月7日,兑付日为2019年3月7日。
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24日	2021年3月23日	342.10	1.2016年3月23日至2019年3月22日,利率为5.29%; 2.2019年3月23日至2021年3月22日,利率为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2017年至2019年每年的3月23日,兑付日为2019年3月23日。
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	2021年9月10日	400,000.00	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。如投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。
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	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	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。
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	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。
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	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	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。
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	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。
公司债券上市或转让的交易场所	深圳证券交易所						
投资者适当性安排	上述公司债券均仅面向符合《公司债券发行与交易管理办法》、《证券期货投资者适当性管理办法》规定并拥有结算公司A股证券账户的专业机构投资者发行。						
报告期内公司债券的付息兑付情况	报告期内,公司已于2020年3月9日派付"16泛控01"第四年度的利息;于2020年3月23日派付"16泛控02"第四年度的利息。						
公司债券附发行人或投资者选择权条款、可交换条款等特殊条款的,报告期内相关条款的执行情况。	报告期内,上述存续公司债券无行权情况发生。						

(2)截至报告期末的财务指标

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	1.34	1.34	0.00%
资产负债率	80.11%	81.39%	-1.57%
速动比率	0.74	0.75	-1.33%
	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
EBITDA利息保障倍数	0.88	1.13	-22.12%
贷款偿还率	100.00%	100.00%	
利息偿付率	100.00%	100.00%	

注:

财务指标定义及计算公式:

1.息税折旧摊销前利润(EBITDA)=净利润+所得税(企业所得税及土地增值税)+利息(计入当期损益的利息支出)+折旧+摊销

2.流动比率=流动资产/流动负债

3.速动比率=(流动资产-存货)/流动负债

4.资产负债率=负债总额/资产总额*100%

5.EBITDA利息保障倍数=息税折旧摊销前利润/(计入财务费用的利息支出+资本化的利息支出)

6.贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额

7.利息偿付率=实际支付利息/应付利息

上述会计数据和财务指标同比变动超过30%的主要原因

□ 适用 √ 不适用

三、经营情况讨论与分析

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

2020年上半年,突然爆发的新冠肺炎疫情逐渐演变为全球大流行,对世界经济造成重大冲击,各国在疫情防控和重启经济之间艰难寻找平衡。在党和政府的正确领导下,国内的疫情在较短时间得到了有效控制,复工复产工作有序推进,国民经济逐步复苏反弹。

报告期内,公司的生产经营受到疫情的较大冲击,特别是武汉地产项目的销售、开发、运营一度停摆,证券、信托、保险等金融业务的经营也受到不同程度的影响。面对突如其来的严峻外部形势,公司在抓好疫情防控和复工复产的同时,全力推动项目销售、资金统筹和资产优化提升等专项任务有序开展,助力企业生产经营稳步复苏。

截至2020年6月底,公司总资产约1,834.55亿元,归属于上市公司股东的净资产215.40亿元;上半年公司实现营业总收入54.62亿元,较上年同期增长5.64%,实现归属于上市公司股东的净利润-4.08亿元,较上年同期大幅下降,主要与受疫情影响地产业务销售下滑、美国部分地产项目计提减值准备以及去年同期出售资产获利较大导致基数较高等因素有关。

(二)上半年主要业务经营情况

目前,公司核心业务包括金融业务和地产业务。

2020年上半年,公司金融板块实现营业收入51.60亿元,同比增长25.55%,在公司营业收入中的比重接近95%。从细分板块看,民生证券股份有限公司(以下简称"民生证券")实现营业收入15.60亿元,同比增长16.16%,实现净利润4.06亿元,同比增长56.89%,经纪、投行、固收等主要事业部均实现效益或规模提升,其中投行业务表现突出,IPO过会数量12家、在审IPO及再融资项目38家(其中IPO29家、再融资9家)等指标排名行业前列;中国民生信托有限公司(以下简称"民生信托")实现营业收入8.44亿元、净利润2.47亿元,分别同比增长21.61%、5.88%,受托管理资产规模2,138.96亿元,其中主动管理资产规模与比92%;亚太财产保险有限公司(以下简称"亚太财险")实现营业收入26.53亿元,同比增长35.01%,实现净利润-0.18亿元,同比下降0.26亿元。此外,经过多年积极申请争取,公司旗下公募基金公司民生基金管理有限公司于2020年2月获中国证监会核准设立,目前正在开展产品发行的相关准备工作。

报告期内,疫情对公司地产业务造成严重冲击,为对冲疫情影响,公司通过积极改变销售策略、加大营销力度、优化销售激励机制等手段,尽力推进地产项目销售和回款。但疫情的影响仍不容忽视,且今年起公司按照监管规则要求适用新的地产收入准则,房地产收入确认时点有所延后,导致结算收入减少,加之公司出于谨慎性考虑,对美国部分地产项目计提减值准备,因此上半年公司地产板块业绩出现下滑。

(三)上半年重点工作推进情况

报告期内,为强化工作统筹和解决当前重点问题,公司成立了境内地产包、境外地产包、金融股权资产、资金统筹、风险统筹等若干工作组,工作思路上着力打破束缚、整体统筹、专项分工、责任到人,工作态度上强调不念过往、坚定信心、全力以赴、分秒必争、敢担当、真作为。依托上述工作机制,上半年公司重点推进了以下工作:

1. 在抓好疫情防控的同时积极组织复工复产。公司高度重视新冠肺炎疫情防控工作,加强组织动员,明确工作机制,严格落实党和政府的疫情防控举措,并积极履行企业社会责任,例如公司所属部分商场对全体商户免除一个月租费,武汉645套经营性公寓提供给政府部门作为疫情防控、隔离观察和中转点之用,武汉汉口喜来登酒店及武汉泛海费尔蒙酒店接待了浙江医疗团队353人及河南医疗团队50人。与此同时,公司积极组织复工复产,采取居家办公和现场办公相结合的灵活方式,于2月底基本实现复工,全力促进业务正常发展,尽量减少疫情带来的损失,维护公司经营管理稳定。

2. 全力推进金融子公司引战工作。金融子公司引战的重点在于引进实力雄厚的股东,有利于提升金融子公司发展实力及后劲,同时亦有利于公司盘活资产、增加现金流。上半年,公司控股子公司民生证券增资引战工作取得重大进展,目前已完成25亿元增资规模以及迁址上海市的工商注册,上海国资入股事宜已完成尽调并进入其决策程序;民生信托和亚太财险的引战工作也已启动前期工作。此外,公司旗下类金融牌照股权合作或转让的对接洽谈工作正在有序推进中。

3. 持续加大融资及资金工作力度。公司高度重视流动性压力可能对公司生产经营造成的影响,一方面强化销售回款和业务拓展,尽力加快经营性现金回流,另一方面充分借助疫情期间金融扶持政策,持续加大融资及资金工作力度,多渠道增加资金来源,主要包括:成功向各类金融机构申请部分新增借款,并实现部分贷款展期;成功发行三期小公募债券,合计融资23亿元;成功申报疫情防控债20亿元,并完成其中9亿元发行;公司旗下北京星火房地产开发有限责任公司收到政府返还的土地一级成本/占地补偿款共计约16.59亿元。

4. 全面推进资产优化处置工作。资产优化处置是优化资产负债结构、盘活现金流的重要手段,也是公司当前抢抓的一项重点工作。报告期内,公司全面梳理了资产情况,制定工作计划,实施清单式管理,积极寻找意向方,并研究制订配套考核指导意见与激励办法。目前相关工作正在加快推进,部分资产的优化处置已取得阶段性进展,如美国旧金山项目已与意向方签订了框架协议,部分资产已完成测算并制定了相关策略方案。

5. 坚决筑牢风险控制防线。公司牢固树立风险和合规管理意识,不断优化风险管理方式和流程,着力构建与综合性金融公司相适应的风险管理体系,着重加强对金融平台业务相关风险的专业化、精细化、常态化管理,主要包括:持续完善风险预警机制,有效控制防范潜在风险和合规隐患;对特定风险聚集的业务领域,从专项排查、风险评估、指标监控等多方面入手,摸清风险底细、控制风险敞口,确保不发生重大风险;当金融业务的投融资交易对手出现负面情况、项目面临潜在损失时,第一时间采取市场化、法治化的风险处置措施,力求保护投资人的利益,同时逐步压降相关业务规模。

(四)下半年重点工作计划

下半年,国内经济有望在第二季度基础上继续反弹,各行各业将得到进一步的恢复,刚性置业需求持续入市,地产销售有望回升,金融行业则将在监管、变革与开放中加快转型,行业分化加剧,竞争优势向头部企业集中的趋势日益明显。

从公司自身情况看,未来一段时间面临较大的生产经营和资产处置压力,但公司整体资产质量优良、经营决策机制灵活等优势仍在。在2020年初公司行业分类由"房地产业"变更为"金融业"的基础上,公司于2020年5月顺利完成了董事会、监事会、高级管理人员的换届,新任董监高突出"年轻化、职业化、专业化"特点,大半具有金融相关工作背景,更符合公司转型发展要求。

2020年下半年,公司将在新一届董事会的带领下,遵循既定的转型发展战略,化危机感为使命感,变压力为动力,紧紧围绕现金流这一当前最突出的问题,紧抓生产经营,深入推进资产优化处置、金融子公司引战、资金统筹管理、风险管控等专项工作,努力完成各项经营管理任务,具体而言:

1. 要全力以赴争取完成年度经营目标任务。金融业务平台要在防控风险的基础上,着力优化资源配置,把握市场机遇,拓宽发展空间,尽可能多地贡献利润。地产业务平台一是要以加快销售去化和回款为核心,应销尽销,快速回款,二是要确保重点工程关键环节,为销售去化和回款创造条件,三是要加快武汉中央商务区招商步伐,提升项目整体运营品质。

2. 要加快推进资产优化处置工作落地见效。公司将秉持开放的心态,综合采取项目融资、合作开发、股权合作、资产/股权转让等多种方式,盘活资产和流动性,其中:具备条件的,要抓紧推进,高效履行决策程序;暂时不具备条件的,要在维护业务稳定的同时加强现金流管理,并积极创造有利条件推进优化处置。

3. 要扎实推进金融子公司引战与股权优化工作。为进一步盘活现金流、回笼资金,同时优化金融子公司的治理架构,公司将加大力度、拓宽范围,全力推进金融子公司引战与股权优化工作,其中:民生证券引入上海国资战略投资者的相关工作有望尽快完成;亚太财险正致力于引进具有资金实力、金融科技、客户资源、场景流量或具有综合实力的战略投资者,力争年内落地;民生信托将广开思路,积极引进有实力的股东与合作伙伴。此外,公司还将积极推进类金融牌照的对外转让或股权合作工作。

4. 要全力做好资金的统筹平衡管理。在资金端,公司要加快销售回款、资产处置等工作,增加业务经营现金回流,提高自身造血功能;加大多元化融资工具的探索和应用,想方设法寻找期限长、成本低的资金;积极争取相关金融财税政策支持,加快推进政府一级开发成本返还、加强应收账款清收工作,千方百计增加资金来源。在支出端,公司要做好统筹平衡,加强费用预算管理和管理性支出,统筹做好必要的经营性现金支出以及重点项目开发建设支出等。

5. 要持续加强风险合规的体系和能力建设。公司要在强化对重点业务专项风险监测排查的基础上,建立重大紧急风险事件的盯盘机制;要加强对流动性风险、集中度风险、风险传染等特有风险的日常监控和管理,防范风险在成员企业间的累积和传递;对于已形成损失的风险事件,要加速推进法律手段和市场化手段追偿,同时要总结经验教训,完善事前审批、事中监控和事后检查的全流程风控机制。

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	96.51	414.29	287.4
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	21.51	18.82	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	206.63	33.5	33.5
美国纽约南街80号项目	0.14	8.36(暂估)	8.36(暂估)
索诺马项目	146	待定	待定
总计	496.92	——	——

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	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	201,451.08
	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	593,611.24
	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	178,573.57
	宗地14B(万怡酒店、平安银行、文迪迪酒店、商业街)	武汉中央商务区	酒店	90.25%	2011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	165,504.10
	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	476,302.14	304,775.33
	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	7,735.62
	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	25,457.14
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%	2016年10月	部分竣工,部分在建	——	142,374.41	159,370.00	0	219,709.00	1,305,652.93	1,104,744.72
抚顺	泛海国际居住区	辽宁省抚顺市高新经济区棋海路99号	住宅、商业	90.25%	2014年9月	部分竣工,部分在建	——	119,518	116,468	0	50,556.84	72,391.05	64,152.58
旧金山	旧金山泛海中心项目	市中心	住宅、商业、写字楼、酒店等	100%	2016年10月	在建	——	5,100.00	220,000.00	0	0	29.7亿美元	902,746.16
洛杉矶	洛杉矶泛海广场	市中心	住宅、商业、写字楼、酒店等	74.93%	2014年11月	在建	——	18,700.00	138,300.00	0	0	22.5亿美元	1,024,833.16

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	武汉市江汉区	住宅	90.25%	1,435,078.586	850,068.77	741,331.81	49,291.11	143,916.44	680,122.85	0	227.8
			商业			80,812.63	67,132.57	407.96	1,452.54	66,724.62	0	0
			写字楼			402,959.56	400,806.33	0	0	400,806.33	0	0
			公寓			89,355.68	16,524.68	0	0	0	0	0
北京	泛海国际居住区一期(泛海控家)	北京	住宅	90.25%	129,257	129,257	126,817	0	0	123,536	2,114	22,749
抚顺	泛海国际居住区	抚顺市高新经济区	住宅	90.25%	95,250.53	73,785.82	2,633.13	1,859.79	1,193	1,351.62	578.28	370
			商业		21,218.15	16,966.94	0	0	0	0	0	0
深圳	泛海城市广场	南山区前海路	写字楼	90.25%	25,770.24	18,354.00	16,416.61	0	0	16,416.61	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	74.93%	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
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	40,928.00	68.60%
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	23,044.00	81.38%
武汉泛海生活广场	武汉市江汉区	商业		14,136.00	12,131.00	85.82%
武汉泛海城市广场一期写字楼	武汉市江汉区	写字楼		23,882.00	20,011.00	83.79%
武汉泛海创业中心	武汉市江汉区	写字楼		66,466.00	24,156.00	36.34%
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	100.00%
武汉泛海费尔蒙酒店	武汉市江汉区	酒店		50,928.00	50,928.00	100.00%
武汉桂海园底商	武汉市江汉区	商业		2,837.00	2,813.00	99.18%
武汉桂海园会所	武汉市江汉区	会所		2,095.00	0.00	0.00%
武汉樱海园会所	武汉市江汉区	会所		1,500.00	1,500.00	100.00%
武汉樱海园幼儿园	武汉市江汉区	其他		2,376.00	2,376.00	100.00%
北京光彩国际公寓	北京市朝阳区	底商	67.69%	6,115.00	6,052.00	98.97%
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%
深圳泛海城市广场(购物中心)	南山前海路和兴海路交汇处	商业		25,793.11	20,549.46	79.67%
深圳泛海城市广场(2栋)	南山前海路和兴海路交汇处	写字楼		8,608.27	5,388.14	62.59%
深圳泛海拉菲花园1栋101	南山荔湾路以西、添学路以北	净菜市场		1,940.74	1,940.74	100.00%
深圳泛海拉菲花园二期	南山区前海路	商业		4,566.18	4,566.18	100.00%
深圳泛海幼儿园	南山荔湾路与兴海路交叉口	幼儿园		2,496.18	2,496.18	100.00%
深圳泛海城市广场	南山前海路和兴海路交汇处	公寓		688.70	649.19	94.26%
深圳其他散租物业	深圳市南山区	其他	100%	17,681.88	17,576.94	99.41%
杭州泛生金融中心	杭州江干区五星路185号	写字楼	90.25%	33,221.62	29,950.91	90.15%
杭州泛海钓鱼台酒店	杭州江干区五星路65号	酒店		55,978.00	55,978.00	100.00%
青岛民生金融中心	青岛市市南区福州南路17、27号	写字楼		50,172.76	50,172.76	100.00%
沈阳泛海国际居住区	抚顺高新经济开发区棋海路99号	住宅、商业		6,076.00	2,230.00	36.70%
港陆广场	上海市黄浦区	写字楼、车位	74.93%	28,930	27,240	94.16%
港陆黄浦中心	上海市黄浦区	写字楼、车位		10,954	9,542	87.11%
88 First Street SF LLC	旧金山市中心	商业、办公	100%	3,100.00	3,100.00	100.00%

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
泛海国际旅游度假区项目	大连市旅顺口区金山南	90.25%	374,070.46	334,909.99	960,300.00	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

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2020年6月30日累计余额为57.32亿元。

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	35,885,800,958.77	7.58%	20,031,451,110.56	4,135,130,456.99	7,622,366,700.16	4,096,852,691.06	
票据	4,440,000,000.00	7.10%	3,200,000,000.00	540,000,000.00	-	700,000,000.00	
债券	22,969,377,429.64	8.17%	10,787,466,651.41	5,488,065,473.15	5,800,000,000.00	893,845,305.08	
非银行类贷款	15,301,685,823.44	11.20%	8,026,974,500.00	4,906,773,429.46	368,046,065.14	1,999,891,829.84	
信托融资	6,251,400,000.00	9.93%	3,322,400,000.00	2,929,000,000.00	-	-	
基金融资						-	
其他					-	-	
合计	84,848,264,211.85	8.54%	45,368,292,261.97	17,998,969,358.60