

关于泛海控股股份有限公司 投资风险分析的报告

根据《泛海控股股份有限公司股份转让公告》，泛海控股股份有限公司（以下简称“泛海控股”、“公司”）股份将于 2024 年 4 月 12 日起在全国中小企业股份转让系统有限责任公司依托原证券公司代办股份转让系统设立并代为管理的两网公司及退市公司板块（以下简称退市板块）挂牌转让。依据有关规定主办券商须在公司股份在退市板块挂牌前发布分析报告，客观地揭示公司所存在的投资风险，山西证券股份有限公司作为泛海控股股份有限公司主办券商，特此发布本分析报告。

本报告仅依据泛海控股股份有限公司披露的最近年度报告、半年度报告，对该公司的情况进行客观分析并向投资者揭示存在的主要投资风险，不构成对泛海控股股份有限公司股份的任何投资建议。

一、泛海控股股份有限公司概况

（一）公司基本情况

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（如有）	OCEANWIDE HOLDINGS CO., LTD.
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
主营业务	投资及投资管理；资产管理；经营房地产业务及物业管理；自有物业租赁；企业管理咨询；销售建筑材料、装饰材料、机械设备。

（二）挂牌前的股本结构

截止于 2024 年 3 月 27 日，公司股本结构如下：

股份性质		股份数量（股）
无限售条件的流通股	已确认无限售条件流通股	1,930,325,311
	待确认无限售条件流通股	75,672,931
有限售条件的流通股	挂牌后个人类限售股	
	股权激励限售股	
	挂牌后机构类限售股	3,164,623,739
	高管锁定股	25,578,675
	挂牌前个人类限售股	
	挂牌前机构类限售股	
	待确认有限售条件流通股	
总股本		5,196,200,656.00

（三）挂牌前的前十名股东持股情况

截止于 2024 年 3 月 27 日，公司持股 5%以上的普通股股东或前 10 名股东持股情况如下：

股东名称	股份数（元）	持股比例（%）
中国泛海控股集团有限公司	3,024,112,655.00	58.20
泛海能源控股股份有限公司	124,000,000.00	2.39
林芝锦华投资管理有限公司	61,111,111.00	1.18
秦庆金	18,842,500.00	0.36
孙海鹏	15,851,200.00	0.31
香港中央结算有限公司	8,691,858.00	0.17
郑壬荣	8,002,000.00	0.15
朱方宏	7,483,400.00	0.14
黄俊彪	7,304,900.00	0.14
黄木顺	7,000,000.00	0.13
合计	3,282,399,624	63.17

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。

二、泛海控股股份有限公司经营情况及财务状况分析

（一）主要会计数据和财务指标

	2022年	2021年	本年比上年增减
营业收入(元)	13,070,560,026.25	14,922,802,783.79	-12.41%
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%
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%
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%
基本每股收益(元/股)	-2.2202	-2.1659	-2.51%
	2022年	2021年	本年比上年增减
资产总额(元)	105,190,416,544.04	110,245,216,017.22	-4.59%
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%

(二) 经营情况分析

公司从事的主要业务包括金融业务和房地产业务，其中，公司金融业务的核心平台为民生信托和亚太财险，公司房地产业务的核心项目为武汉中央商务区项目。

1、金融业

信托业 2022 年行业资产规模保持平稳，业务结构持续优化，风险化解仍是焦点重点，经营业绩受经济、市场下行影响有所回调，回归本源是行业的长期发展趋势。截至 2022 年 4 季度末，信托资产规模为 21.14 万亿元，同比增长 5,893.44 亿元，增幅为 2.87%；截至 2022 年 4 季度末，信托公司累计实现经营收入 838.79 亿元，同比 2021 年 4 季度末 1207.98 亿元下降 369.20 亿元，降幅 30.56%；2022 年 4 季度末，信托公司累计实现利润总额 362.43 亿元，同比下降 39.76%。（数据来源：中国信托业协会公开数据）

车险综合改革实施两年多后，已逐渐摆脱保费下滑态势，2022 年实现正增长，并带动产险市场业务整体修复，但年内行业集中度进一步提升，中小险企的竞争压力持续加剧。按可比口径，产险行业 2022 年实现原保险保费收入 14,867 亿元，同比增长 8.70%，其中，车险保费收入 8,210 亿元，同比增长 5.62%；全行业赔款支出 9,078 亿元，同比增长 2.60%（数据来源：中国银保监会公开数据）。

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

供应端和需求端活跃度较低。为挽救市场颓势，监管部门年内多次出台利好政策，供需两端政策持续发力，因城施策力度不断加大，房地产政策进入全面宽松周期。目前，公司房地产业务主要集中在武汉中央商务区地区。2022 年，武汉市亦出台了多项房地产支持政策，包括优化预售资金监管、下调房贷利率、降低二套房首付、动态解禁二环外限购政策、支持二手房带押过户等。2022 年，武汉新建商品住房共计成交 11.63 万套、1316.5 万平方米，同比分别下滑 42%和 43%。2022 年武汉成交土地 133 宗，总成交金额 906.75 亿，成交金额同比下降 52.79%。（数据来源：武汉市住房保障和房屋管理局、武汉土地市场交易中心）

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。

（三）财务状况分析

资产状况分析

1、货币资金

单位：元 币种：人民币（下同）

项目	期末余额	期初余额
库存现金	437,910.21	450,133.86
银行存款	2,236,541,953.52	2,818,195,699.08
其中：客户存款	1,003,859,251.96	963,422,317.49
公司存款	1,232,682,701.56	1,854,773,381.59
其他货币资金	291,005,056.73	860,415,944.42
小计	2,527,984,920.46	3,679,061,777.36
合计	2,529,305,550.37	3,680,864,197.39
其中：存放在境外的款项总额	1,687,504,125.57	1,508,106,281.56

2、结算备付金

单位：元

项目	币种	期末余额		期初余额	
		外币金额	人民币金额	外币金额	人民币金额

项目	币种	期末余额		期初余额	
		外币金额	人民币金额	外币金额	人民币金额
自有备付金	港币	45,616,020.51	40,746,780.26	23,946,520.04	19,578,546.35
	美元	1,772.34	12,348.59	1,770.00	11,285.25
	新加坡币			500.00	2,358.27
	日元			99,571.98	5,519.57
	小计	—	40,759,128.85	—	19,597,709.44
证券经纪业务客户备付金	港币	10,759.68	9,611.15	10,704.75	8,752.15
	小计	—	9,611.15	—	8,752.15
期货经纪业务客户备付金	人民币		1,681,109.10		1,371,785.47
	港币	194,827,943.03	174,031,213.08	248,148,359.94	202,884,768.15
	美元	129,287.34	900,796.11	122,207.19	779,174.50
	小计	—	176,613,118.29	—	205,035,728.12
合计		—	217,381,858.29	—	224,642,189.71

3、融出资金

(1) 按客户列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
个人	301,318,304.97	454,923,172.45
机构	637,930,310.53	776,576,276.78
小计	939,248,615.50	1,231,499,449.23
减：减值准备	328,194,516.08	91,084,358.83
融出资金净值	611,054,099.42	1,140,415,090.40

4、交易性金融资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	7,390,730,206.25	6,450,768,983.27
其中：债券		
股权	1,961,226,807.20	1,192,254,161.64
基金	1,912,426,723.11	2,582,843,440.95
信托计划	2,170,622,163.99	1,814,311,024.00
不动产投资计划	145,625,162.60	174,217,577.26
资产支持计划	166,740,640.16	167,984,703.42
理财产品	341,618,864.10	232,881,424.65

资管计划	459,682,171.10	43,187,050.60
其他	232,787,673.99	243,089,600.75
指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	7,154,072,835.58	
合计	14,544,803,041.83	6,450,768,983.27

5、衍生金融工具

单位：元

项目	期末金额			期初金额		
	非套期工具			非套期工具		
	名义金额	公允价值		名义金额	公允价值	
		资产	负债		资产	负债
利率衍生工具				49,300,956.59	14,117,032.47	
权益衍生工具	1,912,318,580.65	468,545,573.13	22,749,886.82	2,115,224,973.33	710,943,522.82	
其他衍生工具						
合计	1,912,318,580.65	468,545,573.13	22,749,886.82	2,164,525,929.92	725,060,555.29	

6、应收账款

(1) 应收账款分类披露

单位：元

类别	期末余额				期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备的应收账款									
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	68,097,110.09	6.77	68,097,110.09	100.00	68,097,110.09	6.01	68,097,110.09	100.00	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款									
应收政府部门及合作方款项	448,963,318.5	44.61	-	-	448,963,318.50	39.60	-	-	448,963,318.50
非金融行业应收款项余额	184,067,040.97	18.28	9,263,812.01	5.03	245,140,286.93	21.63	15,037,826.58	6.13	230,102,460.35
金融行业应收款项余额	305,398,132.12	30.34	8,449,409.32	2.77	371,403,133.65	32.76	7,468,148.88	2.01	363,934,984.77
组合小计	938,428,491.59	93.23	17,713,221.33	1.89	1,065,506,739.08	93.99	22,505,975.46	2.11	1,043,000,763.62
合计	1,006,525,601.68	100.00	85,810,331.42	8.53	1,133,603,849.17	100.00	90,603,085.55	7.99	1,043,000,763.62

按单项计提坏账准备：单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款：

单位：元

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	68,097,110.09	68,097,110.09	100	收回可能性较小
合计	68,097,110.09	68,097,110.09	—	—

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款：

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
应收政府部门及合作方款项	448,963,318.50	-	-
非金融行业应收款项余额	184,067,040.97	9,263,812.01	5.03
金融行业应收款项余额	305,398,132.12	8,449,409.32	2.77
合计	938,428,491.59	17,713,221.33	—

按账龄披露：

单位：元

账龄	账面余额
1年以内（含1年）	351,629,252.87
1至2年（含2年）	68,877,143.70
2到3年（含3年）	522,383,697.10
3年以上	63,635,508.01
小计	1,006,525,601.68
减：坏账准备	85,810,331.42
合计	920,715,270.26

（2）本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
按单项计提坏账准备	68,097,110.09					68,097,110.09
按组合计提坏账准备	22,505,975.46	24,223,256.81	3,064,765.1	20,619,694.03	5,331,551.81	17,713,221.33

合计	90,603,085.55	24,223,256.81	3,064,765.1	20,619,694.03	5,331,551.81	85,810,331.42
----	---------------	---------------	-------------	---------------	--------------	---------------

(3) 本期实际核销的应收账款情况

子公司国邦租赁应收租赁费 20,619,694.03 元（归属期为 2017 年 12 月 25 至 2020 年 12 月 25 日），因对方单位被申请破产后无可执行财产而无法收回，2022 年经审批做核销处理。

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位：元

单位名称	应收账款期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
客户一	448,963,318.50	44.61	
客户二	168,251,382.48	16.72	
客户三	35,748,534.23	3.55	1,787,426.71
客户四	32,837,942.74	3.26	1,641,897.14
客户五	23,316,087.15	2.32	-
合计	709,117,265.10	70.46	3,429,323.85

7、预付款项

预付款项按账龄披露如下：

单位：元

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内	136,709,348.44	17.24	376,651,677.25	49.22
1 至 2 年	290,266,156.91	36.59	373,529,003.83	48.82
2 至 3 年	355,470,602.64	44.81	3,846,895.09	0.50
3 年以上	10,751,715.30	1.36	11,138,757.48	1.46
合计	793,197,823.29	100.00	765,166,333.65	100.00

账龄超过 1 年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：主要系预付非关联方杭州陆金汀投资合伙企业（有限合伙）股权受让款 643,402,375.34 元，鉴于目前尚未达到股份转让协议约定的股权工商变更条件，因此公司尚未确认股权转让，支付的股权受让款作为预付账款列报，待交易完成后予以转销。

8、应收保费

(1) 应收保费按账龄列示

单位：元

账龄	期末余额				期初余额			
	账面余额	比例 (%)	坏账准备	账面价值	账面余额	比例 (%)	坏账准备	账面价值
3个月以内 (含3个月)	271,031,420.75	53.99	64,054.97	270,967,365.78	206,930,896.94	50.07	6,379,261.63	200,551,635.31
3个月至6个月 (含6个月)	36,745,598.11	7.32	6,142.59	36,739,455.52	87,539,721.05	21.18	6,375,079.21	81,164,641.84
6个月至1年 (含1年)	23,296,228.87	4.64	1,647,263.74	21,648,965.13	55,499,038.84	13.43	11,065,820.77	44,433,218.07
1年以上	170,899,468.90	34.05	143,544,101.08	27,355,367.82	63,336,374.81	15.32	29,770,768.22	33,565,606.59
合计	501,972,716.63	100.00	145,261,562.38	356,711,154.25	413,306,031.64	100.00	53,590,929.83	359,715,101.81

(2) 应收保费按险种列示

单位：元

险种	期末余额		期初余额	
	账面余额	比例 (%)	账面余额	比例 (%)
保证保险	138,861,024.95	27.66	146,324,707.04	35.41
工程险	41,963,278.33	8.36	31,746,429.86	7.68
特殊风险保险	738,002.81	0.15	801,675.94	0.19
企业财产险	54,264,569.15	10.81	46,268,872.77	11.19
意外伤害险	114,748,417.44	22.86	61,523,091.57	14.89
船舶险	2,382,635.88	0.47	1,458,189.29	0.35
健康险	59,788,952.71	11.91	52,918,162.77	12.80

责任险	64,754,590.01	12.90	34,493,119.73	8.35
货运险	22,403,776.50	4.46	31,987,846.22	7.74
其他	2,067,468.85	0.42	5,783,936.45	1.40
合计	501,972,716.63	100.00	413,306,031.64	100.00

9、应收分保账款

单位：元

账龄	期末余额	比例(%)	期初余额	比例(%)
	应收分保账款		应收分保账款	
3个月以内(含3个月)	32,877,047.10	11.66	108,100,130.16	34.59
3个月至1年(含1年)	108,533,322.34	38.50	118,972,508.35	38.08
1年至3年(含3年)	89,621,441.63	31.79	41,794,685.14	13.38
3年以上	50,879,588.95	18.05	43,577,049.05	13.95
合计	281,911,400.02	100.00	312,444,372.70	100.00
应收分保账款坏账准备	4,120,000.00	—	2,442,000.00	—
应收分保账款净额	277,791,400.02	—	310,002,372.70	—

10、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应收股利	89,140,224.71	
其他应收款	1,715,438,619.15	1,283,782,064.16
合计	1,804,578,843.86	1,283,782,064.16

(1) 应收股利

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应收联营企业股利	89,140,224.71	
合计	89,140,224.71	

(2) 其他应收款

1) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

类别	期末余额				账面价值	期初余额				
	账面余额		坏账准备			账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提		金额	比例	金额	计提	

		(%)		比例			(%)		比例	
)		(%))		(%)	
按单 项计 提坏 账准 备的 其他 应收 款	15,327,898. 88	0.86	15,327,89 8.88	100. 00		15,103,665. 30	1.12	15,103,66 5.30	100. 00	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款										
应 收 政 府 部 门 及 合 作 方 款 项	131,737,812 .65	7.36	-	-	131,737,812 .65	103,859,754 .48	7.68	43,608,27 9.77	41.9 9	60,251,474. 71
非 金 融 行 业 应 收 款 项 余 额	178,454,569 .10	9.97	6,855,813 .99	3.84	171,598,755 .11	161,978,602 .03	11.9 7	6,361,805 .65	3.93	155,616,796 .38
金 融	1,463,733,3 76.40	81.8 1	51,631,32 5.01	3.53	1,412,102,0 51.39	1,072,075,4 53.32	79.2 3	4,161,660 .25	0.39	1,067,913,7 93.07

行业应 收款 项余 额										
组 合 小 计	1,773,925,7 58.15	99.1 4	58,487,13 9.00	3.30	1,715,438,6 19.15	1,337,913,8 09.83	98.8 8	54,131,74 5.67	4.05	1,283,782,0 64.16
合 计	1,789,253,6 57.03	100. 00	73,815,03 7.88	4.13	1,715,438,6 19.15	1,353,017,4 75.13	100. 00	69,235,41 0.97	5.12	1,283,782,0 64.16

2) 坏账准备计提情况

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预 期信用损失	整个存续期预期信 用损失(未发生信用 减值)	整个存续期预期信 用损失(已发生信用 减值)	
期初余额	52,088,762.28	2,042,983.39	15,103,665.30	69,235,410.97
期初余额在本期	—	—	—	—
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	49,097,635.64	1,478,016.34	224,233.58	50,799,885.56
本期转回	45,663,222.78		557,035.87	46,220,258.65
本期转销				
本期核销				
本期转出				
期末余额	55,523,175.14	3,520,999.73	14,770,863.01	73,815,037.88

按账龄披露

单位：元

账龄	账面余额
1 年以内 (含 1 年)	802,406,605.85
1 至 2 年 (含 2 年)	189,914,826.09
2 到 3 年 (含 3 年)	689,756,533.07
3 年以上	107,175,692.02
小计	1,789,253,657.03
减：坏账准备	73,815,037.88

合计	1,715,438,619.15
----	------------------

3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况:

单位: 元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
其他应收款坏账准备	69,235,410.97	50,799,885.56	46,220,258.65			73,815,037.88
合计	69,235,410.97	50,799,885.56	46,220,258.65			73,815,037.88

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的:

无上述情况。

4) 本期实际核销的其他应收款情况

无上述情况。

5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位: 元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
法人一	往来款	306,769,492.55	一年内	17.15	3,067,694.93
法人二	意向金	250,000,000.00	2年—3年 (含)	13.97	-
法人三	宗地拍卖款	106,486,337.94	一年以内	5.95	-
信托计划一	信托项目代垫款	71,000,000.00	1-2年	3.97	1,420,000.00
法人四	投资退出待收款	33,523,900.83	1年以内(含1年)	1.87	
合计	--	767,779,731.32	--	42.91	4,487,694.93

11、存货

(1) 存货分类

单位: 元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
非房地产业						
库存商品	37,565,991.33		37,565,991.33	37,200,089.18		37,200,089.18
原材料	21,477.21		21,477.21	15,121.68		15,121.68
低值易耗品	45,235.90		45,235.90	45,235.90		45,235.90
小计	37,632,704.44		37,632,704.44	37,260,446.76		37,260,446.76
房地产业						
开发成本	34,021,218,506.98	4,379,021,334.95	29,642,197,172.03	37,186,341,972.02	5,679,815,876.03	31,506,526,095.99
开发产品	4,799,253,648.02		4,799,253,648.02	5,789,907,834.05		5,789,907,834.05
一级开发成本	8,167,684,722.28		8,167,684,722.28	8,074,037,889.78		8,074,037,889.78
小计	46,988,156,877.28	4,379,021,334.95	42,609,135,542.33	51,050,287,695.85	5,679,815,876.03	45,370,471,819.82
合计	47,025,789,581.72	4,379,021,334.95	42,646,768,246.77	51,087,548,142.61	5,679,815,876.03	45,407,732,266.58

(2) 存货跌价准备

单位：元

项目	期初余额	本期增加		本期减少	期末余额
		计提	外币折算差异	转出	
美国洛杉矶泛海广场	2,335,423,524.93		216,123,159.60		2,551,546,684.53
美国夏威夷 KoOlina2 #地项目	448,279,851.88	495,234,295.61	59,931,275.37		1,003,445,422.86
美国夏威夷 KoOlina1 #地项目	754,231,641.12		69,797,586.44		824,029,227.56
美国夏威夷西区项目	205,264,520.03			205,264,520.03	
美国纽约项目	1,936,616,338.07	30,574,267.50		1,967,190,605.57	
合计	5,679,815,876.03	525,808,563.11	345,852,021.41	2,172,455,125.60	4,379,021,334.95

(3) 存货受限情况

单位：元

项目名称	期初账面价值	期末账面价值	受限原因
武汉中央商务区项目	17,780,066,335.90	17,010,134,860.27	借款抵押或查封冻结
美国房地产项目	13,465,548,287.25	11,943,095,596.90	借款抵押
沈阳房地产项目	396,980,195.80	396,980,195.80	查封冻结
北京房地产项目	255,714,251.55	53,695,727.30	借款抵押或查封冻结
大连房地产项目	3,740,560,427.88	3,834,107,260.38	因工程纠纷海域权证被查封
合计	35,638,869,498.38	33,238,013,640.65	—

12、其他流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
预缴税金及留抵进项税	429,945,071.36	448,156,451.92
信托保障基金	22,947,000.00	22,947,000.00
预付赔付款	248,203,276.03	208,077,259.39
预付手续费	17,985,969.02	27,756,349.98
合同取得成本*	11,896,273.37	15,284,298.93
其他	29,583,646.97	37,996,810.26
合计	760,561,236.75	760,218,170.48

13、债权投资

(1) 按项目列示

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
企业债	133,900,273.97	41,280,156.71	92,620,117.26	124,840,273.97	69,316.91	124,770,957.06
应收贷款	9,605,134,471.95	4,026,033,008.26	5,579,101,463.69	10,174,666,213.83	4,266,757,361.74	5,907,908,852.09
合计	9,739,034,745.92	4,067,313,164.97	5,671,721,580.95	10,299,506,487.80	4,266,826,678.65	6,032,679,809.15

(2) 减值准备计提情况

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计

	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
期初余额	17,131,706.75	192,503,444.28	4,057,191,527.62	4,266,826,678.65
期初余额在本期	——	——	——	——
--转入第二阶段				
--转入第三阶段		-132,400,184.63	132,400,184.63	
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	42,789,738.04	18,281,949.71	477,581,848.97	538,653,536.72
本期转回			65,606,927.49	65,606,927.49
本期转销				
本期核销			810,500,000.00	810,500,000.00
其他变动	1,665,181.13		136,274,695.96	137,939,877.09
期末余额	61,586,625.92	78,385,209.36	3,927,341,329.69	4,067,313,164.97

14、长期股权投资

单位：元

被投资单位	期初余额	本期增减变动							期末余额	减值准备期末余额		
		企业合并增加	追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润			其他(外币折算差)	
合营企业												
泛海控股国际投资	6,567,800,194.94			7,154,072,835.57	-38,265,042.97					624,537,683.60	0.00	
小计	6,567,800,194.94			7,154,072,835.57	-38,265,042.97					624,537,683.60	0.00	
联营企业												
民生银行	8,135,760,122.36				612,626,960.54		-28,226,902.22			-158,056,607.18	-79,455,372.98	8,482,648,200.52
民生证券	5,580,316,022.35				65,471,120.40				-8,743,031.49	-88,865,850.75		5,548,178,260.51
东风公司	1,115,432,883.92				-14,125,657.49							1,101,307,226.43
亚太寰宇	360,101,048.53				-690,516.59							359,410,531.94

被投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备期末余额
		企业合并增加	追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	其他(外币折算差)		
三江电子	121,793,846.89			121,586,468.28	-207,378.61					0.00	
酒管公司	29,440,120.66				-3,431,514.21					26,008,606.45	
愿景智能制造投资(天津)合伙企业(有限合伙)	123,947,012.39				-529,269.47					123,417,742.92	
北京元培泛海教育科技有限公司 科技发展有限公司	29,048.87				-167.25					28,881.62	
Iddy Financial Technologies Limited	1,986,642.61									1,673,908.51	
天津市滨海产业基金管理有限公司	20,604,042.97				587,224.30					21,191,267.27	
小计	15,489,410,791.55			121,586,468.28	659,700,801.62	-28,226,902.22	-8,743,031.49	-246,922,457.93	-79,768,107.08	15,663,864,626.17	
合计	22,057,210,986.49			7,275,659,303.85	621,435,758.65	-28,226,902.22	-8,743,031.49	-246,922,457.93	544,769,576.52	15,663,864,626.17	

15、存出资本保证金

单位：元

存放银行	存放形式	存放期限	币种	期末余额	
				原币	本位币
浦发银行北京分行营业部	定期存款	36个月	人民币		229,000,000.00
浦发银行北京分行营业部	定期存款	12个月	美元	3,511,628.42	24,457,087.29
浦发银行北京世纪城支行	定期存款	36个月	人民币		50,000,000.00
中国工商银行济南高新支行	定期存款	12个月	人民币		150,000,000.00
中国工商银行济南高新支行	定期存款	12个月	港币	54,586,730.01	48,762,325.92
华夏银行南宁分行营业部	定期存款	24个月/36个月	人民币		274,000,000.00
厦门国际银行北京分行	定期存款	36个月	人民币		40,000,000.00
加：应收利息					26,503,268.06
合计				—	842,722,681.27

16、投资性房地产

(1) 采用公允价值计量模式的投资性房地产

单位：元

项目	房屋、建筑物	合计
一、期初余额	8,937,163,935.00	8,937,163,935.00
二、本期变动	-2,417,260,806.97	-2,417,260,806.97
加：存货\固定资产转入		
减：处置投资性房地产	1,038,511,236.35	1,038,511,236.35
子公司出表导致减少	1,143,834,394.15	1,143,834,394.15
加：公允价值变动	-234,915,176.47	-234,915,176.47
其中：其他综合收益	-33,872,274.46	-33,872,274.46
其中：公允价值变动损益	-201,042,902.01	-201,042,902.01
三、期末余额	6,519,903,128.03	6,519,903,128.03

(2) 投资性房地产按项目列示

单位：元

业态	地区	项目	可租赁面积(万平方米)	本期租金收入(元)	期末公允价值(元)	期初公允价值(元)	
商业	武汉	泛海城市广场一期商业及车位	5.97	2,152,744.40	1,678,313,300.00	1,619,411,000.00	
		泛海城市广场二期购物中心	2.83	13,221,762.51	821,099,500.00	825,348,700.00	
		泛海生活广场	1.44	3,489,860.66	343,854,500.00	336,651,100.00	
	青岛	泛海名人广场地下一层及地上五层	0.2		34,836,506.00	35,027,012.00	
		泛海国际购物中心商业及车位	3.31		815,405,081.00	815,283,482.00	
	深圳	深圳泛海影城	0.63		115,950,767.00	115,801,849.00	
		泛海城市广场商业	1.97	10,623,757.36	520,090,193.00	519,689,177.00	
		拉菲二年底商	0.25	4,706,449.12	64,138,442.00	64,106,871.00	
		荟芳园裙楼	0.25	679,542.31	40,334,140.71	39,586,241.00	
	写字楼	武汉	泛海城市广场一期办公楼(非自用部分)	2.39	11,634,201.45	432,992,400.00	446,140,700.00
		青岛	泛海国际购物中心写字楼	1.71		319,548,858.00	319,224,841.00
		上海	港陆广场		19,239,404.29		847,810,000.00
港陆黄浦中心				4,813,446.62		244,200,000.00	
深圳		泛海城市广场写字楼	0.82	5,316,167.84	158,887,628.00	165,596,487.00	
		国际商会大厦		1,713,143.80		23,375,446.00	
酒店	武汉	泛海喜来登酒店		20,000,000.00		1,339,788,900.00	
		费尔蒙酒店	5.09	1,904,761.89	941,911,100.00	950,619,800.00	
其他	武汉	樱海园一期幼儿园	0.24	313,206.97	32,040,800.00	30,569,900.00	
		樱海园会所	0.15	279,917.71	30,758,200.00	30,279,800.00	
	深圳	泛海幼儿园	0.25	447,885.72	12,992,617.00	12,596,783.00	
		拉菲二期文化室	0.2	511,161.71	41,986,762.00	41,984,007.00	
		其他零星物业	0.84	5,946,646.99	114,762,333.32	114,071,839.00	
合计			28.54	106,994,061.35	6,519,903,128.03	8,937,163,935.00	

(3) 未办妥产权证书的投资性房地产情况

单位：元

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
城广二期购物中心	821,099,500.00	正在办理中
泛海生活广场	343,854,500.00	正在办理中
樱海园会所	30,758,200.00	正在办理中
樱海园一期幼儿园	32,040,800.00	正在办理中
合计	1,227,753,000.00	

(4) 其他说明

期末用于抵押或被查封的投资性房地产账面价值为 6,034,443,784.03 元。

17、在建工程

单位：元

项目	期末余额	期初余额
在建工程	2,205,125,798.33	2,019,655,252.14
合计	2,205,125,798.33	2,019,655,252.14

在建工程情况

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
印尼棉兰项目	2,793,076,763.18	594,180,724.44	2,198,896,038.74	2,558,828,964.26	545,826,560.40	2,013,002,403.86
民生信托软件系统开发	6,229,759.59		6,229,759.59	6,642,850.28		6,642,850.28
装修				9,998.00		9,998.00
合计	2,799,306,522.77	594,180,724.44	2,205,125,798.33	2,565,481,812.54	545,826,560.40	2,019,655,252.14

18、使用权资产

单位：元

项目	房屋及建筑物	运输设备	合计
一、账面原值：			
1.期初余额	1,023,398,897.44	2,848,893.51	1,026,247,790.95
2.本期增加金额	120,799,400.53	-	120,799,400.53
(1) 新增	94,669,213.06	-	94,669,213.06
(2) 其他	26,130,187.47	-	26,130,187.47
3.本期减少金额	141,263,714.59	194,026.25	141,457,740.84
(1) 减少	140,423,037.42	194,026.25	140,617,063.67
(2) 其他	840,677.17	-	840,677.17

项目	房屋及建筑物	运输设备	合计
4.期末余额	1,002,934,583.38	2,654,867.26	1,005,589,450.64
二、累计折旧			-
1.期初余额	369,609,600.57	433,806.23	370,043,406.80
2.本期增加金额	305,768,151.89	257,002.04	306,025,153.93
(1) 计提	290,293,523.34	257,002.04	290,550,525.38
(2) 其他	15,474,628.55	-	15,474,628.55
3.本期减少金额	65,525,323.29	194,026.27	65,719,349.56
(1) 减少	65,525,323.29	194,026.27	65,719,349.56
(2) 其他	-	-	-
4.期末余额	609,852,429.17	496,782.00	610,349,211.17
三、账面价值			-
1.期末账面价值	393,082,154.21	2,158,085.26	395,240,239.47
2.期初账面价值	653,789,296.87	2,415,087.28	656,204,384.15

19、无形资产

无形资产情况如下：

单位：元

项目	软件	交易席位费	商标权	合计
一、账面原值				
1.期初余额	373,664,646.99	13,899,108.82	747,202.19	388,310,958.00
2.本期增加金额	90,671,947.79	1,286,241.78		91,958,189.57
(1) 购置	88,783,898.41			88,783,898.41
(2) 其他	1,888,049.38	1,286,241.78		3,174,291.16
3.本期减少金额	2,511,269.79			2,511,269.79
(1) 处置	2,511,269.79			2,511,269.79
(2) 其他				
4.期末余额	461,825,324.99	15,185,350.60	747,202.19	477,757,877.78
二、累计摊销				
1.期初余额	162,182,622.80		190,597.47	162,373,220.27
2.本期增加金额	40,894,095.05		9,698.11	40,903,793.16
(1) 计提	39,321,567.09		9,698.11	39,331,265.20
(2) 其他	1,572,527.96			1,572,527.96
3.本期减少金额	1,911,648.84			1,911,648.84
(1) 处置	1,911,648.84			1,911,648.84
(2) 其他				
4.期末余额	201,165,069.01		200,295.58	201,365,364.59
三、账面价值				
1.期末账面价值	260,660,255.98	15,185,350.60	546,906.61	276,392,513.19

2.期初账面价值	211,482,024.19	13,899,108.82	556,604.72	225,937,737.73
----------	----------------	---------------	------------	----------------

20、商誉

(1) 商誉账面原值

单位：元

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		企业合并形成	外币折算	处置	外币折算	
收购亚太财险股权*1	1,190,690,401.69					1,190,690,401.69
中泛集团收购中泛控股股权*2	677,572,004.64		62,703,403.02			740,275,407.66
中泛集团收购中国通海金融股权*3	663,813,323.35		60,852,181.65			724,665,505.00
收购民生信托股权*4	401,897,294.32					401,897,294.32
受让信华公司 35%股权*5	83,179,500.00					83,179,500.00
收购深圳公司少数股东股权*6	7,068,470.65					7,068,470.65
中泛控股收购 PT.BanyuasinPower 股权*7	1,912,728.99		177,006.46			2,089,735.45
收购金多宝公司股权*8	220,913.21					220,913.21
中国通海金融收购高新华富*9	514,361.87		47,599.72			561,961.59
中国通海金融收购高华创业*10	14,656.98		1,356.37			16,013.35
合计	3,026,883,655.70		123,781,547.22			3,150,665,202.92

*1 系本公司全资子公司武汉公司收购亚太财险股权，投资成本与该公司交易日可辨认净资产份额之间的差额以商誉列示。

*2 系本公司全资子公司中泛集团之子公司控股国际收购中泛控股股权，投资成本与该公司交易日可辨认净资产份额之间的差额以商誉列示。

*3 系本公司全资子公司中泛集团之子公司泛海控股国际金融发展有限公司收购中国通海金融，投资成本与该公司交易日可辨认净资产份额之间的差额以商誉列示。

*4 系本公司控股股东中国泛海于初始收购民生信托股权时投资成本与该公司交易日可辨认净资产份额之间的差额以商誉列示。

*5 系本公司 2006 年度受让信华公司 35%股权产生的股权投资借方差额，根据《企业会计准则第 38 号—首次执行企业会计准则》，该差额在合并资产负债表中以商誉列示。

*6 系本公司 2007 年收购深圳光彩少数股东股权，投资成本与该公司交易日可辨认净资产

产份额之间的差额以商誉列示。

*7 系本公司全资子公司中泛集团之子公司中泛电力投资第四有限公司收购 PT.Banyuasin 股权，投资成本与该公司交易日可辨认净资产份额之间的差额以商誉列示。

*8 系本公司全资子公司泛海股权收购金多宝公司股权，投资成本与该公司交易日可辨认净资产份额之间的差额以商誉列示。

*9 系本公司子公司中国通海金融收购苏州高新华富创业投资企业股权，投资成本与该公司交易日可辨认净资产份额之间的差额以商誉列示。

*10 系本公司子公司中国通海金融收购苏州高华创业投资管理有限公司股权，投资成本与该公司交易日可辨认净资产份额之间的差额以商誉列示。

(2) 商誉减值准备

单位：元

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加		本期减少	期末余额
		计提	外币折算		
中泛集团收购中泛控股股权	677,572,004.64		62,703,403.02		740,275,407.66
中泛集团收购中国通海金融股权		698,641,950.43	26,023,554.57		724,665,505.00
收购民生信托股权	401,897,294.32				401,897,294.32
受让信华公司 35% 股权	83,179,500.00				83,179,500.00
合计	1,162,648,798.96	698,641,950.43	88,726,957.59		1,950,017,706.98

(3) 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

单位：元

形成商誉的事项	资产组或资产组组合的构成	资产组或资产组组合的确定方法	资产组或资产组组合的账面金额	分摊商誉原值
收购亚太财险股权*1	亚太财险业务资产组	能够独立产生现金流量	1,537,314,190.74	1,190,690,401.69
中泛集团收购中国通海金融股权*2	中国通海金融业务资产组	能够独立产生现金流量	1,796,881,107.33	724,665,505.00
收购深圳公司少数股东股权*3	深圳公司业务资产组	能够独立产生现金流量	1,154,183,524.14	7,068,470.65
中泛控股收购 PT.Banyuasin Power 股权*4	PT.Banyuasin 能源业务资产组	能够独立产生现金流量	87,045,873.20	2,089,735.45
收购金多宝公司股权	金多宝公司业务资产	能够独立产	14,146,482.27	220,913.21

形成商誉的事项	资产组或资产组组合的构成	资产组或资产组组合的确定方法	资产组或资产组组合的账面金额	分摊商誉原值
*5	组	生现金流量		
中国通海金融收购高新华富*6	苏州高新华富资产组	能够独立产生现金流量	50,435,164.12	561,961.59
中国通海金融收购高华创业*7	苏州高华创业资产组	能够独立产生现金流量	948,431.70	16,013.35

注：上述商誉所在资产组或资产组组合与以前年度商誉减值测试时所确定的资产组或资产组组合一致。

(4) 商誉减值测试相关信息

*1 本公司收购亚太财险股权的投资成本与该公司交易日可辨认净资产份额之间的差额形成的商誉分配至亚太财险业务资产组。资产组可收回金额经第三方评估机构开元资产评估有限公司的评估，按照预计未来现金流量的现值确定。未来现金流量基于公司批准的 2023 年至 2027 年的现金流量预测为基础，关键假设：基于该资产组过去的业绩和对市场发展的预期估计预计营业收入增长率 2023-2027 年为 9.60%到 21.31%，预测期以后的现金流量所采用的永续年增长率为零，利润率为 0.72%到 8.67%以及折现率为 13.34%。增长率确定基础是在历史经营成果的平均增长率及对市场发展的预期基础上制定，所采用的折现率是反映本行业特定风险的税前权益资本成本。基于上述对可收回金额的预计，该资产组相关的商誉并未出现减值损失。

*2 本公司收购中国通海金融股权的投资成本与该公司交易日可辨认净资产份额之间的差额形成的商誉，分配至中国通海金融业务资产组。资产组可收回金额按照已存在尚未生效的销售协议确定。基于上述对可收回金额的预计，该资产组相关的商誉已出现减值损失。

*3 本公司收购深圳光彩公司股权的投资成本与该公司交易日可辨认净资产份额之间的差额形成的商誉分配至深圳光彩业务资产组。资产组的可收回金额采用资产负债基础法的评估方法确定。基于上述对可收回金额的预计，该资产组相关的商誉并未出现减值损失。

*4 本公司收购 PT.Banyuasin Power 股权的投资成本与该公司交易日可辨认净资产份额之间的差额形成的商誉分配至 PT.Banyuasin Power 能源业务资产组。资产组的可收回金额采用资产负债基础法的评估方法确定。基于上述对可收回金额

的预计，该资产组相关的商誉并未出现减值损失。

*5 本公司收购金多宝公司股权 的投资成本与该公司交易日可辨认净资产份额之间的差额形成的商誉分配至金多宝业务资产组。资产组的可收回金额采用资产负债基础法的评估方法确定。基于上述对可收回金额的预计，该资产组相关的商誉并未出现减值损失。

*6 系本公司子公司中国通海金融收购苏州高新华富创业投资企业股权，投资成本与该公司交易日可辨认净资产份额之间的差额以商誉列示。资产组的可收回金额采用资产负债基础法的评估方法确定。基于上述对可收回金额的预计，该资产组相关的商誉并未出现减值损失。

*7 系本公司子公司中国通海金融收购苏州高华创业投资管理有限公司股权，投资成本与该公司交易日可辨认净资产份额之间的差额以商誉列示。资产组的可收回金额采用资产负债基础法的评估方法确定。基于上述对可收回金额的预计，该资产组相关的商誉并未出现减值损失。

21、其他非流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
信托保障基金	89,402,429.06	141,439,140.39
预付长期资产资本化开支	289,129,944.30	264,693,635.56
借款及应收利息	234,399,527.56	214,491,660.19
预缴税款	111,396,903.40	117,170,091.96
交易保证金及押金	6,193,603.78	10,751,996.10
其他	25,227,812.10	20,529,062.44
合计	755,750,220.20	769,075,586.64

债务状况分析

1、短期借款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
抵押和保证借款	9,828,722,178.95	7,949,464,827.03
抵押借款	464,308,320.35	2,227,811,420.32
保证借款	160,547,206.13	1,930,000,000.00
信用借款	104,064,314.43	67,042,760.31

质押借款	100,000,000.00	
小计	10,657,642,019.86	12,174,319,007.66
加：应付利息	1,348,388,146.03	715,951,012.29
合计	12,006,030,165.89	12,890,270,019.95

截至 2022 年 12 月 31 日，已逾期未偿还的短期借款总额为 1,656,339,062.21 元。

2、拆入资金

单位：元

项目	期末余额	期初余额
银行金融机构拆入资金	484,886,542.89	970,221,002.04
加：应付利息	218,668.42	224,196.01
合计	485,105,211.31	970,445,198.05

3、交易性金融负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	846,584,917.67	247,405,763.89
其中：结构化主体中其他投资者享有份额	266,024,348.17	247,405,763.89
借款担保预计需承担的金额	580,560,569.50	
合计	846,584,917.67	247,405,763.89

4、应付账款

应付账款按款项性质列示如下：

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付工程款	2,029,228,656.62	1,903,697,081.37
预提工程款	1,441,689,795.32	1,752,641,118.10
物业类费用	44,275,149.84	38,717,619.68
物资采购款	226,626,900.67	243,761,686.36
其他	33,744,461.22	51,932,235.81
合计	3,775,564,963.67	3,990,749,741.32

5、合同负债

(1) 合同负债列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
预收售楼款	1,058,555,459.00	1,928,031,510.55
预收材料及设备款	11,934,440.96	11,934,440.96
预收装修款	1,608,488.54	1,608,488.54
预收物业类款项	51,760,469.73	60,659,490.58
预收手续费及佣金	214,706.57	313,572.62
预收其他款项	13,246,270.86	16,626,992.27
合计	1,137,319,835.66	2,019,174,495.52

(2) 其中预收售楼款如下

单位：元

项目名称	期末余额	期初余额	预计竣工时间	预售比例
武汉中央商务区泛海国际居住区-芸海园	172,644,248.71	778,408,400.61	已竣工	98.45%
武汉中央商务区泛海国际居住区-v46	68,027,045.76	376,476,400.57	已竣工	94.26%
武汉中央商务区泛海国际居住区-松海园	152,129,400.62	153,491,801.62	已竣工	100.00%
武汉中央商务区泛海时代中心	28,571,428.57	28,571,428.57	已竣工	100.00%
武汉中心泛海国际居住区-碧海园	133,519.05	133,519.05	已竣工	100.00%
武汉中央商务区 SOHO 城项目	6,402,017.71	5,970,627.24	已竣工	98.28%
北京泛海国际居住区二期(四号地住宅项目)	1,534,745.71	1,534,745.71	已竣工	99.68%
北京泛海国际居住区一期	580,000.00	580,000.00	已竣工	100.00%
武汉中央商务区泛海国际居住区-桂海园	951,726.67	173,250.48	已竣工	100.00%
武汉中心泛海国际居住区-兰海园	9,342,857.14	17,049,885.71	已竣工	98.89%
武汉中央商务区泛海国际居住区-樱海园二期	262,530.48	262,530.48	已竣工	99.42%
武汉中央商务区泛海国际居住区-樱海园一期	100,000.00	100,000.00	已竣工	100.00%
泛海城市广场泛海国际居住区-悦海园	59,523.81	59,523.81	已竣工	100.00%
武汉中央商务区泛海国际中心		29,964,952.38	已竣工	100.00%
泛海城市广场泛海国际居住区-竹海园	73,413.00	73,413.00	已竣工	100.00%
沈阳泛海国际居住区	1,862,605.00	1,610,000.00	已竣工	8.04%
武汉中央商务区泛海国际居住区桂府	613,877,539.63	530,969,282.75	2023.3	96.93%

项目名称	期末余额	期初余额	预计竣工时间	预售比例
香海园车位款	2,002,857.14	2,601,748.57	已竣工	62.26%
合计	1,058,555,459.00	1,928,031,510.55	—	—

6、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示：

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	941,393,657.95	1,350,080,094.59	1,372,919,059.48	918,554,693.06
二、离职后福利-设定提存计划	332,463.08	92,297,359.05	92,274,395.27	355,426.86
三、辞退福利	391,042.00	26,811,218.48	25,985,208.26	1,217,052.22
四、一年内到期的其他福利	258,036.02	1,463,248.68	1,391,311.69	329,973.01
合计	942,375,199.05	1,470,651,920.80	1,492,569,974.70	920,457,145.15

(2) 短期薪酬列示：

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	767,478,531.49	1,193,694,074.92	1,223,386,799.05	737,785,807.36
2、职工福利费	275,800.00	19,753,271.80	19,902,351.80	126,720.00
3、社会保险费	7,667,162.29	56,871,031.13	57,104,535.76	7,433,657.66
其中：医疗保险费	6,628,296.09	53,905,707.68	54,026,812.65	6,507,191.12
工伤保险费	434,520.66	1,467,959.01	1,498,358.96	404,120.71
生育保险费	604,345.54	1,497,364.44	1,579,364.15	522,345.83
4、住房公积金	3,182,134.96	62,065,412.30	62,029,671.68	3,217,875.58
5、工会经费和职工教育经费	159,010,169.68	14,906,354.01	7,248,390.42	166,668,133.27
6、短期带薪缺勤	3,160,262.79	-	653,273.56	2,506,989.23
7、短期利润分享计划	-	-	-	-
8、其他短期薪酬	619,596.74	2,789,950.43	2,594,037.21	815,509.96
合计	941,393,657.95	1,350,080,094.59	1,372,919,059.48	918,554,693.06

(3) 设定提存计划列示：

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	326,268.54	89,365,129.08	89,347,131.96	344,265.66

2、失业保险费	6,194.54	2,932,229.97	2,927,263.31	11,161.20
合计	332,463.08	92,297,359.05	92,274,395.27	355,426.86

7、应交税费

单位：元

项目	期末余额	期初余额
增值税	128,081,535.76	157,285,346.54
营业税	-	294,091.50
企业所得税	640,049,114.95	827,038,265.20
土地增值税	3,989,882,216.54	3,116,638,743.78
个人所得税	7,574,101.61	8,823,915.88
土地使用税	11,889,162.21	16,476,242.39
城建税	7,415,602.30	11,272,480.82
教育费附加	3,851,032.99	6,704,285.00
地方教育费附加	2,211,829.28	3,465,934.38
利息税	15,696,788.41	191,074,611.45
房产税	200,928,275.64	31,493,325.50
车船使用税	52,528,957.39	36,446,836.49
其他	12,297,588.93	24,845,538.89
合计	5,072,406,206.01	4,431,859,617.82

8、其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付利息	2,941,465,187.84	1,380,481,496.98
应付股利	171,000,000.00	171,000,000.00
其他应付款	18,998,899,108.99	16,593,703,313.85
合计	22,111,364,296.83	18,145,184,810.83

(1) 应付利息

单位：元

项目	期末余额	期初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	1,915,279,219.99	813,756,201.73
分期付息到期还本的长期应付款利息	143,268,268.23	61,678,324.41
到期还本付息的应付债券利息	782,769,237.15	293,579,178.15
短期借款应付利息	80,688,825.78	183,021,525.64
应付款项利息	19,459,636.69	28,446,267.05
合计	2,941,465,187.84	1,380,481,496.98

重要的已逾期未支付的利息情况：

单位：元

借款单位	逾期金额	逾期原因
非银行类机构一	518,354,425.76	欠付利息
非银行类机构二	408,971,647.00	欠付利息
非银行类机构三	392,873,012.36	欠付利息
信托公司一	331,982,406.33	欠付利息
非银行类机构四	183,511,456.64	欠付利息
私募债一	165,025,651.95	欠付利息
非银行类机构五	143,268,268.23	欠付利息
合计	2,143,986,868.27	--

(2) 应付股利

单位：元

项目	期末余额	期初余额
普通股股利	171,000,000.00	171,000,000.00
合计	171,000,000.00	171,000,000.00

(3) 其他应付款

1) 按款项性质列示其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
往来款	8,049,482,412.00	7,715,482,207.75
押金、保证金	291,424,528.81	328,453,891.76
购房款意向款	3,350,960,048.22	3,351,393,222.22
其他应付费用	772,800,688.31	747,831,092.66
金融证券暂收款	3,233,172.47	2,864,847.04
土地返还款	4,522,066,637.41	4,447,678,052.42
应付违约金及迟延履行利息	2,008,931,621.77	
合计	18,998,899,108.99	16,593,703,313.85

9、保险合同准备金

(1) 保险合同准备金

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少			期末金额
			赔付款项	提前解除	其他	
再保前：	3,276,658,583.26	4,557,257,736.09	2,898,315,296.30		1,472,105,130.74	3,463,495,892.31
未到期责任准备金	1,593,183,771.90	1,637,739,426.91			1,472,105,130.74	1,758,818,068.07
未决赔款准备金	1,683,474,811.36	2,919,518,309.18	2,898,315,296.30			1,704,677,824.24

分保准备金资产:	213,007,868.15	144,642,115.88	110,235,293.03		69,956,856.64	177,457,834.36
未到期责任准备金	101,110,246.97	61,131,267.81			69,956,856.64	92,284,658.14
未决赔款准备金	111,897,621.18	83,510,848.07	110,235,293.03			85,173,176.22
再保后:	3,063,650,715.11	4,412,615,620.21	2,788,080,003.27		1,402,148,274.10	3,286,038,057.95
未到期责任准备金	1,492,073,524.93	1,576,608,159.10			1,402,148,274.10	1,666,533,409.93
未决赔款准备金	1,571,577,190.18	2,836,007,461.11	2,788,080,003.27			1,619,504,648.02

再保前保险合同准备金的未到期期限情况如下:

项目	期末金额			期初余额		
	1年以下 (含1年)	1年以上	合计	1年以下 (含1年)	1年以上	合计
未到期责任准备金	1,568,465,487.19	190,352,580.88	1,758,818,068.07	1,396,637,958.15	196,545,813.75	1,593,183,771.90
原保险合同	1,564,978,687.50	182,136,898.99	1,747,115,586.49	1,388,805,877.02	189,268,533.69	1,578,074,410.71
再保险合同	3,486,799.69	8,215,681.89	11,702,481.58	7,832,081.13	7,277,280.06	15,109,361.19
未决赔款准备金	1,382,442,724.20	322,235,100.04	1,704,677,824.24	1,335,342,273.66	348,132,537.70	1,683,474,811.36
原保险合同	1,254,425,388.15	292,395,397.92	1,546,820,786.07	1,183,128,300.90	308,449,351.09	1,491,577,651.99
再保险合同	128,017,336.05	29,839,702.12	157,857,038.17	152,213,972.76	39,683,186.61	191,897,159.37
合计	2,950,908,211.39	512,587,680.92	3,463,495,892.31	2,731,980,231.81	544,678,351.45	3,276,658,583.26

再保前合同未决赔款准备金的明细如下:

项目	期末余额	期初余额
已发生已报案未决赔款准备金	1,212,939,420.81	1,233,077,383.78
已发生未报案未决赔款准备金	419,845,562.62	389,064,158.12
理赔费用准备金	71,892,840.81	61,333,269.46
合计	1,704,677,824.24	1,683,474,811.36

10、代理买卖证券款

代理买卖证券款按业务类别列示

单位: 元

项目	期末余额	期初余额
普通经纪业务代理买卖证券款	1,368,193,941.38	1,251,073,436.21

项目	期末余额	期初余额
小计	1,368,193,941.38	1,251,073,436.21
加：应付利息		
合计	1,368,193,941.38	1,251,073,436.21

11、一年内到期的非流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	23,016,089,286.95	19,798,224,894.14
一年内到期的应付债券*1	10,314,178,785.16	7,946,655,894.50
一年内到期的长期应付款	1,188,506,500.24	1,263,464,116.44
一年内到期的租赁负债	570,140,199.60	493,033,922.15
小计	35,088,914,771.95	29,501,378,827.23
加：应付利息	2,642,850,797.21	1,632,042,723.26
合计	37,731,765,569.16	31,133,421,550.49

12、其他流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
存入保证金	10,130,745.75	34,463,796.92
预提费用	94,980,453.47	148,302,372.54
交强险救助基金	21,279,586.96	39,493,470.35
应付保险保障基金		12,202,498.87
应付共保账款	25,600,892.69	26,238,793.43
保理风险准备金		756,310.95
担保未到期责任准备金	765,689.86	78,362.29
担保赔偿准备金	751,340.67	580,096.06
待转销项税	68,793,514.55	103,542,472.19
其他	12,509,744.21	5,130,248.06
合计	234,811,968.16	370,788,421.66

13、长期借款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
抵押和保证借款*1	2,542,274,208.93	7,820,163,097.89
抵押借款*2	526,476,218.69	1,136,679,873.37
小计	3,068,750,427.62	8,956,842,971.26
加：应付利息	712,704.91	35,013,570.80
合计	3,069,463,132.53	8,991,856,542.06

14、应付债券

单位：元

项目	期末余额	期初余额
公司债券		1,982,559,274.38
中期票据		59,000,000.00
小计		2,041,559,274.38
加：应付利息		90,529,695.95
合计		2,132,088,970.33

15、长期应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付融资租赁款	1,440,604,507.42	2,140,399,078.69
合计	1,440,604,507.42	2,140,399,078.69

16、预计负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额	备注
未决诉讼	6,975,331,132.80	872,330,122.99	
待执行的亏损合同	2,103,290,116.90		
合计	9,078,621,249.70	872,330,122.99	

三、泛海控股股份有限公司重大事项分析

(一) 对外担保情况分析

根据公司披露的 2022 年年报报告，截至 2022 年末，公司对外担保情况如下：

单位：万元

公司及子公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）										
担保对象名称	担保额度 相关公告 披露日期	担保额度	实际发 生日期	实际担保 金额	担保类 型	担保物	反担保情 况	担保期	是否履 行完 毕	是否 为关 联方 担 保
东风公司	2018 年 7 月 13 日	430,000.00	2018 年 7 月 13 日	184,600.00	抵押 担保		东风公司 提供反担 保	自主合同约 定的主 合同债 务人履 行之日 起 两年	否	否
中国泛海	2020 年 6 月 29 日	589,900.00	2020 年 8 月 21 日	589,015.52	质押 担保、 连带责 任保证	公司以持有的武汉公司 34.6 亿 股股权及武汉公司以持有的武 汉城广公司、武汉中心公司 100% 股权提供质押担保	泛海集团 将其所持 有的泛海 绿能 57% 股权为公 司在芜湖	自本合同生 效之日 起至主合 同项下 债 务履行 期限届 满之 日起三 年止	否	是

相关公告披露日期	金额	生日期	金额	型	况	否履行完毕	否为关联方担保
2017年1月24日	400,000.00	2017年1月25日	130,000.00	连带责任保证		否	否
2017年8月2日	200,000.00	2017年8月3日	154,700.00	连带责任保证		否	否
2017年12月27日	90,000.00	2017年12月28日	88,900.00	连带责任保证	公司以其持有的民生证券88,666.67万股股份提供质押担保	否	否
2021年1月27日	54,500.00	2021年1月25日	54,500.00	连带责任保证		否	否
2018年7月18日	90,000.00	2018年7月17日	61,102.94	连带责任保证		否	否

武汉中心公司	2018年6月20日	400,000.00	2018年6月19日	397,200.00	连带责任保证				两年 自主合同约定的主合同债务人履行债务期限届满之日起两年	否	否
武汉中心公司	2020年1月23日	3,400.00	2020年1月20日	3,400.00	连带责任保证				自协议生效之日起至最后一个应收账款到期日后满3年止	否	否
武汉城广公司	2018年7月18日	89,000.00	2018年7月17日	58,210.33	连带责任保证				自本保证函出具之日起至主合同项下承租人最后一期债务履行期届满之日后两年	否	否
青岛公司	2020年12月30日	88,800.00	2020年12月28日	88,800.00	连带责任保证				至完成抵债物处置之日满三年止的期间	否	否
股权公司	2017年6月23日	50,000.00	2017年6月23日	36,800.00	连带责任保证				自主债务履行期限届满之日起两年止	否	否
山海天公司	2019年12月28日	11,384.00	2019年12月28日	6,953.25	连带责任保证				自保证函签发之日起至《保理回购协议》项下回购义务人最后一期应收账款回购债务履行期届满之日后满三年时	否	否

星火公司	2020年6月18日	178,600.00	2020年6月16日	162,808.98	连带责任保证	公司以其持有的武汉公司52.3亿股股份提供质押担保			止	否	否
洛杉矶公司	2015年5月26日	32,500(美元)	2015年5月28日	87,403.83	跨境担保				合同约定的债务履行期届满之次日起两年	否	否
泛海控股国际发展第三有限公司	2018年10月10日	60,000(美元)	2018年10月31日	146,392.71	跨境担保				合同生效之日起3年	否	否
泛海控股国际发展第三有限公司	2019年2月22日	120,000(美元)	2019年3月20日	93,292.27	跨境担保				合同生效之日起2年、3年	否	否
泛海控股国际发展第三有限公司	2020年12月31日	41,200(美元)	2021年5月20日	101,712.29	跨境担保				自票据发行之日起不超过3年	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计 (B1)			-		报告期内对子公司担保实际发生额合计 (B2)						-
报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (B3)			4,170,164.56		报告期末对子公司实际担保余额合计 (B4)						2,290,243.50
子公司对子公司的担保情况											
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物	反担保情况	担保期	是否履	是否	为

司、黄金山公司、 星火公司	月 29 日	509,000.00	8 月 21 日		担保、 质押担 保	城市广场一期 1-6 层商业及 7-22 层写字楼, 武汉公司持有的一宗未开发土地抵押担保; 星火公司 51% 股权、大连公司和大连黄金山公司 100% 股权提供质押担保等。		务履行期限为		
武汉中心公司	2022 年 3 月 9 日	114,510.20	2022 年 3 月 7 日	114,510.20	抵押担 保	武汉城广公司持有的武汉泛海城市广场一期写字楼和商业提供抵押担保		以主合同约定为准	否	否
武汉公司	2022 年 3 月 9 日	145,773.05	2022 年 3 月 7 日	105,887.25	抵押担 保	武汉城广公司持有的武汉泛海城市广场一期商业提供抵押担保		以主合同约定为准	否	否
武汉中心公司	2022 年 4 月 13 日	28,283.85	2022 年 4 月 12 日	28,283.85	抵押担 保	武汉城广公司持有的武汉泛海城市广场一期写字楼和商业提供抵押担保		以主合同约定为准	否	否
隆亨资本有限公 司	2019 年 8 月 24 日	50,000(港 元)	2019 年 8 月 22 日	35,702.06	连带 责任保 证			至境外贷款偿还之 日止	否	否
中泛房地产开发 控股有限公司	2019 年 11 月 8 日	25,000(美 元)	2019 年 11 月 6 日	89,069.45	连带 责任保 证、质 押担 保、抵 押担 保	公司境外附属公司中泛房地产 开发控股有限公司、中泛房地产 开发第二有限公司、中泛房地产 开发第四有限公司、中泛房地产 开发第五有限公司、夏威夷泛海 不动产开发有限公司、夏威夷泛海不 动产投资公司、夏威夷泛海不动 产管理公司、泛海夏威夷度假村		至境外贷款偿还之 日止	否	否

	2020年3月7日	10,000(美元)	2020年3月5日	69,644.48	连带责任保证	<p>有限公司、泛海夏威夷度假社区有限公司及泛海夏威夷度假天堂有限公司 100%股权提供质押担保；</p> <p>公司境外附属公司泛海夏威夷度假村有限公司、泛海夏威夷度假社区有限公司及泛海夏威夷度假天堂有限公司持有的美国夏威夷 Ko Olina 1#地块项目、2#地块项目以及西区地块项目提供抵押担保。</p>			否	否
洛杉矶公司	2020年3月7日	10,000(美元)	2020年3月5日	69,644.48	连带责任保证	<p>有限公司、泛海夏威夷度假社区有限公司及泛海夏威夷度假天堂有限公司 100%股权提供质押担保；</p> <p>公司境外附属公司泛海夏威夷度假村有限公司、泛海夏威夷度假社区有限公司及泛海夏威夷度假天堂有限公司持有的美国夏威夷 Ko Olina 1#地块项目、2#地块项目以及西区地块项目提供抵押担保。</p>		中泛控股作为担保人承担的责任将于下列任何一种情况发生时终止：(1) 母公司担保下列明的预定付款已全数支付及责任额已达成到 1 亿美元；(2) 母公司担保下列明的预定付款已全数支付及已就兴建该项目取得建筑借款，相关借款通知书亦已给予承包商；(3) 母公司担保下列明	否	否

(A3+B3+C3)	余额合计 (A4+B4+C4)
实际担保总额（即 A4+B4+C4）占公司净资产的比例	-871.49%
其中：	
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的余额(D)	1,073,265.52
直接或间接为资产负债率超过 70% 的被担保对象提供的债务担保余额 (E)	3,138,978.05
担保总额超过净资产 50% 部分的金额 (F)	548,230.55
上述三项担保金额合计 (D+E+F)	4,760,474.18
对未到期担保合同，报告期内已发生担保责任或有证据表明有可能承担连带清偿责任的情况说明（如有）	—
违反规定程序对外提供担保的说明（如有）	无

（二）控股股东占用资金情况分析

根据公司 2022 年年度报告显示，泛海控股 2022 年报告期末不存在非经营性资金占用余额。

（三）涉诉情况分析

根据公司年报及临时公告，公司重要诉讼、仲裁情况如下：

序号	原告	重大案件基本情况	案件最新进展	披露日期

1	洛杉矶总包	公司境外附属公司泛海广场公司与总承包商 Lendlease (US) Construction Inc. 就兴建公司洛杉矶项目签订了建筑合同，公司境外附属公司中泛控股为此提供母公司担保。后总承包商终止执行建筑合同，并对中泛控股提起仲裁。中泛控股接获美国加利福尼亚中区联邦地区法院的判决，确认中泛控股须向总承包商支付相应金额的仲裁裁决。总承包商已向香港高等法院申请执行仲裁裁决。就此，中泛控股已向高等法院申请反对执行命令（以下简称“搁置传票”），后被高等法院驳回。总承包商向美国地区法院递交申请，要求对中泛控股和泛海广场进行债务人审查确定资产，以满足法院判决项下的仲裁裁决。	2020年9月26日、2021年7月7日、2021年8月26日、2021年9月14日、2023年3月29日、2023年7月14日、2023年8月5日、2023年8月29日、2023年9月26日	总承包商向法院提交了针对中泛控股的清盘呈请，中泛控股已被法院颁布清盘令。	2020年9月26日、2021年7月7日、2021年8月26日、2021年9月14日、2023年3月29日、2023年7月14日、2023年8月5日、2023年8月29日、2023年9月26日
2	中英益利	中英益利资产管理股份有限公司以金融借款合同纠纷为由，将公司及公司控股子公司武汉公司诉至法院。	2021年2月27日、2021年11月4日、2022年3月22日、2022年6月21日	二审已判决，维持原判。公司需履行一审判决中判决的金钱给付义务。目前法院已立案执行。	2021年2月27日、2021年11月4日、2022年3月22日、2022年6月21日
3	信达金租	公司控股子公司武汉公司、武汉泛海城市广场开发投资有限公司向信达金融租赁有限公司申请融资。上述融资尚未清偿完毕。对方向法院申请强制执行。	2021年4月24日、2021年9月28日、2022年1月25日、2022年8月17日、2022年9月17日、2022年10月18日、2022年11月19日、2023年4月26日	进入执行阶段，法院拍卖武汉公司名下两宗地块，成交价为33.95亿元。两宗地块已过户至买受人武汉信创房地产开发有限公司名下。	2021年4月24日、2021年9月28日、2022年1月25日、2022年8月17日、2022年9月17日、2022年10月18日、2022年11月19日、2023年4月26日
4	珠海隆门	公司拟向珠海隆门中鸿股权投资基金（有限合伙）转让公司控股子公司民生证券部分股份。因协议相关争议，对方向中国国际贸易仲裁委员会提起仲裁申请。中国国际经济贸易仲裁委员会已作出裁决。后珠海隆门向北京市第二中级人民法院申请强制执行	2021年5月17日、2021年10月12日、2021年12月30日、2022年5月11日、2023年6月15日	终结执行	2021年5月17日、2021年10月12日、2021年12月30日、2022年5月11日、2023年6月15日
5	瑞京资管	公司向渤海国际信托股份有限公司申请融资。后渤海国际信托股份有限公司将其对公司	2021年6月1日、2022	广州广永申请执行，法院拍卖深圳公	2021年6月1日、2022

		享有的债权及其从权利全部转让给江西瑞京金融资产管理公司，后者据此对公司及公司控股子公司深圳公司提起诉讼。一审判决生效后，双方达成和解，后江西瑞京将其对公司享有的债权及其从权利全部转让给广州广永投资管理有限公司。	司名下50套不动产	年1月13日、2022年4月23日、2023年11月8日
6	旧金山总包	公司境外附属公司泛海中心公司与总包商 SWINERTON WEBCOR JV 签订了旧金山项目建筑施工总承包合同。对方以工程款争议为由，将泛海中心公司诉至法院。	仲裁进行中	2021年6月9日
7	光大银行	武汉公司向中国光大银行股份有限公司武汉分行融资。上述融资尚未清偿完毕。对方将武汉公司、公司诉至法院。后经法院调解，双方达成调解协议。	2022年3月1日，公司收到法院送达的《执行通知书》，责令武汉公司和公司履行《民事调解书》确定的义务。2022年11月10日，武汉中院收到申请执行人光大银行的终本申请。武汉中院裁定终结本次执行程序。	2021年7月7日、2021年12月31日、2022年3月2日、2022年11月18日
8	盛宏房产	廊坊市盛宏房地产开发有限公司认购了民生信托信托产品。信托产品到期后，民生信托未能按约定分配信托本金和收益，对方将民生信托诉至法院。	一审已判决	2021年8月31日、2023年8月25日
9	齐尔布莱特	北京齐尔布莱特科技有限公司认购了民生信托信托产品。信托产品到期后，民生信托未能按约定分配信托本金和收益，对方将民生信托诉至法院。	一审已判决	2021年8月27日、2023年8月25日
10	杨延良	杨延良以公司及实际控制人卢志强未按照各方签订的《谅解备忘录》的约定办理民生证券1.96亿股股份交割手续为由，向上海仲裁委员会提出仲裁申请，并申请冻结了公司持有的民生证券1.96亿股股份。上海仲裁委员会作出裁决，公司应向申请人支付违约金等相关款项。后申请人杨延良以公司所持有的民生证券股份被司法拍卖，致使《谅解备忘录》无法履行为由，向上海仲裁委员会再次提出仲裁申请。	仲裁已裁决，进入执行阶段	2021年10月20日、2021年11月17日、2023年3月22日、2023年4月11日、2023年7月13日、2023年9月6日、2024年2月20日
11	中山证券	中山证券有限责任公司因与公司发生债券交易纠纷，将本公司诉至法院。后向法院申请冻结了公司持有的武汉公司89.22%股权、民生证券31.03%股权。	一审判决已生效，中山证券申请强制执行	2021年10月27日
12	长城资产	中国长城资产管理股份有限公司北京市分公司收购了兴业银行对武汉公司的8.1亿元债权，公司为武汉公司提供连带责任担保。上述债务尚未清偿完毕。对方依据执行证	强制执行中	2021年12月25日、2022年6月21日、2023

		书向法院申请强制执行。		年12月7日
13	长城资产	中国长城资产管理股份有限公司北京市分公司收购了兴业信托对武汉公司的8亿元债权，公司为武汉公司提供连带责任担保。上述债务尚未清偿完毕。对方依据执行证书向法院申请强制执行。	强制执行中	2021年12月30日、2023年12月7日
14	张江和平	公司子公司武汉公司与张江和平资产管理有限公司（以下简称“张江资产”）签订了资产收益权转让合同，张江资产受让武汉公司持有的武汉中央商务区特定资产收益权，后民生信托自张江资产受让对应的收益权。因武汉公司未能如期清偿债务，北京市中信公证处根据民生信托申请，出具了《执行证书》，确定武汉公司应向民生信托支付本金2,208,311,558.33元、欠付的违约金等。	2022年4月15日收到法院执行通知书，民生信托向武汉中院申请执行。武汉中院责令武汉公司、中国泛海履行(2022)京中信执字第00186号法律文书确定的义务，并加倍支付迟延履行期间的债务利息，负担本案执行费用。2022年5月5日、2022年5月13日、2023年4月24日先后收到法院执行裁定，查封了武汉名下相应资产。目前已达成和解，终止执行程序。	2022年4月19日、2022年5月7日、2022年5月17日、2022年6月30日、2023年4月26日
15	上海臻岩 (民生信托)	武汉公司与上海臻岩置业有限公司签订了商品房买卖合同，约定公司子公司武汉公司向上海臻岩预售其持有的武汉时代中心2号楼资产，上海臻岩共计支付了购房款15.01亿元。因上述资产至今尚未交付，上海臻岩将武汉公司诉至法院，要求武汉公司返还已付款项和支付资金占用利息。2022年4月21日，上海臻岩向武汉中院申请了财产保全，武汉中院予以准许，并冻结了武汉公司名下相应资产。2022年12月5日，公司收到一审判决。2023年6月21日，公司收到法院《执行裁定》，法院查封了武汉公司名下5宗土地使用权、酒店资产，冻结了武汉公司部分子公司股权。	执行过程中	2022年4月23日、2022年12月6日、2023年6月22日、2023年9月20日
16	20泛控01 (民生信托)	公司于2020年1月发行了“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）”（债券简称“20泛控01”），民生信托作为其发行的信托计划的受托人，购买了“20泛控01”债券。因履行原因，民生信托要求提前清偿债券本息、行使股权质押权，并要求中国泛海、卢志强承担连带清偿责任。	执行过程中	2022年4月23日、2023年5月25日、2023年7月13日

17	20 泛海 02 (民生信托)	公司于 2020 年 7 月发行了“泛海控股股份有限公司 2020 年非公开发行公司债券（第二期）”（债券简称“20 泛海 02”），民生信托作为其发行的信托计划的受托人，购买了“20 泛海 02”债券。因履行原因，民生信托现要求提前清偿债券本息并行使股权质押权，且要求中国泛海、卢志强承担连带清偿责任。	执行过程中	2022 年 4 月 23 日、2023 年 5 月 25 日、2023 年 7 月 13 日
18	20 泛海 01 (民生信托)	公司于 2020 年 6 月发行了“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）”（债券简称“20 泛海 01”），民生信托作为其发行的信托计划的受托人，前期购买了“20 泛海 01”债券，因履行原因，民生信托现要求提前清偿债券本息并行使股权质押权，并要求中国泛海、卢志强承担连带清偿责任。	执行过程中	2022 年 4 月 23 日、2023 年 5 月 25 日、2023 年 7 月 13 日
19	18 海控 01 (融创集团)	公司于 2018 年 9 月发行了“泛海控股股份有限公司 2018 年非公开发行公司债券（第一期）”（债券简称“18 海控 01”），融创集团前期购买了“18 海控 01”债券，鉴于“18 海控 01”债券已于 2021 年 11 月 10 日到期，公司未能按期向融创集团偿付剩余本息，融创集团将公司、中国泛海、卢志强诉至北京金融法院。	执行过程中	2022 年 4 月 23 日、2023 年 5 月 25 日、2023 年 11 月 11 日、2023 年 11 月 29 日
20	杭州陆金汀	2020 年 9 月，公司与杭州陆金汀签署了《股份转让协议》，协议约定公司以 1,666,706,012.28 元的金额，受让杭州陆金汀持有的公司控股子公司武汉中央商务区股份有限公司 2% 股份。杭州陆金汀以公司未能按照约定履行支付义务为由，将公司诉至法院。	一审已判决，二审进行中	2022 年 7 月 13 日、2023 年 4 月 1 日
21	芜湖信海	信达方因认为公司未依照《债务重组协议》约定执行还款计划，而向公证处申请出具执行证书并向湖北省高级人民法院申请强制执行。	终结 执行	2022 年 8 月 31 日、2023 年 5 月 16 日、2023 年 11 月 1 日
22	民生信托	2020 年，公司控股子公司武汉公司的控股子公司武汉中心公司与武汉时泽置业有限公司（以下简称“武汉时泽”）签订了购房协议，武汉时泽购买武汉中心公司持有的武汉中心项目写字楼部分资产（6 层-30 层），合同签订后武汉时泽支付了部分购房款合计 289,000,000 元。现武汉时泽股东大连泰嘉投资有限公司及民生信托产生相关合同履行争议，民生信托向北京金融法院提起诉讼。	一审进行中	2023 年 8 月 2 日
23	农发行西三环支行	2020 年 6 月，星火公司向农发行申请 17.86 亿元融资，公司、星火公司、武汉公司均为上述融资提供了担保。现农发行认为星火公司未按照借款合同约定归还贷款，将星火公司、武汉公司及公司诉至法院。后北京金融法院冻结了公司持有的民生证券 31.03% 股	一审判决已生效，进入执行阶段	2022 年 12 月 16 日、2023 年 3 月 31 日、2023 年 4 月 6 日、2023 年

		权, 冻结了武汉公司持有的部分控股子公司股权		11月30日、2024年3月19日
24	民生银行北京分行	2018年6月, 武汉中心公司与民生银行北京分行签订《固定资产贷款借款合同》, 合同约定借款本金为40亿元, 尚欠本金39.72亿元。2020年3月, 武汉公司与民生银行北京分行签订《固定资产贷款借款合同》, 合同约定借款本金为30.66亿元, 尚欠本金30.46亿元。因武汉中心公司和武汉公司未按照双方签署的相关合同约定履行还款义务, 民生银行北京分行向北京金融法院对武汉中心公司、武汉公司等提起诉讼。后民生银行向北北京金融法院分别申请了财产保全, 北京金融法院陆续对公司、武汉公司、武汉中心公司的部分财产采取了保全措施。	30.46亿一审已判决, 二审判决未出 39.72亿二审已判决	2023年1月20日、2023年2月6日、 2023年2月22日、2023年3月31日、2023年4月14日、2023年10月10日、2023年11月4日、2024年3月28日
25	民生财富投资管理公司	前期, 民生财富与民生信托签订了信托合同, 民生财富认购了民生信托管理的信托计划。现民生财富以营业信托纠纷为由, 将民生信托诉至北京金融法院。	一审进行中	2023年6月3日
26	武汉铂首置业有限公司	武汉铂首前期与武汉中心公司签订了购房协议, 由武汉铂首购买武汉中心公司持有的武汉中心大厦32层-62层房产。因上述资产至今尚未交付, 武汉铂首将武汉中心公司诉至法院, 要求武汉中心公司返还已付款项和支付资金占用利息。	一审已判决, 双方达成和解	2023年6月27日、2023年7月20日、2023年12月12日、2024年3月12日
27	渤海银行股份有限公司天津自由贸易试验区分行	2018年11月, 公司境外全资附属公司中泛集团向渤海银行申请不超过20亿元人民币的融资。中泛集团未能按期归还上述融资的剩余未还本息。渤海银行将中泛集团、公司、中国泛海、通海控股有限公司、北京韬铂管理咨询有限公司、泛海实业诉至天津市第三中级人民法院。	一审进行中	2024年1月24日

以上涉诉情况分析, 系根据泛海控股股份有限公司的公告材料整理得出, 鉴于无法保证泛海控股股份有限公司既往均如合同履行公

告义务，且可能发生公告期后涉诉事项，因而本涉诉情况分析可能无法反映泛海控股股份有限公司涉诉的完整信息，敬请投资者注意。

（四）前十大股东所持公司股份被质押、冻结情况

截至 2024 年 3 月 27 日，公司前十大股东所持股份累计质押、冻结股份情况

如下：

股东名称	持股数量	持股比例	质押/冻结数量	占其所持股份比例
中国泛海控股集团有限公司	3,024,112,655	58.20%	3,024,112,655	100%
泛海能源控股股份有限公司	124,000,000	2.39%	124,000,000	100%
林芝锦华投资管理有限公司	61,111,111	1.18%	61,111,111	100%
合计	3,209,223,766	61.77%	3,209,223,766	-

注：上表相关限售股数据来源于中国证券登记结算有限责任公司《限售股份明细数据表》。

（五）退市公司股东中存在 QFII，根据《两网公司及退市公司股票转让办法》，其只能卖出所持有的股票，不得买入。

（六）公司曾被纳入深股通标的，存在境外投资者，境外投资者的股票存在不能转让的风险。

四、提请投资者注意的投资风险

（一）最近年度财务报告的审计意见

泛海控股聘请永拓会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2022 年度审计机构，永拓会计师事务所（特殊普通合伙）（特殊普通合伙）为公司 2022 年度财务报告出具了保留意见的审计报告。形成保留意见的基础如下：

1、与持续经营相关的重大不确定性

2022 年度，泛海控股的营业总收入为 1,307,056.00 万元，同比下降了 12.41%；归属于母公司的净利润为-1,153,652.56 万元，且连续三年出现大额亏损。截至 2022 年 12 月 31 日，归属于母公司的净资产为-546,243.74 万元。此外，因境内外诉讼、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。截至 2022 年 12 月 31 日，公司未能按期偿还的债务本金余额为 234.94 亿元。

以上情况表明公司持续经营能力存在重大不确定性。虽然泛海控股公司已在

其本年度财务报告中对其持续经营的不确定性和改善措施进行了充分披露，但是这些措施目前还处于筹划阶段，尚存在不确定性。由于前述不确定性的影响导致我们对其持续经营能力存有重大疑虑。

2、民生信托预计负债的确认

子公司中国民生信托有限公司（以下简称“民生信托”）因涉及多起营业信托纠纷案件，根据管理层判断，预计需承担赔偿责任的信托项目规模余额为 291.53 亿元，截至 2022 年 12 月 31 日，民生信托管理层根据一审或二审已判决案件的涉诉项目规模余额、预估赔付率和底层资产估值，计提预计负债 60.98 亿元；对于一审未判决的诉讼及尚未进入司法程序的潜在营业信托纠纷等事项，由于无法判断承担相关责任的可能性，民生信托公司管理层未就这些事项确认预计负债。我们无法获取充分、适当的审计证据，以验证民生信托公司上述预计负债计提金额的准确性，以及未判决诉讼案件和潜在诉讼事项可能导致的损失金额。

（二）公司被立案调查的风险

2024 年 2 月 5 日，泛海控股收到中国证券监督管理委员会出具的《立案告知书》（编号：证监立案字 0142024006 号），因公司涉嫌信息披露违法违规，根据《中华人民共和国证券法》《中华人民共和国行政处罚法》等法律法规，2024 年 1 月 26 日，中国证监会决定对公司立案。立案调查期间，公司将积极配合中国证监会的相关调查工作，并严格按照相关法律法规的规定和要求及时履行信息披露义务。立案调查结果存在较大不确定性，公司存在因违法违规被处罚的相关风险。在立案调查期间，公司将积极配合中国证券监督管理委员会的调查工作，并严格按照监管要求履行信息披露义务。

（三）控股股份所持公司股份被司法冻结比例较高的风险

截至本报告披露日，公司控股股东及其一致行动人质押股份数量、累计被司法冻结股份数量占其所持公司股份数量的比例均已超过 80%，公司控股股东所持公司部分股份被司法冻结对公司的生产经营无重大直接影响，暂未发现导致公司控股股东、实际控制人发生变更的情形。但若上述已被司法冻结股份后续发生司法拍卖成交过户或其它强制过户的情形，则公司存在控股股东、实际控制人发生变更的风险。

（四）破产重整的风险

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。后根据公司收到的北京市一中院出具的《决定书》，预重整期间，临时管理人经调查发现泛海控股作为上市公司已不具备重整可能并申请北京市一中院终结泛海控股预重整程序，据此，北京市一中院决定终结泛海控股预重整。

截至本报告公告日，未发现泛海控股破产重整的其他进展。但不排除未来进入破产重整程序及破产清算的相关风险。

（五）法律风险

重大诉讼仲裁风险，详见本报告之“三、泛海控股股份有限公司重大事项分析”之“（三）涉诉情况分析”。

（六）其他风险

1、公司债券到期不能清偿的风险

受行业政策收紧及预期不明朗等因素影响，公司主业发展受到阻碍，面临阶段性流动性不足等问题。因此，自2021年8月以来，公司未能按照募集说明书约定以及与债券持有人的约定兑付存续公司债券（包括18海控01、19泛控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）及中期票据（包括17泛海MTN001、17泛海MTN001）的本金及利息。

上述风险系根据泛海控股公开披露信息整理形成，限于无法保证信息披露的真实准确完整及篇幅原因，无法囊括公司全部风险，请投资者注意相关风险，并及时关注公司公告。

主办券商郑重提醒广大投资者充分关注上述事项及由此产生的相关风险，慎重做出投资决策。

（以下无正文）

（本页无正文，为山西证券股份有限公司《关于泛海控股股份有限公司投资风险分析的报告》的签章页）

