

证券代码：000046

证券简称：泛海控股

公告编号：2019-103

泛海控股股份有限公司 2019 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	陈怀东	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) 85259601	(010) 85259655	
电子信箱	chd@fhkg.com	luyang@fhkg.com、lixuhong@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）	5,170,245,579.06	5,088,855,860.55	1.60%
归属于上市公司股东的净利润（元）	1,737,461,871.23	1,333,623,510.93	30.28%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	-223,679,936.53	246,810,469.61	-190.63%
经营活动产生的现金流量净额（元）	1,537,484,602.86	4,173,527,810.48	-63.16%
基本每股收益（元/股）	0.3344	0.2567	30.28%
稀释每股收益（元/股）	0.3344	0.2567	30.28%

加权平均净资产收益率	8.16%	6.41%	上升 1.75 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）	184,122,530,627.36	212,096,668,235.22	-13.19%
归属于上市公司股东的净资产（元）	21,743,496,269.73	20,117,587,874.18	8.08%

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	39,510		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	0	3,558,672,908	质押	3,461,923,401
中国证券金融股份有限公司	国有法人	3.15	163,714,285	0	0	163,714,285		
黄木顺	自然人	2.65	137,916,300	-2,737,100	0	137,916,300		
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
德邦创新资本—渤海银行—中融国际信托有限公司	其他	1.63	84,622,222	0	0	84,622,222		
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	1.18	61,476,574	0	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	0	61,111,111	质押	61,111,111
中央汇金资产管理有限责任公司	国有法人	0.99	51,653,500	0	0	51,653,500		
华信信托股份有限公司—华信信托·工信 59 号集合资金信托计划	其他	0.91	47,443,892	0	0	47,443,892		
广东粤财信托有限公司—粤财信托·粤中 3 号集合资金信托计划	其他	0.72	37,600,000	0	0	37,600,000		
战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名普通股股	不适用							

东的情况（如有）			
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（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>		
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	3,558,672,908	人民币普通股	3,558,672,908
中国证券金融股份	163,714,285	人民币普通股	163,714,285
黄木顺	137,916,300	人民币普通股	137,916,300
泛海能源控股股份	124,000,000	人民币普通股	124,000,000
德邦创新资本—渤海银行—中融国际信托有限公司	84,622,222	人民币普通股	84,622,222
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	61,476,574	人民币普通股	61,476,574
林芝锦华投资管理	61,111,111	人民币普通股	61,111,111
中央汇金资产管理有	51,653,500	人民币普通股	51,653,500
华信信托股份有限公—华信信托·工信 59 号集合资金信托计划	47,443,892	人民币普通股	47,443,892
广东粤财信托有限公—粤财信托·粤中 3 号集合资金信托计划	37,600,000	人民币普通股	37,600,000
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	<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股东情况说明	公司股东黄木顺通过国元证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有 137,916,300 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 5.35%； 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三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，回售部分债券的兑付日为 2018 年 12 月 21 日。
泛海控股股份有限公司 2016 年非公开发行公司债券（第一期）	16 海控 01	118499	2016 年 1 月 22 日	2019 年 1 月 22 日	0.00	1、2016 年 1 月 22 日至 2018 年 1 月 21 日，利率为 7.30%； 2、2018 年 1 月 22 日至 2019 年 1 月 21 日，利率为 7.65%。	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 2018 年每年的 1 月 22 日，回售部分债券的兑付日为 2018 年 1 月 22 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 5.60%； 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，回售部分债券的兑付日为 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	342.1	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，回售部分债券的兑付日为 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

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
							月 10 日, 回售部分债券的兑付日为 2020 年 9 月 10 日。
泛海控股股份有限公司 2018 年非公开发行公司债券 (第二期)	18 海控 02	114376	2018 年 9 月 13 日	2021 年 9 月 13 日	220,000.00	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 13 日, 回售部分债券的兑付日为 2020 年 9 月 13 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 6 只公司债券均仅面向符合《公司债券发行与交易管理办法》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 股证券账户的合格投资者发行。						
报告期内公司债券的付息兑付情况	报告期内, 公司已于 2019 年 1 月 22 日兑付“16 海控 01”本金及最后一期利息, 公司债券“16 海控 01”已于 2019 年 1 月 18 日摘牌; 于 2019 年 3 月 7 日派付“16 泛控 01”第三年度的利息; 于 2019 年 3 月 25 日派付“16 泛控 02”第三年度的利息。						
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。	<p>“15 泛控 01”、“16 海控 01”、“16 泛控 01”、“16 泛控 02”均附发行人利率上调选择权、投资者回售选择权条款; “18 海控 01”及“18 海控 02”均附发行人调整票面利率选择权及赎回选择权、投资者回售选择权条款。</p> <p>报告期内, “16 泛控 01”、“16 泛控 02”涉及执行行权条款, 具体情况如下:</p> <p>1. “16 泛控 01”: 公司行使发行人利率上调选择权, 上调幅度为 0.9%, 即该债券存续期最后 2 年票面利率为 6.50% 并固定不变, 部分投资者行使回售选择权, 回售金额约 20.94 亿元 (不含利息), 回售兑付工作已于 2019 年 3 月 7 日完成。截至目前, 该公司债券余额约为 1.06 亿元。</p> <p>2. “16 泛控 02”: 公司行使发行人利率上调选择权, 上调幅度为 1.21%, 即该债券存续期最后 2 年票面利率为 6.50% 并固定不变, 部分投资者行使回售选择权, 回售金额约 12.97 亿元 (不含利息), 回售兑付工作已于 2019 年 3 月 25 日完成。截至目前, 该公司债券余额约为 0.03 亿元。</p> <p>其余 3 只公司债券均未到债券含权条款行权期, 无行权情况发生。</p>						

注: 上表中, 付息日、兑付日如遇法定节假日或休息日, 则顺延至其后的第 1 个交易日。顺延期间, 付息/兑付款项不另计利息。

(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	1.52	1.35	12.59%
资产负债率	82.38%	86.60%	-4.22%
速动比率	0.89	0.52	71.15%
	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	1.13	0.80	41.25%
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

报告期内，公司对部分子公司进行处置，相应减少子公司存货及流动负债，使得公司速动资产增加，流动负债减少，速动比率大幅提高；报告期公司股权处置收益较大，息税折旧摊销前利润较上年同期大幅增加，EBITDA 利息保障倍数提高较大。

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。

2019年上半年，国内经济运行总体平稳，积极财政政策和稳健货币政策逐步发力，大规模减税降费等政策效果逐步显现，但发展长短期、内外部等因素变化带来的风险和挑战增多，宏观经济仍面临一定的下行压力。行业方面，金融行业启动供给侧改革、持续推进监管改革，企业经营既有动力更有压力；房地产调控坚持“房住不炒”定位不动摇，调控力度不松懈，同时行业融资渠道未有明显放松，企业在销售端、融资端均承压。在此背景下，公司认清形势、正视挑战、承压奋进，一是按照既定部署继续推进业务布局、资产负债结构的调整优化；二是千方百计增加经营性现金流入及增加融资性现金流入，确保财务稳健；三是提升风险意识，强化经营全流程风险管控，共促公司持续健康发展。截至2019年6月底，公司总资产约1,841.22亿元，归属于上市公司股东的净资产217.43亿元；上半年实现营业总收入51.70亿元，其中金融业务收入占比约80%；实现归属于上市公司股东的净利润17.37亿元，同比增长30.28%；公司资产负债结构大幅优化，有息负债规模从2018年底的1,102.51亿元下降至756.52亿元，资产负债率较2018年底下降约4.22个百分点。

报告期内，公司重点推进了以下几个方面的工作：

（一）金融业务加大固强补弱力度，持续夯实内在经营实力

2019年以来，金融强监管方向不变，监管机构坚持不懈治理市场乱象，同时推动包括设立科创板在内的多项政策措施逐步落地，以更有效地服务实体经济。报告期内，公司金融业务平台一方面紧跟政策、市场态势，确保经营发展既符合监管要求又满足市场需求，另一方面，在巩固发展优势的基础上加快补短板，进一步夯实发展基础。具体来看：

中国民生信托有限公司受宏观经济波动等因素影响，经营业绩同比有所回落，其继续在财富、投资、投行、资管、融资等五大领域深入布局，把转型创新与风险管理作为发展的两个关键核心，继续夯实内在经营实力，其在主动管理能力、资金募集能力方面的优势得到巩固，其中主动管理规模占比进一步提升至85.62%。

民生证券股份有限公司经营业绩有所回升，营业收入、净利润同比大幅增加，业绩增长驱动力主要来自经纪业务、投行业务以及固定收益业务，其中，经纪业务加快向财富管理转型，金融产品销售同比增速较快；投行业务项目储备丰富，IPO和增发承销金额的行业排名同比均获提升，且围绕优质客户促进“投资+投行+投研”模式落地并初见成效；固定收益业务加快完善业务资质牌照，提高固收投资、做市、销售交易规模及收益。

亚太财产保险有限公司经营业绩延续增长态势，主要经营指标继续优化，其中：保费收入同比增长39.85%，高于行业增速28.53个百分点，非车险业务占比34.98%，同比上升16.02个百分点，综合成本率同比下降3.63个百分点。

（二）顺势继续推动房地产业务转型，依托武汉CBD实现业务的新发展

2019年上半年，房地产调控重申“房住不炒”定位，同时强化“因城施策”，各地政策紧盯市场变化适时调整，且调控力度不减，紧缩程度自2019年4月以来明显加强。公司主要房地产项目处于重点调控城市，基于此，公司一方面加快销售，狠抓回款，千方百计加速项目去化，另一方面择机实施资产优化，提升资产运营效率。但受房地产调控等因素影响，公司项目价值释放仍未达预期。

项目开发销售方面，一是为推动武汉CBD在售项目去化，公司多措并举全面推进营销工作，包括随行就市调整价格策略、以需求为导向完善推售策略、实施激励及竞争机制、引入外部销售渠道等；二是加快武汉CBD、北京泛海国际居住区二期剩余商业、车位的销售，加快资金回笼速度。

资产优化方面，公司在审慎研究后出售了北京泛海国际居住区1号地块以及上海董家渡项目。交易完成后，公司房地产业务收敛聚焦于发展潜力更大的武汉中央商务区项目（以下简称“武汉CBD”），后续公司将通过精耕细作武汉CBD实现房地产业务由以开发为主向投资、开发、运营三位一体的转型。

不动产运营方面，公司从2019年开始，依托控股子公司武汉中央商务区运营发展有限公司对公司项下持有型物业进行统一管理，统筹考虑各业态联动性，推动优质资源引进、整合，并有效利用互联网工具，持续提升不动产运营水平，为公司房地产业务转型升级增添了力量。

（三）聚焦战略投资业务，助力公司转型发展

受当前政策和市场因素影响，私募股权投资市场出现了“募资难”、“退出难”及“一二级市场倒挂”等情况。为实现业务突破，助力公司转型发展，公司汇集优势资源聚焦战略性股权投资方向，平稳收缩私募基金业务，全力发展战略直投业务，平抑公司转型过程中的业绩波动，对公司房地产和金融业务形成有益补充。

报告期内，公司投资业务根据政策和市场变化，坚持稳健策略，合理控制投资节奏，未新增重大投资项目，并将工作重心放在着力加强投研能力建设、强化储备项目跟踪考察、做好存量项目投后管理等方面：一是着力优化公司在新能源汽车、科技数据、消费升级、智能制造等方面的投资布局，深入挖掘所在产业链投资机会，二是不断完善项目投后管理体系，做好云锋基金、北汽新能源、万达影视、WeWork、青云等重点项目的投后管理工作，并围绕已投资项目推进战略协同，积极寻求已投标的企业与公司财产保险、信托服务、城市运营等方面的合作，例如积极促成 WeWork 中国在武汉 CBD 开业运营，丰富了当地商业内容；三是继续在行业细分基础上深化投研核心能力，加强行业纵深理解，研究宏观经济形势和跟进资本市场的变化，优化资产组合管理。

（四）高效、有序、多路径组织融资工作，确保公司资金安全

2019年以来，受多方因素影响，房地产行业融资环境持续明显趋紧。报告期内，公司有息负债规模在北京泛海国际居住区1号地块以及上海董家渡项目出售完成后大幅下降，但部分债务集中到期压力仍然存在。为缓解资金压力，公司在着力增加经营性现金流入的同时，加强资金计划与融资筹划，定期开展内部沟通与协作，有效调动多方资源，多渠道开展融资工作，确保了资金周转顺畅。

外部融资方面，公司继续推动债权、股权融资工作，一是加强融资政策、融资工具及债务期限结构分析，做好债务融资计划；二是利用现有资源，灵活运用各类工具开展融资工作，其中，在境内获批面向合格投资者公开发行公司债券不超过50亿元，现已完成首期发行，募集资金5.50亿元，在境外获准发行不超过15亿美元债券，上半年募集资金3.45亿美元；三是积极推动119亿元非公开发行股票项目、子公司引入战略投资者工作，其中，武汉中央商务区股份有限公司在2018年引入30亿元资金的基础上再次成功引入资金16亿元。

内源融资方面，公司全力推进房地产项目价值释放及回款，通过项目销售、资产处置、金融子公司分红等切实增加现金流入；公司所属子公司北京星火房地产开发有限责任公司（以下简称“星火公司”）顺利收到所属第七宗地部分土地占用补偿款17.14亿元，后续公司将积极推进星火公司所属第二宗地东侧建设用地土地一级开发成本返还、第七宗地剩余部分占用补偿的工作。

（五）坚持不懈做好风险防控工作，完善风险防控的工作思路和方式方法

当前，中美贸易争端、金融降杠杆等内外部冲击仍在延续，实体经济领域和金融领域的风险因素和风险事件有所增加，给企业经营带来了不小压力。因此，公司要继续把风险管控作为业务发展的压舱石和生命线，并在新形势下研究运用好一些新机制、新手段来提增风险防控能力。

报告期内，公司关注外部环境形势的新变化，强化控制风险就是减少成本的理念；关注新政策、新风险因素和事件，据此开展日常风险监测分析和专项风险资产排查工作，对出现的风险或风险苗头及时采取防控措施，严控风险增量；在加强重点领域、业务风险识别、管理的基础上，积极关注新业务领域风险管控，充分做好业务压力测试和应急管理预案；关注风险管控智能化、数据化的新趋势，为核心风险管控提升创造新的空间。

2、涉及财务报告的相关事项

（1）与上一会计期间财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明

适用 不适用

公司主要业务包括房地产经营，根据实际经营特点，依据相关企业会计准则的规定，制定了若干项具体会计政策和会计估计，详见《泛海控股股份有限公司 2019 年半年度报告》第十节财务报告之“五、16 存货、34 收入”等各项描述。关于公司在运用会计政策时所采用的重大会计判断和估计详见《泛海控股股份有限公司 2019 年半年度报告》第十节财务报告之“五、42 重要会计政策和会计估计变更”等相关内容。

（2）报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

适用 不适用

公司报告期无重大会计差错更正需追溯重述的情况。

（3）与上一会计期间财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

适用 不适用

公司本年度纳入合并范围的主体共 181 户，与上年度财务报告相比减少合并主体 3 户。其中新设成立子公司 2 户；处置子公司 5 户。合并报表范围变化具体情况详见《泛海控股股份有限公司 2019 年半年度报告》第十节财务报告之“八、合并范围的变更”。

泛海控股股份有限公司

董事长：卢志强

董事会批准报送日期：2019 年 8 月 26 日