

证券代码：000046

证券简称：泛海控股

公告编号：2016-113

泛海控股股份有限公司 2016 年半年度报告摘要

1、重要提示

本半年度报告摘要来自半年度报告全文，投资者欲了解详细内容，应当仔细阅读同时刊载于巨潮资讯网或深圳证券交易所网站等中国证监会指定网站上的半年度报告全文。

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	
电话	(010) 85259601	(010) 85259601	
传真	(010) 85259797	(010) 85259797	
电子信箱	chd@fhkg.com	luyang@fhkg.com	

2、主要财务数据及股东变化

(1) 主要财务数据

公司是否因会计政策变更及会计差错更正等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
		调整前	调整后	调整后
营业总收入（元）	11,704,500,095.36	4,002,510,226.80	4,302,789,153.69	172.02%
归属于上市公司股东的净利润（元）	910,532,528.27	661,003,579.09	731,122,089.96	24.54%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	736,946,933.73	659,728,092.84	653,378,327.04	12.79%
经营活动产生的现金流量净额（元）	-5,678,076,058.67	5,570,854,200.85	5,283,431,038.05	-207.47%
基本每股收益（元/股）	0.1789	0.1450	0.1604	11.53%
稀释每股收益（元/股）	0.1789	0.1450	0.1604	11.53%
加权平均净资产收益率	5.53%	6.56%	6.06%	降低 0.53 个百分点
	本报告期末	上年度末		本报告期末比上年同期末增减

		调整前	调整后	调整后
总资产（元）	138,982,735,530.63	118,356,200,350.18	122,370,090,763.09	13.58%
归属于上市公司股东的净资产（元）	15,736,093,657.18	10,288,361,913.28	12,634,544,463.02	24.55%

注：公司通过全资子公司武汉中央商务区建设投资股份有限公司（以下简称“武汉公司”）受让控股股东中国泛海控股集团有限公司（以下简称“中国泛海”）持有的中国民生信托有限公司（以下简称“民生信托”）59.65%股权，在报告期内发生同一控制下企业合并，因此对期初数及上年同期数进行追溯调整。

（2）前 10 名普通股股东持股情况表

单位：股

报告期末普通股股东总数			43,508					
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	66.59	3,460,029,485	95,833,333	95,833,333	3,364,196,152	质押	2,910,036,733
中国证券金融股份有限公司	国有法人	2.76	143,460,538	9,800,323	0	143,460,538		0
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	2.35	122,222,222	122,222,222	122,222,222	0		0
黄木顺	自然人	1.99	103,640,000	-27,130,000	0	103,640,000		0
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	1.48	76,666,666	76,666,666	76,666,666	0		0
中国银河证券股份有限公司	国有法人	1.28	66,666,666	66,666,666	66,666,666	0		0
泰达宏利基金—浦发银行—泰达宏利价值成长定向增发 390 号资产管理计划	其他	1.22	63,333,333	63,333,333	63,333,333	0		0
新华联控股有限公司	境内非国有法人	1.18	61,111,111	61,111,111	61,111,111	0		0
林芝锦华投资管理有限公司	境内非国有法人	1.18	61,111,111	61,111,111	61,111,111	0	质押	61,111,111
上述股东关联关系或一致行动的说明	中国泛海、泛海能源控股股份有限公司同属本公司实际控制人控制的公司。							
前 10 名普通股股东参与融资融券业务股东情况说明（如	公司股东黄木顺除通过普通证券账户持有 13,740,000 股外，还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 89,900,000 股，实际合计持有 103,640,000 股。							

有)

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

报告期内，公司股东黄木顺与国元证券股份有限公司进行约定购回式证券交易，涉及股份数量 47,000,000 股，占公司总股本的 0.90%。截至报告期末，公司股东黄木顺持有公司股份 103,640,000 股，占公司总股本的 1.99%。

(3) 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。

(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。

3、管理层讨论与分析

报告期内，公司围绕“以金融为主体、以产业为基础、以互联网为平台的产融一体化的国际化企业集团”的战略发展目标，采取境内外统筹布局、内生增长和兼并收购并举的模式，不断巩固和扩大现有房地产业务优势，加速金融、投资等转型新板块的平台完善和业务拓展，并持续加大产融结合力度，在多层驱动下，公司逐步进入快速发展通道。

报告期内，公司重点推进的工作包括：

(1) 全力发展金融板块，加速向金融控股平台转型

拓展金融版图、打造“金融全牌照”是公司转型发展战略的重中之重。经过两年多的业务开拓，公司金融业务已延伸至证券、信托、保险、期货、基金（筹）、资产管理、互联网金融等领域，基本形成了以控股子公司民生证券股份有限公司（以下简称“民生证券”）、民生信托、亚太财产保险有限公司（以下简称“亚太财险”）为核心的金融布局和业态分布。

报告期内，公司成功控股民生信托并对其实施增资，使持股比例从 25%增至约 93.42%。增资完成后的民生信托注册资本达 70 亿元，净资产超过 90 亿元，跃居行业前列。在此基础上，民生信托顺应行业和市场发展趋势，全面实施转型，大力发展创新业务，不断提升自主投资能力、资产管理能力、财富管理能力，取得了较好的经营业绩。上半年，民生信托营业收入和净利润分别达 5.43 亿元和 2.30 亿元，同比增长 80.71%和 88.96%；管理的信托资产规模达 1,323.31 亿元，同比增长 54.02%。

受资本市场低迷、行业监管收紧以及自身被采取监管措施等不利因素影响，上半年民生证券的经纪、证券自营等主要业务模块收益不理想，导致民生证券整体经营业绩低于预期。目前民生证券暂停新开证券账户的限制已解除，民生证券正在认真分析各业务条线现状，在此基础上对业务模式、人才队伍、管理体系等进行全面优化，以更好地提高经营效益、降低经营风险，为企业长远发展打下扎实基础。

报告期内，亚太财险以转型发展为核心，积极调整业务结构、加快产品创新、引进高端人才，全面提升业务能力和管理水平。同时，公司拟通过 2016 年非公开发行股票方式募集资金 40 亿元，用于增资亚太财险，以有效增强亚太财险资金实力，助其实现长远发展。亚太财险将以全新的面貌扬帆启航，用更优质的产品、更周到的服务打响泛海保险板块的品牌。

此外，公司旗下新设金融企业的筹建工作也取得较大进展，其中：亚太再保险有限公司（筹）、亚太互联网人寿保险股份有限公司（筹）、民生基金管理有限公司（筹）正在紧锣密鼓加快筹建步伐，处于监管机构送审待批阶段；互联网金融板块已注册成立 6 家公司，并完成了部分技术平台建设和产品设计，预计于近期完成内部产品测试，随后将正式推向市场。

(2) 房地产业务进入集中爆发期，项目价值加速释放

2016 年上半年，在房地产政策宽松趋稳、各类需求集中释放等利好因素推动下，商品房市场延续 2015 年的明显回暖行情，整体高位运行，量价齐升，去库存速度得到进一步加快，其中北京、上海、深圳、武汉等一二线城市的市场表现尤为突出。公司抓住良好的市场契机，以土地价值释放为出发点，全面加快房地产项目开发、销售等各项工作，公司房地产业务上半年营业收入、净利润、销售金额等经营指标同比大幅增长。

项目销售方面，近年来公司所属北京、上海等重点项目渐次进入集中销售期，目前公司在售项目均为北京、深圳、武汉等热点城市核心地段的高品质项目，与市场主流需求高度契合。报告期内，公司顺应市场形势，加大推盘销售力度，以北京、武汉等项目为代表的一批高品质项目获得市场高度认可，多个项目甚至出现“日光盘”的盛况，从而带动公司房地产板块业绩大幅上升，为公司顺利转型提供了重要支撑。上半年，公司房地产业务实现结算收入 89.03 亿元，同比增长 391.54%；实现签约销售金额 95.12 亿元，同比增长 67.58%，其中，武汉项目实现 48.97 亿元，同比增长 64.05%，北京项目实现 43.22 亿

元，同比增长 88.69%。

项目建设方面，公司根据工程计划和市场变化，适时加快北京、上海、武汉等重点项目建设，同时深入贯彻工程精细化管理思想，重点抓好设计、工程、精装修、机电、园林等管理工作，进一步提升项目品质，确保市场竞争力。

在项目销售、开发建设工作有序推进的同时，项目拆迁工作也取得了积极进展。继上海董家渡项目 10 号地块于 2015 年全部完成拆迁后，12 号地块、14 号地块按计划于 2016 年上半年完成了第一轮拆迁征询工作，同意率高达 98.35%，符合公司预期，且第二轮征询工作已于 2016 年 7 月底启动；北京泛海国际居住区二期整体拆迁工作也在按计划继续推进中。

房地产业务是公司的传统主业和主要利润来源，也是转型后的主业之一。为保持和扩大竞争优势，实现企业可持续发展，未来公司一方面将持续关注国内外优质项目的投资机会，另一方面将以武汉中央商务区项目的运营管理为蓝本，不断摸索具有公司特色的房地产开发经营新的业态和盈利模式，逐步实现由开发建设逐步向综合经营，由单一地产销售向地产销售、不动产经营、金融服务、投资管理等有机统一的多元化盈利模式的过渡。

（3）战略投资板块发力，多项优质股权在握

在战略投资领域，公司已形成“境内以泛海股权投资管理有限公司为核心平台，境外以中泛控股有限公司为核心平台”的“双平台”布局，投资方向、投资策略、投资逻辑日益清晰，即：重点关注符合国家未来产业发展方向、具有良好成长性的行业，并结合公司转型发展战略，选择具有竞争优势、增值潜力和护城河效应的行业优质标的公司，优化平衡好投资组合，提升公司投资收益，注重与公司战略转型发展的协同效应。

2016 年上半年，公司以全资子公司泛海股权投资管理有限公司（以下简称“股权公司”）为平台，通过打造团队、提升投研能力等多项举措，围绕公司现有及未来产业布局开展了多项精准投资，主要包括：投资 25 亿元获取了万达影视传媒有限公司（以下简称“万达影视”）约 6.61%股权和青岛万达影视投资有限公司（以下简称“青岛万达影视”）约 7.59%股权，万达影视与青岛万达影视换股重组后，股权公司持有万达影视约 6.72%股权；出资 1.28 亿元获取了北京新能源汽车股份有限公司（以下简称“北汽新能源”）1.56%股权，同时关注上市公司非公开发行股票、新三板等一级半市场的投资机会，并适度、谨慎开展二级市场证券投资。至此，公司投资板块已实现全市场、全品类覆盖，旗下拥有中国民生投资股份有限公司、万达影视、北汽新能源等多项优质企业股权，投资业务取得良好开端。

未来投资板块将继续围绕公司战略，积极对接协同内外部机构，寻找优质投资标的，并加强投后管理，以点带面，深挖产业链投资机会，全面提升公司精准投资能力，增厚公司投资收益。

（4）坚定践行“国际化”战略，海外资产配置进一步优化

近年来，公司积极响应国家“走出去”号召，根据打造“产融一体化的国际化企业集团”的转型发展目标要求，持续完善海外投融资平台建设，审慎选择合适的海外国家和产业领域进行资产配置，海外项目数量逐年增加，海外业务布局更趋合理。

报告期内，公司境外平台充分发挥境外资本市场融资优势，积极开展资金募集工作，其中中泛控股有限公司（以下简称“中泛控股”）通过供股方式募资约 45.74 亿港元，泛海控股国际 2015 有限公司成功发行 2 亿美元债券，有效提升了企业资本实力，完善了海外业务投融资闭环发展的格局。

在境外融资能力提升的同时，公司境外项目投资和建设也在有序推进中。地产业务方面，2016 年 2 月初，中泛控股附属公司中泛房地产开发第二有限公司签订了夏威夷西区项目的收购协议，可与临近的夏威夷 Ko Olina 项目（2015 年收购）协同开发建设。至此，公司已在美国 5 个重要城市（洛杉矶、旧金山、索诺马、纽约、夏威夷）拥有多个优质项目，具有广阔的发展前景。目前各项目均按计划推进，其中，洛杉矶泛海广场项目已开工建设，旧金山泛海中心项目、索诺马项目、纽约南街 80 号项目、夏威夷 Ko Olina 项目等已完成交割，正在进行开发准备。能源业务方面，公司在积极推进前期收购的印尼棉兰、巴亚瓦信等电力项目相关工作的同时，也在寻求其他可能的投资机会。

（5）启动新一轮非公开发行股票工作，多渠道融资支持转型发展

全面转型、跨越式发展对公司提出了更高的资金需求。为此，除了继续运用好银行、信托等融资渠道外，公司还积极借助上市公司平台优势，充分运用多种资本市场金融工具，多方筹措发展资金。

在股权融资方面，公司 2015 年非公开发行股票工作已于 2016 年初成功收官，共募集资金 57.5 亿元，新增股份已于 2016 年 2 月初顺利上市。3 月中旬，公司启动新一轮非公开发行股票工作，拟募集资金不超过 150 亿元，其中 110 亿元用于武汉中央商务区芸海园、泛海时代中心等 5 个房地产项目的开发建设，40 亿元用于增资控股子公司亚太财险。7 月 13 日，本次非公开发行股票申请获得中国证监会发行审核委员会审核通过，目前尚待中国证监会核发批文。本次非公开发行股票有利于增强公司房地产和金融业务的竞争优势，为公司房地产业务加快业绩释放创造条件，并助力亚太财险实现转型发展，也有利于改善公司整体负债结构，提高企业运营的稳健性。

在债权融资方面，公司重点推进前期已取得批复的公司债券的发行工作，于 2016 年 1 月份完成 63 亿元私募债的发行，于 3 月份完成 35 亿元小公募债的发行，于 8 月份完成 17 亿元私募债的发行。上述募集资金均已到位，且成本较为合理，为公司持续健康发展提供了强有力的资金支持。

（6）优化组织架构和制度建设，大力引进优秀人才

随着业务边界的不断延伸，公司的管理架构、管理机制、管控效率等面临前所未有的挑战。公司总部如何实现对业务平台合规、高效的管控，不同板块之间如何实现协同发展，成了当前的新问题、新挑战。

报告期内，公司以“架构调整”、“制度重塑”、“合理授权”等为重点，深入推进内控体系再造：一是重新调整组织架构，目前公司下设十一个职能总部和九个业务平台；二是开展全面的制度优化，以财务、人力、法务、风控、审计等各个业务条线为单位，全面梳理公司各层级、各经营管理环节的高风险点，相应优化规章制度，初步形成了适应转型发展需要的基本制度体系，使公司整体管控更为有效、运行更加高效；三是专项研究改进海外业务管控模式，在认真总结前期项目经验教训的

基础上，从加强人力资源配置，理顺汇报、反馈、监督机制，加强成本控制、风险控制等角度入手，着力建立符合公司自身需求且适应海外环境的管理模式，以促进各项工作的顺利推进。

此外，在转型过程中，公司对高端人才尤其是金融人才的需求日益迫切。报告期内，公司实施了更为灵活开放的人才招聘策略和更有市场竞争力的薪酬激励制度，有针对性地开展重要业务所需领军人才、骨干人才的引进工作，保险、投资、互联网金融等新平台已基本完成核心团队组建，同时公司有序开展培训、团队建设等活动，提升团队凝聚力和战斗力，为公司各项业务快速发展提供人才支撑。

综上，2016 年上半年，公司坚定贯彻“以金融为主体，以产业为基础，以互联网为平台的产融一体化的国际化企业集团”的战略转型目标，加速传统房地产业务业绩释放，持续加码金融、战略投资等新兴业务，共同促进公司转型提档加速和经营业绩提升。截至报告期末，公司总资产为 1,389.83 亿元，归属于上市公司股东的所有者权益为 157.36 亿元，上半年实现营业总收入 117.05 亿元，同比增长 172.02%，实现归属于上市公司股东的净利润 9.11 亿元，同比增长 24.54%（以上数据均未经审计）。

在做好转型发展的同时，公司一如既往地重视保护中小股东权益，认真做好信息披露工作，连续第三年在深圳证券交易所上市公司信息披露考评中获得“A”等级。凭借清晰的转型战略、突出的转型成果、良好的资本市场形象，公司的投资价值及发展潜力进一步得到市场认可。报告期内，公司继续入选沪深 300 指数样本股，并入围“年度中国房地产卓越 100 榜”，荣获“年度最具金融创新价值地产企业”、“2015 年度最具投资价值上市公司”等多个重要奖项。

4、公司债相关情况

（1）公司债券基本情况

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	到期日	债券余额 (万元)	上市或转让 的交易场所
泛海控股股份有限公司 2015 年非公开发行 公司债券（第一期）	15 海控 01	118357	2015 年 9 月 24 日	2018 年 9 月 24 日	400,000	深圳证券 交易所
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	150,000	
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	630,000	
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	220,000	
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	130,000	

（2）截至报告期末和上年末（或报告期和上年相同期间）公司的主要会计数据和财务指标

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	2.30	2.07	11.11%
资产负债率	84.80%	85.24%	-0.52%
速动比率	1.11	1.03	7.77%
	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	1.34	1.04	28.85%
贷款偿还率	100.00%	100.00%	-
利息偿付率	100.00%	100.00%	-

(3) 报告期内发生的重大事项

报告期内，公司累计新增借款、对外提供担保超过公司 2015 年末合并报表经审计净资产的 20%，主要系向金融机构借款所致，主要用于房地产项目开发建设等，属于公司正常经营活动范围，对公司偿债能力无重大影响。具体内容详见 2016 年 8 月 6 日刊载于《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网的相关公告。

5、涉及财务报告的相关事项**(1) 与上年度财务报告相比，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

公司报告期无会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况。

(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) 与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

☒ 适用 ☐ 不适用

A. 非同一控制下企业合并

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本（元）	股权取得比例	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润（元）
上海御中投资管理有限公司	2016.3.29	69,000,000.00	100%	现金购买	2016.3.29	以取得控制权的日期确定为购买日		21,903.05

B. 同一控制下企业合并

被合并方名称	企业合并中取得的权益比例	构成同一控制下企业合并的依据	合并日	合并日的确定依据	合并当期期初至合并日被合并方的收入（元）	合并当期期初至合并日被合并方的净利润（元）	比较期间被合并方的收入（元）	比较期间被合并方的净利润（元）
中国民生信托有限公司	59.65%	合并前均受同一控制方控制	2016.3.30	以取得控制权的日期确定为合并日	159,449,792.92	84,042,832.95	300,298,950.64	121,610,652.15
民众资本投资管理有限公司	100.00%	合并前均受同一控制方控制	2016.3.4	以取得控制权的日期确定为合并日	-	-	-	-

注：报告期内子公司武汉公司受让控股股东中国泛海持有的民众资本投资管理有限公司（以下简称“民众投资”）100% 股权，鉴于合并日中国泛海尚未对民众投资实际出资，且民众投资也尚未开展经营活动，转让价格为“零对价”，合并成本与取得被合并方净资产均为 0。

C. 其他原因的合并范围变动

公司本报告期末纳入合并范围子公司共 104 户，与上年度财务报告相比，减少公司以自有资金参与、并满足企业会计准则规定的“控制”定义的结构化主体 1 户；新增合并主体 16 户，其中同一控制企业合并民生信托及民众投资新增 2 户；非

同一控制企业合并上海御中投资管理有限公司新增 1 户；新设成立子公司 13 户，新设子公司情况如下：

公司名称	注册地	业务性质
武汉中央商务区（香港）有限公司	香港	资本投资
泛海国际股权投资有限公司	英属维尔京群岛	资本投资
亚太保险控股有限公司	百慕大	资本投资
泛海不动产武汉有限公司	武汉市	不动产经营管理
民生金服（北京）投资管理有限公司	北京市	互联网金融
民金商业保理（深圳）有限公司	深圳市	互联网金融
北京民金所金融信息服务有限公司	北京市	互联网金融
北京北金所投资管理有限公司	北京市	互联网金融
北京云金所投资管理有限公司	北京市	互联网金融
泛海电力控股有限公司	上海市	能源电力
民生融资担保有限公司	北京市	投资管理
纽约泛海不动产投资公司	美国	房地产开发
纽约泛海中心有限公司	美国	房地产开发

（4）董事会、监事会对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

☐ 适用 ☒ 不适用

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：2016 年 8 月 25 日