

泛海控股股份有限公司

（住所：北京市东城区建国门内大街28号民生金融中心C座22层）



泛海控股
OCEANWIDE HOLDINGS

2015年面向合格投资者公开发行公司债券 （第一期）受托管理事务报告 （2016年度）

受托管理人



中信建投证券股份有限公司
CHINA SECURITIES CO., LTD.

（住所：北京市朝阳区安立路66号4号楼）

二〇一七年六月

声明

中信建投证券股份有限公司（以下简称“中信建投”）编制本报告的内容及信息均来源于泛海控股股份有限公司（以下简称“泛海控股”，“发行人”或“公司”）对外公布的《泛海控股股份有限公司 2016 年年度报告》等相关公开信息披露文件、发行人提供的证明文件以及第三方中介机构出具的专业意见。中信建投对报告中所包含的相关引述内容和信息未进行独立验证，也不就该等引述内容和信息的真实性、准确性和完整性作出任何保证或承担任何责任。本报告不构成对投资者进行或不进行某项行为的推荐意见，投资者应对相关事宜作出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为中信建投所作的承诺或声明。在任何情况下，投资者依据本报告所进行的任何作为或不作为，中信建投不承担任何责任。

目录

第一章 本期债券基本情况	4
第二章 发行人 2016 年度经营及财务情况	8
第三章 发行人募集资金使用情况	12
第四章 债券持有人会议召开情况	13
第五章 本期债券利息的偿付情况	14
第六章 本期公司债券跟踪评级情况	15
第七章 与公司债券相关事务专人的变动情况	16
第八章 其他事项	17

第一章 本期债券基本情况

一、债券名称

本期债券名称为“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）”，简称为“15泛控01”，债券代码为“112306”。

二、债券发行总额

本期债券的发行总额为15亿元

三、债券发行批准机关及文号

本期债券经中国证券监督管理委员会证监许可[2015]2625号文核准，泛海控股股份有限公司获准在中国境内向合格投资者公开发行面值总额不超过15亿元的公司债券。

四、本期债券的发行方式及发行对象

（一）发行方式

本期债券仅采取面向网下合格投资者询价、根据簿记建档情况进行配售的发行方式。

（二）发行对象

本期债券发行对象为符合《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。

五、本期债券发行的主承销商及承销团成员

本期债券由主承销商中信建投证券股份有限公司组织承销团，采取余额包销的方式承销。

本期债券的主承销商为中信建投证券股份有限公司，分销商为中国中投证券有限责任公司和东方花旗证券有限公司。

六、本期债券面额

本期债券面值100元，平价发行。

七、本期债券担保人及担保方式

本期债券无担保。

八、本期债券存续期限

本期债券的期限为5年，债券存续期第3年末附发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权。

九、本期债券还本付息的方式、起息日、付息日、兑付日

（一）还本付息方式：本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。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。

（二）本期债券的起息日：2015年12月21日。

（三）本期债券的付息日：2016年至2020年每年的12月21日为上一个计息年度的付息日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日）；如投资者行使回售权，则其回售部分债券的付息日为2016年至2018年每年的12月21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）。

（四）本期债券兑付日：2020年12月21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）。如投资者行使回售权，则其回售部分债券的兑付日为2018年12月21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）。

十、债券利率

本期债券票面利率5.35%。票面利率在债券存续期限前3年保持不变；如发行人行使上调票面利率选择权，则未被回售部分债券在存续期限后2年的票面利率为债券存续期限前3年票面利率加上上调基点，在债券存续期限后2年固定不变；如发行人未行使上调票面利率选择权，则未被回售部分债券在存续期限后2年的票面利率仍维持原票面利率不变。

十一、发行人利率上调选择权

发行人有权决定是否在本期债券存续期的第3年末上调其后2年的票面利率。发行人将于本期债券存续期内第3个付息日前的第30个交易日，在中国证监会指定的信息披露媒体上发布关于是否上调本期债券票面利率以及上调幅度的公告。若发行人未行使利率上调权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

十二、投资者回售选择权

（一）回售选择权

发行人发出关于是否上调本期债券票面利率及上调幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券存续期内第3个计息年度的投资者回售登记期内进行登记，将持有的本期债券按面值全部或部分回售给发行人或选择继续持有本期债券。若投资者行使回售选择权，本期债券第3个计息年度付息日即为回售支付日，公司将按照深交所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。

（二）回售登记期

自发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告之日起5个交易日内，债券持有人可通过指定的方式进行回售申报。债券持有人的回售申报经登记机构确认后不能撤销，相应的公司债券面值总额将被冻结交易；回售登记期不进行申报的，则视为放弃回售选择权，继续持有本期债券并接受上述关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的决定。

十三、募集资金用途

本次发行公司债券募集资金扣除发行费用后，全部用于偿还金融机构借款。

十四、债券信用等级

发行时信用级别：经东方金诚国际信用评估有限公司（以下简称“东方金诚”）综合评定，泛海控股主体信用等级为AA，评级展望为稳定。基于对公司主体长期信用以及本期债券偿还能力的评估，东方金诚评定本期债券的信用等级为AA。

最新跟踪信用级别：根据东方金诚于2016年5月5日出具的《泛海控股股份有限公司主体及“15 泛控 01”、“16 泛控 01”、“16 泛控 02”2016年度跟踪

评级报告》（东方金诚债跟踪评字【2016】013号），发行人主体信用等级上调为AA+，展望为稳定，“15泛控01”债项评级上调为AA+。

十五、债券受托管理人

本期债券的受托管理人为中信建投证券股份有限公司。

十六、募集资金的验资确认

本期债券合计发行人民币15亿元，扣除发行费用后的净募集资金已于2015年12月23日汇入发行人指定的银行账户。立信会计师事务所（特殊普通合伙）对募集资金到位情况出具了编号为信会师报字[2015]第311001号的验资报告。

第二章 发行人 2016 年度经营及财务情况

一、发行人基本情况

公司名称:	泛海控股股份有限公司
英文名称:	OCEANWIDE HOLDINGS CO., LTD.
股票简称:	泛海控股
股票代码:	000046
法定代表人:	卢志强
成立时间:	1989 年 5 月 9 日
注册资本:	5,196,200,656 元
实缴资本:	5,196,200,656 元
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
邮政编码:	100005
电话号码:	010-85259698
传真号码:	010-85259797
信息披露负责人:	陈怀东
互联网网址:	http://www.fhkg.com
经营范围:	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(企业依法自主选择经营项目, 开展经营活动; 依法须经批准的项目, 经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动; 不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动)。
统一社会信用代码:	911100006188158771

二、发行人 2016 年度经营情况

2014年初, 面对外部环境变化和公司经营发展需要, 经审慎研究, 公司董

事会作出企业战略转型发展的决策，提出在继续发挥现有房地产业务优势的基础上，融合具有较大发展潜力的金融、战略投资等业务板块，将公司打造成涵盖金融、房地产、战略投资等业务的综合性控股上市公司。确定转型战略以来，公司全力调结构、促转型，资产规模持续扩大，业务结构、经营质量有所优化，为今后的良性发展打下了坚实基础。目前，公司的业务主要覆盖以下几个领域：

1、房地产业务

房地产业务为公司的传统主业。从起步发展至今二十余年，公司已形成集投资规划、开发建设、商业管理及物业服务于一体的房地产开发和运营模式，以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”）、中泛控股有限公司（以下简称“中泛控股”）分别作为境内、境外主要的房地产业务整合及管控平台。公司房地产业务已在北京、上海、武汉、深圳及美国洛杉矶、旧金山、夏威夷等境内外十余个重点城市核心地段实现布局，产品类型涵盖住宅、公寓、酒店、写字楼、大型综合体等多种业态，代表项目包括北京泛海国际居住区、武汉中央商务区、杭州民生金融中心等精品标杆项目。整体而言，公司境内外土地储备较为充足且成本优势明显，产品类型丰富，品牌效应突出，近年来开发建设和销售去化速度明显加快，项目价值持续加速释放；同时，公司境外地产布局已初具规模，具有广阔的发展前景。

长远来看，综合考虑社会经济发展、城市化进程推进等各方面因素，房地产行业仍是国民经济的重要支柱之一，具有较大的发展空间，但行业整体发展速度减缓、企业竞争加剧、市场分化加重趋势也日益明显，一线及部分二线热点城市经济发展良好、人口持续流入，住房需求旺盛，库存压力较小，而三四线城市库存压力较大，部分城市后续发展动能不足。

2016年，公司深入分析行业发展趋势和自身资源禀赋，积极顺应政策和市场变化，加速释放项目价值，北京、武汉等优势区域的重点项目销售情况较好，全年公司房地产业务实现营业收入185.45亿元，占公司营业收入的75.17%；年内公司继续践行“国际化”战略，在加快洛杉矶、旧金山等项目进度的基础上，成功实现纽约、夏威夷等项目落地，海外房地产业务版图不断扩展。

2、金融业务

建设完整的金融服务体系，是公司发展金融业务的核心目标之一。经过近几年的系统布局和整合优化，公司现已拥有民生证券股份有限公司（以下简称“民生证券”）、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”）、民生金服控股有限公司等核心金融平台，并全资申请设立民生基金管理有限公司，作为主要发起人申请设立亚太再保险有限公司、亚太互联网人寿保险股份有限公司，金融业务平台日趋壮大，金融服务链条不断延展。

整体来看，公司产业基础扎实，金融布局日趋完善，具有较大的产融结合空间，并且市场机制灵活高效，公司风险控制体系的日益完善，更是为金融业务的稳健快速发展奠定了基础。但是，与金融行业现有领先者相比，公司在品牌、人才、渠道等方面仍有较大差距，需要不断强化创新、深化转型，在量的积累基础上实现质的飞跃。

2016年，公司金融业务合计实现营业收入60.49亿元，占公司营业收入的24.52%。公司旗下主要金融类企业的经营、筹建工作进展较为顺利，其中：民生信托业务转型卓有成效，经营业绩步入快速增长通道；民生证券、亚太财险等加大补短板力度，在发展策略、业务结构、机构布局、人才队伍优化等方面取得明显进步；互联网金融平台基本搭建完成，并取得多项经营资质，产品开发和推广在有条不紊推进中；筹建中的金融平台正在积极推进相关牌照落地，并为尽快展业做好准备工作。

3、战略投资业务

战略投资业务是公司转型发展的重要组成部分，是金融业务、房地产业务的有益补充。战略投资业务服务于公司整体战略，重点关注公司核心产业之外具有广阔发展前景的项目，以与公司现有业务形成互补和平衡，从而获取最大化投资收益。公司在境内主要通过泛海股权投资管理有限公司进行战略投资运作，在境外主要通过中泛集团有限公司、中泛控股等进行战略投资运作。

2016年，公司战略投资板块围绕公司转型战略并聚焦重点行业，着力提升行业研究能力，考察和储备了大量优质项目，开展了万达影业、北汽新能源、WeWork全球等重点项目投资。此外，公司战略投资板块的重点投资项目还包括

中信股份（0267.HK）、汇源果汁（1886.HK）等。目前，公司在投资领域已初步树立品牌形象，获得了一定的市场影响力。

此外，目前公司在印尼拥有棉兰、巴亚瓦信两个电力项目，报告期内项目进展较为顺利。未来，公司将综合考虑目标国家的政治经济形势、项目投资价值等因素，继续寻求优质投资机会。

三、发行人 2016 年度财务情况

2016 年度，泛海控股通过全资子公司武汉中央商务区建设投资股份有限公司受让控股股东中国泛海控股集团有限公司持有的民生信托 59.65%股权，在报告期内发生同一控制下企业合并，因此对 2015 年度财务数据进行追溯调整。

（一）合并资产负债表主要数据

单位：元

项目	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
资产合计	167,835,999,425.01	122,370,090,763.09
负债合计	142,942,077,244.72	104,309,637,307.74
归属于母公司所有者权益合计	18,324,805,088.19	12,634,544,463.02
所有者权益合计	24,893,922,180.29	18,060,453,455.35

（二）合并利润表主要数据

单位：元

项目	2016 年度	2015 年度
营业总收入	24,670,534,835.16	13,751,098,093.96
营业利润	3,606,295,066.22	3,584,795,663.61
利润总额	4,257,623,517.46	3,626,272,936.88
净利润	3,056,968,740.03	2,659,894,025.56
归属于母公司所有者的净利润	3,109,104,886.10	2,253,552,979.07

（三）合并现金流量表主要数据

单位：元

项目	2016 年度	2015 年度
经营活动产生的现金流量净额	-15,229,140,549.17	-473,238,366.66
投资活动产生的现金流量净额	-16,303,500,099.72	-6,770,942,418.30
筹资活动产生的现金流量净额	30,206,116,943.66	24,537,290,366.42

第三章 发行人募集资金使用情况

一、本期债券募集资金情况

经中国证券监督管理委员会证监许可[2015]2625号文核准，发行人于2015年12月22日向合格投资者公开发行了本期债券。本期债券合计发行人民币15亿元，扣除发行费用后的募集资金净额已全部汇入发行人指定的银行账户。立信会计师事务所（特殊普通合伙）对募集资金到位情况出具了编号为信会师报字[2015]第311001号的验资报告。

二、本期债券募集资金实际使用情况

按照计划，本次募集资金应全部用于偿还华能贵诚信托有限公司的借款，因募集资金到账时间晚于该笔借款到期时间，发行人已使用自有资金先期偿还了该笔借款。截至2016年12月31日，发行人已使用募集资金置换前期投入的自有资金完毕。

第四章 债券持有人会议召开情况

2016年度，发行人未发生需召开债券持有人会议的事项，未召开债券持有人会议。

第五章 本期债券利息的偿付情况

本期债券每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。2016年至2020年每年的12月21日为本债券上一个计息年度的付息日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日）；如投资者行使回售权，则其回售部分债券的付息日为2016年至2018年每年的12月21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）。

公司已于2016年12月21日支付2015年12月21日至2016年12月20日期间的本期债券利息。

第六章 本期公司债券跟踪评级情况

2016年5月5日，东方金诚出具了《泛海控股股份有限公司主体及“15 泛控01”、“16 泛控01”、“16 泛控02” 2016年度跟踪评级报告》（东方金诚债跟踪评字【2016】013号），将发行人主体信用等级上调为AA+，展望为稳定，将“15 泛控01” 债项评级上调为AA+。

发行人已于2017年4月25日公告了2016年年度报告，东方金诚将根据公司2016年年度报告，于近期出具最新一期跟踪评级报告。

第七章 与公司债券相关事务专人的变动情况

2016年，发行人负责处理与公司债券相关事务的专人未发生变动。

第八章 其他事项

一、担保情况

公司具有房地产开发销售业务，存在为商品房承购人提供抵押贷款担保的情况。截至 2016 年末，该项担保累计余额为 121.96 亿元。

除上述事项外，公司不存在对合并报表范围以外的公司进行担保的事项。公司关于对外担保事项（包括抵押、质押、保证等）有严格的管理规定，不存在违规对外提供担保（包括抵押、质押、保证等）等情形。

二、未决诉讼或仲裁事项

截至 2016 年 12 月 31 日，发行人及其子公司存在的尚未了结的主要诉讼、仲裁案件情况如下：

（1）郑州银行股份有限公司案

2011 年 9 月 16 日，郑州银行股份有限公司（以下简称“郑州银行”）以发行人子公司民生证券及民生证券河南分公司为被告，分三起案件向郑州市中级人民法院提出诉讼，三起案件累计请求判令公司十日内返还于 1991 年至 1995 年期间为原告保管的 1,767.00 万元的债券，若逾期不还则赔偿债券本金 1,767.00 万元、利息 4,245.29 万元（暂计至 2011 年 9 月 16 日，诉讼期间不停止利息损失的计算），本息合计 6,012.29 万元。民生证券于 2011 年 12 月 6 日向郑州市中级人民法院提出管辖权异议申请书，申请将案件移送至北京市第二中级人民法院进行审理。2011 年 12 月 13 日，郑州市中级人民法院以(2011)郑民初字第 1355 号、第 1356 号、第 1357 号民事裁定书，裁定驳回民生证券及民生证券河南分公司的管辖权异议。民生证券不服裁定，于 2012 年 1 月 16 日向河南省高级人民法院提起上诉，请求撤销郑州市中级人民法院裁定，并将案件移送至有管辖权法院北京市第二中级人民法院审理。2012 年 12 月 22 日，河南省高级人民法院分别以（2012）豫法民管字第 49 号、50 号、51 号驳回公司的管辖权异议。该案于 2013 年 10 月 22 日在郑州市中级人民法院开庭审理，截止本报告出具日，本案尚未判决。

（2）南昌农商行案

2015年5月26日，南昌农村商业银行股份有限公司（以下简称“南昌农商行”）将内蒙古银行股份有限公司（以下简称“内蒙古银行”）诉至江西省高级人民法院，将发行人子公司民生证券和民生证券投资有限公司（以下简称“民生证券投资”）列为第三人。民生证券投资购买了8000万的2013华珠私募债，后将华珠私募债的收益权转让给民生证券作为管理人、内蒙古银行为委托人的民生理财12号定向资产管理计划，内蒙古银行又将该定向资产管理计划的收益权转让给南昌农商行。由于私募债券发行人华珠（泉州）鞋业有限公司到期无法兑付，南昌农商行为挽回损失，将内蒙古银行、民生证券以及民生证券投资诉至法院。南昌农商行的主要诉求为：1、确认其与内蒙古银行之间的定向资产管理计划转让协议无效；2、确认其与民生证券投资设立的企业债券“借户交易”之事实法律无效；3、判令内蒙古银行返还本金8000万元，利息1400万元（计算至2015年5月21日）；4、判令民生证券与民生证券投资对内蒙古银行的还本付息及赔偿义务承担连带责任。该案于2015年12月16日在江西省高级人民法院判决，判决驳回南昌农商行的诉讼请求。该案于2016年4月19日在最高人民法院开庭审理，截止本报告出具日，该案件尚未判决。

（3）西安威尔罗根案

发行人子公司通海投资2012年10月投资西安威尔罗根能源科技有限公司（以下简称“西安威尔罗根公司”），投资成本27,188,217.07元，根据通海投资和西安威尔罗根公司原股东签署的投资协议约定：西安威尔罗根公司应在2013年年内向证监会申报上市申请材料，截止报告日止，西安威尔罗根公司尚未进行IPO申报。根据投资协议相关条款，通海投资公司于2016年1月5日向原创股东提起诉讼，要求其给予相应投资补偿，同时提出财产诉讼保全。截至本报告出具日，该案已进行了开庭审理，目前审判结果尚未发布。

三、相关当事人

2016年度，本期债券的受托管理人和资信评级机构均未发生变动。

中信建投证券股份有限公司

2017 年 6 月 16 日