证券代码：000046　　证券简称：泛海控股　　公告编号：2019-058

泛海控股股份有限公司

【2018】年度报告摘要

一、重要提示

本年度报告摘要来自年度报告全文，为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划，投资者应当到中国证监会指定媒体仔细阅读年度报告全文。

除下列董事外，其他董事亲自出席了审议本次年报的董事会会议：

未亲自出席董事姓名	未亲自出席董事职务	未亲自出席会议原因	被委托人姓名
朱慈蕴	独立董事	公务原因	胡 坚

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

是否以公积金转增股本

□ 是 √ 否

公司经本次董事会会议审议通过的利润分配预案为：以2018年12月31日总股本5,196,200,656股为基数，向全体股东每10股派发现金红利1.50元（含税），不送红股，不以资本公积金转增股本。本次利润分配预案尚需提交公司股东大会审议。

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

公司2018年年度报告经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具了标准无保留意见的审计报告。

二、公司基本情况

（一）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	
传真	（010）85259797	（010）85259797	
电子信箱	chd@fhkg.com	luyang@fhkg.com、lixiuhong@fhkg.com	

（二）报告期主要业务简介

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、保转型，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、金融业务

金融业务是公司转型的主要方向。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”）等核心金融平台，金融服务体系不断健全，为广大客户提供金融增值服务的能力持续提升。其中，民生信托坚定不移地走“专业化、特色化、数字化、盈利化”的发展道路，近年来业绩表现突出，业务规模迅速扩大，产品结构持续优化，呈现出良好的发展态势；民生证券持续推进转型发展，加大固强补弱力度，进一步夯实了业务及管理基础；亚太财险围绕车险精细化运营、非车体系重塑、销售体制改革、弭体机构改革、风险防控等重点工作，着力打基础、补短板、控成本、提效能，企业发展效益逐年提升。

2、房地产业务

房地产业务是公司的传统主业。公司房地产项目价值的持续加速释放，是公司实施战略转型、进一步做优做强的有力支撑。从起步发展至今二十余年，公司已形成集规划设计、开发建设、商业管理及物业服务于一体的房地产开发运营模式，在国内外多个重点城市核心地段实现了布局，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。公司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，已逐步实现从以开发建设为主向投资、开发、运营三位一体的转变。

3、战略投资业务

战略投资业务是推动公司转型的重要力量。公司持续打造以泛海股权投资管理有限公司、中泛集团有限公司、中泛控股有限公司为核心的境内外投资体系，围绕公司整体战略进行投资布局。目前公司重点投资项目包括云锋基金、万达影业、北汽新能源、WeWork等，并在聚焦的行业和领域储备了大量优质项目。公司在投资领域已初步建立较为专业的经营运作体系，产生了一定的市场影响力。

（三）主要会计数据和财务指标

1、近三年主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

□ 是 √ 否

	2018年	2017年	本年比上年增减	2016年
营业总收入（元）	12,404,075,874.67	16,876,338,974.63	-26.50%	24,670,534,835.16
归属于上市公司股东的净利润（元）	930,839,302.26	2,891,318,658.16	-67.81%	3,109,104,896.10
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	-557,569,043.93	2,280,697,225.96	-124.45%	1,888,519,667.81
经营活动产生的现金流量净额（元）	9,206,547,963.11	-19,257,987,387.39	147.81%	-15,229,140,549.17
基本每股收益（元/股）	0.1791	0.5564	-67.81%	0.6045
稀释每股收益（元/股）	0.1791	0.5564	-67.81%	0.6045
加权平均净资产收益率	4.64%	15.14%	-10.50%	18.17%
	2018年末	2017年末	本年末比上年末增减	2016年末
总资产（元）	212,096,688,236.22	187,775,062,711.27	12.96%	167,835,999,091.23
归属于上市公司股东的净资产（元）	20,117,587,874.18	20,089,475,888.35	0.24%	18,324,805,088.19

2、分季度主要会计数据

单位：元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业总收入	2,838,766,549.37	2,250,089,311.18	2,986,185,445.27	4,329,034,568.85
归属于上市公司股东的净利润	1,518,615,271.75	-184,991,760.82	483,544,380.22	-886,328,588.89
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	447,740,729.79	-200,930,260.18	448,901,931.55	-1,253,281,445.09
经营活动产生的现金流量净额	3,395,946,484.08	777,581,326.40	2,355,095,620.79	2,677,924,533.85

上述财务指标或其加总数是否与公司已披露季度报告、半年度报告和天财务指标存在重大差异

□ 是 √ 否

（四）股本及股东情况

1、普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前10名股东持股情况表

单位：股

报告期末普通股股东总数	39,428	年度报告披露日前上一月末普通股股东总数	38,944	报告期末表决权恢复的优先股股东总数	0	年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数	0

持股5%以上的股东或前10名股东持股情况

股东名称	股东性质	持股比例（%）	报告期末持股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的股份数量	持有无限售条件的股份数量	质押或冻结情况	
							股份状态	数量
中国远洋控股集团有限公司	境内非国有法人	68.49	3,558,672,908	69,346,157	95,833,333	3,462,839,575	质押	3,327,183,401
中国证券金融股份有限公司	国有法人	3.15	163,714,285	8,022,617	0	163,714,285		
黄木顺	自然人	2.71	140,653,400	572,511	0	140,653,400		
泛海能源控股股份有限公司	境内国有法人	2.39	124,000,000	0	0	124,000,000	质押	124,000,000
紫晶置业投资管理有限公司	境内非国有法人	1.68	87,440,000	8,744,000	0	87,440,000		
德邦创新资本－渤海银行－中国国际信托有限公司	其他	1.63	84,622,222	-37,600,000	0	84,622,222		
建信基金－兴业银行－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		
林芝嫣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		
解泽（天津）投资有限公司	境内非国有法人	0.95	49,559,900	49,559,900	0	49,559,900		

前10名无限售条件股东持股情况

股东名称	报告期末持有无限售条件股份数量	股份种类	数量
		股份种类	数量
中国远洋控股集团有限公司	3,462,839,575	人民币普通股	3,462,839,575
中国证券金融股份有限公司	163,714,285	人民币普通股	163,714,285
黄木顺	140,653,400	人民币普通股	140,653,400
泛海能源控股股份有限公司	124,000,000	人民币普通股	124,000,000
紫晶置业投资管理有限公司	87,440,000	人民币普通股	87,440,000
德邦创新资本－渤海银行－中国国际信托有限公司	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
林芝嫣华投资管理有限公司	61,111,111	人民币普通股	61,111,111
中央汇金资产管理有限责任公司	51,653,500	人民币普通股	51,653,500
解泽（天津）投资有限公司	49,559,900	人民币普通股	49,559,900

前10名无限售流通股股东之间，以及前10名无限售流通股股东和前10名股东之间关联关系或一致行动的说明

1、中国泛海、泛海能源同属中国远洋控股集团有限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。

股东名称	报告期末持有无限售条件股份数量	股份种类	数量
		股份种类	数量
中国证券金融股份有限公司	163,714,285	人民币普通股	163,714,285
黄木顺	140,653,400	人民币普通股	140,653,400
泛海能源控股股份有限公司	124,000,000	人民币普通股	124,000,000
紫晶置业投资管理有限公司	87,440,000	人民币普通股	87,440,000
德邦创新资本－渤海银行－中国国际信托有限公司	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
林芝嫣华投资管理有限公司	61,111,111	人民币普通股	61,111,111
中央汇金资产管理有限责任公司	51,653,500	人民币普通股	51,653,500
解泽（天津）投资有限公司	49,559,900	人民币普通股	49,559,900

2、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。

3、以方框图形式披露公司与实际控制人之间的产权及控制关系

（五）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	0.00	1.2015年9月24日至2017年9月23日，利率为7.60%；2.2017年9月24日至2018年9月23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。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2017年每年的9月24日，回售部分债券的兑付日为2017年9月24日。
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。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，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	159,000.00	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。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	220,000.00	1.2016年3月7日至2019年3月6日，利率为6.20%；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。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	130,000.00	1.2016年3月23日至2019年3月22日，利率为6.29%；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。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2016年非公开发行公司债券（第二期）	16海控02	118785	2016年8月10日	2018年8月9日	0.00	6.49%	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。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8月9日，回售部分债券的兑付日为2018年8月9日。
泛海控股股份有限公司2015年非公开发行公司债券（第二期）	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。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，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2015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。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8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2018年1月22日派付“16海控01”第二年度的利息，并于当日完成该债券回售本金47.10亿元的兑付；于2018年3月7日派付“16泛控01”第二年度的利息；于2018年3月23日派付“16泛控02”第二年度的利息；于2018年8月9日派付“16海控02”第二年度的利息，并于当日完成该债券回售本金17.00亿元的兑付；于2018年9月26日派付“15海控01”第三年度的利息，并于当日完成该债券本金40.00亿元的兑付；于2018年12月21日派付“15泛控01”第三年度的利息，并于当日完成该债券回售本金9.14亿元的兑付。						
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。	“15海控01”、“15泛控01”、“16海控01”、“16海控02”、“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”均附发行人利率上调选择权及赎回选择权，投资者回售选择权条款。 报告期内，“16海控01”、“16海控02”、“15泛控01”涉及执行行权条款，具体情况如下： 1.“16海控01”：公司行使发行人利率上调选择权，上调幅度为0.35%，即该债券存续期最后一年票面利率为7.65%并固定不变，部分投资者行使回售选择权，回售金额约47.10亿元（不含利息），回售兑付工作已于2018年1月22日完成，截至2018年12月31日，该公司债券余额为15.90亿元。 2.“16海控02”：公司未行使发行人利率上调选择权，全部投资者行使回售选择权，回售金额17.00亿元（不含利息），回售兑付工作已于2018年8月9日完成。 3.“15泛控01”：公司行使发行人利率上调选择权，上调幅度为2.15%，即该债券存续期最后两年票面利率为7.50%并固定不变，部分投资者行使回售选择权，回售金额约14.11亿元（不含利息），回售兑付工作已于2018年12月21日完成。截至2018年12月31日，该公司债券余额为约0.89亿元。 其余8只公司债券均未到债券合权条款行权期，无行权情况发生。						

注：

1. 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. 公司债券“16海控02”已于2018年8月9日摘牌，“15海控01”已于2018年9月20日摘牌，“16海控01”已于2019年1月18日摘牌。

2、公司债券最新跟踪评级及评级变化情况

报告期内，东方金诚国际信用评估有限公司（以下简称“东方金诚”）对公司及公司发行的“15泛控01”、“16泛控01”、“16泛控02”、“15海控01”、“16海控01”、“16海控02”等6只公司债券进行了2018年度跟踪评级。经东方金诚评定，公司主体信用等级为AA+，评级展望为稳定，上述6只公司债券的信用等级为AA+。公司已根据监管要求于2018年6月27日对外披露了3只公开发行公司债券的跟踪评级报告——《泛海控股股份有限公司主体及相关债项2018年度跟踪评级报告》，具体内容详见公司披露于2018年6月27日巨潮资讯网的相关公告。

3、截至报告期末公司近2年的主要会计数据和财务指标

单位：万元

项目	2018年	2017年	同期变动率
息税折旧摊销前利润	605,943.97	858,894.00	-29.45%
流动比率	1.35	1.51	-10.60%
资产负债率	86.60%	85.36%	1.24%
速动比率	0.52	0.57	-8.77%
EBITDA全部债务比	0.05	0.07	-28.57%
利息保障倍数	0.62	1.05	-40.95%
现金利息保障倍数	2.20	-1.49	247.65%
EBITDA利息保障倍数	0.64	1.07	-40.19%
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（计入当期资本化的利息支出）+折旧+摊销

2、息税前利润（EBIT）=净利润+所得税（企业所得税及土地增值税）+利息（计入当期资本化的利息支出）

3、流动比率=流动资产/流动负债

4、速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

5、资产负债率=负债总额/资产总额*100%

6、EBITDA全部债务比= EBITDA/有息债务总额（短期借款+应付短期融资款+拆入资金+一年内到期的非流动负债+长期借款+应付债券）

7、利息保障倍数=息税前利润（EBIT）/（计入财务费用的利息支出+资本化的利息支出）

8、EBITDA利息保障倍数= EBITDA /（计入当期资本化的利息支出+计入财务费用的利息）

9、现金利息保障倍数=（经营活动产生的现金流量净额+现金利息支出+所得税付现）/现金利息支出

10、贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额*100%

11、利息偿付率=实际支付利息/应付利息*100%

4、报告期内发生的重大事项

（1）报告期内，公司截至2018年7月末累计新增借款超过公司2017年末合并报表经审计净资产的20%，上述新增借款主要系向金融机构融资所致，均用于公司经营发展，属于公司正常经营活动范围，不会对公司偿债能力产生重大不利影响。

（2）报告期内，公司控股子公司民生证券收到山西省高级人民法院送达的应诉材料，原告依据假冒民生证券名义签订的合同，以侵权责任纠纷为由将该民生证券及太原营业厅诉至法院，诉讼标的约1.18亿元。因本案判决尚未生效，公司目前无法判断本次公告的诉讼对公司的影响。

公司已按照监管要求对相关情况予以披露，具体内容详见公司披露于2018年8月7日、2018年10月24日巨潮资讯网（http://www.cninfo.com.cn）《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网的相关公告。

三、经营情况讨论与分析

（一）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。

2018年，国内外经济形势错综复杂。全球经济黑气周期转入下行阶段，除美国经济在财政刺激影响下增速加快外，欧洲、日本等发达经济体的经济走势均出现周期性回调，同时新兴市场波动加剧，经济增速普遍下滑。国内经济与全球经济运行态势基本一致，年内经济下行压力有所加大，宏观调控注重相机抉择，逐步强化逆周期调节，以确保经济运行在合理区间，全年GDP增长6.6%。公司经营面临的行业环境依然严峻。金融行业方面，去杠杆、强监管的基调未变，资管新规等各项监管法规密集出台，叠加市场风险加大、信用风险升温、风险偏好下降等因素，给金融机构的业务模式、盈利能力及风险管控带来新的挑战和更为严峻的考验。房地产行业方面，调控政策持续从紧，行业经营整体承压进一步加大，多数企业将“狠抓回款、确保资金安全”作为年度经营的重中之重。

面对上述宏观形势变化，公司始终坚持以国家政策方针为指引，辩证看待经营环境变化，按照高质量发展要求，对公司的产业结构和资产负债结构进行了更加深刻的调整和优化，主要体现在：第一，进一步聚焦金融业务发展，重要金融子公司围绕服务实体经济做好相应能力建设，增强其对公司持续发展的带动作用；第二，通过加快房地产项目销售、在子公司层面引入战略投资者、优化资产布局等方式，尽快降低公司杠杆率，从根本上确保公司财务稳健；第三，各业务板块特别是金融板块充分认清稳定发展和风险防范之间不可割裂、互相促进的共生关系，平衡好两者之间的关系。

在公司董事会的引领以及公司管理层、全体员工的努力下，公司全年运营总体平稳，转型发展目标稳中有进。但是，受房地产行业调控政策影响，年内公司房地产业务结算收入和净利润大幅降低，加上公司基于谨慎性原则，对存在减值迹象的部分资产计提了资产减值准备，因此公司业绩同比有所下降。经审计，截至2018年12月31日，公司总资产达2,120.97亿元，归属于上市公司股东的净资产达201.18亿元；2018年度实现营业收入1,240.4亿元，实现归属于上市公司股东的净利润93.31亿元。

报告期内，公司重点推进了以下几个方面的工作：

（一）紧扣监管新要求、市场新形势，推进金融业务调整优化

2018年，公司金融业务认真落实各项监管规定，在稳健经营、严控风险的前提下，及时调整优化经营策略，强化风险应对，进一步夯实业务及管理基础，公司所属信托、证券、保险等核心金融平台的整体经营质量获得了显著提升。

信托业务方面，公司控股子公司民生信托受资管新规、市场波动等因素影响，全年实现营业收入23.69亿元，净利润10.80亿元，同比有所下降，但管理资产规模、产品结构、资金募集能力等继续保持良好态势，其中管理资产规模已达1,969亿元，主动管理类产品比接近80%。

证券业务方面，公司境内平台民生证券加大固强补弱力度，但受市场、政策等内外部诸多因素影响，业绩仍出现较大下滑。随着其投行业务项目储备进一步丰富、经纪业务转型速度加快、固定收益业务提速，民生证券的发展潜力有望获得释放。境外平台中国通海国际金融有限公司依托香港区位优势，积极把握粤港澳大湾区及“一带一路”等战略实施带来的新机遇，加强与内地的协同，其作为公司金融业务国际化的桥头堡作用日益显现。

保险业务方面，公司控股子公司亚太财险发展效益和质量大幅提升，全年保费收入、净利润分别同比增长19.85%、150.78%，高于行业整体增速；同时业务结构持续优化，非车险业务占比增至约25%；精细化管理水平进一步提升，综合成本率同比下降3.94个百分点。

（二）积极主动顺应房地产调控，提速地产价值释放

2018年，房地产调控政策依然从紧并呈现新特点，即：需求端注重强化监管，坚决遏制投机炒房；供给端则通过发展住房租赁市场等举措增加有效供给。在持续从严调控的背景下，房地产市场销售价格逐渐趋稳，销售增速持续回落。公司把“促销售，抓回款”作为房地产业务年度工作重点，主动顺应房地产调控态势，积极应对市场变化，稳步推进项目开发、销售、不动产管理等工作。

项目销售方面，公司年内可售项目主要位于北京、上海、武汉三地，其中北京、上海项目受调控政策影响，实际入市时间严重晚于预期。为降低项目延迟入市对公司年度销售业绩造成的不利影响，公司进一步加大在售项目推广力度，并通过扩大前期蓄客、实施销售奖励政策等方式，积极调动团队积极性，全力加快项目去化，但受限于开盘时间较晚、调控政策较严等因素，年内公司房地产业务价值释放情况不够理想。

项目开发方面，年内公司推动项目开发有序、高效、规范开展，全年实现新开工面积54.33万平方米，期末在建面积约276.13万平米，重点项目均实现按期交付。

不动产运营方面，随着公司自持物业规模的逐年增加，业态分布现已遍及商业、酒店、写字楼等类型。公司在统筹考虑城市和行业发展态势、市场需求变化的基础上，积极探索物业运营新模式，不断拓展招商资源渠道，加快公司将国际知名联合办公品牌WeWork成功引入武汉中央商务区、与阿里云联合打造武汉中央商务区智慧物联网云平台等，促进自持物业项目运营效益提升。

（三）优化投资业务结构，助力公司转型发展

2018年，为顺应国家政策导向和市场变化，公司投资平台优化调整投资结构，强化项目投后管理，积极拓展私募基金业务，投前研究、投中把控、投后管理水平大幅提升，助力公司转型发展的能力日益增强。

报告期内，公司投资板块以“助力实体经济、助推民族产业”为愿景目标，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，并不断完善项目投后管理体系，围绕被投项目深入挖掘所在产业链投资机会。同时，公司积极开展私募基金业务，与央企、地方产业引导基金、家族基金、机构投资人等合作设立了多只基金，有效提升了公司投资业务知名度，拓展了公司收入和盈利来源。

（四）加强现金流和债务管理，确保企业稳健经营

2018年，在金融监管从严、市场资金面趋紧的背景下，民营企业特别是中小企业“融资难”、“融资贵”问题凸显，资金压力普遍加大。为应对有息负债规模较高且部分债务集中到期的问题，公司在加强存量债务管理、优化债务结构的同时，多措并举增加现金（特别是经营性现金）流入，确保了公司资金周转顺畅、各项债务如期偿还。

报告期内，公司全力推进房地产项目去化及回款，并积极推动民生信托、民生证券等金融子公司分红。此外，在政策支持及北京市各级政府部门的关心协调下，公司于年末顺利收到所属北京泛海国际居住区第二宗地的部分土地一级开发成本返还款项。

在增加经营性现金流入的同时，公司继续积极拓宽融资渠道。一是充分发挥境内外平台的资本市场融资功能，成功在境内募集资金60亿元（包括公司债和中期票据），在境外募集资金21.5亿美元；完成小公募债及供应链应付账款资产支持专项计划项目申报，拟募集金额合计不超过100亿元；二是加强与多家金融机构的战略合作，并实现若干具体项目落地；三是加大股权融资力度，成功在控股子公司武汉中央商务区股份有限公司层面引入投资者，入资金额30亿元已全部到位。

（五）以实现持续健康经营为指导，扎实推进风险防控工作

当前经济运行稳中有变、变中有优，面临下行压力，结构调整阵痛凸显，资本市场存在着诸多不确定因素，给公司风险管控带来较大压力与挑战。

为此，公司更加重视对内外部发展环境复杂多变形势的把控与研判，扎实推进风险防控工作，在加强制度保障、完善工作机制、加强风险排查等方面进行重点推动与督导。一是依照业务调整情况，及时修订了风控工作职责、重要业务工作指引，并针对发展中遇到的新情况、新挑战及管理短板问题，持续优化制度、规范流程。二是加强垂直管理机制，强化总部自上而下的督导职能，督促所属各业务平台不断完善前、中、后台“三道风控防线”建设，其中，加强一、二道防线建设，着力把研究岗位的控前端；提高第三道防线再评估能力，切实发挥好再监督作用。三是常态化风险排查和重点领域风险防控相结合，加强对异常指标的分析和专项风险排查，及时有效应对工作，推动金融业务中信用风险、流动性风险、市场风险等重点业务、重点领域的风险的控、及时解决、有效化解风险。

（六）放缓海外投资节奏，严控海外投资风险

近年来，公业海外投资风险叠加放大，一方面国家持续加强对境外投资的指导与监管，另一方面企业境外实际经营中也面临当地政治、金融、法律等方面的不确定性。鉴于此，2018年，公司海外业务并未进行新的规模扩张，而是将资源和精力投放于现有项目的管理、优化上。

境外房地产业务方面，公司谨慎控制2016年以前有限的项目开发建设和资金投入节奏，目前仅洛杉矶、纽金山项目在建，其中洛杉矶项目已启动营销等售工作，纽约、旧金山项目则尚处于前期筹划阶段。境外电力业务方面，公司密切跟踪、分析当地政策、市场环境变化，积极探讨合作经营或资产处置方案，以分散经营风险。

（二）报告期内公司房地产项目经营管理情况

1.截至报告期末未开发土地储备情况

单位：万平方米

地块名称	地址	待开发土地面积	总建筑面积	规划用途
武汉中央商务区项目	武汉中央商务区	74.78	358.86	住宅、商业、酒店、办公
北京泛海国际居住区二期	北京东四环主干道东侧	8.50	33.88	住宅
沈阳泛海国际居住区	沈阳新城东北西	9.56	7.17	住宅、商业
美国索诺马项目	美国索诺马郡	145.67	1.98（暂估）	酒店、酒庄、别墅、庄园
美国纽约南街80号项目	美国纽约	0.14	8.36（暂估）	酒店、公寓
美国夏威夷Ko Olina 1#地项目	美国夏威夷Ko Olina度假区	10.63	14.94（地上，暂估）	酒店、公寓
美国夏威夷Ko Olina 2#地项目	美国夏威夷Ko Olina度假区	7.00	9.23（地上，暂估）	酒店、公寓
美国夏威夷西区项目	美国夏威夷Kapolei市	206.63	33.5（地上，暂估）	住宅、商业

注：截至本报告披露日，大连项目尚处于一级开发阶段，该项目涉及的建筑面积约130万平方米未列入上表。

2.截至报告期末房地产开发情况

（1）二级开发业务

单位：万平方米、亿元

项目名称	项目状态	权益比例	占地面积	总建筑面积（含地上、地下）	2018年新开工建筑面积	报告期末累计已竣工建筑面积	报告期内在建面积	预计总投资金额	期末在建部分累计投资金额	业态
武汉中央商务区	在建、部分竣工	98.14%	191.31	819.42	0	350.4	67.36	371.93	141.96	住宅、商业、酒店、办公
上海泛海国际公寓（即董家渡10号地项目）	在建、部分竣工	98.14%	4.39	22.89	0	4.25	18.64	104.94	60.29	住宅、商业
沈阳泛海国际居住区	在建、部分竣工	98.14%	22.10	16.59	0	4.95	6.07	5.09	2.81	住宅、商业
北京泛海国际居住区二期（2#地、3#地）	在建、部分竣工	98.14%	17.52	25.78	0	21.97	3.81	431.34	232.35	住宅、商业、办公
北京泛海国际居住区二期（1#地）	在建	98.14%	7.52	66.85	54.33	0	66.85			住宅、商业、酒店、办公
美国洛杉矶泛海广场	在建	74.95%	1.87	24.93	0	0	24.93	18.00亿美元	89.67	公寓、商业、酒店
美国旧金山泛海中心	在建	100%	0.51	21.32	0	0	21.32	29.00亿美元	60.02	公寓、写字楼、商业、酒店

注：

① 上述项目不存在未取得应具备的资质文件的情况。

② 上表为截至2018年12月31日的公司房地产项目基本情况，相关数据可能根据项目开发建设情况有所调整。

③ 经公司第九届董事会第二十九次临时会议、2019年第二次临时股东大会审议通过，公司控股子公司泛海建设控股有限公司、北京泛海东风置业有限公司的股权及其分别持有的上海泛海国际公寓/上海泛海国际住区项目、北京泛海国际居住区二期（1#地）已转让给融创房地产集团有限公司。

（2）一级开发业务

单位：万平方米

地块名称	地址	需平整土地面积	累计已平整土地面积	收入分成比例
大连泛海国际旅游度假区	大连市旅顺口区	96.03	61.40	10%

3.报告期内房地产销售情况

单位：万平方米

地区	项目	业态	2018年可售面积	2018年销售面积	2018年结算面积	竣工时间
武汉	武汉中央商务区	住宅	20.18	6.19	6.18	2012-2017
		商业	1.47	0.02	0.02	
		写字楼	17.65	17.12	0.35	
北京	泛海国际居住区（二期）	住宅	4.31	1.94	1.81	2017
上海	泛海国际住区	住宅	3.78	2.76	—	2020
深圳	泛海城市广场	写字楼	0.19	0.05	0.05	2015
抚顺	泛海国际居住区	住宅	2.26	—	—	2016
合计			49.84	28.08	8.41	—

注：截至本报告期末，公司在上述项目中的权益比例均为98.14%。

4.截至报告期末房地产出租情况

业态	地区	项目	可租赁面积（万平方米）	出租率	期末公允价值（元）	权益比例（%）
商业	武汉	泛海城市广场一期商业及车位	6.17	97.00%	1,630,266,700.00	98.14
		泛海城市广场二期购物中心	2.83	86.00%	821,582,300.00	
		泛海国际居住区桂海园底商	0.28	96