证券代码：000046　　证券简称：泛海控股　　公告编号：2020-063

# 泛海控股股份有限公司

## 【2019】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 |
|---|---|---|---|
| 卢志强 | 董事长 | 公务原因 | 李明海 |
| 胡 坚 | 独立董事 | 公务原因 | 孔爱国 |

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2019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1.00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2019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 | 舒高勇 | 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）65981480 | （010）85259601、（010）85259655 | |
| 传真 | （010）85259797 | （010）85259797 | |
| 电子信箱 | shugaoyong@fhkg.com | luyang@fhkg.com、lixiuhong@fhkg.com | |

（二）报告期主要业务或产品简介

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，由单一的房地产上市公司向涵盖金融、房地产等业务的综合性控股上市公司转型。确定转型战略以来，公司全力调结构、促转型，金融业务和房地产业务已成为支撑公司经营业绩的主要业务，且金融业务占比持续提升。2020年1月，经中国证监会核准，公司行业分类由房地产变更为金融业。公司正在按照“聚焦主业，创新发展”的思路，持续推动公司高质量发展。

目前公司从事的主要业务包括：

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，拥有较为丰富的金融业务经营资质，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、投行化、盈利化”的发展道路，近年来业绩表现突出，产品结构持续优化，呈现出良好的发展态势；民生证券不断夯实业务及管理基础，整体经营质量获得显著提升，并正在积极开展增资扩股、引进新投资者的工作，以进一步优化股权结构，增强其资本实力和发展后劲；亚太财险坚持客户需求为导向，能力建设为抓手，高质量发展为追求，围绕车险经营重在“质”、非车经营重在“量”、信保发展重在“控”、投资管理重在“稳”的核心策略，推进“大销售、大客服、大运营”三大体系建设，企业发展能力逐年提升。

2、房地产业务

房地产业务是公司的传统业务。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，土地储备较为充足且成本优势明显，产品类型丰富，涵盖住宅、公寓、酒店、写字楼、大型综合体等多种业态，品牌效应突出，代表项目包括武汉中央商务区、杭州民生金融中心、北京泛海国际居住区等精品标杆项目。

（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

| | 2019年 | 2018年 | 本年比上年增减 | 2017年 |
|---|---|---|---|---|
| 营业总收入（元） | 12,501,927,481.79 | 12,404,075,874.67 | 0.79% | 16,876,338,974.63 |
| 归属于上市公司股东的净利润（元） | 1,094,849,483.83 | 930,839,302.26 | 17.62% | 2,891,318,658.16 |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元） | 492,497,249.37 | -557,569,043.93 | 188.33% | 2,280,697,225.95 |
| 经营活动产生的现金流量净额（元） | 5,572,307,979.92 | 9,206,547,963.11 | -39.47% | -19,257,987,387.39 |
| 基本每股收益（元/股） | 0.2107 | 0.1791 | 17.64% | 0.5564 |
| 稀释每股收益（元/股） | 0.2107 | 0.1791 | 17.64% | 0.5564 |
| 加权平均净资产收益率 | 5.28% | 4.64% | 0.64 | 15.14% |
| | 2019年末 | 2018年末 | 本年末比上年末增减 | 2017年末 |
| 总资产（元） | 177,872,272,471.88 | 212,096,668,235.22 | -16.14% | 187,775,062,711.27 |
| 归属于上市公司股东的净资产（元） | 21,473,359,022.72 | 20,117,587,874.18 | 6.74% | 20,069,475,892.35 |

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 | 2,871,227,725.68 | 2,299,017,853.38 | 3,126,333,162.15 | 4,205,348,740.58 |
| 归属于上市公司股东的净利润 | 2,084,793,703.33 | -347,331,832.10 | 756,273,109.33 | -1,398,885,496.73 |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 | 148,922,281.90 | -372,602,218.43 | 681,918,887.50 | 34,258,298.40 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 371,710,222.56 | 1,165,774,380.30 | 1,174,374,887.69 | 2,860,448,489.37 |

上述财务指标或其加总数是否与公司已披露季度报告、半年度报告相关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 | 45,141 | 年度报告披露日前上一月末普通股股东总数 | 46,805 | 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 | 3,323,052,551 |
| 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 | | |
| 泛海能源投资股份有限公司 | 境内非国有法人 | 2.39 | 124,000,000 | 0 | 0 | 124,000,000 | 质押 | 124,000,000 |
| 黄木顺 | 自然人 | 2.22 | 115,307,900 | -25,345,500 | 0 | 115,307,900 | | |
| 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·慧智权益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 | | |
| 林芝丽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 |
| 陈宜春 | 自然人 | 0.85 | 44,139,492 | 44,139,492 | 0 | 44,139,492 | | |
| 香港中央结算有限公司 | 境外法人 | 0.77 | 40,120,966 | 37,146,364 | 0 | 40,120,966 | | |
| 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 | 0.57 | 29,656,200 | -7,943,800 | 0 | 29,656,200 | | |

战略投资者或一般法人因配售新股成为前10名股东的情况（如有）　不适用

上述股东关联关系或一致行动的说明　1.中国泛海控股集团有限公司（以下简称“中国泛海”），泛海能源投资股份有限公司（以下简称“泛海能源”）同属本公司实际控制人控制的公司。 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。

| 股东名称 | 报告期末持有无限售条件股份数量 | 股份种类 | |
|---|---|---|---|
| | | 股份种类 | 数量 |
| 中国泛海控股集团有限公司 | 3,558,672,908 | 人民币普通股 | 3,558,672,908 |
| 中国证券金融股份有限公司 | 163,714,285 | 人民币普通股 | 163,714,285 |
| 泛海能源投资股份有限公司 | 124,000,000 | 人民币普通股 | 124,000,000 |
| 黄木顺 | 115,307,900 | 人民币普通股 | 115,307,900 |
| 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·慧智权益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 |
| 林芝丽华投资管理有限公司 | 61,111,111 | 人民币普通股 | 61,111,111 |
| 陈宜春 | 44,139,492 | 人民币普通股 | 44,139,492 |
| 香港中央结算有限公司 | 40,120,966 | 人民币普通股 | 40,120,966 |
| 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 | 29,656,200 | 人民币普通股 | 29,656,200 |

前10名无限售条件股东之间，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、泛海能源同属本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。

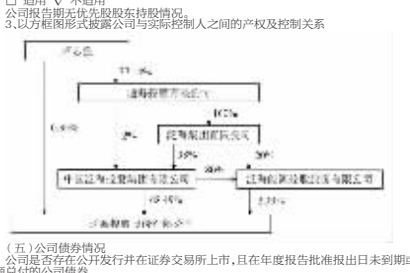
前10名股东参与融资融券业务情况说明　1.公司股东黄木顺除通过普通证券账户持有1,407,900股外，还通过光大证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有113,900,000股，实际合计持有115,307,900股； 2.公司股东陈宜春未通过普通证券账户持股，仅通过中信证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有44,139,492股。

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

公司是否在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 □ 否

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二年末行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为2018年至2018年每年的12月21日，兑付日为2018年12月21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，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8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，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 | 342.10 | 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，兑付日为2019年3月23日。 |
| 泛海控股股份有限公司2018年公开发行公司债券（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月10日，兑付日为2020年9月10日。如发行人在存续期第二年末行使赎回权，则赎回债券付息日为2019年至2020年每年的9月10日，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 | 0.00 | 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，兑付日为2020年9月13日。如发行人在存续期第二年末行使赎回权，则赎回债券付息日为2019年至2020年每年的9月13日，兑付日为2020年9月13日。 |
| 泛海控股股份有限公司2019年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期） | 19泛控01 | 112920 | 2019年7月9日 | 2022年7月9日 | 55,000.00 | 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二年末行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为2020年至2021年每年的7月9日，兑付日为2021年7月9日。如发行人在存续期第二年末行使赎回权，则赎回债券付息日为2020年至2021年每年的7月9日，兑付日为2021年7月9日。 |
| 泛海控股股份有限公司2019年面向合格投资者公开发行公司债券（第二期） | 19泛控02 | 112995 | 2019年12月25日 | 2022年12月25日 | 50,000.00 | 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二年末行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为2020年至2021年每年的12月25日，兑付日为2021年12月25日。如发行人在存续期第二年末行使赎回权，则赎回债券付息日为2020年至2021年每年的12月25日，兑付日为2021年12月25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2019年1月22日兑付“16海控01”本金及最后一期利息，“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，并兑付回售本金约20.94亿元；于2019年3月25日派付“16泛控02”第三年度的利息，并兑付回售本金约12.97亿元；于2019年9月10日派付“18海控01”第一年度的利息；分别于2019年8月30日、9月16日、9月30日完成了“18海控02”的兑付兑息工作，“18海控02”已于2019年9月30日摘牌；于2019年12月23日派付“15泛控01”第四年度的利息。

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。　“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”、“18海控02”、“19泛控01”、“19泛控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。

报告期内，“16泛控01”、“16泛控02”涉及执行权条款，具体情况如下：

1、“16泛控01”：公示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。

2、“16泛控02”：公示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。

注：上表中，付息日、兑付日如遇非交易日，则顺延至其后的第1个交易日。

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”等3只公司债券进行了2019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3只公司债券的信用等级为AA+。公司已根据监管要求于2019年6月17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2019年度跟踪评级报告》，具体内容详见公司披露于2019年6月17日巨潮资讯网的相关公告。

报告期内，东方金诚对公司的信用状况进行了综合分析，评定公司主体信用等级为AA+，评级展望为稳定；同时对公司发行的“泛海控股股份有限公司2019年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）”、“泛海控股股份有限公司2019年面向合格投资者公开发行公司债券（第二期）”的信用状况进行了综合分析，评定上述债券的信用等级为AA+，具体内容详见公司披露于2019年6月24日、2019年12月23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 | 2019年 | 2018年 | 同期变动率 |
|---|---|---|---|
| 息税折旧摊销前利润 | 744,606.46 | 605,943.97 | 22.88% |
| 流动比率 | 1.34 | 1.35 | -0.74% |
| 资产负债率 | 81.39% | 86.60% | -5.21% |
| 速动比率 | 0.75 | 0.52 | 44.23% |
| EBITDA全部债务比 | 0.08 | 0.05 | 60.00% |
| 利息保障倍数 | 0.83 | 0.62 | 33.87% |
| 现金利息保障倍数 | 1.80 | 2.20 | -18.18% |
| EBITDA利息保障倍数 | 0.96 | 0.64 | 34.38% |
| 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、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（计入当期损益的利息支出）

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/（计入当期损益的利息支出+资本化的利息支出）

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%

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

速动比率大幅提高，系报告期处置子公司减少存货及速动资产增加；

EBITDA全部债务比大幅提高，主要系报告期处置子公司后有息负债大幅减少；

利息保障倍数、EBITDA利息保障倍数同比增加，主要系报告期利润总额增加及利息支出减少。

三、经营情况讨论与分析

（一）报告期经营情况简介

2019年，全球经济政治格局仍处于深度调整过程中，中国社会经济发展面临的外部挑战明显增多。面对这种情况，党和国家始终坚持稳中求进的工作总基调，坚持新发展理念，积极推动高质量发展，国民经济运行总体平稳，发展质量稳步提升。分行业来看，金融行业方面，强化监管、深化改革和对外开放全面有序推进，金融控股公司监督管理试行办法（征求意见稿）及证券公司、信托公司等金融子行业股权管理办法等重磅规则陆续推出，对金融机构经营和公司治理提出严格要求；房地产行业方面，政策调控以促进房地产市场平稳健康发展为目标，坚持“房住不炒”的定位，强化因城施策、分类指导，同时行业融资持续收紧，行业经营承压进一步加剧。

在机遇和压力共存的外部环境下，公司审时度势、承压奋进，始终坚持以国家政策方针为指引，以战略目标为导向，突出重点、把握关键，持续推进公司转型发展工作。一是进一步聚焦金融业务发展，金融子公司的经营创效能力显著提升，对公司整体业绩贡献逐年递增。2020年1月，经中国证监会核准，公司行业分类由“房地产”正式变更为“金融业”的子行业“其他金融业”，标志着公司的战略转型取得重大进展。二是积极推进境内外资产处置和金融子公司平台引战工作，努力提升资产配置效率和使用效能。公司于2019年初出售了北京泛海国际居住区1号地块和上海董家渡项目，标志着公司地产业务去化进入实质性阶段。三是坚决贯彻落实“去杠杆”、“降负债”目标并重点关注公司阶段性现金流风险，力保公司财务安全稳健、风险整体可控。

在公司董事会、管理层及全体员工的共同努力下，2019年公司运营总体平稳，转型发展稳中有进。经审计，公司全年实现营业总收入125.02亿元，同比增长0.79%；实现归属于上市公司股东的净利润10.95亿元，同比增长17.62%。截至2019年12月31日，公司总资产1,778.72亿元，归属于上市公司股东的净资产214.73亿元。

报告期内，公司重点推进了以下几个方面的工作：

1、加强核心能力建设和风险管理，推动金融业务发力提效

2019年，公司金融子公司严格落实各项监管要求，在稳健经营、严控风险的前提下，持续加强核心能力建设并努力把握市场机会，实现业务规模和经营质量双提升。经审计，公司金融板块年内实现营业收入96.29亿元，同比增长30.18%；实现净利润15.94亿元，同比增长25.26%。

信托业务方面，公司控股子公司民生信托将转型创新与风险管理作为关键核心，着重提升主动管理能力和资金募集能力，财富中心建设进一步加快，受托资产管理规模保持平稳，主动管理占比仍保持在较高水平，年内连续第三年获评行业最高评级A级信托公司。2019年民生信托实现营业收入23.44亿元，与上年基本持平，实现净利润9.33亿元，同比略有下降。

证券业务方面，公司控股子公司民生证券继续打造“投行、投资、投研”三位一体的战略发展平台，以创新开拓带动业绩快速增长，2019年实现营业收入26.88亿元，同比增长84.28%，实现净利润5.32亿元，同比增长461.08%，高于行业平均增幅，且投行业务优势得到巩固提升，年内IPO保荐企业数量、科创板上市承销保荐收入金额、已报会在审IPO项目数量等指标位居行业前列。

保险业务方面，亚太财险车险业务突出品质导向、科技赋能，非车险业务不断扩大规模，保费收入同比增长28.20%，高于行业整体增速，综合成本率持续下降，实现了三年连续盈利目标，且亚太财险香港分公司改为子公司申请获得中国银保监会批准，为后续业务拓展奠定了重要基础。

此外，年内公司新获取特定目的信托受托机构资格、投资管理人受托管理保险资金资格等多项金融业务经营资质；2020年2月，民生证券旗下民生基金管理有限公司获得中国证监会核准设立，公司金融业务扩展至公募基金领域，公司综合金融服务能力进一步增强。

2、聚焦武汉中央商务区发展，推进房地产业务转型升级

2019年，面对持续偏紧的房地产调控政策和市场环境，公司坚定不移地践行“优化处置、聚焦发展”的战略，并进一步推进武汉中央商务区股份有限公司增资扩股工作，集中资源做好以武汉中央商务区为核心的境内房地产项目开发建设、销售、运营工作，持续推进房地产业务由以开发销售为主向投资、开发、运营三位一体的转型升级。

项目销售方面，公司采取灵活多变的销售措施和激励措施以及精装交付和毛还交付相结合的销售形式，全力推动存量项目销售，加速现金回流，争取“应收尽收”，同时加强剩余商业、车位等可售资源盘点，积极托展可售资源，争取“应售尽售”。

项目开发建设方面，公司克服内外部困难，顺利实现武汉中央商务区芳海园、北京泛海国际居住区二期泛海世家等重点项目的精装交付和武汉泛海生活广场的按期开业，为后期项目的整体经营打下了坚实基础。

不动产运营方面，公司不断提高不动产运营水平，充分利用武汉中央商务区持有型物业核心区位、业态丰富等优势，积极拓展招商渠道，推动优质资源引进整合，探索创新运营模式，在租项目出租率有所提升。

3、统筹资金债务安排，着力应对阶段性资金压力

2019年，房地产调控持续深入，金融严监管不断加码，企业融资环境进一步收紧，公司面临部分债务集中到期导致的阶段性资金流动压力。

报告期内，公司积极发挥主权规能动性，通过采取推动经营回款、协调政府支付拆迁返还款、落实融资提款、盘活前期投资和加强金融机构战略合作等多种举措，努力筹集资金，最大限度统筹保障境内外各项资金需求，确保公司资金周转顺畅。

除上述融资活动外，公司在市场资金相对紧张的情况下，在资本市场持续发力，在境内成功发行两期公司债券募集资金10.50亿元，在境外成功发行美元债券集资金3.45亿美元，并于2020年初完成了超过20亿元疫情专项债申报，计划申报发行不超过53亿元的中期票据。

经过不懈努力并克服重重困难，年内公司实现了资产负债率和负债规模的双降，即公司非金融板块有息负债规模从2018年底的1,102.51亿元降至2019年底的738.83亿元，资产负债率由2018年底的86.60%降至2019年底的81.39%。

4、持续提升风险管理能力，强化全流程闭环管理

2019年，公司持续完善风险管控机制，强化从风险监控预警到应对处置的全流程闭环管理，加强对子公司的垂直管理和金融风险的识别管控，以确保公司长期稳定健康发展。具体体现在：第一，完善风险定期监测、预警和报告的工作机制，进一步提升日常风险监测的深度和广度，准确识别、动态分析和审慎评估公司经营中面临的主要风险；第二，加强对金融业务中信用风险、市场风险和流动性风险的识别和管控，常态化梳理、穿透排查风险资产，推进化解重点业务领域的存量风险，同时防范体系内的风险交叉传染；第三，强化独立垂直的风控管理架构，与各子公司建立长效联系机制，对子公司通过重大事项风控审核、业务指导等不同模式进行垂直的风险管理，全面掌握子公司实际风险与合规情况。

5、完善公司治理和内部监督管理，夯实公司发展基础

2019年，公司根据转型发展需要，持续完善公司治理和内部监督管理。具体举措包括：一是强化“三会”和信披合规意识，将上市公司合规运作要求嵌入公司所有业务板块和工作环节中，确保公司经营运作依法合规开展；二是根据业务开展需要，稳步推进人员优化和组织结构优化工作，以有效节约人力和行政成本，不断激发员工队伍活力和潜力；三是细化现金流管理，磨合匹配资金需求，提高资金使用效率；四是持续推进信息化建设，扩大信息化应用范围，有效支持公司业务管理提升需求；五是围绕公司金融业务和重点项目，不断提升审计效能，以审促改，提升公司业务开展的合规性。

（二）报告期内公司房地产项目经营管理情况

1、新增土地储备项目

□ 适用 √ 不适用

2、累计土地储备情况

单位：万平方米

| 项目/区域名称 | 总占地面积 | 总计容建筑面积 | 剩余可开发计容建筑面积 |
|---|---|---|---|
| 武汉中央商务区 | 96.51 | 414.29 | 299.71 |
| 北京泛海国际居住区二期 | 33.53 | 84.32 | 23.77 |
| 沈阳泛海国际居住区 | 21.51 | 18.82 | 7.17 |
| 美国夏威夷夏科琳娜1号地项目 | 10.63 | 14.94 | 14.94 |
| 美国夏威夷夏科琳娜2号地项目 | 7 | 9.2 | 9.2 |
| 美国夏威夷卡波雷西区项目 | 206.63 | 33.5 | 33.5 |
| 美国纽约南街80号项目 | 0.14 | 8.36（暂估） | 8.36（暂估） |
| 索诺马项目 | 146 | 待定 | 待定 |
| 总计 | 521.95 | —— | —— |

3、主要项目开发情况

单位：平方米、万元

| 城市/区域 | 项目名称 | 所在位置 | 项目业态 | 权益比例 | 开工时间 | 开发进度 | 完工进度 | 土地面积 | 规划计容建筑面积 | 本期竣工面积 | 累计竣工面积 | 预计总投资金额 | 累计投资总金额 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 武汉 | 崇地17北时代中心1、2、3、4号楼 | 武汉中央商务区 | 办公 | 91.01% | 2014年6月 | 部分竣工，部分在建 | — | 42,869.17 | 283,273.64 | 0.00 | 185,363.55 | 283,080.81 | 198,562.95 |
| | 崇地16B武汉中心 | 武汉中央商务区 | 办公、商业、酒店 | 91.01% | 2009年9月 | 在建 | — | 28,100.85 | 266,112.58 | 0.00 | 0.00 | 646,304.18 | 540,892.70 |
| | 崇地2泛海城市广场二期 | 武汉中央商务区 | 商业、公寓 | 91.01% | 2011年8月 | 部分竣工，部分在建 | — | 30,526.20 | 143,473.14 | 0.00 | 150,615.28 | 173,645.64 | 178,494.30 |
| | 崇地14B（万怡酒店、平安银行、文德酒店、商业街） | 武汉中央商务区 | 酒店 | 91.01% | 2013年11月 | 部分竣工，部分在建 | — | 28,547.00 | 149,300.00 | 0.00 | 173,547.85 | 252,363.90 | 163,505.15 |
| | 崇地24A芳华园 | 武汉中央商务区 | 住宅 | 91.01% | 2014年5月 | 竣工 | — | 94,900.00 | 303,680.00 | 0.00 | 407,043.80 | 476,302.14 | 267,022.69 |
| 北京 | 泛海国际居住区二期（2#地、3#地） | 朝阳区东风乡 | 住宅、商业、办公 | 91.01% | 2010年10月 | 部分竣工，部分在建 | — | 175,161.30 | 174,370.00 | 0.00 | 219,709.00 | 4,313,424.11 | 3,460,727.97 |
| | 泛海国际居住区二期（1#地） | 朝阳区东风乡 | 住宅、商业、办公 | 91.01% | 2017年9月 | 在建 | —— | 75,152.32 | 431,142.00 | 0.00 | 0.00 | | |
| 抚顺 | 泛海国际居住区 | 辽宁省抚顺市高湾经济区 | 住宅、商业 | 91.01% | 2014年9月 | 部分竣工，部分在建 | — | 119,518.00 | 116,468.00 | 0.00 | 50,556.84 | 72,391.05 | 63,647.00 |
| 旧金山 | 旧金山泛海中心项目 | 市中心 | 住宅、商业、写字楼、酒店等 | 100% | 2016年10月 | 在建 | — | 5,100.00 | 220,000.00 | 0.00 | 0.00 | 29亿美元 | 795,165.59 |
| 洛杉矶 | 洛杉矶泛海广场 | 市中心 | 住宅、商业、写字楼、酒店等 | 74.94% | 2014年11月 | 在建 | — | 18,700.00 | 138,300.00 | 0.00 | 0.00 | 22亿美元 | 1,056,883.66 |

4、主要项目销售情况

单位：平方米、万元

| 城市/区域 | 项目名称 | 所在位置 | 项目业态 | 权益比例 | 计容建筑面积 | 可售面积 | 累计预售（销售）面积 | 本期预售（销售）面积 | 本期预售（销售）金额 | 累计结算面积 | 本期结算面积 | 本期结算金额 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 武汉 | 武汉中央商务区项目 | 武汉市江汉区 | 住宅 | 91.01% | 1,340,621.37 | 850,068.77 | 764,870.05 | 89,413.44 | 268,601.87 | 680,122.85 | 43,043.53 | 128,548.28 |
| | | | 商业 | | | 80,812.63 | 66,724.62 | 491.35 | 1,726.33 | 66,724.62 | 491.35 | 1,644.13 |
| | | | 写字楼 | | | 402,959.56 | 400,806.33 | 0.00 | 0.00 | 400,806.33 | 12,442.12 | 19,342.99 |
| 北京 | 泛海国际居住区二期（泛海世家） | 北京市朝阳区 | 住宅 | 91.01% | 129,257.00 | 129,257.00 | 126,817.00 | 4,213.00 | 47,468.00 | 121,259.00 | 11,983.00 | 126,021.00 |
| 北京 | 泛海国际居住区二期（泛海容都） | 北京市朝阳区 | 住宅 | 91.01% | 64,415.00 | 64,415.00 | 64,415.00 | 962.00 | 9,619.00 | 64,206.00 | 1,284.00 | 12,705.00 |
| 深圳 | 泛海城市广场 | 南山区前海路 | 写字楼 | 91.01% | 25,770.24 | 18,354.00 | 16,416.61 | 0.00 | 0.00 | 16,416.61 | 0.00 | 0.00 |
| 抚顺 | 泛海国际居住区 | 抚顺市高湾经济区 | 住宅 | 91.01% | 116,468.68 | 73,785.82 | 773.34 | 382.64 | 241.00 | 773.34 | 382.64 | 241.00 |
| | | | 商业 | | | 16,966.94 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 洛杉矶 | 洛杉矶泛海广场 | 市中心 | 住宅、商业、写字楼、酒店等 | 74.94% | 138,300 | 80,200 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |

5、主要项目出租情况

单位：平方米

| 项目名称 | 所在位置 | 项目业态 | 权益比例 | 可出租面积 | 累计已出租面积 | 平均出租率 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 武汉泛海城市广场一期购物中心 | 武汉市江汉区 | 商业 | 91.01% | 59,661 | 49,912 | 84.00% |
| 武汉泛海城市广场二期购物中心 | 武汉市江汉区 | 商业 | 91.01% | 28,317 | 26,173 | 92.00% |
| 武汉泛海生活广场 | 武汉市江汉区 | 商业 | 91.01% | 14,136 | 12,206 | 86.00% |
| 武汉泛海城市广场一期写字楼 | 武汉市江汉区 | 写字楼 | 91.01% | 23,882 | 20,806 | 87.00% |
| 武汉泛海创业中心 | 武汉市江汉区 | 写字楼 | 91.01% | 66,466 | 23,138 | 35.00% |
| 武汉汉口泛海喜来登酒店 | 武汉市江汉区 | 酒店 | 91.01% | 67,363 | 67,363 | 100.00% |
| 武汉泛海费尔蒙酒店 | 武汉市江汉区 | 酒店 | 91.01% | 50,928 | 50,928 | 100.00% |
| 武汉其他酒店物业 | 武汉市江汉区 | 其他 | 91.01% | 6,713.21 | 6,689.21 | 99.64% |
| 北京光彩国际公寓底商 | 北京市朝阳区 | 商业 | 75.00% | 6,115 | 6,115 | 100.00% |
| 北京泛海世家独栋商业楼 | 北京市朝阳区 | 商业 | 91.01% | 3,199 | 3,199 | 100.00% |
| 深圳泛海城市广场购物中心 | 深圳南山区 | 商业 | 91.01% | 25,981.78 | 21,393.65 | 82.94% |
| 深圳