

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)



2019年面向合格投资者公开发行公司债券 (第二期) 募集说明书摘要

主承销商、债券受托管理人



(住所：北京市朝阳区安立路66号4号楼)

签署日期：2019年12月12日

声 明

本募集说明书摘要的目的仅为向公众提供有关本次发行的简要情况，并不包括募集说明书全文的各部分内容。募集说明书全文同时刊载于深交所网站（www.szse.cn）。投资者在做出认购决定之前，应仔细阅读募集说明书全文，并以其作为投资决定的依据。

除非另有说明或要求，本募集说明书摘要所用简称和相关用语与募集说明书相同。

重大事项提示

一、2019 年 4 月 3 日，经中国证监会证监许可[2019]579 号文核准，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 50.00 亿元的公司债券。

二、经东方金诚综合评定，发行人的主体信用等级为 AA+级，本期债券信用等级为 AA+级。本期债券发行上市前，发行人公司最近一期（2019 年 9 月 30 日）末净资产为 3,410,422.01 万元（合并报表中所有者权益合计），合并口径资产负债率为 80.26%，母公司口径资产负债率为 83.22%（资产合计、负债合计均扣除代理买卖证券款和代理承销证券款）；发行人公司最近三个会计年度实现的年均可分配利润为 231,042.10 万元（合并报表中归属于母公司所有者的净利润），预计不少于本期债券一年利息的 1.5 倍。发行人在本期发行前的财务指标符合相关规定。

三、本期发行结束后，公司将尽快向深圳证券交易所提出关于本期债券上市交易的申请。本期债券符合在深圳证券交易所集中竞价系统和综合协议交易平台同时交易（以下简称“双边挂牌”）的上市条件。但本期债券上市前，公司财务状况、经营业绩、现金流和信用评级等情况可能出现重大变化，公司无法保证本期债券在深交所集中竞价系统和综合协议交易平台同时挂牌的上市申请能够获得深交所同意，若届时本期债券无法进行双边挂牌上市，投资者有权选择在本期债券上市前将本期债券回售予本公司。因公司经营与收益等情况变化引致的投资风险和流动性风险，由债券投资者自行承担，本期债券不能在除深圳证券交易所以外的其他交易场所上市。

四、本期债券仅面向合格机构投资者发行，公众投资者和合格投资者中的个人投资者不得参与发行认购。本期债券上市后将实施投资者适当性管理，仅限合格机构投资者参与交易，公众投资者和合格投资者中的个人投资者认购和买入交易行为无效。本期债券不向发行人股东优先配售。

五、经东方金诚综合评定，发行人主体信用评级为 AA+，本期债券的债券信用评级为 AA+。本期债券不符合质押式回购交易的规定。

上述主体评级表明受评对象偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响较小，违约风险很低；债券评级表明债券的信用质量很高，信用风险很低。考虑到资信评级机构对发行人和本期债券的评级是一个动态评估的过程，如果未来资信评级机构调低对发行人主体或者本期债券的信用评级，本期债券的市场价格将可能随之发生波动从而给持有本期债券的投资者造成损失。

根据监管部门的有关要求，在本期债券评级的信用等级有效期内或者本期债券存续期内，资信评级机构将对发行人进行持续跟踪评级，持续关注发行人外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及本期债券偿债保障情况等因素，以对本期债券的信用风险进行持续跟踪，并出具跟踪评级报告，以动态地反映发行人的信用状况。

六、公司债券属于利率敏感型投资品种。受国家宏观经济政策、经济总体运行状况以及国际经济环境变化的影响，债券市场利率存在波动的可能性。因本期债券采用固定利率的形式且期限相对较长，市场利率波动可能使本期债券实际投资收益具有一定的不确定性。

七、遵照《公司法》、《公司债券发行与交易管理办法》等法律、法规的规定以及本募集说明书的约定，为维护债券持有人享有的法定权利和债券募集说明书约定的权利，公司已制定《债券持有人会议规则》，投资者通过认购、交易或其他合法方式取得本期公司债券，即视作同意公司制定的《债券持有人会议规则》。债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议对全体本期债券持有人（包括未出席会议、出席会议但明确表达不同意见或弃权以及无表决权的债券持有人）具有同等的效力和约束力。在本期债券存续期间，债券持有人会议在其职权范围内通过的任何有效决议的效力优先于包含债券受托管理人在内的其他任何主体就该有效决议内容做出的决议和主张。

八、在本期债券的存续期内，若受国家政策法规、行业及市场等不可控因素的影响，发行人未能如期从预期的还款来源中获得足够资金，可能将影响本期债券本息的按期偿付。若公司经营不善而破产清算，则本期债券持有人对发行人抵质押资产的求偿权劣后于发行人的抵质押债权。

九、为明确约定发行人、债券持有人及债券受托管理人之间的权利、义务及违约责任，公司聘任了中信建投证券担任本次公司债券的债券受托管理人，并订立了《债券受托管理协议》，投资者认购、交易或者其他合法方式取得本期债券视作同意公司制定的《债券受托管理协议》。

十、公司所处行业属于资金密集型行业，近几年业务快速发展，债务融资较多，资产负债率较高。2016 年末、2017 年末、2018 年末、2019 年 9 月末，公司负债总额分别为 14,294,207.72 万元、16,027,918.07 万元、18,366,666.81 万元和 1,479,678,806 万元。2016 年末、2017 年末和 2018 年末、2019 年 9 月末，公司合并财务报表口径的资产负债率分别为 85.17%、85.36%、86.60%和 81.27%，始终保持在较高水平。房地产行业属于资金密集型行业，高负债运营是房地产企业的普遍特征，虽然具有上述行业特征，但如果公司不能合理控制债务规模和匹配债务期限结构，或者公司经营业绩下滑，将会对公司的进一步融资能力和本期债券的偿付产生不利影响。

十一、作为房地产开发企业，项目投资规模往往较大，且相关投入在产品销售并结转收入以前都以存货的形式存在，因此发行人速动比率处于较低水平。2016 年末、2017 年末、2018 年末、2019 年 6 月末，发行人速动比率分别是 1.09 倍、0.57 倍、0.52 倍和 0.89 倍，发行人速动比率一直处于较低水平并呈现下降趋势。此外，由于短期借款的大幅增加，2016 年末、2017 年末、2018 年末、2019 年 6 月末，发行人的流动比率分别是 2.33 倍、1.51 倍、1.35 倍和 1.52 倍，也处于较低水平，公司面临一定的流动性风险。若未来发行人存货的变现能力下降，公司面临的流动性风险将加大。

十二、根据 2019 年 6 月末发行人的债务期限结构，发行人一年以内的短期债务（含短期借款、一年内到期的长期借款）合计 301.63 亿元，占全部有息债务规模的 58.97%，债务偿还较为集中。虽然截至本募集说明书签署日，公司发行的于 2019 年度面临到期或触发投资者可回售权利条款的多笔公司债券已顺利实现还款或回售，但若由于发行人自身的相关风险或不可控制的因素使发行人的财务状况发生不利变化，可能会导致发行人出现不能按约定偿付到期债务本息或

在业务往来中发生严重违约行为的情况，亦将可能使本期债券投资者受到不利影响。

十三、发行人所有权受限资产主要系为银行借款设定的担保资产，包括货币资金、交易性金融资产、存货、其他债权投资、投资性房地产、固定资产和长期股权投资等。截至 2019 年 6 月末，发行人总资产为 1,841.23 亿元，受限资产的总额为 780.43 亿元，受限资产占总资产的比例为 42.39%。总体来看，发行人受限资产规模较大。虽然发行人声誉和信用记录良好，与多家商业银行有良好的合作关系，不存在银行借款本息偿付违约情况，但如果因流动性不足等原因导致发行人不能按时、足额偿还银行借款或其他债务，有可能导致受限资产被银行冻结甚至处置，将对发行人声誉及正常经营造成不利影响。

十四、2016 年度、2017 年度、2018 年度和 2019 年 1-6 月，公司房地产业务的毛利率为 41.87%、37.64%、54.21%和 50.18%。公司房地产业务毛利率一直处于行业内较高水平，其主要原因是公司在以前年度取得的土地成本较低所致。但是，后期房地产项目销售毛利率下降的原因为随着房地产项目的销售收入不断增加，早期购入的土地价值不断释放，土地开发成本相应结转。近年来，随着我国房地产业不断发展，一二线城市地理位置优越的土地资源逐渐成为稀缺资源，随着前期土地开发成本的结转，公司需要购置新的土地进行房地产项目建设。因此，后期购入的土地价格逐渐提高，销售毛利率呈现下降趋势。以前年度取得的土地成本较低的优势相对减弱，公司将面临房地产销售业务毛利率下降的风险。

十五、2017 年度，发行人全年实现营业总收入 1,687,633.90 万元，较 2016 年度减少 779,419.58 万元，减少 31.59%。经营业绩下滑的主要原因是房地产业务收入仅为 825,521.70 万元，较去年同期下降 55.49%。2017 年，随着因城施策分类指导的房地产调控不断深化，部分热点城市出台了限购、限贷、限价等全方位约束措施，而公司多个重点项目恰恰处于热点城市调控的核心区域，公司房地产销售业绩释放受到较大影响，签约和结算销售面积和金额均低于往年同期。2018 年度，发行人实现营业收入 1,240,407.59 万元，较去年同期减少 26.50%。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。未来，公司将着力加强对政策和市场的前瞻性分析、研判，随行就市调整销售策略，提升项目销售能力，促进存货去化，为公司提供了稳定的现金流。同时，公司也将积极发展金融业务，增强金融业务对公司转型发展的支撑力度。2019 年 1-6 月，发行人实现营业收入 517,024.56 万元，较去年同期增加 1.60%。2019 年 1-6 月，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。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。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。虽然公司已有的规划保持业绩的平稳增长，但仍不排除受外部政策等综合因素影响，营业收入及利润存在下滑的风险，进而影响发行人的偿债能力。

十六、随着国际化布局的逐渐推进，发行人先后进入香港、美国等海外市场开发房地产项目。其中，美国房地产项目主要包括：美国洛杉矶泛海广场项目（即美国 Fig Central 项目）、美国索诺马项目（即美国 Sonoma 项目）、美国旧金山泛海中心项目（即美国 First&Mission 项目）、美国夏威夷科琳娜一号地项目、美国夏威夷科琳娜二号地项目、美国纽约南街 80 号项目和美国夏威夷西区项目。但由于海外市场的政策以及市场需求、地域特点、居民生活特点和居民购房特点等

都不同于国内，因此，如果发行人未能及时熟悉、适应当地的开发环境并采取适当的应对措施，那么拓展海外市场业务存在一定的经营风险。

同时，根据《企业境外投资管理办法》（发改令第 11 号）、《关于进一步引导和规范境外投资方向的指导意见》（【2017】74 号）及《境外投资敏感行业目录（2018 年版）》之规定，房地产、酒店、影城、娱乐业、体育俱乐部等境外投资属于限制开展的境外投资。因此，发行人及子公司在海外的房地产业务开展和投资可能受到限制或约束，存在一定政策影响的风险。

十七、2016 年末，公司可供出售金融资产账面余额为 1,849,260.30 万元，较 2015 年末增加 1,177,073.82 万元，主要原因公司子公司泛海股权投资管理有限公司出资 25 亿元，通过股权收购和增资方式，获得万达影视约 6.61% 股权。2017 年末，公司可供出售金融资产账面余额为 2,243,139.98 万元，较 2016 年末增加 393,879.68 万元，增长幅度为 21.30%。2018 年末，公司可供出售金融资产账面余额为 2,491,986.55 万元，较 2017 年末增加 248,846.57 万元，增长幅度为 11.09%。目前公司重点投资项目包括云锋基金、万达影视、WeWork 等。

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。作为公司的重点业务之一，未来几年，公司预计仍将保持一定的资本性支出规模。但是，相关投资项目收到宏观环境、行业政策、经营管理水平等影响，投资项目的收益具有不确定性，如果项目投资失败，将会对公司的未来收益产生较大影响。此外，若未来公司发生较大资本性支出或投资活动，可能会导致公司资金链紧张，从而影响公司偿债能力。

另一方面，发行人从事的行业资金需求量较大。虽然目前发行人外部融资渠道畅通，与多家银行保持良好的合作关系，银行的授信态度积极，且公司目前取得的授信额度较充裕，能够满足现阶段的需求，未来取得新增授信的确定性也较高，但相关银行授信不具备强制执行力，如果未来宏观经济形势进一步恶化或信

贷政策进一步收紧，可能使发行人无法获得足够的资金继续进行项目建设和业务拓展，可能对发行人的拓展计划和发展前景造成不利影响。

十八、2016 年末、2017 年末、2018 年末和 2019 年 6 月末，公司商誉原值分别为 250,096.02 万元、313,092.37 万元、319,710.84 万元和 320,280.69 万元，公司 2016 年收购民生信托 59.65% 股权，2017 年收购中国泛海金融 52.45% 股权导致公司商誉持续增加。报告期内，收购上述资产形成商誉并未出现大幅减值的情形，但公司于 2018 年对 2014 年收购的中泛控股有限公司形成的商誉确认了 159,454,265.14 元资产减值损失。如果后续相关收购企业经营状况恶化，产生商誉减值风险，可能会对公司经营业绩产生一定程度的影响。

十九、公司目前已形成以民生证券、民生信托、亚太财险为核心，涵盖证券、信托、保险、期货等主要金融业态的金融板块布局。报告期各期，发行人主营业务收入中金融业务板块收入分别为 604,896.71 万元、849,154.24 万元、739,677.21 万元和 411,001.09 万元，占营业收入的比例分别为 24.52%、50.32%、59.63% 和 79.49%。另外，金融业务投资收益分别为 55,125.69 万元、176,366.27 万元、139,342.22 万元和 96,396.00 万元，波动较大。金融板块业务表现受宏观经济周期及政策、经济发展水平及行业发展程度、国内外市场竞争趋势以及投资者行为等诸多因素的影响，存在较大的不确定性和较强的周期性、波动性。近年来随着金融行业监管趋严、金融市场周期性及波动性加大、境内金融市场对外开放程度提高等因素的影响，公司金融板块业务经营业绩存在因政策、行业、市场、监管、经营管理等因素影响而大幅下滑的可能性。

二十、本期债券发行拟全部用于偿还公司已发行的公司债券，不会对公司整体的负债规模造成不利影响，发行人的资产负债率水平不会发生变化。因此，经测算，公司对于未来业务发展的规划及相关安排能有效保障本期债券的偿还能力。但不排除在本期债券存续期内公司实际业务发展所形成的资金流入不达预期或资金流出超出预期而导致对本期债券偿还能力造成不利影响。

二十一、2016 年度、2017 年度、2018 年度与 2019 年 1-6 月，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 -152.29 亿元、-192.58 亿元、92.07 亿元和 15.37 亿

元。报告期内出现了发行人经营性现金流量净额为负的情况，主要原因在于房地产项目经营周期较长，地价等前期投入和销售回款间存在一定的时间差，同时大规模的开发投入计入经营性支出，导致经营性现金流支出较大。随着发行人营业收入不断增长，覆盖区域和开发项目与日俱增，经营性现金流出和流入将持续存在规模不匹配的现象。若发行人不能妥善控制经营性现金流持续为负的风险，将对发行人的经营产生不利影响。

二十二、2016 年末、2017 年末、2018 年末与 2019 年 6 月末，发行人合并范围内的主体分别是 118 户、175 户、183 户和 181 户。截至 2019 年 6 月末，发行人合并范围发生变动与公司战略规划和日常经营模式有关。发行人合并范围的变动，对整个合并会计报表的资产规模、销售收入、净利润、现金流量等产生影响，进而影响合并会计信息的一致性与可比性。其次，发行人下属子公司较多，未来在管理上可能存在一定难度，如果内部管理机制不能适应子公司数量增多的要求，则可能带来管理失控的风险。

二十三、2016 年末、2017 年末、2018 年末和 2019 年 6 月末，公司净资产分别为 248.94 亿元、274.96 亿元、284.30 亿元和 324.38 亿元，其中少数股东权益分别为 65.69 亿元、74.26 亿元、83.12 亿元和 106.94 亿元，少数股东权益占比分别为 26.39%、27.01%、29.24%和 32.97%。报告期内，少数股东权益占比较高，主要为 2016 年度收购民生信托 59.65%股权和 2017 年度收购中国泛海金融 52.45%股权所致。报告期内，民生信托盈利情况较好，因此少数股东权益持续增长。如果少数股东权益占比持续增长，不利于发行人对下属子公司的控制，进而影响经营稳定性。

二十四、在有效控制风险的前提下，以多元化金融服务切实服务实体经济，是公司发展金融业务核心理念。自 2014 年起，经过近几年的系统布局和精心经营，公司已形成以民生证券、民生信托、亚太财险为核心，涵盖证券、信托、保险、期货等主要金融业态的金融板块布局。2016 年度，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%；2017 年度，公司在金融业务方面实现营业收入 84.92 亿元，较去年同期大幅增长 40.38%；2018 年度，公

司金融业务合计实现营业收入 73.97 亿元，占公司营业收入的 59.63%；2019 年 1-6 月，公司金融业务合计实现营业收入 41.10 亿元，占公司营业收入的 79.50%。但受到监管政策及市场因素影响，公司金融板块业务发展波动性较大，存在一定风险。

二十五、2015 年 11 月，公司通过武汉公司正式完成对亚太财险 51%的股权的收购，公司的金融业务正式延伸至保险领域。收购亚太财险是公司在部署 2015 年战略规划的重要举措，是实现公司战略转型的重要步骤。但是，2016 年度亚太财险营业收入 26.40 亿元，净利润为-4.47 亿元。2017 年度，亚太财险营业收入为 32.30 亿元，净利润为 1,366.39 万元。2018 年度，亚太财险营业收入为 35.47 亿元，净利润为 3,426.62 万元。2019 年 1-6 月，亚太财险营业收入为 19.65 亿元，实现净利润 744.32 万元。虽然亚太财险的净利润三年来持续提高，但是若未来亚太财险经营不善，继续出现亏损的情况，会对公司的盈利状况造成一定的影响。

二十六、截至 2019 年 6 月末，发行人控股股东为中国泛海控股集团有限公司，持有发行人股份 3,558,672,908 股，占发行人全部股份的 68.49%，其中 3,461,923,401 股已质押，已质押股份占发行人全部股份的 66.62%，控股股东股权质押比例较高。如资本市场出现较大政策及市场波动，存在发行人控股股东变化或出现公司股价波动较大的风险。

二十七、2019 年 6 月末，公司海外资产主要为房地产项目，集中体现在存货开发成本中。2019 年 6 月末，公司存货账面余额为 613.13 亿元，占公司资产总额的比例为 33.30%，占净资产比例为 189.02%。其中，在公司存货开发成本中，海外房地产项目开发成本账面余额合计为 260.22 亿元，占资产总额的比例为 14.13%，占净资产比例为 80.22%，存在境外资产占净资产比例过高的风险。同时，发行人海外房地产项目存在不能预售、资本支出压力较大的风险。

二十八、根据东方金诚出具的评级报告所揭示的发行人存在的主要风险，主要包括如下方面：出售北京项目和上海项目后，公司在建项目未来可售面积有所降低；公司在建和拟建项目未来投资规模较大，在当前房地产市场调控政策环境下，面临资金压力；公司证券业务收益稳定性易受证券市场波动的影响；公司资

产受限比例较高，对资产流动性和再融资能力形成不利影响；受房地产业务结转规模降低的影响，2018 年公司营业总收入和利润总额显著下降，盈利能力有所降低；公司有息债务规模较大，债务负担较重，大部分债务将集中于未来三年到期，其中未来一年将会出现偿债高峰，面临集中偿付压力。

二十九、2016 年度-2018 年度，中国泛海盈利能力持续下滑，净利润由 2016 年度的 71.89 亿元下降到 2018 年度的 2.55 亿元，这主要系中国泛海所处的房地产行业受到国家宏观调控的影响，经营业绩下降所致。虽然近年来，中国泛海积极加快地产转型升级并拓展金融业务，但如果其不能有效改善盈利能力，将面临利润继续下滑的风险，偿债能力也将受到影响，进而可能对发行人的股权结构稳定造成不利影响。

三十、截至 2019 年 6 月末，发行人出于资金需求，将其所持部分境内外子公司股权以质押的方式进行融资。截至目前，相关股权质押融资协议执行情况良好，不存在逾期偿还或者其他违约情形。因此，发行人所持其他境内公司股权的质押风险可控。

三十一、发行人已对未来 3 年房地产业务开发的销售回款、负债规模、信贷计划、项目支出、税费和利息支出等进行了详细预计和规划。在综合考虑项目借款、销售回款、股权融资等资金流入和现有项目的后续土地成本支出（含拆迁成本）、项目建安工程及其他支出、偿还贷款及债券本息支出、营销及管理费用支出、税金支出等资金流出因素后，公司预计未来 3 年房地产板块的合计现金净额为 70.92 亿元。同时，由于发行人金融板块各业务主体运营相对独立，且受金融行业相关政策规范限制，各金融业务主体融资和还款均由自身承担。未来 3 年，除已公告的待非公开发行股票募集资金到位后拟投入 40 亿元增资亚太财险外，截至本募集说明书签署日，泛海控股暂无向民生证券、亚太财险和民生信托的其他增资计划。发行人金融业务布局已基本完整，没有向现有金融业务继续追加投资的重大资金安排。

本期债券发行拟全部用于偿还公司已发行的公司债券，不会对公司整体的负债规模造成不利影响，发行人的资产负债率水平不会发生变化。因此，经测算，

公司对于未来业务发展的规划及相关安排能有效保障本期债券的偿还能力。但不排除在本期债券存续期内公司实际业务发展所形成的资金流入不达预期或资金流出超出预期而导致对本期债券偿还能力造成不利影响。

三十二、2018 年 1 月，发行人收购隆亨资本 100% 股权，间接增持民生银行 H 股 0.932%，本次交易导致发行人形成营业外收入 10.80 亿元，占发行人当期利润总额的 80.24%。虽然上述会计处理符合企业会计准则及应用指南规定，但上述事项不具有可持续性，可能导致发行人未来利润总额同比下降。

三十三、发行人持有的民生银行股权按权益法进行核算，截至 2019 年 6 月末，发行人所持上述股权账面价值为 97.80 亿元人民币，市值为 54.77 亿港元，按 2019 年 6 月 30 日的汇率折算为 48.18 亿元人民币，市值与账面价值存在较大差异，主要是由于股票市场波动所致。虽然民生银行整体经营良好，但如果未来由于经营不善或受股票二级市场行情整体走低的影响导致股价持续下跌，则发行人持有的民生银行股权可能存在减值风险，并将对其盈利水平造成不利影响。

目 录

重大事项提示.....	3
目 录.....	14
第一节 发行概况.....	16
一、公司债券发行核准情况.....	16
二、本期债券的主要条款.....	16
三、发行人与本次债券发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间的股权关系或其他利害关系.....	19
第二节 发行人的资信状况.....	20
一、本次债券信用评级情况.....	20
二、公司债券信用评级报告主要事项.....	20
三、公司资信情况.....	22
第三节 发行人基本情况.....	30
一、发行人概况.....	30
二、发行人历史沿革及股本变动情况.....	30
三、发行人股东及实际控制人情况.....	36
四、发行人组织结构及权益投资情况.....	40
五、发行人董事会和高级管理人员情况.....	60
六、发行人主营业务情况.....	69
七、发行人所处行业状况.....	115
八、发行人主要资产权属情况.....	158
九、发展战略.....	159
十、发行人公司治理及内部控制情况.....	160
十一、发行人独立性.....	166
十二、关联方关系及交易情况.....	168
十三、发行人控股股东及实际控制人、董事、监事、高级管理人员违法违规情况.....	191

十四、发行人信息披露事务及投资者关系管理的相关制度安排.....	192
第四节 财务会计信息.....	193
一、最近三年的财务报告审计情况.....	193
二、最近三年的财务会计资料.....	193
三、财务报表合并范围变化情况.....	206
四、主要财务指标.....	253
五、管理层讨论与分析.....	255
六、发行人有息债务情况.....	321
七、其他重要事项.....	325
八、本期发行公司债券后公司资产负债结构的变化.....	331
九、2019 年 1-9 月财务数据.....	332
第五节 募集资金运用.....	340
一、募集资金运用计划.....	340
二、募集资金运用对发行人财务状况的影响.....	341
三、募集资金专项账户管理安排.....	342
四、关于公司债券募集资金用途的承诺.....	342
第六节 备查文件.....	343
一、本募集说明书的备查文件.....	343
二、投资者可以在本期债券发行期限内到下列地点或互联网网址查阅募集说明书全文及上述备查文件.....	343

第一节 发行概况

一、公司债券发行核准情况

（一）本次债券发行经发行人于 2018 年 10 月 9 日召开的第九届董事会第二十四次临时会议和于 2018 年 10 月 25 日召开的 2018 年第六次临时股东大会审议通过，同意发行人申报发行不超过人民币 50 亿元（含 50 亿元）的公司债券。

（二）2019 年 4 月 3 日，经中国证监会证监许可[2019]579 号文核准，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 50.00 亿元的公司债券。

二、本期债券的主要条款

（一）**发行主体：**泛海控股股份有限公司

（二）**债券名称：**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）

（三）**发行总额：**本期发行公司债券票面总额不超过人民币 22 亿元，其中基础发行规模为人民币 1 亿元，可超额配售不超过人民币 21 亿元（含 21 亿元）

（四）**票面金额和发行价格：**本次债券面值 100 元，按面值发行

（五）**债券期限：**本期债券的期限为 3 年，附第 2 年末发行人赎回选择权、调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

（六）**债券形式：**实名制记账式公司债券。投资者认购的本次债券在债券登记机构开立的托管账户登记托管。本次债券发行结束后，债券持有人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让

（七）**还本付息方式：**本次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。本次债券的本息支付将按照证券登记机构的有关规定来统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照证券登记机构的相关规定办理

（八）赎回选择权：发行人将于本期债券第 2 个计息年度付息日前的第 30 个交易日，在交易所指定的信息披露媒体上发布关于是否行使赎回选择权的公告。若决定行使赎回权利，本期债券将被视为第 2 年全部到期，发行人将以票面面值加最后一期利息向投资者赎回全部公司债券。所赎回债券的本金加第 2 年利息在兑付日一起支付。发行人将按照本期债券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，并按照债券登记机构的相关规定办理。若发行人不行使赎回权，则本期债券将继续在第 3 年存续。

（九）调整票面利率选择权：发行人有权决定在存续期的第 2 年末调整本期债券后 1 年的票面利率；发行人将于第 2 个计息年度付息日前的第 30 个交易日，在交易所指定的信息披露媒体上发布关于是否调整票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使调整票面利率选择权，则后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

（十）投资者回售选择权：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后，投资者有权选择在本期债券存续期内第 2 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。本期债券第 2 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。

（十一）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 3 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确认后，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。

（十二）信用级别及资信评级机构：经东方金诚综合评定，发行人的主体信用等级为 AA+级，本次债券信用等级为 AA+级

（十三）起息日：2019 年 12 月 25 日

（十四）利息登记日：本次债券的利息登记日将按照深交所和登记托管机构的相关规定执行。在利息登记日当日收市后登记在册的本次债券持有人，均有权就所持本次债券获得该利息登记日所在计息年度的利息

（十五）付息日：2020 年至 2022 年间每年的 12 月 25 日为上一计息年度的付息日。（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计利息）。如投资者行使回售权，则其回售部分债券的付息日为 2020 年至 2021 年每年的 12 月 25 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计利息）。如发行人行使赎回权，则付息日为 2020 年至 2021 年每年的 12 月 25 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计利息）。

（十六）兑付日：本次本期债券的兑付日为 2022 年 12 月 25 日。（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息）。如投资者行使回售权，则其回售部分债券的兑付日为 2021 年 12 月 25 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息）。如发行人行使赎回权，则本次债券的兑付日为 2021 年 12 月 25 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息）。

（十七）支付金额：本次债券于每年的付息日向投资者支付的利息为投资者截至利息登记日收市时所持有的本次债券票面总额与票面利率的乘积，于兑付日向投资者支付的本息为投资者截至兑付登记日收市时投资者持有的本次债券最后一期利息及等于票面总额的本金

（十八）债券利率或其确定方式、定价流程：本次债券采用固定利率。本次债券票面利率将以公开方式向具备相应风险识别和承担能力的合格投资者进行询价，由发行人和主承销商协商确定

（十九）质押式回购交易：本期债券不符合质押式回购交易的规定，不参与债券质押式回购交易。

（二十）募集资金专项账户：发行人在银行开设募集资金使用专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储与划转，并进行专项管理

（二十一）主承销商：中信建投证券股份有限公司

（二十二）债券受托管理人：中信建投证券股份有限公司

（二十三）发行方式、发行对象、配售规则：根据《公司债券发行与交易管理办法》相关规定，本期债券仅面向合格机构投资者发行，公众投资者和合格投资者中的个人投资者不得参与发行认购。本期债券上市后将被实施投资者适当性管理，仅限合格机构投资者参与交易。本次债券不向发行人股东优先配售

（二十四）承销方式：本次债券由主承销商负责组建承销团，以余额包销的方式承销

（二十五）拟上市地：深圳证券交易所

（二十六）担保人及担保方式：本期债券由中国泛海提供全额、无条件、不可撤销的连带责任保证担保

（二十七）募集资金用途：本次债券募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还公司债券。

（二十八）税务提示：根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本次债券所应缴纳的税款由投资者承担。

（二十九）预期挂牌方式：公司将在本期债券发行结束后及时向深交所提出上市交易申请。本期债券符合在深交所集中竞价系统和综合协议交易平台同时挂牌的上市条件。但本期债券上市前，公司财务状况、经营业绩、现金流和信用评级等情况可能出现重大变化，将影响本期债券双边挂牌交易，公司承诺若届时本期债券无法进行双边挂牌上市，投资者有权选择在本期债券上市前将本期债券回售给本公司。本期债券不能在除深交所以外的其它交易场所上市。因公司经营与收益等情况的变化导致的投资和流动性风险，由债券投资者自行承担。

三、发行人与本次债券发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间的股权关系或其他利害关系

发行人与本次债券发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系及其他利害关系。

第二节 发行人的资信状况

一、本次债券信用评级情况

经东方金诚综合评定，本次债券信用等级为 AA+，本公司主体信用等级为 AA+。

二、公司债券信用评级报告主要事项

（一）信用评级结论及标识所代表的涵义

根据东方金诚对于信用等级的符号及定义的阐释，公司主体长期信用等级和债券信用评级等级各划分成 9 级，分别用 AAA、AA、A、BBB、BB、B、CCC、CC 和 C 表示，其中，除 AAA 级，CCC 级（含）以下等级外，每一个信用等级可用“+”、“-”符号进行微调，表示略高或略低于本等级。

东方金诚评定发行人的主体信用等级为 AA+，本级别的涵义为发行人偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。东方金诚评定本期债券信用等级为 AA+，本级别的涵义为本次债券具备很强的偿还保障，到期不能偿还的风险很低。

（二）评级报告的内容摘要及揭示的主要风险

1、优势

（1）公司出售北京项目和上海项目后，房地产开发业务项目布局以武汉为主，公司具备多业态开发能力，在区域市场具有较强的竞争力；

（2）受益于公司加大武汉项目推盘规模，公司房地产开发业务 2018 年合同销售金额和平均合同销售价格均显著回升；

（3）公司在建和拟建房地产项目主要位于武汉，未来可售面积较为充足，地段优势明显且土地成本相对较低，未来销售前景较好；

（4）公司金融业务已涵盖证券、信托、保险等主要金融业态，拥有民生证券、民生信托、亚太财险等核心平台，整体发展较好，对公司收入和毛利润的贡献保持增长且已成为公司收入和利润的主要来源；

（5）控股股东中国泛海为本期债券到期兑付提供了全额无条件不可撤销连带责任保证担保，具有一定的增信作用。

2、关注

（1）出售北京项目和上海项目后，公司在建项目未来可售面积有所降低；

（2）公司在建和拟建项目未来投资规模较大，在当前房地产市场调控政策环境下，面临资金压力；

（3）公司证券业务收益稳定性易受证券市场波动的影响；

（4）公司资产受限比例较高，对资产流动性和再融资能力形成不利影响；

（5）受房地产业务结转规模降低的影响，2018 年公司营业总收入和利润总额显著下降，盈利能力有所降低；

（6）公司有息债务规模较大，债务负担较重，大部分债务将集中于未来三年到期，其中未来一年将会出现偿债高峰，面临集中偿付压力。

（三）跟踪评级

根据监管部门有关规定和东方金诚国际信用评估有限公司（以下简称“东方金诚”）的评级业务管理制度，东方金诚将在“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）”的存续期内密切关注泛海控股股份有限公司的经营管理状况、财务状况、可续期公司债券的特殊发行事项等可能影响信用质量的重大事项，实施定期跟踪评级和不定期跟踪评级。

定期跟踪评级每年进行一次，在泛海控股股份有限公司公布年报后的两个月内且不晚于每一会计年度结束之日起的六个月内出具定期跟踪评级报告；不定期跟踪评级在东方金诚认为可能存在对受评主体或债券信用质量产生重大影响的事项时启动，并在启动日后 10 个工作日内出具不定期跟踪评级报告。

跟踪评级期间，东方金诚将向泛海控股股份有限公司发送跟踪评级联络函并在必要时实施现场尽职调查，泛海控股股份有限公司应按照联络函所附资料清单及时提供财务报告等跟踪评级资料。如泛海控股股份有限公司未能提供相关资料导致跟踪评级无法进行时，东方金诚将有权宣布信用等级暂时失效或终止评级。

东方金诚出具的跟踪评级报告将按照《证券市场资信评级机构证券评级业务实施细则》等相关规定，同时在交易所网站、东方金诚网站 (<http://www.dfratings.com>) 和监管部门指定的其他媒体上予以公告，且在交易所网站公告的时间不晚于在其他交易场所、媒体或其他场合公开披露的时间。东方金诚还将根据监管要求向相关部门报送。

三、公司资信情况

（一）获得银行授信情况

公司资信情况良好，与国内主要商业银行一直保持着长期合作伙伴关系，获得各银行较高的授信额度，间接债务融资能力较强。发行人严格遵守银行结算纪律，按时归还银行贷款本息。发行人近三年及一期的贷款偿还率和利息偿付率均为 100%，不存在逾期而未偿还的债务。

截至 2019 年 6 月 30 日，公司及其子公司在各银行的授信总金额为 117.78 亿元，已使用授信金额为 70.59 亿元，未使用授信金额为 47.19 亿元。

单位：亿元

借款主体	授信银行	授信额度	已经使用额度	未使用额度
泛海控股	银行一	13.00	10.76	2.24
武汉公司	银行二	17.00	15.00	2.00
星火公司	银行三	19.92	16.00	3.92
中泛集团	银行四	3.44	0.70	2.74
中泛集团	银行五	42.00	13.71	28.29
中泛控股	银行六	6.03	6.02	0.01
泛海控股国际金融发展有限公司	银行七	7.82	6.83	0.99
泛海控股国际金融发展有限公司	银行八	7.82	1.03	6.78
中泛国际资产管理有限公司	银行九	0.76	0.53	0.22
合计		117.78	70.59	47.19

（二）与客户业务往来违约情况

公司与主要客户及供应商近三年及一期内未发生过严重违约现象。

（三）发行人最近三年的历史主体评级情况

1、经中国证监会证监许可【2016】183 号文核准，发行人获准在中国境内向合格投资者公开发行面值总额不超过 35 亿元的公司债券，该债券分两期发行，其中第一期（以下简称“16 泛控 01”）已于 2016 年 3 月 8 日发行完毕，募集资金为人民币 22 亿元，发行期限为 3+2 年，票面利率为 6.50%；第二期（以下简称“16 泛控 02”）已于 2016 年 3 月 24 日发行完毕，募集资金为人民币 13 亿元，发行期限为 3+2 年，票面利率为 6.5%。针对该期债券，公司聘请的评级机构为东方金诚，该评级机构出具了东方金诚债评字【2015】277 号《信用等级通知书》及相关评级报告。东方金诚评定泛海控股主体信用等级为 AA，评级展望为稳定。

2、2016 年 5 月 5 日，东方金诚对发行人发行的 15 泛控 01、16 泛控 01 和 16 泛控 02 债券进行了跟踪评级，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）。东方金诚将发行人主体信用等级由 AA 上调为 AA+，评级展望为稳定；将 15 泛控 01、16 泛控 01 和 16 泛控 02 债券信用等级全部由 AA 上调为 AA+。

3、发行人已于 2016 年 12 月 30 日收到中国银行间市场交易商协会《接收注册通知书》（中市协注【2016】MTN641 号），获准中期票据的注册金额为 28 亿元，注册额度自通知书发出之日起 2 年内有效。该次中期票据简称为“17 泛海 MTN001”，已于 2017 年 3 月 20 日发行完毕，募集资金为人民币 14 亿元，发行期限为 3+2 年，票面利率为 6.49%。针对该期中期票据发行，公司聘请的评级机构为东方金诚，该评级机构出具了东方金诚债评字【2017】018 号《信用等级通知书》及相关评级报告。东方金诚评定泛海控股主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定。发行人于 2018 年 8 月 29 日，完成“18 泛海 MTN001”的发行，募集资金为人民币 7 亿元，发行期限为 3+2 年，票面利率为 8.50%。针对该期中期票据发行，公司聘请的评级机构为东方金诚，该评级机构出具了东方金诚债评字【2018】

162 号《信用等级通知书》及相关评级报告。东方金诚评定泛海控股主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定。

4、2017 年 6 月 23 日，东方金诚对发行人发行的 15 泛控 01、16 泛控 01 和 16 泛控 02 债券信用状况进行了跟踪评级，出具了《泛海控股股份有限公司主体及相关债项 2017 年度跟踪评级报告》（东方金诚债跟踪评字【2017】095 号）。东方金诚维持泛海控股主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定，并维持“15 泛控 01”、“16 泛控 01”和“16 泛控 02”的信用等级为 AA+。

5、2018 年 6 月 25 日，东方金诚对发行人发行的 15 泛控 01、16 泛控 01 和 16 泛控 02 债券信用状况进行了跟踪评级，出具了《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》（东方金诚债跟踪评字【2018】235 号）。东方金诚维持泛海控股主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定，并维持“15 泛控 01”、“16 泛控 01”和“16 泛控 02”的信用等级为 AA+。

6、2018 年 11 月 29 日，东方金诚对泛海控股股份有限公司 2018 年面向合格投资者公开发行公司债券进行了评级，出具了《泛海控股股份有限公司 2018 年面向合格投资者公开发行公司债券信用评级报告》（东方金诚债评字【2018】567 号）。东方金诚评定泛海控股主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定。债项评级为 AA+。

7、2019 年 6 月 17 日，东方金诚出具了《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》（东方金诚债跟踪评字【2019】056 号），发行人主体信用等级为 AA+，展望为稳定，“15 泛控 01”、“16 泛控 01”和“16 泛控 02”债项评级为 AA+。

8、2019 年 6 月 17 日，东方金诚出具了《泛海控股股份有限公司主体及“18 海控 01”2019 年度跟踪评级报告》（东方金诚债跟踪评字【2019】058 号），发行人主体信用等级为 AA+，展望为稳定，“18 海控 01”债项评级为 AA+。

9、2019 年 6 月 19 日，东方金诚出具了《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）信用评级报告》（东方金诚债评字【2019】

415 号），发行人主体信用等级为 AA+，展望为稳定，“19 泛控 01”债项评级为 AA+。

（四）发行人直接融资及兑付情况

截至 2019 年 6 月 30 日，发行人及下属子公司尚在存续期内的直接融资情况如下：

发行人名称	债券名称	债券种类	发行金额 (亿元)	票面 利率 (%)	发行 期限 (年)	发行日	到期日	发行类型	兑付 情况
泛海控股	15 泛海 MTN001	中期票据	32.00	6.90	5	2015 年 10 月 14 日	2020 年 10 月 14 日	公开	正常
泛海控股	15 泛控 01	公司债	15.00	7.50	5(3+2)	2015 年 12 月 22 日	2020 年 12 月 21 日	公开	正常
泛海控股	16 泛控 01	公司债	22.00	6.50	5(3+2)	2016 年 3 月 8 日	2021 年 3 月 7 日	公开	正常
泛海控股	16 泛控 02	公司债	13.00	6.50	5(3+2)	2016 年 3 月 24 日	2021 年 3 月 23 日	公开	正常
泛海控股	17 泛海 MTN001	中期票据	14.00	6.49	5(3+2)	2017 年 3 月 20 日	2022 年 3 月 20 日	公开	正常
泛海控股	18 泛海 MTN001	中期票据	7.00	8.50	5(3+2)	2018 年 8 月 29 日	2023 年 8 月 29 日	公开	正常
泛海控股	18 海控 01	公司债	40.00	9.00	3 (2+1)	2018 年 9 月 10 日	2021 年 9 月 10 日	非公开	正常
泛海控股	18 海控 02	公司债	22.00	9.00	3 (2+1)	2018 年 9 月 13 日	2021 年 9 月 13 日	非公开	正常
民生证券	17 民生 C1	次级债	5	5.20	3 年	2017 年 3 月 17 日	2020 年 3 月 17 日	非公开	正常
民生证券	17 民生 C2	次级债	5	5.95	3 年	2017 年 7 月 14 日	2020 年 7 月 14 日	非公开	正常
民生证券	17 民生 C3	次级债	5	5.80	3 年	2017 年 10 月 20 日	2020 年 10 月 20 日	非公开	正常
民生证券	18 民生 F1	公司债	9.50	6.20	2 年	2018 年 1 月	2020 年 1 月	非公开	正常

发行人名称	债券名称	债券种类	发行金额 (亿元)	票面 利率 (%)	发行 期限 (年)	发行日	到期日	发行类型	兑付 情况
						25 日	25 日		
民生证券	18 民生 F2	公司债	5.50	6.50	3 年	2018 年 1 月 25 日	2021 年 1 月 25 日	非公开	正常
民生证券	18 民生 C1	次级债	18	6.80	3 年	2018 年 4 月 24 日	2021 年 4 月 24 日	非公开	正常
民生证券	18 民生 C2	次级债	12	6.50	2 年	2018 年 4 月 24 日	2020 年 4 月 24 日	非公开	正常
民生证券	19 民生 01	公司债	12	5.20	2 年	2019 年 3 月 6 日	2021 年 3 月 6 日	非公开	正常
民生证券	19 民生 C1	次级债	10.60	6.00	3 年	2019 年 4 月 29 日	2021 年 4 月 29 日	非公开	正常
泛海物业管理 有限公司、 泛海物业管理 武汉有限 公司	泛物业 02	ABS	0.79	7.50	1.85	2017 年 12 月 20 日	2019 年 10 月 25 日	非公开	正常
	泛物业 03	ABS	0.83	8.00	2.85	2017 年 12 月 20 日	2020 年 10 月 25 日	非公开	正常
	泛物业 04	ABS	0.88	8.00	2.85+1	2017 年 12 月 20 日	2021 年 10 月 25 日	非公开	正常
	泛物业 05	ABS	0.94	8.00	2.85+2	2017 年 12 月 20 日	2022 年 10 月 25 日	非公开	正常
	泛物业 06	ABS	1.00	8.30	2.85+3	2017 年 12 月 20 日	2023 年 10 月 25 日	非公开	正常
	泛物业 07	ABS	1.07	8.50	2.85+4	2017 年 12 月 20 日	2024 年 10 月 25 日	非公开	正常
	泛物业次	ABS	0.33	-	6.85	2017 年 12 月 20 日	2024 年 10 月 25 日	非公开	正常
泛海控股国 际 2016 有限 公司	票据代号： 5557	境外高 级债券	2.00 亿美 元	9.625	5 年（增 发）	2016 年 5 月 19 日	2020 年 8 月 11 日	非公开	正常

发行人名称	债券名称	债券种类	发行金额 (亿元)	票面 利率 (%)	发行 期限 (年)	发行日	到期日	发行类型	兑付 情况
泛海控股国际 2017 有限公司	票据代号： 5251	境外高级 债券	4.00 亿 美元	7.75	3 年	2017 年 7 月 27 日	2020 年 7 月 27 日	非公开	正常
泛海控股国际 发展第三有限 公司	票据代号： 5196	境外高级 债券	2.80 亿美 元	12.00	3 年	2018 年 10 月 31 日	2021 年 10 月 31 日	非公开	正常
泛海控股国际 金融发展有限 公司	海通 11 亿 港元票据	票据	11 亿港元	8.46	1 年	2018 年 12 月 3 日	2019 年 12 月 1 日	非公开	正常
中泛控股有限 公司	KYCB	可转换债 券	6 亿港元	6.00	5(3+2)	2018 年 12 月 27 日	2021 年 12 月 26 日	非公开	正常
泛海控股国际 有限公司	14 亿港元 票据	票据	14 亿港元	10.00	1 年	2019 年 3 月 21 日	2020 年 3 月 19 日	非公开	正常
泛海控股国际 发展第三有限 公司	票据代号： 4532	境外高级 债券	2.80 亿美 元	14.50	2 年	2019 年 5 月 23 日	2021 年 5 月 23 日	非公开	正常

截至 2019 年 6 月 30 日，除上述债务，发行人无其他已发行未偿还的债券及债务融资工具。

截至本募集说明书签署日，发行人已发行债券及债务融资工具均按时还本付息，不存在违约或延期支付的情形。

截至本募集说明书签署日，公司已发行且尚未偿还的公司债券和债务融资工具募集资金均已按照募集说明书约定用途使用完毕，具体情况如下：

序号	债券简称	发行日	到期日	发行金 额（亿 元）	募集资金 用途	是否使用 完毕	是否用于 募集说明 书约定的 用途
----	------	-----	-----	------------------	------------	------------	----------------------------

序号	债券简称	发行日	到期日	发行金额（亿元）	募集资金用途	是否使用完毕	是否用于募集说明书约定的用途
1	15 泛海 MTN001	2015 年 10 月 14 日	2020 年 10 月 14 日	32.00	28 亿元用于项目建设, 4 亿元用于补充流动资金	已使用完毕	是
2	15 泛控 01	2015 年 12 月 22 日	2020 年 12 月 21 日	15.00	用于偿还金融机构贷款	已使用完毕	是
3	16 泛控 01	2016 年 3 月 8 日	2021 年 3 月 7 日	22.00	用于偿还金融机构贷款	已使用完毕	是
4	16 泛控 02	2016 年 3 月 24 日	2021 年 3 月 23 日	13.00	用于偿还金融机构贷款	已使用完毕	是
5	17 泛海 MTN001	2017 年 3 月 20 日	2022 年 3 月 20 日	14.00	用于偿还金融机构贷款	已使用完毕	是
6	18 泛海 MTN001	2018 年 8 月 29 日	2023 年 8 月 29 日	7.00	用于项目建设	已使用完毕	是
7	18 海控 01	2018 年 9 月 10 日	2021 年 9 月 10 日	40.00	偿还公司债券	已使用完毕	是
8	19 泛控 01	2019 年 7 月 9 日	2022 年 7 月 9 日	5.50	偿还公司债券	已使用完毕	是

（五）本次发行后的累计公司债券余额及其占发行人期末净资产的比例

本期债券发行后,若发行人本次申请的公司债券经中国证监会核准并全部发行完毕后,发行人累计公开发行债券余额为 29.48 亿元,占发行人截至 2019 年 9 月 30 日经审计的合并报表所有者权益(含少数股东权益)的比例为 8.64%,未超过发行人最近一期合并净资产的 40%。符合《证券法》第十六条第一款“关于公开发行公司债券的条件”第(二)项“累计债券余额不超过公司净资产的百分之四十”的规定。

（六）发行人最近三年及一期合并财务报表口径下的主要偿债指标

发行人最近三年及一期的主要偿债指标如下表:

项目	2019.6.30	2018.12.31	2017.12.31	2016.12.31
流动比率（倍）	1.52	1.35	1.51	2.33
速动比率（倍）	0.89	0.52	0.57	1.09
资产负债率	82.38%	86.60%	85.36%	85.17%
项目	2019 年 1-6 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
EBITDA 利息保障倍数（倍）	1.13	0.64	1.07	1.60
贷款偿还率	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
利息偿付率	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%

注：（1）流动比率=流动资产/流动负债

（2）速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

（3）资产负债率=负债总额/资产总额

（4）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

（5）EBITDA 利息保障倍数= EBITDA/（计入当期损益的利息支出+资本化利息支出）

（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

第三节 发行人基本情况

一、发行人概况

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:	舒高勇
互联网网址:	http://www.fhkg.com
所属行业:	房地产业(K)-房地产业
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、发行人历史沿革及股本变动情况

（一）公司设立及上市

1、设立

泛海控股股份有限公司（曾用名：泛海建设集团股份有限公司、光彩建设集团股份有限公司、光彩建设股份有限公司、深圳南油物业发展股份有限公司）的前身为南海石油深圳开发服务总公司物业发展公司。南海石油深圳开发服务总公司物业发展公司系经深圳市政府深府(89)3 号文批准于 1989 年成立，公司注册资本为人民币 300 万元，实收股本 401 万元人民币。

1991 年 6 月，经深圳市政府深府办复(1991)434 号批准，南海石油深圳开发服务总公司物业发展公司改组为“深圳南油物业发展股份有限公司”，注册资本变更为 640 万元人民币。经年度分红扩股后，截至 1992 年底，股本总额变更为 1,024 万人民币。

1992 年 8 月，经深圳市政府深府改复(1992)85 号文批准，同意深圳南油物业发展股份有限公司进行公众股份公司的改组并进行准备工作。

1994 年 5 月，经深圳市政府深改函(1994)24 号文批准，深圳南油物业发展股份有限公司转型为公众公司，将深圳南油物业发展股份有限公司存量净资产折为 3,900 万股。

2、发行上市

1994 年 5 月，经深圳市证券管理办公室深证办复(1994)122 号文批准，深圳南油物业发展股份有限公司向社会公开发行面值为一元的人民币普通股 1,300 万股，发行后股本总额变更为 5,200 万股。

1994 年 9 月 12 日，经深圳南油物业发展股份有限公司首届股东大会通过决议，并经深圳证券交易所深证上字【1994】第 26 号文审查通过，深圳证券交易所深证市字【1994】第 21 号通知，深圳南油物业发展股份有限公司的股票在深圳证券交易所挂牌交易。深圳南油物业发展股份有限公司总股份为 5,200 万股，全部为 A 股，可流通股份 1,300 万股，人民币普通股简称“深南物 A”，股票代码为“000046”。

（二）首次公开发行后历次股本变动情况

1、历次股本变动情况

1994 年 10 月，经深圳南油物业发展股份有限公司股东大会决议，并经深圳市证券管理办公室深证办复[1994]223 号文批准，实施 1993 年度分红方案，以 5,200 万股为基数，向全体股东“每 10 股送 3 股红股，且每 10 股派发现金 0.60 元人民币”，送股后股本总额变更为 6,760 万股。

1995 年 5 月，经深圳南油物业发展股份有限公司股东大会决议，并经深圳市证券管理办公室深证办复[1995]第 19 号文批准，实施 1994 年度分红方案，以 6,760 万股为基数，向全体股东“每 10 股送 3 股红股，并派发 0.60 元人民币现金”，送股后股本总额变更为 8,788 万股。

1995 年 8 月，经深圳市证券管理办公室深证办复[1995]第 19 号文和中国证券监督管理委员会[1995]27 号文批复，深圳南油物业发展股份有限公司以 8,788 万股为基数，实施“每 10 股配 1.775 股”的配股方案，共配股 1,559.87 万股，配股后股本总额变更为 10,347.87 万股。

1996 年 7 月，经深圳南油物业发展股份有限公司股东大会决议，并经深圳市证券管理办公室深证办复[1996]37 号文批准，实施 1995 年度分红方案，以 10,347.87 万股为基数，向全体股东“每 10 送 1 股并派 0.50 元人民币现金”，送股后股本总额变更为 11,382.657 万股。

1997 年 4 月，经深圳南油物业发展股份有限公司股东大会决议，并经深圳市证券管理办公室深证办复[1997]12 号文批准，实施“公积金转增股本”，以转增前总股本为 113,826,570 股为基数，每 10 股转增 5 股，转增后总股本为 170,739,855 股。

1997 年 7 月，经深圳南油物业发展股份有限公司股东大会决议，并经深圳市证券管理办公室深证办复[1997]82 号文批准，实施 1996 年度分红方案，以 170,739,855 股为基数，向全体股东“每 10 送 2 股红股”，送股后总股本增至 204,887,825 股。

1998 年 10 月，经中国证券监督管理委员会以证监函[1998]177 号文和深圳市证券管理办公室以深证办复[1998]74 号文件批准，深圳南油物业发展股份有限公司发起人深圳南油（集团）有限公司将其持有的深圳南油物业发展股份有限公司的法人股（占总股本的 52.50%）全部转让给泛海能源。

1999 年 7 月，经国家工商行政管理局核准，深圳市工商行政管理局登记注册，“深圳南油物业发展股份有限公司”更名为“光彩建设股份有限公司”。

2001 年 4 月，经中国证监会深圳证券监管办公室深证办发字[2000]202 号文初审通过，并经中国证券监督管理委员会证监公司字[2000]242 号文批准，光彩建设股份有限公司以 1999 年末总股本 204,887,825 股为基数向全体股东每 10 股配售 3 股，实际配售 39,196,516 股，配股后股本总额增至 244,084,341 股。

2002 年 4 月，经国家工商行政管理局核准，深圳市工商行政管理局登记注册，“光彩建设股份有限公司”更名为“光彩建设集团股份有限公司”。

2004 年 7 月，经光彩建设集团股份有限公司股东大会决议，实施 2003 年度分红派息和资本公积金转增股本方案，以 2003 年末总股本 244,084,341 股为基数，向全体股东每 10 股送红股 1 股并派发现金红利 0.25 元，用资本公积金向全体股东每 10 股转增 1 股，送转股后总股本增至 292,901,209 股。

2005 年 7 月，经光彩建设集团股份有限公司股东大会决议，实施 2004 年度分红派息和资本公积金转增股本方案，以 2004 年底总股本 292,901,209 股为基数，向全体股东每 10 股送红股 1 股并派发 0.25 元现金，用资本公积金向全体股东每 10 股转增 1 股。分红派息及转增后总股本增至 351,481,450 股。

2005 年 9 月，泛海建设控股收购泛海能源所持有的光彩建设集团股份有限公司 28.17% 的非流通法人股股份（即 99,004,473 股，含权），从而泛海建设控股与泛海能源合计持有光彩建设集团股份有限公司 48.17% 的股份。

2005 年 12 月，“光彩建设集团股份有限公司”更名为“泛海建设集团股份有限公司”。

2006 年 3 月，泛海建设实施了股权分置改革，原非流通股东以每 10 股送 2.2 股的方案向流通股股东支付对价，以获取所持股份流通权。股权分置改革后，有限售条件的法人股东持股数由 169,295,187 股变为 129,214,210 股，持股比例由 48.17%变为 36.76%，无限售条件普通股股数相应增加。

2006 年 12 月，经中国证券监督管理委员会证监发行字[2006]88 号文核准，泛海建设向泛海建设控股非公开发行股份 4 亿股，总股本由原 351,481,450 股变为 751,481,450 股。

2008 年 1 月，经中国证券监督管理委员会证监许可字[2008]117 号文《关于核准泛海建设集团股份有限公司向泛海建设控股有限公司发行新股购买资产的批复》核准，泛海建设向泛海建设控股非公开发行股份 380,366,492 股，总股本由原 751,481,450 股变为 1,131,847,942 股。

2008 年 4 月，经股东大会决议审议通过，泛海建设实施 2007 年度分红派息和资本公积金转增股本方案，以总股本 1,131,847,942 股为基数，向全体股东每 10 股送红股 6 股并派发现金红利 0.667 元，用资本公积金向全体股东每 10 股转增 4 股，送转股后总股本增至 2,263,695,884 股。

2009 年 12 月，中国证监会作出《关于核准中国泛海控股集团有限公司公告泛海建设集团股份有限公司收购报告书并豁免其要约收购义务的批复》（证监许可[2009]1303 号），核准中国泛海免于因吸收合并子公司泛海建设控股而持有泛海建设 1,678,579,976 股股份，导致合计控制泛海建设 1,819,161,404 股股份，约占泛海建设总股本的 80.36%而应履行的要约收购义务。2010 年 2 月，泛海建设控股已将其持有的全部泛海建设股份过户给中国泛海。中国泛海持有泛海建设 1,678,579,976 股股份，占泛海建设总股本的 73.67%，成为泛海建设的控股股东。

2010 年 1 月，经董事会申请，深圳证券交易所确认，中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司核准登记，泛海建设《股票期权激励计划》（以下简称“激励计划”）第一个行权期涉及的 1,496 万份股票期权已完成行权，以泛海建设总

股本 2,263,695,884 股为基数，本次行权后新增 14,960,000 股，总股本增加至 2,278,655,884 股。

2011 年 7 月，经股东大会决议，泛海建设实施 2010 年度分红派息和资本公积金转增股本方案，以总股本 2,278,655,884 股，每 10 股送 2 股红股；派现金股利 0.5 元(含税)；资本公积金按泛海建设现总股本 2,278,655,884 股，每 10 股转增 8 股；转增后总股本增至 4,557,311,768 股。

2014 年 4 月，泛海建设更名为泛海控股股份有限公司，股票简称变更为“泛海控股”，股票代码“000046”不变。

2016 年 1 月，经中国证券监督管理委员会证监许可[2015]3113 号（《关于核准泛海控股股份有限公司非公开发行股票批复》）文件核准，泛海控股向包括中国泛海在内的 9 家特定投资者非公开发行了 638,888,888 股股票，本次发行后公司总股本增加至 5,196,200,656 股。

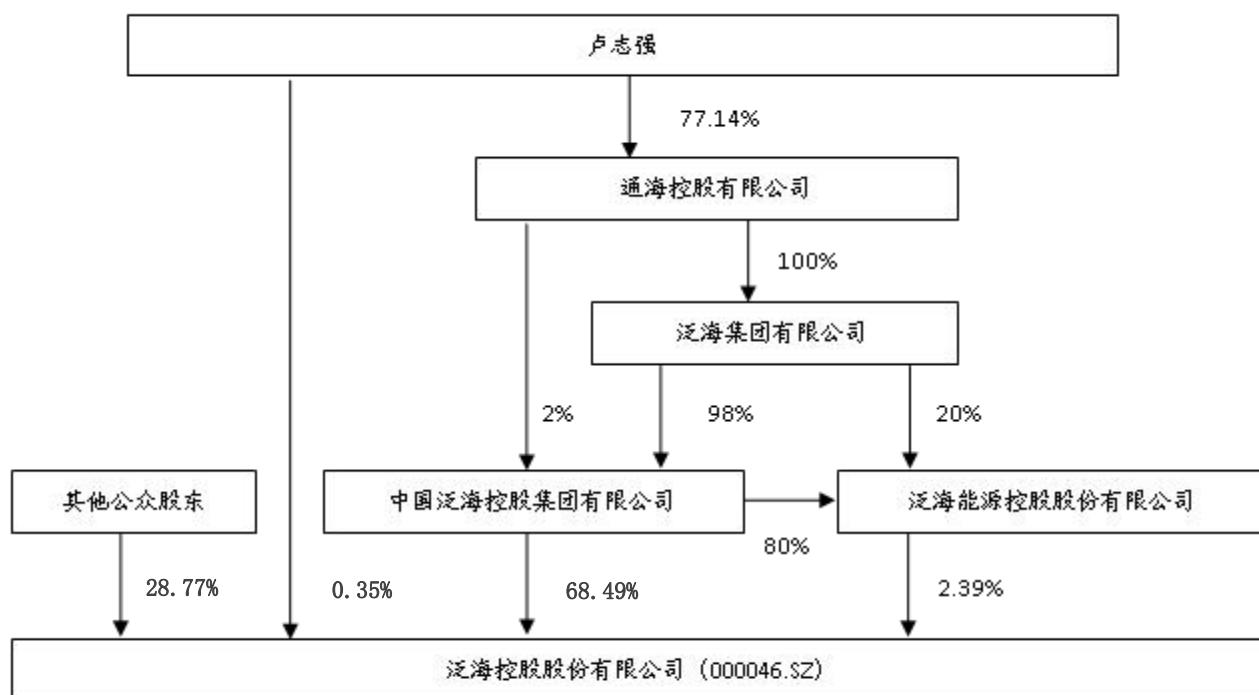
截至 2019 年 6 月 30 日，发行人前十名股东及其持股数量及比例如下表所示：

单位：股

股东名称	持股数量	持股比例 (%)
中国泛海控股集团有限公司	3,558,672,908	68.49
中国证券金融股份有限公司	163,714,285	3.15
黄木顺	137,916,300	2.65
泛海能源控股股份有限公司	124,000,000	2.39
德邦创新资本—渤海银行—中融国际信托有限公司	84,622,222	1.63
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	1.18
林芝锦华投资管理有限公司	61,111,111	1.18
中央汇金资产管理有限责任公司	51,653,500	0.99
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	47,443,892	0.91
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	37,600,000	0.72

（三）发行人股权结构

截至本募集说明书出具日，发行人的股权控制结构如下图所示：



（四）重大资产重组情况

发行人最近三年及一期未发生重大资产重组情况。

三、发行人股东及实际控制人情况

（一）发行人的控股股东

公司控股股东的主要情况如下：

1、基本情况

公司名称：中国泛海控股集团有限公司

成立日期：1988年4月7日

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23层

注册资本：人民币2,000,000万元

主要股东：泛海集团有限公司持有中国泛海98.00%的股权，为中国泛海的控股股东

经营范围：科技、文化、教育、房地产、基础设施项目及产业的投资；资本经营、资产管理；酒店及物业管理；会议及会展服务；出租商业用房、办公用房、车位；通讯、办公自动化、建筑装饰材料及设备的销售；与上述业务相关的经济、技术、管理咨询；汽车租赁。（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。）

2、财务情况

中国泛海 2016 年、2017 年、2018 年及 2019 年 1-6 月简要财务数据情况如下：

（1）中国泛海 2016 年度财务数据

中国泛海 2016 年末简要合并资产负债表如下：

单位：亿元

项目	2016 年 12 月 31 日
流动资产	1,753.54
总资产	2,793.08
流动负债	845.17
总负债	2,350.54
所有者权益合计	442.54

注：中国泛海 2016 年度财务报告已经中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）审计

中国泛海 2016 年度简要合并利润表如下：

单位：亿元

项目	2016 年度
营业总收入	260.01
营业利润	70.40
利润总额	77.20
净利润	71.89

注：中国泛海 2016 年度财务报告已经中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）审计

(2) 中国泛海 2017 年度财务数据

中国泛海 2017 年末简要合并资产负债表如下：

单位：亿元

项目	2017 年 12 月 31 日
流动资产	1,938.77
总资产	3,167.85
流动负债	1,274.65
总负债	2,598.60
所有者权益合计	569.25

注：中国泛海 2017 年度财务报告已经中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）审计

中国泛海 2017 年度简要合并利润表如下：

单位：亿元

项目	2017 年度
营业总收入	222.36
营业利润	29.18
利润总额	25.07
净利润	20.98

注：中国泛海 2017 年度财务报告已经中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）审计

(3) 中国泛海 2018 年财务数据

中国泛海 2018 年简要合并资产负债表如下：

单位：亿元

项目	2018 年 12 月 31 日
流动资产	1,984.78
总资产	3,296.39
流动负债	1,682.62
总负债	2,762.79
所有者权益合计	533.60

注：中国泛海 2018 年度财务报告已经中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）审计

中国泛海 2018 年度简要合并利润表如下：

单位：亿元

项目	2018 年度
营业总收入	183.58
营业利润	-4.48

利润总额	7.01
净利润	2.55

注：中国泛海 2018 年度财务报告已经中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）审计

（4）中国泛海 2019 年 1-6 月财务数据

中国泛海 2019 年 6 月末简要合并资产负债表如下：

单位：亿元

项目	2019 年 6 月 30 日
流动资产	1,924.98
总资产	3,030.20
流动负债	1,555.47
总负债	2,461.67
所有者权益合计	568.53

注：中国泛海 2019 年 1-6 月财务数据未经审计

中国泛海 2019 年 1-6 月简要合并利润表如下：

单位：亿元

项目	2019 上半年
营业总收入	81.11
营业利润	6.01
利润总额	5.97
净利润	5.63

注：中国泛海 2019 年 1-6 月财务数据未经审计

2016 年度-2018 年度，中国泛海盈利能力持续下滑，净利润由 2016 年度的 71.89 亿元下降到 2018 年度的 2.55 亿元，这主要系中国泛海所处的房地产行业受到国家宏观调控的影响，经营业绩下降所致。

（二）发行人的实际控制人

截至 2019 年 6 月 30 日，卢志强先生直接持有泛海控股 0.35% 的股权（未被质押或冻结），并通过中国泛海及泛海能源间接控制泛海控股 70.88% 的股权，合计持有公司 71.23% 的股权，为泛海控股的实际控制人。

卢志强先生基本情况详见本节之“五、发行人董事会和高级管理人员情况”。

截至报告期末，卢志强先生通过通海控股有限公司持有中国泛海控股集团有
限公司 77.14%的股权，并持有泛海控股股份有限公司、民生证券股份有限公司、
民生控股股份有限公司、中国民生信托有限公司、中国民生银行股份有限公司、
联想控股股份有限公司、中信产业投资基金管理有限公司等多家公司股权。

（三）实际控制人变动情况

报告期内，实际控制人未发生变动。

截至 2019 年 6 月 30 日，公司的控股股东和实际控制人持有发行人股份不存
在争议，其持有发行人股份被质押情况如下：

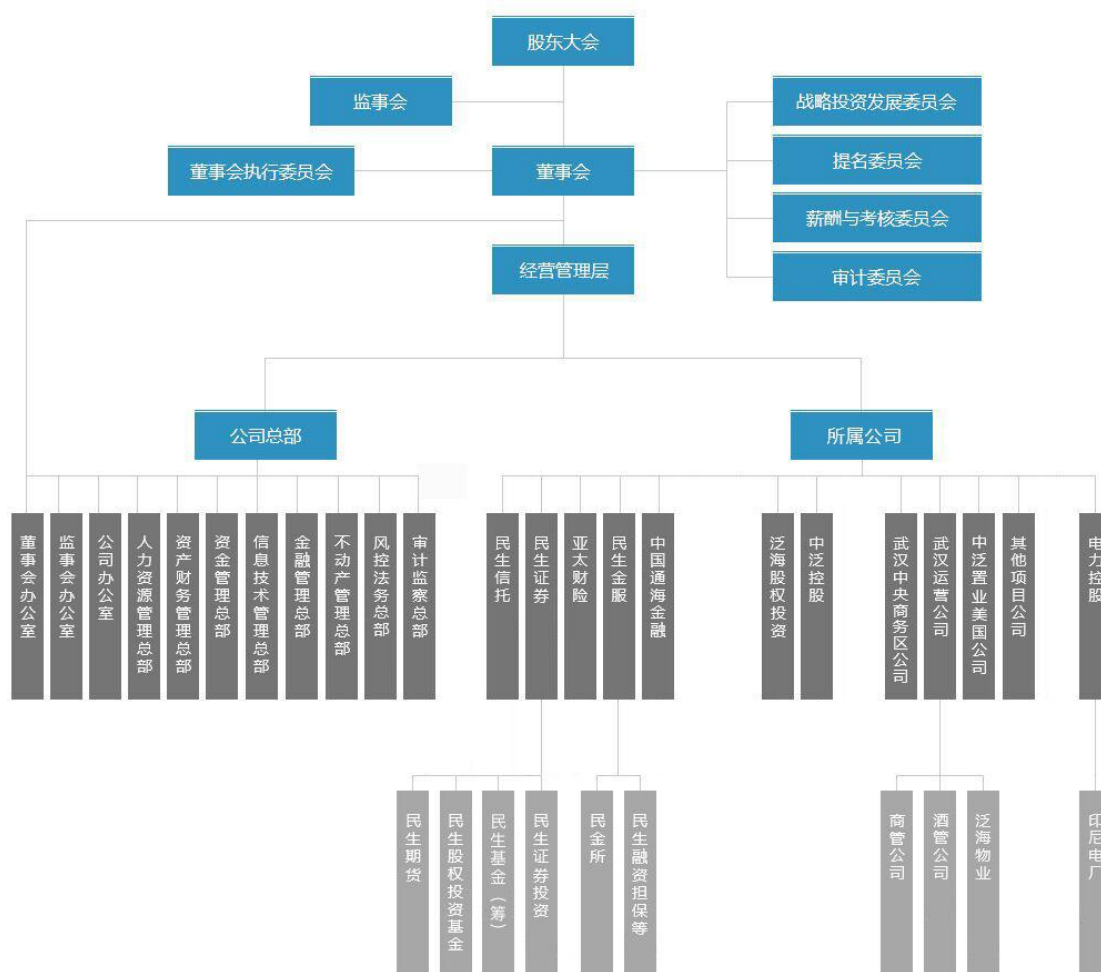
单位：股

股东名称	直接持股数量	直接持股质押数 量	间接持股数量	间接持股质押 数量
中国泛海控股集 团有限公司	3,558,672,908	3,461,923,401	124,000,000	124,000,000
卢志强	18,320,704	-	3,682,672,908	3,585,923,401

四、发行人组织结构及权益投资情况

（一）发行人组织架构

截至本募集说明书出具之日，公司的组织结构如图所示：



(二) 部门职能

1、公司总部

公司总部设十一个部门，分别为：董事会办公室、监事会办公室、公司办公室、人力资源管理总部、资产财务管理总部、资金管理总部、信息技术管理总部、金融管理总部、不动产管理总部、风控法务总部、审计监察总部。

(1) 董事会办公室

董事会办公室是公司董事会的日常办事机构，其主要职责为：

1) 负责股东大会、董事会会议的组织筹备、文件起草及决议的落实和督办工作。

- 2) 负责公司定期报告、临时公告等信息的编制、披露工作。
- 3) 负责投资者关系的管理、维护工作。
- 4) 负责协调组织资本市场再融资工作。
- 5) 负责监管政策梳理研究及公司制度建设的牵头协调工作。
- 6) 负责公司公共关系、媒体关系的维护和管理工作。
- 7) 负责公司董事办公的服务支持工作。

(2) 监事会办公室

监事会办公室是公司监事会的日常办事机构，其主要职责为：

- 1) 负责监事会会议的组织筹备及相关文件的起草工作。
- 2) 负责监事会决议的落实和督办工作。
- 3) 负责进行相关调查研究工作，为监事会提供支持。
- 4) 负责公司监事办公的服务支持工作。

(3) 公司办公室

公司办公室是公司日常办公的综合协调服务机构，其主要职责为：

- 1) 负责公司公文、文件的流转和管理工作。
- 2) 负责公司行政后勤服务工作。
- 3) 负责公司印鉴、档案管理等工作。
- 4) 负责公司工商注册登记、变更、年审等工作。
- 5) 负责公司日常内外部协调工作。

(4) 人力资源管理总部

人力资源管理总部是公司人才队伍建设及人力资源管理机制建设的综合管理机构，其主要职责为：

- 1) 负责公司管理架构、管理模式的优化调整工作。
- 2) 负责公司人力资源管理制度、机制的研究制订工作。
- 3) 负责公司机构编制管理工作。
- 4) 负责公司人才队伍的配置、培养与优化工作。
- 5) 负责公司薪酬人事服务工作。
- 6) 负责所属单位人力资源工作的监督指导。

(5) 信息技术管理总部

信息技术管理总部是公司信息化建设工作的专业机构，其主要职责为：

- 1) 负责公司金融等信息系统的建设规划工作。
- 2) 负责信息化基础设施、应用系统项目的实施部署工作。
- 3) 负责公司信息化系统的运营维护工作。
- 4) 负责公司信息安全管理。
- 5) 负责公司电子办公用品的维护、管理工作。
- 6) 负责公司网站的技术管理工作。

(6) 资产财务管理总部

资产财务管理总部是公司资产、财务工作的综合管理机构，其主要职责为：

- 1) 负责公司会计核算、合并报表工作。
- 2) 负责公司财务分析、预算管理工作。
- 3) 负责公司税务筹划、管理工作。
- 4) 负责公司资产负债结构的管理工作。
- 5) 负责公司重大资产的购置、处置等工作。

6) 负责所属单位资产财务工作的监督指导。

(7) 资金管理总部

资金管理总部是公司资金工作的专业管理机构，其主要职责为：

- 1) 负责公司资金计划的制订与执行。
- 2) 负责公司的资金筹措工作。
- 3) 负责公司境内外资金的统筹调配使用。
- 4) 负责公司对外担保、资产抵押的管理工作。
- 5) 负责所属单位资金工作的监督指导。

(8) 金融管理总部

金融管理总部是公司金融板块的综合协调管理机构，其主要职责为：

- 1) 负责公司金融板块中长期发展战略规划的研究工作。
- 2) 负责公司金融板块年度经营计划的制订与监督执行。
- 3) 负责公司金融板块的经营分析与业绩考核工作。
- 4) 负责公司整体战略规划、经营计划、经营分析和业绩考核等汇总编制工作。
- 5) 负责公司金融板块的大额投资管理。
- 6) 负责公司金融板块的资产负债结构管理工作。
- 7) 负责公司金融板块的综合协同工作。
- 8) 负责公司新金融机构的研究筹备工作。

(9) 不动产管理总部

不动产管理总部是公司地产板块的综合协调管理机构，其主要职责为：

- 1) 负责公司地产板块中长期发展战略规划的研究工作。

- 2) 负责公司地产板块年度经营计划的制订与监督执行。
- 3) 负责公司地产板块的经营分析与业绩考核工作。
- 4) 负责公司地产板块的开发建设管理工作。
- 5) 负责公司地产板块的资产运营管理工作。
- 6) 负责公司地产板块的综合协调工作。

（10）风险法务总部

风控法务总部是公司风险控制、法律事务工作的专业机构，其主要职责为：

- 1) 负责公司全面风险控制体系的建立与监督执行。
- 2) 负责公司对外投资等重大经营活动的风险防范。
- 3) 负责公司金融板块经营风险的全面防范。
- 4) 负责公司金融板块大额投资的风险控制。
- 5) 负责建立公司法律事务体系，防范、处理法律纠纷。
- 6) 负责所属单位风控、法务工作的监督指导。

（11）审计监察总部

审计监察总部是公司审计、监察工作的专业机构，其主要职责为：

- 1) 负责公司财务审计工作，对公司财务状况的真实性、合法性、准确性等进行审查。
- 2) 负责公司管理审计工作，对公司规章制度的执行情况等进行审查。
- 3) 负责公司专项审计工作，对公司特定事项进行专门审查。
- 4) 负责公司监察工作，对公司廉政勤政、遵纪守法情况等进行审查。

2、业务板块

公司现有业务板块包括金融板块、投资板块、地产板块。

（三）发行人重要权益投资情况

截至 2019 年 6 月 30 日，公司纳入合并报表范围的子公司情况如下：

子公司名称	注册地	主要经营地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
武汉中央商务区股份有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发	92.30	1.07	同一控制
武汉中心大厦开发投资有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发		100.00	设立
武汉泛海城市广场开发投资有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发		100.00	设立
武汉泛海商业经营管理有限公司	武汉市	武汉市	不动产经营管理		100.00	设立
武汉龙盛开发投资有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发		100.00	设立
北京星火房地产开发有限责任公司	北京市	北京市	房地产开发		100.00	同一控制
上海御中投资管理有限公司	上海市	上海市	房地产开发		100.00	非同一控制
浙江泛海建设投资有限公司	杭州市	杭州市	房地产开发		100.00	同一控制
深圳市泛海置业有限公司	深圳市	深圳市	房地产开发		100.00	设立
泛海建设集团青岛有限公司	青岛市	青岛市	房地产开发		100.00	同一控制
沈阳泛海建设投资有限公司	沈阳市	沈阳市	房地产开发		100.00	设立
大连泛海建设投资有限公司	大连市	大连市	房地产开发		100.00	设立
大连黄金山投资有限公司	大连市	大连市	房地产开发		100.00	非同一控制
北京光彩置业有限公司	北京市	北京市	房地产开发		75.00	同一控制
武汉中央商务区（香港）有限公司 Wuhan CBD (Hong Kong) Company Limited	香港	香港	资本投资		100.00	设立
泛海国际股权投资有限公司 Oceanwide International Equity Investment Limited	香港	英属维尔 京群岛	资本投资		100.00	设立
隆亨资本有限公司 Long Prosper Capital Company Limited Capital	香港	英属维尔 京群岛	资本投资		100.00	非同一控制
泛海彩虹有限公司 Oceanwide Rainbow Limited	香港	英属维尔 京群岛	资本投资		100.00	设立

子公司名称	注册地	主要经营地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
亚太财产保险有限公司（“亚太财险”）	深圳市	深圳市	保险业务		51.00	非同一控制
中国民生信托有限公司（“民生信托”）	北京市	北京市	信托业务		93.42	同一控制
民众资本投资管理有限公司（“民众资本”）	北京市	北京市	资本投资		100.00	同一控制
北京泛海信华置业有限公司	北京市	北京市	房地产开发	100.00		设立
北京山海天物资贸易有限公司	北京市	北京市	商品销售	100.00		同一控制
泛海商业地产经营管理有限公司	北京市	北京市	不动产经营管理	90.00	10.00	设立
泛海股权投资管理有限公司	北京市	北京市	资本投资	100.00		设立
泛海保怡投资（上海）有限公司	北京市	上海市	资本投资		100.00	非同一控制
泛海控股国际资本投资有限公司 Oceanwide Holdings International Capital Investment Co., Ltd	香港	英属维尔京群岛	资本投资		100.00	设立
泛海云腾（天津）企业管理有限公司	北京市	天津市	资本投资		100.00	设立
深圳泛海云腾投资合伙企业（有限合伙）	北京市	深圳市	资本投资		100.00	设立
宁波梅山保税港区慕士塔格投资管理合伙企业（有限合伙）	宁波市	宁波市	资本投资		25.76	设立
泛海云帆（天津）企业管理有限公司	北京市	天津市	资本投资		100.00	设立
泛海丁酉（天津）企业管理合伙企业（有限合伙）	北京市	天津市	资本投资		95.00	设立
泛海物业管理有限公司	北京市	北京市	物业服务	90.00	10.00	设立
泛海物业管理武汉有限公司	武汉市	武汉市	物业服务		100.00	设立
泛海不动产投资管理有限公司	北京市	北京市	不动产经营管理	100.00		设立
泛海不动产股权投资基金管理武汉有限公司	武汉市	武汉市	不动产经营管理		100.00	设立

子公司名称	注册地	主要经营地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
北京金多宝建筑工程有限公司	北京市	北京市	建筑装饰工程		100.00	非同一控制
民生证券股份有限公司	北京市	北京市	金融证券	87.65		同一控制
民生股权投资基金管理有限公司	北京市	北京市	金融证券		100.00	同一控制
民生证券投资有限公司	北京市	北京市	金融证券		100.00	同一控制
民生期货有限公司	北京市	北京市	金融证券		95.87	同一控制
民生博海资本管理有限公司	上海市	北京市	资本投资		100.00	设立
民生金服控股有限公司	北京市	北京市	金融证券	100.00		设立
民生融资担保有限公司	北京市	北京市	金融信息服务		100.00	设立
北京民金所金融信息服务有限公司	北京市	北京市	金融信息服务		100.00	设立
民生金服（北京）投资管理有限公司	北京市	北京市	金融信息服务		100.00	设立
广州民金小额贷款有限公司	北京市	广州市	金融信息服务		100.00	设立
民金商业保理（深圳）有限公司	北京市	深圳市	金融信息服务		100.00	设立
民金征信有限公司	北京市	深圳市	金融信息服务		100.00	设立
民生金服数据科技有限公司	北京市	北京市	金融信息服务		100.00	设立
北京云金所投资管理有限公司	北京市	北京市	金融信息服务		100.00	设立
民生金融（香港）有限公司	香港	香港	金融信息服务		100.00	其他
国邦融资租赁（深圳）有限公司	北京市	深圳市	金融信息服务		100.00	其他
北京北金所投资管理有限公司	北京市	北京市	金融信息服务	100.00		设立
泛海电力控股有限公司	上海市	上海市	能源电力	100.00		设立
中泛集团有限公司 China Oceanwide Group Limited	香港	香港	资本投资	100.00		设立
泛海控股国际有限公司 Oceanwide Holdings International Co., Ltd	香港	英属维尔 京群岛	资本投资		100.00	设立
中泛控股有限公司 China Oceanwide Holdings Limited	香港	百慕大	资本投资		74.95	非同一控制

子公司名称	注册地	主要经营地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
中泛技术投资有限公司 China Oceanwide Technology Investments Limited	香港	开曼群岛	资本投资		100.00	非同一控制
中泛国际资本投资管理有限公司 China Oceanwide International Capital Investments Management Limited	香港	英属维尔京群岛	资本投资		100.00	非同一控制
中泛国际投资管理有限公司 China Oceanwide International Investment Management Limited	香港	英属维尔京群岛	资本投资		100.00	非同一控制
中泛国际资本香港有限公司 China Oceanwide International Capital Hong Kong Limited	香港	香港	资本投资		100.00	非同一控制
中泛国际资产管理有限公司 China Oceanwide International Asset Management Limited	香港	英属维尔京群岛	不动产经营管理		100.00	非同一控制
中泛置业控股有限公司 China Oceanwide Property Holdings Limited	香港	英属维尔京群岛	不动产经营管理		100.00	非同一控制
冠豪国际发展有限公司 Grand Hover International Development Limited	香港	香港	不动产经营管理		100.00	非同一控制
中泛置业国际发展有限公司 China Oceanwide Property International Development Limited	香港	香港	不动产经营管理		100.00	非同一控制
泛海申港资产经营（上海）有限公司 Oceanwide Shen Gang Asset Operation (Shanghai) Co., Ltd.	上海	上海	不动产经营管理		100.00	非同一控制
置惠发展有限公司 Jeanwell Development Limited	香港	香港	资本投资		100.00	非同一控制
中泛置业中国有限公司	香港	香港	不动产经营管理		100.00	非同一控制

子公司名称	注册地	主要经营地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
China Oceanwide Property Sino Limited						
泛海港沪资产经营（上海）有限公司 Oceanwide Gang Hu Asset Operation (Shanghai) Co., Ltd.	上海市	上海市	不动产经营管理		100.00	非同一控制
中泛资本管理有限公司 China Oceanwide Capital Management Limited	香港	英属维尔京群岛	资本投资		100.00	设立
中泛国际金融有限公司 China Oceanwide International Financial Limited	香港	英属维尔京群岛	资本投资		100.00	设立
中泛房地产开发控股有限公司 China Oceanwide Real Estate Development Holdings Limited	香港	英属维尔京群岛	房地产开发		100.00	设立
中泛房地产开发第一有限公司 China Oceanwide Real Estate Development I Limited	香港	英属维尔京群岛	房地产开发		100.00	设立
泛海建设国际投资有限公司 Oceanwide Real Estate International Investment Company Limited	香港	英属维尔京群岛	房地产开发		100.00	设立
泛海建设集团（美国）股份有限公司 Oceanwide Real Estate Group (USA) Corp.	美国	美国	房地产开发		100.00	设立
泛海广场有限公司 Oceanwide Plaza LLC	美国	美国	房地产开发		100.00	设立
中泛房地产开发第二有限公司 China Oceanwide Real Estate Development II Limited	香港	英属维尔京群岛	房地产开发		100.00	设立
夏威夷泛海不动产开发公司 Oceanwide Real Estate	美国	美国	投资控股		100.00	设立

子公司名称	注册地	主要经营地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
Development HI Corp.						
泛海夏威夷度假社区有限公司 Oceanwide Resortn Community HI LLC	美国	美国	投资控股		100.00	设立
中泛房地产开发第三有限公司 China Oceanwide Real Estate Development III Limited	美国	英属维尔 京群岛	房地产开发		100.00	设立
纽约泛海不动产投资公司 Oceanwide Real Estate Investment NY Corp.	美国	美国	房地产开发		100.00	设立
纽约泛海中心有限公司 Oceanwide Center NY LLC	美国	美国	房地产开发		100.00	设立
中泛房地产开发第四有限公司 China Oceanwide Real Estate Development IV Limited	美国	英属维尔 京群岛	房地产开发		100.00	设立
夏威夷泛海不动产投资公司 Oceanwide Real Estate Investment HI Corp.	美国	美国	房地产开发		100.00	设立
泛海夏威夷度假村有限公司 Oceanwide Resort HI LLC	美国	美国	房地产开发		100.00	设立
中泛房地产开发第五有限公司 China Oceanwide Real Estate Development V Limited	美国	英属维尔 京群岛	投资控股		100.00	设立
夏威夷不动产管理公司 Oceanwide Real Estate Management HI Corp.	美国	美国	房地产开发		100.00	设立
泛海夏威夷度假天堂有限公司 Oceanwide Resortn Paradise HI LLC	美国	美国	房地产开发		100.00	设立
中泛房地产开发第六有限公司 China Oceanwide Real Estate Development VI Limited	美国	英属维尔 京群岛	房地产开发		100.00	设立

子公司名称	注册地	主要经营地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
中国泛海国际置业(美国)有限公司 China Oceanwide International Real Estate (USA) Corporation	美国	美国	房地产开发		100.00	设立
中泛国际投资控股有限公司 China Oceanwide International Investment Holdings Limited	香港	英属维尔京群岛	资本投资		100.00	设立
中泛电力投资控股有限公司 China Oceanwide Power Investment Holdings Limited	香港	英属维尔京群岛	能源电力		100.00	设立
中泛电力投资第一有限公司 China Oceanwide Power Investment I Limited	香港	英属维尔京群岛	能源电力		100.00	设立
中国泛海电力有限公司 China Oceanwide Power Co., Limited	香港	香港	能源电力		100.00	同一控制
PT. Mabar Elektrindo	印尼	印尼	能源电力		60.00	同一控制
中泛电力投资第二有限公司 China Oceanwide Power Investment II Limited	香港	英属维尔京群岛	能源电力		100.00	设立
中泛电力投资（香港）第二有限公司 China Oceanwide Power Investment (Hong Kong) II Limited	香港	香港	能源电力		100.00	设立
中泛电力投资第三有限公司 China Oceanwide Power Investment III Limited	香港	英属维尔京群岛	能源电力		100.00	设立
中泛电力投资（香港）第三有限公司 China Oceanwide Power Investment (Hong Kong) III Limited	香港	香港	能源电力		100.00	设立
中泛电力投资第四有限公司 China Oceanwide Power Investment IV Limited	香港	英属维尔京群岛	能源电力		100.00	设立

子公司名称	注册地	主要经营地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
中泛电力投资（香港）第四有限公司 China Oceanwide Power Investment (Hong Kong) IV Limited	香港	香港	能源电力		100.00	设立
巴亚瓦信公司 PT. Banyuasin Power Energy	印尼	印尼	能源电力		85.00	非同一控制
泛海广场第一有限公司 Oceanwide Plaza I LLC	美国	美国	暂时未有业务		100.00	设立
泛海广场第二有限公司 Oceanwide Plaza II LLC	美国	美国	暂时未有业务		100.00	设立
泛海控股国际金融有限公司 Oceanwide Holdings International Finance Ltd	香港	英属维尔 京群岛	资本投资		100.00	设立
泛海建设国际有限公司 Oceanwide Real Estate International Company Limited	香港	英属维尔 京群岛	资本投资		100.00	设立
泛海控股国际投资有限公司 Oceanwide Holdings International Investment Co., Ltd	香港	英属维尔 京群岛	房地产开发		100.00	设立
泛海控股（美国）股份有限公司 Oceanwide Holdings USA Corp.	美国	美国	房地产开发		100.00	设立
泛海中心有限公司 Oceanwide Center LLC	美国	美国	房地产开发		100.00	设立
泛海控股国际发展有限公司 Oceanwide Holdings International Development Co., Ltd	美国	英属维尔 京群岛	房地产开发		100.00	设立
泛海控股（旧金山）有限公司 Oceanwide Holdings SF Co. Ltd.	美国	美国	房地产开发		100.00	设立
通海投资（旧金山）有限公司 Tohigh Investment SF LLC	美国	美国	房地产开发		100.00	设立

子公司名称	注册地	主要经营地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
泛海控股国际发展第二有限公司 Oceanwide Holdings International Development II Co., Ltd	香港	英属维尔 京群岛	资本投资		100.00	设立
泛海控股国际发展第三有限公司 Oceanwide Holdings International Development III Co., Ltd	香港	英属维尔 京群岛	资本投资		100.00	设立
泛海建设国际控股有限公司 Oceanwide Real Estate Intenational Holding Company Limited	香港	英属维尔 京群岛	资本投资		100.00	设立
泛海控股国际 2015 有限公司 Oceanwide Holdings International 2015 Co., Limited	香港	英属维尔 京群岛	资本投资		100.00	设立
泛海控股国际金融发展有限公司 Oceanwide Holdings International Financial Development Co., Ltd	香港	英属维尔 京群岛	资本投资		100.00	设立
泛海控股国际资本有限公司 Oceanwide Holdings International Capital Co., Ltd	香港	英属维尔 京群岛	资本投资		100.00	设立
民生国际金融有限公司 Minsheng International Financial Company Limited	香港	香港	资本投资		100.00	设立
泛海控股国际 2017 有限公司 Oceanwide Holdings International 2017 Co., Limitd	香港	英属维尔 京群岛	资本投资		100.00	设立
泛海控股国际发展第四有限公司 Oceanwide Holdings International Development IV Co., Ltd	香港	英属维尔 京群岛	暂时未有业务		100.00	设立
泛海控股国际发展第五有限公司 Oceanwide Holdings	香港	英属维尔 京群岛	暂时未有业务		100.00	设立

子公司名称	注册地	主要经营地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
International Development V Co., Ltd						
泛海控股国际发展第六有限公司 Oceanwide Holdings International Development VI Co., Ltd	香港	英属维尔京群岛	暂时未有业务		100.00	设立
泛海股份（香港）有限公司 Oceanwide Holdings (Hong Kong) Limited	香港	英属维尔京群岛	暂时未有业务		100.00	设立
88 First Street SF LLC 88 一街(旧金山)有限公司	美国	美国	房地产开发		100.00	设立
中国通海国际金融有限公司 China Tonghai International Financial Limited	百慕大	香港	金融证券		72.54	非同一控制
中国通海私募基金有限公司 ChinaTonghaiPrivateEquityLimited	香港	香港	金融证券		100.00	非同一控制
China Tonghai China Investment Fund (Cayman) L.P.	香港	开曼群岛	金融证券		有限合伙	非同一控制
China Tonghai Suzhou PE Investors Holdings Limited	香港	英属维尔京群岛	金融证券		100.00	非同一控制
中国通海股权投资者(1)有限公司 China Tonghai PE Investors SPV-1 Limited	香港	香港	金融证券		100.00	非同一控制
中国通海融资(控股)有限公司 China Tonghai Capital (Holdings) Limited	香港	香港	金融证券		100.00	非同一控制
中国通海企业融资有限公司 China Tonghai Capital Limited	香港	香港	金融证券		100.00	非同一控制
中国通海(香港)管理有限公司 China Tonghai (HK) Management Limited	香港	香港	金融证券		100.00	非同一控制

子公司名称	注册地	主要经营地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
China Tonghai Capital (BVI) Management Limited	香港	英属维尔京群岛	金融证券		100.00	非同一控制
China Tonghai (Cayman) Management Limited	香港	开曼群岛	金融证券		100.00	非同一控制
华富德慧投资咨询(上海)有限公司	上海	上海	金融证券		100.00	非同一控制
中国通海创投(香港)有限公司 China Tonghai Ventures (HK) Limited	香港	香港	金融证券		100.00	非同一控制
中国通海财务有限公司 China Tonghai Finance Limited	香港	香港	金融证券		100.00	非同一控制
Well Foundation Company Limited	香港	香港	金融证券		100.00	非同一控制
中国通海财资管理有限公司 China Tonghai Financial Management Limited	香港	香港	金融证券		100.00	非同一控制
中国通海证券有限公司 China Tonghai Securities Limited	香港	香港	金融证券		100.00	非同一控制
中国通海金融科技服务有限公司 China Tonghai Financial Technology Services Limited	香港	香港	金融证券		100.00	非同一控制
China Tonghai Nominees Limited	香港	香港	金融证券		100.00	非同一控制
嘉民(深圳)投资咨询有限公司	深圳	深圳	金融证券		100.00	非同一控制
富致投资咨询(厦门)有限公司	厦门	厦门	金融证券		100.00	非同一控制
力嘉投资咨询服务(上海)有限公司	上海	上海	金融证券		100.00	非同一控制
华富嘉洛咨询(大连)有限公司	大连	大连	金融证券		100.00	非同一控制
华富创富咨询(北京)有限公司	北京	北京	金融证券		100.00	非同一控制
华富嘉洛投资咨询(成都)有限公司	成都	成都	金融证券		100.00	非同一控制
华富嘉洛咨询(沈阳)有限公司	沈阳	沈阳	金融证券		100.00	非同一控制
嘉洛企业管理咨询(杭州)有限公司	杭州	杭州	金融证券		100.00	非同一控制
华富嘉洛投资咨询(宁波)有限公司	宁波	宁波	金融证券		100.00	非同一控制

子公司名称	注册地	主要经营地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
China Tonghai Technologies Limited	香港	香港	金融证券		100.00	非同一控制
中国通海财务顾问有限公司 China Tonghai Financial Planning Limited	香港	香港	金融证券		100.00	非同一控制
中国通海资产管理有限公司 China Tonghai Asset Management Limited	香港	香港	金融证券		100.00	非同一控制
富洛(深圳)投资咨询有限公司	深圳	深圳	金融证券		100.00	非同一控制
洛民(上海)投资咨询有限公司	上海	上海	金融证券		100.00	非同一控制
China Tonghai Asset Management (BVI) Ltd.	香港/海外	英属维尔京群岛	金融证券		100.00	非同一控制
China Tonghai Corporate Services Limited	香港	香港	金融证券		100.00	非同一控制
Wolf Holdings Limited	香港	英属维尔京群岛	金融证券		100.00	非同一控制
China Tonghai Ventures (BVI) Limited	海外	英属维尔京群岛	金融证券		100.00	非同一控制
Quam Funds SICAV	海外	卢森堡	金融证券		75.65	非同一控制
中国通海企业传讯有限公司 China Tonghai Communications Limited	香港	香港	金融证券		100.00	非同一控制
中国通海金融财经媒体有限公司 China Tonghai Financial Media Limited	香港	香港	金融证券		100.00	非同一控制
中国通海投资顾问有限公司 China Tonghai (IA) Limited	香港	香港	金融证券		100.00	非同一控制
中国通海知识产权有限公司 China Tonghai Intellectual Property Limited	香港	香港	金融证券		100.00	非同一控制
中国通海投资者关系有限公司	香港	香港	金融证券		100.00	非同一控制

子公司名称	注册地	主要经营地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
China Tonghai IR Limited						
Oceanwide Direct Limited	香港	香港	金融证券		100.00	非同一控制
中国通海金融(中国)有限公司 China Tonghai Financial (China) Limited	香港	香港	金融证券		100.00	非同一控制
深圳华富嘉洛投资顾问有限公司	深圳	深圳	金融证券		90.14	非同一控制
Global Alliance Asset Management Limited	香港	香港	资产管理		100.00	非同一控制
Global Alliance Capital Limited	香港	香港	金融证券		100.00	非同一控制
Global Alliance Securities Limited	香港	香港	金融证券		100.00	非同一控制
Global Alliance Wealth Management Limited	香港	香港	资产管理		100.00	非同一控制
通海国际金融有限公司 Tonghai International Financial Limited	香港	香港	金融证券		100.00	设立
China Tonghai DCM Limited	香港	香港	金融证券		100.00	设立
通海企业融资有限公司 Tonghai Capital Limited	香港	香港	金融证券		100.00	设立
通海证券有限公司 Tonghai Securities Limited	香港	香港	金融证券		100.00	设立
通海资产管理有限公司 Tonghai Asset Management Limited	香港	香港	资产管理		100.00	设立
通海德慧（杭州）资产管理有限公 司	杭州	杭州	资产管理、投资管理 业务		100.00	设立

（四）重要子公司经营情况

2016年、2017年、2018年及2019年1-6月，发行人重要子公司经营情况如下：

单位：亿元

序号	重要子公司名称	2016 年/2016 年 12 月 31 日			
		总资产	净资产	营业收入	净利润
1	武汉公司	1,219.20	366.39	223.88	39.04
2	民生证券	335.48	110.33	15.29	1.58
3	中泛集团	229.62	40.56	1.56	2.24
序号	重要子公司名称	2017 年/2017 年 12 月 31 日			
		总资产	净资产	营业收入	净利润
1	武汉公司	1,328.29	427.95	146.02	29.12
2	民生证券	349.49	114.29	17.20	3.88
3	中泛集团	361.94	41.62	4.78	-5.10
序号	重要子公司名称	2018 年/2018 年 12 月 31 日			
		总资产	净资产	营业收入	净利润
1	武汉公司	1,583.14	466.22	105.76	29.56
2	民生证券	398.79	109.10	14.58	0.94
3	中泛集团	414.95	27.06	4.14	-15.77
序号	重要子公司名称	2019 年 1-6 月/2019 年 6 月 30 日			
		总资产	净资产	营业收入	净利润
1	武汉公司	1,188.31	517.85	36.02	19.58
2	民生证券	480.54	110.51	13.29	2.59
3	中泛集团	436.84	21.93	2.63	-4.46

注：以上2016年至2018年数据已经审计，2019年1-6月数据未经审计

（五）重要参股公司情况

1、参股公司基本情况

截至2019年6月末，发行人重要参股公司情况如下：

参股公司名称	主要经营地	注册地	注册资本 (万元)	业务性质	持股比例(%)	
					直接	间接
亚太寰宇投资有限公司	北京	天津	2,000,000	资本投资		25.00
中国民生银行股份有限公司	北京	北京	2,836,558.5227	银行业务		2.31

2、参股公司经营情况

截至报告期末，重要参股公司经营情况如下：

单位：亿元

参股公司名称	2016 年 12 月 31 日/2016 年度
--------	--------------------------

	总资产	净资产	营业收入	净利润
亚太寰宇投资有限公司	14.99	14.99	0.00	-0.01
中国民生银行股份有限公司	58,958.77	3,520.27	1,552.11	487.78
参股公司名称	2017 年 12 月 31 日/2017 年度			
	总资产	净资产	营业收入	净利润
亚太寰宇投资有限公司	14.93	14.93	-	-0.06
中国民生银行股份有限公司	59,020.86	3,898.12	1,442.81	509.22
参股公司名称	2018 年 12 月 31 日/2018 年度			
	总资产	净资产	营业收入	净利润
亚太寰宇投资有限公司	14.93	14.93	-	-0.01
中国民生银行股份有限公司	59,948.22	4,310.01	1,567.69	503.30
参股公司名称	2019 年 6 月 30 日/2019 年 1-6 月			
	总资产	净资产	营业收入	净利润
亚太寰宇投资有限公司	14.91	14.91	-	-0.01
中国民生银行股份有限公司	63,406.58	4,886.72	882.56	319.68

（六）公司所持股权质押情况

截止 2019 年 6 月 30 日，公司因借款抵（质）押需求，将持有的全资子公司大连泛海建设投资有限公司、大连黄金山投资有限公司、泛海建设国际有限公司、中泛置业国际发展有限公司、中泛置业中国有限公司 100%的股权作为质押；将持有的控股子公司亚太财险 51%的股权作为质押；将持有的控股子公司民生证券 843,066.67 万股股权（占民生证券总股本 87.64%）作为质押；将持有的控股子公司中泛控股 1,201,897.62 万股的股权（占中泛控股总股本 74.45%）作为质押；将持有的控股子公司中国通海金融 449,525.47 万股的股权（占中国通海金融总股本的 72.54%）作为质押。

五、发行人董事会和高级管理人员情况

（一）发行人董事会和高管人员名单

截至本募集说明书出具日，公司董事、监事和高级管理人员的具体情况如下表：

姓名	职务	任职状态	年龄	任期起始日期	任期终止日期
卢志强	董事长、执行董事	现任	67	2017 年 1 月	2020 年 1 月

李明海	副董事长、执行董事	现任	53	2017 年 1 月	2020 年 1 月
宋宏谋	副董事长	现任	47	2019 年 3 月	2020 年 1 月
	总裁			2019 年 2 月	2020 年 1 月
张喜芳	董事	现任	46	2017 年 1 月	2020 年 1 月
张 博	董事	现任	46	2017 年 1 月	2020 年 1 月
冯鹤年	董事	现任	57	2017 年 1 月	2020 年 1 月
孔爱国	独立董事	现任	51	2017 年 1 月	2020 年 1 月
胡 坚	独立董事	现任	62	2017 年 1 月	2020 年 1 月
余玉苗	独立董事	现任	54	2017 年 1 月	2020 年 1 月
徐信忠	独立董事	现任	54	2017 年 1 月	2020 年 1 月
陈飞翔	独立董事	现任	63	2017 年 1 月	2020 年 1 月
朱慈蕴	独立董事	现任	64	2017 年 1 月	2020 年 1 月
韩晓生	监事会主席	现任	62	2019 年 3 月	2020 年 1 月
赵英伟	监事会副主席	现任	48	2019 年 3 月	2020 年 1 月
冯壮勇	监事	现任	50	2019 年 3 月	2020 年 1 月
武 晨	监事	现任	49	2019 年 3 月	2020 年 1 月
臧 炜	监事	现任	55	2017 年 1 月	2020 年 1 月
赵 东	职工代表监事	现任	49	2018 年 2 月	2020 年 1 月
吴立峰	职工代表监事	现任	55	2017 年 1 月	2020 年 1 月
孙云岚	职工代表监事	现任	49	2017 年 1 月	2020 年 1 月
潘瑞平	副总裁	现任	52	2018 年 2 月	2020 年 1 月
舒高勇	副总裁、董事会秘书	现任	45	2019 年 2 月	2020 年 1 月
刘国升	财务总监	现任	51	2017 年 1 月	2020 年 1 月
程果琦	风控法务总监、审计 监察总监	现任	44	2019 年 2 月	2020 年 1 月
李 能	人力行政总监	现任	49	2019 年 2 月	2020 年 1 月

注：2019 年 11 月 28 日，泛海控股第九届董事会第四十一次临时会议同意舒高勇为公司第九届董事会董事候选人，任期同公司第九届董事会，尚需提交股东大会审议。

（二）董事、监事、高级管理人员简历

泛海控股现任董事、监事及高管人员的简历如下：

1、董事简历

(1) 卢志强先生，67 岁，中国国籍，无境外永久居留权，经济学硕士，研究员职称。曾任全国政协常委、全国工商联副主席、中国民间商会副会长，联想控股股份有限公司董事，泛海控股股份有限公司第三届至第八届董事会董事长。现任泛海集团有限公司董事长兼总裁，中国泛海控股集团有限公司董事长兼总裁，泛海控股股份有限公司第九届董事会董事长，中国民生银行股份有限公司副董事长，复旦大学校董等。

(2) 李明海先生，53 岁，中国国籍，无境外永久居留权，经济学博士。历任泛海集团有限公司副总裁，光彩事业投资集团有限公司副董事长，泛海控股股份有限公司副董事长兼总裁等。现任中国泛海控股集团有限公司副董事长、执行副总裁，泛海控股股份有限公司第九届董事会副董事长。

(3) 宋宏谋先生，47 岁，中国国籍，无境外永久居留权，管理学博士。先后在中国农业银行、中国农业发展银行、中央金融工委（国有重点金融机构监事会办公室）、中国银行业监督管理委员会等机构工作，曾任新疆维吾尔自治区人民政府金融工作办公室主任、党组书记，泰康保险集团股份有限公司助理总裁，泛海控股股份有限公司副总裁等。现任泛海控股股份有限公司第九届董事会副董事长、总裁。

(4) 张喜芳先生，46 岁，中国国籍，无境外永久居留权，工商管理硕士，高级经济师职称。历任国家电网公司金融资产管理部运行处处长、金融资产管理部副主任，国网资产管理有限公司副总经理，国网英大国际控股集团有限公司副总经理，英大泰和财产保险股份有限公司总经理，英大保险资产管理有限公司董事长，泛海控股股份有限公司副总裁等。现任中国泛海控股集团有限公司执行副总裁，泛海控股股份有限公司第九届董事会董事，中国通海国际金融有限公司执行董事。

(5) 张博先生，46 岁，中国国籍，无境外永久居留权，工商管理硕士，在读博士，经济师职称。历任中国银行侯马市支行副行长，中国民生银行太原分行

风险管理部副总经理、公司银行营销委员会秘书长兼公司银行部总经理、公司银行部融资理财处负责人，中国民生银行长沙分行筹备组副组长，民生金融租赁股份有限公司党委委员、风险总监、副总裁兼飞机租赁事业部总裁，泛海控股股份有限公司第八届董事会董事等。现任泛海控股股份有限公司第九届董事会董事，中国民生信托有限公司董事长，亚太财产保险有限公司董事，民生证券股份有限公司董事，中国通海国际金融有限公司执行董事、执行委员会主席，中国民生银行股份有限公司监事，武汉中央商务区股份有限公司董事。

（6）冯鹤年先生，57 岁，中国国籍，无境外永久居留权，法学硕士，高级经济师职称。历任山东证监局党委书记、局长，中国证券监督管理委员会法律部副主任、非上市公众公司部主任、创业板发行监管部主任。现任泛海控股股份有限公司第九届董事会董事，民生证券股份有限公司董事长、党委书记，中国通海国际金融有限公司执行董事。

（7）孔爱国先生，51 岁，中国国籍，无境外永久居留权，经济学博士。现任泛海控股股份有限公司第九届董事会独立董事，复旦大学管理学院教授、博士生导师。

（8）胡坚女士，62 岁，中国国籍，无境外永久居留权，金融学博士。现任泛海控股股份有限公司第九届董事会独立董事，北京大学经济学院教授、博士生导师等。

（9）余玉苗先生，54 岁，中国国籍，无境外永久居留权，经济学博士。现任泛海控股股份有限公司第九届董事会独立董事，武汉大学经济与管理学院会计系教授、博士生导师等。

（10）徐信忠先生，54 岁，英国国籍，无境外永久居留权，金融学博士。现任泛海控股股份有限公司第九届董事会独立董事，北京大学光华管理学院金融学教授等。

(11) 陈飞翔先生，63 岁，中国国籍，无境外永久居留权，经济学博士。现任泛海控股股份有限公司第九届董事会独立董事，上海交通大学安泰经济与管理学院教授、博士生导师等。

(12) 朱慈蕴女士，64 岁，中国国籍，无境外永久居留权，民商法学博士，现任泛海控股股份有限公司第九届董事会独立董事，清华大学法学院教授、博士生导师、清华大学商法研究中心主任等。

2、监事简历

(1) 韩晓生先生，62 岁，中国国籍，拥有美国永久居留权，管理学博士，高级会计师职称。历任光彩事业投资集团有限公司副总裁、中国泛海控股集团有限公司副总裁，泛海控股股份有限公司第三届、第五届、第六届董事会董事，泛海控股股份有限公司第七届董事会副董事长、第八届董事会董事长、总裁，泛海控股股份有限公司第九届董事会执行董事，中国泛海控股集团有限公司执行副总裁等。现任中国泛海控股集团有限公司董事，泛海控股股份有限公司第九届监事会主席，中泛控股有限公司执行董事，中国通海国际金融有限公司执行董事。

(2) 赵英伟先生，48 岁，中国国籍，无境外永久居留权，工程硕士，高级会计师职称。历任光彩事业投资集团有限公司审计监管部审计主管、处长、资产财务部总经理、财务副总监、财务总监，中国泛海控股集团有限公司资产财务部副总经理、总经理、财务总监助理，泛海控股股份有限公司第七届监事会监事、第八届监事会副主席、董事会董事、第九届监事会副主席，泛海控股股份有限公司第九届董事会执行董事等。现任中国泛海控股集团有限公司执行董事、执行副总裁、财务总监，泛海控股股份有限公司第九届监事会副主席，民生控股股份有限公司监事会主席，中泛控股有限公司非执行董事。

(3) 冯壮勇先生，50 岁，中国国籍，无境外永久居留权，法学硕士。历任中国泛海控股集团有限公司法律事务管理总部副总裁兼法务总监、风险控制管理总部副总裁兼法务总监、法律合规总监、助理总裁，泛海控股股份有限公司第八届监事会监事、第九届监事会监事、法律合规总监、风险控制总监等。现任中国

泛海控股集团有限公司风控法务总监，泛海控股股份有限公司第九届监事会股东代表监事。

（4）武晨先生，49 岁，中国国籍，无境外永久居留权，工商管理硕士，工程师职称。历任北京泛海东风置业有限公司常务副总经理、总经理，泛海控股股份有限公司副总裁等。现任泛海控股股份有限公司第九届监事会股东代表监事，中泛控股有限公司副总裁，泛海中心有限公司总经理，通海投资（旧金山）有限公司总经理，纽约泛海中心有限公司董事长，中国泛海国际置业（美国）有限公司董事、总裁。

（5）臧炜先生，55 岁，中国国籍，无境外永久居留权，工商管理硕士，高级经济师职称。历任中国太平洋保险公司潍坊分公司总经理助理、副总经理、党委副书记、党委书记、总经理，中国太平洋财产保险股份有限公司山东分公司党委书记、总经理、纪委书记，中国太平洋财产保险股份有限公司北京分公司党委书记、总经理，中国太平洋财产保险股份有限公司副总经理，泛海控股股份有限公司第八届监事会监事等。现任中国泛海控股集团有限公司监事，泛海控股股份有限公司第九届监事会股东代表监事，武汉中央商务区股份有限公司董事，亚太财产保险有限公司董事长。

（6）赵东先生，49 岁，中国国籍，无境外永久居留权，会计专业硕士，高级会计师职称、中国注册会计师、国际注册内审师。现任泛海控股股份有限公司第九届监事会职工代表监事，中国民生信托有限公司首席财务总监。

（7）吴立峰先生，55 岁，中国国籍，无境外永久居留权，工学硕士，高级工程师。历任泛海建设集团股份有限公司经营部总经理、总裁助理，深圳市光彩置业有限公司总经理，泛海控股股份有限公司第八届监事会职工代表监事等。现任泛海控股股份有限公司第九届监事会职工代表监事，武汉中央商务区股份有限公司总裁。

（8）孙云岚女士，49 岁，中国国籍，无境外永久居留权，工学学士，高级工程师职称。历任泛海控股股份有限公司副总裁、助理总裁、规划设计院院长、

副院长等。现任泛海控股股份有限公司第九届监事会职工代表监事，北京星火房地产开发有限责任公司总经理。

3、非董事高级管理人员简历

(1) 潘瑞平先生，52 岁，中国国籍，无境外永久居留权，工商管理硕士，高级工程师职称。历任北京山海天物资贸易有限公司副总经理、总经理，山西泛海建设投资有限公司副董事长、总经理，泛海能源控股股份有限公司副总裁、执行副总裁，陕西事通恒运咨询服务有限公司副总裁，泛海控股股份有限公司行政总监等。现任泛海控股股份有限公司副总裁。

(2) 舒高勇先生，45 岁，中国国籍，无境外永久居留权，金融学博士，注册会计师。历任中国保险监督管理委员会政策研究室副处长、处长、副主任，上海保监局副局长、纪委书记，泛海控股股份有限公司第九届监事会股东代表监事等。现任泛海控股股份有限公司副总裁、董事会秘书。

(3) 刘国升先生，51 岁，中国国籍，无境外永久居留权，经济学硕士，高级会计师职称。历任武汉中央商务区股份有限公司财务总监，泛海控股股份有限公司第八届董事会董事等。现任泛海控股股份有限公司财务总监，中泛控股有限公司执行董事。

(4) 程果琦先生，44 岁，中国国籍，无境外永久居留权，金融学硕士，高级经济师。历任中国工商银行授信审批部副处长、高级经理、工行信贷业务高级审批人，安邦保险集团风险评估部总经理、集团风控部负责人。现任泛海控股股份有限公司风控法务总监、审计监察总监。

(5) 李能先生，49 岁，中国国籍，无境外永久居留权，经济学学士，高级人力资源管理师。历任泛海建设控股有限公司董事长助理兼董事会秘书，中国泛海控股集团有限公司董事、监事、助理总裁、副总裁、董事会秘书，泛海控股股份有限公司第八届监事会监事、第九届监事会副主席、人力资源总监等。现任泛海控股股份有限公司人力行政总监。

(三) 企业人员基本情况

截至 2019 年 6 月末，公司共有员工 10,056 人，人员具体构成如下：

1、学历构成情况

类别	人数（人）
研究生学历	1,526
本科学历	4,292
专科及以下学历	4,238
合计	10,056

2、专业结构

类别	专业构成人数（人）
管理人员	128
生产/一线人员	1,875
销售人员	2,218
技术/专业人员	2,851
财务人员	1,053
行政人员	1,931
合计	10,056

（四）董事、监事、高级管理人员持有发行人股权及债券情况

截至 2019 年 6 月末，公司现任董事、监事及高级管理人员均不存在持有公司债券的情况，除下表列示情况以外，其他公司现任董事、监事及高级管理人员不存在直接持有公司股份的情况。

姓名	职务	直接持有股份数量 （股）	直接持股比例 （%）
卢志强	董事长	18,320,704	0.35
李明海	副董事长	500,000	0.01
韩晓生	监事会主席	3,500,000	0.07
赵英伟	监事会副主席	200,000	0.00
张博	董事	510,000	0.01
张喜芳	董事	276,000	0.01
宋宏谋	副董事长、总裁	500,000	0.01
臧炜	股东代表监事	80,000	0.00
舒高勇	副总裁、董事会秘书	60,000	0.00

姓名	职务	直接持有股份数量 (股)	直接持股比例 (%)
吴立峰	职工代表监事	120,000	0.00
赵东	职工代表监事	180,000	0.00
刘国升	财务总监	400,000	0.01
李能	人力资源总监	129,600	0.00

（五）董事、监事及高级管理人员的合规情况

主承销商、发行人律师通过查阅发行人 2016 年年度报告、2017 年年度报告、2018 年年度报告，在信用中国（<https://www.creditchina.gov.cn/>）对发行人董事、监事、高级管理人员进行网络核查，以及公司的确认说明，发行人董事、监事和高级管理人员在报告期内不涉嫌重大违法违纪。

2018 年 10 月 17 日，深交所下发《关于对泛海控股股份有限公司董事兼副总裁宋宏谋的监管函》（公司部监管函〔2018〕第 97 号），发行人预约于 2018 年 10 月 31 日披露 2018 年第三季度报告，发行人董事兼副总裁宋宏谋于 10 月 11 日买入公司股票 165,400 股，成交金额 784,680 元。

根据《深圳证券交易所主板上市公司规范指引》第 3.8.15 条规定，“上市公司董事、监事、高级管理人员、证券事务代表及前述人员的配偶在下列期间不得买卖本公司股票及其衍生品种：（一）公司定期报告公告前三十日内，因特殊原因推迟年度报告、半年度报告公告日期的，自原预约公告日前三十日起算，至公告前一日”，发行人董事兼副总裁宋宏谋于定期报告预约公告日前三十日内买入公司股票的行为，违反了《深圳证券交易所主板上市公司规范指引》第 3.8.15 条的规定。

经核查，发行人董事兼副总裁宋宏谋的上述违规增持公司股票的行为，不属于《证券法》第十八条规定的不得再次公开发行公司债券的情形，不属于《债券管理办法》第十七条规定的不得公开发行公司债券的情形，不属于深圳证券交易所发布的《关于试行房地产、产能过剩行业公司债券分类监管的函》（以下简称《分类监管函》）规定的房地产企业不得发行公司债券的情形，不属于违反《证

券法》、《证券管理办法》、《分类监管函》等法律法规及规范性文件规定的的影响公司发行债券的实质条件的情形，对发行人本次发行不存在法律障碍。

六、发行人主营业务情况

（一）发行人主营业务情况

1、发行人主营业务构成情况

泛海控股为控股型公司，主要资产为对子公司的股权投资。

发行人的境内地产项目全部由武汉公司及其下属子公司开发经营。武汉公司及其下属子公司前述土地、房屋、海域使用权权属清晰，不存在重大权属纠纷。

对于已经设置了抵押的土地、房屋、海域使用权，武汉公司及其子公司具有占有、使用和收益的权利，不存在重大权属纠纷。该情形不会对发行人本次发行构成实质性法律障碍。

泛海控股目前的主要业务为房地产开发业务及证券、保险和信托等金融业务，同时还关注并投资与公司战略方向相契合的相关项目。除此之外公司还有物业管理，物业租赁等业务。

房地产开发业务由公司各房地产业务子公司经营，证券业务由民生证券经营，保险业务由亚太财险经营，信托业务由民生信托经营，战略投资一般由公司或下属子公司完成，物业管理及物业租赁业务由泛海物业和中泛控股等公司经营。公司除房地产开发及金融业务外，其他业务收入占比很低。2017年1月，公司收购香港上市公司华富国际，华富国际经营范围为证券及期货买卖、配售服务、保证金融资及放债、提供基金及财富管理服务、网站管理、提供顾问服务、投资控股及证券买卖。华富国际现已正式更名为中国通海国际金融有限公司。

2、发行人主要经营情况

（1）营业收入

报告期内，公司的营业收入可分为主营业务收入和其他业务收入。其中，主营业务收入主要来源于房地产业务和金融业务收入。报告期内，公司营业收入构成如下：

单位：万元

项目	2019 年 1-6 月		2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	营业收入	比例	营业收入	比例	营业收入	比例	营业收入	比例
1、房地产业务								
房地产销售	78,272.70	15.14%	432,235.03	34.85%	783,266.17	46.41%	1,767,046.88	71.63%
商品销售	-	-	-	-	-	-	28,730.52	1.16%
物业出租	16,096.81	3.11%	33,287.10	2.68%	24,029.23	1.42%	24,094.81	0.98%
物业管理	9,831.88	1.90%	17,740.84	1.43%	14,456.16	0.86%	11,422.77	0.46%
装修工程	650.39	0.13%	2,093.83	0.17%	3,770.13	0.22%	23,252.89	0.94%
小计	104,851.76	20.28%	485,356.80	39.13%	825,521.70	48.92%	1,854,547.87	75.17%
2、金融业务								
利息净收入	-8,113.50	-1.57%	-4,910.95	-0.40%	29,358.03	1.74%	41,557.24	1.68%
手续费及佣金净收入	94,081.12	18.20%	296,951.06	23.94%	340,868.12	20.20%	274,311.46	11.12%
已赚保费	182,612.87	35.32%	327,580.99	26.41%	292,129.71	17.31%	244,799.04	9.92%
金融业务投资收益	96,396.00	18.64%	139,342.22	11.23%	176,366.27	10.45%	55,125.69	2.23%
金融业务公允价值变动损益	32,530.99	6.29%	-20,701.55	-1.67%	11,290.83	0.67%	-11,771.59	-0.48%
金融业务汇兑收益	252.23	0.05%	1,415.43	0.11%	-858.73	-0.05%	874.86	0.04%
金融贸易收入	13,241.38	2.56%	-	-	-	-	-	-
小计	411,001.09	79.49%	739,677.21	59.63%	849,154.24	50.31%	604,896.71	24.52%
3、其他业务								
影院收入	-	-	1,952.19	0.16%	1,922.86	0.11%	1,871.71	0.08%
其他	1,171.70	0.23%	13,421.38	1.08%	11,035.10	0.65%	5,737.20	0.23%
小计	1,171.70	0.23%	15,373.57	1.24%	12,957.96	0.77%	7,608.90	0.31%
合计	517,024.56	100.00%	1,240,407.59	100.00%	1,687,633.90	100.00%	2,467,053.48	100.00%

①房地产业务收入

2016年度，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，集中优势加速释放项目价值，北京、武汉等优势区域的重点项目销售情况较好，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%；同时，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。

2017年度，公司房地产业务的营业收入为82.55亿元，较2016年度下降55.49%，主要是2017年度房地产政策环境趋紧，因城施策调控不断深化，部分热点城市出台了限购、限贷、限价、限售等全方位约束措施，因房地产调控趋紧、市场下行压力较大，公司房地产销售业绩受到较大影响。未来，公司着力加强对政策和市场的前瞻性分析、研判，随行就市调整销售策略，提升项目销售能力，促进存货去化，加快武汉中央商务区芸海园等一系列项目的销售，为公司提供了稳定的现金流。

2018年度，房地产调整政策持续深化，国内商品房销售价格趋稳，一线城市成交回落较为明显。公司目前开发的主要房地产项目均位于调控热点城市，房地产板块价值释放面临较大压力。面对严峻形势，公司将销售去化作为重中之重，努力寻求突破，其中公司年内重点销售项目上海泛海国际公寓项目已于2018年8月正式推盘销售，去化情况较为理想。

②金融业务收入

随着2014年度公司收购民生证券以后，公司的金融业务开始占据重要地位。2016年度，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，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。2017年，民生证券实现营业收入为17.20亿元，较2016年增长12.49%，2017年8月，在中国证监会组织的2017年证券公司分类评级中，民生证券级别从CC级跃升至A级。未来，民生证券将以全面提升经营业绩、服务实体经济为出发点，进一步明确各业务条线发展思路，通过构建战略客户平台、开展区域金融服务等方式加强主动服务，巩固和发挥投资银行等传统业务的优势，提升短板业务的竞争力。

2015年11月，公司通过武汉公司正式完成对亚太财险51%的股权的收购，公司的金融业务正式延伸至保险领域。收购亚太财险是公司在部署2015年战略规划的重要举措，是实现公司战略转型的重要步骤。随着今后保险市场环境的发展，公司将结合保险行业相关政策，不断加大对保险业务的开发力度，释放亚太财险的发展潜力和市场价值，进一步促使公司的保险业务不断壮大。2017年，亚太财

险呈现出较好的发展势头，保费收入、净利润和综合成本率等关键指标均优于预期，实现营业收入32.30亿元，较2016年增长22.30%，主要是亚太财险通过销售渠道专业化改革、加快新产品开发步伐等措施，大力压成本、提效益、控风险，促使经营管理水平全面提升。

2016年3月，公司收购民生信托，加速实现战略转型。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。2016年度，民生信托营业收入为19.21亿元、净利润为9.51亿元，该指标均较去年同期实现大幅增长。2017年，民生信托营业收入为33.08亿元、净利润为18.15亿元，上述指标较2016年大幅增长72.20%和90.85%，主要原因为民生信托坚持走转型发展道路，着力发展主动管理、投资银行等创新业务，并积极拓展财富管理业务，基本形成覆盖国内一二线城市中心的财富管理拓展渠道，同时优化配套机制体制，夯实风险管理基础，实现了业绩的稳步提升和企业的稳健运行。同时，2017年5月，在中国信托业协会组织的信托公司2016年度行业评级中，民生信托成功跻身20家A级评级信托公司之列。

2018年，面对持续趋严的监管形势和日益激烈的市场竞争，公司金融业务平台认真研究落实各项监管要求，在审慎经营、严控风险的基础上着力提升经营质量和效益，公司金融业务的营业收入、净利润同比增幅明显，具体而言：民生信托着力加强资金端建设并适时优化投资端策略，实现了业绩的大幅提升和主动管理能力的持续增强；民生证券持续推进转型发展，加大固强补弱力度，进一步夯实了发展基础；亚太财险围绕车险经营品质提升、非车险发展提速、销售体制改革等三大工作重点，打基础、补短板、控成本、提效能，核心经营指标稳中向好，基本实现半年度经营目标。

金融产业是公司发展的新动能，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，金融板块多元化布局、有效协同发展是公司发展金融业务的经营理念。经过近几年的系统布局和精心经营，公司已形成以民生证券、民生信托、亚太财险为核心，涵盖证券、信托、保险、期货等主要金融业态的金融板块

布局。未来，公司将遵循行业发展规律，有效整合境内外金融资源，以最大化发挥协同效应，实现公司金融业务的和谐、均衡、快速发展，并不断提高质量、效益和竞争力，增强金融业务对公司转型发展的支撑力度。总体来看，公司近年来营业总收入持续增长，整体盈利能力较强；从长远看，随着发行人业务转型的加速，金融业务将逐步取代房地产业务成为发行人主要的业务收入来源。

（2）营业成本

报告期内，公司营业成本构成情况如下表所示：

单位：万元

项目	2019 年 1-6 月		2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	营业成本	比例	营业成本	比例	营业成本	比例	营业成本	比例
1、房地产业务					-	-	-	-
房地产销售	38,994.22	54.16%	197,906.28	79.73%	488,417.88	94.16%	1,027,179.21	94.28%
商品销售	-	-	-	-	-	-	16,101.04	1.48%
物业出租	10,304.15	14.31%	23,058.90	9.29%	5,709.36	1.10%	11,236.57	1.03%
物业管理	8,205.51	11.40%	15,819.59	6.37%	12,365.22	2.38%	10,742.25	0.99%
装修工程	805.92	1.12%	621.52	0.25%	3,263.00	0.63%	18,841.40	1.73%
小计	58,309.81	80.99%	237,406.29	95.65%	509,755.45	98.27%	1,084,100.46	99.51%
2、金融业务	-	-	-	-	-	-	-	-
利息净收入	-	-	-	-	-	-	-	-
手续费及佣金净收入	-	-	-	-	-	-	-	-
已赚保费	-	-	-	-	-	-	-	-
金融业务投资收益	-	-	-	-	-	-	-	-
金融业务公允价值变动损益	-	-	-	-	-	-	-	-
金融业务汇兑收益	-	-	-	-	-	-	-	-
金融贸易收入	13,155.74	18.27%	-	-	-	-	-	-
小计			-	-	-	-	-	-
3、其他业务			-	-	-	-	-	-
影院收入			1,278.07	0.51%	1,347.72	0.26%	1,078.10	0.10%
其他	532.86	0.74%	9,526.16	3.84%	7,632.88	1.47%	4,269.84	0.39%
小计	532.86	0.74%	10,804.23	4.35%	8,980.61	1.73%	5,347.95	0.49%
合计	71,998.41	100.00%	248,210.52	100.00%	518,736.06	100.00%	1,089,448.41	100.00%

（3）报告期内，公司主营业务（除金融业务以外）毛利情况如下表所示：

单位：万元

业务板块	2019 年 1-6 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
房地产销售	39,278.48	234,328.75	294,848.30	739,867.67
商品销售	-	-	-	12,629.48
物业出租	5,792.66	10,228.20	18,319.87	12,858.24
物业管理	1,626.37	1,921.25	2,090.95	680.53
装修工程	-155.53	1,472.31	507.14	4,411.49

报告期内公司的营业成本及毛利构成与主营业务收入构成一致，即房地产业务占据主流。报告期内，公司部分金融业务的营业支出虽然归集至合并利润表的营业成本，但是在金融业务中，营业收入反应的是各项业务的净收入，并未体现出营业成本，因此金融行业的毛利及毛利率不进行计算。

（4）主营业务毛利率分析

报告期内，公司各业务板块的毛利率情况如下表所示：

项目	2019 年 1-6 月	2018 年	2017 年	2016 年
房地产销售	50.18%	54.21%	37.64%	41.87%
商品销售	-	-	-	43.96%
物业出租	35.99%	30.73%	76.24%	53.37%
物业管理	16.54%	10.83%	14.46%	5.96%
装修工程	-23.91%	70.32%	13.45%	18.97%

报告期内，房地产项目销售毛利率下降的原因主要有两个方面：

一是由于随着房地产项目的销售收入不断增加，早期购入的土地价值不断释放，土地开发成本相应结转。近年来，随着我国房地产业不断发展，一二线城市地理位置优越的土地资源逐渐成为稀缺资源，随着前期土地开发成本的结转，公司需要购置新的土地进行房地产项目建设。因此，后期购入的土地价格逐渐提高，销售毛利率呈现下降趋势。

二是近年来，公司主要房地产项目集中在北京、上海和武汉等核心区域，业态形式多种多样，主要是写字楼、商业和住宅。公司根据市场需求和自身的房地产项目特点，不断调整房地产销售策略，采取“整售”的销售方式，将项目销售给银行等大型金融机构，因此房地产业务销售情况良好。由于整售的销售方式，因此在销售单价方面会适当降低，导致销售收入水平会有所降低。但是，泛海控股

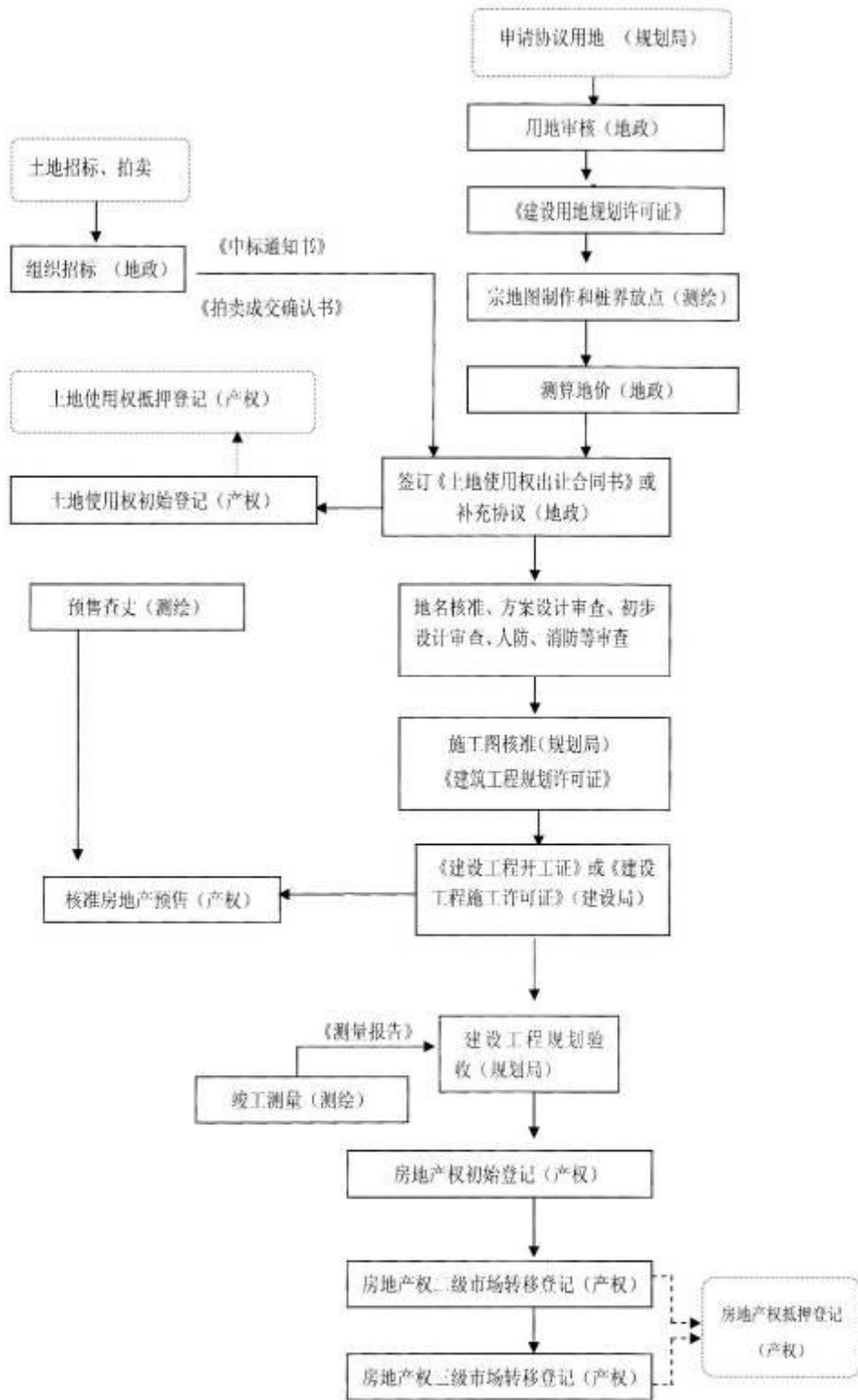
仍然在全国各大重点城市拥有大量、低成本的优质土地储备。这些土地均位于核心地段，在规划上积极配合政府的城市发展规划，在开发上秉承多业态发展的理念，多方位的打造具有较强抗周期能力的房地产业务。截至目前发行人仍有较多的购置成本较低的土地尚在开发期未完成销售，因此预计短期内发行人的房地产销售业务毛利率仍将保持在较高水平。因此，公司房地产销售毛利率仍会高于同期行业平均水平。

2016年6月30日，经公司第八届董事会第六十一次会议审议，公司将三江电子60%的股权以29,225.74万元转让给公司控股股东的子公司泛海资本投资管理集团有限公司（以下简称“泛海资本”）。公司与泛海资本就上述股权转让事项签署《深圳市泛海三江电子有限公司股权转让协议》。本次股权转让完成后，三江电子的股权结构将变更为：公司持股15%，泛海资本持股60%，深圳市安宇投资企业（有限合伙）持股25%。2016年7月，三江电子已经完成股权交割并完成工商变更登记，不再纳入公司财务报表合并范围。因此，2017年度，公司不再经营商品销售的业务。

（二）发行人房地产业务情况

1、房地产业务流程

公司房地产业务流程如下图所示：



注:本图中实线部分表示必经流程

2、房地产业务资质情况

截至 2019 年 6 月 30 日，发行人及其合并报表范围内具有境内房地产开发资质的公司共 7 家，具体情况如下表所示：

序号	公司全称	公司性质	注册资本 (万元)	房地产资质等级
1	泛海控股股份有限公司	母公司	519,620.0656	一级
2	北京星火房地产开发有限责任公司	子公司	330,000	四级
3	深圳市泛海置业有限公司（注 1）	子公司	50,000	三级
4	沈阳泛海建设投资有限公司	子公司	20,000	暂定
5	武汉中央商务区股份有限公司（注 2）	子公司	3,661,853.94	二级
6	武汉泛海城市广场开发投资有限公司	子公司	100,000	三级
7	武汉中心大厦开发投资有限公司	子公司	100,000	二级

注 1：深圳市光彩置业有限公司已于 2018 年 1 月 26 日更名为深圳市泛海置业有限公司。

注 2：武汉中央商务区股份有限公司的注册资本已于 2019 年 7 月 19 日完成工商变更登记，变为 3,748,527.36 万元人民币。

3、采购情况

（1）原材料采购情况

公司房地产项目的主要原材料的采购方式主要为承建商提供材料的方式。发行人制定了采购的相关管理制度，规定具有相应资质的承建商才可以参与招投标，通过招投标的方式最终确定承建商。

（2）发行人近三年前 5 名供应商的采购情况

2016 年度，发行人向前 5 名供应商的采购额为 235,351.73 万元，占全年采购金额的 11.04%；2017 年度，发行人向前 5 名供应商的采购额为 321,126.60 万元，占当期采购金额的 18.75%；2018 年度，发行人向前 5 名供应商的采购额为 348,076.90 万元，占当期采购金额的 56.80%。2019 年 1-6 月，发行人向前 5 名供应商采购额为 93,734.47 万元，占报告期内采购总额 42.37%。

4、生产情况

（1）房地产开发业务的基本流程

公司房地产开发经营业务的基本流程是通过市场途径取得建设用地、规划设计、报批、报建、寻求信贷支持、项目建设、预售、竣工验收和移交入伙。

（2）土地获得方式

公司获取土地的方式包括协议转让、招投标以及收购控股股东土地储备等。其中，协议出让是公司早期获取土地的主要方式，即以协议方式将国有土地使用权在一定年限内出让给土地使用者，由土地使用者向国家支付土地使用权出让金的方式。该方式的外部参与者为当地政府及国土部门，内部参与部门与招拍挂或收并购方式相同。

2004 年 3 月，国土资源部、监察部联合下发了《关于继续开展经营性土地使用权招标拍卖挂牌出让情况执法监察工作的通知》（即“71 号令”），要求从 2004 年 8 月 31 日起，所有经营性的土地一律都要公开竞价出让。公司协议出让土地均为 2004 年 8 月 31 日之前即已签订协议确定出让方式的项目，但部分项目受制于拆迁、城市规划调整等不可控原因，导致部分项目实际获取土地时间较晚。

（3）施工单位选择

公司房地产项目通过招投标方式选择施工单位。公司规定具有相应施工资质的工程建筑单位才可以参与招投标，并通过公开招标选定施工单位。公司选择施工监理单位的方式与选择施工单位相似。

（4）质量管理的组织设置、质量控制以及实施情况

公司在 2003 年通过了 ISO9000 质量管理标准认证，项目开发从方案设计到施工组织按公司制定的 ISO 质量管理规范实施，质量控制较好；同时，成立了跨部门的公司质量管理小组，在项目开发过程中定期对项目的质量进行检查。公司产品的品质能够得到保证，消费者因产品质量原因的投诉较少。

5、销售情况

（1）发行人房地产业务的销售模式

公司房地产的销售由项目公司销售部门自行负责，这种模式对于项目的介绍要更加专业，更加体现出针对不同客户的定制化服务，因而公司自行负责销售的方式要比委托第三方销售能更好的实现公司的销售策略。同时，公司的房地产项目开发都是以公司的子公司为主体独立开发，不存在与其他开发商合作开发的形式，亦不存在股权转让的项目。

（2）发行人房地产业务的市场定位、市场需求状况

由于公司业务分布在北京、上海、武汉、沈阳、大连、深圳、青岛、杭州等多个城市，项目所处区域、环境不同，公司依据具体情况，确定项目市场定位。公司的产品包括写字楼、商业、住宅等。从已开发的项目销售情况看，市场定位准确，市场前景良好。

（3）发行人房地产业务市场的地域分布和市场占有率以及行业地位

公司房地产业务分布在北京、上海、武汉、沈阳、大连、深圳、青岛、杭州等多个城市，在上述区域市场上有一定影响力；随着北京、武汉、上海等地房地产项目的销售，公司未来的资产规模和房地产业务将进一步壮大，公司市场份额、市场竞争能力将得到提高，在重点项目发展的区域市场公司将有望成为行业的重要参与者甚至区域市场的领导者。

（4）房地产行业的定价普遍政策和行业龙头企业的定价策略，公司房地产业务的定价策略及其合理性

房地产行业的定价普遍政策、行业龙头企业的定价策略和公司房地产业务的定价策略都是市场定价，该定价需综合考虑到区域市场同类产品的价位、价格增长预期、产品供需程度等多方面的因素。行业龙头企业的产品定价还额外考虑到品牌附加及一定的价值发现。

（5）发行人近三年及一期的房地产销售价格的变动情况

公司近三年及一期的房地产销售价格按项目分布区域市场情况结合项目成本等因素决定，价格上升幅度基本与同一地区同等物业价格年均增长幅度吻合。

(6) 发行人销售维护和售后服务体系的建立及其实际运行情况

公司成立了客户服务中心负责售后服务，运行情况良好，客户反映有效问题的处理率非常高，目前基本没有客户诉讼和产品质量纠纷。

(7) 近三年前 5 名客户销售情况

2016 年度，公司向前 5 名客户的销售额为 211,824.20 万元，占全年销售总额的比例为 8.59%；2017 年度，公司向前 5 名客户的销售额为 346,003.45 万元，占当期销售总额的比例为 20.50%；2018 年度，公司向前 5 名客户的销售额为 28,136.19 万元，占当期销售总额的比例为 2.27%；2019 年 1-6 月，公司向前 5 名客户的销售额为 24,825.91 万元，占当期销售总额的比例为 4.81%。

6、房地产开发情况

(1) 公司房地产开发具体情况（2016 年、2017 年、2018 年及 2019 年 1-6 月）如下表所示：

单位：亿元、万平方米

指标	2019年1-6月	2018年	2017年	2016年
新开工面积	0.00	54.33	14.34	23.29
施工面积	196.42	274.62	314.96	378.27
竣工面积	0.00	1.91	99.68	63.77
销售面积	2.39	28.08	25.59	36.20
销售收入（合同口径）	8.81	116.04	51.80	128.90
签约销售均价（元/平方米）	36,861.92	41,319.00	20,242.28	35,607.73
结算面积	1.63	8.41	30.28	52.08
结算金额（财务口径）	7.83	43.22	78.33	176.70

(2) 公司国内房地产项目销售的区域分布情况（2016 年、2017 年、2018 年及 2019 年 1-6 月）如下表所示：

地区	2019年1-6月	2018年	2017年	2016年
----	-----------	-------	-------	-------

	合同销售 面积 (万平米)	合同销 售金额 (亿元)	合同销售 面积 (万平米)	合同销 售金额 (亿元)	合同销售 面积 (万平米)	合同销 售金额 (亿元)	合同销售 面积 (万平米)	合同销售 金额 (亿元)
武汉	1.19	4.29	23.33	57.42	24.97	48.84	28.91	64.72
深圳	-	-	0.05	0.22	0.55	2.18	1.36	5.18
北京	1.20	4.52	1.94	25.30	0.07	0.78	5.84	58.16
抚顺	-	-	-	-	-	-	-	-
上海	-	-	2.76	33.10	-	-	0.09	0.84
合计	2.39	8.81	28.08	116.04	25.59	51.80	36.20	128.90

(3) 报告期各期末，公司房地产存货（开发成本）的区域分布情况如下表所示：

单位：亿元

地区 (城市)	2019年6月30日		2018年12月31日		2017年12月31日		2016年12月31日	
	存货	占比	存货	占比	存货	占比	存货	占比
北京	33.52	7.43%	238.87	31.54%	234.42	35.16%	135.96	27.45%
上海	2.46	0.54%	132.57	17.50%	121.44	18.21%	91.58	18.49%
武汉	152.08	33.71%	141.96	18.74%	123.17	18.47%	121.86	24.60%
杭州	0	0.00%	0	0.00%	7.25	1.09%	7.01	1.42%
国内一二线城市合计	188.06	41.69%	513.39	67.78%	486.28	72.93%	356.41	71.96%
抚顺	2.82	0.63%	2.81	0.37%	2.71	0.41%	2.39	0.48%
国内其他城市合计	2.82	0.63%	2.81	0.37%	2.71	0.41%	2.39	0.48%
美国夏威夷	52.59	11.66%	50.64	6.69%	43.73	6.56%	42.23	8.52%
美国其他城市合计	207.63	46.03%	190.59	25.16%	134.05	20.10%	94.31	19.04%
海外城市合计	260.22	57.69%	241.23	31.85%	177.79	26.66%	136.54	27.56%
合计	451.10	100.00%	757.44	100.00%	666.78	100.00%	495.34	100.00%

注：由于以上数据均采用亿元为单位，小数点后两位数字进行四舍五入，因此造成与万元计算的数据有误差。

报告期各期末，公司房地产存货（开发产品）的区域分布情况如下表所示：

单位：亿元

地区 (城市)	2019年6月30日		2018年12月31日		2017年12月31日		2016年12月31日	
	存货	占比	存货	占比	存货	占比	存货	占比
北京	31.46	40.87%	47.15	50.40%	37.57	39.79%	40.57	56.29%
深圳	0.95	1.23%	0.95	1.02%	1.58	1.68%	2.11	2.93%
武汉	40.57	52.71%	41.47	44.32%	51.46	54.51%	25.74	35.71%
杭州	0.01	0.01%	0.01	0.01%	0.01	0.01%	0.01	0.01%
青岛	0.15	0.19%	0.15	0.16%	0.15	0.16%	-	-

国内一二线城市合计	73.14	95.02%	89.73	95.91%	90.77	96.14%	68.42	94.94%
抚顺	3.83	4.97%	3.83	4.09%	3.65	3.86%	3.65	5.06%
国内其他城市合计	3.83	4.97%	3.83	4.09%	3.65	3.86%	3.65	5.06%
合计	76.97	100.00%	93.55	100.00%	94.42	100.00%	72.07	100.00%

(4) 公司主要已完工房地产开发项目情况

发行人及其控股子公司主要已完工的房地产开发项目如下表所示：

项目	项目主体	施工方	城市	项目类型	建筑面积 (万m ²)	可售面积 (万m ²)	项目权益比例 (%)	累计已签约面积 (万m ²)	累计已销售金额 (亿元)	总投资额 (亿元)	开工时间	竣工时间	发改委立项/ 备案文号	是否取得六证
杭州泛海钓鱼台酒店	浙江泛海建设投资有限公司	浙江省建工集团有限公司	杭州	综合	10.36	-	93.37	-	-	23.93	2012.9	2016.6	杭发改钱登[2006]003 号、杭发改钱变备[2006]001 号、杭发改钱变备[2006]002 号、杭发改钱变备[2008]001 号、杭发改钱变备[2011]3 号、杭发改钱变备[2012]2 号、杭发改投资[2014]96 号	是
碧海园	武汉中心大厦开发投资有限公司	中国建筑第二工程局有限公司	武汉	住宅	7.42	4.96	93.37	2.89	9.64	7.45	2013.11	2016.1	武发改投资[2008]100 号、武发改投资[2012]49 号	是
创业中心	武汉中心大厦开发投资有限公司	中国建筑第二工程局有限公司	武汉	写字楼	9.63	-	93.37	-	-	8.19	2013.11	2016.1	武发改投资[2008]100 号、武发改投资[2012]49 号	是
国际中心	武汉中央商务区股份有限公司	中建三局建设工程股份有限公司	武汉	商业、写字楼	24.37	12.33	93.37	11.94	20.58	28.76	2013.12	2016.5	武发改投资[2010]149 号、武发改投资[2013]464 号、投资项目备案证 B201642010370101006	是
桂海园	武汉中央商务区股份有限公司	中国建筑第七工程局有限公司	武汉	住宅、商业	28.98	21.51	93.37	21.66	45.93	25.30	2014.8	2016.6	武发改投资[2008]648 号、武发改投资函[2015]44 号	是

项目	项目主体	施工方	城市	项目类型	建筑面积 (万m ²)	可售面积 (万m ²)	项目权益比例 (%)	累计已签约面积 (万m ²)	累计已销售金额 (亿元)	总投资额 (亿元)	开工时间	竣工时间	发改委立项/ 备案文号	是否取得六证
芸海园	武汉中央商务区股份有限公司	中国新兴建设开发总公司、中国建筑第七工程局有限公司	武汉	住宅、商业	40.70	29.16	93.37	19.38	61.03	47.63	2016.8	2017.12	武发改投资【2012】794号、武发改投资【2012】795号、江发改批【2015】70号、江发改批【2015】74号、江发改批【2015】102号	是
宗地 23-1	武汉中央商务区股份有限公司	中天建设集团有限公司	武汉	商业	3.23	-	93.37	-	-	2.04	2014.8	2017.7	武发改投资[2008]648号、武发改投资函[2015]44号	是
北京泛海国际居住区二期 (4#地)	北京星火房地产开发有限责任公司	中国建筑一局(集团)有限公司、北京城建建设工程有限公司	北京	住宅、商业	22.85	6.44	93.37	6.32	52.76	83.34	2010.10	2017.1	京发改【2013】1544号	是

已完工项目中，部分项目因开盘较晚或其他市场原因尚未全部销售完毕。未来，发行人将按照公司房地产发展战略规划，进一步挖掘公司潜力，继续加快业绩释放。除按既定计划要求各项目公司按时开售、推售新项目/新楼座外，及时根据公司实际的工程情况制定符合市场的销售方案，督导各项目公司做好计划分解和落实，做好销售策略确保全年任务的完成。

(5) 存货项目取得预售证情况、建设及销售计划、目前销售比例

截至 2018 年 12 月 31 日，发行人存货项目取得预售证情况、建设及销售计划、目前销售去化情况如下：

项目名称	记账科目	是否取得预售证	竣工备案时间/预计完工时间	销售计划	销售去化情况
北京泛海国际居住区二期(1#、2#、3#地)	开发产品、开发成本	是	2015 年 12 月-2022 年	预计 2021 年-2022 年完成	57%
北京泛海国际居住区二期(4#地)	开发产品、开发成本	是	2017 年 1 月	预计 2019 年完成	98%
北京泛海国际居住区 5#、6#、7#、8#住宅项目	开发产品	是	2010 年 1 月	已完成	100% ^①
北京光彩国际公寓	开发产品	是	2003 年 9 月	已完成	100%
深圳泛海拉菲花园一期	开发产品	是	2009 年 12 月	已完成	100%
深圳泛海拉菲花园二期	开发产品	是	2011 年 11 月	已完成	100%
深圳泛海城市广场	开发产品	是	2015 年 8 月	预计 2019 年完成	85%
武汉中央商务区基础设施建设及其他项目	开发成本	否	2019 年 12 月	-	
武汉中央商务区武汉中心	开发成本	否	2019 年 12 月	自持经营	-
武汉中央商务区泛海国际中心酒店	开发成本	否	2016 年 5 月	自持经营	-
武汉中央商务区世贸中心	开发成本	B 地块中办公楼取得预售证	暂预计 2021 年完工	B 地块中办公楼完成销售，其余拟自持经营	-
武汉中央商务区城市广场二期	开发成本	是	部分已于 2017 年 7 月完工，剩余部分暂预计 2019 年完工	部分公寓已完成销售，剩余部分为自持经营	18%
武汉中央商务区泛海时代中心	开发成本	是	2019 年 12 月	已完成	100%

^① 部分存货项目去化情况比例为 100%，但任有少量账面余额，主要系零星未售的车位、商铺等。

项目名称	记账科目	是否取得预售证	竣工备案时间/预计完工时间	销售计划	销售去化情况
武汉中央商务区宗地 23-1	开发成本	否	2017 年 7 月	自持经营	-
武汉中央商务区泛海国际居住区-樱海园一期	开发产品	是	2011 年 12 月	已完成	100%
武汉中央商务区泛海国际居住区-樱海园二期	开发产品	是	2012 年 12 月	已完成	100%
武汉中央商务区泛海国际 SOHO 城 1、2、7、8 号楼	开发产品	是	2012 年 12 月/2013 年 11 月	预计 2020 年完成	98.94%
武汉中央商务区泛海国际居住区—兰海园	开发产品	是	2013 年 11 月	预计 2019 年完成	96.20%
武汉中央商务区泛海国际居住区—悦海园	开发产品	是	2013 年 12 月	已完成	100%
武汉中央商务区泛海国际 SOHO 城 3、4、5、6 号楼	开发产品	是	2014 年 1 月	预计 2020 年完成	100%
武汉中央商务区泛海国际居住区—竹海园	开发产品	是	2014 年 12 月	已完成	100%
武汉中央商务区泛海国际居住区—香海园	开发产品	是	2014 年 12 月	已完成	100%
武汉中央商务区泛海国际居住区—松海园	开发产品	是	2015 年 10 月	已完成	100%
武汉中央商务区泛海国际居住区-碧海园	开发产品	是	2016 年 1 月	预计 2020 年完成	50.33%
武汉中央商务区泛海国际财富中心	开发产品	有	2016 年 1 月	计划自持经营	0%
武汉中央商务区泛海国际居住区-桂海园	开发产品	是	2016 年 6 月	已完成	100%
武汉中央商务区泛海国际居住区芸海园	开发产品	是	2017 年 12 月	预计 2020 年完成	52.90%
上海泛海国际公寓	开发成本	是	一期已于 2016 年 11 月完工，二期计划 2020 年 6 月完工	一期已于 2016 年完成，二期预计 2020 年完成	26%
上海市黄浦区董家渡聚居区 12 号、14 号地块	开发成本	否	暂无完工计划	暂无销售计划	-
上海中山南路 935 号房产	开发成本	否	暂无完工计划	暂无销售计划	-
钱江新城 A-08 地块	开发产品	是	2011 年 10 月	已完成	100%
沈阳泛海国际居住区	开发产品、开发成本	是	一期于 2015 年 12 月完工，剩余部分暂计划 2020 年完工	部分项目在售	0.68%

项目名称	记账科目	是否取得预售证	竣工备案时间/预计完工时间	销售计划	销售去化情况
青岛名人广场一期地下室	开发产品	否	2000 年 12 月	暂无销售计划	-
美国洛杉矶泛海广场	开发成本	不适用	2020 年 8 月	尚未有明确的销售计划	-
美国索诺马项目	开发成本	不适用	暂无完工计划	暂无销售计划	-
美国旧金山泛海中心	开发成本	不适用	2023 年 3 月	尚未有明确的销售计划	-
美国夏威夷 KoOlina 度假区酒店	开发成本	不适用	暂无完工计划	暂无销售计划	-
美国夏威夷科琳娜一号项目	开发成本	不适用	暂无完工计划	暂无销售计划	-
美国夏威夷西区项目	开发成本	不适用	暂无完工计划	暂无销售计划	-
美国纽约南街 80 号项目	开发成本	不适用	暂无完工计划	暂无销售计划	-

注：2019 年 1 月 20 日，公司控股子公司武汉公司与融创房地产签署了《协议书》，武汉公司向融创房地产转让其持有的泛海建设剥离以下资产后的 100%股权：（1）泛海建设持有的浙江公司 100%股权、上海御中 100%股权；（2）泛海建设全资子公司东风公司持有的北京泛海国际居住区 2#、3#地块的相关资产和负债。

截至报告期末，股权转让已办理完毕，公司除保留浙江公司和上海御中 100%股权外，另享有泛海东风持有的北京泛海国际居住区 2#、3#地块相关权益。

泛海建设持有的上海董家渡项目及泛海东风持有的北京泛海国际居住区 1#地块项目均由融创房地产持有和开发经营。

（6）房地产项目开发及销售变动情况

发行人房地产项目建设情况（2016 年末、2017 年末及 2018 年末）如下：

单位：万平方米

地区	2018 年末		2017 年末		2016 年末	
	待开发面积	在建面积	待开发面积	在建面积	待开发面积	在建面积
北京	33.88	70.66	88.21	23.46	66.86	31.57
武汉	358.86	67.36	358.86	213.69	358.86	257.98
杭州	-	-	-	2.65	-	10.36
上海	-	18.64	-	22.89	-	22.84
深圳	-	-	-	-	-	3.20
沈阳	7.17	6.07	7.17	6.07	7.17	6.07
海外	68.01	46.25	68.01	46.25	66.03	46.25
合计	467.92	208.98	522.25	315.01	498.92	378.27
总计	676.90		837.26		877.19	

注：不含处于一级开发或拆迁阶段的项目

发行人房地产项目销售情况（2016 年末、2017 年末及 2018 年末）如下：

单位：万平方米

地区	2018 年末			2017 年末			2016 年末		
	可售面积	销售面积	结算面积	可售面积	销售面积	结算面积	可售面积	销售面积	结算面积
北京	4.31	1.94	1.81	0.45	0.07	3.37	6.27	5.84	9.38
武汉	39.3	23.33	6.55	30.40	24.97	26.36	32.04	28.91	40.66
深圳	0.19	0.05	0.05	1.58	0.55	0.55	2.96	1.35	1.35
上海	3.78	2.76	-	-	-	-	0.09	0.09	0.69
沈阳	2.26	-	-	2.26	-	-	2.26	-	-
合计	49.84	28.08	8.41	34.69	25.59	30.28	43.62	36.19	52.08

发行人房地产项目开发及销售总面积汇总情况（2016 年末、2017 年末及 2018 年末）如下：

单位：万平方米

项目	2018 年末	2017 年末	2016 年末
待开发面积	467.92	522.25	498.92
在建面积	208.98	315.01	378.27
合计	676.90	837.26	877.19
可售面积	49.84	34.69	43.62
其中：销售面积	28.08	25.59	36.19
结算面积	8.41	30.28	52.08

在项目建设方面，2016 年末、2017 年末及 2018 年末，发行人待开发与在建项目面积合计分别为 877.19 万平方米、837.26 万平方米及 676.90 万平方米，占发行人房地产项目面积比例较高，呈逐年下降的趋势。

在项目销售方面，2016 年末、2017 年末及 2018 年末，发行人房地产项目实现销售的面积分别为 36.19 万平方米、25.59 万平方米及 28.08 万平方米；销售结算的面积分别为 52.08 万平方米、30.28 平方米及 8.41 万平方米，呈大幅下降的趋势，与发行人房地产业务收入变动趋势相同。

综合上述分析，发行人存货金额较大但近年来房地产业务收入大幅下降，主要系在房地产项目建设方面，发行人待开发与在建项目占比较高，各项目进

展基本符合预期，受市场、政策的影响相对较小；在销售方面，受市场、政策的影响，整体呈逐年大幅下降的趋势，但由于在售房地产项目占比较低，对发行人房地产项目整体影响较小。

因此，报告期末发行人房地产类存货金额较大但近年来房地产业务收入大幅下降原因合理。未来，公司将着力加强对政策和市场的前瞻性分析、研判，随行就市调整销售策略，提升项目销售能力，促进存货去化，保证房地产业务稳健、持续发展。

7、公司的物业管理和物业租赁业务情况

公司物业管理业务主要由子公司泛海物业管理有限公司负责（以下简称泛海物业），泛海物业拥有国家物业管理一级资质，主要从事高档写字楼、高档公寓、顶级别墅、工业园区、5A 旅游景区及高端会所等多领域物业综合运营服务，业务遍及北京、上海、深圳、杭州、武汉、西安、济南、青岛、潍坊、抚顺等全国各大中城市，在管物业以公司开发项目为主。目前，泛海物业的主要在管项目包括：位于北京市的泛海国际居住区、民生金融中心、泛海航程会；位于上海市的港陆广场；位于深圳市的泛海城市广场、光彩新世纪家园、泛海拉菲花园；位于杭州市的泛海国际中心、民生金融中心；位于武汉市的泛海国际 SOHO 城、民生金融中心、泛海城市广场及樱海园、悦海园、香海园、桂海园项目等等。

8、公司土地储备情况

序号	地块名称	所在城市	待开发土地面积（万平方米）	取得时间	取得方式	出让金总额（亿元）	截至 2019 年 6 月 30 日已缴纳出让金（亿元）	拟建项目类型
1	武汉中央商务区项目（待开发部分）	武汉	74.78	2008-2009 年	协议	18.00	18.00	住宅、商业、酒店、办公
2	沈阳泛海国际居住区（待开发部分）	抚顺	9.56	2012-2013、2016 年	招拍挂	0.9945	0.9945	住宅、商业
3	美国夏威夷科琳娜 2#地项目	美国夏威夷科琳娜度假区	7.00	2015 年	协议	1.92（美元）	1.92（美元）	酒店、公寓
4	美国索诺马项目	美国索诺马郡	145.67	2015-2016 年	协议	0.46（美元）	0.46（美元）	酒店、酒庄、别墅、庄园
5	美国纽约南街 80 号项目	美国纽约	0.14	2016 年	协议	3.90（美元）	3.90（美元）	酒店、公寓
6	美国夏威夷科琳娜 1#地项目	美国夏威夷科琳娜度假区	10.63	2016 年	协议	2.81（美元）	2.81（美元）	酒店、公寓

7	美国夏威夷西区项目	美国夏威夷 Kapolei 市	206.63	2016 年	协议	0.98（美元）	0.98（美元）	住宅、商业
---	-----------	-----------------	--------	--------	----	----------	----------	-------

9、发行人主要在建项目及拟建项目

（1）主要在建项目情况

截至 2019 年 6 月 30 日，公司主要在建项目情况如下：

项目名称	项目主体	施工方	项目类型	地理位置	开工时间	预计完工时间	计划总投资额（亿元）	已投资额（亿元）	未来3年投资计划（亿元）（2019.7-2021.12）	规划建筑面积（万平方米）	可售面积（万平方米）	累计已签约面积（万m ² ）	累计已销售金额（亿元）	项目权益比例（%）	资金来源	四证是否齐全
泛海城市广场二期	武汉泛海城市广场开发投资有限公司	中铁建设集团有限公司	公寓、商业	武汉市	2014年10月	2019年	17.26	14.39	0.65	21.98	9.45	1.70	2.9076	93.37	自筹+贷款	是
世贸中心B地块项目	武汉中央商务区股份有限公司	中国建筑第二工程局有限公司	写字楼、酒店、商业	武汉市	2016年4月	2021年	30.37	12.08	3.93	21.53	8.81	5.75	8.59	93.37	自筹+贷款	是
武汉中心	武汉中心大厦开发投资有限公司	中建三局建设工程股份有限公司	综合	武汉市	2012年9月	2019年	55.15	43.83	9.80	36.66	9.32	-	-	93.37	自筹+贷款	是
泛海时代中心	武汉中央商务区股份有限公司	中建三局集团有限公司	写字楼	武汉市	2016年4月	2019年	38.35	12.21	3.02	38.71	28.22	26.12	47.19	93.37	自筹+贷款	是
武汉 CBD 项目配套设施建设	武汉中央商务区股份有限公司	湖南省建筑工程集团总公司、上海园林工程有限公司、中冶集团武汉勘察研究院有限公司及中国第一冶金建设有限责任公司联合体	-	武汉市	2007年	2019年	140.90	121.44	6.04	-	-	-	-	93.37	自筹+贷款	是
沈阳泛海国际居住区	沈阳泛海建设投资有限公司	沈阳顺天建设集团有限公司	住宅、商业	沈抚新城东北部	2014年9月	2020年	8.00	6.78	0.24	16.59	7.65	0.04	0.0291	93.37	自筹+贷款	是
洛杉矶泛海广场项目	泛海广场有限公司	lend lease	公寓、商业、酒店	美国洛杉矶	2014年11月	2020年	18（亿美元）	97.13	3.57（亿美元）	24.93	8.01	-	-	74.95	自筹+贷款	境外项目，不涉及

项目名称	项目主体	施工方	项目类型	地理位置	开工时间	预计完工时间	计划总投资额（亿元）	已投资额（亿元）	未来3年投资计划(亿元) (2019.7-2021.12)	规划建筑面积（万平方米）	可售面积(万平方米)	累计已签约面积（万m ² ）	累计已销售金额（亿元）	项目权益比例（%）	资金来源	四证是否齐全
旧金山泛海中心项目	泛海中心有限公司	tishman speyer	公寓、写字楼、商业、酒店	美国旧金山	2016年12月	2023年	29 (亿美元)	69.27	2.70(亿美元)	21.32	-	-	-	100	自筹+贷款	-境外项目，不涉及

注：

- 1、上表为截至2019年6月30日的在建项目基本情况，相关数据可能根据项目开发建设情况有所调整；
- 2、未来投资支出主要系工程支出；
- 3、上表中所述“四证”为：国有土地使用证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证和建筑工程施工许可证；
- 4、2019年1月20日，公司控股子公司武汉公司与融创房地产签署了《协议书》，武汉公司向融创房地产转让其持有的泛海建设剥离以下资产后的 100%股权：（1）泛海建设持有的浙江公司100%股权、上海御中100%股权；（2）泛海建设全资子公司东风公司持有的北京泛海国际居住区 2#、3#地块的相关资产和负债。
截至报告期末，股权转让已办理完毕，公司除保留浙江公司和上海御中100%股权外，另享有东风公司持有的北京泛海国际居住区2#、3#地块相关权益。
泛海建设持有的上海董家渡项目及泛海东风持有的北京泛海国际居住区1#地块项目均由融创房地产持有和开发经营。

(2) 未来主要拟建项目情况

根据项目实际情况，公司未来的主要拟建项目如下表所示：

地块名称	地址	土地取得时间	是否取得土地证	规划用途	总建筑面积 (含地上、地下、万平方米)	总投资 (亿元)	拟开工时间
武汉中央商务区项目（待开发部分）	武汉中央商务区	2008 年-2009 年	是	住宅、商业、酒店、办公	358.86	待定	待定
沈阳泛海国际居住区（待开发部分）	沈抚新城东北部	2012 年-2013 年、2016 年	是	住宅、商业	7.17	待定	待定
美国夏威夷科琳娜 2#地项目	美国夏威夷科琳娜度假区	2015 年	不适用	酒店、公寓	9.23（地上，暂估）	14.17（美元）	待定
美国索诺马项目	美国索诺马郡	2015-2016 年	不适用	酒店、酒庄、别墅、庄园	1.98（暂估）	4.40（美元）	待定
美国纽约南街 80 号项目	美国纽约	2016 年	不适用	酒店、公寓	8.36（暂估）	21.68（美元）	待定
美国夏威夷科琳娜 1#地项目	美国夏威夷科琳娜度假区	2016 年	不适用	酒店、公寓	14.94（地上，暂估）	21.70（美元）	待定
美国夏威夷西区项目	美国夏威夷 Kapolei 市	2016 年	不适用	住宅、商业	33.50（地上，暂估）	15.60（美元）	待定

注：上表为截至2019年6月30日的主要拟建项目基本情况，相关数据可能根据项目开发建设情况有所调整

10、发行人经营诚信合法

报告期内，公司及下属房地产子公司持续合法合规经营，公司及下属房地产子公司的房地产开发项目用地不存在被收取土地闲置费或被无偿收回土地使用权的情形，不存在因构成国发[2010]10 号文第（八）条、国办发[2013]17 号文第五条项下炒地行为而受到行政处罚或正在被立案调查的情形；不存在因构成国发[2010]10 号文第（九）条、建房[2010]53 号文第（二）条、国办发[2013]17 号文第（五）条项下捂盘惜售、哄抬房价行为而受到行政处罚或正在被立案调查的情形；公司在报告期内不存在违反国办发[2013]17 号文规定的重大违法违规行为或经国土资源部门查处且尚未按规定整改的行为；房地产市场调控期间，公司不存在在重点调控的热点城市竞拍“地王”、哄抬地价等行为。

公司控股股东中国泛海承诺如下：

如泛海控股存在未披露的因闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为被行政处罚或正在被（立案）调查的情形，并因此给泛海控股和投资者造成损失的，本公司将按照有关法律、行政法规的规定及证券监管部门的要求承担赔偿责任。

公司实际控制人卢志强承诺如下：

如泛海控股存在未披露的因闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为被行政处罚或正在被（立案）调查的情形，并因此给泛海控股和投资者造成损失的，本人将按照有关法律、行政法规的规定及证券监管部门的要求承担赔偿责任。

（三）发行人证券业务情况

发行人通过民生证券及下属子公司从事证券及期货业务。经过中国证监会批准，民生证券从事的主要业务为：证券经纪；证券投资咨询；与证券交易、证券投资活动有关的财务顾问；证券承销与保荐；证券自营；证券资产管理；证券投资基金代销；为期货公司提供中间介绍业务；融资融券业务；代销金融产品业务（有效期至 2019 年 3 月 10 日）；保险兼业代理业务。

1、民生证券的股权结构

截至募集说明书出具日，民生证券的股权结构如下：

序号	股东名称	持股比例
1	泛海控股股份有限公司	87.65%
2	山东省高新技术创业投资有限公司	4.54%
3	山东省鲁信投资控股集团有限公司	3.54%
4	新乡白鹭投资集团有限公司	1.75%
5	山东省国际信托股份有限公司	1.38%
6	山东鲁信实业集团有限公司	1.16%
	合计	100%

2、民生证券主要业务资质

截至本募集说明书出具日，民生证券及其下属子公司主要业务资质如下表所示：

序号	企业名称	业务许可文件名称	许可内容	核发部门
1	民生证券	经营证券期货业务许可证	证券经纪；证券投资咨询；与证券交易、证券投资活动有关的财务顾问；证券承销与保荐；证券自营；证券资产管理；融资融券；证券投资基金代销；代销金融产品	中国证监会
2	民生证券	证券业务外汇经营许可证	外币有价证券经纪业务	国家外汇管理局
3	民生证券	保险兼业代理业务许可证	代理保险法律法规和行政规章制度许可范围内的险种	中国保险监督管理委员会
4	民生证券	军工涉密业务咨询服务安全保密条件备案证书	具备从事军工涉密业务咨询服务安全保密备案条件	国家国防科技工业局
5	民生证券	关于兴业证券股份有限公司等十家证券公司网上证券委托业务资格的批复	核准开展网上证券委托业务资格	中国证监会
6	民生证券	关于核准黄河证券有限责任公司受托投资管理业务资格的批复	核准从事受托投资管理业务资格	中国证监会
7	民生证券	关于民生证券有限责任公司开放式证券投资基金代销业务资格的批复	核准开办开放式证券投资基金代销业务	中国证监会
8	民生证券	中国人民银行关于东吴证券有限责任公司等 7	批准从事同业拆借业务	中国人民银行

		家证券公司成为全国银行间同业拆借市场成员的批复		
9	民生证券	关于民生证券有限责任公司客户交易结算资金第三方存管方案的批复	同意实施客户交易结算资金第三方存管工作	中国证监会北京监管局
10	民生证券	关于核准民生证券有限责任公司为期货公司提供中间介绍业务资格的批复	核准民生证券为民生期货有限公司提供中间介绍业务的资格	中国证监会
11	民生证券	关于民生证券有限责任公司集合资产管理业务的核查确认函	同意开展集合资产管理业务	中国证监会北京监管局
12	民生证券	证券经纪人制度现场核查意见书	同意实施证券经纪人制度	中国证监会北京监管局
13	民生证券	关于核准民生证券有限责任公司融资融券业务资格的批复	核准从事融资融券业务	中国证监会
14	民生证券	关于约定购回式证券交易权限开通的通知	同意开通约定购回式证券交易权限	深交所
15	民生证券	关于确认民生证券股份有限公司约定购回式证券交易权限的通知	确认约定购回式证券交易权限，初期业务规模为 3 亿元	上海证券交易所
16	民生证券	关于申请参与转融通业务的复函	同意民生证券作为转融通业务借入人，先行参与转融通业务；授信额度为 3 亿元，保证金比例档次为 20%	中国证券金融股份有限公司
17	民生证券	关于确认民生证券股份有限公司债券质押式报价回购交易权限的通知	确认债券质押式报价回购交易权限，业务规模为 5 亿元	上海证券交易所
18	民生证券	关于股票质押式回购交易权限开通的通知	同意开通股票质押式回购交易权限	深交所
19	民生证券	关于同意开通民生证券股份有限公司港股通业务交易权限的通知	同意开通 A 股交易单元的港股通业务交易权限	上海证券交易所
20	民生证券	主办券商业务备案函	作为主办券商在全国中小企业股份转让系统从事推荐业务和经纪业务	全国中小企业股份转让系统有限责任公司
21	民生证券	关于民生证券股份有限公司成为上海证券交易所股票期权交易参与人的通知	成为上海证券交易所股票期权交易参与者，并开通股票期权经纪业务交易权限	上海证券交易所
22	民生证券	关于反馈证券公司中小企业私募债券承销业务	通过中小企业私募债券承销业务方案	中国证券业协会

		试点实施方案专业评价结果的函		
23	民生证券	关于向保险机构投资者提供综合服务的评估函	向保险机构投资者提供综合服务	中国证监会保险资金运用监管部
24	民生证券	证券公司参与利率互换交易报备材料回执	对开展参与利率互换交易无异议	中国证监会北京监管局
25	民生证券	民生证券注册登记为保荐机构	保荐资格	中国证监会
26	民生证券	关于参与转融券业务试点的通知	转融券业务资格	中国证券金融股份有限公司
27	民生证券	关于核准民生证券股份有限公司代销金融产品业务资格的批复	核准代销金融产品业务	中国证监会北京监管局
28	民生证券	关于同意开展互联网证券业务试点的函	同意开展互联网证券业务试点	中国证券业协会
29	民生证券	关于民生证券股份有限公司开展私募基金综合托管业务的无异议函	开展私募基金综合托管业务无异议	中国证券投资者保护基金有限责任公司
30	民生证券	关于确认民生证券股份有限公司股票质押式回购业务交易权限的通知	确认股票质押式回购业务交易权限	上海证券交易所
31	民生证券	关于民生证券股份有限公司开通上海证券交易所股票期权自营交易权限的通知	同意开通股票期权自营交易权限	上海证券交易所
32	民生证券	北京金融资产交易所债权融资计划业务资格	北京金融资产交易所债权融资计划业务资格	北京金融资产交易所有限公司
33	民生证券		中国证券登记结算有限责任公司结算参与人资格	中国证券登记结算有限责任公司
34	民生证券	关于授予代办系统主办券商业务资格的函	授予代办系统主办券商业务资格	中国证券业协会
35	民生证券	关于确认民生证券股份有限公司转融通证券出借交易权限的通知	开通转融通证券出借交易权限	上海证券交易所
36	民生证券	关于同意民生证券开展上市公司股权激励行权融资业务试点的函	开展上市公司股权激励行权融资业务	深圳证券交易所
37	民生期货	经营期货业务许可证	从事商品期货经纪、金融期货经纪以及期货投资咨询业务	中国证监会
38	民生期货	关于核准民生期货有限公司金融期货交易结算业务资格的批复	准许从事商品期货经纪、金融期货经纪业务	中国证监会

39	民生期货	关于民生期货有限公司资产管理业务予以登记的通知	资产管理	中国期货业协会
40	民生期货	关于核准民生期货有限公司期货投资咨询业务资格的批复	准许期货投资咨询业务	中国证监会北京监管局
41	民生期货	全国银行间债券市场准入备案通知书	审核通过具有银行间债券市场交易资格	中国人民银行

3、民生证券整体经营状况

截至 2016 年末，民生证券总资产 335.48 亿元，归属于母公司净资产 109.92 亿元；2016 年度，民生证券实现营业收入 15.29 亿元，同比减少 49.53%，归属母公司净利润 1.58 亿元，同比减少 86.97%。2017 年末，民生证券总资产 349.49 亿元，归属于母公司净资产 113.73 亿元；2017 年度，民生证券实现营业收入 17.20 亿元，同比增长 12.49%，归属母公司净利润 3.88 亿元，同比增长 145.57%。2018 年末，民生证券总资产 389.79 亿元，归属于母公司净资产 108.91 亿元；2018 年，民生证券实现营业收入 14.58 亿元，同比下降 15.42%，归属母公司净利润 0.95 亿元，同比下降 75.17%。

目前，民生证券下属共 3 家子公司，分别为民生期货有限公司、民生通海投资有限公司，民生证券投资有限公司。

4、民生证券主营业务情况

民生证券拥有经纪、投行、投资自营、资产管理等全业务牌照，具有互联网金融、融资融券、代销金融产品等创新业务资格，各项业务均衡发展，其中部分业务已经处于行业领先地位。同时，公司积极开拓创新业务，取得多项新业务资格。2014 年以来公司取得转融券业务试点、转融通证券出借交易权限、金融产品销售资格、网上自助开户、新三板做市商、港股通、一码通、股票期权经纪业务、私募基金综合托管业务等 9 项新业务资质。这些新资质的取得，拓宽了公司创新业务的展业渠道和未来盈利空间，为创新业务的深入开展和进入收获期打下了基础。目前，公司各业务的协同效应正逐步显现。

民生证券业务范围涵盖了证券公司所有传统业务，业务收入主要来自证券经纪、投资银行及融资融券等业务。民生证券 2016 年、2017 年、2018 年及 2019 年 1-6 月业务收入构成情况如下表所示：

单位：亿元

业务种类	2019 年 1-6 月		2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
投资银行业务	2.85	20.00%	4.67	27.73%	6.49	33.94%	6.27	38.33%
证券自营业务	4.69	32.93%	1.35	8.02%	0.07	0.37%	-2.64	-16.12%
资产管理业务	0.32	2.27%	0.68	4.02%	0.54	2.83%	0.47	2.88%
证券经纪业务	2.70	18.95%	4.39	26.05%	5.69	29.76%	7.45	45.48%
融资融券业务	2.05	14.43%	5.20	30.89%	5.73	29.98%	4.40	26.89%
期货业务	1.63	11.43%	0.55	3.29%	0.60	3.13%	0.42	2.54%

注：含分部间抵销数

（1）证券经纪业务

目前公司具备中国证监会批准的证券经纪；证券投资咨询；与证券交易、证券投资活动有关的财务顾问；证券投资基金代销；IB 业务；实施证券经纪人制度；融资融券业务；代理证券质押登记业务；港股通业务；OTC 业务；代销金融产品业务等多项业务资格。随着公司经纪业务不断发展，2014 年 6 月获得转融券业务试点资格；2014 年 7 月获得代销金融产品业务资格；2014 年 7 月，公司通过上交所股票期权经纪业务现场检查，2015 年 1 月正式批准资格；2015 年 5 月获得上市公司股权激励行权融资业务试点资格；2015 年 7 月通过深交所股票期权经纪业务现场检查；2017 年 3 月通过上交所股票期权自营业业务现场检查。2018 年经纪业务代理股票基金交易量为 6,484.35 亿元，

（2）投资银行业务

民生证券于 2004 年注册成为保荐机构，具备证券承销与保荐、财务顾问、全国中小企业股份转让系统主办券商等业务资格。

2007 年以来，民生证券投资银行业务呈现了迅猛发展的良好态势，主承销家数、承销金额等各项业务排名进入行业前列。2018 年，民生证券荣获《证券时报》

评选的“2018 中国区新锐投行君鼎奖”，执行副总裁杨卫东荣获“2018 中国区十大杰出投资银行家”称号。

（3）融资融券业务

2012 年 7 月 19 日，经中国证券监督管理委员会证监许可〔2012〕950 号《关于核准民生证券有限责任公司融资融券业务资格的批复》核准，民生证券获得开展融资融券业务资格。

截至 2018 年末，全公司所有营业部开展融资融券业务，共开立信用资金账户 18,934 户，存在未了结债权债务关系的客户数量为 5,985 户；客户实际授信额度 453.79 亿元，融资融券余额 29.13 亿元。

（4）资产管理业务

民生证券资产管理业务重点发展基于“大投行”客户及业务范畴的主动管理业务。目前业务线覆盖量化投资、固定收益投资、FOF 投资、企业资产证券化（ABS）、股票质押、定增、大股东增/减持、员工持股计划、网下打新、上市公司委托理财、非标融资等领域，旨在为客户提供全方位投融资服务。

2018 年资产管理业务积极布局和构建了包括股票投资、固定收益投资、FOF 投资和 ABS 等的完整业务体系。

5、民生证券风险控制情况

2016 年 4 月，中国证监会就修订《证券公司风险控制指标管理办法》及配套规则公开征求意见，具体包括修改净资本、风险资本准备计算公式及完善杠杆率指标，提高风险覆盖的完备性等六方面内容。根据《证券公司风险控制指标管理办法》，民生证券 2016 年度净资本等各项风险控制指标具体内容如下：

项目	监管标准	2016.12.31
净资本（亿元）	-	103.43
风险覆盖率	≥100%	266.24%
净资本/净资产	≥20%	94.22%
净资本/负债	≥8%	81.81%

净资产/负债	≥10%	86.83%
自营权益类证券及其衍生品/净资本	≤100%	21.95%
自营非权益类证券及其衍生品/净资本	≤500%	98.58%

民生证券 2017 年度净资本等各项风险控制指标具体内容如下：

项目	监管标准	2017.12.31
净资本（亿元）	-	102.38
风险覆盖率	≥100%	344.69%
净资本/净资产	≥20%	90.86%
净资本/负债	≥8%	61.26%
净资产/负债	≥10%	67.43%
自营权益类证券及其衍生品/净资本	≤100%	12.44%
自营非权益类证券及其衍生品/净资本	≤500%	137.86%

民生证券 2018 年度净资本等各项风险控制指标具体内容如下：

项目	监管标准	2018.12.31
净资本（亿元）	-	80.75
风险覆盖率	≥100%	213.53%
净资本/净资产	≥20%	74.01%
净资本/负债	≥8%	36.20%
净资产/负债	≥10%	48.92%
自营权益类证券及其衍生品/净资本	≤100%	20.52%
自营非权益类证券及其衍生品/净资本	≤500%	238.15%

（四）发行人保险业务情况

2015 年 11 月，经保监会批准，发行人通过武汉公司正式对民安财险实现了控股并更名为亚太财险。这是公司在金融领域布局的一个重要战略举措，也是公司向战略转型发展目标前进中坚实的一步。报告期内，亚太财险严格执行了保监会的相关监管政策，未受到保险监管机构重大行政处罚。

1、亚太财险的股权结构

截至募集说明书出具日，亚太财险的股权结构如下表所示：

序号	股东名称	出资金额（元）	持股比例
1	武汉中央商务区股份有限公司	2,040,705,330	51%
2	新华联控股有限公司	800,276,600	20%
3	亿利资源集团有限公司	600,207,450	15%
4	重庆三峡果业集团有限公司	560,193,620	14%
	合计	4,001,383,000	100%

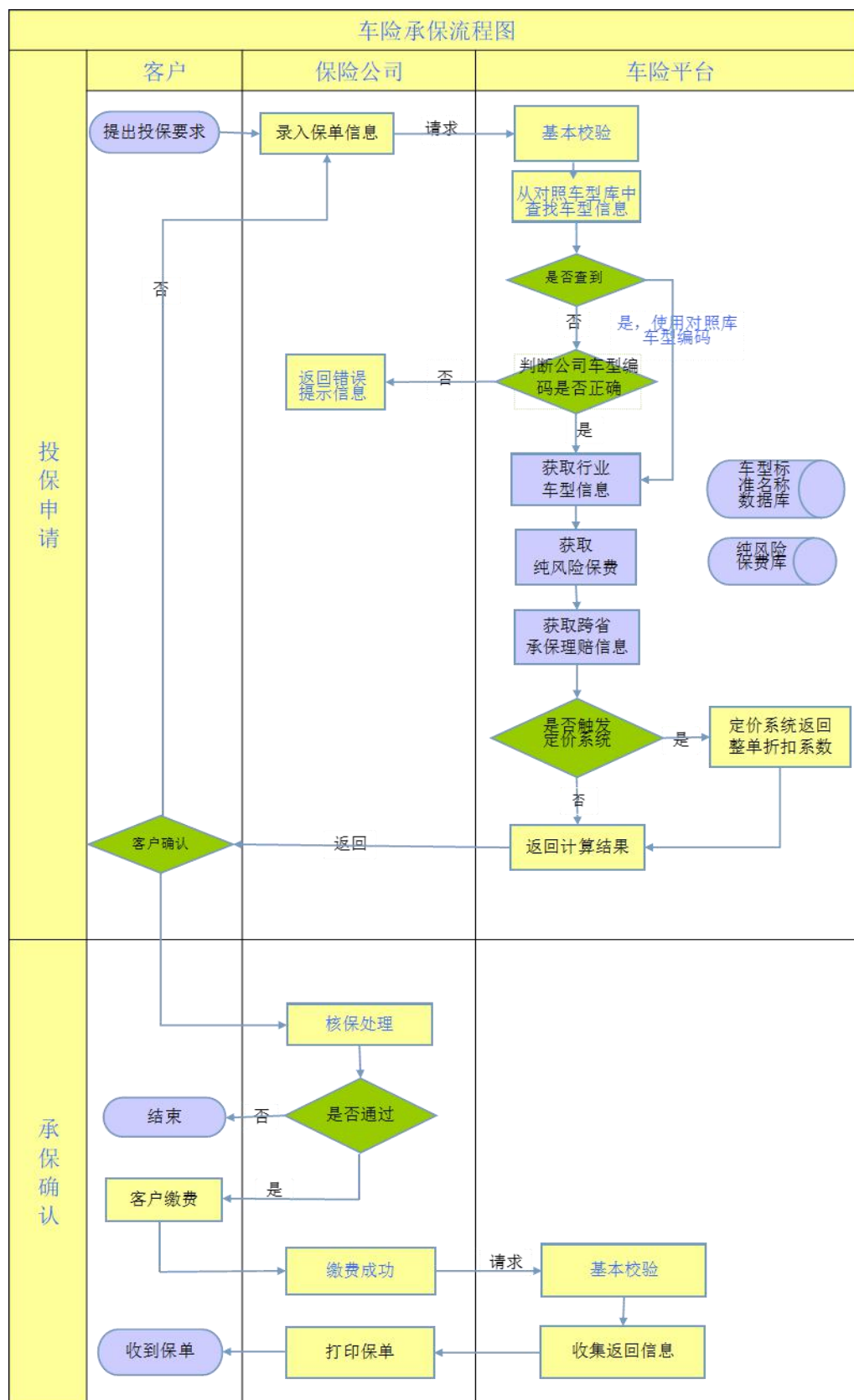
2、亚太财险拥有的主要保险业务资质情况

截至本募集说明书出具日，亚太财险拥有的与保险业务相关的资质情况如下：

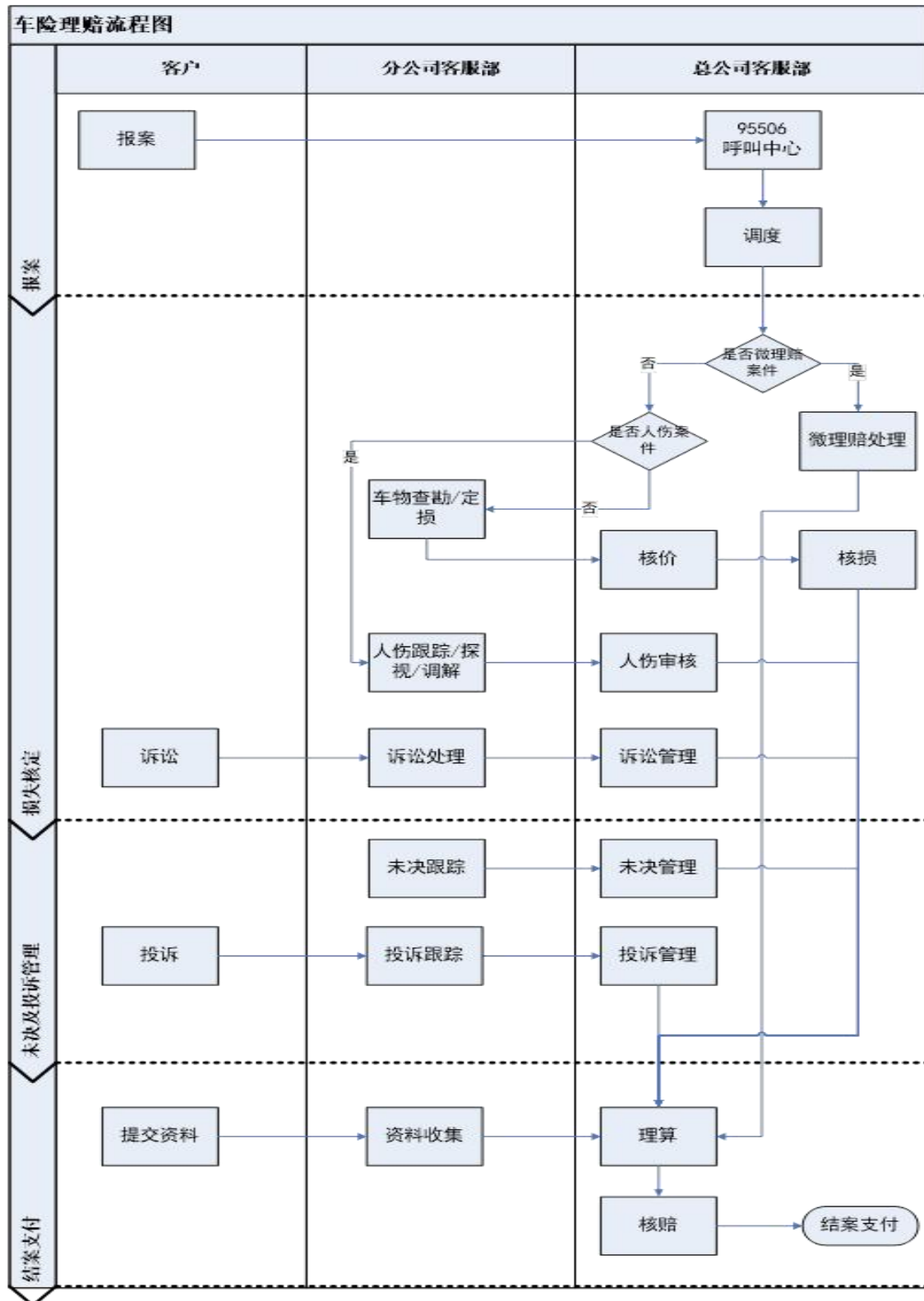
序号	业务资质	发证机关	许可范围
1	保险公司法人许可证	中国保监会	财产损失保险；责任保险；信用保险和保证保险；短期健康保险和意外伤害保险；上述业务的再保险业务；国家法律、法规允许的保险资金运用业务；经中国保监会批准的其他业务
2	国家外汇管理局深圳市分局关于亚太财产保险有限公司经营外汇业务的批复	国家外汇管理局深圳分局	外汇财产保险；外汇人身保险；外汇再保险；法规规定的其他外汇保险业务
3	关于境外投资的批复	中国保监会	外汇保险资金境外投资
4	保险机构投资管理备案表（保险机构股权投资能力）	中国保监会	保险机构股权投资
5	保险机构投资管理备案表（保险机构不动产投资能力）	中国保监会	保险机构不动产投资
6	保险机构投资管理备案表（保险机构信用风险管理能力）	中国保监会	保险机构信用风险管理
7	保险机构投资管理备案表（保险机构股票投资能力）	中国保监会	保险机构股票投资

3、亚太财险主要保险业务的流程

(1) 承保业务流程



(2) 理赔流程



4、亚太财险保险收入构成情况

亚太财险 2016 年、2017 年、2018 年及 2019 年 1-6 月的保险业务收入如下表所示：

单位：亿元、%

险种类别	2019 年 1-6 月		2018 年		2017 年		2016 年	
	保费收入	占比	保费收入	占比	保费收入	占比	保费收入	占比
机动车辆保险	14.94	65.02%	28.46	75.20%	26.94	85.32%	24.83	86.23%
船舶险	0.02	0.08%	0.03	0.08%	0.03	0.09%	0.03	0.12%
货运险	0.22	0.94%	0.14	0.37%	0.10	0.31%	0.07	0.26%
责任险	1.25	5.43%	1.44	3.81%	1.04	3.29%	0.91	3.17%
工程险	0.22	0.96%	0.31	0.83%	0.22	0.70%	0.17	0.59%
种植险	0.14	0.61%	0.18	0.48%	-	-	-	-
企业财产险	0.93	4.05%	1.39	3.67%	1.28	4.06%	1.24	4.31%
家庭财产险	0.02	0.08%	0.04	0.12%	0.03	0.09%	0.01	0.05%
信用保险	-	0.00%	-	0.00%	-	-	0.00	0.01%
保证保险	2.61	11.38%	3.24	8.56%	0.08	0.25%	0.07	0.24%
特殊风险保险	0.00	0.01%	0.01	0.02%	0.06	0.19%	0.11	0.38%
其它保险	0.00	0.01%	0.00	0.00%	-	-	-	-
健康险	0.80	3.47%	0.65	1.72%	0.26	0.82%	0.29	1.01%
意外伤害险	1.78	7.74%	1.88	4.96%	1.54	4.88%	1.04	3.62%
养殖险	0.05	0.23%	0.07	0.18%	-	-	-	-
合计	22.98	100.00%	37.84	100.00%	31.57	100.00%	28.79	100.00%

亚太财险近年的保险业务收入变化幅度不大，其中机动车保险实现的业务收入在各年度占总收入的比重都超过了 65%，这表明亚太财险目前的业务与行业其他财险公司类似，收入主要依靠机动车保险相关业务。

（五）发行人信托业务情况

发行人通过民生信托从事信托相关业务。2016 年 3 月，《中国银监会关于中国民生信托有限公司变更股权、增资及调整股权结构的批复》（银监复[2016]87 号）同意公司原股东中国泛海控股集团有限公司将其持有的公司 59.65% 股权全部转让给武汉公司，武汉公司成为民生信托的第一大股东。截至本募集说明书出具日，民生信托的注册资本为 70 亿元。

1、民生信托的股权结构

截至募集说明书出具日，民生信托的股权结构如下表所示：

序号	股东名称	出资金额（万元）	持股比例
1	武汉中央商务区股份有限公司	578,950.00	82.71%
2	浙江泛海建设投资有限公司	75,000.00	10.71%
3	北京首都旅游集团有限责任公司	45,150.00	6.45%
4	中国青旅集团公司	600.00	0.09%
5	中国铁道旅行社集团有限公司	300.00	0.04%
	合计	700,000.00	100%

2、民生信托拥有的主要业务资质情况

截至本募集说明书出具日，民生信托拥有的主要业务资质情况如下：

序号	业务资质	发证机关	许可内容
1	私募投资基金管理人登记证明	中国证券投资基金业协会	批准成为私募投资基金管理人
2	中国银行间市场交易商协会会员资格	中国银行间市场交易商协会	批准成为中国银行间市场交易商协会会员
3	中国人民银行全国银行间债券市场准入备案	中国人民银行上海总部	批准从事全国银行间债券市场相关业务
4	进入全国银行间同业拆借市场资格	中国人民银行上海总部	（1）批准进入全国银行间同业拆借市场，从事同业拆借业务。 （2）人民币同业拆借最高拆入、拆出资金限额均为人民币 6.4 亿元。 （3）拆入资金最长期限为 7 天，拆出资金期限不得超出对手方由人民银行规定的拆入资金最长期限，同业拆借到期后不得展期。 （4）应当以法人为单位通过全国银行间同业拆借中心的电子交易系统进行同业拆借。 （5）公司应通过全国银行间同业拆借中心的电子信息系统。
5	以固有资产从事股权投资业务资格	北京银监局	（1）批准公司以固有资产从事股权投资业务资格。 （2）公司开展以固有资产从事股权投资业务，应严格遵守相关法律、法规及规章制度的规定，加强内部控制建设和风险管理。同时应加强与银监局的交流沟通，按照相关要求及时向银监局报送业务开展情况和在经营中出现的重大事件和风险问题。
6	受托境外理财业务资格	北京银监局	（1）批准公司受托境外理财业务资格。 （2）公司开办受托境外理财业务，应严格遵守《信托公司受托境外理财业务管理暂行办法》等相关规定。 （3）公司开办境外受托理财业务时，应加强风险管理，尤其要加强汇率风险和交易对手风险的管理，并按有关规定进行信息披露。 （4）公司应及时向银监局报告受托境外理财业务开办中的重大事项和问题。
7	中国保险资产管理业协会会员	中国保险资产管理业协会	批准成为中国保险资产管理业协会会员
8	股指期货交易业务资格	北京银监局	（1）批准公司股指期货交易业务资格。 （2）公司应根据《信托公司参与股指期货交易业务指

序号	业务资质	发证机关	许可内容
			引》及相关监管规定审慎开展股指期货交易业务。 (3) 公司开展股指期货交易业务, 应加强风险监测与风险管理, 并按有关规定进行信息披露。
9	金融许可证	中国银行业监督管理委员会	许可经营银监会批准的业务, 经营范围以批准文件所列的为准
10	特定目的信托受托机构资格	北京银保监局	批准公司负责管理特定目的信托财产并发行资产支持证券

3、民生信托业务概况

截至 2016 年末, 民生信托实际管理信托资产规模 1,434.05 亿元, 公司固有资产总额达到 126.47 亿元。截至 2017 年末, 民生信托实际管理信托资产规模 1,871.11 亿元, 公司固有资产总额达到 133.36 亿元。截至 2018 年末, 公司实际管理信托资产 1,813.89 亿元, 管理契约型私募基金资产 181.50 亿元, 公司固有资产总额达到 152.33 亿元。2017 年度, 民生信托实现营业收入 33.08 亿元, 营业利润 24.25 亿元, 净利润 18.15 亿元。2018 年度, 民生信托实现营业收入 23.69 亿元, 营业利润 14.51 亿元, 净利润 10.80 亿元。2019 年 1-6 月, 民生信托实现营业收入 6.94 亿元, 营业利润 3.11 亿元, 净利润 2.33 亿元。

民生信托目前经营的业务品种主要包括信托业务和固有业务。

(1) 信托业务

民生信托的信托业务主要包括单一资金信托、集合资金信托、财产信托等。信托财产的运用方式主要有贷款和投资。

2015 年末, 民生信托存续信托项目 252 个, 存续本金规模 1,112.28 亿元, 信托资产总额 1133.66 亿元; 2016 年末, 民生信托存续信托项目 224 个, 存续信托本金余额 1,427.55 亿元, 信托资产总额 1,434.05 亿元; 2017 年末, 民生信托存续信托项目 213 个, 存续信托本金余额 1,855.15 亿元, 信托资产总额 1,871.11 亿元; 2018 年末, 民生信托存续信托项目 178 个, 存续信托本金余额 1,786.28 亿元, 信托资产总额 1,813.89 亿元。2019 年 6 月末, 民生信托存续信托项目 251 个, 存续信托本金余额 1,955.19 亿元, 信托资产总额 2,011.31 亿元。

2017 年末, 公司信托资产运用与分布表如下:

资产运用	金额（万元）	占比	资产分布	金额（万元）	占比
货币资金	93,865.37	0.50%	基础产业	1,525,802.29	8.15%
贷款	5,659,195.09	30.25%	房地产	2,419,386.16	12.93%
交易性金融资产	1,908,928.40	10.20%	证券市场	1,965,888.96	10.51%
可供出售金融资产	6,727,333.32	35.95%	工商企业	5,726,885.47	30.61%
长期股权投资	1,073,257.45	5.74%	金融机构	30,600.00	0.16%
其他	3,248,560.95	17.36%	其他	7,042,577.70	37.64%
信托资产总计	18,711,140.58	100.00%	信托资产总计	18,711,140.58	100.00%

2018 年末，公司信托资产运用与分布表如下：

资产运用	金额（万元）	占比	资产分布	金额（万元）	占比
货币资金	319,236.01	1.76%	基础产业	915,128.94	5.05%
贷款	4,473,211.85	24.66%	房地产	2,066,764.66	11.38%
交易性金融资产	348,538.33	1.92%	证券市场	389,598.19	2.15%
可供出售金融资产	8,909,660.65	49.12%	工商企业	5,263,650.59	29.02%
长期股权投资	1,685,133.39	9.29%	金融机构	8,796,512.28	48.50%
其他	2,403,130.99	13.25%	其他	707,256.56	3.90%
信托资产总计	18,138,911.22	100.00%	信托资产总计	18,138,911.22	100.00%

2019 年 6 月末，公司信托资产运用与分布表如下：

资产运用	金额（万元）	占比	资产分布	金额（万元）	占比
货币资金	410,187.43	2.04%	基础产业	779,697.71	3.88%
贷款	5,187,679.23	25.79%	房地产	2,252,519.05	11.20%
交易性金融资产	625,621.88	3.11%	证券市场	654,623.24	3.25%
可供出售金融资产	9,100,562.94	45.25%	工商企业	6,575,622.45	32.69%
长期股权投资	1,904,135.21	9.47%	金融机构	8,983,740.11	44.67%
其他	2,884,837.11	14.34%	其他	866,821.24	4.31%
信托资产总计	20,113,023.80	100.00%	信托资产总计	20,113,023.80	100.00%

（2）固有业务

民生信托的固有业务主要是自有资金的同业存款、发放信托贷款和投资信托产品、资管计划等。

2017 年末，公司固有资产运用与分布表如下：

项目	金额（万元）	占比	资产分布	金额（万元）	占比
货币资金	277,429.26	20.80%	基础资产	36,900.00	2.77%
交易性金融资产	-	-	房地产业	27,336.00	2.05%
可供出售金融资产	979,978.00	73.48%	工商企业	540,855.00	40.55%
贷款	48,213.00	3.62%	金融机构	700,529.26	52.53%
其他	28,029.54	2.10%	其他	28,029.54	2.10%
资产总计	1,333,649.80	100.00%	资产总计	1,333,649.80	100.00%

2018 年末，公司固有资产运用与分布表如下：

项目	金额（万元）	占比	资产分布	金额（万元）	占比
货币资金	135,775.23	8.91	基础资产	128,406.46	8.43
交易性金融资产	6,768.36	0.44	房地产业	72,239.39	4.74
可供出售金融资产	1,331,128.38	87.39	工商企业	1,130,328.59	74.20
贷款	19,800.00	1.30	金融机构	156,632.88	10.28
其他	29,789.55	1.96	其他	35,654.18	2.34
资产总计	1,523,261.51	100.00%	资产总计	1,523,261.51	100.00%

2019 年 6 月末，公司固有资产运用与分布表如下：

项目	金额（万元）	占比	资产分布	金额（万元）	占比
货币资金	199,041.18	13.76	基础资产	32,590.00	2.25
交易性金融资产	1,135,986.51	78.51	房地产业	25,720.00	1.78
可供出售金融资产	-	0.00	工商企业	851,169.68	58.82
贷款	65,802.06	4.55	金融机构	331,364.25	22.90
其他	46,191.54	3.19	其他	206,177.36	14.25
资产总计	1,447,021.29	100.00	资产总计	1,447,021.29	100.00

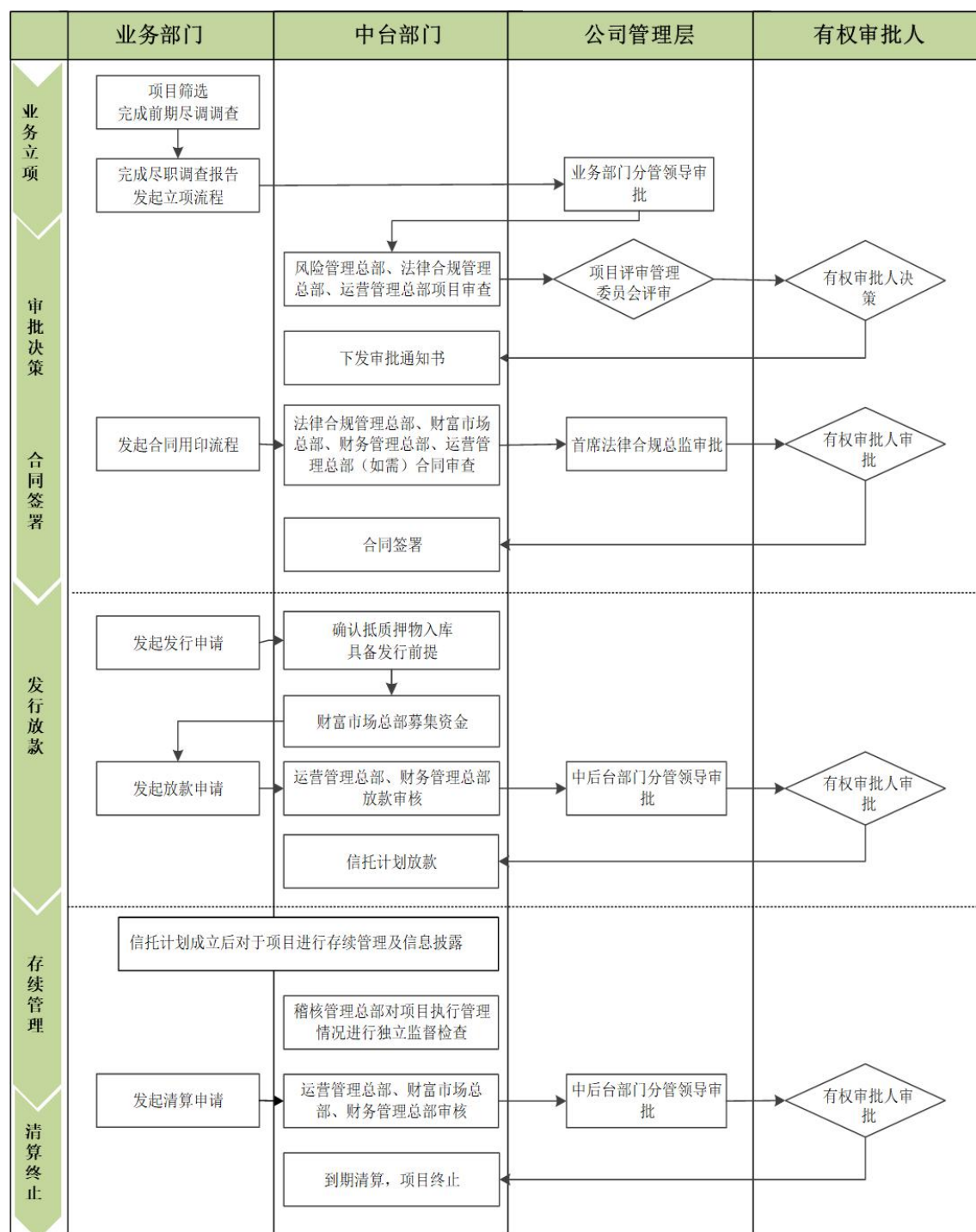
4、民生信托主要信托业务情况

民生信托目前开展的业务主要包括信托业务及固有业务，其中信托业务分为主动类业务和事务管理类业务。

(1) 信托业务

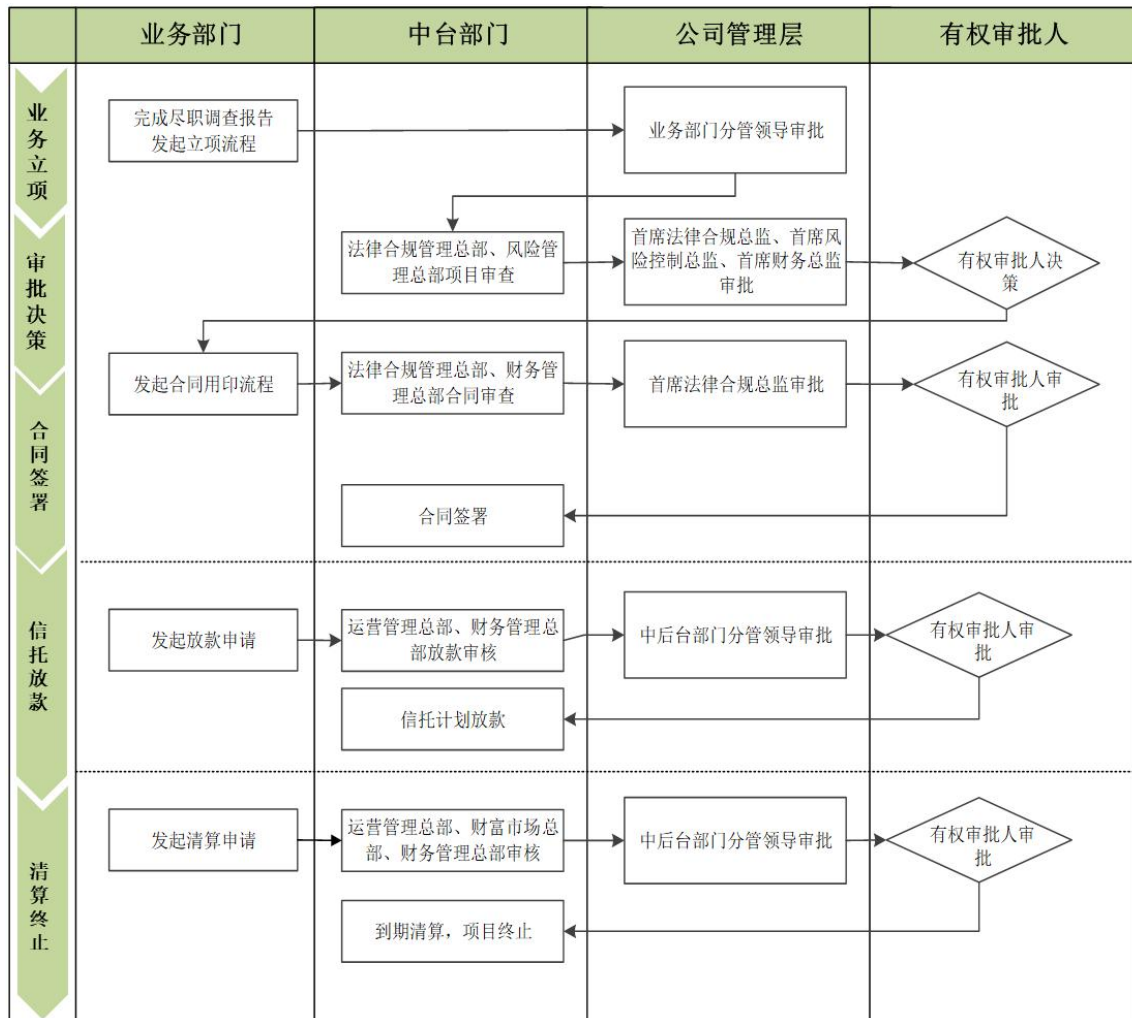
1) 主动管理类项目

主动管理类业务流程包括项目业务立项、审批决策、合同签署、发行放款、存续管理、清算终止等六个主要环节。项目流程图如下：



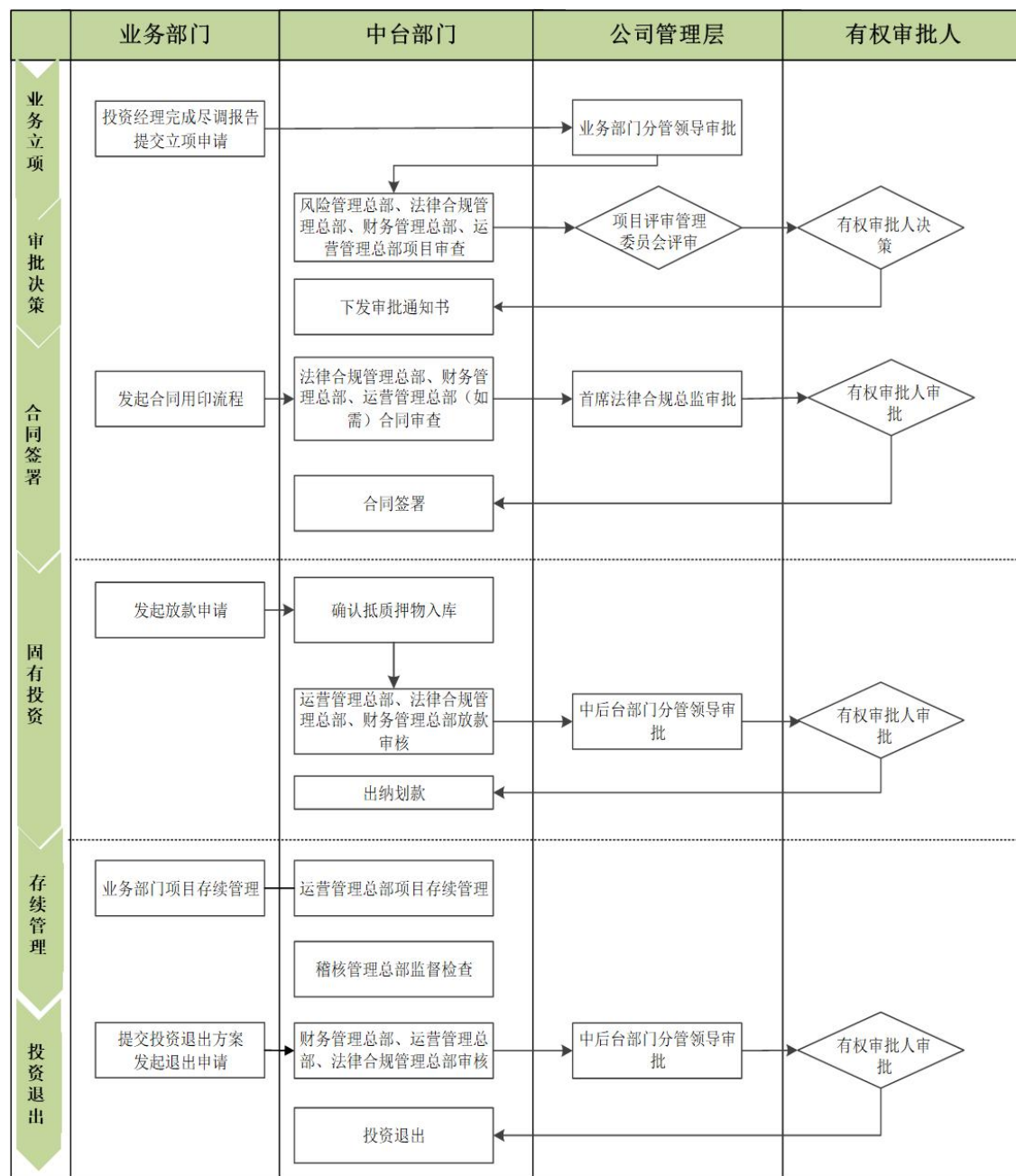
2) 事务管理类项目

事务管理类业务流程包括项目业务立项、审批决策、合同签署、信托放款、清算终止等环节。项目流程图如下：



(2) 固有业务

一般固有业务流程包括项目业务立项、审批决策、合同签署、固有投资、存续管理、投资退出等环节。项目流程图如下：



5、民生信托收入构成情况

民生信托 2016 年、2017 年、2018 年及 2019 年 1-6 月的业务收入如下表所示：

单位：亿元

项 目	2019 年 1-6 月		2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
利息净收入	-0.61	-8.74%	-1.79	-7.56%	-0.67	-2.03%	0.64	3.34%
手续费及佣金净收入	2.61	37.59%	18.38	77.65%	16.46	49.76%	12.04	62.68%
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-0.44	-6.28%	-0.28	-1.18%	-	-	-	-
投资收益（损失以“-”号填列）	4.20	60.55%	5.40	22.81%	12.32	37.25%	3.85	20.06%
其他业务收入	1.17	16.88%	1.96	8.28%	4.97	15.02%	2.67	13.92%
合计	6.94	100.00%	23.67	100.00%	33.08	100.00%	19.21	100.00%

从收入总量看，2016 年度、2017 年度、2018 年度和 2019 年 1-6 月，民生信托营业收入分别为 19.21 亿元、33.08 亿元、23.67 亿元和 6.94 亿元，领先于行业平均水平。从收入结构看，2016 年度、2017 年度、2018 年度和 2019 年 1-6 月，公司信托业务收入（手续费佣金收入与其他业务收入之和）占比分别为 76.60%、64.78%、85.93%和 54.47%，占比较高，公司收入结构较为合理。

七、发行人所处行业状况

（一）房地产行业概况

1、我国房地产行业管理体制及政策法规

（1）房地产行业管理体制

目前，我国房地产行业宏观管理的职能部门是国家住建部及国土资源部。国家住建部主要负责制定产业政策，制定质量标准和规范；国土资源部主要负责土地资源的规划、管理、保护与合理利用。我国各地政府对房地产开发管理的主要机构是各级建设管理部门、国土资源管理部门、房屋交易管理部门和规划管理部门。

房地产行业的引导和服务职能由中国房地产业协会承担，中国房地产业协会是由我国从事房地产相关行业企事业单位自愿组成的房地产行业社会组织，对房地产及房地产服务行业进行规范管理、自律，传达、贯彻执行国家的法规与方针政策，反映广大会员与企业愿望与要求，在政府与企业之间发挥桥梁与纽带作用。

（2）房地产行业的政策法规

房地产开发过程中涉及的主要环节包括土地获取、规划设计、建设开发等，与行业直接相关的法律主要包括《土地管理法》、《城市规划法》、《城市房地产管理法》和《建筑法》等。针对房地产开发的各个阶段，国家均制定了严格的政策法规进行规范，涵盖了开发建设、监理、装修、销售、物业管理、投融资和相关税收等方面，主要相关法规政策包括《土地法实施条例》、《经济适用房管理方法》、《城市房屋拆迁管理条例》、《住宅室内装饰装修管理办法》、《建设工程质量管理条例》、《房产税暂行条例》、《城市商品房预售管理办法》、《商品房销售管理办法》、《住房公积金管理条例》、《物业管理条例》等。

国家对房地产行业的产业政策与房地产行业本身的发展周期紧密相关。20世纪90年代末，我国房地产行业处于发展的低谷期时，国家从住房制度改革和金融支持等方面扶持房地产行业的发展。2003年开始，我国房地产行业出现了结构性的过热，国家为规范房地产行业，促进行业的健康发展，连续出台了相关政策对房地产行业实施结构性的调控。自2010年以来，中国的房地产市场更是经历了较大的波动，针对房地产市场发展的不同阶段，国家适时出台了相应政策，调控房地产市场。相关政策如下表所示：

时间	发文单位	文件名或主要内容
2010年1月7日	国务院办公厅	关于促进房地产市场平稳健康发展的通知
2010年1月14日	国土资源部	关于改进报国务院批准城市建设用地申报与实施工作的通知
2010年1月29日	国务院法制办	《国有土地上房屋征收与补偿条例(征求意见稿)》公开征求意见
2010年2月21日	银监会	关于加强信托公司房地产信托业务监管有关问题的通知
2010年3月11日	国土资源部	关于加强房地产用地供应和监管有关问题的通知
2010年4月15日	国务院	国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知
2010年5月26日	住建部、中国人民银行、银监会	关于规范商业性个人住房贷款中第二套住房认定标准的通知
2011年1月26日	国务院办公厅	关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知（新国八条）
2011年7月12日	国务院	国务院常务会议研究部署继续加强调控工作精神
2012年6月1日	国土资源部	发布《闲置土地处置办法》

2012 年 7 月 20 日	国土资源部、住建部	关于进一步严格房地产用地管理巩固房地产市场调控成果的紧急通知
2013 年 2 月 20 日	国务院	国务院常务会议确定的五项加强房地产市场调控的政策措施（新国五条）
2014 年 9 月 30 日	中国人民银行	发布首套房认定标准（认房不认贷）
2014 年 11 月 22 日	中国人民银行	下调金融机构人民币贷款和存款基准利率
2015 年 3 月 1 日	国务院	《不动产登记暂行条例》正式施行
2015 年 3 月 27 日	国土资源部、住建部	《关于优化 2015 年住房及用地供应结构促进房地产市场平稳健康发展的通知》
2015 年 3 月 30 日	中国人民银行、住建部、银监会、财政部、国税总局	下调二套房个贷首付比例、放宽转卖二套房营业税免征期限
2015 年 12 月	中共中央政治局会议	提出要化解房地产库存，通过加快农民工市民化，推进以满足新市民为出发点的住房制度改革，扩大有效需求，稳定房地产市场。
2016 年 2 月	中国人民银行、中国银监会	发布了《关于调整个人住房贷款政策有关问题的通知》，降低购房首付比例。
2016 年 4 月	中共中央政治局会议	会议强调，要按照加快提高户籍人口城镇化率和深化住房制度改革的要求，有序消化房地产库存，注重解决区域性、结构性问题，实行差别化的调控政策。
2016 年 9 月 30 日至 10 月 6 日	各地政府	限购新政相继在北京、天津、郑州、无锡、济南、合肥、武汉、苏州、深圳、广州、珠海、东莞等二十个城市落地。各地政府在之前限购限贷的基础上，又加强了从销售价格监管、超严房贷审批、规范交易市场等层面的调控。
2017 年 5 月 19 日	住房和城乡建设部	《住房租赁和销售管理条例（征求意见稿）》
2017 年 7 月 18 日	住房城乡建设部等九部门	《关于在人口净流入的大中城市加快发展住房租赁市场的通知》
2017 年 12 月 8 日	中共中央政治局会议	加快住房制度改革和长效机制建设是明年要着力抓好的一项重点工作
2018 年 7 月 31 日	中共中央政治局会议	下决心解决好房地产市场问题，坚持因城施策，促进供求平衡，合理引导预期，整治市场秩序，坚决遏制房价上涨。加快建立促进房地产市场平稳健康发展长效机制

2、我国房地产行业的发展情况

（1）我国房地产行业发展的基本情况

房地产行业是集房地产开发、建设、经营、管理等多种经济活动为一体的综合性长链条产业，横跨生产、流通和消费三大领域，对金融、建材、家电等 50 多个相关产业有直接的拉动作用。房地产业在经济和社会发展中具有重要的地位和作用，对金融业稳定和发展至关重要，同时对于推动居民消费结构升级、改善民生也具有重要作用。近年来，我国房地产业对经济增长的贡献率保持在 2 个百分点以上，成为了我国国民经济发展的支柱产业和主要的经济增长点之一。近年来，我国房地产行业发展的主要情况如下：

1) 经济高速增长带动房地产投资快速增长

近年来我国经济保持高速增长，人民生活水平持续提高。根据国家统计局数据，自 2010 年至 2018 年，国内生产总值从 40.89 万亿元增长至 90.03 万亿元，总体涨幅 120.18%，年均复合增长率达 10.37%；城镇居民人均可支配收入从 1.91 万元增长至 3.93 万元，总体涨幅 105.76%，年均复合增长率为 9.44%。

房地产行业的发展与宏观经济的增长紧密相关，经济的发展、人均可支配收入的快速提高，带动了房地产行业的高速发展。根据国家统计局数据：从 2010 年至 2018 年，我国房地产开发投资从 4.83 万亿元增长至 12.03 万亿元，涨幅 149.07%；其中商品住宅投资是房地产投资的主要构成，投资金额从 3.40 万亿元增长至 8.52 万亿元，涨幅为 150.59%。

我国 2010-2018 年度房地产开发投资的情况如下表所示：

单位：亿元

项目	2010 年	2011 年	2012 年	2013 年	2014 年	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年
房地产开发总投资	48,267	61,740	71,804	86,013	95,036	95,979	102,581	109,799	120,264
增长%	33.2%	27.9%	16.3%	19.8%	10.5%	1.0%	6.9%	7.0%	9.5%
住宅投资	34,038	44,308	49,374	58,951	64,352	64,595	68,704	75,148	85,192
增长%	32.9%	30.2%	11.4%	19.4%	9.2%	0.4%	6.4%	9.4%	13.4%
办公楼投资	1,807	2,544	3,367	4,652	5,641	6,210	6,533	6,761	5,996
增长%	31.2%	40.8%	32.4%	38.2%	21.3%	10.1%	5.2%	3.5%	-11.3%
商品营业用房投资	5,599	7,370	9,312	11,945	14,346	14,607	15,838	15,640	14,177

增长%	33.9%	31.6%	26.4%	28.3%	20.1%	1.8%	8.4%	-1.3%	-9.4%
-----	-------	-------	-------	-------	-------	------	------	-------	-------

数据来源：国家统计局

2) 房地产发展进入新常态，房地产销售实现较快增长

2014 年以来，随着中国经济增长进入“新常态”，房地产市场的发展也呈现出不同以往的发展态势。新一届政府弱化行政调控色彩，将市场化调节作为主要手段，房地产市场的发展逐渐回归理性。

从 2010 年至 2018 年，我国房地产开发企业房屋施工面积从 40.55 亿平方米增长至 82.23 亿平方米，总体增长了 102.79%，其中房地产开发企业住宅新开工房屋面积从 12.94 亿平方米增长至 15.34 亿平方米，增长了 18.55%。商品房销售面积从 2010 年的 10.43 亿平方米增长至 2018 年的 17.18 亿平方米，涨幅为 64.72%，其中住宅类房屋销售面积从 9.31 亿平方米增长至 14.79 亿平方米，涨幅 58.86%。

单位：万平方米

项目	2010 年	2011 年	2012 年	2013 年	2014 年	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年
房屋施工面积	405,356	506,775	573,418	665,572	726,482	735,693	758,975	781,484	822,300
增长%	26.5%	25.0%	13.2%	16.1%	9.2%	1.3%	3.2%	3.0%	5.2%
住宅开工面积	129,359	147,163	130,695	145,845	124,877	106,651	115,911	128,098	153,353
增长%	38.7%	13.8%	-11.2%	11.6%	-14.4%	-14.6%	8.7%	10.5%	19.7%
商品房销售面积	104,765	109,367	111,304	130,551	120,649	128,495	157,349	169,408	171,654
增长%	10.6%	4.4%	1.8%	17.3%	-7.6%	6.5%	22.5%	7.7%	1.3%
住宅房屋销售面积	93,377	96,528	98,468	115,723	105,188	112,412	137,540	144,789	147,929
增长%	8.3%	3.4%	2.0%	17.5%	-9.1%	6.9%	22.4%	5.3%	2.2%

数据来源：国家统计局

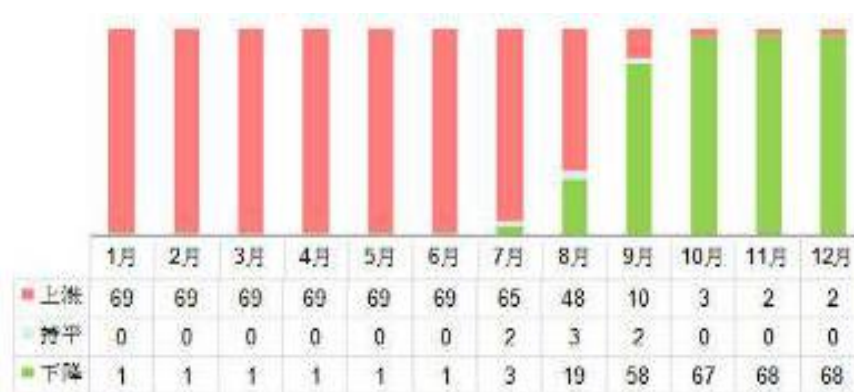
3) 商品房价格快速上升趋势得以缓解，近期部分城市价格又有所上涨

随着房地产市场近年来的高速发展，商品房价格也呈现快速增长态势，房价过高成为了社会问题。为了抑制房价的过快增长，2010 年以来国家相关调控政策密集出台，其中：2010 年 4 月开始的限购政策，共有 49 个地级以上城市进入限

购名单，投机及投资需求开始遭遇行政限制；除此之外，提高首付比例，停止第三套房购房贷款及上海、重庆试点房产税等一系列的调控手段大大抑制了购房尤其是投资性购房的需求。

进入 2014 年，商品房价格得到了有效控制。国家统计局数据显示，70 个大中城市新建商品住宅销售价格月同比上涨城市个数上半年各月均为 69 个，下半年月同比上涨城市个数逐月减少，12 月份为 2 个，月同比价格下降城市个数增加至 68 个，房价快速上涨势头得到根本性遏制。

下图为 2014 年 70 个大中城市新建商品住宅月同比价格上涨、持平、下降城市个数变化情况：



数据来源：国家统计局

进入 2015 年以来，在房价快速上涨的趋势得以遏制，国家经济发展速度放缓的大环境下，国家解除了除北上广深一线城市外的其余城市的限购、限贷政策。在此基础上，国家还推出了一系列有利于房地产发展的相关政策，在货币政策方面，2015 年央行进行了五次降息、降准；在信贷政策方面，2015 年首套房首付比例最低降至 25%、二套房首付比例最低降至 40%，较之以前大幅下调；在财税政策方面，个人将购买 2 年以上（含 2 年）的普通住房对外销售的，免征营业税。这一系列房地产促进政策也导致了 2015 年房地产市场的回暖，部分城市商品房价格也重新出现了上涨的趋势，新建商品住宅月同比价格上涨的城市数量正在逐渐增加。

下图为 2015 年 70 个大中城市新建商品住宅月同比价格上涨、持平、下降城市个数变化情况：



数据来源：国家统计局

进入 2016 年以来，各地陆续取消限购限贷政策，国内房地产市场进一步升温。2016 年 4 月份全国 70 个大中城市新建商品住宅价格月环比上涨的城市为 65 个，只有 5 个城市的价格月环比下降。为遏制房价的快速上涨，从 2016 年 9 月 30 日开始，各房价快速上涨城市又陆续推出了新一批的限购限贷政策，房价快速上涨的势头再次受抑制。2016 年 12 月份，70 个大中城市新建商品住宅销售价格月环比上涨的城市个数为 46 个，比年内高点减少 19 个，持平的为 4 个，下降的为 20 个。

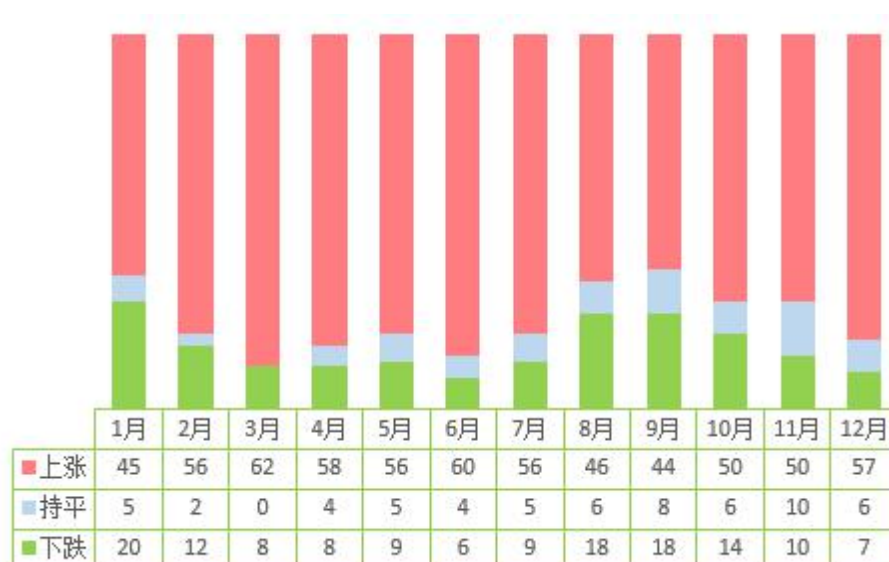
下图为 2016 年 70 个大中城市新建商品住宅月同比价格上涨、持平、下降城市个数变化情况：



数据来源：国家统计局

2017 年上半年，国内房地产市场逐渐回暖，70 个大中城市新建商品住宅价格月环比上涨的城市由 1 月份的 45 个上涨至 4 月份的 58 个并逐渐稳定。2017 年下半年，重点一二线城市受到严厉的政策调控，8 月份、9 月份城市新建商品住宅月环比下跌城市数量骤增至 18 个。随后，在三四线城市较宽松的政策环境及棚改货币化支持下，房地产市场逐渐回暖。2017 年 12 月份，70 个大中城市新建商品住宅销售价格月环比上涨的城市个数为 57 个，比年内高点减少 5 个，持平的为 4 个，下降的为 20 个。

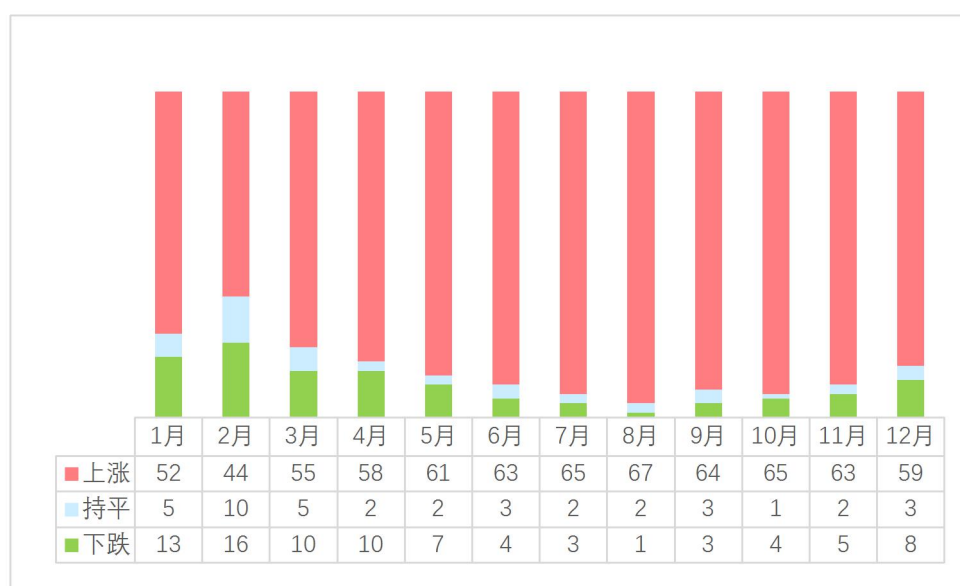
下图为 2017 年 70 个大中城市新建商品住宅月环比价格上涨、持平、下降城市个数变化情况：



数据来源：国家统计局

2018 年开年新建商品住宅市场降温。1 月份房价上涨城市数量由 2017 年 12 月份的 57 家下降到 52 家，房价下跌城市数量由 2017 年 12 月份的 7 家上升 13 家，2 月份为全国房市冰点，上涨城市数量仅有 44 家，下跌城市数量为 16 家。自 3 月份开始，全国房市一路上扬，第二、第三季度房市持续升温。7 月底，中共中央政治局会议提出“坚决遏制房价上涨”，随后房市逐渐转冷，但上涨趋势仍然整体高于 2017 年。

下图为 2018 年 70 个大中城市新建商品住宅月环比价格上涨、持平、下降城市个数变化情况：



数据来源：国家统计局

（2）公司主要业务区域的房地产市场情况

公司近年来房地产业务的开展主要集中在北京、上海、武汉三个国内一、二线城市，这些城市的经济发展及房地产市场情况如下：

1) 北京市房地产市场情况

北京市是我国的政治、经济、文化中心，城市吸引力强，城市发展水平高。2017 年北京实现地区生产总值 28,000.35 亿元，比上年增长 9.1%。按常住人口计算，北京 2017 年人均 GDP 达到 12.90 万元，比上年增长 9.1%。全年城镇居民人均可支配收入达到 62,406 元，比上年增长 9.0%。

2017 年，北京累计完成房地产开发投资 3,692.5 亿元，比上年下降 7.7%。截至 2017 年底，全市房屋新开工面积为 2,361.51 万平方米，比上年下降 15.53%。其中，住宅新开工面积为 1,159.64 万平方米，比上年下降 3.32%。全市房屋竣工面积 1,466.67 万平方米，比上年下降 38.11%。其中，住宅竣工面积为 604.04 万平方米，比上年下降 52.33%。

2017 年北京全市商品房销售面积为 869.95 万平方米，比上年下降 47.56%，其中，住宅销售面积为 608.78 万平方米，下降 37.97%。

进入 2016 年以来，北京房价快速上涨，根据国家统计局的最新数据，8 月份北京新建商品住宅价格指数较去年同期增长 25.8%。为抑制房价过快上涨，9 月 30 日北京市住房城乡建设委等部门发布了《关于促进本市房地产市场平稳健康发展的若干措施》的通知。通知规定，购买首套普通自住房的首付款比例不低于 35%，购买首套非普通自住房的首付款比例不低于 40%。对拥有 1 套住房的居民家庭，为改善居住条件再次申请商业性个人住房贷款购买普通自住房的，无论有无贷款记录，首付款比例均不低于 50%；购买非普通自住房的，首付款比例不低于 70%。

2017 年上半年继续延续 2016 年全年的上涨态势，北京新建商品住宅价格指数当月同比稳定在 10%以上，随着严厉的房地产政策的密集出台，北京新建商品住宅价格指数当月同比增长率持续下跌，2017 年 12 月，北京新建商品住宅价格指数当月同比下降 0.2%。

2018 年 12 月，北京新建商品住宅销售价格指数环比上涨 1.0%，同比上涨 2.3%。

2) 上海市房地产市场情况

上海是长三角的龙头城市，亚洲新兴金融中心、经济中心，经济实力强，跨国企业云集。上海 2017 年全年实现生产总值 30,133.86 亿元，比上年增长 6.94%。城镇居民家庭人均可支配收入为 62,596 元，比上年增长 8.5%。

2017 年，上海市累计完成房地产开发投资 3,856.53 亿元，比上年同期增长 3.98%，其中住宅投资 2,152.40 亿元，增长 9.51%。全市房屋施工面积 15,362.25 万平方米，同比增长 1.66%。其中，住宅施工面积 8,013.80 万平方米，同比下降 0.74%。2017 年度全市房屋竣工面积 3,387.56 万平方米，增长 32.81%。商品房销售面积 1,691.60 万平方米，下降 37.48%，其中住宅销售面积 1,341.62 万平方米，下降 33.58%。全年商品房销售额 4,026.67 亿元，下降 39.86%，其中住宅销售额 3,336.09 亿元，下降 36.25%。

进入 2016 年以来，上海房价领先其他省份快速上涨，8 月份上海新建商品住宅价格指数相较去年同期增长 37.8%。为控制房价快速上涨的势头，上海于 3 月及 10 月两次推出调控政策。其中 2016 年 3 月 25 日，上海出台了《关于进一步完善本市住房市场体系和保障体系促进房地产市场平稳健康发展的若干意见》，意见要求提高非本市户籍居民家庭购房缴纳个人所得税或社会保险的年限，将自购房之日起计算的前 3 年内在本市累计缴纳 2 年以上，调整为自购房之日前连续缴纳满 5 年及以上。同时意见还要求，对拥有 1 套住房的居民家庭，为改善居住条件再次申请商业性个人住房贷款购买普通自住房的，首付款比例不低于 50%；对拥有 1 套住房的居民家庭，为改善居住条件再次申请商业性个人住房贷款购买非普通自住房的，首付款比例不低于 70%。

2017 年上海房价与北京房价走势情况基本一致，上半年继续延续 2016 年全年的上涨态势，上海新建商品住宅价格指数当月同比稳定在 10%以上。随着严厉的房地产政策的密集出台，上海新建商品住宅价格指数当月同比增长率持续下跌。

2018 年 12 月，上海新建商品住宅销售价格指数环比上涨 0.6%，同比上涨 0.4%。

3) 武汉市房地产市场情况

武汉市是中部地区的核心城市，且是长江中游的重镇，人口众多，消费市场巨大。武汉经济保持快速增长态势，2017 年武汉市实现地区生产总值 13,410.34 亿元人民币，同比增长 12.57%。

2017 年，武汉市房地产市场整体保持平稳运行态势，共完成房地产开发投资 2,686.34 亿元，比上年增长 6.71%；其中住宅开发投资 1,840.31 亿元，增长 6.57%。全市房屋施工面积 11,912.98 万平方米，同比增长 0.93%。其中，住宅施工面积 8,419.85 万平方米，同比增长 1.02%。2017 年度全市房屋竣工面积 776.30 万平方米，同比下降 4.53%。全市商品房销售面积 3,532.61 万平方米，增长 8.51%，其中住宅销售面积 3,085.78 万平方米，增长 5.28%。商品房销售额 4,148.65 亿元，增长 26.82%。

进入 2016 年以来，武汉房价的涨幅虽然比一线城市的略小，但仍然有较大涨幅，8 月份武汉新建商品住宅价格指数较去年同期增长 18.6%。10 月 3 日，武汉市人民政府办公厅发布了武汉市部分区域实行住房限购限贷措施的通知。通知的核心内容为武汉主城区今起限购限贷，在这些区域首套房商业贷款首付最低为 25%，较之前提高 5%。在这些区域二套房首付 50%，在武汉拥有 1 套住房的非本市户籍居民家庭，暂停发放商业性个人住房贷款。在武汉拥有 2 套及以上住房本市户籍家庭，在这些区域购买住房的，暂停发放商业性个人住房贷款。在武汉拥有 2 套及以上住房的非本市户籍居民家庭，暂停这些区域向其出售住房。

2017 年全年，武汉新建商品住宅价格指数当月同比保持增长态势，但增长幅度呈现逐月递减趋势。2017 年上半年，武汉新建商品住宅价格指数当月同比增长率保持在 10%以上。2017 年下半年则大幅下降，2017 年 12 月份，武汉新建商品住宅价格指数当月同比增长率为 0.60%。

2018 年 12 月，武汉新建商品住宅销售价格指数环比上涨 1.3%，同比上涨 10.8%。

3、影响我国房地产行业发展的有利和不利因素分析

（1）有利因素分析

1) “新常态”下宏观经济持续稳定发展

房地产行业的发展有赖于国民经济的健康发展，GDP 的增速对房地产行业的发展有着重要的影响作用。近年来，我国宏观经济发展进入了“新常态”，虽告别了每年 10% 以上的超高速增长，但目前 6.5% 以上的较快增长速度使得宏观经济的发展更加均衡、更可持续。国民经济持续稳定快速的发展，为房地产行业的发展提供了强劲动力，也会进一步推动城市发展、扩大住房需求，从而为房地产行业提供了广阔的发展空间。

2) 城镇化进程稳步推进

城镇化是伴随工业化发展，非农产业在城镇集聚、农村人口向城镇集中的自然历史过程，是人类社会发展的客观趋势，是国家现代化的重要标志。推进城镇

化，对全面建成小康社会有着重大现实意义。从1978年到2018年，我国城镇常住人口从1.7亿人增加到8.3亿人，城镇化率从17.9%提升到58.6%，我国城镇化经历了一个起点低、速度快的发展过程。

随着城镇化的推进，带来城市人口的快速增长，同时交通、绿化、商业环境、居住配套设施的完善提高了居住的舒适度、方便度与生活质量，进一步激发房地产消费需求，这将对房地产业发展产生积极的推动作用。

3) 居民收入和消费水平的提高促进了房地产市场需求

居民的收入和消费水平也会决定消费者对房屋的购买决策，从而对房地产市场发展产生直接影响。我国城镇居民人均可支配收入从2011年的21,810元，增长至2018年的39251元，增长79.97%，年均复合增长8.76%。农村居民人均可支配收入从2011年的6,977元，增长至2018年的14617元，增长109.50%，年均复合增长11.14%。

2018年，全国居民人均消费支出19,853元，比上年增长8.4%，扣除价格因素，实际增长6.1%。按常住地分，城镇居民人均消费支出26,112元，增长6.8%，扣除价格因素，实际增长4.6%；农村居民人均消费支出12,124元，增长10.7%，扣除价格因素，实际增长8.4%。

居民人均可支配收入和人均消费支出保持了较高的增速，从而将居民对房地产的潜在需求更多的转化为了有效需求，促进了房地产市场的发展。

(2) 不利因素分析

1) 房地产宏观调控政策带来不利影响

房地产行业受宏观政策的影响较大。近年来国家为控制房价过快上涨而推出的一系列宏观调控政策对房地产市场的发展起到了限制和约束作用。尤其是从2010年开始实施的商品房限购政策，更是抑制了部分人群改善型和投资型购房需求，目前北上广深一线城市仍未放松限购。

2) 房地产企业融资难度大，融资成本高

房地产业是典型的资金密集型行业，需要多种融资渠道提供强大资金支持。目前我国的房地产金融体系还不够完善、融资渠道较单一，房地产业的主要融资

渠道还是银行贷款和信托贷款，通过房地产基金、企业上市等渠道进行融资的企业较少，在国家宏观调控政策的影响下，房地产企业包括上市房地产企业的融资渠道都受到了限制，融资困难导致了整个房地产行业的资金紧张和融资成本上升，这直接导致了房地产企业及整个行业的发展受到限制。

3) 房地产开发业务成本增加

房地产行业相关税费较多，加重了房地产企业的成本负担；房地产企业获得土地的成本不断增高的同时，装饰装修材料价格的不断上涨以及人工成本的大幅提高，均致使房地产企业的开发成本日趋提高，利润空间日渐缩小。以上种种原因导致了房地产企业的开发成本增加，抑制整体房地产行业的增长。

4、我国房地产企业面临竞争情况分析

(1) 房地产行业主要企业规模增速回升

根据中国房地产研究会、中国房地产业协会与中国房地产测评中心联合发布的《2019中国房地产开发企业500强测评研究报告》（以下简称“评测报告”）中的数据显示，2018年，500强房地产开发企业总资产均值为603亿元，同比增长26.23%，增速较17年稍有回落，整体保持稳步增长。大型房地产企业加速争夺行业资源，兼并优质资源中小房企，规模优势进一步巩固。

(2) 优势企业地域分布不平衡

评测报告显示，以500强房地产开发企业的总部所在地作为划分标准来看，华东、华南和华北三大地区占据榜单大半江山，分别占500强的42.3%、20.4%和14.9%，合计占全部500强企业的近8成。其中，华东区域以一线城市上海为核心，区域内众多重点二线城市南京、杭州、福州、苏州、宁波、厦门等地经济基础良好，城市发展红利促使全国房地产开发企业争相入驻展开竞争。

由此可以看出，房地产行业企业的发展与其所在地域的经济程度呈现一定的正相关性，企业所处地域经济的发展程度会直接影响到相应房地产企业的发展规模，我国经济发展的地域性不均衡也导致了优势房地产企业的地域分布不平衡。

(3) 房地产行业的产业集中度持续提升

随着房地产市场的不断发展，近年来我国房地产产业集中度持续提升。2016年，我国前四大房地产开发企业销售金额占比从2013年的6.93%上升至2018年的14.17%，继16年首次突破10%以后继续增长。2016年10强房地产开发企业销售总金额约占500强销售总金额的32%，销售面积总计约占500强总销售面积的33%。前50强、100强、200强销售金额分别约占500强总销售金额的68%、84%和96%。行业周期化的变化背景下，行业资源加速向500强企业为代表的领先企业聚集。

（4）房地产企业转型

随着房地产企业的竞争进一步加剧，为了提升增长质量，房地产开发企业纷纷谋求转型养老地产、商业地产或布局其他产业领域，试图通过业务多元化规避未来住宅市场利润持续摊薄的风险，如世茂房地产将旅居地产提升到了战略高度，采用“自然资源+城市景观+生活住宅+核心配套+目的地式主题体验”的差异化模式，并计划将旅居地产销售在公司未来占比提升至20%；保利地产高调宣布其养老战略，将养老产业置于企业战略转型、提供未来新利润增长点的重要环节，作为企业创新升级的重要领域进行培育；而恒大集团则进军矿泉水，同时拓展文化产业领域，更将触角伸向健康医疗产业；泛海控股也提出新的战略规划，“房地产+金融+战略投资”的新发展模式将提升泛海控股克服房地产行业周期波动的所带来不利影响的能力。

5、发行人的竞争优势

（1）长期从事房地产行业带来的综合优势

公司在房地产业务领域耕耘多年，逐步形成了综合的房地产业务发展优势，主要体现在：①公司集投资规划、开发建设、商业管理及物业服务等于一体，具备大体量、多业态综合开发能力；②公司在重点城市核心区域拥有大量优质土地储备，作为房地产行业最重要的资源，这些优质土地储备是公司最重要资源优势；③秉持多业态发展理念，公司产品种类涵盖住宅、商业、写字楼、酒店、大型城市综合体等，具有较强的抗风险和抗周期能力。

（2）公司项目的区位优势

公司房地产开发业务的主要经营区域集中在北京、上海、武汉、杭州和深圳等国内一、二线城市的核心地段，产品类型涉及住宅、写字楼、商业和酒店等。其中，武汉CBD项目位于汉口城区的中心位置，处于城市内环和二环之间；北京泛海国际居住区二期项目位于朝阳区东风乡，紧临东四环，附近有朝阳公园和体育景观公园，离北京CBD商圈、燕莎商圈等较近；上海泛海国际公寓项目位于董家渡地区，附近有包括外滩、南京东路商业步行街、豫园商业旅游区等上海著名商业及景观资源。由于公司项目地理位置优越，并且一贯坚持高品质的精品路线，使得公司产品在市场中享有较高美誉度。

（3）人才优势

人才是公司的战略资源和企业发展的根本保障。在公司发展过程中，吸引、造就了大批从业经验丰富、综合素质较高的经营管理团队和专业技术人才，初步形成了精英领袖团队和强有力执行团队的架构，公司管理团队和业务骨干均长期从事房地产、金融相关管理工作，拥有丰富的战略实施、业务运营和财务管理经验，管理团队形成了稳健、诚信、务实的经营风格，为公司管理及运作提供良好的人力资本支持。企业注重完善人才激励机制和约束机制，提出引进和培养开拓新市场的领军人才的目标，有力促进了企业人才队伍结构的优化，为企业可持续发展提供了必要的支持和保障。

（4）规范治理优势

公司具有较为完善、系统的公司治理模式。近年来，公司进一步完善法人治理结构，形成股东大会、董事会、监事会及经理层各司其职，相互制衡的治理结构，有利于保障全体股东的合法利益，保证了公司持续、独立和稳定的经营。在管理体系上，逐步从管理上形成了层次分明、设置合理、决策科学、分配合理的运行机制。同时围绕精细化、科学化、规范化、集团化管理理念，通过总结经验和借助外力，企业已经初步形成一套较为完善的管理体系，并持续改进，以不断适应企业发展的需要。

（二）证券行业概况

1、我国证券市场发展概况

根据交易所公布的统计数据，截至 2018 年 12 月 31 日，沪深两市共有上市公司 3584 家，总市值达到 43.49 万亿元，其中股票流通市值 35.38 万亿元。

与此同时，证券中介机构队伍也得到了快速的发展。根据中国证券业协会的网
站发布的 2018 年证券公司经营数据显示：“131 家证券公司当期实现营业收入 2,662.8 亿元，各主营业务收入分别为代理买卖证券业务净收入（含席位租赁）623.42 亿元、证券承销与保荐业务净收入 258.46 亿元、财务顾问业务净收入 111.50 亿元、投资咨询业务净收入 31.52 亿元、资产管理业务净收入 275.00 亿元、证券投资收益（含公允价值变动）800.27 亿元、利息净收入 214.85 亿元，当期实现净利润 666.20 亿元，106 家公司实现盈利。”

我国证券市场在改善融资结构、优化资源配置、促进经济发展等方面发挥作用的范围和程度日益提高，已成为我国社会经济体系的重要组成部分。

2、我国证券业监管情况

（1）证券行业监管体制

目前我国对证券公司的监管体制分为两个层次：中国证监会作为国务院证券监督管理机构，为国务院直属事业单位，是全国证券期货市场的主管部门，依法对全国证券期货市场实行集中统一的监督管理；中国证券业协会和证券交易所是在中国证监会的监督指导下的自律组织，对会员实施自律管理。中国证券业协会和证券交易所与中国证监会及其派出机构实施的集中监管相结合，构成了我国证券市场集中监管体制的有机组成部分，形成了全方位、多层次的监管体系。

（2）证券行业的主要法律法规

法律法规体系	具体法律及规章制度
基本法律	全国人大及其常委会关于证券行业的相关立法，包括《公司法》、《证券法》、《中华人民共和国证券投资基金法》等
行政法规	国务院制定的证券方面的行政法规，包括《证券公司监督管理条例》、《证券公司风险处置条例》等

法律法规体系	具体法律及规章制度
行业准入管理	《证券法》、《证券公司监督管理条例》、《关于加强上市证券公司监管的规定》、《外资参股证券公司设立规则》、《证券公司设立子公司试行规定》、《关于证券公司首次公开发行股票并上市有关问题的通知》、《关于证券公司申请首次公开发行股票并上市监管意见书有关问题的规定》、《关于进一步完善证券公司首次公开发行股票并上市有关审慎性监管要求的通知》等
证券公司业务监管	《证券法》、《证券公司监督管理条例》、《证券公司业务范围审批暂行规定》、《关于加强证券经纪业务管理的规定》、《证券账户非现场开户实施暂行办法》、《证券发行与承销管理办法》、《证券发行上市保荐业务管理办法》《关于进一步推进新股发行体制改革的意见》、《关于进一步加强保荐业务监管有关问题的意见》、《首次公开发行股票承销业务规范》、《证券公司证券自营业务指引》、《证券公司直接投资业务规范》、《关于证券公司证券自营业务投资范围及有关事项的规定》、《证券公司客户资产管理业务管理办法》、《证券公司定向资产管理业务实施细则》、《证券公司集合资产管理业务实施细则》、《公开募集证券投资基金运作管理办法》、《资产管理机构开展公募证券投资基金管理业务暂行规定》、《证券公司融资融券业务管理办法》、《证券公司融资融券业务内部控制指引》、《证券公司参与股指期货、国债期货交易指引》、《证券公司资产证券化业务管理规定》、《股票质押式回购交易及登记结算业务办法（试行）》、《证券投资顾问业务暂行规定》、《证券公司代销金融产品管理规定》、《证券公司信息隔离墙制度指引》、《证券期货市场诚信监督管理暂行办法》、《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务管理规定》、《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务尽职调查工作指引》、《证券公司客户资料管理规范》、《证券期货业信息系统审计规范》、《股票期权交易试点管理办法》、《证券期货经营机构参与股票期权交易试点指引》等
证券公司日常经营监管	《证券公司治理准则》、《证券投资基金管理公司治理准则（试行）》、《证券公司内部控制指引》、《证券公司风险控制指标管理办法》、《证券公司合规管理试行规定》、《证券公司分类监管规定》、《关于证券公司信息公示有关事项的通知》、《证券公司董事、监事和高级管理人员任职资格监管办法》、《证券业从业人员资格管理办法》、《证券经纪人管理暂行规定》、《证券业从业人员执业行为准则》等
证券公司风险防范	《证券公司风险控制指标管理办法》、《证券公司风险控制指标动态监控系统指引（试行）》、《关于调整证券公司净资本计算标准的规定》、《关于证券公司风险资本准备计算标准的规定》、《关于加强上市证券公司监管的规定》、《证券公司合规管理试行规定》、《证券公司风险处置条例》、《证券公司全面风险管理规范》、《证券公司流动性风险管理指引》等

法律法规体系	具体法律及规章制度
证券公司信息披露	《关于证券公司信息公示有关事项的通知》、《关于完善公开发行证券公司信息披露规范的意见》、《关于证券公司执行<企业会计准则>的通知》、《证券公司财务报表格式和附注》、《证券公司年度报告内容与格式准则》、《证券期货业统计指标标准指引》、《关于统一同业拆借市场中证券公司信息披露规范的通知》、《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务信息披露指引》等

3、我国证券业运行情况

（1）证券行业的准入管制及资本进入壁垒

2006 年 1 月正式施行的《证券法》对证券公司从事不同业务所需要的最低注册资本限额进行了明确规定。例如，经营证券经纪、证券投资咨询、与证券交易、证券投资活动有关的财务顾问业务的注册资本最低限额为人民币 5,000 万元；经营证券承销与保荐、证券自营、证券资产管理及其他证券业务中任何一项业务的注册资本最低限额为人民币 1 亿元；经营证券承销与保荐、证券自营、证券资产管理及其他证券业务中任何两项以上业务的注册资本最低限额为人民币 5 亿元。

2008 年 6 月，中国证券监督管理委员会做出《关于修改〈证券公司风险控制指标管理办法〉的决定》，该决定从 2008 年 12 月 1 日起正式实施。修订后的《证券公司风险控制指标管理办法》，明确建立起以净资本为核心的风险控制指标体系，加强证券公司风险监管，对证券公司的净资本规模提出较高的要求。从竞争角度来看，资本实力也将成为综合竞争力的核心要素。证券公司经营证券经纪业务的，其净资本不得低于人民币 2,000 万元。证券公司经营证券承销与保荐、证券自营、证券资产管理、其他证券业务等业务之一的，其净资本不得低于人民币 5,000 万元。证券公司经营证券经纪业务，同时经营证券承销与保荐、证券自营、证券资产管理、其他证券业务等业务之一的，其净资本不得低于人民币 1 亿元。证券公司经营证券承销与保荐、证券自营、证券资产管理、其他证券业务中两项及两项以上的，其净资本不得低于人民币 2 亿元。

（2）证券行业的竞争格局

1) 业务品种相对单一，同质化竞争严重

我国证券公司的经营范围相对趋同，业务品种相对单一，收入主要来自证券经纪、投资银行和自营业务，部分证券公司经批准可以从事资产管理、资产证券化等业务。尽管近年来证券公司资产管理、融资融券等业务实现了快速发展，且监管部门鼓励创新类证券公司在风险可测、可控和可承受的前提下，进行业务创新、经营方式创新和组织创新，但总体上来讲，我国证券公司盈利模式的差异化程度仍然不明显，传统业务竞争仍较为激烈，同质化竞争比较严重。

2) 证券公司数量较多，整体规模偏小

根据中国证券业协会发布的 2018 年证券公司经营数据显示：“截至 2018 年 12 月 31 日，131 家证券公司总资产为 6.26 万亿元，净资产为 1.89 万亿元，净资本为 1.57 万亿元，客户交易结算资金余额（含信用交易资金）9,378.91 亿元，托管证券市值 32.62 万亿元，受托管理资金本金总额 14.11 万亿元。”与国际领先的投资银行和境内其他金融机构相比，证券公司数量较多，整体规模偏小。

3) 行业集中度不断提高，部分优质券商已确立市场地位

中国证券行业在综合治理后整体进入快速成长时期，一批规模大、经营稳健、风险控制能力强的优质证券公司实力逐渐增强，资产质量优良的证券公司初步确立了行业领先地位。2017 年我国证券行业营业收入集中度相对较高，根据万得系统统计，其中，前五家证券公司营业收入占全行业营业收入的比例为 45.52%，前十名证券公司营业收入占全行业营业收入的比例为 61.00%。未来随着我国证券业的逐步成熟，行业集中度有望进一步提高，优秀证券公司具有巨大的发展空间。

4) 外资券商不断涌入，竞争格局加剧

随着我国资本市场对外开放的进程不断加快，多家外资证券公司通过组建合资证券公司进入中国证券市场，并进行业务拓展。随着开发程度的加深，国内证券公司将面临更为激烈的竞争，存在市场份额下降和客户流失的风险。

(3) 影响我国证券业行业发展的因素

1) 有利因素

①明确有利的行业政策

2010 年 10 月，《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十二个五年规划的建议》中明确提出，加快多层次资本市场体系建设，显著提高直接融资比重。积极发展债券市场，稳步发展场外交易市场和期货市场。

2012 年 9 月，《金融业发展和改革“十二五”规划》指出，“十二五期间将着力推进资本市场基础性制度建设，显著增强证券业竞争力，加强监管，切实防范金融风险，维护资本市场安全和稳定运行，充分发挥证券业在全面建设小康社会中的重要作用，促进经济社会全面协调可持续发展。”

2013 年 11 月，国务院办公厅发布国办发【2013】67 号《国务院办公厅关于金融支持经济结构调整和转型升级的指导意见》，明确提出“加快发展多层次资本市场，进一步优化主板、中小企业板、创业板市场的制度安排，完善发行、定价、并购重组等方面的各项制度。适当放宽创业板对创新型、成长型企业的财务准入标准。将中小企业股份转让系统试点扩大至全国。规范非上市公司管理。稳步扩大公司（企业）债、中期票据和中小企业私募债券发行，促进债券市场互联互通。规范发展各类机构投资者，探索发展并购投资基金，鼓励私募股权投资基金、风险投资基金产品创新，促进创新型、创业型中小企业融资发展。加快完善期货市场建设，稳步推进期货市场品种创新，进一步发挥期货市场的定价、分散风险、套期保值和推进经济转型升级的作用。”

2014 年 5 月，《国务院关于进一步促进资本市场健康发展的若干意见》指出，“将加快建设多渠道、广覆盖、严监管、高效率的股权市场，规范发展债券市场，拓展期货市场，着力优化市场体系结构、运行机制、基础设施和外部环境，实现发行交易方式多样、投融资工具丰富、风险管理功能完备、场内场外和公募私募协调发展。到 2020 年，基本形成结构合理、功能完善、规范透明、稳健高效、开放包容的多层次资本市场体系”。

2015 年 6 月 16 日，国务院发布国发[2015]32 号《国务院关于大力推进大众创业万众创新若干政策措施的意见》，国务院在该意见中要求“优化资本市场”，“支持符合条件的创业企业上市或发行票据融资，并鼓励创业企业通过债券市场筹集

资金。积极研究尚未盈利的互联网和高新技术企业到创业板发行上市制度，推动在上海证券交易所建立战略新兴产业板。加快推进全国中小企业股份转让系统向创业板转板试点。研究解决特殊股权结构类创业企业在境内上市的制度性障碍，完善资本市场规则。规范发展服务于中小微企业的区域性股权市场，推动建立工商登记部门与区域性股权市场的股权登记对接机制，支持股权质押融资。支持符合条件的发行主体发行小微企业增信集合债等企业债券创新品种。”

2015 年 11 月 20 日，为加快推进全国中小企业股份转让系统制度完善，中国证监会制定并发布了《关于进一步推进全国中小企业股份转让系统发展的若干意见》，意见明确指出“发展全国股转系统应立足于服务创新型、创业型、成长型中小微企业的市场定位，构建具有自身特色的市场制度体系，切实增强服务实体经济的能力。”“要坚持独立的市场地位，公司挂牌不是转板上市的过渡安排，全国股转系统应逐步完善服务体系，促进挂牌公司成长为优质企业，同时着眼建立多层次资本市场的有机联系，研究推出全国股转系统挂牌公司向创业板转板的试点，建立全国股转系统与区域性股权市场的合作对接机制。”

2015 年 11 月 24 日，为加快完善市场制度体系和服务功能，审慎推进市场创新，提高风险控制水平，根据市场发展的现状和需求，全国股转系统发布《全国股转系统挂牌公司分层方案》，并向社会公开征求意见。就挂牌公司分层的总体思路而言，将是“多层次，分步走”。未来全国股转系统将由多个层级的市场组成，每一层级市场分别对应不同类型的公司。起步阶段将挂牌公司划分为创新层和基础层，随着市场的不断发展和成熟，再对相关层级进行优化和调整。

②以国务院为主导的监管手段正在从行政审批制向注册制过渡，进一步市场化

2013 年 10 月，李克强总理在国务院常务会议指出，“部署推进公司注册资本登记制度改革，降低创业成本，激发社会投资活力”并强调“推行注册资本登记制度改革，就是要按照便捷高效、规范统一、宽进严管的原则，创新公司登记制度，降低准入门槛，强化市场主体责任，促进形成诚信、公平、有序的市场秩序”。

2014 年 3 月，十二届全国人大二次会议审议通过的《政府工作报告》中指出，2014 年重点工作之一为深化金融体制改革，加快发展多层次资本市场，推进股票发行注册制改革，规范发展债券市场。

2015 年 12 月 9 日，国务院常务会议审议通过了拟提请全国人民代表大会常务委员会审议的《关于授权国务院在实施股票发行注册制改革中调整适用有关规定的决定(草案)》。

2015 年 12 月 27 日，第十二届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议表决通过《关于授权国务院在实施股票发行注册制改革中调整适用〈中华人民共和国证券法〉有关规定的决定》。第十二届全国人大常委会第十八次会议决定：“授权国务院对拟在上海证券交易所、深圳证券交易所上市交易的股票的公开发行，调整适用《中华人民共和国证券法》关于股票公开发行核准制度的有关规定，实行注册制度，具体实施方案由国务院作出规定，报全国人大常委会备案。本决定的实施期限为两年，本决定自 2016 年 3 月 1 日起施行。”

证监会表示，这一决定的正式通过，标志着推进股票发行注册制改革具有了明确的法律依据，是资本市场基础性制度建设的重大进展，也是完善资本市场顶层设计的重大举措，为更好地发挥资本市场服务实体经济发展的功能作用，落实好中央提出的推进供给侧结构性改革各项工作要求，提供了强有力的法律保障。

目前，我国证券行业的监管体制在从行政审批制向注册制过度，逐步走向市场化。市场化监管措施的运用正日益广泛，公司治理、净资本管理和风险预警与防范等方面的监管不断加强。

③加强投资者保护

2010 年 11 月，国务院办公厅发布国办发【2010】55 号《国务院办公厅转发证监会等部门关于依法打击和防控资本市场内幕交易意见的通知》，通知指出“坚决打击和防控资本市场内幕交易，抓紧制定上市公司内幕信息保护制度，建立内幕信息知情人登记制度，完善上市公司信息披露和停复牌等相关制度，健全考核评价制度，细化、充实依法打击和防控内幕交易的规定，完善内幕交易行为认定

和举证规则，积极探索内幕交易举报奖励制度”。一系列制度的建立表明，我国坚决打击内幕交易，进一步加强投资者保护措施，维护中小股东的投资利益。

2013 年 12 月，国务院办公厅发布国办发【2013】110 号《国务院办公厅关于进一步加强资本市场中小投资者合法权益保护工作的意见》，该意见分别包括健全投资者适当性制度、优化投资回报机制、保障中小投资者知情权、健全中小投资者投票机制、建立多元化解决机制、健全中小投资者赔偿机制、加大监管和打击力度和强化中小投资者教育、完善投资者保护组织体系 9 个方面的内容。

2014 年 3 月，李克强总理召开国务院常务会议，会议指出“扩大资本市场开放，便利境内外主体跨境投融资。健全法规制度，完善系统性风险监测预警和评估处置机制，从严查处虚假陈述、内幕交易、市场操纵等违法违规行为，坚决保护投资者特别是中小投资者合法权益。”

2014 年 5 月，国务院发布国发[2014]17 号《国务院关于进一步促进资本市场健康发展的若干意见》，其中，在第三条“规范发展债券市场”中分为两个方面阐述关于投资者保护的总体要求，一是“强化债券市场信用约束”，“...强化发行人和投资者的责任约束，健全债券违约监测和处置机制，支持债券持有人会议维护债权人整体利益，切实防范道德风险”；二是“加强债券市场监管协调”，“充分发挥公司信用类债券部际协调机制作用，各相关部门按照法律法规赋予的职责，各司其职，加强对债券市场准入、信息披露和资信评级的监管，建立投资者保护制度，加大查处债券市场虚假陈述、内幕交易、价格操纵等各类违法违规行为的力度”。

当前，我国不断强化投资者风险教育，通过建立并不断完善包括证券投资者保护基金、客户证券交易结算资金第三方存管等制度在内的多层次投资者保护体系，最大程度上维护投资者的根本利益。

2) 不利因素

① 证券公司整体规模较小，竞争能力不强，面临强大国际投行竞争

当前，我国证券行业发展时间短，市场成熟程度较低，目前证券公司收入来源局限，专业化和差异化水平不高，导致证券公司资金规模较小，整体竞争力不

高。但是，按照我国加入 WTO 的承诺，我国金融业将全面开放，因此，随着我国资本市场对外开放的进程不断加快，多家外资证券公司，例如高盛、瑞银等已经通过合资方式进入我国证券市场，积极发展并不断进行业务拓展，在批发业务和高端业务上给国内证券公司带来强大压力。

②证券公司创新业务起步晚，创新能力需要进一步提高

当前，由于我国证券行业发展的起步时间较晚，市场成熟程度较低，证券公司的收入来源由主要依赖于经纪、自营和承销等传统业务过渡到创新业务的时间较短，创新业务收入占总体收入的比例较低，创新能力发挥的效益不明显。随着 2012 年以来，融资融券业务的开展，业务创新以及产品创新已经成为国内证券市场明确的发展方向，将会大大增加证券市场的复杂性。尤其是金融衍生工具的大量应用，将从投资品种组合、风险配置、资产价格形成等方面根本改变目前国内资本市场的现状，将对证券公司的资本规模、管理水平、专业技能、风控能力提出了更高的要求。

4、我国证券行业的发展趋势

（1）多层次的市场结构

目前，我国资本市场已经正式建立起以主板、中小板和创业板为主体，以全国中小企业股份转让系统、区域股权交易中心等多层次股票市场和债券市场、金融期货市场、场外市场结构。多层次资本市场体系的建立，配套出台一系列相对应的政策和制度，资源配置功能也将进一步加强，对于促进结构调整、创新业务的开展和社会经济持续健康发展具有极其重大而深远的意义。

（2）多元化的业务结构和收入结构

目前我国证券公司收入仍然主要来自于传统的经纪、承销与保荐、自营等三大业务。随着证券市场制度变革和产品创新的加速及更多业务资格的放开，特别是 2012 年以来，融资融券、股指期货业务先后推出，证券行业的盈利渠道、收入来源有望多元化，创新的空间得到实质性的拓展，创新业务收入占比将逐渐增加，

传统业务收入比例逐渐降低，特别是证券公司盈利对市场行情的依赖性将有所降低。

（3）逐步规范的公司经营

随着证券市场基础性制度逐步完善、以净资本为核心的风险监管机制的建立，证券业的风险意识得到了很大的提高，并逐步进入规范发展阶段。特别是 2014 年 9 月，中国证监会发布《关于鼓励证券公司进一步补充资本的通知》，该通知明确指出，鼓励证券公司进行多渠道融资，因此，以净资本为核心的风险管理机制正式建立。与此同时，监管机构还对证券公司采取区别监管的措施，优质证券公司开展业务创新，形成自身的核心竞争力；而对风险类证券公司则实施经营活动上的限制，从而加速市场的优胜劣汰，以期为投资者创造良好的投资环境。因此，高风险证券公司通过综合治理得到有效控制和有效释放，公司经营更加规范化。

5、民生证券的竞争优势

（1）股东业务领域多元化

近年来，民生证券控股股东泛海控股加快战略转型，以“夯实基础、加快价值释放”为主线推进产业板块，以“加快布局、提升核心资本运用效率”为主线推进金融板块，战略转型趋向广泛和深化。与此同时，泛海控股在海外的资本和产业平台也有所拓展，为民生证券开展业务构成了有力的支持，创造了良好的环境。泛海控股证券业务提速发展，保险产业布局破冰，信托、期货、互联网金融平台等业务扎实推进，民生证券金融牌照不断丰富，金融板块资产所占比重逐步上升，向金融控股平台转型日趋深入。泛海控股涵盖的上述领域有利于为民生证券提供业务机会，成为民生证券发展的独特资源优势。

（2）合理的股权结构、完善的法人治理及高效的决策机制

公司建立了由股东大会、董事会、监事会和执行委员会等组成的法人治理结构和科学的经营决策体系，确立了以责任为核心的决策执行机制，从制度上保障

了股东、董事的知情权、决策权，确保“合理授权、强化责任、迅速反应、科学决策、有力执行”。

民生证券具备较高的决策效率，可及时把握市场变化和监管动向，及时调整战略战术，并采用灵活的激励机制，以更优厚的薪酬待遇吸引优秀人才，快速培育战略性业务，积极提高市场占有率，形成合理的战略布局。

（3）优秀的企业文化

民生证券一直注重企业文化的建设和培育，面对经济发展新常态、多变的市场环境，公司注重企业文化的系统性构建，确立了以“民生在勤，守正出新”为基本理念的企业文化，形成了以“成为国内一流、具有特色的现代投资银行，成为全体民生人的精神家园”为愿景、以“为客户创财富，为公司创价值，为员工创事业”为使命、以“诚信、责任、创新”为核心价值观、以“敬业守信、忠诚奉献、开拓创新、立志图强”为企业精神、以目标、责任、利益，实现社会、企业、个人“三统一”为行为准则、以“理念、机制、团队”为核心竞争力、以“专业化创品牌、差异化求发展、协同化谋创新、市场化建机制”为竞争策略的民生证券的文化体系。

（4）先进的机制及稳定的管理团队

民生证券坚持“以合规为前提，以绩效为导向”的理念，建立“外具竞争力、内具公平性，效益共创、利益共享、风险共担”的激励约束机制，通过一整套以人力资本为核心的人才培养机制，形成一支高素质、高效能的人力资源队伍。

民生证券拥有一支行业经验丰富、历史业绩优异的高管团队，使民生证券持续保持较强的发展势头，近年来随着各项业务协同发展，民生证券积累了一批专业知识资深，业务能力较强的人才队伍，并形成了协同作战能力，提升了公司的核心竞争力和可持续发展能力。

（5）全牌照的市场业务及良好的品牌形象

公司拥有经纪、投行、投资自营、资产管理等全业务牌照，具有互联网金融、融资融券、代销金融产品等创新业务资格，各项业务均衡发展，其中部分业务已经处于行业领先地位。同时，公司积极开拓创新业务，取得多项新业务资格。2015

年以来，民生证券取得上交所和深交所股票期权业务资格；正式获准开展互联网证券业务试点；获得上市公司股权激励行权融资业务试点资格；获得开展私募基金综合托管业务资格等多项新业务牌照。这些新牌照的取得，拓宽了民生证券创新业务的展业渠道和未来盈利空间，为创新业务的深入开展和进入收获期打下了基础。目前，该公司各业务的协同效应逐步显现。

民生证券秉承不断创新、稳健经营的经营理念，在竞争激烈、复杂多变的行业环境中努力开拓、锐意进取，逐步在市场上树立了良好的品牌形象。

（6）有效的风险管理和内部控制体系

民生证券对现有的风险管理体系不断完善，有效地管理市场风险、信用风险、操作风险和流动性风险等，初步建立全员风控和全业务风控相结合的全面风控体系。此外，公司对稽核监察工作进行重新布局，做到常规稽核全面覆盖，专项稽核重点突出，独立履行财务审计、业务稽核、内控检查等职能，提出内部控制缺陷的改进意见，督促有关责任单位及时改进，并行使独立报告的职能。”

（三）保险行业概况

1、我国保险行业管理体制及政策法规

保险行业在我国受到严格的监管，主要监管机构为中国银保监会及其派出机构。中国银保监会根据国务院授权履行行政管理职能，依照法律、法规统一监督管理全国保险市场，维护保险业的合法、稳健运行，并促进中国保险业的改革和发展。此外，境内保险业还接受中国人民银行、财政部、国家税务总局、国家审计署、国家工商总局及国家外汇管理局等其他监管机构的监督和管理。

除以上行业监管机构以外，中国保险行业从业企业还受相关的行业自律组织管理。中国保险行业协会（以下简称“中保协”）成立于 2001 年 2 月 23 日，是经中国保险监督管理委员会审查同意并在国家民政部登记注册的中国保险业的全国性自律组织，是自愿结成的非营利性社会团体法人。根据《中华人民共和国保险法》第一百八十二条之规定“保险公司应当加入保险行业协会。保险代理人、保险经纪人、保险公估机构可以加入保险行业协会”。截至 2018 年底，中保协共有会

员 326 家，其中：集团（控股）公司 12 家；财产保险公司 86 家；人身保险公司 88 家；再保险公司 10 家；资产管理公司 14 家；专业保险经纪公司 32 家；专业保险公估公司 6 家，专业保险代理公司 19 家；地方保险协会（含中介协会）42 家；保险相关机构 17 家。

目前，我国保险行业的法律法规体系主要由 1995 年颁布并于 2002 年、2009 年、2014 年、2015 年四次修订的《保险法》以及中国保监会颁布的部门规章和规范性文件组成。保险行业监管内容包括但不限于对保险业务经营许可、经营范围、实收资本金要求、保险条款和费率、承保规模、偿付能力、保险资金的运用等方面。

监管项目	法律法规
保险业务许可	《保险法》、《保险公司管理规定》
实收资本	《保险法》、《保险公司管理规定》
经营范围	《保险法》、《保险公司业务范围分级管理办法》
公司治理	《公司法》、《保险法》、《关于规范保险公司治理结构的指导意见（试行）》、《关于规范保险公司章程的意见》、《保险公司风险管理指引（试行）》、《保险公司董事会运作指引》等
对外担保	《关于规范保险机构对外担保有关事项的通知》
保险条款和费率	《保险公司管理规定》、《人身保险公司保险条款和保险费率管理办法》、《关于规范人身保险业务经营有关问题的通知》、《财产保险公司保险条款和保险费率管理办法》等
承保规模	《保险法》
保证金和保险保障基金	《保险法》、《保险公司资本保证金管理办法》、《保险保障基金管理办法》
准备金	《企业会计准则解释第 2 号》、《金融企业财务规则》
偿付能力充足率	《保险法》、《保险公司偿付能力管理规定》
保险资金的运用	《保险法》、《保险资金运用管理暂行办法》、《加强和改进保险资金运用和监管》、《关于调整保险资金投资政策有关问题的通知》、《关于进一步加强财产保险公司投资型保险业务管理的通知》、《保险公司投资证券投资基金管理暂行办法》、《保险机构投资者股票投资管理暂行办法》、《保险金间接投资基础设施项目试点管理办法》、《保险资金投资股权暂行办法》、《保险资金投资不动产暂行办法》、《中国保监会关于设立保险私募基金有关事项的通知》
保险资产管理公司	《保险资产管理公司管理暂行规定》、《关于调整〈保险资产管理公司管理暂行规定〉有关规定的通知》、《中国保监会关于保险资产管理公司开展资产管理产品业务试点有关问题的通知》
再保险	《保险法》

2、我国保险行业的发展情况

（1）国内保险行业概况

根据中国保监会网站公布的数据统计报告披露，截至 2018 年底，国内共有 91 家人身保险公司，其中中资企业 63 家，外资企业 28 家；共有 88 家财产保险公司，其中中资企业 66 家，外资企业 22 家。

2018 年国内保险业务实现了较快增长，除寿险业务外，其余保险业务均呈增长态势。其中产险业务原保险保费收入 10,770.08 亿元，同比增长 9.51%；寿险业务原保险保费收入 20,722.86 亿元，同比下降 3.41%；健康险业务原保险保费收入 5,448.13 亿元，同比增长 24.12%；意外险业务原保险保费收入 1,075.55 亿元，同比增长 19.33%。

产险业务中，交强险原保险保费收入 2,034.38 亿元，同比增长 8.85%；农业保险原保险保费收入为 572.65 亿元，同比增长 19.54%。另外，人身险公司未计入保险合同核算的保户投资款和独立账户本年新增交费 8,286.58 亿元，同比增长 30.24%。

（2）国内财产保险行业的发展情况

1) 财产保险的主要业务范围

根据《中华人民共和国保险法》（以下简称“保险法”）的相关规定，同一保险人不得同时兼营财产保险业务和人身保险业务。保险法同时规定，经营财产保险业务的保险公司经保险监督管理机构核定，可以经营短期健康保险业务和意外伤害保险业务。

亚太财险作财产保险公司主要经营的业务范围包括财产保险、短期健康保险和意外伤害保险等。

财产保险是以财产及其有关利益为保险标的的保险。财产保险的被保险人在保险事故发生时，对保险标的应当具有保险利益。财产保险业务包括财产损失保险、责任保险、信用保险、保证保险等保险业务。

短期健康保险是指保险期间在一年及一年以下且不含有保证续保条款的健康保险。健康保险是指保险公司通过疾病保险、医疗保险、失能收入损失保险和护理保险等方式对因健康原因导致的损失给付保险金的保险。

意外伤害保险是以意外伤害而致身故或残疾为给付保险金条件的人身保险。

2) 财产保险行业发展概况

我国自 1980 年开始恢复国内财产保险业务以来，随着改革开放的步伐加快，国家经济的高速发展带来了大量的财产保险业务需求，财产保险业务一直保持较高的增长速度。2018 年，我国产险公司原保险保费收入 11,755.69 亿元，同比增长 11.52%。与此相应，国内财产保险公司的数量和资产规模也稳中有增。根据中国银保监会数据，截至 2018 年底，国内已有 88 家财产保险公司开展业务，其中中资企业 66 家，外资企业 22 家；产险公司总资产 23,484.85 亿元，较年初下降 5.92%。

随着财产保险企业的增加，行业竞争也愈加激烈，财产保险市场的集中度也不断下降。根据中国银保监会发布的数据，前五大财产保险公司保费收入市场份额已由 2004 年的 90% 下降至 2018 年末的 73.53%，行业集中度下降趋势仍在继续。但整体上看，我国财险市场仍处于垄断竞争型格局，与发达国家相比，我国财产保险行业的市场集中度仍然较高。

3、影响我国保险行业发展的有利和不利因素分析

(1) 有利因素分析

1) 国家政策的支持

2014 年 8 月，国务院颁布了《关于加快发展现代保险服务业的若干意见》（以下简称《意见》）。《意见》对新时期保险业改革、发展和监管进行了全面部署，提出了加快建设世界保险强国的战略目标。《意见》还明确了①提升保险业的行业定位。推动保险业加快发展，成其为我国经济社会发展总体布局中的重要一环。②明确了保险业的战略目标。要使保险成为政府、企业、居民风险管理和财富管理的基本手段，成为提高保障水平和质量的重要渠道，成为政府改进公共服务、

加强社会管理的有效政策工具。保险深度（保费收入/国内生产总值）达到 5%，保险密度（保费收入/总人口）达到 3,500 元/人。③拓宽了保险业的服务领域。《意见》提出要促进保险服务业与养老服务业融合发展、支持保险机构参与健康服务业产业链整合。明确要以商业保险为平台，建立财政支持下的巨灾保险制度。提出大力发展“三农”保险，创新支农惠农方式。要把与公众利益关系密切的环境污染、食品安全、医疗责任等领域作为责任保险发展重点。④丰富了保险业的政策体系。根据行业发展需要提出了一系列新的政策措施，包括税收政策、财政政策、用地保障政策、监管协调政策等，并对鼓励政府购买保险服务提出明确要求。⑤深化了保险业的改革开放。明确了深化改革的主攻方向，包括加快建立现代保险企业制度，全面深化寿险和商业车险费率市场化改革，深入推进保险市场准入退出机制改革，加快完善保险市场体系。提出了对外开放的主要任务，包括鼓励中资保险公司“走出去”，为我国海外企业提供风险保障，通过国际资本市场筹集资金，努力扩大保险服务出口。确定了行业基础建设的重点内容，包括要加快建立风险数据库，组建资产托管中心、资产交易平台、再保险交易所、防灾防损中心等基础平台，加快发展再保险市场，充分发挥保险中介市场的作用。《意见》的出台，翻开了中国保险业加快发展和走向腾飞的新篇章，对中国保险业的发展起到了巨大的推动作用。

2015 年 3 月 24 日，中国保监会发布了《深化商业车险条款费率管理制度改革试点工作方案》，提出商业车险改革的时间表和路线图。2015 年 6 月 1 日，商业车险改革试点全面落地实施，这也给财产保险行业带来更大的发展空间。

2) 国内经济高速发展，人均可支配收入不断提高

近年来我国经济保持稳定增长，人民生活水平持续提高。2018 年，我国宏观经济数据向好，国内生产总值同比增长 6.6%，比上年同期下降 0.3 个百分点；规模以上工业增加值同比增长 6.2%，增速比上年同期下降 0.4 个百分点。

经济高速发展带来了社会财富的快速增加，相应的也带来了更多的财产保险业务需求。同时，人均可支配收入的增加也使得家庭财务和机动车保有量有了大幅的增加，从而也带动了家庭财产保险和机动车保险业务的需求。随着我国未来

经济规模的不断扩大，人均可支配收入的不断增加，我国的财产保险行业面临着更加广阔的发展空间。

3) 国内机动车保有量不断增长

我国财产险市场的一个特点是，机动车保险占有很大的比例。近 10 年来，机动车保险占全部财产保险业务的比例一直在 70%以上，并且一直保持着较高的增速。近年来，随着国内经济水平的不断提高，家庭汽车保有量持续增加。2015 年以来，伴随着汽车产销增速的回落，我国财产保险业由前期的快速发展期步入平稳增长期，汽车保有量逐年增长态势，以及农业险、责任险、巨灾险等非车险中政策红利的不断释放，推动了产险行业的平稳运行。

随着我国经济的进一步发展，人均可支配收入的增加，未来我国汽车产业将保持平稳的增长态势。目前我国的汽车千人保有量水平与国外发达国家，甚至是泰国、巴西等新兴经济体相比而言还存在较大的差距。参照国外汽车产业发展规律，预计到 2020 年我国汽车千人保有量有望达到 200 辆。汽车保有量持续稳定的增长将为国内财产保险行业进一步发展提供坚实有力的保障。

(2) 不利因素分析

1) 市场竞争激烈，行业盈利水平较低

随着国内财产保险公司数量的快速增加，各家保险公司间的竞争也在加剧。目前我国财险行业还处于低水平竞争阶段，一些财产保险公司为追求保费规模不断下调承保费率、不计后果的提高手续费率，过度的竞争使得这些企业的成本居高不下，从而导致承保亏损。而行业的投资收益却还处于较低水平，大量财产保险公司盈利水平较低，部分财产保险公司不能达到偿付能力监管要求，经营举步维艰。未来随着国内保险市场进一步开放，国内财产保险公司相对于外资公司的优势将不复存在，竞争将日趋激烈，这将会对国内的财险公司尤其是中小型的财险公司提出严峻的考验。

2) 财险结构不平衡，保险密度和保险深度较低

国外成熟市场的大型财险公司的险种结构基本分为机动车辆保险、企业财产保险和其他保险（包括责任保险、保证保险、信用保险等），其中责任保险、保证保险和信用保险约占保费收入的三分之一到三分之二，该险种结构能有效的分散各险种的风险。我国财险市场险种结构相比国外成熟保险市场而言不够平衡，利润率较低的机动车辆保险占比过大，其中机动车辆保险近 10 年来一直占据财产保险 70%以上的份额。机动车保险比例过大导致各家保险公司的业务同质化严重，从而进一步导致各家保险公司间恶性竞争，行业利润率较低。

同时，我国的保险密度（保费收入/总人口）和保险深度（保费收入/国内生产总值）较低，这也反映了我国居民参加保险的水平 and 较保险业在国家经济中所占的比重都较低。2017 年，全国保险密度为 2,631.58 元/人，同比增长 17.53%；保险深度为 4.42%。根据瑞再 sigma 报告数据显示，2017 年全球保险深度为 6.13%，美国、日本、英国和法国 2017 年的保险深度分别为 7.10%、8.59%、9.58%、8.95%，而我国的保险深度在 2017 年仅为 4.42%，差距仍然较大。

4、我国财产保险行业竞争情况分析

截至 2018 年底，国内共有 91 家人身保险公司，其中中资企业 63 家，外资企业 28 家；共有 88 家财产保险公司，其中中资企业 66 家，外资企业 22 家。

其中 2018 年原保险保费收入前五大的财险公司市场份额情况如下：

单位：亿元

序号	公司名称	原保险保费收入	市场份额
1	中国人民保险集团股份有限公司	3,880.03	33.01%
2	中国平安财产保险股份有限公司	2,474.44	21.05%
3	中国太平洋财产保险股份有限公司	1,173.80	9.98%
4	中国人寿财产保险股份有限公司	691.06	5.88%
5	中国大地财产保险股份有限公司	424.15	3.61%
	合计	8,643.47	73.53%

数据来源：中国保监会网站

从以上数据可以看出，原保险保费收入前五位的财险公司市场份额超过 70%，最大的三家财险公司原保险保费收入市场份额已达到 64%，中国的财险市场呈现出较高的市场集中度，大型财险公司的优势较为明显。

5、亚太财险的竞争优势

（1）公司品牌历史悠久，业务种类完备

公司的子公司亚太财险由“民安财产保险有限公司”更名而来，公司自 1943 年在重庆创立传承至今，已有 70 余年历史。经过多年的经营，公司积累了丰富的风险管理经验，赢得了广大客户的信任，品牌影响广泛，在社会及同业间树立了良好形象。公司的经营范围包括财产损失保险、责任保险、信用保险和意外伤害保险等业务，拥有近 300 种保险产品，产品种类完备，能为企业及个人提供全面的财险服务。

（2）拥有完善的服务体系

目前，亚太财险在全国已设立各级机构（含香港地区）283 家，建立了完善的保险服务网络，提供全国范围的“通保通赔”及其他保险增值服务，并以香港为基点辐射海外市场。

（3）强大的股东资源平台

亚太财险的股东分别为武汉中央商务区股份有限公司、新华联控股有限公司、亿利资源集团有限公司、重庆三峡果业集团有限公司（汇源集团子公司），均为国内实力雄厚行业领先的企业集团。强大的股东资源将为公司发展带来强有力的持续支持，同时，股东多元化的产业结构和业务格局，也可与公司的业务产生进一步的协同效应。

（4）先进的互联网营销平台

亚太财险大力开展一站式电子商务平台，致力于搭建公司移动互联网一体化营销、服务新模式。该平台建设项目还荣获“深圳市金融创新奖优秀奖”，为公司业务发展起到积极的推动作用。

（四）信托行业概况

1、我国信托行业管理体制及政策法规

（1）信托行业监管体制

目前我国对信托公司的监管体制分为两个层次：中国银行保险监督管理委员会作为国务院银行业监督管理机构，为国务院直属事业单位，根据国务院授权，统一监督管理银行、金融资产管理公司、信托投资公司及其他存款类金融机构，维护银行业的合法、稳健运行；中国信托业协会是经中国银保监会同意并在中华人民共和国民政部登记注册的全国性信托业自律组织。中国银保监会的集中监管和中国信托业协会的自律监管相结合，构成了我国信托行业全方位、多层次的监管体系。

（2）信托行业的主要法律法规

法律法规体系	具体法律及规章制度
基本法律	全国人大及其常委会关于信托行业的相关立法，包括《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国银行业监督管理法》、《中华人民共和国信托法》等
行政法规	国务院制定的信托方面的行政法规，包括《信托公司管理办法》、《信托公司集合资金信托计划管理办法》、《信托业保障基金管理办法》、《信托登记管理办法》等
行业准入管理	《中国银监会外资银行行政许可事项实施办法》、《金融机构高级管理人员任职资格管理办法》、《境外金融机构投资入股中资金融机构管理办法》、《中资商业银行行政许可事项实施办法》、《国债承销团成员资格审批办法》、《非银行金融机构行政许可事项实施办法》、《金融许可证管理办法》、《金融机构衍生产品交易业务管理暂行办法》、《保险公司等六类非银行金融机构进入全国银行间同业拆借市场审核规则》等

法律法规体系	具体法律及规章制度
信托公司业务监管	《信托法》、《信托公司管理办法》、《信托公司净资本管理办法》、《信托投资公司信息披露管理暂行办法》、《信托公司集合资金信托计划管理办法》、《信托业保障基金管理办法》、《信托公司监管评级与分类监管指引》、《银行与信托公司业务合作指引》、《关于加强信托公司房地产信托业务监管有关问题的通知》、《信托公司证券投资信托业务操作指引》、《信托公司证券投资信托业务操作指引》、《金融机构信贷资产证券化试点监督管理办法》、《金融机构信贷资产证券化试点监督管理办法》、《资产支持证券信息披露规则》、《资产支持证券在银行间债券市场的登记、托管、交易和结算等有关事项公告》、《企业年金基金管理办法》、《企业年金基金管理机构资格认定暂行办法》、《企业年金试行办法》、《全国银行间债券市场债券交易管理办法》、《关于规范金融机构资产管理业务的指导意见（征求意见稿）》、《关于规范银信类业务的通知》等
信托公司日常经营监管	《信托公司治理指引》、《证券投资基金管理公司治理准则（试行）》、《证券公司内部控制指引》、《证券公司风险控制指标管理办法》、《证券公司合规管理试行规定》、《证券公司分类监管规定》、《关于证券公司信息公示有关事项的通知》、《证券公司董事、监事和高级管理人员任职资格监管办法》、《证券业从业人员资格管理办法》、《证券经纪人管理暂行规定》、《证券业从业人员执业行为准则》、《关于规范信托投资公司信托业务会计核算有关问题的通知》等
信托公司风险防范	《金融资产管理公司监管办法》、《信托公司净资本管理办法》、《关于加强信托公司结构化信托业务监管有关问题的通知》、《关于加强信托投资公司部分业务风险提示的通知》、《证券公司合规管理试行规定》、《关于印发信托公司净资本计算标准有关事项的通知》等
信托公司信息披露	《信托投资公司信息披露管理暂行办法》、《关于修订信托公司年报披露格式规范信息披露有关问题的通知》等

2、我国信托行业的发展情况

（1）国内信托行业概况

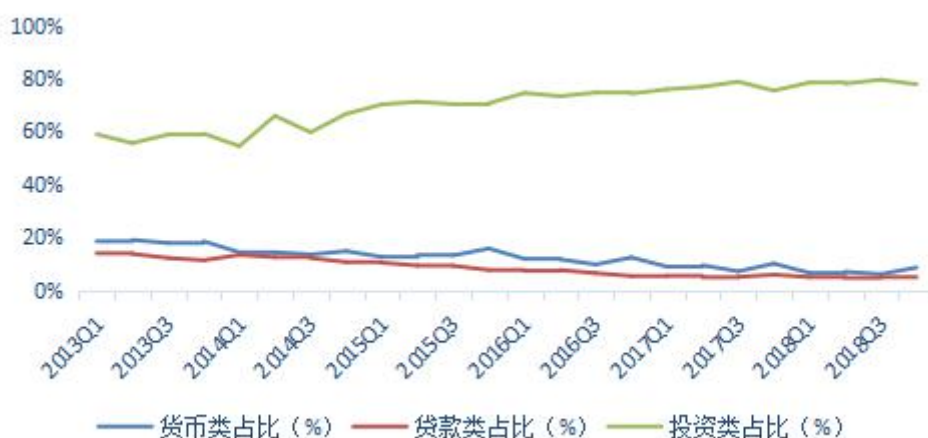
根据中国信托业协会统计数据，截至 2018 年年末，全国 68 家信托公司管理的信托资产规模达到 22.70 万亿，同比下降 13.50%，较 2017 年年末的 29.81%下降了 43.31%；环比下降 1.89%，较 2018 年 3 季度的-4.65%上升了 2.76 个百分点。信托资产同比增速自 2016 年 2 季度触及历史低点后开始回升，但 2017 年 3 季度开始又急剧下降，特别是“资管新规”的出台对信托业造成了强烈冲击。



图：各季度信托资产及其同比增速（2011 年 Q1-2018 年 Q4）

数据来源：中国信托业协会

固有资产类别体现了信托公司主动配置资产的能力。2018 年 4 季度末，固有资产规模达到 7,193.15 亿元，同比增长 9.34%，环比增长 4.19%，同比增速较 2018 年 3 季度的 0.15% 有所上升，但固有资产规模依旧持续增长。就资产类别而言，投资类资产一直是固有资产的主要形式，2018 年 4 季度末，投资类资产 5,595.55 亿元，占比 77.79%；贷款类资产 354.87 亿元，占比 4.93%。货币类资产规模 609.79 亿元，占比 8.48%。

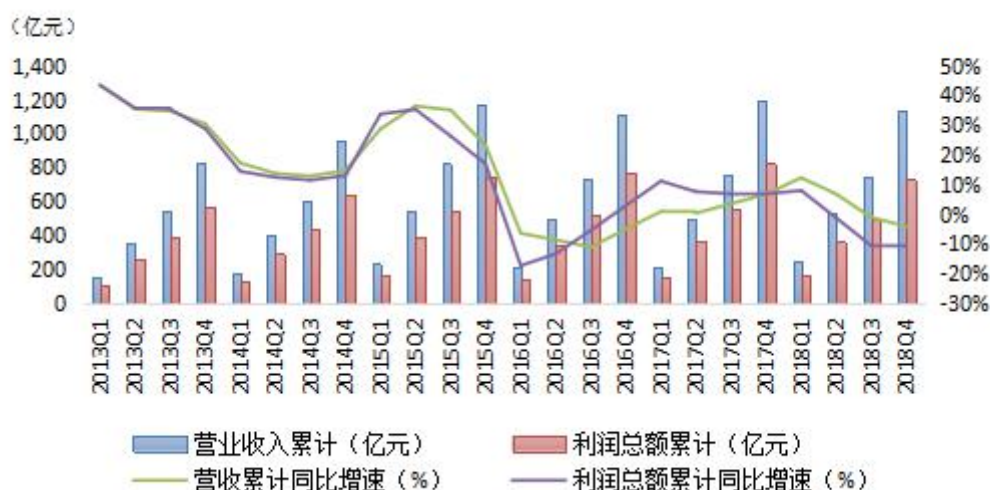


图：固有资产运用方式结构变化（2013 年 Q1-2018 年 Q4）

数据来源：中国信托业协会

2018 年，信托业实现经营收入 1,140.63 亿元，较 2017 年末的 1,190.69 亿元，同比下降 4.39%。2018 年年末信托全行业实现利润总额 731.80 亿元，较 2017 年年末同比下降 11.20%。从环比指标来看，信托行业经营收入环比上升 67.69%，利润总额环比上升 76.64%，上升幅度较大，其中有一部分原因可归属为季节效应。从历年各季度经营收入和利润总额的变化看，同一季度和二季度相比，三季度和四季度信托行业的经营收入和利润总额通常都较高，导致季度环比指标易出现一定程度波动。

从具体构成来看，信托业务收入仍是经营收入增长的主要驱动力。截至 2018 年年末，信托业务收入为 781.75 亿元，占比为 68.54%，同比下降 2.91%，环比增长 48.83%；投资收益为 244.42 亿元，占比为 21.43%，同比下降 14.22%，环比增长 93.52%；利息收入为 65.94 亿元，占比仅为 5.78%，同比增加 5.71%，环比增长 36.63%。信托业务是信托公司的主业，随着整个金融行业回归本源和信托行业转型升级的推进，信托业务收入占比仍有继续提升的空间。



图：各季度经营收入、利润总额及其同比增速（2013 年 Q1-2018 年 Q4）

数据来源：中国信托业协会

3、影响我国信托行业发展的有利和不利因素分析

（1）有利因素分析

1) 行业法律法规趋于规范完善

从国内信托业务产生开始，先是“一法两办法”的出台构造了信托制度的基本法律框架，接着有关企业年金基金、信托投资基金、集合资金信托业务、房地产信托业务管理的通知接连不断，进一步及时有效的处理了信托市场出现的各种新情况。近年来，《信托投资公司信息披露管理暂行办法》、《信托业务会计核算办法》、《信托投资公司监管评级体系(草案)》等相关细则的颁布，不仅逐步完善了信托法律制度，而且也使得国内的信托行业监管准则与国际监管准则接轨，对国内信托行业乃至整个金融业都具有里程碑式的意义。

而在“十三五”期间，信托行业的监管变革仍将持续。随着信托法修订的完成，还有可能涉及行业配套制度的加快完成，这样的行业顶层设计以及配套制度的重构，将从制度层面上逐步解决刚性兑付、信托产品流转等难题，为行业做强做大提供制度保障。

2) 转型与创新为行业注入新动力

近年来，信托公司在互联网信托、家族信托、消费信托、消费众筹平台、艺术品信托、PPP 项目、资产证券化、产业基金、私募股权投资信托业务、单独账户管理、海外资产配置等方面的创新，不断地为整个信托业注入了新的动力。而《慈善法》的立法，更是给信托行业从事慈善活动带来了新机遇和新希望。

3) “补短板”带来与实体经济联动发展的新机遇

2016 年是“十三五”开局之年，在“十三五”期间，“补短板”政策的力度会不断提高，或将为信托公司指引一个更高质量、更有效率的投资方向。在“补短板”的政策导向之下，信托公司需要在细分行业、部门、区域的“短板”方面下功夫，找到那些既有利于短期需求扩大来支撑投资收益的领域，又在相当长时期内具有“短板”特征的资本积累部门。“补短板”将是信托公司与实体经济联动发展的新机遇，

“补短板”政策的力度会不断提高，将指引一个更高质量、更有效率的投资方向。“补短板”带来的新机遇也可能为信托行业整体的转型带来新契机。

（2）不利因素分析

1) “泛资管”趋势削弱信托业的竞争优势

信托公司曾经是我国唯一能在货币市场、资本市场及实体经济中进行资产配置金融机构，然而随着我国金融监管的放松以及资产管理市场的逐步放开，信托公司的这种牌照制度优势已经荡然无存。

《证券公司定向资产管理业务实施细则》中针对为单一客户的定向资产管理业务，允许由客户和证券公司自愿协商，合同约定投资范围，也就意味着投资范围完全放开，这与信托公司单一信托类似。

《基金管理公司特定客户资产管理业务办法》及《证券投资基金管理公司子公司管理暂行规定》允许基金公司通过设立基金子公司的方法从事开展“专项资产管理计划”，该计划可投资于未通过证券交易所转让的股权、债权、其他财产权利和证监会认可的其他资产，这与信托公司单一以及集合信托投资基本一致。

《关于保险资产管理公司有关事项的通知》允许保险资产管理公司可以按照有关规定设立子公司，开展专项资产管理业务，使得保险公司也基本拥有的信托公司的跨市场投资能力。虽然银行相较于其他金融机构投资范围有所限制，不过银行可以通过与信托公司、证券及基金公司的合作来实现股票及实业投资。由此看来，各金融机构在资产配置空间上都已经站在同一起跑线上，形成了直面竞争的态势。

2) “资产荒”挑战信托公司的主动管理能力

在当前国内经济下行，国家推动供给侧改革的大背景下，资产管理市场领域的“资产荒”问题，成为资产管理机构普遍面临的难题。当前的“资产荒”现象，要求信托公司在这样的经济新常态下，具备越来越高的资产管理能力，设计越来越复杂的交易结构，敏锐捕捉越来越频繁的各行业热点。这对过去一直主要从事于

通道类业务、房地产业务、基础设施投资业务等被动资产管理的信托公司而言，是不小的挑战，信托公司亟待提升自身的主动资产管理能力。

3) 融资渠道多元化带来的挑战

当前信托公司的经营模式以融资业务为主，同时为了追求短期内规模的扩大，信托公司的业务呈现通道化的特点。这种经营模式的产生主要是得益于我国社会旺盛的资金需求和有限的资金供给，以及银行等金融机构可利用的通道有限，因而信托公司可以仿照银行经营模式，赚取利差，或者依靠通道业务做大规模，赚取通道服务费。然而，随着企业融资渠道日趋多元化，债券市场、股票市场的加快发展，相应融资成本明显低于信托融资，券商、基金子公司加强了与信托公司的项目竞争，进一步分流了信托行业的市场资源；同时券商、基金及公司等新通道的出现，使得信托通道价值下降，这都给信托行业带来了一定的挑战。

4、我国信托行业竞争情况分析

(1) 行业集中度较低，大型信托公司发展优势明显

2017 年，净利润前五的信托公司市场占有率约为 26.2%，较 2016 年的 25.8% 进一步上升，不过占有率水平仍低于银行、保险行业。近年来，信托公司经营分化显著，信托业进入新发展阶段后，三个因素将会重塑行业竞争格局，进一步拉大信托公司之间的差距，促进行业集中度提升。一个是信托业务转型发展阶段，大型信托公司主动管理能力优势更加凸显，业务布局更加广泛，市场品牌更加显著，能够抢占更大市场份额。另一个是在严监管形势下，大型信托公司能更加适应监管新环境，寻求发展新出路。最后一个是以监管评级为核心的监管政策还是倾向给予优秀信托公司更多创新业务等方面的支持，有利于头部信托公司继续壮大。

(2) 夯实资本实力，推动转型创新。

2015 年 12 月，《信托公司行业评级指引（试行）》公布，其中明确中国信托业协会将对信托公司进行全面综合评价，由此评出 A、B、C 三个等级并向社会公布，而资本实力则是主要的指标之一。在此要求下，信托公司资本实力的作

用得到了更大程度的重视，各大信托公司也渐次启动了增资扩股的计划。根据中国信托业协会数据，信托公司实收资本保持上升趋势，2018 年末实收资本余额为 2,654.15 亿元，同比增长 9.78%。在夯实资本实力的同时，信托公司也积极推动自身的转型与创新，互联网信托、艺术品信托、家族信托、消费信托、PPP 项目、海外资产配置等方向的创新为信托业的发展带来了新的活力。

5、民生信托的竞争优势

（1）实际控制人业务领域多元化

民生信托的实际控制人为卢志强先生，卢志强先生旗下公司中国泛海经营范围涵盖金融、房地产、基础设施及产业投资、科技文化、教育、资本经营、资产管理、酒店及物业经营等领域，并拥有境内全资和控股子公司 30 余家，其中包括两家 A 股上市公司—泛海控股和民生控股及港股上市公司—中泛控股。此外，中国泛海还参股中国民生银行股份有限公司、联想控股有限公司等多家企业。中国泛海涵盖的上述领域有利于为民生信托提供业务机会，成为民生信托发展的独特资源优势。

（2）灵活与高效的决策机制

民生信托具备较高的决策效率，可及时把握市场变化和监管动向，及时调整战略战术，并采用灵活的激励机制，以更优厚的薪酬待遇吸引优秀人才，快速培育战略性业务，积极提高市场占有率，形成合理的战略布局。

（3）专业与稳定的管理团队

民生信托拥有一支具有丰富管理经验且人员较为稳定的高管团队，保障了公司决策的持续性和强有力的执行力；近年来随着业务的发展，公司积累了一批项目经验丰富、研究能力较强的人才团队，形成了一定的团队合力，增强了各项业务开展的连续性、稳定性。

（4）存量资产历史包袱较少

民生信托自 2013 年重新展业以来，资产规模、收入和利润快速增长，目前管理的信托资产规模已接近 2,000 亿元。随着公司的发展壮大，公司业务规模不断增长，产品结构逐步优化，决策机制日趋成熟。公司已形成相对较为完善的风险控制体系，存量资产历史包袱较少。

（5）精耕传统信托业务，积极开展业务创新

民生信托致力于为客户提供多元化、综合性的金融解决方案。精耕传统信托业务，紧抓新兴市场机遇，积极开展业务创新，在“投资、融资、投行、资管、财富”五个领域发力布局，全力打造“自主投资能力、资产管理能力、财富管理能力”三台强大的“发动机”，将中国民生信托打造成为专业化、条线化、阳光化的“投资银行管理型”大型金融机构。

（6）有效的风险管理和内部控制体系

民生信托对现有的风险管理体系不断完善，有效地管理市场风险、信用风险、流动性风险、操作风险、合规风险和经营风险等。民生信托围绕总体经营和发展战略目标持续推进全面风险管理体系建设，将风险管理工作贯穿到公司经营的各个环节中去，对业务经营的全过程进行风险识别、评估、监测和控制，确保稳健经营。

八、发行人主要资产权属情况

泛海控股为控股型公司，主要资产为对子公司的股权投资。发行人的地产项目全部由武汉公司及其下属子公司开发经营。武汉公司及其下属子公司前述土地、房屋、海域使用权权属清晰，不存在重大权属纠纷。

对于已经设置了抵押的土地、房屋、海域使用权，武汉公司及其子公司具有占有、使用和收益的权利，不存在重大权属纠纷。该情形不会对发行人本次发行构成实质性法律障碍。

九、发展战略

2014年以来，面对外部环境变化和公司内部经营发展需要，经审慎研究，公司作出企业战略转型发展的决策，并制定了公司新的五年战略规划。规划要求要紧紧围绕“抓住机遇、调整思路、奋发图强、加快发展、实现腾飞”战略指导方针，充分利用和发挥泛海控股多年发展形成的基础和优势，充分发挥大股东旗下产业优势和资源配置优势，顺应国家鼓励支持民营企业做大做强的一系列政策东风，坚持“社会目标、企业目标、个人目标相统一；社会责任、企业责任、个人责任相统一；社会利益、企业利益、个人利益相统一”的经营理念，通过收购兼并和资本市场运作等多种手段，以加快企业发展、加快完成企业整合为主线，打造形成综合性控股公司，使得公司旗下的房地产业与金融、能源、战略投资各个产业互为基础，发挥产业的联动效应和放大效应，每一个业务单元都要强化以企业的利润、效益和绩效为中心，完善配套的经营体系和管理体系，加强企业文化建设，加强队伍建设，提高企业的执行力和凝聚力，以企业全方位创新发展，不断巩固和扩大企业的基础实力和竞争优势，积极承担企业的社会责任，为社会提供品质优良的产业与服务，以企业的可持续健康发展不断回馈国家社会、回馈股东、员工，为实现公司的愿景目标打下具有决定性意义的基础。

公司以此战略思想为指导，制定了今后五年的总体目标：

（一）五年内使得公司旗下房地产、金融、战略投资以及国际业务能够互相支撑、互为基础、联动发展，把企业的资源优势变为经济优势、竞争优势、发展优势，实现泛海控股未来五年战略转型、战略腾飞的目标。

（二）产业结构调整取得重要突破，房地产业的龙头地位更加巩固成型，能源产业引进战略合作取得重要进展，轻资产与重资产比例协调，产业结构更加优化。

（三）公司旗下的各个产业的产品和服务质量得到显著提升，金融产业服务树立零风险意识，房地产产品倡导货真价实理念，能源产业倡导节能环保理念，战略投资业务更加优化、高效。

（四）公司的造血功能显著增强，以利润为中心的经营管理体系更加完善，企业经营性现金流不断扩大，企业的资源优势和价值不断得到体现。

（五）公司的社会影响力和社会贡献进一步扩大。通过企业业务的发展，解决更多的就业岗位，依法上缴更多的税收，积极履行企业的社会责任，形成企业与日俱增的品牌影响力和广泛社会认同。

（六）实现企业利润、股东回报、员工收入的普遍同步增加，努力实现员工收入增长和企业发展同步，劳动报酬增长和经营管理效益提高同步，通过薪酬奖励和劳动分红等制度的执行，使得员工收入水平达到同行业偏高偏上的水平。

（七）建立完善以利润为中心的考核体系，形成完善的治理结构、管控模式、绩效管理体系和标准化的流程体系，成本管理手段更为先进科学，成本管理水平和有较大改善，开发成本和持有经营成本均低于行业同类产品水平。

十、发行人公司治理及内部控制情况

（一）法人治理结构

发行人按照《公司法》及现代企业制度要求，不断完善公司法人治理结构，制订了《公司章程》并建立了由股东大会、董事会、监事会、经营层组成的治理结构体系；同时建立了完善的制度体系，规范各项议事规则和程序，形成了集中控制、分级管理、责权利分明的管理机制，确保公司经营工作有序、高效地进行。

公司股东大会、董事会、监事会、总裁等介绍如下：

1、股东大会

股东大会是公司的权力机构，依法行使下列职权：（1）决定公司经营方针和投资计划；（2）选举和更换非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；（3）审议批准董事会的报告；（4）审议批准监事会的报告；（5）审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；（6）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；（7）对公司增加或者减少注册资本作出决议；（8）对发行公司债券作出决议；（9）对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出

决议；（10）修改本章程；（11）对公司聘用、解聘会计师事务所作出决议；（12）审议批准第四十一条规定的担保事项；（13）审议公司在一年内购买、出售重大资产超过公司最近一期经审计总资产30%的事项；（14）审议批准变更募集资金用途事项；（15）审议股权激励计划；（16）审议法律、行政法规、部门规章和本章程规定应当由股东大会决定的其他事项。

2、董事会

公司设董事会，对股东大会负责。董事会由13名董事组成，其中独立董事的比例不低于 1/3。设董事长1人，副董事长1-2人。董事会行使下列职权：（1）召集股东大会，并向股东大会报告工作；（2）执行股东大会的决议；（3）决定公司的经营计划和投资方案；（4）制订公司的年度财务预算方案、决算方案；（5）制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；（6）制订公司增加或者减少注册资本、发行债券或其他证券及上市方案；（7）拟订公司重大收购、收购本公司股票或者合并、分立、解散及变更公司形式的方案；（8）在股东大会授权范围内，决定公司的对外投资、收购出售资产、资产抵押、对外担保事项、委托理财、关联交易等事项；（9）决定公司内部管理机构的设置；（10）聘任或者解聘公司总裁、董事会秘书；根据总裁的提名，聘任或者解聘公司副总裁、财务负责人等高级管理人员，并决定其报酬事项和奖惩事项；（11）制订公司的基本管理制度；（12）制订公司章程的修改方案；（13）管理公司信息披露事项；（14）向股东大会提请聘请或更换为公司审计的会计师事务所；（15）听取公司总裁的工作汇报并检查总裁的工作；（16）法律、行政法规、部门规章或本章程授予的其他职权。公司董事会上述职权应当由董事会集体行使，不得授权他人行使。超过股东大会授权范围的事项，应当提交股东大会审议。

3、监事会

公司设监事会，监事会应当向全体股东负责。监事会由 9 名监事组成，监事会设主席 1 名、副主席 1-2 名。监事会主席、副主席由全体监事过半数选举产生。监事会主席召集和主持监事会会议；监事会主席不能履行职务或者不履行职

务时，由监事会副主席召集和主持监事会会议；监事会副主席不能履行职务或者不履行职务时，由半数以上监事共同推举一名监事召集和主持监事会会议。

监事会应当包括6名股东代表和3名公司职工代表。监事会中的职工代表由公司职工通过职工代表大会、职工大会或者其他形式民主选举产生。

监事会行使下列职权：（1）应当对董事会编制的公司定期报告进行审核并提出书面审核意见；（2）检查公司的财务；（3）对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、本章程或者股东大会决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议；（4）当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求其予以纠正；（5）提议召开临时股东大会，在董事会不履行《公司法》规定的召集和主持股东大会职责时召集和主持股东大会；（6）向股东大会提出提案；（7）依照《公司法》第一百五十二条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；（8）发现公司经营情况异常，可以进行调查；必要时，可以聘请会计师事务所、律师事务所等专业机构协助其工作，费用由公司承担。

4、总裁

公司设总裁一名，由董事会聘任或解聘。公司副总裁等其他高级管理人员，由董事会聘任或解聘。总裁每届任期三年，总裁可以连聘连任。

总裁对董事会负责，行使下列职权：（1）主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议，并向董事会报告工作；（2）组织实施公司年度经营计划和投资方案；（3）拟订公司内部管理机构设置方案；（4）拟订公司的基本管理制度；（5）制订公司的具体规章；（6）提请董事会聘任或者解聘公司副总裁、财务负责人等高级管理人员；（7）聘任或者解聘除应由董事会聘任或者解聘以外的管理人员；（8）董事会授予的其他职权。

（二）内部控制情况

公司为加强公司治理和内部控制机制建设，参照《公司内部控制基本规范》，制定了《内部控制管理手册》，建立了全面风险管理体系，旨在实现控制目标的

过程中，合理保证公司经营管理合法合规、资产安全、财务报告及相关信息真实完整，提高经营效益和效果，促进公司实现发展战略。

下面就从各个具体方面介绍相关的内控制度。

1、财务及预算管理方面

公司资产财务管理工作依照《资产财务管理基本制度》严格进行、有序开展，主要分为四大板块：会计核算、资产管理、税务管理、资金管理。

对会计核算的管理，公司制定了《会计核算管理制度》、《财务报告管理制度》、《会计档案管理制度》，制度要求财务人员严格执行企业会计准则、公司会计核算原则，对会计科目设置、会计核算流程、主要会计政策和会计估计、财务会计报告等内容进行了准确、完整的解释，使账务处理有据可依；制度要求财务人员依据法律法规及公司规定，建立健全会计档案管理，完善查阅及外借流程，妥善保管、谨慎销毁。

对资产的管理，公司制定了《资产管理制度》，要求账务管理与实务管理分离，互相监督、互相牵制；对工业企业、物资采购企业、房地产开发企业存货的管理进行阐述，对固定资产、无形资产的管理提出要求，不断提高资产效能，维护公司资产的安全和完整。

对税务工作的管理，公司制定了《税务管理制度》，要求财务人员严格按照国家法律、法规做好登记及申报工作，履行纳税人义务；同时在合法合规前提下做好税收工作。

对资金工作的管理，公司制定了《货币资金管理制度》、《收款管理制度》、《付款管理制度》、《预算管理制度》、《筹资管理制度》、《担保管理制度》，为资金结算、资金管理、融资工作提供依据，实现合理控制风险、降低融资成本、优化资金结构的目标。

除上述管理制度外，公司还制定了一系列管理办法、细则：其中《会计电算化管理办法》保证了会计信息处理和存储的合法、安全、准确、可靠；《发票管理办法》对票据申购、领用、开具、接受进行了统一规范，有效提高了票据的合

法合规程度，降低税务风险；《会计机构和会计人员管理制度》、《会计人员行为规范及准则》对财务人员的岗位要求、任职资格、职业素养、行为规范提供标准及指导。

2、投资、融资、担保管理方面

公司建立了《投资管理制度》，进一步加强了对外投资的管理和监督，确保投资资产的安全；公司制定了《募集资金管理办法》，按照《公司法》、《证券法》、《上市公司证券发行管理办法》等法律法规的相关要求，对募集资金的存放、使用和监督进行了明确规定，严格规范募集资金管理；同时公司还制定了《担保管理制度》，规范公司的担保行为，明确公司担保原则和担保审批程序，有效控制担保带来的财务风险，保护投资者和债权人的利益。

同时，根据《公司章程》规定，公司董事会制定了董事会议事规则，以确保董事会落实股东大会决议，提高工作效率，保证科学决策。公司董事会针对对外投资、收购或出售资产、资产抵押、对外担保事项、委托理财、关联交易等，建立了严格的审查和决策程序；重大投资项目需组织有关专家、专业人员进行评审，并报股东大会批准。

3、关联交易管理方面

公司董事会有权决定的关联交易比照深圳证券交易所《股票上市规则》规定的权限执行。《泛海控股股份有限公司关联交易管理办法》中关于关联交易审批权限规定如下：

（1）公司与关联自然人发生的关联交易，其交易金额在30万元以下的，公司与关联法人发生的关联交易，其关联金额未达到本办法第二十三条所述标准的，由公司总裁、董事长审批后实施，并视情况决定是否作信息披露。

（2）公司与关联自然人发生的关联交易，其交易金额在30万元以上的，公司与关联法人发生的关联交易，其交易金额达到本办法第二十三条所述标准，但未达到本办法第二十四条所述标准的，由公司董事会审议批准后实施，并作信息披露。

(3) 董事会审议的关联交易事项，其交易金额达到本办法第二十四条所述标准的，在董事会审议通过后提交公司股东大会审议，并作信息披露。

董事会在上述规定的对外投资、收购出售资产、资产抵押、对外担保事项、委托理财、关联交易的权限范围内，建立了严格的审查和决策程序；超过董事会决策权限的，由董事会审议通过并报股东大会批准。

4、对下属公司的管理方面

公司对下属子公司的管理秉持集团化管理模式，通过建立健全生产、经营、财务、人力和信息化建设等内部管理框架，按照集团化方式进行运作和管控，从而保持集团内部的一致性和完整性。

根据下属子公司的发展需要，公司确定了对各级子公司的业务垂直管理的总体思路，对子公司的运作监管做到思路清、职责明、信息畅通、管理到位。

5、人力资源管理方面

公司按照国家相关法律法规的规定，建立了全面的、有利于企业可持续发展的人力资源管理政策和制度，涵盖了招聘录用、劳动合同、薪酬管理、员工培训管理、绩效管理和员工业绩档案管理等多方面。公司系统内全面贯彻实施了《考勤制度》、《假事制度》以及《外派人员管理办法》，并通过补充文件对管理办法做了修订完善，对所属公司的制度实施提供支持、指导。

6、信息披露管理方面

为加强公司信息披露工作的管理，规范公司的信息披露行为，确保信息披露的真实、准确、完整、及时、公平，保护投资者的合法权益，根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《上市公司信息披露管理办法》、《上市公司治理准则》、《深圳证券交易所股票上市规则》、《深圳证券交易所上市公司公平信息披露指引》等法律、法规和《公司章程》的有关规定，公司制定了《泛海控股股份有限公司信息披露事务管理制度》。

该制度对重大事项、应披露信息标准进行了界定，明确了公司信息披露事务负责人，并制定了信息的传递、审核及披露流程，对公开信息披露和重大内部信息沟通进行全程、有效的控制。

7、工程管理方面

为方便项目开展相关工作，公司制定了《工程内业资料管理作业指引》。公司依据项目的工程进度，全程对每个项目进行监督管理，定期进行联合检查，不定期进行巡检。在联合监督检查过程中，及时发现所属公司计划执行偏差，对有重大影响的偏差项目及时跟踪预警，组织技术力量及公司资源支持各偏差项目的整改，为工程按计划顺利进行提供强有力的技术支持。

在日常管理中，针对项目的重要程度及存在的问题，对项目所属公司进行专项重点的检查和督导，根据工程存在问题情况，向所属公司下发工作联系单，重点督导及时整改完成，避免问题的发生。

公司每月及时收集所属公司的工程月报和监理月报，发现工程存在问题，及时与所属公司进行沟通，对各工程项目的进度、质量、安全管理进行评价；月报汇总、整理后备案，季报报送公司领导审阅。

十一、发行人独立性

发行人严格按照《公司法》的要求，不断完善法人治理结构，规范运作。与控股股东之间在资产、人员、机构、财务、业务经营方面相互独立。

（一）资产方面

公司资产完整，拥有独立的法人财产权，合法拥有与生产经营有关的主要资产的所有权或使用权，能够独立运用各项资产开展经营管理活动，拥有相应的处置权。

（二）人员方面

发行人建立了独立的人事档案、人事聘用和任免制度以及考核、奖惩制度，与公司员工签订了劳动合同，建立了独立的工资管理、福利与社会保障体系，实现了人事管理的制度化。

发行人的员工独立于控股股东、实际控制人及其控制的其他企业。发行人的总经理（总裁）、副总经理（副总裁）、财务负责人和董事会秘书等高级管理人员均专职在发行人处工作并领取薪酬，未在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中担任除董事、监事以外的其他职务，未在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业领薪。发行人的财务人员未在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中兼职。

（三）机构方面

发行人设置了独立的、符合股份公司要求和适应公司业务发展需要的组织机构。发行人拥有独立的生产经营和办公场所，与控股股东、实际控制人及其控制其他企业间不存在混合经营、合署办公的情形，未发生控股股东和其他股东干预公司机构设置和生产经营活动的情况。

（四）财务方面

发行人设立了独立的财务部门，配备专职财务人员，建立了独立的财务核算体系和财务会计制度和财务管理制度；开设独立的银行账户，不存在与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业共用银行账户的情况；独立办理纳税登记，依法独立纳税。

（五）业务经营方面

发行人具有完整的业务体系，其业务独立于控股股东、实际控制人及其控制的其他企业，具有独立面向市场的能力。公司与控股股东和实际控制人之间的关联交易行为具有合理性和必要性，关联交易的定价按照公平、公正、合理的原则签订协议，履行了公司章程上规定的审批程序，并严格按照协议执行。

十二、关联方关系及交易情况

（一）关联方关系

截至 2019 年 6 月末，发行人的关联方关系如下：

1、控股股东及实际控制人

母公司及最终控制方名称	关联关系	企业类型	注册地	业务性质
卢志强	实际控制人	-	-	自然人
通海控股有限公司（“通海控股”）	间接控股股东	有限责任公司	北京市	实业投资；资产管理；经济技术管理咨询
泛海集团有限公司（“泛海集团”）	间接控股股东	有限责任公司	山东省潍坊市	科技、文化、教育、房地产、基础设施项目及产业的投资
中国泛海控股集团有限公司（“中国泛海”）	控股股东	有限责任公司	北京市	科技、文化、教育、房地产、基础设施项目及产业的投资；资本经营、资产管理

2、子公司

截至 2019 年 6 月末，合并报表范围的子公司情况请见“第六节 财务会计信息”之“三、财务报表合并范围变化情况”之“（四）2019 年 6 月末合并报表范围”。

3、联营企业

序号	联营企业	持股比例	注册地	业务性质
1	泛海酒店投资管理有限公司	50.00%	北京市	房地产开发
2	北京元培泛海教育科技有限公司	49.00%	北京市	教育咨询
3	深圳市泛海三江电子股份有限公司	15.00%	深圳市	电子产品生产销售
4	亚太寰宇投资有限公司	25.00%	天津市	资本投资
5	中国民生银行股份有限公司	2.31%	北京市	银行业务
6	中融金华（北京）投资基金管理有限公司	31.00%	北京市	金融服务
7	苏州高华创业投资管理有限公司	73.00%	苏州市	财务顾问咨询
8	苏州高新华富创业投资企业	72.86%	苏州市	财务顾问咨询
9	北京泛海东风置业有限公司	-	北京市	房地产开发
10	中车泛海智能制造投资（天津）合伙企业（有限合伙）	50.00%	天津市	资本投资

11	深圳市民博商贸有限公司	49.00%	深圳市	大宗商品现货贸易
12	海徕（天津）生活服务有限公司	22.73%	天津市	酒店管理

注：

1、2016 年度，公司将三江电子 60%股权转让至泛海资本，股权转让完成后公司持有三江电子 15%股权，鉴于公司在三江电子董事会中委派席位，可以对三江电子的财务和经营政策具有参与决策的权力，因此具有重大影响故按权益法核算该项投资。

2、截止 2019 年 6 月末，公司通过全资子公司泛海国际股权投资有限公司持有民生银行 H 股 1,012,300,950 股（持股比例 2.312%），控股股东中国泛海及其所属公司持有民生银行 2,027,420,138.40 股（持股比例 4.631%），合计持股比例 6.943%。鉴于本公司董事长、实际控制人卢志强先生任民生银行副董事长，本公司与中国泛海通过协议约定对民生银行的财务和经营政策具有参与决策的权力，因此具有重大影响故按权益法核算该项投资。

3、公司控股子公司中国泛海金融通过章程约定，对于苏州高华创业投资管理有限公司、苏州高新华富创业投资企业两家公司，任何重大财务及营运决定必须得到少数权益持有人一致同意，因此中国泛海金融对上述两家公司不构成控制，采用权益法核算。

4、2019 年 1 月 20 日，公司控股子公司武汉公司与融创房地产签署了《协议书》，武汉公司向融创房地产转让其持有的泛海建设剥离以下资产后的 100%股权：（1）泛海建设持有的浙江公司 100%股权、上海御中 100%股权；（2）泛海建设全资子公司东风公司持有的北京泛海国际居住区 2#、3#地块的相关资产和负债。

截至报告期末，股权转让已办理完毕，公司除保留浙江公司和上海御中 100%股权外，另享有东风公司持有的北京泛海国际居住区 2#、3#地块相关权益。

泛海建设持有的上海董家渡项目及泛海东风持有的北京泛海国际居住区 1#地块项目均由融创房地产持有和开发经营。

4、其他关联方

序号	其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
1	常新资本投资管理有限公司	同一实际控制人
2	常新国际集团有限公司 Chang Xin International Group Limited	同一实际控制人
3	泛海实业股份有限公司	股东的子公司
4	泛海能源控股股份有限公司	股东的子公司
5	泛海园艺技术工程有限公司	同一实际控制人
6	泛海实业股份有限公司山东商会大厦分公司	股东的子公司
7	北京民生典当有限责任公司	股东的子公司
8	PT.ChinaOceanwideIndonesia	股东的子公司
9	民生控股股份有限公司	股东的子公司
10	民生保险经纪有限公司	股东的子公司
11	民丰资本投资管理有限公司	股东的子公司
12	海墨文化传媒股份有限公司	股东的子公司
13	泛海文化传媒控股股份有限公司	股东的子公司
14	北京经观文化传媒有限公司	股东的子公司
15	陕西九州映红实业发展有限公司	股东的子公司

序号	其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
16	民生财富投资管理有限公司	股东的子公司
17	陕西秦皇大剧院演艺有限公司	股东的子公司
18	泛海公益基金会	同一实际控制人
19	山东泛海公益基金会	同一实际控制人
20	泛海能源投资包头有限公司	股东的子公司
21	中国泛海国际投资有限公司	股东的子公司
22	泛海投资集团有限公司	股东的子公司
23	Oceanwide Millenium Limited	股东的子公司
24	China Oceanwide USA Holdings Co.Ltd	股东的子公司
25	泛海健康产业资本投资管理有限公司	股东的子公司
26	泛海在线保险代理有限公司	股东的子公司
27	红芝麻互联网科技有限公司	股东的子公司
28	通海国际控股有限公司	股东的子公司
29	武汉泛海国际影城有限公司	股东的子公司
30	深圳泛海影城有限公司	股东的子公司
31	陕西泛海红墩界煤电有限公司	同一实际控制人

（二）关联交易

1、关联交易情况

（1）购买商品、接受劳务情况

关联方	关联交易内容	2019 年 1-6 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
泛海园艺技术工程有限公司	工程服务	7,613,823.28	23,459,218.40	136,204,309.98	197,417,608.79
泛海酒店投资管理有限公司	酒店管理	624,051.07	17,262,319.94	17,098,752.08	18,565,026.30
北京经观文化传媒有限公司	公关服务		6,603,773.61	5,854,447.47	9,603,773.60
北京经观文化传媒有限公司	广告服务	188,679.25			
深圳市泛海三江电子股份有限公司	安防产品及工程	2,764,539.82	5,317,315.29	17,262,203.31	15,474,937.78
泛海经观广告传媒有限公司	广告服务	1,681,366.92	4,885,112.88	1,193,095.39	
民生财富投资管理有限公司	咨询服务		283,018.87	848,752.85	
中国民生银行股份有限公司	债券正回购利息支出		440,045.04		
中国民生银行股份有限公司	咨询服务	339,622.64			
中国民生银行股份有限公司	现券交易	53,309.77			
泛海在线保险代理有限公司	手续费及佣金		33,472,459.56		
泛海在线保险代理有限公司	保险代理	22,258,406.49			

民生保险经纪有限公司	手续费及佣金		4,425,052.05	2,893,399.46	2,995,802.60
民生保险经纪有限公司	保险代理	1,927,891.75			
民生财富投资管理有限公司	财务顾问费	46,218,113.3	28,796,509.42		
红芝麻互联网科技有限公司	渠道服务费		2,600,000.00		
红芝麻互联网科技有限公司	技术服务	972,737.58			
中国泛海控股集团有限公司	赔付支出	144,832.35	444,581.10	1,523,418.16	16,700.00
泛海集团有限公司	赔付支出	17,457.40			1,100.00
泛海酒店投资管理有限公司	赔付支出	23,223.78	556,171.96		3,659.94
泛海实业股份有限公司	赔付支出	24,374.00	33,037.20	19,264.17	1,323.32
泛海实业股份有限公司	酒店服务	4,189.98			
北京经观文化传媒有限公司	赔付支出	6,393.00	26,000.00		14,170.00
泛海经观广告传媒有限公司	赔付支出		8,503.58		
陕西秦皇大剧院演艺有限公司	赔付支出	482.12	5,537.50		
陕西九州映红实业发展有限公司	赔付支出	3,805.00	5,100.00		137,000.00
深圳市泛海三江电子股份有限公司	赔付支出		2,308.00		
中国泛海控股集团有限公司北京分公司	餐费、会议费等		25,238.10	173,915.09	177,068.83
泛海实业股份有限公司	住宿费		1,650.94		
泛海投资集团有限公司	基金管理费	1,262,651.85			
武汉泛海国际影城有限公司	观影服务	27,126.70			
武汉泛海国际影城有限公司	赔付支出	3,773.58			
泛海建设控股有限公司	物业服务	259,136.51			
北京东方绿洲体育休闲中心有限公司	工程服务	1,000,000.00			

(2) 出售商品/提供劳务情况表

关联方	关联交易内容	2019 年 1-6 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
通海控股有限公司	房地产销售			1,087,238,426.40	1,035,538,200.90
中国泛海控股集团有限公司北京分公司	物业管理	3,113,207.46	6,198,113.03	6,070,754.56	6,109,861.32
泛海实业股份有限公司	物业管理	1,468,309.13	2,973,718.07	2,832,154.37	1,562,449.56
深圳市泛海三江电子股份有限公司	物业管理	417,729.56	838,689.05	727,570.88	220,232.52
泛海酒店投资管理有限公司	物业管理	166,685.17	315,062.94	159,271.57	45,607.97

关联方	关联交易内容	2019 年 1-6 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
常新资本投资管理有限公司	物业管理	22,117.59	48,559.14	49,950.95	39,755.07
陕西九州映红实业发展有限公司	物业管理	241,794.35	553,852.34	471,698.10	
泛海经观广告传媒有限公司	物业管理	43,278.47	50,217.72	65,423.02	
泛海经观广告传媒有限公司	广告费收入	126,683.02			
泛海经观广告传媒有限公司	转售水电费	180,788.78			
泛海酒店投资管理有限公司	转售水电费	2,804,119.42	7,375,713.58	6,989,785.36	5,216,273.82
民生财富投资管理有限公司	咨询服务费		3,679,245.28		
民生财富投资管理有限公司	受托资产管理业务	20,958.32			
中国民生银行股份有限公司	债券逆回购利息收入		547,245.25		
中国民生银行股份有限公司	受托资产管理业务	307,856.46	657,625.35		
泛海健康产业资本投资管理有限公司	证券经纪业务		132,985.87		
中国泛海控股集团有限公司	证券经纪业务		152,318.43		
泛海能源控股股份有限公司	证券经纪业务		119,309.13		
常新资本投资管理有限公司	证券经纪业务		25,000.00		
北京民生典当有限责任公司	证券经纪业务		7,900.00		
PT. China Oceanwide Indonesia	管理服务费			4,661.78	110,715.14
民生财富投资管理有限公司	保费收入	19,232.51			
陕西泛海红墩界煤电有限公司	保费收入	7,873.66			
中国泛海控股集团有限公司	保费收入	1,747,823.66	2,189,003.35	5,286,102.56	1,910,361.04
泛海酒店投资管理有限公司	保费收入	519,035.32	79,970.90	705,440.72	807,051.65
陕西九州映红实业发展有限公司	保费收入	6,676.72	23,222.06	155,593.49	237,752.00
泛海实业股份有限公司青岛泛海名人酒店分公司	保费收入				106,436.83
泛海实业股份有限公司	保费收入	134,218.24	241,060.18	191,326.72	29,669.20
北京民生典当有限责任公司	保费收入	9,593.35	76,268.16	79,602.43	88,476.72
泛海园艺技术工程有限公司	保费收入	56,848.83	62,588.57	70,140.67	68,957.11
泛海实业股份有限公司潍坊泛海大酒店分公司	保费收入				62,543.34
北京经观文化传媒有限公司	保费收入	3,635.38	31,717.28	45,947.78	60,783.10

关联方	关联交易内容	2019 年 1-6 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
民生控股股份有限公司	保费收入	7,900.25	16,705.84	33,719.26	53,696.69
泛海集团有限公司	保费收入	67,931.10	75,259.31	85,120.30	49,426.71
泛海能源投资包头有限公司	保费收入		16,925.25		39,037.33
深圳市泛海三江电子股份有限公司	保费收入	87,375.00	129,922.18	98,656.72	22,136.04
民生保险经纪有限公司	保费收入	10,188.68	10,188.68	11,320.75	16,423.42
陕西秦皇大剧院演艺有限公司	保费收入	85,799.23	129,363.25	9,532.89	10,922.12
泛海公益基金会	保费收入	4,178.33	4,242.21		5,289.96
山东泛海公益基金会	保费收入	2,876.20	3,610.33		4,354.63
民生财富投资管理有限公司	保费收入		12,244.59		3,725.95
民丰资本投资管理有限公司	保费收入		9,009.46	10,170.94	
常新资本投资管理有限公司	保费收入				29,384.71
中国泛海控股集团有限公司北京分公司	保费收入	67,788.20			
泛海能源控股股份有限公司	保费收入	576.63			
海墨文化传媒股份有限公司	保费收入	4,143.92			
泛海实业股份有限公司山东商会大厦分公司	物业管理				1,347,714.52
泛海实业股份有限公司山东商会大厦分公司	保费收入				15,603.95
泛海经观广告传媒有限公司	转售水电费				21,391.43

（3）关联租赁情况

发行人作为出租方：

承租方名称	租赁资产种类	2019 年 1-6 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
泛海酒店投资管理有限公司	武汉泛海喜来登酒店及二期公寓楼	22,672,930.46	45,344,213.28	31,028,112.84	28,857,142.86
泛海酒店投资管理有限公司	杭州泛海钓鱼台酒店		11,428,571.40	9,523,809.50	952,380.95
中国民生银行股份有限公司	武汉泛海城市广场商铺、写字楼	1,147,685.01	2,331,920.99	2,283,183.09	2,274,415.07
深圳市泛海三江电子股份有限公司	深圳荔园大厦	34,285.71			
深圳市泛海三江电子股份有限公司	武汉泛海城市广场写字楼	399,185.16	798,370.32	763,321.74	227,059.15
武汉泛海国际影城有限公司	武汉泛海城市广场影城、商铺	833,653.53	216,111.42		
泛海经观广告传媒有限公司	武汉泛海城市广场写字楼	132,203.48	57,952.29		
泛海园艺技术工程有限公司	武汉泛海城市广场写字楼	86,527.20	43,263.60		
民生保险经纪有限公司	武汉泛海城市广场写字楼	23,079.96	11,539.98		
北京元培泛海教育科技发展有限公司	北京光彩国际公寓商铺	8,714.29		17,428.56	32,047.62
泛海园艺技术工程有限公司	浙江泛海民生金融中心车位				2,304.75

发行人作为承租方：

承租方名称	租赁资产种类	2019 年 1-6 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
中国泛海控股集团有限公司北京分公司	北京民生金融中心写字楼	75,812,472.59	154,726,147.71	148,539,157.72	136,239,800.59
PT. China Oceanwide Indonesia	雅加达 TCC-Batavia 楼 1 塔 32 层, 雅加达 SenopatiPenthouse 公寓	2,984,308.77	5,985,680.31	6,227,293.45	6,144,457.51
泛海实业股份有限公司山东商会大厦分公司	济南市山东商会大厦 17 楼	398,524.72	797,049.44	3,148,675.83	1,167,526.26
常新资本投资管理有限公司	青岛泛海名人广场综合楼三楼	205,238.10	820,952.38	794,285.71	827,976.19
民生财富投资管理有限公司	深圳市东海国际中心			3,939,445.88	
China Oceanwide USA Holdings	旧金山内河码头中心	1,442,184.14	1,655,050.49		

承租方名称	租赁资产种类	2019 年 1-6 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
Co. Ltd	三号塔楼 29 楼				
通海投资集团有限公司	上海外滩 SOHO 写字楼	1,463,432.52			
通海控股有限公司	深圳市南山区第四工业区三栋六楼				719,603.61
中国泛海控股集团有限公司	车辆	402,744.28	1,238,295.86	1,320,145.62	1,623,291.26
泛海能源投资股份有限公司	车辆	78,361.62	94,285.71	367,115.90	94,285.71
民生保险经纪有限公司	车辆		66,000.00	49,191.09	

（4）关联担保情况

1) 本公司作为担保方为下列子公司提供担保

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
本公司	武汉公司	1,704,567,800.00	2016.7.27	2019.7.26	否
本公司	武汉公司	1,100,000,000.00	2017.5.3	2022.5.3	否
本公司	武汉公司	250,000,000.00	2018.4.18	2022.5.3	否
本公司	武汉公司	260,000,000.00	2017.7.12	2019.7.12	否
本公司	武汉公司	20,000,000.00	2017.8.9	2019.8.9	否
本公司	武汉公司	363,000,000.00	2017.6.26	2020.6.21	否
本公司	武汉公司	165,000,000.00	2017.6.26	2020.6.21	否
本公司	武汉公司	300,000,000.00	2017.6.28	2020.6.21	否
本公司	武汉公司	300,000,000.00	2017.6.30	2020.6.21	否
本公司	武汉公司	797,000,000.00	2017.6.27	2022.6.26	否
本公司	武汉公司	1,800,000,000.00	2017.8.3	2021.8.3	否
本公司	武汉公司	101,000,000.00	2017.12.28	2022.5.3	否
本公司	武汉公司	600,000,000.00	2018.1.8	2022.5.3	否
本公司	武汉公司	49,000,000.00	2018.1.9	2022.5.3	否
本公司	武汉公司	150,000,000.00	2018.4.3	2022.5.3	否
本公司	武汉公司	950,000,000.00	2017.9.30	2022.9.28	否
本公司	武汉公司	420,103,014.33	2018.6.29	2023.6.29	否
本公司	武汉公司	2,500,000,000.00	2018.10.9	2020.10.9	否
本公司	武汉公司	781,934,665.71	2018.7.20	2023.7.20	否

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
本公司	武汉公司	990,000,000.00	2018.11.29	2020.11.29	否
本公司	武汉公司	800,000,000.00	2018.12.14	2021.12.14	否
本公司	武汉公司	810,000,000.00	2018.12.28	2021.12.28	否
本公司	武汉公司	200,000,000.00	2019.3.19	2022.3.19	否
本公司	武汉公司	300,000,000.00	2019.6.28	2022.3.19	否
本公司	武汉公司	2,000,000,000.00	2019.4.30	2019.7.30	否
本公司	武汉中心公司	1,974,500,000.00	2018.6.20	2023.6.18	否
本公司	武汉中心公司	2,000,000,000.00	2018.6.26	2023.6.18	否
本公司	武汉中心公司	80,000,000.00	2018.10.24	2019.10.24	否
本公司	武汉中心公司	300,000,000.00	2018.10.24	2020.4.24	否
本公司	武汉中心公司	500,000,000.00	2018.10.24	2020.10.23	否
本公司	武汉城广公司	773,246,502.76	2018.7.20	2023.7.20	否
本公司	星火公司	744,250,600.00	2015.5.27	2020.5.29	否
本公司	星火公司	600,000,000.00	2017.5.23	2022.5.23	否
本公司	星火公司	150,000,000.00	2019.1.30	2020.1.30	否
本公司	星火公司	50,000,000.00	2019.1.31	2020.1.31	否
本公司	星火公司	92,000,000.00	2019.2.1	2020.2.1	否
本公司	星火公司	108,000,000.00	2019.3.27	2020.3.27	否
本公司	青岛公司	695,053,036.19	2018.7.19	2023.7.19	否
本公司	股权公司	500,000,000.00	2017.6.29	2020.6.29	否
本公司	泛海物业/泛海物业 武汉公司	512,297,900.00	2017.12.20	2024.10.25	否
本公司	山海天公司	120,000,000.00	2018.11.23	2019.11.23	否
人民币小计		26,910,953,518.99			
本公司	泛海控股国际投资 有限公司	美元 7,545,000.00	2015.1.20	2020.1.19	否
本公司	洛杉矶公司	美元 2,000,000.00	2015.7.20	2020.7.19	否
本公司	洛杉矶公司	美元 3,000,000.00	2015.8.12	2020.8.11	否
本公司	洛杉矶公司	美元 3,000,000.00	2015.8.18	2020.8.17	否
本公司	洛杉矶公司	美元 2,000,000.00	2015.9.6	2020.9.5	否
本公司	洛杉矶公司	美元 6,000,000.00	2015.9.18	2020.9.17	否
本公司	洛杉矶公司	美元 2,000,000.00	2015.9.29	2020.9.28	否

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
本公司	洛杉矶公司	美元 8,000,000.00	2015.11.7	2020.11.6	否
本公司	洛杉矶公司	美元 5,000,000.00	2015.11.25	2020.11.24	否
本公司	洛杉矶公司	美元 6,000,000.00	2016.2.6	2021.2.5	否
本公司	洛杉矶公司	美元 5,000,000.00	2016.2.15	2021.2.14	否
本公司	洛杉矶公司	美元 19,000,000.00	2016.3.18	2021.3.17	否
本公司	洛杉矶公司	美元 4,000,000.00	2016.4.27	2021.4.26	否
本公司	洛杉矶公司	美元 1,500,000.00	2016.4.28	2021.4.27	否
本公司	洛杉矶公司	美元 4,500,000.00	2016.9.1	2021.9.1	否
本公司	洛杉矶公司	美元 12,500,000.00	2016.9.30	2021.9.30	否
本公司	洛杉矶公司	美元 7,500,000.00	2016.10.24	2021.10.24	否
本公司	洛杉矶公司	美元 1,500,000.00	2016.11.14	2021.11.14	否
本公司	洛杉矶公司	美元 5,000,000.00	2016.12.13	2021.12.13	否
本公司	洛杉矶公司	美元 10,500,000.00	2017.2.6	2022.2.6	否
本公司	洛杉矶公司	美元 500,000.00	2017.2.7	2022.2.7	否
本公司	洛杉矶公司	美元 4,000,000.00	2017.3.31	2022.3.31	否
本公司	洛杉矶公司	美元 11,500,000.00	2017.5.16	2022.5.16	否
本公司	洛杉矶公司	美元 6,500,000.00	2017.5.26	2022.5.26	否
本公司	洛杉矶公司	美元 6,000,000.00	2017.12.25	2022.12.25	否
本公司	泛海控股国际 2015 有限公司	美元 11,300,000.00	2015.8.12	2020.8.11	否
本公司	泛海控股国际 2017 有限公司	美元 400,000,000.00	2017.7.27	2020.7.27	否
本公司	泛海控股国际发展第三有限公司	美元 215,000,000.00	2018.10.31	2021.10.31	否
本公司	泛海控股国际发展第三有限公司	美元 65,000,000.00	2019.3.20	2021.10.31	否
本公司	泛海控股国际发展第三有限公司	美元 280,000,000.00	2019.5.23	2021.5.23	否
本公司	泛海控股国际有限公司	美元 100,000,000.00	2018.1.22	2019.1.22	否
本公司	泛海控股国际有限公司	美元 150,000,000.00	2019.1.29	2020.1.29	否
本公司	泛海控股国际有限	美元 56,000,000.00	2019.4.15	2022.4.15	否

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
	公司				
本公司	泛海控股国际有限公司	美元 7,000,000.00	2019.4.30	2022.4.15	否
本公司	泛海控股国际有限公司	美元 6,900,000.00	2019.5.6	2022.4.15	否
本公司	泛海控股国际金融发展有限公司	美元 100,000,000.00	2018.1.12	2019.1.12	否
本公司	泛海控股国际金融发展有限公司	美元 94,120,000.00	2018.2.13	2020.1.23	否
本公司	泛海控股国际金融发展有限公司	美元 15,000,000.00	2018.7.19	2019.7.18	否
本公司	中泛集团有限公司	港币 70,960,000.00	2018.4.18	2021.4.18	否
本公司	中泛集团有限公司	港币 304,200,000.00	2018.10.9	2019.9.30	否
本公司	中泛集团有限公司	美元 72,963,500.00	2018.7.9	2021.6.26	否
本公司	中泛集团有限公司	港币 115,400,000.00	2018.11.12	2019.11.12	否
本公司	中泛集团有限公司	港币 199,500,000.00	2018.11.28	2021.11.27	否
本公司	中泛集团有限公司	港币 49,685,000.00	2018.12.6	2021.11.27	否
本公司	中泛集团有限公司	港币 164,000,000.00	2019.1.25	2021.11.26	否
本公司	中泛集团有限公司	港币 258,000,000.00	2019.3.1	2021.11.26	否
本公司	中泛控股有限公司	港币 781,000,000.00	2018.7.25	2019.7.25	否
折合人民币合计		40,426,093,115.40			

2) 子公司间担保事项

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
泛海申港资产经营（上海）有限公司、泛海港沪资产经营（上海）有限公司	中泛国际资本香港有限公司	美元 30,000,000.00	2018.5.14	2019.4.30	否
中泛集团有限公司	泛海控股国际金融发展有限公司	港币 1,100,000,000.00	2018.12.3	2019.12.1	否
中泛集团有限公司	88 First Street SF LLC	美元 9,000,000.00	2018.9.6	2025.9.6	否
中泛控股有限公司	中泛房地产开发控	美元 160,000,000.00	2018.8.9	2019.8.8	否

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
	股有限公司				
泛海控股国际有限公司、泛海控股国际金融发展有限公司、泛海控股国际发展第三有限公司、中国泛海金融（控股）有限公司	中国通海金融	港币 1,000,000,000.00	2018.7.11	2019.7.11	否
武汉城广公司、北京光彩置业有限公司、武汉公司	武汉公司、大连公司、黄金山公司、星火公司	2,590,000,000.00	2019.5.8	2022.5.7	否
中泛控股、纽约泛海不动产投资公司、纽约泛海中心有限公司；中泛房地产开发控股有限公司、中泛房地产第三公司、纽约泛海不动产投资公司；纽约泛海中心公司	中泛房地产开发第三有限公司	美元 175,000,000.00	2019.5.22	2021.5.21	否
武汉公司	民生信托	700,000,000.00	2019.5.30	6 个月	否
折合人民币合计		7,708,441,942.29			

3) 本公司作为被担保方

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
中国泛海	泛海控股	1,160,000,000.00	2018.6.19	2019.6.19	否
中国泛海	泛海控股	580,000,000.00	2019.6.17	2019.12.18	否
中国泛海	泛海控股	580,000,000.00	2019.6.18	2019.12.18	否
武汉公司	泛海控股	200,000,000.00	2019.1.25	2019.7.25	是
武汉公司	泛海控股	100,000,000.00	2019.1.28	2019.7.28	是
武汉公司	泛海控股	200,000,000.00	2019.1.30	2019.7.30	是
折合人民币合计		2,820,000,000.00			

(5) 关联方资金拆借

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
民生银行	1,160,000,000.00	2018-6-19	2019-12-19	
民生银行	1,974,500,000.00	2018-6-20	2023-6-18	
民生银行	2,000,000,000.00	2018-6-26	2023-6-18	
民生银行	879,662,209.71	2018-7-11	2019-7-11	
民生银行	2,400,000,000.00	2019-3-27	2020-3-26	
民生银行	580,000,000.00	2019-6-17	2019-12-17	
民生银行	580,000,000.00	2019-6-18	2019-12-18	

(6) 子公司以自有资金参与子公司作为管理人的资产管理、信托及基金业务

关联方	业务名称	2019年6月末余额 (万元)	2018年末余额(万 元)	2019年1-6月收益 (万元)	2018年度收益(万 元)
民生证券	集合资产管理计划	592.52	832.73	30.82	55.36
民生信托	信托计划	806,744.67	778,031.94	33,753.89	44,539.71
民生信托	基金	301,625.00	524,516.44	7,641.25	379.84
中泛集团	基金	17,856.27	13,382.25	415.07	804.40

(7) 关联方资产转让、债务重组情况

关联方	关联交易 类型	关联交易内容	交易定价	2019年1-6月 发生额	2018年度发生 额	2017年度发生 额	2016年度发生 额
中国泛海控 股集团有限 公司	同一控制 下企业合 并	本公司以 272,961.98 万元的价格收购控股股东中国泛海控股集团有限公司所持有的中国民生信托有限公司 59.65%股权	以交易标的净资产评估价值为基础协商确定				2,729,619,800.00
泛海投资集 团有限公司	出售资产	本公司全资子公司民生通海投资向关联方转让其持有的民生通海投资基金管理（北京）有限公司 100%股权	以原始出资价格进行转让		10,000,000.00		

泛海投资集团有限公司	出售资产	本公司全资子公司泛海股权向关联方转让其持有的泛海长晟投资管理（天津）有限公司 100%股权	以原始出资价格进行转让		10,000,000.00		
泛海投资集团有限公司	出售资产	本公司全资子公司泛海股权向关联方转让其持有的泛海股权投资基金管理（天津）有限公司 100%股权	以原始出资价格进行转让		10,000,000.00		
泛海投资集团有限公司	出售资产	本公司子公司股权公司向关联方转让其持有的海徕(天津)生活服务有限公司 45.45%股权	以原始出资价格进行转让	30,000,000.00			
泛海投资集团有限公司	处置子公司	公司将控股子公司深圳市泛海三江电子股份有限公司 60%的股权转让给公司关联法人泛海资本投资管理集团有限公司	以交易标的净资产评估价值为基础协商确定				307,403,376.74
通海投资集团有限公司	出售资产	本公司子公司民生股权投资基金管理有限公司向关联方转让其持有的杭州富阳通海投资管理有限公司 100%股权	以原始出资价格进行转让	2,000,000.00			
Oceanwide Sigma Limited	出售资产	本公司子公司中泛控股有限公司向关联方转让其持有的中泛国际有限公司 100%股权	以原始出资价格进行转让		1,280 万美元		
泛海文化传媒控股股份有限公司	出售资产	本公司全资子公司武汉中央商务区股份有限公司以 400 万元的价格将其持有的泛海经观广告传媒有限公司 40%股权转让给关联法人泛海文化传媒控股股份有限公司	以交易标的的净资产价值为基础协商确定		4,000,000.00		

海墨文化传媒股份有限公司	出售资产	本公司全资子公司武汉泛海商业向关联方转让其持有的武汉泛海国际影城有限公司 100%股权	以原始出资价格进行转让		1,000,000.00		
海墨文化传媒股份有限公司	出售资产	本公司全资子公司深圳公司向关联方转让其持有的深圳泛海影城有限公司 100%股权	以原始出资价格进行转让		1,000,000.00		
泛海投资集团有限公司	受让资产	公司以 204,184.11 万元的价格受让公司关联法人所持有的上海云锋新呈投资中心(有限合伙)(以下简称“云锋基金”)的合伙权益,从而作为有限合伙人加入云锋基金	以交易标的的净资产值为基础协商确定			2,041,841,095.00	
泛海实业股份有限公司	受让资产	本公司全资子公司武汉中央商务区股份有限公司以 4,648.02 万元的价格受让关联方泛海实业股份有限公司持有的泛海建设集团青岛有限公司 10%股权	以交易标的净资产评估价值为基础协商确定			46,480,207.44	92,960,414.87

(8) 其他关联交易

项目	2019 年 1-6 月发生额 (万元)	2018 年度发生额(万 元)	2017 年度发生额(万 元)	2016 年度发生额(万 元)
关键管理人员薪酬	2,518.20	9,199.75	14,092.35	14,310.31

(9) 其他关联交易

①代建工程

2014年12月，东风公司、公司子公司星火公司分别与泛海集团签订了补充协议，约定东风公司、星火公司继续委托泛海集团负责北京泛海国际居住区二期项目拆迁安置等工程（简称“标的”）。

关于标的定价政策及定价依据的说明：经公司与泛海集团协商，根据目前实际发生的拆迁费用并考虑增加的大面积代征绿地拆迁和“七通一平”等基础设施建设，双方承诺并同意，东风公司负责项目部分对应各项拆迁及建设费用约定为约27,000元/平方米，星火公司负责项目部分对应各项拆迁及建设费用约定为约25,000元/平方米。项目工程完工后，经第三方机构审计确认后据实结算项目价款。据此，公司将在项目工程存续期内每年聘请第三方机构对该项目工程开展专项审计。上述拆迁成本系公司与泛海集团共同测算结果，该测算主要参考了项目已发生拆迁成本、预计拆迁成本（参照现有拆迁补偿标准及合理溢价）、项目回迁安置房补贴及适度不可预见费等因素考虑。标的2019年1-6月发生拆迁成本5,028,421,753.02元。

②根据本公司2008年1月《发行股份收购资产暨关联交易报告书》，泛海建设控股承诺若浙江公司和武汉公司土地使用权证不能在2008年12月31日之前取得，则泛海建设控股需向本公司支付39.65亿元（浙江公司100%股权和武汉公司60%股权的作价）作为赔偿，待浙江公司和武汉公司取得土地使用权证后，需将上述39.65亿元返还给泛海建设控股。

截止2009年6月30日，浙江公司已取得土地使用权证，武汉公司27宗地已办理完毕25宗地的土地证。泛海建设控股于2009年4月向本公司发函，按照武汉公司未取得土地使用权证的占地面积与27宗土地总占地面积的比例向本公司支付履约保证金143,515,773.64元，上述保证金在星火公司欠泛海建设控股款项中抵扣。截止2019年6月30日，武汉公司尚有1宗土地未办理土地使用权证。

（注：泛海建设控股于2015年注销，注销前相关的债权债务及承诺事项转由中国泛海承担。）

③存款

截止2019年6月30日，公司及子公司在民生银行存款余额合计为327,558,024.18元，本期存款利息2,643,385.41元。

④对外投资

本公司控股子公司民生证券以自有资金出资2亿元，投资公司关联法人泛海投资基金管理有限公司（以下简称“泛海投资基金”）发行的“泛海尊鼎投资私募基金”，投资期限不超过5年，该私募基金为主动管理类固定收益型产品。民生证

券与泛海投资基金将就上述事项签署《泛海尊鼎投资私募基金私募基金合同》。截至本报告期末，上述投资已完成。

⑤公司境外附属公司中国泛海国际置业（美国）有限公司与公司关联法人中国泛海美国控股有限公司（China Oceanwide USA Holdings Co. Ltd.，以下简称“中泛控股美国公司”）签订《EMBACADERO 中心3号楼29楼办公室租赁合同》，分租中泛控股美国公司已承租的美国旧金山市A级写字楼3 Embarcadero 29层办公室，分租面积为6,437平方英尺，分租期限为2018年5月15日至2018年12月31日，总金额约为238,986.60美元。截至本报告披露日，上述合同已履行完毕。

⑥公司2015年非公开发行股票638,888,888股，总股本由4,557,311,768股增至5,196,200,656股，其中控股股东中国泛海以9元/股的价格认购公司新发行股份95,833,333股。

2、关联方应收应付款项

（1）应收项目

单位：万元

关联方	2019年6月末		2018年12月31日		2017年12月31日		2016年12月31日	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款								
泛海实业股份有限公司	85.28	4.26	15.50	0.77	7.49	0.37	8.56	0.43
泛海实业股份有限公司 山东商会大厦分公司							48.15	2.41
泛海酒店投资管理有限公司	5,103.15	255.16	4,819.19	240.96	1,001.76	50.09	2.14	0.11
中国民生银行股份有限公司			125.86	6.29			39.96	2.00
泛海园艺技术工程有限公司	13.63	0.68	4.54	0.23				
泛海经观广告传媒有限公司	19.97	1.00	6.08	0.30				
Oceanwide Millenium Limited	271.69	0.00	98.68	0.00				
Oceanwide Oceanpine Limited	101.31	0.00						
Oceanwide Galaxy	40.36	0.00						

关联方	2019 年 6 月末		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
Limited								
武汉泛海国际影城有限公司	114.18	5.71	23.77	1.19				
深圳泛海影城有限公司	80.07	4.00	20.02	1.00				
陕西秦皇大剧院演艺有限公司			45.00	2.25				
陕西九州映红实业发展有限公司					10.00	0.50		
泛海集团有限公司	0.26	0.01	0.26	0.01				
其他应收款								
泛海文化传媒控股股份有限公司	400.00	20.00	400.00	0.00				
PT China Oceanwide Indonesia					1.76	0.09	1.41	0.07
泛海实业股份有限公司 山东商会大厦分公司					128.02	0.41	130.13	0.00
泛海酒店投资管理有限公司					4,480.00	224	4,280.00	214
泛海园艺技术工程有限公司					582.32	29.12	680.65	34.03
通海控股有限公司							12.67	0.13
中国泛海控股集团有 限公司北京分公司	5,801.89	155.24	5,392.71	148.26	5,111.84	160.26	5,049.93	158.52
泛海能源投资股份有 限公司	24.15	0.24	29.10	0.29	39	0.39	48.9	0.49
民生保险经纪有限公司	6.34	0.32	0.24	0.01	0.47	0.02	1.53	0.08
北京经观信诚广告有 限公司			18.87	0.19	18.87	0.19		
泛海经观广告传媒有 限公司	47.76	2.39	31.68	1.58	10.76	0.54		
泛海实业股份有限公司	40.85	0.41	40.85	0.41				
亚太互联网人寿保险股 份有限公司（筹）			2,136.46	106.82				
亚太再保险上海筹备组 办公室			1,049.53	52.48				
武汉泛海国际影城有 限公司	436.80	21.84	362.67	0.00				

关联方	2019 年 6 月末		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
泛海投资集团有限公司	4,000.00	150.00	1,000.00	0.00				
中国泛海控股集团有 限公司			8.05	0.08	37.3	0.37		
通海投资集团有限公司	200.00	0.00						
Oceanwide Oceanpine Limited	11.72	0.00						
Oceanwide Millenium Limited	2.35	0.00	0.40	0.00				
预付账款								
中国泛海控股集团有 限公司北京分公司					383.98			
应收保费								
北京民生典当有限责 任公司							7.99	0.00
中国泛海控股集团有 限公司	258.26	0.00	240.77	0.00	144.05	0.00	70.2	0.00
陕西秦皇大剧院演艺 有限公司	7.91	0.00						
深圳市泛海三江电子 股份有限公司			0.92	0.00				
泛海在线保险代理有 限公司			1.70	0.00				
武汉泛海国际影城有 限公司	0.38	0.00						
泛海实业股份有限公司	1.02	0.00						
民生保险经纪有限公 司	1.02	0.00						
民生财富投资管理有 限公司	1.54	0.00	1.59	0.00				
债权投资								
中国泛海国际投资有 限公司	67,440.87	0.00						
融出资金								
Minyun Limited	5,980.23	0.00						

(2) 应付项目

单位：万元

关联方	2019年6月30日 账面余额	2018年12月31日 账面余额	2017年12月31日 账面余额	2016年12月31日 账面余额
应付账款				
泛海酒店投资管理有限 公司		439.51	444.28	
泛海园艺技术工程有限 公司	759.79	1,733.14		9.61
PT China Oceanwide Indonesia	896.24			
泛海投资集团有限公司	134.48			
深圳市泛海三江科技发 展有限公司	212.39			
深圳市泛海三江电子股 份有限公司	35.15	402.40	356.94	1,460.49
泛海集团有限公司		88,178.66	112,016.48	193,378.95
其他应付款				
泛海实业股份有限公司	70.65	70.65	70.65	9,296.04
泛海实业股份有限公司 山东商会大厦分公司			75.2	75.59
泛海酒店投资管理有限 公司	20,979.66	21,349.94	16,722.45	10,482.09
深圳市泛海三江电子股 份有限公司	37.94	361.08	2.62	36.79
泛海经观广告传媒有限 公司	735.76	609.54	305.46	383.63
中国泛海控股集团有限 公司	47,303.72	83,954.52	39,444.30	6,401.98
中国民生银行股份有限 公司	40.96	40.96	41.17	41.17
中国泛海国际投资有限 公司	274.99			
武汉泛海国际影城有限 公司	514.87	590.36		
北京经观文化传媒有限 公司		200.00		
China Oceanwide USA Holding Co Ltd	48.21	171.49		
通海国际控股有限公司 Tonghai International Holdings Limited		148,648.34		
泛海园艺技术工程有限	4.00	4.00		

公司				
常新国际集团有限公司 Chang Xin International Group Limited		37,758.30		
泛海股权投资基金管理 （天津）有限公司	997.83			
通海投资集团有限公司	55.69			
泛海投资集团有限公司	136.74			
北京泛海东风置业有限 公司	235,409.19			
民生保险经纪有限公司	1.21	1.21		
深圳泛海影城有限公司	1.68	1.56		
中国泛海国际投资有限 公司		159,778.83		
预收账款				
北京民生典当有限责任 公司			0.19	0.20
中国泛海控股集团有限 公司		851.17	851.17	851.17
通海控股有限公司	1,029.19			11,359.21
常新资本投资有限公司				3.73
中国民生银行股份有限 公司	83.91	83.91	79.91	70.84
民生控股股份有限公司			0.56	
陕西九州映红实业发展 有限公司	166.00			
泛海能源控股股份有限 公司		19.57		
北京泛海东风置业有限 公司	295,783.58			
陕西秦皇大剧院演艺有 限公司	26.54			
泛海酒店投资管理有限 公司	13.21	13.21		
深圳市泛海三江电子股 份有限公司	9.41	9.41		
预收保费				
陕西九州映红实业发展 有限公司			12.18	2.13
陕西秦皇大剧院演艺有 限公司		0.21		

泛海实业股份有限公司		0.09		
泛海集团有限公司		2.96	4.76	
泛海园艺技术工程有限公司	0.12			
深圳市泛海三江电子股份有限公司	0.68	0.50		
应付手续费				
泛海在线保险代理有限公司	251.20	2.45		
民生保险经纪有限公司	389.78	1,493.15	54.45	132.42

（三）关联交易履行的决策程序

发行人报告期内发生的关联交易事项均履行了董事会、股东大会决策程序。董事会审议关联交易事项之前，取得了独立董事的认可；审议关联交易事项时关联董事进行了回避，独立董事发表了独立意见。股东大会审议关联交易事项时，关联股东放弃了表决权。上述董事会、股东大会的召集、召开程序合法有效，决议公告均公布于指定的媒体及网站。

（四）关联交易制度安排

1、《公司章程》中规定的主要措施

第七十九条：“股东大会审议有关关联交易事项时，关联股东不应当参与投票表决，其所代表的有表决权的股份数不计入有效表决总数；股东大会决议的公告应当充分披露非关联股东的表决情况。关联交易事项在提交股东大会审议前，公司董事会应当在股东大会会议通知中明确告知公司全体股东；在股东大会就关联交易事项进行表决时，公司董事会应当将关联交易的详细情况，向股东大会逐一说明并回答公司股东提出的问题；股东大会可以根据具体情况就关联交易金额、价款等事项逐项表决。”

第一百零七条：“董事会行使下列职权：……（八）在股东大会授权范围内，决定公司的对外投资、收购出售资产、资产抵押、对外担保事项、委托理财、关联交易等事项；

第一百一十条：“公司董事会应当确定对外投资、收购或出售资产、资产抵押、对外担保事项、委托理财、关联交易的权限，建立严格的审查和决策程序；重大投资项目应当组织有关专家、专业人员进行评审，并报股东大会批准。根据《公

司法》和《深圳证券交易所股票上市规则》等有关法律法规、规则的规定，公司董事会有权批准如下事项：……（四）公司与关联人发生的交易（公司获赠现金资产和提供担保除外）金额达到公司最近一期经审计净资产绝对值0.5%但低于5%的关联交易；

2、《股东大会议事规则》中规定的主要措施

第四十一条：“股东与股东大会拟审议事项有关联关系时，应当回避表决，其所持有表决权的股份不计入出席股东会有表决权的股份总数。股东大会决议的公告应当充分披露非关联股东的表决情况。关联交易事项在提交股东大会审议前，公司董事会应当在股东大会会议通知中明确告知公司全体股东；在股东大会就关联交易事项进行表决时，公司董事会应当将关联交易的详细情况，向股东大会逐一说明并回答公司股东提出的问题；股东大会可以根据具体情况就关联交易金额、价款等事项逐项表决。”

3、《董事会议事规则》中规定的主要措施

第二十九条：“委托和受托出席董事会会议应当遵循以下原则：（一）在审议关联交易事项时，非关联董事不得委托关联董事代为出席；关联董事也不得接受关联董事的委托；

第四十二条：“董事会关联交易的议事和表决程序：审议公司关联交易事项的董事会会议由过半数的无关联关系董事出席即可举行。在董事会议审议表决时，关联董事应予回避，形成决议须经无关联关系董事过半数通过。出席会议的无关联关系董事人数不足三人的，不得对有关提案进行表决，而应当将该事项提交股东大会审议。独立董事应就关联交易事项发表独立意见。重大关联交易，应由独立董事认可后，提交董事会审计委员会对合规性、合理性进行审查，如获通过，方能提交董事会进行审议。”

4、《关联交易管理办法》中规定的主要措施

《关联交易管理办法》明确了公司发生的关联交易必须遵循诚实信用；公平、公开、公正；认真履行规定的审批程序；及时、充分信息披露的原则。同时，该办法还对公司关联交易的内容、关联交易价格的确定、关联交易的审批权限和程序、关联交易的信息披露、控股子公司关联交易的内部报告程序、关联交易的管理、考核等事项作出了详细规定。

5、《独立董事工作制度》中规定的主要措施

第十五条：“为充分发挥独立董事作用，公司独立董事除应享有公司和其他相关法律、法规赋予董事的职权外，公司还赋予独立董事以下特别职权：（一）重大关联交易（指公司与关联法人发生的交易金额在300万元以上，且占公司最近一期经审计净资产绝对值0.5%以上的关联交易、与关联自然人发生的交易金额在30万元以上的关联交易）应由独立董事认可后，提交董事会审计委员会审查；独立董事作出判断前，可以聘请中介机构出具独立财务顾问报告，作为其判断的依据。

6、《信息披露事务管理制度》中规定的主要措施

第二十四条：“公司的关联交易，是指公司或其控股子公司（下称“所属公司”）与公司关联人（包括关联法人和关联自然人）之间发生的转移资源或义务的事项，公司关联交易的信息披露标准为：（一）公司与关联自然人发生的交易金额在30万元人民币以上的关联交易（商品房公开销售的除外）；（二）公司与关联法人发生的交易金额在300万元人民币以上，且占公司最近一期经审计净资产绝对值0.5%以上的关联交易；（三）公司为关联人提供担保的，不论数额大小，均应当在董事会审议通过后及时披露，并提交股东大会审议（商品房公开销售时为业主按揭提供担保的除外）；（四）公司与关联人进行的下述交易，可以免于按照关联交易的方式进行审议和披露：1、一方以现金方式认购另一方公开发行的股票、公司债券或企业债券、可转换公司债券或者其他衍生品种；2、一方作为承销团成员承销另一方公开发行的股票、公司债券或企业债券、可转换公司债券或者其他衍生品种；3、一方依据另一方股东大会决议领取股息、红利或者报酬；4、深圳证券交易所认定的其他情况。”

十三、发行人控股股东及实际控制人、董事、监事、高级管理人员违法违规情况

公司的控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员报告期内不存在违法违规及受处罚的情况。公司董事、监事、高级管理人员的任职符合《公司法》及《公司章程》的相关规定。

十四、发行人信息披露事务及投资者关系管理的相关制度安排

发行人将安排专门人员负责信息披露事务以及投资者关系管理，发行人将遵循真实、准确、完整、及时的信息披露原则，按照中国证监会的有关规定和《债券受托管理协议》的约定进行重大事项信息披露，使本公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。

第四节 财务会计信息

以下内容主要摘自公司最近三年审计报告及半年度财务报告，投资者如需了解公司的详细财务状况，请参阅公司 2016 年度、2017 年度、2018 年度及 2019 年 1-6 月审计报告及 2019 年 1-6 月财务报表。

一、最近三年的财务报告审计情况

2017 年 4 月 21 日，立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具了编号为信会师报字[2017]第 ZI10483 号标准无保留意见的 2016 年度《泛海控股股份有限公司审计报告》。

2018 年 4 月 26 日，立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具了编号为信会师报字[2018]第 ZI10395 号标准无保留意见的 2017 年度《泛海控股股份有限公司审计报告》。

2019 年 4 月 15 日，立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具了编号为信会师报字[2019]第 ZI10166 号标准无保留意见的 2018 年度《泛海控股股份有限公司审计报告》。

二、最近三年的财务会计资料

（一）合并财务报表

公司 2016 年末、2017 年末、2018 年末及 2019 年 6 月末的合并资产负债表，以及 2016 年度、2017 年度、2018 年度及 2019 年 1-6 月的合并利润表、合并现金流量表如下：

合并资产负债表

单位：元

项目	2019 年 6 月 30 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
流动资产：				
货币资金	19,937,836,952.89	21,640,396,011.47	19,259,949,376.41	30,133,214,797.38
结算备付金	2,661,932,286.06	2,118,671,615.72	2,241,311,990.41	2,863,923,163.45
融出资金	6,142,578,539.42	5,373,268,365.24	5,770,652,987.06	4,209,302,009.84
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	15,687,436,094.14	11,188,705,643.20	10,426,305,893.87

项目	2019年6月30日	2018年12月31日	2017年12月31日	2016年12月31日
交易性金融资产	45,536,604,040.94	-	-	-
衍生金融资产	486,265,368.46	385,741,154.73	76,011,823.93	795,127.40
应收票据及应收账款	892,073,049.95	1,283,444,765.11	2,074,962,310.34	429,245,754.46
预付款项	271,636,791.94	337,009,568.55	230,732,171.52	434,270,928.04
应收保费	740,048,156.30	450,437,009.46	95,888,413.19	64,455,893.13
应收分保账款	87,650,686.45	74,907,988.43	28,137,557.06	27,016,824.95
应收分保合同准备金	184,195,555.99	158,570,307.90	149,996,491.76	168,346,877.66
其他应收款	3,451,084,024.55	1,562,344,182.70	1,098,691,743.81	2,677,098,503.94
买入返售金融资产	3,374,154,894.29	5,033,210,878.89	6,656,914,902.77	4,808,878,947.15
存货	59,992,647,243.53	92,642,807,807.45	84,514,067,927.18	66,844,827,460.80
存出保证金	341,709,383.99	194,955,295.45	204,385,658.33	212,487,304.61
一年内到期的非流动资产	16,686,706.54	248,884,737.78	530,205,656.16	-
其他流动资产	516,738,546.11	3,563,409,343.43	1,551,377,071.71	2,560,922,031.63
流动资产合计	144,633,842,227.41	150,755,495,126.45	135,671,991,724.84	125,861,091,518.31
非流动资产：				
发放贷款及垫款	-	32,796,167.92	383,125,748.83	-
债权投资	4,678,655,860.35	-	-	-
可供出售金融资产		24,565,318,651.66	22,389,065,771.97	18,383,511,258.60
其他债权投资	103,196,847.08	-	-	-
持有至到期投资		413,450,040.33	258,892,656.13	170,000,000.00
长期应收款	8,043,533.61	16,308,611.29	32,946,456.79	-
长期股权投资	11,433,178,918.29	10,144,222,570.72	5,629,110,848.71	4,164,203,359.05
其他权益工具投资	448,682,416.51	-	-	-
应收款项投资	-	1,440,000,000.00	1,730,000,000.00	550,000,000.00
存出资本保证金	832,389,805.36	808,448,330.15	804,076,995.75	406,609,725.46
投资性房地产	11,071,826,515.21	12,799,330,796.70	10,637,375,326.71	9,057,308,487.82
固定资产	887,332,197.70	943,159,518.64	1,025,599,266.91	885,235,389.17
在建工程	2,763,321,323.57	2,758,229,123.00	2,467,687,532.32	1,731,138,886.74
无形资产	101,964,088.67	104,911,581.97	104,568,645.92	86,001,357.29
商誉	2,953,650,754.31	2,948,606,647.03	3,047,744,225.07	2,417,780,714.61
长期待摊费用	85,317,862.36	95,032,181.65	101,364,788.65	59,062,573.27
递延所得税资产	2,801,182,318.26	2,938,526,773.97	2,356,712,737.01	2,100,397,684.81
其他非流动资产	1,319,945,958.67	1,332,832,113.74	1,134,799,985.66	1,963,658,469.88
非流动资产合计	39,488,688,399.95	61,341,173,108.77	52,103,070,986.43	41,974,907,906.70
资产总计	184,122,530,627.36	212,096,668,235.22	187,775,062,711.27	167,835,999,425.01
流动负债：				
短期借款	16,497,532,669.59	14,436,345,085.15	9,049,650,082.73	5,414,616,117.77
应付短期融资款	608,592,988.44	2,600,153,000.00	1,544,065,000.00	1,564,863,000.00
拆入资金	8,698,874,543.68	7,342,756,803.48	1,213,942,947.89	1,800,000,000.00
交易性金融负债	1,523,642,737.18	-	-	-

项目	2019年6月30日	2018年12月31日	2017年12月31日	2016年12月31日
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	1,406,343,251.21	12,779,489.66	20,256,689.44
衍生金融负债	173,809,241.02	67,714,984.64	37,356,383.61	-
应付票据及应付账款	5,852,638,317.74	7,912,194,652.16	8,106,010,483.43	8,252,180,054.57
预收款项	9,330,596,585.13	7,410,399,008.56	1,190,238,935.28	3,725,923,309.42
预收保费	114,218,086.56	128,320,842.23	107,926,860.31	102,193,667.96
卖出回购金融资产款	9,098,028,888.58	6,285,718,461.93	10,308,415,826.67	7,079,261,667.13
应付手续费及佣金	86,960,344.29	78,522,965.23	62,293,285.76	57,133,878.90
应付职工薪酬	1,089,928,882.36	1,225,751,290.99	1,433,030,062.66	1,160,873,047.28
应交税费	2,886,777,380.12	3,696,407,028.03	3,598,314,872.04	3,093,064,583.71
其他应付款	9,364,161,054.96	14,030,357,403.09	3,709,556,282.87	3,012,532,053.25
应付分保账款	101,482,812.50	85,268,963.15	72,319,060.59	42,851,962.90
应付赔付款	28,903,155.72	38,271,220.81	15,210,964.27	25,622,793.42
保险合同准备金	3,054,976,735.55	2,576,973,221.50	2,433,704,675.73	2,312,395,943.01
代理买卖证券款	10,215,296,292.93	7,124,297,813.55	8,208,213,108.24	9,436,414,569.50
一年内到期的非流动负债	14,427,069,249.20	33,997,030,225.34	33,454,358,701.32	6,862,163,203.20
其他流动负债	2,282,853,267.52	1,073,784,343.85	5,176,341,436.94	158,468,639.00
流动负债合计	95,436,343,233.07	111,516,610,564.90	89,733,728,460.00	54,120,815,180.46
非流动负债：				
长期借款	21,114,243,621.98	39,304,144,355.19	39,388,905,832.68	57,902,685,608.87
应付债券	31,785,875,065.94	29,275,146,460.27	30,121,211,309.49	30,076,958,866.59
其中：优先股	-	-	-	-
永续债	-	-	-	-
长期应付款	1,977,699,893.22	2,210,411,238.03		
预计负债	41,619,187.50	41,619,187.50	-	-
递延收益	-	-	-	-
递延所得税负债	1,328,868,178.44	1,318,736,283.75	1,035,335,071.80	841,617,588.80
其他非流动负债	-	-	-	-
非流动负债合计	56,248,305,947.08	72,150,057,524.74	70,545,452,213.97	88,821,262,064.26
负债合计	151,684,649,180.15	183,666,668,089.64	160,279,180,673.97	142,942,077,244.72
所有者权益：				
股本	5,196,200,656.00	5,196,200,656.00	5,196,200,656.00	5,196,200,656.00
其他权益工具		-	-	-
资本公积	6,627,588,634.14	5,757,319,859.23	5,227,329,163.50	5,552,090,199.00
减：库存股		-	-	-
其他综合收益	198,140,060.40	-252,722,787.60	380,565,126.16	423,021,850.26
专项储备		-	-	-
盈余公积	1,093,370,500.97	1,087,416,543.34	1,026,620,923.16	827,854,355.67
一般风险准备	870,250,610.55	899,372,888.98	786,403,031.99	642,139,887.65
未分配利润	7,757,945,807.67	7,430,000,714.23	7,452,356,987.54	5,683,498,139.61

项目	2019 年 6 月 30 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
归属于母公司所有者权益合计	21,743,496,269.73	20,117,587,874.18	20,069,475,888.35	18,324,805,088.19
少数股东权益	10,694,385,177.48	8,312,412,271.40	7,426,406,148.95	6,569,117,092.10
所有者权益合计	32,437,881,447.21	28,430,000,145.58	27,495,882,037.30	24,893,922,180.29
负债和所有者权益总计	184,122,530,627.36	212,096,668,235.22	187,775,062,711.27	167,835,999,425.01

合并利润表

单位：元

项目	2019 年 1-6 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
一、营业总收入	5,170,245,579.06	12,404,075,874.67	16,876,338,974.63	24,670,534,835.16
其中：营业收入	1,192,648,533.79	5,007,303,757.30	8,384,796,584.74	18,621,567,771.90
非保险业务手续费及佣金净收入	940,811,159.26	2,969,510,639.29	3,408,681,224.04	2,743,114,577.08
利息净收入	-81,135,045.41	-49,109,531.13	293,580,327.96	415,572,446.29
已赚保费	1,826,128,665.71	3,275,809,876.14	2,921,297,144.37	2,447,990,424.46
金融业务投资收益	963,960,013.27	1,393,422,247.83	1,763,662,664.73	551,256,886.86
金融业务公允价值变动收益	325,309,940.58	-207,015,457.55	112,908,322.98	-117,715,851.79
金融业务汇兑收益	2,522,311.86	14,154,342.79	-8,587,294.19	8,748,580.36
二、营业总成本	6,004,425,739.32	13,778,386,839.44	14,825,670,646.11	21,852,666,725.61
其中：营业成本	719,984,064.90	2,482,105,233.12	5,187,360,590.61	10,894,484,072.21
利息支出			-	-
保险业务手续费及佣金支出	411,021,483.92	736,957,146.21	522,634,920.07	399,409,559.59
减：摊回分保费用	33,250,773.93	49,121,537.27	50,578,324.41	40,741,018.57
赔付支出净额	910,441,640.84	1,804,682,601.15	1,519,554,191.61	1,379,705,589.84
提取保险合同准备金净额	89,233,210.73	-222,427,293.10	70,110,765.60	185,939,914.98
保单红利支出			-	-
分保费用	14,794,077.61	15,423,521.88	8,636,057.57	6,815,854.65
税金及附加	218,620,438.31	873,119,883.20	873,791,766.66	2,707,598,968.83
销售费用	55,304,962.58	175,681,028.47	166,847,598.77	341,777,672.49
管理费用	2,217,332,532.62	3,960,999,988.37	4,154,055,480.22	3,723,097,836.33
研发费用			-	22,775,692.29
财务费用	1,400,944,101.74	2,320,110,538.06	2,288,317,546.06	2,171,639,093.67
资产减值损失	-97,679,878.43	1,680,855,729.35	84,940,053.35	82,939,181.59
信用减值损失	-85,058,685.16			
加：公允价值变动收益（损失以“—”号填列）	-131,545,673.82	288,834,450.68	465,409,226.15	852,899,287.92
投资收益（损失以“—”号填列）	3,542,544,090.71	1,026,005,347.14	1,237,037,211.30	-64,472,331.25
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	833,504,601.95	1,142,733,921.50	611,529,457.81	-803,432.11
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-552,373.84	240,345,949.26	-753,571.67	-
其他收益	17,373,853.70	27,494,143.21	5,763,474.34	-
三、营业利润（亏损以“—”号填列）	2,410,901,172.90	208,368,925.52	3,758,124,668.64	3,606,295,066.22

项目	2019 年 1-6 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
加：营业外收入	3,590,268.05	1,263,521,171.58	307,130,306.24	660,821,947.40
减：营业外支出	9,038,223.70	125,414,715.38	16,421,608.06	9,493,496.16
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	2,405,453,217.25	1,346,475,381.72	4,048,833,366.82	4,257,623,517.46
减：所得税费用	511,635,312.83	313,377,746.66	956,235,518.70	1,200,654,777.43
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	1,893,817,904.42	1,033,097,635.06	3,092,597,848.12	3,056,968,740.03
归属于母公司所有者的净利润	1,737,461,871.23	930,839,302.26	2,891,318,658.16	3,109,104,886.10
少数股东损益	156,356,033.19	102,258,332.80	201,279,189.96	-52,136,146.07
六、其他综合收益的税后净额	14,264,255.62	-587,797,403.77	-244,238,998.03	514,848,636.73
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-12,136,158.99	-633,287,913.76	-42,456,724.10	323,418,318.12
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益	-18,185,724.22	-	-	-
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益	6,049,565.23	-633,287,913.76	-42,456,724.10	323,418,318.12
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	25,697,865.96	104,805,143.74	-33,873,063.34	-
2.其他债权投资公允价值变动	1,111,233.55	-	-	-
3.可供出售金融资产公允价值变动损益	-	-655,798,803.82	-50,133,094.12	-288,663,905.80
4.外币财务报表折算差额	-20,759,534.28	-415,446,073.37	15,252,481.26	233,292,870.15
5.投资性房地产公允价值变动	-	129,998,212.98	26,296,952.10	378,789,353.77
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	26,400,414.61	45,490,509.99	-201,782,273.93	191,430,318.61
七、综合收益总额	1,908,082,160.04	445,300,231.29	2,848,358,850.09	3,571,817,376.76
归属于母公司所有者的综合收益总额	1,725,325,712.24	297,551,388.50	2,848,861,934.06	3,432,523,204.22
归属于少数股东的综合收益总额	182,756,447.80	147,748,842.79	-503,083.97	139,294,172.54
八、每股收益：				
（一）基本每股收益	0.3344	0.1791	0.5564	0.6045
（二）稀释每股收益	0.3344	0.1791	0.5564	0.6045

合并现金流量表

单位：元

项目	2019 年 1-6 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	4,807,634,841.78	10,965,408,203.27	4,754,422,300.96	18,843,102,048.89
客户存款和同业存放款项	-	-	-	-

项目	2019 年 1-6 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
净增加额				
向中央银行借款净增加额	-	-	-	-
向其他金融机构拆入资金净增加额	-	-	-	-
收到原保险合同保费取得的现金	2,286,254,553.44	3,615,193,249.15	3,296,522,397.81	3,039,352,566.40
收到再保险业务现金净额	-	-	-	-
融出资金净减少额	-	768,656,536.10	239,646,947.15	665,952,485.42
代理买卖证券收到的现金净额	3,182,649,146.34	-	-	-
为交易目的而持有的金融资产净减少额	-2,454,581,838.85	-	-	-
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额	-	-2,991,412,869.97	-348,001,193.88	-5,953,787,991.21
收取利息、手续费及佣金的现金	1,499,928,560.88	4,129,266,983.03	4,409,307,631.95	3,681,229,434.13
拆入资金净增加额	1,310,732,358.31	4,846,135,049.85	-957,788,199.31	-2,198,947.65
回购业务资金净增加额	4,510,784,070.53	-2,513,984,791.62	1,136,593,718.68	568,231,298.49
收到的税费返还	129,808,876.72	-	-	2,916,401.82
收到其他与经营活动有关的现金	4,908,645,918.61	13,151,922,298.17	1,934,122,253.06	843,512,322.10
经营活动现金流入小计	20,181,856,487.76	31,971,184,657.98	14,464,825,856.42	21,688,309,618.39
购买商品、接受劳务支付的现金	2,212,260,381.75	6,129,468,314.70	17,116,347,874.64	21,300,493,429.10
客户贷款及垫款净增加额	530,366,377.00	767,248,643.15	487,000,000.00	-390,000,000.00
存放中央银行和同业款项净增加额	-	-	-	-
支付原保险合同赔付款项的现金	854,710,065.90	1,699,882,039.36	1,504,846,683.40	1,409,958,039.90
支付再保险业务现金净额	16,294,475.26	1,247,617.73	7,796,781.47	14,396,675.74
融出资金净增加额	423,231,939.71	-	1,224,893,151.32	-
代理买卖证券支付的现金净额	-	1,069,931,293.20	3,857,729,709.80	2,473,743,553.25
支付利息、手续费及佣金的现金	721,468,109.28	1,262,358,103.18	1,022,663,920.11	595,748,596.05
支付保险保障基金	13,688,000.00	26,595,607.88	26,492,566.08	16,976,018.10
支付给职工以及为职工支付的现金	1,785,919,851.42	3,257,089,150.64	3,025,580,244.88	2,804,982,225.52
支付的各项税费	1,236,767,415.41	3,005,829,385.87	2,621,286,149.23	3,843,844,671.80

项目	2019 年 1-6 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
支付其他与经营活动有关的现金	10,849,665,269.17	5,544,986,539.16	2,828,176,162.88	4,847,306,958.10
经营活动现金流出小计	18,644,371,884.90	22,764,636,694.87	33,722,813,243.81	36,917,450,167.56
经营活动产生的现金流量净额	1,537,484,602.86	9,206,547,963.11	-19,257,987,387.39	-15,229,140,549.17
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	553,832,067.81	43,889,056,046.65	56,659,620,882.83	44,397,324,232.14
取得投资收益收到的现金	147,462,943.41	1,040,711,303.62	2,123,098,592.98	842,594,021.13
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	99,795.78	141,932,074.07	546,502.47	505,724.31
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	6,690,752,827.47	93,328,099.82	-	256,984,093.47
收到其他与投资活动有关的现金	784,647,660.04	12,116,507.54	1,535,869,654.54	-
投资活动现金流入小计	8,176,795,294.51	45,177,144,031.70	60,319,135,632.82	45,497,408,071.05
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	71,756,493.55	332,127,062.45	1,017,869,435.85	1,032,645,378.27
投资支付的现金	2,111,763,701.46	46,744,535,113.36	61,759,337,885.78	60,679,269,208.75
买入返售业务资金净增加额	-	-	-10,801,925.00	-
质押贷款净增加额	-	-	-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	901,696,834.62	-	68,993,583.75
支付其他与投资活动有关的现金	588,960,701.01	-	48,031,540.18	20,000,000.00
投资活动现金流出小计	2,772,480,896.02	47,978,359,010.43	62,814,436,936.81	61,800,908,170.77
投资活动产生的现金流量净额	5,404,314,398.49	2,801,214,978.73	-2,495,301,303.99	-16,303,500,099.72
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	3,182,200,000.00	1,447,800,000.00	1,214,675,253.61	7,169,259,816.03
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	3,182,200,000.00	1,447,800,000.00	1,214,675,253.61	1,472,652,016.82
取得借款收到的现金	11,665,272,565.71	43,962,770,884.02	40,244,339,951.56	51,768,222,235.72
发行债券收到的现金	5,772,670,767.74	20,533,609,676.24	13,325,167,898.62	14,360,758,265.04
收到其他与筹资活动有关的现金	1,892,951,781.31	9,146,264,215.41	6,699,852,532.63	4,991,921,842.65
筹资活动现金流入小计	22,513,095,114.76	75,090,444,775.67	61,484,035,636.42	78,290,162,159.44
偿还债务支付的现金	20,753,092,266.48	61,909,543,739.39	35,752,360,291.15	35,202,534,754.09
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	3,618,024,650.99	9,490,562,423.61	8,059,213,591.61	6,827,428,539.34
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	46,050,000.00	143,035,875.21	48,748,098.34	251,383,212.75
支付其他与筹资活动有关	3,552,800,927.31	13,444,140,950.01	9,881,987,656.88	6,054,081,922.35

项目	2019 年 1-6 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
的现金				
筹资活动现金流出小计	27,923,917,844.78	84,844,247,113.01	53,693,561,539.64	48,084,045,215.78
筹资活动产生的现金流量净额	-5,410,822,730.02	-9,753,802,337.34	7,790,474,096.78	30,206,116,943.66
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-21,650,465.89	21,072,826.97	-97,670,390.61	107,496,257.29
五、现金及现金等价物净增加额	1,509,325,805.44	-3,327,396,525.99	-14,060,484,985.21	-1,219,027,447.94
加：期初现金及现金等价物余额	14,666,997,435.34	17,994,393,961.33	32,054,878,946.54	33,273,906,394.48
六、期末现金及现金等价物余额	16,176,323,240.78	14,666,997,435.34	17,994,393,961.33	32,054,878,946.54

（二）母公司财务报表

2016 年末、2017 年末、2018 年末及 2019 年 6 月末的母公司资产负债表以及 2016 年度、2017 年度、2018 年度及 2019 年 1-6 月的母公司利润表、母公司现金流量表如下：

母公司资产负债表

单位：元

项目	2019 年 6 月 30 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
流动资产：				
货币资金	5,800,398,423.01	5,688,149,893.84	2,631,921,754.87	1,278,686,803.12
交易性金融资产	1,101,977,400.00	-	-	-
应收票据及应收账款	566,171.84	197,149.70	99,332.95	115,312.90
预付款项	852,803.14	912,237.11	793,016.41	469,020.08
其他应收款	24,332,908,886.72	30,017,761,657.53	21,012,980,980.22	17,476,298,522.76
存货	555,505.45	555,505.45	6,314,908.12	6,314,908.12
其他流动资产	2,402,123.94	5,861,789.50	-	8,502,907.14
流动资产合计	31,239,661,314.10	35,713,438,233.13	23,652,109,992.57	18,770,387,474.12
非流动资产：				
可供出售金融资产	-	1,022,613,698.33	3,061,841,095.00	1,631,295,279.45
长期股权投资	54,643,422,791.70	54,642,863,865.01	54,631,518,793.95	49,617,337,993.69
投资性房地产	96,785,816.10	96,424,013.00	54,166,789.00	53,183,184.00
固定资产	29,582,678.29	29,188,744.05	43,059,536.58	45,710,348.24
在建工程	3,405,445.82	3,405,445.82	-	-
无形资产	1,295,646.75	1,306,643.12	2,421,533.57	2,451,688.53
递延所得税资产	472,367,651.95	352,365,983.06	428,883,501.13	423,040,771.45
其他非流动资产	16,000,000.00	15,658,000.00	-	21,510,000.00
非流动资产合计	55,262,860,030.61	56,163,826,392.39	58,221,891,249.23	51,794,529,265.36
资产总计	86,502,521,344.71	91,877,264,625.52	81,874,001,241.80	70,564,916,739.48

流动负债：				
短期借款	4,729,415,333.37	2,320,000,000.00	120,000,000.00	738,000,000.00
应付票据及应付账款	9,843,005.93	9,843,005.93	9,843,005.93	9,847,970.46
预收款项	1,228,050,000.00	1,228,050,000.00	50,000.00	50,000.00
应付职工薪酬	11,602,773.94	41,545,055.64	48,772,090.36	82,880,452.06
应交税费	824,193.29	25,111,568.18	29,690,006.08	10,230,748.61
其他应付款	50,596,410,563.55	53,476,773,276.51	43,490,745,435.40	26,749,510,310.83
一年内到期的非流动负债	1,526,033,302.11	1,643,698,084.57	3,997,106,368.70	3,335,000,000.00
流动负债合计	58,102,179,172.19	58,745,020,990.83	47,696,206,906.47	30,925,519,481.96
非流动负债：				
长期借款	1,508,541,863.69	2,489,290,000.00	900,000,000.00	5,000,000,000.00
应付债券	12,370,825,405.14	15,059,523,867.28	17,547,295,769.78	20,116,084,890.25
递延所得税负债	33,966,832.02	14,125,906.60	7,615,138.91	7,693,057.52
非流动负债合计	13,913,334,100.85	17,562,939,773.88	18,454,910,908.69	25,123,777,947.77
负债合计	72,015,513,273.04	76,307,960,764.71	66,151,117,815.16	56,049,297,429.73
所有者权益：				
股本	5,196,200,656.00	5,196,200,656.00	5,196,200,656.00	5,196,200,656.00
资本公积	7,736,100,336.88	7,736,100,336.88	7,736,100,336.88	7,736,100,336.88
其他综合收益	17,894,330.73	17,894,330.73	-	971,459.59
盈余公积	932,410,649.69	926,456,692.06	865,661,071.88	666,894,504.39
未分配利润	604,402,098.37	1,692,651,845.14	1,924,921,361.88	915,452,352.89
所有者权益合计	14,487,008,071.67	15,569,303,860.81	15,722,883,426.64	14,515,619,309.75
负债和所有者权益总计	86,502,521,344.71	91,877,264,625.52	81,874,001,241.80	70,564,916,739.48

母公司利润表

单位：元

项目	2019 年 1-6 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
一、营业收入	4,381,296.95	377,660,315.26	510,877,660.25	160,657,281.44
减：营业成本	473,100.13	1,271,959.95	706,695.83	733,422.99
税金及附加	586,843.87	5,569,060.31	4,452,704.41	1,356,865.68
销售费用	-	-	-	-
管理费用	169,447,954.15	173,626,309.15	201,013,969.54	272,500,145.17
财务费用	320,958,565.34	310,627,782.83	338,907,676.03	1,222,303,000.82
资产减值损失	-	473,340.00	117,748.57	-34,535.31
加：其他收益	-	3,352,129.31	-	-
投资收益（损失以“-”号填列）	5,058,926.69	793,508,722.01	2,015,798,729.04	2,837,696,103.03
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	5,058,926.69	15,845,071.06	14,180,800.26	8,108,966.68
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-22,400.00	2,183,963.10	983,605.00	983,184.00
信用减值损失	-341,999.65	-	-	-

资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-	-	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-482,390,639.50	685,136,677.44	1,982,461,199.91	1,502,477,669.12
加：营业外收入	110,545.00	105.18	1,185.00	20,000,693.05
减：营业外支出	132,441.38	117,071.93	393,538.46	500,000.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-482,412,535.88	685,019,710.69	1,982,068,846.45	1,521,978,362.17
减：所得税费用	-120,007,268.89	77,063,508.85	-5,596,828.43	-275,201,261.22
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-362,405,266.99	607,956,201.84	1,987,665,674.88	1,797,179,623.39
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-362,405,266.99	607,956,201.84	1,987,665,674.88	1,797,179,623.39
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-	-	-	-
五、其他综合收益的税后净额	-	17,894,330.73	-971,459.59	971,459.59
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益	-	-	-	-
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益	-	17,894,330.73	-971,459.59	971,459.59
六、综合收益总额	-362,405,266.99	625,850,532.57	1,986,694,215.29	1,798,151,082.98
七、每股收益：				
（一）基本每股收益	-	-	-	-
（二）稀释每股收益	-	-	-	-

母公司现金流量表

单位：元

项目	2019 年 1-6 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	4,302,497.49	62,244,021.89	79,332,090.49	64,692,863.98
收到其他与经营活动有关的现金	19,027,937,763.39	35,800,273,581.00	31,252,692,630.16	63,219,128,993.89
经营活动现金流入小计	19,032,240,260.88	35,862,517,602.89	31,332,024,720.65	63,283,821,857.87
购买商品、接受劳务支付的现金	-	-	5,000.00	169,008.36
支付给职工以及为职工支付的现金	92,290,563.59	174,072,190.66	222,574,145.38	195,187,774.24
支付的各项税费	24,456,700.89	33,914,841.05	9,902,922.60	9,856,177.29
支付其他与经营活动有关的现金	15,929,431,387.34	33,094,219,828.40	14,268,496,066.48	59,655,693,624.46
经营活动现金流出小计	16,046,178,651.82	33,302,206,860.11	14,500,978,134.46	59,860,906,584.35
经营活动产生的现金流量净额	2,986,061,609.06	2,560,310,742.78	16,831,046,586.19	3,422,915,273.52
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	4,500,000.00	4,698,000,000.00	1,630,000,000.00	307,403,376.74

取得投资收益收到的现金	-	366,662,650.62	1,617,928.78	580,781,841.15
投资活动现金流入小计	4,500,000.00	5,064,662,650.62	1,631,617,928.78	888,185,217.89
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	363,518.60	3,112,064.90	1,939,923.25	8,047,159.55
投资支付的现金	-	1,102,000,000.00	8,061,841,095.00	18,772,876,885.00
投资活动现金流出小计	363,518.60	1,105,112,064.90	8,063,781,018.25	18,780,924,044.55
投资活动产生的现金流量净额	4,136,481.40	3,959,550,585.72	-6,432,163,089.47	-17,892,738,826.66
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	-	-	-	5,696,607,799.21
取得借款收到的现金	4,893,858,000.00	4,052,242,000.00	2,707,300,000.00	738,000,000.00
发行债券收到的现金		6,890,200,000.00	1,397,200,000.00	11,431,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	1,880,416,200.00	2,476,000,000.00	21,510,000.00	15,836,245.53
筹资活动现金流入小计	6,774,274,200.00	13,418,442,000.00	4,126,010,000.00	17,881,444,044.74
偿还债务支付的现金	7,094,668,400.00	12,039,983,900.00	10,760,300,000.00	3,891,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	675,739,280.48	2,457,292,923.50	2,408,796,541.89	2,445,416,489.31
支付其他与筹资活动有关的现金	1,965,786,000.00	5,855,385,000.00	2,178,560,000.00	19,970,000.00
筹资活动现金流出小计	9,736,193,680.48	20,352,661,823.50	15,347,656,541.89	6,356,386,489.31
筹资活动产生的现金流量净额	-2,961,919,480.48	-6,934,219,823.50	-11,221,646,541.89	11,525,057,555.43
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	119.19	1,633.97	-2,003.08	2,202.81
五、现金及现金等价物净增加额	28,278,729.17	-414,356,861.03	-822,765,048.25	-2,944,763,794.90
加：期初现金及现金等价物余额	41,564,893.84	455,921,754.87	1,278,686,803.12	4,223,450,598.02
六、期末现金及现金等价物余额	69,843,623.01	41,564,893.84	455,921,754.87	1,278,686,803.12

（三）财务报告编制基础

1、财务报告编制基础

2016 年度、2017 年度、2018 年度及 2019 年 1-6 月的审计报告及 2019 年 1-6 月的财务报表执行财政部颁布的企业会计准则编制。

2、主要会计政策变更情况

2017 年 4 月 21 日，公司召开第九届董事会第二次会议及第九届监事会第二次会议，审议通过了《关于增值税会计政策变更的议案》。根据财政部《关于印发<增值税会计处理规定>的通知》（财会【2016】22 号）的规定，2016 年需将

利润表中的“营业税金及附加”项目调整为“税金及附加”项目；将自 2016 年 5 月 1 日起企业经营活动发生的房产税、土地使用税、车船使用税、印花税从“管理费用”项目重分类至“税金及附加”项目，同时明确了其他增值税会计处理方法和财务报表相关项目列示。因此，此次会计政策调整，仅对财务报表项目列示产生影响，对当期损益及净资产无影响。

2017 年 8 月 29 日，公司召开第九届董事会第七次临时会议及第九届监事会第六次临时会议，审议通过了《关于政府补助会计政策变更的议案》。根据财政部《关于印发修订<企业会计准则第 16 号——政府补助>的通知》（财会【2017】15 号）规定，2017 年需在利润表中增加“其他收益”项目；将自 2017 年 1 月 1 日起与企业日常活动相关且与收益有关的政府补助从“营业外收入”项目重分类至“其他收益”项目。因此，此次会计政策调整，仅对利润表科目及列报产生影响，对公司损益、总资产、净资产无重大影响。公司本次会计政策变更是按照财政部《关于印发修订<企业会计准则第 16 号——政府补助>的通知》（财会【2017】15 号）要求进行的合理变更，执行本次会计政策变更能够客观、公允地反映公司的财务状况和经营成果，不会对公司 2017 年度以前及 2017 年半年度财务报告产生重大影响。

2018 年 4 月 26 日，公司召开第九届董事会第三次会议及第九届监事会第三次会议，审议通过了《关于会计政策变更的议案》。2017 年 4 月，财政部发布了《关于印发<企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营>的通知》（财会〔2017〕13 号），规定了持有待售类别的划分条件、持有待售类别的计量、终止经营的列报，自 2017 年 5 月 28 日起施行，对于施行日存在的持有待售的非流动资产、处置组和终止经营，要求采用未来适用法处理。2017 年 12 月，财政部发布了《关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2017〕30 号），对一般企业财务报表格式进行修订，适用于 2017 年度及以后期间的财务报表。公司本次会计政策变更是按照财政部相关规定进行的合理变更，执行会计政策变更能够客观、公允地反映公司的财务状况和经营成果，不会对本公司财务报表产生重大影响。

财政部于 2018 年 6 月 15 日发布了《财政部关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2018〕15 号），对一般企业财务报表格式进行了修订。

财政部于 2018 年 9 月 7 日发布《关于 2018 年度一般企业财务报表格式有关问题的解读》，规定了企业作为个人所得税的扣缴义务人，根据《中华人民共和国个人所得税法》收到的扣缴税款手续费，应作为其他与日常活动相关的项目在利润表的“其他收益”项目中填列。企业财务报表的列报项目因此发生变更的，应当按照《企业会计准则第 30 号——财务报表列报》等的相关规定，对可比期间的比较数据进行调整。

财政部于 2017 年度修订了《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》、《企业会计准则第 24 号——套期会计》和《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》。修订后的准则规定，对于首次执行日尚未终止确认的金融工具，之前的确认和计量与修订后的准则要求不一致的，应当追溯调整。涉及前期比较财务报表数据与修订后的准则要求不一致的，无需调整。公司将因追溯调整产生的累积影响数调整当年年初留存收益和其他综合收益。

财政部于 2019 年 4 月 30 日发布了《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2019〕6 号），对一般企业财务报表格式进行了修订。公司执行上述规定的主要影响如下：

a.将资产负债表中“应收票据及应收账款”拆分为“应收票据”和“应收账款”列示；“应付票据及应付账款”拆分为“应付票据”和“应付账款”列示；比较数据相应调整；

b.将基于实际利率法计提的金融工具的利息列示在相应金融工具的账面余额中，涉及变更的项目包括：“货币资金”、“结算备付金”、“融出资金”、“买入返售金融资产”、“存出保证金”、“存出资本保证金”、“债权投资”、“其他债权投资”、“应收利息”、“短期借款”、“应付短期融资款”、“拆入资金”、“卖出回购金融资产款”、

“代理买卖证券款”、“一年内到期的非流动负债”、“其他流动负债”、“长期借款”、“应付债券”和“应付利息”。

财政部于 2019 年 5 月 9 日发布了《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》（2019 修订）（财会〔2019〕8 号），修订后的准则自 2019 年 6 月 10 日起施行，对 2019 年 1 月 1 日至本准则施行日之间发生的非货币性资产交换，应根据本准则进行调整。对 2019 年 1 月 1 日之前发生的非货币性资产交换，不需要按照本准则的规定进行追溯调整。公司执行上述准则在本报告期内无重大影响。

财政部于 2019 年 5 月 16 日发布了《企业会计准则第 12 号——债务重组》（2019 修订）（财会〔2019〕9 号），修订后的准则自 2019 年 6 月 17 日起施行，对 2019 年 1 月 1 日至本准则施行日之间发生的债务重组，应根据本准则进行调整。对 2019 年 1 月 1 日之前发生的债务重组，不需要按照本准则的规定进行追溯调整。公司执行上述准则在本报告期内无重大影响。

除上述情况以外，发行人主要会计政策未发生变更。

三、财务报表合并范围变化情况

（一）2016 年末合并报表范围

截至 2016 年末，公司合并报表范围内子公司（含结构化主体）共 118 家，情况如下所示：

序号	子公司名称	注册地	主要经营地	业务性质	持股比例		取得方式
					直接	间接	
1	武汉中央商务区建设投资股份有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发	98.67	1.33	同一控制
2	武汉中心大厦开发投资有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发	-	100.00	设立
3	武汉泛海城市广场开发投资有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发	-	100.00	设立
4	武汉泛海商业经营管理有限公司	武汉市	武汉市	不动产经营管理	-	100.00	设立
5	武汉泛海国际影城有限公司	武汉市	武汉市	不动产经营管理	-	100.00	设立
6	武汉龙盛开发投资有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发	-	100.00	设立

序号	子公司名称	注册地	主要经营地	业务性质	持股比例		取得方式
					直接	间接	
7	北京泛海东风置业有限公司	北京市	北京市	房地产开发	-	100.00	同一控制
8	北京星火房地产开发有限责任公司	北京市	北京市	房地产开发	-	100.00	同一控制
9	通海建设有限公司	上海市	上海市	房地产开发	-	100.00	同一控制
10	上海御中投资管理有限公司	上海市	上海市	房地产投资	-	100.00	非同一控制
11	浙江泛海建设投资有限公司	杭州市	杭州市	房地产开发	-	100.00	同一控制
12	深圳市光彩置业有限公司	深圳市	深圳市	房地产开发	-	100.00	设立
13	深圳泛海影城有限公司	深圳市	深圳市	不动产经营管理	-	100.00	设立
14	泛海建设集团青岛有限公司	青岛市	青岛市	房地产开发	-	90.00	同一控制
15	沈阳泛海建设投资有限公司	抚顺市	抚顺市	房地产开发	-	100.00	设立
16	大连泛海建设投资有限公司	大连市	大连市	房地产开发	-	100.00	设立
17	大连黄金山投资有限公司	大连市	大连市	房地产开发	-	100.00	非同一控制
18	北京光彩置业有限公司	北京市	北京市	不动产经营管理	-	75.00	同一控制
19	武汉中央商务区（香港）有限公司	香港	香港	资本投资	-	100.00	设立
	Wuhan CBD (Hong Kong) Company Limited						
20	泛海国际股权投资有限公司	英属维尔京群岛	香港	资本投资	-	100.00	设立
	Oceanwide International Equity Investment Limited						
21	亚太财产保险有限公司	深圳市	深圳市	保险业务	-	51.00	非同一控制
22	中国民生信托有限公司	北京市	北京市	信托业务	-	93.42	同一控制
23	民众资本投资管理有限公司	北京市	北京市	资本投资	-	100.00	同一控制
24	北京泛海信华置业有限公司	北京市	北京市	房地产开发	100.00		设立
25	北京山海天物资贸易有限公司	北京市	北京市	商品销售	100.00		同一控制
26	泛海商业地产经营管理有限公司	北京市	北京市	不动产经营管理	90.00	10.00	设立
27	泛海股权投资管理有限公司	北京市	北京市	资本投资	100.00		设立
28	北京金多宝建筑工程有限公司	北京市	北京市	建筑装饰工程	-	100.00	非同一控制
29	弘毅保怡投资（上海）有限公司	上海	上海	资本投资	-	100.00	非同一控制

序号	子公司名称	注册地	主要经营地	业务性质	持股比例		取得方式
					直接	间接	
30	泛海控股国际资本投资有限公司 Oceanwide Holdings International Capital Investment Co.,Ltd	英属维尔京群岛	香港	资本投资	-	100.00	设立
31	泛海物业管理有限公司	北京市	北京市	物业服务	90.00	10.00	设立
32	泛海物业管理武汉有限公司	武汉市	武汉市	物业服务	-	100.00	设立
33	泛海不动产投资管理有限公司	北京市	北京市	不动产经营管理	100.00		设立
34	泛海不动产股权投资基金管理武汉有限公司	武汉市	武汉市	不动产经营管理	-	100.00	设立
35	民生证券股份有限公司	北京市	北京市	金融证券	87.65		同一控制
36	民生通海投资有限公司	北京市	北京市	金融证券	-	100.00	同一控制
37	民生证券投资有限公司	北京市	北京市	金融证券	-	100.00	同一控制
38	民生期货有限公司	北京市	北京市	金融证券	-	95.87	同一控制
39	民生惠富达创新精选集合资产管理计划	北京市	北京市	金融证券	-	54.01	其他
40	民生惠富达避险回报策略集合资产管理计划	北京市	北京市	金融证券	-	96.36	其他
41	民生金服控股有限公司	北京市	北京市	金融信息服务	100.00	-	设立
42	北京民金所金融信息服务有限公司	北京市	北京市	金融信息服务	-	100.00	设立
43	民生金融（香港）有限公司	香港	香港	金融信息服务	-	100.00	非同一控制
44	国邦融资租赁(深圳)有限公司	中国	深圳市	金融信息服务	-	100.00	非同一控制
45	民生金服（北京）投资管理有限公司	北京市	北京市	金融信息服务	-	100.00	设立
46	民金商业保理（深圳）有限公司	深圳市	深圳市	金融信息服务	-	100.00	设立
47	北京云金所投资管理有限公司	北京市	北京市	金融信息服务	100.00	-	设立
48	民生融资担保有限公司	北京市	北京市	金融信息服务	100.00	-	设立
49	北京北金所投资管理有限公司	北京市	北京市	金融信息服务	100.00	-	设立
50	泛海电力控股有限公司	上海市	上海市	能源电力	100.00	-	设立
51	中泛集团有限公司 China Oceanwide Group Limited	香港	香港	资本投资	100.00	-	设立

序号	子公司名称	注册地	主要经营地	业务性质	持股比例		取得方式
					直接	间接	
52	泛海控股国际有限公司 Oceanwide Holdings International Co.,Ltd	英属维尔京群岛	香港	资本投资	-	100.00	设立
53	中泛控股有限公司 China Oceanwide Holdings Limited	百慕大	香港	资本投资	-	72.03	非同一控制
54	中泛技术投资有限公司 China Oceanwide Technology Investments Limited	开曼群岛	香港	资本投资	-	100.00	非同一控制
55	中泛国际资本投资管理有限公司 China Oceanwide International Capital Investments Management Limited	英属维尔京群岛	香港	资本投资	-	100.00	非同一控制
56	中泛国际投资管理有限公司 China Oceanwide International Investment Management Limited	英属维尔京群岛	香港	资本投资	-	100.00	非同一控制
57	中泛国际资本香港有限公司 China Oceanwide International Capital HongKong Limited	香港	香港	资本投资	-	100.00	非同一控制
58	中泛国际资产管理有限公司 China Oceanwide International Asset Management Limited	英属维尔京群岛	香港	不动产经营管理	-	100.00	非同一控制
59	中泛置业控股有限公司 China Oceanwide Property Holdings Limited	英属维尔京群岛	中国	不动产经营管理	-	100.00	非同一控制
60	冠豪国际发展有限公司 Grand Hover International Development Limited	香港	香港	不动产经营管理	-	100.00	非同一控制
61	中泛置业国际发展有限公司 China Oceanwide Property International Development Limited	香港	香港	不动产经营管理	-	100.00	非同一控制
62	Choicy Development Ltd.	英属维尔京群岛	香港	不动产经营管理	-	88.00	非同一控制
63	上海港陆房地产开发有限公司	中国	上海	不动产经营管理	-	88.00	非同一控制
64	置惠发展有限公司 Jeanwell Development Limited	香港	香港	资本投资	-	100.00	非同一控制

序号	子公司名称	注册地	主要经营地	业务性质	持股比例		取得方式
					直接	间接	
65	中泛国际咨询有限公司 China Oceanwide International Consultants Limited	英属维尔京 群岛	香港	资本投资	-	80.00	非同一控制
66	中泛置业亚太有限公司 China Oceanwide Property Asia-Pacific Limited	英属维尔京 群岛	香港	资本投资	-	80.00	非同一控制
67	中泛置业中国有限公司 China Oceanwide Property Sino Limited	香港	香港	不动产经营 管理	-	100.00	非同一控制
68	上海浦港房地产开发有限公司	上海	上海	不动产经营 管理	-	80.00	非同一控制
69	中泛资本管理有限公司 China Oceanwide Capital Management Limited	英属维尔京 群岛	香港	资本投资	-	100.00	设立
70	中泛国际金融有限公司 China Oceanwide International Financial Limited	英属维尔京 群岛	香港	资本投资	-	100.00	设立
71	中泛房地产开发控股有限公司 China Oceanwide Real Estate Development Holdings Limited	英属维尔京 群岛	美国	房地产开发	-	100.00	设立
72	中泛房地产开发第一有限公司 China Oceanwide Real Estate Development I Limited	英属维尔京 群岛	香港	房地产开发	-	100.00	设立
73	泛海建设国际投资有限公司 Oceanwide Real Estate International Investment Company Limited	英属维尔京 群岛	香港	房地产开发	-	100.00	设立
74	泛海建设集团（美国）股份有限 公司 Oceanwide Real Estate Group (USA) Corp.	美国	美国	房地产开发	-	100.00	设立
75	泛海广场有限公司 Oceanwide Plaza LLC	美国	美国	房地产开发	-	100.00	设立
76	中泛房地产开发第二有限公司 China Oceanwide Real Estate Development II Limited	英属维尔京 群岛	香港	房地产开发	-	100.00	设立
77	夏威夷泛海不动产开发公司 Oceanwide Real Estate Development HI Corp.	美国	美国	投资控股	-	100.00	设立

序号	子公司名称	注册地	主要经营地	业务性质	持股比例		取得方式
					直接	间接	
78	泛海夏威夷度假社区有限公司 Oceanwide Resortn Community HI LLC	美国	美国	投资控股	-	100.00	设立
79	中泛房地产开发第三有限公司 China Oceanwide Real Estate Development III Limited	英属维尔京 群岛	美国	房地产开发	-	100.00	设立
80	纽约泛海不动产投资公司 Oceanwide Real Estate Investment NY Corp.	美国	美国	房地产开发	-	100.00	设立
81	纽约泛海中心有限公司 Oceanwide Center NY LLC	美国	美国	房地产开发	-	100.00	设立
82	中泛房地产开发第四有限公司 China Oceanwide Real Estate Development IV Limited	英属维尔京 群岛	美国	房地产开发	-	100.00	设立
83	夏威夷泛海不动产投资公司 Oceanwide Real Estate Investment HI Corp.	美国	美国	房地产开发	-	100.00	设立
84	泛海夏威夷度假村有限公司 Oceanwide Resort HI LLC	美国	美国	房地产开发	-	100.00	设立
85	中泛房地产开发第五有限公司 China Oceanwide Real Estate Development V Limited	英属维尔京 群岛	美国	房地产开发	-	100.00	设立
86	夏威夷不动产管理公司 Oceanwide Real Estate Management HI Corp.	美国	美国	房地产开发	-	100.00	设立
87	泛海夏威夷度假天堂有限公司 Oceanwide Resortn Paradise HI LLC	美国	美国	房地产开发	-	100.00	设立
88	中泛房地产开发第六有限公司 China Oceanwide Real Estate Development VI Limited	英属维尔京 群岛	美国	房地产开发	-	100.00	设立
89	西雅图泛海房地产开发有限公 司 Oceanwide Real Estate Development Seattle Corp.	美国	美国	房地产开发	-	100.00	设立
90	中泛国际投资控股有限公司 China Oceanwide International Investment Holdings Limited	英属维尔京 群岛	香港	暂时未有业 务	-	100.00	设立
91	中泛国际有限公司	英属维尔京	香港	暂时未有业	-	100.00	设立

序号	子公司名称	注册地	主要经营地	业务性质	持股比例		取得方式
					直接	间接	
	China Oceanwide International Limited	群岛		务			
92	中泛电力投资控股有限公司	英属维尔京群岛	香港	能源电力	-	100.00	设立
	China Oceanwide Power Investment Holdings Limited						
93	中泛电力投资第一有限公司	英属维尔京群岛	香港	能源电力	-	100.00	设立
	China Oceanwide Power Investment I Limited						
94	中国泛海电力有限公司	香港	香港	能源电力	-	100.00	同一控制
	China Oceanwide Power Co., Limited						
95	PT.Mabar Elektrindo	印尼	印尼	能源电力	-	60.00	同一控制
96	中泛电力投资第二有限公司	英属维尔京群岛	香港	能源电力	-	100.00	设立
	China Oceanwide Power Investment II Limited						
97	中泛电力投资（香港）第二有限公司	香港	香港	能源电力	-	100.00	设立
	China Oceanwide Power Investment (Hong Kong) II Limited						
98	中泛电力投资第三有限公司	英属维尔京群岛	香港	能源电力	-	100.00	设立
	China Oceanwide Power Investment III Limited						
99	中泛电力投资（香港）第三有限公司	香港	香港	能源电力	-	100.00	设立
	China Oceanwide Power Investment (Hong Kong) III Limited						
100	中泛电力投资第四有限公司	英属维尔京群岛	香港	能源电力	-	100.00	设立
	China Oceanwide Power Investment IV Limited						
101	中泛电力投资（香港）第四有限公司	香港	香港	能源电力	-	100.00	设立
	China Oceanwide Power Investment (Hong Kong) IV Limited						
102	PT.Banyuasin Power Energy	印尼	印尼	能源电力	-	85.00	非同一控制
103	泛海控股国际金融有限公司	英属维尔京	香港	资本投资	-	100.00	设立

序号	子公司名称	注册地	主要经营地	业务性质	持股比例		取得方式
					直接	间接	
	Oceanwide Holdings International Finance Ltd	群岛					
104	泛海建设国际有限公司	英属维尔京群岛	香港	资本投资	-	100.00	设立
	Oceanwide Real Estate International Company Limited						
105	泛海控股国际投资有限公司	英属维尔京群岛	香港	房地产开发	-	100.00	设立
	Oceanwide Holdings International Investment Co.,Ltd						
106	泛海控股（美国）股份有限公司	美国	美国	房地产开发	-	100.00	设立
	Oceanwide Holdings USA Corp.						
107	泛海中心有限公司	美国	美国	房地产开发	-	100.00	设立
	Oceanwide Center LLC						
108	泛海控股国际发展有限公司	英属维尔京群岛	美国	房地产开发	-	100.00	设立
	Oceanwide Holdings International Development Co.,Ltd						
109	泛海控股（旧金山）有限公司	美国	美国	房地产开发	-	100.00	设立
	Oceanwide Holdings SF Co.Ltd.						
110	通海投资（旧金山）有限公司	美国	美国	房地产开发	-	100.00	设立
	Tohigh Investment SF LLC						
111	泛海控股国际发展第二有限公司	英属维尔京群岛	香港	资本投资	-	100.00	设立
	Oceanwide Holdings International Development II Co.,Ltd						
112	泛海控股国际发展第三有限公司	英属维尔京群岛	香港	资本投资	-	100.00	设立
	Oceanwide Holdings International Development III Co.,Ltd						
113	泛海建设国际控股有限公司	英属维尔京群岛	香港	资本投资	-	100.00	设立
	Oceanwide Real Estate International Holding Company Limited						
114	泛海控股国际 2015 有限公司	英属维尔京群岛	香港	资本投资	-	100.00	设立
	Oceanwide Holdings International 2015 Co.,Limited						
115	泛海控股国际金融发展有限公司	英属维尔京群岛	香港	资本投资	-	100.00	设立
	Oceanwide Holdings International Financial Development Co.,Ltd						
116	泛海控股国际资本有限公司	英属维尔京群岛	香港	资本投资	-	100.00	设立

序号	子公司名称	注册地	主要经营地	业务性质	持股比例		取得方式
					直接	间接	
	Oceanwide Holdings International Capital Co.,Ltd	群岛					
117	民生国际金融有限公司	香港	香港	资本投资	-	100.00	设立
	Minsheng International Financial Company Limited						
118	民生证券股份有限公司瑞景 1 号定向资产管理计划	北京市	北京市	资本投资	100.00	-	其他

（二）2017 年末合并报表范围

截至2017年末，公司合并报表范围内子公司（含结构化主体）共175家，情况如下所示：

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
1	武汉中央商务区建设投资股份有限公司	武汉	武汉	房地产开发	98.86	1.14	同一控制
2	武汉中心大厦开发投资有限公司	武汉	武汉	房地产开发	-	100.00	设立
3	武汉泛海城市广场开发投资有限公司	武汉	武汉	房地产开发	-	100.00	设立
4	武汉泛海商业经营管理有限公司	武汉	武汉	不动产经营管理	-	100.00	设立
5	武汉泛海国际影城有限公司	武汉	武汉	广播影视服务	-	100.00	设立
6	武汉龙盛开发投资有限公司	武汉	武汉	房地产开发	-	100.00	设立
7	北京泛海东风置业有限公司	北京	北京	房地产开发	-	100.00	同一控制
8	北京星火房地产开发有限责任公司	北京	北京	房地产开发	-	100.00	同一控制
9	通海建设有限公司	上海	上海	房地产开发	-	100.00	同一控制
10	上海御中投资管理有限公司	上海	上海	房地产开发	-	100.00	非同一控制
11	浙江泛海建设投资有限公司	杭州	杭州	房地产开发	-	100.00	同一控制
12	深圳市光彩置业有限公司	深圳	深圳	房地产开发	-	100.00	设立
13	深圳泛海影城有限公司	深圳	深圳	不动产经营管理	-	100.00	设立
14	泛海建设集团青岛有限公司	青岛	青岛	房地产开发	-	100.00	同一控制
15	沈阳泛海建设投资有限公司	抚顺	抚顺	房地产开发	-	100.00	设立
16	大连泛海建设投资有限公司	大连	大连	房地产开发	-	100.00	设立

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
17	大连黄金山投资有限公司	大连	大连	房地产开发	-	100.00	非同一控制
18	北京光彩置业有限公司	北京	北京	房地产开发	-	75.00	同一控制
19	亚太财产保险有限公司	深圳	深圳	保险业务	-	51.00	非同一控制
20	武汉中央商务区（香港）有限公司	香港	香港	资本投资	-	100.00	设立
21	泛海国际股权投资有限公司	香港	英属维尔京群岛	资本投资	-	100.00	设立
22	中国民生信托有限公司	北京	北京	信托业务	-	93.42	同一控制
23	民众资本投资管理有限公司	北京	北京	资本投资	-	100.00	同一控制
24	北京泛海信华置业有限公司	北京	北京	房地产开发	100.00	-	设立
25	北京山海天物资贸易有限公司	北京	北京	商品销售	100.00	-	同一控制
26	泛海不动产投资管理有限公司	北京	北京	不动产经营管理	100.00	-	设立
27	泛海不动产股权投资基金管理武汉有限公司	武汉	武汉	不动产经营管理	-	100.00	设立
28	泛海商业地产经营管理有限公司	北京	北京	不动产经营管理	90.00	10.00	设立
29	泛海股权投资管理有限公司	北京	北京	资本投资	100.00	-	设立
30	北京金多宝建筑工程有限公司	北京	北京	建筑装饰工程	-	100.00	非同一控制
31	泛海保怡投资（上海）有限公司	北京	上海	资本投资	-	100.00	非同一控制
32	泛海控股国际资本投资有限公司 Oceanwide Holdings International Capital Investment Co., Ltd	香港	英属维尔京群岛	资本投资	-	100.00	设立
33	泛海云帆（天津）企业管理有限公司	北京	天津	资本投资	-	100.00	设立
34	泛海云腾（天津）企业管理有限公司	北京	天津	资本投资	-	100.00	设立
35	泛海丁酉（天津）企业管理合伙企业（有限合伙）	北京	天津	资本投资	-	95.00	设立
36	宁波梅山保税港区慕士塔格投资管理合伙企业（有限合伙）	宁波	宁波	资本投资	-	16.67	设立
37	深圳泛海云腾投资合伙企业（有限合伙）	北京	深圳	资本投资	-	100.00	设立
38	海徕（天津）生活服务有限公司	上海	天津	资本投资	-	77.27	设立
39	泛海物业管理有限公司	北京	北京	物业服务	90.00	10.00	设立
40	泛海物业管理武汉有限公司	武汉	武汉	物业服务	-	100.00	设立
41	民生证券股份有限公司	北京	北京	金融证券	87.65	-	同一控制

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
42	民生通海投资有限公司	北京	北京	金融证券	-	100.00	同一控制
43	民生证券投资有限公司	北京	北京	金融证券	-	100.00	同一控制
44	民生期货有限公司	北京	北京	金融证券	-	95.87	同一控制
45	民生惠富达创新精选集合资产管理计划	北京	北京	金融证券	-	56.66	其他
46	民生金服(北京)投资管理有限公司	北京	北京	金融信息服务	-	100.00	设立
47	民金商业保理(深圳)有限公司	北京	深圳	金融信息服务	-	100.00	设立
48	北京民金所金融信息服务有限公司	北京	北京	金融信息服务	-	100.00	设立
49	北京北金所投资管理有限公司	北京	北京	金融信息服务	100.00	-	设立
50	北京云金所投资管理有限公司	北京	北京	金融信息服务	-	100.00	设立
51	民生融资担保有限公司	北京	北京	金融信息服务	-	100.00	设立
52	泛海电力控股有限公司	上海	上海	能源电力	100.00	-	设立
53	民生金服控股有限公司	北京	北京	金融证券	100.00	-	设立
54	民生金融(香港)有限公司	北京	香港	金融信息服务	-	100.00	其他
55	国邦融资租赁(深圳)有限公司	北京	深圳	金融信息服务	-	100.00	其他
56	广州民金小额贷款有限公司	北京	广州	金融信息服务	-	100.00	设立
57	民生金服数据科技有限公司	北京	北京	金融信息服务	-	100.00	设立
58	民金征信有限公司	北京	深圳	金融信息服务	-	100.00	设立
59	中泛集团有限公司 China Oceanwide Group Limited	香港	香港	资本投资	100.00	-	设立
60	泛海控股国际有限公司 Oceanwide Holdings International Co., Ltd	香港	英属维尔京群岛	资本投资	-	100.00	设立
61	中泛控股有限公司 China Oceanwide Holdings Limited	香港	百慕大	资本投资	-	74.95	非同一控制
62	中泛技术投资有限公司 China Oceanwide Technology Investments Limited	香港	开曼群岛	资本投资	-	100.00	非同一控制
63	中泛国际资本投资管理有限公司	香港	英属维尔京群岛	资本投资	-	100.00	非同一控制

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
	China Oceanwide International Capital Investments Management Limited		京群岛				
64	中泛国际投资管理有限公司 China Oceanwide International Investment Management Limited	香港	英属维尔京群岛	资本投资	-	100.00	非同一控制
65	中泛国际资本香港有限公司 China Oceanwide International Capital Hong Kong Limited	香港	香港	资本投资	-	100.00	非同一控制
66	中泛国际资产管理有限公司 China Oceanwide International Asset Management Limited	香港	英属维尔京群岛	不动产经营管理	-	100.00	非同一控制
67	中泛置业控股有限公司 China Oceanwide Property Holdings Limited	中国	英属维尔京群岛	不动产经营管理	-	100.00	非同一控制
68	冠豪国际发展有限公司 Grand Hover International Development Limited	香港	香港	不动产经营管理	-	100.00	非同一控制
69	中泛置业国际发展有限公司 China Oceanwide Property International Development Limited	香港	香港	不动产经营管理	-	100.00	非同一控制
70	Choicy Development Ltd.	香港	英属维尔京群岛	不动产经营管理	-	100.00	非同一控制
71	泛海申港资产经营（上海）有限公司	上海	上海	不动产经营管理	-	100.00	非同一控制
72	置惠发展有限公司 Jeanwell Development Limited	香港	香港	资本投资	-	100.00	非同一控制
73	中泛国际咨询有限公司 China Oceanwide International Consultants Limited	香港	英属维尔京群岛	资本投资	-	100.00	非同一控制
74	中泛置业亚太有限公司 China Oceanwide Property Asia-Pacific Limited	香港	英属维尔京群岛	资本投资	-	100.00	非同一控制
75	中泛置业中国有限公司 China Oceanwide Property Sino Limited	香港	香港	不动产经营管理	-	100.00	非同一控制
76	上海浦港房地产开发有限公司	上海	上海	不动产经营管理	-	100.00	非同一控制
77	中泛资本管理有限公司 China Oceanwide Capital Management Limited	香港	英属维尔京群岛	资本投资	-	100.00	设立
78	中泛国际金融有限公司 China Oceanwide International Financial Limited	香港	英属维尔京群岛	资本投资	-	100.00	设立
79	中泛房地产开发控股有限公司 China Oceanwide Real Estate	美国	英属维尔京群岛	房地产开发	-	100.00	设立

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
	Development Holdings Limited						
80	中泛房地产开发第一有限公司 China Oceanwide Real Estate Development I Limited	香港	英属维尔京群岛	房地产开发	-	100.00	设立
81	泛海建设国际投资有限公司 Oceanwide Real Estate International Investment Company Limited	香港	英属维尔京群岛	房地产开发	-	100.00	设立
82	泛海建设集团（美国）股份有限公司 Oceanwide Real Estate Group (USA) Corp.	美国	美国	房地产开发	-	100.00	设立
83	泛海广场有限公司 Oceanwide Plaza LLC	美国	美国	房地产开发	-	100.00	设立
84	中泛房地产开发第二有限公司 China Oceanwide Real Estate Development II Limited	香港	英属维尔京群岛	房地产开发	-	100.00	设立
85	夏威夷泛海不动产开发公司 Oceanwide Real Estate Development HI Corp.	美国	美国	房地产开发	-	100.00	设立
86	泛海夏威夷度假社区有限公司 Oceanwide Resort Community HI LLC	美国	美国	房地产开发 投资控股	-	100.00	设立
87	中泛房地产开发第三有限公司 China Oceanwide Real Estate Development III Limited	美国	英属维尔京群岛	房地产开发	-	100.00	设立
88	纽约泛海不动产投资公司 Oceanwide Real Estate Investment NY Corp.	美国	美国	房地产开发	-	100.00	设立
89	纽约泛海中心有限公司 Oceanwide Center NY LLC	美国	美国	房地产开发	-	100.00	设立
90	中泛房地产开发第四有限公司 China Oceanwide Real Estate Development IV Limited	美国	英属维尔京群岛	房地产开发	-	100.00	设立
91	夏威夷泛海不动产投资公司 Oceanwide Real Estate Investment HI Corp.	美国	美国	房地产开发	-	100.00	设立
92	泛海夏威夷度假村有限公司 Oceanwide Resort HI LLC	美国	美国	房地产开发	-	100.00	设立
93	中泛房地产开发第五有限公司 China Oceanwide Real Estate Development IV Limited	美国	英属维尔京群岛	投资控股	-	100.00	设立
94	夏威夷不动产管理公司 Oceanwide Real Estate Management HI Corp.	美国	美国	房地产开发	-	100.00	设立
95	泛海夏威夷度假天堂有限公司 Oceanwide Resort Paradise HI LLC	美国	美国	房地产开发	-	100.00	设立

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
96	中泛房地产开发第六有限公司 China Oceanwide Real Estate Development VI Limited	美国	英属维尔京群岛	房地产开发	-	100.00	设立
97	西雅图泛海房地产开发有限公司 Oceanwide Real Estate Development Seattle Corp.	美国	美国	房地产开发	-	100.00	设立
98	中泛国际投资控股有限公司 China Oceanwide International Investment Holdings Limited	香港	英属维尔京群岛	暂时未有业务	-	100.00	设立
99	中泛国际有限公司 China Oceanwide International Limited	香港	英属维尔京群岛	暂时未有业务	-	100.00	设立
100	中泛电力投资控股有限公司 China Oceanwide Power Investment Holdings Limited	香港	英属维尔京群岛	能源电力	-	100.00	设立
101	中泛电力投资第一有限公司 China Oceanwide Power Investment I Limited	香港	英属维尔京群岛	能源电力	-	100.00	设立
102	中国泛海电力有限公司 China Oceanwide Power Co., Limited	香港	香港	能源电力	-	100.00	同一控制
103	PT. Mabar Elektrindo	印尼	印尼	能源电力	-	60.00	同一控制
104	中泛电力投资第二有限公司 China Oceanwide Power Investment II Limited	香港	英属维尔京群岛	能源电力	-	100.00	设立
105	中泛电力投资（香港）第二有限公司 China Oceanwide Power Investment (Hong Kong) II Limited	香港	香港	能源电力	-	100.00	设立
106	中泛电力投资第三有限公司 China Oceanwide Power Investment III Limited	香港	英属维尔京群岛	能源电力	-	100.00	设立
107	中泛电力投资（香港）第三有限公司 China Oceanwide Power Investment (Hong Kong) III Limited	香港	香港	能源电力	-	100.00	设立
108	中泛电力投资第四有限公司 China Oceanwide Power Investment IV Limited	香港	英属维尔京群岛	能源电力	-	100.00	设立
109	中泛电力投资（香港）第四有限公司 China Oceanwide Power Investment (Hong Kong) IV Limited	香港	香港	能源电力	-	100.00	设立
110	PT. Banyuasin Power Energy	印尼	印尼	能源电力	-	85.00	非同一控制
111	泛海控股国际金融有限公司	香港	英属维尔京群岛	资本投资	-	100.00	设立

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
	Oceanwide Holdings International Finance Ltd		京群岛				
112	泛海建设国际有限公司 Oceanwide Real Estate International Company Limited	香港	英属维尔京群岛	资本投资	-	100.00	设立
113	泛海控股国际投资有限公司 Oceanwide Holdings International Investment Co., Ltd	香港	英属维尔京群岛	房地产开发	-	100.00	设立
114	泛海控股（美国）股份公司 Oceanwide Holdings USA Corp.	美国	美国	房地产开发	-	100.00	设立
115	泛海中心有限公司 Oceanwide Center LLC	美国	美国	房地产开发	-	100.00	设立
116	泛海控股国际发展有限公司 Oceanwide Holdings International Development Co., Ltd	美国	英属维尔京群岛	房地产开发	-	100.00	设立
117	泛海控股（旧金山）有限公司 Oceanwide Holdings SF Co., Ltd.	美国	美国	房地产开发	-	100.00	设立
118	通海投资（旧金山）有限公司 Tohigh Investment SF LLC	美国	美国	房地产开发	-	100.00	设立
119	泛海建设国际控股有限公司 Oceanwide Real Estate International Holding Company Limited	香港	英属维尔京群岛	资本投资	-	100.00	设立
120	泛海控股国际 2015 有限公司 Oceanwide Holdings International 2015 Co., Limited	香港	英属维尔京群岛	资本投资	-	100.00	设立
121	泛海控股国际金融发展有限公司 Oceanwide Holdings International Financial Development Co., Ltd	香港	英属维尔京群岛	资本投资	-	100.00	设立
122	泛海控股国际资本有限公司 Oceanwide Holdings International Capital Co., Ltd	香港	英属维尔京群岛	资本投资	-	100.00	设立
123	民生国际金融有限公司 Minsheng International Financial Company Limited	香港	香港	资本投资	-	100.00	设立
124	泛海控股国际发展第二有限公司 Oceanwide Holdings International Development II Co., Ltd	香港	英属维尔京群岛	资本投资	-	100.00	设立
125	泛海控股国际发展第三有限公司 Oceanwide Holdings International Development III Co., Ltd	香港	英属维尔京群岛	资本投资	-	100.00	设立
126	中国泛海国际金融有限公司 China Oceanwide International Financial Limited	香港	百慕大	金融证券	-	72.24	非同一控制
127	Global Alliance Asset Management Limited	香港	香港	暂时未有业务	-	100.00	非同一控制

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
128	Global Alliance Capital Limited	香港	香港	暂时未有业务	-	100.00	非同一控制
129	Global Alliance Securities Limited	香港	香港	暂时未有业务	-	100.00	非同一控制
130	Global Alliance Wealth Management Limited	香港	香港	暂时未有业务	-	100.00	非同一控制
131	中国泛海金融(中国)有限公司 Oceanwide Financial (China) Limited	香港	香港	金融证券	-	100.00	非同一控制
132	中国泛海金融财经媒体有限公司 Oceanwide Financial Media Limited	香港	香港	金融证券	-	100.00	非同一控制
133	中国泛海金融投资顾问有限公司 Oceanwide Financial (IA) Limited	香港	香港	暂时未有业务	-	100.00	非同一控制
134	Oceanwide Asset Management (BVI) Ltd.	香港/海外	英属维尔京群岛	金融证券	-	100.00	非同一控制
135	中国泛海资产管理有限公司 Oceanwide Asset Management Limited	香港	香港	金融证券	-	100.00	非同一控制
136	中国泛海金融(控股)有限公司 Oceanwide Financial (Holdings) Limited	香港	香港	金融证券	-	100.00	非同一控制
137	中国泛海企业融资有限公司 Oceanwide Capital Limited	香港	香港	金融证券	-	100.00	非同一控制
138	Oceanwide Financial Corporate Services Limited	香港	香港	金融证券	-	100.00	非同一控制
139	Oceanwide Direct Limited	香港	香港	暂时未有业务	-	100.00	非同一控制
140	中国泛海金融(香港)管理有限公司 Oceanwide Financial (HK) Management Limited	香港	香港	金融证券	-	100.00	非同一控制
141	中国泛海财务有限公司 Oceanwide Finance Limited	香港	香港	金融证券	-	100.00	非同一控制
142	中国泛海财资管理有限公司 Oceanwide Financial Management Limited	香港	香港	金融证券	-	100.00	非同一控制
143	Oceanwide Financial Technologies Limited	香港	香港	暂时未有业务	-	100.00	非同一控制
144	中国泛海财务顾问有限公司 Oceanwide Financial Planning Limited	香港	香港	暂时未有业务	-	100.00	非同一控制

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
145	中国泛海金融知识产权有限公司 Oceanwide Financial Intellectual Property Limited	香港	香港	暂时未有业务	-	100.00	非同一控制
146	中国泛海投资者关系有限公司 Oceanwide IR Limited	香港	香港	金融证券	-	100.00	非同一控制
147	Oceanwide Financial Nominees Limited	香港	香港	金融证券	-	100.00	非同一控制
148	中国泛海金融股权投资者（1）有限公司 Oceanwide Financial PE Investors SPV-1 Limited	香港	香港	金融证券	-	100.00	非同一控制
149	中国泛海金融私募基金有限公司 Oceanwide Financial Private Equity Limited	香港	香港	金融证券	-	100.00	非同一控制
150	中国泛海证券有限公司 Oceanwide Securities Company Limited	香港	香港	金融证券	-	100.00	非同一控制
151	中国泛海金融科技服务有限公司 Oceanwide Financial Technology Services Limited	香港	香港	金融证券	-	100.00	非同一控制
152	Oceanwide Ventures (BVI) Limited	海外	英属维尔京群岛	金融证券	-	100.00	非同一控制
153	中国泛海金融创投(香港)有限公司 Oceanwide Financial Ventures (HK) Limited	香港	香港	金融证券	-	100.00	非同一控制
154	中国泛海金融财经媒体(控股)有限公司 Oceanwide Financial Media (Holdings) Limited	香港	香港	金融证券	-	100.00	非同一控制
155	Well Foundation Company Limited	香港	香港	金融证券	-	100.00	非同一控制
156	Wolf Holdings Limited	香港	英属维尔京群岛	金融证券	-	100.00	非同一控制
157	Oceanwide Suzhou PE Investors Holdings Limited	香港	英属维尔京群岛	金融证券	-	100.00	非同一控制
158	Oceanwide Capital (BVI) Management Limited	香港	英属维尔京群岛	金融证券	-	100.00	非同一控制
159	Oceanwide Financial (Cayman) Management Limited	香港	开曼群岛	金融证券	-	100.00	非同一控制
160	Oceanwide Financial China Investment Fund (Cayman) L.P.	香港	开曼群岛	金融证券	-	有限合伙	非同一控制

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
161	力嘉投资咨询服务(上海)有限公司	中国	上海	金融证券	-	100.00	非同一控制
162	华富创富咨询(北京)有限公司	中国	北京	金融证券	-	100.00	非同一控制
163	华富嘉洛咨询(大连)有限公司	中国	大连	金融证券	-	100.00	非同一控制
164	华富嘉洛咨询(沈阳)有限公司	中国	沈阳	金融证券	-	100.00	非同一控制
165	华富嘉洛投资咨询(成都)有限公司	中国	成都	金融证券	-	100.00	非同一控制
166	华富德慧投资咨询(上海)有限公司	中国	上海	金融证券	-	100.00	非同一控制
167	嘉洛企业管理咨询(杭州)有限公司	中国	杭州	金融证券	-	100.00	非同一控制
168	富致投资咨询(厦门)有限公司	中国	厦门	金融证券	-	100.00	非同一控制
169	深圳华富嘉洛投资顾问有限公司	中国	深圳	金融证券	-	90.14	非同一控制
170	华富嘉洛投资咨询(宁波)有限公司	中国	宁波	金融证券	-	100.00	非同一控制
171	洛民(上海)投资咨询有限公司	中国	上海	金融证券	-	100.00	非同一控制
172	嘉民(深圳)投资咨询有限公司	中国	深圳	金融证券	-	100.00	非同一控制
173	富洛(深圳)投资咨询有限公司	中国	深圳	金融证券	-	100.00	非同一控制
174	Quam Funds SICAV	海外	卢森堡	金融证券	-	84.90	非同一控制
175	Quam Greater China UCITS Fund	海外	卢森堡	金融证券	-	84.90	非同一控制

公司 2017 年度纳入合并范围的主体共 175 户，与上年度财务报告相比新增合并主体 59 户，减少纳入合并主体 2 户。其中非同一控制企业合并中国泛海金融及其下属子公司新增 49 户；新设成立子公司 10 户；控制的结构化主体到期 2 户。

1、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	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
中国泛海金融	2017/1/26	971,309,483.64	52.45%	现金购买	2017/1/26	以取得控制权的日期确定为购买日	211,640,712.48	39,410,580.53

2017 年公司通过间接子公司泛海控股国际金融发展有限公司向第三方收购中国泛海金融 52.45% 股权，股权转让对价为 971,309,483.64 元。

2、新设成立子公司

新设子公司情况如下：

序号	公司名称	注册地	主要经营地	业务性质	注册资本 (万元)
1	泛海云腾（天津）企业管理有限公司	天津市	北京市	资本投资	9,500
2	深圳泛海云腾投资合伙企业（有限合伙）	深圳市	北京市	基金	53,100
3	泛海云帆（天津）企业管理有限公司	天津市	北京市	资本投资	1.00
4	泛海丁酉（天津）企业管理合伙企业（有限合伙）	天津市	北京市	资本投资	7,000.00
5	海徕（天津）生活服务有限公司	天津市	上海市	酒店管理；公寓管理	6,600.00
6	广州民金小额贷款有限公司	广州市	北京市	互联网金融	20,000.00
7	民金征信有限公司	深圳市	北京市	互联网金融	10,000.00
8	民生金服数据科技有限公司	北京市	北京市	互联网金融	10,000.00
9	民生国际金融有限公司	香港	香港	资本投资	0.10
10	宁波梅山保税港区慕士塔格投资管理合伙企业（有限合伙）	宁波市	宁波市	资本投资	600.00

3、控制的结构化主体到期

民生惠富达创新精选集合资产管理计划、民生惠富达避险回报策略集合资产管理计划到期，减少不再纳入合并主体。

（三）2018 年末合并报表范围

截至2018年末，公司合并报表范围内子公司（含结构化主体）共183家，情况如下所示：

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
1	武汉中央商务区股份有限公司*	武汉市	武汉市	房地产开发	96.79	1.12	同一控制
2	武汉中心大厦开发投资有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发		100.00	设立
3	武汉泛海城市广场开发投资有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发		100.00	设立
4	武汉泛海商业经营管理有限公司	武汉市	武汉市	不动产经营管理		100.00	设立
5	武汉龙盛开发投资有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发		100.00	设立
6	北京星火房地产开发有限责任公司	北京市	北京市	房地产开发		100.00	同一控制
7	泛海建设控股有限公司	上海市	上海市	房地产开发		100.00	同一控制
8	上海御中投资管理有限公司	上海市	上海市	房地产开发		100.00	非同一控制
9	浙江泛海建设投资有限公司	杭州市	杭州市	房地产开发		100.00	同一控制
10	北京泛海东风置业有限公司	北京市	北京市	房地产开发		100.00	同一控制
11	深圳市泛海置业有限公司	深圳市	深圳市	房地产开发		100.00	设立
12	泛海建设集团青岛有限公司	青岛市	青岛市	房地产开发		100.00	同一控制
13	沈阳泛海建设投资有限公司	沈阳市	沈阳市	房地产开发		100.00	设立
14	大连泛海建设投资有限公司	大连市	大连市	房地产开发		100.00	设立

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
15	大连黄金山投资有限公司	大连市	大连市	房地产开发		100.00	非同一控制
16	北京光彩置业有限公司	北京市	北京市	房地产开发		75.00	同一控制
17	武汉中央商务区(香港)有限公司 WuhanCBD(HongKong)Company Limited	香港	香港	资本投资		100.00	设立
18	泛海国际股权投资有限公司 OceanwideInternationalEquityInvestmentLimited	香港	英属维尔京群岛	资本投资		100.00	设立
19	隆亨资本有限公司 LongProsperCapitalCompanyLimitedCapital	香港	英属维尔京群岛	资本投资		100.00	非同一控制
20	泛海彩虹有限公司 OceanwideRainbowLimited	香港	英属维尔京群岛	资本投资		100.00	设立
21	亚太财产保险有限公司(“亚太财险”)	深圳市	深圳市	保险业务		51.00	非同一控制
22	中国民生信托有限公司(“民生信托”)	北京市	北京市	信托业务		93.42	同一控制
23	民众资本投资管理有限公司(“民众资本”)	北京市	北京市	资本投资		100.00	同一控制
24	北京泛海信华置业有限公司	北京市	北京市	房地产开发	100.00		设立
25	北京山海天物资贸易有限公司	北京市	北京市	商品销售	100.00		同一控制
26	泛海商业地产经营管理有限公司	北京市	北京市	不动产经营管理	90.00	10.00	设立
27	泛海股权投资管理有限公司	北京市	北京市	资本投资	100.00		设立

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
28	泛海保怡投资（上海）有限公司	北京市	上海市	资本投资		100.00	非同一控制
29	泛海控股国际资本投资有限公司 OceanwideHoldingsInternationalCapitalInvestmentCo.,Ltd	香港	英属维尔京群岛	资本投资		100.00	设立
30	泛海云腾（天津）企业管理有限公司	北京市	天津市	资本投资		100.00	设立
31	深圳泛海云腾投资合伙企业（有限合伙）	北京市	深圳市	资本投资		100.00	设立
32	宁波梅山保税港区慕士塔格投资管理合伙企业（有限合伙）	宁波市	宁波市	资本投资		25.76	设立
33	泛海云帆（天津）企业管理有限公司	北京市	天津市	资本投资		100.00	设立
34	泛海丁酉（天津）企业管理合伙企业（有限合伙）	北京市	天津市	资本投资		95.00	设立
35	海徕（天津）生活服务有限公司	上海市	天津市	酒店管理		77.27	设立
36	杭州海维酒店管理有限公司	杭州	杭州	酒店管理		50	设立
37	泛海物业管理有限公司	北京市	北京市	物业服务	90.00	10.00	设立
38	泛海物业管理武汉有限公司	武汉市	武汉市	物业服务		100.00	设立
39	泛海不动产投资管理有限公司	北京市	北京市	不动产经营管理	100.00		设立
40	泛海不动产股权投资基金管理武汉有限公司	武汉市	武汉市	不动产经营管理		100.00	设立

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
41	北京金多宝建筑工程有限公司	北京市	北京市	建筑装饰工程		100.00	非同一控制
42	民生证券股份有限公司	北京市	北京市	金融证券	87.65		同一控制
43	民生通海投资有限公司	北京市	北京市	金融证券		100.00	同一控制
44	民生证券投资咨询有限公司	北京市	北京市	金融证券		100.00	同一控制
45	民生期货有限公司	北京市	北京市	金融证券		95.87	同一控制
46	民生博海资本管理有限公司	上海市	北京市	资本投资		100.00	设立
47	民生金服控股有限公司	北京市	北京市	金融证券	100.00		设立
48	民生融资担保有限公司	北京市	北京市	金融信息服务		100.00	设立
49	北京民金所金融信息服务有限公司	北京市	北京市	金融信息服务		100.00	设立
50	民生金服（北京）投资管理有限公司	北京市	北京市	金融信息服务		100.00	设立
51	广州民金小额贷款有限公司	北京市	广州市	金融信息服务		100.00	设立
52	民金商业保理（深圳）有限公司	北京市	深圳市	金融信息服务		100.00	设立
53	民金征信有限公司	北京市	深圳市	金融信息服务		100.00	设立
54	民生金服数据科技有限公司	北京市	北京市	金融信息服务		100.00	设立
55	北京云金所投资管理有限公司	北京市	北京市	金融信息服务		100.00	设立
56	民生金融（香港）有限公司	香港	香港	金融信息服务		100.00	其他

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
				务			
57	国邦融资租赁(深圳)有限公司	北京市	深圳市	金融信息服务		100.00	其他
58	北京北金所投资管理有限公司	北京市	北京市	金融信息服务	100.00		设立
59	泛海电力控股有限公司	上海市	上海市	能源电力	100.00		设立
60	中泛集团有限公司 ChinaOceanwideGroupLimited	香港	香港	资本投资	100.00		设立
61	泛海控股国际有限公司 OceanwideHoldingsInternationalCo.,Ltd	香港	英属维尔京群岛	资本投资		100.00	设立
62	中泛控股有限公司 ChinaOceanwideHoldingsLimited	香港	百慕大	资本投资		74.95	非同一控制
63	中泛技术投资有限公司 ChinaOceanwideTechnologyInvestmentsLimited	香港	开曼群岛	资本投资		100.00	非同一控制
64	中泛国际资本投资管理有限公司 ChinaOceanwideInternationalCapitalInvestmentsManagementLimited	香港	英属维尔京群岛	资本投资		100.00	非同一控制
65	中泛国际投资管理有限公司 ChinaOceanwideInternationalInvestmentManagementLimited	香港	英属维尔京群岛	资本投资		100.00	非同一控制
66	中泛国际资本香港有限公司 ChinaOceanwideInternationalCapitalHongKongLimited	香港	香港	资本投资		100.00	非同一控制
67	中泛国际资产管理有限公司 ChinaOceanwideInternationalAssetManagementLimited	香港	英属维尔京群岛	不动产经营管理		100.00	非同一控制

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
68	中泛置业控股有限公司 ChinaOceanwidePropertyHoldings Limited	香港	英属维尔京群岛	不动产经营管理		100.00	非同一控制
69	冠豪国际发展有限公司 GrandHoverInternationalDevelopmentLimited	香港	香港	不动产经营管理		100.00	非同一控制
70	中泛置业国际发展有限公司 ChinaOceanwidePropertyInternationalDevelopmentLimited	香港	香港	不动产经营管理		100.00	非同一控制
71	泛海申港资产经营（上海）有限公司 OceanwideShenGangAssetOperation(Shanghai)Co.,Ltd.	上海	上海	不动产经营管理		100.00	非同一控制
72	置惠发展有限公司 JeanwellDevelopmentLimited	香港	香港	资本投资		100.00	非同一控制
73	中泛置业中国有限公司 ChinaOceanwidePropertySinoLimited	香港	香港	不动产经营管理		100.00	非同一控制
74	泛海港沪资产经营（上海）有限公司 OceanwideGangHuAssetOperation(Shanghai)Co.,Ltd.	上海市	上海市	不动产经营管理		100.00	非同一控制
75	中泛资本管理有限公司 ChinaOceanwideCapitalManagementLimited	香港	英属维尔京群岛	资本投资		100.00	设立
76	中泛国际金融有限公司 ChinaOceanwideInternationalFinancialLimited	香港	英属维尔京群岛	资本投资		100.00	设立

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
77	中泛房地产开发控股有限公司 ChinaOceanwideRealEstateDevelopmentHoldingsLimited	香港	英属维尔京群岛	房地产开发		100.00	设立
78	中泛房地产开发第一有限公司 ChinaOceanwideRealEstateDevelopmentILimited	香港	英属维尔京群岛	房地产开发		100.00	设立
79	泛海建设国际投资有限公司 OceanwideRealEstateInternationalInvestmentCompanyLimited	香港	英属维尔京群岛	房地产开发		100.00	设立
80	泛海建设集团（美国）股份有限公司 OceanwideRealEstateGroup(USA)Corp.	美国	美国	房地产开发		100.00	设立
81	泛海广场有限公司 OceanwidePlazaLLC	美国	美国	房地产开发		100.00	设立
82	中泛房地产开发第二有限公司 ChinaOceanwideRealEstateDevelopmentIILimited	香港	英属维尔京群岛	房地产开发		100.00	设立
83	夏威夷泛海不动产开发公司 OceanwideRealEstateDevelopmentHICorp.	美国	美国	投资控股		100.00	设立
84	泛海夏威夷度假社区有限公司 OceanwideResortnCommunityHILLC	美国	美国	投资控股		100.00	设立
85	中泛房地产开发第三有限公司 ChinaOceanwideRealEstateDevelopmentIIILimited	美国	英属维尔京群岛	房地产开发		100.00	设立
86	纽约泛海不动产投资公司 OceanwideRealEstateInvestmentNYCorp.	美国	美国	房地产开发		100.00	设立

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
87	纽约泛海中心有限公司 OceanwideCenterNYLLC	美国	美国	房地产开发		100.00	设立
88	中泛房地产开发第四有限公司 ChinaOceanwideRealEstateDevelopmentIVLimited	美国	英属维尔京群岛	房地产开发		100.00	设立
89	夏威夷泛海不动产投资公司 OceanwideRealEstateInvestmentHICorp.	美国	美国	房地产开发		100.00	设立
90	泛海夏威夷度假村有限公司 OceanwideResortHILLC	美国	美国	房地产开发		100.00	设立
91	中泛房地产开发第五有限公司 ChinaOceanwideRealEstateDevelopmentVLimited	美国	英属维尔京群岛	投资控股		100.00	设立
92	夏威夷不动产管理公司 OceanwideRealEstateManagementHICorp.	美国	美国	房地产开发		100.00	设立
93	泛海夏威夷度假天堂有限公司 OceanwideResortnParadiseHILLC	美国	美国	房地产开发		100.00	设立
94	中泛房地产开发第六有限公司 ChinaOceanwideRealEstateDevelopmentVILimited	美国	英属维尔京群岛	房地产开发		100.00	设立
95	中国泛海国际置业(美国)有限公司 ChinaOceanwideInternationalRealEstate(USA)Corporation	美国	美国	房地产开发		100.00	设立
96	中泛国际投资控股有限公司 ChinaOceanwideInternationalInvestmentHoldingsLimited	香港	英属维尔京群岛	资本投资		100.00	设立

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
97	中泛电力投资控股有限公司 ChinaOceanwidePowerInvestment HoldingsLimited	香港	英属维尔 京群岛	能源电力		100.00	设立
98	中泛电力投资第一有限公司 ChinaOceanwidePowerInvestmentI Limited	香港	英属维尔 京群岛	能源电力		100.00	设立
99	中国泛海电力有限公司 ChinaOceanwidePowerCo.,Limited	香港	香港	能源电力		100.00	同一控制
100	PT.MabarElektrindo	印尼	印尼	能源电力		60.00	同一控制
101	中泛电力投资第二有限公司 ChinaOceanwidePowerInvestmentII Limited	香港	英属维尔 京群岛	能源电力		100.00	设立
102	中泛电力投资（香港）第二有限公 司 ChinaOceanwidePowerInvestment(HongKong)IILimited	香港	香港	能源电力		100.00	设立
103	中泛电力投资第三有限公司 ChinaOceanwidePowerInvestmentII ILimited	香港	英属维尔 京群岛	能源电力		100.00	设立
104	中泛电力投资（香港）第三有限公 司 ChinaOceanwidePowerInvestment(HongKong)IIILimited	香港	香港	能源电力		100.00	设立
105	中泛电力投资第四有限公司 ChinaOceanwidePowerInvestmentI VLimited	香港	英属维尔 京群岛	能源电力		100.00	设立

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
106	中泛电力投资（香港）第四有限公司 ChinaOceanwidePowerInvestment(HongKong)IVLimited	香港	香港	能源电力		100.00	设立
107	PT.BanyuasinPowerEnergy	印尼	印尼	能源电力		85.00	非同一控制
108	泛海控股国际金融有限公司 OceanwideHoldingsInternationalFinanceLtd	香港	英属维尔京群岛	资本投资		100.00	设立
109	泛海建设国际有限公司 OceanwideRealEstateInternationalCompanyLimited	香港	英属维尔京群岛	资本投资		100.00	设立
110	泛海控股国际投资有限公司 OceanwideHoldingsInternationalInvestmentCo.,Ltd	香港	英属维尔京群岛	房地产开发		100.00	设立
111	泛海控股（美国）股份有限公司 OceanwideHoldingsUSACorp.	美国	美国	房地产开发		100.00	设立
112	泛海中心有限公司 OceanwideCenterLLC	美国	美国	房地产开发		100.00	设立
113	泛海控股国际发展有限公司 OceanwideHoldingsInternationalDevelopmentCo.,Ltd	美国	英属维尔京群岛	房地产开发		100.00	设立
114	泛海控股（旧金山）有限公司 OceanwideHoldingsSFCo.Ltd.	美国	美国	房地产开发		100.00	设立
115	通海投资（旧金山）有限公司 TohighInvestmentSFLLC	美国	美国	房地产开发		100.00	设立

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
116	泛海控股国际发展第二有限公司 OceanwideHoldingsInternationalDevelopmentII Co.,Ltd	香港	英属维尔京群岛	资本投资		100.00	设立
117	泛海控股国际发展第三有限公司 OceanwideHoldingsInternationalDevelopmentIII Co.,Ltd	香港	英属维尔京群岛	资本投资		100.00	设立
118	泛海建设国际控股有限公司 OceanwideRealEstateInternationalHoldingCompanyLimited	香港	英属维尔京群岛	资本投资		100.00	设立
119	泛海控股国际 2015 有限公司 OceanwideHoldingsInternational2015 Co.,Limited	香港	英属维尔京群岛	资本投资		100.00	设立
120	泛海控股国际金融发展有限公司 OceanwideHoldingsInternationalFinancialDevelopmentCo.,Ltd	香港	英属维尔京群岛	资本投资		100.00	设立
121	泛海控股国际资本有限公司 OceanwideHoldingsInternationalCapitalCo.,Ltd	香港	英属维尔京群岛	资本投资		100.00	设立
122	民生国际金融有限公司 MinshengInternationalFinancialCompanyLimited	香港	香港	资本投资		100.00	设立
123	泛海控股国际 2017 有限公司 OceanwideHoldingsInternational2017 Co.,Limitd	香港	英属维尔京群岛	资本投资		100.00	设立
124	泛海控股国际发展第四有限公司 OceanwideHoldingsInternationalDevelopmentIV Co.,Ltd	香港	英属维尔京群岛	暂时未有业务		100.00	设立
125	泛海控股国际发展第五有限公司 OceanwideHoldingsInternationalDevelopmentV Co.,Ltd	香港	英属维尔京群岛	暂时未有业务		100.00	设立

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
126	泛海控股国际发展第六有限公司 OceanwideHoldingsInternationalDevelopmentVICo.,Ltd	香港	英属维尔京群岛	暂时未有业务		100.00	设立
127	泛海股份（香港）有限公司 OceanwideHoldings(HongKong)Limited	香港	英属维尔京群岛	暂时未有业务		100.00	设立
128	88FirstStreetSFLLC88 一街(旧金山)有限公司	美国	美国	房地产开发		100.00	设立
129	中国通海国际金融有限公司 ChinaTonghaiInternationalFinancialLimited	百慕大	香港	金融证券		72.54	非同一控制
130	中国通海私募基金有限公司 ChinaTonghaiPrivateEquityLimited	香港	香港	金融证券		100.00	非同一控制
131	ChinaTonghaiChinaInvestmentFund(Cayman)L.P.	香港	开曼群岛	金融证券		有限合伙	非同一控制
132	ChinaTonghaiSuzhouPEInvestorsHoldingsLimited	香港	英属维尔京群岛	金融证券		100.00	非同一控制
133	中国通海股权投资者(1)有限公司 ChinaTonghaiPEInvestorsSPV-1Limited	香港	香港	金融证券		100.00	非同一控制
134	中国通海融资(控股)有限公司 ChinaTonghaiCapital(Holdings)Limited	香港	香港	金融证券		100.00	非同一控制
135	中国通海企业融资有限公司 ChinaTonghaiCapitalLimited	香港	香港	金融证券		100.00	非同一控制

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
136	中国通海(香港)管理有限公司 ChinaTonghai(HK)ManagementLimited	香港	香港	金融证券		100.00	非同一控制
137	ChinaTonghaiCapital(BVI)ManagementLimited	香港	英属维尔京群岛	金融证券		100.00	非同一控制
138	ChinaTonghai(Cayman)ManagementLimited	香港	开曼群岛	金融证券		100.00	非同一控制
139	华富德慧投资咨询(上海)有限公司	上海	上海	金融证券		100.00	非同一控制
140	中国通海创投(香港)有限公司 ChinaTonghaiVentures(HK)Limited	香港	香港	金融证券		100.00	非同一控制
141	中国通海财务有限公司 ChinaTonghaiFinanceLimited	香港	香港	金融证券		100.00	非同一控制
142	WellFoundationCompanyLimited	香港	香港	金融证券		100.00	非同一控制
143	中国通海财资管理有限公司 ChinaTonghaiFinancialManagementLimited	香港	香港	金融证券		100.00	非同一控制
144	中国通海证券有限公司 ChinaTonghaiSecuritiesLimited	香港	香港	金融证券		100.00	非同一控制
145	中国通海金融科技服务有限公司 ChinaTonghaiFinancialTechnologyServicesLimited	香港	香港	金融证券		100.00	非同一控制

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
146	ChinaTonghaiNomineesLimited	香港	香港	金融证券		100.00	非同一控制
147	嘉民(深圳)投资咨询有限公司	深圳	深圳	金融证券		100.00	非同一控制
148	富致投资咨询(厦门)有限公司	厦门	厦门	金融证券		100.00	非同一控制
149	力嘉投资咨询服务(上海)有限公司	上海	上海	金融证券		100.00	非同一控制
150	华富嘉洛咨询(大连)有限公司	大连	大连	金融证券		100.00	非同一控制
151	华富创富咨询(北京)有限公司	北京	北京	金融证券		100.00	非同一控制
152	华富嘉洛投资咨询(成都)有限公司	成都	成都	金融证券		100.00	非同一控制
153	华富嘉洛咨询(沈阳)有限公司	沈阳	沈阳	金融证券		100.00	非同一控制
154	嘉洛企业管理咨询(杭州)有限公司	杭州	杭州	金融证券		100.00	非同一控制

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
155	华富嘉洛投资咨询(宁波)有限公司	宁波	宁波	金融证券		100.00	非同一控制
156	ChinaTonghaiTechnologiesLimited	香港	香港	金融证券		100.00	非同一控制
157	中国通海财务顾问有限公司 ChinaTonghaiFinancialPlanningLimited	香港	香港	金融证券		100.00	非同一控制
158	中国通海资产管理有限公司 ChinaTonghaiAssetManagementLimited	香港	香港	金融证券		100.00	非同一控制
159	富洛(深圳)投资咨询有限公司	深圳	深圳	金融证券		100.00	非同一控制
160	洛民(上海)投资咨询有限公司	上海	上海	金融证券		100.00	非同一控制
161	ChinaTonghaiAssetManagement(BVI)Ltd.	香港/海外	英属维尔京群岛	金融证券		100.00	非同一控制
162	ChinaTonghaiCorporateServicesLimited	香港	香港	金融证券		100.00	非同一控制
163	WolfHoldingsLimited	香港	英属维尔京群岛	金融证券		100.00	非同一控制

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
164	ChinaTonghaiVentures(BVI)Limited	海外	英属维尔京群岛	金融证券		100.00	非同一控制
165	QuamFundsSICAV	海外	卢森堡	金融证券		84.90	非同一控制
166	中国通海企业传讯有限公司 ChinaTonghaiCommunicationsLimited	香港	香港	金融证券		100.00	非同一控制
167	中国通海金融财经媒体有限公司 ChinaTonghaiFinancialMediaLimited	香港	香港	金融证券		100.00	非同一控制
168	中国通海投资顾问有限公司 ChinaTonghai(IA)Limited	香港	香港	金融证券		100.00	非同一控制
169	中国通海知识产权有限公司 ChinaTonghaiIntellectualPropertyLimited	香港	香港	金融证券		100.00	非同一控制
170	中国通海投资者关系有限公司 ChinaTonghaiIRLimited	香港	香港	金融证券		100.00	非同一控制
171	OceanwideDirectLimited	香港	香港	金融证券		100.00	非同一控制
172	中国通海金融(中国)有限公司 ChinaTonghaiFinancial(China)Limited	香港	香港	金融证券		100.00	非同一控制

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
173	深圳华富嘉洛投资顾问有限公司	深圳	深圳	金融证券		90.14	非同一控制
174	GlobalAllianceAssetManagementLimited	香港	香港	资产管理		100.00	非同一控制
175	GlobalAllianceCapitalLimited	香港	香港	金融证券		100.00	非同一控制
176	GlobalAllianceSecuritiesLimited	香港	香港	金融证券		100.00	非同一控制
177	GlobalAllianceWealthManagementLimited	香港	香港	资产管理		100.00	非同一控制
178	通海国际金融有限公司 TonghaiInternationalFinancialLimited	香港	香港	金融证券		100.00	设立
179	ChinaTonghaiDCMLimited	香港	香港	金融证券		100.00	设立
180	通海企业融资有限公司 TonghaiCapitalLimited	香港	香港	金融证券		100.00	设立
181	通海证券有限公司 TonghaiSecuritiesLimited	香港	香港	金融证券		100.00	设立

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
182	通海资产管理有限公司 TonghaiAssetManagementLimited	香港	香港	资产管理		100.00	设立
183	通海德慧（杭州）资产管理有限公司	杭州	杭州	资产管理、投资管理业务		100.00	设立

（四）2019 年 6 月末合并报表范围

截至2019年6月末，公司合并报表范围内子公司（含结构化主体）共181家，情况如下所示：

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
1	武汉中央商务区股份有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发	92.30	1.07	同一控制
2	武汉中心大厦开发投资有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发		100.00	设立
3	武汉泛海城市广场开发投资有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发		100.00	设立
4	武汉泛海商业经营管理有限公司	武汉市	武汉市	不动产经营管理		100.00	设立
5	武汉龙盛开发投资有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发		100.00	设立
6	北京星火房地产开发有限责任公司	北京市	北京市	房地产开发		100.00	同一控制
7	上海御中投资管理有限公司	上海市	上海市	房地产开发		100.00	非同一控制
8	浙江泛海建设投资有限公司	杭州市	杭州市	房地产开发		100.00	同一控制
9	深圳市泛海置业有限公司	深圳市	深圳市	房地产开发		100.00	设立
10	泛海建设集团青岛有限公司	青岛市	青岛市	房地产开发		100.00	同一控制
11	沈阳泛海建设投资有限公司	沈阳市	沈阳市	房地产开发		100.00	设立
12	大连泛海建设投资有限公司	大连市	大连市	房地产开发		100.00	设立

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
					直接	间接	
13	大连黄金山投资有限公司	大连市	大连市	房地产开发		100.00	非同一控制
14	北京光彩置业有限公司	北京市	北京市	房地产开发		75.00	同一控制
15	武汉中央商务区（香港）有限公司 Wuhan CBD (Hong Kong) Company Limited	香港	香港	资本投资		100.00	设立
16	泛海国际股权投资有限公司 Oceanwide International Equity Investment Limited	香港	英属维尔京群岛	资本投资		100.00	设立
17	隆亨资本有限公司 Long Prosper Capital Company Limited Capital	香港	英属维尔京群岛	资本投资		100.00	非同一控制
18	泛海彩虹有限公司 Oceanwide Rainbow Limited	香港	英属维尔京群岛	资本投资		100.00	设立
19	亚太财产保险有限公司（“亚太财险”）	深圳市	深圳市	保险业务		51.00	非同一控制
20	中国民生信托有限公司（“民生信托”）	北京市	北京市	信托业务		93.42	同一控制
21	民众资本投资管理有限公司（“民众资本”）	北京市	北京市	资本投资		100.00	同一控制
22	北京泛海信华置业有限公司	北京市	北京市	房地产开发	100.00		设立
23	北京山海天物资贸易有限公司	北京市	北京市	商品销售	100.00		同一控制
24	泛海商业地产经营管理有限公司	北京市	北京市	不动产经营管理	90.00	10.00	设立
25	泛海股权投资管理有限公司	北京市	北京市	资本投资	100.00		设立
26	泛海保怡投资（上海）有限公司	北京市	上海市	资本投资		100.00	非同一控制
27	泛海控股国际资本投资有限公司 Oceanwide Holdings International Capital Investment Co., Ltd	香港	英属维尔京群岛	资本投资		100.00	设立
28	泛海云腾（天津）企业管理有限公司	北京市	天津市	资本投资		100.00	设立
29	深圳泛海云腾投资合伙企业（有限合伙）	北京市	深圳市	资本投资		100.00	设立
30	宁波梅山保税港区慕士塔格投资管理合伙企业（有限合伙）	宁波市	宁波市	资本投资		25.76	设立

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
					直接	间接	
31	泛海云帆（天津）企业管理有限公司	北京市	天津市	资本投资		100.00	设立
32	泛海丁酉（天津）企业管理合伙企业（有限合伙）	北京市	天津市	资本投资		95.00	设立
33	泛海物业管理有限公司	北京市	北京市	物业服务	90.00	10.00	设立
34	泛海物业管理武汉有限公司	武汉市	武汉市	物业服务		100.00	设立
35	泛海不动产投资管理有限公司	北京市	北京市	不动产经营管理	100.00		设立
36	泛海不动产股权投资基金管理武汉有限公司	武汉市	武汉市	不动产经营管理		100.00	设立
37	北京金多宝建筑工程有限公司	北京市	北京市	建筑装饰工程		100.00	非同一控制
38	民生证券股份有限公司	北京市	北京市	金融证券	87.65		同一控制
39	民生股权投资基金管理有限公司	北京市	北京市	金融证券		100.00	同一控制
40	民生证券投资有限公司	北京市	北京市	金融证券		100.00	同一控制
41	民生期货有限公司	北京市	北京市	金融证券		95.87	同一控制
42	民生博海资本管理有限公司	上海市	北京市	资本投资		100.00	设立
43	民生金服控股有限公司	北京市	北京市	金融证券	100.00		设立
44	民生融资担保有限公司	北京市	北京市	金融信息服务		100.00	设立
45	北京民金所金融信息服务有限公司	北京市	北京市	金融信息服务		100.00	设立
46	民生金服（北京）投资管理有限公司	北京市	北京市	金融信息服务		100.00	设立
47	广州民金小额贷款有限公司	北京市	广州市	金融信息服务		100.00	设立
48	民金商业保理（深圳）有限公司	北京市	深圳市	金融信息服务		100.00	设立
49	民金征信有限公司	北京市	深圳市	金融信息服务		100.00	设立
50	民生金服数据科技有限公司	北京市	北京市	金融信息服务		100.00	设立
51	北京云金所投资管理有限公司	北京市	北京市	金融信息服务		100.00	设立
52	民生金融（香港）有限公司	香港	香港	金融信息服务		100.00	其他

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
					直接	间接	
53	国邦融资租赁(深圳)有限公司	北京市	深圳市	金融信息服务		100.00	其他
54	北京北金所投资管理有限公司	北京市	北京市	金融信息服务	100.00		设立
55	泛海电力控股有限公司	上海市	上海市	能源电力	100.00		设立
56	中泛集团有限公司 China Oceanwide Group Limited	香港	香港	资本投资	100.00		设立
57	泛海控股国际有限公司 Oceanwide Holdings International Co., Ltd	香港	英属维尔京群岛	资本投资		100.00	设立
58	中泛控股有限公司 China Oceanwide Holdings Limited	香港	百慕大	资本投资		74.95	非同一控制
59	中泛技术投资有限公司 China Oceanwide Technology Investments Limited	香港	开曼群岛	资本投资		100.00	非同一控制
60	中泛国际资本投资管理有限公司 China Oceanwide International Capital Investments Management Limited	香港	英属维尔京群岛	资本投资		100.00	非同一控制
61	中泛国际投资管理有限公司 China Oceanwide International Investment Management Limited	香港	英属维尔京群岛	资本投资		100.00	非同一控制
62	中泛国际资本香港有限公司 China Oceanwide International Capital Hong Kong Limited	香港	香港	资本投资		100.00	非同一控制
63	中泛国际资产管理有限公司 China Oceanwide International Asset Management Limited	香港	英属维尔京群岛	不动产经营管理		100.00	非同一控制
64	中泛置业控股有限公司 China Oceanwide Property Holdings Limited	香港	英属维尔京群岛	不动产经营管理		100.00	非同一控制
65	冠豪国际发展有限公司 Grand Hover International Development Limited	香港	香港	不动产经营管理		100.00	非同一控制
66	中泛置业国际发展有限公司 China Oceanwide Property International Development Limited	香港	香港	不动产经营管理		100.00	非同一控制

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
					直接	间接	
67	泛海申港资产经营（上海）有限公司 Oceanwide Shen Gang Asset Operation (Shanghai) Co., Ltd.	上海	上海	不动产经营管理		100.00	非同一控制
68	置惠发展有限公司 Jeanwell Development Limited	香港	香港	资本投资		100.00	非同一控制
69	中泛置业中国有限公司 China Oceanwide Property Sino Limited	香港	香港	不动产经营管理		100.00	非同一控制
70	泛海港沪资产经营（上海）有限公司 Oceanwide Gang Hu Asset Operation (Shanghai) Co., Ltd.	上海市	上海市	不动产经营管理		100.00	非同一控制
71	中泛资本管理有限公司 China Oceanwide Capital Management Limited	香港	英属维尔京群岛	资本投资		100.00	设立
72	中泛国际金融有限公司 China Oceanwide International Financial Limited	香港	英属维尔京群岛	资本投资		100.00	设立
73	中泛房地产开发控股有限公司 China Oceanwide Real Estate Development Holdings Limited	香港	英属维尔京群岛	房地产开发		100.00	设立
74	中泛房地产开发第一有限公司 China Oceanwide Real Estate Development I Limited	香港	英属维尔京群岛	房地产开发		100.00	设立
75	泛海建设国际投资有限公司 Oceanwide Real Estate International Investment Company Limited	香港	英属维尔京群岛	房地产开发		100.00	设立
76	泛海建设集团（美国）股份有限公司 Oceanwide Real Estate Group (USA) Corp.	美国	美国	房地产开发		100.00	设立
77	泛海广场有限公司 Oceanwide Plaza LLC	美国	美国	房地产开发		100.00	设立
78	中泛房地产开发第二有限公司 China Oceanwide Real Estate Development II Limited	香港	英属维尔京群岛	房地产开发		100.00	设立
79	夏威夷泛海不动产开发公司 Oceanwide Real Estate Development HI Corp.	美国	美国	投资控股		100.00	设立

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
					直接	间接	
80	泛海夏威夷度假社区有限公司 Oceanwide Resortn Community HI LLC	美国	美国	投资控股		100.00	设立
81	中泛房地产开发第三有限公司 China Oceanwide Real Estate Development III Limited	美国	英属维尔京群岛	房地产开发		100.00	设立
82	纽约泛海不动产投资公司 Oceanwide Real Estate Investment NY Corp.	美国	美国	房地产开发		100.00	设立
83	纽约泛海中心有限公司 Oceanwide Center NY LLC	美国	美国	房地产开发		100.00	设立
84	中泛房地产开发第四有限公司 China Oceanwide Real Estate Development IV Limited	美国	英属维尔京群岛	房地产开发		100.00	设立
85	夏威夷泛海不动产投资公司 Oceanwide Real Estate Investment HI Corp.	美国	美国	房地产开发		100.00	设立
86	泛海夏威夷度假村有限公司 Oceanwide Resort HI LLC	美国	美国	房地产开发		100.00	设立
87	中泛房地产开发第五有限公司 China Oceanwide Real Estate Development V Limited	美国	英属维尔京群岛	投资控股		100.00	设立
88	夏威夷不动产管理公司 Oceanwide Real Estate Management HI Corp.	美国	美国	房地产开发		100.00	设立
89	泛海夏威夷度假天堂有限公司 Oceanwide Resortn Paradise HI LLC	美国	美国	房地产开发		100.00	设立
90	中泛房地产开发第六有限公司 China Oceanwide Real Estate Development VI Limited	美国	英属维尔京群岛	房地产开发		100.00	设立
91	中国泛海国际置业(美国)有限公司 China Oceanwide International Real Estate (USA) Corporation	美国	美国	房地产开发		100.00	设立
92	中泛国际投资控股有限公司 China Oceanwide International Investment Holdings Limited	香港	英属维尔京群岛	资本投资		100.00	设立
93	中泛电力投资控股有限公司 China Oceanwide Power Investment Holdings Limited	香港	英属维尔京群岛	能源电力		100.00	设立

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
					直接	间接	
94	中泛电力投资第一有限公司 China Oceanwide Power Investment I Limited	香港	英属维尔京群岛	能源电力		100.00	设立
95	中国泛海电力有限公司 China Oceanwide Power Co., Limited	香港	香港	能源电力		100.00	同一控制
96	PT. Mabar Elektrindo	印尼	印尼	能源电力		60.00	同一控制
97	中泛电力投资第二有限公司 China Oceanwide Power Investment II Limited	香港	英属维尔京群岛	能源电力		100.00	设立
98	中泛电力投资（香港）第二有限公司 China Oceanwide Power Investment (Hong Kong) II Limited	香港	香港	能源电力		100.00	设立
99	中泛电力投资第三有限公司 China Oceanwide Power Investment III Limited	香港	英属维尔京群岛	能源电力		100.00	设立
100	中泛电力投资（香港）第三有限公司 China Oceanwide Power Investment (Hong Kong) III Limited	香港	香港	能源电力		100.00	设立
101	中泛电力投资第四有限公司 China Oceanwide Power Investment IV Limited	香港	英属维尔京群岛	能源电力		100.00	设立
102	中泛电力投资（香港）第四有限公司 China Oceanwide Power Investment (Hong Kong) IV Limited	香港	香港	能源电力		100.00	设立
103	巴亚瓦信公司 PT. Banyuasin Power Energy	印尼	印尼	能源电力		85.00	非同一控制
104	泛海广场第一有限公司 Oceanwide Plaza I LLC	美国	美国	暂时未有业务		100.00	设立
105	泛海广场第二有限公司 Oceanwide Plaza II LLC	美国	美国	暂时未有业务		100.00	设立
106	泛海控股国际金融有限公司 Oceanwide Holdings International Finance Ltd	香港	英属维尔京群岛	资本投资		100.00	设立

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
					直接	间接	
107	泛海建设国际有限公司 Oceanwide Real Estate International Company Limited	香港	英属维尔京群岛	资本投资		100.00	设立
108	泛海控股国际投资有限公司 Oceanwide Holdings International Investment Co., Ltd	香港	英属维尔京群岛	房地产开发		100.00	设立
109	泛海控股（美国）股份有限公司 Oceanwide Holdings USA Corp.	美国	美国	房地产开发		100.00	设立
110	泛海中心有限公司 Oceanwide Center LLC	美国	美国	房地产开发		100.00	设立
111	泛海控股国际发展有限公司 Oceanwide Holdings International Development Co., Ltd	美国	英属维尔京群岛	房地产开发		100.00	设立
112	泛海控股（旧金山）有限公司 Oceanwide Holdings SF Co. Ltd.	美国	美国	房地产开发		100.00	设立
113	通海投资（旧金山）有限公司 Tohigh Investment SF LLC	美国	美国	房地产开发		100.00	设立
114	泛海控股国际发展第二有限公司 Oceanwide Holdings International Development II Co., Ltd	香港	英属维尔京群岛	资本投资		100.00	设立
115	泛海控股国际发展第三有限公司 Oceanwide Holdings International Development III Co., Ltd	香港	英属维尔京群岛	资本投资		100.00	设立
116	泛海建设国际控股有限公司 Oceanwide Real Estate Intenational Holding Company Limited	香港	英属维尔京群岛	资本投资		100.00	设立
117	泛海控股国际 2015 有限公司 Oceanwide Holdings International 2015 Co., Limited	香港	英属维尔京群岛	资本投资		100.00	设立
118	泛海控股国际金融发展有限公司 Oceanwide Holdings International Financial Development Co., Ltd	香港	英属维尔京群岛	资本投资		100.00	设立
119	泛海控股国际资本有限公司 Oceanwide Holdings International Capital Co., Ltd	香港	英属维尔京群岛	资本投资		100.00	设立
120	民生国际金融有限公司 Minsheng International Financial Company Limited	香港	香港	资本投资		100.00	设立

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
					直接	间接	
121	泛海控股国际 2017 有限公司 Oceanwide Holdings International 2017 Co., Limitd	香港	英属维尔京群岛	资本投资		100.00	设立
122	泛海控股国际发展第四有限公司 Oceanwide Holdings International Development IV Co., Ltd	香港	英属维尔京群岛	暂时未有业务		100.00	设立
123	泛海控股国际发展第五有限公司 Oceanwide Holdings International Development V Co., Ltd	香港	英属维尔京群岛	暂时未有业务		100.00	设立
124	泛海控股国际发展第六有限公司 Oceanwide Holdings International Development VI Co., Ltd	香港	英属维尔京群岛	暂时未有业务		100.00	设立
125	泛海股份（香港）有限公司 Oceanwide Holdings (Hong Kong) Limited	香港	英属维尔京群岛	暂时未有业务		100.00	设立
126	88 First Street SF LLC 88 一街(旧金山)有限公司	美国	美国	房地产开发		100.00	设立
127	中国通海国际金融有限公司 China Tonghai International Financial Limited	百慕大	香港	金融证券		72.54	非同一控制
128	中国通海私募基金有限公司 ChinaTonghaiPrivateEquityLimited	香港	香港	金融证券		100.00	非同一控制
129	China Tonghai China Investment Fund (Cayman) L.P.	香港	开曼群岛	金融证券		有限合伙	非同一控制
130	China Tonghai Suzhou PE Investors Holdings Limited	香港	英属维尔京群岛	金融证券		100.00	非同一控制
131	中国通海股权投资者(1)有限公司 China Tonghai PE Investors SPV-1 Limited	香港	香港	金融证券		100.00	非同一控制
132	中国通海融资(控股)有限公司 China Tonghai Capital (Holdings) Limited	香港	香港	金融证券		100.00	非同一控制
133	中国通海企业融资有限公司 China Tonghai Capital Limited	香港	香港	金融证券		100.00	非同一控制
134	中国通海(香港)管理有限公司 China Tonghai (HK) Management Limited	香港	香港	金融证券		100.00	非同一控制

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
					直接	间接	
135	China Tonghai Capital (BVI) Management Limited	香港	英属维尔京群岛	金融证券		100.00	非同一控制
136	China Tonghai (Cayman) Management Limited	香港	开曼群岛	金融证券		100.00	非同一控制
137	华富德慧投资咨询(上海)有限公司	上海	上海	金融证券		100.00	非同一控制
138	中国通海创投(香港)有限公司 China Tonghai Ventures (HK) Limited	香港	香港	金融证券		100.00	非同一控制
139	中国通海财务有限公司 China Tonghai Finance Limited	香港	香港	金融证券		100.00	非同一控制
140	Well Foundation Company Limited	香港	香港	金融证券		100.00	非同一控制
141	中国通海财资管理有限公司 China Tonghai Financial Management Limited	香港	香港	金融证券		100.00	非同一控制
142	中国通海证券有限公司 China Tonghai Securities Limited	香港	香港	金融证券		100.00	非同一控制
143	中国通海金融科技服务有限公司 China Tonghai Financial Technology Services Limited	香港	香港	金融证券		100.00	非同一控制
144	China Tonghai Nominees Limited	香港	香港	金融证券		100.00	非同一控制
145	嘉民(深圳)投资咨询有限公司	深圳	深圳	金融证券		100.00	非同一控制
146	富致投资咨询(厦门)有限公司	厦门	厦门	金融证券		100.00	非同一控制
147	力嘉投资咨询服务(上海)有限公司	上海	上海	金融证券		100.00	非同一控制
148	华富嘉洛咨询(大连)有限公司	大连	大连	金融证券		100.00	非同一控制
149	华富创富咨询(北京)有限公司	北京	北京	金融证券		100.00	非同一控制
150	华富嘉洛投资咨询(成都)有限公司	成都	成都	金融证券		100.00	非同一控制
151	华富嘉洛咨询(沈阳)有限公司	沈阳	沈阳	金融证券		100.00	非同一控制
152	嘉洛企业管理咨询(杭州)有限公司	杭州	杭州	金融证券		100.00	非同一控制

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
					直接	间接	
153	华富嘉洛投资咨询(宁波)有限公司	宁波	宁波	金融证券		100.00	非同一控制
154	China Tonghai Technologies Limited	香港	香港	金融证券		100.00	非同一控制
155	中国通海财务顾问有限公司 China Tonghai Financial Planning Limited	香港	香港	金融证券		100.00	非同一控制
156	中国通海资产管理有限公司 China Tonghai Asset Management Limited	香港	香港	金融证券		100.00	非同一控制
157	富洛(深圳)投资咨询有限公司	深圳	深圳	金融证券		100.00	非同一控制
158	洛民(上海)投资咨询有限公司	上海	上海	金融证券		100.00	非同一控制
159	China Tonghai Asset Management (BVI) Ltd.	香港/海外	英属维尔京群岛	金融证券		100.00	非同一控制
160	China Tonghai Corporate Services Limited	香港	香港	金融证券		100.00	非同一控制
161	Wolf Holdings Limited	香港	英属维尔京群岛	金融证券		100.00	非同一控制
162	China Tonghai Ventures (BVI) Limited	海外	英属维尔京群岛	金融证券		100.00	非同一控制
163	Quam Funds SICAV	海外	卢森堡	金融证券		75.65	非同一控制
164	中国通海企业传讯有限公司 China Tonghai Communications Limited	香港	香港	金融证券		100.00	非同一控制
165	中国通海金融财经媒体有限公司 China Tonghai Financial Media Limited	香港	香港	金融证券		100.00	非同一控制
166	中国通海投资顾问有限公司 China Tonghai (IA) Limited	香港	香港	金融证券		100.00	非同一控制
167	中国通海知识产权有限公司 China Tonghai Intellectual Property Limited	香港	香港	金融证券		100.00	非同一控制
168	中国通海投资者关系有限公司 China Tonghai IR Limited	香港	香港	金融证券		100.00	非同一控制

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
					直接	间接	
169	Oceanwide Direct Limited	香港	香港	金融证券		100.00	非同一控制
170	中国通海金融(中国)有限公司 China Tonghai Financial (China) Limited	香港	香港	金融证券		100.00	非同一控制
171	深圳华富嘉洛投资顾问有限公司	深圳	深圳	金融证券		90.14	非同一控制
172	Global Alliance Asset Management Limited	香港	香港	资产管理		100.00	非同一控制
173	Global Alliance Capital Limited	香港	香港	金融证券		100.00	非同一控制
174	Global Alliance Securities Limited	香港	香港	金融证券		100.00	非同一控制
175	Global Alliance Wealth Management Limited	香港	香港	资产管理		100.00	非同一控制
176	通海国际金融有限公司 Tonghai International Financial Limited	香港	香港	金融证券		100.00	设立
177	China Tonghai DCM Limited	香港	香港	金融证券		100.00	设立
178	通海企业融资有限公司 Tonghai Capital Limited	香港	香港	金融证券		100.00	设立
179	通海证券有限公司 Tonghai Securities Limited	香港	香港	金融证券		100.00	设立
180	通海资产管理有限公司 Tonghai Asset Management Limited	香港	香港	资产管理		100.00	设立
181	通海德慧（杭州）资产管理有限公司	杭州	杭州	资产管理、投资管理业务		100.00	设立

四、主要财务指标

（一）合并报表口径主要财务指标

项目	2019年6月30日 /2019年1-6月	2018年12月31日 /2018年度	2017年12月31日 /2017年度	2016年12月31日 /2016年度
偿债能力				
流动比率（倍）	1.52	1.35	1.51	2.33
速动比率（倍）	0.89	0.52	0.57	1.09
资产负债率	82.38%	86.60%	85.36%	85.17%
扣除预收款项后的资产负债率	77.31%	83.10%	84.72%	82.95%

EBITDA 利息保障倍数（倍）	1.13	0.64	1.07	1.60
盈利能力				
营业毛利率	86.07%	79.99%	69.26%	55.84%
营业利润率	46.63%	1.68%	22.27%	14.62%
净资产收益率	5.84%	3.63%	11.25%	12.28%
加权平均净资产收益率	8.16%	4.64%	15.14%	18.17%
资产运营能力				
应收账款周转率（次/年）	1.10	2.99	6.72	23.14
存货周转率（次/年）	0.01	0.03	0.07	0.18
总资产周转率（次/年）	0.03	0.06	0.09	0.17

注：未经特别说明上述财务指标的计算方法如下：

- (1) 流动比率=流动资产/流动负债
- (2) 速动比率=速动资产/流动负债
- (3) 资产负债率=负债总额/资产总额
- (4) 应收账款周转率=营业收入/【（期初应收账款+期末应收账款）/2】
- (5) 存货周转率=营业成本/【（期初存货+期末存货）/2】
- (6) 总资产周转率=营业收入/【（期初总资产+期末总资产）/2】
- (7) 加权平均净资产收益率根据中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 9 号——净资产收益率和每股收益的计算及披露》（2010 年修订）计算
- (8) 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
- (9) EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/（计入当期损益的利息支出+资本化利息支出）

（二）非经常性损益明细表（合并口径）

单位：元

项 目	2019 年 1-6 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
非流动资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	2,674,737,482.67	239,960,057.81	-845,320.49	60,048,032.07
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	18,780,753.70	40,986,988.90	34,606,920.45	37,640,044.60
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	-	1,121,030,381.93	265,883,861.08	609,553,331.22

非货币性资产交换损益	-	65,216,165.03	-	-
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等	-	-	-9,964,020.37	-
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	-	-	-	84,042,832.95
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	-	283,380,679.27	455,565,966.08	771,353,011.06
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-6,794,561.60	-61,247,045.00	-3,926,860.19	1,782,900.50
减：所得税影响额	661,989,826.57	152,363,294.78	118,858,826.19	239,517,032.87
少数股东权益影响额（税后）	63,592,040.44	48,555,586.97	11,840,288.16	104,317,901.24
合计	1,961,141,807.76	1,488,408,346.19	610,621,432.21	1,220,585,218.29

五、管理层讨论与分析

公司管理层主要以 2016 年度、2017 年度、2018 年度审计报告及 2019 年 1-6 月财务报表为基础，从合并财务报告角度对公司资产负债结构、现金流量、偿债能力、营运能力、盈利能力、未来业务目标以及盈利能力的可持续性进行分析。若各分项数字之和（或差）与合计数字存在微小差异，系四舍五入原因导致。

（一）资产结构分析

各报告期末，公司资产的总体构成情况如下：

单位：万元

项目	2019 年 6 月 30 日		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产	14,463,384.22	78.55%	15,075,549.51	71.08%	13,567,199.17	72.25%	12,586,109.15	74.99%
非流动资产	3,948,868.84	21.45%	6,134,117.31	28.92%	5,210,307.10	27.75%	4,197,490.79	25.01%
资产总计	18,412,253.06	100.00%	21,209,666.82	100.00%	18,777,506.27	100.00%	16,783,599.94	100.00%

2016 年末、2017 年末、2018 年末及 2019 年 6 月末，公司资产总额分别为 16,783,599.94 万元、18,777,506.27 万元、21,209,666.82 万元和 18,412,253.06 万元。

报告期内，公司资产结构较为稳定，以流动资产为主，流动资产占公司总资产的比例均超过 70%。公司流动资产占比较高与公司所属房地产开发行业特点相符。

1、流动资产分析

单位：万元

项目	2019年6月30日		2018年12月31日		2017年12月31日		2016年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	1,993,783.70	10.83%	2,164,039.60	10.20%	1,925,994.94	10.26%	3,013,321.48	17.95%
结算备付金	266,193.23	1.45%	211,867.16	1.00%	224,131.20	1.19%	286,392.32	1.71%
融出资金	614,257.85	3.34%	537,326.84	2.53%	577,065.30	3.07%	420,930.20	2.51%
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	1,568,743.61	7.40%	1,118,870.56	5.96%	1,042,630.59	6.21%
交易性金融资产	4,553,660.40	24.73%	-	-	-	-	-	-
衍生金融资产	48,626.54	0.26%	38,574.12	0.18%	7,601.18	0.04%	79.51	0.00%
应收票据及应收账款	89,207.30	0.48%	128,344.48	0.61%	207,496.23	1.11%	42,924.58	0.26%
预付款项	27,163.68	0.15%	33,700.96	0.16%	23,073.22	0.12%	43,427.09	0.26%
应收保费	74,004.82	0.40%	45,043.70	0.21%	9,588.84	0.05%	6,445.59	0.04%
应收分保账款	8,765.07	0.05%	7,490.80	0.04%	2,813.76	0.01%	2,701.68	0.02%
应收分保合同准备金	18,419.56	0.10%	15,857.03	0.07%	14,999.65	0.08%	16,834.69	0.10%
其他应收款	345,108.40	1.87%	156,234.42	0.74%	109,869.17	0.59%	267,709.85	1.60%
买入返售金融资产	337,415.49	1.83%	503,321.09	2.37%	665,691.49	3.55%	480,887.89	2.87%
存货	5,999,264.72	32.58%	9,264,280.78	43.68%	8,451,406.79	45.01%	6,684,482.75	39.83%
存出保证金	34,170.94	0.19%	19,495.53	0.09%	20,438.57	0.11%	21,248.73	0.13%
一年内到期的非流动资产	1,668.67	0.01%	24,888.47	0.12%	53,020.57	0.28%	-	-
其他流动资产	51,673.85	0.28%	356,340.93	1.68%	155,137.71	0.83%	256,092.20	1.53%
流动资产合计	14,463,384.22	78.55%	15,075,549.51	71.08%	13,567,199.17	72.25%	12,586,109.15	74.99%
资产总计	18,412,253.06	100.00%	21,209,666.82	100.00%	18,777,506.27	100.00%	16,783,599.94	100.00%

2016 年末、2017 年末、2018 年末及 2019 年 6 月末，公司流动资产分别为 12,586,109.15 万元、13,567,199.17 万元、15,075,549.51 万元和 14,463,384.22 万元，占资产总额的比重分别为 74.99%、72.25%、71.08%和 78.55%，占资产总额的比例均超过 70%。

报告期内，公司流动资产主要由货币资金、结算备付金、融出资金、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、交易性金融资产、应收票据及应收账款、存货和买入返售金融资产构成。

2016 年末，货币资金、结算备付金、融出资金、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、应收账款及应收票据、买入返售金融资产和存货占公司资产总额的比例分别是 17.95%、1.71%、2.51%、6.21%、0.26%、2.87%和 39.83%。其中融出资金主要是融资融券业务所形成的，以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产主要为公司持有的各类债券。

2017 年末，货币资金、结算备付金、融出资金、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、应收票据及应收账款、买入返售金融资产和存货占公司资产总额的比例分别是 10.26%、1.19%、2.59%、5.96%、1.11%、3.55%和 45.01%。

2018 年末，货币资金、结算备付金、融出资金、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、应收票据及应收账款、买入返售金融资产和存货占公司资产总额的比例分别是 10.20%、1.00%、2.53%、7.40%、0.61%、2.37%和 43.68%。

2019 年 6 月末，货币资金、结算备付金、融出资金、交易性金融资产、应收票据及应收账款、买入返售金融资产和存货占公司资产总额的比例分别是 10.83%、1.45%、3.34%、24.73%、0.48%、1.83%和 32.58%。

（1）货币资金

报告期内，公司货币资金结构如下表所示：

单位：万元

项目	2019 年 6 月 30 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
库存现金	42.17	50.11	65.48	173.61
银行存款	1,352,466.87	1,267,981.14	1,593,995.63	2,974,181.78
其中：客户存款	808,327.63	527,078.93	634,226.96	749,231.90
公司存款	544,139.24	740,902.22	959,768.66	2,224,949.88
其他货币资金	640,550.60	896,008.34	331,933.83	38,966.10
加：应收利息	724.05	-	-	-
合计	1,993,783.70	2,164,039.60	1,925,994.94	3,013,321.48

2017 年末，公司货币资金为 1,925,994.94 万元，较 2016 年末减少 1,087,326.54 万元，减少幅度为 36.08%，主要原因为加速推进上海及北京项目拆迁进度，导致货币资金支出大幅增加。2018 年末，公司货币资金为 2,164,039.60 万元，较 2017 年末增加 238,044.66 万元，增加幅度为 12.36%，主要系本期其他货币资金增加所

致。2019 年 6 月末，公司货币资金为 1,993,783.70 万元，较 2018 年末减少 170,255.90 万元，减少幅度为 7.87%，主要系本期其他货币资金减少所致。

（2）结算备付金

报告期内，公司结算备付金情况如下表所示：

单位：万元

项目	币种	2019 年 6 月 30 日		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日	
		外币	人民币	外币	人民币	外币	人民币	外币	人民币
自有备付金	人民币	-	19,852.74	-	-7,284.33	-	15,570.77	-	44,881.33
	港币	538.52	473.72	803.27	703.82	196.43	164.2	-	-
	小计	-	20,326.46	-	-6,580.51	-	15,734.97	-	44,881.33
证券经纪业务客户备付金	人民币	-	183,280.68	-	158,581.74	-	141,769.85	-	206,739.91
	港币	1,315.14	1,156.87	943.25	826.47	726.21	607.05	787.08	704.05
	美元	609.93	4,193.09	493.39	3,386.21	421.38	2,753.35	264.3	1,833.45
	小计	-	188,630.64	-	162,794.42	-	145,130.24	-	209,277.41
期货经纪业务客户备付金	人民币	-	12,783.84	-	8,967.26	-	6,685.36	-	6,901.59
	港币	23,833.71	20,965.62	27,261.40	23,886.27	39,469.54	32,993.01	-	-
	美元	1.44	9.87	1.43	9.84	1.53	10.01	-	-
	小计	-	33,759.33	-	32,863.37	-	39,688.37	-	6,901.59
信用备付金	人民币	-	23,402.58	-	22,789.88	-	23,577.61	-	25,331.99
加：应收利息		-	74.22	-	-	-	-	-	-
合计		-	266,193.23	-	211,867.16	-	224,131.20	-	286,392.32

结算备付金主要是民生证券为证券交易的清算交割而存入指定清算代理机构的款项。结算备付金分为自有结算备付金和客户结算备付金。结算备付金的期末余额主要受证券交易成交活跃程度影响，结算备付金中以客户结算备付金为主，报告期内每年末客户备付金占结算备付金总额的比例均在 85%以上，结算备付金的规模增减变动主要为客户结算备付金的波动所致。

2017 年末，公司结算备付金较 2016 年末减少 62,261.12 万元，减少幅度为 21.74%，主要是由于 2017 年度股市行情大幅波动，交易活跃度降低，证券经纪业务客户备付金大幅减少所致。2018 年末，公司结算备付金较 2017 年末减少 12,264.04 万元，减少幅度为 5.47%，变化幅度较小。2019 年 6 月末，公司结算备付金较 2018 年末增加 54,326.07 万元，增加幅度为 25.64%，主要系股市行情转好，交易活跃度升高所致。

（3）融出资金

报告期内，公司融出资金情况（按客户类别区分）如下表所示：

单位：万元

项目	2019年6月30日	2018年12月31日	2017年12月31日	2016年12月31日
个人	412,073.34	348,481.81	462,758.94	400,716.06
机构	182,143.88	191,369.68	116,749.07	21,057.69
合计	594,217.22	539,851.49	579,508.01	421,773.75
加：应收利息	22,805.50	-	-	-
减：减值准备	2,764.87	2,524.65	2,442.71	843.55
融出资金净值	614,257.85	537,326.84	577,065.30	420,930.20

融出资金是公司的控股子公司民生证券开展融资融券业务进行核算的会计科目。民生证券向客户提供融资，是指客户以资金或证券作为质押，向民生证券借入资金用于证券买卖，并在约定期限内偿还本金和利息的行为，上述借出资金作为融出资金进行核算。

经中国证券监督管理委员会证监许可（2012）950号批准，民生证券于2012年7月获得了融资融券业务资格。报告期内民生证券的融资融券相关收入及业务规模都有较大幅度增长，公司融出资金规模增长较快。2016年末、2017年末、2018年末及2019年6月末，公司融出资金账面余额分别421,773.75万元、579,508.01万元、539,851.49万元和594,217.22万元。2017年末，公司融出资金账面余额较2016年末增加157,734.26万元，增长幅度为37.40%，主要是因为2017年1月，公司收购香港上市公司中国通海金融控股权，将中国通海金融的财务报表合并计算所致。2018年末，公司融出资金账面余额较2017年末减少39,738.46万元，变动幅度较小。2019年6月末，公司融出资金账面余额较2018年末增加54,365.73万元，增加幅度为10.07%，主要系股市交易活跃度有所上升，客户通过民生证券融资参与股市交易的需求上升所致。

（4）以公允价值计量且其变动进入当期损益的金融资产

公司报告期内以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资金（2019年6月30日，在合并财务报表中列示为交易性金融资产）的情况如下表所示：

单位：万元

项目	2019年6月30日	2018年12月31日	2017年12月31日	2016年12月31日
----	------------	-------------	-------------	-------------

	公允价值	公允价值	公允价值	公允价值
交易性金融资产				
1、债券	1,718,043.88	1,166,669.25	936,136.22	864,731.58
2、基金	505,872.44	91,343.35	16,519.86	0.01
3、股票	933,244.31	136,429.35	150,959.34	175,899.00
4、其他（资管、信托产品等）	1,396,499.77	174,301.67	15,255.14	2,000.00
合计	4,553,660.40	1,568,743.61	1,118,870.56	1,042,630.59

公司以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资金主要是子公司民生证券自营业务的资产。报告期内，公司以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产全部为交易性金融资产，无指定以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产。

民生证券的交易性金融资产主要是公司证券自营业务投资的证券，主要由债券、基金和股票构成。2016 年末、2017 年末、2018 年末及 2019 年 6 月末，公司交易性金融资产余额分别为 1,042,630.59 万元、1,118,870.56 万元、1,568,743.61 万元和 4,553,660.40 万元。2017 年末，公司交易性金融资产余额较 2016 年末没有发生较大变化，主要是民生证券持有的金融产品。2018 年末，公司交易性金融资产余额较 2017 年末增加 449,873.05 万元，增加幅度为 40.21%，主要系公司债券相关交易性金融资产增加所致。2019 年 6 月末，公司交易性金融资产余额为 4,553,660.40 万元，变动较大，主要系公司执行新金融工具准则，对 2019 年 1 月 1 日交易性金融资产账面价值进行重分类所致。

（5）应收票据及应收账款

应收票据及应收账款科目以应收账款为主，结构如下：

单位：万元

项目	2019 年 6 月 30 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
应收票据	293.00	225.00	548.49	195.74
应收账款	88,914.30	128,119.48	206,947.74	42,728.84
合计	89,207.30	128,344.48	207,496.23	42,924.58

1) 报告期内应收账款情况

报告期内，公司应收账款及应收账款坏账准备情况如下表所示：

单位：万元

按组合分类	2019 年 6 月 30 日		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-	-	-	-
应收政府部门及合作方款项	-	-	-	-	-	-	-	-
非金融行业应收款项余额百分比法	47,701.65	2,385.08	88,320.54	4,416.03	170,786.75	8,539.34	34,026.15	1,701.31
金融行业应收款项余额百分比法	44,477.08	879.35	44,745.80	530.83	45,130.04	429.72	10,479.99	75.99
组合小计	92,178.73	3,264.43	133,066.34	4,946.86	215,916.79	8,969.06	44,506.14	1,777.30
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	3.35	3.35	3.35	3.35	265.12	265.12	-	-
合计	92,182.08	3,267.77	133,069.68	4,950.21	216,181.92	9,234.18	44,506.14	1,777.30

报告期内，公司的应收账款绝大多数为房地产销售业务形成。房地产销售形成应收账款的原因主要是购房者首期款已付清，并达到公司房地产销售收入确认条件，剩余款项采取分期付款方式，因此形成房地产销售的应收账款。

报告期内，随着公司营业收入的增长，房屋销售结构和产品业态发生变化，近年来在武汉、浙江等区域有多宗楼盘以整售的方式对外销售，应收账款的绝对金额呈上升趋势。2016 年末、2017 年末、2018 年末及 2019 年 6 月末，公司应收账款账面余额分别是 44,506.14 万元、216,181.92 万元、133,069.68 万元和 92,182.08 万元。截至 2017 年末，公司应收账款较 2016 年末大幅增加，主要系公司 2017 年 1 月收购中国通海金融，将中国通海金融的应收账款合并计算所致。2018 年末，公司应收账款较 2017 年末减少 83,112.24 万元，减少幅度为 38.45%，主要系应收款项回收所致。2019 年 6 月末，公司应收账款较 2017 年末减少 40,887.60 万元，减少幅度为 30.73%，主要系应收款项回收所致。

2) 采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款

单位：万元

项目	2019 年 6 月 30 日		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日	
	应收账款	坏账准备	应收账款	坏账准备	应收账款	坏账准备	应收账款	坏账准备

余额百分比法	92,178.73	3,264.43	133,066.34	4,946.86	215,916.79	8,969.06	44,506.14	1,777.30
合计	92,178.73	3,264.43	133,066.34	4,946.86	215,916.79	8,969.06	44,506.14	1,777.30

根据发行人对应收款项坏账准备的计提方法，按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款中，对于除应收政府部门及合作方、合并范围内关联方以外的应收款项按余额百分比法计提坏账准备；其中，金融行业按照应收款项（包括应收账款和其他应收款）余额之和的0.5%-1%提取坏账准备，其他按照余额的5%计提坏账准备。上述计提比例是根据客户资金实力、信用情况和历史实际发生坏账损失的概率来确定的。2016年末、2017年末、2018年末及2019年6月末，公司采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款分别是44,506.14万元、215,916.79万元、133,066.34万元和92,178.73万元，平均计提坏账准备的比分别为3.99%、4.15%、3.72%和3.54%。

3) 前五名应收账款情况

2019年6月末，发行人应收账款前五大客户的应收账款合计为45,477.24万元，占应收账款总额的比重为49.34%，账龄均在1年以内，可回收性高、风险程度低。具体情况如下：

单位：万元

单位名称	与公司关系（是否是关联方）	账面金额	账龄	占应收账款的比例
法人一	否	24,058.35	1至2年	26.10%
法人二	否	6,589.80	1年以内	7.15%
法人三	否	5,445.26	1年以内	5.91%
法人四	是	5,103.15	1年以内	5.54%
法人五	否	4,280.68	1年以内	4.64%
合计		45,477.24		49.34%

(6) 其他应收款

其他应收款科目结构如下：

单位：万元

项目	2019年6月30日	2018年12月31日	2017年12月31日	2016年12月31日
应收利息	-	60,650.30	59,656.98	35,255.29
应收股利	31,922.50	343.58	492.89	208.36

其他应收款	313,185.90	95,240.54	49,719.30	232,246.20
合计	345,108.40	156,234.42	109,869.17	267,709.85

报告期内，公司其他应收款（本处及下文所称“其他应收款”指报表科目“其他应收款”的项目“其他应收款”）及其他应收款坏账准备情况如下表所示：

单位：万元

类别	2019年6月30日		2018年12月31日		2017年12月31日		2016年12月31日	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	账面余额	账面余额	坏账准备
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	10,588.01	10,588.01	10,588.01	10,588.01
按组合计提坏账准备的其他应收款								
应收政府部门及合作方款项	255,095.92	-	13,760.77	-	13,763.72	-	201,774.61	-
非金融行业应收款项余额	19,275.64	963.78	18,586.83	927.79	22,733.55	1,136.68	15,216.60	760.83
金融行业其他应收款项余额	39,958.45	180.32	64,137.80	317.09	14,411.45	52.44	16,119.47	103.65
组合小计	314,330.00	1,144.10	96,485.41	1,244.87	50,908.42	1,189.12	233,110.68	864.48
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	3,135.59	3,135.59	3,380.45	3,380.45	3,054.94	3,054.94	3,054.94	3,054.94
合计	317,465.59	4,279.69	99,865.85	4,625.32	64,551.37	14,832.07	246,753.63	14,507.43

1) 其他应收款变动分析

2016 年末、2017 年末、2018 年末及 2019 年 6 月末，公司其他应收款账面余额分别是 246,753.63 万元、64,551.37 万元、99,865.85 万元和 317,465.59 万元，占资产总额的比例较低。2017 年末，公司其他应收款为 64,551.37 万元，较 2016 年末减少 182,202.26 万元，下降幅度为 73.84%，主要原因是星火公司完成购置农民安置房项目土地的竞拍程序，以前年度向北京市土地整理储备中心缴纳土地保证

金 185,000.00 万元相应结转到公司存货开发成本“23 万平米回迁安置房项目”中。2018 年末，公司其他应收款为 99,865.85 万元，主要为押金、应收申购款等。2019 年 6 月末，公司其他应收款为 317,465.59 万元，金额较大，主要为应收股权转让款。

2) 报告期内公司单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款情况

单位：万元

债务人名称	2019 年 6 月 30 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
河南安置盛投资有限公司	-	-	10,588.01	10,588.01
合计	-	-	10,588.01	10,588.01

截至 2017 年末，应收河南安置盛投资有限公司的历史遗留款项，是 2001 年民生证券将拥有的相关债权按账面价值转让给河南安置盛投资有限公司，但是由于该公司经营管理不善，该笔款项预计无法收回，因此全额计提坏账。2018 年，该笔其他应收款已实际核销，核销情况如下：

单位：万元

债务人名称	其他应收款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生
河南安置盛投资有限公司	应收债权转让款	10,588.01	账龄时间长，预计无法收回	权利机构审批通过	否
合计	-	10,588.01	-	-	-

3) 报告期内组合中应收政府部门及合作方款项情况

单位：万元

债务人名称	2019 年 6 月 30 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
政府部门及合作方	255,095.92	13,760.77	13,763.42	201,774.61
合计	255,095.92	13,760.77	13,763.42	201,774.61

报告期内，公司应收政府部门及合作方的款项主要为房地产业务开发过程中向政府部门缴纳的项目保证金，资金回收有充分保障，未计提坏账准备。

4) 报告期内采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款

单位：万元

项目	2019 年 6 月 30 日		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	账面余额	账面余额	坏账准备
非金融行业应收款项余额	19,275.64	963.78	18,586.83	927.79	22,733.55	1,136.68	15,216.60	760.83
金融行业应收款项余额	39,958.45	180.32	64,137.80	317.09	14,411.45	52.44	16,119.47	103.65
合计	59,234.09	1,144.10	82,724.63	1,244.87	37,145.00	1,189.12	31,336.07	864.48

5) 2019 年 6 月末主要债务人情况

2019 年 6 月末，公司其他应收款账面余额为 317,465.59 万元，公司前五大其他应收款账面余额合计为 267,240.83 万元，占其他应收款总额的 84.16%。公司前五大其他应收款的客户明细如下：

单位：万元

单位名称	与公司关系(是否关联方)	账面余额	账龄	占其他应收款的比例	款项性质	坏账准备余额
法人一	否	241,573.18	1 年以内	76.09%	股权转让款	-
法人二	否	12,522.74	3 年以上	3.94%	代垫工程款	-
法人三	否	5,144.91	1 年以内	1.62%	房屋拆迁补偿款	25.72
法人四	否	5,000.00	1 年以内	1.57%	履约保证金	25.00
法人五	是	3,000.00	1 年以内	0.94%	股权转让款	150.00
总计	-	267,240.83	-	84.16%	-	200.72

(7) 存货

1) 报告期内公司存货情况

公司的存货由房地产类存货和非房地产类存货构成，且以房地产类存货为主。2016 年末、2017 年末、2018 年末及 2019 年 6 月末，公司存货账面余额分别是 6,684,482.75 万元、8,451,406.79 万元、9,385,920.79 万元和 6,131,338.11 万元。报告期内，发行人存货占比较高，主要是由于房地产企业在项目销售并结转收入之前都以存货形式存在，因此房地产企业存货规模往往较大。

报告期内，公司存货构成情况如下：

单位：万元

存货分类	2019 年 6 月 30 日		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日	
	账面余额	比例	账面余额	比例	账面余额	比例	账面余额	比例
房地产类存货	6,122,135.39	99.84%	9,380,291.28	99.94%	8,446,222.09	99.94%	6,679,072.84	99.92%
其中：开发成本	4,511,011.44	73.57%	7,574,367.13	80.70%	6,667,797.26	78.90%	4,953,447.48	74.10%
开发产品	769,716.23	12.55%	935,581.68	9.97%	944,174.32	11.17%	720,686.61	10.78%
出租开发产品	-	-	-	-	-	-	1,499.42	0.02%
一级开发成本	841,407.72	13.72%	870,342.47	9.27%	834,250.51	9.87%	1,003,439.33	15.01%
非房地产类存货	9,202.72	0.15%	5,629.51	0.06%	5,184.70	0.06%	5,409.91	0.08%
合计	6,131,338.11	100.00%	9,385,920.79	100.00%	8,451,406.79	100.00%	6,684,482.75	100.00%

报告期内，公司存货跌价准备和账面价值情况如下所示：

单位：万元

项目	2019 年 6 月 30 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
存货账面余额	6,131,338.11	9,385,920.79	8,451,406.79	6,684,482.75
减：跌价准备	132,073.38	121,640.01	-	-
存货账面价值	5,999,264.72	9,264,280.78	8,451,406.79	6,684,482.75

2018 年及 2019 年 1-6 月，公司部分房地产项目由于受项目资金投入增加等因素影响，对存在减值风险的项目按成本高于可变现净值的差额分别累计计提存货跌价准备 121,640.01 万元及 132,073.38 万元。

2) 报告期内，公司房地产类存货情况：

报告期内，公司存货中的绝大部分为房地产类存货。2016 年末、2017 年末、2018 年末及 2019 年 6 月末，房地产类存货账面余额分别为 6,679,072.84 万元、8,446,222.09 万元、9,380,291.28 万元和 6,122,135.39 万元，占存货余额的比例分别为 99.92%、99.94%、99.94%和 99.84%。

公司房地产类存货主要由开发成本、开发产品和一级开发成本构成。公司房地产项目开发进度分别处于在建和竣工等不同阶段，开发成本和开发产品也对应构成了公司房地产类存货的主要组成部分。除位于抚顺的沈阳泛海国际居住区外，公司国内在建和拟建项目全部集中在北京、上海、深圳、武汉、青岛、大连等一二线城市中心地段。

①公司房地产业存货——开发成本构成情况表

公司的开发成本均为公司房地产的在建项目。2016 年末、2017 年末、2018 年末及 2019 年 6 月末，公司开发成本的账面余额分别为 495.35 亿元、666.78 亿元、757.44 亿元和 451.10 万元，占公司存货的比例分别为 74.10%、78.90%、80.70% 和 73.57%。

2017 年末，公司开发成本较 2016 年末同比增加 171.43 亿元，主要是启动 23 万平米回迁安置房项目及继续推进武汉中央商务区武汉中心项目、武汉中央商务区世贸中心项目、上海国际居住区项目以及美国房地产项目。2017 年末，公司海外资产主要为房地产项目，集中体现在存货开发成本中。2017 年末，公司存货账面余额为 845.14 亿元，占公司资产总额的比例为 45.10%，其中，开发成本账面余额为 666.78 亿元，占资产总额的比例为 35.51%。在开发成本中，国内地产开发成本账面余额合计为 488.99 亿元，占资产总额的比例为 26.04%，海外房地产项目开发成本账面余额合计为 177.19 亿元，占资产总额的比例为 9.47%。

2018 年末，公司开发成本较 2017 年末增加 90.66 亿元，主要系北京泛海国际居住区二期项目开发成本大幅增加所致。2018 年末，公司海外资产主要为房地产项目，集中体现在存货开发成本中。2018 年末，公司存货账面余额为 938.59 亿元，占公司资产总额的比例为 44.25%，其中，开发成本账面余额为 757.44 亿元，占资产总额的比例为 35.71%。

2019 年 6 月末，公司开发成本较 2018 年末减少 306.34 亿元，主要系公司将武汉公司持有的上海公司剥离部分资产后的 100%股权转让给融创房地产集团有限公司所致。2019 年 6 月末，公司海外资产主要为房地产项目，集中体现在存货开发成本中。2019 年 6 月末，公司存货账面余额为 613.13 亿元，占公司资产总额的比例为 33.30%，其中，开发成本账面余额为 451.10 亿元，占资产总额的比例为 24.50%。在开发成本中，国内地产开发成本账面余额合计为 190.88 亿元，占资产总额的比例为 10.37%，海外房地产项目开发成本账面余额合计为 260.22 亿元，占资产总额的比例为 14.13%。具体情况如下表。

单位：亿元

项目名称	2019 年 6 月 30	2018 年 12 月 31	2017 年 12 月 31	2016 年 12 月 31
------	---------------	----------------	----------------	----------------

	日	日	日	日
北京泛海国际居住区二期(1#、2#、3#地)	-	232.35	137.00	124.30
北京泛海国际居住区二期(4#地)	33.52	6.51	3.65	11.66
23 万平米回迁安置房项目	-	-	93.76	-
武汉中央商务区基础设施建设及其他项目	74.07	69.58	62.07	67.07
武汉中央商务区武汉中心	43.27	38.76	31.11	23.29
武汉中央商务区泛海国际中心酒店	5.39	5.05	3.65	2.96
武汉中央商务区世贸中心	14.26	13.31	10.95	10.67
武汉中央商务区城市广场二期	7.53	8.18	10.68	9.12
武汉中央商务区芸海园	-	-	-	4.75
武汉中央商务区泛海时代中心	6.46	6.09	3.89	4.00
武汉中央商务区宗地 23-1	1.10	0.99	0.83	-
上海泛海国际公寓	-	60.29	51.89	56.04
上海市黄浦区董家渡聚居区 12 号、14 号地块	-	69.82	67.12	33.12
上海中山南路 935 号房产	2.46	2.45	2.43	2.42
杭州泛海钓鱼台酒店	-	-	7.25	7.01
沈阳泛海国际居住区	2.82	2.81	2.71	2.39
美国洛杉矶泛海广场	97.13	89.67	55.76	31.19
美国索诺马项目	5.34	5.08	4.41	4.19
美国旧金山泛海中心	69.27	60.02	42.87	29.55
美国夏威夷 KoOlina2#地项目	17.97	17.85	15.43	14.86
美国夏威夷 KoOlina1#地项目	24.55	23.12	20.19	20.06
美国夏威夷西区项目	10.07	9.67	8.12	7.32
美国纽约项目	35.89	35.82	31.02	29.38
合计	451.10	757.44	666.78	495.34

注:

1、由于以上数据均采用亿元为单位，小数点后两位数字进行四舍五入，因此造成与万元计算的数据有误差；

2、2019年1月20日，公司控股子公司武汉公司与融创房地产签署了《协议书》，武汉公司向融创房地产转让其持有的泛海建设剥离以下资产后的 100%股权：（1）泛海建设持有的浙江公司100%股权、上海御中100%股权；（2）泛海建设全资子公司东风公司持有的北京泛海国际居住区 2#、3#地块的相关资产和负债。

截至报告期末，股权转让已办理完毕，公司除保留浙江公司和上海御中100%股权外，另享有东风公司持有的北京泛海国际居住区2#、3#地块相关权益。

泛海建设持有的上海董家渡项目及泛海东风持有的北京泛海国际居住区1#地块项目均由融创房地产持有和开发经营。

②公司房地产业存货——开发产品构成情况表

2016 年末、2017 年末、2018 年末及 2019 年 6 月末，公司开发产品的账面余额分别为 720,686.61 万元、944,174.32 万元、935,581.68 万元和 769,716.23 万元，占公司存货的比例分别为 10.78%、11.17%、9.97%和 12.55%。

2017 年末，公司开发产品较 2016 年末增加 223,487.71 万元，增长幅度为 31.01%，主要是武汉中央商务区泛海国际居住区芸海园已经竣工，从开发成本转入至开发产品。

2018 年末，公司开发产品较 2017 年末减少 8,592.64 万元，减少幅度为 0.91%，变化幅度较小。

2019 年 6 月末，公司开发产品较 2018 年末减少 165,865.45 万元，减少幅度为 17.73%，主要系公司将武汉公司持有的上海公司剥离部分资产后的 100%股权转让给融创房地产集团有限公司所致。

单位：万元

项目名称	2019 年 6 月 30 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
北京泛海国际居住区 5#、6#、7#、8# 住宅项目	706.69	421.30	421.30	303.30
北京光彩国际公寓	1,166.30	1,173.27	1,187.75	1,223.99
泛海国际居住区 2#、3#地	-	157,075.50	60,553.55	77,472.14
泛海国际居住区 4#地	312,725.19	312,875.49	313,521.22	326,682.00
深圳泛海拉菲花园一期	372.00	372.00	1,622.03	1,622.03
深圳泛海拉菲花园二期	836.08	836.08	2,485.02	2,485.02
深圳泛海城市广场	8,295.71	8,295.71	11,091.50	16,380.64
武汉中央商务区泛海国际居住区-樱海园一期	83.05	92.28	86.42	95.25
武汉中央商务区泛海国际居住区-樱海园二期	1,559.77	1,696.96	1,802.00	1,872.83
武汉中央商务区泛海国际 SOHO 城 1、2、7、8 号楼	16,524.18	16,638.61	16,939.18	17,599.78

武汉中央商务区泛海国际居住区—兰海园	4,110.22	4,475.10	6,959.54	8,680.33
武汉中央商务区泛海国际居住区—悦海园	407.39	408.64	331.05	431.97
武汉中央商务区泛海国际 SOHO 城 3、4、5、6 号楼	23,832.16	23,912.41	26,672.24	38,344.72
武汉中央商务区泛海国际居住区—竹海园	2,124.04	2,157.08	2,188.64	2,355.36
武汉中央商务区泛海国际居住区—香海园	1,283.47	1,321.57	1,948.25	1,948.25
武汉中央商务区泛海国际居住区—泛海国际中心	-	-	-	35,921.87
武汉中央商务区泛海国际居住区—松海园	16,760.58	17,339.31	18,677.75	20,173.45
武汉中央商务区泛海国际居住区碧海园	25,821.35	29,893.10	41,259.91	44,164.87
武汉中央商务区泛海国际财富中心	59,146.81	59,132.91	60,847.08	62,597.47
武汉中央商务区泛海国际居住区-桂海园	10,746.74	10,971.85	17,530.33	23,188.77
武汉中央商务区泛海国际居住区芸海园	235,167.40	246,612.32	319,407.55	-
钱江新城 A-08 地块	57.62	57.62	57.62	57.62
青岛名人广场一期地下室	1,499.42	1,499.42	1,499.42	-
沈阳泛海国际居住区	38,267.60	38,267.60	36,453.46	36,453.46
武汉中央商务区城市广场二期	8,166.92	-	-	-
其他*	55.55	55.55	631.49	631.49
合计	769,716.23	935,581.68	944,174.32	720,686.61

注：上述标*均为位于深圳的零星房产

③公司房地产业存货——出租开发产品情况表

2017年，公司已将完工的青岛名人广场一期地下室对转入开发产品。

单位：万元

项目名称	2019年6月30日	2018年12月31日	2017年12月31日	2016年12月31日
青岛名人广场一期地下室	-	-	-	1,499.42
合计	-	-	-	1,499.42

④公司房地产业存货——一级开发成本情况表

2016年末、2017年末、2018年末及2019年6月末，公司一级开发成本余额分别为1,003,439.33万元、834,250.51万元、870,342.47万元和841,407.72万元，占公司存货的比例分别为15.01%、9.87%、9.27%和13.72%，系公司从事土地一级开发工作而形成。公司从事土地一级开发的地域集中在北京和大连，项目规模较大，区域位置好。

单位：万元

项目	拟平整土地面积(平方米)	2019年6月30日	2018年12月31日	2017年12月31日	2016年12月31日
北京东风乡绿隔地区第二宗地	547,259.98	537,366.49	581,941.79	573,719.06	778,659.05
大连泛海国际休闲度假项目	484,305.00	130,580.15	125,225.44	117,762.81	108,929.90
大连金龙湾水上旅游项目	476,005.00	173,461.08	163,175.24	142,768.64	115,850.39
合计	-	841,407.72	870,342.47	834,250.51	1,003,439.33

3) 非房地产类存货

单位：万元

非房地产类存货项目	2019年6月30日	2018年12月31日	2017年12月31日	2016年12月31日
库存商品	6,544.97	3,027.87	2,532.32	2,481.55
原材料	2,653.23	2,597.11	2,647.86	2,923.43
低值易耗品	4.52	4.52	4.52	4.93
余额合计	9,202.72	5,629.51	5,184.70	5,409.91
减：减值准备	-	-	-	-
账面价值	9,202.72	5,629.51	5,184.70	5,409.91

2016年末、2017年末、2018年末及2019年6月末，公司非房地产类存货账面价值分别为5,409.91万元、5,184.70万元、5,629.51万元和9,202.72万元，占公司存货的比例较低，主要为山海天和金多宝的装修材料。

(8) 买入返售金融资产

单位：万元

项目	2019年6月30日	2018年12月31日	2017年12月31日	2016年12月31日
债券	81,805.81	218,535.67	208,261.92	100,542.00
股票	256,635.31	286,000.62	459,728.21	382,257.18

加：应收利息	111.21	-	-	-
减：减值准备	1,136.84	1,215.20	2,298.64	1,911.29
合计	337,415.49	503,321.09	665,691.49	480,887.89

买入返售金融资产科目核算债券逆回购、股票质押式回购及约定购回等业务的融出资金。债券逆回购业务是指公司按照合同或协议的约定，以一定的价格向交易对手买入债券，并在合同或协议到期日以约定价格返售该债券的交易行为，公司通过买入返售金融资产向银行间市场的金融机构及客户融出资金并收取相应的资金收益，该业务属于低风险业务。股票质押式回购是指符合条件的资金融入方以所持有的股票或其他证券质押，向符合条件的资金融出方融入资金，并约定在未来返还资金、解除质押的交易。

2017年末，公司买入返售金融资产余额为665,691.49 万元，较2016年末有所增加，主要民生证券加大投资力度，增加买入返售金融资产业务规模。2018年末，公司买入返售金融资产余额为503,321.09万元，较2017年末有所减少，主要系资本市场波动下，为控制风险，民生证券控制业务规模所致。2019年6月末，公司买入返售金融资产余额为337,415.49万元，较2018年末有所减少，主要系资本市场波动下，为控制风险，民生证券控制业务规模所致。

2、非流动资产分析

各报告期末，公司非流动资产的主要构成情况如下：

单位：万元

项目	2019年6月30日		2018年12月31日		2017年12月31日		2016年12月31日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
发放贷款及垫款	-	-	3,279.62	0.02%	38,312.57	0.20%	-	-
债权投资	467,865.59	2.54%	-	-	-	-	-	-
可供出售金融资产	-	-	2,456,531.87	11.58%	2,238,906.58	11.92%	1,838,351.13	10.95%
其他债权投资	10,319.68	0.06%	-	-	-	-	-	-
持有至到期投资	-	-	41,345.00	0.19%	25,889.27	0.14%	17,000.00	0.10%
长期应收款	804.35	0.00%	1,630.86	0.01%	3,294.65	0.02%	-	-
长期股权投资	1,143,317.89	6.21%	1,014,422.26	4.78%	562,911.08	3.00%	416,420.34	2.48%
其他权益工具	44,868.24	0.24%	-	-	-	-	-	-
应收款项投资	-	-	144,000.00	0.68%	173,000.00	0.92%	55,000.00	0.33%
存出资本保证金	83,238.98	0.45%	80,844.83	0.38%	80,407.70	0.43%	40,660.97	0.24%
投资性房地产	1,107,182.65	6.01%	1,279,933.08	6.03%	1,063,737.53	5.66%	905,730.85	5.40%

固定资产	88,733.22	0.48%	94,315.95	0.44%	102,559.93	0.55%	88,523.54	0.53%
在建工程	276,332.13	1.50%	275,822.91	1.30%	246,768.75	1.31%	173,113.89	1.03%
无形资产	10,196.41	0.06%	10,491.16	0.05%	10,456.86	0.06%	8,600.14	0.05%
商誉	295,365.08	1.60%	294,860.66	1.39%	304,774.42	1.62%	241,778.07	1.44%
长期待摊费用	8,531.79	0.05%	9,503.22	0.04%	10,136.48	0.05%	5,906.26	0.04%
递延所得税资产	280,118.23	1.52%	293,852.68	1.39%	235,671.27	1.26%	210,039.77	1.25%
其他非流动资产	131,994.60	0.72%	133,283.21	0.63%	113,480.00	0.60%	196,365.85	1.17%
非流动资产合计	3,948,868.84	21.45%	6,134,117.31	28.92%	5,210,307.10	27.75%	4,197,490.79	25.01%
资产总计	18,412,253.06	100.00%	21,209,666.82	100.00%	18,777,506.27	100.00%	16,783,599.94	100.00%

2016年末、2017年末、2018年末及2019年6月末，公司非流动资产分别为4,197,490.79万元、5,210,307.10万元、6,134,117.31万元、3,948,868.84万元，占资产总额的比例分别为25.01%、27.75%、28.92%和21.45%。

报告期内，公司非流动资产主要包括可供出售金融资产、债权投资、长期股权投资、投资性房地产、固定资产、无形资产、商誉、递延所得税资产和其他非流动资产等。

2016年末，公司可供出售金融资产、长期股权投资、投资性房地产、固定资产、商誉和递延所得税资产占资产总额的比例分别为10.95%、2.48%、5.40%、0.53%、1.44%和1.25%。其中，可供出售金融资产和投资性房地产占资产总额的比例相对较大。

2017年末，公司可供出售金融资产、长期股权投资、投资性房地产、固定资产、商誉和递延所得税资产占资产总额的比例分别为11.92%、3.00%、5.66%、0.55%、1.62%和1.26%。

2018年末，公司可供出售金融资产、长期股权投资、投资性房地产、固定资产、商誉和递延所得税资产占资产总额的比例分别为11.58%、4.78%、6.03%、0.44%、1.39%和1.39%。

2019年6月末，公司债权投资、长期股权投资、投资性房地产、固定资产、商誉和递延所得税资产占资产总额的比例分别为2.54%、6.21%、6.01%、0.48%、1.60%和1.52%。

（1）可供出售金融资产

报告期内，公司可供出售金融资产按类别划分的情况如下所示：

单位：万元

项目	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
	账面余额	账面余额	账面余额
可供出售债务工具：	23,311.19	200,936.71	75,549.52
可供出售权益工具：	954,792.39	947,782.99	707,387.80
按公允价值计量	293,552.60	255,243.18	232,964.78
按成本计量	661,239.78	692,539.81	474,423.02
其他：	1,513,882.97	1,094,420.29	1,066,322.98
合计	2,491,986.55	2,243,139.98	1,849,260.30

公司可供出售金融资产按照类型可以分为可供出售债务工具、可供出售权益工具和其他类，其中，其他类主要是民生信托持有的信托产品、资管计划和基金产品。公司可供出售金融资产按照计量方式可以分为按照公允价值计量的可供出售金融资产和按照成本计量的可供出售金融资产。

2016 年末，公司可供出售金融资产账面余额为 1,849,260.30 万元，主要系公司子公司泛海股权投资管理有限公司出资 25 亿元，通过股权收购和增资方式，获得万达影视约 6.61% 股权。2016 年度，公司扩大长期股权投资规模，购买 WeWork 公司股权、北京新能源汽车股份有限公司股权和中建投安泉 80 号集合资金信托计划资产管理计划等其他资金信托计划。2017 年末，公司可供出售金融资产账面余额为 2,243,139.98 万元，较 2016 年末增加 393,879.68 万元，增长幅度为 21.30%，主要原因为本期认购上海云锋新呈投资中心（有限合伙）、上海御泓经典股权投资基金合伙企业（有限合伙）、新能源汽车、华贸物流、H 股 ETF 等部分金融产品划分至可供出售金融资产导致可供出售权益工具大幅增加。2018 年末，公司可供出售金融资产账面余额为 2,491,986.55 万元，较 2017 年末增加 248,846.57 万元，增长幅度为 11.09%，主要由于公司扩大长期股权投资规模，购买北京菁融科技有限公司、上海宽创国际文化科技股份有限公司、山东智洋电气股份有限公司等公司股权。

2018 年末，公司按照公允价值计量的可供出售金融资产和按照成本计量的可供出售金融资产账面余额分别为 1,774,665.58 万元和 694,009.78 万元。其中，按照成本计量的可供出售金融资产具体情况如下：

单位：万元

被投资单位	2018年12月31日按照成本计量的可供出售金融资产账面余额
万达影视传媒有限公司	105,793.45
WeWork 公司	67,950.61
中国信托登记有限责任公司	10,000.00
中证机构间报价系统股份有限公司	5,000.00
安徽颐和新能源科技股份有限公司	1,477.15
西安威尔罗根能源科技有限公司	2,718.82
北京英泰智软件技术发展有限公司	820.00
北京国能中电节能环保技术公司	2,500.00
上海汽车空调配件有限公司	846.06
深圳市泽宝电子商务股份有限公司	500.00
北京菁融科技有限公司	500.00
上海宽创国际文化科技股份有限公司	2,268.00
山东智洋电气股份有限公司	3,600.00
深圳中小财联投资有限责任公司	600.00
郑州商品交易所	40.00
上海期货交易所	50.00
大连商品交易所	50.00
北京优帆科技有限公司	7,002.50
上海云锋新呈投资中心（有限合伙）	306,184.11
OceanwideDynamicsLimitedPartners(Cayman)	0.14
深圳市优必选科技有限公司	29,815.00
山东奥扬新能源科技有限公司	2,000.00
深圳国人通信股份有限公司	5,000.00
成都百裕制药股份有限公司	12,100.95
广东楚天龙智能卡有限公司	5,000.00
上海御泓经典股权投资基金合伙企业（有限合伙）	78,800.00
宁波水表股份有限公司	4,263.00
广东紫晶信息存储技术股份有限公司	1,300.00
中保研汽车研究院	30.00
其他各项资管计划及信托计划等	37,800.00
合 计	694,009.78

2019 年，公司根据新金融工具准则对可供出售金融资产科目进行了重分类，分别重分类至交易性金融资产、其他权益工具投资以及其他债权投资。

（2）债权投资

2019 年，公司根据新金融工具准则，设立了债权投资科目，具体明细如下：

单位：万元

项目	2019 年 6 月 30 日		
	账面余额	减值准备	账面价值
企业债	51,325.10	6,834.76	44,490.33
应收贷款	435,550.06	12,174.81	423,375.25
合计	486,875.15	19,009.57	467,865.59

（3）持有至到期投资

单位：万元

项目	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
	账面余额	账面余额	账面余额
债券	37,000.00	9,803.10	-
其中：企业债	12,000.00	9,803.10	-
其他	4,345.00	16,086.16	17,000.00
合计	41,345.00	25,889.27	17,000.00

2016 年末，公司持有至到期投资的账面余额为 17,000.00 万元，较 2015 年增长 4,602.79 万元，增长幅度为 37.13%，主要是民生证券新购买信托产品所致。2017 年末，公司持有至到期投资的账面余额为 25,889.27 万元，较 2016 年末增长 8,889.27 万元，增长幅度为 52.29%，主要是中泛国际金融持有的企业债。2018 年末，公司持有至到期投资的账面余额为 92,320.25 万元，较 2017 年末增长 15,455.73 万元，增长幅度为 59.70%，主要是公司持有的企业债有所增加。

2019 年，公司根据新金融工具准则对持有至到期投资科目进行了重分类，将其重分类至债权投资科目。

（4）长期股权投资

报告期内，公司合并口径的长期股权投资的情况如下表所示：

单位：万元

被投资单位	2019 年 6 月 30 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
中国民生银行股份有限公司	977,959.95	948,388.97	509,414.95	368,068.72
亚太寰宇投资有限公司	37,268.65	37,287.18	37,318.97	37,478.20

东风公司	97,750.65			
深圳市泛海三江电子股份有限公司	9,307.23	9,411.70	8,766.85	7,754.51
泛海酒店投资管理有限公司	2,566.90	2,366.46	2,530.52	2,801.73
泛海经观广告传媒有限公司	-	-	277.81	270.43
中车泛海智能制造投资（天津）合伙企业（有限合伙）	12,413.20	12,424.69	-	-
北京元培泛海教育科技有限公司	3.13	3.83	21.78	46.74
中融金华（北京）投资基金管理有限公司	745.72	908.12	1,067.03	-
苏州高新华富创业投资企业	3,577.75	3,565.63	3,446.74	-
苏州高华创业投资管理有限公司	65.76	65.68	66.43	-
深圳民博商贸有限公司	294.48	-	-	-
海徕（天津）生活服务有限公司	1,364.45	-	-	-
合计	1,143,317.89	1,014,422.26	562,911.08	416,420.34

1) 截止 2019 年末，公司通过全资子公司泛海国际股权投资有限公司持有民生银行 H 股 1,012,300,950 股（持股比例 2.312%），控股股东中国泛海及其所属公司持有民生银行 2,027,420,138.40 股（持股比例 4.631%），合计持股比例 6.943%。鉴于本公司董事长、实际控制人卢志强先生任民生银行副董事长，本公司与中国泛海通过协议约定对民生银行的财务和经营政策具有参与决策的权力，因此具有重大影响故按权益法核算该项投资。

2) 2016 年 7 月，公司子公司武汉公司、控股股东中国泛海和关联方泛海资本投资管理集团有限公司共同出资设立亚太寰宇投资有限公司，亚太寰宇注册资本为 200 亿元，武汉公司对亚太寰宇的持股比例为 25%，中国泛海对亚太寰宇的持股比例为 40%，泛海资本对亚太寰宇的持股比例为 35%，因此公司将亚太寰宇列示于公司长期股权投资科目中。

3) 2019 年 1 月 20 日，公司控股子公司武汉公司与融创房地产签署了《协议书》，武汉公司向融创房地产转让其持有的泛海建设剥离以下资产后的 100% 股权：（1）泛海建设持有的浙江公司 100% 股权、上海御中 100% 股权；（2）泛海建设全资子公司东风公司持有的北京泛海国际居住区 2#、3# 地块的相关资产和负债。截至报告期末，股权转让已办理完毕，公司除保留浙江公司和上海御中 100% 股权外，另享有东风公司持有的北京泛海国际居住区 2#、3# 地块相关权益。

4) 2016 年 7 月，公司将三江电子 60%股权转让至泛海资本，股权转让完成后公司持有三江电子 15%股权，鉴于公司在三江电子董事会中委派席位，可以对三江电子的财务和经营政策具有参与决策的权力，具有重大影响故按权益法核算该项投资，故将三江电子列示于公司长期股权投资科目中。

5) 2014 年 2 月，公司与通海控股签订了《股权转让协议书》，约定通海控股以人民币 5,000 万元受让公司持有的酒店管理公司 50%股权。2014 年 10 月相关工商变更手续办理完成，公司不再把酒店管理公司纳入合并范围，剩余股权转让为权益法核算。

6) 2014 年 12 月，公司子公司武汉中央商务区建设投资股份有限公司与泛海文化传媒控股股份有限公司共同出资设立泛海经观广告传媒有限公司，持股比例为 40%。公司子公司武汉公司以 400 万元的价格将其持有的泛海经观广告传媒有限公司 40%股权转让给关联法人泛海文化传媒控股股份有限公司，截至 2018 年 6 月末，公司不再持有泛海经观广告传媒有限公司。

7) 公司全资子公司泛海云帆（天津）企业管理有限公司（以下简称“泛海云帆”）、泛海云腾（天津）企业管理有限公司（以下简称“泛海云腾”）与中国中车集团有限公司控股子公司中车基金管理（北京）有限公司（以下简称“中车基金”）、中车股权投资有限公司（以下简称“中车投资”）共同发起设立中车泛海智能制造投资（天津）合伙企业（有限合伙）（以下简称“基金”），该基金募集规模不超过 40,002 万元。其中，泛海云帆、中车基金担任基金普通合伙人，分别认缴出资 2,001 万元、2,000 万元；泛海云腾、中车投资担任基金有限合伙人，分别认缴出资 18,001 万元、18,000 万元；公司全资子公司泛海投资受托担任基金管理人。截至本募集书出具日，各合伙人按认缴额等比例进行了首期出资，基金已完成备案并正式运作；基金管理人由公司全资子公司泛海投资变更为公司关联法人泛海资本。

8) 2014 年 12 月，公司子公司泛海商业地产经营管理有限公司与北京元培新民教育科技有限公司共同出资设立北京元培泛海教育科技有限公司，持股比例为 49.00%。

9) 2017 年 2 月，公司子公司北京民金所金融信息服务有限公司参股中融金
华（北京）投资基金管理有限公司，北京民金所金融信息服务有限公司对中融金
华（北京）投资基金管理有限公司的持股比例为 31%。

10) 2017 年 1 月，公司收购香港上市公司中国泛海金融控股权，形成非同一
控股下企业合并，因此将中国泛海金融纳入至公司合并报表范围内，并将中国泛
海金融财务数据合并计算。中国泛海金融通过章程约定，对于苏州高华创业投资
管理有限公司、苏州高新华富创业投资企业两家公司，任何重大财务及营运决定
必须得到少数权益持有人一致同意，因此中国泛海金融对上述两家公司不构成控
制，采用权益法核算。

11) 2019 年 1 月，公司子公司民生博海资本管理有限公司与深圳市前海锐斯
得金融投资有限公司共同出资设立深圳市民博商贸有限公司，持股比例为 49.00%。

12) 2018 年 12 月，经公司第九届董事会第二十七次临时会议审议通过，公
司全资子公司股权公司以 3,000 万元的价格，向公司关联法人泛海投资转让其持
有的海徕（天津）生活服务有限公司（以下简称“天津海徕”）45.45%股权。本
次交易完成后，股权公司对天津海徕的持股比例从 68.18%降至 22.73%，天津海
徕不再纳入公司合并报表范围。截至本报告期末，上述股权转让事项已完成。

截至 2019 年 6 月末，公司长期股权投资不存在可变现净值低于账面价值的情
况，未计提减值准备。

（5）投资性房地产

1) 报告期内公司投资性房地产情况

单位：万元

项目	2019 年 6 月 30 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
房屋、建筑物	1,107,182.65	1,279,933.08	1,063,737.53	905,730.85
合计	1,107,182.65	1,279,933.08	1,063,737.53	905,730.85

发行人的投资性房地产主要分布于武汉、上海、北京等国内一线城市，绝大
多数位于城市中心区或繁华地带，上述地区的房地产交易市场活跃，房地产二级
市场交易价格容易取得，可以对公司投资性房地产的公允价值进行合理的估价。

公司已聘请戴德梁行对所持有的投资性房地产进行了物业评估，经公司董事会批准后作为投资性房地产公允价值的确认依据，公司对投资性房地产的处理符合企业会计准则的要求。

2016年末、2017年末、2018年末及2019年6月末，公司投资性房地产余额分别为905,730.85万元、1,063,737.53万元、1,279,933.08万元及1,107,182.65万元，占资产总额的比例分别为5.40%、5.66%、6.03%及6.01%。

2017年末，公司投资性房地产公允价值为1,063,737.53万元，较2016年末增加158,006.68万元，增长幅度为17.45%，主要原因系发行人将泛海国际公寓一期商业划分至投资性房地产。

2018年末，公司投资性房地产公允价值为1,279,933.08万元，较2017年末增加216,195.55万元，增长幅度为20.32%，主要系发行人将武汉泛海城市广场二期购物中心、武汉泛海国际居住区桂海园底商、深圳泛海影城等存货转入投资性房地产。

2019年6月末，公司投资性房地产公允价值为1,107,182.65万元，较2018年末减少172,750.43万元，减少幅度为13.50%，主要系公司将武汉公司持有的上海公司剥离部分资产后的100%股权转让给融创房地产集团有限公司所致。

2) 截至2019年6月末公司投资性房地产情况

单位：万元

业态	地区	项目	2019年6月末公允价值
商业	武汉	泛海城市广场一期商业及车位	163,026.67
		泛海城市广场二期购物中心	82,158.23
		泛海国际居住区桂海园底商	5,963.48
	青岛	泛海名人广场地下一层及地上五层	3,466.26
		泛海国际购物中心商业及车位	79,231.02
	北京	光彩国际公寓部分底商	65,527.00
	深圳	深圳泛海影城	11,509.81
		泛海城市广场商业	51,675.27
		荟芳园裙楼	3,478.01

业态	地区	项目	2019 年 6 月末公允价值
写字楼	武汉	泛海城市广场一期办公楼（非自用部分）	44,726.95
	青岛	泛海国际购物中心写字楼	29,400.27
	杭州	杭州民生金融中心	98,248.00
	上海	港陆广场	85,239.00
		港陆黄浦中心	24,388.00
	深圳	泛海城市广场写字楼	1,852.60
		国际商会大厦	1,949.10
旧金山	旧金山一街写字楼	17,480.44	
酒店	武汉	泛海喜来登酒店	120,169.41
	杭州	泛海钓鱼台酒店*6	190,335.00
其他	武汉	樱海园一期幼儿园	2,638.78
		樱海园会所	1,638.92
	深圳	泛海幼儿园	1,240.51
		拉菲二期住宅*7	6,215.73
		其他零星物业	14,638.98
	香港	香港上环威利麻街 6 号威华商业中心 6 楼 604 室	985.22
合计			11,071,826,515.21

（6）固定资产

报告期内，公司固定资产情况如下：

单位：万元

项目	2019 年 6 月 30 日		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日	
	账面价值	比例	账面价值	比例	账面价值	比例	账面价值	比例
房屋及建筑物	59,744.25	67.33%	62,401.83	66.16%	70,090.26	68.34%	58,960.12	66.60%
机器设备	2,671.30	3.01%	2,807.36	2.98%	2,835.20	2.76%	1,258.37	1.42%
运输设备	3,382.65	3.81%	4,310.99	4.57%	5,036.10	4.91%	1,258.37	1.42%
电子设备及其他	22,935.02	25.85%	24,795.77	26.29%	24,598.36	23.98%	22,355.11	25.25%
合计	88,733.22	100.00%	94,315.95	100.00%	102,559.93	100.00%	88,523.54	100.00%

2016 年末、2017 年末、2018 年末及 2019 年 6 月末，公司固定资产的账面价值分别为 88,523.54 万元、102,559.93 万元、94,315.95 万元和 88,733.22 万元，占资产总额的比例相对较低。报告期内，公司的固定资产主要由房屋建筑物、机器设备、运输设备和电子及其他设备构成。其中，房屋建筑物和电子及其他设备占

固定资产的比例较高，两者合计占固定资产账面价值的比例在 90%以上。公司房屋建筑物主要位于武汉、深圳等地。

2017 年末，公司固定资产账面价值为 102,559.93 万元，较 2016 年末增长 15.86%，主要是将深圳泛海城市广场影院转为固定资产所致。2018 年末，公司固定资产账面价值为 94,315.95 万元，较 2017 年末减少 8.04%，变动幅度较小。2019 年末，公司固定资产账面价值为 88,733.22 万元，较 2018 年末减少 5.92%，变动幅度较小。

（7）在建工程

报告期内，公司在建工程情况如下：

单位：万元

项目	2019 年 6 月 30 日		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日	
	账面余额	比例	账面余额	比例	账面余额	比例	账面余额	比例
印尼棉兰项目	274,161.86	99.21%	272,739.35	98.88%	245,290.85	99.40%	164,789.88	95.19%
深圳泛海城市广场影院	-	-	-	-	-	-	7,112.27	4.11%
证券软件系统开发	1,013.80	0.37%	1,235.92	0.45%	792.92	0.32%	599.67	0.35%
信托软件系统开发	813.84	0.29%	853.05	0.31%	561.20	0.23%	185.56	0.11%
装修款	342.64	0.12%	994.59	0.36%	123.78	0.05%	404.48	0.23%
其他	-	-	-	-	-	-	22.04	0.01%
合计	276,332.13	100.00%	275,822.91	100.00%	246,768.75	100.00%	173,113.89	100.00%

2016 年末、2017 年末、2018 年末及 2019 年 6 月末，公司在建工程账面余额为 173,113.89 万元、246,768.75 万元、275,822.91 万元和 276,332.13 万元。

2017 年末，公司在建工程账面余额较 2016 年末增加 73,654.86 万元，增长幅度为 42.55%，主要原因是由于公司加大力度建设印尼棉兰电厂，加快工程进度。2018 年末，公司在建工程账面余额较 2017 年末增加 29,054.16 万元，增长幅度为 11.77%，主要原因是由于公司加大力度建设印尼棉兰电厂，加快工程进度。2019 年 6 月末，公司在建工程账面余额较 2018 年末变动较小。

（8）无形资产

报告期内，公司无形资产明细如下：

单位：万元

项目	2019年6月30日		2018年12月31日		2017年12月31日		2016年12月31日	
	账面价值	比例	账面价值	比例	账面价值	比例	账面价值	比例
土地使用权	118.10	1.16%	120.06	1.14%	1,211.39	11.58%	1,215.30	14.13%
软件	7,921.70	77.69%	8,222.22	78.37%	7,217.10	69.02%	6,777.42	78.81%
交易席位费	2,097.39	20.57%	2,091.50	19.94%	2,023.01	19.35%	601.97	7.00%
商标权	59.21	0.58%	57.39	0.55%	5.36	0.05%	5.45	0.06%
合计	10,196.41	100.00%	10,491.16	100.00%	10,456.86	100.00%	8,600.14	100.00%

报告期内，公司无形资产的账面价值相对较小，主要由软件、土地使用权和交易席位费构成。2016年末、2017年末、2018年末及2019年6月末，公司无形资产的账面价值分别为8,600.14万元、10,456.86万元、10,491.16万元及10,196.41万元，占资产总额的比例分别为0.05%、0.06%、0.05%和0.06%，占比相对很小。

2017年末，公司无形资产账面价值为10,456.86万元，占资产总额比例为0.06%，较2016年末增加1,856.72万元，增长幅度为21.59%，主要原因是由于2017年1月，公司收购香港上市公司中国通海金融，将中国通海金融的无形资产合并计算所致。2018年末，公司无形资产账面价值为10,491.16万元，占资产总额比例为0.05%，变动幅度较小。2019年6月末，公司无形资产账面价值为10,196.41万元，占资产总额比例为0.06%，变动幅度较小。

（9）商誉

报告期内，公司商誉的账面原值情况如下表所示：

单位：万元

被投资单位名称或形成商誉的事项	2019年6月30日	2018年12月31日	2017年12月31日	2016年12月31日
受让信华公司35%股权	8,317.95	8,317.95	8,317.95	8,317.95
收购深圳公司少数股东股权	706.85	706.85	706.85	706.85
收购民生证券股权	7,447.60	7,447.60	7,447.60	7,447.60
中泛集团收购中泛控股股权	72,900.98	72,613.54	69,275.12	74,133.49
泛海投资收购金多宝公司股权	22.09	22.09	22.09	22.09
收购亚太财险股权	119,069.04	119,069.04	119,069.04	119,069.04

中泛控股收购 PT.BanyuasinPower 股权	205.79	204.98	195.56	209.27
收购民生信托股权	40,189.73	40,189.73	40,189.73	40,189.73
中泛集团收购中国泛海金融股 权	71,420.66	71,139.06	67,868.43	-
合计	320,280.69	319,710.84	313,092.37	250,096.02

2016年末、2017年末、2018年末及2019年6月末，公司商誉的账面原值分别为250,096.02万元、313,092.37万元、319,710.84万元和320,280.69万元。

2017年末，公司商誉为313,092.37万元，较2016年末大幅增长，主要原因是2017年1月公司境外全资附属公司泛海控股国际金融发展有限公司以股权收购及要约收购的方式收购香港上市公司中国泛海金融控股权，形成67,868.43万元的商誉。2018年末，公司商誉为319,710.84万元，较2017年末增加6,618.47万元，增加幅度为2.11%，变动幅度较小，系外币折算所致。2019年6月末，公司商誉为320,331.56万元，较2018年末增加569.85万元，增加幅度为0.18%，变动幅度较小，系外币折算所致。

（10）递延所得税资产、递延所得税负债

报告期内，公司递延所得税资产和递延所得税负债的情况如下表所示：

1) 未经抵销的递延所得税资产

单位：万元

项目	2019年6月30日		2018年12月31日		2017年12月31日		2016年12月31日	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	可抵扣暂时性差异	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	34,474.97	7,503.05	49,764.94	12,304.82	17,827.84	4,401.00	8,849.48	2,212.37
可弥补亏损	472,901.04	117,966.03	448,196.81	110,941.77	332,926.13	83,111.01	249,714.34	62,572.41
未实现利润	139,841.33	34,960.33	202,507.88	50,626.97	140,866.29	35,127.95	104,050.82	26,012.71
土地增值税暂时性差异	199,743.82	49,935.96	281,428.59	70,357.15	286,015.44	71,503.86	241,725.70	60,431.43
预提费用等产生的暂时性差异	239,657.87	59,914.47	251,140.67	62,653.22	218,710.15	54,630.50	210,925.65	52,731.41
其他	146,369.86	36,366.40	97,257.39	24,309.09	31,429.88	7,852.04	26,888.50	6,722.12
合计	1,232,988.89	306,646.24	1,330,296.29	331,193.02	1,027,775.71	256,626.36	842,154.49	210,682.45

报告期内，公司的递延所得税资产金额较大，且逐年增加。按照各地税务部门征管的规定，公司按房地产项目所属地方税务部门规定的预征率预交土地增值税，在项目满足税务清算标准时将进行清算，报告期内每年末公司预交土地增值税金额较大，形成可抵扣暂时性差异。报告期内，公司在每年末计提员工奖金、预提工程款等，也形成了可抵扣暂时性差异。未实现利润形成的可抵扣暂时性差异，系报告期内发行人母公司向子公司收取服务管理费，以及发行人子公司武汉公司出资设立武汉城市广场和武汉中心时用以出资的资产存在评估增资等原因所致。可弥补亏损原因形成的可抵扣暂时性差异主要系发行人母公司、以及部分如星火公司、沈阳泛海等尚处于项目开发建设期的子公司在历史上累计形成的经营亏损所致。资产减值准备形成的可抵扣暂时性亏损，主要系报告期内公司期末计提坏账准备等原因所致。

2) 未经抵销的递延所得税负债

单位：万元

项目	2019年6月30日		2018年12月31日		2017年12月31日		2016年12月31日	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
金融资产公允价值变动	86,210.09	21,552.52	63,303.87	15,825.96	20,253.64	5,063.41	2,700.24	675.06
投资性房地产公允价值变动及税务折旧差异	318,337.08	79,134.85	339,125.04	84,377.60	291,634.41	72,908.60	289,214.18	72,303.54
固定资产加速折旧	52,324.89	13,016.55	50,934.82	12,656.49	48,997.80	12,190.37	504.69	126.17
开发成本暂时性差异	178,335.48	44,686.04	221,120.50	55,378.89	136,154.59	34,080.05	42,906.26	10,726.57
其他	4,633.23	1,024.86	4,431.76	975.02	1,491.89	246.16	3,892.38	973.09
合计	639,840.77	159,414.83	678,915.98	169,213.97	498,532.34	124,488.59	339,217.74	84,804.44

报告期内，公司递延所得税负债主要是由于投资性房地产公允价值上升引起的应纳税暂时性差异。近年来国内大中型城市房价上涨迅速，公司投资性房地产大多位于国内一、二线城市的核心区域，报告期末公司在武汉中央商务区的投资性房地产增值较快，是公司递延所得税负债增长较快的主要原因。

3) 抵销后净额列示的递延所得税资产和负债

单位：万元

项目	2019年6月30日		2018年12月31日		2017年12月31日		2016年12月31日	
	递延所得税资产和负债互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债余额	递延所得税资产和负债互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债余额	递延所得税资产和负债互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债余额	递延所得税资产和负债互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债余额
递延所得税资产	26,528.01	280,118.23	37,340.34	293,852.68	20,955.09	235,671.27	642.68	210,039.77
递延所得税负债	26,528.01	132,886.82	37,340.34	131,873.63	20,955.09	103,533.51	642.68	84,161.76

2016年末、2017年末、2018年末及2019年6月末，公司分别有642.68万元、20,955.09万元、37,340.34万元及26,528.01万元的递延所得税资产及递延所得税负债满足企业会计准则规定的互抵条件，财务报表中以抵销后的净额列示。

（二）负债结构分析

各报告期末，公司负债的情况如下：

单位：万元

项目	2019年6月30日		2018年12月31日		2017年12月31日		2016年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债	9,543,634.32	62.92%	11,151,661.06	60.72%	8,973,372.85	55.99%	5,412,081.52	37.86%
非流动负债	5,624,830.59	37.88%	7,215,005.75	39.28%	7,054,545.22	44.01%	8,882,126.21	62.14%
负债合计	15,168,464.92	100.00%	18,366,666.81	100.00%	16,027,918.07	100.00%	14,294,207.72	100.00%

报告期内，公司负债总额随着公司资产总额的增加而有所增长。2016年末、2017年末、2018年末及2019年6月末，公司负债总额分别为14,294,207.72万元、16,027,918.07万元、18,366,666.81万元和15,168,464.92。2016年末、2017年末、2018年末及2019年6月末，公司资产负债率分别为85.17%、85.36%、86.60%及82.38%。报告期内，公司的资产负债率一直处于较高水平。

2016年末、2017年末、2018年末及2019年6月末，公司的流动负债分别为5,412,081.52万元、8,973,372.85万元、11,151,661.06万元和9,543,634.32万元，占负债总额的比例分别为37.86%、55.99%、60.72%及62.92%。2016年末、2017年末、2018年末及2019年6月末，公司的非流动负债分别为8,882,126.21万元、7,054,545.22万元、7,215,005.75万元和5,624,830.59万元，占负债总额的比例为62.14%、44.01%、39.28%及37.88%。

2017年末，公司负债总额较2016年末增加1,733,710.35万元，增加幅度为12.13%；2018年末，公司负债总额较2017年末增加2,338,748.74万元，增加幅度为14.59%，上述变动主要是公司短期借款及一年内到期的非流动负债大幅增加所致；2019年6月末，公司负债总额较2018年末减少3,198,201.89万元，减少幅度为17.41%，上述变动主要系公司将武汉公司持有的上海公司剥离部分资产后的100%股权转让给融创房地产集团有限公司所致。

1、流动负债构成

单位：万元

项目	2019年6月30日		2018年12月31日		2017年12月31日		2016年12月31日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
短期借款	1,649,753.27	10.88%	1,443,634.51	7.86%	904,965.01	5.65%	541,461.61	3.79%
应付短期融资款	60,859.30	0.40%	260,015.30	1.42%	154,406.50	0.96%	156,486.30	1.09%
拆入资金	869,887.45	5.73%	734,275.68	4.00%	121,394.29	0.76%	180,000.00	1.26%
交易性金融负债	152,364.27	1.00%						
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	-	140,634.33	0.77%	1,277.95	0.01%	2,025.67	0.01%
衍生金融负债	17,380.92	0.11%	6,771.50	0.04%	3,735.64	0.02%	-	-
应付票据及应付账款	585,263.83	3.86%	791,219.47	4.31%	810,601.05	5.06%	825,218.01	5.77%
预收款项	933,059.66	6.15%	741,039.90	4.03%	119,023.89	0.74%	372,592.33	2.61%
预收保费	11,421.81	0.08%	12,832.08	0.07%	10,792.69	0.07%	10,219.37	0.07%
卖出回购金融资产款	909,802.89	6.00%	628,571.85	3.42%	1,030,841.58	6.43%	707,926.17	4.95%
应付手续费及佣金	8,696.03	0.06%	7,852.30	0.04%	6,229.33	0.04%	5,713.39	0.04%
应付职工薪酬	108,992.89	0.72%	122,575.13	0.67%	143,303.01	0.89%	116,087.30	0.81%
应交税费	288,677.74	1.90%	369,640.70	2.01%	359,831.49	2.25%	309,306.46	2.16%
其他应付款	936,416.11	6.17%	1,403,035.74	7.64%	370,955.63	2.31%	301,253.21	2.11%
应付分保账款	10,148.28	0.07%	8,526.90	0.05%	7,231.91	0.05%	4,285.20	0.03%
应付赔付款	2,890.32	0.02%	3,827.12	0.02%	1,521.10	0.01%	2,562.28	0.02%
保险合同准备金	305,497.67	2.01%	257,697.32	1.40%	243,370.47	1.52%	231,239.59	1.62%
代理买卖证券款	1,021,529.63	6.73%	712,429.78	3.88%	820,821.31	5.12%	943,641.46	6.60%
一年内到期的非流动负债	1,442,706.92	9.51%	3,399,703.02	18.51%	3,345,435.87	20.87%	686,216.32	4.80%
其他流动负债	228,285.33	1.50%	107,378.43	0.58%	517,634.14	3.23%	15,846.86	0.11%
流动负债合计	9,543,634.32	62.92%	11,151,661.06	60.72%	8,973,372.85	55.99%	5,412,081.52	37.86%
负债合计	15,168,464.92	100.00%	18,366,666.81	100.00%	16,027,918.07	100.00%	14,294,207.72	100.00%

2016 年末、2017 年末、2018 年末及 2019 年 6 月末，公司流动负债为 5,412,081.52 万元、8,973,372.85 万元、11,151,661.06 万元及 9,543,634.32 万元，占负债总额的比重分别为 37.86%、55.99%、60.72%及 62.92%。

报告期内，公司流动负债主要包括短期借款、应付票据及应付账款、预收款项、卖出回购金融资产款、应交税费、其他应付款、代理买卖证券款和一年内到期的非流动负债。

2016 年末，公司短期借款、应付票据及应付账款、预收款项、卖出回购金融资产款、应交税费、其他应付款、代理买卖证券款和一年内到期的非流动负债占

负债总额的比例分别是 3.79%、5.77%、2.61%、4.95%、2.16%、2.11%、6.60%和 4.80%。

2017 年末，公司短期借款、应付票据及应付账款、预收款项、卖出回购金融资产款、应交税费、其他应付款、代理买卖证券款和一年内到期的非流动负债占负债总额的比例分别为 5.65%、5.06%、0.74%、6.43%、2.25%、2.31%、5.12%和 20.87%。其中，在流动负债中，公司短期借款、代理买卖证券款和一年内到期的非流动负债占比相对较大。

2018 年末，公司短期借款、应付票据及应付账款、预收款项、卖出回购金融资产款、应交税费、其他应付款、代理买卖证券款和一年内到期的非流动负债占负债总额的比例分别是 7.86%、4.31%、4.03%、3.42%、2.01%、7.64%、3.88%和 18.51%。

2019 年 6 月末，公司短期借款、应付票据及应付账款、预收款项、卖出回购金融资产款、应交税费、其他应付款、代理买卖证券款和一年内到期的非流动负债占负债总额的比例分别是 10.88%、3.86%、6.15%、6.00%、1.90%、6.17%、6.73%和 9.51%。

（1）短期借款

单位：万元

项目	2019 年 6 月 30 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
抵押借款	802,297.56	784,628.75	79,842.03	267,856.32
抵押和保证借款	591,791.05	427,005.76	773,502.56	178,605.29
保证借款	232,000.00	232,000.00	51,620.42	95,000.00
信用借款	8,796.62	-	-	-
加：应付利息	14,868.04	-	-	-
合计	1,649,753.27	1,443,634.51	904,965.01	541,461.61

报告期内，公司短期借款呈现上升趋势。2016 年末、2017 年末、2018 年末及 2019 年 6 月末，公司的短期借款分别为 541,461.61 万元、904,965.01 万元、1,443,634.51 万元及 1,649,753.27 万元，占负债总额的比例分别为 3.79%、5.65%、7.86%及 10.88%。

2017 年末，公司短期借款较 2016 年末增加 363,503.4 万元，增加幅度为 67.13%，主要是公司为了日常经营需要，通过金融机构进行融资，短期借款规模大幅增加。2018 年末，公司短期借款较 2017 年末增加 538,669.50 万元，增加幅度为 59.52%，主要是公司为满足日常经营需要，增加抵押或质押借款、保证借款所致。2019 年 6 月末，公司短期借款较 2018 年末增加 206,118.76 万元，增加幅度为 14.28%，主要是公司为满足日常经营需要，增加抵押或质押借款、信用借款所致。

截至 2019 年 6 月末，公司短期借款不存在短贷长用的情况。

（2）拆入资金

报告期内，公司拆入资金的情况如下表所示：

单位：万元

项目	2019 年 6 月 30 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
向金融机构拆借	300,000.00	250,000.00	100,000.00	180,000.00
银行金融机构融入资金	566,319.45	484,275.68	21,394.29	-
加：应付利息	3,568.01			
合计	869,887.45	734,275.68	121,394.29	180,000.00

报告期内，公司的拆入资金主要是子公司民生证券融资融券业务转融通拆入资金及民生信托向金融机构进行拆借的资金。民生证券于 2013 年 4 月收到中国证券金融股份有限公司《关于参与转融通业务的复函》，同意公司作为转融通业务借入人，先行参与转融资业务。

2017 年末，公司拆入资金为 121,394.29 万元，较 2016 年末减少 58,605.71 万元，主要是民生证券减少拆入资金规模所致。

2018 年末，公司拆入资金为 734,275.68 万元，较 2017 年末增加 612,881.39 万元，主要是民生证券增加拆入资金规模所致。

2019 年 6 月末，公司拆入资金为 869,887.45 万元，较 2018 年末增加 135,611.77 万元，主要是民生证券增加拆入资金规模所致。

（3）应付票据及应付账款

应付票据及应付账款科目全部由应付账款构成。

报告期内，公司应付账款情况如下表所示：

单位：万元

项目	2019年6月30日	2018年12月31日	2017年12月31日	2016年12月31日
应付工程款	197,828.75	314,865.34	290,550.72	326,034.91
预提工程款	300,389.93	379,960.10	422,323.74	381,033.23
物业类费用	7,801.86	4,388.40	4,605.07	16,540.73
物资采购款	36,278.02	49,028.51	39,461.38	36,149.73
应付货币保证金	36,938.65	31,242.25	33,062.31	38,122.74
应付投资款	-	-	-	20,740.64
其他	6,026.63	11,734.86	20,597.84	6,596.01
合计	585,263.83	791,219.47	810,601.05	825,218.01

报告期内，公司的应付账款主要是由应付工程款和预提工程款构成。2016 年末、2017 年末、2018 年末及 2019 年 6 月末，公司应付账款余额分别 825,218.01 万元、810,601.05 万元、791,219.47 万元及 585,263.83 万元，占负债总额的比例分别为 5.77%、5.06%、4.31%及 3.86%，占比相对较低。

报告期内各期末预提工程款占应付账款的比例相对较大，预提工程款形成的主要原因为：公司房地产项目竣工转入开发产品时，存在部分工程尚未完成结算的情况，根据项目的预计总投资额暂估工程尚未完工结算的成本入账，上述未完工结算的成本即作为预提工程款计入应付账款。

（4）预收款项

报告期内，公司预收款项情况如下表所示：

单位：万元

项目	2019年6月30日	2018年12月31日	2017年12月31日	2016年12月31日
1 年以内（含 1 年）	890,262.83	668,760.54	26,423.85	251,362.95
1 至 2 年（含 2 年）	16,177.26	10,787.34	61,429.61	49,379.75
2 到 3 年（含 3 年）	7,933.47	35,276.19	17,894.89	70,655.96
3 年以上	18,686.09	26,215.83	13,275.55	1,193.67
合计	933,059.66	741,039.90	119,023.89	372,592.33

1) 报告期内公司预收款项整体情况

2016 年末、2017 年末、2018 年末及 2019 年 6 月末，公司预收账款的余额分别为 372,592.33 万元、119,023.89 万元、741,039.90 万元及 933,059.66 万元，占负债总额的比例分别为 2.61%、0.74%、4.03%及 6.15%，占比相对较低。从账龄分布来看，报告期内，账龄在二年以内的预收款项较为集中。

2017 年末，公司预收款项为 119,023.89 万元，较 2016 年末减少 253,568.44 万元，减少幅度为 68.06%，主要是公司继续加大销售力度，桂海园、碧海园及北京泛海国际居住区二期等住宅项目陆续售出并确认销售收入，相关预收款已经结转至公司营业收入中。

2018 年末，公司预收款项为 741,039.90 万元，较 2017 年末增加 622,016.01 万元，增加幅度为 522.60%，主要系武汉中央商务区泛海国际居住区、北京泛海国际居住区二期、上海泛海国际公寓等项目预收售楼款增加所致。

2019 年 6 月末，公司预收款项为 933,059.66 万元，较 2018 年末增加 192,019.76 万元，增加幅度为 25.91%，主要系武汉中央商务区泛海时代中心等项目预收售楼款增加所致。

2) 报告期内预收售楼款情况

报告期内，公司分项目列示的预收售楼款情况如下表所示：

单位：万元

项目名称	2019 年 6 月 30 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
上海泛海国际公寓	-	187,003.95	-	-
北京泛海国际居住区二期（三号地住宅项目）	-	100,414.93	-	-
北京泛海国际居住区二期（二号地 6#楼）	-	70,311.70	-	-
北京泛海国际居住区二期（二号地库房）	-	1,430.74	-	-
北京泛海国际居住区二期（二号地 13#车库）	-	2,949.00	-	-
北京泛海国际居住区二期（三号地库房）	-	1,321.92	-	-
北京泛海国际居住区二期（三号地 11#车库）	-	3,292.00	-	-
上海泛海国际公寓	-	187,003.95	-	-
武汉中央商务区泛海国际居住区桂海园	40.00	48.04	39.70	1,551.90
武汉中央商务区-宗地 17 写字楼	-	-	-	39,969.00
武汉中央商务区泛海国际居住区-樱海园二期	21.00	26.57	26.57	25.57

武汉中央商务区-宗地 13 写字楼	-	-	-	39,080.00
武汉中央商务区泛海国际居住区-松海园	15,343.90	16,271.54	16,525.99	19,101.33
武汉中央商务区泛海国际居住区-樱海园一期	10.00	10.00	10.00	10.00
武汉中央商务区泛海国际居住区芸海园	97,299.35	50,341.09	380.50	
武汉中央商务区 SOHO 城项目	6,949.79	6,963.31	8,136.38	16,661.10
武汉中心泛海国际居住区-兰海园	20.00	20.00	1,862.02	334.87
武汉中心泛海国际居住区-碧海园	1,715.71	1,640.71	-	859.02
泛海城市广场泛海国际居住区-竹海园	5.00	5.00	8.34	6.00
泛海城市广场泛海国际居住区-悦海园	6.00	6.00	6.00	6.00
武汉中央商务区泛海国际居住区-v46	26,301.94	27,016.22	26,305.46	20,995.82
北京泛海国际居住区一期	557.25	557.25	557.25	-
北京泛海国际居住区二期（四号地住宅项目）	9,859.24	3,084.27	3,084.27	140,122.58
北京泛海国际居住区二期（二号地 8#、9#住宅项目）	-	3,480.79	3,480.79	9,280.12
北京泛海国际居住区二期（三号地 3#住宅项目）	-	-	-	11,359.21
北京泛海国际居住区二期（5#、6#住宅项目）	-	19,026.09	41,731.39	50,415.20
深圳泛海城市广场	-	-	1,094.53	3,374.09
武汉中央商务区泛海时代中心	341,989.23	78,665.90	-	-
合计	500,118.41	573,887.02	103,249.19	353,151.80

（5）其他应付款

公司其他应付款科目结构如下：

单位：万元

项目	2019年6月30日	2018年12月31日	2017年12月31日	2016年12月31日
应付利息	-	150,720.15	148,787.04	127,965.43
应付股利	77,984.00	40.99	40.99	40.99
其他应付款	858,432.10	1,252,274.60	222,127.59	173,246.78
合计	936,416.11	1,403,035.74	370,955.63	301,253.21

其他应付款主要由应付利息和其他应付款构成。

1) 应付利息

报告期内，公司应付利息情况如下表所示：

单位：万元

项目	2018年12月31日	2017年12月31日	2016年12月31日
客户资金	47.07	66.80	91.71
银行贷款利息	21,993.92	14,688.90	9,110.08
信托利息	16,624.62	14,971.05	6,737.67

拆入资金	946.86	316.39	-
其中：转融通融入资金	46.00	-	-
应付债券利息	97,390.06	115,315.90	110,509.04
其中：次级债券	20,613.53	6,389.68	10,220.02
非次级债券	76,776.53	108,926.22	100,289.01
卖出回购证券款	681.97	1,289.17	547.58
应付短期融资款利息	10,252.67	2,127.16	500.52
其他	2,782.98	11.67	468.83
合计	150,720.15	148,787.04	127,965.43

2016 年末、2017 年末、2018 年末及 2019 年 6 月末，公司应付利息分别为 127,965.43 万元、148,787.04 万元和 150,720.15 万元。

2017 年末，公司应付利息较 2016 年末增加 20,821.61 万元，增长幅度为 16.27%，公司应付利息呈现逐年增长态势，主要是随着公司有息负债规模逐年扩大，公司应付利息逐年增加。2018 年末，公司应付利息较 2017 年末增加 1,933.11 万元，增加幅度为 1.30%，变化幅度较小。

2019 年，根据最新的会计准则，将基于实际利率法计提的金融工具的利息列示在相应金融工具的账面余额中，应付利息科目余额调整为 0。

2) 其他应付款（本处及下文所称“其他应付款”指报表科目“其他应付款”的项目“其他应付款”）

报告期内，公司其他应付款情况如下：

单位：万元

款项性质	2019 年 6 月 30 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
往来款	343,090.95	633,888.13	60,503.13	52,889.62
押金、保证金	30,608.83	132,566.55	21,692.62	23,676.11
购房款意向款	46,963.43	46,438.53	38,561.58	27,546.31
暂估土地增值税	-	-	51,961.21	45,002.17
其他应付款	46,942.64	48,417.35	44,935.25	19,682.70
金融证券准备金类	3,647.68	3,630.21	4,130.10	4,269.57
金融证券暂收款	314.03	475.28	343.70	180.30
土地返还款	386,864.54	386,858.54	-	-

合计	858,432.10	1,252,274.60	222,127.59	173,246.78
----	------------	--------------	------------	------------

2016 年末、2017 年末、2018 年末及 2019 年 6 月末，公司其他应付款余额为 173,246.78 万元、222,127.59 万元、1,252,274.60 万元及 858,432.10 万元，占公司负债总额的比例分别为 1.21%、1.39%、7.64%和 5.66%，占比较低。

2018 年，公司其他应付款大幅增加，主要系星火公司土地补偿款 38.68 亿元及往来款增加。2019 年，公司其他应付款有所下降，主要系公司押金、保证金及往来款有所下降。

（6）卖出回购金融资产款

卖出回购金融资产款主要是子公司民生证券指按合同或协议规定，将金融资产出售给交易对手方，并于约定的日期、以约定的价格向同一交易对手方回购相关金融资产的合约。已出售待回购的金融资产仍在财务报表内列示，出售金融资产收到款项所对应的负债计入卖出回购金融资产款。报告期内，公司卖出回购金融资产款的情况如下所示：

单位：万元

项目	2019 年 6 月 30 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
债券	909,532.57	628,571.85	1,001,031.38	703,350.67
其他	-	-	29,810.20	4,575.50
加：应计利息	270.32			
合计	909,802.89	628,571.85	1,030,841.58	707,926.17

2016 年末、2017 年末、2018 年末及 2019 年 6 月末，公司卖出回购金融资产款余额分别为 707,926.17 万元、1,030,841.58 万元、628,571.85 万元和 909,802.89 万元。

2017 年末，公司卖出回购金融资产款较 2016 年末增加 322,915.41 万元，增加幅度为 45.61%，主要是由于民生证券根据市场情况和业务发展需要，进一步扩大卖出回购金融资产规模，导致未到期卖出回购合约增加。2018 年末，公司卖出回购金融资产款较 2017 年末减少 402,269.73 万元，减少幅度为 39.02%，主要系民生证券缩减卖出回购金融资产规模。2019 年 6 月末，公司卖出回购金融资产款

较 2018 年末增加 281,231.04 万元，增加幅度为 44.74%，主要系民生证券扩大卖出回购金融资产规模。

（7）代理买卖证券款

代理买卖证券款是主要是子公司民生证券接受客户委托，代理客户买卖股票、债券等金融产品而收到的款项。报告期内，公司代理买卖证券款按客户性质类别划分的情况如下所示：

单位：万元

项目	2019 年 6 月 30 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
普通经纪业务代理买卖证券款	956,406.04	667,704.00	773,760.30	880,869.12
信用经纪业务代理买卖证券款	63,912.61	43,481.80	46,888.59	62,553.52
衍生经纪业务代理买卖证券款	1,140.27	1,243.97	172.42	218.81
加：应付利息	70.71	-	-	-
合计	1,021,529.63	712,429.78	820,821.31	943,641.46

代理买卖证券款主要是子公司民生证券代理客户买卖股票、债券等金融产品而收到的款项。民生证券代理买卖证券款按业务类别划分为三种情况：普通经纪业务代理买卖证券款、信用经纪业务代理买卖证券款和衍生经纪业务代理买卖证券款。其中，信用交易代理买卖证券款主要是围绕融资融券业务产生的科目，该科目反映信用客户缴存的、用于担保民生证券向客户融资融券所产生债权的资金。

2017 年末，公司代理买卖证券款余额为 820,821.31 万元，较 2016 年末减少 122,820.15 万元，减少幅度为 13.02%，主要是由于 2017 年股票市场活跃度持续下降，股票交易规模减少所致。2018 年末，公司代理买卖证券款余额为 712,429.78 万元，较 2017 年末减少 108,391.53 万元，减少幅度为 13.21%，主要是由于 2018 年股票市场活跃度持续下降，股票交易规模减少所致。2019 年 6 月末，公司代理买卖证券款余额为 1,021,529.63 万元，较 2018 年末增加 309,099.85 万元，增加幅度为 43.39%，主要是由于 2019 年股票市场活跃度上升，股票交易规模增加所致。

（8）一年内到期的非流动负债

发行人报告期内的一年内到期的非流动负债情况如下：

单位：万元

项 目	2019 年 6 月 30 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
一年内到期的长期借款	1,381,434.01	2,912,369.84	2,937,925.23	686,216.32
一年内到期的应付债券	8,089.79	441,271.78	407,510.64	-
一年内到期的长期应付款	48,592.10	46,061.41	-	-
加：应付利息	4,591.02	-	-	-
合 计	1,442,706.92	3,399,703.02	3,345,435.87	686,216.32

2016 年末、2017 年末、2018 年末及 2019 年 6 月末，公司一年内到期的非流动负债分别为 686,216.32 万元、3,345,435.87 万元、3,399,703.02 万元及 1,442,706.92 万元。

2017 年末，公司一年内到期的非流动负债为 3,345,435.87 万元，较 2016 年末增加 2,659,219.55 万元，增加幅度为 287.52%，主要是以前年度形成的长期借款即将到期所致。

2018 年末，公司一年内到期的非流动负债为 3,340,894.83 万元，较 2017 年末增加 54,267.15 万元，增加幅度为 1.62%，变化幅度较小。

2019 年 6 月末，公司一年内到期的非流动负债为 1,442,706.92 万元，较 2018 年末减少 1,956,996.10 万元，减少幅度为 57.56%，主要系偿还到期债务所致。

2、非流动负债构成

单位：万元

项目	2019 年 6 月 30 日		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
长期借款	2,111,424.36	13.92%	3,930,414.44	21.40%	3,938,890.58	24.58%	5,790,268.56	40.51%
应付债券	3,178,587.51	20.96%	2,927,514.65	15.94%	3,012,121.13	18.79%	3,007,695.89	21.04%
长期应付款	197,769.99	1.30%	221,041.12	1.20%				
预计负债	4,161.92	0.03%	4,161.92	0.02%	-	-	-	-
递延所得税负债	132,886.82	0.88%	131,873.63	0.72%	103,533.51	0.65%	84,161.76	0.59%
非流动负债合计	5,624,830.59	37.08%	7,215,005.75	39.28%	7,054,545.22	44.01%	8,882,126.21	62.14%
负债合计	15,168,464.92	100.00%	18,366,666.81	100.00%	16,027,918.07	100.00%	14,294,207.72	100.00%

报告期内，公司非流动负债主要包括长期借款、应付债券和递延所得税负债。

2016 年末、2017 年末、2018 年末及 2019 年 6 月末，公司非流动负债余额分别是 8,882,126.21 万元、7,054,545.22 万元、7,215,005.75 万元及 5,624,830.59 万元，占负债总额的比例是 62.14%、44.01%、39.28%及 37.08%。

2016 年末，公司长期借款和应付债券占负债总额的比例分别为 40.51%和 21.04%。2017 年末，公司长期借款和应付债券占负债总额的比例分别是 24.58%和 18.79%。2018 年末，公司长期借款和应付债券占负债总额的比例分别是 21.40%和 15.94%。2019 年 6 月末，公司长期借款和应付债券占负债总额的比例分别是 13.92%和 20.96%。

（1）长期借款

报告期内，公司长期借款情况如下：

单位：万元

项目	2019 年 6 月 30 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
保证和抵押借款	1,419,105.44	3,074,593.83	3,062,033.32	4,024,229.25
抵押借款	679,324.46	805,820.61	434,357.27	235,539.31
保证借款	-	50,000.00	442,500.00	1,530,500.00
加：应付利息	12,994.46	-	-	-
合计	2,111,424.36	3,930,414.44	3,938,890.58	5,790,268.56

报告期内，公司长期借款呈现下降趋势。2016 年末、2017 年末、2018 年末及 2019 年 6 月末，公司的长期借款分别为 5,790,268.56 万元、3,938,890.58 万元、3,930,414.44 万元及 2,111,424.36 万元，占负债总额的比例分别为 40.51%、24.58%、21.40%及 13.92%。

2017 年末，公司长期借款较 2016 年末减少 1,851,377.98 万元，降低幅度为 31.97%，主要是由于长期借款即将到期，划分至一年内到期的非流动负债所致。2018 年末，公司长期借款较 2017 年末减少 8,476.14 万元，减少幅度为 0.22%，变化幅度较小。2019 年 6 月末，公司长期借款较 2018 年末减少 1,818,990.08 万元，减少幅度为 46.28%，主要是由于长期借款即将到期，划分至一年内到期的非流动负债所致。

（2）应付债券

报告期内，公司应付债券情况如下：

单位：万元

债券名称	2019年6月30日	2018年12月31日	2017年12月31日	2016年12月31日
15 民生 02	-	-	-	60,000.00
15 民生 03	-	-	-	150,000.00
16 民生 01	153,432.61	148,000.00	148,000.00	148,000.00
17 民生 C1	50,755.07	50,000.00	50,000.00	-
17 民生 C2	52,970.75	50,000.00	50,000.00	-
17 民生 C3	52,018.08	50,000.00	50,000.00	-
17 民生 03	-	50,000.00	50,000.00	-
15 泛海 01 私募债	-	-	-	399,197.95
15 泛控 01 小公募	9,222.44	8,868.75	149,670.03	149,571.32
15 泛海 MTN001 中期票据	301,667.77	287,092.34	318,447.45	318,178.98
16 海控 01 私募债	-	-	628,632.82	627,347.00
16 泛控 01 小公募债	10,766.97	202,323.09	219,122.77	218,874.11
16 泛控 02 小公募债	347.44	108,993.73	129,478.86	129,330.24
16 海控 02 私募债	-	-	169,448.45	169,108.89
17 泛海 MTN001 中期票据	120,120.36	117,938.24	139,929.20	-
18 海控 01 私募债	428,699.61	399,638.50		
18 海控 02 私募债	235,457.01	219,601.15		
18 泛海 MTN001 中期票据	74,958.23	69,904.03		
美元债 14	-	-	-	217,585.63
美元债 15	-	-	259,119.83	274,335.34
美元债 16	8,201.47	7,962.20	135,931.90	146,166.43
1 亿美元债券	-	-	64,845.49	-
4 亿美元债券	279,080.24	269,238.55	259,085.10	-
3 亿美元债券	-	-	135,669.45	-
2.8 亿美元债	189,924.86	140,253.84	-	-
6 亿港元可转换债券	50,179.37	49,468.03	-	-
泛海物业合同债权资产支持专项计划	43,351.00	47,590.98	54,739.79	-
18 民生 F1	97,533.51	95,000.00	-	-
18 民生 F2	56,537.74	55,000.00	-	-
18 民生 C1	182,280.33	180,000.00	-	-
18 民生 C2	121,453.15	120,000.00	-	-
收益凭证	238,498.90	200,641.22	-	-
Gaia III 项目 2.8 亿美元债券	192,032.62	-	-	-
19 民生 C1	107,097.75	-	-	-
19 民生 01	122,000.22	-	-	-
合计	3,178,587.51	2,927,514.65	3,012,121.13	3,007,695.89

1) 民生证券发行次级债

民生证券于2014年10月17日发行了2014年第二期次级债券（债券简称“14民生02”），本期次级债券票面利率7.00%，期限2年，募集资金总额为4.20亿元。2016年10月，该次级债券已经到期，民生证券兑付完毕。

民生证券于2015年3月20日发行2015年第一期次级债券（债券简称“15民生01”），本期次级债券票面利率6.20%，期限1年，募集资金总额为10亿元。2016年3月，该债券已经到期，民生证券兑付完毕。

民生证券于2015年4月16日发行2015年第二期次级债券（债券简称“15民生02”），本期次级债券票面利率6.80%，期限2年，募集资金总额为6亿元。2017年4月，该债券已经到期，民生证券兑付完毕。

民生证券于2015年6月17日发行2015年第三期次级债券（债券简称“15民生03”），本期次级债券票面利率6.10%，期限2年，募集资金总额为15亿元。2017年6月，该债券已经到期，民生证券兑付完毕。

民生证券于2016年8月16日发行2016年第一期次级债券（债券简称“16民生01”），本期次级债券票面利率4.20%，期限3年，募集资金总额为14.80亿元。

民生证券于2017年3月17日发行2017年第一次次级债券（第一期）（债券简称“17民生C1”），本期次级债券票面利率5.20%，期限3年，募集资金总额为5亿元。

民生证券于2017年7月14日发行2017年第一次次级债券（第二期）（债券简称“17民生C2”），本期次级债券票面利率5.95%，期限3年，募集资金总额为5亿元。

民生证券于2017年10月20日发行2017年第一次次级债券（第三期）（债券简称“17民生C3”），本期次级债券票面利率5.80%，期限3年，募集资金总额为5亿元。

民生证券于2017年11月24日发行2017年非公开发行公司债券（第三期）（债券简称“17民生03”），本期次级债券票面利率5.50%，期限18个月，募集资金总额为5亿元。

民生证券于2018年4月24日发行2018年第一次次级债券（第一期）（品种一）（债券简称“18民生C1”），本期债券票面利率6.80%，期限3年，募集资金总额为18亿元。

民生证券于2018年4月24日发行2018年第一次次级债券（第一期）（品种二）（债券简称“18民生C2”），本期债券票面利率6.50%，期限2年，募集资金总额为12亿元。

民生证券于2019年4月29日发行2019年次级债券（第一期）（债券简称“19民生C1”），本期债券票面利率6.00%，期限2年，募集资金总额为10.6亿元。

民生证券于2019年3月6日非公开发行2019年第一次公司债券（第一期）（债券简称“19民生01”），本期债券票面利率5.20%，期限2年，募集资金总额为12亿元。

2) 亚太财险发行2.5亿元次级债

根据中国保监会2011年12月9日保监财会[2011]1896号文批复，亚太财险于2011年12月30日发行规模为2.5亿元固定利率次级债券，年利率为7.8%，期限为5年。2016年12月，该债券已经到期，亚太财险已经兑付完毕。

3) 泛海建设国际控股有限公司发行 3.2 亿元

2014年9月8日，公司子公司泛海控股（香港）有限公司通过其在英属维尔京群岛注册成立的泛海建设国际控股有限公司在境外完成了3.2亿美元境外高级债券的发行，上述债券已经获准于2014年9月10日在香港联合交易所有限公司上市及买卖（债券代码：5798）。截至募集说明书签署日，该债券已兑付完毕。

4) 泛海控股国际 2015 有限公司发行 4 亿美元美元债

2015年8月11日，公司子公司中泛集团有限公司通过在英属维尔京群岛注册成立的泛海控股国际 2015 有限公司在境外发行完成了4亿美元境外高级债券。上述债券已经获准于2015年8月12日在香港联合交易所有限公司上市及买卖（债券代码：5557）。截止募集说明书签署日，该债券已兑付完毕。

5) 泛海控股国际 2016 有限公司发行 2 亿美元美元债

2016 年 5 月 19 日，公司子公司中泛集团有限公司通过在英属维尔京群岛注册成立的泛海控股国际 2016 有限公司在境外发行完成了 2 亿美元境外高级债券（债券代码：5557）。

6) 泛海控股国际 2017 有限公司发行 4 亿美元美元债

2017 年 7 月 27 日，公司子公司中泛集团有限公司通过在英属维尔京群岛注册成立的泛海控股国际 2017 有限公司在境外发行完成了 4 亿美元境外高级债券（债券代码：5251）。

7) 泛海控股国际 2017 有限公司发行 3 亿美元美元债

2017 年 11 月 28 日，公司子公司中泛集团有限公司通过在英属维尔京群岛注册成立的泛海控股国际有限公司在境外发行完成了 3 亿美元境外高级债券（债券代码：5305）。

8) 泛海控股国际 2017 有限公司发行 1 亿美元美元债

2017 年 12 月 19 日，公司子公司中泛集团有限公司通过在英属维尔京群岛注册成立的泛海控股国际有限公司在境外发行完成了 1 亿美元境外高级债券（债券代码：5305）。

9) 泛海控股发行 40 亿元私募债

公司经深圳证券交易所深圳函[2015]429 号文核准，于 2015 年 9 月 24 日非公开发行人民币 40 亿元的公司债券。该债券期限为 2+1 年，票面利率为 7.60%。截止募集说明书签署日，该债券已兑付完毕。

10) 泛海控股发行 32 亿元中期票据

发行人于 2015 年 9 月 9 日收到中国银行间市场交易商协会《接收注册通知书》（中市协注[2015]MTN394 号），获准中期票据的注册金额为 32 亿元，注册额度自通知书发出之日起 2 年内有效。2015 年 10 月 13 日，该期中期票据发行完毕，

简称为“15 泛海 MTN001”，募集资金为人民币 32 亿元，发行期限为 5 年，票面利率为 6.90%。

11) 泛海控股发行 15 亿元小公募债

2015 年 11 月 16 日，经中国证监会证监许可[2015]2625 号文核准，发行人获得《关于核准泛海控股股份有限公司向合格投资者公开发行公司债券的批复》，核准发行人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。2015 年 12 月 22 日，公司发行完成该期债券。该期债券发行规模为人民币 15 亿元，债券简称为“15 泛控 01”，发行期限为 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，票面利率为 7.50%。

12) 泛海控股发行 80 亿元私募债

2015 年 11 月 18 日，泛海私募债 2 期已经获得深圳证券交易所出具的编号为深证函[2015]564 号无异议函，核准泛海控股非公开发行面值不超过 80 亿元的公司债券。该公司债券采用分期发行方式，2016 年 1 月 22 日，公司完成首期发行，首期债券发行规模为 63 亿元，债券简称“16 海控 01”，债券代码为“118499”，票面利率为 7.30%。2016 年 8 月 10 日，公司完成第二期债券发行，第二期债券发行规模为 17 亿元，债券简称“16 海控 02”，债券代码为“118785”，票面利率为 6.49%。

13) 泛海控股发行 35 亿元小公募债

2016 年 1 月 27 日，泛海控股获得中国证券监督管理委员会出具的编号为证监许可[2016]183 号《关于核准泛海控股股份有限公司向合格投资者公开发行公司债券的批复》，核准泛海控股向合格投资者公开发行面值不超过 35 亿元的公司债券。由于本次公司债券采用分期发行方式，首期债券已经于 2016 年 3 月 8 日发行完毕，该首期债券简称为“16 泛控 01”，债券代码为“112340”，发行规模为 22 亿元，票面利率为 6.50%。第二期债券已经于 2016 年 3 月 24 日发行完毕，发行规模为 13 亿元，债券简称为“16 泛控 02”，债券代码为“112362”，票面利率为 6.50%。

14) 泛海控股发行 72 亿元私募债

2018 年 6 月 29 日，泛海私募债已经获得深圳证券交易所出具的编号为深证函[2018]359 号无异议函，核准泛海控股非公开发行面值不超过 72 亿元的公司债券。该公司债券采用分期发行方式，2018 年 9 月 10 日，公司完成首期发行，首期债券发行规模为 40 亿元，债券简称“18 海控 01”，票面利率为 9.00%。2018 年 9 月 13 日，公司完成第二期债券发行，第二期债券发行规模为 22 亿元，债券简称“18 海控 02”，票面利率为 9.00%。

15) 泛海控股发行 14 亿元中期票据

发行人于 2016 年 12 月 30 日收到中国银行间市场交易商协会《接收注册通知书》（中市协注[2016]MTN641 号），获准中期票据的注册金额为 28 亿元，注册额度自通知书发出之日起 2 年内有效。2017 年 3 月 16 日，公司发行 2017 年第一期中期票据，简称为“17 泛海 MTN001”，募集资金为人民币 14 亿元，发行期限为 3+2 年，票面利率为 6.49%。2018 年 8 月 29 日，公司发行 2018 年第一期中期票据，简称为“18 泛海 MTN001”，募集资金为人民币 7 亿元，发行期限为 3+2 年，票面利率为 8.50%。

16) 泛海物业合同债权资产支持专项计划

泛海物业管理有限公司及泛海物业管理武汉有限公司作为原始权益人、民生证券作为计划管理人于 2017 年 12 月 20 日发起设立“泛海物业合同债权资产支持专项计划”，该资产支持证券品种分别为“泛物业 01”、“泛物业 02”、“泛物业 03”、“泛物业 04”、“泛物业 05”、“泛物业 06”、“泛物业 07”及“泛物业次”，发行规模共计 6.62 亿元。

17) 民生证券发行公司债

民生证券于 2018 年 1 月 25 日发行 2018 年非公开发行公司债券（第一期）（品种一）（债券简称“18 民生 F1”），本期债券票面利率 6.20%，期限 2 年，募集资金总额为 9.5 亿元。

民生证券于2018年1月25日发行2018年非公开发行公司债券（第一期）（品种二）（债券简称“18民生F2”），本期债券票面利率6.50%，期限3年，募集资金总额为5.5亿元。

18) 泛海控股国际发展第三有限公司发行2.8亿美元债

2018年10月31日，公司子公司中泛集团有限公司通过在英属维尔京群岛注册成立的泛海控股国际发展第三有限公司在境外发行完成了2.8亿美元境外高级债券（债券代码：5196）。

19) 中泛控股有限公司发行6亿港元可转换债券

2018年12月27日，公司子公司中泛控股有限公司在境外发行完成了6亿港元可转换债券。

20) Gaia III项目2.8亿美元债券

2019年5月23日，公司子公司中泛集团有限公司通过在英属维尔京群岛注册成立的泛海控股国际发展第三有限公司在境外发行完成了2.8亿美元境外高级债券。

（三）所有者权益分析

单位：万元

项目	2019年6月30日	2018年12月31日	2017年12月31日	2016年12月31日
所有者权益：				
股本	519,620.07	519,620.07	519,620.07	519,620.07
其他权益工具	-	-	-	-
资本公积	662,758.86	575,731.99	522,732.92	555,209.02
减：库存股	-	-	-	-
其他综合收益	19,814.01	-25,272.28	38,056.51	42,302.19
专项储备	-	-	-	-
盈余公积	109,337.05	108,741.65	102,662.09	82,785.44
一般风险准备	87,025.06	89,937.29	78,640.30	64,213.99
未分配利润	775,794.58	743,000.07	745,235.70	568,349.81
归属于母公司所有者权益合计	2,174,349.63	2,011,758.79	2,006,947.59	1,832,480.51
少数股东权益	1,069,438.52	831,241.23	742,640.61	656,911.71
所有者权益合计	3,243,788.14	2,843,000.01	2,749,588.20	2,489,392.22

2016 年末、2017 年末、2018 年末及 2019 年 6 月末，公司所有者权益分别为 2,489,392.22 万元、2,749,588.20 万元、2,843,000.01 万元及 3,243,788.14 万元。

1、股本

2016 年末、2017 年末、2018 年末及 2019 年 6 月末，公司股本均为 519,620.07 万元。

2、资本公积

2016 年末、2017 年末、2018 年末及 2019 年 6 月末，公司资本公积为 555,209.02 万元、522,732.92 万元、575,731.99 万元及 662,758.86 万元。

3、盈余公积

2016 年、2017 年末、2018 年末及 2019 年 6 月，公司盈余公积分别为 82,785.44 万元、102,662.09 万元、108,741.65 万元及 109,337.05 万元。

4、未分配利润

2016 年、2017 年末、2018 年末及 2019 年 6 月末，公司未分配利润分别为 568,349.81 万元、745,235.70 万元、743,000.07 万元及 775,794.58 万元。报告期内，公司经营情况良好，并保持健康发展态势。

5、少数股东权益

2016 年、2017 年末、2018 年末及 2019 年 6 月末，公司少数股东权益分别为 656,911.71 万元、742,640.61 万元、831,241.23 万元及 1,069,438.52 万元，占公司所有者权益的比例分别为 26.39%、27.01%、29.24%及 32.97%，占比较高。

（四）利润表分析

1、盈利情况分析

单位：万元

项目	2019 年 1-6 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
营业收入	517,024.56	1,240,407.59	1,687,633.90	2,467,053.48
营业利润	241,090.12	20,836.89	375,812.47	360,574.08

净利润	189,381.79	103,309.76	309,259.78	305,696.87
-----	------------	------------	------------	------------

报告期内，公司的营业收入和盈利水平呈现一定的波动，这与市场的宏观环境与国家政策密不可分。2015 年以来，公司积极推动战略转型，在金融领域，公司正在形成以民生证券、民生信托、亚太财险为核心，涵盖证券、信托、保险、期货等主要金融业态的金融板块布局。在转型过程中，公司现有的房地产业务仍然是公司发展战略的重要部分，将通过持续释放土地储备价值，为公司提供有力的业绩支撑。凭借清晰的战略转型，公司未来的发展潜力及投资价值将得到进一步释放，资产规模、盈利状况及持续发展能力有望得到持续提升。

2016 年度、2017 年度、2018 年度及 2019 年 1-6 月，发行人营业收入分别为 2,467,053.48 万元、1,687,633.90 万元、1,240,407.59 万元及 517,024.56 万元，净利润分别为 305,696.87 万元、309,259.78 万元、103,309.76 万元及 189,381.79 万元。2017 年-2018 年度，公司营业收入大幅下降在于房地产政策环境趋紧，因城施策调控不断深化，部分热点城市出台了限购、限贷、限价、限售等全方位约束措施，因房地产调控趋紧、市场下行压力较大，公司房地产销售业绩受到较大影响。

2016 年度，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，当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%；同时，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。2016 年度，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。

2016 年度，在信托业务方面，公司通过关联并购实现对民生信托的控股并表，并主动增加其注册资本至 70 亿元。在资本实力跃居行业前列的基础上，民生信托坚定推进战略转型，围绕“投资、融资、投行、资管、财富”五大战略定位，调整优化配套机制体制，积极培育创新业务，经营业绩大幅提升，全年实现营业收入 19.21 亿元，同比增长 77.54%，实现净利润 9.51 亿元，同比增长 143.22%，信托

管理资产规模达 1,434.05 亿元，同比增长 26.50%；且新增业务量中，投资银行、资产管理等创新业务占比近半，业务转型卓有成效。

2016 年度，在证券业务方面，受市场低迷、监管收紧等客观因素以及业务创新不足、收入利润来源单一等主观因素影响，公司控股子公司民生证券在该年度经营业绩大幅低于预期。为此，民生证券认真总结经验教训，重新梳理了发展策略，在业务创新、网点建设、人才补充、合规管理等方面不断加强，实施全面优化提升，以尽早实现提质增效，实现健康发展的良好态势。

2017 年，公司实现营业收入为 168.76 亿元，较 2016 年减少 31.59%，其中，房地产业务收入为 82.54 亿元，较 2016 年下降 76.22%，主要是由于 2017 年，国家不断出台房地产调控政策，公司受到政策影响，房地产销售收入同比大幅下降所致。虽然 2017 年公司房地产业务受到一定冲击，但是作为公司传统主业的房地产业务，从起步发展至今二十余年，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和运营模式，并且在国内外重点城市核心区域拥有大量优质土地储备，而且，前期制约部分项目开发建设的拆迁问题也逐步获得根本性解决，项目具备价值快速释放的基础。未来，公司着力加强对政策和市场的前瞻性分析、研判，随行就市调整销售策略，提升项目销售能力，促进存货去化。

2017 年，公司在金融业务方面实现营业收入 84.92 亿元，较去年同期大幅增长 40.38%。其中，民生证券实现营业收入为 17.20 亿元，同时，2017 年 8 月，在中国证监会组织的 2017 年证券公司分类评级中，民生证券级别从 CC 级跃升至 A 级；民生信托实现营业收入 33.08 亿元，较 2016 年大幅增长 72.20%，实现净利润 18.15 亿元，较 2016 年大幅增长 90.85%，同时，2017 年 5 月，在中国信托业协会组织的信托公司 2016 年度行业评级中，民生信托成功跻身 20 家 A 级评级信托公司之列。亚太财险呈现出较好的发展势头，保费收入、净利润和综合成本率等关键指标均优于预期，实现营业收入 32.30 亿元，较 2016 年增长 22.30%。

2018 年，国内外经济形势错综复杂。全球经济景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 6.60%。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 and 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。

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 124.04 亿元；实现归属于上市公司股东的净利润 9.31 亿元。

2019 年 1-6 月，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。

未来，金融产业是公司发展的新动能，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，金融板块多元化布局、有效协同发展是公司发展金融业务核心理念。经过近几年的系统布局和精心经营，公司已形成以民生证券、民生信托、亚太财险为核心，涵盖证券、信托、保险、期货等主要金融业态的金

融板块布局。公司将遵循行业发展规律，有效整合境内外金融资源，以最大化发挥协同效应，实现公司金融业务的和谐、均衡、快速发展，并不断提高质量、效益和竞争力，增强金融业务对公司转型发展的支撑力度。

2、期间费用分析

单位：万元

项目	2019年1-6月	2018年度	2017年度	2016年度
营业收入	517,024.56	1,240,407.59	1,687,633.90	2,467,053.48
营业成本	71,998.41	248,210.52	518,736.06	1,089,448.41
销售费用	5,530.50	17,568.10	16,684.76	34,177.77
管理费用	221,733.25	396,100.00	415,405.55	372,309.78
财务费用	140,094.41	232,011.05	228,831.75	217,163.91
三费合计	367,358.16	645,679.15	660,922.06	623,651.46
营业成本占营业收入比重	13.93%	20.01%	30.74%	44.16%
销售费用占营业收入的比重	1.07%	1.42%	0.99%	1.39%
管理费用占营业收入的比重	42.89%	31.93%	24.61%	15.09%
财务费用占营业收入的比重	27.10%	18.70%	13.56%	8.80%
三费占营业收入的比重	71.05%	52.05%	39.16%	25.28%

报告期内影响公司利润的主要因素是营业收入、营业成本、三项费用等。由于公司业务结构的变化，金融业务占整体业务比重有所上升，导致营业成本占营业收入比重有所下降，三费占营业收入的比重有所上升。

从公司费用控制看，报告期内，公司期间费用合计数保持相对稳定，与公司营业总收入的比例呈上升趋势。其中，管理费用是报告期公司的期间费用主要构成部分。

报告期内，公司销售费用占营业总收入的比例呈下降趋势，主要是因为公司营业收入逐年上升所致。公司销售费用受房地产企业商品房销售特点影响，销售提成和产品宣传费用构成了销售费用的主体，且销售费用总额的变化与公司商品房销售额存在较为密切联系。

报告期内，公司管理费用占营业总收入的比例呈上升趋势，主要包括人力成本、办公费用、租赁及物业管理费用等。主要是由于2017年1月，公司合并香港上市公司中国泛海金融，导致人力资源费上升，最终导致管理费用上升。

财务费用的增减变动主要来自于公司费用化利息支出和汇兑损益的变化。报告期内，公司财务费用占当期营业总收入的比例呈逐年上升趋势，主要系报告期内公司因业务经营需要，通过发行非公开发行公司债券、公司债券、境外美元债等等筹集较多长期债务、民生证券发行多期次级债券等导致费用化借款利息增加所致。

公司销售费用、管理费用和财务费用的核算符合会计制度和会计准则的规定。公司拥有较强的费用控制能力。发行人的利润结构和利润来源合理，充分反映了发行人的业务特点，与发行人的组织架构是相适应的。

3、税金及附加

报告期内，公司税金及附加的情况如下：

单位：万元

项目	2019 年 1-6 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
营业税	103.36	554.91	6,021.98	62,055.57
城市维护建设税	1,879.08	4,271.17	6,309.81	9,357.98
教育费附加	1,039.44	2,328.77	3,243.73	4,830.00
地方教育费附加	289.98	685.02	1,057.50	1,701.99
土地增值税	11,128.94	68,441.80	60,511.14	186,571.12
房产税	2,606.84	6,280.36	4,171.23	3,282.50
印花税	1,007.69	2,320.34	2,374.28	2,174.98
土地使用税	291.39	1,287.40	1,096.13	530.07
车船税	-	13.81	18.41	14.42
其他	3,515.34	1,128.41	2,574.95	241.28
合计	21,862.04	87,311.99	87,379.18	270,759.90

2016 年度、2017 年度、2018 年度及 2019 年 1-6 月，公司税金及附加分别是 270,759.90 万元、87,379.18 万元、87,311.99 万元和 21,862.04 万元。2017 年较 2016 年下降幅度较大，主要原因有两个方面：一是由于 2016 年度“营改增”，2017 年度公司不再缴纳营业税，二是由于房地产业务受到政策影响，导致房地产销售收入下降，土地增值税也随之大幅下降。2018 年度，公司税金及附加较 2017 年度变化不大。

4、营业外收入

2018 年 1 月，公司发生合并隆亨资本并将隆亨资本持有的民生银行股权改按照权益法核算，形成营业外收入约 10.80 亿元，其中包括：（1）非同一控制企业合并隆亨资本形成负商誉为 64,600,000.15 港元，计入营业外收入；（2）根据公司统一的会计政策，将隆亨资本持有的民生银行股权由公允价值计量改按权益法核算调整长期股权投资的账面价值 1,261,915,250.79 港元计入营业外收入。上述两项于购买日 2018 年 1 月 22 日合计确认营业外收入 1,326,515,250.94 港元，半年报时以 2018 年 1-6 月人民币兑港元的平均汇率 1.2278 折算，人民币金额为 1,080,400,106.65 元。

具体会计处理过程如下：

第一步：公司报告期内发生非同一控制企业合并

（1）业务背景

公司境外间接全资附属公司泛海国际股权投资与 Yingsheng Strategic Investment Limited 签订协议，收购其持有的隆亨资本 100% 股权及债权，其中股权转让对价为 147,793,279.18 港币。公司将股权转让款支付并确认控制权转移完成日即 2018 年 1 月 22 日作为购买日。

在合并隆亨资本前，公司及泛海国际股权投资与 Yingsheng Strategic Investment Limited 及隆亨资本均非受同一最终控制方控制，因此公司收购隆亨资本股权将其纳入合并范围属于非同一控制下企业合并。

（2）企业会计准则规定

根据《企业会计准则第 20 号—企业合并》规定，非同一控制下企业合并的会计处理原则为：购买方对合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，经复核后，计入当期损益。

（3）公司具体的会计处理

公司收购隆亨资本 100% 股权的股权转让对价为现金对价（即合并成本）147,793,279.18 港元。经复核的隆亨资本在购买日各项可辨认资产、负债及净资产公允价值情况详见附件，购买日隆亨资本购买日可辨认净资产公允价值为 212,393,279.33 港元，合并成本小于可辨认净资产公允价值的金额为 64,600,000.15 港元计入营业外收入。

第二步：对隆亨资本所持民生银行股权由公允价值计量改按权益法核算的会计处理

（1）业务背景

在收购隆亨资本前，公司通过境外全资附属公司泛海国际股权投资已持有民生银行 H 股 503,584,125 股（持股比例 1.380%），控股股东中国泛海控股集团有限公司（以下简称“中国泛海”）及其所属公司持有民生银行 1,689,516,782 股（持股比例 4.631%），合计持股比例 6.011%。鉴于公司董事长、实际控制人卢志强先生任民生银行副董事长，公司与中国泛海通过协议约定对民生银行的财务和经营政策具有参与决策的权力，因此具有重大影响，故将民生银行股权按权益法确认并持续计量。

隆亨资本持有民生银行 H 股 340,000,000 股（持股比例 0.932%），在企业合并前，隆亨资本持有民生银行股权作为交易性金融资产采用公允价值按照市值计量，在购买日（2018 年 1 月 22 日）以香港交易所收市价港币 8.39 元计算的公允价值为 2,852,600,000.00 港元。

企业合并后公司合并财务报表层面会计政策应统一，因此对隆亨资本持有的民生银行股权投资应由公允价值计量改按权益法核算。

（2）企业会计准则规定

根据《企业会计准则第 33 号—合并财务报表》的规定：母公司应当以自身和其子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，编制合并财务报表。母公司编制合并财务报表，应当将整个企业集团视为一个会计主体，依据相关企业会计

准则的确认、计量和列报要求，按照统一的会计政策，反映企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。

根据《企业会计准则第 2 号—长期股权投资（财政部财会[2014]14 号）》及应用指南的规定，长期股权投资由公允价值计量转权益法核算的会计处理为：股权投资按照公允价值计量在转按权益法核算时，投资方应当按照金融工具确认和计量准则确定的原股权投资的公允价值加上为取得新增投资而应支付对价的公允价值，作为改按权益法核算的初始投资成本。初始投资成本与按照持股比例计算确定的应享有被投资单位在追加投资日可辨认净资产公允价值份额之间的差额，前者大于后者的，不调整长期股权投资的账面价值；前者小于后者的，差额应调整长期股权投资的账面价值，并计入当期营业外收入。

（3）公司具体的会计处理

隆亨资本持有民生银行股权在购买日公允价值 2,852,600,000.00 港元作为长期股权投资的初始投资成本。

考虑民生银行的业务性质及其财务状况，公司以其 2017 年 12 月 31 日归属于母公司股东权益（扣除优先股金额）作为可辨认净资产公允价值即 369,078,000,000 元，以 2017 年 12 月 31 日人民币兑港元汇率 1.1963 折算，根据隆亨资本持股比例 0.932% 计算应享有的净资产份额为 4,114,515,250.79 港元。

对长期股权投资改按权益法核算，初始投资成本 2,852,600,000.00 港元小于按照持股比例计算确定的应享有净资产份额 4,114,515,250.79 港元之间的差额为 1,261,915,250.79 港元计入营业外收入。

综合上述两步业务处理合计确认营业外收入 1,326,515,250.94 港元（折人民币金额为 1,080,400,106.65 元）的会计处理符合企业会计准则及应用指南规定。

（五）现金流量分析

单位：万元

项目	2019 年 1-6 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
经营活动现金流入小计	2,018,185.65	3,197,118.47	1,446,482.59	2,168,830.96

经营活动现金流出小计	1,864,437.19	2,276,463.67	3,372,281.32	3,691,745.02
经营活动产生的现金流量净额	153,748.46	920,654.80	-1,925,798.74	-1,522,914.05
投资活动现金流入小计	7,175.65	4,517,714.40	6,031,913.56	4,549,740.81
投资活动现金流出小计	277,248.09	4,797,835.90	6,281,443.69	6,180,090.82
投资活动产生的现金流量净额	540,431.44	-280,121.50	-249,530.13	-1,630,350.01
筹资活动现金流入小计	2,251,309.51	7,509,044.48	6,148,403.56	7,829,016.22
筹资活动现金流出小计	2,792,391.78	8,484,424.71	5,369,356.15	4,808,404.52
筹资活动产生的现金流量净额	-541,082.27	-975,380.23	779,047.41	3,020,611.69
汇率变动对现金及现金等价物的影响	-2,165.05	2,107.28	-9,767.04	10,749.63
现金及现金等价物净增加额	150,932.58	-332,739.65	-1,406,048.50	-121,902.74
期末现金及现金等价物余额	1,617,632.32	1,466,699.74	1,799,439.40	3,205,487.89

1、经营活动现金流量分析

报告期内，公司的房地产业务和证券金融业务是公司经营活动产生现金流的主要来源，但是由于公司主营房地产业务受国家宏观调控、项目开发和销售周期的影响较大，因此经营活动产生的净流量波动较大。

2016 年度、2017 年度、2018 年度及 2019 年 1-6 月，公司经营活动现金流入小计分别为 2,168,830.96 万元、1,446,482.59 万元、3,197,118.47 万元及 2,018,185.65 万元。由于房地产业务受政策影响较大，公司处于转型期，公司经营活动现金流入波动较大。

2016 年度、2017 年度、2018 年度及 2019 年 1-6 月，经营活动现金流出小计分别为 3,691,745.02 万元、3,372,281.32 万元、2,276,463.67 万元及 1,864,437.19 万元。

2016 年度、2017 年度、2018 年度及 2019 年 1-6 月，公司支付其他与经营活动有关的现金的金额分别为 484,730.70 万元、282,817.62 万元、554,498.65 万元及 1,084,966.53 万元，具体如下：

单位：万元

项目	2019 年 1-6 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
支付押金、保证金等其他往来款	976,327.49	385,819.67	157,557.69	368,737.57
支付付现费用	96,868.67	166,823.19	119,993.15	93,558.98
支付证券清算、金融投资等款项金额	11,770.37	1,855.80	5,266.77	22,434.15
合计	1,084,966.53	554,498.65	282,817.62	484,730.70

2、投资活动现金流量分析

2016 年度、2017 年度、2018 年度及 2019 年 1-6 月，公司投资活动现金流入小计分别为 4,549,740.81 万元、6,031,913.56 万元、4,517,714.40 万元及 8,176,795,294.51 万元。2017 年度投资活动现金流入较 2016 年度增加 1,482,172.75 万元，公司投资活动现金流入持续增长，主要原因为民生信托和民生证券收回投资收到的现金大幅增加所致。2018 年度投资活动现金流入较 2017 年度减少 1,482,172.75 万元，主要系民生信托和民生证券收回投资收到的现金大幅下降所致。

2016 年度、2017 年度、2018 年度及 2019 年 1-6 月，公司投资活动现金流出小计分别是 6,180,090.82 万元、6,281,443.69 万元、4,797,835.90 万元及 2,772,480,896.02 万元，2018 年度，公司投资活动现金流出较 2017 年度大幅减少的主要原因为民生信托和民生证券因市场原因各项投资有所减少。

3、筹资活动现金流量分析

2016 年度、2017 年度、2018 年度及 2019 年 1-6 月，公司筹资活动现金流入小计分别为 7,829,016.22 万元、6,148,403.56 万元、7,509,044.48 万元及 2,251,309.51 万元，报告期内，公司筹资活动现金流入有所波动。主要是公司在 2018 年度取得借款收到的现金大幅增加以及公司发行融资规模较大的公司债券和私募债所致。

2016 年度、2017 年度、2018 年度及 2019 年 1-6 月，公司筹资活动现金流出小计分别为 4,808,404.52 万元、5,369,356.15 万元、8,484,424.71 万元及 2,792,391.78 万元。报告期内，公司筹资活动产生的现金流出呈现增长趋势，主要原因是以前年度的借款到期，导致公司偿还债务支付的现金大量增加所致。

（六）偿债能力分析

1、主要偿债指标

项目	2019年6月30日	2018年12月31日	2017年12月31日	2016年12月31日
流动比率（倍）	1.52	1.35	1.51	2.33
速动比率（倍）	0.89	0.52	0.57	1.09
资产负债率	82.38%	86.60%	85.36%	85.17%

扣除预收款项后的资产负债率	77.31%	83.10%	84.72%	82.95%
EBITDA 利息保障倍数（倍）	1.13	0.64	1.07	1.60
贷款偿还率	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
利息偿付率	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%

2、短期偿债能力分析

报告期内，公司的流动比率和速动比率逐年下降趋势，主要是由于公司短期借款大幅增加，导致公司流动负债大幅提高，最终导致公司流动比率和速动比率下降。截至 2019 年 6 月 30 日，公司流动比率和速动比率有所上升。

3、长期偿债能力分析

报告期内，公司的资产负债率略有上升，主要是公司短期借款增加所致。截至 2019 年 6 月 30 日，公司资产负债率有所下降。

4、银行授信额度分析

公司资信情况良好，与国内主要商业银行一直保持着长期合作伙伴关系，获得各银行较高的授信额度，间接债务融资能力较强。截至 2019 年 6 月 30 日，公司及其子公司在各银行的授信总金额为 117.78 亿元，已使用授信额度为 70.59 亿元，未使用授信额度为 47.19 亿元。

5、公司偿债能力总体评价

公司具有较强的盈利能力，公司整体偿债能力较好，并且公司具有良好的银行资信、充足的银行授信，间接债务融资能力较强，不存在现实的偿债风险。未来随着公司业务的发展，整个公司的盈利水平有望进一步提高，偿债能力亦会相应提高，因此可以为本次债券的按时偿付提供相应的保障性支持。

（七）营运能力分析

2016 年、2017 年、2018 年度及 2019 年 1-6 月，合并报表资产周转能力指标如下：

项目	2019 年 1-6 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
----	--------------	---------	---------	---------

应收账款周转率（次/年）	1.10	2.99	6.72	23.14
存货周转率（次/年）	0.01	0.03	0.07	0.18
总资产周转率（次/年）	0.03	0.06	0.09	0.17

1、存货周转及总资产周转情况分析

报告期内，公司存货周转率和总资产周转率等体现资产管理能力的指标呈现下降趋势，主要是由于近年来，国家不断出台房地产调控政策，公司受到政策影响，房地产销售收入及对应成本同比大幅下降所致。公司上述资产管理指标与房地产开发企业本身的特点相符，对于房地产企业而言，存货构成是企业可持续发展的重要因素，房地产开发完工项目和实施中的项目及储备项目构成存货最主要的组成部分。房地产开发企业对项目储备的扩充、开发以及产品的销售情况直接影响企业的存货周转率等体现资产管理能力的指标。报告期内，存货占发行人资产总额的比例在 40%左右，存货及总资产的增长情况与发行人营业总收入和营业成本的上升情况相匹配。

2、应收账款周转情况分析

目前的住宅类商品房大多采用预售方式进行销售，因此对住宅类房地产开发企业而言应收账款期末余额一般相对不大，影响应收账款周转率的主要因素是产品销售情况。报告期内，公司应收账款周转率等体现资产管理能力的指标呈现下降趋势，主要是由于近年来，国家不断出台房地产调控政策，公司受到政策影响，房地产销售收入同比大幅下降所致。

（八）盈利能力分析

项目	2019 年 1-6 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
毛利率	86.07%	79.99%	69.26%	55.84%
其中：房地产业务毛利率	50.18%	51.09%	37.64%	41.87%
营业利润率	46.63%	1.68%	22.27%	14.62%
净资产收益率	5.84%	3.63%	11.25%	12.28%

报告期内，公司整体经营业务的毛利率分别为55.84%、69.26%、79.99%及86.07%，其中，房地产业务营业毛利率分别为41.87%、37.64%、51.09%及50.18%。发行人的房地产销售业务毛利率水平相对较高，主要原因是由于前期开发的房地

产项目取得用地时间较早，且大部分为协议出让方式取得，土地购置成本较低。因此，公司的低土地成本使公司有非常灵活的定价空间，早期销售的房地产项目保持较高的毛利率。但是，后期房地产项目销售毛利率下降的原因主要有两个方面：1、是由于随着房地产项目的销售收入不断增加，早期购入的土地价值不断释放，土地开发成本相应结转。近年来，随着我国房地产业不断发展，一二线城市地理位置优越的土地资源逐渐成为稀缺资源，随着前期土地开发成本的结转，公司需要购置新的土地进行房地产项目建设。因此，后期购入的土地价格逐渐提高，销售毛利率呈现下降趋势。2、近年来，公司主要房地产项目集中在北京、上海和武汉等核心区域，业态形式多种多样，主要是写字楼、商业和住宅。公司根据市场需求和自身的房地产项目特点，不断调整房地产销售策略，采取“整售”的销售方式，将项目销售给银行等大型金融机构，因此房地产业务销售情况良好。由于是整售的销售方式，因此在销售单价方面会适当降低，导致销售收入水平会有所降低。但是，泛海控股仍然在全国各大重点城市拥有大量、低成本的优质土地储备。这些土地均位于核心地段，在规划上积极配合政府的城市发展规划，在开发上秉承多业态发展的理念，多方位的打造具有较强抗周期能力的地产业务。截至目前发行人仍有较多的购置成本较低的土地尚在开发期未完成销售，因此预计短期内发行人的房地产销售业务毛利率仍将保持在较高水平。

报告期内，公司营业利润率分别为 14.62%、22.27%、1.68%及 46.63%，公司净资产收益率分别为 12.28%、11.94%、3.63%及 5.84%。

（九）未来业务目标及盈利能力的可持续性

1、未来业务目标

在公司董事会的领导下，公司经过不懈的努力，已经初步构建“金融+房地产+战略投资”三个板块与“国际、国内”两个市场，成功落实战略转型。2017 年是公司“三年打基础”战略部署的最后一年，也是公司转型发展的关键时期。今年上半年，面对持续收紧的政策环境和日益激烈的市场竞争，公司始终保持战略定力，立足前期转型取得的阶段性成果，以进一步推动有效益、有质量、风险可控的转型发展为原则，在平台优化、业务拓展、风险控制等方面积极开展工作，经营管

理工作稳中有为、稳中提质、稳中有进，实现了“三年打基础”收官之年的良好开局。未来，公司将综合考虑国家监管政策、市场变化情况、企业战略布局和业务转型升级等因素，审慎决策，理性投资，并做好相关的风险防范工作，确保海外投资规范有序地开展。

在金融业务方面，公司金融业务将把为实体经济服务作为出发点和落脚点，更好地满足人民群众和实体经济多样化的金融需求，并在这个过程中积极调整业务结构、加快市场开拓、提高专业能力，培育更为持续稳定的利润增长点，切实提高企业经营效益；同时，把金融风险防控放在更加重要的位置，坚守风险管理底线，为实现业务快速健康发展保驾护航。

在房地产业务方面，公司将稳步做好现有房地产项目的开发建设及销售，加快存货去化和业绩释放；继续关注并参与优质项目投资机会，保障公司可持续发展；促进房地产板块与金融板块的协同联动，推动房地产业务转型升级。

在战略投资业务方面，公司将立足转型发展，坚持审慎投资原则，丰富项目储备，强化投后管理，实现投资增值，同时系统优化提升投资决策机制和风险防控体系，加快构建高度市场化、高标准、完整的资本投资运作体系。

2、盈利能力的可持续性

随着我国经济发展进入新常态，经济下行压力还在加大，公司董事会决定必须加快转变经营方式，实现有质量有效益可持续的发展。

（1）金融板块

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、民生信托、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、投行化、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、弱体机构改造、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）房地产板块

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）战略投资板块

战略投资业务是推进公司转型的重要力量。公司持续打造以泛海投资、中泛集团、中泛控股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。

六、发行人有息债务情况

（一）发行人有息债务余额情况

单位：万元

项目	2019年6月30日	
	金额	占比
短期借款	1,634,885.23	31.96%
一年内到期的长期借款	1,381,434.01	27.01%
长期借款	2,098,429.90	41.03%
合计	5,114,749.14	100.00%

（二）发行人有息债务借款方式情况

截至报告期末，公司有息债务借款方式分布情况如下：

单位：万元

项目	2019 年 6 月 30 日	
	短期债务	长期债务
保证和抵押借款	1,470,301.82	1,419,105.44
抵押借款/质押借款	1,255,220.80	679,324.46
保证借款	282,000.00	-
信用借款	8,796.62	-
合计	3,016,319.24	2,098,429.90

（三）债务融资工具的情况

1、截至 2019 年 6 月 30 日，公司及其控制的子公司已发行的仍处于存续期的债券情况

发行人名称	债券名称	债券种类	发行金额 (亿元)	票面 利率 (%)	发行 期限 (年)	发行日	到期日	发行类型	兑付 情况
泛海控股	15 泛海 MTN001	中期票据	32.00	6.90	5	2015 年 10 月 14 日	2020 年 10 月 14 日	公开	正常
泛海控股	15 泛控 01	公司债	15.00	7.50	5(3+2)	2015 年 12 月 22 日	2020 年 12 月 21 日	公开	正常
泛海控股	16 泛控 01	公司债	22.00	6.50	5(3+2)	2016 年 3 月 8 日	2021 年 3 月 7 日	公开	正常
泛海控股	16 泛控 02	公司债	13.00	6.50	5(3+2)	2016 年 3 月 24 日	2021 年 3 月 23 日	公开	正常
泛海控股	17 泛海 MTN001	中期票据	14.00	6.49	5(3+2)	2017 年 3 月 20 日	2022 年 3 月 20 日	公开	正常
泛海控股	18 泛海 MTN001	中期票据	7.00	8.50	5(3+2)	2018 年 8 月 29 日	2023 年 8 月 29 日	公开	正常
泛海控股	18 海控 01	公司债	40.00	9.00	3(2+1)	2018 年 9 月 10 日	2021 年 9 月 10 日	非公开	正常
泛海控股	18 海控 02	公司债	22.00	9.00	3(2+1)	2018 年 9 月 13 日	2021 年 9 月 13 日	非公开	正常
民生证券	17 民生 C1	次级债	5	5.20	3 年	2017 年 3 月 17 日	2020 年 3 月 17 日	非公开	正常
民生证券	17 民生 C2	次级债	5	5.95	3 年	2017 年 7 月 14 日	2020 年 7 月 14 日	非公开	正常

发行人名称	债券名称	债券种类	发行金额 (亿元)	票面 利率 (%)	发行 期限 (年)	发行日	到期日	发行类型	兑付 情况
民生证券	17 民生 C3	次级债	5	5.80	3 年	2017 年 10 月 20 日	2020 年 10 月 20 日	非公开	正常
民生证券	18 民生 F1	公司债	9.50	6.20	2 年	2018 年 1 月 25 日	2020 年 1 月 25 日	非公开	正常
民生证券	18 民生 F2	公司债	5.50	6.50	3 年	2018 年 1 月 25 日	2021 年 1 月 25 日	非公开	正常
民生证券	18 民生 C1	次级债	18	6.80	3 年	2018 年 4 月 24 日	2021 年 4 月 24 日	非公开	正常
民生证券	18 民生 C2	次级债	12	6.50	2 年	2018 年 4 月 24 日	2020 年 4 月 24 日	非公开	正常
民生证券	19 民生 01	公司债	12	5.20	2 年	2019 年 3 月 6 日	2021 年 3 月 6 日	非公开	正常
民生证券	19 民生 C1	次级债	10.60	6.00	3 年	2019 年 4 月 29 日	2021 年 4 月 29 日	非公开	正常
泛海物业管理 有限公司、 泛海物业管 理武汉有限 公司	泛物业 02	ABS	0.79	7.50	1.85	2017 年 12 月 20 日	2019 年 10 月 25 日	非公开	正常
	泛物业 03	ABS	0.83	8.00	2.85	2017 年 12 月 20 日	2020 年 10 月 25 日	非公开	正常
	泛物业 04	ABS	0.88	8.00	2.85+1	2017 年 12 月 20 日	2021 年 10 月 25 日	非公开	正常
	泛物业 05	ABS	0.94	8.00	2.85+2	2017 年 12 月 20 日	2022 年 10 月 25 日	非公开	正常
	泛物业 06	ABS	1.00	8.30	2.85+3	2017 年 12 月 20 日	2023 年 10 月 25 日	非公开	正常
	泛物业 07	ABS	1.07	8.50	2.85+4	2017 年 12 月 20 日	2024 年 10 月 25 日	非公开	正常
	泛物业次	ABS	0.33	-	6.85	2017 年 12 月 20 日	2024 年 10 月 25 日	非公开	正常
泛海控股国 际 2016 有限 公司	票据代号： 5557	境外高 级债券	2.00 亿美 元	9.625	5 年（增 发）	2016 年 5 月 19 日	2020 年 8 月 11 日	非公开	正常

发行人名称	债券名称	债券种类	发行金额 (亿元)	票面 利率 (%)	发行 期限 (年)	发行日	到期日	发行类型	兑付 情况
泛海控股国际 2017 有限公司	票据代号: 5251	境外高级 债券	4.00 亿 美元	7.75	3 年	2017 年 7 月 27 日	2020 年 7 月 27 日	非公开	正常
泛海控股国际 发展第三有限 公司	票据代号: 5196	境外高级 债券	2.80 亿美 元	12.00	3 年	2018 年 10 月 31 日	2021 年 10 月 31 日	非公开	正常
泛海控股国际 金融发展有限 公司	海通 11 亿 港元票据	票据	11 亿港元	8.46	1 年	2018 年 12 月 3 日	2019 年 12 月 1 日	非公开	正常
中泛控股有限 公司	KYCB	可转换债 券	6 亿港元	6.00	5(3+2)	2018 年 12 月 27 日	2021 年 12 月 26 日	非公开	正常
泛海控股国际 有限公司	14 亿港元 票据	票据	14 亿港元	10.00	1 年	2019 年 3 月 21 日	2020 年 3 月 19 日	非公开	正常
泛海控股国际 发展第三有限 公司	票据代号: 4532	境外高级 债券	2.80 亿美 元	14.50	2 年	2019 年 5 月 23 日	2021 年 5 月 23 日	非公开	正常

2、截至本募集说明书签署日，泛海控股已发行且尚未偿还的公司债券和债务融资工具基本情况

序号	债券简称	发行日	到期日	发行金额 (亿元)	募集资金用途	是否使用 完毕
1	15 泛控 01	2015 年 12 月 22 日	2020 年 12 月 21 日	15	用于偿还金融机构贷款	已使用 完毕
2	16 泛控 01	2016 年 3 月 8 日	2021 年 3 月 7 日	22	用于偿还金融机构贷款	
3	16 泛控 02	2016 年 3 月 24 日	2021 年 3 月 23 日	13	用于偿还金融机构贷款	
4	15 泛海 MTN001	2015 年 10 月 14 日	2020 年 10 月 14 日	32	28 亿元用于项目建设、4 亿元用于补充流动资金	已使用 完毕
5	17 泛海 MTN001	2017 年 3 月 20 日	2022 年 3 月 20 日	14	偿还金融机构借款	已使用 完毕
6	18 泛海 MTN001	2018 年 8 月 29 日	2023 年 8 月 29 日	7	用于项目建设	已使用 完毕
7	18 海控 01	2018 年 9 月 10 日	2021 年 9 月 10 日	40	偿还公司债券	已使用 完毕
8	19 泛控 01	2019 年 7 月 9 日	2022 年 7 月 9 日	5.5	偿还公司债券	已使用 完毕

如上表所示，截至本募集说明书签署日，公司已发行且尚未偿还的公司债券和债务融资工具募集资金均已按照募集说明书约定用途使用完毕。

3、截至本募集说明书签署日，公司尚待发行的公司债券情况

2019 年 4 月 3 日，经中国证监会证监许可[2019]579 号文核准，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 50.00 亿元的公司债券。公司已完成 5.5 亿元公司债券的发行，尚有 44.5 亿元公司债待发行。

除上述情况外，截至本募集说明书签署日，公司不存在已申请或尚待发行的公司债券。

七、其他重要事项

（一）担保事项

1、对外担保

公司按房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保。截至 2019 年 6 月末，公司为商品房承购人提供抵押贷款担保累计余额为 73.36 亿元。

此外，公司及公司控股子公司曾为泛海建设及东风公司的相关贷款提供了担保，原属于合并范围内担保，但由于武汉公司向融创房地产转让资产事宜，泛海建设及东风公司成为公司合并范围外的公司，在解除公司及公司控股子公司已为泛海建设及东风公司的相关贷款提供的担保之前，截至 2019 年 6 月末，公司形成对外担保（不包括对子公司的担保）余额合计 202.65 亿元。公司除上述情形之外不存在其他对合并报表范围以外公司提供担保的情况。

2、公司接受关联方提供的担保事项

截至 2019 年 6 月末，除发行人与合并报表范围内子公司之间的关联方担保之外，其他关联担保均为公司接受控股股东中国泛海的担保，情况如下所示：

担保方	被担保方	担保金额 (万元)	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
中国泛海	泛海控股	116,000.00	2018.6.19	2019.6.19	否
中国泛海	泛海控股	58,000.00	2019.6.17	2019.12.18	否
中国泛海	泛海控股	58,000.00	2019.6.18	2019.12.18	否

（二）公司的资本性支出承诺事项及经营租赁承诺事项

1、截至 2019 年 6 月末，公司尚有已签合同（主要为工程施工）未付的约定资本项目支出共计约人民币 120.19 亿元。

2、经营租赁：根据公司及子公司与出租方签订的办公场所及经营占用土地租赁合同，未来应付租金情况如下：

单位：万元

剩余租赁期	最低租赁付款额
1. 1 年以内（含 1 年）	29,242.73
2. 1-2 年（含 2 年）	20,109.86
3. 2-3 年（含 3 年）	10,216.10
4. 3 年以上	7,453.08
合计	67,021.77

（三）发行人涉及的重大未决诉讼、仲裁及行政处罚事项

1、报告期末未决诉讼及仲裁事项

（1）郑州银行股份有限公司案件

2011 年 9 月 16 日，郑州银行股份有限公司（以下简称：郑州银行）以本公司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，截至报告日本案尚未判决。

（2）深意压电案

2017 年 6 月，公司收到起诉状，南油集团向深圳市中级人民法院提起诉讼，认为深意压电三位股东（公司前身深圳南油物业发展股份有限公司为股东之一，持股 40%）在深意压电破产清算过程中怠于履行股东义务，给南油集团造成了损失，应对深意压电在（2005）深中法民初字第 1 号民事判决书项下的未清偿债务本金 23,301,269.67 元、利息 54,923,013.16 元（利息暂计至 2012 年 9 月 4 日）及案件受理费 278,697.29 元承担连带清偿责任。深圳市中级人民法院已于 2018 年 10 月 15 日进行了开庭审理，目前尚未作出判决。

（3）许静事件引起的诉讼、仲裁案件

许静在民生证券太原长风街证券营业部工作期间（先后任客户经理、营业部总经理助理、营业部副总经理、营业部总经理等职），利用其证券公司工作人员身份，以帮助亲戚朋友炒股、理财、并承诺高额收益的方式骗取宋某、郭某等 63 人共计 61,307,211.58 元。截至 2019 年 6 月 30 日，共有 1 起案件（那海斌、苏丽华案）与许静事件相关。涉案金额共计 1.18 亿元。

那海斌、苏丽华案于 2018 年 5 月 31 日进行了证据交换。2018 年 10 月 22 日，公司太原营业部收到山西省高级人民法院一审民事判决书，判决公司及太原营业部赔偿那海斌、苏丽华经济损失 83,238,375.00 元。公司据此计提了 41,619,187.50 元预计负债。民生证券已向最高人民法院提起上诉，并针对原告的上诉提交了答辩状，目前仍在等待二审审理。

（4）泛海广场项目案件

2019 年 1 月 31 日，公司子公司泛海广场有限公司（以下简称“子公司”）美国洛杉矶泛海广场项目（以下简称“泛海广场项目”）的一名工程分包商（以下简称“分包商”）向洛杉矶高级法院(Los Angeles County Superior Court)起诉子公司及泛海广场项目总承包商，并登记了泛海广场项目业权的施工留置权约 5,290 万美元，后经更改申诉，目前分包商登记的施工留置权为 6030 万美元。就此子公司及泛海广场项目总承包商向法院提出申请解除留置权金额中的 4000 万美元及强制

分包商进行仲裁，被法院否决。现公司已向加州上诉法院（California Court of Appeal）提出上诉并准备积极抗辩，继续就取消留置权担保进行登记并从泛海广场项目业权中剔除并保留所有法律权利。与此同时，也寻求协商和解以解决纠纷。

（5）江苏帝奥股票质押融资案件

公司控股子公司民生证券于 2017 年与江苏帝奥公司进行了股票质押融资业务，质押标的为奥特佳（证券代码：002239）流通股 5,616 万股，融资金额 1.3 亿元。因江苏帝奥公司违反合同约定，民生证券向法院提起诉讼，诉讼标的为融资本金 1.3 亿元及相应利息、违约金。法院受理本案后，民生证券将本案债权转让给盛世辰金，并由民生证券继续参与债务追索。在诉讼程序中，本案原告变更为盛世辰金，民生证券以第三人身份参加。本案经 2019 年 4 月 24 日、6 月 13 日两次开庭审理后，在法院主持下达成调解协议，民生证券于 2019 年 7 月 2 日收到北京市第二中级人民法院出具的《民事调解书》。根据调解协议，江苏帝奥应分阶段向盛世辰金支付债务本金、利息及违约金共计 1.59 亿元。本案正在等待江苏帝奥履行调解协议。

截至报告期末，发行人不存在重大未决诉讼（仲裁）案件。

2、行政处罚事项

报告期内发行人在信息披露中不存在未披露或失实披露的重大违法违规行为，亦不存在因该等重大违法违规行为受到行政处罚或刑事处罚等情形。

（四）发行人受限制资产情况

发行人受限资产主要是由存货、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、投资性房地产、长期股权投资组成。截至 2019 年 6 月末，发行人总资产为 1,841.23 亿元，受限资产的总额为 780.43 亿元，受限资产占总资产的比例为 42.39%。受限资产具体情况如下：

单位：亿元

项 目	2019 年 6 月末受限资产账面价值	受限原因
货币资金	64.23	保证金及借款抵押
交易性金融资产	120.71	卖出回购交易质押

存货	395.80	借款抵押
其他债权投资	1.01	借款抵押
投资性房地产	98.60	借款抵押
固定资产	2.27	借款抵押
长期股权投资	97.80	借款抵押
合计	780.43	-

（五）房地产业务专项说明

公司房地产业务基本情况如下表所示：

发行人名称：泛海控股股份有限公司			
是否上市 是		股票代码：000046 上市公司行业分类：房地产业	
最近一年主营业务收入构成：		最近一年房地产业务收入构成：	
金额	占比(%)	金额	占比(%)
房地产业务 485,356.80 万元	39.13	普通住宅地产 423,580.38 万元	87.27
信托业务 236,643.43 万元	19.08	商业地产 8,654.66 万元	1.78
证券业务 149,899.93 万元	12.08	工业地产（无）	-
保险业务 353,133.85 万元	28.47	保障性住宅地产（无）	-
其他业务 15,373.57 万元	1.24	其他房地产业务 53,121.77 万元	10.94
合计	1,240,407.59 万元	合计	485,356.80 万元

1、营业收入构成

2018 年，公司营业收入 1,249,407.59 万元，其中：房地产业务收入 485,356.80 万元，信托业务 236,643.43 万元，证券业务收入 149,899.93 万元、保险业务收入 353,133.85 万元、其他业务收入 15,373.57 万元。

2、房地产收入构成

2018 年，房地产业务收入 485,356.80 万元，其中，房地产销售收入分为普通住宅销售收入和商业地产销售收入，普通住宅销售收入 423,580.38 万元，占比 87.27%。

因此，公司的普通住宅地产收入在房地产业务收入中占比最高，公司房地产类型为普通住宅地产企业。

（六）发行人控股股东持有发行人的股票质押情况

截至 2019 年 6 月 30 日，中国泛海控股集团有限公司（以下简称“中国泛海”）持有融资人 3,558,672,908 股股份（其中 2,786,876,033 股已质押），占融资人全部股份的 68.49%（已质押股份占融资人全部股份的 53.63%），为融资人的控股股东。

截至 2019 年 6 月末，控股股东中国泛海持有公司股票质押情况如下：

出质人	质权人	质押股数 (股)	质押期限
中国泛海	大连银行股份有限公司北京分行	368,200,000	2018 年 7 月 26 日~2019 年 7 月 26 日
中国泛海	海通证券股份有限公司	39,800,000	2018 年 2 月 6 日~2019 年 12 月 01 日
中国泛海	吉林省信托有限责任公司	264,000,000	2017 年 11 月 28 日~2019 年 11 月 30 日
中国泛海	平安信托有限责任公司	208,870,000	2016 年 9 月 12 日~2019 年 11 月 30 日
中国泛海	新华信托股份有限公司	250,000,000	2017 年 8 月 16 日~2020 年 8 月 18 日
中国泛海	兴业银行股份有限公司上海分行	116,833,333	2016 年 2 月 2 日~2020 年 1 月 22 日
中国泛海	中国民生银行股份有限公司北京分行	411,530,000	2019 年 3 月 26 日~2021 年 4 月 16 日
中国泛海	中融国际信托有限公司	941,242,700	2017 年 4 月 17 日~2020 年 4 月 26 日
中国泛海	中信证券股份有限公司	186,400,000	2016 年 12 月 16 日~2019 年 12 月 19 日
中国泛海	中原信托有限公司	675,047,368	2017 年 5 月 24 日~2020 年 5 月 15 日

（七）境内直接债务融资计划

1、截至本募集说明书签署日，发行人拟向深交所备案总额不超过 22 亿元，其中基础发行规模为人民币 1 亿元，可超额配售不超过人民币 21 亿元（含 21 亿元）的公开发行公司债券，即本期公开发行公司债券。

2、公司与深圳前海联捷商业保理有限公司（以下简称“前海联捷”）合作开展供应链应付账款资产支持专项计划项目，向深圳证券交易所申请注册发行额度不超过人民币 20 亿元（含 20 亿元）；公司与前海联捷合作开展供应链应付账款资产支持票据信托项目，向中国银行间市场交易商协会申请注册储架额度不超过 30 亿元（含 30 亿元）。

（八）公司筹划重大资产重组事宜

公司股票因筹划重大事项于 2018 年 1 月 15 日上午开市起停牌。后经有关各方论证和协商，公司初步确认本次重大事项构成重大资产重组，经公司向深圳证券交易所申请，公司股票自 2018 年 1 月 29 日上午开市起转入重大资产重组事项继续停牌。2018 年 4 月 13 日，公司发布公告，鉴于公司继续推进本次重大资产重组的有关条件尚不成熟，经审慎研究，公司决定终止本次筹划重大资产重组事项。

本次终止筹划重大资产重组不会影响公司的发展战略和正常经营。公司仍将在既有的发展战略框架下，主动适应国家政策，积极创造有利条件，提升公司可持续发展及盈利能力，为公司和股东创造更大价值。根据《上市公司重大资产重组管理办法》、深圳证券交易所有关规定等法律、法规及规范性文件的规定，公司承诺自终止公告披露日（即 2018 年 4 月 13 日）起一个月内不再筹划重大资产重组事项。公司股票也已于 2018 年 4 月 13 日上午开市起复牌。

截至本募集说明书签署日，由于本次重大资产重组筹划已终止，因此上述筹划事宜不会对公司公开发行公司债的主体资格构成实质性影响，公司为本次公开发行通过的董事会、股东大会决议持续有效。

八、本期发行公司债券后公司资产负债结构的变化

本期债券发行后将引起发行人资产负债结构的变化，假设发行人的资产负债结构在以下假设基础上发生变动：

（一）相关财务数据模拟调整的基准日为 2019 年 6 月 30 日；

（二）假设不考虑融资过程中产生的所有由发行人承担的相关费用，本期债券募集资金净额为 220,000 万元；

（三）假设本次债券在 2019 年 6 月 30 日完成发行并且清算结束；

（四）假设本次债券募集资金中 220,000 万元用于偿还公司非流动负债。

基于上述假设，以合并报表口径计算，本次债券发行对发行人财务结构的影响如下表：

单位：元

项 目	2019 年 6 月 30 日	
	历史数	模拟数
流动资产合计	144,633,842,227.41	144,633,842,227.41
非流动资产合计	39,488,688,399.95	39,488,688,399.95
资产总计	184,122,530,627.36	184,122,530,627.36
流动负债合计	95,436,343,233.07	95,436,343,233.07
非流动负债合计	56,248,305,947.08	56,248,305,947.08
负债合计	151,684,649,180.15	151,684,649,180.15
所有者权益合计	32,437,881,447.21	32,437,881,447.21
资产负债率	82.38%	82.38%
扣除预收款项后的资产负债率	77.31%	77.31%
流动比率（倍）	1.52	1.52

九、2019 年 1-9 月财务数据

2019 年第三季度，发行人财务状况未发生不利变化，具体情况如下：

（一）合并资产负债表

单位：元

项 目	2019 年 9 月 30 日	2018 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	18,081,528,572.36	21,640,396,011.47
结算备付金	1,931,396,222.01	2,118,671,615.72
拆出资金		
融出资金	6,082,865,714.73	5,373,268,365.24
交易性金融资产	43,116,159,308.46	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		15,687,436,094.14
衍生金融资产	538,246,321.17	385,741,154.73
应收票据及应收账款		1,283,444,765.11
其中：应收票据		2,250,000.00
应收账款		1,281,194,765.11
应收票据	1,158,449.42	
应收账款	1,269,561,436.38	
预付款项	308,658,325.78	337,009,568.55
应收保费	765,284,133.79	450,437,009.46
应收分保账款	96,538,046.56	74,907,988.43
应收分保合同准备金	191,415,110.53	158,570,307.90
其他应收款	2,886,703,579.73	1,562,344,182.70
其中：应收利息		606,502,962.33

项 目	2019 年 9 月 30 日	2018 年 12 月 31 日
应收股利	3,872,398.40	3,435,846.02
买入返售金融资产	4,127,577,855.44	5,033,210,878.89
存货	61,547,277,616.37	92,642,807,807.45
持有待售资产		
存出保证金	325,520,058.94	194,955,295.45
一年内到期的非流动资产	16,686,706.54	248,884,737.78
其他流动资产	618,859,535.74	3,563,409,343.43
流动资产合计	141,905,436,993.95	150,755,495,126.45
非流动资产：		
发放贷款和垫款		32,796,167.92
债权投资	4,667,286,169.03	
可供出售金融资产		24,565,318,651.66
其他债权投资	44,433,561.78	
持有至到期投资		413,450,040.33
长期应收款	7,850,539.01	16,308,611.29
长期股权投资	11,820,066,535.24	10,144,222,570.72
其他权益工具投资	454,139,472.16	
应收款项类投资		1,440,000,000.00
存出资本保证	837,270,475.04	808,448,330.15
投资性房地产	11,419,197,635.09	12,799,330,796.70
固定资产	884,217,723.90	943,159,518.64
在建工程	2,839,082,879.86	2,758,229,123.00
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	117,600,504.35	104,911,581.97
开发支出		
商誉	2,986,192,875.04	2,948,606,647.03
长期待摊费用	83,449,669.33	95,032,181.65
递延所得税资产	2,820,904,431.71	2,938,526,773.97
其他非流动资产	1,184,971,253.27	1,332,832,113.74
非流动资产合计	40,166,663,724.81	61,341,173,108.77
资产总计	182,072,100,718.76	212,096,668,235.22
流动负债：		
短期借款	16,979,088,002.65	14,436,345,085.15
向中央银行借款		
吸收存款及同业存放		
应付短期融资款	374,928,015.02	2,600,153,000.00
拆入资金	7,621,580,710.52	7,342,756,803.48
融入资金		
交易性金融负债	3,457,162,158.14	

项 目	2019 年 9 月 30 日	2018 年 12 月 31 日
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		1,406,343,251.21
衍生金融负债	80,209,581.45	67,714,984.64
应付票据及应付账款		7,912,194,652.16
应付账款	5,659,094,640.41	
预收款项	8,470,518,482.82	7,410,399,008.56
预收保费	146,312,130.84	128,320,842.23
卖出回购金融资产款	7,522,515,541.26	6,285,718,461.93
代理买卖证券款	9,299,272,152.25	7,124,297,813.55
代理承销证券款		
应付职工薪酬	1,206,851,619.29	1,225,751,290.99
应交税费	3,094,890,549.83	3,696,407,028.03
其他应付款	10,374,720,938.68	14,030,357,403.09
其中：应付利息		1,507,201,474.39
应付股利	189,090,879.75	409,943.55
应付手续费及佣金	116,156,364.24	78,522,965.23
应付分保账款	98,481,680.97	85,268,963.15
应付赔付款	34,117,770.20	38,271,220.81
应付保单红利		
保险合同准备金	3,088,067,023.94	2,576,973,221.50
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	14,133,585,252.42	33,997,030,225.34
其他流动负债	2,411,715,080.74	1,073,784,343.85
流动负债合计	94,169,267,695.67	111,516,610,564.90
非流动负债：		
长期借款	21,725,788,801.98	39,304,144,355.19
应付债券	28,807,046,844.24	29,275,146,460.27
其中：优先股		
永续债		
长期应付款	1,846,718,456.66	2,210,411,238.03
长期应付职工薪酬		
预计负债	41,619,187.50	41,619,187.50
递延收益		
递延所得税负债	1,377,439,594.04	1,318,736,283.75
其他非流动负债		
非流动负债合计	53,798,612,884.42	72,150,057,524.74
负债合计	147,967,880,580.09	183,666,668,089.64
所有者权益：		
股本	5,196,200,656.00	5,196,200,656.00
其他权益工具		

项 目	2019 年 9 月 30 日	2018 年 12 月 31 日
其中：优先股		
永续债		
资本公积	6,971,373,011.22	5,757,319,859.23
减：库存股		
其他综合收益	257,023,689.68	-252,722,787.60
专项储备		
盈余公积	1,093,370,500.97	1,087,416,543.34
一般风险准备	870,250,610.55	899,372,888.98
未分配利润	8,508,721,081.77	7,430,000,714.23
归属于母公司所有者权益合计	22,896,939,550.19	20,117,587,874.18
少数股东权益	11,207,280,588.48	8,312,412,271.40
所有者权益合计	34,104,220,138.67	28,430,000,145.58
负债和所有者权益总计	182,072,100,718.76	212,096,668,235.22

（二）合并利润表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入	8,296,578,741.21	8,075,041,305.82
其中：营业收入	1,711,252,196.77	2,492,035,196.89
非保险业务手续费及佣金净收入	1,710,112,716.57	2,329,254,925.18
利息净收入	-116,120,513.42	-67,889,737.55
已赚保费	2,853,158,727.10	2,399,582,757.54
金融业务投资收益	1,594,607,869.37	1,172,897,925.70
金融业务公允价值变动收益	535,414,280.60	-264,383,988.41
金融业务汇兑收益	8,153,464.22	13,544,226.47
二、营业总成本	8,670,270,244.03	8,000,568,607.47
其中：营业成本	895,739,114.28	1,116,703,810.73
利息支出		
保险业务手续费及佣金支出	649,317,437.68	532,373,179.76
减：摊回分保费用	57,247,100.42	
保险合同赔付支出净额	1,473,236,825.01	1,276,781,393.78
提取保险责任准备金净额	69,142,069.50	-128,587,496.50
保单红利支出		
分保费用	18,806,836.81	9,099,535.27
税金及附加	340,524,387.48	519,485,927.72
销售费用	76,215,183.14	91,918,547.19
管理费用	3,340,595,768.79	3,074,614,303.57
研发费用		
财务费用	1,863,939,721.76	1,508,179,405.95
其中：利息费用	2,076,704,879.82	1,582,788,070.92

项目	本期发生额	上期发生额
利息收入	82,325,241.95	66,481,524.34
加：其他收益	25,810,815.11	9,557,874.89
投资收益（损失以“-”号填列）	4,101,169,077.26	811,328,910.10
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	1,262,631,457.99	927,718,119.90
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-116,070,805.83	6,101,951.07
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-95,437,022.12	
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-98,840,499.04	-9,953,487.67
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-409,492.90	-194,865.24
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	3,442,530,569.66	891,313,081.50
加：营业外收入	5,577,721.81	1,128,067,332.23
减：营业外支出	27,177,584.89	10,912,401.38
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	3,420,930,706.58	2,008,468,012.35
减：所得税费用	666,932,542.64	113,872,252.45
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	2,753,998,163.94	1,894,595,759.90
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	2,753,998,163.94	1,894,595,759.90
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
（二）按所有权归属分类		
1.归属于母公司所有者的净利润	2,493,734,980.56	1,817,167,891.15
2.少数股东损益	260,263,183.38	77,427,868.75
六、其他综合收益的税后净额	172,623,594.51	-227,905,469.39
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	46,747,470.29	-359,433,234.40
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	-15,579,014.66	
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动	-15,579,014.66	
4.企业自身信用风险公允价值变动		
5.其他		
（二）将重分类进损益的其他综合收益	62,326,484.95	-359,433,234.40
1.权益法下可转损益的其他综合收益	17,118,021.42	24,194,746.96
2.其他债权投资公允价值变动	-404,187.09	
3.可供出售金融资产公允价值变动损益		-70,804,632.05
4.其他债权投资信用减值准备		
5.现金流量套期储备		

项目	本期发生额	上期发生额
6.外币财务报表折算差额	35,240,777.49	-312,823,349.31
7.投资性房地产公允价值变动损益	10,371,873.13	
8.其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	125,876,124.22	131,527,765.01
七、综合收益总额	2,926,621,758.45	1,666,690,290.51
归属于母公司所有者的综合收益总额	2,540,482,450.85	1,457,734,656.75
归属于少数股东的综合收益总额	386,139,307.60	208,955,633.76
八、每股收益：		
（一）基本每股收益	0.4799	0.3497
（二）稀释每股收益	0.4799	0.3497

（三）合并现金流量表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	5,685,223,394.39	7,040,144,595.55
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金	3,591,745,346.03	2,856,705,617.35
收到再保险业务现金净额		
融出资金净减少额		1,044,916,097.37
代理买卖证券收到的现金净额	1,873,146,128.30	
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额		-2,847,650,254.89
交易性金融资产净减少额	1,135,391,734.08	
收取利息、手续费及佣金的现金	2,580,467,166.34	3,102,196,464.41
拆入资金净增加额	175,876,297.74	3,957,635,796.53
回购业务资金净增加额	2,153,067,463.25	533,434,694.57
收到的税费返还	129,808,876.72	
收到的其他与经营活动有关的现金	5,969,751,356.33	13,067,550,062.35
经营活动现金流入小计	23,294,477,763.18	28,754,933,073.24
购买商品、接受劳务支付的现金	2,913,114,179.78	4,861,546,157.08
客户贷款及垫款净增加额	319,591,948.19	789,340,232.34
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金	1,395,393,837.54	1,218,160,015.75
支付再保险业务现金净额	39,234,720.88	11,066,992.74
融出资金净增加额	244,866,479.91	
代理买卖证券支付的现金净额		545,135,345.30
支付利息、手续费及佣金的现金	1,272,065,281.06	852,701,004.49
支付保险保障基金	13,688,000.00	12,436,956.01
支付给职工以及为职工支付的现金	2,541,982,634.28	2,561,821,678.24

项目	本期发生额	上期发生额
支付的各项税费	1,671,663,102.37	2,732,715,740.17
支付的其他与经营活动有关的现金	10,171,018,088.62	8,641,385,519.86
经营活动现金流出小计	20,582,618,272.63	22,226,309,641.98
经营活动产生的现金流量净额	2,711,859,490.55	6,528,623,431.26
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	1,151,424,949.29	35,752,489,172.49
取得投资收益收到的现金	521,084,480.57	812,618,553.51
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	907,146.00	156,335.69
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	6,890,752,827.47	83,582,200.00
收到其他与投资活动有关的现金	1,059,115,690.65	2,858,894,643.04
投资活动现金流入小计	9,623,285,093.98	39,507,740,904.73
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	122,072,236.05	236,882,651.70
投资支付的现金	2,307,499,713.88	38,452,053,802.48
买入返售业务资金净增加额		
质押贷款净增加额		231,449,165.48
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		901,696,834.62
支付其他与投资活动有关的现金	688,805,175.12	2,555,543,542.36
投资活动现金流出小计	3,118,377,125.05	42,377,625,996.64
投资活动产生的现金流量净额	6,504,907,968.93	-2,869,885,091.91
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	3,841,000,000.00	1,148,400,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	3,841,000,000.00	1,148,400,000.00
取得借款收到的现金	21,862,862,921.07	43,985,043,334.52
收到其他与筹资活动有关的现金	3,060,767,314.64	12,495,355,246.58
筹资活动现金流入小计	28,764,630,235.71	57,628,798,581.10
偿还债务支付的现金	28,177,608,053.21	42,710,445,293.28
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	6,220,401,392.12	7,208,525,093.42
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	46,050,000.00	147,182,450.19
支付其他与筹资活动有关的现金	4,597,122,506.64	11,599,527,698.21
筹资活动现金流出小计	38,995,131,951.97	61,518,498,084.91
筹资活动产生的现金流量净额	-10,230,501,716.26	-3,889,699,503.81
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	41,900,065.74	75,186,675.49
五、现金及现金等价物净增加额	-971,834,191.04	-155,774,488.97
加：期初现金及现金等价物余额	14,666,997,435.34	17,994,393,961.33
六、期末现金及现金等价物余额	13,695,163,244.30	17,838,619,472.36
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	5,685,223,394.39	7,040,144,595.55

第五节 募集资金运用

一、募集资金运用计划

根据股东大会及董事会授权，董事长决定，本期债券发行规模为人民币 22 亿元，其中基础发行规模为人民币 1 亿元，可超额配售不超过人民币 21 亿元（含 21 亿元）。本期债券的募集资金在扣除承销费用后，拟全部用于偿还如下债券：

债券名称	债券简称	发行规模	债券余额 (亿元)	提前兑付 本金(亿 元)	发行期限 (年)	到期日	投资者 可回售 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	22.00	0.00	22.00	3 (2+1)	2021 年 9 月 13 日	2020 年 9 月 13 日

2019 年 8 月 30 日，公司提前兑付了“18 海控 02”部分本金及利息。其中，提前兑付的本金总额为 1,840,693,800.00 元，公司还支付了上述提前兑付本金总额自 2018 年 9 月 13 日至 2019 年 8 月 29 日的利息。

2019 年 9 月 30 日，公司提前兑付了“18 海控 02”剩余全部本金及利息。其中，提前兑付的本金总额为 359,306,200.00 元，公司还支付了上述提前兑付本金总额自 2019 年 9 月 13 日至 2019 年 9 月 29 日的利息。

因此，本次债券募集资金用于偿还上述公司债券具有必要性，有利于减少未来公司各类公司债券的兑付压力，提升偿付能力。

考虑到发行时，募集资金到账时间的不确定性，若本期债券募集资金未能及时到位去偿还列表中的到期公司债券，发行人将运用自有资金或者其他融资方式先行偿还到期公司债券，待本期债券募集资金到位后再进行相应置换。同时，由于部分公司债券尚需与投资者沟通是否愿意行使提前回售权，若出现募集资金已到账，拟偿还债券未被回售等情况，为提高募集资金使用效率，根据股东大会授权，经公司董事会或董事会授权人士决定，可将闲置募集资金暂时用于购买安全性高、流动性好的国债、政策性银行金融债、地方债以及交易所债券逆回购产品，但不得用于购买土地、项目建设、股权投资等长期投资或证券投资及其他高风险

投资。公司承诺，若列表中公司债券到期或被提前回售，公司则将资金提前归还至募集资金专户，不会影响列表中公司债券的到期偿还，不会变相改变募集资金用途。如需调整偿债范围，发行人将根据募集说明书约定通过债券持有人会议或全体债券持有人书面确认等形式安排偿债范围调整事宜。

二、募集资金运用对发行人财务状况的影响

本期债券发行规模为不超过人民币 22 亿元，其中基础发行规模为人民币 1 亿元，可超额配售不超过人民币 21 亿元（含 21 亿元），扣除承销费用后，拟全部用于偿还公司债券。

（一）对发行人资产负债结构的影响

本期债券如能成功发行且按上述计划运用募集资金，以 2019 年 6 月 30 日合并报表口径为基准，发行人非流动负债和总负债规模不变，资产负债率也不会发生变化。此外，本期债券的发行有利于公司在持续经营状态下优化债务结构，公司债务稳定程度将得到提升，有利于公司中长期资金的统筹安排和战略目标的稳步实施。

（二）对发行人短期偿债能力的影响

本期债券发行完成且募集资金运用后，以 2019 年 6 月 30 日合并报表口径为基准，发行人合并口径的流动比率不变，短期偿债能力保持稳定。

（三）对发行人财务成本的影响

发行人通过本期发行固定利率的公司债券，有利于锁定公司财务成本，避免贷款利率波动风险，同时有可能在一定程度上降低财务成本，以及增加资金渠道和筹措手段，减少对金融机构借款的依赖性。

综上所述，本期债券发行是本公司通过资本市场直接融资渠道募集资金，加强资产负债结构管理的重要举措之一。募集资金运用对公司财务状况和偿债指标无不利影响。本期债券募集资金将有效减少公司未来 2 年内各类公司债券的兑付压力，调整债务期限结构，提高发行人偿付能力，为公司资产规模和业务规模的均衡发展以及利润增长打下良好基础。

三、募集资金专项账户管理安排

（一）设立募集资金专项账户，签署募集资金监管协议

为确保募集资金的使用与本募集说明书中陈述的用途一致，规避市场风险、保证债券持有人的合法权利，公司将在本次公司债券首期发行前在监管银行开立募集资金专户，用于本次债券下各期公司债券募集资金的接收、存储、划转，并与债券受托管理人和监管银行签订募集资金专户三方监管协议。债券受托管理人和监管银行共同对发行人募集资金专户内募集资金的使用、资金划转等进行监督，专项账户存放的债券募集资金必须按照本募集说明书中披露的用途专款专用。

（二）债券受托管理人的持续监督

根据《债券受托管理协议》，债券受托管理人将对发行人专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督。在本期债券存续期内，受托管理人应当至少每半年检查甲方募集资金的使用情况是否与募集说明书约定一致。

（三）设立专门的偿付工作小组

公司将组成专门的偿付工作小组，负责本息偿付及与之相关的工作。组成人员包括发行人财务部、董事会办公室等相关部门。财务部负责协调公开发行公司债券的偿付工作，并由发行人的其他相关部门在财务预算中落实公开发行公司债券本息偿付资金，确保本息如期偿付，维护公开发行公司债券持有人的利益。

（四）严格履行信息披露

公司将遵循真实、合法、准确、清晰的信息披露原则，债券受托管理人和资金监管银行将依据监管规定及债券受托管理协议、资金监管协议的相关规定进行必要的信息披露安排。发行人偿债能力、募集资金使用等情况接受本次公开发行公司债券投资人的监督，防范偿债风险。

四、关于公司债券募集资金用途的承诺

发行人承诺，本次面向合格投资者公开发行公司债券募集资金按照募集说明书约定的用途使用，公司承诺不会对本次公司债券募集资金的用途进行变更。

第六节 备查文件

一、本募集说明书的备查文件

- （一）发行人2016-2018年经审计的财务报告、2019年1-6月未经审计的财务报告；
- （二）中信建投出具的主承销商核查意见；
- （三）法律意见书及其补充意见；
- （四）泛海控股股份有限公司2018年公开发行公司债券债券持有人会议规则；
- （五）泛海控股股份有限公司2018年公开发行公司债券之债券受托管理协议。

二、投资者可以在本期债券发行期限内到下列地点或互联网网址查阅募集说明书全文及上述备查文件

（一）泛海控股股份有限公司

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

联系人：刘国升

电话号码：010-85259698

传真号码：010-85259797

互联网网址：<http://www.fhkg.cn/>

（二）中信建投证券股份有限公司

办公地址：北京市东城区朝内大街2号凯恒中心B、E座二层

联系人：张林、廖小龙

联系电话：010-85130371

传真：010-65608451

互联网网址：<http://www.csc108.com>

（本页无正文，为《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）募集说明书摘要》之盖章页）

