

证券代码：000046

证券简称：泛海控股

## 泛海控股股份有限公司投资者关系活动记录表

投资者关系活动类别	<input checked="" type="checkbox"/> 特定对象调研 <input type="checkbox"/> 分析师会议 <input type="checkbox"/> 媒体采访 <input type="checkbox"/> 业绩说明会 <input type="checkbox"/> 新闻发布会 <input type="checkbox"/> 路演活动 <input type="checkbox"/> 现场参观 <input type="checkbox"/> 其他（请文字说明其他活动内容）
参与单位名称	方正证券王开、杨为敦，国信证券毕力根，工银瑞信王帅，中山证券黄婉、席迅、贾岩，联讯证券高文君，西南证券薛娇，太平洋证券刘晨、陈秋凤，中航信托董朋仙等多家机构投资者
时间	2018年9月11日下午15:00-16:30
地点	北京民生金融中心C座22层1号会议室
上市公司接待人员姓名	公司董事、副总裁、董事会秘书：陈怀东 公司财务总监：刘国升
投资者关系活动主要内容介绍	<p>2018年9月11日下午，公司举办了机构投资者现场调研活动。本次调研由方正证券发起，邀请了国信证券、工银瑞信、中山证券等多家机构投资者参与。现就本次调研的具体交流情况说明如下：</p> <p><b>1、公司2018年半年报已经披露，请公司就上半年的经营情况进行简要介绍。</b></p> <p>答：上半年，公司面对内外部环境变化，灵活调整业务发展策略，合理控制投融资节奏，着力加强合规管理和风险防控，扎实细致开展各项工作，经营管理呈现总体稳健态势，主要经营指标稳中有进。</p> <p>地产业务方面，受制于房地产行业调控，北京项目、上海项目未能按计划取得预售许可证，导致上半年地产板块签约销售情况不甚理想。进入第三季度以后，情况有明显好转，其中，上海项目于8月下旬顺利取证并开始销售，目前去化情况较好，北京项目的取证工作取</p>

得了重要进展，武汉项目也在持续去化并将陆续推出可售楼盘，我们相信下半年公司地产板块的表现会有较大提升。

金融业务方面，控股子公司民生信托延续了良好的发展态势，上半年实现净利润 8.85 亿元，同比增长 71.57%，为上市公司提供了有力的业绩支撑；民生证券受资本市场调整、IPO 审批趋严等因素影响，业绩同比有一定程度的下滑，但合规方面力度加强、效果明显，未出现重大风险事项，经营管理较为稳健。

总体而言，目前公司经营稳健、风险可控，其中部分金融业务平台表现较好；随着各个地产项目的陆续入市和去化，地产板块的业绩释放速度也将有所加快。

**2、公司提到上海项目已经开盘销售，请详细介绍下相关情况。**

答：公司上海项目总共包括三个地块，即 10 号地、12 号地和 14 号地。12 号地和 14 号地还在拆迁阶段，目前开盘销售的泛海国际公寓是 10 号地的一部分，位于上海市黄浦区，临近外滩，地理位置十分优越，本次共推出 130 套房源，约 3.8 万平方米，主力户型为 290-293 平方米的精装大平层。自 2018 年 8 月下旬开盘以来，上海泛海国际公寓认购套数已超过 80 套，去化率超过 60%。本项目的持续销售和回款，将有效改善公司的现金流状况，提升地产业务年度业绩。

**3、今年公司在房地产项目开发方面是怎么考虑的？**

答：鉴于政策、市场变化和公司自身情况，公司灵活调整了房地产项目的开发安排，上半年没有新开工项目，以项目续建为主；下半年的开发工作也会综合考虑各方面因素，稳妥推进。

**4、请介绍下公司最近的引战情况。**

上半年，公司全资子公司武汉公司引入 30 亿元投资事宜已经落实，并已完成部分资金到账和部分股权变更。目前，公司还在与多家意向企业深入洽谈子公司合作事宜，待相关事项确定后，公司将按照相关监管规定的要求，履行相应的审议程序和信息披露义务。

**5、市场比较关注公司的债务偿还情况和下一步融资安排，可否做个介绍？**

答：今年公司有若干笔大额债务陆续到期，公司对此高度重视、早做规划、早做安排。近期到期的境内外债务均已按计划偿还。

在资本市场融资形势较为严峻的情况下，近期公司成功完成了两个产品的发行，包括8月底发行了7亿元中期票据、9月上旬刚刚发行了40亿元私募债，这在一定程度上反映了市场对公司发展的信心。此外，公司还在抓紧推进ABS、ABN等其他多个融资项目。

**6、请问公司目前的借款规模及其结构是怎样的？**

答：截至2018年6月底，公司借款规模约为1,200亿元，债务类型包括债券、银行融资等，其中债券规模约385亿元，占借款规模的32%，剩余债务大多为银行及其他金融机构贷款。

从负债主体来看，存量境内债券（约168.9亿元）系上市公司本身发行，美元债（约19.35亿美元）系境外附属公司发行，次级债（约88亿元）系控股子公司民生证券发行，其他主要为地产项目公司负债。

**7、公司资产负债率比较高，一直是市场关心的问题，请问公司对于改善资产负债结构有何考虑？**

答：首先需要说明的是，资产负债率较高、产品周转速度较慢，这是公司经营模式形成的历史问题。另外，虽然单纯从财务报表来看，公司的资产负债率确实比较高，但考虑到公司土地取得较早且采用成本法入账等原因，实际上公司的真实资产负债率相对是较低的。

进一步降低公司资产负债率，一直是公司关心的问题 and 努力的方向。下一步公司将多措并举，包括加快地产项目销售回款、提高金融平台盈利和分红能力、积极推进子公司引入战略投资者事项等，争取更好地改善公司资产负债结构。

**8、公司年初筹划重大资产重组，计划置出地产资产，并注入控股股东相关金融资产，但后公告因相关条件尚不成熟而终止，请问公司是否会择机重启重组？**

答：关于公司重组相关事项，请以公司在中国证监会指定的信息披露媒体上发布的公告为准。

附件清单(如有)	无
日期	2018年9月11日