泛海控股股份有限公司

证券代码：000046　证券简称：泛海控股　公告编号:2016-065

2015年度报告摘要

一、重要提示

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

除下列董事外,其他董事亲自出席了审议本次年报的董事会会议:

未亲自出席董事姓名	未亲自出席董事职务	未亲自出席会议原因	被委托人姓名
赵品瑄	董事	公务原因	韩晓生
齐子鑫	董事	公务原因	秦定国
赵晓夏	董事	公务原因	张　博
陈飞翔	独立董事	公务原因	孔爱国

非标准审计意见提示

□ 适用 √ 不适用

董事会审议的报告期普通股利润分配预案或公积金转增股本预案

√ 适用 □ 不适用

是否以公积金转增股本

□ 是 √ 否

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

董事会决议通过的本报告期优先股利润分配预案

□ 适用 √ 不适用

公司2015年年度报告经立信会计师事务所(特殊普通合伙)审计并出具了标准无保留意见的审计报告。

公司简介

股票简称	泛海控股	股票代码	000046
股票上市交易所	深圳证券交易所		
变更后的股票简称（如有）	不适用		
联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表	
姓名	陈怀东	陆　洋	
电话	010 85259683	010 85259601	
传真	010 85259797	010 85259797	
电子信箱	chd@fhkg.com	luyang@fhkg.com	

二、报告期主要业务简介

2014年初,面对外部环境变化和公司经营发展需要,经审慎研究,公司董事会作出企业战略转型发展的决策,提出在继续发挥现有房地产业务优势的基础上,融合具有较大发展潜力的金融、战略投资等业务板块,将公司打造成涵盖金融、房地产、战略投资等业务的综合性控股上市公司。经过两年多的集中转型,目前公司的业务主要包括以下几个板块:

1、房地产业务

房地产业务为公司的传统主业。从起步发展至今二十余年,公司已形成集投资规划、开发建设、商业管理及物业服务于一体的房地产开发和运营模式,以武汉中央商务区建设投资股份有限公司(以下简称“武汉公司”)、中泛控股有限公司(以下简称“中泛控股”)分别作为境内、境外房地产业务整合及管控平台。公司房地产业务已在北京、上海、武汉、深圳及美国洛杉矶、旧金山等境内外十余个核心城市核心地段实现布局,随着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具有极强稀缺性和高品质的精品标杆项目相继推向市场,公司在房地产领域树立了良好的品牌知名度和客户口碑。

报告期内,房地产市场回暖迹象明显,公司加速释放存量土地价值,北京、上海、武汉、深圳等优势区域的重点项目加速销售,全年实现签约销售金额超过150亿元(含整售项目);同时,公司大力践行国际化战略,在积极推动现有洛杉矶、旧金山项目进度的基础上,继续拓展纽约、夏威夷等新项目,海外房地产业务版图不断扩展。

2、金融业务

打造“金融全牌照”的金控集团是公司转型的核心目标。目前,公司金融业务已涵盖证券、保险、信托、期货等业态,旗下正在运营及申请设立的金融类企业达9家。具体而言,公司已经实现控股民生证券股份有限公司(以下简称“民生证券”)、民生期货有限公司(以下简称“民生期货”)、亚太财产保险有限公司(以下简称“亚太财险”),参股中国民生信托有限公司(以下简称“民生信托”),全资申请设立民生基金管理有限公司(以下简称“民生基金”)、北京民金所金融信息服务有限公司(以下简称“民金所”)及民生融资担保有限公司(以下简称“融资担保公司”),作为主要发起人申请设立亚太再保险有限公司(以下简称“亚太再保险”)、亚太互联网人寿保险股份有限公司(以下简称“亚太互联网人寿”)。2016年3月,公司收购民生信托控股权并对其增资事项已获中国银监会批复同意,后续计划完成对民生信托、亚太财险增资;申请设立的亚太再保险、亚太互联网人寿等5家金融类企业有望取得业务资质并争取实现开业,公司金融业务平台日趋壮大。

报告期内,金融业务合计实现营业收入约32.52亿元,占公司营业收入约25.67%,主要金融类企业经营态势良好。民生证券、民生信托业务结构进一步优化,民生证券投资银行业务排名迅速提升,资本投资业务收益明显提高,民生信托主动管理类业务占比超过50%。民生证券、民生期货注册资本分别增至45.81亿元、4.36亿元,位居行业前列,资本实力进一步增强,极大提升了业务拓展及创新能力。公司已完成对亚太财险的收购,并计划对其实施增资,亚太财险将重新起航。

3、能源业务

能源业务是公司产业发展的有益补充。2015年,公司抓住国家“一带一路”政策给企业发展带来的机遇,以中泛控股为运作平台,成功收购印尼棉兰燃煤发电项目等。未来,公司将以印尼电厂为基础,采取控股、合作开发等多样化投资模式,沿“一带一路”加快电力项目布局,逐步扩大公司能源业务规模,以期为公司未来发展构建持续稳定的盈利模式。

4、战略投资

战略投资业务须服务于公司整体战略,重点关注公司核心产业之外的具有广阔发展前景的项目,以与公司现有资产结构形成互补和平衡,从而获取最大化投资收益。目前,公司在境内通过全资子公司泛海投权投资管理有限公司(以下简称“投权公司”)进行投资业务运作,该公司现在注册资本50亿元,已战略入股中国民生投资控股有限公司、万达影视传媒有限公司及青岛万达影视投资有限公司等;同时,公司通过境外附属公司先后投资中信股份(0267.HK)、江源果汁(1886.HK)等。

三、主要会计数据和财务指标

1、近三年主要会计数据和财务指标

公司是否因会计政策变更及会计差错更正等追溯调整或重述以前年度会计数据

√ 是 □ 否

	2015年	2014年		本年比上年增减	2013年	
		调整前	调整后	调整后	调整前	调整后
营业总收入（元）	12,670,579,052.91	7,615,852,505.00	7,615,852,505.00	66.37%	7,241,189,639.64	7,241,189,639.64
归属于上市公司股东的净利润（元）	2,020,171,828.48	1,558,688,940.46	1,557,196,489.62	29.73%	1,255,710,498.06	1,252,844,980.85
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	1,778,934,731.02	1,062,421,350.37	1,063,754,634.29	67.23%	1,157,454,769.50	1,155,703,981.40
经营活动产生的现金流量净额（元）	-178,634,349.62	727,783,719.82	631,660,537.17	-128.28%	-3,967,987,151.31	-3,982,641,064.44
基本每股收益（元/股）	0.4433	0.3420	0.3417	29.73%	0.2755	0.2749
稀释每股收益（元/股）	0.4433	0.3420	0.3417	29.73%	0.2755	0.2749
加权平均净资产收益率	20.97%	14.44%	14.36%	6.61%	11.14%	11.12%

	2015年末	2014年末		本年末比上年末增减	2013年末	
		调整前	调整后		调整前	调整后
总资产（元）	118,356,200,350.18	70,889,108,573.14	71,321,080,396.12	65.95%	53,842,417,294.76	53,920,844,650.00
归属于上市公司股东的净资产（元）	10,288,361,913.28	9,273,976,463.95	9,406,198,888.01	9.38%	11,671,691,825.10	11,705,621,395.77

注:

公司通过境外间接附属公司中泛控股,向同受控股股东中国泛海控股集团有限公司(以下简称“中国泛海”)控制的关联方中国泛海国际投资有限公司收购其拥有的中国泛海电力有限公司100%股权,间接取得中国泛海电力有限公司所持有的位于印尼棉兰工业区的燃煤发电电厂。鉴于发生同一控制下企业合并,因此对期初数及上年同期数进行追溯调整。

2、分季度主要会计指标

单位:元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业总收入	1,606,277,157.20	2,396,233,069.60	2,703,435,839.34	5,964,632,986.77
归属于上市公司股东的净利润	257,987,597.98	403,015,981.11	521,198,780.02	837,969,469.37
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	218,704,480.10	441,023,612.74	516,126,511.65	603,080,126.53
经营活动产生的现金流量净额	-1,332,471,290.98	6,903,325,491.83	-2,596,329,115.67	-3,153,159,434.80

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

□ 是 √ 否

四、股本及股东情况

1、普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前10名股东持股情况表

单位:股

报告期末普通股股东总数	45,178	年度报告披露日前上一月末普通股股东总数	44,106	报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）	0	年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数（如有）	0

持股5%以上的股东或前10名股东持股情况

股东名称	股东性质	持股比例（%）	报告期末持股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的股份数量	持有无限售条件的股份数量	质押或冻结情况	
							股份状态	数量
中国泛海控股集团有限公司	境内非国有法人	73.82	3,364,196,152	7,036,200	0	3,364,196,152	质押	3,056,570,000
中国证券金融股份有限公司	国有法人	2.93	133,660,215	133,660,215	0	133,660,215		
黄木顺	境内自然人	2.87	130,770,000	60,446,865	0	130,770,000		
泛海能源控股股份有限公司	境内非国有法人	2.72	124,000,000	0	0	124,000,000	质押	124,000,000
中央汇金资产管理有限责任公司	国有法人	1.13	51,653,500	51,653,500	0	51,653,500		
原控股	境内自然人	0.93	42,480,000	-11,123,987	0	42,480,000		
鹏华资产-浦发银行-鹏华资产长石投资金洞22号资产管理计划	其他	0.68	31,040,851	31,040,851	0	31,040,851		
联讯证券-光大银行-联讯证券联新1号集合资产管理计划	其他	0.65	29,774,034	29,774,034	0	29,774,034		
国元证券股份有限公司约定购回专用账户	其他	0.60	27,440,000	-54,290,000	0	27,440,000		
工银瑞信基金-农业银行-工银瑞信中证金融资产管理计划	其他	0.29	13,426,440	13,426,440	0	13,426,440		
大成基金-农业银行-大成中证金融资产管理计划	其他	0.29	13,426,440	13,426,440	0	13,426,440		
嘉实基金-农业银行-嘉实中证金融资产管理计划	其他	0.29	13,426,440	13,426,440	0	13,426,440		
博时基金-农业银行-博时中证金融资产管理计划	其他	0.29	13,426,440	13,426,440	0	13,426,440		
中欧基金-农业银行-中欧中证金融资产管理计划	其他	0.29	13,426,440	13,426,440	0	13,426,440		
战略投资者或一般法人因配售新股成为前10名股东的情况（如有）	不适用							
上述股东关联关系或一致行动的说明	中国泛海、泛海能源控股股份有限公司（以下简称“泛海能源”）同属本公司实际控制人控制的公司。							

前10名无限售条件股东持股情况

股东名称	报告期末持有无限售条件股份数量	股份种类	
		股份种类	数量
中国泛海控股集团有限公司	3,364,196,152	人民币普通股	3,364,196,152
中国证券金融股份有限公司	133,660,215	人民币普通股	133,660,215
黄木顺	130,770,000	人民币普通股	130,770,000
泛海能源控股股份有限公司	124,000,000	人民币普通股	124,000,000
中央汇金资产管理有限责任公司	51,653,500	人民币普通股	51,653,500
原控股	42,480,000	人民币普通股	42,480,000
鹏华资产-浦发银行-鹏华资产长石投资金洞22号资产管理计划	31,040,851	人民币普通股	31,040,851
联讯证券-光大银行-联讯证券联新1号集合资产管理计划	29,774,034	人民币普通股	29,774,034
国元证券股份有限公司约定购回专用账户	27,440,000	人民币普通股	27,440,000
工银瑞信基金-农业银行-工银瑞信中证金融资产管理计划	13,426,440	人民币普通股	13,426,440
大成基金-农业银行-大成中证金融资产管理计划	13,426,440	人民币普通股	13,426,440
嘉实基金-农业银行-嘉实中证金融资产管理计划	13,426,440	人民币普通股	13,426,440
博时基金-农业银行-博时中证金融资产管理计划	13,426,440	人民币普通股	13,426,440
中欧基金-农业银行-中欧中证金融资产管理计划	13,426,440	人民币普通股	13,426,440

前10名股东公司间或前10名股东与前10名无限售条件股东之间关系或一致行动的说明	1、中国泛海、泛海能源同属本公司实际控制人控制的公司； 2、中国泛海、泛海能源与前10名其他股东及前10名无限售条件股东之间不存在关联关系，也不属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人； 3、未知其余无限售条件股东之间是否存在关联关系或属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。

五、管理层讨论与分析

1、报告期经营情况简介

2015年,受主要发达经济体货币政策差异、汇率动荡、大宗商品价格剧烈波动等因素影响,全球经济仍处于筑底复苏阶段,主要经济体之间的不平衡加剧。在全球经济一体化、国内需求疲软、结构失衡等诸多因素的叠加影响下,国内经济下行压力持续加大,经济增速进一步放缓。面对经济社会发展的多重困难和严峻挑战,党中央、国务院继续坚持稳中求进工作总基调,深化改革开放,实施了一系列当前、惠长远的重大举措。综观2015年,全年经济运行稳中有进、稳中有好,经济运行保持在合理区间,结构调整取得积极进展,发展新动能成长加快。

对于公司的传统主业房地产行业而言,2015年从政策到市场都是一个逐步放松、复苏的局面。在经济下行和高库存压力下,2015年房地产调控政策聚焦于挖掘房地产消费潜能,鼓励需求入市,进而恢复并带动投资信心。降息降准、首付下调、公积金放宽等金融信贷政策大大降低了购房成本,加之财税政策支持,市场需求大幅释放,楼市总体回暖趋势基本明确,市场信心不断增强,但市场分化凸显,一线城市及部分二线重点城市的市场复苏明显,改善型需求大量释放,高端项目热销,房价出现快速上涨势头,而三四线城市库存压力仍然较大,部分城市后续发展动能不足。

对于公司正在转型进入的金融行业而言,随着金融业改革开放持续深入、居民理财需求不断增加、企业融资方式更加多元,证券、保险、信托等非银行金融机构获得了前所未有的发展机遇。与此同时,去杠杆、去库存、去过剩产能、供给侧改革等也对金融业转变发展方式、防控金融风险、提升服务实体经济能力提出了更高要求。

大盘谋局,首在度势。2015年,公司董事会深刻分析了国内外经济发展态势,主动积极地适应经济发展新常态,顺势而行,顺势而为。在“以金融为主体、以产业为基础、以互联网为平台的产融一体化的国际化企业集团”战略发展目标引领下,公司充分利用前期发展形成的基础和优势,以“夯实基础、加快价值释放”为主线推进产业板块工作,以“加快布局、提升核心资本运用效率”为主线推进金融板块工作,同时加快互联网平台建设,落实海外发展战略,优化提升内部管理。报告期内,公司主要经营指标稳健增长,资产规模、盈利状况及持续发展能力得到显著提升,各项重点工作取得较大进展,“产融一体化的国际化企业集团”架构初步成型。

(1)稳步推进战略转型,金融控股平台建设取得新成效

金融全牌照”是公司发展金融业务、拓展金融领域布局的核心理念。报告期内,公司证券业务提速发展,保险产业布局破冰,信托、基金、期货等业务扎实推进,互联网金融平台建设加快,公司金融牌照不断丰富,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。

证券业务方面,公司证券业务的核心民生证券在稳健经营的基础上,加大创新发展力度,着力提升核心资本运用效率,呈现持续增长的良好发展态势,全年实现营业收入约30.29亿元,净利润约12.15亿元(合并口径),分别同比大幅增长93.40%、199.45%。2015年末,公司进一步以自有资金向民生证券增资,加大民生证券资本金至约45.81亿元,公司对民生证券的持股比例增至87.645%(考虑年内通过司法拍卖获取的部分股权)。增资后的民生证券资本金大幅增加,市场竞争力进一步提高,企业发展有望再上一个新台阶。

保险业务方面,年内公司对亚太财险的收购获得中国保监会批准。目前,公司已完成对亚太财险战略规划、组织架构、关键人员的优化调整,亚太财险各项工作渐入正轨。为做大做强保险业务,公司拟以自有资金(包括但不限于募集资金)参与亚太财险增资,使其注册资本由约20亿元增至约100亿元,此举将有效增强亚太财险实力,助其加快业务创新步伐,实现快速增长。此外,公司参与发起设立亚太再保险和亚太互联网人寿,相关筹建工作在按计划稳步推进,公司有望在2016年内实现财险、再保险、互联网保险等业态协同发展的保险板块综合布局。

信托业务方面,年内公司参股子公司民生信托呈现出“赠速较快、业绩显著、潜力巨大”的特征,营业收入、净利润双双同比快速增长,实现营业收入约10.82亿元、净利润约3.91亿元,分别同比大幅增长131.02%、108.73%,管理资产规模约1,133.66亿元,业内排名大幅提升。2016年,公司拟通过“收购+增资”的方式实现对民生信托的控股并增加其注册资本,此事已于2016年3月底获得中国银监会批复同意。

互联网金融业务方面,公司顺应互联网经济发展趋势,筹备成立民金所及配套的融资担保公司,并已启动“民生金服”平台等三个应用平台以及云平台、大数据两个基础平台的建设工作。截至本报告披露日,民金所已取得营业执照。

其他方面,报告期内,公司控股子公司民生证券完成对其控股子公司民生期货单方增资4.3008亿元,民生证券对民生期货的持股比例增至95.87%。本次增资将有助于满足民生期货发展创新业务、优化业务结构。此外,公司旗下民生基金筹建申请正在中国证监会审批过程中。

经过近两年的系统整合、重新布局,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,并已申请互联网金融、基金等业务资质,金融业务版图不断拓展,综合实力持续增强。

(2)围绕“房地产价值释放”核心,推动产业基础夯牢夯实

2015年房地产市场回暖,公司房地产业务集中的北京、上海、深圳、武汉等一二线重点城市房地产价格止跌回稳,成交量攀升,公司抓住市场回暖、需求释放的有利契机,紧紧围绕“加速项目价值释放”的核心要求,全面推进房地产各项业务,实现项目销售、开发建设、拆迁工作齐头并进的有利局面。

项目销售方面,公司不断优化销售策略,加大销售力度,并通过“预目整售”等创新方式加速项目去化。2015年公司房地产业务累计实现签约销售金额150.84亿元,同比增长约54.19%。其中:北京泛海国际居住区以49.23亿元的成交额夺取年度北京住宅项目成交金额总冠军,武汉中央商务区项目以66亿元的惊人业绩成为武汉住宅和写字楼单盘销售第一名;公司创新实施的“预目整售”模式获得市场高度认可,全年实现项目整售金额达31.90亿元,中国移动湖北分公司、金澳科技以及招商银行、邮储银行、平安银行三家省级分行等一批优质客户成功入驻武汉中央商务区。

项目开发建设方面,公司坚守一贯以来对项目高品质的追求,严把项目品质关、质量关,同时根据市场形势变化和自身工作规划,合理调整开工建设速度,全年新开工面积24.79万平方米,竣工面积89.11万平方米,武汉中央商务区、北京泛海国际居住区二期、上海泛海国际公寓等重点项目建设进展顺利。

项目拆迁工程方面,公司所属上海董家渡项目拆迁工作取得突破性进展,其中:上海董家渡10号地块已完成全部拆迁,12号地块、14号部分地块与政府签订了房屋征收框架协议,预计2016年上半年将启动第一轮征询工作;北京泛海国际居住区二期整体拆迁工作成效明显,为2016年拆迁工作继续推进打下了良好的基础。

(3)加大海外资产配置,优化境外投融资平台

国际化”是公司转型战略的重要组成部分,是优化公司资产配置和业务格局的有效举措。报告期内,公司积极响应国家“走出去”战略,大力践行“一带一路”政策,坚定不移地推进海外发展战略,公司海外业务发展势头良好。

境外投融资平台建设方面,公司境外投融资核心平台中泛控股的整合工作基本完成。各项工作有序开展。报告期内,中泛控股成功配售17.93亿股新股,募集资金港币17.23亿元,企业实力进一步提升,并成功开展了对江源果汁(1886.HK)、广发证券(1776.HK)等多笔投资。同时,公司加大了对中泛控股资产注入的支持力度,于2015年第四季度将美国洛杉矶泛海广场房地产项目和印尼棉兰电厂项目成功注入中泛控股。通过上述运作,中泛控股的资本募集和投资管理能力大幅增强,多元化、国际化运营基础逐步夯实,境外投融资核心平台作用逐步显现。

海外地产业务方面,公司一方面加快前期已落地项目的开发建设,另一方面继续物色并收购优质项目。报告期内,公司现有的美国洛杉矶泛海广场项目、旧金山泛海中心项目开发建设工作稳步开展,美国加和福尼亚州Sonoma County Inn和Graywood Ranch Subdivision项目、美国纽约南街80号项目、夏威夷项目均已完成或基本完成交割,正在进行开发建设前期准备。至此,公司海外地产业务成功落子美国洛杉矶、旧金山、纽约、夏威夷四个核心城市的中心地段,实力进一步增强,项目布局更趋合理。

海外电力业务方面,报告期内公司收购了印尼棉兰电厂项目和印尼巴亚瓦信项目,未来有望形成稳定的利润来源。

(4)推动再融资工作实现重大突破,优化资产负债结构

公司聚焦的金融和房地产行业均属资金密集型行业,在业务不断拓展的同时,公司融资工作也必须及时跟进。报告期内,公司及时抓住资本市场融资开闸契机,灵活运用非公开发行股票、发行中期票据和公司债等多种融资方式,积极筹措企业发展资金。目前公司各项融资工作均进展顺利,非公开发行股票、中期票据、公司债所募集资金均已到位。

股权融资方面,公司抓住有利时机,于2015年初启动了非公开发行股票工作,并根据市场变化和自身需求合理、适时调整融资规模,克服诸多不利因素,终于在年底取得了中国证监会的核准批文,并于2016年初完成发行工作,成功融资约57.5亿元,实现公司近十年来在资本市场上权益类融资“零”的突破。

债权融资方面,年内公司在银行间市场成功发行32亿元中期票据,并完成了55亿元公司债(包括私募债和小公募债)的资金募集,继2014年成功发行境外美元债券募资3.2亿美元之后,年内再次通过境外附属公司发行4亿美元债券。

公司以上述募集资金置换部分存量高息负债,降低了综合融资成本,进一步优化了债务结构,提高了公司财务和运营的稳健性、持续性。

(5)全面优化管控架构和制度体系,提升人才队伍质量

报告期内,公司对内部管理体系和人才队伍进行了重大调整,以更好地配合公司战略转型步伐,提高公司管理效率。

一是全面充实公司董事会、监事会、管理层,逐步打造出背景多元、价值观一致、经验丰富、执行力突出、具有企业家精神的经营管理团队。

二是从适应业务发展和提高管控效率出发,对组织架构进行了重大调整,目前公司下设十一个职能管理总部和八大业务平台,通过系统梳理、修订重点规章制度,基本厘清了公司和业务平台之间、各业务平台之间的管控事项和权责边界,逐步形成了“公司总部-业务平台-所属公司”三级管控体系。

三是通过整合、增资等手段,对重点子公司的管理架构、注册资本等进行优化提升。公司境内地产子公司的股权已整合到武汉公司旗下,且武汉公司注册资本已增至300亿元,成为公司转型的核心载体,未来可更好地发挥平台优势、投资板块的旗舰子公司之一的股权公司注册资本也由2亿元增至50亿元,有望实现快速发展,在公司整体业务中发挥更大作用。

四是加强人力资源规划,通过创新招聘方式,以市场化招聘手段、市场化薪酬吸引行业领军人才,基本完成了保险、投资、互联网等重要业务平台经营班子的搭建,同时优化激励机制,探索研究股权激励、企业合伙人和劳动分红制度,健全企业利益分享机制,完善以净利润为核心、以绩效文化和执行文化为导向的中长期激励机制,释放人才创造力。

通过上述调整,公司逐渐形成了与转型目标、任务相适应的管理机制和制度,人才队伍不断扩大,未来将在“同德、同心、同成、同享”的企业文化引领下,激发出新的动力和活力,为公司战略转型和事业发展保驾护航。

综上,报告期内,公司以转型升级为核心,加速推进各项工作,“多元化”、“国际化”战略得以有效落实,“产融一体化的国际化企业集团”初步成型。截至报告期末,公司总资产1,183.56亿元,净资产151.63亿元;2015年度实现归属于上市公司股东的净利润20.20亿元。

凭借清晰的转型战略和坚实的转型举措,公司的投资价值及发展潜力进一步得到市场认可。报告期内,公司入选沪深300指数样本股,入围“2015年度中国上市公司资本品牌百强”,荣获“年度最具金融创新价值地产企业”、“2015年度最具投资价值上市公司”、“中国证券市场2015年杰出贡献龙鼎奖”等多个重要奖项。

2、公司房地产项目经营管理情况

(1)截至报告期末未开发土地储备情况

单位:万平方米

地块名称	地址	待开发土地面积	总建筑面积（含地上、地下）	规划用途
武汉中央商务区项目	武汉中央商务区	63.00	360.65	住宅、商业、办公
北京泛海国际居住区二期（B#地）	北京东四环主干道东侧	7.52	66.86	住宅、商业、办公
沈阳泛海国际居住区	沈抚新城东北部	6.90	4.31	住宅、商业
美国旧金山泛海中心（即美国First & Mission项目）	美国旧金山	0.51	21.83	写字楼、酒店、商业、公寓
美国夏威夷Ko Olina度假区酒店	美国夏威夷Ko Olina度假区	6.92	9.20	酒店、公寓
美国索诺马项目	美国索诺马郡	145.67	–	酒店、酒庄、别墅、庄园

注:

A. 美国旧金山泛海中心项目、美国夏威夷酒店项目、美国索诺马项目为报告期新增土地储备。其中美国索诺马项目的部分业态尚需根据市场定位进行设计,暂时无法确定规划建筑面积;

B. 尚有上海董家渡12号地、14号地及大连等项目处于一级开发或拆迁阶段,纽约项目已签订协议但尚未取得相关权证,涉及建筑面积共约300万平方米。

(2)截至报告期末房地产开发情况

A. 二级开发业务

单位:万平方米、亿元

项目名称	项目状态	权益比例	占地面积	总建筑面积（含地上、地下）	2015年新开工建筑面积	报告期末累计已竣工建筑面积	报告期内在建面积	预计总投资金额	实际投资金额	业态
武汉中央商务区	在建、部分竣工	100%	191.31	812.34	0	221.97	345.12	385.7	105.33	住宅、商业、酒店、办公
北京泛海国际居住区二期（2#地、3#地）	在建、部分竣工	100%	17.52	25.78	5.19	11.18	21.44	127.87	60.72	住宅、商业、办公
北京泛海国际居住区二期（4#地）	在建、部分竣工	100%	5.54	22.85	1.01	13.28	22.85	109.86	57.39	住宅、商业
上海泛海国际公寓（即董家渡10号地项目）	在建、未竣工	100%	4.39	22.89	18.59	0	22.89	91.41	54.63	住宅、商业
杭州泛海钓鱼台酒店（即泛海国际大酒店项目）	在建、未竣工	100%	1.56	10.36	0	0	10.36	21.21	9.90	酒店
深圳泛海城市广场	已竣工	100%	2.48	12.23	0	12.23	12.23	10.73	8.95	住宅、商业、办公
沈阳泛海国际居住区	在建、部分竣工	100%	21.94	13.73	0	3.24	9.42	5.09	4.82	住宅、商业
美国洛杉矶泛海广场（即美国Fig Central项目）	在建、未竣工	100%	1.87	24	0	0	24	14.4亿美元	18.68	公寓、商业、酒店

注:上表为截至2015年12月31日的公司房地产项目基本情况,相关数据可能根据项目开发建设情况有所调整。

B. 一级开发业务

单位:万平方米

地块名称	地址	需平整土地面积	累计已平整土地面积	收入分成比例
大连泛海国际旅游度假区	大连市旅顺口区	96.03	0	10%
北京东风乡第二宗地	北京朝阳区东风乡	61.89	0	暂无协议约定

(3)截至报告期末房地产销售情况

单位:万平方米

地区	项目	业态	2015年可售面积	2015年销售面积	2015年结算面积
武汉	武汉中央商务区	住宅	26.44	21.42	14.25
		商业	3.56	0.40	0.79
		写字楼	14.89	12.32	14.63
		公寓	4.47	1.01	0.00
北京	泛海国际居住区（二期）	住宅	9.93	8.63	2.41
深圳	泛海城市广场	公寓	2.88	2.44	3.02
		写字楼	2.58	0.06	0.06
上海	泛海国际公寓	住宅	0.69	0.60	0.00
沈阳	泛海国际居住区	住宅	2.37	0.04	0.02
合计			67.81	46.92	35.18

注:以上项目中,公司的权益比例均为100%。

(4)截至报告期末房地产出租情况

业态	地区	项目	租赁面积（万平方米）	出租率	权益比例	期末公允价值（元）
商业	武汉	泛海城市广场一期商业及车位	6.04	92%	100%	1,302,000,000.00
	青岛	泛海名人广场地下一层及地上五层	0.2	100%	70%	20,600,000.00
	北京	光彩国际公寓部分底商	1.45	78%	75%	602,000,000.00
		泛海国际居住区（二期）2#地商业楼	1.41	–	100%	469,000,000.00
写字楼	武汉	泛海城市广场一期非自用办公楼部分	2.05	98%	100%	372,000,000.00
	杭州	泛海国际中心6幢部分	3.45	0%	100%	881,000,000.00
	上海	港陆广场	2.93	100%	80%-100%	663,454,524.88
		港陆黄浦中心	0.98	99%	80%	160,962,000.00
酒店	武汉	泛海喜来登酒店	6.86	100%	100%	1,061,000,000.00
其他	武汉	樱海园一期幼儿园	0.24	100%	100%	19,000,000.00
	深圳	泛海幼儿园	0.25	100%	100%	12,100,000.00
		其他零星物业	1.04	100%	100%	91,100,000.00

3、报告期内主营业务是否存在重大变化

□ 是 √ 否

4、占公司营业收入或营业利润10%以上的产品情况

√ 适用 □ 不适用

单位:元

项目	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业成本比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
房地产销售收入	8,662,707,651.00	4,475,777,883.07	48.33%	56.44%	97.36%	-10.72%
金融手续费及佣金净收入	2,081,709,783.04	964,518,427.23	53.67%	94.43%	37.84%	19.02%

注:金融业务没有直接成本,营业支出中主要为业务及管理费用,故毛利率计算公式调整为:毛利率=(营业收入-业务及管理费用-营业税金及附加-资产减值损失)/营业收入

5、是否存在需要特别关注的经营季节性或周期性特征

□ 是 √ 否

6、报告期内营业收入、营业成本、归属于上市公司普通股股东的净利润总额或者构成较前一报告期发生重大变化的说明

□ 适用 √ 不适用

7、面临暂停上市和终止上市情况

□ 适用 √ 不适用

六、涉及财务报告的相关事项

1、与上年度财务报告相比,会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明

□ 适用 √ 不适用

公司报告期无会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况。

2、报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

□ 适用 √ 不适用

公司报告期无重大会计差错更正需追溯重述的情况。

3、与上年度财务报告相比,合并报表范围发生变化的情况说明

√ 适用 □ 不适用

公司本年度纳入合并范围的主体共89户,与上年度财务报告相比新增合并主体32户,其中同一控制企业合并中国泛海电力有限公司及其所属公司PT Mabar Elektrindo新增2户;非同一控制企业合并亚太财险及PT. Banyuasin新增2户;新增公司以自有资金参与、并满足企业会计准则规定的“控制”定义的结构化主体1户;新设成立子公司27户,合并报表范围变化具体情况详见《泛海控股股份有限公司2015年年度报告》第十节财务报告之“八、合并范围的变更”。

4、董事会、监事会对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

□ 适用 √ 不适用

泛海控股股份有限公司

董事长:卢志强

董事会批准报送日期:2016年3月29日

证券代码:000046　证券简称:泛海控股　公告编号:2016-063

泛海控股股份有限公司 第八届董事会第六次会议决议公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确、完整,没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

泛海控股股份有限公司(以下简称“公司”)第八届董事会第六次会议于2016年3月18日以电子邮件等方式发出会议通知和会议材料,并于2016年3月29日在北京召开。公司监事黄冀云先生、李亦明先生因公务原因无法出席会议,已分别书面委托监事徐建兵先生、李能先生出席会议并代理行使表决权;公司其他监事均出席了本次会议。公司部分高级管理人员列席会议。会议由公司监事会主席卢志壮先生主持。会议符合《中华人民共和国公司法》及《公司章程》的规定,表决所形成决议合法、有效。

本次会议逐项审议通过了如下议案:

一、关于审议公司董事会2015年度工作报告的议案(同意:18票,反对:0票,弃权:0票)

二、关于审议公司监事会2015年度工作报告的议案(同意:18票,反对:0票,弃权:0票)

三、关于审议公司2015年度财务决算报告的议案(同意:18票,反对:0票,弃权:0票)

四、关于审议公司2015年度利润分配预案的议案(同意:18票,反对