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：2021-057

2020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债券相关事项、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
张建军	董 事	公务原因	宋宏谋
胡 坚	独立董事	公务原因	余玉苗

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2020年度拟不派发现金红利，不送红股，也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

二、公司基本情况

（一）公司简介

股票简称	泛海控股	股票代码	000046
股票上市交易所	深圳证券交易所		

联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表
姓名	陆 洋	李秀红
办公地址	北京市东城区建国门内大街28号民生金融中心C座22层	北京市东城区建国门内大街28号民生金融中心C座22层
电话	（010）85259601	（010）85259655
传真	（010）85259797	（010）85259797
电子信箱	luyang@fhkg.com	lixiuhong@fhkg.com

（二）报告期主要业务或产品简介

2014年初，面对外部环境变化和公司经营发展需要，经审慎研究，公司董事会作出企业战略转型发展的决策，由单一的房地产上市公司向涵盖金融、房地产等业务的综合性控股上市公司转型。确定转型战略以来，公司全力调结构、促转型，金融业务占比持续提升，已逐渐成为支撑公司经营业绩的主要业务。2020年1月，经中国证监会核准，公司行业分类由房地产变更为金融业。目前公司从事的主要业务包括：

1、金融业务

金融业务是公司转型的主要方向。经过近几年的系统布局和整合优化，公司现已拥有民生证券股份有限公司（以下简称“民生证券”）、中国民生信托有限公司（以下简称“民生信托”）、亚太财产保险有限公司（以下简称“亚太财险”）等核心金融平台，拥有较为丰富的金融业务经营资质，金融服务体系不断健全，为广大客户提供金融增值服务的能力持续提升。其中，民生信托坚定不移地走“专业化、特色化、投行化、盈利化”的发展道路，在财富、投资、投行、资管、融资等五大领域深入布局，主动管理能力不断提升，产品结构持续优化；民生证券不断夯实业务及管理基础，整体经营质量获得显著提升，并通过增资扩股、引进新投资者等方式，优化了股权结构，增强了资本实力和发展后劲；亚太财险坚持客户需求为导向，以能力建设为抓手、高质量发展为追求，围绕车险经营重在“质”、非车经营重在“量”、信保发展重在“控”、投资管理重在“稳”的核心策略，推进“大销售、大客服、大运营”三大体系建设，企业发展能力逐年提升。

2、房地产业务

房地产业务是公司的传统业务。公司房地产项目价值的持续加速释放，是公司实施战略转型、进一步做优做强的有力支撑。从起步发展至今，公司已形成集规划设计、开发建设、商业管理及物业服务于一体的房地产开发运营模式，在国内外多个重点城市核心地段实现了布局，土地储备较为充足且成本优势明显，产品类型丰富，涵盖住宅、公寓、酒店、写字楼、大型综合体等多种业态，品牌效应突出，代表项目包括武汉中央商务区、杭州民生金融中心、北京泛海国际居住区等精品标杆项目。

未来，公司将继续按照“聚焦主业，创新发展”的思路，持续推动公司高质量发展。

（三）主要会计数据和财务指标

1. 近三年主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

√ 是 □ 否

追溯调整或重述原因：同一控制下企业合并

	2020年	2019年		本年比上年增减	2018年	
		调整前	调整后	调整后	调整前	调整后
营业总收入（元）	14,056,819,178.97	12,501,927,481.79	12,531,253,482.30	12.17%	12,404,075,874.67	12,408,488,601.31
归属于上市公司股东的净利润（元）	−4,621,758,344.82	1,094,849,483.83	1,094,824,731.08	−522.15%	930,839,302.26	931,903,957.72
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	−4,074,752,041.54	492,497,249.37	492,402,160.63	−927.53%	−557,569,043.93	−557,569,043.93
经营活动产生的现金流量净额（元）	8,336,237,439.78	5,572,307,979.92	5,571,463,704.84	49.62%	9,206,547,963.11	9,207,034,979.67
基本每股收益（元/股）	−0.8894	0.2107	0.2107	−522.12%	0.1791	0.1793
稀释每股收益（元/股）	−0.8894	0.2107	0.2107	−522.12%	0.1791	0.1793
加权平均净资产收益率	−24.10%	5.28%	5.28%	减少个29.38百分点	4.64%	4.64%

	2020年末	2019年末		本年末比上年末增减	2018年末	
		调整前	调整后	调整后	调整前	调整后
总资产（元）	180,990,832,219.94	177,872,272,471.88	177,874,514,963.44	1.75%	212,096,668,235.22	212,099,492,205.86
归属于上市公司股东的净资产（元）	16,606,432,397.04	21,473,359,022.72	21,482,559,970.32	−22.70%	20,117,587,874.18	20,126,813,574.53

注：公司通过子公司武汉中央商务区运营发展有限公司及深圳市泛海置业有限公司，分别向通海控股有限公司（系公司控股股东中国泛海控股集团有限公司之股东）及其子公司收购其持有的泛海经观广告传媒有限公司100%股权、武汉泛海国际影城有限公司100%股权及深圳泛海影城有限公司100%股权。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、分季度主要会计数据

单位：元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业总收入	2,335,264,237.65	3,127,808,348.30	3,765,680,604.77	4,828,065,988.25
归属于上市公司股东的净利润	−122,407,770.36	−289,135,598.45	−200,490,050.23	−4,009,724,925.78
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	−123,311,676.31	−294,105,605.99	−151,690,451.16	−3,505,644,308.08
经营活动产生的现金流量净额	−1,693,789,322.29	1,037,833,100.07	934,994,328.80	8,057,199,333.20

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（户）	42,229	年度报告披露日前上一月末普通股股东总数（户）	42,331	报告期末表决权恢复的优先股股东总数（户）	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（户）	0

持股5%以上的股东或前10名股东持股情况

股东名称	股东性质	持股比例（%）	报告期末持股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的股份数量	持有无限售条件的股份数量	质押或冻结情况	
							股份状态	数量
中国泛海控股集团有限公司	境内非国有法人	68.49	3,558,672,908	0	0	3,558,672,908	质押	3,398,719,218
中国证券金融股份有限公司	国有法人	2.66	138,450,428	−25,263,857	0	138,450,428		
泛海能源控股股份有限公司	境内非国有法人	2.39	124,000,000	0	0	124,000,000	质押	124,000,000
黄木顺	境内自然人	2.11	109,880,800	−5,427,100	0	109,880,800		
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	其他	1.18	61,476,574	0	0	61,476,574		
林芝锦华投资管理有限公司	境内非国有法人	1.18	61,111,111	0	0	61,111,111	质押	61,111,111
德邦创新资本－渤海银行－中融国际信托有限公司	其他	1.13	58,972,922	−25,649,300	0	58,972,922		
香港中央结算有限公司	境外法人	1.02	53,019,360	12,898,394	0	53,019,360		
陈克春	境内自然人	0.85	44,139,492	0	0	44,139,492		
润海投资有限公司	境内非国有法人	0.45	23,262,900	580,000	0	23,262,900		

战略投资者或一般法人因配售新股成为前10名股东的情况（如有）	不适用
上述股东关联关系或一致行动的说明	1. 中国泛海控股集团有限公司（以下简称“中国泛海”）、泛海能源控股股份有限公司（以下简称“泛海能源”）同属本公司实际控制人控制的公司； 2. 中国泛海、泛海能源与前10名其他股东之间不存在关联关系，也不属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人； 3. 未知前10名股东中其他股东之间是否存在关联关系或属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。
上述股东涉及委托/受托表决权、放弃表决权情况的说明	不适用

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	3,558,672,908	人民币普通股	3,558,672,908
中国证券金融股份有限公司	138,450,428	人民币普通股	138,450,428
泛海能源控股股份有限公司	124,000,000	人民币普通股	124,000,000
黄木顺	109,880,800	人民币普通股	109,880,800
建信基金－兴业银行－华鑫信托－华鑫信托·慧智投资52号结构化集合资金信托计划	61,476,574	人民币普通股	61,476,574
林芝锦华投资管理有限公司	61,111,111	人民币普通股	61,111,111
德邦创新资本－渤海银行－中融国际信托有限公司	58,972,922	人民币普通股	58,972,922
香港中央结算有限公司	53,019,360	人民币普通股	53,019,360
陈克春	44,139,492	人民币普通股	44,139,492
润海投资有限公司	23,262,900	人民币普通股	23,262,900
前10名无限售流通股股东之间，以及前10名无限售流通股股东和前10名股东之间关联关系或一致行动的说明	1. 中国泛海、泛海能源同属本公司实际控制人控制的公司； 2. 中国泛海、泛海能源与前10名其他股东之间不存在关联关系，也不属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人； 3. 未知前10名股东中其他股东之间是否存在关联关系或属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。		
前10名普通股股东参与融资融券业务情况说明	1. 公司股东黄木顺除通过普通证券账户持有980,800股外，还通过光大证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有108,900,000股，实际合计持有109,880,800股； 2. 公司股东陈克春未通过普通证券账户持股，仅通过中信证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有44,139,492股； 3. 公司股东润海投资有限公司未通过普通证券账户持股，仅通过民生证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有23,262,900股。		

2、公司优先股股东总数及前10名优先股股东持股情况表

□ 适用 √ 不适用

公司报告期无优先股股东持股情况。

3、以方框图形式披露公司与实际控制人之间的产权及控制关系

（五）公司债券情况

公司是否存在公开发行并在证券交易所上市，且在年度报告批准报出日未到期或到期未能全额兑付的公司债券

√ 是 □ 否

1、公司债券基本信息

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	到期日	债券余额（万元）	利率	还本付息方式
泛海控股股份有限公司2015年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）	15泛控01	112306	2015年12月22日	2020年12月21日	0.00	1.2015年12月21日至2018年12月20日，利率为5.35%； 2.2018年12月21日至2020年12月20日，利率为7.50%。	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。如投资者在存续期第三年末行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为2016年至2018年每年的12月21日，兑付日为2018年12月21日。
泛海控股股份有限公司2016年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）	16泛控01	112340	2016年3月8日	2021年3月7日	10,571.56	1.2016年3月7日至2019年3月6日，利率为5.60%； 2.2019年3月7日至2021年3月6日，利率为6.50%。	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。如投资者在存续期第三年末行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为2017年至2019年每年的3月7日，兑付日为2019年3月7日。
泛海控股股份有限公司2016年面向合格投资者公开发行公司债券（第二期）	16泛控02	112362	2016年3月24日	2021年3月23日	342.10	1.2016年3月23日至2019年3月22日，利率为5.29%； 2.2019年3月23日至2021年3月22日，利率为6.50%。	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。如投资者在存续期第三年末行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为2017年至2019年每年的3月23日，兑付日为2019年3月23日。
泛海控股股份有限公司2018年非公开发行公司债券（第一期）	18海控01	114372	2018年9月10日	2021年9月10日	250,000.00	9.00%	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。如投资者在存续期第二年末行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为2019年至2020年每年的9月10日，兑付日为2020年9月10日。如发行人在存续期第二年末行使赎回权，则赎回债券付息日为2019年至2020年每年的9月10日，兑付日为2020年9月10日。
泛海控股股份有限公司2019年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）	19泛控01	112920	2019年7月9日	2022年7月9日	55,000.00	7.50%	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。如投资者在存续期第二年末行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为2020年至2021年每年的7月9日，兑付日为2021年7月9日。如发行人在存续期第二年末行使赎回权，则赎回债券付息日为2020年至2021年每年的7月9日，兑付日为2021年7月9日。
泛海控股股份有限公司2019年面向合格投资者公开发行公司债券（第二期）	19泛控02	112995	2019年12月25日	2022年12月25日	50,000.00	7.50%	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。如投资者在存续期第二年末行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为2020年至2021年每年的12月25日，兑付日为2021年12月25日。如发行人在存续期第二年末行使赎回权，则赎回债券付息日为2020年至2021年每年的12月25日，兑付日为2021年12月25日。
泛海控股股份有限公司2020年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）	20泛控01	149035	2020年1月23日	2023年1月23日	120,000.00	7.50%	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。如投资者在存续期第二年末行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为2021年至2022年每年的1月23日，兑付日为2022年1月23日。如发行人在存续期第二年末行使赎回权，则赎回债券付息日为2021年至2022年每年的1月23日，兑付日为2022年1月23日。
泛海控股股份有限公司2020年面向合格投资者公开发行公司债券（第二期）	20泛控02	149044	2020年2月26—27日	2023年2月27日	40,000.00	7.50%	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。如投资者在存续期第二年末行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为2021年至2022年每年的2月27日，兑付日为2022年2月27日。如发行人在存续期第二年末行使赎回权，则赎回债券付息日为2021年至2022年每年的2月27日，兑付日为2022年2月27日。
泛海控股股份有限公司2020年面向合格投资者公开发行公司债券（第三期）	20泛控03	149116	2020年4月29日	2023年4月29日	70,000.00	7.50%	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。如投资者在存续期第二年末行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为2021年至2022年每年的4月29日，兑付日为2022年4月29日。如发行人在存续期第二年末行使赎回权，则赎回债券付息日为2021年至2022年每年的4月29日，兑付日为2022年4月29日。
泛海控股股份有限公司2020年非公开发行公司债券（疫情防控债）（第一期）	20泛海01	114769	2020年6月19日	2023年6月19日	90,000.00	6.50%	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。如投资者在存续期第二年末行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为2021年至2022年每年的6月19日，兑付日为2022年6月19日。如发行人在存续期第二年末行使赎回权，则赎回债券付息日为2021年至2022年每年的6月19日，兑付日为2022年6月19日。
泛海控股股份有限公司2020年非公开发行公司债券（第二期）	20泛海02	114784	2020年7月21日	2023年7月21日	60,000.00	7.50%	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。如投资者在存续期第二年末行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为2021年至2022年每年的7月21日，兑付日为2022年7月21日。如发行人在存续期第二年末行使赎回权，则赎回债券付息日为2021年至2022年每年的7月21日，兑付日为2022年7月21日。
公司债券上市或转让的交易场所	深圳证券交易所						
投资者适当性安排	公司债券面向符合《公司债券发行与交易管理办法》、《深圳证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》等相关法律法规的规定并拥有中国证券登记结算有限责任深圳分公司A股证券账户的专业机构投资者发行。						
报告期内公司债券的付息兑付情况	报告期内，公司根据募集说明书的约定以及与债券持有人的约定按时完成债券的付息兑付工作。						
公司债券附发行人或投资者选择权条款、可交换条款等特殊条款的，报告期内相关条款的执行情况。	报告期内，“18海控01”涉及执行行权条款，具体情况如下：公司未行使赎回选择权、利率调整选择权；投资者未行使回售选择权。						

注：

1. 上表中，付息日、兑付日如遇非交易日，则顺延至其后的第1 个交易日；

2. 公司于2021年3月完成公司债券16泛控01、16泛控02的到期兑付工作。

2、公司债券最新跟踪评级及评级变化情况

报告期内，因公司开发行公司债券需要，东方金诚国际信用评估有限公司（以下简称“东方金诚”）对公司的信用状况进行了综合分析，评定公司主体信用等级为AA+，评级展望为稳定；同时对公司发行的公司债券20泛控01、20泛控02、20泛控03的信用状况进行了综合分析，评定上述债券的信用等级为AA+，具体内容详见公司披露于2020年1月22日、2020年2月21日、2020年4月28日巨潮资讯网的相关公告。

报告期内，东方金诚对公司主体及公司公开发行的“15泛控01”、“16泛控01”、“16泛控02”、“19泛控01”、“19泛控02”、“20泛控01”、“20泛控02”、“20泛控03”等8只公司债券进行了2020年度跟踪评级。经东方金诚评定，公司主体信用等级为AA+，评级展望为稳定，上述8只公司债券的信用等级均为AA+，具体内容详见公司披露于2020年6月24日巨潮资讯网的相关公告。

报告期内，东方金诚根据信用评级相关制度对公司主体及相关债项信用等级进行了不定期跟踪评级，具体情况如下：

1、2020年7月13日，东方金诚信用评级委员会决定将公司主体信用等级AA+、相关债项（包括“15泛控01”、“16泛控01”、“16泛控02”、“19泛控01”、“19泛控02”、“20泛控01”、“20泛控02”、“20泛控03”）信用等级AA+列入评级观察名单，并将“19泛控01”、“19泛控02”、“20泛控01”、“20泛控02”的担保人中国泛海的主体信用等级AA+列入评级观察名单，具体内容详见公司披露于2020年7月15日巨潮资讯网的相关公告。

2、2020年9月25日，东方金诚信用评级委员会决定维持“19泛控01”、“19泛控02”、“20泛控01”、“20泛控02”的担保人中国泛海的主体信用等级AA+，评级展望调整为负面，具体内容详见公司披露于2020年9月30日巨潮资讯网的相关公告。

3、东方金诚就下列事项出具了关注公告：“关于泛海控股股份有限公司收到行政监管措施决定书等事项”，“关于泛海控股股份有限公司高级管理人员辞职、非公开发行股票事项终止等事项”，具体内容详见公司披露于2020年9月30日、2020年12月2日巨潮资讯网的相关公告。

报告期内，因公司于2015年发行了泛海控股股份有限公司2015年度第一期中期票据，于2017年发行了泛海控股股份有限公司2017年度第一期中期票据，于2018年发行了泛海控股股份有限公司2018年度第一期中期票据，东方金诚对公司主体及上述中期票据进行了定期及不定期跟踪评级，评定公司最新主体信用等级为AA+/列入评级观察名单，同时评定上述中期票据最新信用等级为AA+/列入评级观察名单，不存在评级差异情况。

3、截至报告期末公司近2年的主要会计数据和财务指标

单位：万元

项目	2020年	2019年	同期变动率
息税折旧摊销前利润	135,109.12	744,630.35	−81.86%
流动比率	1.19	1.34	−11.19%
资产负债率	80.67%	81.38%	−0.71%
速动比率	0.68	0.75	−9.33%
EBITDA全部债务比	0.02	0.08	−75.00%
利息保障倍数	0.22	0.83	−73.49%
现金利息保障倍数	2.54	1.80	41.11%
EBITDA利息保障倍数	0.25	1.13	−77.88%
贷款偿还率	94.21%	100.00%	−5.79%
利息偿付率	89.71%	100.00%	−10.29%

注：

财务指标定义及计算公式：

1、息税折旧摊销前利润（EBITDA）=净利润+所得税（企业所得税及土地增值税）+利息（计入当期损益的利息支出）+折旧+摊销

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

3、流动比率=流动资产/流动负债

4、速动比率=（流动资产−存货）/流动负债

5、资产负债率=负债总额/资产总额*100%

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

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

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

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

10、贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额*100%

11、利息偿付率=实际支付利息/应付利息*100%

上述会计数据和财务指标同比变动超过30%的主要原因

√ 适用 □ 不适用

息税折旧摊销前利润（EBITDA）大幅下降主要系本年计提大额资产减值损失和信用减值损失。

受上述大额减值影响，EBITDA全部债务比、利息保障倍数、EBITDA利息保障倍数同比大幅降低。

现金利息保障倍数大幅提高主要系本年利息支出大幅减少，同时经营活动产生的现金流量净额大幅增加。

三、经营情况讨论与分析

（一）报告期经营情况简介

公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第3号——上市公司从事房地产业务》的披露要求

1. 全年整体经营情况

2020年是公司发展历程中极不平凡的一年，是企业负重前行的一年，突出表现在：一方面，公司主要资产集中分布在境内外新冠肺炎疫情影响严重区域，受此影响，企业生产经营和资产优化处置工作难以按原定计划推进实施；另一方面，公司金融、地产等主要业务继续受到国内“严监管、强调控”政策影响，叠加融资难、融资贵等市场影响，公司年内面临的挑战因素显著增多，发展阻力持续加大。

受新冠肺炎疫情蔓延等外部环境因素剧烈冲击，以及公司按照企业会计准则要求计提减值准备、计入当期损益的财务费用增加等因素的综合影响，公司2020年度业绩出现大额亏损。经审计，公司全年实现营业总收入140.57亿元，同比上升12.17%，归属于上市公司股东的净利润−46.22亿元。截至2020年12月31日，公司总资产1,809.91亿元，归属于上市公司股东的净资产166.06亿元。

2. 全年主要业务经营情况

目前，公司核心业务包括金融业务和房地产业务。

年内，公司所属证券、信托、保险等金融子公司严格落实各项监管要求、沉下心来做好经营并探索发展新思路，努力提升发展质量，其中：公司控股子公司民生证券经纪业务、投资银行、资产管理、固收业务条线经营均同比向好，全年民生证券实现营业收入36.20亿元，同比增长36.54%，实现净利润9.19亿元，同比增长72.65%；公司控股子公司民生信托受托资产管理规模及其中的主动管理规模均有所提升，但受疫情、监管政策、风险减值计提等诸多因素影响，民生信托业绩同比大幅下降，全年实现营业收入22.43亿元，净利润为−4.49亿元；公司控股子公司亚太财险保费收入首次突破50亿元，全年实现营业收入55.06亿元，同比增长23.84%，实现净利润1.49亿元，同比上升50.11%。此外，民生证券旗下民生基金管理有限公司于年内获中国证监会核准设立，公司金融业务扩展至公募基金领域，金融综合服务体系进一步完善。

报告期内，作为公司境内重点地产项目，武汉中央商务区项目上半年受新冠肺炎疫情负面影响巨大。为抢抓业绩，公司合理安排各项目开发进度节奏，积极拓展整售资源渠道，全力促进武汉中央商务区项目公建部分的整售或合作开发，并推动旗下武汉费尔蒙酒店于年内实现全房开业目标。在推进地产项目正常开发建设运营的同时，公司依托整体资产质量优良、经营决策机制灵活的优势，加大了对境内外部分资产进行优化处置的工作力度并有所突破。

3. 全年重点工作推进情况

报告期内，面对前所未有的困难和挑战，公司立足于“稳经营”、“求发展”的管理初心，既及时果断又保持定力，审慎把握企业阶段性经营重点，调动一切积极有利因素，全力应对经营挑战。年内，公司重点开展了以下几方面工作：

（1）配合政府稳步推进疫情防控和复工复产工作。疫情期间，公司采取多种有力举措，助力地区抗疫，包括但不限于：所属武汉项目酒店集中接待援鄂医疗队，武汉泛海城市广场经营性公寓优先提供给当地政府作为疫情隔离观察中转点，北京、武汉等地区商业平台为全体商户减免租金和费用合计达2,936万元；民生信托、亚太财险、民生证券等金融子公司为抗疫工作提供专项金融服务。公司积极参与抗疫和履行企业社会责任的善举，赢得了政府和社会的肯定。与此同时，公司在形势允许的情况下全力推动生产运营恢复、抢抓经营进度，缓解了上半年疫情造成的不利影响。

（2）金融子公司引战取得阶段性突破。金融子公司引战是公司年内重点工作之一，目的在于通过引入实力雄厚的股东，整体提升金融子公司发展实力及发展后劲，同时有效盘活公司资产、增加公司现金流入、改善公司财务状况。年内，公司控股子公司民生证券增资引战工作取得重大进展，在完成25亿元增资扩股的阶段性目标后，又成功落实上海国资等投资人股事宜，民生证券股权结构获得优化，进一步做强做优的基础更为坚实。此外，公司旗下民生信托、亚太财险等其他金融子公司引战工作以及融资担保、小额贷款等小金融牌照的股权合作或对外转让工作亦在积极推动中，并取得不同程度进展。

（3）全面加大资产优化处置力度。公司全面梳理资产项目，制定专项工作计划、工作机制和考核方案，实施清单式管理。年内，公司已完成境内外部分地产类资产的优化处置工作，主要包括：完成了美国索诺玛地产项目出售、部分写字楼类项目转让已进入最后的谈判或协议商讨阶段。2021年初，公司完成了武汉中央商务区宗地20项目转让。

（4）妥善化解债务风险，及时处置风险隐患。年内，公司努力推进资金筹措和合理统筹调配，力保到期债务的及时偿付或合理解决，为公司持续经营发展保驾护航。第一，公司强化销售回款和业务拓展，千方百计加大、加快经营性现金回流。第二，公司借助疫情期间金融扶持政策，持续加大融资工作力度，多渠道拓展资金来源，主要包括：成功向各类金融机构申请部分新增借款，并实现部分贷款展期；在境内成功发行五期公司债券，募集资金38亿元。第三，公司注重与债权人的有效沟通，全力化解潜在资金风险事项。

（5）持续提升风险管理能力，为企业发展保驾护航。公司着力构建与监管要求及公司现状相适应的风险管理体系，着重加强对金融平台业务相关风险的专业化、精细化、常态化管理。一方面，公司持续完善风险预警机制，进一步提升日常风险监测的深度和广度，加强动态分析和审慎评估，有效防范潜在风险和合规隐患；另一方面，公司针对特定风险聚集的业务领域，从常态化梳理、专项排查、风险评估、指标监控等多方面入手，摸清风险底数、控制风险敞口，防范风险交叉传染，并有序推进化解重点业务领域的存量风险。

（二）报告期内公司房地产项目经营管理情况

1、新增土地储备项目

□ 适用 √ 不适用

2、累计土地储备情况

单位：平方米

项目/区域名称	土储部分总占地面积	土储部分总计容建筑面积/剩余可开发计容建筑面积
武汉中央商务区	69.37	287.4
北京泛海国际居住区二期	8.5	33.88
沈阳泛海国际居住区	10.15	14.89
美国夏威夷科琳娜1号地项目	10.63	14.94
美国夏威夷科琳娜2号地项目	7	9.2
美国夏威夷卡波雷西区项目	204.55	待定
美国纽约南街80号项目	0.14	8.36（暂估）
总计	310.34	——

3、主要项目开发情况

单位：平方米、万元

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	计容建筑面积	可售面积	累计预售（销售）面积	本期竣工面积	规划计容建筑面积	本期竣工面积	累计竣工面积	预计总投资金额	累计投资总金额	本期结算面积	本期结算金额
武汉	武汉中央商务区	江汉区	住宅	90.26%	1,435,078.586	1,267,926.63	1,225,800.22	88,425.10	259,915.50	1,104,810.10	34,846.26	107,889.90			
			商业			90,053.92	75,928.58	2,903.96	8,018.10	75,547.22	2,496.01	6,252.91			
			写字楼			656,967.30	656,811.69	2,070.06	2,027.12	658,851.40	1,842.69	2,369.46			
			公寓			89,155.68	36,364.15	0	0	0	0	0			
北京	泛海首家	朝阳区	住宅	90.26%	129,257	129,257	128,490	1,673	17,072	149,945.98	8,765.81	56,075.35			
北京	泛海首都	朝阳区	住宅	90.26%	66,436.25	66,436.25	66,436.25	0	0	64,415.29	209.2	1,991.62			
			车位		346	346	343	0	0	11,395	448.26	666.67			
			仓储		2,993.9	2,993.9	594.93	74	229	556.66	55.51	113.01			
沈阳	沈海国际居住区	高新技术区	住宅、商业	90.26%	116,468	90,752	7,299.43	6,526.22	3,363.44	3,367.22	2,594.01	1,441.97			
深圳	泛海城市广场	南山区	写字楼	90.26%	25,770.24	18,354.00	16,416.61	0	0	16,416.61	0	0			
连云港	连云港海港广场	市中心	住宅、商业、写字楼、酒店等	74.94%	138,300	80,200	0	0	0	0	0	0			

4、主要项目销售情况

单位：平方米、万元

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	计容建筑面积	可售面积	累计预售（销售）面积	本期竣工面积	规划计容建筑面积	本期竣工面积	累计竣工面积	预计总投资金额	累计投资总金额	本期结算面积	本期结算金额
武汉	武汉中央商务区	江汉区	住宅	90.26%	1,435,078.586	1,267,926.63	1,225,800.22	88,425.10	259,915.50	1,104,810.10	34,846.26	107,889.90			
			商业			90,053.92	75,928.58	2,903.96	8,018.10	75,547.22	2,496.01	6,252.91			
			写字楼			656,967.30	656,811.69	2,070.06	2,027.12	658,851.40	1,842.69	2,369.46			
			公寓			89,155.68	36,364.15	0	0	0	0	0			
北京	泛海首家	朝阳区	住宅	90.26%	129,257	129,257	128,490	1,673	17,072	149,945.98	8,765.81	56,075.35			
北京	泛海首都	朝阳区	住宅	90.26%	66,436.25	66,436.25	66,436.25	0	0	64,415.29	209.2	1,991.62			
			车位		346	346	343	0	0	11,395	448.26	666.67			
			仓储		2,993.9	2,993.9	594.93	74	229	556.66	55.51	113.01			
沈阳	沈海国际居住区	高新技术区	住宅、商业	90.26%	116,468	90,752	7,299.43	6,526.22	3,363.44	3,367.22	2,594.01	1,441.97			
深圳	泛海城市广场	南山区	写字楼	90.26%	25,770.24	18,354.00	16,416.61	0	0	16,416.61	0	0			
连云港	连云港海港广场	市中心	住宅、商业、写字楼、酒店等	74.94%	138,300	80,200	0