

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	☒ 特定对象调研 ☐ 分析师会议 ☐ 媒体采访 ☐ 业绩说明会 ☐ 新闻发布会 ☐ 路演活动 ☐ 现场参观 ☐ 其他（请文字说明其他活动内容）
参与单位名称	君康人寿：温丽伟、李隽、丁倩岩、孙诗雁
时间	2020 年 7 月 22 日下午 15:00-17:00
地点	北京民生金融中心 C 座 22 层 2 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：舒高勇 公司财务总监：刘国升 公司董事会办公室副主任、证券事务代表：李秀红 公司资金管理总部资金管理总监：陈屹
投资者关系活动主要内容介绍	2020 年 7 月 22 日，君康人寿到公司进行现场调研，公司董事、副总裁、董事会秘书舒高勇，财务总监刘国升以及相关工作人员进行了认真接待。现就本次调研的具体交流情况说明如下： 1、请介绍下公司今年上半年的业务开展情况。 答：公司核心业务包括金融和地产。 金融业务主要有证券、信托、保险三个板块。公司控股子公司民生证券上半年实现营业收入 15.60 亿元、净利润 4.06 亿元，且上半年 IPO 过会项目较多，相关业绩有可能会在下半年体现；民生信托受疫情影响和监管政策收紧的影响较大，上半年实现营业收入 8.44 亿元、净利润 2.47 亿元；亚太财险上半年实现营业收入 26.53 亿元、净利润 -1,807.77 万元（以上数据未经审计）。此外，公司控股的公募基金民生基金上半年还在筹备阶段。公司地产业务核心项目在武汉，上半年

尤其是疫情前期受到的影响较大。

总体而言，公司金融业务上半年开展情况相对稳定，地产业务由于核心项目地处武汉，受到疫情的冲击相对较大。下半年，金融业务将继续比照年度业绩目标努力“冲刺”，地产项目则将从通过强化销售、加速开发等手段，尽量对冲上半年受到的疫情影响。

2、请介绍下公司偿债计划。

答：近年来，公司一直致力于公司资产负债率，有息负债规模大幅降低，公司非金融板块有息负债规模从 2018 年底的 1,102.51 亿元降至 2019 年底的 738.83 亿元，资产负债率由 2018 年底的 86.60% 降至 2019 年底的 81.39%。

对于外界比较关心的公司年内需兑付的公开市场债务（包括 4 亿美元债、40 亿元私募债、32 亿元中票等），公司均已提前开展了相应的资金筹措工作，全力保证按期足额兑付。

对于一年内到期债务，公司除全力经营好金融和地产业务、增加经营性现金流入外，还将多措并举、广开渠道，积极有序地做好偿付资金准备，主要包括：（1）协调加快政府一级开发资金返还款支付；（2）协调加快融创尾款支付；（3）加快推动境外地产项目出售；（4）加快民生证券老股转让落地；（5）公司融资担保物均为优质资产，可争取融资续期或开展新的融资；（6）利用好公司现有的银行授信以及发债额度。

3、请介绍下公司境外地产出售情况。

答：目前公司在美国 5 个城市（纽约、洛杉矶、旧金山、夏威夷、索诺马）共有 7 个地产类项目，其中洛杉矶、旧金山项目已经开工建设，其他项目还在前期规划设计阶段。考虑到国家的境外投资政策和美国房地产周期变化情况，公司近年来已经放缓了海外项目的资金投入和开发节奏，正积极推动境外资产处置工作，以优化资产负债结构、减轻境外投资运营压力。由于美国疫情形势严峻，公司美国旧金山项目出售进展稍有延迟，目前意向购买方和公司正在积极推进该项目，争取在 9 月底前完成项目尽调。

	4、请介绍下金融子公司引战进展。 答：公司控股子公司民生证券的引战采取两个方式，一是民生证券增发股份，今年一季度其以非公开发行股份的方式引入若干新的投资者，募集资金已到位，增加了民生证券资本实力；二是公司转让部分老股，目前公司正与上海国资等意向投资者洽谈相关事宜，争取尽快落地。此外，民生信托、亚太财险的引战也已列入工作计划，将有序推进。 5、今年1月份公司行业分类调整为金融业，5月份公司实际控制人退出公司董事会，目前公司多半董事、高管具有金融背景，请介绍下公司对未来的发展规划。 答：自2014年以来，公司一直在推进业务转型，致力于将公司打造成涵盖金融、不动产的综合性控股上市公司。随着近年来公司金融业务日趋成熟，公司金融业务的业绩贡献占比持续提升。鉴于2018年度和2019年前三季度，公司金融业务的营业收入比重已超过50%，公司向中国上市公司协会递交了行业分类变更申请。今年年初，公司行业类别由房地产行业变更为了金融业-其他金融业。 今年5月份，公司董事会、监事会进行了换届，这是上一届董事会、监事会届满后的正常换届。本次公司董监高的调整总体原则为“年轻化、职业化、专业化”，这也是公司转向综合金融服务的必然要求。 未来，公司将继续按照既定的战略转型目标纵深推进。金融方面，公司将继续加强各金融子公司的核心能力建设和风险管理，推动金融业务发力提效；地产方面，暂无新的拿地计划，重点工作将放在对存量土地的开发以及推动地产业务由开发销售向投资、开发、运营三位一体的转型升级。
附件清单(如有)	无
日期	2020年7月22日