中国泛海控股集团有限公司
关于公司债券 2017 年年度报告更正的公告

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

根据《公司债券发行与交易管理办法》、《上海证券交易所非公开发行公司债券业务管理暂行办法》、《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准第则 38 号—公司债券年度报告的内容与格式》（以下简称“《格式准则第 38 号》”）等相关规定，中国泛海控股集团有限公司（以下简称“我公司”、“公司”）就更正补充公司债券 2017 年年度报告予以公告：

我公司已于 2018 年 4 月 27 日披露了公司债券 2017 年年度报告，根据相关法律法规的规定及上海证券交易所的要求，我公司对年度报告进一步补充披露如下：

一、根据《格式准则第 38 号》第四节 财务和资产情况 第二十九条，公司在年报“第四节 财务情况五、负债情况 （五）后续融资计划及安排”补充披露如下：

公司按时偿还银行贷款，不存在展期或减免的情况。

二、根据《格式准则第 38 号》第四节 财务和资产情况 第三十条，公司在年报“第四节 财务情况 二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正”

补充披露如下：

公司 2017 年审计报告进行了前期差错更正，主要由于公司调整了 2016 年长期股权投资、其他应收款等，因此本年期初数差错更正如下：

1）追溯重述法

单位：元

会计差错更正的内容	受影响的各个比较期间报表项目名称	会计差错更正影响数	重分类影响数
会计差错更正	货币资金	-463.03	
会计差错更正	应收账款	7,934,087.71	
会计差错更正	其他应收款	-495,615,303.11	
会计差错更正	其他流动资产	10,216.05	
会计差错更正	可供出售金融资产	-218,655,722.26	
会计差错更正	长期股权投资	-5,617,744,157.45	
会计差错更正	固定资产	383,449.08	
会计差错更正	无形资产	141,004.36	
会计差错更正	长期待摊费用	990,278.10	
会计差错更正	递延所得税资产	124,398,883.56	
资产重分类	预收款项		-5,390,000,000.00
会计差错更正	应付职工薪酬	1,962,950.82	
会计差错更正	应交税费	720,147.84	
会计差错更正	其他应付款	1,293,099.24	
资产重分类	其他流动负债		5,390,000,000.00
会计差错更正	预计负债	2,041,953.12	
会计差错更正	递延所得税负债	-246,452.61	
会计差错更正	其他非流动负债	-5,497,000,000.00	
会计差错更正	资本公积	12,014,770.71	
会计差错更正	其他综合收益	-18,094,585.79	
会计差错更正	盈余公积	13,222,865.94	
会计差错更正	未分配利润	-732,036,749.57	
会计差错更正	少数股东权益	17,964,273.31	

2）将原有会计科目重新划分至以下科目

单位：元

调整前科目	调整后科目	影响数
应收账款		-259,819,595.74
	应收保费	64,455,893.13
	应收分保账款	27,016,824.95
	应收分保合同准备金	168,346,877.66
期货会员资格投资		-1,400,000.00
	可供出售金融资产	1,400,000.00
其他非流动资产		-956,609,725.46
	应收款项投资	550,000,000.00
	存出资本保证金	406,609,725.46
其他流动负债		-1,800,000,000.00
	拆入资金	1,800,000,000.00
应付账款		324,093,564.43
	应付手续费及佣金	57,133,878.90
	应付货币保证金	-381,227,443.33
预收款项		-102,193,667.96
	预收保费	102,193,667.96
其他应付款		-2,380,870,699.33
	应付分保账款	42,851,962.90
	应付赔付款	25,622,793.42
	保险合同准备金	2,312,395,943.01

三、根据《格式准则第 38 号》第五节 业务和公司治理情况 第三十三条，公司在年报“第三节 业务和公司治理情况 一、公司业务情况 （二）未来发展展望”补充披露如下：

行业格局和趋势：

公司坚持转型发展要“顺势而行，顺势而为”，要准确理解和把握国家社会发展的大势，要主动自觉地融入党和国家的发展大局，要在国家发展的整体战略

中找到公司的战略基点。

2018 年是全面贯彻党的十九大精神的开局之年，也是改革开放 40 周年。综合分析国内外形势，国家社会发展面临的机遇和挑战并存，呈现出“变化多、困难多、机会多”的特点。当前的中国经济已由高速增长阶段转向高质量发展阶段，发展方式正在变化，经济结构正在优化，增长动力持续增强，经济长期向好的基本面不断巩固和发展。与此同时，发展不平衡不充分的一些突出问题尚未解决，房地产、金融等领域的风险隐患不容忽视。

从党的十九大和全国金融工作会议精神来看，追求经济高质量发展的思路十分明确，“稳增长、促改革、调结构、惠民生、防风险”是未来一段时间内社会经济发展的基本政策，防范化解重大风险，仍然是未来一段时间经济政策的主导方向。金融方面，预计“严监管、去杠杆、防风险”的基调不会改变，监管从严态势仍将持续，“金融服务实体经济”仍是政策引导方向，同时对境外金融机构的市场准入有望放宽，金融行业竞争将更加激烈。房地产行业方面，随着房地产调控长效机制的逐步完善，市场日益呈现总体平稳、增长放缓、结构分化的特征，但在城镇化进程持续推进、改善型住房需求持续释放等利好因素影响下，行业发展仍具有坚实基础。

下一年度的经营计划：

2018 年是公司一系列重点工作、重点项目攻坚突破之年，转型发展任务十分繁重。公司将深入分析面临的社会经济环境和自身资源禀赋特点，准确判断公司发展方位，抓重点、补短板、强弱项，全面优化提升经营管理系统，用发展来

解决发展中遇到的困难，并大力加强风险控制水平，实现质量效益提高和风险有效防控互促共进。

一是扎实推进系统优化，开创转型发展新局面。

2018 年，公司将把系统优化作为全年核心工作，不断巩固和强化转型成果。在战略优化层面，公司一是将时刻保持政策和市场敏感度，在保持基本战略稳定性的基础上，主动对接服务国家战略和行业变化，积极引导各业务平台持续优化各自定位、发展方向、经营模式；二是将综合考虑外部监管环境、公司资金需求、业务发展规划等因素，研究优化现有资产布局，包括在部分子公司层面引入优质战略投资者等。

二是严格遵守监管规定，促进金融业务稳中提质。

公司金融平台的经营效益、管理能力、风控水平、品牌建设等较转型之初已有了重大提升，但与市场先进水平相比仍有一定差距。推动金融业务在监管框架之内，在审慎经营、控制风险的基础上稳步提升质量和效益，是公司下一阶段系统优化工作的重中之重。

三是加快地产转型升级，促进业务可持续发展。

房地产业务是公司发展的传统动能，为公司发展持续贡献业绩，是公司实施战略转型的基石。近年来，受房地产行业环境深刻变化以及公司重点项目处于调控核心区域等因素影响，公司房地产项目价值释放速度有所放缓，但公司房地产业务具有坚实基础和独特优势，下一步的重点任务是加快房地产业务转型升级步伐，实现传统动能焕发新活力。

四是稳健推进投资业务，有效防范投资风险。

公司投资业务作为公司新兴的业务板块，已经初步建立了适合自身特点的运营体系和投资逻辑，参与投资了若干个在市场有一定影响力的项目，取得了一定成果。2018 年，公司投资业务将着眼于提升投融资能力及风控合规水平，稳健推进各项工作。

五是确保财务安全稳健，争取降低资产负债率。

公司重点发展的地产和金融业务均系资金密集型行业，多个项目处于持续投入期，对资金的需求较高，且未来几年公司将进入债务集中偿还期，公司将面临较大的财务压力。2018 年，公司将多方筹措资金，除银行、信托等常规融资方式外，还将进一步丰富融资工具，积极尝试探索公司债、债权融资计划、CMBS、类 REITs 等各类创新融资方式，为公司提供多元、稳定的资金来源，保证公司在转型关键期的资金需求。

六是持续强化风险合规，筑牢企业的防护屏障。

2018 年，公司将从完善制度流程、强化监督检查、加强风控教育等方面发力，以金融业务、海外业务防控为重点，持续建立健全“全员参与、全流程管控、业务全覆盖”的全面风险管理体系，构建起公司持续发展的防护屏障。

公司可能面临的风险：

1）债务规模扩张较快、资产负债率较高的风险

2015 年末、2016 年末及 2017 年末，公司负债总额分别为 16,294,879.28 万

元、22,956,244.37 万元和 25,985,980.28 万元，债务规模扩张速度较快；资产负债率分别为 81.74%、84.05%和 82.03%，资产负债率保持较高水平。随着公司生产经营规模的扩大以及新项目投产，未来对外融资需求将不断增加，公司较高的资产负债率可能造成后续融资的困难，对公司经营和财务状况产生一定的影响。

2）政策及行业风险

公司从事的金融、能源及房地产业务容易受到国家政策变动的影响，面临一定的行业政策风险。行业政策的调整可能会影响公司的经营活动，不排除在一定的时期内对公司的经营环境和经营业绩产生不利影响。同时，近年来，公司所处的房地产行业和能源行业的集中度都在不断提高，公司将持续面临较大的竞争压力。

3）海外投资的国别风险

近年来，随着公司业务的不断发展，公司海外投资了房地产和能源等项目。海外投资项目一方面给公司带来了新的发展机遇，另一方面，鉴于近年来受国际经济和政治环境影响，部分国家和地区出现经济、社会动荡，同时国家间法律不同也会对公司在海外的投资和发展产生不利影响，因此公司海外投资面临一定的的国别风险。

四、根据《格式准则第 38 号》第五节 业务和公司治理情况 第三十一条，且考虑到与子公司泛海控股信息披露一致性，公司在年报“第三节 业务和公司治理情况 一、公司业务情况 （一）公司业务情况概述”中对房地产业务及高科技服务业务补充披露如下：

1、1）泛海控股房地产开发业务具体情况如下：

单位：亿元、万平方米

指标	2017 年度	2016 年
新开工面积	14.34	23.29
竣工面积	99.68	63.77
签约面积	25.59	36.20
签约金额（合同口径）	51.80	128.90
签约销售均价（元/平方米）	20,242.28	35,607.73
结算面积	30.28	52.08
结算金额（财务口径）	78.33	176.70

除泛海控股外，公司下属泛海实业股份有限公司也从事房地产开发业务，其开发的泛海拉菲庄园项目总投资为 0.75 亿元，项目于 2013 年竣工验收，此后无新开发房地产项目。泛海拉菲庄园项目 2016-2017 年销售金额分别为 0.25 亿元和 0.30 亿元，仅占当年房地产销售收入的 0.34%和 1.01%，整体占比较小。

2）2016-2017 年泛海控股主要已完工的房地产开发项目如下表所示：

项目	城市	项目类型	建筑面积（万㎡）	可售面积（万㎡）	截至 2017 年末已售面积（万㎡）	截至 2017 年末已售金额（亿元）	竣工时间
杭州泛海钓鱼台酒店	杭州	综合	10.36	-	-	-	2016 年
碧海园	武汉	住宅	6.61	4.96	1.67	4.92	2016 年
创业中心	武汉	写字楼	10.44	-	-	-	2016 年
国际中心	武汉	商业、写字楼	24.37	12.33	11.94	20.58	2016 年
桂海园	武汉	住宅、商业	28.98	21.51	21.60	44.53	2016 年
芸海园	武汉	住宅、商业	40.70	29.16	6.78	21.86	2017 年
宗地 23-1	武汉	商业	3.23	-	-	-	2017 年
北京泛海国际	北京	住宅、商业	22.85	6.44	6.32	52.05	2017 年

项目	城市	项目类型	建筑面积（万㎡）	可售面积（万㎡）	截至 2017 年末已售面积（万㎡）	截至 2017 年末已售金额（亿元）	竣工时间
居住区二期（4#地）							

3）2016-2017 年泛海控股主要在建房地产开发项目如下表所示：

项目名称	城市	项目类型	预计完工时间	计划总投资额（亿元）	已投资额(亿元)	规划建筑面积（万㎡）	可售面积（万㎡）	截至 2017 年末已售面积（万㎡）	截至 2017年末已售金额（亿元）
泛海城市广场二期	武汉	公寓、商业	2018 年	17.26	11.13	21.98	9.45	1.70	2.91
世贸中心 B 地块项目	武汉	写字楼、酒店、商业	2018 年	30.37	9.88	21.53	8.81	5.75	8.59
武汉中心	武汉	综合	2018 年	55.15	31.61	36.66	9.32	-	-
泛海时代中心	武汉	写字楼	2018 年	38.35	9.37	38.71	28.22	9.05	12.99
武汉 CBD 项目配套设施建设	武汉	-	2019 年	140.90	108.41	-	-	-	-
北京泛海国际居住区二期（2#、3#地）	北京	住宅、商业	2019 年	130.56	116.10	25.78	17.88	9.33	86.48
上海泛海国际公寓（10#地）	上海	住宅、商业	2020 年	104.94	68.40	22.89	12.71	0.68	5.57
沈阳泛海国际居住区	沈抚新城	住宅、商业	2020 年	8.71	6.49	16.59	8.13	0.04	0.03
洛杉矶泛海广场项目	美国洛杉矶	公寓、商业、酒店	2019 年	18 亿美元	55.76	24.93	-	-	-
旧金山泛海	美国旧金	公寓、写字	2021 年	29 亿美元	42.87	21.32	-	-	-

项目名称	城市	项目类型	预计完工时间	计划总投资额（亿元）	已投资额(亿元)	规划建筑面积（万㎡）	可售面积（万㎡）	截至 2017 年末已售面积（万㎡）	截至 2017年末已售金额（亿元）
中心项目	山	楼、商业、酒店							

4）公司土地储备情况如下表所示：

地块名称	地址	待开发土地面积（万㎡）	总建筑面积（万㎡）	规划用途
武汉中央商务区项目	武汉中央商务区	74.78	358.86	住宅、商业、酒店、办公
北京泛海国际居住区二期	北京东四环主干道东侧	14.69	88.21	住宅、商业、酒店、办公
沈阳泛海国际居住区	沈抚新城东北部	9.56	7.17	住宅、商业
美国索诺马项目	美国索诺马郡	145.67	1.98（暂估）	酒店、酒庄、别墅、庄园
美国纽约南街 80 号项目	美国纽约	0.14	8.36（暂估）	酒店、公寓
美国夏威夷 Ko Olina 1#地项目	美国夏威夷 Ko Olina 度假区	10.63	14.94（地上，暂估）	酒店、公寓
美国夏威夷 Ko Olina 2#地项目	美国夏威夷 Ko Olina 度假区	7.00	9.23（地上，暂估）	酒店、公寓
美国夏威夷西区项目	美国夏威夷 Kapolei 市	206.63	33.5（地上，暂估）	住宅、商业

注：截至 2017 年 4 月末，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。以上项目涉及建筑面积共约 170 万平方米未列入。

3、高科技服务业务主要以 IDG 为载体，IDG 集团创立于 1964 年，是一家

总部位于美国并在全球多个国家均有运营的集团性公司，其业务主要包括数据业务及媒体业务两个板块。IDG 的数据业务位于行业内领先地位，在全球 110 多个国家拥有超过 1100 名资深分析师，向客户提供专业的咨询、市场趋势分析、会展等服务。IDG 的媒体业务主要是运营高科技类媒体，包括纸质媒体，互联网媒体等向 IT 公司提供市场咨询。目前，IDG 的客户主要是大型的 IT 公司，如微软、苹果、联想等。

IDG 主要产品线：

（1）数据研究业务

数据研究业务主要是 IDG 通过分析市场上的数据，形成专项研究报告，并定期将报告提供给订阅客户。与客户签订的订阅合同通常是一年，并依据合同条款的规定，按照相应的进度确认收入。

（2）咨询业务

IDG 提供的咨询服务会与客户签订金额固定的合同，并依据整个项目的完工进度确认收入。

（3）会展服务业务

IDG 的会展服务业务主要是指通过组织与 IT 行业相关的会议、论坛、研讨会等活动，向参会者收取相关的费用。该项收入一般于相关的活动结束时确认收入。

（4）数据媒体广告及出版业务

数据媒体广告业务收入主要来自于线上广告展示，广告收入将在广告展示期间确认。出版业务主要是 IDG 所出版发行的 IT 类出版物。

IDG 集团将在既有的业务模式下，继续深挖 IT 产业的潜在需求，继续扩大客户规模和拓展新的业务。IDG 未来的发展战略将通过自身发展与并购整合两个途径来实现。一方面，IDG 将在既有的业务基础上，逐步提高经营效率，不断提高盈利能力；另一方面，IDG 将根据市场机会，通过收购重组的方式，不断提高市场占有率或者进入与 IT 行业相关的新的领域。

行业阶段、特点及行业地位：

公司从事的高科技服务行业具有人才密集、知识密集、附加值高、低能耗、支撑并服务于经济、产业和企业发展的高技术服务体系的特点，同时也存在着技术创新不断更迭的特点。公司下属的 IDG 集团是一家总部位于美国并在全球多个国家均有运营的集团性公司，其业务主要包括数据业务及媒体业务两个板块，IDG 的数据业务位于行业内领先地位。

报告期业务变化对公司经营情况及偿债能力影响：

公司在武汉、上海等地的项目 2017 年多尚未取得预售证，未达到销售条件；同时因公司房地产业务主要集中在一、二线城市，受政策调控影响较为明显，故 2017 年度房地产销售收入较 2016 年有所下降。房地产项目销售方面，2018 年公司主要推盘项目集中在武汉、上海、北京，其中，上海项目预售许可证获取工作取得了重大进展，销售准备工作（包括摇号公证落实、销售场地落实等）正在紧锣密鼓推进中，近期有望很快开盘销售，从公司掌握情况来看，客户需求较旺盛，

推盘销售压力不大；武汉项目目前销售正常，并将陆续推出可售楼盘，整体去化率较为理想；北京项目目前正在积极和主管部门沟通预售许可证获取问题，预计2018年房地产板块营业收入较上年度将大幅增长，良好的经营业绩将为公司的偿债能力提供保障。

五、根据《格式准则第38号》第五节 业务和公司治理情况 第三十二条，公司在年报“第三节 业务和公司治理情况 五、投资状况 （一）报告期内新增超过上年末净资产20%的重大股权投资”补充披露如下：

截至2017年末，泛海实业股份有限公司各股东出资金额及比例为：中国泛海控股集团有限公司出资144亿元，持股比例60%；泛海集团有限公司出资96亿元，持股比例40%。

泛海实业股份有限公司目前主营业务为房地产开发销售、房屋租赁、餐饮与酒店住宿。其合并范围包括：泛海实业股份有限公司本部、泛海实业股份有限公司潍坊泛海大酒店分公司、泛海实业股份有限公司青岛泛海名人酒店分公司、泛海实业股份有限公司山东商会大厦分公司。

2017年度公司合并累计实现营业收入14,365.80万元，其中：房地产销售收入3,184.12万元，全部为泛海拉菲庄园项目销售所得；房产租赁收入5,940.62万元，其中山东商会大厦房屋租赁收入5,773.18万元，实业本部房屋租赁收入167.44万元；酒店服务业收入5,241.06万元，其中潍坊酒店收入2,687.63万元，青岛酒店收入2,553.43万元。2017年度公司合并累计净利润为6,396.91万元。截至2017年12月31日，公司合并资产总额为2,466,927.18万元，负债总额为

26,307.32 万元，所有者权益合计 2,440,619.86 万元，资产负债率为 1.07%。

六、根据《格式准则第 38 号》第五节业务和公司治理情况第三十七条，公司在年报“第三节业务和公司治理情况二、公司治理、内部控制情况”中对债券投资者利益的影响补充披露如下：

上述情况不会对债券投资者利益产生重大不利影响。

本公司目前所有债务均按时付息还本，上述事项不会对本期债券的本息偿付产生影响。

特此公告。

（本页以下无正文）

（本页无正文，为《中国泛海控股集团有限公司关于公司债券 2017 年年度报告更正的公告》之盖章页）

中国泛海控股集团有限公司

2018年 6 月 22 日