

泛海控股股份有限公司 对外担保公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

一、担保情况概述

（一）本次担保基本情况

1、泛海控股股份有限公司（以下简称“公司”、“本公司”）全资子公司通海建设有限公司（以下简称“通海建设”）负责上海董家渡 10 号地块、12 号地块、14 号地块项目的开发建设。2015 年 12 月 29 日，通海建设与上海市黄浦区建设和管理委员会签署了《黄浦区 640—642 街坊（董家渡 12 号地块）房屋征收框架协议》（以下简称“框架协议”）。根据框架协议的约定，董家渡 12 号地块为旧城区改建项目，列入房屋征收范围，征收费用暂定为 88 亿元，由通海建设按照征收工作进展分阶段支付。

为推进上海董家渡 12 号地块项目的拆迁进度，通海建设拟向兴业银行股份有限公司上海分行申请融资 30 亿元，用于支付上述房屋征收费用，本公司须为上述融资提供连带责任保证。

本次融资计划主要涉及内容如下：

（1）融资主体：通海建设有限公司。

(2) 融资规模：30 亿元。

(3) 融资用途：用于支付上海董家渡 12 号地块的房屋征收费用。

(4) 融资期限：分笔放款，每笔贷款均为 5+N 年（满一年可提前还款），5 年届满后通海建设有权选择延期，每次延长一年。

(5) 风险保障措施：由本公司提供连带责任保证；董家渡 12 号地块取得净地土地证后追加抵押（根据通海建设与上海市黄浦区建设和管理委员会签订的框架协议，董家渡 12 号地块力争在 2018 年底完成房屋征收工作或具备交地条件）。

2、公司全资子公司武汉中心大厦开发投资有限公司（以下简称“武汉中心大厦公司”）负责武汉中央商务区武汉中心、香海园、兰海园等项目的开发建设。2015 年 5 月，经公司第八届董事会第三十一次临时会议审议同意，武汉中心大厦公司向四川信托有限公司（以下简称“四川信托”）申请融资不超过 21 亿元，用于武汉中心项目的开发建设，本公司为该笔融资提供连带责任保证。

为加速推动武汉中心项目的开发进度，优化债务结构，降低财务成本，武汉中心大厦公司拟向中信信托有限责任公司（以下简称“中信信托”）申请融资 25 亿元，本公司须为上述融资提供连带责任保证。

本次融资计划主要涉及内容如下：

(1) 融资主体：武汉中心大厦开发投资有限公司。

(2) 融资规模：25 亿元。

(3) 融资用途：其中 21 亿元用于偿还四川信托贷款，4 亿元用于武汉中心项目后续开发建设。

（4）融资期限：其中 5 亿元贷款期限不超过 12 个月，20 亿元贷款期限不超过 24 个月。

（5）风险保障措施：由本公司提供连带责任保证；以武汉中心大厦公司合法持有的武汉中心项目土地（土地证号：江国用 2012 第 00449 号）及在建工程抵押。

3、公司全资子公司北京泛海东风置业有限公司（以下简称“东风公司”）负责公司重点项目——北京泛海国际居住区二期项目的开发建设。为推动该项目的工程进展，东风公司拟向中信信托申请融资 40 亿元，本公司须为上述融资提供连带责任保证。

本次融资计划主要涉及内容如下：

（1）融资主体：北京泛海东风置业有限公司。

（2）融资规模：40 亿元。

（3）融资用途：用于北京市朝阳区东风乡绿隔地区第一宗地 2 号地块以及第五宗地的开发建设。

（4）融资期限：2 年。

（5）风险保障措施：由本公司提供连带责任保证；以东风公司拥有的朝阳区东风乡绿隔地区第一宗地 J-2-1 至 J-2-7 地块部分国有出让土地使用权及在建工程、第五宗地 3-1、3-2-1、3-2-2、3-2-3、3-2-4 地块部分国有出让土地使用权及在建工程作为抵押。

4、为优化债务结构，降低财务成本，公司全资子公司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”）拟与中国东方资产管理公司北京办事处（以下简称“东方资管”）达成融资合作

意向，东方资管将通过认购上海金元百利资产管理有限公司发起设立的专项资产管理计划，向武汉公司发放委托贷款 16.8 亿元，用于偿还股东借款或委托人同意的其他用途。

本次融资计划主要涉及内容如下：

- （1）融资主体：武汉中央商务区建设投资股份有限公司。
- （2）融资规模：16.8 亿元。
- （3）融资用途：偿还股东借款或委托人同意的其他用途。
- （4）融资期限：2 年（满一年可提前还款）。
- （5）风险保障措施：由本公司提供连带责任保证。

（二）董事会的表决情况

公司于 2016 年 3 月 4 日召开第八届董事会第五十六次临时会议，于 2016 年 3 月 21 日召开 2016 年第三次临时股东大会，审议通过了《关于公司 2016 年为控股子公司及控股子公司之间提供担保额度的议案》，同意 2016 年公司为控股子公司以及控股子公司之间提供担保额度不超过 877.1 亿元（其中本公司为通海建设、武汉中心大厦公司、东风公司、武汉公司提供担保的额度分别为 100 亿元、50 亿元、80 亿元、130 亿元），并授权公司董事长在上述额度范围内审批公司为控股子公司以及控股子公司之间提供担保的具体事宜（包含《深圳证券交易所股票上市规则》和《公司章程》规定的需要提交董事会或股东大会审批的全部担保情形）。上述信息详见 2016 年 3 月 5 日、2016 年 3 月 22 日刊载于《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网的相关公告。

本次新增担保事项均在上述授权范围内。公司董事长按照上述授权审批了本次新增担保事项。本次新增担保事项无需再次提交公司董事会或股东大会审议。

二、被担保人基本情况

（一）通海建设有限公司

注册地址：上海市黄浦区西藏中路 18 号（实际楼层 8 层）名义楼层第 10 层 1006A 室

法定代表人：李强

注册资本：250,000 万元

经营范围：房地产及基础设施投资、开发、经营，酒店管理，物业管理，企业收购及兼并，资产管理，新技术、新产品的投资；通信设备，办公自动化设备，建筑、装饰材料，经济信息咨询，商务咨询。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

股权结构：本公司通过全资子公司武汉公司持有通海建设 100% 股权

主要财务状况：

单位：万元

项目	截至 2015 年 12 月 31 日/2015 年度 (经审计)	截至 2016 年 3 月 31 日/2016 年 1-3 月 (未经审计)
总资产	676,490.52	1,505,910.91
净资产	243,022.89	241,960.97
营业收入	173.31	0
净利润	-3,001.66	-1,061.92

（二）武汉中心大厦开发投资有限公司

注册地址：武汉市江汉区云彩路 198 号泛海城市广场 9 层 912 室

法定代表人：陈贤胜

注册资本：100,000 万元

经营范围：房地产开发、商品房销售；房屋租赁；建筑、装饰材料销售。（以上经营范围中国家有专项规定的项目，经审批后或凭许可证在核定的范围与期限内方可经营）

股权结构：本公司通过全资子公司武汉公司持有武汉中心大厦公司 100%股权

主要财务状况：

单位：万元

项目	截至 2015 年 12 月 31 日/2015 年度 (经审计)	截至 2016 年 3 月 31 日/2016 年 1-3 月 (未经审计)
总资产	757,802.99	992,307.68
净资产	274,810.31	280,643.54
营业收入	90,483.40	31,482.21
净利润	21,049.27	5,833.23

（三）北京泛海东风置业有限公司

注册地址：北京市朝阳区姚家园路 105 号 2 号楼 10 层 1101-1103

法定代表人：韩晓生

注册资本：399,860 万元

经营范围：房地产开发；物业管理；销售商品房；信息咨询（中介除外）、技术咨询；技术服务；货物进出口；技术进出口

股权结构：本公司通过全资子公司武汉公司持有东风公司 100%股权

主要财务状况：

单位：万元

项目	截至 2015 年 12 月 31 日/2015 年度 (经审计)	截至 2016 年 3 月 31 日/2016 年 1-3 月 (未经审计)
总资产	1,581,512.44	1,681,599.86
净资产	417,530.78	426,651
营业收入	225,691.46	154,694.59
净利润	22,615.37	9,120.22

(四) 武汉中央商务区建设投资股份有限公司

注册地址：武汉市江汉区云彩路 198 号泛海城市广场 12 层

法定代表人：卢志强

注册资本：3,000,000 万元

经营范围：房地产开发、商品房销售；对科技、文化、教育、金融等产业项目投资；建筑及装饰材料销售；基础设施建设；设计、制作、代理、发布国内各类广告；货物进出口、技术进出口、代理进出口业务（国家限制或禁止进出口的货物和技术除外）；商业房屋租赁；停车场服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

股权结构：本公司持股 98.67%，北京泛海信华置业有限公司（系本公司全资子公司）持股 1.33%

主要财务状况：

单位：万元

项目	截至 2015 年 12 月 31 日/2015 年度 (经审计)	截至 2016 年 3 月 31 日/2016 年 1-3 月 (未经审计)
----	--------------------------------------	---

总资产	7,689,245.20	9,350,798.93
净资产	2,464,644.83	3,398,432.70
营业收入	899,610.22	468,637.04
净利润	164,609.73	43,586.49

三、董事会意见

上述担保符合监管机构关于上市公司对外担保的有关规定和公司相关要求。

通海建设为公司全资子公司，负责上海董家渡项目的开发建设。上海董家渡 10 号地块已于 2015 年上半年完成全部拆迁，且于 2015 年 11 月下旬部分开盘，销售情况良好。12 号地块用地面积约 4 万平方米，总建筑面积约 21 万平方米，规划业态为住宅、商业，目前已完成第一轮拆迁征询工作，计划于 2016 年 7 月底全面启动第二轮征询工作。本次通海建设申请的融资将用于 12 号地块的拆迁工作，将有利于推进项目开发进程，实现土地价值释放。

武汉中央商务区项目为公司地产板块的重点开发项目，该项目体量较大，部分项目仍处于工程建设投入期。武汉中心大厦公司本次融资款项将用于偿还四川信托借款以及武汉中心项目的开发建设，武汉公司本次融资款项将用于偿还股东借款或委托人同意的其他用途，根本目的是依托武汉房地产市场良好环境，加速土地价值释放，促进企业可持续发展。武汉中心大厦公司、武汉公司经营管理稳健，其负责的项目开发建设及销售情况良好，为公司提供了稳定现金流入。

东风公司本次融资将用于公司重点项目——北京泛海国际居住区二期项目开发建设，有助于加快项目后续开发建设，进而有利于公

司业绩目标的实现。

公司董事会认为，上述各项融资的主体均为负责公司重点项目的全资子公司，开展融资的根本目的在于保障相关项目拆迁或开发进度、加快公司所属土地价值释放，进而推动公司转型目标实现。综合考虑项目公司稳健经营、开发项目蕴含价值等，公司对上述各项融资提供担保符合公司和全体股东利益，财务风险处于公司可控范围内，公司董事会同意上述融资担保事项。

四、累计对外担保数量及逾期担保数量

截至本公告披露日，公司对外担保合同金额为5,664,576.76万元（含本次担保），占公司2015年12月31日经审计净资产的550.58%；对外担保实际余额为3,896,235.26万元（含本次担保），占公司2015年12月31日经审计净资产的378.70%。

上述担保均为公司对控股子公司或控股子公司之间的担保。目前，公司不存在对公司之外的第三方提供担保的情况，亦未发生逾期担保、涉及诉讼的担保或因担保被判决败诉而应承担损失的情况。

特此公告。

泛海控股股份有限公司董事会

二〇一六年七月二十八日