

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。

特别风险提示：

本公司及控股子公司对外担保总额已超过公司最近一期经审计净资产 100%（均系公司对控股子公司或控股子公司之间的担保），请投资者充分关注担保风险。

一、担保情况概述

（一）本次担保基本情况

泛海控股股份有限公司（以下简称“泛海控股”或“公司”）控股子公司武汉中央商务区股份有限公司（以下简称“武汉公司”）于 2019 年 1 月 20 日与融创房地产集团有限公司（以下简称“融创房地产”）签署了《协议书》，武汉公司拟向融创房地产转让其持有的泛海建设控股有限公司（以下简称“泛海建设”）剥离以下资产后的 100%股权：（1）泛海建设持有的浙江泛海建设投资有限公司（以下简称“浙江公司”）100%股权、上海御中投资管理有限公司 100%股权；（2）泛海建设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”）持有的北京泛海国际居住区 2#、3#地块的相关资

产和负债（以下简称“本次资产出售”）。本次资产出售事项尚需提交公司股东大会审议。本次资产出售涉及的担保事项及其处理方案具体如下：

1. 于本公告披露日前，公司及公司控股子公司已为泛海建设及东风公司的相关贷款提供了担保，根据约定，泛海建设及东风公司将与金融机构沟通协商，尽快解除公司及公司控股子公司已提供的担保。在解除担保之前，在获得公司股东大会审批同意的前提下，公司及公司控股子公司将继续为相关贷款提供担保，泛海建设及东风公司就此担保提供相应反担保，具体见下：

债务人	债权人	借款余额 (亿元)	担保措施	担保原到期时间
东风公司	北京国际信托有限公司	20.0000	(1) 股权质押：泛海控股持有民生证券股份有限公司（以下简称“民生证券”）的 9 亿股股份。 (2) 保证担保：泛海控股。 (3) 抵押担保：浙江公司持有的泛海国际中心 26 套房产。	2020 年 5 月 7 日
	中国民生银行股份有限公司北京分行	43.0000	(1) 保证担保：泛海控股、泛海控股卢志强董事长。 (2) 抵押担保：北京泛海国际居住区 2#地块 1-5 栋别墅用地及在建工程；2#地 6 号住宅；2#地块 10 号配套；3#地块 4 号住宅；3#地 7 号配套。	2023 年 7 月 15 日

债务人	债权人	借款余额 (亿元)	担保措施	担保原到期时间
	中信银行股份有限公司总行营业部	65.0000	(1) 抵押担保: 北京泛海国际居住区 1#地抵押 (75,152 平方米)。 (2) 保证担保: 泛海控股。 (3) 质押担保: 泛海建设以东风公司 60%股权提供质押。	2021 年 7 月 29 日
		30.0000	(1) 抵押担保: 北京泛海国际居住区 1#地抵押 (75,152 平方米)。 (2) 保证担保: 泛海控股。	2021 年 7 月 29 日
泛海建设	中国对外经济贸易信托有限公司	85.2980	(1) 抵押担保: 上海项目 10#地块土地及在建工程抵押。 (2) 其他担保: 泛海控股出具流动性支持函。	2019 年 9 月 9 日
	兴业银行股份有限公司上海分行	35.9000	(1) 保证担保: 泛海控股。 (2) 抵押担保: 承诺取得上海项目 12#地土地追加抵押。	2021 年 7 月 25 日

2. 于本公告披露日前, 泛海建设及东风公司已为公司及公司控股子公司的相关贷款提供了担保, 根据约定, 公司及公司控股子公司将与金融机构沟通协商, 尽快解除泛海建设及东风公司已提供的担保。在解除担保之前, 在获得公司股东大会审批同意的前提下, 公司就此担保提供相应反担保, 具体见下:

债务人	债权人	借款余额 (亿元)	担保措施	担保原到期时间
-----	-----	--------------	------	---------

债务人	债权人	借款余额 (亿元)	担保措施	担保原到期时间
武汉公司	中国信达资产管理股份有限公司湖北省分公司	38.5000	(1) 共同债务人: 泛海建设。 (2) 质押担保: 武汉公司持有的泛海建设 46% 股权。	2020 年 10 月 9 日
	中国长城资产管理股份有限公司北京市分公司	8.0000	抵押担保: 北京泛海国际居住区 2#地-11#、12#商业现房抵押。	2021 年 12 月 13 日
		8.1000		2021 年 12 月 28 日
泛海控股	私募债券合格投资者	40.0000	抵押担保: 北京泛海国际居住区 1#地抵押。	2021 年 9 月 10 日
	山东省国际信托股份有限公司	6.0000	抵押担保: 上海项目 10#地部分不动产抵押。	2020 年 6 月 14 日
中泛集团有限公司 (系泛海控股全资子公司)	渤海银行股份有限公司天津自由贸易试验区分行	20.0000	质押担保: 泛海建设持有的东风公司 40% 股权。	2021 年 11 月 14 日
		13.7100	存单质押: 东风公司持有的 14.3955 亿元存单。	2019 年 8 月 9 日
东风公司	兴业银行股份有限公司北京分行	17.0000	(1) 保证担保: 泛海控股。 (2) 质押担保: 泛海控股持有的民生证券 16.71 亿股股份。	2019 年 12 月 9 日
		10.5000	(1) 保证担保: 泛海控股。 (2) 质押担保: 泛海控股持有的民生证券 10.32 亿股股份。	2019 年 12 月 21 日

债务人	债权人	借款余额 (亿元)	担保措施	担保原到期时间
	长安国际 信托股份 有限公司	9.7990	质押担保：泛海控股持有的民生 证券 9.83 亿股股份。	2019 年 4 月 27 日
	民生金服 (北京) 投资管理 有限公司	5.8000	/	2019 年 9 月 18 日
	民金商业 保理(深 圳)有限 公司	1.4000	/	2019 年 11 月 18 日
	北京银行 股份有限 公司酒仙 桥支行	10.0000	质押担保：东风公司结构性存款 本金(11.5 亿元)和收益	2019 年 12 月 18 日

(二) 董事会表决情况

上述担保事项已经 2019 年 1 月 20 日召开的公司第九届董事会第二十九次临时会议审议通过，议案表决结果为“同意：18 票，反对：0 票，弃权：0 票”。

上述担保事项尚需提交公司股东大会审议。

二、被担保人基本情况

(一) 泛海建设控股有限公司

1. 成立日期：2002 年 9 月 24 日
2. 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

3. 法定代表人：李强

4. 注册资本：1,192,607.8436 万元

5. 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】

6. 主营业务：房地产开发经营

7. 股权结构：本次资产出售前，武汉公司持股 100%，实际控制人为卢志强。本次资产出售完成后，融创房地产持股 100%，实际控制人为孙宏斌。

8. 与公司存在关联关系或其他业务联系情况：本次资产出售前，泛海建设系公司控股子公司武汉公司的全资子公司。本次资产出售完成后，泛海建设与公司将不存在关联关系或其他业务联系情况。

9. 主要财务状况

单位：元

项目	截至 2018 年 9 月 30 日 /2018 年 1-9 月（未经审计）	截至 2017 年 12 月 31 日 /2017 年度（经审计）
资产总额	30,311,362,245.53	27,885,697,402.93
负债总额	18,011,302,154.19	15,556,403,629.28
净资产	12,300,060,091.34	12,329,293,773.65
营业收入	45,438,775.08	25,743,094.31
利润总额	-38,978,243.09	4,298,987.82
净利润	-29,233,682.31	3,008,118.11

10. 通过信用中国网站（<https://www.creditchina.gov.cn/>）、国家

企业信用信息公示系统（<http://www.gsxt.gov.cn/index.html>）、中国执行信息公开网（<http://zxgk.court.gov.cn/>）等途径查询，截至本公告披露日，泛海建设不存在被列入失信被执行人的情况。

（二）北京泛海东风置业有限公司

1. 成立日期：2003 年 8 月 28 日

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

3. 法定代表人：潘瑞平

4. 注册资本：599,860 万元

5. 经营范围：房地产开发；物业管理；销售商品房；技术咨询；技术服务；货物进出口；技术进出口；经济贸易咨询；出租办公用房；出租商业用房。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

6. 主营业务：房地产开发经营

7. 股权结构：本次资产出售前，泛海建设持股 100%，实际控制人为卢志强。本次资产出售完成后，泛海建设持股 99%，武汉公司或其控股子公司持股 1%，实际控制人为孙宏斌。

8. 与公司存在关联关系或其他业务联系情况：本次资产出售前，东风公司系公司控股子公司武汉公司的全资子公司。本次资产出售完成后，武汉公司或其控股子公司将持有东风公司1%股权。在武汉公司或其控股子公司持有东风公司1%股权期间，武汉公司或其控股子

公司将对东风公司持有的北京泛海国际居住区2#、3#地块进行管理并取得该地块经营产生的利润；武汉公司或其控股子公司将向东风公司委派一名董事，该人选为泛海控股非关联自然人。

9. 主要财务状况

单位：元

项目	截至 2018 年 9 月 30 日 /2018 年 1-9 月（未经审计）	截至 2017 年 12 月 31 日 /2017 年度（经审计）
资产总额	38,666,337,836.42	27,700,689,539.96
负债总额	32,263,224,365.72	23,256,866,778.39
净资产	6,403,113,470.7	4,443,822,761.57
营业收入	49,464.76	1,345,682,746.25
利润总额	-40,825,453.26	135,056,692.11
净利润	-40,709,290.87	100,791,811.60

10. 通过信用中国网站（<https://www.creditchina.gov.cn/>）、国家企业信用信息公示系统（<http://www.gsxt.gov.cn/index.html>）、中国执行信息公开网（<http://zxgk.court.gov.cn/>）等途径查询，截至本公告披露日，东风公司不存在被列入失信被执行人的情况。

三、交易协议中关于担保的主要内容

详见本公告“一、（一）本次担保基本情况”以及公司同日于《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网披露的《关于控股子公司武汉中央商务区股份有限公司出售资产的公告》。

四、董事会意见

公司及公司控股子公司为泛海建设及东风公司提供担保事项发生时，被担保对象均为公司控股子公司。本次资产出售完成后，泛海

建设、东风公司将不再纳入公司合并报表范围。鉴于公司及公司控股子公司向泛海建设及东风公司提供的担保、公司及公司控股子公司接受泛海建设及东风公司提供的担保均暂未解除，本次资产出售将导致一定期限内存在公司及公司控股子公司向第三方提供担保和接受第三方提供担保的情况。

经审慎研究，公司董事会认为，本次资产出售涉及对外担保事项中的担保方、被担保方均运营情况良好、具有较强的偿债能力，公司本次提供担保或反担保的风险可控。各方同意尽快解除上述担保事项，且担保涉及事项尚需提交公司股东大会审议，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，不会损害上市公司和股东的权益。

综上，公司董事会同意上述担保及反担保事项。

五、独立董事意见

作为公司的独立董事，我们根据《泛海控股股份有限公司章程》、《泛海控股股份有限公司独立董事工作制度》等有关规定，本着对公司及全体股东负责的态度，按照实事求是的原则，对公司提交第九届董事会第二十九次临时会议审议的《关于公司控股子公司武汉中央商务区股份有限公司出售资产的议案》、《关于本次资产出售的标的公司及其控股子公司涉及担保事项的议案》涉及内容进行了认真的检查和落实，对本次资产出售涉及的相关担保事项发表意见如下：

本次担保及反担保事项系配合解决因本次资产出售而产生的公司及控股子公司对第三方提供担保及接受第三方担保而采取的必要

安排。公司就上述对外担保相关事项履行了相关审议程序及信息披露义务，符合相关法律、法规及公司章程的有关规定，担保相关事项不会损害上市公司、股东特别是中小股东的利益。

综上，我们认为公司本次资产出售符合公司发展战略和整体利益，交易所涉担保事项的风险可控，公司对上述担保的审议程序合法合规，不会损害上市公司、股东特别是中小股东的利益。因此，我们同意公司本次资产出售涉及的上述担保事项。

六、累计对外担保数量及逾期担保数量

截至本公告披露日，公司及控股子公司对外担保实际余额为8,496,997.70万元，占公司2017年12月31日经审计净资产的423.38%。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

二〇一九年一月二十二日