

## 泛海控股股份有限公司

### 关于境外资产架构调整及引入资产管理人的公告

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、交易概述

##### （一）本次交易基本情况

为优化泛海控股股份有限公司（以下简称“公司”）境外资产架构，方便推进后续资产优化工作，公司境外全资子公司泛海控股国际发展第五有限公司（以下简称“第五公司”）出资 11.30 亿美元，认购非关联第三方 Fountain Alternative Investment SPC - Fountain Alternative Investment SP2（以下简称“基金”）全部份额。同时，公司境外全资子公司中泛集团有限公司（以下简称“中泛集团”）将其持有的泛海控股国际投资有限公司（以下简称“泛海控股国际投资”）100%股权及其项下资产（以下简称“标的资产”）投入上述基金的全资子公司 Atlantis Bright Investment Management Limited（以下简称“Atlantis Bright”，以上交易简称“本次交易”）。2021 年 4 月 2 日，各方就此签订了 Subscription Agreement 和 Purchase and Sale Agreement。

根据各方约定，第五公司不以实际现金支付方式认购上述基金份

额，Atlantis Bright 也不以实际现金支付方式受让泛海控股国际投资 100%股权及其项下资产。

上述交易完成后，第五公司将持有全部基金份额；基金的全资子公司 Atlantis Bright 将持有泛海控股国际投资 100%股权及其旗下的美国旧金山地产项目。通过上述调整，公司由以股权形式持有美国旧金山地产项目改为通过持有基金份额而持有美国旧金山地产项目。基金将聘请海通国际资产管理有限公司（以下简称“基金管理人”），负责基金的投资决策、日常运营管理、投资退出以及新的投资人引入工作。基金管理人也将积极在美国旧金山地产项目层面上引入合作开发伙伴，推动项目的开发建设和销售退出。

## （二）本次交易不构成关联交易

本次交易相关方为基金及 Atlantis Bright，上述交易方均与公司不存在关联关系，本次交易不构成关联交易。

## （三）本次交易不构成重大资产重组

根据《上市公司重大资产重组管理办法》的相关规定，本次交易不构成中国证券监督管理委员会规定的重大资产重组。

## （四）董事会审议情况

公司于 2021 年 4 月 2 日召开第十届董事会第二十七次临时会议，会议以“9 票赞成、0 票反对、0 票弃权”审议通过了《关于境外资产架构调整的议案》。

## （五）交易生效必需的审批及其他程序

1. 根据《深圳证券交易所股票上市规则》和《泛海控股股份有

限公司章程》等相关规定，本次交易无需提交公司股东大会审议；

2. 本次交易的生效无需经政府有关部门批准；

3. 本次交易的交割环节尚需征得 88 First Street SF LLC 和泛海控股国际投资相关债权人、担保权人的同意，具体详见本公告“三、（一）10. 其他情况说明”相关内容，公司将积极与该等债权人、担保权人进行沟通。

## 二、本次交易相关主体的基本情况

### （一）Atlantis Bright Investment Management Limited 基本情况

1. 成立日期：2020 年 9 月 25 日

2. 注册地址：Nerine Chambers, PO Box 905, Road Town, Tortola, British Virgin Islands

3. 董事：LUK Wai Yin, POON Mo Yiu

4. 总股本：1 美元

5. 主营业务：投资控股

6. 股权结构：Fountain Alternative Investment SP2 直接持有其 100% 股权

7. Atlantis Bright 与公司不存在关联关系，与公司及公司前 10 名股东不存在产权、业务、资产、债权债务、人员等方面的关系以及其他可能造成公司对其利益倾斜的其他关系。

### （二）主要财务情况

Atlantis Bright 成立时间不满一年，其基金管理股控股股东 Castle Range Developments Limited 最近一年又一期的主要财务数据

见下：

单位：港元

| 项目   | 截至 2020 年 12 月 31 日/2020 年度<br>(未经审计) | 截至 2019 年 12 月 31 日/2019 年度<br>(未经审计) |
|------|---------------------------------------|---------------------------------------|
| 资产总额 | 160,931,329.44                        | 156,458,453.22                        |
| 负债总额 | 8,527.31                              | 5,597,812.00                          |
| 净资产  | 160,922,802.13                        | 150,860,641.22                        |
| 营业收入 | 159,999,998.18                        | 165,568,325.95                        |
| 利润总额 | 159,224,587.91                        | 164,241,194.56                        |
| 净利润  | 160,062,160.91                        | 158,679,995.56                        |

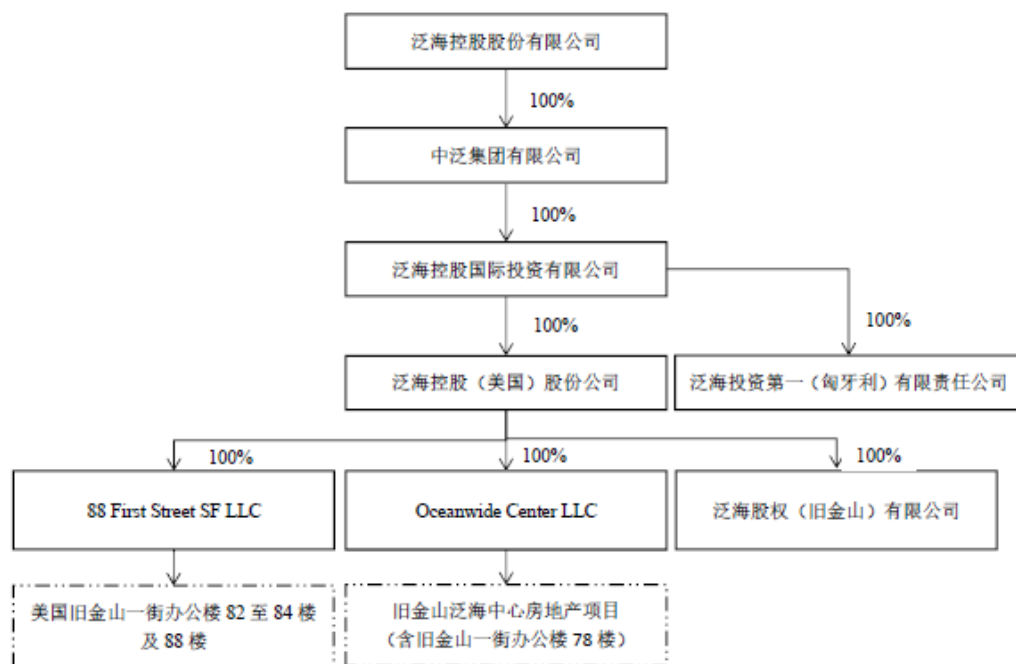
(三) 截至本公告披露日，Atlantis Bright 不属于“失信被执行人”。

### 三、交易标的基本情况

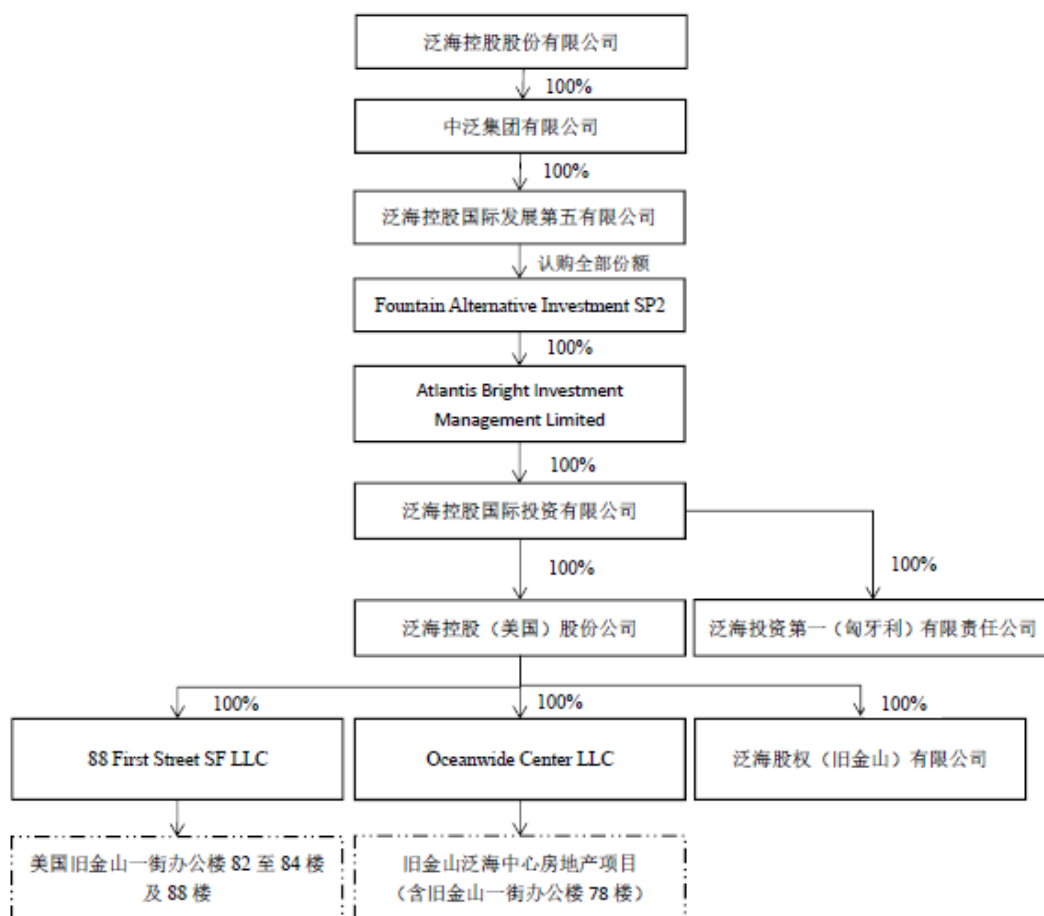
#### (一) 泛海控股国际投资有限公司

1. 公司名称：泛海控股国际投资有限公司
2. 成立日期：2014 年 6 月 16 日
3. 注册地址：Vistra Corporate Services Centre, Wickhams Cay II, Road Town, Tortola, VG1110, British Virgin Islands
4. 董事：韩晓生、刘国升、施晓峰
5. 总股本：50,000 美元
6. 主营业务：投资控股
7. 股权结构

#### (1) 本次交易前



## (2) 本次交易后



8. 主要资产情况：泛海控股国际投资通过泛海控股（美国）股

份公司持有 Oceanwide Center LLC 以及 88 First Street SF LLC，从而间接持有美国旧金山地产项目。

## 9. 主要财务数据

单位：港币万元

| 项目     | 截至 2020 年 9 月 30 日/2020 年 1-9 月<br>(未经审计) | 截至 2019 年 12 月 31 日/2019 年度<br>(经审计) |
|--------|-------------------------------------------|--------------------------------------|
| 资产总额   | 919,770.25                                | 797,024.07                           |
| 负债总额   | 1,083,039.97                              | 957,489.75                           |
| 净资产    | -163,269.71                               | -160,465.67                          |
| 营业收入   | 0                                         | 0                                    |
| 利润总额   | -1,177.78                                 | -155,524.70                          |
| 净利润    | -1,255.77                                 | -155,398.36                          |
| 应收账款总额 | 43.12                                     | 0.06                                 |

## 10. 其他情况说明

(1) 2018 年 8 月 29 日，88 First Street SF LLC 与中国工商银行（美国）签署《商业贷款协议》等相关协议。根据前述协议，中国工商银行（美国）向 88 First Street SF LLC 提供一笔金额为 16,371,500 美元的抵押贷款，借款期限自实际提款之日起至 2025 年 9 月止；88 First Street SF LLC 以 88 First Street 和 510 Mission/82-84 First Street 地块及现有物业设置抵押，抵押权人为中国工商银行（美国）。2018 年 9 月 6 日，88 First Street SF LLC 与中国工商银行（美国）签署《信托契据》。根据前述协议，88 First Street SF LLC 以 88 First Street 和 510 Mission/82-84 First Street 地块及现有物业现在和将来的所有租金设置信托担保，该信托的受托人和受益人均为中国工商银行（美国）。针

对上述情况，88 First Street SF LLC 将积极与中国工商银行（美国）协商解决抵押和信托解除事宜，并在本次交易标的资产交割前，取得全部抵押权人对于解除抵押、信托及同意其转让标的资产的书面同意，保证标的资产处于可交割状态。

（2）根据现有港元票据认购协议及补充文件，除非得到票据投资者同意，否则泛海控股国际投资及其子公司不能转让资产。公司将积极与票据投资者协商，并在本次交易标的资产交割前，取得票据投资者对转让标的资产的书面同意，保证标的资产处于可交割状态。

（3）截至本公告披露日，公司美国旧金山地产项目承包商就该项目工程款争议向 Oceanwide Center LLC 提起诉讼，涉及诉讼标的约 2,646 万美元（具体内容详见公司 2021 年 3 月 22 日披露于巨潮资讯网的相关公告）。

11. 截至本公告披露日，泛海控股国际投资不属于“失信被执行人”。

## （二）基金

1. 基金名称：Fountain Alternative Investment SPC - Fountain Alternative Investment SP2

2. 成立时间：2020 年 9 月 28 日

3. 组织形式：公司型特别目的基金

4. 主要经营场所：开曼群岛

5. 股东

（1）管理股股东：Acardia Bright Investment Management Limited;

(2) 参与股股东：泛海控股国际发展第五有限公司。

6. 基金规模：拟发行总规模为 11.70 亿美元，其中本次发行规模为 11.30 亿美元，0.40 亿美元为后续出资投放。

7. 出资方式：现金或实物出资。

8. 存续期限：5+1 年，由基金管理人决定；后可再延期，由大部分投资人决定。

9. 退出机制：基金到期透过资产出售或其他由基金董事决定的退出方式。

10. 会计核算方式：审计人员将在每个财政年度结束时对基金的账簿和记录进行审计。基金的财务报表将按照国际财务报告准则编制。

11. 投资方向：美国旧金山地产项目

12. 管理模式

(1) 管理和决策机制：基金与基金管理人签订 **Investment Advisory and Management Agreement**，基金管理人将全权负责基金业务和事务的管理及运营，包括但不限于基金的募资活动、投资建议及决策、日常运营管理及退出等，具有协议和法律赋予其的权力。基金管理人将收取初始认购金额的 0.25%/年的管理费。

(2) 各投资人的合作地位及权利义务

参与股股东分为优先级及劣后级，优先级认购金额为 4 亿美元，劣后级认购金额初始规模 7.30 亿美元，后续可增加 0.40 亿美元，在收益分配及否决权方面优先级及劣后级有不同的权利义务（具体如

下）。

### （3）收益分配机制

基金净值分配顺序如下：首先分配优先级参与股股东本金及年化 8% 的固定收益；剩余基金净值全部归劣后级参与股股东所有。

### （4）否决权安排

如在没有大部分参与股股东同意下，不能进行以下事项：除已批准的基金管理人及其关联公司的关联交易；委任除基金管理人及其关联公司为新基金管理人；低于 50 亿美元出售全部或部分基金份额；出售全部或部分 Atlantis Bright 直接或间接持有的公司。

## 13. 其他

公司控股股东、实际控制人、持股 5% 以上的股东、董事、高级管理人员未参与基金份额认购，未在基金中任职。根据 Purchase and Sale Agreement 约定，中泛集团有权于交割后向泛海控股国际投资董事局委派 2 名董事。

基金与公司不存在关联关系，与公司及公司前 10 名股东不存在产权、业务、资产、债权债务、人员等方面的关系以及其他可能造成公司对其利益倾斜的其他关系。

14. 基金成立时间不满一年，无其他实质经营，其基金管理股控股股东 Castle Range Developments Limited 最近一年又一期的主要财务数据详见本公告“二、（二）主要财务情况”相关内容。

15. 截至本公告披露日，基金不属于“失信被执行人”。

## 四、定价政策和定价依据

本次公司境外全资子公司第五公司出资 11.30 亿美元认购基金全部份额，同时公司境外全资子公司中泛集团将其持有的泛海控股国际投资 100%股权及其项下资产投入基金全资子公司 Atlantis Bright，定价政策和依据为：经各方协商同意，中泛集团以泛海控股国际投资合并净资产值及其应付中泛集团贷款（系中泛集团以股东贷款形式把资金通过泛海控股国际投资投入 Oceanwide Center LLC）确定本次可换取基金份额 11.30 亿美元。本次交易定价公允合理，未损害公司和公司股东特别是中小股东的利益。

## 五、交易协议主要内容

（一）泛海控股国际发展第五有限公司与基金签署的 Subscription Agreement 具体内容如下：

### 1. 协议主体

认购方：泛海控股国际发展第五有限公司

发行方：Fountain Alternative Investment SPC - Fountain Alternative Investment SP2

2. 本次投资：第五公司将认购基金本次发行的参与股股东基金份额，包括 4 亿美元的优先级份额、7.30 亿美元劣后级份额，共计 11.30 亿美元。

3. 交易对价和支付方式：基金向第五公司发行若干无投票权参与权的认购份额的交易价格以中泛集团向 Atlantis Bright 转让泛海控股国际投资 100%股权的交易价格为对价。

4. 违约条款：股东无法按时支付（现金或实物支付）因认购份额而产生的全部款项时将导致违约。

5. 生效条件：协议由各方妥善签署后生效。

（二）中泛集团与 Atlantis Bright 签署的 Purchase and Sale Agreement 具体内容如下：

1. 协议主体

卖方：中泛集团有限公司

买方：Atlantis Bright Investment Management Limited

2. 交易标的：泛海控股国际投资有限公司 100%股权及其项下所有资产。

3. 交易对价和支付方式

中泛集团向 Atlantis Bright 转让泛海控股国际投资 100%股权的交易价格以基金向卖方或其全资子公司发行若干无投票权参与权的认购份额为对价，并在完成先决条件后交割时完成。

4. 标的资产的交割

在满足生效条件或得到买方豁免生效条件后，以电子交换文件的形式交割：（1）交割时无任何政府机关的限制或对该交易的相关禁止；（2）交割时，各方及标的不涉及任何改变该交易的法律诉讼等程序；（3）交割时，无重大事项发生；（4）协议中陈述及保证均真实准确；（5）交割时，协议中的盟约及责任均被遵守等。

5. 委派董事：中泛集团有权于交割后向泛海控股国际投资董事局委派 2 名董事。

6. 交易架构变更：若由买方委任的税务顾问就架构无法出具满足要求的意见，买方可提出替代性方案，并由各方就该替代性方案对现有架构进行调整。

7. 交易终止：若买方或卖方违反重大责任、陈述与保证等相关条款；在完成签署后 3 个月尚未交割，其中一方可以书面形式提出；或发生重大事项等情况。

8. 协议生效条件：协议由各方妥善签署后生效。

## **六、涉及本次交易的其他安排**

（一）本次投入基金项目（泛海控股国际投资 100%股权及其项下资产）将以权益法并表。本次交易不实际支付对价。

（二）中泛集团以股东贷款形式把资金通过泛海控股国际投资投入 Oceanwide Center LLC，本次转让对价除了包含转让泛海控股国际投资 100%股权外，还包括中泛集团把股东贷款转让到 Atlantis Bright。除此之外，本次交易不涉及其他债权债务转移情况，亦不涉及人员安置、土地租赁等情况。

（三）本次交易涉及的标的资产按揭抵押情况视同意函获取情况而定。

（四）本次交易完成后，若产生新的关联交易，公司将根据相关规定履行相关审议程序和信息披露义务。

（五）本次交易完成后，不会与关联方产生同业竞争。

## **七、本次交易的目的和对公司的影响**

通过本次交易，公司位于美国旧金山的地产项目股权结构转为基金持有，即公司由直接持有该项目变为以基金投资人身份持有 11.30 亿美元基金份额，该基金再持有该项目。基金通过聘请海通国际资产管理有限公司作为基金管理人，对标的资产进行管理。在基金层面，基金管理人负责募资活动、投资建议及决策、日常运营管理及退出；在基金约定的重大事项的决策方面，公司享有否决权；在标的资产项目层面，基金管理人将积极寻找合作开发伙伴，推动项目开发建设及销售退出。

公司可借助基金管理人的专业资源、经验和能力，寻找新的基金投资人及合作开发伙伴，逐步转让公司持有的部分基金份额，实现将来灵活、高效的项目退出，以有效缩减境外业务规模，减轻境外经营风险，提高公司经营管理和财务状况的稳健性，推动公司可持续发展，符合公司和全体股东的利益。

经初步测算，本次交易不会对公司净利润产生重大影响，具体影响以交易全部完成后的实际结果为准。

## 八、其他

公司将密切关注本次交易的进展，并根据相关规定及时履行持续信息披露义务。

## 九、备查文件

- （一）公司第十届董事会第二十七次临时会议决议；
- （二）Purchase and Sale Agreement；
- （三）Subscription Agreement。

特此公告。

泛海控股股份有限公司董事会

二〇二一年四月三日