

东方金诚国际信用评级有限公司关于泛海控股股份有限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关注公告

东方金诚公告 [2019] 30 号

受泛海控股股份有限公司（以下简称“泛海控股”或“公司”）委托，东方金诚国际信用评级有限公司（以下简称“东方金诚”）对泛海控股主体及其发行的“15 泛控 01”、“16 泛控 01”和“16 泛控 02”进行了信用评级。2018 年 6 月 25 日，东方金诚对泛海控股主体及其发行的“15 泛控 01”、“16 泛控 01”和“16 泛控 02”进行定期跟踪评级，评定公司主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定，维持上述债项信用等级为 AA+。

2019 年 1 月 21 日，泛海控股发布《泛海控股股份有限公司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提示性公告》；2019 年 1 月 22 日，泛海控股发布了《泛海控股股份有限公司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》，称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 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“本次交易”）。双方以泛海建设交易基准日（2018 年 11 月 30 日）净资产评估值为基础，协商确定总对价为 148.87 亿元，其中标的股权转让价款为 111.76 亿元，融创房地产代目标公司（指泛海建设和东风公司的合称）向武汉公司或其关联方清偿债务余额 37.12 亿元。鉴于武汉公司或其关联方欠付目标公司的债务余额 23.34 亿元由融创房地产在完成标的股权交割后承继，因此本次交易中需由融创房地产现金支付部分为 125.53 亿元。

本次交易完成后，泛海建设持有的上海董家渡项目（以下简称“上海项目”）及东风公司持有的北京泛海国际居住区 1# 地块项目（以下简称“北京项目”）均将由融创房地产持有和开发经营。泛海建设、东风公司将不再纳入泛海控股合并报表范围。上海项目 10# 地块正在建设过程中，部分房屋已入市销售，建筑面积（含地上、地下）22.89 万平方米；上海项目 12#、14# 地块拆迁工作正在推进中，建筑面积（含地上、地下）39.91 万平方米（暂估）；北京项目正在建设过程中，建筑面积（含地上、地下）66.85 万平方米。

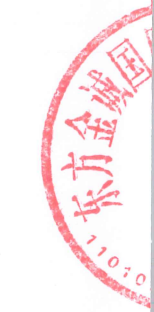


表 1：本次交易范围内的核心资产情况

单位：万平方米

项目名称	权属	占地面积	建筑面积（含地上、地下）	目前规划业态
上海项目 10#地块	泛海建设	4.39	22.89	
上海项目 12#地块	泛海建设	3.99	20.84（暂估）	住宅、商业
上海项目 14#地块	泛海建设	3.65	19.07（暂估）	
北京泛海国际居住区 1#地块	东风公司	7.52	66.85	住宅、商业、酒店、办公

资料来源：公司公告，东方金诚整理

本次交易尚需提交公司股东大会审议。若本次交易完成，公司房地产业务规模将有所下降。东方金诚将持续关注泛海控股子公司武汉公司资产出售事项的后续进展情况，并及时披露相关事项对公司整体经营及信用状况的影响。

特此公告

东方金诚国际信用评估有限公司

2019年1月25日

