

中信建投证券股份有限公司

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事项的临时受托管理事务报告

一、资产出售情况

泛海控股股份有限公司（以下简称“泛海控股”、“发行人”）于 2019 年 1 月 22 日披露了《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》（公告编号：2019-014），提请注意事项如下：

泛海控股的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”）拟向融创房地产集团有限公司（以下简称“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。

交易双方以泛海建设在交易基准日（2018 年 11 月 30 日）的净资产评估值为基础，协商确定总对价为 1,488,721.47 万元，其中标的股权转让价款为 1,117,558.95 万元，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金额 371,162.52 万元。武汉公司或其关联方欠付目标公司的债务余额 233,377.68 万元（前述余额为武汉公司及其关联方与泛海建设完成往来款冲抵后的净额），前述债务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的部分为：总对价减去武汉公司或其关联方欠付泛海建设的债务余额，即 1,255,343.79 万元。

本次交易完成后，泛海建设持有的上海董家渡项目及东风公司持有的北京泛海国际居住区 1#地块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公司合并报表范围。

二、本次资产出售变更事项可能存在的风险

就上述资产出售变更事项，发行人已委托会计师事务所、评估机构对出售资产进行审计、评估，以确保上述出售资产价格合理，不损害本期债券持有人的合法权益。

本次交易不构成关联交易，也不构成重大资产重组。本次交易已经泛海控股第九届董事会第二十九次临时会议审议通过，尚需提交公司股东大会审议。本次交易能否取得公司股东大会批准存在不确定性，特此提请本期债券持有人关注相关风险。

（本页无正文，为《中信建投证券股份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事项的临时受托管理事务报告》之盖章页）

