

# 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。

### 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%，请投资者充分关注担保风险。

### 一、担保事项概述

#### （一）基本情况

大连泛海建设投资有限公司（以下简称“大连公司”）、大连黄金山投资有限公司（以下简称“黄金山公司”）、武汉中央商务区股份有限公司（以下简称“武汉公司”）、北京星火房地产开发有限责任公司（以下简称“星火公司”）均系泛海控股股份有限公司（以下简称“公司”、“本公司”）的控股子公司。

2017 年上半年，大连公司、黄金山公司分别向浙商金汇信托股份有限公司合计申请了 20 亿元的信托贷款，期限 2 年。截至本公告披露日，上述贷款余额为 18 亿元。

2017 年 11 月，武汉公司向上海国际信托有限公司申请了 8.9 亿

元的信托贷款，期限 2 年。截至本公告披露日，上述贷款余额为 7.9 亿元。

2019 年 1 月，本公司向武汉合汇达企业管理咨询合伙企业（有限合伙）申请了 5 亿元的贷款，期限 6 个月。截至本公告披露日，上述贷款余额为 5 亿元。

综上，上述债务余额合计 30.9 亿元。

为盘活企业资产，促进经营发展，本公司、武汉公司、大连公司、黄金山公司、星火公司以及原债权人拟与中国信达资产管理股份有限公司北京市分公司（以下简称“信达资产”）合作，信达资产分别以 17.76 亿元收购浙商金汇信托股份有限公司对大连公司、大连黄金山公司的 18 亿元债权、以 7.8 亿元收购上海国际信托有限公司对武汉公司的 7.9 亿元债权、以 4.94 亿元收购武汉合汇达企业管理咨询合伙企业（有限合伙）对本公司的 5 亿元债权。本公司、武汉公司、大连公司、黄金山公司、星火公司将按照约定向信达资产偿还本金合计为 30.9 亿元债务。具体方案如下：

1. 债务人：本公司、武汉公司、大连公司、黄金山公司、星火公司互为共同债务人；
2. 债务规模：本金 30.9 亿元；
3. 期限：36 个月；
4. 风险保障措施

（1）公司控股子公司上海御中投资管理有限公司以及公司所投资的上海御庭置业有限公司、上海御慧置业有限公司、上海御骧置业

有限公司、上海御盛置业有限公司、上海远斌实业有限公司以其分别持有的 6 栋上海房屋所有权及其所在范围内的土地使用权提供抵押担保。上述抵押办理完成前，武汉公司全资子公司武汉泛海城市广场开发投资有限公司以其持有的泛海城市广场一期商业及写字楼现房提供阶段性抵押担保；

(2) 公司控股子公司北京光彩置业有限公司以其持有的北京光彩国际公寓底商及所在范围内土地的土地使用权提供抵押担保；

(3) 公司控股子公司武汉公司以其持有的宗地 14A、14F 的土地使用权提供抵押担保；待武汉公司取得宗地 27 地块不动产权证书后，以其土地使用权追加提供抵押担保；

(4) 公司控股子公司武汉公司以其持有的星火公司 51% 股权提供质押担保；

(5) 公司控股子公司武汉公司以其持有的大连公司 100% 股权提供质押担保，大连公司以其持有的黄金山公司 100% 股权提供质押担保。

## (二) 董事会的表决情况

该事项已经 2019 年 5 月 5 日召开的公司第九届董事会第三十四次临时会议审议通过，议案表决结果为“同意：13 票，反对：0 票，弃权：0 票”。

根据《深圳证券交易所主板信息披露业务备忘录第 2 号——交易和关联交易》的规定，公司向除商业银行以外的单位借款，连续十二个月累计应计利息与公司最近一个会计年度经审计的净利润相比超

过 50%的，应提交公司股东大会审议。据此计算，公司应累计的向除商业银行以外的单位（包括武汉合汇达企业管理咨询合伙企业（有限合伙）、苏州资产管理有限公司、中信信托有限责任公司、山东高速环球融资租赁有限公司等）借款金额约 43 亿元（不含本次债务收购）；计入本次债务收购后，连续十二个月的累计应计利息已达到公司 2018 年度经审计的净利润 50%，因此本事项需提交公司股东大会审议。

### （三）其他

本事项不构成关联交易。

## 二、被担保人基本情况

### （一）武汉中央商务区股份有限公司

1. 成立日期：2002 年 2 月 8 日
2. 注册地址：武汉市江汉区云彩路 198 号泛海城市广场 12 层
3. 法定代表人：卢志强
4. 注册资本：3,661,853.94 万元
5. 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；装饰工程、装修工程；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）
6. 股权结构：本公司持股 94.49%，北京泛海信华置业有限公司（系本公司全资子公司）持股 1.09%，杭州陆金汀投资合伙企业（有

限合伙) (系非关联第三方) 持股 4.42%。

## 7. 主要财务状况

单位：元

项目	截至 2019 年 3 月 31 日/2019 年 1-3 月 (未经审计)	截至 2018 年 12 月 31 日/2018 年度 (经审计)
资产总额	119,595,683,871.54	158,086,746,774.47
负债总额	69,348,211,525.61	111,464,876,393.94
净资产	50,247,472,345.93	46,621,870,380.53
营业收入	1,798,202,061.71	10,575,777,478.79
利润总额	2,109,804,390.87	3,298,153,137.80
净利润	1,643,507,840.16	2,956,045,303.63

8. 经查询，武汉公司不属于“失信被执行人”。

### (二) 大连泛海建设投资有限公司

1. 成立日期：2010 年 7 月 5 日

2. 注册地址：辽宁省大连市旅顺口区市场街 10 号 204

3. 注册资本：20,000 万元

4. 法定代表人：韩晓生

5. 经营范围：项目投资，资产管理，房地产及旅游项目开发、物业管理（以上项目凭资质证经营），建筑设备、建筑装饰材料销售

6. 与公司的关联关系：公司控股子公司武汉公司直接持有大连公司 100% 股权

## 7. 主要财务状况

单位：元

项目	截至 2019 年 3 月 31 日/2019 年 1-3 月 (未经审计)	截至 2018 年 12 月 31 日/2018 年度 (经审计)
----	----------------------------------------	-----------------------------------

项目	截至 2019 年 3 月 31 日/2019 年 1-3 月 (未经审计)	截至 2018 年 12 月 31 日/2018 年度 (经审计)
资产总额	3,139,782,918.93	2,976,637,584.56
负债总额	2,972,530,389.95	2,808,587,067.11
净资产	167,252,528.98	168,050,517.45
营业收入	0.00	0.00
利润总额	-1,041,244.36	-5,647,162.23
净利润	-797,988.47	-4,243,626.83

8. 经查询，大连公司不属于“失信被执行人”。

### (三) 大连黄金山投资有限公司

1. 成立日期：2009 年 11 月 20 日

2. 注册地址：辽宁省大连市旅顺市场街 10 号

3. 注册资本：2,000 万元

4. 法定代表人：韩晓生

5. 经营范围：项目投资，房地产开发、销售（凭资质证经营）

6. 与公司的关联关系：公司控股子公司武汉公司通过大连公司直接持有黄金山公司 100% 股权

### 7. 主要财务状况

单位：元

项目	截至 2019 年 3 月 31 日/2019 年 1-3 月 (未经审计)	截至 2018 年 12 月 31 日/2018 年度 (经审计)
资产总额	1,726,036,384.10	1,684,692,653.95
负债总额	1,708,570,700.21	1,667,226,742.83
净资产	17,465,683.89	17,465,911.12
营业收入	0.00	0.00
利润总额	-302.97	-23,529.76

项目	截至 2019 年 3 月 31 日/2019 年 1-3 月 (未经审计)	截至 2018 年 12 月 31 日/2018 年度 (经审计)
净利润	-227.23	-19,640.20

8. 经查询，黄金山公司不属于“失信被执行人”。

#### (四) 北京星火房地产开发有限责任公司

1. 成立日期：1999 年 10 月 9 日

2. 注册地址：北京市朝阳区姚家园路 105 号 2 号楼八层

3. 注册资本：330,000 万元

4. 法定代表人：潘瑞平

5. 经营范围：房地产开发；自有房产的物业管理（含出租房屋）；商品房销售；信息咨询；技术咨询；技术服务，技术进出口（未取得专项许可的项目除外）。

6. 与公司的关联关系：公司控股子公司武汉公司直接持有星火公司 100% 股权。

#### 7. 主要财务状况

单位：元

项目	截至 2019 年 3 月 31 日/2019 年 1-3 月 (未经审计)	截至 2018 年 12 月 31 日/2018 年度 (经审计)
资产总额	19,460,024,663.28	20,358,797,662.25
负债总额	15,904,377,642.83	16,799,831,527.75
净资产	3,555,647,020.45	3,558,966,134.5
营业收入	0.00	0.00
利润总额	-4,363,636.62	-76,726,834.37
净利润	-3,319,114.05	-57,513,172.66

8. 经查询，星火公司不属于“失信被执行人”。

#### （五）泛海控股股份有限公司

1. 成立日期：1989年5月9日

2. 注册地址：北京市东城区建国门内大街28号民生金融中心C座22层

3. 注册资本：5,196,200,656元人民币

4. 法定代表人：卢志强

5. 经营范围：投资及投资管理；资产管理；经营房地产业务及物业管理；自有物业租赁；企业管理咨询；销售建筑材料、装饰材料、机械设备。

#### 6. 主要财务状况

单位：元

项目	截至2019年3月31日/2019年1-3月（未经审计）	截至2018年12月31日/2018年度（经审计）
资产总额	183,542,748,535.76	212,096,668,235.22
负债总额	151,338,531,606.38	183,666,668,089.64
净资产	32,204,216,929.38	28,430,000,145.58
营业收入	696,523,087.52	5,007,303,757.30
利润总额	2,840,101,663.30	1,346,475,381.72
净利润	2,224,078,050.57	1,033,097,635.06

7. 经查询，本公司不属于“失信被执行人”。

### 三、担保协议的主要内容

详见本公告“一、（一）本次担保基本情况”。

### 四、董事会意见

本次债务收购旨在盘活企业资产，提高公司财务稳健性，且上述



债务人均为公司及公司控股子公司，经营稳健，运作规范。综上，公司控股子公司为本次债务收购提供担保，有利于促进公司经营发展，且担保风险可控，符合公司和全体股东利益。

## 五、累计对外担保数量及逾期担保数量

2019年度公司及控股子公司预计总担保金额约为人民币879.32亿元，本次对外担保事项未包含在上述预计额度内。

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7,905,257.75万元，占公司2018年12月31日经审计净资产的392.95%；其中，由于公司控股子公司武汉公司向融创房地产集团有限公司出售资产而产生的过渡期对第三方的担保，实际余额为2,754,480.00万元，占公司2018年12月31日经审计净资产的136.92%（具体内容详见2019年1月22日披露于《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）；其余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

二〇一九年五月七日