

证券代码：000046  
债券代码：114372  
债券代码：112920  
债券代码：112995  
债券代码：149035  
债券代码：149044  
债券代码：149116  
债券代码：114769  
债券代码：114784

证券简称：泛海控股  
债券简称：18 海控 01  
债券简称：19 泛控 01  
债券简称：19 泛控 02  
债券简称：20 泛控 01  
债券简称：20 泛控 02  
债券简称：20 泛控 03  
债券简称：20 泛海 01  
债券简称：20 泛海 02

## 中信建投证券股份有限公司

### 关于泛海控股股份有限公司重大事项的 临时受托管理事务报告

中信建投证券股份有限公司（以下简称“中信建投”）作为泛海控股股份有限公司（以下简称“泛海控股”、“公司”、“发行人”）发行的“18 海控 01”、“19 泛控 01”、“19 泛控 02”、“20 泛控 01”、“20 泛控 02”、“20 泛控 03”、“20 泛海 01”、“20 泛海 02”的受托管理人，依据《公司债券发行与交易管理办法》、《公司债券受托管理人执业行为准则》、《深圳证券交易所公司债券上市规则（2018 年修订）》、《深圳证券交易所非公开发行公司债券挂牌转让规则》等相关规定以及与泛海控股签署的《泛海控股股份有限公司 2018 年公开发行公司债券之债券受托管理协议》、《泛海控股股份有限公司 2018 年非公开发行债券受托管理协议》、《泛海控股股份有限公司 2020 年非公开发行公司债券之债券受托管理协议》之有关约定，现就泛海控股及上述债券重大事项报告如下：

#### 一、关于累计诉讼、仲裁情况

##### （一）累计诉讼、仲裁事项基本情况

截至本报告披露日，除已披露过的诉讼、仲裁案件外，公司及公司控股子公

司连续十二个月内累计诉讼、仲裁涉案金额合计 80,707.50 万元，占公司最近一期经审计净资产的 13.95%。案件的主要情况详见泛海控股《关于累计诉讼、仲裁情况的公告》之附件《累计诉讼、仲裁案件情况统计表》。

## （二）其他尚未披露的诉讼、仲裁事项

公司不存在应披露而未披露的其他重大诉讼、仲裁事项。

## （三）本次公告的诉讼、仲裁事项对公司本期利润或期后利润的可能影响

鉴于部分诉讼、仲裁案件尚在进展过程中，上述诉讼、仲裁事项对公司本期利润及期后利润的影响具有不确定性。

## 二、关于公司控股子公司武汉泛海城市广场开发投资有限公司出售资产的情况

### （一）交易概述

#### 1、本次交易基本情况

2022 年 10 月 24 日，泛海控股的控股子公司武汉泛海城市广场开发投资有限公司（以下简称“城广公司”）与湖北国喜资产管理有限公司（以下简称“国喜资管”）签署了《资产转让协议》等相关协议，城广公司拟向国喜资管转让其持有的以下资产：（1）城广公司名下位于武汉市江汉区王家墩地区原空军汉口机场内泛海城市广场一期 1-36 层 2 室的土地及房屋（以下称“土地及房屋资产”，目前对外出租用以经营名为“武汉汉口泛海喜来登酒店”的酒店）；（2）城广公司名下所有附着于上述土地及房屋资产的附属设施等固定资产（以下称“附属设施资产”），以及经营上述泛海喜来登酒店所需的所有设备类固定资产、无形资产（以下称“运营资产”）。本次交易的交易价款总额为 91,600 万元（不含税）。

#### 2、董事会审议情况

公司于 2022 年 10 月 24 日召开第十届董事会第五十四次临时会议，会议以“9 票赞成、0 票反对、0 票弃权”审议通过了《关于公司控股子公司武汉泛海城市广场开发投资有限公司出售资产的议案》。

根据《深圳证券交易所股票上市规则》及《泛海控股股份有限公司章程》等有关规定，本次交易无需提交公司股东大会审议。

#### 3、其他

本次交易不构成关联交易，也不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。

## （二）交易对方基本情况

### 1、基本情况

1) 企业名称：湖北国喜资产管理有限公司

2) 统一社会信用代码：91420103MAC26NU4XE

3) 公司类型：其他有限责任公司

4) 住所：武汉市江汉区新华路 468 号时代财富中心 40 层自编 06B 单元

5) 法定代表人：戴景萌

6) 注册资本：20,000,000 元

7) 成立时间：2022 年 10 月 17 日

8) 经营范围：一般项目：物业管理；自有资金投资的资产管理服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

9) 股东情况：厦门国贸海湾投资发展有限公司持股 95%。厦门国贸健康科技有限公司持股 5%。

2、国喜资管及其控股股东、实际控制人与公司不存在关联关系，与公司前 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。

3、国喜资管于 2022 年 10 月 17 日成立，其控股股东厦门国贸海湾投资发展有限公司最近一年及一期的主要财务数据如下：

单位：元

项目	截至 2022 年 6 月 30 日 (未经审计)	截至 2021 年 12 月 31 日 (经审计)
资产总计	828,226,001.98	851,520,999.05
负债合计	430,682,264.32	450,466,982.13
净资产	397,543,737.66	401,054,016.92
项目	2022 年 1-6 月 (未经审计)	2021 年度 (经审计)
营业收入	31,731,150.83	41,368,570.13
净利润	-3,510,279.26	-11,253,966.08

4、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，国喜资管不存在被列入失信被执行人的情况。

### （三）交易标的基本情况

#### 1、交易标的概况

本次交易的交易标的为：（1）城广公司名下位于武汉市江汉区王家墩地区原空军汉口机场内泛海城市广场一期 1-36 层 2 室的土地及房屋；（2）城广公司名下所有依附于上述土地及房屋资产的附属设施等固定资产，以及经营泛海喜来登酒店所需的所有设备类固定资产、无形资产。

#### 2、标的资产的权属状况说明

标的资产中的土地及房屋资产处于出租状态，由承租方泛海酒店投资管理有限公司用以经营武汉汉口泛海喜来登酒店（以下简称“泛海喜来登酒店”）。

由于为城广公司的债务提供担保，标的资产中的土地及房屋资产处于抵押状态。

公司已与标的资产涉及的相关债权人、承租人友好协商并达成一致，确保标的资产处于可交割状态。

本次交易标的资产产权清晰，除上述事项外，不存在其他抵押、质押或者第三人权利，不存在涉及标的资产的重大争议、诉讼或仲裁事项，不存在查封、冻结等司法措施。

#### 3、标的资产的账面价值

本次交易标的于 2022 年 9 月 30 日的账面价值为 136,350.06 万元。

#### 4、与本次交易相关的其他事项说明

本次出售资产交易未涉及债权债务转移。

### （四）定价政策和定价依据

本次交易遵循市场定价原则，综合考虑标的资产账面值、现状以及市场情况等多种因素，由交易各方协商确定。本次交易定价政策和定价依据符合商业逻辑和一般市场情况。

### （五）交易协议主要内容

#### 1、交易对价和支付方式

##### （1）交易对价

本次交易的交易标的的对价为 91,600 万元（不含税）。

## （2）支付方式

为实现本次交易，国喜资管将代武汉城广直接向相关主体支付交易房产抵押担保债务还款、本次交易税费及城广公司部分其他应缴税费，各笔款项具体以支付之日核算金额为准，代付款将冲减交易价款，剩余价款将根据标的资产的移交进度分期支付。

## 2、交易标的的交付与过户登记

（1）在本协议签署后的 3 个工作日内，城广公司、国喜资管共同负责、上述土地及房屋资产的抵押权人配合向不动产登记机关预提交土地及房屋资产带抵押过户的申请文件。

（2）不动产登记机关审核通过后的当日，城广公司、国喜资管共同负责、上述土地及房屋资产的抵押权人配合向不动产登记机关正式提交带抵押过户的申请文件，申请办理所有权变更登记手续（含本次资产转让的纳税申报手续）。

（3）税务机关审核确认本次交易中土地及房屋资产、附属设施资产交易涉及的各项税费金额并同意转让后，上述土地及房屋资产变更登记至国喜资管名下。城广公司与国喜资管、上述土地及房屋资产的抵押权人解除前期签署的相关抵押合同等，并共同签署上述抵押合同等的解除协议并抵押注销的相关申请文件。

## 3、过渡期安排

自登记日起至 2022 年 12 月 31 日的期间为泛海喜来登酒店经营权转让的过渡期，过渡期内土地及房屋资产所产生的房产税、城镇土地使用税由城广公司承担。

## 4、违约责任

（1）违约方应向守约方承担相应的违约责任。守约方有权以其本应向违约方支付、但尚未支付的款项抵扣违约方应承担的违约金等赔偿款；若该等未付款不足以抵扣的，守约方有权继续向违约方进行追偿。

（2）若任何一方逾期履行本协议项下支付义务的，应按逾期未付金额的每日万分之四的比例向相对方支付违约金。

（3）除本协议另有约定外，若任何一方违反本协议项下义务，或违反所作陈述、保证或承诺事项，守约方有权要求违约方予以纠正，逾期 30 日仍不能纠

正的，或者违约行为构成实质性违约、导致守约方无法继续履行本协议及/或不能实现合同目的，则守约方有权经书面通知违约方后单方解除本协议。

(4) 因任何一方违约致使相对方采取诉讼方式实现债权的，违约方应承担相对方为此支付的合理费用。

#### 5、生效条件

本协议自各方盖章或其授权代表签字之日起生效。

#### (六) 涉及出售资产的其他安排

1、本次交易出售资产所得款项，主要用于偿还城广公司债务。

2、本次交易不涉及本公司及控股子公司人员安置的情况；本次交易涉及的土地租赁情况详见本报告“二、关于公司控股子公司武汉泛海城市广场开发投资有限公司出售资产的情况”之“(三) 交易标的基本情况”之“2、标的资产的权属状况说明”。

3、本次交易完成后，不会形成新的关联关系。

#### (七) 本次交易的目的和对公司的影响

经初步测算，本次交易将使公司产生亏损约 3.3 亿元（具体金额待交易完成后方可确定）。但从公司全局发展来看，本次交易所得的转让价款将主要用于偿还前期城广公司对债权人的欠款，有助于缓解公司目前面临的债务压力，优化公司资产负债结构，符合公司当前阶段的发展战略和实际情况。

本次交易的对价，由国喜资管自筹资金支付。综合考虑国喜资管及其股东情况、交易协议中关于对价支付和违约责任的约定等因素，公司董事会认为本次交易的风险较为可控。

### 三、债券受托管理人履职情况

中信建投作为“18 海控 01”、“19 泛控 01”、“19 泛控 02”、“20 泛控 01”、“20 泛控 02”、“20 泛控 03”、“20 泛海 01”、“20 泛海 02”的受托管理人，根据《公司债券受托管理人执业行为准则》的有关规定出具本临时受托管理报告。中信建投将按照上述各债券募集说明书及债券持有人会议规则的约定，履行债券受托管理人职责，充分保障债券投资人的利益。

特此提请“18 海控 01”、“19 泛控 01”、“19 泛控 02”、“20 泛控 01”、“20 泛控 02”、“20 泛控 03”、“20 泛海 01”、“20 泛海 02”持有人关注相关风险，对相关

事宜作出独立判断。

（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重大事项的临时受托管理事务报告》之盖章页）

