

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。

一、担保情况概述

1、为夯实公司“走出去”的发展战略，进一步扩大在美国市场的布局，推进公司资产优化配置、分散经营风险，公司拟通过全资附属公司泛海控股（香港）有限公司（以下简称“泛海香港”）在美国特拉华州全资设立的通海置业投资有限公司（TOHIGH PROPERTY INVESTMENT, LLC，以下简称“通海置业”）取得美国旧金山 First & Mission 项目。

为此，通海置业母公司泛海控股国际投资有限公司（Oceanwide Holdings International Investment Co.,，注册于英属维尔京群岛，以下简称“泛海控股国际”）拟向中国工商银行股份有限公司申请融资金额不超过 1.6 亿美元，融资将用于支持通海置业收购旧金山 First & Mission 项目。关于本次融资具体内容如下：

- （1）融资主体：泛海控股国际投资有限公司；
- （2）融资规模：不超过 1.6 亿美元；
- （3）融资期限：不超过 5 年（含宽限期 1 年）；
- （4）融资用途：旧金山 First & Mission 项目用地收购款；

(5) 风险保障措施：由本公司及本公司控股股东中国泛海控股集团有限公司（以下简称“中国泛海”）提供连带责任保证；以本公司全资子公司北京星火房地产开发有限责任公司合法持有的【京朝国用（2005 出）第 0226 号】土地抵押；以本公司参股的中国民生投资股份有限公司（以下简称“中民投”）6.25 亿股股权质押（本公司共参股中民投股份 10 亿股）；以本公司附属公司通海置业股权质押。

(6) 其他限制条件：本公司的资产负债率不高于 85%、有形净资产不低于 80 亿元；融资期内，本公司对泛海控股国际的最终控股比例不低于 100%，中国泛海持有的本公司股权比例不低于现有比例（不适用于本公司的正常资本行为）。

2、本公司控股子公司泛海建设集团青岛有限公司（以下简称“青岛公司”）负责青岛泛海名人广场二期项目（青岛泛海国际购物中心）的开发建设。该项目地处青岛市市南区香港中路商圈 CBD 区域，系青岛市政府、经济会议和商经贸活动聚集区。

为推进上述项目的开发建设，青岛公司拟向中国工商银行股份有限公司青岛市南第四支行申请办理金额不超过 4 亿元的委托债权融资业务。关于本次融资具体内容如下：

- (1) 融资主体：泛海建设集团青岛有限公司；
- (2) 融资用途：用于“泛海名人广场二期”项目；
- (3) 融资规模：不超过人民币 4 亿元；
- (4) 融资期限：1.5 年（放款 6 个月后可提前还款）；
- (5) 风险保障措施：由本公司提供连带责任保证；以青岛公司

合法拥有的泛海名人广场二期项目在建工程地上全部写字楼和一、二层商业部分以及相应的土地使用权（权属证明：青房地权市字第286821号）提供抵押。

3、本公司全资子公司深圳市泛海三江电子有限公司（以下简称“泛海三江公司”），是公司旗下从事消防电子、楼宇对讲和智能监控产品的研发、生产、销售、工程方案的设计安装和售后服务的一家高科技企业。

本公司对泛海三江公司的发展定位为“一流的智能楼宇弱电系统整体解决方案供应商和环境监控设备制造商”。为增强企业资金实力，泛海三江公司拟向招商银行股份有限公司深圳蛇口支行（以下简称“招商银行蛇口支行”）申请金额不超过人民币 3,000 万元的贷款。

关于本次融资具体内容如下：

（1）贷款主体：深圳市泛海三江电子有限公司；

（2）贷款用途：用于采购原材料；

（3）贷款规模：不超过人民币 3,000 万元；

（4）贷款期限：12 个月；

（5）风险保障措施：由本公司或本公司全资子公司深圳市光彩置业有限公司提供担保。

4、2014 年，本公司分别向公司三家所属公司——武汉中央商务区建设投资股份有限公司（作为债务人，系公司控股子公司，简称“武汉公司”）、北京星火房地产开发有限责任公司（作为债务人，系公司全资子公司，简称“星火公司”）、泛海建设集团投资有限公司（作为

债务人，系公司全资子公司，简称“泛海投资”）提供借款并分别与之签署《借款合同》。截止目前，上述债务人在上述《借款合同》项下尚未偿还的本公司到期债务计人民币 20 亿元（简称“标的债权”）。

为盘活企业资产，促进企业经营发展，本公司拟通过中国信达资产管理股份有限公司湖北省分公司（简称“信达资产湖北分公司”）对上述标的债权进行债务重组，即由信达资产湖北分公司收购上述标的债权，收购金额为人民币 20 亿元整。本公司拟将上述债务重组获得 20 亿元资金用于上海董家渡项目的开发建设。为此，作为上海董家渡项目的经营方——本公司全资子公司通海建设有限公司（简称“通海公司”）将作为共同债务人向信达资产湖北分公司承担上述 20 亿元的债务本金及相应利息的清偿责任。

为此，本公司拟与信达资产湖北分公司及债务人武汉公司、星火公司、泛海投资签署《债权收购协议》，债务人武汉公司、星火公司、泛海投资及共同债务人通海公司拟与信达资产湖北分公司签署《分期付款合同》。为保障上述协议的履行，本公司须为上述协议项下的全部义务和责任提供连带责任保证，并与信达资产湖北分公司签署《分期付款保证合同》。

上述债务重组主要涉及内容如下：

- （1）融资主体：通海建设有限公司；
- （2）资金用途：用于上海董家渡项目开发建设；
- （3）金额：人民币 20 亿元；
- （4）期限：9+9 个月。满 9 个月时还款金额不得低于 10 亿元，

余款须于满 18 个月时偿还；或满 9 个月时一次性偿还全部本息；

(5) 风险保障措施：由本公司提供连带责任保证。

5、武汉中心大厦开发投资有限公司（简称“武汉中心大厦公司”）为本公司控股子公司武汉中央商务区建设投资股份有限公司全资子公司，具体负责武汉中央商务区香海园、兰海园、碧海园、泛海财富中心、武汉中心大厦等项目的开发建设。

为加速推进碧海园、泛海财富中心的开发进度，武汉中心大厦公司拟向上海国际信托有限公司（以下简称“上海信托”）申请金额不超过人民币 8 亿元的融资，本公司须为其提供连带责任保证。该项信托融资计划主要涉及内容如下：

(1) 融资主体：武汉中心大厦开发投资有限公司；

(2) 融资用途：宗地 10 南项目（含碧海园、泛海财富中心）后续开发建设；

(3) 融资金额：不超过人民币 8 亿元；

(4) 期限：24 个月；

(5) 风险保障措施：由本公司提供连带责任保证；以武汉中心大厦公司合法持有的位于江汉区王家墩地区原空军汉口机场内、国有土地使用证号为【江国用（2012）第（00310）号】项下地块的土地使用权提供抵押。在信托计划存续期间，武汉中心大厦公司在满足相关条件的前提下有权将上述土地使用权抵押担保变更为在建工程抵押担保。

(二) 董事会的表决情况

上述事项均已经2014年12月29日召开的公司第八届董事会第二十四次临时会议审议通过，所有议案表决结果均为“同意：15票，反对：0票，弃权：0票”。

上述议案均不构成关联交易。根据中国证券监督管理委员会《关于规范上市公司对外担保行为的通知》、《深圳证券交易所股票上市规则》等有关法规及《公司章程》的规定，上述担保事项均须提交本公司股东大会审议。

二、被担保人基本情况

（一）泛海控股国际投资有限公司

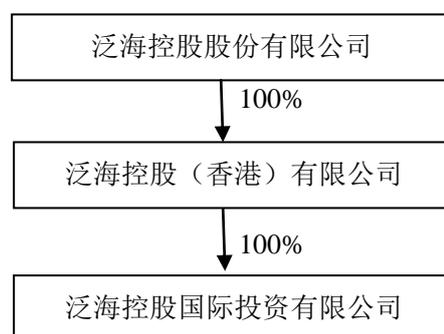
成立日期：2014年6月16日

注册地址：英属维尔京群岛

注册资本：50,000 美元

经营范围：控股投资及项目开发

与本公司的关联关系：本公司全资附属公司泛海香港持有泛海控股国际 100% 股权。



截止 2014 年 9 月 30 日，泛海控股国际未开展业务，无营业收入和净利润。

（二）泛海建设集团青岛有限公司

成立日期：1993 年 9 月 23 日

注册地址：青岛市市南区福州南路 19 号

法定代表人：卢志壮

注册资本：人民币 10348.38 万元

经营范围：房地产开发经营；物业管理服务；批发、零售：建筑材料，装饰材料，机械设备，办公用品；自有物业租赁。（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）

与本公司的关联关系：本公司直接持有青岛公司 70% 股权。



青岛公司主要财务状况：

单位：人民币万元

项目	截止 2013 年 12 月 31 日 (经审计)	截止 2014 年 9 月 30 日 (未经审计)
总资产	84,442.26	88,734.83
总负债	59,955.05	64,712.70
净资产	24,487.21	24,022.13
营业收入	168.56	150.41
利润总额	-517.69	-464.68
净利润	-719.06	-465.08

(三) 深圳市泛海三江电子有限公司

成立日期：1994 年 10 月 26 日

注册地址：深圳市南山区南山大道光彩新天地公寓三层(仅作办

公)

法定代表人：郑东

注册资本：人民币 1,000 万元

经营范围：研发、生产经营仪器、仪表、传感器、控制器（监控设备），电子护目镜产品；消防设施工程专业承包壹级；消防设施专项工程设计乙级；进出口业务；楼宇智能化系列产品的研发、生产、销售；楼宇智能系统的设计、安装；安全防范工程的设计、施工、维修；厨房抽油烟设施清理（以上生产项目均由分公司经营，另行申办营业执照）。

与本公司的关联关系：本公司直接持有泛海三江公司 100% 股权。

泛海三江公司财务状况：

单位：人民币万元

项目	截止 2013 年 12 月 31 日 (经审计)	截止 2014 年 9 月 30 日 (未经审计)
总资产	24,324.01	26,302.96
总负债	15,790.51	16,395.75
净资产	8,533.50	9,907.21
营业收入	28,434.98	23,955.82
利润总额	1,518.16	1,502.84
净利润	1,369.12	1,373.71

（四）通海建设有限公司

成立日期：2002 年 9 月 24 日

注册地址：上海市黄浦区福建中路 225 号 10 层 1003 室

法定代表人：李强

注册资本：人民币 250,000 万元

经营范围：房地产及基础设施投资、开发、经营，酒店管理，物业管理，企业收购及兼并，资产管理，新技术、新产品的投资；通信设备，办公自动化设备，建筑、装饰材料，经济信息咨询，商务咨询。

(经营范围涉及许可、资质经营的凭有效许可、资证经营)。

与本公司的关联关系：本公司直接持有通海公司 100% 股权。

通海公司主要财务状况：

单位：人民币万元

项目	截止 2013 年 12 月 31 日 (经审计)	截止 2014 年 9 月 30 日 (未经审计)
总资产	388,149.69	547,960.46
总负债	140,687.93	301,132.98
净资产	247,461.76	246,827.48
营业收入	97.91	249.52
利润总额	-830.87	-787.74
净利润	-674.13	-634.28

(五) 武汉中心大厦开发投资有限公司

成立日期：2010 年 6 月 7 日

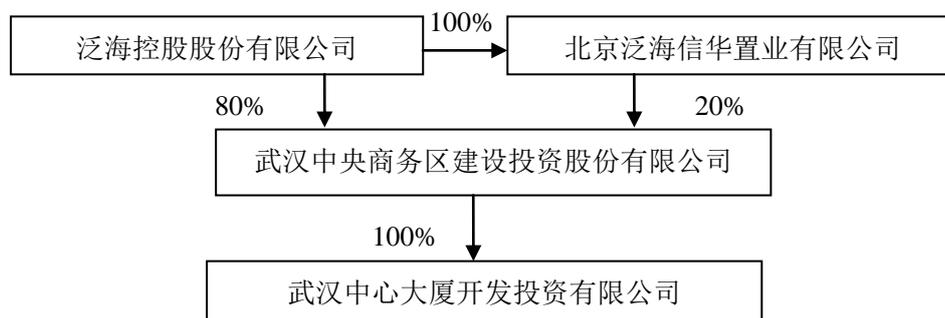
注册地址：武汉市江汉区云彩路 198 号泛海城市广场 9 层 912 室

法定代表人：陈贤胜

注册资本：人民币 100,000 万元整

经营范围：房地产开发、商品房销售；房屋租赁；建筑、装饰材料销售。(以上经营范围中国家有专项规定的项目，经审批后或凭许可证在核定的范围与期限内方可经营)

与本公司的关联关系：



武汉中心大厦公司财务状况：

单位：人民币万元

项目	截止 2013 年 12 月 31 日 (经审计)	截止 2014 年 9 月 30 日 (未经审计)
总资产	470,406.95	461,048.86
总负债	254,575.11	243,877.73
净资产	215,831.83	217,171.13
营业收入	0	16,091.75
利润总额	-540.38	1,785.73
净利润	-405.28	1,339.30

三、董事会意见

上述担保符合监管机构关于上市公司对外担保的有关规定和公司相关要求。

1、本次泛海国际控股融资将用于其支持通海置业支付美国旧金山First & Misson 项目用地的收购交易款。经过尽职调查，公司董事会认为旧金山First & Misson 项目地理位置优势突出，项目预期回报率良好，且上述融资有利于拓宽公司海外发展平台，推进公司资产优化配置，分散经营风险、稳定投资回报，提升公司健康、持续发展能

力，符合公司整体利益。因此，公司董事会同意公司为上述事项提供担保。

2、本次会议审议的公司对青岛公司、泛海三江公司、通海公司、武汉中心大厦公司等控股（全资）子公司提供担保的财务风险处于公司可控制的范围之内。鉴于上述公司业务运营顺利：青岛等地产类项目公司负责的项目进展顺利，预期销售情况良好；制造类高科技企业——泛海三江公司开发产品具有一定竞争优势，公司董事会同意公司为上述事项提供担保。同时，鉴于公司持有青岛公司70%股权，为有效控制公司经营管理风险、维护公司及股东利益，青岛公司向本公司出具了反担保承诺书，承诺就此次担保事项向本公司提供全额反担保。

鉴于公司北京、上海、武汉等重点项目大部分目前尚处于工程建设投入期，项目销售回款尚无法全面覆盖上述工程款项；公司从2014年初开始实施战略转型工作，项目并购、公司转型均需要大量的资金支撑。因此，在这种情况下，导致公司目前融资规模较大。但公司全部融资款项均用于公司正常业务（包括所属项目的取得、项目开发建设等），目的是企业可持续发展及加速土地价值释放。因此，随着北京项目入市及北京、上海拆迁安置工程条件的实质改善，公司董事会认为公司对所属公司担保风险可控。

四、独立董事意见

作为泛海控股股份有限公司（以下简称“公司”）的独立董事，我们对提交公司第八届董事会第二十四次临时会议予以审议的对外

担保事项（即《关于为境外间接附属公司泛海控股国际投资有限公司融资提供担保的议案》、《关于为控股子公司泛海建设集团青岛有限公司融资提供担保的议案》、《关于为全资子公司深圳市泛海三江电子有限公司贷款提供担保的议案》、《关于为全资子公司通海建设有限公司融资提供担保的议案》、《关于为武汉中心大厦开发投资有限公司融资提供担保的议案》）涉及的相关内容进行了认真审查。在审阅有关文件后，我们基于独立判断的立场，特发表如下独立意见：

1、泛海控股国际本次融资主要用于支付旧金山 First & Misson 项目用地的收购交易款。旧金山 First & Misson 项目是公司继美国洛杉矶 Fig Central 项目之后，又一布局海外的优质项目，是公司夯实国际化道路的重要步骤。该项目规划、开发风险可控，预计项目建成销售后将为公司带来优质的投资回报，符合公司做大房地产业务的发展战略。

2、青岛公司等所属公司融资资金均用于所属项目的开发建设，有助于加快推动公司项目建设进度，加速项目价值释放，符合公司发展要求。

3、泛海三江公司是公司旗下唯一的高科技公司，该公司拥有多项专利、资质、商标等，产品技术性能处于国内领先地位。泛海三江公司本次融资用于采购原材料，将有利于该公司技术创新、持续发展，符合公司经营发展要求。

同时，上述担保事项的决策程序符合有关法律、法规及公司相关的规定，且公司能有效的控制和防范担保风险，不会对公司的正常运

作和业务发展造成不良影响，不存在损害公司和股东、特别是中小股东利益的行为。

因此，我们同意上述担保事项。

五、累计对外担保数量及逾期担保数量

截止公告之日，本公司对外担保金额为人民币3,318,641.86万元（含本次担保），占本公司2013年12月31日经审计净资产的359.31%。除本公司与控股股东中国泛海控股集团有限公司提供互相担保事项、本公司为中国泛海控股集团有限公司提供关联担保事项外（分别经本公司2013年第四次临时股东大会和2014年第八次临时股东大会审议通过），其余均为本公司对所属公司或所属公司之间的担保。目前，本公司及附属公司无对外担保的情况，亦未发生逾期担保、涉及诉讼的担保及因担保被判决败诉而应承担损失的情况。

六、备查文件

- 1、本公司第八届董事会第二十四次临时会议决议
- 2、本公司独立董事关于公司对外担保的独立意见

特此公告。

泛海控股股份有限公司董事会

二〇一四年十二月三十一日