

泛海控股股份有限公司

关于全资子公司申请发行商业不动产抵押贷款 资产支持证券的公告

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%（其中主要为公司对控股子公司或控股子公司之间的担保），请投资者充分关注担保风险。

为提高泛海控股股份有限公司（以下简称“公司”、“本公司”）资金使用效率，加速资金周转，拓宽融资渠道，降低融资成本，公司拟通过全资子公司泛海股权投资管理有限公司（以下简称“泛海投资”）设立信托，发放信托贷款，并将信托受益权转让给专项计划管理人发起设立并管理专项计划（以下简称“专项计划”），实现公司及公司全资子公司浙江泛海建设投资有限公司（以下简称“浙江公司”）、武汉中心大厦开发投资有限公司（以下简称“武汉中心公司”）融资的目的，具体安排如下：

一、设立信托计划及转让信托受益权具体情况

（一）公司全资子公司泛海投资拟使用不超过人民币 9.1 亿元的

资金委托信托公司发起设立单一资金信托（以下简称“单一资金信托”），信托资金将用于向公司及公司全资子公司浙江公司、武汉中心公司发放信托贷款，公司与浙江公司、武汉中心公司作为前述信托贷款的共同借款人，对信托贷款承担连带还款责任。

（二）公司全资子公司泛海投资将其拥有的单一资金信托之信托受益权作为基础资产转让给专项计划管理人发起设立并管理的专项计划。

二、信托贷款及担保具体情况

（一）公司及公司全资子公司浙江公司、武汉中心公司作为共同借款人向信托公司申请不超过 9.1 亿元的信托贷款。

（二）贷款期限不超过 18 年，贷款利率由共同借款人与信托公司协商确定。

（三）贷款用途为拟用于武汉中心公司之武汉中心项目开发建设投入。

（四）贷款期限内，浙江公司持有的杭州民生金融中心（即位于杭州市江干区五星路 185 号泛海国际中心 6 幢 26 套不动产，房屋建筑面积 34,261.02 平方米）物业所产生的租金（含车位使用费收入）收入作为本次信托贷款的主要还款来源。

（五）浙江公司以其所持有的杭州民生金融中心房屋所有权及土地使用权对上述信托贷款及利息和其他抵押合同约定费用提供抵押担保，并将物业产生的租金（含车位使用费收入）收入对上述信托贷款及利息和其他质押合同约定费用提供质押担保。

三、被担保人基本情况

(一) 武汉中心大厦开发投资有限公司

1. 成立日期：2010年6月7日
2. 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
3. 注册资本：100,000万元
4. 法定代表人：陈贤胜
5. 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。）
6. 与公司的关联关系：本公司通过全资子公司武汉中央商务区建设投资股份有限公司持有武汉中心公司100%股权
7. 主要财务状况

单位：元

| 项目 | 截至2017年12月31日/2017年度 (经审计) | 截至2018年3月31日/2018年1-3月 (未经审计) |
|------|-------------------------------|----------------------------------|
| 资产总额 | 15,173,602,872.66 | 15,408,697,296.21 |
| 负债总额 | 12,819,922,182.07 | 13,059,786,659.28 |
| 净资产 | 2,353,680,690.59 | 2,348,910,636.93 |
| 营业收入 | 75,939,489.17 | 18,037,504.42 |
| 利润总额 | -58,676,301.95 | -6,360,071.54 |
| 净利润 | -39,997,468.80 | -4,770,053.66 |

8. 武汉中心公司不属于“失信被执行人”。

(二) 浙江泛海建设投资有限公司

1. 成立日期：2006 年 4 月 25 日
2. 注册地址：浙江省杭州市江干区香樟街 2 号泛海国际中心 3 幢 2501 室
3. 法定代表人：韩晓生
4. 注册资本：180,000 万元
5. 经营范围：房地产及基础设施投资、开发、经营，新技术、新产品的投资，酒店管理，物业管理，通信设备、办公自动化设备、建筑装饰材料的销售，经济信息咨询服务。
6. 股权结构：本公司通过公司全资子公司泛海建设控股有限公司持有浙江公司 100% 股权
7. 主要财务状况

单位：元

| 项目 | 截至 2017 年 12 月 31 日/2017 年度 (经审计) | 截至 2018 年 3 月 31 日/2018 年 1-3 月 (未经审计) |
|------|--------------------------------------|---|
| 资产总额 | 5,186,355,870.46 | 5,317,213,437.67 |
| 负债总额 | 3,115,745,223.38 | 3,095,748,556.43 |
| 净资产 | 2,070,610,647.08 | 2,221,464,881.24 |
| 营业收入 | 30,891,015.15 | 11,425,542.55 |
| 利润总额 | 165,893,986.15 | 151,138,978.88 |
| 净利润 | 142,775,905.77 | 150,854,234.16 |

8. 经查询，浙江公司不属于“失信被执行人”。

四、专项计划具体情况

专项计划管理人拟设立专项计划发行优先级资产支持证券及次级资产支持证券募集资金，浙江公司认购本次专项计划全部次级资产

支持证券，认购次级资产支持证券比例不超过专项计划总规模的 5%。同时，公司作为增信方，拟承担专项计划层面差额补足义务、为浙江公司提供运营支持、专项计划优先级资产支持证券投资人要求公司售回和购回其所持优先级资产支持证券的付款义务。

（一）基础资产

本次专项计划的基础资产为公司全资子公司泛海投资所享有的单一资金信托之信托受益权。

（二）交易结构

专项计划管理人通过设立专项计划向合格投资者发行资产支持证券的方式募集资金，专项计划募集资金用于购买公司全资子公司泛海投资所持有的单一资金信托之信托受益权。

在专项计划存续期间，监管银行和计划管理人将对监管账户实施监管。基础资产所产生的回收款根据相关约定授权监管银行将回收款转入信托账户，由信托向专项计划分配，再由专项计划向资产支持证券持有人分配本金和预期收益。

在专项计划存续期间，公司作为增信方，拟承担专项计划层面差额补足义务以及为浙江公司提供运营支持，在售回和购回期间，公司承担对专项计划优先级资产支持证券的售回和购回的付款义务。

（三）拟发行的资产支持证券情况

本专项计划拟发行的证券分为优先 A 档资产支持证券、优先 B 档资产支持证券和次级资产支持证券，目标发售总规模不超过人民币 9.1 亿元，期限预计不超过 18 年。其中，次级资产支持证券由浙江公

司认购，次级资产支持证券比例不超过专项计划融资规模的 5%。

五、董事会的表决情况及授权事项

《关于全资子公司申请发行商业不动产抵押贷款资产支持证券的议案》已经 2018 年 7 月 11 日召开的公司第九届董事会第二十一次临时会议审议通过，议案表决结果为“同意：18 票，反对：0 票，弃权：0 票”。

本次发行商业不动产抵押贷款资产支持证券涉及对外提供担保，本议案尚需提交公司股东大会审议。

公司董事会授权公司经营管理层全权办理与本次商业不动产抵押贷款资产支持证券相关的具体事宜，包括但不限于根据法律、法规和规范性文件的规定以及监管部门的要求，制定、调整和实施本次专项计划的具体安排；与信托公司协商确定并在符合法律法规规定及政策要求的情形下调整贷款资金用途；就上述事项与专项计划各参与方进行谈判和协商；修改、补充、签署、执行本次专项计划、信托设立及信托受益权转让相关的交易文件及其他必要文件；办理与本次专项计划、信托设立及信托受益权转让有关的其他一切事宜，包括但不限于协商、签署、修改、申报、申请信托贷款、办理抵押、质押手续以及聘请相关中介机构和信托公司等。

公司借助多层次资本市场提供的机会，通过全资子公司进行资产证券化融资，充分发挥了公司资产质量优良优势，为公司寻求丰富、稳定的资金渠道，更好地分散经营风险、提高收益，促进企业经营发展，符合公司发展要求。公司董事会认为，本次提供担保符合公司和

全体股东利益，财务风险处于公司可控范围内，因此，公司董事会同意本次融资担保事项。

六、专项计划对公司的影响及存在的风险

公司通过子公司泛海投资利用信托收益权进行资产支持专项计划，有利于提高资产的流动性，增强现金流的稳定性。同时，本次专项计划的实施有利于公司开拓融资渠道，提高资金使用效率，优化资产结构，改善资产负债率等。

本专项计划尚需取得证券交易所出具的挂牌无异议函，以及于设立后向中国证券投资基金业协会备案。本次专项计划存在因宏观环境、市场条件、监管要求而无法发行、发行失败或终止设立的风险。

公司将根据有关法律法规和《公司章程》的规定，及时履行后续信息披露义务，敬请广大投资者注意投资风险。

七、累计对外担保数量及逾期担保数量

2018年度公司及控股子公司预计总担保金额约为人民币921.52亿元，本次对外担保事项未包含在上述预计额度内。

除公司为上海电力建设有限责任公司办理印度尼西亚棉兰燃煤电厂项目（由公司境外附属公司PT. MABAR ELEKTRINDO负责开发建设）内保外贷业务（金额为7,900万美元）提供担保（该事项已经公司2017年第五次临时股东大会审议通过）以外，公司的对外担保事项均为公司对控股子公司或控股子公司之间的担保。

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人民币8,571,914.39万元，占公司2017年12月31日经审计净资产的

427.11%。其中，公司对合并报表外单位提供的担保总余额为7,900万美元，占公司2017年12月31日经审计净资产的2.60%。

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

二〇一八年七月十三日