

泛海控股股份有限公司
2019 年面向合格投资者公开发行公司债券
2024 年度受托管理事务报告

泛海控股股份有限公司



(住所：北京市东城区建国门内大街 28 号民生金融中心 C 座 22 层)

债券受托管理人



(住所：北京市朝阳区安立路66号4号楼)

二〇二五年六月

重要声明

本报告依据《公司债券发行与交易管理办法》(以下简称《管理办法》)、《公司债券受托管理人执业行为准则》(以下简称《执业行为准则》)、证券交易所公司债券上市规则(以下简称“上市规则”)或证券交易所公司债券挂牌转让规则(以下简称“挂牌转让规则”)、泛海控股股份有限公司(以下简称“发行人”或“公司”)与中信建投证券股份有限公司(以下简称“中信建投证券”或“受托管理人”)签订的债券受托管理协议(以下简称“受托管理协议”)及其它相关信息披露文件以及发行人出具的相关说明文件和提供的相关资料等,由受托管理人中信建投证券编制。中信建投证券编制本报告所引用的财务数据,引自经永拓会计师事务所(特殊普通合伙)审计的2024年度审计报告和发行人出具的泛海控股股份有限公司2024年年度报告。本报告其他内容及信息来源于第三方专业机构出具的专业意见以及泛海控股股份有限公司提供的资料或说明,请投资人关注并独立做出投资判断。

本报告不构成对投资者进行或不进行某项行为的推荐意见,投资者应对相关事宜作出独立判断,而不应将本报告中的任何内容据以作为中信建投证券所作的承诺或声明。在任何情况下,未经中信建投证券书面许可,不得将本报告用作其他任何用途。

目录

| | |
|---|----|
| 一、受托管理的公司债券概况..... | 3 |
| 二、公司债券受托管理人履职情况..... | 4 |
| 三、发行人 2024 年度经营和财务状况..... | 5 |
| 四、发行人募集资金使用及专项账户运作情况..... | 6 |
| 五、发行人偿债意愿和能力分析..... | 6 |
| 六、内外部增信机制、偿债保障措施执行情况及有效性分析 | 8 |
| 七、债券的本息偿付情况..... | 13 |
| 八、募集说明书中约定的其他义务..... | 14 |
| 九、债券持有人会议召开的情况..... | 14 |
| 十、发行人出现重大事项的情况..... | 14 |
| 十一、与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及受托管理人采取的应对措施及相应成效 | 15 |
| 十二、对债券持有人权益有重大影响的其他事项..... | 15 |

一、受托管理的公司债券概况

截至 2024 年（以下简称“报告期”）末，泛海控股股份有限公司发行且存续的由中信建投证券担任受托管理人的债券包括：19 泛控 01、19 泛控 02（以下简称“各期债券”），债券具体情况见下表：

表：受托管理债券概况

| | | |
|-----------------------------------|---|---|
| 债券代码 | 112920.SZ | 112995.SZ |
| 债券简称 | 19 泛控 01 | 19 泛控 02 |
| 债券名称 | 泛海控股股份有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期） | 泛海控股股份有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券（第二期） |
| 债券期限 | 3 年，附第 2 年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权。 | 3 年，附第 2 年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权。 |
| 发行规模（亿元） | 5.5 | 5 |
| 债券余额（亿元） | 5.5 | 5 |
| 发行时初始票面利率 | 7.50% | 7.50% |
| 调整票面利率时间及调整后票面利率情况（如发行人行使票面利率调整权） | - | - |
| 起息日 | 2019 年 7 月 9 日 | 2019 年 12 月 25 日 |
| 还本付息方式 | 按年付息、到期一次还本的方式。各期债券的利息每年支付一次，最后一期利息随本金一起支付。如果投资者在存续期第 2 年末行使回售选择权，则回售部分在第 2 年末本金随该年利息一起支付，未回售部分到期一次还本。各期债券本息支付将按照债券登记机构的有关规定来统计各期债券的持有人名单，本息支付的具体事项按照债券登记机构的相关规定办理。 | 按年付息、到期一次还本的方式。各期债券的利息每年支付一次，最后一期利息随本金一起支付。如果投资者在存续期第 2 年末行使回售选择权，则回售部分在第 2 年末本金随该年利息一起支付，未回售部分到期一次还本。各期债券本息支付将按照债券登记机构的有关规定来统计各期债券的持有人名单，本息支付的具体事项按照债券登记机构的相关规定办理。 |

| | | |
|--------------|---|---|
| 付息日 | 2020 年至 2022 年间每年的 7 月 9 日为上一计息年度的付息日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计利息）。如投资者行使回售权，则其回售部分债券的付息日为 2020 年至 2021 年每年的 7 月 9 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计利息） | 2020 年至 2022 年间每年的 12 月 25 日为上一计息年度的付息日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计利息）。如投资者行使回售权，则其回售部分债券的付息日为 2020 年至 2021 年每年的 12 月 25 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计利息） |
| 担保方式 | 中国泛海提供全额、无条件、不可撤销的连带责任保证担保 | 中国泛海提供全额、无条件、不可撤销的连带责任保证担保 |
| 主体/债项评级 | 发行时为 AA+/ AA+, 现已终止评级 | 发行时为 AA+/ AA+, 现已终止评级 |
| 报告期跟踪主体/债项评级 | 现已终止评级 | 现已终止评级 |

二、公司债券受托管理人履职情况

报告期内，受托管理人依据《管理办法》、《执业行为准则》、上市规则或挂牌转让规则和其他相关法律、法规、规范性文件及自律规则的规定以及《受托管理协议》的约定，持续跟踪发行人的资信状况、募集资金使用情况、公司债券本息偿付情况、偿债保障措施实施情况等，并督促发行人履行公司债券募集说明书、受托管理协议中所约定的义务，积极行使债券受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益。

发行人相关债券发生违约风险等情形后，受托管理人积极督促发行人及相关责任方履行还本付息义务，督促发行人制定应急预案、落实偿债保障措施、与投资人协商风险处置方案。同时，受托管理人持续关注发行人资信变化情况和重大事项，督促发行人履行信息披露义务和其他相关承诺事项，及时披露临时受托管理报告，并将有关风险情况和发行人处置进展情况及时报告监管单位。

报告期内，发行人存在诉讼、仲裁、部分债务逾期等重大事项，受托管理人知悉相关事项后，及时开展了进一步核查，通过询问发行人，获得解释说明和相关证据，确认该重大事项属实，督促发行人发布临时公告，并及时披露了临时受托管理事务报告。报告期内，受托管理人相应公告临时受托管理事务报告 49 次。

三、发行人 2024 年度经营和财务状况

(一) 发行人 2024 年年度经营情况

发行人及子公司经批准的经营范围为：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。

2024 年度，发行人实现营业总收入 606,791.35 万元，产生营业总成本 1,043,727.48 万元。2024 年度，发行人实现营业利润-1,493,580.94 万元，实现净利润-1,944,258.97 万元。

(二) 发行人 2024 年度财务状况

表：发行人 2024 年度主要会计数据和财务指标

单位：万元

| 项目 | 2024 年度/末 | 2023 年度/末 | 增减变动情况 (%) |
|---------------|---------------|---------------|------------|
| 流动资产合计 | 4,161,169.42 | 5,221,567.79 | -20.31% |
| 非流动资产合计 | 1,091,292.84 | 2,424,292.71 | -54.99% |
| 资产总计 | 5,252,462.26 | 7,645,860.50 | -31.30% |
| 流动负债合计 | 9,431,802.75 | 8,892,209.91 | 6.07% |
| 非流动负债合计 | 49,451.14 | 1,083,459.88 | -95.44% |
| 负债合计 | 9,481,253.90 | 9,975,669.80 | -4.96% |
| 所有者权益合计 | -4,228,791.63 | -2,329,809.30 | 不适用 |
| 归属母公司股东的净资产 | -4,318,375.54 | -2,389,343.86 | 不适用 |
| 营业收入 | 606,791.35 | 731,914.24 | -17.10% |
| 营业利润 | -1,493,580.94 | -988,425.95 | 不适用 |
| 利润总额 | -1,942,380.39 | -1,916,089.47 | 不适用 |
| 净利润 | -1,944,258.97 | -1,881,215.41 | 不适用 |
| 归属母公司股东的净利润 | -1,933,682.50 | -1,741,720.82 | 不适用 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 3,605.92 | 647.57 | 456.84% |
| 投资活动产生的现金流量净额 | -13,298.98 | 84,949.11 | -115.66% |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | -8,836.82 | -206,796.76 | 不适用 |
| 现金及现金等价物净增加额 | -17,738.55 | -120,968.55 | 不适用 |
| EBITDA 利息保障倍数 | -3.74 | -3.14 | 不适用 |

| 项目 | 2024 年度/末 | 2023 年度/末 | 增减变动情况 (%) |
|-----------|-----------|-----------|------------|
| 资产负债率 (%) | 180.51 | 130.47 | 38.35% |
| 流动比率 | 0.44 | 0.59 | -25.42% |
| 速动比率 | 0.15 | 0.28 | -46.43% |

报告期末，发行人资产 5,252,462.26 万元，同比下降 31.30%，主要系其他应收款、债权投资、长期股权投资、递延所得税资产年末余额较年初减少所致。

其他应收款减少主要系发行人应收法院拍卖待分配执行款在报告期分配完毕和境外子公司中泛集团对应收款项计提了大额减值所致。债权投资减少主要系民生信托不再纳入发行人报表合并范围和境外子公司对债权投资计提了减值所致。长期股权投资减少主要系报告期发行人持有的民生银行股权减少所致。递延所得税资产减少主要系民生信托不再纳入发行人报表合并范围所致。

报告期末，发行人流动负债 9,431,802.75 万元，同比上升 6.07%，主要系其他应付款年末余额较年初增加所致。

其他应付款增加主要系发行人应付逾期利息及违约金增加所致。

报告期末，发行人非流动负债 49,451.14 万元，同比下降 95.44%，主要系预计负债年末余额较年初减少所致。

预计负债减少主要系民生信托不再纳入发行人报表合并范围所致。

四、发行人募集资金使用及专项账户运作情况

（一）募集资金使用情况

募集资金已于本次报告期前使用完毕，本报告期内不涉及应说明的使用情况。

（二）募集资金专项账户运作情况

募集资金已使用完毕，本报告期内不涉及专项账户运作情况。

（三）固定资产投资项目

各期债券募集资金用途不涉及固定资产投资项目。

五、发行人偿债意愿和能力分析

（一）发行人偿债意愿分析

报告期内，发行人完成了“20 泛海 01”、“20 泛海 02”和“20 泛控 01”共 3 只债券的兑付注销。

中国民生信托有限公司（以下简称“民生信托”）为“20 泛控 01”、“20 泛海 01”、“20 泛海 02”债券的唯一持有人，此前分别以“20 泛控 01”、“20 泛海 01”、“20 泛海 02”债券交易纠纷为由将发行人诉至北京金融法院。根据北京金融法院对上述案件作出的一审判决，发行人应当向民生信托支付 20 泛控 01 本金 573,200,000.00 元、20 泛海 01 本金 816,400,000.00 元、20 泛海 02 本金 594,800,000.00 元以及上述三只债券按照判决书确定方式计算的利息及逾期利息。2024 年 8 月 8 日，发行人收到北京金融法院送达的上述三起案件的《结案通知书》。根据相关《结案通知书》，发行人已足额清偿上述三起案件法律文书规定的给付义务。“20 泛控 01”、“20 泛海 01”、“20 泛海 02”3 只债券于 2024 年 12 月 6 日摘牌。

后续，针对逾期未偿还债券，受托管理人将继续督导发行人全力做好日常经营管理工作，继续以市场化、法治化手段化解发行人当前面临的风险困境，争取妥善解决发行人债务问题。

（二）发行人偿债能力分析

按照合并报表口径，2022 年度、2023 年度和 2024 年度，发行人营业总收入分别为 130.71 亿元、73.19 亿元和 60.68 亿元，净利润分别为-132.91 亿元、-188.12 亿元和-194.43 亿元。2022 年度、2023 年度和 2024 年度，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 5.75 亿元、0.06 亿元和 0.36 亿元。受发行人流动性不足、诉讼仲裁等多重因素影响，发行人资产、可用资源受到诸多限制，生产经营空间被严重压缩，叠加发行人报告期内按照审慎性原则，根据合同或法院判决计提利息、罚息或违约金，部分资产计提减值损失等，导致发行人 2024 年度业绩出现较大亏损。

根据发行人 2024 年年度报告，截至报告期末发行人有息债务违约情况：

1、逾期未偿还债券

单位：万元

| 债券名称 | 未偿还余额 |
|---------------------------------|------------|
| 泛海控股股份有限公司 2018 年非公开发行公司债券（第一期） | 156,737.87 |

| 债券名称 | 未偿还余额 |
|---------------------------------------|-----------|
| 泛海控股股份有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券(第二期) | 50,000.00 |
| 泛海控股股份有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券(第一期) | 55,000.00 |
| 泛海控股股份有限公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券(第二期) | 40,000.00 |
| 泛海控股股份有限公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券(第三期) | 70,000.00 |
| 泛海控股股份有限公司 2017 年度第一期中期票据 | 54,000.00 |
| 泛海控股股份有限公司 2018 年度第一期中期票据 | 48,000.00 |

2、除债券外的有息债务逾期情况

单位：万元

| 债务类型 | 债务本金 | 债务利息 | 逾期金额 |
|------|--------------|------------|--------------|
| 信托 | 154,700.00 | 63,825.62 | 218,525.62 |
| 非银 | 1,263,363.16 | 275,345.74 | 1,538,708.90 |
| 银行类 | 1,715,452.20 | 700,792.79 | 2,416,244.99 |

报告期内，发行人财务状况进一步恶化，资金持续紧张，偿债压力巨大。同时因债务违约，发行人所持核心资产被查封、冻结或强制执行、拍卖。发行人资信状况和间接融资能力已发生较大不利变化。

中信建投证券将持续关注发行人偿债能力及偿债意愿的变化情况。

六、内外部增信机制、偿债保障措施执行情况及有效性分析

(一) 内外部增信机制的变动情况及有效性分析

| 债券代码 | 债券简称 | 是否担保 | 担保方式 | 担保人名称 | 担保情况 |
|-----------|----------|------|------|--------------|----------------------------|
| 112920.SZ | 19 泛控 01 | 是 | 保证 | 中国泛海控股集团有限公司 | 中国泛海提供全额、无条件、不可撤销的连带责任保证担保 |
| 112995.SZ | 19 泛控 02 | 是 | 保证 | 中国泛海控股集团有限公司 | 中国泛海提供全额、无条件、不可撤销的连带责任保证担保 |

报告期内，发行人内外部增信机制未发生变更。

就发行人资金持续恶化，未能按约定足额兑付本息的情况，债券受托管理人已向发行人发函，要求发行人敦促担保方履行债券代偿义务。发行人控股股东中

国泛海持有的泛海控股股票质押率较高，自身债务规模很大，资产负债率高，且已出现债务逾期的情况，因此担保方代偿能力存在重大不确定性。

（二）偿债保障措施及变动情况

募集说明书约定，为了充分、有效地维护各期债券持有人的合法权益，发行人为各期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，努力形成一套确保债券安全兑付的保障措施。

1、设立专项偿债账户

为了保证本次债券募集资金的合规使用及本息的按期兑付，保障投资者利益，发行人将在发行前设立募集资金专户和专项偿债账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付，并进行专项管理。

（1）专项偿债账户的资金来源

本次债券的偿债资金将主要来源于发行人日常经营所产生的现金流量净额和货币资金的预先提留。发行人较好的盈利能力将为债券本息的偿付提供有利保障。若因经济环境变化或其他不可预见因素导致发行人经营活动产生的现金流量净额和货币资金不能满足按时足额偿付本次公司债券本息的要求时，发行人可以通过其他途径筹集偿债资金，包括但不限于：

- 1) 银行贷款；
- 2) 出售公司流动资产或其他资产变现；
- 3) 其他适当及合法的途径筹集的资金。

（2）专项偿债账户资金提取的时间

根据发行人与受托管理人于 2018 年 11 月 9 日签署的《受托管理协议》第三条第二款及第三款的规定：

“甲方应当根据法律、法规和规则及募集说明书的约定，按期足额支付本期债券的利息和本金。在本期债券任何一笔应付款项到期日前一交易日的北京时间上午十时点之前，发行人应向债券受托管理人做出下述确认：发行人已经向其开户行发出在该到期日向兑付代理人支付相关款项的不可撤销的付款指示。

甲方应当指定专项账户，用于本期债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付，并应为本期债券的募集资金制定相应的使用计划及管理制度。募集资金的使用应当符合现行法律、法规和规则的有关规定及募集说明书的有关约定。”

（3）提取的频率：一年一次。

（4）提取金额：不少于当年应付本息金额。

（5）管理方式

发行人指定财务中心牵头负责协调本次债券的偿付工作，并协调公司其他相关部门在每年的财务预算中落实安排本次债券本息的偿付资金，保证本息的如期偿付，保障债券持有人的利益。

（6）监督安排

债券受托管理人有权代表债券持有人查询债券持有人名册及相关登记信息，专项账户中募集资金的存储与划转情况；债券受托管理人应当对发行人指定专项账户用于本次债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督，并持续监督发行人募集资金的使用情况。在本次债券存续期内，债券受托管理人至少每十二个月检查募集资金的使用情况是否与募集说明书约定一致。

（7）信息披露

发行人将按照《上市公司信息披露管理办法》、《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》等相关法律法规的要求对专项偿债账户的情况进行及时披露。

2、专门部门负责偿付工作

发行人指定财务部牵头负责协调本次债券的偿付工作，并协调公司其他相关部门在每年的财务预算中落实安排本次债券本息的偿付资金，保证本息的如期偿付，保障债券持有人的利益。

3、制定债券持有人会议规则

发行人已按照《公司债券发行与交易管理办法》的规定与债券受托管理人为本次债券制定了《债券持有人会议规则》，约定债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围、程序和其他重要事项，为保障本次公司债券本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。

4、充分发挥债券受托管理人的作用

发行人按照《公司债券发行与交易管理办法》的要求，聘请中信建投证券担任本次债券的债券受托管理人，并与中信建投证券订立了《受托管理协议》。在本次债券存续期限内，由债券受托管理人依照协议的约定维护债券持有人的利益。

5、严格信息披露

发行人将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，按《受托管理协议》及中国证监会的有关规定进行重大事项信息披露，使公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。

6、发行人承诺

根据发行人董事会会议、股东会会议决议通过，发行人承诺在预计不能按期偿付债券本息或者到期未能按期偿付债券本息时，发行人将至少采取如下措施：

- (1) 不以现金方式进行利润分配；
- (2) 暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；
- (3) 调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；
- (4) 主要责任人不得调离。

7、投资者保护契约条款

为充分保护投资者权益，发行人结合自身风险特征和承诺事项，设置了具有针对性的控制性条款，相关条款为有关财务指标承诺的事先约束条款，具体内容如下：

(1) 触发情形

发行人合并财务报表在本期公司债券存续期间，若未遵守下列约定事项，则触发投资者保护机制：

资产负债率不超过 90%；

发行人及受托管理人需按季度监测。

(2) 处置程序

如果上述财务指标承诺的触发情形发生，应立即启动投资者保护机制，处置程序如下：

1) 信息披露。发行人应在知悉上述触发情形发生之日起按照发行文件约定时限及时进行信息披露，说明事项的起因、目前的状态和可能产生的影响。

2) 通知。发行人、受托管理人知悉上述触发情形发生或其合理认为可能构成该触发情形的，应当及时通知本期公司债券全体持有人。

3) 救济与豁免机制。受托管理人应在知悉（或被合理推断应知悉）触发情形发生之日起按照受托管理协议约定时限召开持有人会议。

发行人可做适当解释或提供救济方案（包括增加担保、提高票面利率或其他方案），以获得持有人会议决议豁免本期公司债券违反约定。持有人有权决定是否豁免（无条件豁免、享有回售选择权和有条件豁免）。

发行人应无条件接受持有人会议作出的上述决议。如果持有人会议未获得通过的，视同未获得豁免，则在该触发情形发生之日（若有宽限期的，在宽限期到期之日），发行人承诺履行下列投资者保护措施：

- a. 发行人承诺本期公司债券本息应在持有人会议召开的次日立即到期应付，履行还本付息责任；
- b. 本期公司债券持有人可在持有人会议召开目的次日起诉讼或仲裁；
- c. 发行人提前赎回；
- d. 投资者选择性提前回售；
- e. 增加抵质押或第三方担保等信用增进措施；

4) 宽期限机制。发行人在发生触发情形之后的宽限期为 30 个工作日，若发行人在该期限内对相关债务进行了足额偿还，则不构成发行人在本期公司债券项下的违反约定，无需适用救济与豁免机制。

报告期内，发行人偿债保障措施未发生变更。

（三）偿债保障措施的执行情况及有效性分析

报告期内，发行人第一季度至第四季度资产负债率分别为 132.86%、144.52%、148.86%、180.51%，存在触发投资者保护条款情况，相关情况详见发行人于 2024 年 4 月 30 日、2024 年 8 月 30 日、2024 年 10 月 31 日、2025 年 4 月 30 日披露的《泛海控股股份有限公司关于触发投资者保护契约条款的公告》。

发行人存续公司债券已实质违约，偿债保障措施未能完全有效执行。

七、债券的本息偿付情况

(一) 本息偿付安排

| 债券代码 | 债券简称 | 还本付息方式 | 付息日 | 债券期限 | 到期日 |
|-----------|--------|---|--|--------------------------------|--|
| 112920.SZ | 19泛控01 | 按年付息、到期一次还本的方式。各期债券的利息每年支付一次，最后一期利息随本金一起支付。如果投资者在存续期第2年末行使回售选择权，则回售部分在第2年末本金随该年利息一起支付，未回售部分到期一次还本。各期债券本息支付将按照债券登记机构的有关规定来统计各期债券的持有人名单，本息支付的具体事项按照债券登记机构的相关规定办理。 | 2020年至2022年间每年的7月9日为上一计息年度的付息日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日；顺延期间付息款项不另计利息）。如投资者行使回售权，则其回售部分债券的付息日为2020年至2021年每年的7月9日（如遇非交易日，则顺延至其后的第1个交易日；顺延期间付息款项不另计利息） | 3年，附第2年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权。 | 经与“19泛控01”已回售登记的投资者协商一致，已回售登记债券份额3.00亿元到期日调整为2022年1月9日；经与“19泛控01”未回售登记的投资者协商一致，未回售登记债券份额2.50亿元到期日调整为2022年10月9日 |

| | | | | | |
|---------------|-------------|---|---|-----------------------------------|------------------|
| 112995.S Z | 19 泛控 02 | 按年付息、到期一次还本的方式。各期债券的利息每年支付一次，最后一期利息随本金一起支付。如果投资者在存续期第 2 年末行使回售选择权，则回售部分在第 2 年末本金随该年利息一起支付，未回售部分到期一次还本。各期债券本息支付将按照债券登记机构的有关规定来统计各期债券的持有人名单，本息支付的具体事项按照债券登记机构的相关规定办理。 | 2020 年至 2022 年间每年的 12 月 25 日为上一计息年度的付息日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计利息）。如投资者行使回售权，则其回售部分债券的付息日为 2020 年至 2021 年每年的 12 月 25 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计利息） | 3 年，附第 2 年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权。 | 2022 年 12 月 25 日 |
|---------------|-------------|---|---|-----------------------------------|------------------|

注：付息日如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计利息。

（二）报告期内本息偿付情况

“19 泛控 01”已于 2022 年 7 月 11 日摘牌，“19 泛控 02”已于 2021 年 12 月 27 日摘牌。受行业政策收紧及预期不明朗等因素影响，发行人主业发展受到阻碍，面临阶段性现金流不足等问题，报告期内发行人未进行上述债券的本息偿付。发行人将与持有人协商解决本息偿付事宜。

八、募集说明书中约定的其他义务

无。

九、债券持有人会议召开的情况

报告期内，发行人未召开债券持有人会议。

十、发行人出现重大事项的情况

报告期内，发行人出现诉讼、仲裁、部分债务延期支付等重大事项，发行人相应披露公告 55 次。

十一、与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及受托管理人采取的应对措施及相应成效

发行人相关债券发生违约风险等情形后，受托管理人积极采取如下应对措施：

1、启动应急管理，制定应急预案，督促发行人制定应急预案和风险处置方案，督促发行人及相关责任方履行还本付息义务，与投资人协商风险处置方案。

2、持续关注发行人资信变化情况和重大事项，督促发行人履行信息披露义务，并及时披露临时受托管理报告，定期披露违约风险处置进展报告。

3、将有关风险情况和发行人处置进展情况及时报告监管单位。

受托管理人已勤勉履行规定和约定义务，积极维护债券持有人合法权益。

十二、对债券持有人权益有重大影响的其他事项

（一）风险因素

截至 2024 年末，发行人面临的风险因素如下：

1、政策和市场风险。发行人报告期内业务主要涵盖信托、保险等金融业务和房地产业务。金融业属全面从严从紧监管、市场竞争充分、近年持续深度调整的行业，市场竞争的剧烈程度有增无减；房地产业政策端虽不断释放利好，但市场供需两端近几年持续下滑。因此，当下发行人主要业务面临的政策、行业、市场环境极为严峻，发行人面临较大经营压力。

2、流动性风险。发行人战略转型持续推进，重点发展的业务均属资金密集型行业，资金需求较大，且部分存量融资陆续到期待偿，发行人面临阶段性资金压力和一定的流动性风险。

3、海外资产运营和处置风险。报告期内发行人海外资产在发行人资产配置中占有一定比例。海外项目面临与国内迥异的社会经济环境、法律法规政策和市场竞争格局，同时需考虑人民币汇率波动加大、跨境资本流动管控趋严等情况。受近年来政策和市场变化等因素影响，境外资产处置进度低于预期。

4、法律合规风险。受发行人经营和资金状况负面影响，发行人当前面临较大的法律诉讼压力，部分争议事项已进入司法程序，诉讼事项明显增多引致部分资产已处于查封、冻结或强制执行状态，发行人资产安全面临较大威胁。

5、内部管理风险。报告期内发行人业务领域涵盖房地产和信托、保险等金融子行业，且跨越境内外，除受行业归口部门管理外，仍需同时接受国家金融监督管理总局、中国证监会、全国股转公司等不同机构的监管，这对发行人的综合管控能力提出了较高的要求。如何使发行人的管理体制机制、业务模式更好地适应房地产、金融等不同行业新形势新要求，如何在有效控制风险的前提下切实促进各项业务更好地发展，是发行人经营管理面临的紧迫课题。

（二）诉讼（仲裁）情况

报告期内，发行人涉及的诉讼（仲裁）情况如下：

| 诉讼（仲裁）基本情况 | 涉案金额 | 诉讼（仲裁）进展 | 诉讼（仲裁）审理结果及影响 | 诉讼（仲裁）判决执行情况 |
|---|---------------------|----------|--|--------------|
| 中英益利资产管理股份有限公司以金融借款合同纠纷为由，将公司及公司控股子公司武汉公司诉至法院。 | 本金130,000万元及项下罚息、复利 | 强制执行 | 二审维持原判。公司需履行一审判决中判决的金钱给付义务。法院在执行过程中拍卖了武汉公司名下部分资产。 | 执行过程中 |
| 公司控股子公司武汉公司、武汉泛海城市广场开发投资有限公司向信达金融租赁有限公司申请融资。上述融资尚未清偿完毕，对方依据执行证书向法院申请强制执行。后信达金融租赁有限公司将债权转让至中国信达资产管理股份有限公司湖北省分公司。 | 119,313.27万元本金及违约金 | 强制执行 | 2022年1月21日，申请执行人向法院申请恢复执行。目前法院已启动对武汉公司名下部分资产的评估拍卖程序。 | 执行过程中 |
| 公司拟向珠海隆门中鸿股权投资基金（有限合伙）转让民生证券部分股份。因协议相关争议，对方向中国国际经济贸易仲裁委员会提起仲裁申请。中国国际经济贸易仲裁委员会已作出裁决。 | 14,310.80万元及利息损失 | 强制执行 | 法院拟拍卖公司名下资产。 | 执行过程中 |

| 诉讼（仲裁）基本情况 | 涉案金额 | 诉讼（仲裁）进展 | 诉讼（仲裁）审理结果及影响 | 诉讼（仲裁）判决执行行情况 |
|---|------------------------|----------|--|---------------|
| 公司向渤海国际信托股份有限公司申请融资。后渤海信托将其对公司享有的债权及其从权利全部转让给江西瑞京金融资产管理有限公司，后者据此对公司及公司控股子公司深圳公司提起诉讼。一审判决后进入执行程序，江西瑞京在执行程序中将其对公司享有的债权及其从权利全部转让给广州广永投资管理有限公司。 | 20,453.75万元及违约金 | 强制执行 | 案件已进入执行程序，广州广永向法院申请拍卖深圳公司名下的抵押物。2025年2月法院裁定终结本次执行程序。 | 执行过程中 |
| 武汉公司向中国光大银行股份有限公司武汉分行融资。上述融资尚未清偿完毕。对方将武汉公司、公司诉至法院。后经法院调解，双方达成调解协议。 | 本金154,900万元及项下利息、罚息、复利 | 强制执行 | 武汉中院于2024年6月5日依法恢复执行，法院已拍卖武汉公司名下资产，截至目前资产已变卖流拍。 | 执行过程中 |
| 廊坊市盛宏房地产开发有限公司认购了民生信托信托产品。信托产品到期后，民生信托未能按约定分配信托本金和收益，对方将民生信托诉至法院。 | 本金45,000万元及收益 | 强制执行 | 案件已进入执行程序 | 执行过程中 |
| 北京齐尔布莱特科技有限公司认购了民生信托信托产品。信托产品到期后，民生信托未能按约定分配信托本金和收益，对方将民生信托诉至法院。 | 本金30,000万元及信托收益 | 强制执行 | 案件已进入执行程序 | 执行过程中 |

| 诉讼（仲裁）基本情况 | 涉案金额 | 诉讼（仲裁）进展 | 诉讼（仲裁）审理结果及影响 | 诉讼（仲裁）判决执行情况 |
|--|-----------------|----------|--|--------------|
| 杨延良以公司及实际控制人卢志强未按照各方签订的《谅解备忘录》的约定办理民生证券 1.96 亿股股份交割手续为由，向上海仲裁委员会提出仲裁申请要求继续履行《谅解备忘录》，并申请冻结了公司持有的民生证券 1.96 亿股股份。上海仲裁委员会作出裁决，公司应向申请人支付违约金等相关款项并驳回申请人其他仲裁请求。该案已执行完毕终结。后杨延良以公司所持有的民生证券股份被司法拍卖，致使《谅解备忘录》无法履行为由，向上海仲裁委员会再次提出仲裁申请，要求解除《谅解备忘录》并赔偿损失。上海仲裁委员会作出裁决，公司应向申请人返还股份转让款并赔偿相关损失。后杨延良向北京市二中院申请强制执行，北京市二中院于 2024 年 2 月 1 日立案执行。 | 3 亿元本金及损失 | 强制执行 | 2024 年 7 月 3 日，公司收到北京市二中院送达的《执行裁定书》，裁定终结本次执行程序。后续法院恢复执行。 | 执行过程中 |
| 中国长城资产管理股份有限公司北京市分公司收购了兴业银行对武汉公司的 8.1 亿元债权，公司为武汉公司提供连带责任保证担保。上述债务尚未清偿完毕。对方依据执行证书向法院申请强制执行。 | 本金 81,000 万元及利息 | 强制执行 | 法院已立案执行，目前正在拍卖武汉公司名下部分资产。 | 执行过程中 |
| 中国长城资产管理股份有限公司北京市分公司收购了兴业信托对武汉公司的 8 亿元债权，公司为武汉公司提供连带责任保证担保。上述债务尚未清偿完毕。对方依据执行证书向法院申请强制执行。 | 本金 80,000 万元及利息 | 强制执行 | 法院已立案执行，目前正在拍卖武汉公司名下部分资产。 | 执行过程中 |

| 诉讼（仲裁）基本情况 | 涉案金额 | 诉讼（仲裁）进展 | 诉讼（仲裁）审理结果及影响 | 诉讼（仲裁）判决执行情况 |
|--|---------------------------------|----------|---|--------------|
| 公司子公司武汉公司与张江和平资产管理有限公司（以下简称“张江资产”）签订了资产收益权转让合同，张江资产受让武汉公司持有的武汉中央商务区特定资产收益权，后民生信托自张江资产受让对应的收益权。因武汉公司未能如期清偿债务，北京市中信公证处根据民生信托申请，出具了《执行证书》，确定武汉公司应向民生信托支付本金 2,208,311,558.33 元、欠付的违约金等。2022 年 4 月 15 日收到法院执行通知书，民生信托向武汉中院申请了执行。武汉中院责令武汉公司、中国泛海履行(2022)京中信执字第 00186 号法律文书确定的义务，并加倍支付迟延履行期间的债务利息，负担本案执行费。2022 年 5 月 5 日、2022 年 5 月 13 日、2023 年 4 月 24 日先后收到法院执行裁定，查封了武汉名下相应资产。 | 本 金 220,831.16 万元及违 约金 | 强制执行 | 案件已进入执行程序，法院对武汉公司部分财产采取了保全措施，并启动了相关资产的评估拍卖程序。 | 执行过程中 |
| 武汉公司与上海臻岩置业有限公司签订了商品房买卖合同，约定公司子公司武汉公司向上海臻岩预售其持有的武汉时代中心 2 号楼资产，上海臻岩共计支付了购房款 15.01 亿元。因上述资产至今尚未交付，上海臻岩将武汉公司诉至法院，要求武汉公司返还已付款项和支付资金占用利息。2022 年 4 月 21 日，上海臻岩向武汉中院申请了财产保全，武汉中院予以准许，并冻结了武汉公司名下相应资产。2022 年 12 月 5 日，公司收到一审判决。2023 年 6 月 21 日，公司收到法院《执行裁定》，法院查封了武汉公司名下 5 宗土地使用权、酒店资产，冻结了武汉公司部分子公司股权。 | 购 房 款 15.01 亿元 及利息 | 强制执行 | 武汉公司需向上海臻岩返还购房款 10.59 亿元并支付利息，案件已进入执行程序。 | 执行过程中 |

| 诉讼（仲裁）基本情况 | 涉案金额 | 诉讼（仲裁）进展 | 诉讼（仲裁）审理结果及影响 | 诉讼（仲裁）判决执行行情况 |
|---|----------------------------------|----------|--|---------------|
| 公司于 2018 年 9 月发行了“泛海控股股份有限公司 2018 年非公开发行公司债券（第一期）”（债券简称“18 海控 01”），融创集团前期购买了“18 海控 01”债券，鉴于“18 海控 01”债券已于 2021 年 11 月 10 日到期，公司未能按期向融创集团偿付剩余本息，融创集团将公司、中国泛海、卢志强诉至北京金融法院。 | 本 金 156,737.87 万元及利 息、违约金 | 强制执行 | 公司需向融创集团支付债券本金、利息及违约金，案件已进入执行程序，目前正在拍卖公司名下部分资产。 | 执行过程中 |
| 2020 年 9 月，公司与杭州陆金汀签署了《股份转让协议》，协议约定公司以 1,666,706,012.28 元的金额，受让杭州陆金汀持有的公司控股子公司武汉中央商务区股份有限公司 2% 股份。杭州陆金汀以公司未能按照约定履行支付义务为由，将公司诉至法院。公司对一审判决部分内容不服，向北京市高级人民法院提起上诉，北京市高级人民法院作出终审判决：驳回上诉，维持原判。杭州陆金汀向法院申请强制执行，北京市二中院于 2024 年 7 月 16 日立案执行。 | 剩余股份转 让 款 104,047.96 万元及违 约金 | 强制执行 | 公司需向杭州陆金汀支付股权转让款及违约金，案件已进入执行程序。2024 年 12 月法院裁定中止执行。 | 执行过程中 |
| 芜湖信海认为公司未依照《债务重组协议》约定执行还款计划，而向公证处申请出具执行证书并向湖北省高级人民法院申请强制执行。 | 66.01 亿元 | 终结本次执行 | 法院查封、冻结了公司部分资产。 | 不适用 |
| 2020 年 6 月，星火公司向农发行申请 17.86 亿元融资，公司、星火公司、武汉公司均为上述融资提供了担保。现农发行认为星火公司未按照借款合同约定归还贷款，将星火公司、武汉公司及公司诉至法院。后北京金融法院冻结了公司持有的民生证券 31.03% 股权，冻结了武汉公司持有的部分控股子公司的股权。 | 贷款本 金 162,808.98 万元及相 应的利息、罚息、复利 | 强制执行 | 法院判决星火公司向农发行偿还借款本金及利息、罚息、复利，公司承担连带清偿责任。目前法院已立案执行，并启动了对相关资产的评估拍卖程序。 | 执行过程中 |

| 诉讼(仲裁)基本情况 | 涉案金额 | 诉讼(仲裁)进展 | 诉讼(仲裁)审理结果及影响 | 诉讼(仲裁)判决执行行情况 |
|---|--|----------|---|--|
| 2018年6月,武汉中心公司与民生银行北京分行签订《固定资产贷款借款合同》,合同约定借款金额为40亿元,尚欠本金39.72亿元。2020年3月,武汉公司与民生银行北京分行签订《固定资产贷款借款合同》,合同约定借款金额为30.66亿元,尚欠本金30.46亿元。因武汉中心公司和武汉公司未按照双方签署的相关合同约定履行还款义务,民生银行北京分行向北京金融法院对武汉中心公司、武汉公司等提起诉讼。后民生银行向北京金融法院分别申请了财产保全,北京金融法院陆续对公司、武汉公司、武汉中心公司的部分财产采取了保全措施。 | 借款本金70.18亿元(其中武汉中心39.72亿元,武汉公司30.46亿元)以及相应的利息、罚息 | 强制执行 | 武汉中心公司案法院判决武汉中心公司向民生银行偿还借款本金及利息、罚息、复利,公司承担连带清偿责任。目前法院已立案执行,并启动了对相关资产的评估拍卖程序。武汉公司案法院判决武汉公司向民生银行偿还借款本金及利息、罚息、复利,公司承担连带清偿责任。目前法院已立案执行。 | 汉中心公司案于执行过程中 武汉公司案于执行过程中 武汉中心公司案于执行过程中 汉公司案于执行过程中 |
| 前期,民生财富与民生信托签订了信托合同,民生财富认购了民生信托管理的信托计划。现民生财富以营业信托纠纷为由,将民生信托诉至北京金融法院。 | 本金损失470,614,563.58元及利息 | 强制执行 | 北京金融法院判决民生信托向原告偿还本金及资金占用费用。目前法院已立案执行 | 执行过程中 |

| 诉讼（仲裁）基本情况 | 涉案金额 | 诉讼（仲裁）进展 | 诉讼（仲裁）审理结果及影响 | 诉讼（仲裁）判决执行情况 |
|---|-----------------------------------|----------|---|--------------|
| 武汉铂首前期与武汉中心公司签订了购房协议，由武汉铂首购买武汉中心公司持有的武汉中心大厦 32 层-62 层房产。因上述资产至今尚未交付，武汉铂首将武汉中心公司诉至法院，要求武汉中心公司返还已付款项和支付资金占用利息。武汉铂首向武汉中院申请强制执行。 | 已付购房款人民币 859,640,000 元和支付资金占用利息损失 | 强制执行 | 武汉中心公司需履行和解协议。目前法院已立案执行。 | 执行过程中 |
| 2018 年 11 月，公司境外全资附属公司中泛集团向渤海银行申请不超过 20 亿元人民币的融资。中泛集团未能按期归还上述融资的剩余未还本息。渤海银行将中泛集团、公司、中国泛海、通海控股有限公司、北京韬铂管理咨询有限公司、泛海实业诉至天津市第三中级人民法院。 | 本金 1,713,368,085.44 元及利息、罚息、复利 | 二审进行中 | 法院判决中泛集团向渤海银行返还借款本金及利息、罚息、复利。中泛集团、渤海银行、北京韬铂管理咨询有限公司均提起上诉，该案二审进行中。 | 不适用 |
| 2019 年 12 月，公司向民生银行申请了两笔 11.6 亿元融资，2020 年 10 月，公司向民生银行申请了 27 亿元融资，经展期后上述融资到期日调整为 2024 年 11 月 17 日、2024 年 11 月 17 日、2024 年 10 月 12 日，因公司未按照双方签署的相关合同约定履行分期还款义务（三笔融资均涉及部分未偿还本金 3 亿元），民生银行向北京金融法院提起诉讼。 | 本金共计 9 亿元及利息、罚息、复利 | 强制执行 | 法院判决公司向民生银行支付借款本金、利息、罚息、复利。三案均于 2025 年 3 月进入执行程序。 | 不适用 |
| 公司此前向民生银行申请了 17.8 亿元融资，该笔融资担保方式为公司持有的不动产公司 40% 股权提供质押担保，不动产公司、股权公司、星火公司、中国泛海及卢志强提供保证担保。因公司未按照双方签署的相关合同约定履行分期还款义务（涉及部分未偿还本金 3 亿元），民生银行向北京市海淀区人民法院提起诉讼。 | 本金 3 亿元 | 一审判决已生效 | 法院判决公司向民生银行偿还借款本金、利息、罚息、复利。 | 不适用 |

（三）失信情况

截至报告期末，中国执行信息公开网上查询到发行人控股子公司北京山海天物资贸易有限公司、武汉公司、武汉中心公司、民生信托及星火公司相关失信信息。

（四）调查处罚事项

1、控股股东及实际控制人：

2024年1月2日，因作为债券发行人未能按时披露2022年年度报告，发行人控股股东中国泛海收到北京证监局出具的警示函。

2024年2月27日，因股份增持计划未能按期完成，未能履行承诺，发行人控股股东中国泛海及其一致行动人收到北京证监局出具的警示函。

2024年5月10日，因发布股份增持计划但未切实履行增持承诺，发行人控股股东中国泛海及一致行动人收到深圳证券交易所给予的公开谴责处分的决定。

2024年10月25日，因作为债券发行人未能按时披露2023年年度报告，发行人控股股东中国泛海及实际控制人收到深圳证券交易所给予的公开谴责处分的决定。

2024年12月23日，因作为债券发行人未能按时披露2023年年度报告，发行人控股股东中国泛海收到北京证监局出具的警示函。

2、发行人及发行人董事、监事、高级管理人员：

2024年1月31日，因未及时披露相关债务逾期情况等问题，发行人收到北京证监局出具的警示函。

2024年2月5日，因涉嫌信息披露违法违规，发行人收到中国证监会出具的《立案告知书》。

2024年2月21日，因存在多笔重大债务逾期未及时披露的情形，发行人收到深圳证券交易所对发行人出具的监管函。

2024年5月6日，因发行人此前公告中原董事长栾先舟简历信息披露不真实，发行人及发行人原董事长栾先舟收到北京证监局出具的警示函。

2024年5月27日，因未及时、准确披露债务相关事项、未及时披露境外子公司债务逾期事项、未及时披露股权质押事项、受让子公司股份信息披露不准确、股份回购事项违规等问题，栾先舟、刘国升、方舟、陆洋收到北京证监局出具的警示函。

（五）重大损失

经减值测试后发行人 2024 年度计提各项信用及资产减值损失 741,696.05 万元，具体如下：

| 项目（损失以“-”号列示） | 本期金额（万元） |
|---------------|--------------------|
| 信用减值损失： | |
| 应收账款坏账准备 | 72.01 |
| 应收保费坏账准备 | -1,120.27 |
| 其他应收款坏账准备 | -532,021.83 |
| 债权投资减值损失 | -152,123.73 |
| 其他 | -5,887.76 |
| 信用减值损失小计 | -691,081.58 |
| 资产减值损失： | |
| 存货跌价损失 | -11,655.91 |
| 商誉减值损失 | -38,958.56 |
| 资产减值损失小计 | -50,614.47 |
| 合计 | -741,696.05 |

相关情况详见发行人于 2025 年 4 月 30 日披露的《泛海控股股份有限公司关于计提信用及资产减值损失的公告》。

（六）带强调事项段的保留意见审计报告

永拓会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2024 年年度财务报告进行了审计，出具了带强调事项段的保留意见的审计报告，主要是基于与持续经营相关的大不确定性和原子公司审计范围受限等因素，相关事项对发行人生产经营和偿债能力可能产生不利影响。

综上，2024 年以来，发行人发生多项重大不利事项，且预计将持续面临集中兑付压力，加之资产流动性减弱、出售资产筹措资金方案可行性降低，发行人违约、涉诉及被执行记录明显增多，面临的压力和挑战持续增加。报告期内，发行人存在未按照部分债券募集说明书的约定以及与债券持有人的约定履行兑付兑息等义务的情形。特此提请投资者关注上述债券的相关风险，并请投资者对相关事项做出独立判断。

(此页无正文，为《泛海控股股份有限公司公司债券 2024 年度受托管理事务报告》之盖章页)

