

海航投资集团股份有限公司



非公开发行股票预案 (修订稿)

二〇一六年一月

重大事项提示

一、公司本次非公开发行拟购买标的资产定价所依据的资产评估报告书均以 2014 年 9 月 30 日为评估基准日，鉴于评估报告的有效期为一年，为验证本次非公开发行拟购买标的资产自 2014 年 9 月 30 日以来是否发生不利变化，相关评估机构以 2015 年 7 月 31 日为评估基准日，对标的资产进行补充审计和评估。根据标的资产的补充审计和补充评估情况，本次预案修订将标的资产的财务信息更新至 2015 年 7 月 31 日并增加披露了标的资产的补充评估情况。同时，根据公司已披露 2015 年三季度财务报告，本次预案修订将发行人的财务信息更新至 2015 年 9 月 30 日。另外，公司本次非公开发行拟购买的华安保险 19.643%股权和新生医疗 100%股权之上所设定的质押手续已经全部解除，本次预案修订增加披露相关情况。再次，本次预案修订对公司本次非公开发行涉及的审批情况进行了补充披露。另外，公司参照《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 26 号——上市公司重大资产重组（2014 年修订）》的相关规定编制了公司 2014 年度、2015 年 1-7 月的备考财务报表。本次预案修订对相关内容进行了补充披露。除此以外，本次预案修订还对其他相关事项进行了补充披露。

二、海航投资集团股份有限公司非公开发行股票相关事项已经获得公司于 2015 年 4 月 16 日召开的第六届董事会临时会议审议通过，并由公司 2015 年 5 月 11 日召开的第六届董事会临时会议做出补充决议。2015 年 5 月 28 日，公司 2015 年第三次临时股东大会审议通过本次非公开发行股票相关事项。公司本次非公开发行股票相关事项尚需经中国证监会核准，并且本次非公开发行股票完成后，尚需向深圳证券交易所及中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理上市申请事宜。

三、本次非公开发行股票的发行对象为包括公司控股股东海航资本在内的符合中国证监会规定条件的证券投资基金管理公司、证券公司、信托投资公司、财务公司、保险机构投资者、合格境外机构投资者、其他境内法人投资者和自然人等不超过 10 名特定投资者。证券投资基金管理公司以其管理的 2 只以上基金认购的，视为一个发行对象。信托公司作为发行对象，只能以自有资金认购。除海航资本外的最终发行对象将在本次发行获得中国证监会核准批文后，根据发行对

象申购报价情况，遵照价格优先原则确定。具体发行对象将提请股东大会授权董事会或董事会授权人士确定。

四、本次非公开发行 A 股股票的数量为不超过 3,053,435,114 股，预计募集资金总额不超过 1,200,000 万元，公司控股股东海航资本以现金及持有的华安保险 12.5%股权认购，认购金额不少于 420,000 万元。除海航资本外，每一发行对象（包括其关联方）认购本次发行的股份后，合计持有本公司股份数量不得超过本次发行后公司股票总量的 20.00%。董事会将依据股东大会的授权根据实际情况与本次非公开发行的主承销商协商确定最终发行数量。

五、本次非公开发行 A 股股票的发行价格为不低于公司于 2015 年 4 月 16 日召开的第六届董事会临时会议公告日（定价基准日）前二十个交易日公司股票交易均价的 90%，即发行价格不低于 3.95 元/股。2015 年 7 月，公司实施 2014 年年度权益分派方案，以 2014 年末总股本 1,430,234,425 股为基数，向全体股东每 10 股派现金股利 0.2 元（含税）。2015 年 8 月 26 日，公司公告《关于调整非公开发行股票发行底价和发行数量的公告》，将本次发行的发行底价调整为 3.93 元/股（调整后的发行底价=调整前的发行底价-每股现金红利=3.95 元/股-0.02 元/股=3.93 元/股），即公司本次发行价格调整为不低于 3.93 元/股。

具体发行价格将在公司取得中国证监会关于本次非公开发行股票的核准批文后，由公司董事会与本次发行的主承销商根据询价结果协商确定。海航资本不参与本次询价过程中的报价，但承诺接受其他发行对象申购竞价结果，并与其他发行对象以相同价格认购本次发行的股份。

六、本次非公开发行股份募集资金在扣除全部发行费用后拟用于以下项目：

序号	项目名称	投资总额 (万元)	募集资金投资 额(万元)	占募集资金总额 的比例
1	通过增资取得渤海信托 32.43%股权	353,366.93	353,366.93	29.45%
2	收购华安保险 19.643%股权	229,961.55	229,961.55	19.16%
3	收购新生医疗 100%股权	292,477.76	292,477.76	24.37%
4	补充流动资金	324,193.76	324,193.76	27.02%

合计	1, 200, 000. 00	1, 200, 000. 00	100. 00%

其中：公司控股股东海航资本以持有的华安保险 12.5%股权认购非公开发行股份。

如果出现除海航资本外的其他特定投资者认购金额不足的情况，从而导致本次非公开发行实际募集资金净额少于上述项目拟投入募集资金总额，公司将通过自筹资金解决。公司董事会可根据股东大会的授权，根据项目的实际需求，对上述募投项目进行删减以及对上述项目的募集资金投入顺序和金额进行适当调整。本次募集资金到位之前，公司可根据项目实际进展情况，先行以自筹资金进行投入，并在募集资金到位后，以募集资金置换自筹资金。

七、海航资本参与本次非公开发行，拟认购金额不少于 420,000 万元，由于海航资本的持股比例在本次发行后将超过 30%，将触发要约收购义务。公司于 2015 年 5 月 28 日召开的 2015 年第三次临时股东大会已批准海航资本免于发出收购要约。

八、本次发行前，公司的营业范围于 2015 年 2 月已变更为项目投资及管理、投资咨询。本次发行完成后，公司将介入信托和保险行业。公司能否成功整合相关资源、完成由房地产开发为主过渡为以房地产、金融和产业投资为主要业务的战略转型存在一定的不确定性。

九、本次发行完成后，公司介入信托行业。信托行业存在特殊的流动性风险，主要风险来源是产品的非标准化、行业尚未形成专门的流动转让管理办法、缺乏统一的信托登记制度、缺乏标准化的产品评级体系、缺乏信托产品流通的交易市场。当信托项目出现风险特别是流动性风险时，通常有两种解决方式：一种是简单的“刚性兑付”，另一种是市场化的处置。上述两种解决方式都将给信托公司带来经营损失。因此，当渤海信托的信托项目面临流动性风险时，将给上市公司带来一定风险。

十、2013 年新生医疗实现营业收入 490.64 万元、净利润为-8,061.44 万元，2014 年新生医疗实现营业收入 9,116.88 万元、净利润为 2,625.77 万元。新生医疗目前的收入和盈利水平不高，虽然从长期来看收购并持有新生医疗 100%股

权可以获得稳定的医疗物业租金收入及资产增值，但从短期看，相对于 29.25 亿元的收购价款，存在投资回报率低的风险。

十一、本次非公开发行股票完成后，公司在本次发行前滚存的截至本次发行时的未分配利润将由本次发行完成后的新老股东共享。

十二、根据中国证监会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》、《上市公司监管指引第 3 号—上市公司现金分红》等有关规定，公司在 2014 年第一次临时股东大会上通过了修改公司章程及股东分红回报规划的相关议案，修改并进一步完善了公司利润分配政策。关于公司利润分配政策、最近三年现金分红及未来股东回报规划等情况，请参见本预案“第十节 董事会关于公司分红情况的说明”。

十三、本次发行完成后，公司不存在股权分布不符合上市条件之情形。

十四、公司与深证证券交易所预约的年报披露时间为 2016 年 3 月 24 日。公司已于 2016 年 1 月 11 日公告了《2015 年度业绩预告》（2016-004），根据该公告，发行人预计 2015 年全年归属于母公司的净利润为 19,800 万元-24,640 万元，较 2014 年度归属于母公司的净利润 19,172.71 万元增长 3.27%-28.52%，不存在业绩下降的情况。公司的经营业绩不会影响本次非公开发行的发行条件。

重大风险提示

一、本次非公开发行的审批风险

公司本次非公开发行相关事项已经董事会会议和股东大会会议审议通过；

公司对渤海信托增资事项已取得中国银行业监督管理委员会河北监管局的原则性同意的批复；公司收购海航资本、海航酒店控股合计持有的华安保险19.643%股权已取得中国保险监督管理委员会的批复。

根据《公司法》、《证券法》、《上市公司证券发行管理办法》及《上市公司非公开发行股票实施细则》等相关法律、法规和规范性文件的规定，本次非公开发行尚需获得中国证监会的核准，公司本次非公开发行最终能否获得中国证监会的核准存在一定的风险。

二、交易标的的权属风险

2015年10月14日，新生医疗与中国民生银行股份有限公司深圳分行签署《最高额抵押合同》（合同编号：2015年深交通子部综额字第005号），新生医疗以其所有的朝阳区东四环南路53号院的59套房产及附着的土地提供抵押担保，向中国民生银行股份有限公司深圳分行借款5亿元，截至本报告出具日，上述贷款尚未偿还，新生医疗房产、土地抵押尚未解除，存在资产权利受限的情形。如果新生医疗未来不能按时偿还银行贷款，亦不能通过协商等其他有效方式解决，则上述房产、土地存在被行使抵押权的风险，从而对新生医疗的正常经营和本次收购造成不利影响。

三、交易标的的评估风险

本预案披露了标的资产相关的资产评估的预估数据，该预估数据是根据截至本预案公告日已知的情况和资料对标的资产的价值所做出的预估。尽管对标的资产价值预估的各项假设遵循了谨慎性原则，但仍存在一定的不确定性，标的资产的预估值可能与最终的评估结果存在差异。

四、交易标的对上市公司持续经营影响的风险

（一）渤海信托经营过程中面临的风险

1、政策风险

中国信托行业的发展与国家经济金融政策以及国家有关行业监管政策紧密相关。目前，中国信托行业受到高度监管，政策变化是影响信托公司决策的一个重要因素。例如《净资本管理办法》规定信托公司应当根据自身资产结构和业务开展情况，建立动态的净资本管理机制，确保净资本等各项风险控制指标符合规定标准。随后，2011年出台的《中国银监会关于印发信托公司净资本计算标准有关事项的通知》（银监发[2011]11号）又进一步明确了信托公司净资本、风险资本的计算标准和监管指标。受此影响，信托公司对于净资本的需求进一步增强。2014年4月，中国银监会发布《关于信托公司风险监管的指导意见》（银监办发[2014]99号），要求信托公司建立风险补充机制，即当信托公司经营损失侵蚀资本时，要从净资本中全额扣减，再由股东补充资本或者相应地缩减业务规模。未来，信托行业的监管政策可能会随着国家宏观经济形势、信托行业发展状况等的变化进一步调整。若未能及时适应相关政策的变化并及时调整策略，则会给渤海信托经营与发展带来不利影响。

2、市场风险

市场风险主要是指渤海信托将自有资金投资于公开市场的金融产品或者其他产品时，金融产品或者其他产品的交易价格受经济因素、政治因素、投资心理和交易制度等各种因素的影响而发生波动，可能使公司固有资产遭受损失的可能性。

3、特殊行业风险

信托行业存在特殊的流动性风险，主要来源是产品的非标准化、行业尚未形成专门的流动转让管理办法、缺乏统一的信托登记制度、缺乏标准化的产品评级体系、缺乏信托产品流通的交易市场。当信托项目出现风险特别是流动性风险时，通常有两种解决方式：一种是简单的“刚性兑付”，另一种是市场化的处置。上述两种解决方式都将给信托公司带来经营损失。因此，当渤海信托的信托项目面临流动性风险时，将给上市公司带来一定风险。

4、经营风险

目前，渤海信托的主营业务主要由信托业务和固有业务二部分组成，公司业务风险主要包括信用风险和操作风险等。

信用风险指公司在固有业务中因交易对手不履行义务（比如贷款业务中的借款人不能履行还款义务、担保人不愿或不能履行担保义务）而使公司遭受损失的风险。

操作风险指公司在从事固有业务时因未执行公司制定的规章制度和业务流程而致使公司固有资产遭受损失的风险，以及公司办理信托业务的过程中因违反法律、行政法规、行业主管部门的监管政策、公司自身的业务流程等的规定而给信托财产造成损失而承担赔偿责任的风险。

（二）华安保险经营过程中面临的风险

1、政策风险

华安保险须遵守《保险法》及其他相关法律法规的规定，并受到中国保监会等部门的监管，因此，监管政策变动可能会给国华人寿带来一定的经营风险。

2014年以来，中国保监会等部门先后颁布了《保险资金运用管理暂行办法》、《中国保监会、中国银监会关于规范保险资产托管业务的通知》、《中国保监会关于规范高现金价值产品有关事项的通知》、《中国保监会、中国银监会关于进一步规范商业银行代理保险业务销售行为的通知》、《中国保监会关于严格规范非保险金融产品销售的通知》等法律、法规、规范性文件，且《保险公司偿付能力监管规则》目前也在征求意见，未来保险行业将从“偿一代”过渡到“偿二代”。如果未来华安保险不能持续满足相关法律法规的要求，可能会受到罚款、限制业务扩展等处罚，从而华安保险的经营活动造成不利影响。

2、市场风险

市场风险是指因利率、市场价格、外汇汇率及其他市场价格相关因素的变动引起金融工具的价值变化，从而导致潜在损失的风险，是投资活动面临的主要风险。华安保险主要面临的市场风险有：保户储金支付利息的承诺面临利率

变动风险；固定收益证券投资面临利率风险；证券投资面临市场价格风险；持有的外币定期存款、外币现金及现金等价物等外汇资产以及应付分保帐款等外汇负债面临汇率波动风险。

3、经营风险

华安保险须按照中国保监会的规定，保持与业务相当的最低偿付能力充足率。偿付能力充足率受多种因素影响，如资本、法定准备金水平、产品利润率、投资回报、承保及保单获取成本、客户和股东分红，以及业务增长等。如因华安保险的财务状况或经营业绩恶化、未来实施更严格的偿付能力充足率要求等原因，使得华安保险无法满足中国保监会关于偿付能力充足率的最低要求，则可能需要筹集额外资本以支持华安保险的业务和经营，如华安保险不能及时或以可接受条件获得额外资本，以满足偿付能力充足率的监管要求，中国保监会可能会对华安保险采取上述监管措施，从而对华安保险的经营业绩及财务状况造成重大不利影响。

华安保险经营过程中面临保险产品定价风险，具体是指保险公司产品风险费率测算、预定利率确定、预定费用率测算、预期投资回报率测算不当而给保险公司造成损失的风险。

（三）新生医疗经营过程中面临的风险

新生医疗目前主要从事的医疗物业租赁业务，当租户违约缴纳租金时将给新生医疗经营和收入带来违约风险。

五、整合风险

公司属于房地产上市公司，目前虽已从事基金投资管理，但是在行业特点、经营模式、管理方法上与目前将进入的信托行业、保险行业和医疗物业租赁业务上存在一定差异。交易完成后，公司将成为渤海信托和华安保险的的第二大股东，新生医疗成为上市公司全资子公司，公司将通过委派董事来参与标的公司经营。公司对信托行业、保险行业和医疗物业租赁业在人才、技术、客户和财务等方面缺少足够积累，本次非公开发行股票完成后，公司若不能及时采取有效措施适应上述变化，公司可能面临整合风险。

六、战略转型风险

公司已确立转型为金融投资平台的战略发展方向，与房地产行业不同，转型后的业务主要受金融政策的影响，如果相关金融政策发生变化，或者公司对相关政策把握不准，可能对公司战略转型的实施产生较大影响。本次非公开发行进入信托和保险行业是公司战略转型的关键一步，如果本次发行未能如期实施则会影响公司业务转型进度。

公司属于房地产上市公司，目前虽已从事基金投资管理，但是在行业特点、经营模式、管理方法上与目前将进入的信托行业、保险行业和医疗物业租赁业务上存在一定差异。公司对信托行业、保险行业和医疗物业租赁业在人才、技术、客户和财务等方面缺少足够积累，本次非公开发行股票完成后，公司若不能及时采取有效措施适应上述变化，公司可能面临整合风险。

七、财务风险

本次发行完成后，公司将成为渤海信托和华安保险的第二大股东，新生医疗成为上市公司全资子公司，不会导致上市公司财务结构发生重大变化。但是，公司净资产将比发行前有显著增加，股本也将相应增加。由于募集资金从投入到实际产生效益需要一段时间，短期内公司净资产收益率可能会存在降低的风险。

目 录

重大事项提示	1
重大风险提示	5
第一节 本次非公开发行股票方案概要.....	14
一、发行人基本情况	14
二、本次非公开发行的背景和目的	14
三、发行对象及其与公司的关系	18
四、海航资本对持有的上市公司股票的锁定期安排	18
五、发行股份的价格及定价原则、发行数量、限售期.....	19
六、募集资金投向	22
七、本次非公开发行构成关联交易	23
八、本次发行不会导致公司控制权发生变化	24
九、本次非公开已经履行的程序及尚需履行的程序.....	24
十、本次非公开发行构成重大资产重组	25
十一、本次非公开发行不构成借壳上市	30
十二、前次非公开发行预案未能继续执行的原因说明.....	32
十三、关于本次非公开发行拟收购标的股权存在权利受限情况的说明.....	33
十四、关于本次交易完成后是否成为持股型公司的说明.....	33
第二节 发行人基本情况.....	35
一、发行人概况	35
二、发行人的设立及股本结构变动情况	35
三、发行人最近三年控制权变动情况及重大资产重组情况.....	39
四、发行人主要股东及实际控制人情况	43
五、发行人的主营业务发展情况	45
六、发行人最近三年及最近一期的主要财务数据.....	49
第三节 发行对象及股份认购协议.....	53
一、发行对象及其基本情况	53
二、股份认购协议	59
三、本次非公开发行交易对方关于业绩补偿的承诺.....	63
第四节 交易对方的基本情况.....	74
一、海航资本的基本情况	74
二、海航酒店控股的基本情况	74
三、海航置业的基本情况	81
第五节 标的资产基本情况.....	87
一、通过增资取得渤海信托 32.43%股权项目	87
二、收购华安保险 19.643%股权项目	171
三、收购新生医疗 100%股权项目	270
第六节 标的资产评估	301
一、渤海信托的评估情况	301
二、华安保险 19.643%股权的估值情况	337
三、新生医疗 100%股权的估值情况	353

第七节 本次非公开发行募集资金运用项目涉及的交易合同	376
一、关于海航投资与渤海信托签订附生效条件的增资扩股协议的内容摘要	376
二、海航投资与海航资本签订的关于转让华安保险 12.5%股权的股权转让协议内容摘要	380
三、海航投资与海航酒店控股签订的关于转让华安保险 7.143%股权的附生效条件的股权转让协议的内容摘要	380
四、海航投资与海航置业签订的关于转让新生医疗 100%股权的附条件生效的股权转让协议的内容摘要	383
第八节 董事会关于本次募集资金使用的可行性分析	386
一、本次募集资金投资计划概况	386
二、本次募集资金投资项目的可行性和必要性	386
三、本次发行对公司经营管理、财务状况等的影响	396
四、董事会关于拟购买资产评估及定价公允性的讨论与分析	403
五、本次交易的合规性分析	417
第九节 董事会关于本次发行对公司影响的讨论与分析	421
一、本次非公开发行后上市公司业务、公司章程、股东结构、高管人员结构、业务收入结构的变动情况	421
二、本次非公开发行后上市公司持续经营能力、未来发展前景、财务和非财务指标的变动情况讨论与分析	425
三、本次交易在业务、资产、财务、人员、机构等方面的整合计划、整合风险以及相应管理控制措施	427
四、本次非公开发行后公司与实际控制人、控股股东及其关联人控制的企业之间的同业竞争情况	429
五、本次发行后公司及控股子公司与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业的关联交易情况	434
六、本次非公开发行完成后，公司是否存在资金、资产被实际控制人、控股股东及其关联人占用情况或公司为实际控制人、控股股东及其关联人提供担保情况	440
七、本次非公开发行对公司负债情况的影响	441
八、发行人最近一年及一期的备考财务报告	441
九、本次发行的风险分析	444
第十节 董事会关于公司分红情况的说明	450
一、公司现行股利分配政策	450
二、公司最近三年利润分配情况	452
三、公司未来分红规划	453
第十一节 其他需要披露的事项	457
一、本次发行摊薄即期回报对公司主要财务指标的影响及公司采取措施	457
二、本次非公开发行前 12 个月购买出售资产的情况	461
三、本次交易相关各方及相关人员买卖上市公司股票的情况	462

释义

除非本预案另有说明，本预案中下列词语之特定含义如下：

发行人、海航投资、上市公司、公司、本公司	指	海航投资集团股份有限公司，曾用名：亿城集团股份有限公司（简称：亿城股份）、亿城投资集团股份有限公司（简称：亿城投资）
本次发行、本次非公开发行	指	海航投资本次以非公开发行的方式向特定对象发行 A 股股票的行为
本预案	指	海航投资集团股份有限公司非公开发行股票预案 (修订稿)
海航资本	指	海航资本集团有限公司，曾用名：海航实业控股有限公司、海航资本控股有限公司、海航资本集团有限公司
海航集团	指	海航集团有限公司，公司控股股东海航资本的控股股东
海航工会	指	海南航空股份有限公司工会委员会，公司原实际控制人
慈航基金会	指	海南省慈航公益基金会，公司实际控制人
渤海信托	指	渤海国际信托股份有限公司，原名渤海国际信托有限公司
华安保险	指	华安财产保险股份有限公司
海航酒店控股	指	海航酒店控股集团有限公司
新华航空	指	中国新华航空集团有限责任公司，渤海信托现股东之一，目前持有渤海信托 39.78%的股权
海航置业	指	海航资产管理集团有限公司，原名海航置业控股（集团）有限公司
新生医疗	指	北京新生医疗投资管理有限公司，曾用名：新生地产投资有限公司
洋浦盛唐	指	盛唐发展（洋浦）有限公司
海航健康	指	海南海航健康医疗产业投资管理有限公司
民安保险	指	民安财产保险有限公司
新光海航人寿	指	新光海航人寿保险有限公司
中通诚	指	中通诚资产评估有限公司
北京华信众合	指	北京华信众合资产评估有限公司
中发国际	指	中发国际资产评估有限公司
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会

中国银监会	指	中国银行业监督管理委员会
中国保监会	指	中国保险监督管理委员会
公司法	指	指中华人民共和国公司法
证券法	指	指中华人民共和国证券法
保险法	指	指中华人民共和国保险法
上市规则	指	深圳证券交易所股票上市规则
报告期、最近三年及一期	指	2012 年度、2013 年度、2014 年度及 2015 年 1-9 月
元	指	人民币元

本预案中部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上如有差异,这些差异是由四舍五入造成的。

第一节 本次非公开发行股票方案概要

一、发行人基本情况

公司名称：海航投资集团股份有限公司

法定代表人：赵权

注册资本：143,023.4425 万元

注册地址：辽宁省大连市中山区长江路 123 号长江写字楼 2129

股票简称：海航投资

股票代码：000616

股票上市地：深圳证券交易所

经营范围：项目投资及管理、投资咨询。（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）

二、本次非公开发行的背景和目的

（一）本次非公开发行的背景

1、控股股东变更后公司战略转型的要求

2013 年 8 月，本公司原控股股东乾通科技实业有限公司（以下简称“乾通实业”）将其所持公司 285,776,423 股股份（占公司总股本的 19.98%）转让给海航资本。本次股权转让后，乾通实业不再持有本公司股份，海航资本持有本公司 19.98%的股份，成为本公司的控股股东。

海航资本是海航集团旗下金融服务业的主要管理平台。作为长期发展规划，为加快海航集团产融结合的步伐，海航集团拟将公司打造成金融投资平台。公司本次非公开发行募集资金拟对渤海信托增资和收购华安保险 19.643%的股权符合海航投资的长期发展战略，同时也满足公司业务转型的需要。本次非公开发行募集资金用于收购新生医疗 100%股权，新生医疗拥有的主要资产为位于北京市

朝阳区东四环南路 53 号院的海渔广场 1 号楼、5 号楼、6 号楼和 7 号楼房产，公司收购新生医疗的目的是未来以此为平台从事医疗行业的投资业务，近期可通过为医疗机构提供出租物业服务以获得长期、稳定的租金回报，并通过引进医疗机构入驻以提升所出租海渔广场物业的价值。公司的远景是将医疗和养老产业结合起来打造大健康产业平台。通过对金融和大健康产业项目的投资，公司将完成从单一房地产开发企业向以房地产、金融和产业投资为主要业务的上市公司的战略转型，公司未来的持续盈利能力将因此得到进一步的增强。

2、金融市场化为我国金融行业带来历史性发展机遇，信托行业尤其面临良好的发展前景

进入二十一世纪以来，我国经济保持较高增速，宏观经济的发展态势对金融产业的整体规模、服务水平等提出了更高的要求，金融市场在社会资源配置中的重要性进一步提高。根据《金融业发展和改革“十二五”规划》，到“十二五”期末，非金融企业直接融资占社会融资规模比重将提高至 15%以上。银行、证券、保险等主要金融行业的行业结构和组织体系更为合理。通过健全金融机构体系和市场体系，增强金融服务能力，推动经济结构调整和经济发展方式转变。

上述政策的出台，开启了我国金融行业发展的新篇章。我国融资结构从以间接融资为主逐渐转变为以直接融资为主是未来发展的趋势。银行信贷在规模和投放上依然会受到政策限制，而作为直接融资方式之一的信托业则迎来良好的发展机遇。信托公司通过发行信托计划募集资金，为企业提供债权融资就是一种直接融资行为。预计未来一段时间内，在完成利率市场化之前，由于资金真实利率大幅高于基准贷款利率，融资方式和机制灵活的信托融资仍将成为替代银行信贷的主要力量之一。近年来，中国信托业借助中国经济增长的大趋势，运用独特的牌照红利优势实现了行业规模的爆发式增长。信托业务为资本市场融资多元化提供支持，填充了银行信贷业务的空缺。

此外，推动城镇化发展的基础建设投资将带来巨额的资金需求，信托业务仍然有望成为其中重要的资金渠道，拓宽金融市场融资模式，这亦将对我国信托资产的增长提供广阔的空间。

3、监管政策的突破将驱动保险行业的新一轮增长

十八届三中全会审议通过的《中共中央关于全面深化改革若干重大问题的决定》对于完善金融市场体系提出了许多新的要求。展望未来，金融体系将以更丰富的金融服务、更有效的风险管理、更有序的市场环境、更稳健的金融运行为实体经济提供强有力的支持。保险作为传统金融领域的支撑行业，在传统业务稳增长的情况下，也将受益于政策红利。从近期国务院和中国保监会出台的有关保险行业的政策分析，自 2012 年的险资新政到 2013 年的传统险费率市场化，险资政策执行的效果明显超预期。一直以来，保险行业受到的监管和约束较多，一旦监管松动，行业将迎来新一轮增长高峰。2014 年 8 月 13 日国务院颁布的《关于加快发展现代保险服务业的若干意见》奠定了保险行业未来 5-10 年的发展空间。如果说 2000 年到 2010 年是“分红产品和渠道驱动”的行业发展，那么 2015 年到 2020 年将是政策和制度安排驱动下的行业发展。

综上所述，传统业务的稳定增长和新业务的高速成长使得保险行业高估值属性明显。公司于现阶段进入保险行业，可以充分分享该行业这一阶段发展的红利。

4、紧跟国家政策，抓住大健康产业发展机遇

2014 年地方两会政府工作报告中，各省市对医疗和养老等大健康行业的深化改革等方面均有涉及，全国两会民生问题的焦点也落在医疗服务和养老等方面。

医疗服务行业的供给不足推进多元化办医，社会资本推动医院资产证券化。“看病难”问题一直以来是我国医疗卫生体制改革的重要着力点之一，改革至今仍未有效解决问题，诊疗总人次增速始终快于医疗机构数量、床位数、卫生人员数量的增速，显示出严重的总量供给不足。在这种结构不足和国家鼓励社会资本办医的相关政策导向下，民营医疗机构的扩张将会导致医疗用房需求的提升，进而提升医疗物业的投资价值。

（二）本次非公开发行的目的

1、为公司的多元化战略提供资金支持

公司目前的主营业务为房地产开发及物业管理和出租，房地产行业属于典型的资金密集型行业，受限于公司已有的资金及规模，单一从事房地产开发业务积累的风险在逐步扩大。为了控制未来公司发展的风险，开拓新的业务增长点，公司将适度投资于符合经济发展趋势、具有高成长性的行业，通过本次非公开发行并向渤海信托增资和收购华安保险部分股权以及投资大健康行业，能够使公司获得多元化的利润增长点，实现公司的持续、健康发展。

2、推动公司的战略转型

本次发行是海航投资落实转型升级的战略性举措。发行完成后，海航投资将由单纯的房地产上市公司转型为以房地产、金融和产业投资业务为主要业务的上市公司，公司的业务类型和收入渠道将大大拓展，盈利能力和可持续发展能力将得到进一步提升。

3、运用资本平台实现金融业务的发展

金融业务的发展离不开资本市场的支持，只有充分利用资本市场平台，建立良好的资本补足机制，才能把握当前金融行业面临的历史性发展机遇。本次发行完成后，在实现上市公司金融平台搭建业务转型的同时，也借助上市公司实现了两家金融公司与资本市场的对接。

4、投资大健康，涉足朝阳产业

本次非公开发行通过收购新生医疗 100%股权介入医疗行业，并且结合公司拟以自有资金投资的养老项目构建大健康产业，全面拓宽公司的投资领域。从医疗方面的政策导向看，《关于公立医院改革试点的指导意见》和《关于进一步鼓励和引导社会资本举办医疗机构的意见》等配套意见的颁布，是对民营办医的鼓励，政策还给予营利性医疗机构政策优惠（如 3 年免征营业税等）。在这些利好政策下，民营医疗机构数量会大幅增加，一定程度上保障了其盈利能力，确保医疗地产租金来源的稳定性。

5、补充流动资金，优化资本结构

本次非公开发行还将用于补充公司流动资金，可以优化公司资本结构，降低

资产负债率，减少财务风险，提高公司的盈利能力和抗风险能力。

三、发行对象及其与公司的关系

本次非公开发行股票的发行对象为包括控股股东海航资本在内的符合中国证监会规定条件的证券投资基金管理公司、证券公司、信托投资公司、财务公司、保险机构投资者、合格境外机构投资者、其他境内法人投资者和自然人等不超过10名特定投资者。证券投资基金管理公司以其管理的2只以上基金认购的，视为一个发行对象。信托公司作为发行对象，只能以自有资金认购。除海航资本外的最终发行对象将在本次发行获得中国证监会核准批文后，根据发行对象申购报价情况，遵照价格优先原则确定。

海航资本是公司的控股股东，本次认购金额不低于420,000万元。除海航资本外，公司实际控制人及其控制的其他企业不参与本次非公开发行的认购。

除海航资本外，本次发行尚未确定其他发行对象，因而无法确定其他发行对象与公司的关系。其他发行对象与公司之间的关系将在发行结束后公告的《发行情况报告书》中披露。

四、海航资本对持有的上市公司股票的锁定期安排

（一）海航资本本次认购上市公司非公开发行股份的数量及认购完成后对上市公司的持股比例

根据海航投资2015年非公开发行预案，海航投资拟向特定对象非公开发行股票募集资金总额不超过120亿元，控股股东海航资本以持有的华安保险12.5%股权和部分现金认购海航投资本次非发行的股份，认购金额不低于42亿元人民币。按海航投资本次非公开发行股份数量上限及海航资本认购股份下限计算，本次发行完成后，海航资本持有的上市公司股份比例将自19.98%增加至30.21%。

（二）海航资本对所持股份锁定期的补充承诺

根据《中华人民共和国证券法》第九十八条、《上市公司收购管理办法》第七十四条和《上市公司重大资产重组办法》第四十八条的规定，2016年1月10日，海航资本出具《海航资本集团有限公司关于持有上市公司股份锁定期的承

诺函》，承诺的主要内容如下：

自海航投资2015年非公开发行完成之日起12个月内，海航资本在本次交易前持有的上市公司19.98%股份不进行转让或上市交易；如果在海航投资本次非公开发行完成后6个月内上市公司股票连续20个交易日的收盘价低于发行价，或者交易完成后6个月期末收盘价低于发行价的，海航投资本次交易前持有的上市公司19.98%股份的锁定期将自动延长6个月。

海航资本在上市公司2015年非公开发行所认购的新增股份，在自上市公司2015年非公开发行完成之日起届满36个月之日和海航资本与上市公司就2015年非公开发行募投标的公司盈利补偿事宜所签订的协议中约定的补偿义务履行完毕之日中的较晚日之前，不进行转让或上市交易；如果上市公司2015年非公开发行完成后6个月内，上市公司股票连续20个交易日的收盘价低于发行价，或者交易完成后6个月期末收盘价低于发行价的，海航资本因认购上市公司2015年非公开发行所新增的股份的锁定期自动延长6个月。

如前述锁定期及可全部转让或上市交易的前提、股份数与当时有效的法律、法规、规章、相关证券监管部门及证券交易所的有关规定不相符，可根据当时有效的法律、法规、规章、相关证券监管部门及证券交易所的有关规定进行相应调整。

如本次交易因涉嫌所提供或披露的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证监会立案调查的，在案件调查结论明确以前，海航资本不转让在上市公司拥有权益的全部股份。

五、发行股份的价格及定价原则、发行数量、限售期

（一）发行股票的种类和面值

本次非公开发行的股票种类为中国境内上市人民币普通股（A股），每股面值为人民币1.00元。

（二）发行方式和发行时间

本次非公开发行全部采用向特定对象非公开发行的方式进行，并在中国证监

会核准批文有效期内选择适当时机发行。

（三）发行价格和定价原则

本次非公开发行的定价基准日为本公司于 2015 年 4 月 16 日召开的第六届董事会临时会议决议公告日，本次发行价格不低于定价基准日前 20 个交易日公司股票交易均价的 90%（定价基准日前 20 个交易日股票交易均价=定价基准日前 20 个交易日股票交易总额/定价基准日前 20 个交易日股票交易总量），即不低于 3.95 元/股（以下简称“发行底价”）。

具体发行价格将在本次发行获得中国证监会核准批文后，由公司董事会根据股东大会的授权，结合市场情况及发行对象申购报价情况，遵照价格优先原则，与本次非公开发行的主承销商协商确定。如公司股票在定价基准日至发行日期间发生派息、送股、资本公积金转增股本、配股等除权、除息事项，发行底价和发行价格将作相应调整。

由于公司于 2015 年 7 月实施了 2014 年年度权益分派方案，公司以 2014 年末总股本 1,430,234,425 股为基数，向全体股东每 10 股派现金股利 0.2 元（含税），因此公司于 2015 年 8 月 26 日公告了《关于调整非公开发行股票发行底价和发行数量的公告》，将本次发行的发行底价调整为 3.93 元/股（调整后的发行底价=调整前的发行底价-每股现金红利=3.95 元/股-0.02 元/股=3.93 元/股），即公司本次发行价格调整为不低于 3.93 元/股。海航资本不参与本次询价过程中的报价，但承诺接受其他发行对象申购竞价结果，并与其他发行对象以相同价格认购本次发行的股份。

（四）发行对象

本次非公开发行的发行对象为包括控股股东海航资本在内的符合中国证监会规定条件的证券投资基金管理公司、证券公司、信托投资公司、财务公司、保险机构投资者、合格境外机构投资者、其他境内法人投资者和自然人等不超过 10 名特定投资者。证券投资基金管理公司以其管理的 2 只以上基金认购的，视为一个发行对象。信托公司作为发行对象，只能以自有资金认购。除海航资本外的最终发行对象将在本次发行获得中国证监会核准批文后，根据发行对象申购报

价情况，遵照价格优先原则确定。除海航资本外，本次发行尚未确定其他发行对象，因而无法确定其他发行对象与公司的关系。其他发行对象与公司之间的关系将在发行结束后公告的《发行情况报告书》中披露。

（五）发行数量

本次非公开发行的股票数量总计不超过 3,037,974,683 股（含 3,037,974,683 股），公司控股股东海航资本以现金和持有的华安保险 12.5%的股权认购，认购金额不低于 420,000 万元。除海航资本外，每一发行对象（包括其关联方）认购本次发行的股份后，合计持有本公司股份数量不得超过本次发行后公司股票总量的 20.00%。

如公司股票在定价基准日至发行日期间发生派息、送股、资本公积金转增股本、配股等除权、除息事项，本次非公开发行的股票数量将根据本次募集资金总额与除权、除息后的发行底价作相应调整。具体发行数量由董事会根据股东大会的授权在上述范围内根据实际认购情况与主承销商协商确定。

由于公司于 2015 年 7 月实施了 2014 年年度权益分派方案，公司以 2014 年末总股本 1,430,234,425 股为基数，向全体股东每 10 股派现金股利 0.2 元（含税），因此公司于 2015 年 7 月 6 日公告了《关于调整非公开发行股票发行底价和发行数量的公告》，将本次发行的发行数量调整为 3,053,435,114 股（调整后的发行数量=12,000,000,000 元÷3.93 元/股=3,053,435,114 股），即本次非公开发行的股票数量调整为不超过 3,053,435,114 股。

（六）认购方式

控股股东海航资本以现金和所持有的华安保险 12.5%的股权认购本次非公开发行的股票，除海航资本以外的其他发行对象以现金认购本次非公开发行的股票。

（七）滚存的未分配利润的安排

公司本次非公开发行前滚存的未分配利润由本次发行完成后的新老股东共享。

（八）本次发行股票的限售期

海航资本本次认购的股份自上市之日起36个月内不得转让或者委托他人管理，也不得以任何方式促使公司回购该部分股份以及由该部分股份派生的股份，如红股、资本公积金转增之股份等；其他不超过9名投资者本次认购的股份自上市之日起12个月内不得转让；限售期满后，按中国证监会及深圳证券交易所的有关规定执行。

（九）上市地点

本次非公开发行的股票将申请在深圳证券交易所上市交易。

（十）本次非公开发行股票决议有效期

本次非公开发行股票决议有效期为本次非公开发行股票方案提交股东大会审议通过之日起12个月。

六、募集资金投向

本次非公开发行股份募集资金在扣除全部发行费用后拟用于以下项目：

序号	项目名称	投资总额 (万元)	募集资金 投资额(万元)	占募集资金总 额的比例
1	通过增资取得渤海信托 32.43%股权	353,366.93	353,366.93	29.45%
2	收购华安保险 19.643%股权	229,961.55	229,961.55	19.16%
3	收购新生医疗 100%股权	292,477.76	292,477.76	24.37%
4	补充流动资金	324,193.76	324,193.76	27.02%
合计		1,200,000.00	1,200,000.00	100.00%

其中：公司控股股东海航资本以持有的华安保险 12.5%股权认购非公发行股份。

如果出现除海航资本外的其他特定投资者认购金额不足的情况，从而导致本次非公开发行实际募集资金净额少于上述项目拟投入募集资金总额，公司将通过自筹资金解决。鉴于部分募集资金到位后，公司的资本实力得到增强、资产负债率将会有较大幅度的降低，公司的偿债能力将得到进一步提高，因此公

司可通过向银行借款、发行公司债券、中期票据等债务融资方式解决募资不足造成的资金缺口。

公司董事会可根据股东大会的授权，根据项目的实际需求，对上述募投项目进行删减以及对上述项目的募集资金投入顺序和金额进行适当调整。本次募集资金到位之前，公司可根据项目实际进展情况，先行以自筹资金进行投入，并在募集资金到位后，以募集资金置换自筹资金。

七、本次非公开发行构成关联交易

海航资本系公司控股股东，海航资本以现金和所持华安保险12.5%的股份认购公司非公开发行的股票构成关联交易。

本次非公开发行股票增资并取得渤海信托32.43%股权的交易中，渤海信托现控股股东海航资本亦为本公司控股股东，渤海信托另一股东新华航空的母公司海南航空股份有限公司与海航集团存在关联关系，公司对渤海信托增资构成与关联方共同投资，为关联交易事项。

本次非公开发行涉及收购海航酒店控股持有的华安保险7.143%股权交易中，交易对方海航酒店控股与公司受同一实际控制人控制，公司向海航酒店控股收购华安保险7.143%股权构成关联交易。

本次非公开发行募集资金拟收购海航置业持有的新生医疗100%股权交易中，交易对方海航置业与公司受同一实际控制人控制，公司向海航置业收购新生医疗100%的股权构成关联交易。

公司董事会在表决本次非公开发行股票相关议案时，关联董事已进行回避，独立董事已对本次非公开发行涉及的关联交易进行了事前认可并发表了独立意见。公司本次非公开发行涉及的关联交易经公司董事会审议通过后，尚需经过公司股东大会审议。公司股东大会在表决本次非公开发行股票事宜时，关联股东亦将进行回避。

八、本次发行不会导致公司控制权发生变化

截至本预案公告日，海航资本持有公司股份 285,776,423 股，占公司股本总额的比例为 19.98%，为公司的控股股东。

按照本次发行股票数量的上限计算，公司总股本将由发行前的 1,430,234,425 股增加至 4,483,669,539 股，海航资本认购股份不低于 1,068,702,290 股（认购金额不低于 420,000 万元），发行后海航资本的持股比例将超过 30%，仍为公司的控股股东。因此，本次非公开发行不会导致公司的控制权发生变化。

由于海航资本的持股比例在本次发行后将超过 30%，将触发要约收购义务。公司于 2015 年 5 月 28 日召开的 2015 年第三次临时股东大会已批准海航资本免于发出收购要约。

九、本次非公开已经履行的程序及尚需履行的程序

（一）上市公司已履行的审批程序

2015 年 4 月 16 日，公司召开第六届董事会临时会议审议通过本次非公开发行的相关事项；2015 年 5 月 11 日，公司召开的公司第六届董事会临时会议对本次非公开发行的相关事项做出补充决议。

2015 年 5 月 28 日，公司召开的第三次临时股东大会审议通过本次发行的相关事项。

（二）渤海信托已履行的审批程序

根据中国银监会于 2015 年 6 月 5 日发布的《信托公司行政许可事项实施办法》（中国银监会令 2015 年第 5 号）第十九条和第二十二条的规定，信托公司变更注册资本涉及股权比例变化但未导致实际控制人变更的，由银监分局或所在城市银监局受理并初步审查，银监局审查并决定。

发行人本次拟以募集资金对渤海信托增资不会导致渤海信托实际控制人的变更，因此只需中国银监会河北监管局审批并抄送中国银监会即可，不再需要

经过中国银监会审批。

根据中国银监会于 2015 年 6 月 5 日发布的《信托公司行政许可事项实施办法》（中国银监会令 2015 年第 5 号）第二十四条的规定，信托公司通过配股或募集新股份方式变更注册资本的，在变更注册资本前，还应当通过配股或募集新股份方案行政许可。因此，发行人对渤海信托增资事项需要先就增资方案向中国银监会河北银监局办理行政许可，然后待募集资金到位后再就增资事项办理增资事项的行政许可。

2015 年 7 月 31 日，中国银行业监督管理委员会河北监管局出具《河北银监局关于原则同意渤海国际信托股份有限公司增资方案的批复》（冀银监复【2015】189 号），原则性同意公司以非公开发行募集资金对渤海信托增资。

渤海信托将在发行人取得中国证监会的核准文件后向河北银监局提交正式的增资申请文件。鉴于发行人符合《信托公司行政许可事项实施办法》第七条、第十条规定的信托公司出资人的资格，发行人对渤海信托增资不存在法律障碍。

（三）华安保险已履行的审批程序

2015 年 8 月 17 日，中国保险监督管理委员会出具《关于华安财产保险股份有限公司变更股东的批复》（保监许可【2015】827 号），同意公司受让海航资本、海航酒店控股合计持有的华安保险 19.643% 股权。

（四）本次非公开尚需履行的审批程序

根据《公司法》、《证券法》、《上市公司证券发行管理办法》及《上市公司非公开发行股票实施细则》等相关法律、法规和规范性文件的规定，本次非公开发行尚需获得中国证监会的核准。

十、本次非公开发行构成重大资产重组

（一）发行人本次交易构成重大资产重组

1、发行人最近一个会计年度的财务指标

根据大华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的大华审字【2015】004618

号标准无保留意见《审计报告》，发行人最近一个会计年度（2014年度）经审计的合并财务会计报告期末资产总额为861,389.78万元、资产净额为423,891.04万元，发行人2014年度的营业收入为200,063.38万元。

2、拟购买标的资产的相关指标情况

根据中审亚太出具的中审亚太审字（2015）020514号《审计报告》，截至2014年12月31日，渤海信托的资产总额为376,980.72万元、资产净额为368,437.80万元，2014年度的营业收入为114,887.95万元，发行人增资取得渤海信托32.43%股权的交易价格为353,366.93万元，故发行人增资取得渤海信托32.43%股权交易涉及的拟购买资产的资产总额指标为353,366.93万元（取渤海信托截至2014年12月31日的总资产额376,980.72万元与拟增资比例32.43%的乘积122,254.85万元与成交价格353,366.93万元两者孰高者）、资产净额指标为353,366.93万元（取渤海信托截至2014年12月31日的净资产额368,437.80万元与拟增资比例32.43%的乘积119,484.38万元与成交价格353,366.93万元两者孰高者）、营业收入指标为37,258.16万元（取渤海信托2014年营业收入114,887.95万元与增资后股权比例32.43%的乘积）。

根据瑞华会计师事务所出具的瑞华审字[2015]40020055号《审计报告》（瑞华审字[2015]40020055号），截至2014年12月31日，华安保险的资产总额为1,379,915.85万元，资产净额为493,181.78万元、2014年的营业收入为810,927.26万元，海航投资收购华安保险19.643%股权的成交价格为229,961.55万元，故发行人收购华安保险19.643%股权涉及的拟购买资产的资产总额指标为271,056.87万元（取华安保险截至2014年12月31日的资产总额1,379,915.85万元与拟收购股权比例19.643%的乘积271,056.87万元与成交价格229,961.55万元两者孰高者）、资产净额指标为229,961.55万元（取华安保险截至2014年12月31日的资产净额493,181.78万元与拟收购股权比例19.643%的乘积96,875.70万元与成交价格229,961.55万元两者孰高者）、营业收入指标为159,290.44万元（取华安保险2014年营业收入810,927.26万元与拟收购股权比例19.643%的乘积）。

根据中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的中兴华审字[2015]第

BJ04-186号《审计报告》，截至2014年12月31日，新生医疗的资产总额为204,554.83万元，净资产额为-34,752.29万元，2014年的营业收入为9,116.88万元，海航投资收购新生医疗100%股权的成交价格为292,477.76万元，故发行人收购新生医疗100%股权涉及的拟购买资产的资产总额指标为292,477.76（取新生医疗截至2014年12月31日的资产总额204,554.83万元与成交价格292,477.76万元两者孰高者）、资产净额指标为292,477.76万元（取新生医疗截至2014年12月31日的资产净额-34,752.29万元与成交价格292,477.76万元两者孰高者）、营业收入指标为9,116.88万元。

依据上述计算，发行人拟购买资产的相关指标以及占发行人相关指标的比
例如下：

单位：万元

	增资取得渤海信托32.43%股权	收购华安保险19.643%股权	收购新生医疗100%股权	合计	上市公司相关指标	占比	比较结果
购买的资产总额	353,366.93	271,056.87	292,477.76	916,901.56	861,389.78	106.44%	占比>50%
购买的资产净额	353,366.93	229,961.55	292,477.76	875,806.24	423,891.04	206.61%	占比>50%，且购买的资产净额超过5000万元
购买的资产在最近一个会计年度所产生的营业收入	37,258.16	159,290.44	9,116.88	205,665.48	200,063.38	102.80%	占比>50%

综上所述，发行人本次非公开发行募集资金投资项目所购买资产的资产总额、营业收入和资产净额指标均达到50%以上，因此本次非公开发行募集资金投资项目在实质上构成重大资产重组。

（二）本次交易符合重大资产重组的相关规定

1、关于本次重组符合《重组办法》第十一条有关规定的说明

（1）本次交易符合国家产业政策和有关环境保护、土地管理、反垄断等法律和行政法规的规定

发行人本次非公开发行募集资金拟增资取得渤海信托32.43%股权、收购华安保险19.643%股权和收购新生医疗100%股权，从而进入信托、保险和大健康行业。信托、保险和大健康行业不属于国家法律、法规限制或禁止投资的行业，因而发行人增资取得渤海信托32.43%股权、收购华安保险19.643%股权和收购新生医疗100%股权符合国家相关产业政策的规定。

发行人本次非公开发行募集资金投资项目属于对现有的企业增资及收购股权，不涉及固定资产投资，因而不存在违反环境保护、土地管理等法律、行政法规规定的情形；

发行人本次增资取得渤海信托32.43%股权、收购华安保险19.643%及收购新生医疗100%股权并不构成《中华人民共和国反垄断法》第二十条规定的经营者集中的情形，因而不存在违反有关反垄断相关法律和行政法规规定的情形。

综上，发行人本次交易符合国家产业政策和有关环境保护、土地管理、反垄断等法律和行政法规的规定，符合《重组办法》第十一条第（一）项的规定。

（2）本次交易不会导致上市公司不符合股票上市条件

根据《深圳证券交易所股票上市规则》的规定，股权分布发生变化不具备上市条件指社会公众持有的股份连续二十个交易日低于公司股份总数的25%，公司股本总额超过人民币四亿元的，社会公众持有的股份连续二十个交易日低于公司股份总数的10%。上述社会公众是指除了以下股东之外的上市公司其他股东：1）持有上市公司10%以上股份的股东及其一致行动人；2）上市公司的董事、监事、高级管理人员及其关联人。”

截至本预案公告之日，海航投资股本总额为1,430,234,425股，持有公司10%以上股份的股东只有公司控股股东海航资本，海航资本直接持有海航投资的股份为285,776,423股，占海航投资总股本的比例为19.98%，社会公众股持有公司股份1,144,458,002股，占海航投资总股本的比例为80.02%。根据本次非公开发行的发行方案，海航投资本次非公开发行的股票数量总计不超过3,053,435,114股（含3,053,435,114股），按照发行数量上限计算，假设非公开发行前后社会公众股持有的股份数量保持不变，本次交易完成后，上市公司总股本将增加至

4,483,669,539股，社会公众股持有的股份占公司股份总数的比例约为25.53%，仍然符合《深圳证券交易所股票上市规则》关于股票上市交易条件的相关规定，符合《重组办法》第十一条第（二）项的规定。

（3）本次交易所涉及的资产定价公允，不存在损害上市公司和股东合法权益的情形

在本次交易中，公司聘请具有证券业务资格的评估机构中通诚资产评估有限公司、北京华信众合资产评估有限公司和中发国际资产评估有限公司分别对渤海信托、华安保险和新生医疗进行评估，并以其评估结果作为拟购买资产的定价基础，交易定价与评估值不存在实质性差异。上述评估机构及其经办评估师与上市公司、标的公司及其股东均不存在现实的及预期的利益或冲突，具有充分的独立性，其出具的评估报告符合客观、公正、独立、科学的原则。上市公司董事会及独立董事发表明确意见，认为本次评估假设前提和评估结论合理，评估方法选取得当，资产定价原则符合公允的市场原则，标的资产的定价合理、公允。本次交易不存在损害上市公司和股东合法权益的情形，符合《重组办法》第十一条第（三）项的规定。

（4）本次交易所涉及的资产权属清晰，资产过户或者转移不存在法律障碍，相关债权债务处理合法

截至本预案公告之日，发行人通过本次非公开发行拟购买的华安保险19.643%股权和新生医疗100%股权不存在任何权属界定风险，不存在权属纠纷或潜在纠纷，标的股权上不存在任何质押、冻结、权利负担或其他权利受限制的情形，原股东均有权向海航投资转让其持有的标的公司股权。发行人对渤海信托增资不涉及资产过户或者转移事项。

本次交易完成后，渤海信托和华安保险将成为上市公司的联营企业，新生医疗将成为上市公司的子公司，不涉及债权债务的转移问题。

综上所述，本次交易所涉及的资产权属清晰，资产过户或者转移不存在法律障碍，不涉及债权债务的转移，符合《重组办法》第十一条第（四）项的规定。

（5）本次交易有利于上市公司增强持续经营能力，不存在可能导致上市公司重组后主要资产为现金或者无具体经营业务的情形

本次交易前，上市公司主要从事房地产开发业务。本次交易是上市公司战略转型的重要步骤，交易完成后，上市公司将进入信托、保险行业和大健康行业，上市公司将以房地产、金融和产业投资为主要业务，上市公司的资产规模将得到提高，盈利能力也将进一步增强。

本次交易完成后，上市公司持续经营能力将显著增强，不存在导致上市公司重组后主要资产为现金或者无具体经营业务的情形，符合《重组管理办法》第十一条第（五）项的规定。

（6）本次交易有利于上市公司在业务、资产、财务、人员、机构等方面与实际控制人及其关联人保持独立，符合中国证监会关于上市公司独立性的相关规定

本次交易完成前，上市公司在业务、资产、财务、人员、机构等方面与实际控制人及其关联人保持独立。本次交易完成后，公司控股股东、实际控制人对上市公司的实际控制权未发生变更，上市公司在业务、资产、财务、人员、机构等方面将继续保持独立性，符合中国证监会关于上市公司独立性的相关规定，符合《重组办法》第十一条第（六）项的规定。

（7）本次交易有利于上市公司形成或者保持健全有效的法人治理结构

本次交易完成前，海航投资已根据《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《公司章程》和中国证监会的有关要求，建立健全了较为完善的法人治理结构。本次交易完成后，海航投资的控制权、法人治理结构以及股东大会、董事会、监事会运作不会发生变化。因此，本次交易有利于上市公司保持健全有效的法人治理结构，符合《重组办法》第十一条第（七）项的规定。

十一、本次非公开发行不构成借壳上市

2013年8月6日，乾通实业与海航资本签署了《股份转让协议》，乾通实业将其持有的上市公司285,776,423股（占公司总股本的19.98%）转让给海航资本。

截至2013年8月20日，上述285,776,423股股份（占公司总股本的19.98%）已全部完成过户登记工作。自2013年8月20日起，上市公司的控股股东由乾通实业变更为海航资本，实际控制人变更为海航工会。

经上市公司2014年6月5日第六届董事会临时会议审议通过，海航投资与渤海信托、特华投资控股有限公司共同出资设立本源基金管理有限责任公司（以下简称“本源基金”），本源基金注册资本拟为2亿元，其中海航投资以自有资金出资6,000万元并持有本源基金30%股权。

渤海信托与公司的控股股东均为海航资本，自2013年8月20日公司实际控制权变更之日起至本次交易发生前，除前述与渤海信托及特华投资控股有限公司共同出资设立本源基金外，海航投资不存在向收购人海航资本及其关联方购买资产的其他情形。

按照《重组办法》第14条的规定计算，本次非公开发行海航投资向收购人海航资本及其关联人购买（包括增资）的资产总额为**916,901.56**万元，计算方法如下：

单位：万元

项目	收购/增资后持股比例	标的股权对应经营实体资产总额	资产总额与股权比例的乘积	成交价格	前两者孰高者
增资取得渤海信托32.43%股权	32.43%	376,980.72	122,254.85	353,366.93	353,366.93
收购华安保险19.643%股权	19.643%	1,379,915.85	271,056.87	229,961.55	271,056.87
收购新生医疗100%股权	100%	204,554.83	204,554.83	292,477.76	292,477.76
合计					916,901.56

自2013年8月20日上市公司实际控制权变更之日起，发行人累计向收购人海航资本及关联方购买的资产总额为922,901.56万元，占发行人控制权发生变更前一个会计年度（2012年度）发行人经审计的合并财务会计报告期末资产总额的比例为79.28%，未达到100%以上，不构成借壳重组。具体情况如下表：

单位：万元

海航投资经审计的2012年末资产总额（合并口径）	1,164,040.07
海航投资本次发行前已向海航资本及其关联人收购的资产金额	6,000
本次拟向海航资本及其关联人收购资产金额合计	916,901.56
自控制权发生变更之日起海航投资向海航资本及其关联人购买的资产总额占海航投资经审计的2012年末资产总额（合并口径）的比例	79.28%

综上，公司本次非公开发行的保荐机构经核查后认为，本次非公开发行募集资金投资项目的实施不会导致发行人达到《上市公司重大资产重组管理办法》规定的“借壳重组”标准。

2016年1月10日，公司出具《承诺》，截至《海航投资集团股份有限公司关于非公开发行股票申请文件反馈意见的回复》（以下简称“《反馈意见回复》”）出具之日，除本次非公开发行购买的资产以外，公司暂不存在进一步实施向海航资本及其关联方进行资产购买、置换或资产注入的计划。本次非公开发行完成后，未来，公司如果有计划进一步实施资产购买、置换或资产注入计划，公司会及时将相关方案予以公告；如果新的资产购买、置换或资产注入方案构成借壳，公司将严格按照《重组办法》等证券监管机构的相关规定，向证券监管机构提出申请，同时积极履行信息披露义务。

十二、前次非公开发行预案未能继续执行的原因说明

公司于2013年12月24日召开第六届董事会临时会议（第一次董事会会议）审议通过《关于公司符合非公开发行股票条件的议案》、《关于本次非公开发行股票方案的议案》、《关于公司2013年非公开发行股票预案的议案》等议案，并于2013年12月26日正式披露《亿城集团股份有限公司非公开发行股票预案》。

预案披露后，公司积极协调中介机构完成对渤海信托的审计和评估工作以及和渤海信托及其现有股东就增资价格的谈判工作。2014年3月6日，公司召开第六

届董事会临时会议（第二次董事会会议）审议通过了《关于修订非公开发行股票方案的议案》、《关于修订公司非公开发行股票预案的议案》、《关于签订附条件生效的渤海信托增资扩股协议的关联交易议案》等议案并于2014年3月7日公告了修订后的非公开发行股票预案。2014年3月24日，公司召开2014年第1次临时股东大会审议通过了《关于公司符合非公开发行股票条件的议案》、《关于本次非公开发行股票方案的议案》等与本次非公开发行股票事宜相关的议案。

2014年第1次临时股东大会召开后，公司一方面继续组织中介机构编制申报材料，一方面就募投项目涉及的行业主管部门的行政审批事宜与相关监管部门进行持续沟通，因而未能迅速完成交易。

在此背景下，鉴于前次方案在较长时间内没有上报监管部门审核，结合公司战略转型的需要，公司于2014年12月初停牌后就发行方案展开再次论证，经过多种方案的分析比较后，公司决定在前次非公开发行募投项目的基础上增加收购华安保险19.643%股权项目和收购新生医疗100%股权项目并增加增资渤海信托的投资规模及补充流动资金的数额。鉴于前次非公开预案的公告至今已有一段时间，本次方案的内容与前次方案预案中相比有较大的变化，并且审计、评估基准日也发生变化，为避免调整前次方案后再次公告引起投资者混淆，公司决定在终止前次非公开发行方案的同时实施新的非公开发行方案。

十三、关于本次非公开发行拟收购标的股权存在权利受限情况的说明

截至本预案公告之日，拟收购标的股权所存在的质押已全部解除完毕。交易对方持有的标的股权不存在限制或禁止转让的情形，标的股权的过户或者转移不存在法律障碍。

十四、关于本次交易完成后是否成为持股型公司的说明

海航投资目前的主营业务为房地产开发，2012年、2013年、2014年和2015年1-9月，公司分别实现营业收入255,596.33万元、259,195.12万元、200,063.38和50,781.76万元。截至2015年9月30日，海航投资已对外销售尚未结转而形成的

预收账款为62,302.08万元、存货598,480.94万元。未来几年，在不增加新的房地产项目储备的情况下，公司现有的存量房地产项目开发能保证公司每年实现的营业收入保持在相当的规模。尽管公司有逐步退出房地产开发业务的战略规划，但公司完成战略转型需要经历一个过程，在转型的过程中，房地产开发仍然是公司的主营业务，来自房地产开发业务的收入在公司的营业收入中仍占有较大的比重。

房地产行业的经营特点是大多数的房地产开发项目均通过设立项目公司的方式以项目公司的名义进行开发，从而决定了大多数的房地产公司均采取通过设立全资或控股子公司模式进行房地产开发经营，公司目前的房地产开发业务均由下属房地产子公司经营的现状符合行业的特点。

根据企业会计准则的规定，由母公司和其全部子公司形成的企业集团应编制合并财务报表以反映整个集团的整体财务状况、经营成果和现金流量。尽管海航投资母公司没有直接经营房地产业务，但公司对前述子公司具有控制权并进行会计报表合并，公司下属子公司的经营业绩和财务数据反映在公司的合并报表之中。

公司本次交易的主要内容包括增资渤海信托及收购华安保险和新生医疗股权，不涉及资产和业务剥离以及资产置换，本次交易本身不会导致公司成为持股型公司。

因此，本次交易完成前后公司均不属于持股型公司，本次非公开发行募集资金用于参股渤海信托和华安保险并不违反《关于规范上市公司重大资产重组的若干规定》的相关规定。

公司目前的主营业务为房地产开发，主营业务清晰，本次非公开发行完成后，公司以房地产开发为主营业务的情形仍将保持较长时间，公司在本次交易完成后并非持股型公司，本次交易并不违反《关于规范上市公司重大资产重组的若干规定》关于持股型公司的有关规定。

第二节 发行人基本情况

一、发行人概况

发行人中文名称：	海航投资集团股份有限公司
发行人英文名称：	HNA INVESTMENT GROUP CO., LTD.
股票上市交易所：	深圳证券交易所
股票简称：	海航投资
股票代码：	000616
法定代表人：	赵权
董事会秘书：	杜璟
注册时间：	1993 年 05 月 27 日
注册资本：	1,430,234,425 元
注册地址：	辽宁省大连市中山区长江路 123 号长江写字楼 2129
办公地址：	北京市朝阳区建国路 108 号海航实业大厦 16 层
办公地址邮编：	100022
电话号码：	86-10-50960309
传真号码：	86-10-50960300
互联网网址：	HTTP://WWW.YELAND.COM.CN
电子信箱：	IR@YELAND.COM.CN

二、发行人的设立及股本结构变动情况

（一）发行人的设立情况

发行人曾用名为大连渤海饭店（集团）股份有限公司、大连亿城集团股份有限公司、亿城集团股份有限公司、亿城投资集团股份有限公司，系由大连渤海饭店集团公司与大连华信信托投资股份有限公司（原名中国工商银行大连信托投资股份有限公司）、大连日兴实业公司联合发起，并经大连市体改委发[1993]62号文件《关于改组设立大连渤海饭店（集团）股份有限公司的批复》批准，以定向募集方式设立，于1993年5月27日正式注册成立，并领取了工商营业执照。1996年3月，发行人依《公司法》进行了规范，并于1996年3月重新履

行了登记手续。

公司设立时的股本总额及股权结构为：

股份性质	股东名称	股本（股）	持股比例
国有法人股	大连渤海饭店集团公司	20,800,000	60.64%
法人股	大连华信信托投资股份有限公司	4,500,000	13.12%
法人股	大连日兴实业公司	1,500,000	4.37%
内部职工股		7,500,000	21.87%
合 计		34,300,000	100.00%

（二）公司首次公开发行股票并上市情况

经中国证监会证监发字[1996]227号文和证监发字[1996]256号文批准，1996年10月，公司向社会首次公开发行人民币普通股（A股）1,250万股，每股面值1元，发行价格为每股5元，发行完成后，公司总股本为5,000万股。该次发行的股票于1996年11月8日在深圳证券交易所挂牌上市交易。公司1996年首次公开发行股票并上市后的股本结构如下：

股份性质	股东名称	股本（股）	持股比例
非流通股		37,500,000	75.00%
其中：国有法人股	大连渤海饭店集团公司	20,800,000	41.60%
法人股	大连华信信托投资股份有限公司	4,500,000	9.00%
国家股	大连市国有资产管理局	3,200,000	6.40%
法人股	大连日兴实业公司	1,500,000	3.00%
内部职工股		7,500,000	15.00%
流通股		12,500,000	25.00%
合 计		50,000,000	100.00%

（三）公司上市后的股本变动情况

1、1998年配股

1998年7月，经中国证监会《关于大连渤海饭店（集团）股份有限公司申请配股的批复》（证监上字[1998]42号）批准，公司以总股本5,000万股为基数，以10:3的比例配股1,500万股，配股价格为7元/股。本次配股完成后，公司股本增加至6,500万股。

2、1999年资本公积金转增股本

1999年7月，经公司1998年度股东大会批准，公司以总股本6,500万股为基数，向全体股东以10:3的比例实施公积金转增股本，实际转增股本数为1,950万股。本次转增完成后，公司股本增加至8,450万股。

3、2001年配股

2001年2月，经中国证监会证监公司字[2000]224号文核准，公司以1999年末总股本8,450万股为基数，向全体股东以10:3的比例配售股份，配股价格为17元/股。由于全体非流通股股东均放弃本次配股，公司本次向社会公众股股东配售1,014万股。配股完成后，公司股本增加至9,464万股。

4、2001年资本公积金转增股本

根据发行人2000年度股东大会审议通过的2000年度利润分配及资本公积金转增股本方案，发行人以总股本84,500,000股为基数，以资本公积金按每10股转增6股的比例转增股本的比例向全体股东转增股本，共转增股本50,700,000股；因公司2000年度配股方案已于2001年2月实施完毕，新增股份1,014万股，根据同股同权的原则，实际转增比例为10:5.357143，实际转增股本数为5,070万股。本次转增完成后，公司股本增加至14,534万股。

5、2002年资本公积金转增股本

2002年10月，经公司股东大会批准，公司以总股本14,534万股为基数，向全体股东以10:3的比例实施公积金转增股本，实际转增股本数为4,360.20万股。本次转增完成后，公司股本增加至18,894.20万股。

6、2004年资本公积金转增股本

2004年6月，经公司2003年度股东大会批准，公司以总股本18,894.20万股为基数，向全体股东以10:5的比例实施公积金转增股本，实际转增股本数为9,447.10万股。本次转增完成后，公司股本增加至28,341.30万股。

7、2006 年股权分置改革

2006年6月，公司2006年第三次临时股东大会暨相关股东会议审议通过了公司的股权分置改革方案，根据方案内容，非流通股股东向流通股股东共计送出1,710.6万股，即流通股股东每10股获得1.3股，同时非流通股股东放弃转增，由上市公司向流通股股东定向转增2,763.28万股，即每持有10股流通股份的流通股股东可获得2.1股的转增股份。本次股权分置方案实施后，公司股本增加至31,104.58万股。

8、2007 年末分配利润转增股本

2007年4月3日，公司召开2006年度股东大会，审议通过了2006年度利润分配方案，以公司2006年末总股本31,104.58万股为基数，向全体股东每10股送红股1股（面值1元，含税），共计送红股3,110.46万股。本次利润分配方案实施后，公司的总股本增加至34,215.03万股。

9、2007 年公开增发

经2007年4月5日召开的公司2007年第三次临时股东大会审议通过并经中国证监会《关于核准亿城（集团）股份有限公司公开发行股票的通知》（证监发行字[2007]378号）核准，公司于2007年11月公开增发A股股票5,915万股，公司股本增至40,130.03万股。

10、2008 年末分配利润及资本公积金转增股本

2008年4月9日，公司召开2007年度股东大会，审议通过了2007年度利润分配及资本公积金转增股本方案，公司以2007年末总股本40,130.03万股为基数，向全体股东按每10股送红股2股（面值1元，含税），共计送红股8,026.01万股，同时向全体股东按每10股以资本公积金转增3股，共计转增股本12,039.01万股。本次利润分配及资本公积金转增股本方案实施后，公司总股本增至60,195.05万

股。

11、2009 年资本公积金转增股本

2009年4月2日，公司召开2008年度股东大会，审议通过了2008年度利润分配及资本公积金转增股本方案，公司以2008年末总股本60,195.05万股为基数，向全体股东每10股以资本公积金转增股本5股，共计转增30,097.53万股。本次转增完成后，公司总股本增加至90,292.58万股。

12、2010 年资本公积金转增股本

2010年5月17日，公司召开2009年度股东大会，审议通过了2009年度利润分配及资本公积金转增股本方案，公司以2009年末总股本90,292.58万股为基数，向全体股东每10股以资本公积金转增股本1股，共计转增9,029.26万股。本次转增完成后，公司总股本增至99,321.84万股。

13、2011 年资本公积金转增股本

2011年5月6日，公司召开2010年度股东大会，审议通过了2010年度利润分配及资本公积金转增股本方案，公司以2010年末总股本99,321.84万股为基数，向全体股东每10股以资本公积金转增股本2股，共计转增19,864.37万股，本次转增完成后，公司总股本增至119,186.20万股。

14、2013 年资本公积金转增股本

2013年5月13日，公司召开2012年度股东大会，审议通过了2012年度利润分配及资本公积金转增股本方案，以2012年末总股本119,186.20万股为基数，以资本公积金向全体股东每10股转增2股，公司总股本由119,186.20万股增至143,023.44万股。

三、发行人最近三年控制权变动情况及重大资产重组情况

（一）发行人最近三年的控制权变动情况

1、2013 年 8 月实际控制人变更

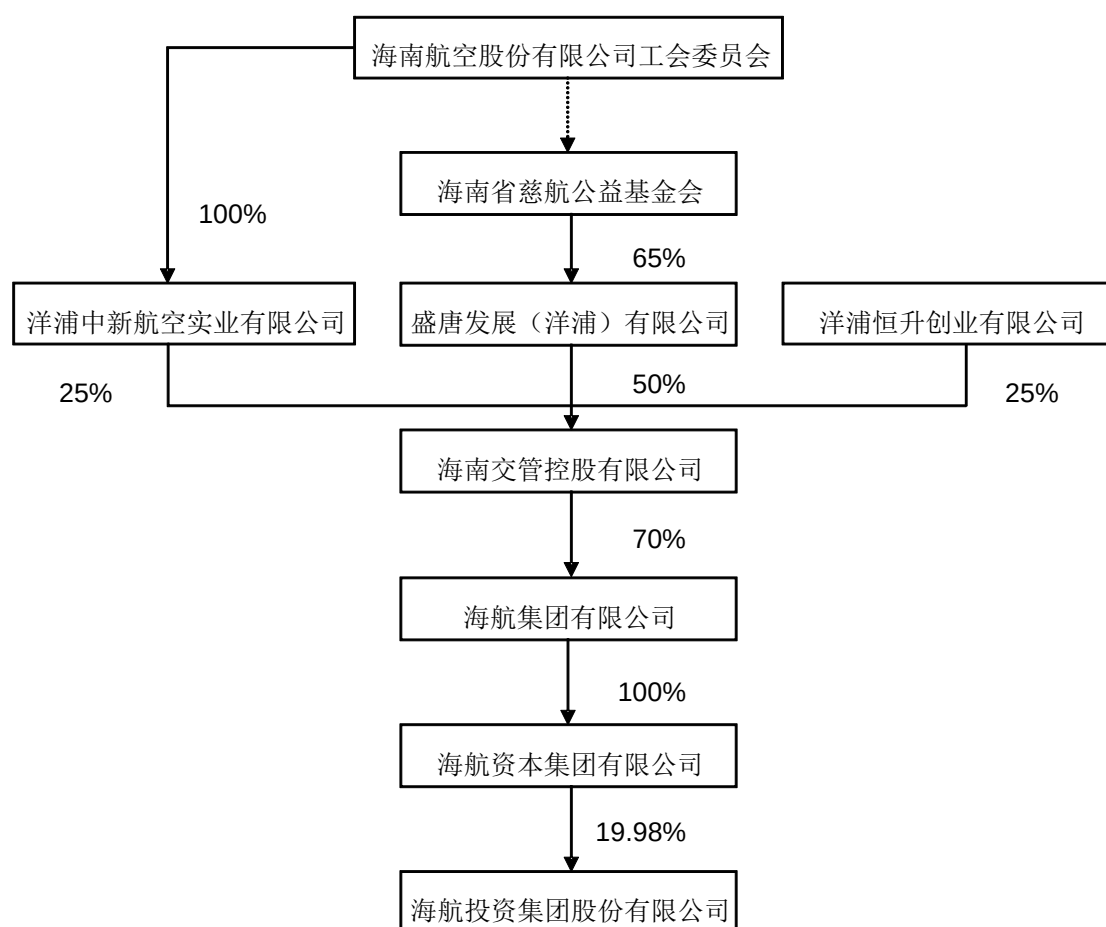
2013年8月6日，发行人原大股东乾通实业与海航资本签署《股份转让协议》，约定乾通实业将其持有的公司285,776,423股股份（占公司总股本的19.98%）转让给海航资本。本次股权转让完成后，海航资本持有公司285,776,423股股份，占公司总股本的19.98%，为发行人的第一大股东，发行人的实际控制人由芦清云女士变更为海航工会。

2013年9月5日，海航工会与海南省慈航公益基金会（以下简称“慈航基金会”）签署《股权捐赠协议》，将其直接持有的盛唐发展（洋浦）有限公司65%的股权捐赠给慈航基金会，并于2013年10月完成股权过户手续。本次捐赠前，海航工会直接持有洋浦中新航空实业有限公司100%股权和盛唐发展（洋浦）有限公司65%的股权，并通过洋浦中新航空实业有限公司和盛唐发展（洋浦）有限公司间接海航集团控股股东海南交管控股有限公司75%的股权。本次捐赠完成后，慈航基金会持有洋浦盛唐65%股权，并通过洋浦盛唐间接持有海南交管控股有限公司50%的股权。

慈航基金会是一家于2010年10月8日经海南省民政厅核准设立的地方性非公募基金会，《基金会法人登记证书》编号为琼基证字第201003号（有效期为2012年2月2日至2017年2月2日），业务主管单位为海南省民政厅，住所为海南省海口市国兴大道7号，法定代表人为曾浩荣，业务范围为接受社会各界捐赠；赈灾救助；救贫济困；慈善救助；公益援助；组织热心支持和参与慈善事业的志愿者队伍，开展多种形式的慈善活动。

根据《基金会管理条例》和《海南省慈航公益基金会章程》的相关规定，海航工会作为慈航基金会的主要捐赠人可提名的理事为理事会人数的三分之二；如理事会人数不足《海南省慈航公益基金会章程》规定人数时，海航工会可以提名增补理事。因此，海航工会与慈航基金会虽然不存在股权或其他任何权益隶属关系，但作为慈航基金会的主要捐赠人，海航工会对慈航基金会的决策机构组成、决策过程、主要职务任免、日常管理、检查监督等方面具有重大影响，并通过该重大影响间接控制海航集团。据此，上述捐赠完成后，海航集团的实际控制人未发生变更，海航工会在上述捐赠前后均为海航集团的实际控制人。发行人的控股股东海航资本的控股股东为海航集团，发行人的股权控制

关系如下图所示：



2、2015年实际控制人变更

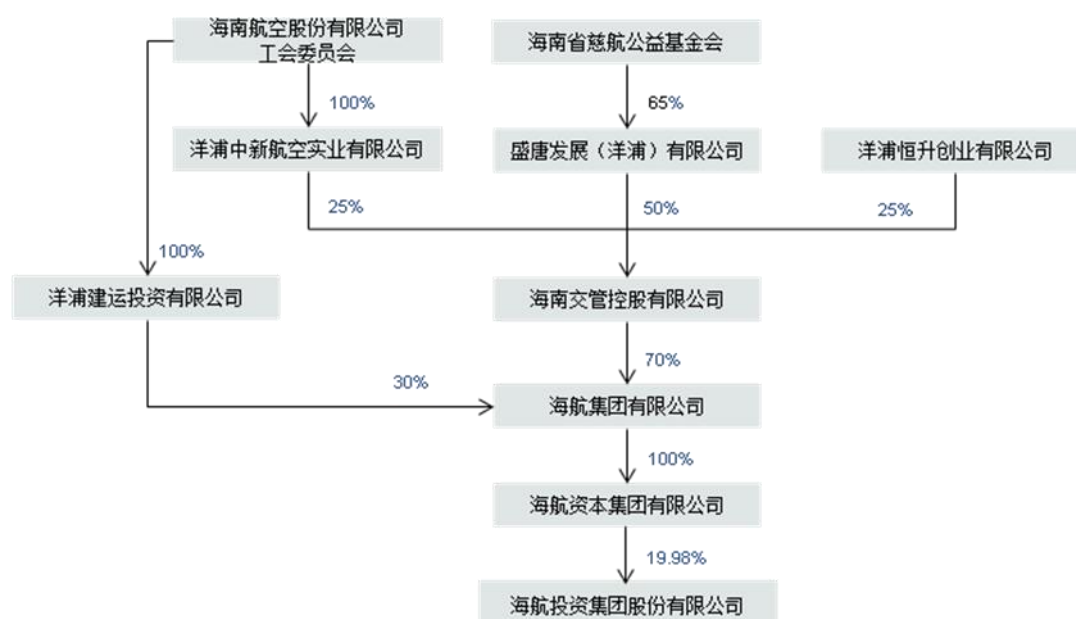
2015年11月，慈航基金会理事会对《海南省慈航公益基金会章程》（简称“《基金会章程》”）进行了修订。《基金会章程》修订后，海航工会作为主要捐赠人无法保证其仍拥有慈航基金会理事三分之二以上人数的提名权，并因此导致其在慈航基金会决策机构（即理事会）及其决策过程中的影响力存在一定的不确定性；同时，《基金会章程》修订后，慈航基金会不再设置名誉理事职务，因而海航工会不再具备通过名誉理事所拥有的提名、建议慈航基金会理事长、副理事长及秘书长人选的权利对慈航基金会日常管理和投资管理活动施加影响的能力。鉴于《基金会章程》的修订导致海航工会对慈航基金会的决策机构组成、决策过程、主要职务任免、日常管理、检查监督以及慈航基金会对外投资管理等方面的影响力降低，海航工会不再是海航集团实际控制人，海航集团的实际控制人变更为慈航基金会。

《基金会章程》修订前，虽然海航工会与慈航基金会作为独立的法人主体，两者不存在股权或其他任何权益隶属关系，但是，由于海航工会是慈航基金会主要捐赠人，海航工会在决策机构组成、决策过程、主要职务任免、日常管理、检查监督以及对外投资管理等方面对慈航基金会具有重大影响。因此，慈航基金会为海航工会一致行动人。《基金会章程》修订后，海航工会在决策机构组成、决策过程、主要职务任免、日常管理、检查监督以及对外投资管理等方面对慈航基金会产生的影响力下降，但鉴于：（1）根据修订后《基金会章程》的规定，海航工会仍对慈航基金会理事、监事等重要人员拥有提名权和选举权，且海航工会仍为慈航基金会主要捐赠人之一；（2）自慈航基金会设立至今，海航工会在其发展、管理、投资决策等事项中具有重大影响；（3）本次《基金会章程》修订后，海航工会仍将与慈航基金会在慈善事业等领域开展密切合作；（4）本次《基金会章程》修订后，海航工会仍与慈航基金会共同间接对公司进行投资。因此，慈航基金会仍为海航工会一致行动人。

《基金会章程》修订前，因海航工会对慈航基金会具有重大影响且二者具有一致行动关系，二者间接控制的海航集团应股权合并计算，尽管海航工会对慈航基金会影响力在《基金会章程》修订后有所降低，但鉴于《基金会章程》修订后慈航基金会为海航集团的实际控制且海航工会与慈航基金会仍为一致行动人，海航工会和慈航基金会所控制的海航集团股权仍应合并计算，慈航基金会与海航工会在海航集团合并持有的权益未发生变化。因此，本次《基金会章程》修订并且导致海航集团实际控制权发生变化。

海航集团持有公司控股股东海航资本的100%股权，基于以上分析，《基金会章程》的修订虽导致公司的实际控制人由海航工会变更为慈航基金会，但公司的实际控制权并未因此而发生变化。

本次实际控制人变更后，发行人的产权控制关系如下：



（二）上市公司最近三年重大资产重组情况

发行人最近三年未发生《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组情况。

四、发行人主要股东及实际控制人情况

（一）公司前十大股东及其持股情况

截至2015年9月30日，海航投资的股本总额为1,430,234,425股，前10名股东持股情况如下：

序号	股东名称	持股数量（股）	持股比例（%）
1.	海航资本集团有限公司	285,776,423	19.98
2.	中央汇金投资有限责任公司	60,346,100	4.22
3.	工银瑞信基金—农业银行——工银瑞信中证金融资产管理计划	18,007,300	1.26
4.	南方基金—农业银行—南方中证金融资产管理计划	18,007,300	1.26
5.	中欧基金—农业银行—中欧中证金融资产管理计划	18,007,300	1.26

6.	博时基金—农业银行—博时中证金融资产管理计划	18,007,300	1.26
7.	大成基金—农业银行—大成中证金融资产管理计划	18,007,300	1.26
8.	嘉实基金—农业银行—嘉实中证金融资产管理计划	18,007,300	1.26
9.	广发基金—农业银行—广发中证金融资产管理计划	18,007,300	1.26
10.	华夏基金—农业银行—华夏中证金融资产管理计划	18,007,300	1.26
11.	银华基金—农业银行—银华中证金融资产管理计划	18,007,300	1.26
12.	易方达基金—农业银行—易方达中证金融资产管理计划	18,007,300	1.26
合计		526,195,523	36.80

（二）控股股东及其实际控制人情况

1、控股股东的基本情况

海航资本集团有限公司持有公司19.98%的股份，为公司的控股股东。海航资本的基本情况见“第三节 发行对象的基本情况”之“一、海航资本的基本情况”。

2、实际控制人的的基本情况

慈航基金会为公司的最终实际控制人。

慈航基金会属于非公募基金会，由7名理事组成理事会，原始基金数额为人民币2,000万元，来源于海航集团有限公司。慈航基金会的住所为海口市国兴大道7号新海航大厦四层西区慈航基金会办公室。基金会公益活动的业务范围：（1）接受社会各界捐赠；（2）赈灾救助。协助政府开展救灾赈济工作；（3）扶贫济困。扶助困难群体，开展扶贫救济工作；（4）慈善救助。开展安老、抚孤、助残、助医、助学等各种慈善救助活动；（5）公益援助。参加和推动文化、教育、科学、卫生、体育等其他社会慈善公益援助事业；组织热心支持和参与慈善事业的志愿者队伍，开展多种形式的慈善活动。

五、发行人的主营业务发展情况

（一）营业收入分析

1、按产品划分的营业收入构成情况

报告期内，发行人按产品划分的营业收入构成情况如下：

单位：万元

项 目	2015 年 1-9 月		2014 年度		2013 年度		2012 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
房产销售	44,197.18	87.03%	189,025.37	94.48%	249,849.77	96.39%	246,613.79	96.49%
物业管理	4,107.92	8.09%	8,388.09	4.19%	7,532.69	2.91%	7,317.91	2.86%
矿业	1,582.11	3.12%	2,253.77	1.13%	925.31	0.36%	-	-
房地产出租	888.00	1.75%	396.14	0.20%	835.34	0.32%	703.63	0.28%
体育文化	-	-	-	-	52.01	0.02%	298.31	0.12%
餐饮及物业出租	6.54	0.01%	-	-	-	-	662.69	0.26%
合计	50,781.76	100.00%	200,063.38	100.00%	259,195.12	100.00%	255,596.33	100.00%

2012 年度、2013 年度、2014 年度和 2015 年 1-9 月，发行人房产销售收入占营业收入的比例分别为 96.49%、96.39%、94.48%和 87.03%，发行人的主营业务较为突出。

2012 年度、2013 年度、2014 年度和 2015 年 1-9 月，发行人分别实现营业收入 255,596.33 万元、259,195.12 万元、200,063.38 万元和 50,781.76 万元。2014 年，发行人营业收入较 2013 年减少 59,131.74 万元，减少幅度为 22.81%，主要系公司当年房产销售收入较 2013 年减少 60,824.40 万元。

（1）房产销售

2012 年度、2013 年度、2014 年度和 2015 年 1-9 月，发行人的房产销售收入分别为 246,613.79 万元、249,849.77 万元、189,025.37 万元和 44,197.18

万元，占营业收入的比例分别为 96.49%、96.39%、94.48%和 87.03%。

2012 年，发行人的房地产项目销售结转面积为 102,943.04 平方米、结转收入为 246,613.79 万元，主要结转项目为北京西山公馆项目和天津水畔花园二期项目。

2013 年，发行人的房地产项目销售结转面积为 137,340.52 平方米、结转收入为 249,849.77 万元，主要结转项目为天津亿城堂庭项目、北京燕西华府项目、北京西山公馆项目、北京星标家园项目。

2014 年，发行人的房地产项目销售结转面积为 132,701.06 平方米、结转收入为 189,025.37 万元，主要结转项目为天津亿城堂庭项目、苏州亿城天筑项目、北京燕西华府项目。

2015 年 1-9 月，发行人的房地产项目销售结转面积为 34,114.95 平方米，结转收入为 44,197.18 万元，主要结转项目为天津亿城堂庭、苏州胥江一号别墅项目。

（2）物业管理

报告期各期，公司的物业管理收入分别为 7,317.91 万元、7,532.69 万元、8,388.09 万元和 4,107.92 万元，占营业收入的比重分别为 2.86%、2.91%、4.19%和 8.09%。

（3）矿业

公司的矿石销售收入为子公司嘉丰矿业的耐火粘土销售收入。嘉丰矿业自 2012 年 11 月 15 日起纳入公司合并报表范围，2013 年、2014 年和 2015 年 1-9 月，公司的矿业销售收入分别为 925.31 万元、2,253.77 万元和 1,582.11 万元，占营业收入的比例分别为 0.36%、1.13%和 3.12%。

2、发行人按地区划分的收入构成

报告期内，发行人的营业收入按地区划分的构成情况如下：

单位：万元

地区	2015 年 1-9 月		2014 年度		2013 年度		2012 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
北京	5,002.47	9.85%	39,358.20	19.67%	152,101.05	58.68%	202,761.46	79.33%
苏州	19,012.61	37.44%	46,507.04	23.25%	4,341.08	1.67%	1,352.20	0.53%
天津	25,184.57	49.59%	111,944.37	55.95%	101,775.67	39.27%	50,819.98	19.88%
大连	-	-	-	-	-	-	662.69	0.26%
淄博	1,582.11	3.12%	2,253.77	1.13%	925.31	0.36%	-	-
秦皇岛	-	-	-	-	52.01	0.02%	-	-
合 计	50,781.76	100.00%	200,063.38	100.00%	259,195.12	100.00%	255,596.33	100.00%

（二）营业成本分析

报告期内，发行人营业成本的构成情况如下：

单位：万元

地区	2015 年 1-9 月		2014 年度		2013 年度		2012 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
房产销售	37,004.05	87.86%	146,714.59	93.97%	179,038.30	95.26%	130,919.45	94.75%
物业管理	3,515.88	8.35%	7,175.07	4.60%	7,459.37	3.97%	6,619.49	4.79%
矿石	1,378.42	3.27%	1,602.70	1.03%	960.95	0.51%	-	-
房地产出租	197.82	0.47%	632.47	0.41%	150.12	0.08%	328.96	0.24%
体育文化			-	0.00%	335.42	0.18%	284.40	0.21%
餐饮及物业出租	18.49	0.04%	-		-	-	24.55	0.02%
合计	42,114.67	100.00%	156,124.83	100.00%	187,944.16	100.00%	138,176.85	100.00%

最近三年及一期，公司营业成本分别为 138,176.85 万元、187,944.16 万元、156,124.83 万元和 42,114.67 万元。营业成本随着营业收入的变动而变动。

（三）毛利率分析

最近三年及一期，发行人各类业务的毛利率如下：

单位：万元

项 目	2015 年 1-9 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
房产销售	16.28%	22.38%	28.34%	46.91%
房地产出租	77.72%	-59.66%	82.03%	53.25%
物业管理	14.41%	14.46%	0.97%	9.54%
矿石	12.87%	28.89%	-3.85%	-
体育文化	-	-	-544.89%	4.66%
餐饮	-182.72%	-	-	96.29%
综合毛利率	17.07%	21.96%	27.49%	45.94%

由于公司房产销售收入占营业收入的比重较高，2012年至2014年，随着房产销售毛利率的逐年下降，公司的综合毛利率也相应逐年下降。

2012年，公司房地产销售业务的毛利率较高，达46.91%，主要原因是公司当年的主要结转收入项目北京西山公馆项目定位于中高端住宅，其毛利率较高。

2013年，公司房地产销售业务的毛利率与2012年相比有较大幅度的降低，主要原因为公司当年结转收入的主要项目天津亿城堂庭项目主要为中小户型，受天津房地产市场住宅价格相比北京较低且环比增幅较低的影响，该项目的毛利率低于30%。另外，公司当年在北京的主要收入结转项目北京燕西华府项目的毛利率相对较低，约为30%。

2014年，公司房地产销售业务的毛利率与2013年相比有所降低，主要原因为，公司当年的主要结转收入项目天津亿城堂庭项目的毛利率低。同时，公司当年另一个主要结转收入项目苏州亿城天筑项目，因受苏州地区房地产价格较低迷的影响毛利率为负。

2015年1-9月，发行人房地产销售业务的毛利率与2014年相比进一步降

低，主要原因是当期主要结转项目天津亿城堂庭、苏州胥江一号别墅项目的毛利率均较低。

六、发行人最近三年及最近一期的主要财务数据

发行人2012年度财务会计报告已经大华会计师事务所审计，并出具了标准无保留意见的大华审字[2013]004499号审计报告。发行人2013年度财务会计报告已经大华会计师事务所审计，并出具了标准无保留意见的大华审字[2014]001433号审计报告。发行人2014年度财务会计报告已经大华会计师事务所审计，并出具了标准无保留意见的大华审字[2015]004618号审计报告。发行人2015年1-9月财务报告未经审计。

非经特别说明，本预案中引用的财务数据均出自经大华会计师事务所审计的发行人2012年财务报告、2013年财务报告、2014年财务报告以及发行人2015年1-9月未经审计的财务报告。

（一）发行人最近三年及最近一期的主要财务数据

1、合并资产负债表主要数据

单位：万元

项 目	2015 年 9 月 30 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
资产总计	849,110.27	861,389.78	1,174,786.17	1,164,040.07
负债总计	422,012.97	437,498.74	723,425.65	763,549.46
股东权益合计	427,097.30	423,891.04	451,360.53	400,490.61
归属于母公司所有者权益合计	424,917.57	421,742.55	424,008.14	389,221.14

2、合并利润表主要数据

单位：万元

项 目	2015 年 1-9 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
营业总收入	50,781.76	200,063.38	259,195.12	255,596.33

营业利润	14,222.19	41,798.20	25,860.03	44,760.89
利润总额	13,282.55	41,515.31	27,870.11	47,481.39
净利润	6,056.49	20,436.12	20,837.92	31,239.51
归属于母公司所有者的净利润	6,038.64	19,172.71	21,353.92	32,188.91

3、合并现金流量表主要数据

单位：万元

项 目	2015 年 1-9 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
经营活动产生的现金流量净额	665.59	-2,217.68	-186,518.88	121,471.29
投资活动产生的现金流量净额	-19,379.20	57,560.62	72,847.15	-32,743.19
筹资活动产生的现金流量净额	-14,730.66	-58,142.41	45,340.16	-11,312.34
现金及现金等价物净增加额	-33,444.28	-2,799.47	-68,331.57	77,415.77
期末现金及现金等价物余额	58,879.41	92,323.69	95,123.15	163,454.72

（二）主要财务指标

1、非经常性损益明细表

单位：万元

项 目	2015 年 1-9 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
非流动资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	2,406.90	50,479.	10,072.93	2,492.79
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	277.49	16.00	1,902.80	2,754.21
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	1,080.00	2,161	2,160.00	2,595.80

除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-1,217.07	-98.38	-38.58	-282.20
非经常性损益总额	2,547.31	52,557.37	14,097.15	7,560.60
减：非经常性损益的所得税影响数	-	13,210.27	1,635.54	319.08
非经常性损益净额	2,547.31	39,347.10	12,461.61	7,241.52
减：归属于少数股东的非经常性损益净影响数（税后）	-12.95	-25.66	2.89	-0.75
归属于公司普通股股东的非经常性损益	2,560.26	39,372.76	12,458.72	7,242.28
归属于母公司所有者的净利润	6,038.64	19,172.71	21,353.92	32,188.91

2、主要财务指标

财务指标	2015 年 9 月末 /2015 年 1-9 月	2014 年末/度	2013 年末/度	2012 年末/度
流动比率（倍）	2.15	3.27	2.29	2.63
速动比率（倍）	0.45	0.80	0.78	0.59
资产负债率（母公司）	29.34%	23.87%	41.10%	33.00%
资产负债率（合并）	49.70%	50.79%	61.58%	65.59%
利息保障倍数（倍）	1.24	4.54	4.03	5.11
应收账款周转率（次）	11.42	26.20	24.80	34.58
存货周转率（次）	0.07	0.23	0.24	0.17
总资产周转率（次）	0.06	0.20	0.22	0.24
每股净资产（元）	2.97	2.95	2.96	3.27
每股经营活动现金流量（元）	0.005	-0.02	-1.3	1.02
每股净现金流量（元）	-0.24	-0.02	-0.48	0.65
主营业务毛利率	17.07%	21.96%	27.49%	45.94%
净利润率	11.93%	10.21%	8.04%	12.22%
基本每股收益（元/股）	0.04	0.13	0.15	0.27

稀释每股收益（元 / 股）	0.04	0.13	0.15	0.27
扣除非经常性损益后的 基本每股收益（元 / 股）	0.02	-0.14	0.06	0.17
扣除非经常性损益前的 加权平均净资产收益率	2.03%	4.54%	5.38%	8.56%
扣除非经常性损益后的 加权平均净资产收益率	1.42%	-4.78%	2.24%	6.63%

第三节 发行对象及股份认购协议

一、发行对象及其基本情况

本次非公开发行股票的发行对象为包括控股股东海航资本在内的不超过 10 名（含 10 名）的特定投资者。除海航资本外的其他发行对象的范围为：符合中国证监会规定条件的特定投资者，包括证券投资基金管理公司、证券公司、信托投资公司、财务公司、保险机构投资者、合格境外机构投资者、其他境内法人投资者和自然人等。除海航资本以外的最终发行对象将在本次发行获得中国证监会核准批文后，根据发行对象申购报价情况，遵照价格优先原则确定。发行对象海航资本的基本情况如下：

（一）公司概况

公司名称：海航资本集团有限公司

注册地址：海南省海口市海秀路 29 号

法定代表人：刘小勇

注册资本：10,404,350,000 元

工商注册号码：460000000148951

组织机构代码：79872285-3

税务登记证：琼国税登 400100798722853 号

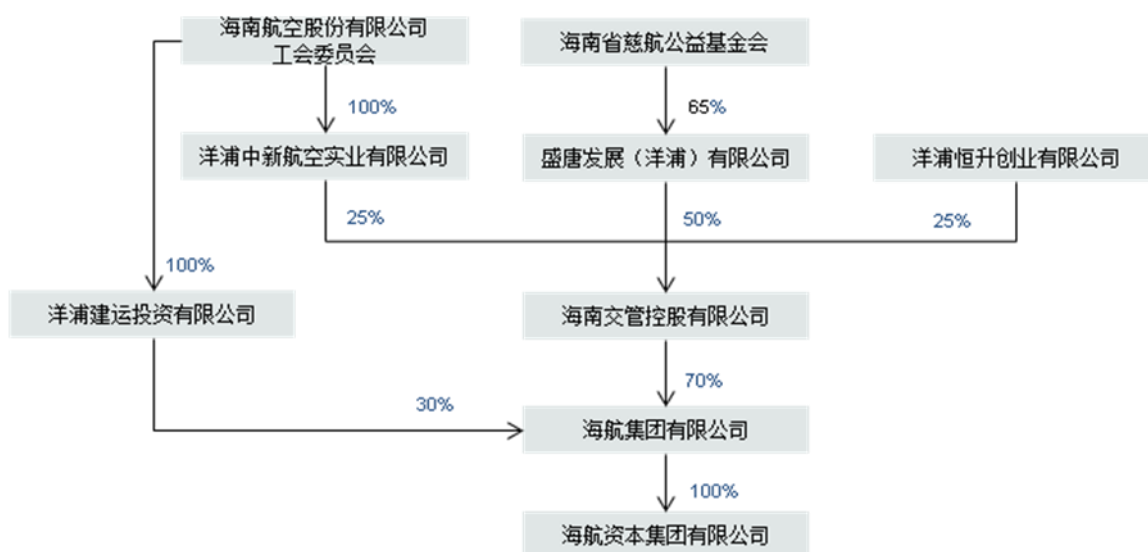
企业类型：有限责任公司（法人独资）

成立日期：2007 年 5 月 16 日

经营范围：企业资产重组、购并及项目策划，财务顾问中介服务，信息咨询
服务，交通能源新技术、新材料的投资开发，航空器材的销售及租赁业务，建筑
材料、酒店管理，游艇码头设施投资。

（二）股权控制关系

截至本预案修订版公告日，海航资本的股权控制关系如下：



2015年9月，海航资本的控股股东海航集团的实际控制人由海航工会变更为慈航基金会，本次实际控制人变更不影响海航资本控制权的变化，因而海航资本的控制权也不发生变化。海航集团实际控制人变更的情况见“第二节发行人基本情况”之“三、发行人最近三年控制权变动情况及重大资产重组情况”之“（一）发行人最近三年的控制权变动情况”。

（三）海航资本历史沿革

1、2007年5月设立

海航资本由海航集团出资设立，设立时注册资本为10,000万元，设立时的名称为“海航实业控股有限公司”（以下简称“海航实业控股”）。

2、2007年9月增资

2007年9月3日，海航实业控股注册资本由10,000万元增加至70,000万元，新增注册资本60,000万元全部由海航集团认缴。

3、2009年6月增资

2009年6月12日，海航实业控股注册资本由70,000万元增加至110,000万元，新增注册资本40,000万元全部由海航集团认缴。

4、2009年10月增资

2009年10月26日，海航实业控股注册资本由110,000万元增加至180,435万元，新增注册资本70,435万元全部由海航集团认缴。

5、2009年11月增资

2009年11月26日，海航实业控股注册资本由180,435万元增加至430,435万元，新增注册资本250,000万元全部由海航集团认缴。

6、2011年2月更名

2011年2月25日，海航实业控股更名为“海航资本控股有限公司”（以下简称“海航资本控股”）。

7、2011年4月增资

2011年4月13日，北方国际信托股份有限公司以货币资金对海航资本控股增资100,000万元，海航资本控股注册资本增加至530,435万元。本次增资完成后，海航集团和北方国际信托股份有限公司对海航资本控股的出资比例分别为81.15%和18.85%。

8、2011年6月增资

2011年6月16日，北方国际信托股份有限公司以货币资金对海航资本控股增资100,000万元，海航资本控股注册资本增加至630,435万元。本次增资完成后，海航集团和北方国际信托股份有限公司对海航资本控股的出资比例分别为68.28%和31.72%。

9、2011年12月增资

2011年12月9日，海航集团以货币资金对海航资本控股增资150,000万元，海航资本控股注册资本增加至780,435万元。本次增资完成后，海航集团和北方国际信托股份有限公司对海航资本控股的出资比例分别为74.37%和25.63%。

10、2013年2月增资

2013年2月27日，北方国际信托股份有限公司将持有的海航资本控股的全部出资转让给海航集团。本次转让完成后，海航集团对海航资本控股的出资比例增加至100%。

11、2014 年 9 月更名

2014 年 9 月 4 日，海航资本控股由“海航资本控股有限公司”更名为“海航资本集团有限公司”。

12、2015 年 2 月增资

2015 年 2 月 15 日，海航资本的注册资本由 780,435 万元增加至 1,040,435 万元。

（四）最近三年主要业务的发展情况

海航资本是海航集团旗下金融服务业的主要管理平台，拥有租赁、保险、信托、证券、期货、投资银行、基金、保理等传统及创新金融业务。除了自身开展投资并购等业务以外，海航资本还负责对海航集团旗下的主要金融类企业及相关公司进行管理。

2013 年和 2014 年，海航资本分别实现营业收入 968,319.38 万元和 1,210,457.32 万元。

（五）海航资本的下属企业

截至 2014 年 12 月 31 日，海航资本的下属企业情况如下：

子公司全称	业务类型	注册资本（万元）	持股比例（%）
长江租赁有限公司	租赁	580,000.00	71.89%
渤海租赁股份有限公司	租赁	177,430.35	44.32%
渤海国际信托有限公司	信托	200,000.00	60.22%
扬子江国际租赁有限公司	租赁	34,220.00 万美元	59.82%
渤海国际商业保理有限公司	保理	10,000.00	100.00%
天津渤海融资担保有限公司	担保	25,000.00	60.00%
航美投资管理有限公司	投资咨询	5,000.00	51.00%
海航资本南方总部（深圳）有限公司	投资咨询	10,000.00	100.00%
天津燕山科技创业投资有限公司	投资咨询	50,000.00	100.00%

海航风险投资管理有限公司	投资咨询	10,000.00	100.00%
天津燕山小额贷款有限公司	小额贷款	20,000.00	100.00%
浦航租赁有限公司	租赁	766,040.00	61.35%
海航租赁控股（北京）有限公司	租赁	10,000.00	100.00%
海航资本投资（北京）有限公司	投资咨询	1,000.00	100.00%
上海世富海华股权投资有限公司	投资咨询	175,000.00	98.86%
HNA Capital (Hong Kong) Holdings Company Limited	投资咨询	2,000.00	100.00%
Eros International Co., Ltd	投资咨询	52 万美元	100.00%
海航投资集团股份有限公司	房地产	143,023.44	19.98%
天津燕山航空租赁产业基金股权投资合伙企业（有限合伙）	投资及咨询服务	148,300.00	66.08%
天津盛兴投资合伙企业（有限合伙）	对外投资	200,000.00	100.00%

（六）最近二年主要财务指标和财务数据

海航资本最近二年的主要财务指标和财务数据（合并报表口径）如下：

项目	2014.12.31/2014 年度	2013.12.31/2013 年度
流动比率（倍）	0.97	1.08
速动比率（倍）	0.83	0.82
资产负债率	79.49%	79.70%
净资产收益率	5.36%	6.06%
总资产（万元）	14,795,373.07	11,756,360.07
总负债（万元）	11,761,521.99	9,370,208.85
股东权益合计（万元）	3,033,851.08	2,386,151.23
归属于母公司股东权益合计（万元）	1,440,782.65	1,104,900.11
营业收入（万元）	1,213,457.32	968,319.38
利润总额（万元）	228,671.32	191,365.22

净利润（万元）	162,751.10	144,502.67

（七）海航资本及其主要管理人员最近五年受行政处罚、刑事处罚及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或仲裁的情况

根据海航资本出具的承诺函，海航资本及其主要管理人员最近五年不存在受行政处罚（与证券市场明显无关的除外）、刑事处罚或涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼与仲裁的情况。

（八）海航资本及其主要管理人员最近五年的诚信情况

根据海航资本出具的承诺，海航资本及其主要管理人员最近五年诚信情况均良好，不存在未按期偿还大额债务、未履行承诺以及被中国证监会采取行政监管措施或受到证券交易所纪律处分的情况。

（九）海航资本及其关联方向公司推荐董事、监事和高级管理人员的情况

海航投资的现任董事和监事分别由董事会和监事会提名并经股东大会选举，高级管理人员由董事会聘任，海航资本及其关联方不存在直接向公司推荐董事、监事和高级管理人员的情形。

（十）本次发行完成后，海航资本及其控股股东、实际控制人与公司之间的同业竞争情况

详细情况参见“第九节 董事会关于发行对公司影响的讨论与分析”之“四、本次非公开发行后公司与实际控制人、控股股东及其关联人控制的企业之间的同业竞争情况”。

（十一）本次发行完成后，海航资本及其控股股东、实际控制人与公司之间的关联交易情况

详细情况参见“第九节 董事会关于发行对公司影响的讨论与分析”之“五、本次发行后公司及控股子公司与控股股东、实际控制人及其关联人控制的其他企业之间的关联交易情况”。

（十二）前 24 个月内海航资本及其控股股东、实际控制人与本公司之间的

重大交易情况

本次非公开发行预案公告日前 24 个月，除公司在定期报告或临时公告中披露的关联交易、重大合同之外，公司与海航资本及其控股股东、实际控制人之间未发生其它重大交易。

二、股份认购协议

（一）股份认购协议的内容摘要

1、合同主体

发行人（甲方）：海航投资

认购人（乙方）：海航资本

2、股份认购

（1）认购数量：

本次公开发行的股票数量总计不超过 3,037,974,683 股（含 3,037,974,683 股），预计募集资金总额不超过 1,200,000 万元。乙方以现金和持有的华安保险 12.5%的股份认购不低于 420,000 万元。若甲方股票在定价基准日至发行日期间有派息、送股、资本公积金转增股本等除权、除息事项，本次发行股份数量将进行相应调整。

（2）认购方式：

乙方以现金及标的股份认购。标的股份具体的转让价格由交易双方在具有证券期货从业资格的评估机构确认的华安保险截至 2014 年 9 月 30 日的净资产评估值基础上协商确定。对华安保险净资产的评估采用市场法中的交易案例比较法，根据华安公司于评估基准日的净资产值及类比公司的市净率（P/B），预估华安保险 100%股权于评估基准日的整体价值约为 108 亿元，具体以正式出具的评估报告为准。鉴于评估基准日后资本市场发生重大变化，市场的整体估值水平上升。为公平交易，经与交易对方协商，同意华安保险 100%股权的整体价值依据华安保险经审计的净资产按 2.5 倍的 P/B 进行估值确定。华安保险截至

2014年9月30日未经审计归属于母公司所有者权益账面值为468,285.33万元，据此预估华安保险100%股权的整体价值为1,170,713.33万元人民币，华安保险12.5%股权的交易价格为预计146,339.17万元。

根据协议双方于2015年5月8日签订的补充协议，本条内容修改为：

乙方以现金及持有的华安保险12.5%股份（“标的股份”）认购。标的股份的具体作价金额由交易双方在具有证券期货从业资格的审计机构和评估机构确认的华安保险以2014年9月30日为审计评估基准日的净资产评估值基础上协商确定。

根据瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的瑞华审字[2015]40030001号的《审计报告》和北京华信众合资产评估有限公司出具的《资产评估报告》（华信众合评报字[2015]第1005号），华安保险截至审计评估基准日的股东全部权益评估值为1,081,739.11万元（华安保险截至审计评估基准日归属于母公司的所有者权益468,285.33万元按2.31倍的市净率估值），海航资本和海航酒店控股合计持有的华安保险41,250股股份（持股比例19.643%）的评估值为212,486.01万元。由于审计评估基准日后资本市场发生重大变化，市场的整体估值水平上升，为公平交易，双方经协商同意依据华安保险经审计的截至审计评估基准日归属于母公司的所有者权益468,285.33万元按2.5倍的市净率(P/B)确定华安保险股东全部权益的整体价值为1,170,713.33万元人民币，并据此确定海航资本用所持有的华安保险12.5%股份作价146,339.17万元。

（3）认购价格：

每股认购价格不低于3.95元，发行底价不低于定价基准日前20个交易日甲方股票交易均价的90%（注：定价基准日前20个交易日股票交易均价=定价基准日前20个交易日股票交易总额/定价基准日前20个交易日股票交易总量）。具体发行价格将在本次发行获得核准文件后，由甲方和保荐机构（主承销商）根据相关规定以竞价方式确定。乙方不参与本次发行定价的竞价过程，但接受其他发行对象的竞价结果并与其他发行对象以相同价格认购股份。定价基准日至本

次发行期首日期间，公司如有派息、送股、资本公积金转增股本、配股等除权除息事项，发行底价将相应进行调整。

（4）限售期：

乙方承诺，于按本协议认购甲方本次发行的股份后，乙方按本协议认购的股份自上市之日起 36 个月内不得转让。

（5）支付方式：

乙方不可撤销地同意在本次发行获得核准且收到甲方发出的《缴款通知书》之日起 3 个工作日内，将本次发行的认购现金一次性划入本次发行保荐机构（主承销商）为本次发行所专门开立的账户，乙方、华安保险不可撤销地同意在本次发行获得核准且收到甲方发出的《缴款通知书》之日起 3 个工作日内，将标的股份一次性变更登记至甲方名下。上述认购现金及标的股份在会计师事务所完成验资并扣除相关费用后，再行将认购现金划入甲方的募集资金专项存储账户。

3、乙方承诺，于本次发行报证监会审批前，解除标的股份的全部质押（如有），消除目标公司办理变更登记的全部法律障碍。

4、违约责任

本协议项下任何一方因违反本协议所规定的有关义务、所作出的承诺和保证，即视为该方违约，因不可抗力原因造成的除外。因违约方的违约行为而使本协议不能全部履行、不能部分履行或不能及时履行，并由此给对方造成损失的，该违约方应承担赔偿责任及其他法律规定的责任。

若乙方未能够按照本协议约定履行交付认购款项和/或股份变更登记义务，甲方可要求乙方按银行同期贷款基准利率支付迟延支付认购价款对应的违约利息，且此约定不影响甲方在本协议或其他文件项下针对乙方的任何其他权利。

5、协议生效

本协议自双方法定代表人或授权代表签字并加盖各自公章之日起成立，并在以下条件均获得满足之日生效：

（1）甲方、乙方董事会（执行董事）及股东（大）会批准本次发行的具体方案和相关事宜；

（2）本次发行整体方案获得中国证券监督管理委员会（“证监会”）的核准，且本次交易获得中国保险监督管理委员会（“保监会”）的核准。

6、其他

双方同意，华安保险 12.5%股权自评估基准日至交割日之间的损益归属于乙方。

（二）关于华安保险 12.5%股权过渡期损益安排的说明

经交易各方协商，海航资本所持华安保险 12.5%股权自评估基准日至交割日的损益归属于转让方海航资本享有或承担，有关华安保险 12.5%股权过渡期的损益安排的情况说明如下：

1、华安保险过渡期损益安排的原因

本次交易中，评估机构采用市场法对华安保险截至评估基准日 2014 年 9 月 30 日的全部股东权益的市场价值进行评估，华安保险全部股东权益的评估值未包含华安保险自评估基准日至交割日实现的损益，华安保险 12.5%股权的转让价格由交易双方根据华安保险全部股东权益于评估基准日的评估值协商确定，双方确定转让价格时也未考虑华安保险自评估基准日至交割日期间将实现的损益。同时，根据《中华人民共和国合同法》第一百六十三条和一百四十二条的规定，标的物在交付之前产生的孳息，归出卖人所有，交付之后产生的孳息，归买受人所有。标的物毁损、灭失的风险，在标的物交付之前由出卖人承担，交付之后由买受人承担，但法律另有规定或者当事人另有约定的除外。因此，交易双方约定评估基准日至交割日标的股权产生的收益归转让方享有，如发生损失也由转让方承担。

2、相关安排的合理性

根据《中华人民共和国合同法》的相关规定，如果交易双方没有特别约定，标的股权在交割前的损益归属转让方享有和承担。在股权交易中，标的股权自评估基准日至交割日之间所产生的损益究竟归属转让方还是受让方通常由交易双

方依据各自的谈判实力和在交易中的地位协商确定，在实务中，既有约定标的股权在过渡期的损益归属于受让方的情形，也有约定标的股权在过渡期的损益归属转让方的情形。

本次交易中，华安保险 12.5%的股权在过渡期的损益安排是交易双方谈判的结果，既符合法律的相关规定，也符合市场惯例，相关安排公平合理，符合交易双方共同的利益。

3、独立董事的意见

公司独立董事认为，华安保险 12.5%的股权在过渡期的损益安排是交易双方谈判的结果，既符合法律的相关规定，也符合市场惯例，相关安排公平合理，符合交易双方共同的利益。

三、本次非公开发行交易对方关于业绩补偿的承诺

发行人本次非公开发行拟增资并取得渤海信托32.43%的股权、收购华安保险19.643%股权和收购新生医疗100%股权，相关标的资产均系发行人控股股东海航资本及其关联方所有。根据《重组办法》第三十五条的规定，上市公司向控股股东、实际控制人或者其控制的关联人购买资产，若采取收益现值法、假设开发法等基于未来收益预期的方法对拟购买资产进行评估或者估值并作为定价参考依据的，交易对方应当与上市公司就相关资产实际盈利数不足利润预测数的情况签订明确可行的补偿协议。

根据公司2015年第三次临时股东大会的授权，2016年1月10日，公司召开第七届董事会第十一次会议，审议通过了关于公司与交易对方签订盈利补偿协议的议案。同日，公司与本次非公开发行的交易对方就标的资产的业绩补偿事宜分别签订了相关协议，相关交易对方分别就业绩补偿事宜出具承诺，具体情况如下：

（一）海航资本关于渤海信托业绩补偿承诺

2016年1月10日，发行人与渤海信托及其股东海航资本（以下承诺中简称“本公司”）和中国新华航空集团有限公司就发行人增资取得的渤海信托32.43%股份（以下简称“拟购买资产”）未来发生减值时的业绩补偿事宜签订《盈

利补偿协议》，并就该等事宜出具承诺，承诺的主要内容如下：

“三、盈利补偿

1、由于拟购买资产的交易作价依据渤海信托的净资产评估值确定，而评估机构采用收益现值法对渤海信托的净资产进行评估，渤海信托的原股东应就补偿期间拟购买资产实际净利润数不足净利润预测数以及补偿期限届满后拟购买资产的减值部分对上市公司进行相应现金补偿。

2、本公司作为渤海信托的控股股东，同意就补偿期间拟购买资产实际净利润数不足净利润预测数以及补偿期限届满后拟购买资产的减值部分，全部由本公司向上市公司承担补偿责任。

四、补偿期间

1、本公司就拟购买资产实际净利润数不足净利润预测数向上市公司进行补偿的期限为3年（“补偿期间”），即上市公司以2015年非公开发行股份的部分募集资金对渤海信托增资交易（以下简称“本次增资交易”）实施完毕当年及以后2个年度。如果本次增资交易于2016年12月31日前实施完毕，则本公司对上市公司的利润补偿期间为2016年度、2017年度和2018年度。如果本次增资交易于2017年1月1日至2017年12月31日之间实施完毕，则本公司上市公司的利润补偿期间为2017年度、2018年度和2019年度。

2、上市公司对渤海信托增资的工商变更登记完成之日（即工商登记部门为渤海信托本次增资新签发的营业执照的签发日）为本次增资交易的实施完毕之日。

五、预测净利润

1、根据中通诚资产评估有限公司（以下简称“中通诚”）出具的中通评报字[2015]123号《资产评估报告书》，中通诚采取收益现值法对渤海信托截至2014年9月30日的净资产值进行评估所依据的渤海信托2016年度、2017年度、2018年度和2019年度的净利润预测数为：

单位：万元

项目	2016 年度	2017 年度	2018 年度	2019 年度
净利润预测数	79,304.18	94,862.67	109,770.16	114,968.15

2、上市公司 2015 年非公开发行方案在中国证券监督管理委员会审核期间，若出现国家法律、行政法规或规范性文件要求调整利润承诺期限及相应金额的情况，本公司将及时调整利润承诺事项。

六、补偿金额的确定

1、根据渤海信托各年度《专项审核报告》，本公司应向上市公司补偿的金额为：

当期应补偿股份数=（截至当期期末渤海信托累积预测净利润数－渤海信托截至当期期末累积实际净利润数）÷渤海信托补偿期限内各年的预测净利润数总和×拟购买资产交易作价÷上市公司 2015 年非公开发行的每股发行价格－累积已补偿股份总数。

当期股份不足补偿的部分，应以现金补偿。其中，上市公司 2015 年非公开发行的每股发行价格为上市公司取得中国证券监督管理委员会关于 2015 年非公开发行股票核准批文后，由上市公司董事会与 2015 年非公开发行的主承销商根据询价结果协商确定。

除法律法规另有规定或本承诺函另有规定的，各年计算的应补偿股份数少于或等于 0 时，按 0 取值，即已经补偿的股份在以后期间不予冲回。

2、在补偿期限内每一个会计年度结束后四个月内，由本公司、新华航空、渤海信托以及上市公司共同认可并经上市公司聘请的具有证券期货业务资格的会计师事务所对渤海信托实际净利润进行审核并出具《专项审核报告》。《专项审核报告》的出具时间应不晚于上市公司相应年度审计报告的出具时间，上市公司应当在相应年度报告中单独披露渤海信托的实际净利润与预测净利润的差异情况。

3、渤海信托在补偿期间内实际净利润数按照以下标准计算和确定：

（1）净利润以扣除非经常性损益后的利润数确定；

(2) 渤海信托的财务报表编制应当符合《企业会计准则》及其他法律、法规的规定；

(3) 如渤海信托在补偿期间内须变更会计政策、会计估计应先征得上市公司同意。

4、在补偿期限届满之后，由本公司、新华航空、渤海信托以及上市公司共同认可并经上市公司聘请的具有证券期货从业资格的会计师事务所对拟购买资产进行减值测试，并在补偿期限的最后一个会计年度《专项审核报告》出具后30个工作日内出具《减值测试报告》。拟购买资产的减值额为拟购买资产交易作价减去期末拟购买资产的评估值并扣除补偿期限内拟购买资产股东增资、减资、接受赠与以及利润分配的影响。

5、如根据减值测试的结果，拟购买资产期末减值额大于本公司已补偿金额，则本公司应向上市公司就拟购买资产的减值额另行进行补偿。

应补偿股份数=（拟购买资产的期末减值额—累积已补偿金额）/上市公司2015年非公开发行的每股发行价格。

当期股份不足补偿的部分，应以现金补偿。其中，上市公司2015年非公开发行的每股发行价格为上市公司取得中国证券监督管理委员会关于2015年非公开发行股票核准批文后，由上市公司董事会与2015年非公开发行的主承销商根据询价结果协商确定。

6、无论如何，本公司的补偿义务以依据《认购协议》获得的股份数为限。如补偿期限内上市公司发生除权、除息事项，或发生股份回购注销的，则本公司可用于补偿的股份数应相应调整。

七、其他情况的现金补偿

1、如果因本公司违反《认购协议》约定的锁定期安排，或者由于其持有的上市公司股份被冻结、强制执行或因其他原因被限制转让或不能转让，或者对上市公司股份进行转让从而导致其所持有的股份不足以完全履行本承诺函规定的补偿义务的，则在前述任何情况下，本公司应就股份不足补偿的部分，以现

金方式进行足额补偿。现金补偿金额为：（当期应补偿股份数－当期已补偿股份数）×上市公司 2015 年非公开发行的每股发行价格。

2、如发生股份补偿，则本公司应当返还该部分上市公司股份对应的当期已分配现金股利，计算公式为：返还金额=截至补偿前每股已获得的完税后的现金股利×当年应补偿股份数量。

八、 补偿方案的实施

本公司应按照以下方式确定向上市公司的股份或现金补偿。

1、渤海信托每年度《专项审核报告》出具之日后 30 个工作日内，由本公司、新华航空、渤海信托以及上市公司共同认可并经上市公司聘请具有证券期货业务资格的会计师事务所计算本公司应补偿的股份数量及现金补偿金额，并由上市公司向本公司发出书面补偿通知。补偿期限最后一个会计年度《减值测试报告》出具后 30 个工作日内，由本公司、新华航空、渤海信托以及上市公司共同认可并经上市公司聘请具有证券期货业务资格的会计师事务所计算本公司应补偿的股份数量及现金补偿金额，并由上市公司向本公司发出书面补偿通知。

2、本公司应当在收到补偿通知后 30 个工作日内支付现金补偿并将持有的该等数量的上市公司股份划转至上市公司董事会指定的专门账户进行限售，该部分被限售的股份不享有表决权也不享有股利分配权。

3、在确定应补偿股份数量并完成限售手续后，上市公司应在两个月内就限售股份的回购及后续注销事宜召开股东大会。在该等事宜获得股东大会审议通过后，上市公司将以总价 1 元的价格定向回购专户中存放的全部限售股份并予以注销。”

（二）海航资本关于华安保险 12.5%股权的业绩补偿承诺

2016 年 1 月 10 日，海航资本与公司就华安保险 12.5%股份未来发生减值时的业绩补偿事宜签订了《盈利补偿协议》，并就该等事项出具承诺，承诺主要内容如下：

“一、盈利补偿

由于本公司持有的华安保险 12.5%股份的交易价格依据华安保险的净资产评估值确定，而评估机构采用市场法对华安保险的净资产进行评估，本公司作为华安保险 12.5%股份的转让方，应就补偿期间华安保险 12.5%股份减值情况对上市公司进行相应股份补偿和现金补偿。

二、补偿期间

1、本公司就华安保险 12.5%股份所对应的减值情况向上市公司进行补偿的期限为 3 年（“补偿期间”），即本公司以华安保险 12.5%的股份认购上市公司 2015 年非公开发行的部分股份（以下简称“本次交易”）实施完毕当年及以后 2 个年度。如果本次交易于 2016 年 12 月 31 日前实施完毕，则本公司对上市公司的补偿期间为 2016 年度、2017 年度和 2018 年度。如果本次交易于 2017 年 1 月 1 日至 2017 年 12 月 31 日之间实施完毕，则本公司对上市公司的补偿期间为 2017 年度、2018 年度和 2019 年度。

2、以华安保险 12.5%股份完成工商变更登记之日为本次交易的实施完毕之日。

三、补偿股份数量的确定

1、在补偿期限内每一个会计年度结束后四个月内，由本公司和上市公司共同认可并经上市公司聘请的具有证券期货从业资格的会计师事务所对华安保险 12.5%股份进行减值测试，并出具《减值测试报告》。《减值测试报告》的出具时间应不晚于上市公司相应年度审计报告的出具时间，上市公司应当在相应年度报告中单独披露华安保险 12.5%股份的减值情况。华安保险 12.5%股份的减值额为华安保险 12.5%股份交易作价减去期末华安保险 12.5%股份的评估值并扣除补偿期限内华安保险股东增资、减资、接受赠与以及利润分配的影响。

2、根据《减值测试报告》，如华安保险 12.5%股份发生减值，本公司应当向上市公司补偿的股份数量为：当期期末减值额/每股发行价格—已补偿股份总数。

当期股份不足补偿的部分，应以现金补偿。其中，每股发行价格为上市公司取得中国证券监督管理委员会关于 2015 年非公开发行股票的核准批文后，由

上市公司董事会与 2015 年非公开发行的主承销商根据询价结果协商确定。

除法律法规另有规定或本承诺函另有规定的，各年计算的应补偿股份数少于或等于 0 时，按 0 取值，即已经补偿的股份在以后期间不予冲回。

3、无论如何，本公司的补偿义务以依据《认购协议》获得的股份数为限。如补偿期限内上市公司发生除权、除息事项，或发生股份回购注销的，则本公司可用于补偿的股份数应做相应调整。

四、其他情况的现金补偿

1、如果因本公司违反《认购协议》约定的锁定期安排，或者由于其持有的上市公司股份被冻结、强制执行或因其他原因被限制转让或不能转让，或者对上市公司股份进行转让从而导致其所持有的股份不足以完全履行本承诺函规定的补偿义务的，则在前述任何情况下，本公司应就股份不足补偿的部分，以现金方式进行足额补偿。现金补偿金额为：（当期应补偿股份数－当期已补偿股份数）×每股发行价格。

2、如发生股份补偿，则本公司应当返还该部分股份对应的当期已分配现金股利，计算公式为：返还金额=截至补偿前每股已获得的完税后的现金股利×当年应补偿股份数量。

五、股份回购并注销程序

1、在每年度《减值测试报告》出具之后 30 个工作日，由本公司和上市公司共同认可并经上市公司聘请具有证券期货业务资格的会计师事务所计算本公司应补偿的股份数量及现金补偿金额，并由上市公司向本公司发出书面补偿通知。

2、本公司应当在收到补偿通知后 30 个工作日内支付现金补偿并将持有的该等数量的上市公司股份划转至上市公司董事会指定的专门账户进行限售，该部分被限售的股份不享有表决权也不享有股利分配权。

3、在确定应补偿股份数量并完成限售手续后，上市公司在两个月内就限售股份的回购及后续注销事宜召开股东大会。在该等事宜获得股东大会审议通过

后，上市公司将以总价 1 元的价格定向回购专户中存放的全部限售股份并予以注销。”

（三）海航酒店控股关于华安保险 7.143%股权的业绩补偿承诺

2016 年 1 月 10 日，海航酒店控股与公司就华安保险 7.143%股权未来发生减值时的业绩补偿事宜签订了《盈利补偿协议》，并就该等事宜出具了承诺，承诺的主要内容如下：

“一、盈利补偿

由于本公司持有的华安保险 7.143%股份的转让价格依据华安保险的净资产评估值确定，而评估机构采用市场法对华安保险的净资产进行评估，本公司作为华安保险 7.143%股份的转让方，应就补偿期间华安保险 7.143%股份发生的减值对上市公司进行相应现金补偿。

二、补偿期间

1、本公司就上市公司拟购买华安保险 7.143%股份所发生的减值向上市公司进行补偿的期限为 3 年（“补偿期间”），即上市公司以 2015 年非公开发行股份的部分募集资金收购华安保险 7.143%股份的交易（以下简称“本次交易”）实施完毕当年及以后 2 个年度。如果本次交易于 2016 年 12 月 31 日前实施完毕，则本公司对上市公司的补偿期间为 2016 年度、2017 年度和 2018 年度。如果本次交易于 2017 年 1 月 1 日至 2017 年 12 月 31 日之间实施完毕，则本公司对上市公司的补偿期间为 2017 年度、2018 年度和 2019 年度。

2、以上市公司收购华安保险 7.143%股份的工商变更登记完成之日为本次交易的实施完毕之日。

三、补偿金额的确定

1、在补偿期间内每一个会计年度结束后四个月内，由本公司和上市公司共同认可并经上市公司聘请的具有证券期货从业资格的会计师事务所对华安保险 7.143%股份进行减值测试，并出具《减值测试报告》。《减值测试报告》的出具时间应不晚于上市公司相应年度审计报告的出具时间，上市公司应当在相应年

度报告中单独披露华安保险 7.143%股份的减值情况。华安保险 7.143%股份的减值额为华安保险 7.143%股份交易作价减去期末华安保险 7.143%股份的评估值并扣除补偿期限内华安保险股东增资、减资、接受赠与以及利润分配的影响。

2、根据《减值测试报告》，如华安保险 7.143%股份发生减值，本公司应向上市公司支付的补偿金额为：当期期末减值额－已补偿金额。

除法律法规另有规定或本承诺函另有规定的，各年计算的应补偿金额数少于或等于 0 时，按 0 取值，即已经补偿的金额在以后期间不予冲回。

四、补偿方案的实施

在补偿期间每一年度《减值测试报告》出具后，若华安保险 7.143%股份发生减值，本公司应按照以下方式向上市公司进行现金补偿：

1、上市公司应当根据华安保险该年度《减值测试报告》及本承诺函确定的计算方式确定本公司应支付的现金补偿金额，并向本公司发出书面补偿通知。

2、本公司应在收到补偿通知后 30 个工作日内向上市公司支付补偿款。”

（四）海航资产管理集团有限公司关于新生医疗 100%股权的业绩补偿承诺

2016 年 1 月 10 日，海航资产管理集团有限公司（曾用名“海航置业（控股）集团有限公司”，以下简称“海航资产”）与公司就新生医疗 100%股权未来发生减值时的业绩补偿事宜签订了《盈利补偿协议》，并就该等事宜出具了承诺，承诺的主要内容如下：

“一、盈利补偿

本公司与新生医疗签订了《海航置业控股（集团）有限公司与北京新生医疗投资管理有限公司债权转股权协议》，本公司以对新生医疗的 226,860 万元其他应收款（以下称“转股债权”）转为对新生医疗的新增出资；在债转股之前，新生医疗的注册资本为 5000 万元，债转股之后，新生医疗的注册资本增加至 231,860 万元。上市公司拟受让新生医疗债转股完成后的 100%股权，具体股权转让价格依据有证券期货从业资格的评估机构确认的新生医疗截至 2014 年 9 月 30 日的净资产评估值和转股债权的评估值确定，而评估机构采用资产基础法对

新生医疗的净资产进行评估，对新生医疗持有的投资性房地产按照市场法进行评估，本公司作为新生医疗 100%股权的转让方，应就补偿期间上市公司拟购买新生医疗 100%股权发生减值的情况对上市公司进行相应的现金补偿。

二、补偿期间

1、本公司就新生医疗发生减值向上市公司进行补偿的期限为 3 年（“补偿期间”），即上市公司以 2015 年非公开发行股份的部分募集资金收购新生医疗 100%股权的交易（以下简称“本次交易”）实施完毕当年及以后 2 个年度：如果本次交易于 2016 年 12 月 31 日前实施完毕，则本公司对上市公司的补偿期间为 2016 年度、2017 年度和 2018 年度。如果本次交易于 2017 年 1 月 1 日至 2017 年 12 月 31 日之间实施完毕，则本公司对上市公司的补偿期间为 2017 年度、2018 年度和 2019 年度。

2、以上市公司受让新生医疗股权完成工商变更登记之日为本次交易的实施完毕之日。

三、补偿金额的确定

1、在补偿期间每一个会计年度结束后四个月内，由本公司与上市公司共同认可并经上市公司聘请的具有证券期货从业资格的会计师事务所对新生医疗 100%股权进行减值测试，并出具《减值测试报告》。《减值测试报告》的出具时间应不晚于上市公司相应年度审计报告的出具时间。新生医疗 100%股权的减值额为新生医疗 100%股权交易作价减去期末新生医疗 100%股权的评估值并扣除补偿期限内新生医疗股东增资、减资、接受赠与以及利润分配的影响。

2、根据《减值测试报告》，如新生医疗发生减值，本公司向上市公司支付的补偿金额为：当期期末减值额－已补偿金额。

除法律法规另有规定或本承诺函另有规定的，各年计算的应补偿金额数少于或等于 0 时，按 0 取值，即已经补偿的金额在以后期间不予冲回。

四、补偿方案的实施

1、在补偿期间内每一年度《减值测试报告》出具后，若新生医疗发生减值，

本公司承诺按照以下方式向上市公司进行现金补偿：

2、本公司按照上市公司根据新生医疗该年度《减值测试报告》及前述计算方式确定的本公司应支付的现金补偿金额向上市公司进行补偿。在收到上市公司书面补偿通知后 30 个工作日内向上市公司支付补偿款。”

第四节 交易对方的基本情况

一、海航资本的基本情况

具体详见“第三节 发行对象及股份认购协议”之“一、发行对象及其基本情况”。

二、海航酒店控股的基本情况

（一）公司基本信息

公司名称：海航酒店控股集团有限公司

注册地址：上海市浦东新区金湘路 333 号 1011 室

法定代表人：白海波

注册资本：137,730.99 万元

组织机构代码：76597075-4

注册号：310000000086265

税务登记证号码：国、地税字沪 310115765970754 号

成立日期：2003 年 10 月 21 日

企业性质：有限责任公司

经营范围：实业投资，酒店经营，酒店管理，酒店用品采购，旅游资源项目开发。（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）

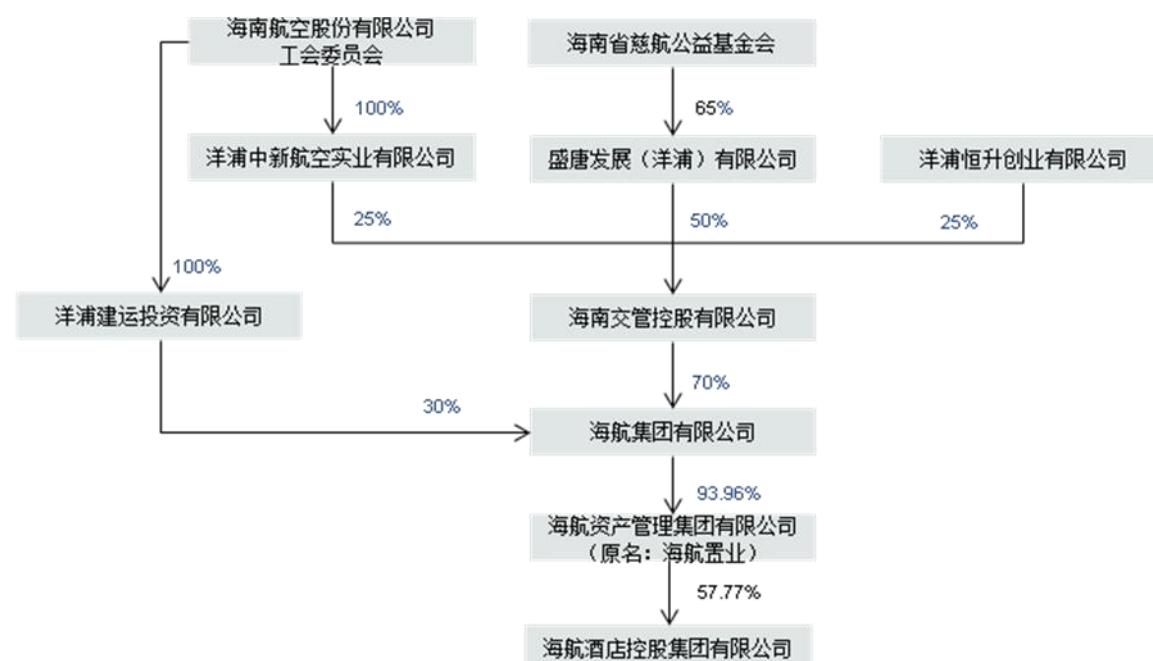
（二）海航酒店控股的股权控制关系

截至本预案公告日，海航酒店控股的股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
海南航空股份有限公司	3,800	2.76%
海航置业控股（集团）有限公司	79,573.10	57.77%

长江租赁有限公司	15,000	10.89%
海航集团有限公司	29,357.89	21.32%
扬子江投资控股有限公司	10,000	7.26%
合计	137,730.99	100.00%

海航置业持有海航酒店控股 57.77%的股权，为海航酒店控股的控股股东，海航酒店控股的股权关系结构图如下：



（三）海航酒店控股历史沿革

1、2003 年 10 月设立

海航酒店控股集团有限公司原名为海南海航酒店控股有限公司，是由海航酒店（集团）有限公司于 2003 年 10 月 21 日分立设立的有限公司，设立时注册资本为人民币 20,000 万元，其中：海航集团出资 16,200 万元，占注册资本的 81%，海南航空股份有限公司出资 3,800 万元，占注册资本的 19%。海航酒店控股设立时的股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例

海航集团有限公司	16,200.00	81.00%
海南航空股份有限公司	3,800.00	19.00%
合计	20,000.00	100.00%

2、2004 年 3 月增资

2004 年 3 月，长江租赁有限公司出资 15,000 万元、扬子江投资控股有限公司出资 10,000 万元，对海航酒店控股进行增资。海航酒店控股增资后的注册资本为人民币 45,000 万元，增资后的股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例
海航集团有限公司	16,200.00	36.00%
海南航空股份有限公司	3,800.00	8.44%
扬子江投资控股有限公司	10,000.00	22.22%
长江租赁有限公司	15,000.00	33.33%
合计	45,000.00	100.00%

3、2004 年 5 月变更名称

2004 年 5 月 27 日，海航酒店控股的名称由“海南海航酒店控股有限公司”变更为“海航酒店控股集团有限公司”。2004 年 8 月，海航酒店控股迁址上海。

4、2010 年 3 月增资

2010 年 3 月，海航置业控股(集团)有限公司对海航酒店控股增资 55,000 万元。海航酒店控股增资后的注册资本增加至 100,000 万元，增资后的股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例
海航置业控股（集团）有限公司	55,000.00	55.00%
海航集团有限公司	16,200.00	16.20%
海南航空股份有限公司	3,800.00	3.80%

扬子江投资控股有限公司	10,000.00	10.00%
长江租赁有限公司	15,000.00	15.00%
合计	100,000.00	100.00%

5、2010 年 11 月增资

2010 年 11 月，江西江南信托股份有限公司对海航酒店控股增资 10,800 万元。海航酒店控股增资后的注册资本为人民币 110,800 万元，增资后的股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例
海航置业控股（集团）有限公司	55,000.00	49.64%
海航集团有限公司	16,200.00	14.62%
海南航空股份有限公司	3,800.00	3.43%
扬子江投资控股有限公司	10,000.00	9.03%
长江租赁有限公司	15,000.00	13.54%
江南信托股份有限公司	10,800.00	9.75%
合计	110,800.00	100.00%

6、2011 年 1 月增资

2011 年 1 月，海航集团对海航酒店控股增资 13,157.89 万元。海航酒店控股增资后的注册资本为 123,957.89 万元，增资后的股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例
海航置业控股（集团）有限公司	55,000.00	44.37%
海航集团有限公司	29,357.89	23.68%
海南航空股份有限公司	3,800.00	3.07%
扬子江投资控股有限公司	10,000.00	8.07%
长江租赁有限公司	15,000.00	12.10%
中航信托股份有限公司	10,800.00	8.71%

合计	123,957.89	100.00%

注：经江西省工商行政管理局核准，江南信托有限责任公司于 2010 年 12 月 30 日更名为“中航信托股份有限公司”。

7、2011 年 12 月增资

经 2011 年 12 月 6 日海航酒店控股临时股东会决议同意，百瑞信托有限责任公司对海航酒店控股增资 13,773.10 万元。海航酒店控股增资后的注册资本增加至 137,730.99 万元，增资后的股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例
海航置业控股（集团）有限公司	55,000.00	39.93%
海航集团有限公司	29,357.89	21.32%
海南航空股份有限公司	3,800.00	2.76%
扬子江投资控股有限公司	10,000.00	7.26%
长江租赁有限公司	15,000.00	10.89%
中航信托股份有限公司	10,800.00	7.84%
百瑞信托有限责任公司	13,773.10	10.00%
合计	137,730.99	100.00%

8、2013 年股权转让

经海航酒店控股 2013 年 12 月 23 日临时股东会决议同意，海航置业控股（集团）有限公司受让百瑞信托有限责任公司持有的海航酒店控股 10%的股权和中航信托股份有限公司持有的海航酒店控股持有的 7.84%的股权。股权转让后，海航酒店控股的股权结构如下：

股东	出资额（万元）	出资比例
海航置业控股（集团）有限公司	79,573.10	57.77%
海航集团有限公司	29,357.89	21.32%
海南航空股份有限公司	3,800.00	2.76%

扬子江投资控股有限公司	10,000.00	7.26%
长江租赁有限公司	15,000.00	10.89%
合计	137,730.99	100.00%

（四）海航酒店控股主要业务发展情况

海航酒店控股主要经营实业投资、酒店经营、酒店管理、酒店用品采购、旅游资源项目开发等业务。

海航酒店控股 2013 年度和 2014 年度分别实现营业收入 77,123.56 万元和 97,120.35 万元。

（五）最近二年主要财务指标和财务数据

海航酒店控股最近两年的主要财务指标和财务数据（合并报表口径）如下：

项 目	2014. 12. 31/2014 年度	2013. 12. 31/2013 年度
流动比率（倍）	1.10	0.88
速动比率（倍）	1.09	0.82
资产负债率	74.79%	72.93%
净资产收益率	1.89%	2.67%
总资产（万元）	1,509,527.45	1,388,938.61
总负债（万元）	1,128,914.53	1,012,892.69
股东权益合计（万元）	380,612.92	376,045.91
归属于母公司股东权益合计 （万元）	360,676.38	354,870.45
营业收入（万元）	97,120.35	77,123.56
利润总额（万元）	16,284.74	14,918.31
净利润（万元）	7,211.76	10,045.33

（六）海航酒店控股的全部下属企业情况

截至 2014 年 12 月 31 日，海航酒店控股全部下属企业情况如下：

子公司全称	业务类型	注册资本（万元）	持股比例（%）
亚太国际会议中心有限公司	酒店经营	22,400	64.29
海南兴隆温泉康乐园有限公司	酒店经营	9,000	60
陕西海航海盛投资有限公司	酒店经营	6,688	60
杭州花港海航度假酒店有限公司	酒店经营	6,764	55
重庆海航酒店投资有限公司	酒店经营	5,000	99.8
苏州饭店有限责任公司	酒店经营	6,500	100
北京燕京饭店有限责任公司	酒店经营	11,268.90	45
海航酒店集团（香港）有限公司	投资	950.13 万美元	100
广州市城建天誉房地产开发有限公司	酒店经营	86,048.87	100
青岛千汇投资有限公司	物业租赁	2,000.00	100

（七）海航酒店控股与本公司的关联关系情况

海航酒店控股与公司同受慈航基金会控制，是公司的关联法人。

（八）海航酒店控股及其主要管理人员最近 5 年受行政处罚、刑事处罚及涉及重大民事诉讼或仲裁的情况

根据海航酒店控股出具的承诺函，最近 5 年海航酒店控股不存在受行政处罚（与证券市场明显无关的除外）、刑事处罚或涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼与仲裁的情况，不存在未按期偿还大额债务、未履行承诺以及被中国证监会采取行政措施或受证券交易所纪律处分的情况。公司主要管理人员不存在受行政处罚（与证券市场明显无关的除外）、刑事处罚或涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼与仲裁的情况，也不存在未按期偿还大额债务、未履行承诺及被中国证监会采取行政措施或受证券交易所纪律处分的情况。

（九）海航酒店控股及其主要管理人员最近五年的诚信情况

根据海航酒店控股出具的承诺，海航酒店控股及其主要管理人员最近五年诚信情况均良好，不存在未按期偿还大额债务、不存在未履行承诺、被中国证监会采取行政监管措施或受到证券交易所纪律处分的情况等。

（十）海航酒店控股及其关联方向公司推荐董事、监事和高级管理人员的情况

海航酒店控股不存在直接向公司推荐董事、监事和高级管理人员的情况。

三、海航置业的基本情况

（一）公司基本信息

公司名称：海航资产管理集团有限公司（简称：海航置业）

法定代表人：于波

注册资本：1,260,000 万元

注册号：460000000001414

组织机构代码：79872661-9

税务登记证号：琼地海税字 460100798726619

注册地址：海南省海口市国贸大道 45 号银通国际中心 28 层

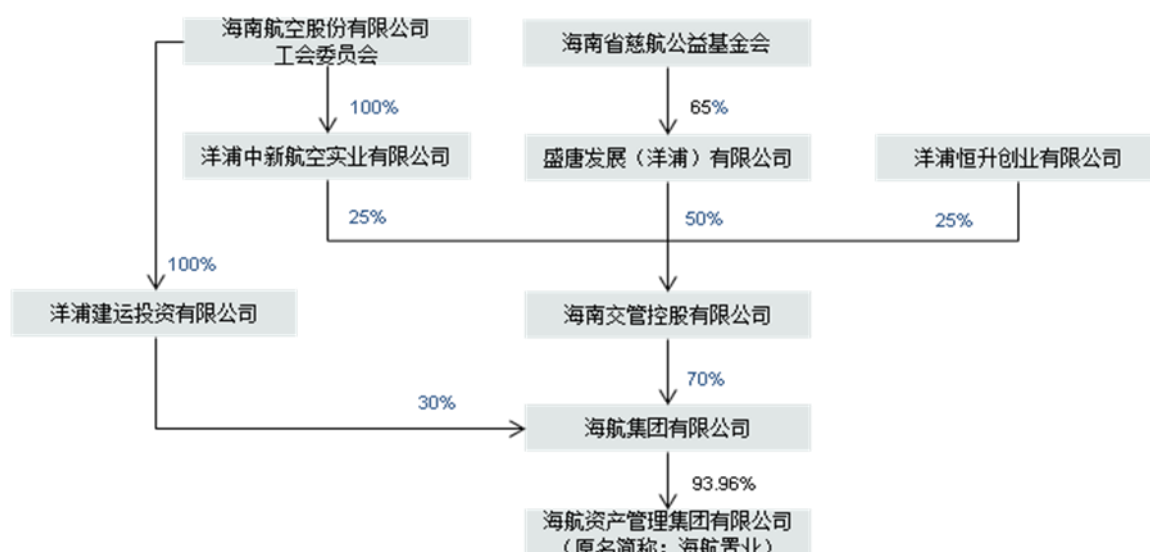
成立日期：2007 年 05 月 28 日

企业类型：有限责任公司

经营范围：投资管理，企业管理，企业资产管理与咨询；投资财务顾问；股权投资，实业投资；承担各类型工业与民用建设项目的策划、管理，室内外装饰装修工程，酒店项目投资管理，高尔夫地产投资、赛事组织和策划，高尔夫旅游业服务及咨询服务，高尔夫球场投资，建筑材料、家用电器、电子产品、通讯设备的销售。（一般经营项目自主经营，许可经营项目凭相关许可证或者批准文件经营）（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）。

（二）海航置业的股权控制关系

海航集团持有海航置业 93.96%的股权，为海航置业的控股股东，海航置业的股权关系结构图如下：



（三）历史沿革

1、2007 年 5 月设立

海航置业于 2007 年 5 月 28 日设立，设立时的名称为“海南海航置业控股有限公司”，设立时的注册资本为 65,000 万元，其中：海航集团出资 64,000 万元，占注册资本的比例为 98.462%；海南海航建设有限公司出资 1,000 万元，占注册资本的比例为 1.538%。海航置业设立时的股权结构如下：

股东	出资额（万元）	出资比例
海航集团有限公司	64,000	98.462%
海南海航建设有限公司	1,000	1.538%
合计	65,000	100.00%

2、2007 年 8 月股权转让

经海航置业 2007 年 8 月 27 日股东会审议同意，海南海航建设有限公司将其对海航置业的 1,000 万元出资转让给海航集团，同时公司名称变更为“海航置业控股（集团）有限公司”。

股东	出资额（万元）	出资比例
海航集团有限公司	65,000	100.00%

合计	65,000	100.00%

3、2008 年 1 月增资

经海航置业 2008 年 1 月 30 日股东会决议同意，海航置业注册资本由 65,000 万元增加到 87,000 万元，新增注册资本 22,000 万元全部由海航实业控股（即“海航实业控股有限公司”）以所持海南航空 2,000 万股 A 股折合 2.2 亿元人民币认缴。本次增资完成后，海航置业的股权结构如下：

股东	出资额（万元）	出资比例
海航集团有限公司	65,000	74.71%
海航实业控股有限公司	22,000	25.29%
合计	87,000	100.00%

4、2008 年 3 月增资

经海航置业 2008 年 3 月 1 日股东会审议通过，海航置业注册资本由 87,000 万元增加至 175,000 万元，新增注册资本 88,000 万元全部由海航集团以现金认缴。本次增资完成后，海航置业的股权结构如下：

股东	出资额（万元）	出资比例
海航集团有限公司	153,000	87.43%
海航实业控股有限公司	22,000	12.57%
合计	175,000	100.00%

5、2013 年 12 月增资

经 2013 年 11 月 22 日海航置业临时股东会审议通过，海航置业注册资本由 175,000 万元增加至 364,000 万元，新增注册资本 189,000 万元全部由海航集团认缴。本次增资完成后，海航置业的股权结构如下：

股东	出资额（万元）	出资比例
海航集团有限公司	342,000	93.96%

海航资本集团有限公司	22,000	6.04%
合计	364,000	100.00%

注：海航实业控股有限公司于 2011 年 2 月 25 日更名为“海航资本控股有限公司”，后又于 2014 年 9 月 4 日更名为“海航资本集团有限公司”。

6、2015 年 7 月增资

经2015年7月海航置业临时股东会审议通过，海航置业注册资本由364,000万元增加至1,260,000万元，新增注册资本896,000万元全部由海航实业集团有限公司和海航基础产业集团有限公司认缴。本次增资完成后，海航置业的股权结构如下：

股东	出资额（万元）	出资比例
海航实业集团有限公司	646,000	51.27%
海航集团有限公司	342,000	27.14%
海航基础产业集团有限公司	250,000	19.84%
海航资本集团有限公司	22,000	1.75%
合计	1,260,000	100.00%

（四）主营业务情况

公司主要从事房地产开发、实业投资、建筑工程施工等业务。

（五）最近二年主要财务指标和财务数据

海航置业最近二年的主要财务指标和财务数据（合并报表口径）如下：

项目	2014. 12. 31/2014 年度	2013. 12. 31/2013 年度
流动比率（倍）	0.90	0.91
速动比率（倍）	0.65	0.41
资产负债率	84.51%	89.70%
净资产收益率	0.96%	1.11%

总资产（万元）	5,687,058.95	4,868,014.11
总负债（万元）	4,805,980.26	4,366,825.83
股东权益合计（万元）	881,078.69	501,188.27
归属于母公司股东权益合计（万元）	624,913.70	261,688.76
营业收入（万元）	135,207.6	134,070.13
利润总额（万元）	20,166.43	9,216.87
净利润（万元）	8,461.73	5,588.01

注：海航置业 2014 年财务数据未经审计。

（六）海航置业的全部下属企业情况

截至 2014 年 12 月 31 日，海航置业全部下属企业情况如下：

企业名称	业务类型	注册资本（万元）	持股比例（%）
海航酒店控股集团有限公司	投资、管理、服务	137,730.99	57.77
上海海航航信投资有限公司	房地产投资	2,000	100.00
天津市大通建设发展集团有限公司	房地产开发	50,000	60.00
西北海航置业有限公司	房地产开发	32,000.00	93.75
海南海航临港投资有限公司	投资、服务	3,000	100.00
长春海航地产开发有限公司	投资	10,000	100.00
云南海航置业有限公司	房地产开发	10,000	90.00
广州海航地产开发有限公司	房地产开发	20,000	100.00
山东海航实业有限公司	房地产开发	10,000	51.00
湖南海航实业投资有限公司	房地产开发	1,000	100.00
上海海航实业有限公司	实业投资	3,000	98.33
新疆汇通（集团）水电投资有限公司	建筑工程施工	30,033.58	70.00
西安鼎盛典当有限责任公司	典当业	1,000	51.00

（七）与本公司的关联关系情况

海航置业与公司受同一实际控制人控制，是公司的关联法人。

（八）海航置业及其主要管理人员最近 5 年受行政处罚、刑事处罚及涉及重大民事诉讼、仲裁的情况

2011 年 6 月，海航置业与北京国美商都建设开发有限公司（以下简称“国美商都”）签署《资产收购协议》，海航置业以 57.5 亿元的价格购买国美商都物业，海航置业已支付资产转让款 41 亿元。在合同履行过程中，海航置业了解到国美商都物业消防、人防、环保等均未通过验收，目标物业的实际权属状况与合同约定不符。为此，海航置业停止支付后续款项并要求国美商都完善相关手续。双方因此产生讼争。2013 年 9 月，海航置业以国美商都欺诈为由起诉至北京市高级人民法院，要求撤销双方签署的《资产收购协议》及相关协议。截至本预案公告日，该案尚未审结。

平湖九龙山海湾度假城休闲服务有限公司诉海航置业控股(集团)有限公司、上海大新华实业有限公司及保证人股权转让纠纷一案，由上海高级人民法院受理，诉讼标的为 81,000 万元人民币。该案已于 2014 年 1 月 18 日以调解方式结案，原被告达成了《和解协议》，上海高级人民法院出具了《调解书》且已生效。原被告已部分履行，但尚未全部履行完毕。

根据海航置业出具的承诺函，除上述诉讼外，最近 5 年海航置业不存在受行政处罚（与证券市场明显无关的除外）、刑事处罚或涉及与经济纠纷有关的其他重大民事诉讼与仲裁的情况。

（九）海航置业及其主要管理人员最近 5 年的诚信情况

根据海航置业出具的承诺，海航置业及其主要管理人员最近五年诚信情况均良好，不存在未按期偿还大额债务、不存在未履行承诺、被中国证监会采取行政监管措施或受到证券交易所纪律处分的情况等。

（十）海航置业向本公司推荐的董事、监事和高级管理人员等情况

报告期内海航置业不存在直接向公司推荐董事、监事和高级管理人员的情况。

第五节 标的资产基本情况

一、通过增资取得渤海信托 32.43%股权项目

（一）渤海信托的基本信息

公司名称：渤海国际信托股份有限公司

注册地址：石家庄市新石中路 377 号 B 座 22-23 层

法定代表人：李光荣

注册资本：200,000 万元人民币

成立日期：1983 年 12 月 9 日

注册号：1300000000012587

税务登记证号：130104104323736

公司类型：有限责任公司

经营范围：资金信托；动产信托；不动产信托；有价证券信托；其他财产或财产权信托；作为投资基金或者基金管理公司发起人从事投资基金业务；经营企业资产的重组、购并及项目融资、公司理财、财务顾问等业务；受托经营国务院有关部门批准证券承销业务；办理居间、咨询、资信调查等业务；代保管及保管箱业务；以存放同业、拆放同业、贷款、租赁、投资方式运用固有财产；以固有财产为他人提供担保；从事同业拆借；法律法规规定或中国银行业监督管理委员会批准的其他业务。

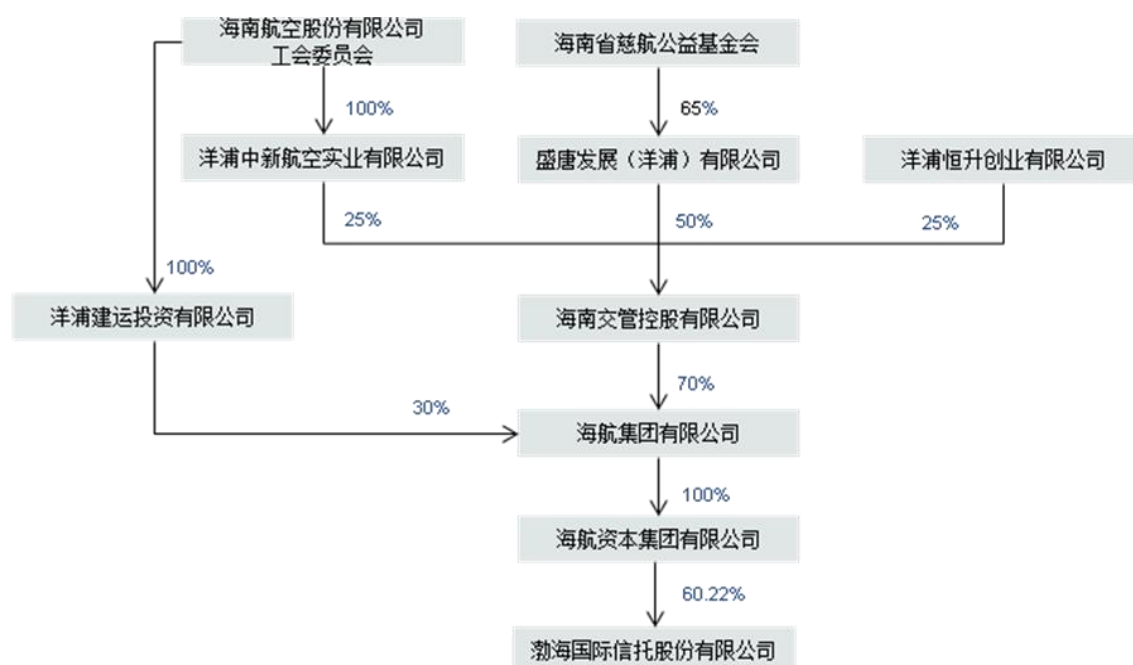
（二）渤海信托的股权控制关系

截至本预案公告日，渤海信托的股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例
海航资本集团有限公司	120,435	60.22%
中国新华航空集团有限公司	79,565	39.78%

合 计	200,000	100.00%

海航资本持有渤海信托 60.22%的股权，为渤海信托的控股股东，渤海信托的实际控制人为慈航基金会，渤海信托的股权控制关系图如下：



（三）渤海信托的历史沿革

1、2004 年成立

渤海信托前身河北省国际信托投资有限责任公司是根据中国银行业监督管理委员会《关于河北省国际信托投资公司重新登记有关事项的批复》（银监复[2004]11 号）和河北省人民政府股份制领导小组《关于同意改制设立河北省国际信托投资有限责任公司的批复》（冀股办[2004]12 号），由原河北省国际信托投资公司重新登记并改制设立的有限责任公司。

2004 年 4 月 8 日，河北信托取得河北省工商行政管理局核发的《企业法人营业执照》。河北信托设立时的股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
河北省财政厅	31,015	95.24
唐山恒通精密薄板有限公司	800	2.46

石家庄人民商场股份有限公司	500	1.54
北京华夏燕赵贸易有限公司	200	0.61
张家口怀来工业玻璃厂	50	0.15
合 计	32,565	100.00

2、2004 年股权转让

2004 年 7 月 19 日，河北省人民政府签发冀政函[2004]79 号文，决定由河北省人民政府国有资产监督管理委员会代替河北省财政厅作为河北信托的股东行使国有资本出资人职责。

2004 年 11 月 22 日，渤海信托第四次股东会会议决议同意河北省人民政府国有资产监督管理委员会代替河北省财政厅作为河北信托的股东行使国有资本出资人职责。

由于当时渤海信托正进行重组，为简便操作，渤海信托拟在重组工作完成后一次性办理工商变更手续，故本次股权转让后未相应办理变更登记手续。

3、2006 年股权转让

2006 年 2 月 21 日，河北信托第六次股东会会议决议同意河北省人民政府国有资产监督管理委员会将持有的河北信托 95.24%的股权以 23,000 万元转让给海口美兰国际机场有限责任公司，并同意唐山恒通精密薄板有限公司、石家庄人民商场股份有限公司、北京华夏燕赵贸易有限公司、张家口怀来工业玻璃厂分别以 800 万元、500 万元、200 万元和 50 万元的价格将各自持有的河北信托 2.46%、1.54%、0.61%和 0.15%的股权转让给海南海航航空信息系统有限公司。

2006 年 9 月 4 日，中国银监会河北监管局出具《关于河北省国际信托投资有限责任公司股东变更及股权结构调整的批复》（银监冀局复[2006]141 号），批复同意前述股权转让。

2006 年 11 月 23 日，河北省人民政府出具《关于同意河北省国际信托投资有限责任公司整体改制的批复》，同意河北信托实施整体改制，改制后国有资本全部退出，职工按国有企业改制政策进行安置。

2006 年 12 月 8 日，河北省人民政府国有资产监督管理委员会出具《关于同意河北省国际信托投资有限责任公司整体改制的批复》（冀国资发金融[2006]316 号），同意河北信托整体改制，改制后国有资本全部退出，鉴于河北信托为金融类企业，公司股权转让可按中国银监会河北监管局的批复进行协议转让，无需到产权交易中心挂牌交易。

本次重组后，河北信托的股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
海口美兰国际机场有限责任公司	31,015	95.24
海南海航航空信息系统有限公司	1,550	4.76
合 计	32,565	100.00

4、2007 年增资

2006 年 12 月 19 日，河北信托 2006 年第二次股东会会议审议通过公司进行增资扩股的决议，同意海航酒店控股集团有限公司（即“海航酒店控股”）、扬子江地产集团有限公司、北京燕京饭店有限责任公司分别对公司增资 28,400 万元、8,300 万元和 3,300 万元，将公司的注册资本由 32,565 万元人民币增加至 72,565 万元人民币。

2007 年 1 月 19 日，中国银监会河北监管局出具《关于核准海航酒店控股集团有限公司等 3 家企业股东资格及河北省国际信托投资有限责任公司增资扩股的批复》（银监冀局复[2007]6 号），核准海航酒店控股、扬子江地产集团有限公司、北京燕京饭店有限责任公司的股东资格，同意河北信托的资本金由 32,565 万元人民币增加至 72,565 万元人民币，新增资本金 40,000 万元由海航酒店控股以货币资金出资 28,400 万元、扬子江地产集团有限公司以货币资金出资 8,300 万元、北京燕京饭店有限责任公司以货币资金出资 3,300 万元。

2007 年 2 月 8 日，河北华泰联合会计师事务所出具《验资报告》（冀华泰验字[2007]第 1077 号），经审验，截至 2007 年 2 月 8 日，河北信托已收到股东缴纳的新增出资 40,000 万元。

本次增资完成后，河北信托的股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
海口美兰国际机场有限责任公司	31,015	42.74
海南海航航空信息系统有限公司	1,550	2.14
海航酒店控股集团有限公司	28,400	39.14
扬子江地产集团有限公司	8,300	11.44
北京燕京饭店有限责任公司	3,300	4.54
合 计	72,565	100.00

5、2007 年变更公司名称

经 2007 年 3 月 25 日河北信托 2007 年第三次临时股东会会议决议同意及中国银监会《关于河北省国际信托投资有限责任公司变更公司名称和业务范围的批复》（银监复[2007]512 号）批准，河北信托的名称于 2007 年变更为“渤海国际信托有限公司”。

6、2009 年增资

经 2009 年 1 月 22 日渤海信托 2009 年第一次临时股东会决议同意，并经中国银监会河北监管局银监冀局复[2009]46 号文批准，扬子江地产集团有限公司对渤海信托增资 7,000 万元，增资后渤海信托的注册资本增至 79,565 万元人民币。

河北建华会计师事务所有限公司对本次增资进行了审验并于 2009 年 3 月 26 日出具冀建会验字[2009]1003 号《验资报告》，经审验，截至 2009 年 3 月 26 日，渤海信托已收到扬子江地产集团有限公司缴纳的新增出资 7,000 万元。

本次增资完成后，渤海信托的股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
海口美兰国际机场有限责任公司	31,015	38.98
海南海航航空信息系统有限公司	1,550	1.95

海航酒店控股集团有限公司	28,400	35.69
扬子江地产集团有限公司	15,300	19.23
北京燕京饭店有限责任公司	3,300	4.15
合 计	79,565	100.00

7、2010 年增资

2010 年 2 月 9 日，渤海信托 2010 年第一次临时股东会决议同意将注册资本由 79,565 万元增加至 200,000 万元，新增注册资本 120,435 万元由海航资本控股有限公司认缴，中国银监会以《关于渤海国际信托增加注册资本等事项的批复》（银监复[2010]631 号）批复批准同意渤海信托本次增资。

河北仁达会计师事务所对渤海信托本次增资进行了审验并于 2011 年 6 月 23 日出具冀仁达验字[2011]第 041 号《验资报告》，经审验，截至 2011 年 6 月 23 日，渤海信托已收到海航资本控股有限公司本次认缴的注册资本 120,435 万元。

本次增资完成后，渤海信托的股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
海航资本控股有限公司	120,435	60.22
海口美兰国际机场有限责任公司	31,015	15.51
海南海航航空信息系统有限公司	1,550	0.77
海航酒店控股集团有限公司	28,400	14.20
扬子江地产集团有限公司	15,300	7.65
北京燕京饭店有限责任公司	3,300	1.65
合 计	200,000	100.00

8、2014 年股权转让

2013 年 1 月 8 日，渤海信托股东会决议同意海口美兰国际机场有限责任公司、海航酒店控股、扬子江地产集团有限公司、北京燕京饭店有限责任公司和海南海航航空信息系统有限公司将合计持有的渤海信托 39.78%的股权转让给新华

航空。2014年10月14日，中国银监会下发《中国银监会关于渤海信托股权变更事宜的批复》（银监复[2014]725号），批复同意渤海信托本次股权转让。2014年12月16日，河北省工商行政管理局向渤海信托签发变更后的营业执照。

本次股权转让完成后，渤海信托的股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
海航资本集团有限公司	120,435	60.22
中国新华航空集团有限公司	79,565	39.78
合 计	200,000	100.00

注：海航资本控股有限公司于2014年9月4日更名为“海航资本集团有限公司”。

9、2015年整体变更为股份有限公司

2015年7月12日，渤海信托召开股东会会议审议通过《关于整体变更设立股份有限公司的议案》，同意渤海信托以截至2015年4月30日经审计的净资产376,940.60万元折为200,000万股股份，将渤海信托由有限公司整体变更为股份有限公司，并将公司名称变更为“渤海国际信托股份有限公司”。整体变更为股份有限公司后，渤海信托的股本总额不变，仍为200,000万股，其中：海航资本持股120,435万股，持股比例为60.22%；新华航空持股79,565万股，持股比例为39.78%。

2015年7月24日，中国银监会河北监管局出具《河北银监局关于核准渤海国际信托股份有限公司修改章程的批复》（冀银监复[2015]184号），核准了渤海信托修改后的章程。

渤海信托于2015年7月31日办理了工商变更登记手续。整体变更完成后，渤海信托的股本结构如下：

股东名称	持股数量（万股）	出资比例（%）
海航资本	120,435	60.22
新华航空	79,565	39.78
合计	200,000	100.00

（四）关于最近三年增、减资及股权转让的情况说明

除 2014 年 12 月海口美兰国际机场有限责任公司等 5 名原股东将所持渤海信托的 39.78%股权转让给新华航空外，渤海信托最近三年不存在增、减资及其他股权转让行为，关于该次股权转让的相关情况说明如下：

1、新华航空受让渤海信托 39.78%股权的原因

渤海信托业务发展迅速，盈利能力日益提高，为提高海南航空股份有限公司（以下简称“海南航空”）的投资收益、增加新的利润增长点，海南航空决定由其子公司新华航空受让渤海信托股权 39.78%的股权。

2、该次股权转让涉及的评估情况

湖北万信资产评估有限公司对渤海信托截至评估基准日 2012 年 9 月 30 日的净资产进行了评估，并出具鄂万信评报字（2012）第 034 号《股权项目资产评估报告书》。根据评估报告，在持续经营前提下，渤海信托全部股东权益于评估基准日的账面价值为 267,561.73 万元，评估值 694,251.64 万元，评估增值 426,689.91 万元，增值率 159.47%。

3、关于该次股权作价的依据及合理性

经股权转让相关各方友好协商，根据湖北万信资产评估有限公司出具的股权项目资产评估报告书（鄂万信评报字（2012）第 034 号），截至 2012 年 9 月 30 日，渤海信托股东全部权益评估值为 694,251.64 万元人民币，转让方合计持有渤海信托 39.78%的股权对应的评估值为 276,090.55 万元人民币，据此确定该次股权转让的价格为 276,090.55 万元，每 1 元注册资本的转让价格为 3.47 元。本次股权转让价格依据渤海信托全部股东权益的评估价值确定，定价合理，符合股权转让各方的利益。

4、该次股权转让相关方的关联关系

本次股权转让发生时，转让方海口美兰国际机场有限责任公司为受让方新华航空之控股股东海南航空第二大股东，转让方海航酒店、扬子江地产、燕京饭店

和海航信息的共同控制人海航集团为海南航空的第四大股东，故此次股权转让的转让方和受让方之间存在关联关系。

5、该次股权转让履行的相关程序

本次股权转让经渤海信托股东会审议通过并经过中国银监会批准，符合相关法律法规及公司章程的规定，不存在违反限制或禁止性规定而转让的情形。

（五）渤海信托的子公司

截至 2015 年 7 月 31 日，渤海信托不存在子公司。

（六）渤海信托所处行业及其特点

1、信托行业监管情况

信托行业在我国受到严格的监管，主要监管机构为中国银监会及其派出机构。中国银监会根据国务院授权履行行政管理职能，依照法律、法规统一监督管理全国信托行业，维护信托业的合法、稳健运行，并促进中国信托业的改革和发展。中国人民银行也对信托公司实施部分监管职能，主要是对反洗钱工作的监管。此外，信托行业还接受中华人民共和国财政部、国家税务总局、国家审计署等其他监管机构的监督和管理。

我国信托行业主要法律法规和政策包括《中华人民共和国信托法》、《信托公司管理办法》、《信托公司净资本管理办法》、《集合资金管理办法》、《非银行金融机构行政许可事项实施办法》、《信托公司治理指引》等，主要监管内容如下：

监管项目	法律、法规	具体监管要求
信托公司设立许可	《信托公司管理办法》	设立信托公司应当符合规定的条件并应经中国银监会批准。
注册资本	《信托公司管理办法》	信托公司注册资本最低限额为 3 亿元人民币或等值的可自由兑换货币，注册资本为实缴货币资本。申请经营企业年金基金、证券承销、资产证券化等业务，应当符合相关法律法规规定的最低注册资本要求。
经营范围	《信托公司管理办法》	依托公司经营法律规定的全部或部分业务需向中国银监会提出申请；信托公司固有业务项下可以

		开展存放同业、拆放同业、贷款、租赁、投资等业务。投资业务限定为金融类公司股权投资、金融产品投资和自用固定资产投资。信托公司不得以固有财产进行实业投资，但中国银行业监督管理委员会另有规定的除外。信托公司不得开展除同业拆入业务以外的其他负债业务，且同业拆入余额不得超过其净资产的 20%。中国银行业监督管理委员会另有规定的除外。信托公司可以开展对外担保业务，但对外担保余额不得超过其净资产的 50%。信托公司经营外汇信托业务，应当遵守国家外汇管理的有关规定，并接受外汇主管部门的检查、监督。
公司治理	《信托公司管理办法》、 《信托公司治理指引》	信托公司治理应当体现受益人利益最大化的基本原则。股东（大）会、董事会、监事会、高级管理层等组织架构的建立和运作，应当以受益人利益为根本出发点。公司、股东以及公司员工的利益与受益人利益发生冲突时，应当优先保障受益人的利益。 信托公司应当建立以股东（大）会、董事会、监事会、高级管理层等为主体的组织架构，明确各自的职责划分，保证相互之间独立运行、有效制衡，形成科学高效的决策、激励与约束机制。
对外担保	《信托公司管理办法》	信托公司可以开展对外担保业务，但对外担保余额不得超过其净资产的 50%。
净资本	《信托公司管理办法》、 《信托公司净资本管理办法》	中国银监会对信托公司实行净资本管理。信托公司净资本不得低于人民币 2 亿元。信托公司应当持续符合下列风险控制指标：1、净资本不得低于各项风险资本之和的 100%；2、净资本不得低于净资产的 40%。
流动性支持和资本补充机制	《中国银监会办公厅关于信托公司风险监管的指导意见》（银监办发[2014]99 号）	信托公司股东应承诺或在信托公司章程中约定，当信托公司出现流动性风险时，给予必要的流动性支持。信托公司经营损失侵蚀资本的，应在净资产中全额扣减，并相应压缩业务规模，或由股东及时补充资本。
关联交易	《中国银监会办公厅关于信托公司风险监管的指导意见》（银监办发[2014]99 号）	信托公司开展关联交易应按要求逐笔向监管机构事前报告，监管机构无异议后，信托公司方可开展有关业务。
信托赔偿准备金	《信托公司管理办法》	信托公司每年应当从税后利润中提取 5%作为信托赔偿准备金，但该赔偿准备金累计总额达到公司注册资本的 20%时，可不再提取。

2、信托行业发展概况

截至 2014 年末，全国共有 68 家信托公司，信托资产规模总计为 13.98 万亿元。自 2010 年起，信托资产规模数据如下：

2010-2014 年信托资产规模统计表

年份	信托资产规模 (亿元)	规模较上一年度 增长量 (亿元)	增长率	集合信托规模 占比
2010	30,404.55	-	-	20.61%
2011	48,114.38	17,709.83	58.25%	28.25%
2012	74,705.55	26,591.17	55.27%	25.20%
2013	109,071.11	34,365.56	46.00%	24.90%
2014	139,799.10	30,727.99	28.17%	30.70%

注：数据来源于中国信托业协会网站

由上表可以看出，2011 年至 2013 年，信托资产规模持续高速增长，而 2014 年，信托资产规模的增长量首次低于上一年度，规模增长率已下降至 28.17%，信托资产规模的增速明显放缓。集合资金信托规模在总信托资产规模中的比重达到了近几年的新高 30.70%。在信托资产规模增速放缓的同时，信托资产的运用结构也悄然发生变化，政信项目以及创新业务成为热点，房地产、矿产等高风险领域被信托公司规避。

3、信托行业的竞争格局

2014 年，关于信托行业固定资产规模、营业收入、信托业务收入、净利润、人均净利润的数据如下表所列。

2014 年信托行业数据统计表

数据类型	总额	平均额	超过平均额的 企业个数	排名前 5 的企业 占总额的比重
固有资产规模	3,586.02 亿元	52.74 亿元	24	24.86%
营业收入	954.95 亿元	14.04 亿元	25	21.85%
信托业务收入	647.38 亿元	9.52 亿元	-	-

利润总额	642.30 亿元	9.45 亿元	17	20.85%
人均利润	-	301.00 万元	-	-

注：数据来源于中国信托业协会网站

如上表所列示，信托公司固有资产总计为 3,586.02 亿元，平均规模为 52.74 亿元。全国 68 家信托公司超过平均水平的信托公司仅为 24 家。其中，平安信托投资有限责任公司、中信信托有限责任公司、重庆国际信托有限公司、华润深国投信托有限公司、四川信托有限公司固有资产规模均超过 120 亿元，占据了总规模的 24% 以上。从 2010 年至 2014 年，信托公司的固有资产总额呈逐渐上升的趋势。导致这个趋势的原因有两方面，一是增强抵御风险能力，二是在净资本管理政策之下扩大业务规模，并为业务转型奠定资本基础。

随着信托资产规模的增长，信托公司的经营收入也明显上升，2014 年信托公司营业收入为 954.95 亿元，平均为 14.04 亿元，超过平均水平的公司为 25 家。营业收入中的信托业务收入为 647.38 亿元，平均为 9.52 亿元。

平安信托投资有限责任公司、中信信托有限责任公司、中融国际信托有限公司、华润深国投信托有限公司和重庆国际信托有限公司为营业收入排名前 5 的公司，营业收入均超过 35 亿元，平安信托投资有限责任公司和中信信托有限责任公司收入均超过 56 亿元，在行业内遥遥领先。净利润方面，行业前 5 名的企业与营业收入的统计完全一致。

综上所述，中信信托有限责任公司、中融国际信托有限公司、平安信托投资有限责任公司等信托公司在行业的各项统计中占据总量的比重较大，在信托行业内竞争力较强。行业后 20 名左右的企业与行业平均水平差距较大。

4、信托行业发展前景

自 2008 年开始，信托行业便进入了高速发展的阶段，2014 年底，信托资产规模达到 13.98 万亿元，在银行业之下稳居金融行业的第二位。但在过去的 2014 年里，同业竞争加剧，信托规模增速放缓，经济下行明显，监管政策趋严，每一家信托公司几乎都遇到了发展的瓶颈。当前信托行业转型已经刻不容缓，只有加

快创新的步伐，调整业务结构以适应不断变化的市场新环境，才能继续在今后保持竞争力。

尽管信托行业的信托资产规模和经营业绩呈增速放缓的趋势，但从长远来看，伴随国内高净值人群的持续增长，财富管理需求随之增长，资产管理市场前景广阔，潜力无限，信托行业依然具有良好的发展前景。

另一方面，2015年7月18日，由国家有关部门制定的《关于促进互联网金融健康发展的指导意见》（以下简称《意见》）对外发布。互联网信托首次被正式提出，《意见》的发布对于鼓励和引导信托公司开展互联网信托业务具有重要作用。

在政策层面积极推动和信托公司业务迫切转型的背景下，信托公司与互联网金融的合作模式是2015年第3季度信托行业的亮点。信托作为传统金融行业，在互联网金融的后端（产品、账户）上有一定的优势。随着客户需求多元化发展，信托公司也通过互联网化寻求创新发展，逐步向互联网金融的前端延伸。总体来看，信托行业的互联网化探索正在起步，未来应该有极强的可塑性和较大的协同发展空间。

5、影响信托行业发展有利和不利因素

有利于信托行业发展的因素：

第一，信托业的牌照优势。“跨市场、跨行业、跨产品”是信托业的典型特征和独特优势。泛资管时代在给信托公司带来挑战的同时，也给信托公司带来了机遇。信托公司平台功能强、拼缝功能强，是金融产品的总装配站，在并购重组中的融资、退出、议价及产品设计能力均强于证券、银行及私募。信托公司在发挥自身连接实体经济、资本市场及各金融业态的功能上大有可为。

第二，信托行业内部未形成垄断，市场竞争充分。根据前文的论述，信托行业目前不存在垄断，而且在脱离政策红利和监管红利后信托业将何去何从目前尚没有定论。这种情况下，全部68家信托公司发展的机会是相对均等的。相应的，现在有广阔的市场需要各信托公司发挥自身的智慧去开拓，这是信托公司提升自身实力的一个巨大动力。

不利于信托行业发展的因素：

第一，监管政策趋严。2013 年以来，信托行业监管部门多次下发文件用以规范信托行业业务的发展，信托公司的同业业务受到了愈加严格的管控。今后通道类的信托业务将会受到更大的冲击，信托公司发展的重点会逐渐转移到主动管理型的业务类型上。

第二，宏观经济波动。各行各业企业的经营都会受到宏观经济波动的影响。部分通过信托公司融资的企业资金链断裂，还款困难，从而引发兑付危机。从未来发展的角度看，目前有能力承受信托行业较高融资成本的行业、企业已经有了很大程度的缩减。为保证项目安全兑付，信托公司内部管控将不得不更加严格。

第三，泛资管时代金融同业的冲击。自 2014 年开始，券商资管、基金专户对信托公司的冲击已经从通道类业务升级到传统融资类业务。在互联网时代，各种互联网理财产品的兴起和股票市场的回暖，进一步对投资者的资金进行了分流，信托公司自身经营的领域被金融同业大幅度挤占。

（七）渤海信托的主营业务

1、主营业务概况

渤海信托目前是河北省唯一一家经营信托业务的非银行金融机构，经营范围覆盖资金信托、动产信托、不动产信托、有价证券信托及其他财产或财产权信托等信托业务，同时还包括投资基金业务、经营企业资产的重组、并购及项目融资、公司理财、财务顾问等自营业务，信托产品涉及基础产业、房地产、工商、金融机构等领域。

渤海信托的主营业务包括从事各项信托业务以及以自有资金从事贷款、金融产品投资、股权投资等固有业务。

（1）固有业务

渤海信托固有业务是指利用自有资金进行投资并以此获得收益的日常经营活动，主要包括固定收益业务、权益投资业务、股权投资业务、贷款业务。

1) 固定收益业务主要是指在公司利用自有资金在一、二级市场进行债券投

资的行为。固有业务部门从收益性、安全性和流动性三个基本原则出发，着重考虑债券的票面利率、市场利率、投资成本、市场供求、货币政策、财政政策、通货膨胀风险、信用风险和转让风险等决定债券收益和风险的基本要素，进而选择标的进行投资。

2) 权益投资业务指二级市场股票投资。主要为证券投资部门选择具有投资价值的股票，形成二级市场股票池，在授权额度内，根据投资计划或方案，进行二级市场投资。

3) 股权投资业务是指公司为获取未来收益或战略需要，依照规定运用自有资金及国有资产所进行的长期股权投资。目前，公司股权投资业务范畴限于投资金融机构股权。

4) 贷款业务主要是指企业贷款。公司利用自有资金向有借款意向的企业发放贷款。固有业务部门根据对方企业规模、资金需求和运营情况，决定是否接受企业贷款请求，在内部评审完成后，对企业实施放款获取利息收入。

（2）信托业务

渤海信托的信托业务主要包括基础设施投资信托、银信合作理财业务、股权投资信托、房地产投资信托和证券投资信托（股票、基金、债券及其他有价证券），具体如下：

基础设施投资信托是以交通、通讯、能源、市政、环保等重点基础设施项目为主，充分利用集合信托理财功能，为社会资金参与地方经济建设提供良好的通道。

银信合作理财业务主要是与商业银行合作开展理财服务业务，开发出满足商业银行客户金融需求且符合商业银行业务规范的银信合作理财产品，并在理财产品后期运作中提供持续的信托服务。

股权投资信托是以股权投资方式将信托资金运用于投资非上市公司股权的资金信托，特别是针对国内日渐活跃的私募股权投资和创业板市场，将重点开发拟上市企业的股权投资业务。

房地产投资信托是通过筛选优质的房地产企业和项目，向房地产开发商发放项目贷款、投资不动产及相关债券、股权投资等多种方式，风险适度，收益较高，是投资房地产市场的良好途径。

证券投资信托作为投资于证券市场的信托理财产品，基于风险分散原则，运用受益权分层等结构化设计手段，由公司配备专业的证券从业和风险投资人员，将不特定多数投资人资金运用于证券投资，以获取资本利得或股利收入。

2、经营模式

公司业务可分为信托业务和固有业务两部分，其中信托业务收入是公司营业收入的主要来源。根据《信托公司管理办法》规定，信托公司自有资金可从事存放同业、拆放同业、贷款、租赁、金融类公司股权投资、金融产品投资和自用固定资产投资等业务。近年来渤海信托自有资金主要运用方式为发放贷款、金融股权投资和金融产品投资等，均取得了较高收益。

公司信托业务可分为集合资金信托、单一资金信托和财产权信托三类，信托资金运用方式包括信托贷款、股权投资、特定资产收益权投资和金融产品投资等，资金主要投向制造行业、基础产业、房地产业、航空业、金融业等。

3、业务流程

（1）固有业务流程

1) 运用自有资金开展贷款、同业拆出、授信、信贷资产转让、融资租赁、对外担保、金融类公司股权投资、私募股权投资、购买其他类金融产品、运用自有资金开展的各类次级投资产品、私募股权投资、风险投资、资本金类杠杆融资等高风险投资业务的业务立项审批流程：业务部门→分管公司领导→评审委员会秘书（分发）→预审员→审计风控部总经理→业务评审委员会。

上述业务经立项批准后的合同审批流程：业务部门→分管公司领导→审计风控部→首席风控官→计划财务部→财务总监→总裁〔2亿元（含）以内〕→董事长〔注册资本20%（含）以内〕→董事会〔注册资本50%（含）以内〕→股东大会。（股东大会、董事会可根据需要提高对董事长或经营班子的授权额度）

2) 自有资金二级市场交易额度审批流程：证券投资部〔总额2000万元（含）以内自行决定〕→审计风控部〔超过2000万元〕→首席风控官→计划财务部→财务总监→固有业务分管公司领导→总裁〔5000万元（含）以内〕→董事长〔2亿元（含）以内〕→董事会。（董事会可根据需要提高对董事长或经营班子的授权额度）

3) 债券二级投资配置、新债申购业务额度审批流程：证券投资部〔单笔3000万元（含）以内，总额不超过2亿〕→审计风控部→首席风控官→计划财务部→财务总监→固有业务分管公司领导→总裁〔总额超2亿元〕→董事长〔总额超5亿元〕→董事会。（董事会可根据需要提高对董事长或经营班子的授权额度）

4) 银行间债券买断式逆回购、质押式逆回购额度审批流程：证券投资部〔总额1亿元（含）以内〕→审计风控部→首席风控官→计划财务部→财务总监→固有业务分管公司领导→总裁〔2亿元（含）以内〕→董事长〔5亿元（含）以内〕→董事会。（董事会可根据需要提高对董事长或经营班子的授权额度）

5) 债券中间业务额度审批流程：证券投资部〔总额2亿元（含）以内〕→审计风控部→首席风控官→计划财务部→财务总监→固有业务分管公司领导→总裁〔3亿元（含）以内〕→董事长〔5亿元（含）以内〕→董事会。（董事会可根据需要提高对董事长或经营班子的授权额度）

6) 银行间拆借业务额度审批流程：证券投资部→审计风控部→首席风控官→计划财务部→财务总监→固有业务分管公司领导→总裁〔3亿元（含）以内〕→董事长〔5亿元（含）以内〕→董事会。（董事会可根据需要提高对董事长或经营班子的授权额度）

7) 自有资金二级股票市场和债券市场获批额度内的交易审批流程：证券投资部交易员→证券投资部总经理。

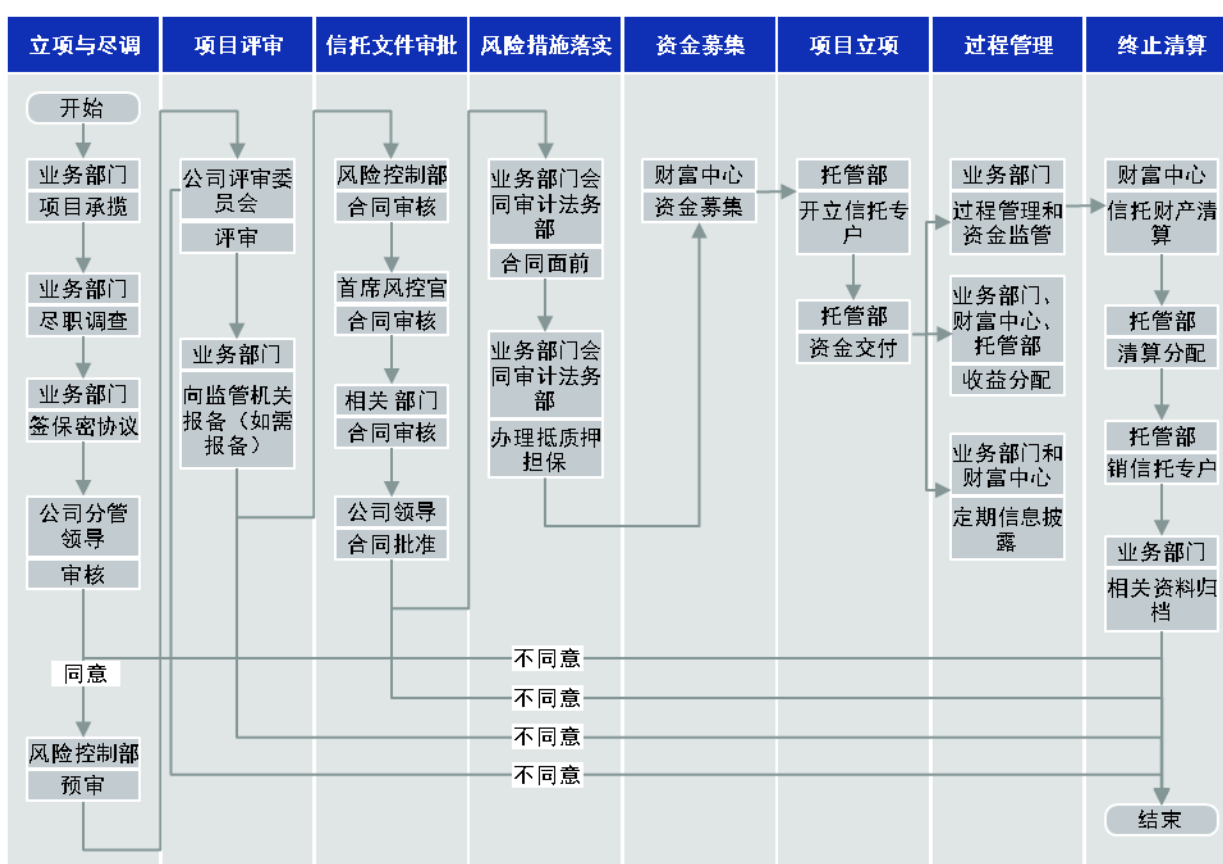
8) 财务顾问、证券承销、居间、咨询、资信调查、代保管及保管箱等业务及不占用自有资金、交易当天即转让金融资产（信贷资产、票据资产、债权资产）、特定资产收益权或信托受益权的业务审批流程：业务部门→分管公司领导→审计风控部→首席风控官→计划财务部→财务总监→总裁。

9) 固有业务项目过程管理事务和执行差异情况报告程序：业务部门→分管公司领导→审计风控部→首席风控官→计划财务部→财务总监→总裁。

10) 固有业务涉及法律、审计、评估、验资等事务的委托合同固有业务派生的各类合同（保管合同、监管合同、财务顾问合同、委托代理合同、代理收付合同等）随主业务合同一并呈报。

(2) 信托业务流程

渤海信托各项信托业务的业务流程如下：



1) 立项与尽调

信托业务部门负责项目承揽，信托经理遵循真实性、准确性和完整性原则组织项目组开展尽职调查，并完成《尽职调查报告》，与项目涉及的交易对手签署《保密协议》，项目初步立项；信托业务部门负责人对信托经理提交的项目资料进行审核，审核同意后提交部门领导和公司分管业务的领导审核；审核通过后，信托业务部门领导和公司分管业务领导会对业务部门拟呈报的项目及其资料进行审核，审核通过后提交风险控制部；风险控制部安排一名预审人员对提交的项

目进行审核，审核内容包括资料完整性、项目合规性、财务数据真实性、项目优缺点等，预审人员预审后会出具《预审意见》并通知公司评审委员会秘书。

2) 项目评审

公司信托业务评审委员会秘书接到预审员通知和《预审意见》后，会针对该项目安排评审会议，并在评审会议召开前三个工作日将项目资料发给评审委员审核；公司信托业务评审委员会对项目进行评审，评审完成后出具《评审意见》，其中详细列明是否同意操作该项目及理由，以及操作该项目需要符合的具体条件等，对于信托业务评审通过即同意立项的项目，进入合同审核流程（对于需事先向监管机构报备的，要向监管机构报备）；之后业务部门信托经理根据尽调报告和《评审意见》的内容草拟项目相关的所有合同；业务部门负责人审核合同，审核通过后报部门分管公司领导审核。

3) 信托文件审批

分管领导审核通过后提交风险控制部审核；风险控制部法务人员对合同进行审核，审核通过后提交风险控制部总经理进行审核，风险控制部总经理对合同进行审核，审核通过后提交公司首席风控官进行审核；首席风控官审核通过后，交由财富中心和托管部对合同进行审核；财富中心和托管部对合同审核后，由财务总监对合同进行审核，审核通过后提交公司总裁进行审核；总裁若最终批准项目合同，则项目正式开始实施。

4) 风控措施落实

若总裁同意项目则审计法务部汇总业务部门进行合同面签及落实风控措施；业务部门会同审计和法务部办理抵押质押担保。

5) 资金募集

审计法务部确认合同已经面签完毕、风控措施已经落实后，由财富中心开始募集资金。

6) 项目成立

募集金额达到成立条件后，托管部开立信托专户，并将资金交付给融资人。

7) 过程管理

项目成立后，业务部门负责过程管理及资金监管，财富中心协助进行信息披露，托管部主要负责给信托计划受益人进行收益分配，业务部门和财富中心协助

托管部门完成收益分配任务。计划财务部门根据信托合同和信托贷款合同（股权投资合同、股权收益权转让与回购合同、应收账款转让与回购合同等信托资金运用合同）的相关约定，按月或按季确认及核算信托项目的收入。

8) 终止清算

项目到期后，财富中心进行信托财产清算，托管部负责清算信托利益的分配并销信托专户；业务部门负责将相关项目档案资料整理归档。销户后，业务部门对相关资料进行归档，整个信托流程结束。

4、主营业务发展概况

(1) 营业收入及其构成情况

2013年度、2014年度和2015年1-7月，渤海信托的营业收入及其构成情况如下：

项目	2015 年 1-7 月		2014 年度		2013 年度	
	金额（万元）	比例	金额（万元）	比例	金额（万元）	比例
利息净收入	8,921.15	19.40%	12,050.61	10.49%	9,237.37	9.18%
手续费及佣金净收入	34,189.73	74.36%	96,322.93	83.84%	87,001.76	86.48%
投资收益	3,401.66	7.40%	6,413.74	5.58%	4,235.06	4.21%
公允价值变动损益	-628.23	-1.37%	-21.95	-0.02%	1.22	0.00%
汇兑损益	0.00	0.00%	0.017155	0.00%	-0.15	0.00%
其他业务收入	94.96	0.21%	122.60	0.11%	123.23	0.12%
营业收入合计	45,979.28	100.00%	114,887.95	100.00%	100,598.50	100.00%

2013年度、2014年度和2015年1-7月，渤海信托的利息净收入占营业收入的比例分别为9.18%、10.49%和19.40%，手续费及佣金净收入占营业收入的比例分别为86.48%、83.84%和74.36%，利息净收入和手续费及佣金净收入是渤海信托营业收入的主要来源。

利息净收入为利息收入扣除利息支出后的金额，2013年、2014年和2015年1-7月，渤海信托的利息收入分别为9,238.62万元、12,050.61万元和8,921.15

万元，具体构成情况如下：

项目	2015 年 1-7 月		2014 年度		2013 年度	
	金额(万元)	比例	金额(万元)	比例	金额(万元)	比例
贷款利息收入	5,114.97	57.34%	6,031.69	50.05%	4,543.43	49.18%
买入返售金融资产利息收入	23.89	0.27%	468.62	3.89%	97.13	1.05%
拆借利息收入	0.00	0.00%	88.02	0.73%	68.25	0.74%
银行存款利息收入	3,782.30	42.40%	5,327.03	44.21%	4,346.93	47.05%
债券利息收入	0.00	0.00%	135.24	1.12%	182.87	1.98%
利息收入合计	8,921.15	100.00%	12,050.61	100.00%	9,238.62	100.00%

2013年、2014年和2015年1-7月，渤海信托贷款利息收入占利息收入的比例分别为49.18%、50.05%、存款利息收入占利息收入的比例分别为47.05%、44.21%和42.40%，渤海信托利息收入主要来自于贷款利息收入和银行存款利息收入。

渤海信托手续费及佣金净收入为手续费及佣金收入扣除手续费及佣金支出的金额，2013年、2014年和2015年1-7月，渤海信托手续费及佣金收入分别为92,515.55万元、102,952.38万元和38,871.67万元，具体构成情况如下：

项目	2015 年 1-7 月		2014 年度		2013 年度	
	金额（万元）	比例	金额(万元)	比例	金额(万元)	比例
信托报酬	38,587.61	99.27%	101,621.03	98.71%	90,657.24	97.99%
固有业务手续费及佣金收入	284.06	0.73%	1,331.36	1.29%	1,858.30	2.01%
合计	38,871.67	100.00%	102,952.38	100.00%	92,515.55	100.00%

2013年、2014年和2015年1-7月，渤海信托信托报酬占手续费及佣金收入的比例分别为97.99%、98.71%和99.27%，渤海信托手续费及佣金收入绝大部分来自于信托业务。

2013年12月31日、2014年12月31日和2015年7月31日，渤海信託管理的信托资产规模分别为18,817,904.08万元、21,661,733.45万元和22,577,772.84万

元，渤海信托管理的信托资产规模逐年增长。

渤海信托的信托资产主要运用方式为贷款和持有至到期投资，主要投向为实业和基础产业。2013年12月31日、2014年12月31日和2015年7月31日，渤海信托信托资产的运用及分布具体情况如下：

2015年7月31日，渤海信托信托资产运用与分布表

单位：万元

资产运用	金额	占比（%）	资产分布	金额	占比（%）
货币资产	99,844.16	0.44	基础产业	3,899,539.00	17.27
贷款	16,016,454.74	70.94	房地产	2,185,626.70	9.68
交易性金融资产	45,572.62	0.20	证券市场	231,673.00	1.03
可供出售金融资产	0.00	0.00	实业	13,544,897.30	59.99
持有至到期投资	4,789,301.81	21.21	金融机构	2,307,561.60	10.22
长期股权投资	1,621,819.46	7.19	其他	408,475.24	1.81
其他	4,780.05	0.02			
信托资产总计	22,577,772.84	100.00	信托资产总计	22,577,772.84	100.00

2014年12月31日渤海信托信托资产运用与分布表

单位：万元

资产运用	金额	占比（%）	资产分布	金额	占比（%）
货币资产	73,023.11	0.34	基础产业	3,857,534.50	17.80
贷款	16,112,280.46	74.38	房地产	1,918,598.00	8.86
交易性金融资产	22,999.37	0.11	证券市场	25,100.00	0.12
可供出售金融资产	299.77	0.00	实业	13,481,485.70	62.24
持有至到期投资	4,346,045.32	20.06	金融机构	1,924,314.30	8.88
长期股权投资	1,107,019.46	5.11	其他	454,700.95	2.10
其他	65.96	0.00			
信托资产总计	21,661,733.45	100.00	信托资产总计	21,661,733.45	100.00

2013年12月31日渤海信托信托资产运用与分布表

单位：万元

资产运用	金额	占比(%)	资产分布	金额	占比(%)
货币资产	65,678.03	0.35	基础产业	3,341,376.40	17.76
贷款	14,328,203.05	76.14	房地产	1,993,840.00	10.59
交易性金融资产	-	-	证券市场	10,000.00	0.05
可供出售金融资产	80,000.00	0.42	实业	12,498,750.70	66.42
持有至到期投资	3,042,166.04	16.17	金融机构	714,785.60	3.80
长期股权投资	1,301,856.96	6.92	其他	259,151.38	1.38
其他	-	-	-	-	-
信托资产总计	18,817,904.08	100.00	信托资产总计	18,817,904.08	100.00

信托公司管理的信托资产按信托公司的参与程度可划分为主动管理型信托资产和被动管理型信托资产，渤海信托 2013 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日和 2015 年 7 月 31 日的信托资产分类情况如下：

单位：万元

主动管理型信托资产	2015 年 7 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
证券投资类	103,173.00	25,100.00	-
股权投资类	376,179.50	382,019.50	705,306.96
融资类	5,256,478.20	6,643,727.30	16,912,557.94
事务管理类	473,452.40	505,500.00	60,478.38
小计	6,209,283.10	7,556,346.80	17,678,343.28
被动管理型信托资产	2015 年 7 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
证券投资类	128,500.00	-	10,000.00
股权投资类	1,245,640.00	725,000.00	596,550.00
融资类	13,296,201.20	11,957,841.20	172,500.00
事务管理类	1,698,148.54	1,422,545.45	360,510.80
小计	16,368,489.74	14,105,386.65	1,139,560.80

(2) 营业成本及其构成情况

2013年度、2014年度和2015年1-7月，渤海信托的营业成本及其构成情况如下：

单位：万元

项目	2015 年 1-7 月		2014 年度		2013 年度	
	金额(万元)	比例	金额(万元)	比例	金额(万元)	比例
营业税金及附加	2,589.24	13.97%	6,469.62	19.71%	5,677.92	16.75%
业务及管理费	15,167.31	81.84%	26,290.87	80.09%	28,145.72	83.05%
资产减值损失	735.88	3.97%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
其他业务成本	39.51	0.21%	67.73	0.21%	67.73	0.20%
营业成本合计	18,531.95	100.00%	32,828.22	100.00%	33,891.36	100.00%

业务及管理费占渤海信托信托营业成本的绝大比例，2013年、2014年和2015年1-7月，业务及管理费占渤海信托营业成本的比例分别为83.05%、80.89%和81.84%，具体构成情况如下：

项目	2015 年 1-7 月		2014 年度		2013 年度	
	金额(万元)	比例	金额(万元)	比例	金额(万元)	比例
职工费用	9,499.76	62.63%	16,665.90	63.39%	17,203.54	61.12%
租赁费	694.38	4.58%	1,081.97	4.12%	893.74	3.18%
中介机构服务费	84.02	0.55%	44.00	0.17%	20.50	0.07%
董事会会费	42.93	0.28%	49.88	0.19%	29.17	0.10%
折旧及摊销	221.15	1.46%	301.37	1.15%	279.03	0.99%
业务经费及其他	4,625.07	30.49%	8,147.75	30.99%	9,719.74	34.53%

2013年、2014年和2015年1-7月，职工费用占渤海信托业务及管理费的比例分别为61.12%、63.39%和62.63%，符合信托公司人力成本在营业成本中比例较高的特点。

(3) 前五名客户的营业收入情况

2013 年、2014 年及 2015 年 1-7 月，渤海信托来自前五大客户的收入占其营业收入的比例分别为 17.26%、10.64%和 20.12%，均未超过 30%，客户集中度较低。

2015 年 1-7 月

单位：万元

客户	收入金额	占营业收入的比例
包商银行	2,290.78	4.98%
浙商银行	2,039.50	4.44%
兴业银行	1,781.28	3.87%
恒丰银行	1,596.58	3.47%
中信银行	1,545.18	3.36%
合 计	9,253.32	20.12%

2014 年度

单位：万元

客户	收入金额	占营业收入的比例
包商银行	3,122.00	2.72%
浙商银行	2,980.00	2.59%
中信银行	2,590.00	2.25%
恒丰银行	1,825.00	1.59%
太原市龙城发展投资有限公司	1,710.00	1.49%
合 计	12,227.00	10.64%

2013 年度

单位：万元

客户	收入金额	占营业收入的比例
兴业银行	6,600.00	6.56%
中国银行	3,450.00	3.43%

浙商银行	2,640.00	2.62%
平安银行	2,460.00	2.45%
天津滨海发展投资控股有限公司	2,209.22	2.20%
合 计	17,359.22	17.26%

报告期内，渤海信托来自前五大客户的收入占公司营业收入的比例均未超过30%，客户集中度较低。

（4）上述前五大客户系渤海信托的最终客户

《中华人民共和国信托法》第二条规定：信托是指委托人基于对受托人的信任，将其财产权委托给受托人，由受托人按委托人的意愿以自己的名义，为受益人的利益或者特定目的，进行管理或者处分的行为。

《信托公司管理办法》第二条规定：本办法所称信托公司，是指依照《中华人民共和国公司法》和本办法设立的主要经营信托业务的金融机构。本办法所称信托业务，是指信托公司以营业和收取报酬为目的，以受托人身份承诺信托和处理信托事务的经营行为。

《银行与信托公司业务合作指引》第六条规定：本指引所称银信理财合作，是指银行将理财计划项下的资金交付信托，由信托公司担任受托人并按照信托文件的约定进行管理、运用和处分的行为。

《银行与信托公司业务合作指引》第十四条规定：信托公司除收取信托文件约定的信托报酬外，不得从信托财产中谋取任何利益。信托终止后，信托公司应当将信托财产及其收益全部转移给银行。银行按照理财协议收取费用后，应当将剩余的理财资产全部向客户分配。

根据以上法律、法规的规定，信托公司为商业银行提供信托服务，无论商业银行委托信托公司所管理、运用和处分的资金是商业银行自有资金还是商业银行理财计划项下的资金，信托活动的委托人均均为商业银行，信托公司取得的信托报酬源于作为委托人的商业银行所交付的信托资金或资产，所以商业银行为信托公司从事信托业务的客户。

（5）渤海信托与银行客户开展业务合作的模式及信托报酬确认标准

1）渤海信托和商业银行业务合作内容及模式

报告期内，渤海信托与商业银行开展业务合作的主要内容为渤海信托为商业信托提供信托服务，具体业务模式为：商业银行将其合法持有资金或资产（信托资产）委托给信托公司管理、运用和处置，信托公司作为受托人将信托资产以贷款或投资的形式运用出去，取得信托收益后向委托人（或委托人指定的受益人）进行分配，同时，信托公司根据信托合同的约定，以手续费或者佣金的方式自信托资产收取报酬（通常是按信托资产规模的一定比例计算）。信托终止后，信托财产归属于信托财产的委托人（或委托人指定的受益人）。

2）信托报酬的收入确认标准

根据渤海信托的收入确认政策，渤海信托在同时满足以下条件时将取得的信托报酬确认收入：（1）相关的服务已经提供；（2）据合同约定，收取的金额能够可靠计量；（3）交易相关的经济利益能够流入公司。

综上，从渤海信托和商业银行业务合作的内容及模式、信托报酬的收入确认标准看，商业银行为渤海信托从事信托业务的客户。

（6）报告期渤海信托主要客户均为商业银行的原因及合理性

1）报告期渤海信托的收入结构

2013 年度、2014 年度和 2015 年 1-7 月，渤海信托的营业收入及其构成情况如下：

项目	2015 年 1-7 月		2014 年度		2013 年度	
	金额（万元）	比例	金额（万元）	比例	金额（万元）	比例
利息净收入	8,921.15	19.40%	12,050.61	10.49%	9,237.37	9.18%
手续费及佣金净收入	34,189.73	74.36%	96,322.93	83.84%	87,001.76	86.48%
投资收益	3,401.66	7.40%	6,413.74	5.58%	4,235.06	4.21%
公允价值变动损益	-628.23	-1.37%	-21.95	-0.02%	1.22	0.00%

汇兑损益	0.00	0.00%	0.017155	0.00%	-0.15	0.00%
其他业务收入	94.96	0.21%	122.60	0.11%	123.23	0.12%
合计	45,979.28	100.00%	114,887.95	100.00%	100,598.50	100.00%

从上表看出，渤海信托 2013 年度、2014 年度和 2015 年 1-7 月的手续费及佣金净收入占营业收入的比例分别为 86.48%、83.84%和 74.36%，利息净收入占营业收入的比例分别为 9.18%、10.49%和 19.40%，手续费及佣金净收入和利息净收入是渤海信托营业收入的主要来源。

渤海信托手续费及佣金净收入为手续费及佣金收入扣除手续费及佣金支出的金额，2013 年、2014 年和 2015 年 1-7 月，渤海信托手续费及佣金收入分别为 92,515.55 万元、102,952.38 万元和 38,871.67 万元，具体构成情况如下：

	2015 年 1-7 月		2014 年度		2013 年度	
	金额（万元）	比例	金额（万元）	比例	金额（万元）	比例
信托报酬	38,587.61	99.27%	101,621.03	98.71%	90,657.24	97.99%
固有业务手续费及佣金收入	284.06	0.73%	1,331.36	1.29%	1,858.30	2.01%
合计	38,871.67	100.00%	102,952.38	100.00%	92,515.55	100.00%

从上表看出，信托报酬占 2013 年、2014 年和 2015 年 1-7 月渤海信托手续费及佣金收入的比例分别为 97.99%、98.71%和 99.27%，渤海信托手续费及佣金收入绝大部分来自于从事信托业务所产生的信托报酬。

渤海信托的利息净收入为利息收入扣除利息支出后的金额，2013 年、2014 年和 2015 年 1-7 月，渤海信托的利息收入分别为 9,238.62 万元、12,050.61 万元和 8,921.15 万元，具体构成情况如下：

	2015 年 1-7 月		2014 年度		2013 年度	
	金额（万元）	比例	金额（万元）	比例	金额（万元）	比例
贷款利息收入	5,114.97	57.34%	6,031.69	50.05%	4,543.43	49.18%
买入返售金融资产利息收入	23.89	0.27%	468.62	3.89%	97.13	1.05%

拆借利息收入	0.00	0.00%	88.02	0.73%	68.25	0.74%
银行存款利息收入	3,782.30	42.40%	5,327.03	44.21%	4,346.93	47.05%
债券利息收入	0.00	0.00%	135.24	1.12%	182.87	1.98%
利息收入合计	8,921.15	100.00%	12,050.61	100.00%	9,238.62	100.00%

从上表看出，渤海信托 2013 年、2014 年和 2015 年 1-7 月贷款利息收入占利息收入的比例分别为 49.18%、50.05%和 57.34%、存款利息收入占利息收入的比例分别为 47.05%、44.21%和 42.40%，渤海信托利息收入主要来自于贷款利息收入和银行存款利息收入。

根据以上分析，手续费及佣金收入占营业收入的比重分别为 86.48%、83.84%和 74.36%，而信托报酬占在手续费及佣金收入中占绝对比例，因此，信托报酬是渤海信托的营业收入主要来源。

2) 渤海信托所管理的信托资产及其分类

按照委托人类别分类，信托公司管理的信托资产分为集合资产管理类、单一资产管理类和财产权管理类。截至 2013 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日和 2015 年 7 月 31 日，渤海信托管理的信托资产分类情况如下：

	2015 年 7 月 31 日		2014 年 12 月 31 日		2013 年 12 月 31 日	
	金额（亿元）	占比	金额（亿元）	占比	金额（亿元）	占比
集合	217.20	9.62%	131.86	6.09%	98.45	5.23%
单一	1,937.18	85.80%	1,938.76	89.50%	1,696.56	90.16%
财产权	103.40	4.58%	95.56	4.41%	86.79	4.61%
合计	2,257.78	100.00%	2,166.17	100.00%	1,881.79	100.00%

由上表可知，渤海信託管理的信托资产以单一资产管理类业务为主，各期末单一资产管理类信托资产金额占比均在 85%以上。

渤海信託管理的单一类信托资产按客户的性质可分为银行类单一信托资产、非银行金融机构单一信托资产和其他单一类信托资产，截至 2013 年 12 月 31 日、

2014年12月31日和2015年7月31日，渤海信托管理的单一类信托资产按客户性质分类如下：

客户类别	2015年7月31日		2014年12月31日		2013年12月31日	
	金额（亿元）	占比	金额（亿元）	占比	金额（亿元）	占比
银行类	1,693.68	87.43%	1,661.90	85.72%	1,438.12	84.77%
非银行金融机构	83.80	4.33%	133.51	6.89%	126.63	7.46%
其他	159.70	8.24%	143.35	7.39%	131.81	7.77%
合计	1,937.18	100.00%	1,938.76	100.00%	1,696.56	100.00%

由上表可知，银行类单一信托资产占渤海信托单一信托资产的比例基本在85%以上。根据以上分析，渤海信托管理的信托资产主要为委托人为商业银行的单一信托资产。

3) 报告期渤海信托主要客户均为商业银行的原因及合理性

根据以上分析，渤海信托的营业收入主要来自于从事信托业务所产生的信托报酬，而信托报酬与渤海信托管理的信托资产规模直接相关。报告期内，渤海信托管理的信托资产主要为委托人是商业银行的单一类信托资产。因此，渤海从事信托服务所取得的信托报酬主要来自于作为委托人的商业银行，渤海信托的主要客户为商业银行。渤海信托报告期内主要客户为商业银行符合其所从事业务的性质和特点，具有合理性。

5、渤海信托的风险管理体系

渤海信托高度重视风险管理，认为风险管理能力是核心竞争力的重要构成，因此持续关注业务经营所面临的信用风险、市场风险、操作风险和声誉风险等各类风险。

渤海信托风险管理委员会充分发挥作用，明确公司风险管理的理念、原则以及风险管理政策、程序，确定风险控制标准，部署风险管理的重点工作。业务评审委员会则通过项目评审，严格审查和评估集合信托项目和固有业务风险。风险控制部和审计法务部负责根据公司风险管理政策，拟制各类风险管理制度；

修订相关业务操作指引；按照风险状况进行业务分类，设置不同的管理标准和风控要求；风险控制部参与公司各类业务项目的事前风险评估，发表独立的审核意见；审计法务部在项目管理过程中，审查督促各业务部门落实各项风控措施，协助进行风险排查，制定风险应急预案。

渤海信托风险管理情况如下：

（1）信用风险管理

渤海信托通过规范尽调程序和尽调报告内容，并对业务人员进行专项培训，不断加强项目尽职调查工作，实施交易对手信用风险量化管理，审慎选择交易对手，严控项目信用风险。渤海信托融资类信托业务普遍采取实物抵押、权利质押、企业保证等风控措施，严格控制风险敞口。报告期内，由于国家宏观经济下行压力，渤海信托交易对手信用风险有所增加，少量项目出现欠息情况，但由于主动管理项目均有充足的担保措施，项目信用风险总体可控。在项目前期尽调阶段，业务部门切实履行受托责任，确保收集的信息完整真实；在立项审批阶段，业务评审委员会和风险控制部独立评估项目风险及风控措施的充足性有效性，审核合同资料；在项目操作阶段，审计法务部监督和协助业务部门严格落实项目风控方案；在项目执行过程管理中，项目经理实时跟踪评价交易对手的风险状况。审计法务部建立风险管理台帐，加强对公司整体信用风险的动态管理，定期向业务部门收集项目履约情况、风控措施落实情况和还款来源落实情况，进行风险监测，每月分析执行差异项目情况，指导业务部门加强管理，督促融资人纠正执行差异，保证项目按时清算。

（2）市场风险管理

渤海信托加强对证券交易人员的专业培训，利用外部专业研究机构提供的信息和数据，加强对经济形势、金融市场行情、重点行业状况和行业周期的研究，确定投资范围、设计预警线和止损限额；增设专门实时监控岗位、降低股票质押率和增强信息披露等方式，有效防范股价波动风险；对部分业务通过合同约定实行浮动利率，有效规避利率风险；对于受商品价格影响较大的交易对手，加强对其所处行业的跟踪研究，动态关注其产销情况和盈利能力的变动状

况，有效防范商品价格波动带来的风险。

（3）操作风险管理

渤海信托高度重视内部控制制度建设，根据监管政策和业务发展需要，不断修订和完善各项业务操作流程，调整授权体系，明确岗位职责和操作规范，实行岗位职责和监督检查相结合，形成不同部门和不同岗位之间的既协作配合又监督制衡的关系，风控人员参与项目重要环节操作，并不断完善对过失、越权或违规操作人员问责的相关制度，强化执行效力。加强员工业务技能和企业文化培训，提高员工的业务素质、工作品质和职业道德水平；制定完善各类合同文本模板，提升业务规范化程度和操作效率，降低操作风险隐患。

（4）其他风险管理

渤海信托组织员工认真学习金融监管政策，深入研究相关法律法规和政策，开展合规培训，加强合规文化建设，增强员工合规理念；强化全面风险管理，在合规经营和稳健发展的基础上，着力提升渤海信托的品牌价值和市场形象。

6、渤海信托的业务资质和荣誉

渤海信托取得以下业务许可和资质：

中国银监会河北监管局发放的机构编码为 K0005H213010001 的《中华人民共和国金融许可证》；

中国保监会发放的机构编码为 13010010432373600 的《保业兼业代理业务许可证》；

上海证券交易所发放的证号为 B00075 的上海证券交易所大宗交易系统合格投资者资格。

中国人民银行上海总部出具的《关于渤海国际信托有限公司进入全国银行间同业拆借市场的批复》（银总部复[2009]85 号）。

渤海信托取得以下荣誉：

2012 年 6 月 20 日，渤海国际信托有限公司在《上海证券报》主办的第六届

“诚信托”奖评选活动中，荣获“诚信托—管理团队奖”。

2013年6月20日，渤海国际信托有限公司在第六届中国财富管理高峰论坛暨最佳财富管理机构颁奖盛典上荣获“中国最佳管理信托公司”奖。

2013年6月27日，渤海国际信托有限公司在证券时报举办的“第六届中国优秀信托公司颁奖典礼暨财富管理高峰论坛”上荣获“中国最具区域影响力信托公司”奖。

2014年1月15日，渤海国际信托有限公司被推选为河北省中小企业投融资促进会副秘书长单位。

2014年1月22日，渤海国际信托有限公司荣膺2013年度金牌成长力信托公司称号。

2014年6月26日，渤海国际信托有限公司被石家庄市地方税务局和石家庄市国家税务局联合评定为“纳税信用等级A级纳税人”。

2014年7月11日，渤海国际信托有限公司获“中国最具成长性信托公司”奖。

2014年7月24日，渤海国际信托有限公司获河北省“2013年度金融创新奖”。

2014年8月22日，渤海国际信托有限公司荣膺“2014年最佳综合服务信托公司奖”。

2014年11月20日，渤海信托荣膺“河北企业社会责任杰出企业奖”。

2014年11月20日，渤海信托荣获“2014年中国好雇主优秀企业奖”。

2015年6月17日，渤海信托荣膺中国“诚信托—成长优势奖”。

2015年6月26日，渤海信托荣获“中国最具区域影响力信托公司”奖。

7、渤海信托核心竞争力

渤海信托存在以下竞争优势：

环境优势：目前信托行业尚未出现某几家信托公司占据绝大部分市场份额的垄断竞争格局，渤海信托与行业主体基本处于同一起跑线，机会均等，蓄势待发。

资源优势：一方面大股东海航集团拥有多个产业平台及金融全牌照，有利于依托股东资源优势进一步做大做强；另一方面，在京津冀协同发展的大背景下，渤海信托作为唯一一家注册地在河北的信托公司，将在相关业务的开拓上具有独特优势。

资本优势：近年来，渤海信托的营业收入、净利润、管理信托资产规模等主要经营指标连创新高，资本充足，资产优良，为未来的创新发展奠定了坚实的基础。

人才优势：经过多年的发展，渤海信托锤炼沉淀了一支高素质的干部员工队伍。同时，随着渤海信托事业的发展壮大，吸引和引进了一批行业高端人才，进一步充实了公司的人才储备。

品牌优势：渤海信托先后荣获“中国最佳管理信托公司”、“中国最具区域影响力信托公司”等称号，品牌影响力不断增强。

战略优势：得益于经营管理团队的高瞻远瞩，公司较早确立了差异化的发展战略，并在新兴业务开拓、自主营销渠道建设等方面取得了一定成果。

8、渤海信托核心人员及管理层变动情况

（1）董监高任职情况

截至 2015 年 7 月 31 日，渤海信托董事人员：李光荣，陈日进，金平，王松奇，王力，郑宏，汪杰宁，李令星；

渤海信托高级管理人员：郑宏，汪杰宁，任惊雷，马建军，王学江，郭占刚，符高萌；

渤海信托监事人员：童清，师增轩，唐晓蕾。

（2）董监高变动情况

2015 年 4 月，郎国章辞去监事和监事会主席的职务，选举师增轩为监事会

主席。报告期内，渤海信托董事、监事及高级管理人员不存在其他变动情况，管理层任职稳定。

（八）主要资产的权属状况、对外担保情况和主要负债情况

1、主要资产及其权属状况

渤海信托的主要资产为存放同业款项、发放贷款和垫款和可供出售金融资产等，具体情况详见本节之“（九）渤海信托的财务状况”之“3、资产负债分析”部分。

2015年4月16日，海航资本在向海航投资出具的《关于为渤海国际信托有限公司代为补偿的承诺函》中承诺：如果渤海信托披露的公司资产、债权债务因真实性、合法性问题导致出现法律瑕疵、法律风险，致使渤海信托公司资产减少（包括但不限于房屋、土地及其他类型的公司资产）或者对外支付赔偿、缴纳罚款等，我司承诺按照前述资产减少或者对外支付的金额对评估值的影响，向贵司承担相应的补偿。补偿计算方式为：补偿金额=资产减少或者对外支付的金额*增资后贵司持有渤海信托的股权比例。

2、渤海信托的对外担保情况

截至2015年7月31日，渤海信托不存在对外担保的情况。

3、渤海信托的主要负债情况

截至2015年7月31日，渤海信托负债总额为1,420.33万元，主要负债为应交税费和其他应付款，详细情况见“（九）渤海信托的财务状况”之“3、资产负债分析”部分。

（九）渤海信托的财务状况

1、渤海信托的财务报表

（1）资产负债表

单位：万元

项目	2015 年 1-7 月	2014 年度	2013 年度
资产：			
现金及存放中央银行款项	5.09	1.28	1.36
存放同业款项	172,271.96	195,553.35	112,787.08
拆出资金	0	0	10,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	4,508.52	1,853.23	2,097.56
买入返售金融资产	0	10,000.50	2,610.03
应收利息	5,595.46	1,729.51	1,162.41
其他应收款	14,398.61	9,034.52	1,202.05
发放贷款和垫款	67,373.06	97,470.00	34,500.00
可供出售金融资产	121,718.59	56,905.00	157,968.32
投资性房地产	2,345.35	2,384.86	2,452.59
固定资产	392.11	415.80	404.99
在建工程	509.44	255.14	167.82
无形资产	134.96	145.03	78.96
递延所得税资产	1,057.60	728.00	773.43
长期待摊费用	90.08	197.20	249.64
其他资产	307.29	307.29	307.29
资产总计	390,708.14	376,980.72	326,763.53
负债：			
应付职工薪酬	70.78	6,219.04	4,915.93
应交税费	907.17	1,912.65	2,207.51
其他应付款	417.62	384.97	787.36
递延所得税负债		1.50	35.39
其他负债	24.76	24.76	24.76
负债合计	1,420.33	8,542.91	7,970.94
股东权益：			
股本	200,000.00	200,000.00	200,000.00

资本公积	16,887.38	16,887.38	16,887.38
减：库存股			
盈余公积	18,707.10	16,622.19	10,707.51
一般风险准备	6,123.99	6,136.95	5,380.00
信托赔偿准备金	11,052.40	10,009.95	7,052.61
未分配利润	136,516.94	118,781.33	78,765.07
股东权益合计	389,287.81	368,437.80	318,792.59
负债和股东权益总计	390,708.14	376,980.72	326,763.53

(2) 利润表

单位：万元

项目	2015 年 1-7 月	2014 年度	2013 年度
一、营业收入	45,979.28	114,887.95	100,598.50
利息净收入	8,921.15	12,050.61	9,237.37
利息收入	8,921.15	12,050.61	9,238.62
利息支出	-	-	1.25
手续费及佣金净收入	34,189.73	96,322.93	87,001.76
手续费及佣金收入	38,871.67	102,952.38	92,515.55
手续费及佣金支出	4,681.94	6,629.45	5,513.79
投资收益	3,401.66	6,413.74	4,235.06
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
公允价值变动损益	-628.23	-21.95	1.22
汇兑损益	-0.001406	0.017155	-0.15
其他业务收入	94.96	122.60	123.23
二、营业支出	18,531.95	32,828.22	33,891.36
营业税金及附加	2,589.24	6,469.62	5,677.92
业务及管理费	15,167.31	26,290.87	28,145.72
资产减值损失	735.88	-	-

其他业务成本	39.51	67.73	67.73
三、营业利润	27,447.34	82,059.73	66,707.13
加：营业外收入	0.000025	413.17	21.98
减：营业外支出	-	3,800.00	-
四、利润总额	27,447.34	78,672.90	66,729.11
减：所得税费用	6,598.31	19,526.11	15,860.73
五、净利润	20,849.03	59,146.79	50,868.38
六、每股收益			
基本每股收益			
稀释每股收益			
七、其他综合收益			
八、综合收益总额	20,849.03	59,146.79	50,868.38

2、渤海信托的主要会计政策

（1）现金及现金等价物的确定标准

列示于现金流量表中的现金是指库存现金以及可随时用于支付的存款，现金等价物是指企业持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

（2）金融工具

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

1) 金融工具的分类

管理层按照取得持有金融资产和承担金融负债的目的，将其划分为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，包括交易性金融资产或金融负债和直接指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债；持有至到期投资；贷款和应收款项；可供出售金融资产；其他金融负债等。

2) 金融工具的确认依据和计量方法

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（金融负债）

取得时以公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）作为初始确认金额，相关的交易费用计入当期损益。持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益，期末将公允价值变动计入当期损益。处置时，其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。

②持有至到期投资

取得时按公允价值（扣除已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。持有期间按照摊余成本和实际利率计算确认利息收入，计入投资收益。实际利率在取得时确定，在该预期存续期间或适用的更短期间内保持不变。处置时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

③贷款和应收款项

A、单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项：

单项金额重大的判断依据或金额标准	期末对于单项金额重大的应收款项（包括应收账款、其他应收款）单独进行减值测试。如有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。 单项金额重大是指：600 万元以上
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。

B、按组合计提坏账准备应收款项：

根据银监发[2004]4号《中国银行业监督管理委员会关于非银行金融机构全面推行资产质量五级分类管理的通知》及财政部财经[2005]49号《金融企业呆账准备提取管理办法》等相关规定要求，计提相应的资产减值准备。应收款项采

用备抵法核算坏账准备。当有确凿证据证明应收款项无法收回时，经公司总裁办公会研究决定并报董事会批准后，确认为坏账。计提坏账准备按照贷款和应收款项五级分类比例计提。

具体计提比例如下：

分类	计提比例 (%)
正常类	0
关注类	2
次级类	25
可疑类	50
损失类	100

贷款和应收款项计提坏账准备后，有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的坏账准备应予以转回，计入当期损益。

④可供出售金融资产

取得时按公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益。期末以公允价值计量且将公允价值变动计入资本公积（其他资本公积）。处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额，计入投资损益；同时，将原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入投资损益。

⑤其他金融负债

按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。采用摊余成本进行后续计量。

本公司拥有的其他不属于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同等，按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。在初始计量后按照下列两项金额之中的较高者进行后续计量：

A、按照《企业会计准则第 13 号—或有事项》确定的金额

B、初始确认金额扣除按照《企业会计准则第 14 号—收入》的原则确定的累计摊销额后的余额

（3）固定资产

1) 固定资产确认条件、计价和折旧方法

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限超过一个会计年度的有形资产。

固定资产以取得时的实际成本入账，并从其达到预定可使用状态的次月起采用年限平均法计提折旧。

2) 各类固定资产的折旧方法

项目	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	20—40	5	2.38—4.75
运输设备	5	5	19
电子设备	5	5	19
机器设备	5	5	19
办公家具	5	5	19

3) 资产负债表日，有迹象表明固定资产发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备。

（4）收入

1) 销售商品

A. 销售商品收入确认的确认标准及收入确认时间的具体判断标准：公司本期主营信托业务和自有资金贷款业务对于信托业务，手续费及佣金收入在同时满足以下两个条件时确认：①相关的服务已经提供；②根据合同约定，收取的金额可以可靠计量。对于自有资金贷款业务，按期计提利息确认收入。

B. 销售商品收入相应的业务特点分析和介绍：①信托业务根据信托合同约定确认收入；②自有资金贷款业务根据贷款合同按期确认收入。

2) 提供劳务

提供劳务交易的结果在资产负债表日能够可靠估计的（同时满足收入的金额能够可靠地计量、相关经济利益很可能流入、交易的完工进度能够可靠地确定、交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量），采用完工百分比法确认提供劳务的收入，并按已完工作的测量确定提供劳务交易的完工进度。提供劳务交易的结果在资产负债表日不能够可靠估计的，若已经发生的劳务成本预计能够得到补偿，按已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本；若已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认劳务收入。

3) 让渡资产使用权

让渡资产使用权在同时满足相关的经济利益很可能流入、收入金额能够可靠计量时，确认让渡资产使用权的收入。利息收入按照他人使用渤海信托货币资金的时间和实际利率计算确定；使用费收入按有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

（5）所得税

1) 所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

除与直接计入所有者权益的交易和事项相关的当期所得税和递延所得税计入所有者权益，以及企业合并产生的递延所得税调整商誉的账面价值外，其余当期所得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。

2) 当期所得税

资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债（或资产），以按照税法规定计算的预期应交纳（或返还）的所得税金额计量。计算当期所得税费用所依据的应纳税所得额系根据有关税法规定对本年度税前会计利润作相应

调整后计算得出。

3) 递延所得税资产及递延所得税负债

在资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债（或资产），按照税法规定计算的预期应交纳（或返还）的所得税金额计量；对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

递延所得税资产的确认以渤海信托很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的应纳税所得额为限。

资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核。除企业合并、直接在所有者权益中确认的交易或者事项产生的所得税外，渤海信托将当期所得税和递延所得税作为所得税费用或收益计入当期损益。

4) 渤海信托所得税汇算清缴的方式：按季预缴，年终汇算清缴。

（6）信托赔偿准备金的计提

根据中国银监会颁布的《信托公司管理办法》有关规定，公司按当年税后净利润的5%计提信托赔偿准备金。

（7）一般准备

根据财政部《金融企业准备金计提管理办法》（财金[2012]20号），为了防范经营风险，增强金融企业抵御风险能力，金融企业应提取一般准备作为利润分配处理，并作为股东权益的组成部分。一般准备的计提比例由金融企业综合考虑所面临的风险状况等因素确定。

渤海信托将资产分为正常类、关注类、次级类、可疑类、损失类五类，不同类别的资产按不同的比例提取一般准备，具体的计提比例如下：

	正常类	关注类	次级类	可疑类	损失类
比例	0.015	0.03	0.3	0.6	1.0

（8）主要会计政策、会计估计的变更

根据2014年企业会计准则修订部分，权益性投资，即投资方对被投资单位实施控制、重大影响的权益性投资，以及对其合营企业的权益性投资。不具有控制、共同控制和重大影响的其他投资，适用《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》，并按照本准则进行追溯调整，对2013年12月31日报表项目影响如下：

报表项目	金额（万元）
长期股权投资	-39,905.00
可供出售金融资产	39,905.00

（9）前期差错更正

1）追溯调整法

采取追溯调整法的前期会计差错

单位：元

会计差错更正的内容	受影响的比较期间报表项目名称	对未分配利润的累积影响数
调整 2013 年计提企业所得税	所得税费用	-225,760.70
调整 2013 年长期待摊费用	业务及管理费	210,068.19
调整 2013 年计提盈余公积	盈余公积	1,569.25
调整 2013 年计提信托赔偿准备金	信托赔偿准备金	784.63
合计		-13,338.63

2）未来适用法

本期间渤海信托未发生采用未来适用法的前期会计差错更正事项。

3、资产负债分析

（1）货币资金

2013年12月31日、2014年12月31日和2015年7月31日，渤海信托货币资金余额分别为122,788.44万元、195,554.63万元和172,277.06万元，具体构成情况如下：

项目	2015年7月31日		2014年12月31日		2013年12月31日	
	金额(万元)	比例	金额(万元)	比例	金额(万元)	比例
库存现金及存放中央银行款项	5.09	0.00%	1.28	0.00%	1.36	0.00%
存放同业款项	172,271.96	100.00%	195,553.35	100.00%	112,787.08	91.86%
拆出资金	-	-	-	-	10,000.00	8.14%
合计	172,277.06	100.00%	195,554.63	100.00%	122,788.44	100.00%

上述货币资金不存在权利受限或潜在收回风险的情形。

（2）可供出售金融资产

2013年12月31日、2014年12月31日和2015年7月31日，渤海信托可供出售金融资产账面价值分别为**157,968.32**万元、**56,905.00**万元和**121,718.59**万元，具体构成情况如下：

项目	2015年7月31日		2014年12月31日		2013年12月31日	
	金额(万元)	比例	金额(万元)	比例	金额(万元)	比例
可供出售权益工具	50,905.00	41.82%	39,905.00	70.13%	39,905.00	25.26%
可供出售债券	0.00	0.00%	0.00	0.00%	2,063.32	1.31%
理财产品	67,335.03	55.32%	17,000.00	29.87%	116,000.00	73.43%
信托业保障基金	3,684.38	3.03%	-	-	-	-
减：可供出售金融资产减值准备	205.82	0.17%	-	-	-	-
合计	121,718.59	100.00%	56,905.00	100.00%	157,968.32	100.00%

截至2015年7月31日，渤海信托可供出售权益工具账面价值为50,905.00万元，具体明细如下：

被投资单位	投资成本(万元)	在被投资单位表决权比例
东方基金管理有限责任公司	12,780.00	9.00%
国都证券有限责任公司	27,125.00	2.95%

中邮消费金融有限公司	11,000.00	11.00%
合计	50,905.00	

截至2015年7月31日，渤海信托持有理财产品账面价值为67,335.03万元，具体明细如下：

项目	名称	发行日期	到期日	账面价值 (万元)
理财产品	君临山1期信托计划	2014年8月12日	2016年8月12日	5,000.00
理财产品	君临山2期信托计划	2014年8月29日	2016年8月29日	4,000.00
理财产品	盛唐40号信托计划	2014年8月12日	2016年8月12日	6,000.00
理财产品	襄阳水岸信托计划	2015年3月20日	2016年3月11日	5,350.00
理财产品	天润项目信托计划	2012年3月14日	2015年3月14日	10,291.05
理财产品	燕港富源城1期信托计划	2013年6月9日	2015年6月9日	16,436.39
理财产品	燕港富源城2期信托计划	2013年6月21日	2015年6月21日	20,257.59
合计				67,335.03

注：天润项目信托计划、燕港富源城1期信托计划和燕港富源城2期信托计划因市场原因导致借款企业经营困难，该等产品到期后渤海信托受让信托项目受益权。

（3）发放贷款和垫款

2013年12月31日、2014年12月31日和2015年7月31日，渤海信托发放贷款和垫款账面价值分别为**34,500.00万元**、97,470.00万元和67,373.06万元，具体构成情况如下：

1) 按贷款性质划分

担保方式	2015年7月31日		2014年12月31日		2013年12月31日	
	金额（万元）	比例	金额（万元）	比例	金额（万元）	比例
保证	-	-	25,000.00	25.65%	25,000.00	72.46%
抵押	67,373.06	100.00%	72,470.00	74.35%	9,500.00	27.54%
合计	67,373.06	100.00%	97,470.00	100.00%	34,500.00	100.00%

2) 按贷款投入的行业划分

行业	2015年7月31日		2014年12月31日		2013年12月31日	
	金额（万元）	比例	金额（万元）	比例	金额（万元）	比例
建筑工程业					5,000.00	14.49%
制造业	3,400.00	5.05%	35,500.00	36.42%	-	-
房地产业	51,000.00	75.70%	39,000.00	40.01%	-	-
批发零售业	-	-	2,000.00	2.05%	-	-
住宿、餐饮业	3,000.00	4.45%	3,000.00	3.08%	-	-
租赁和商务服务业	10,503.13	15.59%	17,970.00	18.44%	29,500.00	85.51%
减：贷款损失准备	530.06	0.79%	-	-	-	-
合计	67,373.06	100.00%	97,470.00	100.00%	34,500.00	100.00%

（4）交易性金融资产

2013年12月31日、2014年12月31日和2015年7月31日，渤海信托交易性金融资产账面价值分别为2,097.56万元、1,853.23万元和4,508.52万元，具体构成情况如下：

单位：万元

项目	2015年7月31日		2014年12月31日		2013年12月31日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
交易性权益工具投资	3,077.80	68.27%	459.25	24.78%	-	-
基金投资	1,430.72	31.73%	1,393.98	75.22%	2,097.56	100.00%
合计	4,508.52	100.00%	1,853.23	100.00%	2,097.56	100.00%

（5）其他应收款

2013年12月31日、2014年12月31日和2015年7月31日，渤海信托其他应收款账面价值分别为1,202.05万元、9,034.52万元和14,398.61万元。

截至2015年7月31日，渤海信托其他应收款账面余额为14,398.61万元，坏账准备为0.00万元，账面价值为14,398.61万元，其他应收款前五名情况如下：

单位：万元

单位名称	与公司关系	账面余额	账龄	占其他应收款比例（%）	备注
东海项目	非关联方	8,284.08	1年以内	57.53	代垫款
陈涛	职工	1,135.15	1年以内	7.88	借款
北京科航投资有限公司	关联方	170.49	1年以内 和1-2年	1.18	押金
上海大新华雅秀投资有限公司	关联方	159.85	1年以内	1.11	押金
杨昕	职工	132.75	1年以内	0.92	借款
合计		9,882.31		68.63	

渤海信托发行的“渤海信托-东海2号金融股权投资集合资金信托计划”由于投资不成功，已经代融资方归还投资人投资款，目前正在向融资方进行资金追索。

北京科航投资有限公司、上海浦发大厦置业有限公司和上海大新华雅秀投资有限公司均属于其他不存在控制关系的关联方，由上表可知，上述关联交易均具有真实交易背景，均系在渤海信托正常经营过程中产生，不存在关联方非经营性资金占用的情形。符合《<上市公司重大资产重组管理办法>第三条有关拟购买资产存在资金占用问题的适用意见——证券期货法律适用意见第10号》的相关规定。

渤海信托通过《公司章程》、《董事会议事规则》、《关联交易管理制度》等制度对关联交易的决策权力与程序作出了严格规定。《公司章程》规范、完善，股东会、董事会和监事会的议事规则和决策程序健全，董事会和董事长的决策权限明确、具体，对关联交易设置了专门的审议规则和决策机制。渤海信托根据《关联交易管理制度》，对涉及关联交易项目均严格执行相关审核原则和程序，关联交易活动遵循了平等、自愿、信用和对价的商业原则，向利益关系人予以充分披露关联交易的定价依据，关联交易均按监管要求事先向监管机构报告。

（6）投资性房地产

2013年12月31日、2014年12月31日和2015年7月31日，渤海信托投资性房地

产账面价值分别为2,452.59、2,384.86万元和2,345.35万元。

渤海信托投资性房地产为位于天津市和平新华路166号海珠大厦的四层、六层、七层及第二层一半的房产，共计4,114.74平方米。该等房产为抵债资产，账面原值为5,719.45万元，由于未取得产权证，渤海信托已按账面原值的50%计提资产减值准备。截至2015年7月31日，该等投资性房地产尚未取得房产证。

1) 投资性房地产的具体情况

上述房产系由渤海信托的债务人用于抵偿所欠渤海信托的债务，现由渤海信托实际控制，具体情况如下：

2009年，渤海信托与广州国际信托投资公司、天津海珠置业有限公司及天津市希隆房地产开发公司签署了《执行和解协议》及《补充协议》，四方约定以广州国际信托投资公司、天津海珠置业有限公司及天津市希隆房地产开发公司共有的天津海珠置业有限公司房产冲抵广州国际信托投资公司拖欠渤海信托的1,800万元和300万美元及相应利息。

河北省高级人民法院于2009年9月8日作出《执行裁定书》（[2000]冀高法执字第6-4号），于2009年11月20日作出《执行裁定书》（[2000]冀高法执字第6-5号），裁定位于天津市和平区新华路166号海珠大厦的第4、6、7整层和第2层中除深圳发展银行所有权属外的建筑面积共约4,114.71平方米的房产所有权以及上述房产所对应的土地使用权归渤海信托。

2) 投资性房地产权属证书的办理情况

因海珠大厦因尚未办理竣工验收手续，因而渤海信托位于天津市和平区新华路166号海珠大厦四层、六层、七层及二层一半的房产截至目前尚未办理房产证。根据渤海信托提供的说明，海珠大厦尚未办理竣工验收手续的问题系历史遗留问题，存在办理产权证书的实际障碍，无法判断办理时间。

3) 投资性房地产未办理权属证书对渤海信托生产经营的影响

渤海信托取得位于海珠大厦的投资房地产的目的并且为将其用于渤海信托的经营用房，而是为了收回对广州国际信托投资公司的到期债权，该投资性房

地产虽因未取得权属证书而无法正常使用或出租给他人使用。为避免资产闲置造成损失，渤海信托已委托天津市海珠发展物业服务有限公司管理并代为向外出租该投资性房地产。因此，该投资性房地产未办理权属证书对渤海信托的生产经营不会产生不利影响。

4) 渤海信托投资性房地产未办理权属证书对本次交易的影响

2015年4月16日，海航资本向发行人出具了《关于为渤海国际信托有限公司代为补偿的承诺函》，“如果渤海信托披露的公司资产、债权债务因真实性、合法性问题导致出现法律瑕疵、法律风险，致使渤海信托公司资产减少（包括但不限于房屋、土地及其他类型的公司资产）或者对外支付赔偿、缴纳罚款等，我司承诺按照签署资产减少或者对外支付的金额对评估值的影响，向贵司承担相应的补偿。补偿计算方式如下：补偿金额=资产减少或者对外支付的金额*增资后贵司持有渤海信托的股权比例。”

鉴于渤海信托投资性房地产占渤海信托的资产总额比例较小，且渤海信托控股股东海航资本已作出书面承诺，如上述未取得产权证的房产因真实性、合法性问题导致出现法律瑕疵、法律风险，致使渤海信托资产减少或者对外支付赔偿、缴纳罚款等，将给予海航投资相应补偿，因此上述未取得产权证房产事项不会对海航投资本次非公开发行造成实质性影响。

渤海信托拥有的投资性房地产存在办理产权证书的实际障碍，该投资性房地产虽因未取得权属证书而无法正常使用或出租给他人使用，对渤海信托的生产经营不会产生实质性影响。鉴于海航资本已就渤海信托未来资产发生的风险作出承诺，因此上述未取得产权证房产事项不会对海航投资本次非公开发行造成实质性影响。

5) 未办理权属证书房产减值准备计提的充分性

渤海信托拥有的投资性房地产由于未取得产权证，渤海信托已按账面原值的50%计提资产减值准备。经查询搜房网，目前天津海珠大厦周边在售楼盘及其销售价格情况如下：军隆广场写字楼，销售均价18,000元/平方米；信达广场，销售均价16,000元/平方米；滨海华贸中心写字楼，销售均价11,000元/平方米，

上述三个项目的平均销售价格为15,000元/平方米。按照此价格，渤海信托拥有的海珠大厦4,114.74平方米的投资性房地产的市场价值约为6,172.11万元。渤海信托位于天津海珠大厦的房产虽然未取得房产证，但账面价值仅2,401.79万元，远低于相关房产的市场价值。另外，该等房产未取得房产证并不影响渤海信托对其进行使用和收益。综上所述，渤海信托拥有的投资性房地产所计提的减值准备充分。

（7）固定资产

2013年12月31日、2014年12月31日和2015年7月31日，渤海信托固定资产账面价值分别为404.99万元、415.80万元和392.11万元。

截至2015年7月31日，渤海信托固定资产账面原值合计为978.74万元、累计折旧合计为586.62万元、账面净值合计为392.11万元、减值准备合计为0.00万元、账面价值合计为392.11万元，具体如下：

单位：万元

项目	账面原值	累计折旧	账面净值	减值准备	账面价值
房屋建筑物	3.60	2.23	1.37	0.00	1.37
运输工具	130.46	99.76	30.70	0.00	30.70
机器设备	31.73	10.51	21.22	0.00	21.22
办公设备	190.35	118.17	72.18	0.00	72.18
电子设备	622.60	355.95	266.64	0.00	266.64
合计	978.74	586.62	392.11	0.00	392.11

渤海信托拥有的房屋建筑物为分别位于裕华区青园街221号005幢、房产证号为石房权证裕字第550000344号的房产和位于裕华区青园街221号013幢、房产证号为石房权证裕字第550000707号的房产。由于二套房产建于1980年代，故价值较低。

（8）无形资产

2013年12月31日、2014年12月31日和2015年7月31日，渤海信托无形资产账

面价值分别为**78.96万元**、145.03万元和134.96万元，均为软件。

除账面列示的无形资产外，渤海信托拥有一项商标使用权，具体如下：

序号	企业名称	商标图样	类别	注册号	有效期限	使用商品/服务项目
1	渤海国际信托有限责任公司		36	5876696	2010年2月14日至2020年2月13日	信托；担保；金融服务；公共基金；资本投资；基金投资；金融贷款；金融管理；证券和公债经纪；受托管理

（9）其他资产

截至2015年7月31日，渤海信托其他资产包括抵债房屋四处、车库两处、轿车一辆，账面原值5,412,945.49元，账面净值3,072,945.49元。除欧陆园房产外，其余三处房屋和两处车库及一辆轿车已全额计提减值准备，渤海信托其他资产尚未取得所有抵债房屋的房地产权证及车辆的车辆行驶证。

单位：元

序号	内容或名称	账面价值
1	抵债资产\欧陆园房产	3,072,945.49
2	抵债资产\其余三处房屋和两处车库及一辆轿车	0.00
	合计	3,072,945.49

（10）应交税费

2013年12月31日、2014年12月31日和2015年7月31日，渤海信托应交税费账面价值分别为2,207.51万元、1,912.65万元和907.17万元，具体构成情况如下：

项目	2015年7月31日	2014年12月31日	2013年12月31日
营业税	182.76	1,306.29	1,262.25
企业所得税	467.78	423.02	596.75
个人所得税	232.21	27.79	198.08

城市维护建设税	12.09	90.74	87.66
教育费附加	5.18	38.89	37.57
地方教育附加	3.45	25.93	25.04
房产税	3.69	0.00	0.16
合计	907.17	1,912.65	2,207.51

（11）其他应付款

2013年12月31日、2014年12月31日和2015年7月31日，发行人其他应付款账面价值分别为787.36万元、384.97万元和417.62万元，具体构成情况如下：

账龄	2015年7月31日		2014年12月31日		2013年12月31日	
	金额（万元）	比例	金额（万元）	比例	金额（万元）	比例
1年以内	66.58	15.94%	24.82	6.45%	87.19	11.07%
1-2年	59.58	14.27%	68.64	17.83%	4.75	0.60%
2-3年	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
3年以上	291.47	69.79%	291.50	75.72%	695.42	88.33%
合计	417.62	100%	384.97	100%	787.36	100.00%

4、收入、成本分析

（1）营业收入分析

1）按产品划分的营业收入构成情况

2013年度、2014年度和2015年1-7月，渤海信托的营业收入按产品划分的构成情况如下：

项 目	2015年1-7月		2014年度		2013年度	
	金额（万元）	比例	金额（万元）	比例	金额（万元）	比例
利息净收入	8,921.15	19.40%	12,050.61	10.49%	9,237.37	9.18%
手续费及佣金净收入	34,189.73	74.36%	96,322.93	83.84%	87,001.76	86.48%

项 目	2015 年 1-7 月		2014 年度		2013 年度	
	金额（万元）	比例	金额（万元）	比例	金额（万元）	比例
投资收益	3,401.66	7.40%	6,413.74	5.58%	4,235.06	4.21%
公允价值变动损益	-628.23	-1.37%	-21.95	-0.02%	1.22	0.00%
汇兑损益	0.00	0.00%	0.017155	0.00%	-0.15	0.00%
其他业务收入	94.96	0.21%	122.60	0.11%	123.23	0.12%

2013年度、2014年度和2015年1-7月，渤海信托的利息净收入占营业收入的比例分别为9.18%、10.49%和19.40%，手续费及佣金净收入占营业收入的比例分别为86.48%、83.84%和74.36%，利息净收入和手续费及佣金净收入是渤海信托营业收入的主要来源。

利息净收入为利息收入扣除利息支出后的金额，2013年、2014年和2015年1-7月，渤海信托的利息收入分别为9,238.62万元、12,050.61万元和8,921.15万元，具体构成情况如下：

项 目	2015 年 1-7 月		2014 年度		2013 年度	
	金额（万元）	比例	金额（万元）	比例	金额（万元）	比例
贷款利息收入	5,114.97	57.34%	6,031.69	50.05%	4,543.43	49.18%
买入返售金融资产利息收入	23.89	0.27%	468.62	3.89%	97.13	1.05%
拆借利息收入	0	0.00%	88.02	0.73%	68.25	0.74%
银行存款利息收入	3,782.30	42.40%	5,327.03	44.21%	4,346.93	47.05%
债券利息收入	0	0.00%	135.24	1.12%	182.87	1.98%
利息收入合计	8,921.15	100.00%	12,050.61	100.00%	9,238.62	100.00%

2013年、2014年和2015年1-7月，渤海信托贷款利息收入占利息收入的比例分别为49.18%、50.05%和57.34%，存款利息收入占利息收入的比例分别为47.05%、44.21%和42.40%，发行人利息收入主要来自于贷款利息收入和银行存款利息收入。

发行人手续费及佣金净收入为手续费及佣金收入扣除手续费及佣金支出的

金额，2013年、2014年和2015年1-7月，发行人手续费及佣金收入分别为92,515.55万元、102,952.38万元和38,871.67万元，具体构成情况如下：

项目	2015 年 1-7 月		2014 年度		2013 年度	
	金额（万元）	比例	金额（万元）	比例	金额（万元）	比例
信托报酬	38,587.61	99.27%	101,621.03	98.71%	90,657.24	97.99%
固有业务手续费及佣金收入	284.06	0.73%	1,331.36	1.29%	1,858.30	2.01%
手续费及佣金收入合计	38,871.67	100.00%	102,952.38	100.00%	92,515.55	100.00%

2013年、2014年和2015年1-7月，渤海信托信托报酬占手续费及佣金收入的比例分别为97.99%、98.71%和99.27%，发行人手续费及佣金收入绝大部分来自于信托业务。

2）按地区划分的收入构成

2013年度、2014年度和2015年1-7月，渤海信托的营业收入按地区划分的构成情况如下：

单位：万元

项目	2015 年 1-7 月		2014 年度		2013 年度	
	金额（万元）	比例	金额（万元）	比例	金额（万元）	比例
石家庄地区	13,454.38	29.26%	34,701.37	30.20%	33,469.45	33.27%
北京地区	16,808.48	36.56%	44,742.48	38.94%	38,659.18	38.43%
成都地区	721.83	1.57%	3,896.61	3.39%	5,337.48	5.31%
上海地区	5,218.43	11.35%	16,036.05	13.96%	17,649.15	17.54%
深圳地区	3,592.00	7.81%	3,558.37	3.10%	2,864.60	2.85%
南京地区	0	0.00%	910.56	0.79%	817.18	0.81%
杭州地区	2,353.62	5.12%	3,131.68	2.73%	1,275.41	1.27%
重庆地区	479.51	1.04%	1,252.61	1.09%	224.41	0.22%
广西地区	2,533.01	5.51%	3,523.16	3.07%	0.00	0.00%

项目	2015 年 1-7 月		2014 年度		2013 年度	
	金额（万元）	比例	金额（万元）	比例	金额（万元）	比例
广州地区	70.51	0.15%	561.17	0.49%	301.63	0.30%
海南地区	747.53	1.63%	2,573.89	2.24%	0.00	0.00%
合计	45,979.28	100.00%	114,887.95	100.00%	100,598.50	100.00%

3) 渤海信托 2015 年 1-7 月营业收入和净利润下滑的主要原因

根据渤海信托的《审计报告》（中审亚太审字（2015）020514 号），2015 年 1-7 月，渤海信托经审计的营业收入为 45,979.28 万元，占评估报告预测数据的 36.92%；净利润为 20,849.03 万元，占评估报告预测数据的 31.22%。渤海信托 2015 年 1-7 月营业收入和净利润较 2014 年下滑的主要原因是：

①严控风险，适度收缩业务规模，增速放缓

2015 年以来，宏观经济沿“新常态”轨迹持续发展，国内经济结构出现较大幅度调整，各类隐性风险逐步显性化。为此，渤海信托在 2015 年严控风险，适时收缩业务规模，使得信托资产管理规模增速放缓，渤海信托在 2015 年将部分可能出现风险的项目进行了提前清算，导致信托收入减少。

②业务转型尚未完成

为进一步提升盈利能力，渤海信托目前尚处于业务转型期，未来渤海信托将从主要从事单一信托贷款和债权融资业务的金融机构，向为各类集合投资产品提供专业信托服务，向高净值客户提供财富管理、向各类资金提供综合投资（资产）管理服务的财富管理和资产管理机构转型。目前，渤海信托创新转型的成果尚未完全显现，经营压力有所加大。

③其他因素影响

受央行利率下调所带来的市场资金趋向宽松、《信托业保障基金管理办法》的出台等多重因素影响，部分信托项目提前终止，同时新增项目拓展难度较大。另外，随着信托行业竞争不断加剧，信托报酬率有所下降。

在上述客观情况影响下，渤海信托 2015 年的业务收入低于预期值。

4) 渤海信托未来持续盈利能力

①信托行业发展情况

A. 全行业信托资产规模

截至2014年末，全国共有68家信托公司，信托资产规模总计为13.98万亿元。自2010年起，信托资产规模数据如下：

2010-2014 年信托资产规模统计表

年份	信托资产规模 (亿元)	规模较上一年度 增长量 (亿元)	增长率
2010	30,404.55	-	-
2011	48,114.38	17,709.83	58.25%
2012	74,705.55	26,591.17	55.27%
2013	109,071.11	34,365.56	46.00%
2014	139,799.10	30,727.99	28.17%

注：数据来源于中国信托业协会网站

由上表可以看出，2011年至2013年，信托资产规模持续高速增长，而2014年，信托资产规模的增长量首次低于上一年度，规模增长率下降至28.17%，信托资产规模的增速明显放缓。

根据中国信托业协会发布的《2015年3季度末信托公司主要业务数据》，2015年3季度末，信托全行业管理的信托资产规模为15.62万亿元（平均每家信托公司2,296.92亿元），较2014年3季度末的12.95万亿元同比增长20.62%，信托资产规模增速进一步回落。

由上述数据可知，尽管自2014年以来信托资产规模的增速有所放缓，但是同比增速仍然保持在20%以上的较高水平。

B. 信托公司业绩增长情况

年份	信托公司经营收入 (亿元)	增长率
2010	283.95	-
2011	439.29	54.71%
2012	638.42	45.33%
2013	832.60	30.42%
2014	954.95	14.69%

注：数据来源于中国信托业协会网站

随着信托资产规模的增长,信托公司的经营业绩也明显上升。2010年至2014年期间,信托公司的经营收入逐年增长,最低增长率为14.96%。根据中国信托业协会发布的《2015年3季度末信托公司主要业务数据》,2015年1-3季度,信托全行业实现经营收入822.14亿元,较2014年前3季度经营收入608.60亿元增长35.09%。

2014年以来,信托行业信托资产和经营收入增速均有所放缓,主要有两方面原因,一方面是弱经济周期和强市场竞争对信托业传统融资信托业务的冲击效应明显加大;另一方面是旧增长方式的萎缩速度与新增长方式的培育速度之间的“时间落差”,即新业务培育需要一个过程,其培育速度目前尚滞后于旧业务萎缩速度。如何加快转型进程,是信托业未来发展的核心挑战。

尽管信托行业的信托资产规模和经营业绩呈增速放缓的趋势,但是仍然保持在较高的增长水平。从长远来看,伴随国内高净值人群的持续增长,财富管理需求随之增加,资产管理市场前景广阔,潜力无限,信托行业依然具有良好的发展前景。

②信托行业竞争情况

2014年信托行业数据统计表

数据类型	总额	平均额	超过平均额的企业个数
固有资产规模	3,586.02 亿元	52.74 亿元	24

营业收入	954.95 亿元	14.04 亿元	25
利润总额	642.30 亿元	9.45 亿元	17

注：数据来源于中国信托业协会网站

如上表所列示，截至2014年末，信托公司固有资产总计为3,586.02亿元，平均规模为52.74亿元。全国68家信托公司超过平均水平的信托公司仅为24家。2014年信托公司营业收入为954.95亿元，平均为14.04亿元，超过平均水平的公司为25家。总体而言，信托行业集中度不高，竞争较为激烈。

③渤海信托的市场地位

截至2014年末，渤海信托管理信托资产规模为21,661,730万元，在行业68家信托公司中排名第23位；渤海信托2014年度营业收入为11.49亿元，占信托行业经营收入的1.20%，行业排名为第32位；净利润为5.91亿元，行业排名为第34位。总体而言，渤海信托的固有资产规模、营业收入、净利润等指标在信托行业中处于中等偏上水平。

④渤海信托经营状况

单位：万元

项目/年度	2015年1-7月	2014年	2013年	2012年
营业收入	45,979.28	114,887.95	100,598.50	70,265.34
增长率	-	14.20%	43.17%	33.67%
净利润	20,849.03	59,146.79	50,868.38	41,540.44
增长率	-	16.27%	22.46%	52.36%

由上表可知，最近三年渤海信托营业收入和净利润逐年增长，2012年度、2013年度及2014年度营业收入增长率分别为33.67%、43.17%和14.20%，净利润增长率分别为52.36%、22.46%和16.27%。2012年度、2013年度均保持高速增长，渤海信托2014年度营业收入和净利润增速放缓，主要受国家宏观环境和信托行业周期变动的影响。2014年，在经济下行和竞争加剧的双重挑战下，信托业结束了自2008年以来的高速增长阶段，步入了转型发展的阶段。2014年末，

68 家信托公司管理的信托资产规模和经营业绩增幅均有较大幅度回落。渤海信托的营业收入增长率与行业总体情况相一致。

报告期内，渤海信托曾获得“中国最具成长性信托公司”、“2014 年最佳综合服务信托公司奖”、“中国最佳管理信托公司”、“中国最具区域影响力信托公司”、“2013 年度金牌成长力信托公司”、“2014 年最佳综合服务信托公司奖”等多项荣誉及奖项。

⑤渤海信托业务拓展情况

渤海信托始终遵照金融企业价值三要素理论，以发展“客户资源、营销网络、产品和服务”为指导方针，结合渤海信托集合资金信托业务发展情况，确立了“以多渠道营销为主体，以直销为依托”的综合营销理念，着力打造综合销售、交叉销售的营销队伍。

在渠道拓展上，渤海信托着重开拓银行、证券、保险等投资和营销渠道资源；在直销体系建设上，在完善提升渤海信托现有营销体系的前提下，依托渤海信托官网、微信、短信、理财热线以及 CRM 客户管理系统，建设渤海信托互联网营销体系，提高集合资金信托计划自主营销规模。

渤海信托为加强营销体系建设，强化激励考核机制，提升营销队伍业绩，建立了符合市场需要的人才引进机制和薪酬激励机制。开展营销渠道拓展和客户培育、开发活动，通过面对面的服务，实现遴选合格投资者和主动财富管理目的，为投资者提供全方位、多角度的资产配置和财富管理服务。依托于已有的客户基础、丰富的内容资源和资源嫁接整合能力，未来渤海信托的用户数量可保持较为稳定的增长。

⑥渤海信托风险管理情况

渤海信托高度重视风险管理，认为风险管理能力是核心竞争力的重要构成，持续关注业务经营所面临的信用风险、市场风险、操作风险和声誉风险等各类风险。渤海信托风险管理委员会充分发挥作用，明确风险管理的理念、原则以及风险管理政策、程序，确定风险控制标准，部署风险管理的重点工作。业务评审委员会则通过项目评审，严格审查和评估集合信托项目和固有业务风险。

风险控制部和审计法务部负责根据渤海信托的风险管理政策，拟制各类风险管理制度；修订相关业务操作指引；按照风险状况进行业务分类，设置不同的管理标准和风控要求；风险控制部参与各类业务项目的事前风险评估，发表独立的审核意见；审计法务部在项目管理过程中，审查督促各业务部门落实各项风控措施，协助进行风险排查，制定风险应急预案。

综上所述，信托行业发展前景良好，渤海信托经营稳健、业绩良好，具有较高的行业竞争力和风险管理能力，风险抵御力较高，具备较强的持续盈利能力。

（2）营业成本分析

报告期内，发行人营业成本的构成情况如下：

单位：万元

项目	2015 年 1-7 月		2014 年度		2013 年度	
	金额（万元）	比例	金额（万元）	比例	金额（万元）	比例
营业税金及附加	2,589.24	13.97%	6,469.62	19.71%	5,677.92	16.75%
业务及管理费	15,167.31	81.84%	26,290.87	80.09%	28,145.72	83.05%
资产减值损失	735.88	3.97%	-	-	-	-
其他业务成本	39.51	0.21%	67.73	0.21%	67.73	0.20%
营业成本合计	18,531.95	100.00%	32,828.22	100.00%	33,891.36	100.00%

业务及管理费占渤海信托信托营业成本的绝大比例，2013年、2014年和2015年1-7月，业务及管理费占渤海信托营业成本的比例分别为83.05%、80.89%和81.84%，具体构成情况如下：

项目	2015 年 1-7 月		2014 年度		2013 年度	
	金额（万元）	比例	金额（万元）	比例	金额（万元）	比例
职工费用	9,499.76	62.63%	16,665.90	63.39%	17,203.54	61.12%
租赁费	694.38	4.58%	1081.97	4.12%	893.74	3.18%

项目	2015 年 1-7 月		2014 年度		2013 年度	
	金额（万元）	比例	金额（万元）	比例	金额（万元）	比例
中介机构服务费	84.02	0.55%	44.00	0.17%	20.50	0.07%
董事会会费	42.93	0.28%	49.88	0.19%	29.17	0.10%
折旧及摊销	221.15	1.46%	301.37	1.15%	279.03	0.99%
业务经费及其他	4,625.07	30.49%	8,147.75	30.99%	9,719.74	34.53%
合计	15,167.31	100.00%	26,290.87	100.00%	28,145.72	100.00%

2013年、2014年和2015年1-7月，职工费用占渤海信托业务及管理费的比例分别为61.12%、63.39%和62.63%，符合信托公司人力成本在营业成本中比例较高的特点。

5、主要财务指标

财务指标	2015 年 7 月末 /2015 年 1-7 月	2014 年末/度	2013 年末/度
资产负债率	0.36%	2.27%	2.44%
资本利润率	5.50%	17.21%	12.74%
加权年化信托报酬率	0.36%	0.5%	0.49%
人均净利润（万元）	118.80	403.73	291.57

注：资本利润率=净利润/所有者权益平均余额×100%；加权年化信托报酬率=(信托项目1的实际年化信托报酬率×信托项目1的实收信托+信托项目2的实际年化信托报酬率×信托项目2的实收信托+…信托项目n的实际年化信托报酬率×信托项目n的实收信托)/(信托项目1的实收信托+信托项目2的实收信托+…信托项目n的实收信托)×100%；人均净利润=净利润/平均人数 平均值采取年初、年末余额简单平均法。公式为： $a(\text{平均}) = (\text{年初数} + \text{年末数}) / 2$ 。

人均净利润=净利润/平均人数，其中平均值采取年初、年末余额简单平均法。公式为： $a(\text{平均}) = (\text{年初数} + \text{年末数}) / 2$ 。

6、非经常性损益

2013年、2014年和2015年1-7月，渤海信托的非经常性损益情况如下：

单位：元

项目	2015 年 1-9 月	2014 年度	2013 年度
非流动性资产处置损益	-	-	395.78
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	3000.34	-33,868,322.95	219,426.00
小计	3,000.34	-33,868,322.95	219,821.78
所得税影响额	750.09	-8,467,080.74	54,955.45
少数股东权益影响额（税后）	-	-	-
合计	2,250.26	-25,401,242.21	164,866.34

（十）渤海信托信托业务的会计核算方法

1、信托业务的会计核算方法

根据《中华人民共和国信托法》、《信托公司管理办法》等规定，渤海信托将固有财产与信托财产分别管理、分别核算，并将不同委托人的信托财产分别管理，以每个信托项目作为独立的会计核算主体，单独核算，分别记账，其资产、负债及损益不列入公司的财务报表。

（1）信托项目的会计要素包括信托资产、信托负债、信托权益、信托项目收入、信托项目费用、信托项目利润。

（2）信托资产是指根据信托文件的要求，由受托人受托管理、运用、处分信托财产而形成的各项资产，包括银行存款、交易性金融资产、应收款项、长期股权投资、客户贷款、固定资产、无形资产等。

（3）信托负债是指信托项目管理、运用、处分信托财产而形成的负债，包括应付受托人报酬、应付受益人收益、应付托管费等。

（4）信托权益是指信托受益人在信托财产中享有的经济利益，其金额为信托资产减去信托负债后的余额，包括实收信托、资本公积、未分配利润等。

（5）信托项目收入是指信托项目管理、运用、处分信托财产而形成的收入，包括利息收入、投资收益、租赁收入和其他收入。信托收入不包括为第三方或受托人代收的款项。

（6）信托项目费用是指信托文件约定由信托项目承担的各项费用。包括营业税金及附加、受托人报酬、托管费、投资管理费、销售服务费、交易费用等。

（7）信托项目利润是指信托项目在一定会计期间的经营成果，是信托项目管理运用、处分信托财产所产生的扣除各类费用支出和资产减值损失后的余额。信托项目利润应按信托文件的约定，分配给信托受益人。

（8）信托项目财务报告包括托项目资产负债表和信托项目利润及利润分配表。

（9）资产减值准备

1) 各项资产减值准备的计提应于每年年末或按照信托文件的约定对各资产项目进行全面检查，与信托项目经理一起，合理确定减值准备金额，托管部会计人员根据有关证明资产已发生减值的证据，进行账务处理。

2) 坏账准备的计提：信托项目应根据信托文件的约定，确定坏账准备的计提范围、提取方法、账龄划分和提取比例，于每年年末或按照信托文件的约定对应收款项进行全面检查，并与项目经理沟通，根据债务单位的实际财务情况和现金流量等因素，合理估计计提比例。对于不能收回的应收款项应查明原因，追究责任。对确实无法收回的，应按信托文件的相关约定确认为坏账损失，冲销提取的坏账准备。

计提坏账准备的应收款项包括拆出资金本金、应收账款、应收经营租赁款、其他应收款、应收融资租赁款（扣除未实现融资收益的差额）等，但不包括客户贷款和拆出资金形成的应收利息。

委托人以应收账款设立信托而取得的应收账款，如委托人未终止确认，则不计提坏账准备。

3) 贷款损失准备的计提：按照信托文件的约定，定期对客户贷款计提贷款损失准备，并与信托项目经理沟通，根据借款人的还款能力、贷款本息的偿还情况、抵押品的市价、担保人的支持力度和受托人内部信贷管理等因素，分析

其风险程度和回收的可能性，按确定的结果及时足额计提贷款损失准备。委托人以信贷资产设立信托而取得的客户贷款，如委托人未终止确认，则不计提贷款损失准备。

4) 长期投资减值准备的计提：信托项目应在每年末或按照信托文件的约定，于信托项目经理一起对长期投资逐项进行检查，如由于市价持续下跌、被投资单位经营状况恶化等原因，导致长期投资的可收回金额低于其账面价值，应按可收回金额低于其账面价值的差额计提长期投资减值准备。长期投资减值准备应按单项投资计提。委托人以长期股权投资设立信托而取得的长期股权投资，如委托人未终止确认，则不提减值准备。

5) 固定资产减值准备：托管部应于每年年末与信托项目经理一起对固定资产进行检查，如发现存在下列情形，应计算固定资产的可收回金额，以确定固定资产是否已经发生减值：

A 固定资产市价大幅度下跌，其跌幅大大高于因时间推移或正常使用而预计的下跌，并且预计在近期内不可能恢复；

B 企业所处经营环境，如技术、市场、经济或法律环境，在当期发生或在近期将发生重大变化，并对企业产生负面影响；

C 同期市场利率等大幅提高，进而很可能影响企业计算固定资产可收回金额的折现率，并导致固定资产可收回金额大幅度降低；

D 固定资产陈旧过时或发生实体损坏等；

E 固定资产预计使用方式发生重大不利变化，如企业计划终止或重组该资产所属的经营业务、提前处置资产等情形，从而对企业产生负面影响；

F 其他有可能表明资产已发生减值的情况。如固定资产的可收回金额低于其账面价值，应按可收回金额低于账面价值的差额计提固定资产减值准备。委托人以固定资产设立信托而取得的固定资产，如委托人未终止确认，则不计提固定资产减值准备。

6) 无形资产减值准备：托管部应于每年年末与信托项目经理一起对各项无形资产进行检查，如发现无形资产的可收回金额低于其账面价值，应按可收回金额低于账面价值的差额计提无形资产减值准备。委托人以无形资产设立信托而取得的无形资产，如委托人未终止确认，则不予摊销。

2、信托业务财务报表与公司财务报表的关系

(1) 信托业务的相关会计处理不适用《企业会计准则第 41 号——在其他主体中权益的披露》

根据《企业会计准则第 41 号——在其他主体中权益的披露》（以下简称“《企业会计准则第 41 号》”）第三条和第四条的规定，《企业会计准则第 41 号》所指的在其他主体中的权益是指通过合同或其他形式能够使企业参与其他主体的相关活动并因此享有可变回报的权益。其他主体包括企业的子公司、合营安排（包括共同经营和合营企业）、联营企业以及未纳入合并财务报表范围的结构化主体等。《企业会计准则第 41 号》适用于企业在子公司、合营安排、联营企业和未纳入合并财务报表范围的结构化主体中权益的披露。

根据《信托公司管理办法》的规定，信托业务是指信托公司以营业和收取报酬为目的，以受托人身份承诺信托和处理信托事务的经营行为。信托财产不属于信托公司的固有财产，也不属于信托公司对受益人的负债。信托公司管理运用或者处分信托财产，必须恪尽职守，履行诚实、信用、谨慎、有效管理的义务，维护受益人的最大利益。信托公司应当妥善保存处理信托事务的完整记录，定期向委托人、受益人报告信托财产及其管理运用、处分及收支的情况。委托人、受益人有权向信托公司了解对其信托财产的管理运用、处分及收支情况，并要求信托公司作出说明。

鉴于《企业会计准则第 41 号》适用于企业在子公司、合营安排、联营企业和未纳入合并财务报表范围的结构化主体中权益的披露，而信托财产不属于信托公司的固有财产，也不属于信托公司对受益人的负债，信托公司管理运用或者处分信托财产的成果归属于信托财产的收益人，因此信托公司对信托财产不享有益，因此不适用《企业会计准则第 41 号——在其他主体中权益的披露》。

（2）渤海信托信托业务的会计处理结果与渤海信托财务报表不存在勾稽关系

根据《信托公司管理办法》的相关规定，信托财产不属于信托公司的固有财产，也不属于信托公司对受益人的负债，信托公司管理运用或者处分信托财产的成果也不归属于信托公司，因此，信托业务的会计处理结果与渤海信托自身财务报表不存在勾稽关系。

3、渤海信托信托业务的经营成果对渤海信托报告期经营业绩、未来经营稳定性及本次交易评估值的影响。

鉴于信托财产不属于信托公司的固有财产，也不属于信托公司对受益人的负债，信托公司管理运用或者处分信托财产的成果也不归属于信托公司，信托业务经营成果对渤海信托的经营业绩、未来经营稳定性以及对本次交易评估值没有直接影响。

（十一）渤海信托受到的行政处罚、刑事处罚及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或仲裁的情况

1、行政处罚

渤海信托报告期不存在受行政处罚的情形。

2、刑事处罚

渤海信托报告期内不存在受刑事处罚的情形。

3、与经济纠纷有关的重大民事诉讼或仲裁

（1）诉讼

根据渤海信托提供的说明，截至2015年7月31日，渤海信托正在进行且标的额超过渤海信托2015年7月31日经审计的净资产5%且金额超过500万元的重大民事诉讼情况如下：

序号	纠纷类型	管辖法院	原告/上诉人/申请人	被告/被上诉人/被申请人	诉讼请求/生效判决/已执行情况	案件状态

			请执行人	行人		
1	金融借款合同纠纷	北京市第三中级人民法院	渤海信托	1. 安徽中航股份有限公司； 2. 安徽中航集团有限公司； 3. 芜湖城东国际大酒店有限公司； 4. 高志榴； 5. 杭抱顺 6. 杭锁亚； 7. 夏杏头	截至 2015 年 7 月 1 日，已查封被执行人芜湖城东国际大酒店有限公司名下部分土地使用权、房产；冻结安徽中航集团有限公司持有的安徽中航股份有限公司、安徽艾科洛装备特种有限公司、中杭（马鞍山）精密橡塑有限公司全部股权；冻结安徽中航股份有限公司持有的江苏高淳农村商业银行股份有限公司 2,500 万的股份；查封杭锁亚名下上海市南京西路 1486 号 5001、5002 号房产。	执行中
2	金融借款合同纠纷	河北省高级人民法院	渤海信托	1. 河北燕港（集团）富源城房地产开发有限公司； 2. 河北燕港（集团）房地产开发有限公司； 3. 魏翰莹	诉讼请求：1、判令被告河北燕港（集团）富源城房地产开发有限公司给原告支付回购价款本金 349,100,000 及溢价款 26,026,665.28 元，并赔偿损失 4,654,666.67 元。2、判令被告河北燕港（集团）富源城房地产开发有限公司自 2015 年 3 月 9 日至回购价款付清之日止按照逾期金额以每年 24%标准向原告支付违约金。3、判令原告就河北燕港（集团）富源城房地产开发有限公司“御景府”项目 145,737.7 平方米的土地使用权享有优先受偿权。4、判令被告魏翰莹、胡海涛对一、二项诉讼请求承担连带责任。5、由被告承担本案诉讼费用。	一审尚未开庭
3	金融借款合同纠纷	石家庄市中级人民法院	渤海信托	1. 潍坊九龙涧旅游开发有限公司； 2. 山东新建业集团有限公司； 3. 安丘青云书院娱乐有限公司； 4. 范勇明	已经申请法院评估拍卖被执行人名下财产。	执行中
4	金融借款合同纠纷	湖南省高级人民法院	渤海信托	1. 深圳市东方华晖投资发展有限公司 2. 湖南宜连高速公路发展有限公司	已向法院递交强制执行申请书，法院已受理，目前正在执行过程中。	执行中
5	金融借	许昌市	渤海信托	1. 河南广天铸	依据强制执行公证，2014 年 12 月 17	执行

	款合同纠纷	中级人民法院		件有限公司 2. 许昌金山置业有限公司	日许昌市中级人民法院出具执行裁定书。目前正在执行阶段。 执行一庭在与中院技术处推进被执行标的（土地使用权）的评估手续，执行二庭在处理抵押人于 2015 年 6 月 19 日提出的异议。	中
6	金融借款合同纠纷	呼和浩特市中级人民法院	渤海信托	巴彦淖尔市兴园物流产业发展有限公司	已申请对抵押、质押物强制执行。法院已出具执行裁定书，对相关执行标的的进行冻结查封，目前仍在执行程序中，鉴于第一顺位查封尚在诉讼程序中，故对该标的资产尚未进行拍卖。	执行中
7	金融借款合同纠纷	湖南省衡南县人民法院	渤海信托	泰邦基建发展有限公司、湖南潭衡高速公路开发有限公司	中国工商银行股份有限公司长沙汇通支行作为异议人向湖南省衡南县人民法院提出原借款合同纠纷的执行异议，2015 年 8 月 28 日，湖南省衡南县人民法院出具《执行裁定书》（[2015]南法执异字第 10 号），确认将被执行人湖南潭衡高速公路开发有限公司在湖南省高速公路管理局的潭衡高速通行费余款扣留并在每月 28 日前将扣留款项提取至湖南省衡南县人民法院。	执行中
8	确认合同无效纠纷	湖南省长沙市开福区人民法院	泰邦基建发展有限公司	渤海信托	泰邦基建发展有限公司作为原告起诉渤海信托，确认双方签订的《股权质押合同》无效，案件正在审理中。	一审

1) 上述诉讼的具体情况

①渤海信托与安徽中杭股份有限公司、安徽中杭集团有限公司、芜湖城东国际大酒店有限公司、高志榴、杭抱顺、杭锁亚、夏杏头金融借款合同纠纷

2014 年 6 月 25 日，渤海信托有与安徽中杭股份有限公司签订 bitc2014(lr)-2012 号《信托贷款合同》及补充协议，约定渤海信托向安徽中杭股份有限公司发放贷款 199,900,000.00 元人民币。同日，渤海信托与安徽中杭集团有限公司、芜湖城东国际大酒店有限公司、高志榴、杭抱顺、杭锁亚、夏杏头等分别签订 bitc2014(or)-2013 号、bitc2014(or)-2014 号《抵押合同》及 bitc2014(or)-2015 号、bitc2014(or)-2016 号、bitc2014(or)-2017 号《保证

合同》以及 bitc2014(or)-2018 号《质押合同》。经渤海信托、安徽中杭股份有限公司及相关担保人共同申请，石家庄市太行公证处对前述合同进行了公证并出具了具有强制执行力的（2014）冀石太证经字第 1160 号、第 1161 号、第 1162 号、第 1163 号、第 1164 号、第 1165 号、第 1166 号债权文书公证书。

因债务人安徽中杭股份有限公司违约，石家庄市太行公证处于 2015 年 5 月 27 日作出了以安徽中杭股份有限公司、安徽中杭集团有限公司、芜湖城东国际大酒店有限公司、高志榴、杭抱顺、杭锁亚、夏杏头为被申请执行人的（2015）冀石太证执字第 976 号执行证书。依据石家庄市太行公证处出具的执行证书，渤海信托向北京市第三中级人民法院申请强制执行。北京市第三中级人民法院于 2015 年 6 月 24 日作出《执行裁定书》（[2015]三中执字第 00573 号），裁定：（1）冻结、划拨被执行人安徽中杭股份有限公司、安徽中杭集团有限公司、芜湖城东国际大酒店有限公司、高志榴、杭抱顺、杭锁亚、夏杏头的银行存款人民币一亿九千九百九十万元；（2）冻结、划拨前述被执行人应支付的利息及罚息；（3）冻结、划拨前述被执行人应支付的迟延履行期间的债务利息；（4）冻结、划拨前述被执行人应负担的申请执行费人民币二十七万六千二百六十八元四角以及执行中实际支出费用；（5）采取上述措施后仍不足以履行生效法律文书确定的义务，则依法扣留、提供前述被执行人应当履行义务部分的收入或查封、扣押、拍卖、变卖前述被执行人应当履行义务部分的其他资产。

②渤海信托诉河北燕港（集团）富源城房地产开发有限公司、河北燕港（集团）房地产开发有限公司、魏翰莹金融借款合同纠纷

渤海信托诉河北燕港（集团）富源城房地产开发有限公司、河北燕港（集团）房地产开发有限公司、魏翰莹金融借款合同纠纷一案，向河北省高级人民法院提起诉讼，要求（1）判令被告河北燕港（集团）富源城房地产开发有限公司给原告支付回购价款本金 349,100,000 元及溢价款 26,026,665.28 元，并赔偿损失 4,654,666.67 元；（2）判令被告河北燕港（集团）富源城房地产开发有限公司自 2015 年 3 月 9 日至回购价款付清之日止按照逾期金额以每年 24% 标准向原告支付违约金；（3）判令原告就河北燕港（集团）富源城房地产开发有限公司“御景府”项目 145,737.70 平方米的土地使用权享有优先受偿权；（4）

判令被告河北燕港（集团）房地产开发有限公司、魏翰莹、胡海涛对一、二项诉讼请求承担连带责任；（5）由被告承担本案诉讼费用。被告在提交答辩状期间向河北省高级人民法院提出管辖权异议申请，法院于 2015 年 8 月 24 日就管辖权异议作出《民事裁定书》（案号为（2015）冀立民初字第 8 号），驳回被告的管辖权异议申请。被告不服前述裁定，已向最高人民法院就管辖权异议提起上诉。本案尚未进入实际审理阶段。

③渤海信托诉潍坊九龙涧旅游开发有限公司、山东新建业集团有限公司、安丘青云书院娱乐有限公司、范勇明金融借款合同纠纷

渤海信托诉潍坊九龙涧旅游开发有限公司、山东新建业集团有限公司、安丘青云书院娱乐有限公司、范勇明金融借款合同纠纷一案，向石家庄市中级人民法院提起诉讼。要求：（1）被告九龙涧旅游公司偿还原告借款本金 17,000 万元及本息全部清偿之日止所产生的利息、罚息（截止 2014 年 7 月 7 日利息、罚息为 50,829,493.97 元）；（2）被告九龙涧旅游公司支付原告违约金 17 万元及为清收贷款所产生的费用；（3）被告新建业集团为清偿债务承担连带责任；（4）被告新建业集团、被告青云书院娱乐公司、被告范勇明以抵押、质押财产折价或以拍卖、变卖抵押、质押物所得财产优先清偿原告债务。法院于 2014 年 8 月 15 日作出《民事判决书》（案号为（2014）石民三初字第 00045 号），判决如下：

（1）被告潍坊九龙涧旅游开发有限公司于判决生效之日起十日内偿还原告渤海国际信托有限公司借款本金 17,000 万元及利息（截止到 2014 年 7 月 7 日利息 50,829,493.97 元；以后的利息，按合同约定计算至本判决确定的给付之日止），并向原告渤海国际信托有限公司支付违约金 17 万元；（2）被告山东新建业集团有限公司对履行判决第一条承担连带责任；（3）如被告潍坊九龙涧旅游开发有限公司未履行判决第一条，原告渤海国际信托有限公司有权以被告山东新建业集团、被告安丘青云书院娱乐有限公司、被告范勇明的抵押、质押财产折价或以拍卖、变卖该财产的价款优先受偿。

本案现已进入执行阶段，渤海信托作为申请执行人，以潍坊九龙涧旅游开发有限公司、山东新建业集团有限公司、安丘青云书院娱乐有限公司未被执行人，向石家庄市中级人民法院申请执行。2015 年 1 月 21 日，石家庄市中级人民

法院作出《执行裁定书》（案号[2015]石执字第 00011-2 号），裁定：（1）查封被执行人安丘青云书院娱乐有限公司名下证号为安国用（2009）第 081 号 115,470 平方米的土地使用权、安丘市市北区青云书院娱乐有限公司号房、证号为安丘房权证城区字第 0067900 号 27,255.91 平方米的房产；（2）冻结山东新建业集团有限公司和范勇明分别持有潍坊九龙涧旅游开发公司的股权 980 万元和 20 万元；（3）查封、冻结期限为两年。同日，渤海信托作为申请执行人，以安丘青云书院娱乐有限公司、山东新建业集团有限公司、新建业置业发展（潍坊）有限公司为被执行人，向石家庄市中级人民法院申请执行。石家庄市中级人民法院作出《执行裁定书》（案号[2015]石执字第 00011-2 号），裁定：（1）查封被执行人新建业置业发展（潍坊）有限公司名下：坐落在潍坊市坊子区新苑度假村酒店 1 号楼证号为潍坊权证坊字第 333102 号建筑面积为 9,000 平方米的房产；证号为潍国用（2008）第 D076 号面积为 27,740 平方米的土地使用权。（2）查封期限为两年。

渤海信托申请变更执行法院，申请将执行法院从石家庄市中级人民法院变更为潍坊市中级人民法院。同时申请追加被执行人孙熙毅。

④渤海信托诉深圳市东方华晖投资发展有限公司、湖南宜连高速公路发展有限公司金融借款合同纠纷

2010 年 11 月 29 日，渤海信托与东方华晖投资发展有限公司（以下简称“华晖公司”）签署了编号为 Bitc2010 [lr] -1142 的《信托借款合同》和编号为 Bitc2010 [or] -1143 号的《股权质押合同》，约定渤海信托向华晖公司发放信托贷款人民币 6 亿元，贷款资金用于宜连高速公路的建设及运营管理。华晖公司以其持有的湖南宜连高速公路发展有限公司（以下称“宜连公司”）的 95.28% 的股权为双方之间的《信托借款合同》项下债权的实现提供股权质押担保。2010 年 11 月 29 日，宜章县工商行政管理局为华晖公司出质的所持宜连公司 63,840 万股办理股权质押登记。合同签订后，渤海信托按约定发放 6 亿元贷款。因华晖公司违约，渤海信托宣布 6 亿元贷款提前到期并向湖南省高级人民法院提起诉讼，要求判令两被告华晖公司和宜连公司：（1）偿还渤海信托信托借款本金、利息、复利、罚息、违约金、损害赔偿金共计人民币 832,839,279.99 元，承担

为实现债权而支付的一切费用，包括但不限于诉讼费、财产保全费、强制执行费、律师费、交通费、通讯费等费用（利息、复利、罚息、违约金、损害赔偿金暂算至 2014 年 9 月 25 日，以后发生的另行增加，至实际清偿日止按同等方式计算；渤海信托为实现债权而支付的一切费用以至实际清偿日止实际发生的总金额为准）；（2）在华晖公司以其所持有的宜连公司 95.28% 的股权出质质押担保范围内，渤海信托享有优先受偿权。

湖南省高级人民法院于 2015 年 3 月 16 日作出《民事判决书》（案号为（2014）湘高法民二初字第 37 号），判决下：（1）自判决生效之日起十日内，深圳市东方华晖投资发展有限公司向渤海国际信托有限公司支付借款本金人民币 6 亿元及相应利息、复利、罚息、违约金 232,839,279.99 元（利息、复利、罚息违约金暂算至 2014 年 9 月 25 日，以后发生的按照合同约定另行计算）；（2）在上述第一项应付款项范围内，渤海国际信托有限公司有权将深圳市东方华晖投资发展有限公司持有的湖南宜连高速公路发展有限公司 95.28% 股权拍卖、变卖，并对拍卖、变卖后的价款享有优先受偿权；（3）驳回渤海国际信托有限公司的其他诉讼请求。

判决生效后，因二被告未按期执行，渤海信托作为申请执行人已向湖南省高级人民法院申请执行，要求（1）申请支付借款本金 6 亿元及相应的利息、复利、罚息、违约金 232,839,279.99 元（利息、复利、罚息、违约金暂算至 2014 年 9 月 25 日，以后发生的按照合同约定另行计算）；（2）向发行人支付因实现本案债权而开支的费用 20 万元；（3）在上述第 1、2 项请求的应付范围内，申请执行人有权将被执行人持有的湖南宜连高速公路发展有限公司 95.28% 股权拍卖、变卖，并对拍卖、变卖后的价款享有优先受偿权；（4）向申请执行人支付其预缴的本案受理费 4,205,995 元；（5）向申请执行人加倍支付迟延履行该判决确定义务期间的债务利息（自 2015 年 4 月 24 日起算）；（6）由被执行人承担本案申请执行费用。

目前，湖南省高级人民法院已委托评估公司就被执行人持有的湖南宜连高速公路发展有限公司 95.28% 股权进行资产评估。

⑤渤海信托与河南广天铸件有限公司、许昌金山置业有限公司金融借款合同

同纠纷

2013年6月28日，渤海信托与河南广天铸件有限公司（以下简称“广天铸件公司”）、许昌金山置业有限公司（以下简称“许昌金山公司”）分别签订《信托贷款合同》和《抵押合同》，约定渤海信托向广天铸件公司发放信托贷款3亿元整，由许昌金山公司以其名下许市国用(2006)字第008000013号、008000014号土地使用权抵押为广天铸件公司提供担保。2013年9月2日，河南省许昌市天平公证处对前述《信托贷款合同》和《抵押合同》进行了公证并出具了具有强制执行效力的公证书。因广天铸件公司未履行还款义务，经渤海信托申请，河南省许昌市天平公证处出具了(2014)许天证执字第14号执行证书，依据河南省许昌市天平公证处出具的执行证书，渤海信托向河南省高级人民法院申请执行，河南省高级人民法院于2014年10月10日做出【2014】许法执裁字第216号执行裁定书，案由河南省许昌市中级人民法院执行。2014年12月17日，河南省许昌市中级人民法院作出(2014)许法执裁字第216号《执行裁定书》，裁定冻结、划扣被执行人河南省广天铸件有限公司、许昌金山置业有限公司30,000万元及利息的银行存款或者查封、评估、拍卖其同等价值的相关财产。因许昌金山置业有限公司提出执行异议，河南省许昌市中级人民法院于2015年5月8日作出(2015)许执异字第14号《执行裁定书》，裁定驳回异议人许昌金山置业有限公司的异议申请。此后，许昌金山公司向河南省高级人民法院提出执行异议复议。

⑥渤海信托诉巴彦淖尔市兴园物流产业发展有限公司金融借款合同纠纷

渤海信托巴彦淖尔市兴园物流产业发展有限公司金融借款合同纠纷一案，2012年，渤海信托与巴彦淖尔市兴园物流产业发展有限公司签订了借款合同及相关担保合同，约定渤海信托向巴彦淖尔市兴园物流产业发展有限公司发放贷款，巴彦淖尔市兴园物流产业发展有限公司以该公司的银行存款、土地使用权证作抵押，由那仁达来、宝音图、乌东其木格用其在内蒙古巨力实业集团有限公司的股权提供质权担保，内蒙古巨力实业集团有限责任公司以其土地使用权、房屋提供担保。2012年6月29日，内蒙古呼和浩特市蒙正公证处作出《具有强制执行效力的债权文书公证书》（证号为（2012）呼蒙正证内字第7408号、第

7413 号、第 7415 号、第 7117 号、第 7419 号、第 7425 号、第 7427 号)。

本案现已审理终结，渤海信托作为申请执行人，向呼和浩特市中级人民法院申请执行，请求：（1）请求依法对被发行人巴彦淖尔市兴园物流产业发展有限公司价值 250,224,375.01 元的财产强制执行；（2）请求依法对作为担保人的被发行人的质押物、财产按相应担保责任强制执行；（3）由被发行人承担执行费、律师费、差旅费等费用并予以强制执行。2013 年 12 月 24 日，呼和浩特市中级人民法院作出《民事裁定书》（案号为（2013）呼法执他字第 115 号），裁定对被发行人的质押物进行冻结查封。

⑦渤海信托诉泰邦基建发展有限公司、湖南潭衡高速公路开发有限公司金融借款合同纠纷

渤海信托诉泰邦基建发展有限公司、湖南潭衡高速公路开发有限公司金融借款合同纠纷一案，向湖南省高级人民法院提起诉讼。要求（1）泰邦基建公司和潭衡高速公司偿还渤海信托公司欠款本金、利息、复利、罚息、违约金、损害赔偿金共计 616,540,405 元，并承担渤海信托公司为实现债权而支付的一切费用，包括但不限于诉讼费、财产保全费、强制执行费、律师费、交通费、通讯费等（利息、复利、罚息、违约金、损害赔偿金暂算至 2014 年 3 月 20 日，以后发生的另行增加，至实际清偿日止，按同等方式计算；为实现债权而支付的一切费用以至实际清偿日止实际发生的总金额为准）；（2）渤海信托公司在泰邦基建公司出质的 8%的股权质押担保范围内和潭衡高速公司出质的应收账款第二顺位（第一顺位质押担保的债权为已披露的银行贷款本金 53.5 亿元）质押担保范围内，享有优先受偿权。在审理过程中，渤海信托公司与泰邦基建公司、潭衡高速公司达成和解协议，法院于 2014 年 10 月 16 日出具《民事调解书》（案号为（2014）湘高法民二初字第 19 号）。依据渤海信托的申请，湖南衡南县人民法院于 2015 年 7 月 20 日出具《执行裁定书》（2015 南法指执字第 1-1 号），裁定扣留、提取被执行人泰邦基建发展有限公司、湖南潭衡高速公路开发有限公司在湖南高速公路管理局的高速通行费 551,869,038.80 元（利息、复利、罚息及违约金暂算至 2015 年 7 月 20 日）。

2015 年 7 月 31 日、8 月 4 日及 8 月 5 日，案外人中国建设银行股份有限公司

司长沙华兴支行、交通银行股份有限公司深圳华融支行、中国工商银行股份有限公司长沙汇通支行作为异议人，分别向法院申请执行异议，称被执行人泰邦基建发展有限公司、湖南潭衡高速公路开发有限公司向其贷款并分别与其签订了质押合同，并在人民银行办理质押登记，因此被执行人与其的债权应为第一顺位质押担保，渤海信托与被执行人的质押担保应为第二顺位质押担保。2015年8月28日，法院作出《执行裁定书》（案号为[2015]南法执异字第8、9、10号），裁定在不影响被执行人湖南潭衡高速公路开发有限公司与中国建设银行股份有限公司长沙华兴支行、交通银行股份有限公司深圳华融支行、中国工商银行股份有限公司长沙汇通支行已经签订的还款协议执行的前提下，将被执行人湖南潭衡高速公路开发有限公司在湖南省高速公路管理局的潭衡高速通行费余款扣留并在每月28日前将扣留款项提取至湖南省衡南县人民法院。（本息、利息、复息、罚息和违约金共计551,869,038.8元，暂计算至2015年7月20日）。

⑧泰邦基建发展有限公司诉渤海信托确认合同无效纠纷

泰邦基建发展有限公司诉渤海信托确认合同无效纠纷一案，湖南潭衡高速公路开发有限公司为第三人，向湖南省长沙市开福区人民法院起诉，请求法院（1）判决原被告于2010年12月1日签订的《股权质押合同》（合同编号：Bitc2010[or]-1102号）无效；（2）判令被告承担本案诉讼费用。2015年8月21日，法院向渤海信托出具传票，确认本案于2015年10月30日开庭，根据渤海信托反馈，因第三人送达问题，本案未按时开庭。截至本预案公告之日，开庭时间尚不确定。

2) 上述诉讼对渤海信托经营的影响

根据《信托公司管理办法》第三十八条的规定，信托公司因处理信托事务而支出的费用、负担的债务，以信托财产承担。信托公司以其固有财产先行支付的，对信托财产享有优先受偿的权利。因信托公司违背管理职责或者管理信托事务不当所负债务及所受到的损害，以其固有财产承担。渤海信托作为信托财产的受托人参与诉讼，诉讼结果最终应由信托财产承担。上述案件中，除渤海信托诉河北燕港（集团）富源城房地产开发有限公司、河北燕港（集团）房地产开发有限公司、魏翰莹金融借款合同纠纷一案，因渤海信托已回购燕港福

源城信托计划的合伙份额，该案的诉讼风险将由渤海信托自行承担以外，其余诉讼均因渤海信托经营信托项目而发生，其诉讼风险由信托财产承担。因此，上述案件对渤海信托的经营不会造成重大不利影响。

3) 海航资本关于对渤海信托信托项目可能存在的风险向上市公司补偿的承诺

渤海信托的控股股东海航资本于 2015 年 4 月 16 日向上市公司出具《关于为渤海国际信托有限公司代为补偿的承诺函》，承诺如下：渤海信托于《海航投资集团股份有限公司 2015 年非公开发行股票之渤海国际信托有限公司附条件生效的增资扩股协议》签署日之前已经从事但尚未履行完毕的信托项目，如果未来发生风险，信托项目出现不能如期兑付或兑付困难时，对于渤海信托需在信托产品到期后向投资者分配本金及收益，导致给渤海信托造成财产损失的，我司承诺对贵司予以相应补偿。补偿计算方式如下：补偿金额=渤海信托由此产生的财产损失*增资后贵司持有渤海信托的股权比例。

(2) 仲裁

截至2015年7月31日，渤海信托不存在正在进行且标的额超过渤海信托2015年7月31日经审计的净资产5%且金额超过500万元的重大仲裁。

(3) 其他重大事项

1) 东海二号信托计划

2013 年 8 月，渤海信托作为受托人成立了渤海信托·东海二号金融股权投资项目集合资金信托计划（以下简称“东海二号信托计划”），该信托计划实际募集资金总额 9,300 万元，其中北京东海世纪投资管理有限公司（以下简称“东海世纪”）出资 2,000 万元认购次级份额，其他 7,300 万元为优先级份额，该信托计划资金全部用于和东海世纪一起成立有限合伙企业北京东海二号投资管理中心（有限合伙）（以下简称“东海合伙”）。东海合伙出资总额为 9,400 万元，其中渤海信托为有限合伙人，出资 9,300 万元，东海世纪为普通合伙人，出资 100 万元。根据合伙协议，东海合伙所募集资金定向用于参与桓仁满族自治县农村信用合作联社改制，并入股改制完成后的辽宁桓仁农村商业银行股份有限公司

（以下简称“恒仁银行”）。

在东海二号信托计划设立时，为保证投资者所购买的信托计划优先级收益权本金和优先收益的实现，北京观复立道投资担保有限公司受东海合伙的委托，向投资者出具了《履约担保函》，为投资者所持有的信托计划优先级收益权本金和优先收益提供不可撤销的连带责任保证担保。另外，为保证投资者持有的优先级信托受益权本金和优先收益的实现，东海世纪向投资者出具《承诺函》，承诺若自信托计划成立后信托计划资金到达恒仁银行筹建小组指定账户 6 个月内，无论任何原因，东海合伙未取得改制后恒仁银行的股东资格，则该信托计划终止，东海世纪将以货币形式无条件回购投资者所持信托计划的优先收益权，并按照投资者优先级委托资金金额和信托合同约定的每年优先收益率向投资者支付当期利息。

东海合伙于 2013 年 8 月已将 9,000 万元资金投入恒仁银行筹建工作小组账户，但一直未能取得恒仁银行的股权，投入资金也未能得到返还。2014 年 2 月，渤海信托发现在 2013 年 8 月东海合伙将 9,000 万元入股资金汇入恒仁银行后不久 9,000 万元入股资金被转入东海世纪实际控制人和法定代表人李东的私人账户，李东存在刑事犯罪嫌疑，渤海信托遂于 2014 年 4 月向公安机关报案，目前案件仍处刑事侦查阶段，警方无法告知更多的案情。

为维护社会稳定，保护信托计划投资人的权益，渤海信托于 2014 年 8 月向东海二号信托计划的投资者原状分配了信托财产（即东海合伙的合伙份额）并向投资者购买了东海合伙的合伙份额，同时依照信托合同第 18.3 条的约定与投资者签署了《东海二号信托计划终止协议书》终止东海二号信托计划。

由于东海合伙将 9,000 万元入股资金汇给恒仁银行筹建工作小组账户后，恒仁银行既没有给予东海合伙以相应股权，也没有返还 9,000 万元入股资金，故东海合伙向辽宁省高级人民法院起诉恒仁银行要求其返还 9,000 万元入股资金并支付资金占用利息和违约金，2015 年 4 月 10 日，辽宁省高级人民法院正式受理东海合伙对恒仁银行的起诉。

根据渤海信托提供的资料，渤海信托东海二号信托计划未能及时兑付。该

信托计划涉及个人投资者 16 人，个人投资者认购信托资金规模 7,300 万元。2014 年 8 月，渤海信托为维护社会稳定，与东海二号信托计划投资者签署了《东海二号信托计划终止协议书》，终止了东海二号项目，向东海二号项目投资者原状分配了信托财产，并向投资者购买了北京东海二号投资管理中心（有限合伙）的合伙份额。

2) 天润项目信托计划

根据《遇喜·藏金阁 X 期内蒙古天润煤化工集合资金信托计划说明书》、《信托贷款合同》（Bict2012[Ir]-181 号）、五份《保证合同》（Bict2012[or]-186、187、185、188、184 号）等相关资料，渤海信托于 2012 年作为受托人，成立了遇喜·藏金阁 X 期内蒙古天润煤化工集合资金信托计划（以下简称“天润项目信托计划”），投资者将资金委托给渤海信托，由渤海信托按投资者的集合管理、运用，向内蒙古天润化肥股份有限公司发放贷款，其中：A 类贷款的贷款期限为 24 个月，贷款金额为 1.492 亿元，贷款利率按固定 14.5%/年执行，A 类受益人预期收益率（年化）11%；B 类贷款的贷款期限为 36 个月的，贷款金额为 1.5 亿元，贷款利率按固定 15.5%/年执行，B 类受益人预期收益率（年化）12%；内蒙古古奈伦集团股份有限公司、内蒙古奈伦农业科技股份有限公司、内蒙古古奈伦房地产开发有限责任公司为贷款本息偿还提供连带责任保证；内蒙古天润化肥股份有限公司实际控制人郭占春、自然人股东王景晟为贷款本息偿还提供连带责任保证。

A 类贷款 2 年期 1.492 亿元信托计划贷款，到期后 A 类贷款本息已结清，因内蒙古天润化肥股份有限公司经营困难，处于经营亏损状态，B 类贷款尚欠 1.5 亿元及 2014 年 9 月 21 日至合同期满的债务利息。因天润项目信托计划涉及个人投资者 55 人，个人投资者认购信托资金规模 1.46 亿元。2015 年 5 月，渤海信托为维护社会稳定，分别与天润项目信托计划投资者签署了《信托收益权转让协议》，回购了天润项目信托计划的信托收益权，向天润项目信托计划投资者分配了投资本金。

渤海信托已向河北省石家庄市中级人民法院提起诉讼，要求“1、请求人民法院判令被告内蒙古天润化肥股份有限公司偿还原告借款人民币 1.5 亿元及利

息、罚息、相关费用（截至 2014 年 12 月 20 日到期利息为 4,572,750 元）。2、请求人民法院判令被告内蒙古奈伦集团股份有限公司、内蒙古奈伦房地产开发有限责任公司、内蒙古奈伦农业科技股份有限公司、郭占春、王景晟对内蒙古天润化肥股份有限公司对上述还款承担连带责任。3、被告承担本案的全部诉讼费。”该案尚在一审审理阶段。

3) 燕港富源城信托计划

根据《渤海信托·燕港富源城特定资产收益权集合资金信托计划说明书》、《渤海信托·燕港富源城特定资产收益权集合资金信托合同》、《特定资产收益权转让与回购合同》（合同编号：bitc2013[or]-1712 号）等渤海信托提供的资料，渤海信托于 2013 年作为受托人，成立渤海信托·燕港富源城特定资产收益权集合资金信托计划（以下简称“燕港富源城信托计划”），投资者将资金委托给渤海信托，由渤海信托按投资者的集合管理、运用，受让河北燕港（集团）富源城房地产开发有限公司拥有的以御觐府项目面积为 145,737.7 平方米的土地使用权（土地证号：高新国用[2010]第 00017 号）及该土地上现有及新增的在建工程、建筑物为基础资产的特定资产收益权，由河北燕港（集团）富源城房地产开发有限公司溢价回购该资产收益权，回购溢价率为 16%/年；河北燕港（集团）富源城房地产开发有限公司将燕港福源城信托计划对应的价值 95458.19 万元的御觐府项目面积为 145737.7 平方米的土地使用权提供抵押担保，河北燕港（集团）房地产开发有限公司、河北燕港（集团）富源城房地产开发有限公司的实际控制人魏翰莹及其配偶为河北燕港（集团）富源城房地产开发有限公司履行回购义务提供无限连带责任保证；认购金额在 300 万元以下的 A 类受益人，预期收益率为 9.5%/年；认购金额在 300 万元（含）至 600 万元的 B 类受益人，预期收益率 10.5%/年；认购金额在 600 万元（含）以上的 C 类受益人，预期收益率为 11%/年。

因全国及河北省房地产市场下滑因素影响，河北燕港（集团）富源城房地产开发有限公司对御觐府项目规划方案进行了调整，但尚未取得相关批复，导致御觐府项目停工，无法取得预售证及销售回款，河北燕港（集团）富源城房地产开发有限公司未能及时兑付燕港富源城信托计划的回购溢价款。燕港富源

城信托计划 1 期涉及个人投资者 44 人，个人投资者认购信托资金规模 1.53 亿元；燕港富源城信托计划 2 期涉及个人投资者 41 人，个人投资者认购信托资金规模 1.553 亿元。2015 年 8 月，渤海信托为维护社会稳定，与燕港富源城信托计划投资者签署了《信托收益权转让协议》，以自有资金回购了燕港富源城信托计划投资者的转让份额及所对应的信托收益及相应权利。

渤海信托已向河北省高级人民法院起诉河北燕港（集团）富源城房地产开发有限公司、河北燕港（集团）房地产开发有限公司、魏翰莹，要求“（1）判令被告河北燕港（集团）富源城房地产开发有限公司给原告支付回购价款本金 349,100,000 元及溢价款 26,026,665.28 元，并赔偿损失 4,654,666.67 元；（2）判令被告河北燕港（集团）富源城房地产开发有限公司自 2015 年 3 月 9 日至回购价款付清之日止按照逾期金额以每年 24% 标准向原告支付违约金；（3）判令原告就河北燕港（集团）富源城房地产开发有限公司“御景府”项目 145,737.70 平方米的土地使用权享有优先受偿权；（4）判令被告河北燕港（集团）房地产开发有限公司、魏翰莹、胡海涛对一、二项诉讼请求承担连带责任；（5）由被告承担本案诉讼费用。”该案在一审审理阶段。

4) 渤海信托发生兑付风险的信托项目对渤海信托经营稳定性和本次交易交易的影响

①渤海信托发生兑付风险的信托项目计划对渤海信托经营稳定性的影响

渤海信托前述 3 个发生兑付风险的信托项目均已由渤海信托向信托财产的份额持有人回购其持有的信托财产份额，渤海信托已向法院对相关的债务主体提起诉讼，该等信托项目对渤海信托目前的经营稳定性未构成重大不利影响。如果将来相关项目的抵押物不充足或者渤海信托因回购投资者持有的信托财产份额而付出的资金不能通过诉讼而得到赔偿，最终无法追回损失，将可能对渤海信托的经营业绩造成一定不利影响。

②渤海信托存在兑付风险信托计划对本次交易的影响

为保护发行人中小股东利益，2015 年 4 月 16 日，海航资本向发行人出具《关于为渤海国际信托有限公司代为补偿的承诺函》，书面承诺如下：

“一、我司就该项目中，渤海信托向贵司披露的公司资产、债权债务情况的真实性、合法性承担连带担保责任。

二、如果渤海信托披露的公司资产、债权债务因真实性、合法性问题导致出现法律瑕疵、法律风险，致使渤海信托公司资产减少（包括但不限于房屋、土地及其他类型的公司资产）或者对外支付赔偿、缴纳罚款等，我司承诺按照前述资产减少或者对外支付的金额对评估值的影响，向贵司承担相应的补偿。补偿计算方式如下：

补偿金额=资产减少或者对外支付的金额*增资后贵司持有渤海信托的股权比例。

三、因‘渤海信托-东海2号金融股权投资集合资金信托计划’投资标的存在违约情形，目前正处于刑事侦查阶段，若未来无法获得资金返还，导致渤海信托需承担损失。我司承诺对贵司予以相应补偿。补偿计算方式如下：

补偿金额=渤海信托由此产生的损失数额*增资后贵司持有渤海信托的股权比例。

四、渤海信托于《海航投资集团股份有限公司2015年非公开发行股票之渤海国际信托有限公司附条件生效的增资扩股协议》签署日之前已经从事但尚未履行完毕的信托项目，如果未来发生风险，信托项目出现不能如期兑付或兑付困难时，对于渤海信托需在信托产品到期后向投资者分配本金及收益，导致给渤海信托造成财产损失的，我司承诺对贵司予以相应补偿。补偿计算方式如下：

补偿金额=渤海信托由此产生的财产损失*增资后贵司持有渤海信托的股权比例。

我司将在前述资产减少金额或损失金额确认之日起一个月内支付上述补偿。”

鉴于海航资本已承诺将对东海二号信托项目及其他信托给渤海信托可能造成的损失向海航投资承担补偿责任，上述发生兑付风险的信托项目对本次发行不构成障碍。

（十二）渤海信托公司章程中可能对本次交易产生影响的主要内容

渤海信托公司章程中不存在可能对本次交易产生影响的内容。

（十三）渤海信托最近三年与交易、增减资相关的评估或估值

1、渤海信托最近三年与交易、增资相关的评估或估值

（1）2012 年新华航空收购渤海信托 39.78%股权对渤海信托所进行的评估

2012 年 12 月，新华航空拟收购海口美兰国际机场有限责任公司等股东持有的渤海信托 39.78%股权，湖北万信资产评估有限公司接受委托采用基础法和收益法对渤海信托截至 2012 年 9 月 30 日的全部股东权益价值进行了评估。根据最终采用的收益法评估结论，截至 2012 年 9 月 30 日，渤海信托全部股东权益价值账面价值为 267,561.73 万元、评估值 694,251.64 万元，评估增值 426,689.91 万元，增值率 159.47%。

转让方合计持有渤海信托 39.78%的股权对应的评估值为 276,090.55 万元人民币，据此确定本次股权转让的价格为 276,090.55 万元，每 1 元注册资本的转让价格为 3.47 元。

（2）海航投资本次拟对渤海信托增资时所进行的评估

海航投资拟以本次非公开发行股票所募集的部分资金对渤海信托增资 96,000 万元。

中通诚资产评估有限公司接受委托，对渤海信托全部股东权益在评估基准日 2014 年 9 月 30 日的市场价值进行了评估。

根据中通诚于 2015 年 4 月 21 日出具的《资产评估报告》（中通评报字[2015]123 号），中通诚分别采用收益法和市场法对在持续经营的假设条件下渤海信托全部股东权益在 2014 年 9 月 30 日的市场价值进行了评估。根据最终采用的收益法评估结论，截至 2014 年 9 月 30 日，渤海信托归属于母公司所有者的股东权益账面价值为人民币 352,005.77 万元，经收益法评估，渤海信托全部股东权益的评估值为 736,181.11 万元，增值额为 384,175.34 万元，增值率为 109.14%。（关于本次评估的详细情况见第七节）。

鉴于中通评报字[2015]123号《资产评估报告》于2015年9月30日满1年的有效期，公司委托中通诚对渤海信托截至2015年7月31日的全部股东权益进行了评估并出具中通评报字〔2015〕371号《资产评估报告》。

根据中通诚出具的中通评报字〔2015〕371号《资产评估报告》，本次补充评估选用的评估方法为收益法和市场法，采用收益法评估结果，与原评估报告采用评估方法一致。

经评估，渤海信托股东全部权益于评估基准日的评估值为753,769.57万元，较2014年9月30日的评估值736,181.11万元增加17,588.46万元。补充评估结果与原评估结果不存在重大差异。

2、本次增资评估与前次评估的评估结果差异原因分析

项目	评估基准日	渤海信托截至评估基准日净资产账面值（万元）	渤海信托截至评估基准日净资产评估值（万元）	评估增值率	交易定价（元/注册资本）	交易溢价率
新华航空收购渤海信托39.78%股权	2012年9月30日	267,561.73	694,251.64	159.47%	3.47	0.00%
海航投资增资取得渤海信托32.43%股权	2014年9月30日	352,005.77	736,181.11	109.14%	3.68	0.00%

由上表可知，本次交易的交易价格为3.68元/注册资本，前次交易的交易价格为3.47元/注册资本，本次交易价格较前次交易价格仅增加0.21元/注册资本，增幅为6.04%，两次交易价格不存在显著差异。

3、本次交易价格略高于前次交易价格的原因及合理性

（1）渤海信托净资产账面价值大幅提高

渤海信托截至2012年9月30日的净资产账面值为267,561.73万元，截至2014年9月30日的净资产账面值为352,005.77万元，渤海信托全部股东权益于2014年9月30日的账面值比2012年9月30日的账面值增加了84,444.04万元，增幅为31.56%。

（2）渤海信托的经营业绩逐年增长

2012 年度、2013 年度和 2014 年度，渤海信托分别实现营业收入 70,265.34 万元、100,598.50 万元和 114,887.95 万元，2013 年度和 2014 年度的营业收入分别较前一年度增加 43.17%和 14.20%；2012 年度、2013 年度和 2014 年度，渤海信托分别实现净利润 41,540.44 万元、50,868.38 万元和 59,146.79 万元，2013 年度和 2014 年度的净利润分别较前一年度 22.46%和 16.27%。

二、收购华安保险 19.643%股权项目

（一）华安保险的基本信息

企业名称：华安财产保险股份有限公司

注册地址：深圳市罗湖区深南东路 5015 号金丰城大厦 2 层 A23 楼

法定代表人：李光荣

注册资本：210,000 万元

成立日期：1996 年 12 月 3 日

注册号：440301103297500

税务登记证号：深国税登字 44030027929528X 号、深地税字 44030027929528X 号

企业类型：股份有限公司

经营范围：各类财产保险、机动车辆保险、飞机保险、船舶保险、货物运输保险、责任保险、信用保险、保证保险、农业保险、财产损失保险、短期健康保险、意外伤害保险、其他损失保险等；根据国家有关规定开办法定保险；上述业务的再保险业务；代理国内外保险公司办理检验、理赔、追偿等有关事项；经中国保险监督管理委员会批准的资金运用业务；经中国保险监督管理委员会批准的其他业务。

（二）华安保险的股权控制关系

1、股权结构

截至本预案**修订版**公告日，华安保险的股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例
特华投资控股有限公司	42,000	20.000%
湖南湘晖资产经营股份有限公司	25,500	12.143%
北京国华荣网络科技有限公司	18,000	8.571%
上海圣展投资开发有限公司	18,000	8.571%
广州市泽达棉麻纺织品有限公司	31,020	14.771%
广州市鑫中业投资有限公司	15,600	7.429%
广州市百泽实业有限公司	8,880	4.229%
深圳市深信创业投资有限公司	7,500	3.571%
广州利迪经贸有限公司	2,250	1.071%
海航资本集团有限公司	26,250	12.500%
海航酒店控股集团有限公司	15,000	7.143%
合 计	210,000	100.00%

2、控股股东和实际控制人

截至本预案公告之日，特华投资控股有限公司持有华安保险 20%的股权，为华安保险第一大股东。

特华投资控股有限公司成立于 2000 年 6 月 28 日，注册资本为：50,000 万元人民币，注册号为：1100000001423329，经营范围为：项目投资；接受委托对企业进行管理；投资策划及咨询服务；（依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动。），法定代表人为：李光荣。

截至目前，特华投资控股有限公司的股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例
李光荣	49,300	98.60%
王力	5,00	1.00%
方胜平	200	0.40%

合计	10,000	100.00%

李光荣持有特华投资控股有限公司的 93%股权，为特华投资控股有限公司的控股股东和实际控制人。

李光荣先生，1963 年出生，中共党员，博士研究生，华安财产保险股份有限公司董事长、执行董事、董事会战略和投资决策委员会委员，渤海国际信托股份有限公司董事长、特华投资控股有限公司董事长、铜陵精达特种电磁线股份有限公司董事，中国博士后特华科研工作站站长、世界生产力科学院院士、中国生产力学会副会长、中国保险学会副会长、中国城市经济学会副会长、北京特华财经研究所所长、北京创业投资协会副理事长、华民慈善基金会名誉理事长。

3、本次交易是否导致华安保险的实际控制权变更

本次交易不会导致华安保险控股股东和实际控制人发生变更。

4、本次交易后公司是否向华安保险派驻董事、监事或高级管理人员参与其经营决策

根据《华安财产保险股份有限公司章程》第三十四条的规定，华安保险董事会由 16 名董事组成，其中执行董事 4 人、非执行董事 6 人、独立董事 6 人，非职工代表董事经股东大会选举产生、职工代表董事由职工代表大会、职工大会或其他民主形式选举产生。持有公司 14%以上的股东有权推荐 2 名股东董事候选人、持有公司股份 7%以上不足 14%的股东有权推荐 1 名董事候选人。本次交易完成后，公司将依据华安保险公司章程的规定向华安保险推荐董事候选人，公司不直接参与华安保险的经营决策。

（三）华安保险历史沿革

1、1996 年公司设立

华安保险系由深圳特区华侨城经济发展总公司、深圳市特区华侨城房地产开发公司等16家股东共同发起，于1996年1月22日经中国人民银行《关于筹建华安保险股份有限公司的批复》（银复[1996]37号）批复筹建。华安保险筹建时申请的注册资本为30,000万元人民币，岳华联合会计师事务所对股东缴纳的出资进行

了审验并于1996年7月12日出具《验资报告》（岳总（1996）验字第495号），经审验，截至1996年7月12日止，华安保险（筹）已收到发起人投入的资本3亿元。

1996年10月21日，中国人民银行深圳经济特区分行作出《关于转发中国人民银行〈关于华安财产保险股份有限公司开业的批复〉的通知》（深人银发[1996]425号），转发中国人民银行《关于华安财产保险股份有限公司开业的批复》（银复[1996]326号）批准华安保险开业。1996年11月1日，华安保险取得中华人民共和国保险机构法人许可证（编号为B152840）。

1996年12月3日，华安保险取得深圳市工商行政管理局发放的《企业法人营业执照》（注册号为27929528-X），公司成立。

华安保险设立时的股权结构如下：

股东名称	持股数（万股）	持股比例
广东省航运总公司	1,500	5.00%
广州兴华制药厂	1,800	6.00%
海口中大置业总公司	900	3.00%
海南宝华实业股份有限公司	1,200	4.00%
深圳市机场（集团）公司	2,400	8.00%
深圳金丰实业发展公司	1,500	5.00%
深圳宝安区投资管理公司	2,400	8.00%
深圳市创世纪实业股份有限公司	3,000	10.00%
深圳市鸿波通信投资开发公司	2,400	8.00%
深圳市勘察测绘院	1,500	5.00%
深圳石化塑料有限公司	3,000	10.00%
深圳四通公司	300	1.00%
深圳经济特区华侨城房地产开发公司	3,000	10.00%
深圳经济特区华侨城经济发展总公司	3,000	10.00%
厦门四通公司	600	2.00%

珠海经济特区新新实业股份有限公司	1,500	5.00%
合计	30,000	100.00%

经查华安保险提供的资料，根据深圳仲裁委员会《裁决书》（[2005]深仲裁字第 796 号）认定，在华安保险设立时，海南宝华实业股份有限公司作为发起人认购了华安保险 1,200 万股股份，但一直未支付出资款。为验资需要，另一发起人深圳市创世纪实业股份有限公司于 1996 年 7 月 12 日代为提供验资款 1,200 万元。完成验资后，深圳市创世纪实业股份有限公司于 1996 年 7 月 15 日通过往来款转账收回了为代海南宝华实业股份有限公司提供的验资款。此后，海南宝华实业股份有限公司一直未补足出资。

广州市泽达棉麻纺织品有限公司与华安保险于 2005 年 4 月 9 日签订《投资协议书》，约定由广州市泽达棉麻纺织品有限公司承接海南宝华实业股份有限公司所持有的 1,200 万股股份。2005 年 4 月 12 日，广州市泽达棉麻纺织品有限公司将 1,200 万元出资款转入华安保险的银行账户。因广州市泽达棉麻纺织品有限公司支付出资款后，华安保险未办理工商变更登记手续，致使广州市泽达棉麻纺织品有限公司无法确认股东身份和权益，广州市泽达棉麻纺织品有限公司向深圳仲裁委员会提起仲裁。根据深圳仲裁委员会《裁决书》（[2005]深仲裁字第 796 号）的裁决：2005 年 4 月 9 日《投资协议书》有效；海南宝华实业股份有限公司持有的华安保险 1,200 万股股份归广州市泽达棉麻纺织品有限公司所有。2005 年 4 月 23 日，华安保险召开第十次股东大会，会议审议通过了《关于广州泽达受持海南宝华 1200 万股股权的议案》，同意依据深圳仲裁委员会《裁决书》（[2005]深仲裁字第 796 号）将海南宝华实业股份有限公司所持有的华安保险 1,200 万股股份转让给广州市泽达棉麻纺织品有限公司。2005 年 11 月 28 日，深圳仲裁委员会致函深圳市工商行政管理局，请求按照《裁决书》（[2005]深仲裁字第 796 号）办理工商变更手续。华安保险于 2005 年 12 月 6 日完成工商变更手续。

2015 年 4 月 16 日，发行人独立董事发表意见认为，华安保险设立时由海南宝华实业股份有限公司认缴但未实际缴纳的 1,200 万元出资在 2005 年 4 月 12 日由广州市泽达棉麻纺织品有限公司补足之前，华安保险确实存在部分出资不到位的情形。但是，考虑到一方面上述出资额占华安保险设立时注册资本总额

30,000 万元的比例较低（4%），同时该等未到位出资已经在 2005 年 4 月 12 日补足并且至今已超过 9 年，在此期间，工商行政管理部门并未对华安保险出资不到位的行为予以处罚，华安保险每年均通过了工商行政管理部门的年度检验。因此，发行人独立董事认为，华安保险历史上曾经存在上述出资不到位情形并不影响其合法存续，对本次交易不构成重大影响。

华安保险的股东虽然曾经存在 1,200 万元出资不到位的情形，但根据仲裁裁决确认广州市泽达棉麻纺织品有限公司已经依法取得上述 1,200 万元出资额所对应的股份，且该公司已自愿于 2005 年 4 月补足前述出资款项，华安保险确认其目前不存在其他股东未缴足出资的情形，华安保险股东出资不到位的情形已经自愿补足，并办理了工商变更登记手续。经查询深圳企业信用网（<http://www.szcredit.com.cn>）上的公示信息，华安保险未因股东出资不到位受到过工商行政管理部门的行政处罚；经华安保险确认，华安保险未因上述出资不到位的情形被中国保监会行政处罚。因此，上述出资不到位的情形未影响华安保险的有效存续，不构成本次非公开发行的实质性障碍。

2、2000 年第 1 次股份转让和股东名称变更

1999 年 7 月 30 日，华安保险召开股东大会，同意深圳市鸿波通信投资控股有限公司将其持有的华安保险 8%的股份转让给深圳市国通电信发展股份有限公司。

2000 年 4 月 10 日，中国保监会出具《关于华安财产保险股份有限公司股权变更的批复》（保监复[2000]103 号），批复同意深圳市鸿波通信投资控股公司将其持有的华安保险 8.00%的股份转让给深圳市国通电信发展股份有限公司。

2000 年 4 月 10 日，中国保监会作出《关于华安财产保险股份有限公司股东更名的批复》（保监复[2000]102 号），批复同意华安保险的股东深圳经济特区华侨城经济发展总公司更名为“华侨城集团公司”、深圳市创世纪实业股份有限公司更名“深圳创世纪投资发展有限公司”、深圳市鸿波通信投资开发公司更名为“深圳市鸿波通信投资控股公司”、广东省航运总公司更名为“广东省航运集团有限公司”、深圳四通公司更名为“深圳四通实业有限公司”。

本次股权转让和股东名称变更完成后，华安保险的股权结构如下：

股东名称	持股数（万股）	持股比例
广东省航运集团有限公司	1,500	5.00%
广州兴华制药厂	1,800	6.00%
海口中大置业总公司	900	3.00%
海南宝华实业股份有限公司	1,200	4.00%
深圳市机场（集团）有限公司	2,400	8.00%
深圳金丰实业发展公司	1,500	5.00%
深圳宝安区投资管理公司	2,400	8.00%
深圳创世纪投资发展有限公司	3,000	10.00%
深圳市国通电信发展股份有限公司	2,400	8.00%
深圳市勘察测绘院	1,500	5.00%
深圳石化塑料有限公司	3,000	10.00%
深圳四通实业有限公司	300	1.00%
深圳经济特区华侨城房地产开发公司	3,000	10.00%
华侨城集团公司	3,000	10.00%
厦门四通公司	600	2.00%
珠海经济特区新新实业股份有限公司	1,500	5.00%
合计	30,000	100.00%

3、2000 年第 2 次股份转让

2000 年 4 月 17 日，珠海经济特区新新实业股份有限公司与深圳市三九汽车发展有限公司签订了《股权转让协议书》。鉴于广东省国有资产管理局于 1997 年 12 月 19 日作出了《关于印发〈广东省航运集团有限公司国有资产授权经营实施方案〉的通知》（粤国资一[1997]110 号），广东省政府决定对广东省航运集团有限公司实行国有资产授权经营试点，授权范围包括“控股、参股企业的国有产权”，广东省政府“授权集团公司作为国家授权投资机构，统一行使授权范围内国有资产出资者权力”。2000 年 4 月 18 日，广东省航运集团有限公司与深圳市

三九汽车发展有限公司签订《股份转让协议书》。2000年4月21日，深圳市四通实业有限公司与深圳市宝安区投资管理公司签订《股份转让协议》。

2000年4月23日，华安保险召开第四次董事会，会议同意深圳市四通实业有限公司将其持有的华安保险1%的股份转让给深圳市宝安区投资管理公司；同意广东省航运集团有限公司将其持有的华安保险5%的股份、珠海经济特区新新实业股份有限公司将其持有华安保险5%的股份转让给深圳市三九汽车发展有限公司。

2000年8月4日，中国保监会出具《关于华安财产保险股份有限公司股权转让的批复》（保监复[2000]219号），批复如下：同意深圳市宝安区投资管理公司受让深圳市四通实业有限公司持有的华安保险1%的股份，受让后持股比例为9%；同意深圳市三九汽车发展有限公司受让广东省航运集团有限公司和珠海经济特区新新实业股份有限公司各持有的华安保险5%的股份，受让后持股比例为10%。

本次股权转让后，华安保险的股权结构如下：

股东名称	持股数（万股）	持股比例
深圳市三九汽车发展有限公司	3,000	10.00%
广州兴华制药厂	1,800	6.00%
海口中大置业总公司	900	3.00%
海南宝华实业股份有限公司	1,200	4.00%
深圳市机场（集团）有限公司	2,400	8.00%
深圳金丰实业发展公司	1,500	5.00%
深圳宝安区投资管理公司	2,700	9.00%
深圳创世纪投资发展有限公司	3,000	10.00%
深圳市国通电信发展股份有限公司	2,400	8.00%
深圳市勘察测绘院	1,500	5.00%
深圳石化塑料有限公司	3,000	10.00%
深圳经济特区华侨城房地产开发公司	3,000	10.00%

华侨城集团公司	3,000	10.00%
厦门四通公司	600	2.00%
合计	30,000	100.00%

4、2001 年股份转让

1999 年 6 月 20 日，深圳金丰实业发展公司与华侨城集团公司签订了《合同书》，约定深圳金丰实业发展公司将其持有的华安保险 1,500 万股股份转让给华侨城集团公司。1999 年 7 月 9 日，厦门新金实业总公司的上级主管部门中国人民武装警察部队黄金指挥部驻厦门办事处与华侨城集团公司签订了《股份转让合同》，华安保险名义股东海口中大置业总公司未履行出资义务，厦门新金实业总公司为实际出资人，根据中国人民武装警察部队黄金指挥部生产管理部《关于由厦门办事处承办厦门市企业注销的批复》，厦门新金实业总公司已注销，中国人民武装警察部队黄金指挥部驻厦门办事处有权持有和处置厦门新金实业总公司持有的华安保险 900 万股股份，中国人民武装警察部队黄金指挥部驻厦门办事处将上述 900 万股股份转让给华侨城集团公司。鉴于深圳特区华侨城建设指挥部于 2001 年 3 月 8 日作出《关于华侨城集团公司〈关于转让深圳市华安财产保险股份有限公司部分股权的请示〉的批复》，同意华侨城集团公司将从深圳金丰实业发展公司和中国人民武装警察部队黄金指挥部驻厦门办事处受让的华安保险合计 2,400 万股股份转让给深圳金融租赁有限公司，2001 年 3 月 26 日，华侨城集团公司与深圳金融租赁有限公司签订了《股份转让协议书》。同日，厦门四通公司与深圳金融租赁有限公司签订了《股份转让协议书》，约定厦门四通公司将其持有的华安保险 600 万股股份转让给深圳金融租赁有限公司。

2001 年 4 月 3 日，华安保险召开董事会，会议同意上述股份转让事项。

2001 年 9 月 30 日，中国保监会作出《关于华安财产保险股份有限公司股权转让的批复》（保监复[2001]392 号），批复同意华侨城集团公司将原深圳金丰实业发展公司和厦门新金实业总公司分别持有的华安保险 1,500 万股股份和 900 万股股份分别转让给深圳金融租赁有限公司，同意厦门四通公司将持有的华安保险 600 万股股份转让给深圳金融租赁有限公司。受让后，深圳金融租赁有限公司

持有华安保险 10%的股份。

本次股权转让完成后，华安保险的股权结构如下：

股东名称	持股数（万股）	持股比例
深圳市三九汽车发展有限公司	3,000	10.00%
广州兴华制药厂	1,800	6.00%
深圳金融租赁有限公司	3,000	10.00%
海南宝华实业股份有限公司	1,200	4.00%
深圳市机场（集团）有限公司	2,400	8.00%
深圳宝安区投资管理公司	2,700	9.00%
深圳创世纪投资发展有限公司	3,000	10.00%
深圳市国通电信发展股份有限公司	2,400	8.00%
深圳市勘察测绘院	1,500	5.00%
深圳石化塑料有限公司	3,000	10.00%
深圳经济特区华侨城房地产开发公司	3,000	10.00%
华侨城集团公司	3,000	10.00%
合计	30,000	100.00%

5、2003 年股份转让

2002 年 10 月 21 日，深圳市国有资产管理办公室作出《关于深圳市勘察测绘院转让所持华安财产保险股份有限公司 5%股权有关问题的复函》（深国资办函[2002]187 号），同意将深圳市勘察测绘院持有的华安保险 5%股份委托深圳市产权交易中心公开挂牌出售。深圳市产权交易中心出具了《产权交易鉴证书》（深产权鉴字[2003]第 078 号），深圳市勘察测绘院向广州市泽达棉麻纺织品有限公司转让其持有的华安保险 5%的股份，符合法定程序，予以鉴证。深圳市勘察测绘院与广州市泽达棉麻纺织品有限公司签订了《股份转让协议书》，约定深圳市勘察测绘院将其持有的华安保险 1,500 万股股份转让给广州市泽达棉麻纺织品有限公司。2002 年 4 月 3 日，中国建设银行深圳市分行铁路支行、深圳乐泰实业发展有限公司、广州兴华制药厂、广州利迪经贸有限公司签订了《协议书》，

将广州兴华制药厂持有的华安保险 1,500 万股股份转让给广州利迪经贸有限公司。2002 年 4 月 3 日，中国建设银行深圳市分行铁路支行、深圳乐泰实业发展有限公司、广州兴华制药厂、广州市百泽实业有限公司签订了《协议书》，将广州兴华制药厂持有的华安保险 300 万股股份转让给广州市百泽实业有限公司。鉴于深圳特区华侨城建设指挥部 2002 年 4 月 9 日作出了《关于同意华侨城集团公司转让华安财产保险股份有限公司股权的批复》，同意华侨城集团公司将其持有的华安保险 10%股份转让给特华投资控股有限公司，2002 年 4 月 12 日，华侨城集团公司与特华投资控股有限公司签订了《股份转让协议书》，约定华侨城集团公司将其持有的华安保险 3,000 万股股份转让给特华投资控股有限公司。2002 年 4 月 12 日，深圳华侨城房地产有限公司与深圳市深信创业投资有限公司签订了《股份转让协议书》，约定深圳华侨城房地产有限公司将其持有的华安保险 3,000 万股股份转让给深圳市深信创业投资有限公司。2002 年 4 月 25 日，深圳市国通电信发展股份有限公司与广州市百泽实业有限公司签订了《股份转让协议》，约定深圳市国通电信发展股份有限公司将其持有的华安保险 2,400 万股股份转让给广州市百泽实业有限公司。2002 年 4 月 29 日，深圳市三九汽车发展有限公司与深圳市庆宝科技股份有限公司签订了《股份转让协议书》，约定深圳市三九汽车发展有限公司将其持有的华安保险 3,000 万股股份转让给深圳市庆宝科技股份有限公司。2002 年 4 月 29 日，深圳金融租赁有限公司与广州市鑫中业投资有限公司签订了《股份转让协议书》，约定深圳金融租赁有限公司将其持有的华安保险 3,000 万股股份转让给广州市鑫中业投资有限公司。

华安保险召开第二届第二次董事会，审议通过了《公司股权转让的议案》。

2003 年 5 月 15 日，中国保监会出具《关于华安财产保险股份有限公司股权转让的批复》（保监变审[2003]64 号），批复同意华侨城集团公司将其持有的华安保险 3,000 万股股份转让给特华投资控股有限公司、深圳华侨城房地产有限公司将其持有的华安保险 3,000 万股股份转让给深圳市深信创业投资有限公司、深圳市三九汽车发展有限公司将所持华安保险 3,000 万股股份转让给深圳市庆宝科技股份有限公司、深圳金融租赁有限公司将所持华安保险 3,000 万股股份转让给广州市鑫中业投资有限公司、广州迈特兴华制药厂有限公司将其持有的华安保

险 1,800 万股股份分别转让给广州利迪经贸有限公司 1,500 万股和广州市百泽实业有限公司 300 万股、深圳市国通电信发展股份有限公司将其持有的华安保险 2,400 万股股份转让给广州市百泽实业有限公司、深圳市勘察测绘院将其持有的华安保险 1,500 万股份转让给广州市泽达棉麻纺织品有限公司。

本次股权转让完成后，华安保险的股权结构如下：

股东名称	持股数（万股）	持股比例
深圳市庆宝科技股份有限公司	3,000	10.00%
广州利迪经贸有限公司	1,500	5.00%
广州市鑫中业投资有限公司	3,000	10.00%
海南宝华实业股份有限公司	1,200	4.00%
广州市百泽实业有限公司	2,700	9.00%
深圳市机场（集团）有限公司	2,400	8.00%
深圳宝安区投资管理公司	2,700	9.00%
深圳创世纪投资发展有限公司	3,000	10.00%
广州市泽达棉麻纺织品有限公司	1,500	5.00%
深圳石化塑料有限公司	3,000	10.00%
深圳市深信创业投资有限公司	3,000	10.00%
特华投资控股有限公司	3,000	10.00%
合计	30,000	100.00%

注：2001 年 12 月 6 日，中国保监会出具《关于华安财产保险股份有限公司股东更名的批复》（保监变审[2001]78 号），批复同意华安保险的股东深圳经济特区华侨城房地产开发公司更名为“深圳经济特区华侨城房地产有限公司”、广州兴华制药厂更名为“广东迈特兴华药品有限公司”。

6、2004 年股份转让

2004 年 2 月 18 日，华安保险召开董事会，会议同意依据广东省深圳市中级人民法院《民事裁定书》（[2003]深中法执二字第 342 号），将深圳市创世纪投资发展有限公司所持有的华安保险 3,000 万股股份、深圳市石化塑料有限公司所持

有的华安保险 3,000 万股股份分别转让给上海圣展投资开发有限公司和北京国华荣网络科技有限公司。

2004 年 4 月 2 日，中国保监会出具《关于华安财产保险股份有限公司股权变更的批复》（保监发改[2004]627 号），批复同意依据广东省深圳市中级人民法院[2003]深中法执二字第 342 号《民事裁定书》由深圳市创世纪投资发展有限公司将所持华安保险 3,000 万股股份、深圳市石化塑料有限公司将其持有的华安保险 3,000 万股股份分别转让给上海圣展投资开发有限公司和北京国华荣网络科技有限公司。受让后，上海圣展投资开发有限公司持有华安保险 3,000 万股股份，持股比例为 10%；北京国华荣网络科技有限公司持有华安保险 3,000 万股股份，持股比例为 10%。

本次股权转让后，华安保险的股权结构如下：

股东名称	持股数（万股）	持股比例
深圳市庆宝科技股份有限公司	3,000	10.00%
广州利迪经贸有限公司	1,500	5.00%
广州市鑫中业投资有限公司	3,000	10.00%
海南宝华实业股份有限公司	1,200	4.00%
广州市百泽实业有限公司	2,700	9.00%
深圳市机场（集团）有限公司	2,400	8.00%
深圳宝安区投资管理公司	2,700	9.00%
上海圣展投资开发有限公司	3,000	10.00%
广州市泽达棉麻纺织品有限公司	1,500	5.00%
北京国华荣网络科技有限公司	3,000	10.00%
深圳市深信创业投资有限公司	3,000	10.00%
特华投资控股有限公司	3,000	10.00%
合计	30,000	100.00%

7、2005 年增资

经华安保险股东大会决议同意，华安保险的注册资本由人民币 3 亿元增加至 5 亿元，新增注册资本 20,000.00 万元人民币由华安保险部分原股东认购，认购价每股 1 元，其中：特华投资控股有限公司认购 7,000 万股，北京国华荣网络科技有限公司认购 4,500 万股，上海圣展投资开发有限公司认购 4,500 万股，广州市鑫中业投资有限公司认购 1,000 万股，广州市百泽实业有限公司认购 1,000 万股，广州市泽达棉麻纺织品有限公司认购 2,000 万股。

深圳南方民和会计师事务所有限责任公司对本次增资进行了审验，并于 2004 年 11 月 9 日出具《验资报告》（深南验字[2004]第 135 号），经审验，截至 2004 年 11 月 28 日止，华安保险已收到各股东新投入的注册资本 20,000.00 万元。

2004 年 12 月 28 日，中国保监会出具《关于华安财产保险股份有限公司变更注册资本的批复》（保监发改[2004]1711 号），批复同意华安保险注册资本变更为 5 亿元。

华安保险于 2005 年 1 月 6 日办理了相关工商变更手续。本次增资完成后，华安保险的股权结构如下：

股东名称	持股数（万股）	持股比例
深圳市庆宝科技股份有限公司	3,000	6.00%
广州利迪经贸有限公司	1,500	3.00%
广州市鑫中业投资有限公司	4,000	8.00%
海南宝华实业股份有限公司	1,200	2.40%
广州市百泽实业有限公司	3,700	7.40%
深圳市机场（集团）有限公司	2,400	4.80%
深圳宝安区投资管理公司	2,700	5.40%
上海圣展投资开发有限公司	7,500	15.00%
广州市泽达棉麻纺织品有限公司	3,500	7.00%
北京国华荣网络科技有限公司	7,500	15.00%
深圳市深信创业投资有限公司	3,000	6.00%

特华投资控股有限公司	10,000	20.00%
合计	50,000	100.00%

8、2005 年股份转让

根据 2005 年 6 月 10 日深圳市宝安区国有资产监督管理委员会作出的《关于转让华安财产保险股份有限公司股权的批复》（深宝国资办复[2005]11 号），深圳市宝安区投资管理公司将所持华安保险 2,700 万股股份公开挂牌转让给湖南湘晖资产经营股份有限公司。华安保险召开第九次股东大会第一次临时会议，会议同意深圳市宝安区投资管理公司将其持有的华安保险 2,700 万股股份转让给湖南湘晖资产经营股份有限公司。

经深圳市仲裁委员会于 2005 年 7 月 5 日作出的《裁决书》（[2005]深仲裁字第 796 号）裁决，鉴于华安保险设立时发起人海南宝华实业股份有限公司认缴的 1,200 万元出资未实际到位，由广州市泽达棉麻纺织品有限公司出资 1,200 万元承接海南宝华实业股份有限公司名下的股份，具体情况请参见本节“二、收购华安保险 19.643%股权项目”之“（三）历史沿革”之“1、1996 年设立”的相关内容。

2005 年 10 月 17 日，中国保监会出具《关于华安财产保险股份有限公司修改章程的批复》（保监复[2005]972 号），同意华安保险变更章程中涉及上述股份转让的相关条款。

本次股权转让完成后，华安保险的股权结构如下：

股东名称	持股数（万股）	持股比例
深圳市庆宝科技股份有限公司	3,000	6.00%
广州利迪经贸有限公司	1,500	3.00%
广州市鑫中业投资有限公司	4,000	8.00%
广州市百泽实业有限公司	3,700	7.40%
深圳市机场（集团）有限公司	2,400	4.80%
湖南湘晖资产经营股份有限公司	2,700	5.40%

上海圣展投资开发有限公司	7,500	15.00%
广州市泽达棉麻纺织品有限公司	4,700	9.40%
北京国华荣网络科技有限公司	7,500	15.00%
深圳市深信创业投资有限公司	3,000	6.00%
特华投资控股有限公司	10,000	20.00%
合计	50,000	100.00%

9、2006 年股份转让

2006 年 3 月 24 日，深圳市机场（集团）有限公司与湖南湘晖资产经营股份有限公司签订了《股权转让合同》。2006 年 3 月 31 日，华安保险召开 2005 年年度股东大会，会议审议通过了《关于审议湖南湘晖受持机场（集团）公司 2,400 万股股权的议案》，同意深圳市机场（集团）有限公司将其持有的华安保险 2,400 万股股份转让给湖南湘晖资产经营股份有限公司。

2006 年 3 月 28 日，华安保险召开 2006 年第一次股东大会，会议审议通过了《关于审议湖南湘晖受持深圳市庆宝科技股份有限公司 3,000 万华安股权的议案》，同意依据深圳市中级人民法院[2005]深中法执字第 935-3 号《民事裁定书》，将深圳市庆宝科技股份有限公司所持有的华安保险 3,000 万股股份转让给湖南湘晖资产经营股份有限公司。

2006 年 7 月 14 日，中国保监会作出《关于华安财产保险股份有限公司股权转让的批复》（保监发改[2006]762 号），批复同意深圳市庆宝科技股份有限公司和深圳市机场（集团）有限公司分别将其所持有的华安保险 3,000 万股股份和 2,400 万股股份转让给湖南湘晖资产经营股份有限公司。受让后，湖南湘晖资产经营股份有限公司持有华安保险 8,100 万股股份，持股比例为 16.2%。

本次股权转让完成后，华安保险的股权结构如下：

股东名称	持股数（万股）	持股比例
广州利迪经贸有限公司	1,500	3.00%
广州市鑫中业投资有限公司	4,000	8.00%

广州市百泽实业有限公司	3,700	7.40%
湖南湘晖资产经营股份有限公司	8,100	16.20%
上海圣展投资开发有限公司	7,500	15.00%
广州市泽达棉麻纺织品有限公司	4,700	9.40%
北京国华荣网络科技有限公司	7,500	15.00%
深圳市深信创业投资有限公司	3,000	6.00%
特华投资控股有限公司	10,000	20.00%
合计	50,000	100.00%

10、2007 年增资

经华安保险 2006 年 3 月 31 日召开的 2005 年年度股东大会决议同意，华安保险注册资本由 50,000 万元增加至 80,000 万元，新增注册资本人民币 30,000 万元由股东特华投资控股有限公司认缴 6,000 万元、北京国华荣网络科技有限公司认缴 4,500 万元、上海圣展投资开发有限公司认缴 4,500 万元、广州市泽达棉麻纺织品有限公司认缴 5,520 万元、广州市鑫中业投资有限公司认缴 2,400 万元、广州市百泽实业有限公司认缴 2,220 万元、湖南湘晖资产经营股份有限公司认缴 4,860 万元，各股东均以货币资金认缴出资。

利安达信隆会计师事务所有限责任公司对本次增资进行了审验并于 2006 年 5 月 26 日出具《验资报告》（利安达验字[2006]第 B-1018 号），经审验，截至 2006 年 5 月 25 日止，华安保险已收到股东缴纳的新增注册资本 30,000 万元，各股东均以货币资金出资。

2006 年 10 月 30 日，中国保监会作出《关于华安财产保险股份有限公司变更注册资本及修改公司章程的批复》（保监发改[2006]1149 号），批复同意华安保险注册资本变更为 80,000 万元。华安保险于 2007 年 1 月 11 日办理了相关工商变更手续。增资完成后，公司的股权结构如下：

股东名称	持股数（万股）	持股比例
特华投资控股有限公司	16,000	20.00%

湖南湘晖资产经营股份有限公司	12,960	16.20%
北京国华荣网络科技有限公司	12,000	15.00%
上海圣展投资开发有限公司	12,000	15.00%
广州市泽达棉麻纺织品有限公司	10,220	12.775%
广州市鑫中业投资有限公司	6,400	8.00%
广州市百泽实业有限公司	5,920	7.40%
深圳市深信创业投资有限公司	3,000	3.75%
广州利迪经贸有限公司	1,500	1.875%
合计	80,000	100.00%

11、2010 年增资

2009 年 6 月 28 日，华安保险 2009 年第 2 次临时股东大会决议同意华安保险注册资本由 80,000 万元增至 90,000 万元，新增注册资本人民币 10,000 万元分别由股东特华投资控股有限公司认缴 2,000 万元、广州市泽达棉麻纺织品有限公司认缴 1,960 万元、湖南湘晖资产经营股份有限公司认缴 4,040 万元、深圳市深信创业投资有限公司认缴 2,000 万元，各股东均以货币资金认缴出资。

利安达会计师事务所有限责任公司对本次增资进行了审验并于 2009 年 6 月 29 日出具《验资报告》（利安达验字[2009]第 B-1018 号），经审验，截至 2009 年 6 月 26 日，华安保险已收到股东缴纳的新增注册资本 10,000 万元，各股东均以货币资金出资。

2009 年 9 月 9 日，中国保监会作出《关于华安财产保险股份有限公司变更注册资本的批复》（保监发改[2009]895 号），批复华安保险注册资本变更为 90,000 万元。华安保险于 2010 年 5 月 17 日办理了相关工商变更登记手续。本次增资完成后，华安保险的股权结构如下：

股东名称	持股数（万股）	持股比例
特华投资控股有限公司	18,000	20.00%
湖南湘晖资产经营股份有限公司	17,000	18.89%

北京国华荣网络科技有限公司	12,000	13.33%
上海圣展投资开发有限公司	12,000	13.33%
广州市泽达棉麻纺织品有限公司	12,180	13.53%
广州市鑫中业投资有限公司	6,400	7.11%
广州市百泽实业有限公司	5,920	6.58%
深圳市深信创业投资有限公司	5,000	5.56%
广州利迪经贸有限公司	1,500	1.67%
合计	90,000	100.00%

12、2011 年增资

2011 年 4 月 25 日，华安保险 2010 年度股东大会审议通过《华安财产保险股份有限公司 2011 年增资扩股方案》，同意华安保险的注册资本由 90,000 万元增加至 140,000 万元，新增注册资本由特华投资控股有限公司以 50,000 万元认缴 10,000 万元出资、广州市泽达棉麻纺织品有限公司以 42,500 万元认缴 8,500 万元出资、广州市鑫中业投资有限公司以 20,000 万元认缴 4,000 万元出资、海航资本控股有限公司以 87,500 万元认缴 17,500 万元出资、海航酒店控股集团有限公司以 50,000 万元认缴 10,000 万元出资。2011 年 5 月 11 日，华安保险 2011 年第一次临时股东大会审议通过《关于变更公司注册资本的议案》，同意将公司注册资本由 9 亿元变更为 14 亿元人民币。

利安达会计师事务所有限责任公司对本次增资进行了审验，并于 2011 年 5 月 11 日出具《验资报告》（利安达验字[2011]第 1031 号），经审验，截至 2011 年 5 月 10 日止，华安保险已收到认购方缴纳的新增注册资本（股本）合计人民币 5 亿元整，认购方以现金 250,000 万元溢价缴付。

2011 年 5 月 31 日，中国保监会作出《关于华安财产保险股份有限公司变更注册资本的批复》（保监发改[2011]765 号），批复同意华安保险注册资本变更为 14 亿元人民币。

本次增资后完成后，华安保险的股权结构如下：

股东名称	持股数（万股）	持股比例
特华投资控股有限公司	28,000	20.00%
湖南湘晖资产经营股份有限公司	17,000	12.143%
北京国华荣网络科技有限公司	12,000	8.571%
上海圣展投资开发有限公司	12,000	8.571%
广州市泽达棉麻纺织品有限公司	20,680	14.771%
广州市鑫中业投资有限公司	10,400	7.429%
广州市百泽实业有限公司	5,920	4.229%
深圳市深信创业投资有限公司	5,000	3.571%
广州利迪经贸有限公司	1,500	1.071%
海航资本控股有限公司	17,500	12.50%
海航酒店控股集团有限公司	10,000	7.143%
合计	140,000	100.00%

13、2012 年增资

2012 年 3 月 22 日，华安保险召开 2011 年年度股东大会，审议通过《关于资本公积金转增股本的议案》，决定以 2011 年末的总股本 1,400,000,000 股为基数，以资本公积向全体股东每 10 股转增 5 股，共计转增 700,000,000 股，转增后，华安保险的总股本为 2,100,000,000 股。

利安达会计师事务所有限责任公司珠海分所对本次增资进行了审验，并出具《验资报告》（利安达验字[2012]第 B-1008 号），对本次增资予以验证。

2012 年 8 月 20 日，中国保监会作出《关于华安财产保险股份有限公司变更注册资本的批复》（保监发改[2012]977 号），批复同意华安保险的注册资本变更为 2,100,000,000 元人民币。

本次增资后，华安保险的股权结构如下：

股东名称	持股数（万股）	持股比例

特华投资控股有限公司	42,000	20.000%
湖南湘晖资产经营股份有限公司	25,500	12.143%
北京国华荣网络科技有限公司	18,000	8.571%
上海圣展投资开发有限公司	18,000	8.571%
广州市泽达棉麻纺织品有限公司	31,020	14.771%
广州市鑫中业投资有限公司	15,600	7.429%
广州市百泽实业有限公司	8,880	4.229%
深圳市深信创业投资有限公司	7,500	3.571%
广州利迪经贸有限公司	2,250	1.071%
海航资本控股有限公司	26,250	12.500%
海航酒店控股集团有限公司	15,000	7.143%
合计	210,000	100.00%

注：海航资本控股有限公司于 2014 年 9 月 4 日更名为“海航资本集团有限公司”。

（四）关于最近三年增、减资及股权转让的情况说明

华安保险于 2012 年 8 月以资本公积转增注册资本的方式将注册资本由 140,000 万元增加至 210,000 万元，本次增资经过华安保险股东大会的审议并经过中国保监会批准，符合相关法律法规及公司章程的规定，不存在违反限制或禁止性规定而转让的情形。

除此之外，华安保险最近三年不存在其他增、减资及股权转让的情形。

（五）华安保险的子公司

截至本预案公告之日，华安保险持有华安财保资产管理有限责任公司 90% 的股权。

华安财保资产管理有限责任公司于 2013 年 9 月 5 日成立，住所为天津市和平区南京路与贵阳路交口东南侧环贸商务中心-2-901，-2-902，-2-903，-2-904，-2-905，法定代表人为李光荣，注册号为 120101000126643，经营范围为受托管理委托人委托的人民币、外币资金；管理运用自有人民币、外币资

金；开展保险资产管理产品业务；中国保监会批准的其他业务；国务院其他部门批准的业务。（以上经营范围涉及行业许可的凭许可证件，在有效期限内经营，国家有专项专营规定的按规定办理）。目前，华安财保资产管理有限责任公司的注册资本为人民币 20,000 万元，其中：华安保险出资 18,000 万元，占注册资本的比例为 90%；特华投资控股有限公司出资 2,000 万元，占注册资本的比例为 10%。

截至 2014 年 12 月 31 日，华安财保资产管理有限责任公司总资产为 33,870.90 万元、净资产为 21,951.02 万元；2014 年度实现营业收入 11,927.53 万元、净利润 1,575.83 万元。华安财保资产管理有限责任公司的总资产、营业收入、净资产额或净利润占华安保险相应指标的比例均不足 20%。

（六）华安保险所处行业情况及其特点

1、保险行业监管情况

保险行业在我国受到严格的监管，主要监管机构为中国保监会及其派出机构。中国保监会根据国务院授权履行行政管理职能，依照法律、法规统一监督管理全国保险市场，维护保险业的合法、稳健运行，并促进中国保险业的改革和发展。此外，境内保险业还接受中国人民银行、财政部、国家税务总局、国家审计署、国家工商总局及国家外汇管理局等其他监管机构的监督和管理。目前，我国保险行业的法律法规体系主要由 1995 年颁布并于 2002 年、2009 年两次修订的《保险法》以及中国保监会颁布的部门规章和规范性文件组成。保险行业监管内容包括但不限于如下：

监管项目	法律、法规	具体监管要求
保险业务许可	《保险法》、《保险企业管理规定》	设立保险公司应当符合一定的条件并应当经国务院保险监督管理机构批准。
实收资本	《保险法》、《保险企业管理规定》	建立保险公司的最低注册资本为2亿元，且必须为实收资本。若保险公司注册资本达到至少5亿元，在偿付能力充足的情况下，设立分公司不需要增加注册资本。

经营范围	《保险法》《保险业务外汇管理暂行规定》	同一保险人不得同时兼营人身保险业务和财产保险业务。经中国保监会批准，同一保险集团中的不同公司可以同时独立开展人寿保险业务及财产保险业务。保险公司开展业务的具体范围和经营区域必须经中国保监会批准。经中国保监会核准，保险公司还可以从事再保险业务。经国家外汇管理局或其分支局批准，保险公司可以从事外汇保险业务。
公司治理	《公司法》、《保险法》、《关于规范保险公司治理结构的指导意见（试行）》、《关于规范保险公司章程的意见》等	保险公司须建立公司治理架构，划分股东、董事会、监事会及高级管理层之间的管理、监管权力及责任。
对外担保	《关于规范保险机构对外担保有关事项的通知》	保险公司、保险资产管理公司不得进行对外担保，但不包括保险公司在正常经营管理活动中的下列行为：（一）诉讼中的担保；（二）出口信用保险公司经营的与出口信用保险相关的信用担保；（三）海事担保。
保险条款和费率	《保险公司管理规定》、《人身保险公司保险条款和保险费率管理办法》、《关于规范人身保险业务经营有关问题的通知》、《财产保险公司保险条款和保险费率管理办法》	人身保险产品的保险条款及保险费率应当提交中国保监会审批或备案。财产保险产品的保险条款和保险费率必须报中国保监会审批或备案。
承保规模	《保险法》	保险公司对每一危险单位，即对一次保险事故可能造成的最大损失范围所承担的责任，不得超过其实有资本金加公积金总和的百分之十；

		超过的部分，应当办理再保险。经营财产保险业务的保险公司当年自留保险费，不得超过其实有资本金加公积金总和的四倍。
保证金和保险保障基金	《保险法》、《保险公司资本保证金管理办法》、《保险保障基金管理办法》	保险公司成立后应当按照其注册资本总额的20%提取保证金，存入保险监督管理机构指定的银行，除保险公司清算时用于清偿债务外，不得动用。保险公司应在中国保监会批准开业后30个工作日或批准增加注册资本（营运资金）后30个工作日内，将资本保证金存放在保险公 司法人机构住所地、直辖市、计划单列市或省会城市的两家以上指定商业银行。每笔资本保证金存款的金额不得低于人民币1,000万元（或等额外币）；保险公司增加注册资本（营运资金）低于人民币5,000万元（或等额外币）的，对增资部分应当提存一笔资本保证金。保险公司须就纳入保险保障基金救济范围的保险业务按照保费收入的0.05%至0.8%缴纳保险保障基金（在此之前采用原方式缴纳）
准备金	《企业会计准则解释第2号》、《金融企业财务规则》	保险公司应当在资产负债表日计量保险合同准备金。从事保险业务的金融企业应按各年净利润的10%提取总准备金，用于巨灾风险的补偿。
偿付能力	《保险法》、《保险公司偿付能力管理规定》	保险公司应当具有与其业务规模和风险程度相适应的最低偿付能力。保险公司应当具有与其风险和业务规模相适应的资本，确保偿付能力充足率不低于100%。
保险资金的运用	《基础设施债权投资计划管理暂行规定》、《中国保监会关于保险资产管理	根据现行有效的相关法律法规，保险资金可在法律法规及监管规定的范围内运用于固定收益类投资、股权类投资以及其他投资。

	公司开展资产管理产品业务试点有关问题的通知》等	
再保险规定	《保险法》	保险公司对每一危险单位，即对一次保险事故可能造成的最大损失范围所承担的责任，不得超过其实有资本金加公积金总和的百分之十；超过的部分应当办理再保险。

2、保险行业发展概况

受益于国家经济崛起、人口红利和政策红利等因素带来的影响，中国保险业在近十多年的时间里获得了高速发展。我国保险机构的数量从 2003 年仅有的 62 家增加至 2013 年末的 174 家，十年间逐年稳步提升。2003 年，我国保险公司原保费收入为 3,880.39 亿元；2014 年，保险公司原保费收入达到 20,234.81 亿元，年复合增长率达到 16.20%。

2014 年，国内保险公司原保费收入同比增长 17.49%；财险公司原保费收入 7,544.40 亿元，同比增长 16.41%；财险业务原保险保费收入 7,203.38 亿元，同比增长 15.95%；财险业务中，交强险原保险保费收入 1,418.58 亿元，同比增长 12.69%，农业保险原保险保费收入为 325.78 亿元，同比增长 6.26%。

3、保险行业的竞争格局

《保险法》规定，同一家保险企业不得同时兼营财产保险业务和人身保险业务。中国的保险企业往往采取保险集团的形式即在一个保险集团设立人身险、财产险、健康险、养老险等公司。总体来看，中国人身险和财产险行业的市场份额都是较为集中的。前 12 位财险公司市场份额合计超过了 90%，如下是 2014 年财产保险公司原保险保费收入排名前 12 位公司列表。

单位：万元

序号	公司名称	原保险保费收入
1	中国人民财产保险股份有限公司	25,241,923.87
2	平安财产保险公司	14,285,733.97

3	中国太平洋财产保险股份有限公司	9,283,733.24
4	中国人寿财产保险股份有限公司	4,039,742.42
5	中华联合财产保险股份有限公司	3,486,516.65
6	中国大地财产保险股份有限公司	2,235,805.25
7	阳光财产保险股份有限公司	2,117,340.77
8	中国出口信用保险公司	1,811,835.98
9	太平财产保险有限公司	1,326,978.81
10	天安财产保险股份有限公司	1,115,255.81
11	华安财产保险股份有限公司	761,613.62
12	永安财产保险股份有限公司	699,368.07

4、保险行业发展前景

总体来看，我国保险行业一直处于较高的增长水平，并且这一增长趋势还会持续。2014年，保险业总资产为101,591.47亿元，较年初增长22.57%，其中财险公司总资产14,061.48亿元，较年初增长28.52%。

我国保险业虽然近年来快速发展，但是发展绝对程度低，行业密度和深度低于国际平均水平，市场发展空间仍然巨大。

5、影响保险行业发展的影响因素

经济快速增长，居民收入不断提高。改革开放以来，中国国内生产总值快速增长。尽管2008年年底全球金融危机爆发导致中国的经济增长有所放缓，但与其他大多数国家相比，中国受全球金融危机的影响较小，复苏速度也较快。2004年至2014年间我国国内生产总值持续增长，国内经济的快速增长和居民收入水平的大幅提高，也推动了国内财险需求端的增长。

由于城乡人口数量对比的变化，城镇经济在国民经济中的主体地位可能将更为强化。而且，中国居民的消费观念和习惯将随着城镇化水平的不断推进而逐步发生变化。城镇化将改变众多居民的消费观念，保险及其他金融产品的需求将会进一步提升。

另外，中国居民的总储蓄率一直居于高位，根据国家统计局统计数据，该指标由 2004 年的 45.60% 逐年攀升至 2013 年的 50.20%，远高于美国（2013 年为 16.67%）、英国（2013 年为 11.26%）及多数其他亚洲国家，例如韩国（2013 年为 31.44%）、日本（2013 年为 21.89%）。根据具有较高储蓄率的发达国家的过往经验，预期中国家庭将需要更多保险产品作为资产配置的一部分。

2014 年 8 月，《国务院关于加快发展现代保险服务业的若干意见》提出了发展现代保险服务业的全新理念，中国保险业今后较长一段时期发展的总体要求、重点任务和政策措施都有了清晰的蓝图。“新国十条”明确中国到 2020 年要基本建立保障全面、功能完善、安全稳健、诚信规范、具有较强服务能力、创新能力和国际竞争能力的保险行业，而且有具体明确的量化指标，从政策指导层面确定了保险业高速发展的基础。

2015 年 2 月，保监会正式发布中国风险导向的偿付能力体系（“偿二代”）的监管规则，偿二代体系正式确立。“偿二代”标准实施后，对保险公司的偿付能力要求更高。

（七）华安保险的主营业务情况

1、主营业务及主要产品

华安保险的主营业务为经营机动车保险、各种财产险、责任险、信用保证险、意外伤害险和短期健康险等保险业务，主要产品有：

（1）机动车险产品

机动车险产品包括机动车辆交通事故责任强制保险、机动车辆商业保险。

（2）财险产品

财险产品包括财产基本险保险、财产综合险保险、财产险保险、财产一切险保险、利润损失险保险和现金险保险。

（3）责任险产品

责任险产品包括公众责任保险、产品责任险、中小学校责任险、物业管理者综合责任保险、医疗机构执业责任保险、公共营业场所火灾责任保险、旅行社责任保险、机动车停车场责任保险、国内货物运输承运人责任险、国内水路、陆路客运承运人责任险和供电责任保险。

（4）信用保证保险产品

信用保证保险产品包括个人汽车消费贷款保证保险、雇员忠诚担保保险、产品质量保证保险和就学贷款保证保险。

（5）意外伤害险产品

意外伤害险产品包括：工安保“个人人身意外伤害保险”、“农安保”个人人身意外伤害保险和“建安保”个人人身意外伤害保险。

（6）短期健康险产品

短期健康险产品包括禽流感无忧疾病保险、女性关爱团体疾病险和团体重大疾病保险。

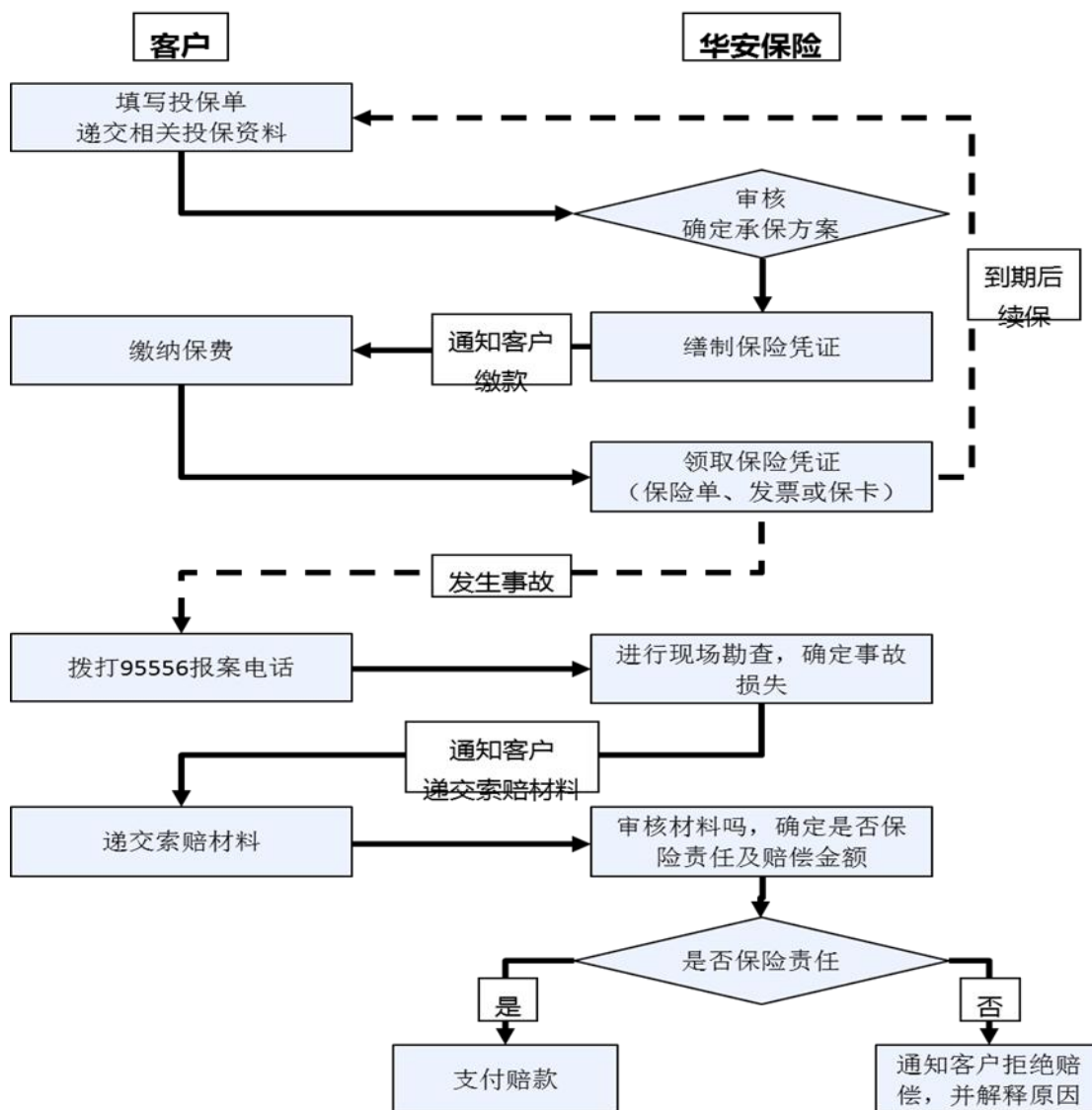
2、产品制定策略

华安保险致力于建立以信用保证险为核心的差异化产品策略，分别在信用保证险的产品、服务、经营模式等方面加强创新，加大信用保证险保险产品开发的力度，注重产品种类的多样性，满足客户不同类型的资金需求。

机动车辆保险是华安保险业务的核心支柱，华安保险通过提高精算定价能力和成本控制能力等方面提升车险产品的市场竞争能力。非机动车辆险是华安保险利润贡献度高的产品，通过业务推动和风险控制策略，使之成为公司稳定的利润来源。

3、业务流程

公司保险业务的基本业务流程如下：



4、主要经营模式

(1) 盈利模式

华安保险主要经营各种财产险、责任险、信用保证险、农业险、意外伤害险、短期健康险、再保险业务和资金运用业务，利润主要源自前述业务的承保利润及投资收益。

近几年，华安保险“承保”和“投资”为收入主要来源的盈利模式稳健运行，以实现金融保险企业价值为目标，以保险业务和资产管理业务为特色，构建华安保险可持续发展的差异化经营模式。

(2) 销售模式

目前华安保险的销售模式主要包括传统销售人员、保险中介机构、电销和网销。以电网销为代表的新兴渠道快速发展壮大，逐渐形成了物理网络渠道和互联网渠道相结合，线上线下协同销售的模式。未来销售模式将在夯实传统销售渠道的基础上，大力发展新型销售渠道。传统渠道方面加大地市、县尤其是欠发达地区物理网络的布局，切入县域经济和城镇化进程。电网销新兴渠道方面以成立电子商务部和创新业务事业部为契机，加大电销队伍的建设，并集中资源建设全国电商、专业代理网络与公司官网相结合的网络销售队伍。

5、主营业务发展情况

2013年、2014年和2015年1-7月，华安保险实现营业收入670,112.95万元、810,927.26万元和594,010.67万元，其中已赚保费是华安保险营业收入最主要来源，占营业收入的比例分别为92.23%、90.84%和76.74%。

2013年、2014年和2015年1-7月，华安保险营业收入的构成情况如下：

单位：万元

项目	2015 年 1-7 月		2014 年度		2013 年度	
	金额(万元)	比例	金额(万元)	比例	金额(万元)	比例
已赚保费	454,231.70	76.47%	736,636.39	90.84%	618,047.78	92.23%
投资收益	133,759.38	22.52%	63,852.49	7.87%	30,564.58	4.56%
公允价值变动收益	-881.07	-0.15%	-2,873.66	-0.35%	12,026.54	1.79%
汇兑收益	-142.08	-0.02%	114.58	0.01%	-240.47	-0.04%
其他业务收入	7,042.75	1.19%	13,197.45	1.63%	9,714.52	1.45%
营业收入合计	594,010.67	100.00%	810,927.26	100.00%	670,112.95	100.00%

已赚保费为保险业务收入扣除分出保费和提取未到期责任准备金的金额。

(1) 保险业务收入

2013 年、2014 年和 2015 年 1-7 月，华安保险分别实现保险业务收入 669,027.32 万元、776,287.02 万元和 476,273.51 万元，保险业务收入按保险合同类型划分的构成情况如下：

单位：万元

项目	2015 年 1-7 月	2014 年度	2013 年度
原保险合同	464,917.40	761,613.62	658,576.74
再保险合同	11,356.10	14,673.40	10,450.58
合计	476,273.51	776,287.02	669,027.32

2013年、2014年和2015年1-7月，华安保险原保险业务收入按险种划分的结构如下：

项目	2015 年 1-7 月		2014 年度		2013 年度	
	金额（万元）	比例	金额（万元）	比例	金额（万元）	比例
机动车辆及第三者责任险	398,196.01	85.65%	668,542.62	87.78%	586,226.01	89.01%
企财险	9,492.75	2.04%	16,723.48	2.20%	14,776.73	2.24%
意外伤害险	22,170.02	4.77%	35,346.22	4.64%	27,835.68	4.23%
工程险	2,572.78	0.55%	4,332.30	0.57%	4,621.92	0.70%
信用险	6,861.02	1.48%	8,342.48	1.10%	4,863.81	0.74%
货物运输险	1,525.56	0.33%	2,471.84	0.32%	2,057.95	0.31%
责任险	10,342.61	2.22%	15,937.74	2.09%	11,004.17	1.67%
短期健康险	6,647.76	1.43%	6,742.54	0.89%	4,855.82	0.74%
个人财产险	2,813.02	0.61%	840.04	0.11%	743.57	0.11%
其他	4,295.88	0.92%	2,334.37	0.31%	1,591.08	0.24%
合 计	464,917.40	100.00%	761,613.62	100.00%	658,576.74	100.00%

2013年、2014年和2015年1-7月，华安保险来自机动车辆及第三者责任险的收入占原保险收入的比例分别为89.01%、87.78%和85.65%，机动车辆及第三者责任险是发行人原保险收入的主要来源。

2013年、2014年及2015年1-7月，华安保险来自原保险保费收入前五大客户的收入占原保费收入的比例分别为1.09%、1.16%和1.59%，客户集中度非常低，具体情况如下：

2015 年 1-7 月

单位：万元

客户	收入金额	占原保险业务收入比例
海南航空集团有限公司	5,761.78	1.24%
浙江创佳数字技术有限公司	588.50	0.13%
分享汇科技（北京）有限公司	500	0.11%
贵州高速公路集团有限公司	293.88	0.06%
中交路桥建设有限公司	244.11	0.05%
合计	7,388.26	1.59%

2014 年

单位：万元

客户	收入金额	占原保险业务收入比例
哈尔滨银行股份有限公司学府支行	7,341.97	0.96%
中国农业银行股份有限公司曲靖分行	1,222.45	0.16%
中国农业银行股份有限公司重庆市分行	1,207.45	0.16%
海航集团有限公司等 29 家	1,144.71	0.15%
中国建设银行深圳市分行工会	979.10	0.13%
合计	11,895.68	1.56%

2013 年度

单位：万元

客户	收入金额	占原保险业务收入比例
哈尔滨银行学府支行	2,509.87	0.38%
广西超大货运有限公司	1,859.16	0.28%
博白县永发汽车运输有限公司	1,108.21	0.17%
富裕县兴旺车辆信息服务有限公司	894.60	0.14%
中国农业银行股份有限公司福建省分行	827.58	0.12%
合计	7,199.41	1.09%

（2）分出保费

2013年度、2014年度和2015年1-7月，华安保险分出保费分别为9,155.96万元、9,921.64万元和6,502.60万元，分出保费按险种划分列示如下：

单位：万元

险种	2015 年 1-7 月	2014 年度	2013 年度
机动车辆及第三者责任险	1,243.01	3,148.44	2,634.83
企财险	3,220.51	2,608.95	2,371.69
意外伤害险	184.80	206.04	644.39
工程险	615.71	826.59	891.03
信用险	3.44	12.15	1.28
货物运输险	617.39	1,238.75	824.43
责任险	239.59	849.48	377.98
个人财产险	15.32	-260.14	213.86
其他	362.83	1,291.39	1,196.47
合 计	6,502.60	9,921.64	9,155.96

（3）提取未到期责任准备金

2013年、2014年和2015年1-7月，华安保险提出未到期责任准备金份额分别为41,823.58万元、29,728.99万元和15,539.21万元，提取未到期责任准备金按险种列示如下：

单位：万元

险种	2015 年 1-7 月	2014 年度	2013 年度
机动车辆及第三者责任险	9,368.57	20,256.76	35,286.46
企财险	1,456.50	1,550.90	1,629.06
意外伤害险	279.63	2,059.40	905.15
工程险	311.00	1,099.25	734.29
信用险	2,357.81	3,845.23	1,801.28

货物运输险	25.76	6.10	64.49
责任险	88.47	1,134.76	1,786.78
短期健康险	82.31	78.82	-26.93
个人财产险类	-730.67	-598.50	-559.83
农业险	0.00	10.33	0.00
其他	2,299.82	285.94	202.83
合 计	15,539.21	29,728.99	41,823.58

6、华安保险核心竞争力

华安保险具有较强的资本能力和风控能力。华安保险坚持实行审慎的准备金政策，赔款准备金回溯分析提存充足，已形成科学的资本内生补充机制和偿付能力管理体系；偿付能力充足率一直超过 200%，未来两年在“偿二代”试算体系下也超过 200%，远高于监管规定的 I 类标准。投资业务行业领先，近 5 年年均收益率近 8%，高出行业平均水平 30%以上。二级机构布局广泛成熟，已在全国开设各级机构近 900 家，网点布局覆盖较完整、重点突出并深入社区。特色业务获市场认可，学贷险、餐饮业综合险、禽流感险等均获得市场好评。2015 年，华安保险率先将履约保证险引入互联网金融领域，紧跟行业发展前沿。

7、风险控制体系

（1）内部风险管理的组织架构

根据《中华人民共和国公司法》、《关于规范保险公司治理结构的指导意见（试行）》等相关法律法规，华安保险建立了股东大会、董事会、监事会等机构，形成了与经营经理层之间各司其职、规范运作、相互制衡的公司治理结构，明确了各层级之间在内部风险管理中的责任，为华安保险内部风险管理目标的实现提供合理的组织保证。

（2）内部风险管理总体策略

华安保险针对经营中的风险进行分类分析，结合实际工作提出具体防范改进措施，并落实到相应的责任部门。按风险对经营产生的影响范围和危害程度

由高到低分为Ⅰ类风险、Ⅱ类风险、Ⅲ类风险，其中针对Ⅰ类风险制定具体管理办法加以预警和防范；针对Ⅱ类风险、Ⅲ类风险，华安保险在 workflows 的梳理中进行防范和解决。

（3）内部风险管理执行情况

目前华安保险以精算企划部牵头，由相关部门负责人组成综合协调机构，负责公司风险管理的相关事务工作；同时建立健全了各职能部门或业务单位风险管理的子系统，执行风险管理的基本流程；定期对本职能部门或业务单位的风险进行评估，对其风险管理的有效性负责；定期对风险管理工作进行自查，并将自查报告报送风险管理部门；风险管理部门定期对各职能部门和业务单位的风险管理工作进行检查评估，并提出改进的建议和措施，每年至少一次向管理层和董事会提交风险评估报告。本公司定期组织对高级管理人员和员工进行风险管理理念、知识、流程及控制方式等内容的培训，增强风险管理意识；将风险管理绩效与薪酬制度、人事制度和问责制度有效结合，培育和营造良好的风险管理文化；华安保险风险管理部门建立了有效的风险评估机制，采用定性与定量相结合的方法，对风险信息实行动态管理，针对不同类型的风险，按各职能部门和业务单位职责分工，制定并组织实施风险解决方案。

（4）内部风险管理关键环节说明

华安保险建立了较为完整的风险管理体系，内部风险管理的关键环节更多的是与其经营特点相关：

1) 产品开发：华安保险成立由总经理室下属的保险业务审定委员会，按照产品开发管理办法对拟开发产品从市场需求、盈利分析、费率水平、风险控制等方面，在符合保险监管规定的前提下，科学、合理论证产品开发的必要性，负责组织安排产品的开发，制订核保、核赔制度以及财务、IT 的管控办法。

2) 标的承保：标的损失发生的不确定性决定承保风险管理的重要性，标的的承保是财产保险公司内部风险管理的首要环节，在财产保险公司的日常经营管理中处于核心位置，直接影响赔付水平。华安保险以客户服务和风险管理为导向，从业务性质上设立个人客户和团体客户，从产品种类设置车险、财产险、

意外险和健康险核保、核赔岗位，制定严密的风险查勘、损失评估、风险分级、费率定价、防灾减损制度，实施“两核（核保和核赔）”分级授权、层层负责制度，有效的防范了承保风险。

3) 再保管理：财产保险公司的承保标的一般风险比较集中、保险金额较大，出险后可能造成重大损失，有效分散和控制承保风险是财产保险公司必须考虑的问题。华安保险目前已建立比例分保与非比例分保、临时分保与合约分保相结合的综合再保险保障体系，有效地扩大了承保能力、分散风险和稳定经营业绩。同时，华安保险制定了科学的分保管理制度和 workflows，实施职责分明、互相制约的分保机制，有效地分散和控制了承保风险。

4) 财务管理：对财务风险的控制主要有以下措施：①建立完善的银行账户管理制度并有效执行，分支机构账户开设与销户经总部批准，资金实行收支两条线管理，严格控制资金在机构的存量；②会计核算方面，确保真实公允地反映企业各期末的财务状况和月、季、年度经营成果和现金流量，主要措施包括建立、维护并不断优化财务信息系统和核心业务系统，实现会计信息的集中存储和总部实时监控，及时备份数据，按年打印存档账簿。在总部设立非现场会计检查岗位，对所有机构会计核算情况进行随时检查，最大限度减少核算误差和报表错（漏）报风险；不断完善会计核算制度和进行会计基础工作达标检查、组织了新会计准则和新税法的专项培训；③会计机构和人员管理方面，总部对二级机构的正副财务经理和三级机构的财务负责人直接委派制，对其他会计人员的录用进行事前审核制，推进会计人员后续教育；④单证与印章管理方面，单证的移库、领用、回销，在核心业务系统有永续的记录，各机构一线还设有专门手工台账序时登记；印章实行专人管理，任何人使用都要经过签报批准手续；⑤实行财务、业务预算管理和日常经营费用总部核准相结合的制度，科学制定计划目标，合理分配资源，选择恰当的管控措施，在预算执行上实行财务与业务联合控制措施。总部和机构的费用支出报销、资产购置都有明确的授权批准制度；⑥全系统的资金均由资金管理中心统一管理和运用，有效杜绝了资金风险，提高了资金使用效益，建立了严格的资金运用风险管控制度；⑦内部稽核部门在各二级机构设立由总部直管的稽核分部，现场独立检查会计核算、

财务收支、赔案、重大资本支出、重大合同等，参与机构的事前、事中控制和事后检查过程；⑧资产负债管理方面，按月进行分析，使保户储金本息、保险准备金负债与货币资金、金融性投资资产在金额和期限上实现匹配，保持较为充足的货币资金存量，兼顾安全性、收益性、流动性，实现偿付能力的动态管理要求。

5) 核损理赔：核赔工作是保险公司履行经济补偿义务、树立保险企业信誉的关键环节，是保险经济补偿职能的具体体现；同时，核赔工作也是保险公司内部风险管理组成部分，直接决定公司的赔付水平和利润率。华安保险制定了完整的核赔政策，对机构实行理赔权限管理，确立了严格的核赔工作原则和控制流程：专人查勘、交叉复核、分级核损、分级核赔、终审归案，细化了案件受理、查勘定损、人伤调查、立案、医疗核损、审核签批、理赔调查及理赔卷宗缮制等作业指导，完善理赔品质管理，有效控制核损理赔风险。

8、华安保险董监高及其变动情况

(1) 董事、监事及高级管理人员任职情况

截至 2015 年 7 月 31 日，华安保险董监高任职情况如下：

截至 2015 年 7 月 31 日	第七届	李光荣	董事会
		陈爱民	副董事长
		闻安民	副董事长
		金平	非执行董事
		何盛明	非执行董事
		汪军	非执行董事
		李晓	执行董事
		袁长安	非执行董事
		卢建之	非执行董事
		童清	执行董事
		赵治纲	独立董事
		蒋光辉	独立董事
		柯文进	独立董事
		胡坚	独立董事
		ERIK HELGE WEINER	独立董事
		王宏远	独立董事
		张鸿清	监事长

		于林伟	监事
		汪小芬	员工监事
		童清	总裁
		刘培桂	副总裁
		林华有	副总裁
		李军	副总裁
		张雷	副总裁
		秦亚峰	副总裁
		饶雪刚	副总裁兼财务总监
		封智君	副总裁
		王建伟	副总裁
		范丹涛	副总裁
		徐军	副总裁
		熊焰	总裁助理
		麦建立	总裁助理
		孙延旗	总裁助理
		张琳	总裁助理
		竺恺	董事会秘书

注：华安保险的董事、监事和高级管理人员均按照中国保监会的要求进行认定。

（2）董监高变动情况

2013年1月1日至2015年7月31日，华安保险董事变动情况主要有：

1) 董事侯建明先生于2013年9月30日因个人原因提出辞职，华安保险新聘任董事卢建之先生，卢建之先生于2014年4月9日获得保监会任职资格批复；

2) 2014年4月27日，华安保险2013年度股东大会换届选举了第七届董事会董事。其中，独立董事晋保平先生、李茂生先生任期届满，不再担任独立董事；华安保险新聘任胡坚女士、ERIK HELGE WEINER先生担任公司独立董事；

3) 2015年7月16日，华安保险新聘独立董事王宏远先生取得保监会任职资格批复，华安保险原独立董事余云辉先生卸任。

2013年1月1日至2015年7月31日，华安保险高级管理人员变动情况主要有：

1) 2014年管理层换届时，华安保险原副总裁黎克虎于卸任，饶雪刚新任副

总裁，麦建立、孙延旗、张琳新任总裁助理。

2) 2015 年徐军新任为副总裁。

2013 年 1 月 1 日至 2015 年 7 月 31 日，华安保险的监事人员不存在变动，

（八）主要资产的权属状况、对外担保情况及主要负债情况

1、主要资产及其权属状况

华安保险的主要资产为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、买入返售金融资产、可供出售金融资产、持有至到期投资等，具体情况详见本节之“（九）华安保险的财务状况”之“3、资产负债分析”部分。

2、华安保险的对外担保情况

（1）因华安保险总部大厦工程的施工合同需要，华安保险与中国建设银行股份有限公司签订保函协议，以湛江市建筑工程集团公司为受益人、币种为人民币、保证金额为 14,609,776.77 元不可撤销支付保函。

（2）因南水北调中线干线黄沙北至石家庄段及天津干线工程项目保险业务共保协议约定需要，公司与中国建设银行股份有限公司深圳市分行签订保函协议：以中国平安财产保险股份有限公司为受益人、币种为人民币、保证金额为 194,229.75 元履约保函。

除上述两项合计 14,804,006.52 元的定期存款处于质押状态外，截至 2015 年 7 月 31 日华安保险不存在对外担保等资产权利受限制的情形。

3、华安保险的主要负债情况

截至 2015 年 7 月 31 日，华安保险负债总额 749,612.38 万元，主要负债包括为未到期责任准备金 309,383.12 万元、未决赔款准备金 224,250.76 万元、应付债券 80,000.00 万元、卖出回购金融资产款 34,000.00 万元等，具体情况见本节之“（九）华安保险的财务状况”之“3、资产负债分析”部分。

（九）华安保险的财务状况

1、华安保险的财务报表

（1）资产负债表

单位：万元

项 目	2015 年 7 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
货币资金	60,543.92	46,769.47	56,859.11
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	400,992.16	447,028.27	170,405.27
买入返售金融资产	95,000.00	26,700.00	52,354.04
应收利息	12,469.38	13,766.63	13,645.61
应收保费	15,811.39	10,320.64	6,634.47
应收分保账款	18,176.61	13,928.66	7,833.90
应收分保未到期责任准备金	2,562.32	3,739.50	4,361.41
应收分保未决赔款准备金	3,948.49	8,559.29	4,521.84
定期存款	10,639.00	11,639.90	10,382.86
可供出售金融资产	119,253.88	143,337.67	194,533.38
持有至到期投资	96,769.61	135,302.11	145,321.22
长期股权投资	5,573.10	67,087.07	119,641.62
存出资本保证金	42,000.00	42,000.00	42,000.00
投资性房地产	104,237.18	104,237.18	102,727.72
固定资产	73,489.69	74,422.28	74,663.98
无形资产	31,895.10	32,433.71	32,500.95
递延所得税资产	7,195.67	6,897.35	6,416.87
其他资产	148,585.30	191,746.11	159,784.05
其中：其他应收款	16,498.00	67,196.82	71,772.29
预付赔款	12,570.56	14,979.13	10,363.85
待摊费用	1,649.97	2,050.17	1,078.68
在建工程	109,306.88	98,747.57	68,344.22
长期待摊费用	1,932.58	2,096.74	1,669.58
其他长期资产	6,627.31	6,675.68	6,555.44
资产总计	1,249,142.80	1,379,915.85	1,204,588.32
负债：			

卖出回购金融资产款	34,000.00	162,700.00	118,729.78
预收保费	20,880.25	24,909.88	21,797.12
应付手续费及佣金	7,481.98	7,975.55	6,824.97
应付分保账款	8,544.43	6,170.30	3,946.95
应付职工薪酬	3,562.71	11,075.68	2,127.37
应交税费	24,620.19	30,206.47	25,287.15
保户储金及投资款	3,495.50	3,643.50	4,206.00
未到期责任准备金	309,383.12	295,021.10	265,914.01
未决赔款准备金	224,250.76	226,775.10	205,642.19
应付债券	80,000.00	80,000.00	80,000.00
递延所得税负债	12,929.55	12,056.86	8,071.50
其他负债	20,463.88	24,004.54	19,290.56
其中：其他应付款	9,722.19	11,368.62	6,389.46
存入分保准备金	496.14	115.63	113.29
长期应付款	83.68	83.68	83.59
应付利息	1,900.37	4,066.60	4,148.21
递延收益	8,261.50	8,370.00	8,556.00
负债合计	749,612.38	884,538.96	761,837.61
股东权益：			
股本	210,000.00	210,000.00	210,000.00
资本公积	130,333.45	133,168.99	129,344.68
减：库存股			
其他综合收益	14,594.24	12,531.37	-3,085.44
盈余公积	29,645.03	29,645.03	26,487.85
未分配利润	111,504.32	107,836.39	78,003.53
归属于母公司股东权益合计	496,077.04	493,181.78	440,750.62
少数股东权益	3,453.38	2,195.10	2,000.09
股东权益合计	499,530.43	495,376.89	442,750.71

负债和股东权益总计	1, 249, 142. 80	1, 379, 915. 85	1, 204, 588. 32

(2) 利润表

单位：万元

项 目	2015 年 1-7 月	2014 年度	2013 年度
一、营业收入	594, 010. 67	810, 927. 26	670, 112. 95
已赚保费	454, 231. 70	736, 636. 39	618, 047. 78
保险业务收入	476, 273. 51	776, 287. 02	669, 027. 32
其中：分保费收入	11, 356. 10	14, 673. 40	10, 450. 58
减：分出保费	6, 502. 60	9, 921. 64	9, 155. 96
提取未到期责任准备金	15, 539. 21	29, 728. 99	41, 823. 58
投资收益(损失以“-”号填列)	133, 759. 38	63, 852. 49	30, 564. 58
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	0	0	0
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	-881. 07	-2, 873. 66	12, 026. 54
汇兑收益(损失以“-”号填列)	-142. 08	114. 58	-240. 47
其他业务收入	7, 042. 75	13, 197. 45	9, 714. 52
二、营业支出	470, 776. 43	766, 889. 34	647, 575. 90
退保金	0	0	0
赔付支出	231, 870. 50	368, 799. 77	329, 390. 11
减：摊回赔付支出	9, 867. 04	2, 755. 19	4, 829. 62
提取保险责任准备金	-2, 524. 34	21, 132. 91	24, 710. 34
减：摊回保险责任准备金	-4, 610. 80	4, 037. 45	1, 239. 59
保单红利支出	0	0	0
分保费用	3, 445. 93	4, 364. 00	3, 134. 46
营业税金及附加	32, 844. 14	44, 244. 10	36, 150. 76
手续费及佣金支出	53, 603. 77	84, 918. 52	67, 100. 04
业务及管理费	151, 415. 39	240, 712. 42	184, 035. 94
减：摊回分保费用	778. 35	1, 926. 32	1, 874. 95
其他业务成本	6, 043. 47	9, 941. 29	10, 793. 54

资产减值损失	112.17	1,495.32	204.89
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	123,234.24	44,037.92	22,537.05
加：营业外收入	205.54	1,130.41	734.10
其中：非流动资产处置利得	27.12	88.25	60.81
减：营业外支出	187.73	1,045.90	554.89
其中：非流动资产处置损失	98.45	170.91	125.77
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	123,252.05	44,122.42	22,716.25
减：所得税费用	30,400.42	10,974.79	2,042.75
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	92,851.63	33,147.63	20,673.50
归属于母公司股东的净利润	91,573.92	32,990.05	20,673.40
少数股东损益	1,277.70	157.58	0.094937
六、其他综合收益的税后净额	2,043.45	15,654.23	-5,503.43
归属母公司股东的其他综合收益的税后净额	2,062.87	15,616.81	-5,503.43
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益			
1、重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动	0	0	0
2、权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	0	0	0
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益	2,062.87	15,616.81	-5,503.43
1、权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	5.21	-5.21	0
2、可供出售金融资产公允价值变动损益	2,057.66	15,622.02	-5,840.83
3、持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	0	0	0
4、现金流量套期损益的有效部分	0	0	0
5、外币财务报表折算差额	0	0	0
6、其他	0	0	337.40
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-19.42	37.43	-0.004089
七、综合收益总额	94,895.07	48,801.87	15,170.06
归属于母公司股东的综合收益总额	93,636.80	48,606.85	15,169.97
归属于少数股东的综合收益总额	1,258.28	195.01	0.090848

八、每股收益：			
（一）基本每股收益	0.44	0.16	0.1
（二）稀释每股收益	0.44	0.16	0.1

2、主要会计政策

（1）金融资产的分类及核算方法

1) 金融资产的公允价值确定方法

公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。金融资产存在活跃市场的，公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格，且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。金融资产不存在活跃市场的，公司采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

2) 金融资产的分类、确认和计量

公司对于取得的金融资产分类进行核算，分类方法是：①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产划分为交易性金融资产；②到期日固定、回收金额固定或可确定，且有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产划分为持有至到期投资；③在证券交易所市场或银行间债券市场进行封闭式逆回购取得的买入返售证券划分为买入返售金融资产；④应收款项；⑤没有划分为交易性金融资产、持有至到期投资、贷款和应收款项、买入返售金融资产、货币资金、定期存款的其他金融资产划分为可供出售金融资产。

A. 交易性金融资产

公司对交易性金融资产按照取得时的公允价值作为初始确认金额，相关的交易费用在发生时计入当期损益。持有期间取得的利息或现金股利，确认为投资收益；资产负债表日将公允价值变动计入公允价值变动损益；处置时其公允价值与

账面价值之间的差额确认为投资收益，同时将公允价值变动损益转入投资收益。

B. 持有至到期投资

公司对持有至到期投资按取得时的公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。支付的价款中包含的已到付息期但尚未领取的债券利息，单独确认为应收项目。按持有至到期投资的类别和品种，分为“成本”、“利息调整”、“应计利息”等明细科目进行核算。

持有至到期投资在持有期间按照摊余成本和实际利率计算确认利息收入，计入投资收益。实际利率应当在取得时确定，实际利率与票面利率差异较小时，可按票面利率计算利息收入。

处置持有至到期投资时，将所取得价款与该项投资账面价值之间的差额计入投资收益。

将持有至到期投资重分类为可供出售金融资产的，在重分类日按公允价值计入可供出售金融资产，按其公允价值与持有至到期投资账面余额的差额计入“资本公积—其他资本公积”，已计提减值准备的，同时结转减值准备。

资产负债表日，持有至到期投资发生减值的，按应减记的金额确认资产减值损失。已计提减值准备的持有至到期投资价值以后又得以恢复的，在原已计提的减值准备金额内冲回。

C. 买入返售金融资产

根据返售协议买入金融资产，按实际支付的金额作为初始确认金额，资产负债表日按约定的利率计算确认利息收入，同时计入应收利息；返售日按实际收到的款项与本科目账面余额、应收利息的差额确认为利息收入。

D. 应收款项：按应收的合同或协议价款作为初始入账金额，其终止确认、发生减值产生的利得或损失，均计入当期损益。

E. 可供出售金融资产

可供出售金融资产通常是指没有划分为以公允价值计量且变动计入当期损

益的金融资产、持有至到期投资、贷款和应收款项的金融资产，包括可供出售的股票投资、债券投资等。按可供出售金融资产的类别和品种，分别“成本”、“利息调整”、“应计利息”、“公允价值变动”进行明细核算。

按取得可供出售金融资产的公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。支付的价款中包含的已到付息期但尚未领取的债券利息或已宣告但尚未发放的现金股利，应单独确认为应收项目。

可供出售金融资产持有期间取得的利息或现金股利，计入投资收益。资产负债表日，可供出售资产应当以公允价值计量，且公允价值变动计入资本公积（其他资本公积）。

处置可供出售金融资产时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额，计入投资损益；同时，将原计入资本公积的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入投资损益。

持有期间，如果可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度下降，或在综合考虑各种相关因素后，预期这种下降趋势属于非暂时性的，则认定该可供出售金融资产已发生减值，并确认减值损失。同时将原直接计入资本公积的公允价值下降形成的累计损失一并转出，计入减值损失。该转出的累计损失为该资产初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。

对于已确认减值损失的可供出售金融资产，在随后会计期间内公允价值已上升且客观上与确认原减值损失事项有关的，在原已计提的减值准备金额内冲回减值损失，借记可供出售金融资产（公允价值变动）和贷记资产减值损失，但可供出售金融资产为股票等权益工具投资的（不含在活跃市场上没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具投资），则贷记资本公积（其他资本公积）。

在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产的减值损失，不予转回。

3) 金融资产减值

除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，公司在每个资产负债表日对其他金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明金融资产发生减值的，计提减值准备。

公司对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试；对单项金额不重大的金融资产，单独进行减值测试或包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单独测试未发生减值的金融资产（包括单项金额重大和不重大的金融资产），包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。已单项确认减值损失的金融资产，不包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

A. 应收款项

期末如果有客观证据表明应收款项发生了减值的，则将其账面价值与预计未来现金流量现值之间的差额计算确认减值损失。

公司根据以前年度与之相同或相类似的、具有类似信用风险特征的应收款项组合（即账龄组合）的实际损失率为基础，结合现时情况确定以下应收款项计提坏账准备的方法：

应收保费、应收分保账款的坏账准备一般按 1% 计提，并同时结合个别认定法提取。其他应收款在分析其可收回程度的基础上按个别认定法计提坏账准备。期末根据债务单位的实际财务状况和现金流量及相关信息进行综合分析，对那些确认为收回的可能性不大的应收款项，加大坏账准备计提比例，直至按全额提取坏账准备。

坏账的确认标准：①债务人破产或死亡，以其破产财产或遗产依法清偿后，仍然不能收回的款项。②债务人逾期未履行偿债义务，并且具有明显特征表明确实不能收回的款项。

以上确实不能收回的款项，报经董事会批准后作为坏账转销。

B. 持有至到期投资

对持有至到期投资，按单项或按类似信用风险特征划分为若干组合进行减值

测试，有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提减值准备。

持有至到期投资计提减值准备后，有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值准备应当在不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本部分应当予以转回，计入当期损益。

C. 可供出售金融资产

如果可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度下降，或在综合考虑各种相关因素后，预期这种下降趋势属于非暂时性的，则按其预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额，计提减值准备。

可供出售金融资产发生减值时，应当将原直接计入所有者权益的公允价值下降形成的累计损失一并转出，确认减值损失，计提减值准备。

对于已确认减值损失的可供出售债务工具，在随后的会计期间公允价值已上升且客观上与确认原减值损失确认后发生的事项有关的，原确认的减值损失应当予以转回计入当期损益；可供出售权益工具投资发生的减值损失，不得通过损益转回。

（2）应收分保未到期责任准备金

反映公司从事再保险业务应确认的向再保险接受人摊回的分保未到期责任准备金。公司在确认非寿险原保险合同保费收入的当期，按相关再保险合同约定计算确认相关应收分保未到期责任准备金金额。资产负债表日，调整原保险合同未到期责任准备金的金额的同时，按相关再保险合同约定对应收分保未到期责任准备金进行调整。

（3）应收分保未决赔款准备金

反映公司从事再保险业务应确认的向再保险接受人摊回的分保未决赔款准备金。公司在提取原保险合同未决赔款准备金的当期，按相关再保险合同约定计算确认应向再保险接受人摊回的未决赔款准备金金额。资产负债表日，对原保险

合同未决赔款准备金进行充足性测试并进行调整的同时，按相关再保险合同约定计算调整应收分保未决赔款准备金金额。

（4）投资性房地产

投资性房地产指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，包括已出租或准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物。

投资性房地产按成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，满足投资性房地产确认条件的，则计入投资性房地产成本。不满足投资性房地产确认条件的后续支出，在发生时计入当期损益。

公司采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量，会计政策选择的依据为：

- 1) 投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场。
- 2) 公司能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计。

公司不对投资性房地产计提折旧或进行摊销，在资产负债表日以投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。

确定投资性房地产的公允价值时，参照活跃市场上同类或类似房地产的现行市场价格；无法取得同类或类似房地产的现行市场价格的，参照活跃市场上同类或类似房地产的最近交易价格，并考虑交易情况、交易日期、所在区域等因素，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计；或基于预计未来获得的租金收益和有关现金流量的现值确定其公允价值。

自用房地产转换为投资性房地产时，按照转换当日的公允价值计价，转换当日的公允价值小于原账面价值的，其差额计入当期损益；转换当日的公允价值大于原账面价值的，其差额确认为其他综合收益并计入资本公积。投资性房地产转换为自用房地产时，以转换当日的公允价值作为自用房地产的账面价值，公允价值与原账面价值的差额计入当期损益。

（5）固定资产计价及其折旧方法

固定资产按照成本进行初始计量。外购固定资产的成本，包括购买价款、相关税费以及为使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可归属于该项资产的运输费、装卸费、安装费和专业人员服务费等。

购买固定资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，固定资产的成本以购买价款的现值为基础确定。实际支付的价款与购买价款的现值之间的差额，除按照《企业会计准则第 17 号——借款费用》应予资本化的以外，在信用期间内计入当期损益。投资者投入固定资产的成本，按照投资合同或协议约定的价值确定，但合同或协议约定价值不公允的除外。

已达到预定可使用状态，但尚未办理竣工决算手续的固定资产，应按估计价值入账，待确定实际成本后再进行调整。

折旧方法为直线平均法，预计残值率为 10%。

资产类别	估计使用年限	年折旧率
房屋建筑物	30 年	3%
交通工具	8 年	11.25%
通信设备	5 年	18%
电子计算机	5 年	18%
办公及文字处理设备	5 年	18%
其他设备	5 年	18%

公司在资产负债表日判断固定资产是否存在可能发生减值的迹象。存在减值迹象的，估计其可收回金额。可收回金额根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。可收回金额的计量结果表明，资产的可收回金额低于其账面价值的，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益。

资产减值损失确认后，减值资产的折旧在未来期间作相应调整。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

（6）在建工程核算方法

1) 在建工程类别

在建工程以立项项目分类核算。

2) 在建工程结转为固定资产的时点

在建工程项目按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的全部支出，作为固定资产的入账价值。所建造固定资产在建工程已达到预定可使用状态，但尚未办理竣工决算的，自达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或工程实际成本等，按估计价值确定其成本，并计提折旧，待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

3) 在建工程减值：期末公司根据在建工程的减值迹象判断是否应当计提减值准备，对长期停建并计划在三年内不会重新开工等预计发生减值的在建工程，对可收回金额低于账面价值的部分计提在建工程减值准备。在建工程减值准备一旦计提，不得转回。

（7）无形资产

无形资产按实际成本计价。外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。实际支付的价款与购买价款的现值之间的差额，除按照《企业会计准则第 17 号——借款费用》应予资本化的以外，在信用期间内计入当期损益。

各项无形资产的使用寿命如下：

资产类别	使用寿命
土地使用权	50 年
业务系统	10 年
SAP 财务软件	10 年

其他软件	10 年

使用寿命有限的无形资产，在其使用寿命内采用直线法摊销；无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产，使用寿命不确定的无形资产不摊销。

公司在资产负债表日判断无形资产是否存在可能发生减值的迹象。存在减值迹象的，估计其可收回金额。可收回金额根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。可收回金额的计量结果表明，资产的可收回金额低于其账面价值的，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益。

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

（8）保险合同准备金

公司保险合同准备金包括未到期责任准备金和未决赔款准备金。

1) 未到期责任准备金

未到期责任准备金，是指在核算日期为尚未终止的保险责任而提取的准备金，主要以资产负债表日可获取的当前信息为基础，反映影响重大的货币时间价值并包含明确的边际，以预期未来净现金流出的合理估计金额计算确定。

公司将具有同质保险风险的保险合同组合作为一个计量单元，以保险人履行保险合同相关义务所需支出的合理估计金额为基础进行计量。

保险人履行保险合同相关义务所需支出，是指由保险合同产生的预期未来现金流出与预期未来现金流入的差额，即预期未来净现金流出，其中：预期未来现金流出，是指保险人为履行保险合同相关义务所必需的合理现金流出，主要包括：①根据保险合同承诺的保证利益；②根据保险合同构成推定义务的非保证利益；③管理保险合同或处理相关赔付必需的合理费用，包括保单维持费用、理赔费用等。预期未来现金流入，是指保险人为承担保险合同相关义务而获得的现金流入，包括保险费和其他收费。公司以资产负债表日可获取的当前信息为基础确定预期未来净现金流出的合理估计金额。

公司在确定保险合同准备金时考虑边际因素并单独计量，在保险期间将边际计入当期损益。公司在保险合同初始确认日不确认首日利得，如有首日损失，计入当期损益。

边际因素包括风险边际和剩余边际。风险边际是指为应对预期未来现金流的不确定性而提取的准备金；剩余边际是为了不确认首日利得而确认的边际准备金，于保险合同初始确认日确定，在整个保险期间内摊销。剩余边际的后续计量与预计未来现金流合理估计相关的准备金和风险边际相对独立，有关假设变化不影响剩余边际后续计量。

公司在确定保险合同准备金时考虑货币时间价值的影响。货币时间价值影响重大的，公司对相关未来现金流量进行折现。公司以资产负债表日可获取的当前信息为基础确定计量货币时间价值所采用的折现率。

在提取原保险合同准备金的当期，公司按照相关再保险合同的约定，原保险合同的现金流量和与其相关的再保险合同现金流量分别估计，并应当将从再保险分入人摊回的保险合同准备金确认为相应的应收分保准备金资产。

公司以资产负债表日可获取的当前信息为基础确定未到期责任准备金计量的各种假设。计量保险合同准备金使用的重大假设主要有首日费用率、赔付率、维持费用率、风险边际率、折现率。首日费用率主要来源于公司历史经验数据，其组成部分主要为手续费率、营业税金及附加比率、保险保障基金率、保险监管费用率、交强险救助基金比率、销售费用率（即支付给销售人员的业务绩效比率）；赔付率主要来源于公司以往保单的经验赔付；维持费用率主要来源于经营预算数据的推导并考虑未来趋势以及行业维持费用率；风险边际率按中国保监会规定数据设定；折现率仅对未来预期现金流久期大于1的计量单元使用，其主要根据与负债现金流出期限和风险相当的市场利率确定。

公司在评估保险合同准备金时，按照资产负债表日可获取的当前信息为基础确定充足性，如有不足，将调整相关保险合同准备金。

未到期责任准备金计算的主要假设的选取情况如下：

①赔付率：根据分险种的历年保单的经验赔付率水平及赔付率发展趋势选

定；

②首日费用率：综合考虑分险种的手续费率、销售费用率、营业税金及附加比率、保险保障基金率、交强险救助基金比率、保险监管费用率等实际发生比例选定；

③维持费用率：根据公司管理类成本中心中的相关费用测算、并考虑未来业务发展趋势选定维持费用率；

④风险边际：使用行业经验比例3%；

⑤剩余边际：对于保费扣除首日费用大于附加风险边际的未来现金流现值的，按照其差额提取剩余边际，并在保险期间内，采用系统、合理的方法将边际计入当期损益；公司在保险合同初始确认日不确认首日利得，若有首日损失，计入当期损益。

⑥折现：根据险种大类分别测算久期，对久期大于1的险种大类，使用了折现的方法，其他险种大类未考虑折现。

未到期责任准备金评估使用的折现率：对久期大于1的未到期责任准备金，以评估日中央国债登记结算有限责任公司专门为保险公司准备金评估用的“保险合同准备金计量基准收益率曲线”作为折现率曲线。非整数时点的折现率根据插值法确定。

准备金评估所使用的折现率曲线：

标准期限(年)	保险合同准备金计量基准收益率曲线（2014-9-30）
0	2.6498
0.0822	3.4841
0.1667	3.5651
0.25	3.5606
0.5	3.5591
0.75	3.5822
1	3.6304

2	3.8253
3	3.9167
4	4.0384
5	4.0795

2) 未决赔款准备金

未决赔款准备金，是指保险人为非寿险保险事故已发生尚未结案的赔案提取的准备金，包括已发生已报案未决赔款准备金、已发生未报案未决赔款准备金和理赔费用准备金。

已发生已报案未决赔款准备金采用逐案估损法、案均赔款法等方法，以最终赔付的合理估计金额为基础，同时考虑边际因素，计量已发生已报案未决赔款准备金。

已发生未报案未决赔款准备金采用链梯法、案均赔款法、准备金进展法及 Bornhuetter-Ferguson 法等方法，以最终赔付的合理估计金额为基础，同时考虑边际因素，计量已发生未报案未决赔款准备金。

理赔费用准备金以未来必需发生的理赔费用的合理估计金额为基础，按比率分摊等方法提取。

公司在评估保险合同准备金时，按照资产负债表日可获取的当前信息为基础确定充足性，如有不足，将调整相关保险合同准备金。

未决赔款准备金评估使用的折现率：对久期大于 1 的未决赔款准备金，以评估日中央国债登记结算有限责任公司专门为保险公司准备金评估用的“保险合同准备金计量基准收益率曲线”作为折现率曲线。非整数时点的折现率根据插值法确定。

标准期限 (年)	保险公司准备金计量基准收益率曲线 (2014.9.30)	非寿险投资型保险单位准备金 折现率
0	2.6498	2.1392

标准期限 (年)	保险公司准备金计量基准收益率曲线 (2014. 9. 30)	非寿险投资型保险单位准备金 折现率
0.0822	3.4841	3.4884
0.1667	3.5651	3.5565
0.25	3.5606	3.6612
0.5	3.5591	3.7984
0.75	3.5822	3.7493
1	3.6304	3.7401
2	3.8253	3.8117
3	3.9167	3.8121
4	4.0384	3.8589
5	4.0795	3.9098

具体假设如下：

①通货膨胀：没有对未来赔款的通货膨胀作特别假设，潜在的通货膨胀的假设是未来赔款与公司历史数据的通货膨胀率一致；

②理赔政策：公司的理赔政策在未来几年内不会发生较为重大的变化；

③赔款发展：假设赔款在 18 个季度后发展完毕，对于 2009 年 1 季度以前的赔案，仅提取已报案未决，认为已发生未报告未决赔款为 0；资产的充足性与匹配程度良好；

④再保：再保险人安全可靠；

⑤经营环境：未来若干年内法律、社会以及经济环境将基本保持稳定；

⑥风险边际：未决赔款准备金的风险边际使用行业经验数据，为未来现金流无偏估计的 2.5%，未决赔款准备金边际计入已发生未报告未决赔款准备金。

⑦折现：经测算，公司各险类未决赔款准备金久期均小于 1，不需要进行折现。

（9）保险保障基金的提取

保险保障基金按当年保费收入（不含保户储金折合的保费收入）的 0.8%提取，当保险保障基金余额达到公司总资产 6%时，不再提取保险保障基金。

（10）保户储金及投资款、应付利息

公司保户储金及投资款项目核算非寿险投资型保险业务所收到保户的储金本金以及提取本息外单位准备金及非单位准备金。

公司对既承担保险风险又承担其他风险的合同，且保险风险部分和其他风险部分能够区分并单独计量的，将保险风险部分和其他风险部分进行分拆。保险风险部分确定为保险合同，按保险合同相关准则处理；其他风险部分确定为非保险合同，按金融工具相关准则确认计量。

1）混合保险合同的保险风险，有关分保、赔款、未到期责任准备金、未决赔款准备金等会计处理方法与其他原保险合同完全相同，并按储金对应的保险合同所收金额的 0.1%、0.2%确认保费收入，并从公司投资型保险的资金运用收益中抵补。

2）混合保险合同涉及的金融负债、按摊余成本计量，相关负债包括储金本金、储金利息、本息以外的单位准备金及非单位准备金。

①储金本金反映保单项下未来要给付的储金本金余额。

②应付利息反映保单项下按合同约定的利率和权责发生制原则计量的期末利息负债。

③本息以外的单位准备金：

非寿险投资型保险业务的准备金，根据与负债现金流出期限和风险相当的市场利率确定折现率，以预计满期金（预计满期金为保户储金本金加应付利息）作为未来现金流量，计算其折现值，将折现值减保户储金、应付利息余额，加上预计加息引起的预计满期金增加额作为本息外单位准备金。

计算非寿险投资型保险业务准备金过程中使用的折现率根据保单未到期期

限选择中央国债登记结算有限公司“保险合同准备金计量基准收益率曲线”作为基准，上浮 50 个基点确定折现率。

单位准备金评估所使用的折现率曲线：

标准期限(年)	保险公司准备金计量基准收益率曲线 (2014. 9. 30)	非寿险投资型保险单位准备金折 现率
0	2. 6498	2. 1392
0. 0822	3. 4841	3. 4884
0. 1667	3. 5651	3. 5565
0. 25	3. 5606	3. 6612
0. 5	3. 5591	3. 7984
0. 75	3. 5822	3. 7493
1	3. 6304	3. 7401
2	3. 8253	3. 8117
3	3. 9167	3. 8121
4	4. 0384	3. 8589
5	4. 0795	3. 9098

④非单位准备金按预计未来现金流折现值的 0. 2%确认。

（11）保险合同

1) 保险合同的会计处理原则

公司对签发的保单判断是否转移了重大保险风险，如果判断转移了重大保险风险，按保险合同相关准则处理。对既承担保险风险又承担其他风险的合同，且保险风险部分和其他风险部分能够区分并单独计量的，将保险风险部分和其他风险部分进行分拆。保险风险部分确定为保险合同，其他风险部分确定为非保险合同。

公司对每一险种进行重大保险风险测试。如测试结果表明发生合同约定的保险事故可能导致公司支付重大附加利益的，即认定该保险风险重大，但不具有商

业实质的除外。其中，附加利益指保险人在发生保险事故时的支付额超过不发生保险事故时的支付额的金额。合同的签发对公司和交易对方的经济利益没有可辨认的影响的，表明此类合同不具有商业实质。

2) 重大保险风险测试

公司在保单初始确认日对签发的保单进行重大保险风险测试，并在财务报告日进行必要的复核。保单转移了重大保险风险的，确认为保险合同，按照原保险合同和再保险合同会计准则进行会计处理；否则，按照其他相关会计准则进行会计处理。

对于混合保险合同，对保险风险部分和其他风险部分能够区分，并且能够单独计量的保险合同先进行分拆，再分别按照相关准则规定进行处理，对保险风险部分和其他风险部分不能够区分，或者虽能够区分但不能够单独计量的混合保险合同，进行重大风险测试；

公司除非寿险理财产品外，其他险种仅包括保险风险的转移，不属于混合保险合同，不需要进行重大风险测试就可以认定为保险合同。

①重大保险风险的测试方法

A. 对保单组合进行测试的方法

第一步，对保单进行合理分组，将风险同质的保单归为一组。

第二步，从保单组合中选取足够数量的，可反映保单分布状况和风险特征，具有代表性的保单样本。

第三步，对样本的保单逐一进行重大风险测试，如果所取样本中大多数保单都转移了重大保险风险，则该组合中的所有保单均确认为保险合同。

B. 对样本的保单的风险测试方法

第一步，判断保险保单是否转移保险风险。

第二步，判断保险保单的保险风险转移是否具有商业实质。

第三步，判断保险保单转移的保险风险是否重大。

②重大保险风险的测试标准

A. 保单组合具有重大保险风险的测试标准：从保单组合中所抽取的大多数保单（50%以上）都具有重大保险风险，则保单组合认为具有重大保险风险。

B. 样本保单进行测试的标准

保单是否转移保险风险；

原保险保单的保险风险转移是否具有商业实质；

判断原（再）保险保单转移的保险风险是否重大。

具体判断方法是：

原保险合同：以原保险保单保险风险比例来衡量保险风险转移的显著程度。如果原保险保单保险风险比例在保单存续期的一个或多个时点大于等于 5%，则确认为转移的保险风险重大，作为保险合同处理，其中：

$$\text{原保险保单保险风险比例} = \left(\frac{\text{保险事故发生情景下保险公司支付的金额}}{\text{保险事故不发生情景下保险公司支付的金额}} - 1 \right) \times 100\%$$

符合以上三方面标准的，认为保单具有重大保险风险；不符合的，认为保单不具有重大保险风险。

再保险合同

判断再保险保单转移的保险风险是否重大，以再保险保单保险风险比例来衡量保险风险转移的显著程度，其计算公式为：

$$\text{再保险保单保险风险比例} = \left(\frac{\sum \text{再保险分入人发生净损失情形下损失金额的现值} \times \text{发生概率}}{\text{再保险分入人预期保费收入的现值}} \right) \times 100\%$$

再保险保单保险风险比例大于 1%的，确认为再保险合同。

③重大保险风险测试中保单分组、样本选取的方法

A、根据风险性质，将风险同质的保单归为一组。

B、样本保单选取方法

根据保单分布状况和风险特征选择保单；

数据样本数量应至少涵盖所有不同重要风险特征。

④重大保险风险测试假设设定的依据

A、保险合同的投资收益假设根据合同规定的保证收益率、定价中期望的分红率或者经验的分红率确定；

B、保险合同的退保现金价值根据合同约定计算。

C、费用比例根据定价假设计算。

3) 保险合同的确认和计量

保险合同收入

同时满足以下三个条件的，确认保险业务收入：

- ①保险合同成立并承担相应保险责任；
- ②与保险合同相关的经济利益能够流入公司；
- ③与保险合同相关的收入能够可靠地计量。

保险合同成本

保险合同成本指保险合同发生的会导致所有者权益减少的且与向所有者分配利润无关的经济利益的总流出。保险合同成本主要包括已发生的手续费或佣金支出、赔付成本以及提取的各项保险合同准备金等。

赔付成本包括保险人支付的赔款、给付以及在理赔过程中发生的律师费、诉讼费、损失检验费、相关理赔人员薪酬等理赔费用，和在取得保险合同过程中发生的手续费和佣金一并于发生时计入当期损益。

公司在确认原保险合同保费收入的当期，按照相关再保险合同的约定，计算确定分出保费和应向再保险接受人摊回的分保费用，计入当期损益。公司在确定支付赔付款项金额或实际发生理赔费用而冲减原保险合同相应准备金余额的当

期，计算确定应向再保险接受人摊回的赔付成本，计入当期损益，冲减相应的应收分保准备金余额。

保险合同准备金

公司在资产负债表日计量保险合同准备金，保险合同准备金分别由未到期责任准备金和未决赔款准备金组成，详见7. 保险合同准备金说明。

4) 非保险合同的确认和计量

公司将所承保合同中分拆出的其他风险部分和未通过重大保险风险测试的合同确定为非保险合同。

非保险合同项下的相关负债计入保户储金及投资款，详见9. 保户储金及投资款、应付利息说明。

（12）分保核算及分保费收入的确认原则

公司分保方式分为比例分保、非比例分保。

比例分保主要形式包括协议分保、非水险成数和溢额合同分保、货运险成数和溢额合同分保、杂险成数合同分保，学贷险成数合同分保、船舶险溢额合同分保、货运险预约分保。

非比例分保主要是对非水险、水险、客运承运人责任险的自留部分超赔保障和人身险超赔保障。

分出业务，公司在确认原保险合同保费收入的当期，按照相关再保险合同的约定，计算确定分出保费及应向再保险接受人摊回的分保费用，计入当期损益；在提取原保险合同未到期责任准备金、未决赔款准备金的当期，公司按照相关再保险合同的约定，计算确定应向再保险接受人摊回的相应准备金，确认为相应的应收分保准备金资产。在确定支付赔付款项金额或实际发生理赔费用而冲减原保险合同相应准备金余额的当期，冲减相应的应收分保准备金余额；同时，公司按照相关再保险合同的约定，计算确定应向再保险接受人摊回的赔付成本，计入当期损益。

分入业务，同时满足下列条件的，确认分保费收入：

- 1) 再保险合同成立并承担相应保险责任；
- 2) 与再保险合同相关的经济利益很可能流入；
- 3) 与再保险合同相关的收入能够可靠地计量。

公司在确认分保费收入的当期，根据相关再保险合同的约定，计算确定分保费用，计入当期损益。

公司在收到分保业务账单时，按照账单标明的金额对相关分保费收入、分保费用进行调整，调整金额计入当期损益。

（13）会计政策、会计估计变更及会计差错更正

1) 会计政策变更

2015 年 1-7 月，无。

2014 年度：

2014 年初，财政部分别以财会[2014]6 号、7 号、8 号、10 号、11 号、14 号及 16 号发布了《企业会计准则第 39 号——公允价值计量》、《企业会计准则第 30 号——财务报表列报（2014 年修订）》、《企业会计准则第 9 号——职工薪酬（2014 年修订）》、《企业会计准则第 33 号——合并财务报表（2014 年修订）》、《企业会计准则第 40 号——合营安排》、《企业会计准则第 2 号——长期股权投资（2014 年修订）》及《企业会计准则第 41 号——在其他主体中权益的披露》，要求自 2014 年 7 月 1 日起在所有执行企业会计准则的企业范围内施行，鼓励在境外上市的企业提前执行。同时，财政部以财会[2014]23 号发布了《企业会计准则第 37 号——金融工具列报（2014 年修订）》（以下简称“金融工具列报准则”），要求在 2014 年年度及以后期间的财务报告中按照该准则的要求对金融工具进行列报。

公司于 2014 年 7 月 1 日开始执行前述除金融工具列报准则以外的 7 项新颁布或修订的企业会计准则，在编制 2014 年年度财务报告时开始执行金融工具列

报准则。

根据各准则衔接要求，结合公司具体情况，新准则的实施不会对 2013 年度及上年同期公司财务报表项目金额产生影响。

2013 年度：

根据公司 2014 年 1 月 8 日董事会第六届第十四次临时会议决议，鉴于公司所持投资性房地产满足公允价值计量条件，公司相信采用公允价值模式进行后续计量，将会为列报投资性房地产的资产财务状况提供更加相关的信息，因此自 2013 年 1 月 1 日起，公司投资性房地产后续计量由成本法转换为公允价值计量模式，当期公允价值变动计入损益。公允价值由独立专业评估机构估值确定。

本次会计政策变更，增加 2013 年 12 月 31 日投资性房地产 161,218,676.61 元，增加 2013 年年初留存收益 120,914,007.41 元（其中增加未分配利润金额为 108,822,606.67 元，增加盈余公积金额为 12,091,400.74 元），增加 2013 年 12 月 31 日递延所得税负债 40,304,669.20 元。

2012 年度：无

2) 会计估计变更及会计差错更正

报告期内无会计估计变更及会计差错更正。

3、资产负债分析

(1) 货币资金

2013年12月31日、2014年12月31日及2015年7月31日，华安保险货币资金及其构成情况如下：

项目	2015 年 7 月 31 日		2014 年 12 月 31 日		2013 年 12 月 31 日	
	金额（万元）	比例	金额（万元）	比例	金额（万元）	比例
库存现金	56.85	0.09%	21.64	0.05%	6.98	0.01%
银行存款	49,320.58	81.46%	35,532.18	75.97%	56,354.96	99.11%
其他货币资金	11,166.49	18.44%	11,215.65	23.98%	497.17	0.87%

项目	2015 年 7 月 31 日		2014 年 12 月 31 日		2013 年 12 月 31 日	
	金额（万元）	比例	金额（万元）	比例	金额（万元）	比例
合计	60,543.92	100.00%	46,769.47	100.00%	56,859.11	100.00%

华安保险货币资金中不存在抵押或冻结等使用受限制、存放在境外、有潜在回收风险的款项。

（2）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

2013年12月31日、2014年12月31日和2015年7月31日，华安保险以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产账面价值分别为170,405.27万元、447,028.27万元和400,992.16万元，均为交易性金融资产。

截至2015年7月31日，华安保险以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产账面价值为400,992.16万元，具体构成如下：

单位：万元

项目	金额（万元）	比例（%）
债券	353,921.22	88.26
基金	12,883.99	3.21
股票	34,186.95	8.53
合计	400,992.16	100.00

上述金融资产中无变现受限制的以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产；无套期工具，本年未发生套期交易。

（3）买入返售金融资产

2013年12月31日、2014年12月31日和2015年7月31日，华安保险买入返售金融资产账面价值分别为52,354.04万元、26,700.00万和95,000.00万元，均为质押式回购债券，具体构成情况如下：

项目	2015 年 7 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日

	金额（万元）	比例	金额（万元）	比例	金额（万元）	比例
银行间债券回购交易	95,000.00	100.00%	10,000.00	37.45%	43,644.00	83.36%
证券交易所债券回购交易	-	-	16,700.00	62.55%	8,710.04	16.64%
合计	95,000.00	100.00%	26,700.00	100.00%	52,354.04	100.00%

1) 华安保险买入返售金融资产的后续处理

截至 2015 年 7 月 31 日，华安保险买入售金融资产账面余额为 95,000.00 万元，为买入的银行间市场质押回购债券，具体情况如下：

交易日期	到期日期	类型	对手方	交易金额（元）
2015-07-30	2015-08-06	融券	中加纯债分级债券型证券投资基金	75,000,000.00
2015-07-27	2015-08-03	融券	宏源证券光大银行 2012-10 定向资产管理计划	340,000,000.00
2015-07-31	2015-08-03	融券	中加货币市场基金	160,000,000.00
2015-07-31	2015-08-03	融券	中加货币市场基金	200,000,000.00
2015-07-30	2015-08-06	融券	中加纯债分级债券型证券投资基金	30,000,000.00
2015-07-30	2015-08-06	融券	中加纯债一年定期开放债券型证券投资基金	145,000,000.00
合计	-	-	-	950,000,000.00

截至 2015 年 8 月 6 日，上述账面余额为 95,000.00 万元的质押式回购债券已解押，华安保险已收到返还款 950,329,608.23 元。

2) 买入返售金融资产未计提坏账准备的合理性

公司在每个资产负债表日对买入返售金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明金融资产发生减值的，将计提减值准备。公司报告期账面买入返售金融资产余额系银行间质押式回购债券，期限较短，系流动性管理工具，且期后都已按协议结算，未发现有客观证据表明金融资产发生减值，因此未计提减值准备合理。

(4) 应收利息

2013年末、2014年末和2015年7月末，华安保险账面余额分别为13,645.61万元、13,766.63万元和12,469.38万元，华安保险的应收利息未计提坏账准备，应收利息按账龄列款如下：

项目	2015年7月31日		2014年12月31日		2013年12月31日	
	金额（万元）	比例	金额（万元）	比例	金额（万元）	比例
3个月以内（含3个月）	3,838.78	30.79%	4,114.76	29.89%	4,382.29	32.12%
3个月至1年（含1年）	3,836.97	30.77%	5,367.97	38.99%	7,785.82	57.06%
1年以上	4,793.63	38.44%	4,283.90	31.12%	1,477.50	10.83%
合 计	12,469.38	100.00%	13,766.63	100.00%	13,645.61	100.00%

(5) 应收保费

2013年末、2014年末和2015年7月末，华安保险应收保费账面净值分别为6,634.47万元、10,320.64万元和15,811.39万元，具体构成情况如下：

2015年7月31日：

账 龄	2015年7月31日			
	金额（万元）	比 例	坏账准备（万元）	净值（万元）
3个月以内（含3个月）	5,817.50	31.20%	58.17	5,759.32
3个月至1年（含1年）	7,952.06	42.65%	81.13	7,870.93
1年以上	4,877.27	26.16%	2,696.14	2,181.13
合 计	18,646.83	100.00%	2,835.44	15,811.39

2014年12月31日：

账 龄	2014年12月31日			
	金额（万元）	比 例	坏账准备（万元）	净值（万元）
3个月以内（含3个月）	5,230.74	39.93%	32.51	5,198.24
3个月至1年（含1年）	3,079.01	23.50%	1.06	3,077.95

1 年以上	4,790.87	36.57%	2,746.41	2,044.46
合 计	13,100.62	100.00%	2,779.98	10,320.64

2013年12月31日

账 龄	2013 年 12 月 31 日			
	金额（万元）	比 例	坏账准备（万元）	净值（万元）
3 个月以内（含 3 个月）	3,534.50	37.79%	38.01	3,496.49
3 个月至 1 年（含 1 年）	1,885.99	20.17%	13.05	1,872.94
1 年以上	3,932.08	42.04%	2,667.03	1,265.05
合 计	9,352.57	100.00%	2,718.10	6,634.47

截至2015年7月31日，华安保险应收保费金额前五名的明细情况如下：

投保人	欠款金额	发生时间	比例
海航航空集团有限公司	5,133.54	2015 年	27.53%
哈尔滨银行股份有限公司学府支行*	3,315.81	2013 年-2015 年	17.78%
中国农业银行股份有限公司曲靖分行	1,699.01	2013 年-2015 年	9.11%
贵州高速公路集团有限公司	293.88	2015 年	1.58%
分享汇科技（北京）有限公司	200.00	2015 年	1.07%
合 计	10,642.24	2015 年	57.07%

(6) 应收分保费

2013年12月31日、2014年12月31日和2015年7月31日，华安保险应收分保费账面净值分别为7,833.90万元、13,928.66万元和18,176.61万元，具体构成情况如下：

账 龄	2015 年 7 月 31 日			
	金额（万元）	比 例	坏账准备（万元）	净 值（万元）
3 个月以内（含 3 个月）	5,746.44	31.30%	57.46	5,688.97
3 个月至 1 年（含 1 年）	10,272.85	55.95%	102.73	10,170.12

1 年以上	2,340.93	12.75%	23.41	2,317.52
合 计	18,360.21	100.00%	183.60	18,176.61

账 龄	2014 年 12 月 31 日			
	金额（万元）	比 例	坏账准备（万元）	净 值（万元）
3 个月以内（含 3 个月）	1,527.48	10.86%	15.27	1,512.20
3 个月至 1 年（含 1 年）	7,624.92	54.20%	76.25	7,548.67
1 年以上	4,916.95	34.94%	49.17	4,867.78
合 计	14,069.35	100.00%	140.69	13,928.66

账 龄	2013 年 12 月 31 日			
	金额（万元）	比 例	坏账准备（万元）	净 值（万元）
3 个月以内（含 3 个月）	3,540.17	44.74%	35.40	3,504.77
3 个月至 1 年（含 1 年）	4,211.26	53.22%	42.11	4,169.14
1 年以上	161.61	2.04%	1.62	159.99
合 计	7,913.03	100.00%	79.13	7,833.90

截至2015年7月31日，应收分保费前5名情况如下

再保人	金 额（万元）	比 例	坏账准备
Aon Benfield China Limited	2,694.37	14.68%	26.94
中国再保险（集团）股份有限公司	774.11	4.22%	7.74
中国太平保险（香港）股份	717.49	3.91%	7.17
Guy Carpenter & Company , LLC	574.22	3.13%	5.74
Willis (Singapore) Pte Ltd	391.03	2.13%	3.91
合 计	5,151.23	28.06%	51.51

（7）可供出售金融资产

2013年12月31日、2014年12月31日和2015年7月31日，华安保险可供出售金融资产账面价值分别为194,533.38万元、143,337.67万元和119,253.88万元，具体构成情况如下：

项目	2015年7月31日		2014年12月31日		2013年12月31日	
	金额（万元）	比例	金额（万元）	比例	金额（万元）	比例
按公允价值计量的	119,253.88	100.00%	143,337.67	100.00%	194,033.38	99.74%
按成本计量	-	-	-	-	500.00	0.26%
合计	119,253.88	100.00%	143,337.67	100.00%	194,533.38	100.00%

华安保险于2014年12月31日按成本计量的可供出售金融资产为持有的深圳市同益保险公估有限公司10%股权。

截至2015年7月31日，华安保险可供出售金融资产账面价值为119,253.88万元，具体构成情况如下：

单位：万元

项目	投资成本	公允价值变动	利息调整	公允价值
企业债	87,150.00	-1,388.21	342.61	86,104.40
基金	0.00	0.00	0.00	0.00
股票	12,728.15	20,421.33	0.00	33,149.48
合计	99,878.15	19,033.12	342.61	119,253.88

（8）持有至到期投资

2013年12月31日、2014年12月31日和2015年7月31日，华安保险持有性到期投资账面价值分别为145,321.22万元、135,302.11万元和96,769.61万元，具体构成情况如下：

项目	2015年7月31日		2014年12月31日		2013年12月31日	
	金额（万元）	比例	金额（万元）	比例	金额（万元）	比例
企业债	92,769.61	95.87%	131,302.11	97.04%	141,321.22	97.25%

项目	2015 年 7 月 31 日		2014 年 12 月 31 日		2013 年 12 月 31 日	
	金额（万元）	比例	金额（万元）	比例	金额（万元）	比例
金融债	4,000.00	4.13%	4,000.00	2.96%	4,000.00	2.75%
合计	96,769.61	100.00%	135,302.11	100.00%	145,321.22	100.00%

(9) 长期股权投资

2013年12月31日、2014年12月31日和2015年7月31日，华安保险长期股权投资账面价值分别为119,641.62万元、67,087.07万元和5,573.10万元，具体构成情况如下：

单位：万元

被投资单位	2015 年 7 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
民太安财产保险公估有限公司	5,573.10	5,000.00	0.00
铜陵精达特种电磁线股份有限公司	0.00	62,087.07	53,105.10
陕西宝光真空电器股份有限公司	0.00	0.00	66,536.51
合计	5,573.10	67,087.07	119,641.62

(10) 存出资本保证金

单位：万元

存放银行	2015 年 7 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	存放期限
华夏银行股份有限公司	12,000.00	12,000.00	12,000.00	2011/12/09-2016/12/09
华夏银行股份有限公司	10,000.00	10,000.00	10,000.00	2011/06/23-2016/06/23
华夏银行股份有限公司	8,000.00	8,000.00	8,000.00	2012/01/09-2017/01/09
中国民生银行股份有限公司	4,000.00	4,000.00	4,000.00	2012/08/30-2017/08/30
中国民生银行股份有限公司	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2012/07/30-2017/07/30
中国光大银行	3,000.00	3,000.00	3,000.00	2012/09/27-2017/09/27

兴业银行	3,000.00	3,000.00	3,000.00	2012/10/09-2017/10/09
合 计	42,000.00	42,000.00	42,000.00	-

（11）投资性房地产

华安保险的投资性房地产按公允价值计量。2013年12月31日、2014年12月31日和2015年7月31日，华安保险的投资性房地产情况如下：

单位：万元

项目	2015年7月31日			2014年12月31日			2013年12月31日		
	成本	公允价值变动	账面价值	成本	公允价值变动	账面价值	成本	公允价值变动	账面价值
房屋建筑物	89,458.06	14,779.13	104,237.18	89,458.06	14,779.13	104,237.18	89,458.06	13,269.67	102,727.72
合计	89,458.06	14,779.13	104,237.18	89,458.06	14,779.13	104,237.18	89,458.06	13,269.67	102,727.72

截至2015年7月31日，华安保险的投资性房地产成本为89,458.06万元、公允价值变动合计14,779.13万元、账面价值为104,237.18万元。其中有账面价值为3,556.38万元的房屋产权证尚在办理中，占投资性房地产账面价值总额的3.41%，占比较小。

除该等未取得房产证的房屋、建筑物外，华安保险已取得其他作为投资性房地产核算的房屋、建筑物的房产证。

（12）固定资产

2013年12月31日、2014年12月31日和2015年7月31日，华安保险的固定资产账面价值分别为74,663.98万元、74,422.28万元和73,489.69万元。

截至2015年7月31日，华安保险的固定资产构成情况如下：

单位：万元

项目	账面原值	累计折旧	账面净值	减值准备	账面价值
房屋、建筑物	76,089.75	15,384.76	60,704.99	0.00	60,704.99
交通工具	13,120.58	6,677.85	6,442.73	0.00	6,442.73
通信设备	507.04	335.33	171.71	0.00	171.71
电子计算机	12,446.74	7,601.30	4,845.44	0.00	4,845.44
办公及文字处理设备	2,517.71	1,888.30	629.41	0.00	629.41
其他设备	2,024.21	1,328.79	695.42	0.00	695.42
合计	106,706.02	33,216.32	73,489.69	0.00	73,489.69

截至2015年7月31日，华安保险固定资产中，房屋、建筑物的账面价值为60,704.99万元，其中有账面价值为1,700.58万元的房屋、建筑物未取得房产证，占固定资产账面价值的2.31%，占比较小。除该等尚未取得房产证的房屋、建筑物外，华安保险其他作为固定资产核算的房屋、建筑物均已取得房产证。

截至2015年7月31日，华安保险固定资产中，交通工具账面价值为6,442.73万元。交通工具中，尚有16台车辆行驶证未过户到公司名下，账面价值为58.48万元，占固定资产账面价值的0.08%，占比很小。根据华安保险出具的说明，该等车辆行驶证的过户工作正在办理中，目前均由华安保险正常使用，未对华安保险的生产经营产生重大不利影响。

（13）其他应收款

2013年12月31日、2014年12月31日和2015年7月31日，华安保险其他应收款账面净值分别为71,772.29万元、67,196.82万元和16,498.00万元，具体构成情况如下：

单位：万元

账龄	2015年7月31日			2014年12月31日			2013年12月31日		
	金额	坏账准备	净值	金额	坏账准备	净值	金额	坏账准备	净值
1年以内	9,803.29	0	9,803.29	4,495.22	0.22	4,495.01	13,646.18	0.88	13,645.30

1-2年	3,800.46	0	3,800.46	7,579.72	0	7,579.72	1,704.74	0.60	1,704.14
2-3年	333.74	0	333.74	624.24	0.98	623.25	4,330.53	6.43	4,324.10
3年以上	11,726.86	9,166.35	2,560.51	63,650.20	9,151.35	54,498.85	59,871.52	7,772.77	52,098.76
合计	25,664.35	9,166.35	16,498.00	76,349.38	9,152.55	67,196.82	79,552.97	7,780.68	71,772.29

截至2015年7月31日其他应收款金额前五名明细情况：

往来单位名称	欠款金额 (万元)	计提坏账 (万元)	账龄	欠款性质
深圳石化塑料有限公司	3,007.32	3,007.32	3年以上	借款
深圳市明骥投资发展有限公司	1,641.64	1,641.64	3年以上	借款
民太安财产保险公估有限公司	1,000.00	0.00	1年以内	往来款
迪多视迅发展公司	959.10	959.10	3年以上	借款
谈立军	682.80	0.00	1年以内	借款
合计	7,290.85	5,608.05		

(14) 在建工程

2013年12月31日、2014年12月31日和2015年7月31日，华安保险在建工程账面净值分别为68,344.22万元、98,747.57万元和109,306.88万元，具体情况如下：

单位：万元

项目	2015年7月31日			2014年12月31日			2013年12月31日		
	账面余额	减值准备	账面净值	账面余额	减值准备	账面净值	账面余额	减值准备	账面净值
新建总部大厦	109,306.88	0.00	109,306.88	98,747.57	0.00	98,747.57	68,344.22	0.00	68,344.22
合计	109,306.88	0.00	109,306.88	98,747.57	0.00	98,747.57	68,344.22	0.00	68,344.22

(15) 无形资产

2013年12月31日、2014年12月31日和2015年7月31日，华安保险无形资产账

面价值分别为32,500.95万元、32,433.71万元和31,895.10万元，具体构成情况如下：

项目	2015年7月31日		2014年12月31日		2013年12月31日	
	金额（万元）	比例	金额（万元）	比例	金额（万元）	比例
业务系统	729.18	2.29%	1,046.94	3.23%	690.16	2.12%
SAP 财务软件	112.36	0.35%	138.90	0.43%	66.50	0.20%
其他软件	3,806.62	11.93%	3,628.41	11.19%	3,486.24	10.73%
土地使用权	27,246.94	85.43%	27,619.46	85.16%	28,258.06	86.95%
合计	31,895.10	100.00%	32,433.71	100.00%	32,500.95	100.00%

2013年、2014年和2015年7月31日，土地使用权占无形资产的比例分别为86.95%、85.16%和85.43%。截至2015年7月31日，华安保险尚有2处受让取得的土地使用权（均位于湘乡市新湘路办事处向阳路）因正在办理过户手续尚未取得产权证书，该二处土地使用权和建筑面积合计为18.01平方米。

除账面列示的无形资产外，截至2015年7月31日，华安保险拥有45项商标，具体如下：

序号	企业名称	商标图样	类别	注册号	有效期限	使用商品/服务项目
1	华安财产保险股份有限公司		36	3825070	2006年4月14日至2016年4月13日	保险；事故保险；保险统计；保险经纪；火灾保险；健康保险；海上保险；人寿保险；保险咨询；保险信息
2	华安财产保险股份有限公司		36	1149821	2008年2月7日至2018年2月6日	保险；保险经纪；资本投资；基金投资；金融服务；证券经纪；财产损失保险；责任保险；信用保险；再保险
3	华安财产保险股份有限公司		31	6748732	2012年12月14日至	动物栖息用品

序号	企业名称	商标图样	类别	注册号	有效期限	使用商品/服务项目
	有限公司				2022 年 12 月 13 日	
4	华安财产保险股份有限公司		19	6748670	2012 年 5 月 14 日至 2022 年 5 月 13 日	木材；混凝土；石膏；水泥；建筑玻璃；非金属纪念碑
5	华安财产保险股份有限公司		16	6748674	2012 年 3 月 28 日至 2022 年 3 月 27 日	期刊；绘画材料；包装用纸袋或塑料袋（信封、小袋）
6	华安财产保险股份有限公司		8	6748376	2012 年 3 月 28 日至 2022 年 3 月 27 日	磨具（手工具）；农业器具（手动的）；园艺工具（手动的）；屠宰动物用具和器具；手工操作的手工具；手动千斤顶；雕刻工具（手工具）；餐具（刀、叉和匙）
7	华安财产保险股份有限公司		12	6748370	2012 年 1 月 28 日至 2022 年 1 月 27 日	摩托车；自行车；架空运输设备；雪橇（车）；空中运载工具；船
8	华安财产保险股份有限公司		1	6748367	2011 年 6 月 14 日至 2021 年 6 月 13 日	硅胶；工业用固态气体；发动机燃料化学添加剂；照像用化学制剂；纸浆；化学试剂（非医用或兽医用）；肥料；除杀菌剂、除草剂、除莠剂、杀虫剂和杀寄生虫药外的农业化学品
9	华安财产保险股份有限公司		4	6748364	2010 年 9 月 28 日至 2020	燃料；气体燃料；电能；矿物燃料；工业用蜡；夜间照

序号	企业名称	商标图样	类别	注册号	有效期限	使用商品/服务项目
	有限公司				年 9 月 27 日	明物（蜡烛）；除尘制剂
10	华安财产保险股份有限公司		5	6748363	2011 年 5 月 28 日至 2021 年 5 月 27 日	医用敷料；婴儿食品；空气清新剂；消灭有害动物制剂；牙齿粘胶剂；消毒纸巾
11	华安财产保险股份有限公司		6	6748358	2010 年 7 月 28 日至 2020 年 7 月 27 日	金属锁（非电）；金属标志牌；金属碑；普通金属艺术品
12	华安财产保险股份有限公司		7	6748377	2010 年 10 月 28 日至 2020 年 10 月 27 日	造纸机；汽车维修设备；包装机；洗衣机
13	华安财产保险股份有限公司		9	6748375	2010 年 11 月 21 日至 2020 年 11 月 20 日	计算机器；计算机软件（已录制）；电子出版物（可下载）；照相机（摄影）；自动广告机；车辆测速器；计算机程序（可下载软件）；灭火设备；电焊设备
14	华安财产保险股份有限公司		13	6748369	2010 年 6 月 14 日至 2020 年 6 月 13 日	机动武器；火器；弹药；信号火箭；导弹（武器）；枪消音器；炸药；引火物；焰火；个人防护用喷雾器
15	华安财产保险股份有限公司		15	6748676	2010 年 8 月 28 日至 2020 年 8 月 27 日	手风琴；钢琴；电子琴；弹拨乐器；打击乐器；乐器键盘；乐器盒；拨弦片；乐谱架；校音器（定音器）

序号	企业名称	商标图样	类别	注册号	有效期限	使用商品/服务项目
16	华安财产保险股份有限公司		20	6748668	2010年8月7日至2020年8月6日	非金属容器（存储和运输用）；非金属客车车梯；像框；木头或塑料标志牌；竹编制品（不包括帽、席、垫）；未加工或半加工角、牙、介制品；家具用非金属附件；垫枕；非金属门装置
17	华安财产保险股份有限公司		21	6748666	2010年6月21日至2020年6月20日	餐具（刀、叉、匙除外）；陶瓷或玻璃标志牌；日用瓷器（包括盆、碗、盘、壶、餐具、缸、坛、罐）；酒水装置；刷子；牙刷；隔热容器；家用或厨房用容器；化妆用具；清洁器具（手工操作）
18	华安财产保险股份有限公司		24	6748659	2011年3月14日至2021年3月13日	织物；布；丝织、交织图画；毡；毛巾被；床上用毯；家电遮盖物；洗涤用手套；旗帜；寿衣
19	华安财产保险股份有限公司		29	6748648	2011年1月14日至2021年1月13日	肉；鱼（非活的）；腌制蔬菜；牛奶制品；食用油脂；精制坚果仁；豆腐制品
20	华安财产保险股份有限公司		34	6748726	2011年1月14日至2021年1月13日	火柴；香烟滤嘴；卷烟纸

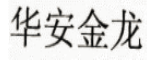
序号	企业名称	商标图样	类别	注册号	有效期限	使用商品/服务项目
21	华安财产保险股份有限公司		35	6748725	2010年7月21日至2020年7月20日	广告；广告设计；商业管理和组织咨询；饭店商业管理；替他人推销；人事管理咨询；商业场所搬迁；计算机数据库信息系统化；会计；自动售货机出租
22	华安财产保险股份有限公司		38	6748667	2011年1月21日至2021年1月20日	无线电广播；电视播放；计算机辅助信息与图像传输；信息传送；由电脑进行的电话号码簿查询；电讯信息；卫星传送；电子公告牌服务（通讯服务）；远程会议服务；提供因特网聊天室
23	华安财产保险股份有限公司		38	6748647	2010年5月28日至2020年5月27日	无线电广播；电视播放；计算机辅助信息与图像传输；信息传送；由电脑进行的电话号码簿查询；电讯信息；卫星传送；电子公告牌服务（通讯服务）；远程会议服务；提供因特网聊天室
24	华安财产保险股份有限公司		39	6748646	2010年9月7日至2020年9月6日	运输；礼品包装；拖运；海上运输；车辆租赁；贮藏；快递（信件或商品）；交通信息；旅行社（不包括预定旅馆）；旅游安排

序号	企业名称	商标图样	类别	注册号	有效期限	使用商品/服务项目
25	华安财产保险股份有限公司		40	6748645	2010年5月28日至2020年5月27日	材料处理信息；金属铸造；纺织品精细加工；书籍装订；面粉加工；服装制作；印刷；空气净化；废物处理（变形）；水净化
26	华安财产保险股份有限公司		42	6748643	2010年9月7日至2020年9月6日	工程；质量评估；无形资产评估；车辆性能检测；包装设计；建设项目的开发；服装设计；计算机编程；计算机软件设计；计算机系统设 计；土地测量；计算机程序和数据的数据转换（非有形转换）
27	华安财产保险股份有限公司		43	6748642	2010年7月28日至2020年7月27日	住所（旅馆、供膳寄宿处）；餐厅；饭店；柜台出租；酒吧；会议室出租；养老院；日间托儿所（看孩子）；为动物提供食宿；出租椅子、桌子、桌布和玻璃器皿
28	华安财产保险股份有限公司		44	6748641	2010年5月14日至2020年5月13日	医院；整形外科；保健；心理专家；疗养院；美容院；卫生设备出租；动物饲养；园艺学；眼睛行
29	华安财产保险股份有限公司		45	6748640	2010年05月14日至2020年05	个人背景调查；安全咨询；家务服务；社交护送（陪伴）；服装出租；殡仪；交友服务；

序号	企业名称	商标图样	类别	注册号	有效期限	使用商品/服务项目
					月 13 日	婚姻介绍所；诉讼服务；法律研究
30	华安财产保险股份有限公司	华安金龙	16	6748629	2010 年 4 月 7 日至 2020 年 4 月 6 日	纸；印刷纸（包括胶版纸、新闻纸、书刊用纸、证券纸、凹版纸、凸版纸）；印刷品；印刷出版物；期刊；宣传画；家具除外的办公必需品；文具；绘画材料；教学材料（仪器除外）；包装用纸袋或塑料袋（信封、小袋）
31	华安财产保险股份有限公司	华安金龙	9	6748630	2010 年 6 月 14 日至 2020 年 6 月 13 日	计算机器；计算机软件（已录制）；电子出版物（可下载）；照相机（摄影）；电子公告牌；自动广告机；车辆测速器；计算机程序（可下载软件）；灭火设备；电焊设备
32	华安财产保险股份有限公司	华安金龙	35	6748639	2010 年 9 月 14 日至 2020 年 9 月 13 日	广告；广告设计；商业管理和组织咨询；饭店商业管理；替他人推销；人事管理咨询；商业场所搬迁；计算机数据库信息系统化；会计；自动售货机出租
33	华安财产保险股份有限公司	华安金龙	36	6748638	2010 年 4 月 21 日至 2020 年 4 月 20 日	保险；保险咨询；保险信息；银行；资本投资；基金投资；金融评估（保险、银行、不

序号	企业名称	商标图样	类别	注册号	有效期限	使用商品/服务项目
						动产）；融资租赁；金融咨询；金融服务；不动产代理；商品房销售；募集慈善基金；经纪；担保；艺术品估价；信托；典当
34	华安财产保险股份有限公司	华安金龙	37	6748722	2010年6月7日至2020年6月6日	建筑施工监督；建筑；供暖设备的安装和修理；机械安装、保养和修理；电器设备的安装与修理；车辆保养和修理；喷涂服务；橡胶轮胎修补；管道铺设和维护；电梯安装和修理；室内装潢
35	华安财产保险股份有限公司	华安金龙	38	6748721	2010年5月28日至2020年5月27日	无线电广播；电视播放；计算机辅助信息与图像传输；信息传送；由电脑进行的电话号码簿查询；电讯信息；卫星传送；电子公告牌服务（通讯服务）；远程会议服务；提供因特网聊天室
36	华安财产保险股份有限公司	华安金龙	39	6748720	2010年9月7日至2020年9月6日	运输；礼品包装；拖运；海上运输；车辆租赁；贮藏；快递（信件或商品）；交通信息；旅行社（不包括预定旅馆）；旅游安排
37	华安财产保险股份有限公司	华安金龙	40	6748719	2010年5月28日至2020	材料处理信息；金属铸造；纺织品精细加工；书籍装订；

序号	企业名称	商标图样	类别	注册号	有效期限	使用商品/服务项目
	有限公司				年 5 月 27 日	面粉加工；服装制作；印刷；空气净化；废物处理（变形）；水净化
38	华安财产保险股份有限公司	华安金龙	41	6748718	2010 年 10 月 14 日至 2020 年 10 月 13 日	教育；培训；安排和组织会议；出借书籍的图书馆；书籍出版；节目制作；翻译；健身俱乐部；娱乐；经营彩票
39	华安财产保险股份有限公司	华安金龙	42	6748717	2010 年 9 月 14 日至 2020 年 9 月 13 日	工程；质量评估；无形资产评估；车辆性能检测；包装设计；建设项目的开发；服装设计；计算机编程；计算机软件设计；计算机系统设 计；土地测量；计算机程序和数据的数据转换（非有形转换）
40	华安财产保险股份有限公司	华安金龙	43	6748716	2010 年 5 月 21 日至 2020 年 5 月 20 日	住所（旅馆、供膳寄宿处）；餐厅；饭店；柜台出租；酒吧；会议室出租；养老院；日间托儿所（看孩子）；为动物提供食宿；出租椅子、桌子、桌布和玻璃器皿
41	华安财产保险股份有限公司	华安金龙	44	6748715	2010 年 5 月 21 日至 2020 年 5 月 20 日	医院；整形外科；保健；心理专家；疗养院；美容院；卫生设备出租；动物饲养；园艺学；眼睛行

序号	企业名称	商标图样	类别	注册号	有效期限	使用商品/服务项目
42	华安财产保险股份有限公司		45	6748714	2010 年 5 月 21 日至 2020 年 5 月 20 日	个人背景调查；诉讼服务；安全咨询；家政服务；社交护送（陪伴）；服装出租；交友服务；殡仪；婚姻介绍所；法律研究
43	华安财产保险股份有限公司		16	6748361	2010 年 9 月 28 日至 2020 年 9 月 27 日	印刷纸（包括胶版纸、新闻纸、书刊用纸、证券纸、凹版纸、凸版纸）；期刊；绘画材料；包装用纸袋或塑料袋（信封、小袋）
44	华安财产保险股份有限公司		16	6748655	2010 年 9 月 28 日至 2020 年 9 月 27 日	印刷纸（包括胶版纸、新闻纸、书刊用纸、证券纸、凹版纸、凸版纸）；期刊；绘画材料；包装用纸袋或塑料袋（信封、小袋）
45	华安财产保险股份有限公司		36	6748652	2011 年 7 月 21 日至 2021 年 7 月 20 日	保险；保险咨询；保险信息；银行；资本投资；基金投资；金融评估（保险、银行、不动产）；融资租赁；金融咨询；金融服务；不动产代理；商品房销售
46	华安财产保险股份有限公司		3	6748365	2010 年 12 月 14 日至 2020 年 12 月 13 日	去污剂；上光剂；研磨材料；动物用化妆品；

截至2015年7月31日，华安保险还拥有一项计算机软件著作权，具体如下：

序号	著作权人	软件名称	登记号	取得方式	证书号	首次发表日期	登记日期
1	华安财产保险股份有限公司；深圳民太安信息技术有限公司	华民汽车配件报价综合信息系统 V1.0	2015SR043771	原始取得	软著登字第09308657号	2013. 10. 25	2015. 03. 11

(16) 预付赔款

2013年12月31日、2014年12月31日和2015年7月31日，华安保险预付赔款账面价值分别为10,363.85万元、14,979.13万元和12,570.56万元，预付赔款按账龄列示如下：

账 龄	2015 年 7 月 31 日		2014 年 12 月 31 日		2013 年 12 月 31 日	
	金额（万元）	比例	金额（万元）	比例	金额（万元）	比例
1 年以内	8,562.90	68.12%	11,177.25	74.62%	6,738.75	65.02%
1-2 年	2,333.15	18.56%	2,348.34	15.68%	2,213.45	21.36%
2-3 年	777.63	6.19%	670.41	4.48%	819.10	7.90%
3 年以上	896.89	7.13%	783.12	5.23%	592.55	5.72%
合 计	12,570.56	100.00%	14,979.13	100.00%	10,363.85	100.00%

截至2015年7月31日，预付赔款金额前五名明细情况如下：

投保单位	金额（万元）	比例	发生时间
Aon Benfield China Limited	5,292.46	42.10%	2015 年
北京中天保险经纪有限公司	5,282.29	42.02%	2015 年
R K Harrison Reinsurance Surance Brokers	656.76	5.22%	2014 年
The People's Insurance Company of China (Hong Kong). Ltd	537.44	4.28%	2014 年
深圳市地铁有限公司	230.36	1.83%	2013 年-2015 年
合 计	11,999.32	95.46%	

(17) 卖出回购金融资产款

项目	2015 年 7 月 31 日		2014 年 12 月 31 日		2013 年 12 月 31 日	
	金额（万元）	比例	金额（万元）	比例	金额（万元）	比例
银行间债券回购交易	34,000.00	100.00%	10,000.00	6.15%	32,440.00	27.32%
上交所债券回购交易	-	-	152,700.00	93.85%	86,289.78	72.68%
深交所债券回购交易	-	-	-	-	-	-
合 计	34,000.00	100.00%	162,700.00	100.00%	118,729.78	100.00%

(18) 预收保费

预收保费金额为所收到的在会计期末保险责任尚未开始的保险费款项。
2013 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日和 2015 年 7 月 31 日，华安保险预收保费账面价值分别为 21,797.12 万元、24,909.88 万元和 20,880.25 万元。

(19) 未到期责任准备金

2013 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日和 2015 年 7 月 31 日，华安保险未到期责任准备金账面价值分别为 265,914.01 万元、295,021.10 万元和 309,383.13 万元，具体构成情况如下：

期限	2015 年 7 月 31 日		2014 年 12 月 31 日		2013 年 12 月 31 日	
	金额（万元）	比例	金额（万元）	比例	金额（万元）	比例
1 年以内(含 1 年)	276,660.02	89.42%	260,985.51	88.46%	231,880.49	87.20%
1 年以上	32,723.11	10.58%	34,035.59	11.54%	34,033.52	12.80%
合计	309,383.13	100.00%	295,021.10	100.00%	265,914.01	100.00%

(20) 未决赔款准备金

2013 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日和 2015 年 7 月 31 日，华安保险未决赔款准备金账面价值分别为 205,642.19 万元、226,775.10 万元和 224,250.76 万元，具体构成情况如下：

项目	2015 年 7 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日

	金额（万元）	比例	金额（万元）	比例	金额（万元）	比例
已发生已报案未决赔款准备金	155,314.98	69.26%	158,817.30	70.03%	140,129.88	68.14%
已发生未报案未决赔款准备金	13,358.49	5.96%	13,134.00	5.79%	12,171.31	5.92%
已发生已报告进展准备金	45,283.79	20.19%	44,635.47	19.68%	43,853.53	21.33%
理赔费用准备金	10,293.49	4.59%	10,188.33	4.49%	9,487.48	4.61%
合 计	224,250.76	100.00%	226,775.10	100.00%	205,642.19	100.00%

（21）应付债券

截至 2015 年 7 月 31 日，华安保险应付债券账面价值 80,000 万元，为华安保险根据保监财会[2010]1603 号批复发行的面值 8 亿元人民币的 10 年期次级定期债务工具面值。

4、收入、成本分析

（1）营业收入分析

2013 年度、2014 年度和 2015 年 1-7 月，华安保险的营业收入构成情况如下：

项目	2015 年 1-7 月		2014 年度		2013 年度	
	金额（万元）	比例	金额（万元）	比例	金额（万元）	比例
已赚保费	454,231.70	76.47%	736,636.39	90.84%	618,047.78	92.23%
投资收益	133,759.38	22.52%	63,852.49	7.87%	30,564.58	4.56%
公允价值变动收益	-881.07	-0.15%	-2,873.66	-0.35%	12,026.54	1.79%
汇兑收益	-142.08	-0.02%	114.58	0.01%	-240.47	-0.04%
其他业务收入	7,042.75	1.19%	13,197.45	1.63%	9,714.52	1.45%
营业收入合计	594,010.67	100.00%	810,927.26	100.00%	670,112.95	100.00%

2013 年度、2014 年度和 2015 年 1-7 月，华安保险已赚保费占营业收入的比例分别为 92.23%、90.84% 和 76.47%，已赚保费是华安保险营业收入的主要来源，华安保险的主营业务突出。

已赚保费为保险业务收入扣除分出保费和提取未到期责任准备金的金额。

1) 保险业务收入

2013年度、2014年度和2015年1-7月，华安保险的保险业务收入分别为669,027.32万元、776,287.02万元和476,273.51万元，具体构成情况如下：

项目	2015年1-7月		2014年度		2013年度	
	金额（万元）	比例	金额（万元）	比例	金额（万元）	比例
原保险保费收入	464,917.40	97.62%	761,613.62	98.11%	658,576.74	98.44%
分保费收入	11,356.10	2.38%	14,673.40	1.89%	10,450.58	1.56%
合计	476,273.51	100.00%	776,287.02	100.00%	669,027.32	100.00%

2013年度、2014年度和2015年1-7月，华安保险原保险收入占保险业务收入的比例分别为98.4%、98.1%和97.62%，比例较高。华安保险原保险收入按险种划分列示如下：

项目	2015年1-7月		2014年度		2013年度	
	金额（万元）	比例	金额（万元）	比例	金额（万元）	比例
机动车辆及第三者责任险	398,196.01	85.65%	668,542.62	87.78%	586,226.01	89.01%
企财险	9,492.75	2.04%	16,723.48	2.20%	14,776.73	2.24%
意外伤害险	22,170.02	4.77%	35,346.22	4.64%	27,835.68	4.23%
工程险	2,572.78	0.55%	4,332.30	0.57%	4,621.92	0.70%
信用险	6,861.02	1.48%	8,342.48	1.10%	4,863.81	0.74%
货物运输险	1,525.56	0.33%	2,471.84	0.32%	2,057.95	0.31%
责任险	10,342.61	2.22%	15,937.74	2.09%	11,004.17	1.67%
短期健康险	6,647.76	1.43%	6,742.54	0.89%	4,855.82	0.74%
个人财产险	2,813.02	0.61%	840.04	0.11%	743.57	0.11%
其他	4,295.88	0.92%	2,334.37	0.31%	1,591.08	0.24%
合 计	464,917.40	100.00%	761,613.62	100.00%	658,576.74	100.00%

2013年、2014年和2015年1-7月，华安保险来自机动车辆及第三者责任险的收入占原保险收入的比例分别为89.01%、87.78%和85.65%，机动车辆及第三者

责任险是华安保险原保险收入的主要来源。

2) 分出保费

2013年度、2014年度和2015年1-7月，华安保险分出保费分别为9,155.96万元、9,921.64万元和6,502.60万元，分出保费按险种划分列示如下：

单位：万元

险种	2015 年 1-7 月	2014 年度	2013 年度
机动车辆及第三者责任险	1,243.01	3,148.44	2,634.83
企财险	3,220.51	2,608.95	2,371.69
意外伤害险	184.80	206.04	644.39
工程险	615.71	826.59	891.03
信用险	3.44	12.15	1.28
货物运输险	617.39	1,238.75	824.43
责任险	239.59	849.48	377.98
个人财产险	15.32	-260.14	213.86
其他	362.83	1,291.39	1,196.47
合 计	6,502.60	9,921.64	9,155.96

3) 提取未到期责任准备金

2013年、2014年和2015年1-7月，华安保险提出未到期责任准备金份额分别为41,823.58万元、29,728.99万元和15,539.21万元，提取未到期责任准备金按险种列示如下：

单位：万元

险种	2015 年 1-7 月	2014 年度	2013 年度
机动车辆及第三者责任险	9,368.57	20,256.76	35,286.46
企财险	1,456.50	1,550.90	1,629.06
意外伤害险	279.63	2,059.40	905.15

工程险	311.00	1,099.25	734.29
信用险	2,357.81	3,845.23	1,801.28
货物运输险	25.76	6.10	64.49
责任险	88.47	1,134.76	1,786.78
短期健康险	82.31	78.82	-26.93
个人财产险类	-730.67	-598.50	-559.83
农业险	0.00	10.33	0.00
其他	2,299.82	285.94	202.83
合 计	15,539.21	29,728.99	41,823.58

（2）营业成本分析

2013 年、2014 年和 2015 年 1-7 月，华安保险的营业成本及其构成情况如下：

项目	2015 年 1-7 月		2014 年度		2013 年度	
	金额（万元）	比例	金额（万元）	比例	金额（万元）	比例
退保金						
赔付支出	231,870.50	49.25%	368,799.77	48.09%	329,390.11	50.87%
减：摊回赔付支出	9,867.04	2.10%	2,755.19	0.36%	4,829.62	0.75%
提取保险责任准备金	-2,524.34	-0.54%	21,132.91	2.76%	24,710.34	3.82%
减：摊回保险责任准备金	-4,610.80	-0.98%	4,037.45	0.53%	1,239.59	0.19%
保单红利支出		0.00%		0.00%		0.00%
分保费用	3,445.93	0.73%	4,364.00	0.57%	3,134.46	0.48%
营业税金及附加	32,844.14	6.98%	44,244.10	5.77%	36,150.76	5.58%
手续费及佣金支出	53,603.77	11.39%	84,918.52	11.07%	67,100.04	10.36%
业务及管理费	151,415.39	32.16%	240,712.42	31.39%	184,035.94	28.42%
减：摊回分保费用	778.35	0.17%	1,926.32	0.25%	1,874.95	0.29%
其他业务成本	6,043.47	1.28%	9,941.29	1.30%	10,793.54	1.67%
资产减值损失	112.17	0.02%	1,495.32	0.19%	204.89	0.03%
合计	470,776.43	100.00%	766,889.34	100.00%	647,575.90	100.00%

1) 赔付支出/摊回赔付支出

2013年、2014年和2015年1-7月，华安保险赔付支出分别为329,390.11万元、368,799.77万元和231,870.50万元，具体情况如下：

项目	2015 年 1-7 月		2014 年度		2013 年度	
	金额（万元）	比例	金额（万元）	比例	金额（万元）	比例
原保险合同赔款支出	194,223.17	83.76%	326,400.53	88.50%	298,147.80	90.52%
原保险合同理赔费用	24,062.33	10.38%	38,972.42	10.57%	28,309.02	8.59%
再保险合同赔款支出	13,585.00	5.86%	3,426.82	0.93%	2,933.29	0.89%
合 计	231,870.50	100.00%	368,799.77	100.00%	329,390.11	100.00%

2013年、2014年和2015年1-7月，华安保险摊回赔付支出分别为4,829.62万元、2,755.19万元和9,867.04万元，具体情况如下：

单位：万元

险 种	2015 年 1-7 月	2014 年度	2013 年度
机动车辆及第三者责任险	552.04	1,300.59	2,007.53
企财险	8,820.55	173.41	214.55
意外伤害险	36.31	170.24	215.81
工程险	7.83	52.93	29.13
信用险	8.24	272.55	662.41
货物运输险	414.27	243.27	714.80
责任险	27.79	536.41	1,027.27
个人财产险	0.00	1.44	56.72
其他	0.00	4.35	-98.59
合 计	9,867.04	2,755.19	4,829.62

2) 提取/摊回保险责任准备金

2013年、2014年和2015年1-7月，华安保险提取保险责任准备金金额分别为

24,710.34万元、21,132.91万元和-2,524.34万元，具体构成情况如下：

单位：万元

项目	2015 年 1-7 月	2014 年度	2013 年度
提取保险责任准备金：			
已发生已报告未决赔款	-3,502.32	18,687.42	15,089.51
已发生未报告未决赔款	224.49	962.70	-35,415.24
已发生已报告进展准备金	648.32	781.94	43,853.53
理赔费用准备金	105.16	700.85	1,182.54
合 计	-2,524.34	21,132.91	24,710.34

2013年、2014年和2015年1-7月，华安保险摊回保险责任准备金金额分别为1,239.59万元、4,037.45万元和-4,610.80万元，具体构成情况如下：

单位：万元

项目	2015 年 1-7 月	2014 年度	2013 年度
摊回保险责任准备金：			
已发生已报告未决赔款	-4,734.02	3,703.86	1,767.69
已发生未报告未决赔款	-117.33	155.29	-528.10
已发生未决进展赔款	240.55	178.30	0
合 计	-4,610.80	4,037.45	1,239.59

（3）华安保险 2015 年 1-7 月净利润增长率高于收入增长率的原因及合理性

2015 年 1-7 月，华安保险实现净利润 91,537.92 万元，是 2014 年全年实现净利润的 177.58%，净利润上升主要系华安保险 2015 年 1-7 月投资收益大幅上升，是 2014 年全年实现投资收益的 109.48%。

单位：万元

项 目	2015 年 1-7 月	2014 年度	2013 年度
投资收益	133,759.38	63,852.49	30,564.58

归属于母公司股东的净利润	91,573.92	32,990.05	20,673.40

2014 年度和 2015 年 1-7 月，华安保险投资收益情况如下：

单位：万元

项 目	2015 年 1-7 月	2014 年度	增长率
①金融资产产生的投资收益：			
可供出售金融资产	9,596.89	21,868.97	-56.12%
交易性金融资产	70,384.26	32,343.90	117.61%
持有至到期投资	3,594.69	7,318.68	-50.88%
小 计	83,575.83	61,531.55	35.83%
②对联营企业的投资净收益：			
精达股份	50,055.05	5,378.87	830.59%
宝光股份	0	130.09	
民太安公估	128.50	0	
小 计	50,183.54	5,508.95	810.95%
③其他：			
其中：转让子公司股权收益	0	-3,188.01	
合 计	133,759.38	63,852.49	109.48%

由上表可知，华安保险 2015 年 1-7 月投资收益较高，主要是持有的交易性金融资产产生的投资收益以及对联营企业的投资收益较高所致。

一般而言，保险公司收到保费和赔偿给付之间一般有很长的时间差，为了经济利益的最大化和满足偿付能力的监管要求，保险公司可将其拥有的货币资金用于各项投资，使其保值增值，并使得其资产与负债在收益和期限上匹配。2015 年 1-7 月，华安保险持有的交易性金融资产产生的投资收益较高，主要原因是华安保险将部分货币资金投资于股票，2015 年上半年 A 股处于牛市，股票价格普遍大幅上涨，因此华安保险获得了较高的投资收益。

2015 年 1-7 月，华安保险对联营企业的投资净收益增加 810.95%，主要是

对铜陵精达特种电磁线股份有限公司（以下简称“精达股份”）的投资收益增加 830.59%。

精达股份为 A 股上市公司，股票代码 600577，截至 2014 年末华安保险合计持有精达股份 10,800 万股股份。2015 年上半年，A 股处于牛市，股票价格普遍大幅上涨。精达股份 2015 年 4 月 13 日的收盘价为 15.29 元/股，较 2014 年 12 月 31 日的收盘价 7.09 元/股上涨 115.66%。2015 年 4 月 14 日，华安保险与精达股份控股股东特华投资控股有限公司及其一致行动人安徽特华投资有限公司分别签订了股份转让协议，转让其所持有的公司无限售流通 A 股总计 10,800 万股，转让股份数占精达股份总股本的 11.05%，协议每股转让价格 10.1024 元/股。转让后，华安保险不再持有精达股份任何股份。2015 年 6 月 10 日，中国证券登记结算有限责任公司出具《过户登记确认书》，上述股权转让事宜已办理完成过户登记手续。

5、主要财务指标

指标	2015 年 1-7 月/末	2014 年度/末	2013 年年度/末
速动比率（倍）	109.50	96.90	84.62
认可资产负债率	70.07%	70.38%	72.47%
偿付能力充足率	290.31%	292.68%	323.31%
保费增长率	5.63%	16.03%	14.95%

6、非经常性损益

2013年、2014年和2015年1-7月，华安保险的非经常性损益情况如下：

单位：万元

项 目	2015 年 1-7 月	2014 年度	2013 年度
非流动资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	-71.79	-82.66	-64.96
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	160.92	674.80	362.07

计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	0.00	0.00	0.00
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-71.32	-507.64	-117.90
减：所得税影响额	4.77	138.88	99.15
少数股东权益影响额（税后）	0.00	0.00	0.00
合计	13.03	-54.37	80.05

（十）华安保险受到的行政处罚、刑事处罚及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或仲裁的情况

1、行政处罚和刑事处罚

根据华安保险提供的文件，报告期内，华安保险及其控股子公司因违反国内监管规定而被国内监管部门（包括但不限于中国保监会及其派出机构、国家发展改革委员会、工商部门、税务部门等）处罚共计36宗，涉及罚没款共计5,076,867.38元，上述罚没款均已缴纳，具体情况如下：

（1）中国保监会及其派出机构对华安保险及其控股子公司作出的行政处罚共计24宗，处罚金额共计274万元。

因存在业务违规操作行为，由中国保监会及其派出机构对华安保险及其控股子公司作出的行政处罚共计24宗，处罚金额共计274万元，其中，处罚金额最大的一宗为35万元。主要涉及的处罚事由为虚列业务费及管理费套取资金、财务材料存在虚假记载、虚列经营费用、利用保险专业代理机构为直接业务开具保险中介服务统一发票等事由。

根据中国保监会《关于明确保险机构案件责任追究管理有关问题的通知》（保监稽查〔2011〕1539号）的规定，重大行政处罚包括机构被责令停业整顿或者吊销业务许可证，高管人员被撤销任职资格或者禁入保险业等情形；受到其他金融监管部门单次罚款超过300万元以上的案件。华安保险及其控股子公司所受24宗行政处罚不符合上述情形，因而不属于重大行政处罚。

（2）国家发展改革委员会对华安保险及其控股子公司作出的行政处罚1宗，处罚金额206万元。

国家发展改革委员会对华安保险浙江分公司作出的行政处罚 1 宗，处罚金额 206 万元，处罚事由为违反《垄断法》的相关规定。

根据国家发展和改革委员会《价格行政处罚案件审理审查规则》（发改价监[2013]1950 号）第十六条的规定，对情节复杂或者重大违法行为给予较重的行政处罚，在作出行政处罚决定前，价格主管部门的负责人应当集体讨论决定。国务院价格主管部门查办的情节复杂或者重大违法行为给予较重的行政处罚的案件认定标准是：（一）拟对单个当事人作出没收违法所得 2 亿元以上行政处罚的；（二）拟对单个当事人作出 1 亿元以上罚款行政处罚的；（三）拟作出责令停业整顿的行政处罚的；（四）其他案情特别复杂、重大的。省级以下价格主管部门查办的情节复杂或者重大违法行为给予较重的行政处罚的案件认定标准由各省、自治区、直辖市价格主管部门规定。因华安保险浙江分公司所受行政处罚不符合上述情形，因而不属于重大行政处罚。

（3）工商行政部门对华安保险及其控股子公司作出的行政处罚 1 宗，处罚金额共计 3.5 万元。

华安保险郴州分公司因与 13 家具有竞争关系的保险企业达成“实施分割销售市场”、“划分销售商品数量”的垄断协议行为被湖南工商行政管理局作出罚款 34,989 元的行政处罚。

根据《湖南省工商行政管理局关于行政处罚的若干规定（试行）》的规定，作出下列行政处罚的重大、复杂案件或者重大违法行为给予较重处罚的案件，应当提交工商机关负责人集体讨论决定：（1）责令停业整顿、责令停止营业、责令停止广告业务的；（2）吊销、收缴或者扣缴营业执照，吊销广告经营许可证、食品流通许可证的；（3）对公民、法人或者其他组织作出没收违法所得和非法财物或者罚款较大数额的；（4）依法或者工商机关负责人认为需要提交集体讨论决定的其他案件。其中前述第（3）项规定的较大数额的标准，省工商局办理的案件为：对公民处以五万元、对法人或者其他组织处以五十万元以上罚款，或者作出没收违法所得和非法财物达到与上述罚款相同数额的案件。华安保险郴州分公司所受到湖南省工商行政管理局的行政处罚不符合上述情形，因而不属于重大行政处罚。

（4）各地国家和地方税务部门对华安保险及其控股子公司作出的行政处罚共计10宗，处罚金额共计24.19万元。

1) 常州地方税务局第二税务分局作出的行政处罚

2014年8月，华安保险常州中心支公司因存在未扣缴应扣缴个人所得税行为被江苏省常州地方税务局第二税务分局作出罚款22,506.21元的行政处罚。

《江苏省地方税务局税务行政处罚实施办法》第二十二条规定：重大税务行政处罚案件应当集体审议决定。有下列情形之一的是重大税务行政处罚案件：

（一）罚款数额较大的案件（具体数额标准由上一级地税机关确定）；（二）争议较大的案件；（三）在本辖区有重大影响的案件；（四）其他重大疑难案件。

经查，江苏省地方税务局及常州市地方税务局尚未就罚款数额较大的案件制定具体的标准。2016年1月7日，江苏省常州市税务局第二税务分局出具证明，证明华安保险常州中心支公司因存在未扣缴应扣缴个人所得税行为被江苏省常州地方税务局第二税务分局所作出的行政处罚不属于重大行政处罚。

2) 天津市地方税务局直属局作出的行政处罚

2012年1月1日至2015年7月31日期间，华安保险及其子公司受到天津市地方税务局直属局处罚共4宗，金额最大的为2,000元。

根据《天津市行政处罚听证程序》第3条的规定：“当事人在行政机关作出责令停产停业、吊销许可证或者执照、较大数额罚款等行政处罚决定之前，有要求举行听证的权利。前款规定较大数额罚款的标准，由市人民政府法制办公室商有关行政机关后提出，报市人民政府决定。公安机关、国务院有关部门在津机构的罚款限额，由其上级主管部门确定。”根据《天津市人民政府关于确定行政处罚听证案件中“较大数额罚款”标准的通知》第2条的规定：“二、“较大数额罚款”的确定，以有关法律、法规、规章规定的对某类违法行为罚款最高限额的百分之五十（含百分之五十）为标准。但有下列情形之一的，不视为“较大数额罚款”：（一）对非经营活动中的违法行为罚款数额不足500元（不含500元）的；（二）对经营活动中的违法行为罚款数额不足1万元（不含1万元）的。”因此，华安保险及其子公司受到天津市地方税务局的处罚不属于重

大行政处罚。

3) 浙江省地方税务部门作出的行政处罚

2012年1月1日至2015年7月31日期间，华安保险及其子公司受到浙江省地方税务部门处罚共5宗，涉及补交税款金额最高为350,396.04元。

根据《浙江省地方税务局关于公布我省重大税务行政处罚案件标准的公告》的规定，浙江省地税系统重大税务行政处罚的标准为“一、浙江省地方税务局直属稽查分局立案查处的拟查补税款金额在150万元（含本数）以上并拟作出行政处罚的案件；二、杭州市地方税务局稽查局立案查处的拟查补税款金额在100万元（含本数）以上并拟作出行政处罚的案件；三、其他设区市地方税务局稽查局立案查处的拟查补税款金额在50万元（含本数）以上并拟作出行政处罚的案件；四、各县（市、区）地方税务局稽查局立案查处的拟查补税款金额在30万元（含本数）以上并拟作出行政处罚的案件。”

报告期内，华安保险及其子公司受到地方税务局稽查局处罚共5宗，涉及金华市、绍兴市、温州市、台州市，属于前述法规的第三项“其他设区市”的范围，该5宗行政处罚中最大的补税款金额为350,396.04元，故不构成重大行政处罚。

综上所述，华安保险及其控股子公司所受36宗行政处罚均不属于重大行政处罚。

鉴于华安保险2012年1月1日至2015年7月31日期间所受36宗行政处罚均不属于重大行政处罚，因而不会对本次重组及上市公司构成重大不利影响。

华安保险及其控股子公司已执行完毕上述36宗行政处罚，并根据中国保监会的规定建立和完善合法合规经营的规章制度。本次重组完成后，发行人将成为华安保险的的第二大股东，并有权向华安保险提名董事和监事。发行人将通过提名的董事、监事推动华安保险建立和完善合法合规经营制度并监督制度的执行情况，以确保华安保险合法、合规经营。

2、与经济纠纷有关的重大民事诉讼或仲裁的情况

截至2015年7月31日，华安保险及其控股子公司不存在正在进行的诉讼标的超过华安保险截至2015年7月31日经审计净资产5%且标的金额500万元以上重大诉讼或仲裁。

3、诉讼事项对本次交易的影响、补偿安排及补偿方案的合理性

鉴于华安保险有关诉讼或仲裁涉及的金额占华安保险总资产、净资产的比例较低，对本次交易不构成重大影响。

针对上述诉讼可能给华安保险造成的损失，转让方海航资本向公司承诺如下：

“截至《海航投资集团股份有限公司 2015 年非公开发行股票之海航资本集团有限公司附条件生效的股份认购协议》签署之日，因正常开展保险业务而引发的诉讼或仲裁以外，华安保险已发生的诉讼或仲裁未来导致华安保险承担对外赔偿责任，我司承诺向贵司进行相应的补偿。补偿计算方式如下：

补偿金额=华安保险对外赔偿金额*12.5%。

我司将在前述对外赔偿金额确定之日起一个月内支付上述补偿。”

针对上述诉讼可能给华安保险造成的损失，转让方海航酒店控股向公司承诺如下：

“截至《海航投资集团股份有限公司 2015 年非公开发行股票之华安财产保险股份有限公司附条件生效的股份转让协议》签署之日，因正常开展保险业务而引发的诉讼或仲裁以外，华安保险已发生的诉讼或仲裁未来导致华安保险承担对外赔偿责任，我司承诺向贵司进行相应的补偿。补偿计算方式如下：

补偿金额=华安保险对外赔偿金额*7.143%。

我司将在前述对外赔偿金额确定之日起一个月内支付上述补偿。”

转让方海航资本和海航酒店控股合计持有的华安保险 19.643%股权并未按收益法评估，而是按市场法评估，定价基础不含基准日后的收益因素，转让方

按转让股权比例与华安保险对外赔偿金额之乘积向受让方赔偿对交易双方均公平合理。

（十一）华安保险公司章程中可能对本次交易产生影响的主要内容

根据华安保险的公司章程第十五条第二款的规定，股东向股东以外的人转让股权，应就其股权转让事项书面通知其他股东征求意见，在同等条件下，其他股东有优先购买权。其他股东自接到书面通知之日满十日未答复的，视为放弃优先购买权。两个以上股东主张行使优先购买权的，协商确定各自的购买比例；协商不成的，按照转让时各自的股权的持股比例行使优先购买权。

根据上述规定，海航投资收购华安保险 19.643%股权需华安保险除转让股权股东以外的其他股东放弃行使优先购买权。在本预案公告前，公司已于 2015 年 4 月 13 日取得华安保险其他股东放弃优先购买权的同意函。

（十二）华安保险最近三年与交易、增减资或改制相关的评估或估值

华安保险最近三年不存在与交易、增减资或改制相关的评估或估值情形。

（十三）标的股权权利受限制情况

截至2015年7月31日，海航资本所持华安保险26,250万股股份（占华安保险总股本12.5%）、海航酒店控股所持华安保险15,000万股股份（占华安保险总股本的7.143%）均不存在质押及其他权利受限的情形。

三、收购新生医疗 100%股权项目

（一）新生医疗的基本信息

公司名称：北京新生医疗投资管理有限公司

注册地址：北京市朝阳区东四环南路 53 号院 1 号楼 17 层 2001 内 1715 室

法定代表人：董鑫

注册资本：231,860 万元

成立日期：2009 年 4 月 30 日

注册号：110105011886900

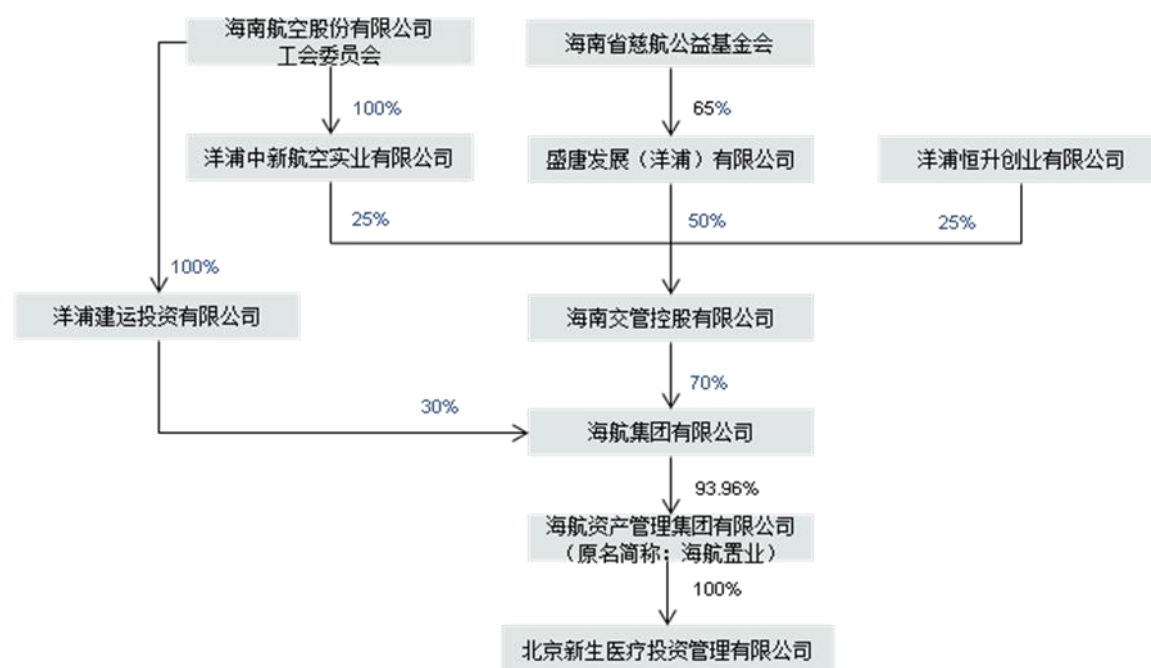
税务登记证号：京税证字 110105688364696 号

公司类型：有限责任公司（法人独资）

经营范围：物业管理；投资管理；资产管理；销售 I 类医疗器械；经济贸易咨询；技术推广服务；租赁医疗器械；承办展览展示活动；会议服务；货物进出口；技术进出口；代理进出口；出租商业用房。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容展开经营活动。）

（二）新生医疗的股权控制关系

截至本预案**修订稿**公告日，海航置业持有新生医疗 100%的股权，新生医疗的股权控制关系图如下：



（三）新生医疗历史沿革

1、2009 年 4 月设立

新生地产投资有限公司（以下简称“新生地产”）由海航置业出资于 2009 年 4 月 30 日设立，设立时的注册资本为 5,000 万元，设立时的名称为新生地产。

2、2011 年 5 月股权转让

经新生地产股东会决议同意，海航置业于 2011 年 5 月 3 日将其对新生地产的 5,000 万元出资以 5,000 万元转让给中信信托有限责任公司。

3、2013 年 6 月股权转让

经新生地产股东会决议同意，中信信托有限责任公司于 2013 年 6 月 19 日将其对公司的 5,000 万元出资转让给海航置业。

4、2014 年 8 月变更名称

经新生地产股东会决议同意，公司于 2014 年 8 月 8 日将名称由“新生地产投资有限公司”变更为“北京新生医疗投资管理有限公司”。

5、2015 年 4 月债转股

2015年2月3日，海航置业与新生医疗签订债权转股权协议，海航置业将截至2014年9月30日对新生医疗的2,268,620,785.53元债权（其他应收款）中的2,268,600,000元（转股债权）转为对新生医疗的出资。

根据海航置业与新生医疗签订的债转股协议和审计报告，截至2014年9月30日海航置业对新生医疗享有总计人民币2,268,620,785.53元的债权，海航置业将其中的2,268,600,000元的债权（“转股债权”）转为对新生医疗的2,268,600,000元出资，将新生医疗的注册资本从50,000,000元增加至2,268,600,000元，即每1元债权的转股价格等于1元的新增注册资本。

2015年4月24日，新生医疗取得债转股后新的营业执照，注册资本由5,000万元增加至231,860万元。

新生医疗实施债转股前的注册资本为 5,000 万元、净资产账面值为 -35,941.69 万元、净资产评估值为 65,617.76 万元，每 1 元注册资本对应的净资产的评估值为 13.12 元，海航置业将其对新生医疗的债权转为股权时每 1 元新增注册资本的认购价为 1 元，与新生医疗债转股前每 1 元注册资本对应的净资产评估值存在差异。

新生医疗实施债转股时无论是按照每1元注册资本的面值定价还是按照每1元注册资本对应的净资产评估值定价，对新生医疗债转股后的净资产没有影响，新生医疗债转股的定价仅影响新生医疗的注册资本数额、资本公积及每1元注册资本对应的账面净资产，具体如下：

项目	按每1元注册资本的面值定价	按每1元注册资本的评估值定价
转股债权（万元）	226,860.00	226,860.00
新生医疗转股前的注册资本（万元）	5,000.00	5,000.00
转让价格	1元/注册资本	13.12元/注册资本
新生医疗注册资本增加额（万元）	226,860.00	17,291.16
新生医疗转股后的注册资本（万元）	231,860.00	22,291.16
新生医疗资本公积增加额（万元）	0.00	209,568.84
新生医疗净资产增加额（万元）	226,860.00	226,860.00
新生医疗的负债减少额（万元）	226,860.00	226,860.00
新生医疗转股后的净资产（万元）	190,918.31	190,918.31
新生医疗转股后每1元注册资本对应的净资产（元）	0.82	8.56

由于债权人海航置业为新生医疗的唯一股东，新生医疗转股前后的股东均为海航置业，因此，无论按照何种价格定价对海航置业的权益均没有影响，亦未影响其他方的利益。

综上所述，鉴于债权人海航置业为新生医疗的唯一股东，海航置业将其对新生医疗的债权按照1元/注册资本的价格实施债转股，定价合理，未损害其他方的利益。

（四）关于最近三年增、减资及股权转让的情况说明

1、2011年5月，海航置业因融资目的而将新生医疗100%股权转让给中信信托有限责任公司，而后2013年6月，中信信托有限责任公司将所持新生医疗的100%股权转让给海航置业。

中信信托有限责任公司向海航置业转让新生医疗 100%股权经过新生医疗股东会审议，符合相关法律法规及公司章程的规定，不存在违反限制或禁止性规定而转让的情形。

2、2015年2月，海航置业将其对新生医疗的2,268,600,000元债权拟转为对于新生医疗的出资。2015年4月24日，新生医疗取得债转股后新的营业执照。

除上述情形之外，新生医疗最近三年不存在其他增、减资及股权转让的情形。

（五）新生医疗的子公司

截至2015年7月31日，新生医疗无控股子公司，新生医疗持有北京优联耳鼻喉医院有限公司30%的股权。北京优联耳鼻喉医院有限公司的股本结构如下：

股东名称	出资额（万元）	持股比例
北京慈航投资基金管理有限公司	350.00	70.00%
新生医疗	150.00	30.00%
合计	500.00	100.00%

（六）新生医疗所处行业特点

1、房屋租赁不转移房屋的所有权

房屋租赁只转移房屋权属中的使用权，不转移房屋的所有权。因此，承租人拥有的是房屋的占有权、使用权和部分收益权，房屋的处分权和最终收益权仍属出租人所有。而且这种权属的转移是有期限的，一旦租赁期满，承租人有义务将房屋和相应权利归还出租人。

2、房屋租赁的标的是作为特定物的房屋

房屋租赁的标的是特定物而不是同类物。房地产租赁的标的必须是特定物，而不能像大多数其他产品一样可以用同类物来代替，出租人在提供房屋时，只能按合同的规定出租，而不能用其他的同类房，包括其他区域、地段的房屋替代。租赁合同终止后，承租人也必须将原屋奉还。因此，在租赁合同中必须对

标的物作详细的、区别性的描述。

3、房屋租赁关系是一种经济要式契约关系

房屋租赁关系是一种经济契约关系，它体现契约双方有偿、互惠互利的关系。同时由于房屋租赁的特殊性，租赁契约又必须是要式合同，而且是法定要式合同。我国法律规定，租赁合同必须采取书面形式，而且必须登记备案。

4、房屋租赁关系不因所有权的转移而中止

在房屋租赁的有效期内，即使出租房屋的所有权发生转移，原租赁关系依然有效，房屋新所有权人必须承担房屋原所有权人在租赁合同中确定的义务，尊重承租人的合法权益。

5、租赁双方都必须是符合法律规定的责任人

租赁作为一种民事法律行为，对其主体——租赁双方都有相应的法律要求。其表现为：租赁双方必须具有民事行为能力；出租人必须是房屋所有权人或其指定的委托人或法定代理人；要求承租人遵守法律限制承租的要求。例如我国规定机关、团体、部队及其他企事业单位不得租用或变相租用城市私房，外国人不能租用内销房等等。

（七）新生医疗的主营业务情况

1、主营业务及主要产品

新生医疗目前主要从事物业租赁业务，出租对象专门针对医疗行业的医院、体检中心、医疗护理机构等医疗机构，新生医疗通常通过招商、广告宣传等方式获取客户。

2、新生医疗的经营模式

新生医疗拥有的位于朝阳区东四环南路 53 号院的海渔广场 1 号楼、5 号楼、6 号楼和 7 号楼的房产，目前新生医疗主要进行经营性物业管理，将前述房产租赁给医疗机构以获取租金收入，并以稳定的租金回报作为其主要收入来源。

3、新生医疗的业务流程

新生医疗物业租赁的主要流程如下：

（1）招商筹备

在正式招商前营销部须提前 4 个月对周边市场进行调研、定位规划、制定招商策略，制定租赁中心布置方案，并形成招商运营报告。营销部提前 2 个月须制定招商宣传推广方案、制定商业物业的招商前计划、制定商业项目招商培训手册及招商现场管理制度和租赁定价、标准合同。报公司整体审批通过。

（2）租赁洽谈

收集医疗机构基本信息，通过各种渠道取得医疗机构拓展人员，以邀请函形式将新生医疗概况发至医疗机构。得到医疗机构初步意向后安排洽谈，洽谈前确定谈判思路（了解对方需求，基本租赁条件）。之后进行租赁洽谈，分析、汇总客户的需求、场地要求及租赁条件，归纳下阶段谈判策略。最终若双方达成租赁意向，则签订租赁合同。

（3）租赁合同签署

1) 合同签署前的准备

新生医疗提供权属证明文件、测绘成果报告书、营业执照、组织机构代码证、法人身份证、一次消防验收合格证、环境评估报告、租金收款单位银行账号等资料，以便租户办理租赁备案、工商登记或消防、卫生许可证。

承租方为个人的需提交本人身份证或护照；承租方为公司的，需提交公司营业执照、组织机构代码证、法人身份证。

新生医疗设立有销售部，通过楼盘附近的现场广告横幅和网站招租广告宣传，拟承租人与销售部就租金价格、租金支付方式以及租赁期限等进行协商，销售部将拟承租人的情况汇报给新生医疗管理层，最终与拟承租人就租赁合同的内容条款达成一致意见，并最终签署租赁合同。

2) 租赁合同审核报批

租赁合同条款突破既定租赁政策，报至公司董事长审批。

3) 租赁合同签署

(4) 租赁合同备案

租赁备案税费及备齐出租方和承租方的身份证明资料后一同前往住建委备案。将盖租赁备案章的 4 份合同双方各留 2 份，新生医疗合同归档。

(5) 物业交付

4、新生医疗的核心竞争力

新生医疗以其位于朝阳区东四环南路 53 号院的海渔广场 1 号楼、5 号楼、6 号楼和 7 号楼的房产开展医疗物业租赁业务。医疗物业租赁属于房地产租赁行业细分领域，目前专业经营医疗物业租赁的公司较少，市场空间较大，同时新生医疗致力于将海渔广场打造成中高端专科医院的医疗产业园区，以发挥区域效应，提升医疗物业价值。

5、新生医疗董监高及其变动情况

截至 2015 年 7 月 31 日，新生医疗董事长为董鑫，董事为刘兵、叶凡，监事为赵辉辉。

2013 年 1 月，新生医疗的董事长为刘小军，总经理为杨德华，董事为刘小军、谷晓岚、王砾，监事为李鉴羽、王竞雄、顾启栋。

2014 年 3 月，新生医疗管理层整体变更，董事长由刘小军变更为何家福，董事变更为杨敏、谭超，监事为郭经纬。

2014 年 6 月，新生医疗管理层整体变更，董事长为董鑫，董事为刘兵、叶凡，监事为赵辉辉。2014 年 6 月至今，新生医疗董监高没有变动。

6、收入成本分析

(1) 营业收入

2013 年、2014 年和 2015 年 1-7 月，新生医疗分别实现营业收入 490.64 万元、9,116.88 万元和 6,288.67 万元。新生医疗的营业收入均为房屋的租金收入，2013 年新生医疗的营业收入较低，主要是其用于出租的房屋面积较少。

(2) 营业成本

2013 年、2014 年和 2015 年 1-7 月，新生医疗的营业成本分别为 198.18 万元、3,307.20 万元和 2,217.65 万元。新生医疗的营业成本主要为房屋的折旧费，2013 年新生医疗的营业成本较低，主要原因为未出租房屋的折旧费计入管理费用。

7、新生医疗的前五大客户

报告期内新生医疗的客户集中度较高，2013 年、2014 年及 2015 年 1-7 月，新生医疗来自前 5 名客户的收入占营业收入的比例均较高，具体情况如下：

2015 年 1-7 月

单位：万元

客户	收入金额	占营业收入的比例
北京圣马克医院投资管理有限公司	1,712.36	27.23%
海南海航健康医疗产业投资管理有限公司	4,576.31	72.77%
合计	6,288.67	100.00%

2014 年

单位：万元

客户	收入金额	占营业收入的比例
北京圣马克医院投资管理有限公司	2,935.47	32.20%
海南海航健康医疗产业投资管理有限公司	6,178.21	67.77%
合计	9,113.68	99.97%

2013 年度

单位：万元

客户	收入金额	占营业收入的比例
海南海航健康医疗产业投资管理有限公司	490.64	100.00%
合计	490.64	100.00%

新生医疗的房产已经全部出租给医疗机构，出租率目前为 100%，不存在空置的情况。

（八）主要资产权属状况、对外担保和主要债务

1、主要资产及其权属状况

新生医疗的主要资产为投资性房地产，具体情况详见本节之“（九）新生医疗的财务状况”之“3、资产负债分析”之“（3）投资性房地产”。

2、新生医疗的对外担保情况

截至2015年7月31日，新生医疗不存在对外担保的情况。

3、新生医疗的主要负债情况

截至 2015 年 7 月 31 日，新生医疗负债总额为 4,907.00 万元，主要负债为应交税费和其他应付款，详细情况见（八）新生医疗的财务状况”之“3、资产负债分析”之“（4）应交税费”和“（5）其他应付款”。

（九）新生医疗的财务状况

1、新生医疗的财务报表

（1）资产负债表

单位：万元

项 目	2015 年 7 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	12.09	790.74	43.88
应收账款	12,996.27	8,815.15	490.64
其他应收款	165.43	6,348.90	4,768.28
流动资产合计	13,173.78	15,954.79	5,302.80
非流动资产：			
投资性房地产	186,447.37	188,598.99	192,287.50

固定资产	0.93	1.04	
非流动资产合计	186,448.29	188,600.03	192,287.50
资产总计	199,622.08	204,554.83	197,590.29
项 目	2015 年 7 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
流动负债：			
应付职工薪酬	-	22.42	9.65
应交税费	2,456.97	1,258.01	869.53
其他应付款	2,450.02	238,026.69	234,089.17
流动负债合计	4,907.00	239,307.11	234,968.35
非流动负债：			
非流动负债合计	-	-	-
负债合计	4,907.00	239,307.11	234,968.35
所有者权益：			
实收资本（或股本）	231,860.00	5,000.00	5,000.00
未分配利润	-37,144.92	-39,752.29	-42,378.06
所有者权益合计	194,715.08	-34,752.29	-37,378.06
负债和所有者权益总计	199,622.08	204,554.83	197,590.29

(2) 利润表

单位：万元

项 目	2015 年 1-7 月	2014 年度	2013 年度
一、营业收入	6,288.67	9,116.88	490.64
减：营业成本	2,217.65	3,307.20	198.18
营业税金及附加	174.87	241.82	
管理费用	1,104.83	2,875.81	4,500.66
财务费用	0.19	-0.10	3,853.24
资产减值损失	183.76	66.38	0

二、营业利润	2,607.37	2,625.77	-8,061.44
三、利润总额	2,607.37	2,625.77	-8,061.44
四、净利润	2,607.37	2,625.77	-8,061.44
六、综合收益总额	2,607.37	2,625.77	-8,061.44
七、每股收益			
（一）基本每股收益(元/股)			
（二）稀释每股收益(元/股)			

2、新生医疗的会计政策

（1）现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将公司库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。将同时具备期限短（从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知现金、价值变动风险很小四个条件的投资，确定为现金等价物。

（2）应收款项坏账准备

1）单项金额重大的应收款项坏账准备计提：

单项金额重大的判断依据或金额标准：公司将 500 万元以上（含 500 万元）的应收款项，确定为单项金额重大的应收款项。

单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法：在资产负债表日，公司对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，经测试发生了减值的，按其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确定减值损失，计提坏账准备；对单项测试未减值的应收款项，汇同对单项金额非重大的应收款项，按类似的信用风险特征划分为若干组合，再按这些应收款项组合在资产负债表日余额的一定比例计算确定减值损失，计提坏账准备。

2）按组合计提坏账准备应收款项：

确定组合的依据	
组合 1	押金、保证金及备用金

组合 2	关联方往来款
组合 3	除押金、保证金及备用金之外的应收款项
按组合计提坏账准备的计提方法	
组合 1	不计提坏账准备
组合 2	不计提坏账准备
组合 3	账龄分析法

注：押金、保证金和备用金，根据其性质，不能收回的可能性很小，故不计提坏账准备；关联方往来款，不计提坏账准备。

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的：

账龄	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
1 年以内（含 1 年）	3	3
1—2 年	10	10
2—3 年	20	20
3—4 年	30	30
4—5 年	50	50
5 年以上	100	100

3) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款：

公司本报告期无单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款。

（3）投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物（含自行建造或开发活动完成后用于出租的建筑物以及正在建造或开发过程中将来用于出租的建筑物）。

公司对现有投资性房地产采用成本模式计量。对按照成本模式计量的投资性房地产一出租用建筑物采用与公司固定资产相同的折旧政策，出租用土地使用权按与无形资产相同的摊销政策执行。

公司对存在减值迹象的，估计其可收回金额，可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。

投资性房地产减值损失一经确认，不再转回。

（4）固定资产

1) 固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：

- A. 与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；
- B. 该固定资产的成本能够可靠地计量。

2) 各类固定资产的折旧方法

固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。如固定资产各组成部分的使用寿命不同或者以不同方式为企业提供经济利益，则选择不同折旧率或折旧方法，分别计提折旧。

融资租赁方式租入的固定资产，能合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

各类固定资产折旧年限和年折旧率如下：

类别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	50	5	1.90
机器设备	5-15	5	6.33-19
电子设备	5	5	19
运输设备	8	5	11.875
其他设备	5-20	5	4.75-19

3) 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

公司在每期末判断固定资产是否存在可能发生减值的迹象。

固定资产存在减值迹象的，估计其可收回金额。可收回金额根据固定资产的公允价值减去处置费用后的净额与固定资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当固定资产的可收回金额低于其账面价值的，将固定资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为固定资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的固定资产减值准备。

固定资产减值损失确认后，减值固定资产的折旧在未来期间作相应调整，以使该固定资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的固定资产账面价值（扣除预计净残值）。

固定资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

有迹象表明一项固定资产可能发生减值的，企业以单项固定资产为基础估计其可收回金额。企业难以对单项固定资产的可收回金额进行估计的，以该固定资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

（5）借款费用

1) 借款费用资本化的确认原则

借款费用，包括借款利息、折价或者溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。

公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

A. 资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；

B. 借款费用已经发生；

C. 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

2) 借款费用资本化期间

资本化期间，指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。

当购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。

当购建或者生产符合资本化条件的资产中部分项目分别完工且可单独使用时，该部分资产借款费用停止资本化。

购建或者生产的资产的各部分分别完工，但必须等到整体完工后才可使用或可对外销售的，在该资产整体完工时停止借款费用资本化。

3) 暂停资本化期间

符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生的非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，则借款费用暂停资本化；该项中断如是所购建或生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态必要的程序，则借款费用继续资本化。在中断期间发生的借款费用确认为当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始后借款费用继续资本化。

4) 借款费用资本化金额的计算方法

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入的专门借款，以专门借款当期实际发生的借款费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，来确定借款费用的资本化金额。

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用的一般借款，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本

化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

借款存在折价或者溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或者溢价金额，调整每期利息金额。

（6）职工薪酬

公司职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期福利。

短期薪酬主要包括职工工资、奖金、按规定的基准和比例为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费和住房公积金等，在职工提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并按照受益对象计入当期损益或相关资产成本。

离职后福利主要包括基本养老保险费、失业保险费等，按照公司承担的风险和义务，将其划分为设定提存计划。对于设定提存计划在根据在资产负债表日为换取职工在会计期间提供的服务而向单独主体缴存的提存金确认为负债，并按照受益对象计入当期损益或相关资产成本。

辞退福利：公司在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或者为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，在下列两者孰早日，辞退福利产生的负债，同时计入当期损益：公司不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；企业确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

（7）收入

1) 销售商品收入确认时间的具体判断标准

公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方；公司既没有保留与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入企业；相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入实现。

公司房屋租赁收入，在相关租赁协议生效并开始执行，收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入企业；相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量；在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，确认为租赁收入。

2) 确认让渡资产使用权收入的依据

与交易相关的经济利益很可能流入企业，收入的金额能够可靠地计量时。分别下列情况确定让渡资产使用权收入金额：

A. 利息收入金额，按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定。

B. 使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

C. 递延所得税资产和递延所得税负债

对于可抵扣暂时性差异确认递延所得税资产，以未来期间很可能取得的用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。

对于应纳税暂时性差异，除特殊情况外，确认递延所得税负债。

不确认递延所得税资产或递延所得税负债的特殊情况包括：商誉的初始确认；除企业合并以外的发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）的其他交易或事项。

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行，公司当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

当拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，公司递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

（8）关联方

一方控制、共同控制另一方或对另一方施加重大影响，以及两方或两方以上同受一方控制、共同控制的，构成关联方。关联方可为个人或企业。仅仅同受国家控制而不存在其他关联方关系的企业，不构成公司的关联方。

公司的关联方包括但不限于：

（1）公司的母公司；

（2）与公司受同一母公司控制的其他企业。

3、资产负债分析

（1）应收账款

2013年12月31日、2014年12月31日和2015年7月31日，新生医疗应收账款账面价值分别为490.64万元、8,815.15万元和12,996.27万元，具体构成情况如下：

种类	2013年12月31日				
	账面余额		坏账准备		账面价值 (万元) 元)
	金额(万)	比例 (%)	金额(万)	计提比例 (%)	
1. 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
2. 按组合计提坏账准备的应收账款	490.64	100.00	0.00	0.00	490.64
押金、保证金及备用金	-	-	-	-	-
关联方往来款	490.64	100.00	0.00	0.00	490.64
除押金、保证金及备用金之外的应收款项	-	-	-	-	-
3. 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
合计	490.64	490.64	490.64	490.64	490.64

截至2014年12月31日，新生医疗应收账款按种类列示如下：

	2014年12月31日

种类	账面余额		坏账准备		账面价值 (万元)
	金额 (万元)	比例 (%)	金额 (万元)	计提比 例 (%)	
1. 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
2. 按组合计提坏账准备的应收账款	8,881.53	100	66.38	0.75	8,815.15
押金、保证金及备用金	-	-	-	-	
关联方往来款	6,668.85	75.09	0	0	6,668.85
除押金、保证金及备用金之外的应收款项	2,212.68	24.91	66.38	3	2,146.30
3. 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	
合计	8,881.53	100	66.38	0.75	8,815.15

截至2015年7月31日，新生医疗应收账款按种类列示如下：

种类	2015年7月31日				
	账面余额		坏账准备		账面价值 (万元)
	金额 (万元)	比例 (%)	金额 (万元)	计提比 例 (%)	
1. 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
2. 按组合计提坏账准备的应收账款	13,246.41	100.00	250.14	1.89	12,996.27
押金、保证金及备用金	-	-	-	-	-
关联方往来款	10,071.37	74.55	0	0	10,071.37
除押金、保证金及备用金之外的应收款项	3,175.04	25.45	250.14	7.88	2,924.90
3. 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
合计	13,246.41	100	250.14	1.89	12,996.27

截至2015年7月31日，新生医疗应收账款前2名情况如下：

单位名称	与本公司关系	金额（万元）	年限	占应收账款总额的比例（%）
海南海航健康医疗产业投资管理有限公司	关联方	10,071.37	1年以内、1-2年	76.03

北京圣马克医院投资管理有限公司	非关联方	3,175.04	1年以内、 1-2年	23.97
合计	-	13,246.41	-	100.00

2013年、2014年和2015年1-7月，新生医疗共确认来自关联方海航健康的租金收入合计为11,245.16万元，其中4,948.50万元为新生医疗依据合同约定已有权收到租金而形成的收入，6,296.66万元为新生医疗因将整个租赁期内应收的租金分摊至免收租金的免租期和装修期而确认的收入，新生医疗对因确认该等收入而形成的应收账款尚不具有收到租金的权利。

根据《企业会计准则第21号——租赁（2006）》第二十六条的规定，对于经营租赁的租金，出租人应当在租赁期内各个期间按照直线法确认为当期损益。而新生医疗的收入确认政策为：公司房屋租赁收入，在相关租赁协议生效并开始执行，收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入企业；相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量；在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，确认为租赁收入。新生医疗将整个租赁期应收的租赁分摊至免收租金的装璜期和免租期进行确认符合新生医疗的收入确认政策和企业会计准则，并不存在不合理之处。

截至2015年7月31日，新生医疗对海航健康的应收账款金额为10,071.37万元，其中：3,774.71万元为已到合同约定的付款期但承租方未按合同约定支付租金而形成的应收账款，其他6,296.66万元为按合同规定尚未到付款期但因将整个租赁期内应收的租金分摊至免收租金的免租期和装修期而确认收入所形成的应收账款。截至本预案公告之日，海航健康已将上述已到付款期的应收账款支付完毕。

新生医疗应收账款坏账计提政策为：公司将500万元以上（含500万元）的应收款项确定为单项金额重大的应收款项，在资产负债表日，公司对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，经测试发生了减值的，按其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确定减值损失，计提坏账准备；对单项测试未减值的应收款项，汇同对单项金额非重大的应收款项，按类似的信用风险特征划分为若干组合，再按这些应收款项组合在资产负债表日余额的一定比例计算确

定减值损失，计提坏账准备，对于纳入关联方款项组合的应收账款因收不回的风险极小，不计提坏账准备。对于对海航健康的应收账款，新生医疗单独进行减值测试，认为不存在减值现象，并且属于应收关联方款项，因而未计提坏账。

（2）其他应收款

2013年12月31日、2014年12月31日和2015年7月31日，新生医疗其他应收账款账面价值分别为4,768.28万元、8,815.15万元和12,996.27万元，具体构成情况如下：

种类	2013年12月31日			
	账面余额		坏账准备	
	金额（万元）	比例（%）	金额（万元）	比例（%）
1. 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	-	-	0.00	0.00
2. 按组合计提坏账准备的应收账款	4,768.28	100.00	0.00	0.00
押金、保证金及备用金	0.85	0.02	0.00	0.00
关联方往来款	4,767.43	99.98	0.00	0.00
除押金、保证金及备用金之外的应收款项	-	-	0.00	0.00
3. 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	-	-	0.00	0.00
合计	4,768.28	100.00	0.00	0.00

种类	2014年12月31日			
	账面余额		坏账准备	
	金额（万元）	比例（%）	金额（万元）	比例（%）
1. 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	0.00	0.00	0.00	0.00
2. 按组合计提坏账准备的应收账款	6,348.90	100.00	0.00	0.00
押金、保证金及备用金	0.00	0.00	0.00	0.00
关联方往来款	6,348.90	100.00	0.00	0.00

除押金、保证金及备用金之外的应收款项	0.00	0.00	0.00	0.00
3. 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	6,348.90	100.00	0.00	0.00

种类	2015年7月31日			
	账面余额		坏账准备	
	金额（万元）	比例（%）	金额（万元）	比例（%）
1. 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	0.00	0.00	0.00	0.00
2. 按组合计提坏账准备的应收账款	165.43	100.00	0.00	0.00
押金、保证金及备用金	0.00	0.00	0.00	0.00
关联方往来款	165.43	100.00	0.00	0.00
除押金、保证金及备用金之外的应收款项	0.00	0.00	0.00	0.00
3. 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	165.43	100.00	0.00	0.00

截至2015年7月31日，新生医疗其他应收款按种类列示如下：

种类	账面余额		坏账准备	
	金额（万元）	比例（%）	金额（万元）	比例（%）
1. 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	0.00	0.00	0.00	0.00
2. 按组合计提坏账准备的应收账款	165.43	100.00	0.00	0.00
押金、保证金及备用金	0.00	0.00	0.00	0.00
关联方往来款	165.43	100.00	0.00	0.00
除押金、保证金及备用金之外的应收款项	0.00	0.00	0.00	0.00
3. 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	165.43	100.00	0.00	0.00

截至2015年7月31日，其他应收款金额前5名单位如下：

单位：万元

单位名称	与新生医疗的关系	账面余额	账龄	占其他应收款总额的比例（%）	性质或内容
北京慈航投资基金管理有限公司	关联方	165.43	1年以内	100.00	往来款
合计		165.43		100.00	

北京慈航投资基金管理有限公司于2015年12月16日将上述款项归还给新生医疗。

截至本预案公告日，新生医疗不存在其他非经营性资金占用。

（3）投资性房地产

2013年12月31日、2014年12月31日和2015年7月31日，新生医疗投资性房地产账面价值分别为192,287.50万元、188,598.99万元、186,447.37万元。截至2015年7月31日，新生医疗拥有的投资性房地产的情况如下：

单位：万元

项目	账面原值	累计折旧	账面净值	减值准备	账面价值
房屋、建筑物	194,131.75	7,684.38	186,447.37	-	186,447.37
合计	194,131.75	7,684.38	186,447.37	-	186,447.37

新生医疗的投资性房地产为位于朝阳区东四环南路53号院的海渔广场1号楼、5号楼、6号楼和7号楼的房产，总建筑面积为84,637.85平方米，该等房产均已办理房屋产权证，截至本预案公告日新生医疗拥有的房屋产权证和土地使用权证具体情况如下：

序号	所有人	权证编号	坐落	规划用途	建筑面积（平方米）	是否抵押
1	新生医疗	X京房权证朝字第1511177号	朝阳区东四环南路53号院1号楼1层101	商业	558.76	是
2	新生医疗	X京房权证朝字第1511181号	朝阳区东四环南路53号院1号楼1层102	商业	559.14	是

3	新生 医疗	X 京房权证朝字第 1511182 号	朝阳区东四环南路 53 号院 1 号楼 3 层 301	商业	229.27	是
4	新生 医疗	X 京房权证朝字第 1511184 号	朝阳区东四环南路 53 号院 1 号楼 3 层 302	商业	389.9	是
5	新生 医疗	X 京房权证朝字第 1511186 号	朝阳区东四环南路 53 号院 1 号楼 3 层 303	商业	389.9	是
6	新生 医疗	X 京房权证朝字第 1511187 号	朝阳区东四环南路 53 号院 1 号楼 3 层 305	商业	229.27	是
7	新生 医疗	X 京房权证朝字第 1511189 号	朝阳区东四环南路 53 号院 1 号楼 4 层 501	商业	231.37	是
8	新生 医疗	X 京房权证朝字第 1511195 号	朝阳区东四环南路 53 号院 1 号楼 4 层 502	商业	399.28	是
9	新生 医疗	X 京房权证朝字第 1511198 号	朝阳区东四环南路 53 号院 1 号楼 4 层 503	商业	399.28	是
10	新生 医疗	X 京房权证朝字第 1511202 号	朝阳区东四环南路 53 号院 1 号楼 4 层 505	商业	231.37	是
11	新生 医疗	X 京房权证朝字第 1511204 号	朝阳区东四环南路 53 号院 1 号楼 5 层 601	商业	277.2	是
12	新生 医疗	X 京房权证朝字第 1511208 号	朝阳区东四环南路 53 号院 1 号楼 5 层 602	商业	1,126.38	是
13	新生 医疗	X 京房权证朝字第 1511300 号	朝阳区东四环南路 53 号院 1 号楼 5 层 603	商业	277.2	是
14	新生 医疗	X 京房权证朝字第 1511314 号	朝阳区东四环南路 53 号院 1 号楼 6 层 701	商业	282.37	是
15	新生 医疗	X 京房权证朝字第 1511317 号	朝阳区东四环南路 53 号院 1 号楼 6 层 702	商业	1,219.04	是
16	新生 医疗	X 京房权证朝字第 1511320 号	朝阳区东四环南路 53 号院 1 号楼 6 层 703	商业	282.37	是
17	新生 医疗	X 京房权证朝字第 1512318 号	朝阳区东四环南路 53 号院 1 号楼 7 层 801	办公	2,056.46	是
18	新生 医疗	X 京房权证朝字第 1512323 号	朝阳区东四环南路 53 号院 1 号楼 8 层 901	办公	2,149.65	是
19	新生 医疗	X 京房权证朝字第 1512328 号	朝阳区东四环南路 53 号院 1 号楼 9 层 1001	办公	2,227.37	是
20	新生 医疗	X 京房权证朝字第 1511322 号	朝阳区东四环南路 53 号院 1 号楼 10 层 1101	办公	2,264.56	是
21	新生 医疗	X 京房权证朝字第 1511336 号	朝阳区东四环南路 53 号院 1 号 11 层 1201	办公	2,190.81	是
22	新生 医疗	X 京房权证朝字第 1511339 号	朝阳区东四环南路 53 号院 1 号楼 12 层 1501	办公	2,190.81	是
23	新生	X 京房权证朝字第	朝阳区东四环南路 53	办公	2,190.81	是

	医疗	1511344 号	号院 1 号楼 13 层 1601			
24	新生 医疗	X 京房权证朝字第 1511345 号	朝阳区东四环南路 53 号院 1 号楼 14 层 1701	办公	2,190.81	是
25	新生 医疗	X 京房权证朝字第 1511346 号	朝阳区东四环南路 53 号院 1 号楼 15 层 1801	办公	2,190.81	是
26	新生 医疗	X 京房权证朝字第 1511348 号	朝阳区东四环南路 53 号院 1 号楼 16 层 1901	办公	2,190.81	是
27	新生 医疗	X 京房权证朝字第 1512333 号	朝阳区东四环南路 53 号院 1 号楼 17 层 2001	办公	2,202.33	是
28	新生 医疗	X 京房权证朝字第 1512338 号	朝阳区东四环南路 53 号院 1 号楼 18 层 2101	办公	2,102.49	是
29	新生 医疗	X 京房权证朝字第 1511351 号	朝阳区东四环南路 53 号院 1 号楼 19 层 2201	办公	1,820.94	是
30	新生 医疗	X 京房权证朝字第 1511071 号	朝阳区东四环南路 53 号院 5 号楼 1 层 101	酒店	2,619.83	是
31	新生 医疗	X 京房权证朝字第 1511089 号	朝阳区东四环南路 53 号院 5 号楼 2 层 201	酒店	1,978.44	是
32	新生 医疗	X 京房权证朝字第 1511096 号	朝阳区东四环南路 53 号院 5 号楼 3 层 301	酒店	2,791.64	是
33	新生 医疗	X 京房权证朝字第 1512345 号	朝阳区东四环南路 53 号院 5 号楼 4 层 501	酒店	2,142.98	是
34	新生 医疗	X 京房权证朝字第 1511103 号	朝阳区东四环南路 53 号院 5 号楼 5 层 601	酒店	1,064.84	是
35	新生 医疗	X 京房权证朝字第 1511105 号	朝阳区东四环南路 53 号院 5 号楼 6 层 701	酒店	1,064.77	是
36	新生 医疗	X 京房权证朝字第 1511107 号	朝阳区东四环南路 53 号院 5 号楼 7 层 801	酒店	1,064.77	是
37	新生 医疗	X 京房权证朝字第 1511110 号	朝阳区东四环南路 53 号院 5 号楼 8 层 901	酒店	1,064.77	是
38	新生 医疗	X 京房权证朝字第 1512348 号	朝阳区东四环南路 53 号院 5 号楼 9 层 1001	酒店	1,064.77	是
39	新生 医疗	X 京房权证朝字第 1511114 号	朝阳区东四环南路 53 号院 5 号楼 10 层 1101	酒店	1,064.77	是
40	新生 医疗	X 京房权证朝字第 1511117 号	朝阳区东四环南路 53 号院 5 号楼 11 层 1201	酒店	1,064.77	是
41	新生 医疗	X 京房权证朝字第 1511119 号	朝阳区东四环南路 53 号院 5 号楼 12 层 1501	酒店	1,064.77	是
42	新生 医疗	X 京房权证朝字第 1511125 号	朝阳区东四环南路 53 号院 5 号楼 13 层 1601	酒店	1,064.77	是
43	新生 医疗	X 京房权证朝字第 1511128 号	朝阳区东四环南路 53 号院 5 号楼 14 层 1701	酒店	1,064.77	是

44	新生医疗	X京房权证朝字第1511133号	朝阳区东四环南路53号院5号楼15层1801	酒店	1,064.77	是
45	新生医疗	X京房权证朝字第1511142号	朝阳区东四环南路53号院5号楼16层1901	酒店	1,064.77	是
46	新生医疗	X京房权证朝字第1511148号	朝阳区东四环南路53号院5号楼17层2001	酒店	1,064.77	是
47	新生医疗	X京房权证朝字第1511158号	朝阳区东四环南路53号院5号楼18层2101	酒店	1,052.22	是
48	新生医疗	X京房权证朝字第1511164号	朝阳区东四环南路53号院5号楼19层2201	酒店	1,020.84	是
49	新生医疗	X京房权证朝字第1511123号	朝阳区东四环南路53号院5号楼20层2301	酒店	955.06	是
50	新生医疗	X京房权证朝字第1511352号	朝阳区东四环南路53号院6号楼1层101	商业	2,766.58	是
51	新生医疗	X京房权证朝字第1510339号	朝阳区东四环南路53号院6号楼2层201	商业	2,774.17	是
52	新生医疗	X京房权证朝字第1511354号	朝阳区东四环南路53号院6号楼3层301	商业	3,087.96	是
53	新生医疗	X京房权证朝字第1511356号	朝阳区东四环南路53号院6号楼4层501	商业	2,591.90	是
54	新生医疗	X京房权证朝字第1511357号	朝阳区东四环南路53号院6号楼5层601	商业	1,843.88	是
55	新生医疗	X京房权证朝字第1511359号	朝阳区东四环南路53号院7号楼1层101	商业	1,878.11	是
56	新生医疗	X京房权证朝字第1511360号	朝阳区东四环南路53号院7号楼2层201	商业	1,935.87	是
57	新生医疗	X京房权证朝字第1511361号	朝阳区东四环南路53号院7号楼3层301	商业	2,136.25	是
58	新生医疗	X京房权证朝字第1512353号	朝阳区东四环南路53号院7号楼4层501	商业	2,136.25	是
59	新生医疗	X京房权证朝字第1512359号	朝阳区东四环南路53号院7号楼5层601	商业	2,033.03	是

新生医疗上述59套房产所附着的土地使用权共3处，合计土地面积17,543.63平方米，新生医疗已取得全部土地使用权证，取得的房产证、土地权证面积对应，不存在土地权证办理进展、费用承担等相关问题。新生医疗土地使用权证具体情况如下：

序	使用	土地证号	坐落	地类	使用权面积	是否

号	权人			(用途)	(平方米)	抵押
1	新生医疗	京朝国用(2015 出)第 00144 号	朝阳区东四环南路 53 号院 1 号、7 号楼	商业	7,980.80	是
2	新生医疗	京朝国用(2015 出)第 00145 号	朝阳区东四环南路 53 号院 6 号楼	商业	4,249.65	是
3	新生医疗	京朝国用(2015 出)第 00143 号	朝阳区东四环南路 53 号院 5 号楼	商业	5,313.18	是

2015年10月，新生医疗与中国民生银行股份有限公司深圳分行（以下简称“民生银行深圳分行”）签订《综合授信合同》，约定民生银行深圳分行为新生医疗提供不超过15亿元人民币的综合授信。为担保民生银行深圳分行在主合同项下的债权，新生医疗于2015年10月14日与民生银行深圳分行签署《最高额抵押合同》（合同编号：2015年深交通子部综额字第005号），约定新生医疗以其位于朝阳区东四环南路53号院的59套房产及附着的土地提供抵押担保，担保期限自2015年10月12日起至2016年10月12日止。2015年11月11日，新生医疗与民生加银资产管理有限公司、民生银行深圳分行签署了《公司委托贷款合同》（合同编号：2015年深交通子部综委发字第020号），约定民生银行深圳分行向新生医疗提供5亿元委托贷款，贷款期限为2015年11月11日至2016年9月28日。

截至本预案公告日，新生医疗的房产、土地处于抵押状态。

（4）应交税费

2013年12月31日、2014年12月31日和2015年7月31日，新生医疗应交税费账面价值分别为869.53万元、1,258.01万元和2,456.97万元，具体情况如下：

单位：万元

项目	2015 年 7 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
营业税	335.75	215.91	-
城建税	23.50	15.11	-
教育费附加	16.79	10.80	-
房产税	1,766.57	815.34	869.50

个人所得税	0.00	-0.09	0.025064
印花税	314.36	200.93	-
合计	2,456.97	1,258.01	869.53

(5) 其他应付款

2013年12月31日、2014年12月31日和2015年7月31日，新生医疗其他应付款账面价值分别为234,089.17万元、238,026.69万元和2,450.02万元，具体构成情况如下：

项目	2015年7月31日		2014年12月31日		2013年12月31日	
	金额(万元)	比例	金额(万元)	比例	金额(万元)	比例
1年以内(含1年)	309.19	12.62%	5,268.44	2.21%	179,487.39	76.67%
1-2年(含2年)	722.98	29.51%	178,156.46	74.85%	15,457.27	6.60%
2-3年(含3年)	45.60	1.86%	15,457.27	6.49%	33,772.08	14.43%
3-4年(含4年)	999.81	40.81%	33,772.08	14.19%	5,372.44	2.30%
4-5年(含5年)	372.44	15.20%	5,372.44	2.26%	0.00	0.00%
合计	2,450.02	100.00%	238,026.69	100.00%	234,089.17	100.00%

新生医疗2015年7月31日的其他应付款账面价值较2014年12月31日减少235,576.67万元，主要原因为新生医疗于2015年4月实施债转股，将对海航置业的226800万元其他应付款转为海航置业对新生医疗的投资，从而新生医疗的实收资本增加226,800万元，其他应付款减少226,800万元。

截止2015年7月31日，前5名金额较大的其他应付款情况如下：

单位名称	金额(万元)	性质或内容	账龄
北京海航地产开发有限公司	1,147.69	往来款	2-3年、3-4年、4-5年
北京圣马克医院投资管理有限公司	728.28	往来款	1年以内、1-2年
北京林达物业管理有限公司	296.61	往来款	1年以内
山东海航实业有限公司	233.60	往来款	2-4年

海航实业集团有限公司	30.99	往来款	2-3 年
合计：	2,437.17		

4、收入成本分析

（1）营业收入

2013 年、2014 年和 2015 年 1-7 月，新生医疗分别实现营业收入 490.64 万元、9,116.88 万元和 6,288.67 万元。新生医疗的营业收入均为房屋的租金收入，2013 年新生医疗的营业收入较低，主要是其用于出租的房屋面积较少。

（2）营业成本

2013 年、2014 年和 2015 年 1-7 月，新生医疗的营业成本分别为 198.18 万元、3,307.20 万元和 2,217.65 万元。新生医疗的营业成本主要为房屋的折旧费，2013 年新生医疗的营业成本较低，主要原因为未出租房屋的折旧费计入管理费用。

（3）关于新生医疗的持续盈利能力分析

2013 年、2014 年和 2015 年 1-7 月，新生医疗分别实现营业收入 490.64 万元、9,116.88 万元和 6,288.67 万元。新生医疗 2013 年收入较低的主要原因为 2013 年出租面积较少，截至 2014 年底，新生医疗可用于对外出租的海渔广场 1 号楼、5 号楼、6 号楼和 7 号楼已全部租出，其中 1 号楼、6 号楼和 7 号楼出租给关联方海航健康，租赁期限均为 20 年；5 号楼已出租给非关联方北京圣马克医疗投资管理有限公司，租赁期限为 15 年。鉴于新生医疗已与承租人签订长期的租赁合同，并且根据合同约定租金将每 3 年递增 4%或 5%，新生医疗未来的收入和盈利水平将有望在 2014 年的基础上保持稳定增长。虽然未来新生医疗未来的收入将主要来源于关联方交易收入，但不会影响新生医疗的持续盈利能力。

5、主要财务指标

新生医疗的主要财务指标如下：

项目	2015 年 1-7 月/末	2014 年/末	2013 年/末

流动比率（倍）	2.68	0.07	0.02
速动比率（倍）	2.68	0.07	0.02
资产负债率	2.46%	116.99%	118.92%
净资产收益率	1.34%	-	-
净利润率	41.46%	28.80%	-

6、新生医疗的非经常性损益情况

2013 年、2014 年和 2015 年 1-7 月，新生医疗未发生非经常性损益。

（十）新生医疗受到行政处罚、刑事处罚及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或仲裁的情况

根据新生医疗提供的资料，报告期内，新生医疗不存在受到行政处罚和刑事处罚的情形，不存在正在进行且诉讼标的额超过新生医疗截至2015年7月31日经审计净资产5%且金额超过500万元的重大民事诉讼或仲裁。

（十一）新生医疗公司章程中可能对本次交易产生影响的主要内容

新生医疗公司章程中不存在可能对本次交易产生影响的内容。

（十二）新生医疗最近三年与交易、增减资或改制相关的评估或估值

新生医疗最近三年不存在与交易、增减资或改制相关的评估或估值情形。

（十三）标的股权的权利受限制情况

截至 2015 年 7 月 31 日，海航置业所持新生医疗 100%股权的质押已全部解除，不存在权利受限情况。

第六节 标的资产评估

一、渤海信托的评估情况

（一）评估机构和评估方法

中通诚接受委托，对渤海信托全部股东权益在评估基准日2014年9月30日的市场价值进行了评估。

根据中通诚于2015年4月21日出具的《资产评估报告》（中通评报字[2015]123号），中通诚分别采用收益法和市场法对在持续经营的假设条件下渤海信托全部股东权益在2014年9月30日的市场价值进行了评估。截至2014年9月30日，渤海信托归属于母公司所有者的股东权益账面价值为人民币352,005.77万元，经收益法评估，渤海信托全部股东权益的评估值为736,181.11万元，增值额为384,175.34万元，增值率为109.14%；经市场法评估，渤海信托的全部股东权益的评估值为1,045,457.14万元，增值额为693,451.37万元，增值率为197.00%。

鉴于评估基准日为2014年9月30日的评估报告有效期届满，公司委托中通诚于2015年11月25日出具《海航投资集团股份有限公司拟增资渤海国际信托股份有限公司资产评估报告》（中通评报字〔2015〕371号），中通诚分别采用收益法和市场法对在持续经营的假设条件下渤海信托全部股东权益在2015年7月31日的市场价值进行了评估。具体情况结果详见第六节之“一、渤海信托的估值情况”之“（七）补充评估情况”。

（二）本次评估的基本假设

1、基本假设

（1）交易假设。交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

（2）公开市场假设。公开市场假设是假定待评估资产在公开市场中进行交易，从而实现其市场价值。资产的市场价值受市场机制的制约并由市场行情决定，而不是由个别交易决定。这里的公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是一

个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获得足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的，而非强制或不受限制的条件下进行的。

（3）在用续用假设。在用续用假设是假定处于使用中的待评估资产在产权变动发生后或资产业务发生后，将按其现时的使用用途及方式继续使用下去。

2、具体假设

（1）被评估企业经营所遵循的国家及地方现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化，无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

（2）针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营。

（3）假设被评估企业现有的和未来的经营管理者是尽职的，且公司管理层有能力担当其职务，能保持被评估企业正常经营态势，发展规划及生产经营计划能如期基本实现。

（4）假设被评估企业完全遵守国家所有相关的法律法规，不会出现影响公司发展和收益实现的重大违规事项。

（5）假设公司未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

（6）假设公司在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前方向保持一致，公司制定的信托计划、投资计划、融资计划等能够顺利执行。

（7）假设根据国家规定，目前已执行或已确定将要执行的有关利率、汇率、税赋基准和税率以及政策性收费规定等不发生重大变化。

（8）无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

根据资产评估的要求，认定这些假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

（三）收益法评估

1、收益法的定义、原理及应用前提

收益法是指通过估算被评估企业未来的预期收益并折算成现值（评估基准日的现在价值量），借以确定被评估企业价值的一种方法。用收益法进行企业整体资产评估时，主要涉及到三个基本要素，即被评估资产的预期收益、折现率或资本化率以及被评估资产取得预期收益的持续时间。

本次评估是将渤海信托置于一个完整、现实的经营过程和市场环境中，对其股东权益价值的评估。评估基础是对企业未来收益的预测和折现率的取值，因此被评估资产必须具备以下前提条件：

（1）被评估资产是能够而且必须用货币衡量其未来收益的单项资产或整体资产；

（2）资产经营与收益之间存有较稳定的比例关系，并且未来收益和产权所有者所承担的未来经营风险也必须能用货币加以衡量；

（3）被评估资产预期获利年限可以预测。

2、收益预测的假设条件

（1）被评估企业经营所遵循的国家及地方现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化，无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

（2）对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营。

（3）假设被评估企业现有的和未来的经营管理者是尽职的，且公司管理层有能力担当其职务，能保持被评估企业正常经营态势，发展规划及生产经营计划能如期基本实现。

（4）假设被评估企业完全遵守国家所有相关的法律法规，不会出现影响公司发展和收益实现的重大违规事项。

（5）假设公司未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

（6）假设公司在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前方向保持一致，公司制定的信托计划、投资计划、融资计划等能够顺利执行。

（7）假设根据国家规定，目前已执行或已确定将要执行的有关利率、汇率、税赋基准和税率以及政策性收费规定等不发生重大变化。

（8）无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

3、未来收益预测

基于渤海信托的业务特点和运营模式，评估人员通过预测渤海信托的未来收入、成本、期间费用、所得税等变量确定渤海信托未来的净利润，并根据渤海信托未来的发展计划、资产购置计划和资金管理计划，预测相应的资本性支出、营业资金变动等情况后，最终确定股权自由现金流。

（1）营业收入的预测（以下所描述的营业收入均为营业净收入）

渤海信托的营业收入主要为利息净收入、手续费及佣金净收入、其他业务收入、投资收益、公允价值变动和汇兑损益。其他业务收入为营业收入之外的房租收入。

预测渤海信托未来年度营业收入时，参考渤海信托历史年度的收益水平及递增幅度，结合渤海信托未来年度的发展规模、业务量的拓展，确定未来年度的营业收入。未来年度2016-2018年信托业务收入预计在2015年的基础上每年按照一定比例递增；佣金及手续费收入预计在2015年的基础上每年递增10%，贷款利息收入、银行存款利息收入预计在2015年的基础上每年递增5%。买入返售金融资产利息收入本次未预测，其原因为评估基准日已无买入返售金融资产。

信托手续费及佣金支出预测时，参照历史三年佣金支出占信托手续费的比例，确定2015年信托业务支出占信托业务收入的比例为6.93%，2016年在2015年的基础上增加0.02%，其他年度保持在2016年的水平。其他项目手续费按照渤海信托预测的2015年数据，2016年至2019年每年递增10%计算。永续年保持在2019年的水平不变。

由于历史年度利息支出发生额很小，因此，本次未预测未来年度的利息支出。

其他业务收入历史年度核算的是投资性房地产的租金收入，由于本次评估将投资性房地产作为非经营性资产加回，因此，未来年度不预测其他业务收入。

对于公允价值变动及汇兑损失，由于历史年度发生额较小，因此，本次未预测。

投资收益，2015年按照渤海信托提供的数据确定（上述除长期股权投资作为非经营性资产以外），假设未来年度预测数据基本保持在2015年的水平不变。

（2）营业成本的预测

渤海信托的营业成本包括营业税金及附加、业务及管理费、资产减值损失和其他业务成本。

对于未来年度营业成本的预测，2015年度按照渤海信托提供的数据确定，2016年至2019年以2015年为基数，按照一定的规律进行预测。

业务及管理费主要包括职工薪酬、差旅费、业务活动费、广告费、累计折旧与摊销、房屋租赁费、办公费及其他费用等。

工资奖金及养老保险是根据2014年人员工资奖金及养老保险的平均水平确定，2015-2016年的平均工资保持在2014年的水平略有增加，假设2017-2019年平均工资上涨3%。

差旅费、业务活动费、广告费、办公费等其他费用，参考历史年度发生额，评估人员根据各项成本在历史年度中的支付水平，以企业发展规模为基础，预测未来年度中的各项费用，预计2015年至2019年各项费用年上涨幅度在5%-10%之间。

累计折旧与摊销，是管理部门所用的房屋建筑物、运输车辆、电子设备的每年折旧额和软件等无形资产摊销额，长期待摊费用的摊销额，评估人员在考虑固定资产处置更新计划的基础上，按照未来年度各年实际固定资产、无形资产和长期待摊费用的规模预测相应的折旧与摊销费用。

房屋租赁费是渤海信托在全国各地的分支机构租赁房屋所发生的支出，由于业务的扩大，未来年度房屋租赁费用会增幅较大，预计2016年保持在2015年的水

平，2017-2018年上涨5%，2019年及以后保持在2018年的水平不变。

由于渤海信托对各项资产的监管力度较大，预计未来年度不会发生资产减值损失，本次未预测未来年度的资产减值损失。

其他业务成本，历史年度是投资性房地产的折旧费用，由于本次评估将投资性房地产作为非经营性资产处理，因此未来年度不预测其他业务成本。

（3）营业外收支的预测

由于历史年度的营业外收支为突发性的收支，除2014年10-12月按照实际发生额计算以外，对未来年度的营业外收支未进行预测。

（4）所得税及税后净利润的预测

根据上述一系列的预测，可以得出被评估企业未来各年度的利润总额，在此基础上，按照企业执行的法定所得税税率25%，对未来各年的所得税和净利润予以估算。在对未来年度所得税进行预测时，鉴于纳税调整事项的不确定性，故未考虑纳税调整事项的影响。

（5）折旧与摊销预测

对固定资产折旧费用、无形资产摊销费用及长期待摊费用摊销进行预测时，2015年至2019年期间遵循企业执行会计政策计提；在永续年采用年金化处理，即永续年间每年投入相同的资金进行资产更新，同时以该更新数值作为当年的折旧额和摊销额。

（6）资本性支出预测

未来年度为保证不断增长的业务需求，渤海信托将会进行固定资产的购置更新投入，预测中根据渤海信托提供的资产更新计划和资本性支出规模，结合渤海信托现有资产的使用情况，对各年度的资产增加进行了预测以确定相应的资本性支出。

（7）营运资金追加预测

渤海信托从事金融信托业务，信托的基本职能是财产管理职能，只是在财产

管理运用过程中，由于引起了资金的流动，客观上又派生出了融通资金的功能。在未来预测期间，渤海信托自身无需追加营运资金。

（8）债务净增加

由于渤海信托无有息负债，因此，债务净增加为零。

4、收益模型及参数选取

本次评估采用现金流折现的方法计算股东全部权益价值。首先运用股权自由现金流折现模型计算企业整体收益折现值，再加上非经营性资产，减去非经营性债务，得出被评估企业股东全部权益价值。按照收益额与折现率协调配比的原则，本次评估收益额口径为股权自由现金流量，则折现率选取资本资产定价模型（CAPM）。计算公式如下：

$$P = P' + A' - D'$$

$$P' = \sum_{i=1/4}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_n}{r} \times \frac{1}{(1+r)^n}$$

式中：P—被评估企业股东全部权益评估值

P'—企业整体收益折现值

A'—非经营性资产

D'—非经营性负债

R_i —未来第 i 个收益期的预期收益额（股权自由现金流）

i：收益年期， $i=1/4, 5/4, 9/4, \dots, n$

r：折现率

5、收益年限的确定

评估时根据被评估企业的具体经营情况及特点，假设收益年限为无限期。并将预测期分二个阶段，第一阶段为 2014 年 10 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日；第二阶段为 2020 年 1 月 1 日直至永续。其中，假设 2020 年后预期收益额按照 2019 年的收益水平保持稳定不变。

6、股权自由现金流量的确定

本次收益法评估模型选用股权自由现金流，股权自由现金流量的计算公式如下：

股权自由现金流量=税后经营利润+折旧与摊销-营运资金增加-资本支出+债务净增加。

7、折现率的确定

折现率是将未来有期限的预期收益折算成现值的比率，是一种特定条件下的收益率，说明资产取得该项收益的收益率水平。本次评估选取的收益额口径为股权自由现金流量，相对应的折现率口径应选取资本资产定价模型，在实际确定折现率时，评估人员采用了通常所用的(CAPM)模型确定折现率：

（1）资本资产定价模型

计算公式： $CAPM = R_f + \beta \times (R_m - R_f) + R_c$

R_f ：无风险报酬率

$R_m - R_f$ ：市场风险溢价

β ：被评估企业的风险系数

R_c ：个别调整系数(企业特定的风险调整系数)

（2）计算过程

1) 无风险报酬率

本次无风险报酬率参考了评估基准日 10 年以上的国债到期收益率为基础，以其复利平均值确定 R_f ，通过计算，无风险报酬率，即 $R_f = 4.07\%$ 。

2) 市场风险溢价

市场风险溢价(EquityRiskPremiums, ERP)反映的是投资者因投资于风险相对较高的资本市场而相对于风险较低的债券市场所要求的风险补偿。由于中国作为新兴市场，股市发展历史较短，而且由于大盘波动较剧烈，在一段时期内，国债收益率甚至持续高于股票收益率。与直接采用中国股市的数据相比，采用参照成熟市场的方法确定市场风险溢价更为合适。

在此，我们选用美国著名金融学家 AswathDamodaran 的调整方法来衡量中国这样一个新兴市场的市场风险溢价水平，其基本公式为：

$$ERP = \text{成熟股票市场的股票风险溢价} + \text{国家风险溢价补偿}$$

根据美联储公布的相关 1928 年至 2013 年资本市场数据，市场投资者普遍要求的股权风险溢价平均水平为 6.29%。按照 2013 年穆迪投资者服务公司评级显示，中国政府债券评级为 Aa3，并维持正面展望，转换成国家违约风险利差为 0.6%，同时以全球平均的股票市场相对于债券的收益率标准差的平均值 1.5 来计算，我国的国家风险溢价为 $0.6\% \times 1.5 = 0.9\%$ 。

由此计算，我国的市场风险溢价为 $6.29\% + 0.9\% = 7.19\%$ 。

3) β 系数

选取如下上市公司作为参照公司，从巨灵财经中查出无财务杠杆的 β 系数 (β_U)，以参照公司 β_U 的平均值作为被评估企业的 β_U ，进而调整计算出被评估企业的 β_L 。具体见下表：

序号	股票代码	股票名称	无财务杠杆 β_U
1	000563	陕国投 A	1.3777
2	600643	爱建股份	1.4209
3	600816	安信信托	1.2206
平均值	-	-	1.3397

以参照公司平均的 β_U 系数作为渤海国际信托有限公司的无财务杠杆 β 系数，由于渤海国际信托有限公司无付息债务，因此，被评估企业的 $\beta_U = \beta_L$ 。

即，渤海国际信托有限公司的有财务杠杆的 β 系数为 1.3397。

4) 个别调整系数 R_c 的确定

鉴于渤海国际信托有限公司与上市公司的资产结构和资产规模存在一定差异，并存在部分的附加经营风险，因此，确定个别调整系数 R_c 为 1%。

5) 计算结果

$$CAPM = R_f + \beta \times (R_m - R_f) + R_c$$

CAPM 计算表

参数名称	2014 年 10 月—2019 年	2020 年—永续
无风险报酬率	4.07%	4.07%
β 有财务杠杆	1.3397	1.3397
风险溢价	7.19%	7.19%
规模调整系数	1.0%	1.0%
CAPM	14.70%	14.70%

8、非经营性资产和负债的价值

（1）将渤海信托评估基准日的一般银行存款账户的货币资金（不含定期存款及买入返售的资金），扣除日常货币资金的最低保有量为 1 个月所需要的付现成本，确定溢余货币资金；

（2）长期股权投资，本次评估按照被投资单位评估基准日会计报表的净资产乘以持股比例计算享有的权益，作为非经营性资产处理

（3）投资性房地产，为抵债资产至今未取得房地产权证，由于此房产所占用的土地使用权类型、土地面积、使用年限等详细参数不清，因此，评估师无法对其进行评估，本次仅按账面值作为非经营性资产处理。

（4）递延所得税资产，全部是应收款项的减值准备计提的金额，本次按账面值作为非经营性资产。

（5）其他资产 3,072,945.49 元，全部是抵债房产，由于企业抵债的房产无房地产权证。由于企业未提供抵债资产的相关资料，评估人员无法对资产进行评估。因此，本次评估仅按账面值作为非经营性资产处理。

（6）渤海信托的应付福利费、其他应付款、应付股利和递延所得税负债，与经营业务无关，故将其作为非经营性负债评估。

具体明细如下：

项目	金额（元）
溢余货币资金	146,600,000.00
非经营性资产合计	331,472,551.60
其中：长期股权投资	206,160,932.41
投资性房地产	24,017,927.18
递延所得税资产	7,734,312.50
其他资产	3,072,945.49
非经营性负债合计	9,592,796.41
其中：应付职工薪酬	855,723.28
其他应付款	7,980,003.83
递延所得税负债	757,069.30

最终，溢余货币资金预计为 146,600,000.00 元，非经营性资产 331,472,551.60 元，非经营性负债 9,592,796.41 元。

9、股权自由现金流折现估值计算表

单位：万元

	2014 年 10-12 月	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年及以 后
一、营业收入	36,485.84	124,548.00	144,774.50	168,779.65	191,893.32	201,285.35
其中：利息 净收入	4,219.05	11,520.00	12,100.00	12,700.00	13,330.00	14,000.00
利息收入	4,219.05	11,520.00	12,100.00	12,700.00	13,330.00	14,000.00
利息支出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
手续费及佣 金净收入	31,250.57	107,325.00	126,971.50	150,376.65	172,860.32	181,582.35
手续费及佣 金收入	31,726.13	115,460.00	136,610.00	161,780.00	185,960.00	195,360.00

手续费及佣金支出	475.55	8,135.00	9,638.50	11,403.35	13,099.69	13,777.65
投资收益	1,148.39	5,703.00	5,703.00	5,703.00	5,703.00	5,703.00
公允价值变动	-132.15	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
汇兑损益	-0.03	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
其他业务收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
二、营业支出	11,287.79	36,242.56	39,035.60	42,296.09	45,533.11	47,994.48
营业税金及附加	1,990.83	7,168.00	8,329.61	9,757.05	11,129.61	11,676.17
业务及管理费	9,296.95	29,074.56	30,705.99	32,539.04	34,403.50	36,318.3
资产减值损失	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
其他业务成本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三、营业利润	25,198.06	88,305.44	105,738.90	126,483.56	146,360.21	153,290.87
营业外收入	405.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
营业外支出	3,800.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
四、利润总额	21,803.06	88,305.44	105,738.90	126,483.56	146,360.21	153,290.87
所得税费用	5,379.67	21,526.60	26,434.73	31,620.89	36,590.05	38,322.72
五、净利润	16,423.38	66,778.84	79,304.18	94,862.67	109,770.16	114,968.15
资本性支出	0.00	321.02	0.00	200.00	0.00	138.93

营运资金追加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
折旧与摊销	90.76	329.64	279.31	125.47	112.77	138.93
债务净增加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
股权自由现金流	16,514.14	66,787.46	79,583.49	94,788.14	109,882.93	114,968.15
折现率	14.70%	14.70%	14.70%	14.70%	14.70%	14.70%
折现系数	0.9663	0.8425	0.7345	0.6404	0.5583	
折现值	15,957.61	56,268.44	58,454.07	60,702.32	61,347.64	436,603.05
企业整体收益折现值	689,333.13					
溢余货币资金	14,660.00					
非经营性资产	33,147.26					
非经营性负债	959.28					
股东全部权益价值	736,181.11					

10、收益法评估初步结果

股东全部权益价值=企业整体收益折现值+非经营性资产-非经营性负债

$$=689,333.13 + 14,660.00 + 33,147.26 - 959.28$$

$$=736,181.11 \text{ 万元}$$

最终渤海信托股东全部权益评估值为 736,181.11 万元，较股东全部权益账面值 352,005.77 万元增值 384,175.34 万元，增值率 109.14%。

（四）市场法评估

1、市场法定义及具体方法的选择

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。市场法中常用的两种方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

上市公司比较法是指通过对资本市场上与被评估单位处于同一或类似行业的上市公司的经营和财务数据进行分析，计算适当的价值比率或经济指标，在与被评估单位比较分析的基础上，得出评估对象价值的方法。

交易案例比较法是指通过分析与被评估单位处于同一或类似行业的公司的买卖、收购及合并案例，获取并分析这些交易案例的数据资料，计算适当的价值比率或经济指标，在与被评估单位比较分析的基础上，得出评估对象价值的方法。

市场法的运用通常被认为需要满足两个最基本的前提条件：

A. 需要有一个发育成熟的、公平活跃的资产市场，以便能够从交易市场上充分地选择几个相同或类似的参照物进行对比、分析、作价。

B. 参照物以及与被评估单位可比较的指标、技术参数等资料是可以搜集到的。

2、技术思路

采用市场法评估企业价值，首先，要选定参考企业或参考案例，然后，选择合适的价值比率或经济指标，最后，通过比较分析被评估企业与参考企业的异同，计算出适用于被评估企业的价值比率或经济指标值，从而得到被评估企业价值。

可比公司是一个在现金流、增长潜力和风险方面与目标公司相类似的公司。一般来讲，如果同行业内有足够多的可比公司用以选择，应尽量在同行业内选择可比公司，如果同行业内没有足够多的可比公司用以选择，也可以在其他行业内选择具有类似现金流、增长潜力和风险因素的公司作为可比公司。

（1）对乘数的选择和定义

市场法的关键是选择合适的价值比率或经济指标。常见的价值比率或经济指

标有市净率（PB）、市盈率（PE）。

市盈率（PE）是指每股的市场价格与每股盈利之间的比率： $PE = \text{每股市价} / \text{每股盈利}$ 。PE是股息支付率和增长率的递增函数，是风险程度的递减函数。当每股盈利为负值时，该乘数一般不采用。市盈率反映的是盈利能力，在周期性较强的行业中，市盈率会随着行业周期而产生较大波动。

市净率（PB）是把每股的市场价格除以每股的账面价值，即 $PB = \text{每股价格} / \text{每股的账面价值}$ 。稳定公司的PB取决于股权资本报酬率与其成本之间的差额，若前者超过了后者，价格就将超过每股的账面价值；若前者低于后者，价格将低于每股的账面价值。当账面价值为负值时，该乘数一般不采用。市净率反映企业的市场价值与账面净值的背离情况，代表着企业净资产的溢价或折价程度，市净率指标随行业景气程度的波动相对较小。

因此，本次市场法评估选取市净率（PB）作为价值比率。

（2）上市公司比较法评估思路

1）分析被评估企业的基本状况。主要包括其所在的行业、经营范围、规模、财务状况等。

2）确定可比上市公司。可比上市公司应在营运上和财务上与被评估企业具有相似的特征，这是选择可比企业的基本原则。

3）分析、比较被评估企业和可比上市公司的主要财务指标。主要包括涉及资产规模指标、盈利指标、效率指标等多方面的财务指标。

4）对可比上市公司选择适当的价值乘数，并采用适当的方法对其进行修正、调整，进而估算出被评估企业的价值乘数。

5）根据被评估企业的价值乘数，在考虑缺乏市场流通性折扣的基础上，最终确定被评估企业的股权价值。

根据评估对象所处行业特点，本次评估采用市净率（P/B）估值模型对目标公司的股权价值进行评估。

评估公式为：

目标公司股权价值=目标公司净资产×目标公司P/B

其中：目标公司P/B=修正后可比公司P/B的算术平均值

修正后可比公司P/B=可比公司P/B×可比公司P/B调整系数

可比公司P/B调整系数=Σ（各可比指标×各可比指标的权重）

（3）市场法评估一般需遵循以下几个步骤：

1) 对定义的检验

由于不同的分析者对诸如PE、PS、PB等乘数会做出不同的定义，如市盈率（PE），多数分析者把它定义为：市场价格除以每股盈利，但实际使用中PE存在着几种变形，如现行PE、拖曳性PE、前瞻性PE等，这些变形的PE存在较大的差异，因此首先有必要对所采用的乘数的定义进行检验。对定义的检验主要包括一致性检验和统一性检验，一致性检验就是检验对于分子和分母的定义是否一致，统一性检验是对样本组中的所有公司的乘数进行统一定义。

2) 描述性检验

描述性检验包括针对样本组中各样本乘数分布特征分析、极端值和平均值分析以及估计乘数时的偏差。

3) 应用检验

应用检验包括可比公司选择分析和控制可比公司与目标公司之间的差异。控制公司之间的差异主要有三种方法：主观调整、经过调整的乘数以及行业或市场回归。

3、市场法——上市公司比较法评估过程

（1）上市公司可比企业的选择

评估基准日，深沪两市所属证监会行业板块（2012）其他金融业上市公司共4家，所属申银万国行业板块多元金融业共计11家具体如下：

序号	证券代码	证券名称	所属证监会一级行业	所属证监会二级行业	所属申银万国
1	000563	陕国投 A	金融、保险业	金融信托业	多元金融业
2	600816	安信信托	金融、保险业	金融信托业	多元金融业
3	600643	爱建股份	金融、保险业	金融信托业	多元金融业
4	600705	中航资本	综合类	--	多元金融业
5	000996	中国中期	交通运输、仓储业	--	多元金融业
6	000666	经纬纺机	制造业	机械、设备、仪表	多元金融业
7	000415	渤海租赁	社会服务业	租赁服务业	多元金融业
8	600635	大众公用	综合类	--	多元金融业
9	600747	大连控股	制造业	电子	多元金融业
10	600783	鲁信创投	制造业	金属、非金属	多元金融业
11	600830	香溢融通	批发和零售贸易	零售业	多元金融业

信息来源：巨灵财经

本次被评估公司为信托行业，根据上述参考企业的经营范围，最终，筛选出与企业情况类似的陕国投A、安信信托和爱建股份3家公司作为参考企业，具体如下：

序号	证券代码	证券名称	主营业务
1	000563	陕国投 A	资金信托；动产信托；不动产信托；有价证券信托；其他财产或财产权信托；作为投资基金或者基金管理公司的发起人从事投资基金业务；经营企业资产的重组、购并及项目融资、公司理财、财务顾问等业务；受托经营国务院有关部门批准的证券承销业务；办理居间、咨询、资信调查等业务；代保管及保管箱业务；以存放同业、拆放同业、贷款、租赁、投资方式运用固有财产；以固有财产为他人提供担保；从事同业拆借；法律法规规定或中国银行业监督管理委员会批准的其他业务。
2	600816	安信信托	受托经营资金信托业务,受托经营动产、不动产及其他财产的信托业务,受托经营法律、行政法规允许从事的投资基金业务,作为投资基金或者基金管理公司的发起人从事投资基金业务,受托经营公益信托,经营企业资产的重组、购并及项目融资、公司理财、财务顾问等中介业务,受托经营国务院有关部门批准的国债、政策性银行债券、企业债券等债券的承销

序号	证券代码	证券名称	主营业务
			业务,代理财产的管理、运用和处分;代保管业务,信用见证、资信调查及经济咨询业务,以银行存放、同业拆放、贷款、融资租赁或投资方式运用自有资金,以固有财产为他人提供担保,办理金融同业拆借,中国人民银行批准的其他业务(上述经营范围涉及许可的凭许可证经营)。
3	600643	爱建股份	实业投资,投资管理,金融信托业务,外经贸部批准的进出口业务,商务咨询。

评估基准日,可比公司资产规模和营业规模等情况列表如下:

信托类上市公司资产规模和营业规模等情况对比表

单位:亿元

序号	证券代码	证券简称	总资产	净资产	营业收入	净利润
1	000563	陕国投 A	41.52	37.61	6.31	2.44
2	600816	安信信托	22.96	15.95	13.50	8.21
3	600643	爱建股份	72.79	50.26	7.98	3.67

评估基准日渤海信托资产规模和营业规模

单位:亿元

单位名称	总资产	净资产	营业收入	净利润	实收资本	净资本
渤海国际信托有限公司	35.49	35.20	7.84	4.27	20.00	31.58

(2) 目标公司与可比公司比较分析

在评估基准日,参照常用的信托行业核心竞争力评价指标体系,本次对比因素共分为三项:资产管理规模、盈利能力、效率指标。

1) 资产管理规模比较

单位:亿元

项目	可比公司/内容	渤海信托	陕国投 A	安信信托	爱建股份
资产管理	净资产	35.20	37.61	15.95	50.26
	归属于母公司净资产	35.20	37.61	15.95	50.21

单位：亿元

项目	可比公司/内容	渤海信托	陕国投 A	安信信托	爱建股份
规模	净资本（2013.12.31）	31.58	26.91	6.96	20.54
	实收资本	20.00	12.15	4.54	11.05

对于信托公司，资产管理规模中关键指标是净资本规模。

渤海信托净资本均高于安信信托、爱建股份和陕国投A。

2) 评估基准日盈利能力比较

单位：亿元

项目	可比公司/内容	渤海信托	陕国投 A	安信信托	爱建股份
盈利能力	营业收入	7.84	6.31	13.50	7.98
	归属于母公司净利润	4.27	2.44	8.21	3.67
	ROE/COE	94.15%	95.71%	227.54%	70.05%
	多年平均净资产收益率	13.84%	13.38%	33.79%	10.01%
	总资产收益率	12.03%	5.88%	35.76%	5.04%

渤海信托是从事信托业为主的金融机构，公司收益波动幅度较大，而P/B相对估值时，P/B的合理差异主要源于净资产收益率差异和公司股权成本差异，净资产收益率超越股权成本越多（“ROE/COE”值高），估值溢价（P/B）便越高。公司P/B比率，取决于净资产收益率与其股权资本成本之间的比率，若前者超过了后者，价格就将超过每股的账面价值；若前者低于后者，价格将低于每股的账面价值。因此本次把ROE/COE做为盈利能力的一项重要指标来进行分析比较。

指标	含义	计算公式
P/B	市净率	股票价格同每股账面价值的比值
ROE	长期净资产收益率	净利润/股东权益
COE	股权成本	无风险收益率+市场风险溢价×贝塔系数

盈利能力指标：ROE/COE

A. ROE的确定

公司名称	2014年9月 30日ROE	2013ROE	2012ROE	2011ROE	2010ROE	多年平均 ROE
渤海信托	12.13%	15.96%	15.15%	11.73%	12.51%	13.84%
陕国投 A	6.72%	9.25%	12.68%	19.39%	12.18%	13.38%
安信信托	66.75%	37.40%	18.67%	45.96%	33.12%	33.79%
爱建股份	7.53%	10.62%	11.48%	9.19%	8.75%	10.01%

B. COE的确定

COE采用CAPM模型计算，公式如下：

$$COE = R_f + \beta \times R_{pm} + R_c$$

R_f ：无风险收益率；

β ：权益系统风险系数；

R_{pm} ：市场风险溢价；

R_c ：企业特有风险调整系数。

渤海信托及可比上市公司的COE计算结果如下表：

公司名称	R_f	R_{pm}	β	R_c	COE
渤海信托（目标公司）	4.07%	7.19%	1.3397	1.0%	14.70%
陕国投 A	4.07%	7.19%	1.3777		13.98%
安信信托	4.07%	7.19%	1.2206	2.0%	14.85%
爱建股份	4.07%	7.19%	1.4209		14.29%
上市类信托公司平均 β			1.3397		

a. 市场风险溢价 R_{pm} 的确定

市场风险溢价是对于一个充分风险分散的市场投资组合，投资者所要求的高于无风险利率的回报率，根据我公司研发部公布的数据，本次市场风险溢价取7.19%。

b. 个别风险调整系数的确定

渤海信托个别风险调整系数确定为1%。主要考虑是渤海信托的资产规模、业务规模结构、产业基金等各方面与上市类信托公司之间存在一定的差异。

C. 可比公司及目标公司ROE/COE的确定

根据上述计算得出的目标公司及可比公司ROE及COE，二者相除后计算结果如下：

公司名称	历史平均ROE/COE	2014年270天预测ROE/COE
渤海信托（目标公司）	94.15%	82.52%
陕国投 A	95.71%	48.07%
安信信托	227.54%	449.49%
爱建股份	70.05%	52.69%

注：渤海信托的ROE、COE根据历史年度平均数据和此次经济行为审计报告数据进行计算。

在评估基准日，通过上述渤海信托与三家可比公司ROE/COE指标看出，渤海信托的ROE/COE高于爱建股份，但低于陕国投A和安信信托，即意味着，渤海信托的净资产收益率超越股权成本越高（“ROE/COE”值高），其估值溢价（P/B）也越高。

通过2014年270天预测ROE与COE比较，则显示出：渤海信托的预测ROE/COE远低于安信信托，但要优于陕国投A和爱建股份。

3) 经营能力

单位：亿元

项目	可比公司/内容	渤海信托	陕国投 A	安信信托	爱建股份
经营能力	营业收入	7.84	6.31	13.50	7.98
	手续费及佣金收入	6.51	3.14	12.29	3.97

单位：亿元

项目	可比公司/内容	渤海信托	陕国投 A	安信信托	爱建股份
	手续费及佣金收入/营业收入	83.03%	49.77%	91.05%	49.71%

此次市场法评估将“手续费及佣金收入/营业收入”指标作为一项价值调整因素，手续费及佣金收入占比越高，公司营运的风险越大。从基准日手续费及佣金收入占营业收入之比来看，渤海信托过于依赖手续费及佣金收入，略低于安信信托，但远高于爱建股份和陕国投A。

4) 效率指标比较

金额单位：万元

项目	可比公司/内容	渤海信托	陕国投 A	安信信托	爱建股份
效率指标	资产回报率	12.03%	5.88%	35.76%	5.04%
	收入净利润率	54.50%	38.72%	60.80%	45.97%
	2013 年人均净利润	442.33	180.97	210.23	270.43

渤海信托在同行业2013年人均净利润排名第16位。

(3) 目标公司与可比公司市净率（P/B）修正系数的确定

1) 修正因素的确定

根据前述对目标公司即渤海信托和可比上市公司的比较分析，综合信息如下表所示：

一级指标	二级指标
规模指标	总资产规模
	净资本
	实收资本
	存量有效信托规模
	新增有效信托规模

一级指标	二级指标
经营能力指标	手续费及佣金收入
	信托业务收入占比
盈利指标	营业收入
	净利润
	归属母公司净利润
	ROE/COE
	多年平均净资产收益率
效率指标	资产回报率
	收入净利润率

2) 对比因素及指标权重设定说明

根据各项对比因素和相关指标的重要性，本次评估设定权重如下：

一级指标	二级指标	渤海信托	陕国投 A	安信信托	爱建股份
规模指标 (35%)	总资产规模	100	102	96	110
	净资本	100	98	92	96
	实收资本	100	96	92	95
	存量有效信托规模	100	94	96	92
	新增有效信托规模	100	92	97	92
经营能力 指标 (10%)	手续费及佣金收入	100	95	109	96
	信托业务收入占比	100	96	101	96
盈利指标 (35%)	营业收入	100	98	107	100
	净利润	100	96	109	99
	归属母公司净利润	100	96	109	99
	ROE/COE	100	100	114	97
	多年平均净资产收益率	100	100	114	97
效率指标 (20%)	资产回报率	100	95	120	94
	收入净利润率	100	97	101	98

各项指标均为渤海信托为标准分100分进行对比调整，可比公司各指标系数与目标公司比较后确定，低于目标公司指标系数的则调整系数小于100，高于目标公司指标系数的则调整系数大于100。以各项指标对比调整后的得分乘以相应的权重小计后得出各项对比因素得分，再以各项对比因素得分乘以相应权重得出每家公司的最终得分。

P/B 修正系数=渤海信托得分/可比公司得分。

3) 调整系数的确定

根据上述对调整因素的描述及调整系数确定的方法，各影响因素调整系数详见下表：

一级指标	二级指标	占比	陕国投 A	安信信托	爱建股份
规模指标 (35%)	总资产规模	25%	0.2451	0.2604	0.2273
	净资本	20%	0.2041	0.2174	0.2083
	实收资本	15%	0.1563	0.1630	0.1579
	存量有效信托规模	20%	0.2128	0.2083	0.2174
	新增有效信托规模	20%	0.2174	0.2062	0.2174
	小计	35%	0.3625	0.3694	0.3599
经营能力指标 (10%)	手续费及佣金收入	80%	0.8421	0.7339	0.8333
	信托业务收入占比	20%	0.2083	0.1980	0.2083
	小计	10%	0.1050	0.0932	0.1042
盈利指标 (35%)	营业收入	25%	0.2551	0.2336	0.2500
	净利润	20%	0.2083	0.1835	0.2020
	归属母公司净利润	20%	0.2083	0.1835	0.2020
	ROE/COE	15%	0.1500	0.1316	0.1546
	多年平均净资产收益率	20%	0.2000	0.1754	0.2062
	小计	35%	0.3576	0.3177	0.3552

效率指标 (20%)	资产回报率	50%	0.5263	0.4167	0.5319
	收入净利润率	50%	0.5155	0.4950	0.5102
	小计	20%	0.2084	0.1823	0.2084
	合计	100%	1.0335	0.9626	1.0277

4、评估基准日可比上市公司 P/B 和目标公司市净率 P/B 的确定

项目	陕国投 A	安信信托	爱建股份
可比公司 P/B	2.829	7.7477	2.8203
修正系数	1.0335	0.9626	1.0277
修正后 P/B	2.92	7.46	2.90
目标公司算术平均 P/B	4.43		

5、流动性折扣率的确定

由于所评估的股权价值应该是在非上市前提条件下的价值，而如果所有其它方面都相等，那么可在市场上流通的一项股权投资的价值要高于不能在市场上流通的价值。为此，评估人员需要对评估结果进行缺少流通性折扣调整。

因本次评估采用市场法，可比公司的市价是证券交易所挂牌交易价，其股份具有很强的流动性。渤海信托由于是非上市公司，因此在评估股权价值时需考虑缺乏流通性折扣。

通过收集从2002年至2013年多个新股的发行价分别研究其与上市后第一个交易日收盘价、上市后30个交易日均价、60个交易日均价以及90个交易日均价之间的关系，从而研究非流动性折扣的比率。

通过研究，非流动性折扣的比率，所有行业的平均值为35.25，金融行业的平均值为33.22，详见2002年至2013年新股发行价方式估算缺少流动性折扣计算表。

参照行业的非流动性折扣的比率平均值，并结合企业的具体情况，本次评估确定渤海信托股权价值缺乏流通性折扣率为33%。

考虑缺乏流通性折扣后的目标公司评估基准日股权

$$P/B=4.43 \times (1-33\%)=2.97$$

6、上市公司比较法评估结论及分析

（1）上市公司比较法评估结论

根据中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）出具的渤海信托2014年9月30日审计报告，渤海信托总股本为20亿股，账面净资产为352,005.77万元，渤海信托扣除流动性折扣的P/B为2.97，因此，渤海信托股权价值为：

$$\text{渤海信托股东全部权益价值} = 352,005.77 \times 2.97$$

$$=1,045,457.14 \text{ 万元}$$

采用市场法-上市公司比较法评估后，渤海信托的股东全部权益价值为1,045,457.14万元，评估增值693,451.37万元，增值率197.00%。

（2）上市公司比较法评估增减值原因分析

增值原因主要是渤海信托是金融信托类公司，2013年度公司管理信托资产规模1882亿元，全国排名第23位；净利润5.09亿元，全国排名第38位，特别是经过近几年的高速发展，公司具有较大的经营优势，具有较好的收益和增长潜力，所以按市场法评估后的结果较账面净资产有较大幅度的增值。

（五）收益法与市场法评估结果的差异及其原因

截至评估基准日，渤海信托股东全部权益账面值为352,005.77万元，采用收益法的评估值为736,181.11万元，增值额为384,175.34万元，增值率为109.14%；采用市场法的评估值为1,045,457.14万元，增值额为693,451.37万元，增值率为197.00%；收益法的评估值比市场法的评估值少309,276.03万元。收益法与市场法差异的原因：总体经济环境的变化对股票的市场价值造成上下波动的影响，以及非正常因素等对市场价值的影响无法修正调整，造成市场法的评估价值与收益法的评估价值有一定的差异。

（六）评估结果的最终确认

根据《资产评估准则——企业价值》，对企业价值的评估，可以采用不同的评估方法得出不同的初步评估价值结论；对于采用一种以上的评估方法并形成不同的初步评估价值结论，需在综合考虑不同评估方法和初步价值结论的合理性及所使用数据的质量和数量的基础上，形成合理的结论。

渤海信托是一家金融信托企业，对上市公司比较法而言，与渤海信托较为接近的可比上市公司仅三家，其余公司在业务领域存在着较大的差异。而渤海信托与可比公司相互之间在业务上的差异调整往往存在较大的主观因素，给市场法评估带来一定的影响。

收益法是立足于判断资产获利能力的角度，将被评估企业预期收益资本化或折现，来评估企业价值。金融信托行业的主要特点是：准入门槛较高，具有政府特许资格。管理资产规模越大，企业获取收益就越多。就信托企业而言，企业一定的竞争能力和管理水平是决定获利能力和企业价值的主要要素。只要企业投资谨慎，风险控制有效，管理能力强，那么企业运营资产获取利润的能力将非常强，经评估师对委估企业详尽调查后认为：委估企业在行业内拥有较强的竞争优势，公司拥有较强的获利能力及现金流的控制能力，收益法更能充分反映企业未来运营收益状况。与市场法相比，收益法受非正常市场因素的影响较小，其结果相对可靠。

综上所述，评估人员认为收益法评估值较市场法估值更能真实合理的反映渤海信托的股东权益价值，故采用收益法评估结果作为评估结论，即渤海信托股东全部权益的评估值为736,181.11万元。

（七）特别事项说明

1、渤海信托账面列示的投资性房地产为坐落在天津市和平区新华路166号海珠大厦的四层、六层、七层及第二层一半，共计4,114平方米，此房产为抵债资产，至今尚未取得房地产权证，本次评估按账面值列示。

2、渤海信托账面列示的其他资产包括抵债房屋四处，车库两处，轿车一辆，其中三处房屋和两处车库及一辆轿车已全额计提减值准备。截至评估基准日，除欧陆园外，评估人员未取得抵债资产的抵债协议原件，被评估单位也未取得所有

抵债房屋的房地产权证及车辆的车辆行驶证，本次评估按账面值列示。

3、可供出售金融资产中有两项股权投资，详细情况见下表。本次评估按照被投资单位会计报表的净资产乘以持股比例计算评估值，此次评估所采用的会计报表是未经审计的会计报表，特此说明。

单位：元

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例	投资成本
1	国都证券有限责任公司	2011.03.29	2.95%	271,250,000.00
2	东方基金管理有限责任公司	2011.06.30	9%	127,800,000.00

4、其他应付款中有2007年及以前年度的款项7,484,783.26元，由于无法取得债权方的函证及相关资料，本次评估仅按账面价值列示其他应付款。

5、由于无法获取足够丰富的相关市场交易统计资料，缺乏关于控股股权和少数股权因素以及流动性对评估对象价值影响程度的分析判断依据，本次评估未考虑控股股权溢价和少数股权折价以及流动性折价对评估值的影响。

（七）补充评估情况

鉴于鉴于评估基准日在2014年9月30日的《海航投资集团股份有限公司拟增资渤海国际信托有限公司资产评估报告》（中通评报字[2015]123号）于2015年9月30日满1年的有效期，公司委托中通诚对渤海信托截至2015年7月31日的全部股东权益进行了评估，中通诚于2015年11月25日出具《海航投资集团股份有限公司拟增资渤海国际信托股份有限公司资产评估报告》（中通评报字〔2015〕371号），中通诚分别采用收益法和市场法对在持续经营的假设条件下渤海信托全部股东权益在2015年7月31日的市场价值进行了评估，最终采用收益法评估结果作为评估结论。经收益法评估，截至2015年7月31日，渤海信托股东全部权益评估价值为753,769.57万元，较股东全部权益账面值389,287.81万元增值364,481.76万元，增值率93.63%。经市场法评估，渤海信托的股东全部权益价值为992,683.92万元，评估增值603,396.11万元，增值率155.00%。本次评估选用收益法的评估结果，评估结果与前次评估基准日2014年9月30日的评估结果不

存在重大差异。

2015年12月15日，公司召开第七届董事会第十次会议审议通过了《关于批准2015年非公开发行补充审计后所出具的审计报告及补充评估后所出具的资产评估报告的议案》，批准中通诚出具的中通评报字〔2015〕371号《资产评估报告》。独立董事发表独立意见认为，本次补充评估的评估机构具有独立性、评估假设前提合理、评估结果公允，因标的资产自前次评估基准日2014年9月30日以来未发生重大不利变化，因此本次交易的定价基础不作变化，交易价格不发生改变，交易价格公平、合理，不会损害公司及广大中小股东的利益。

（八）渤海信托 2015 年营业收入和净利润的可实现性

根据中通诚于2015年4月21日出具的《资产评估报告》（中通评报字[2015]123号），中通诚在按照收益法对渤海信托的净资产进行评估时，预测渤海信托2015年的营业收入为124,548.00万元，净利润为66,778.84万元。

根据渤海信托的《审计报告》（中审亚太审字（2015）020514号），2015年1-7月，渤海信托经审计的营业收入为45,979.28万元，占评估报告预测数据的36.92%；净利润为20,849.03万元，占评估报告预测数据的31.22%。根据渤海信托提供的资料，2015年度，渤海信托未经审计的营业收入为106,994.23万元，净利润为54,933.41万元。

单位：万元

项目	2015 年 1-7 月	2015 年度 (未经审计)	2015 年度 (预测数)	差异 (未经审计数-预测数)
营业收入	45,979.28	106,994.23	124,548.00	-17,553.77
净利润	20,849.03	54,933.41	66,778.84	-11,845.43

由上表可知，渤海信托 2015 年未经审计的营业收入和净利润未达到评估报告预测的业绩水平。渤海信托实际业绩（未经审计）未达到预测水平的主要原因是：

1、严控风险，适度收缩业务规模，增速放缓

2015 年以来，宏观经济沿“新常态”轨迹持续发展，国内经济结构出现较

大幅度调整，各类隐性风险逐步显性化。为此，渤海信托在 2015 年严控风险，适时收缩业务规模，使得信托资产管理规模增速放缓，渤海信托在 2015 年将部分可能出现风险的项目进行了提前清算，导致信托收入减少。

2、业务转型尚未完成

为进一步提升盈利能力，渤海信托目前尚处于业务转型期，未来渤海信托将从主要从事单一信托贷款和债权融资业务的金融机构，向为各类集合投资产品提供专业信托服务，向高净值客户提供财富管理、向各类资金提供综合投资（资产）管理服务的财富管理和资产管理机构转型。目前，渤海信托创新转型的成果尚未完全显现，经营压力有所加大。

3、其他因素影响

受央行利率下调所带来的市场资金趋向宽松、《信托业保障基金管理办法》的出台等多重因素影响，部分信托项目提前终止，同时新增项目拓展难度较大。另外，随着信托行业竞争不断加剧，信托报酬率有所下降。

在上述客观情况影响下，渤海信托 2015 年的业务收入低于预期值。

（九）渤海信托 2016 年及以后年度营业收入预测的合理性

1、营业收入预测情况

（1）历史年度营业收入增长情况

渤海信托营业收入主要为利息净收入、手续费及佣金净收入、投资收益、其他业务收入、公允价值变动和汇兑损益。其他业务收入为营业收入之外的房租收入。渤海信托历史年度数据如下：

单位：万元

项目/年度	2010 年	2011 年	2012 年	2013 年	2014 年 1-9 月	2011-2013 年平均增长率
营业收入	22,226.68	52,567.28	70,265.34	100,598.50	78,376.52	
增长率	-	136.51%	33.67%	43.17%	-	71.11%

其中：利息净收入	453.09	3,815.50	6,711.93	9,237.37	7,831.56	
增长率	-	742.11%	75.91%	37.63%	-	285.22%
利息收入	453.09	3,816.83	6,719.27	9,238.62	7,831.56	
利息支出	-	1.33	7.34	1.25	0	
手续费及佣金净收入	14,834.41	45,206.83	59,395.45	87,001.76	65,072.36	
增长率	-	204.74%	31.39%	46.48%	-	94.20%
手续费及佣金收入	15,709.96	51,063.63	64,210.96	92,515.55	71,226.25	
手续费及佣金支出	875.55	5,856.81	4,815.51	5,513.79	6,153.90	
投资收益	7,748.11	3,606.85	3,559.82	4,235.06	5,265.35	
增长率	-	-53.45%	-1.30%	18.97%	-	-11.93%
公允价值变动损益	-873.50	-191.07	297.6	1.22	110.19	
汇兑损益	-11.90	-0.25	-0.01	-0.15	0.04	
其他业务收入	76.47	129.43	300.54	123.23	97.02	
营业收入合计	22,226.68	52,567.28	70,265.34	100,598.50	78,376.52	

由上表可知，渤海信托2011年-2013年营业收入的平均增长率为71.11%，利息净收入的平均增长率为285.22%，手续费及佣金净收入的平均增长率为94.20%，投资收益的平均增长率为-11.93%。

（2）未来年度营业收入预测情况

中通诚在对渤海信托未来年度营业收入预测时，参考历史年度的收益水平及递增幅度，结合渤海信托提供的未来年度的发展规模、业务量的拓展，确定未来年度的营业收入。

单位：万元

	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年及以后	2016-2018 年平均增长率
营业收入	124,548.00	144,774.50	168,779.65	191,893.32	201,285.35	
增长率	8.41%	16.24%	16.58%	13.69%	4.89%	15.51%

其中：利息净收入	11,520.00	12,100.00	12,700.00	13,330.00	14,000.00	
增长率	-4.40%	5.03%	4.96%	4.96%	5.03%	4.98%
手续费及佣金净收入	107,325.00	126,971.50	150,376.65	172,860.32	181,582.35	
增长率	11.42%	18.31%	18.43%	14.95%	5.05%	17.23%
投资收益	5,703.00	5,703.00	5,703.00	5,703.00	5,703.00	
增长率	-11.08%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
公允价值变动	0	0	0	0	0	
汇兑损益	0	0	0	0	0	
其他业务收入	0	0	0	0	0	

注：2015年的增长率系对比渤海信托2014年全年经审计的相关科目金额。

由上表可知，中通诚预测的渤海信托2016-2018年营业收入增长率分别为16.24%、16.58%和13.69%，平均增长率为15.51%，2019年以后的永续增长率为4.89%，预测的各年增长率和年均增长率均远低于渤海信托历史营业收入增长率，符合谨慎性要求。

中通诚预测的渤海信托2016-2018年利息净收入增长率分别为5.03%、4.96%和4.96%，平均增长率为4.98%，2019年以后的永续增长率为5.03%，预测的各年增长率和年均增长率均远低于渤海信托历史利息净收入增长率，符合谨慎性要求。

中通诚预测的渤海信托2016-2018年手续费及佣金净收入增长率分别为18.31%、18.43%和14.95%，平均增长率为17.23%，2019年以后的永续增长率为5.05%，预测的各年增长率和年均增长率均远低于渤海信托历史手续费及佣金净收入增长率，符合谨慎性要求。

中通诚对于投资收益的预测，2015年按照渤海信托提供的数据确定，2016-2018年假设未来年度预测数据基本保持在2015年的水平不变。由于投资收益占渤海信托营业收入的比例较小，鉴于中通诚在对渤海信托截至2014年9月30

日的净资产进行评估时，A股市场正处于上升通道，因此，对于投资收益按照保持2015年的水平进行预测符合谨慎性要求。

由于历史年度利息支出发生额很小，因此，本次未预测未来年度的利息支出。

其他业务收入历史年度核算的是投资性房地产的租金收入，由于本次评估将投资性房地产作为非经营性资产加回，因此，未来年度不预测其他业务收入。

对于公允价值变动及汇兑损失，由于历史年度发生额较小，因此，本次未预测。

综上所述，与渤海信托历史营业收入增长率相比，渤海信托2016年及以后年度营业收入的预测符合谨慎性原则，符合渤海信托的历史经营情况，具有合理性。

（3）信托行业的历史增长情况

1）信托行业信托资产规模增长情况

截至2014年末，全国共有68家信托公司，信托资产规模总计为13.98万亿元。自2010年起，信托资产规模数据如下：

2010-2014 年信托资产规模统计表

年份	信托资产规模 (亿元)	规模较上一年度 增长量 (亿元)	增长率
2010	30,404.55	-	-
2011	48,114.38	17,709.83	58.25%
2012	74,705.55	26,591.17	55.27%
2013	109,071.11	34,365.56	46.00%
2014	139,799.10	30,727.99	28.17%

注：数据来源于中国信托业协会网站

由上表可以看出，2011年至2013年，信托资产规模持续高速增长，而2014年，信托资产规模的增长量首次低于上一年度，规模增长率下降至28.17%，信

托资产规模的增速明显放缓。

根据中国信托业协会发布的《2015年3季度末信托公司主要业务数据》，2015年3季度末，信托全行业管理的信托资产规模为15.62万亿元（平均每家信托公司2,296.92亿元），较2014年3季度末的12.95万亿元同比增长20.62%，信托资产规模增速进一步回落。

由上述数据可知，尽管自2014年以来信托资产规模的增速有所放缓，但是同比增速仍然保持在20%以上的较高水平。

2) 信托行业收入增长情况

根据中国信托业协会发布的2010-2014年信托公司主要业务数据，信托全行业2011-2014年的收入增长率具体情况如下：

单位：万元

	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年	2011-2014 年平均增 长率
营业收入 (亿元)	283.95	439.29	638.42	832.6	954.95	
增长率	-	54.71%	45.33%	30.42%	14.69%	36.29%
利息收入 (万元)	297,988.00	451,445.00	532,264.00	600,976.00	627,958.47	
增长率	-	51.50%	17.90%	12.91%	4.49%	21.70%
信托业务收入 (万元)	1,668,601.00	3,460,626.00	4,719,344.00	6,114,305.00	6,473,819.96	
增长率	-	107.40%	36.37%	29.56%	5.88%	44.80%
投资收益 (万元)	818,808.00	620,427.00	909,400.00	1,343,663.00	2,044,247.30	
增长率	-	-24.23%	46.58%	47.75%	52.14%	30.56%

由上表可知，信托行业全行业2011-2014年营业收入和分项收入的平均增长率均高于渤海信托预测的2016年及以后年度的收入增长率，渤海信托的营业收入预测符合谨慎性原则。

3) 信托行业发展趋势与前景

2014 年以来，信托行业信托资产和经营收入增速均有所放缓，主要有两方面原因，一方面是弱经济周期和强市场竞争对信托业传统融资信托业务的冲击效应明显加大；另一方面是旧增长方式的萎缩速度与新增长方式的培育速度之间的“时间落差”，即新业务培育需要一个过程，其培育速度目前尚滞后于旧业务萎缩速度。如何加快转型进程，是信托业未来发展的核心挑战。

尽管信托行业的信托资产规模和经营业绩呈增速放缓的趋势，但是仍然保持在较高的增长水平。从长远来看，伴随国内高净值人群的持续增长，财富管理需求随之增加，资产管理市场前景广阔，潜力无限，信托行业依然具有良好的发展前景。

（4）渤海信托的市场地位

截至 2014 年末，渤海信托管理信托资产规模为 21,661,730 万元，在全行业 68 家信托公司中排名第 23 位；渤海信托 2014 年度营业收入为 11.49 亿元，占信托行业经营收入的 1.20%，行业排名为第 32 位；净利润为 5.91 亿元，行业排名为第 34 位。总体而言，渤海信托的固有资产规模、营业收入、净利润等指标在信托行业中处于中等偏上水平。由渤海信托的市场地位可知，渤海信托具备较好的经营管理水平和市场竞争能力。

（5）未来业绩实现的保障措施

为保障未来三年实现既定业绩目标，渤海信托将采取以下配套措施来保障其战略目标的实现。

1) 逐步建立符合市场化运作要求的营销管理体系和营销激励机制，在渠道营销的基础上，开拓自有客户资源，提高自主营销能力。

建立符合市场化运作要求的营销管理体系，在渠道营销的基础上，开拓自有客户资源，提高自主营销能力，全面实现市场化产品营销体系。实行“全员营销”理念，鼓励渤海信托员工积极参与产品的营销。依托借助渤海信托股东背景，深入挖掘客户资源，拓展渤海信托直销客户群。

建立网上销售平台，营销人员通过渤海信托官网、在线客服、短信平台、

自助查询等信息系统，实现在线预约、新品推介、客户答疑、互动沟通，为广大投资者提供方便、快捷、安全、个性化网上信托产品金融服务。

深入市场调研，积极拓展营销渠道，建立营销渠道资源信息数据库。选择具有代理销售资格的营销渠道，如银行、第三方理财机构、券商、保险、基金及其他机构建立战略合作伙伴关系。

配合渤海信托业务部门全国布局工作的进展，逐步进行异地营销网点建设。争取在 2018 年实现在全国主要省会城市及经济发达中心城市全面建立属地化营销网点。

2) 建立健全风险管理体系

伴随渤海信托业务转型工作的逐步开展，集合信托业务、创新类产品呈逐渐上升态势，渤海信托面临的风险面也在不断扩大，风险源更加广泛，表现形式日益复杂，对风控工作和合规事务及审计的要求也提高，风险管理工作的重要性和作为渤海信托核心竞争力的地位也越来越突出，对渤海信托未来业绩的实现发挥着重要作用。

未来几年，渤海信托将认真梳理现有制度，检讨制度缺失或漏洞，拾遗补缺，争取做到全业务流程制度管控。要明确流程中的风险环节和责任部门，建立标准的风险控制措施，制定规范的业务评审和业务审批标准；制定具体可行的业务流程监控方案，对每一笔业务实现全流程监控；优化完善信用风险量化评级模型，建立信用风险管理流程标准。增加业务流程监控功能模块，制定开发方案，完善业务系统风险管理功能。

同时，渤海信托将通过多种形式、采取多种手段，提高风险管理人员的整体素质，建立起以全员、全程、全部风险管理为核心的风险管理文化，形成风险控制的文化氛围和职业环境，使渤海信托全员敏锐的感知风险，分析风险和防范风险。

3) 加强信息化系统建设

按照渤海信托未来 5 年业务发展布局，仅靠人力将不足以支撑渤海信托业

务创新、集合类信托开拓、以及日益丰富的产品线，同时也不能满足监管部门的相关要求。信息化系统建设是渤海信托战略目标能否实现的重要基础。基于此，渤海信托信息化建设整体思路为“一个中心，三大平台，两扇门户”，一个中心即数据中心，三大平台即财富管理平台、投资运用平台、管理核算平台，两扇门户即内外网门户。同时信息化建设也将伴随业务发展不断调整扩充，基于“一心三台两门户”这一核心架构，将可以嫁接不同厂商的多个外围系统，以使渤海信托信息化平台能够及时满足渤海信托业务拓展所带来的需求。

除上述措施以外，渤海信托还将通过完善法人治理结构、不断完善绩效管理和激励约束机制、建设良好的企业文化等措施来保障未来业绩目标的实现。

综上所述，信托行业发展前景良好，尽管信托行业的信托资产规模和经营业绩呈增速放缓的趋势，但是仍然保持在较高的增长水平。渤海信托历史经营业绩良好，具有较强的盈利能力和较好的市场竞争地位，渤海信托对 2016 年及以后年度的营业收入预测符合谨慎性原则，具有合理性。

二、华安保险 19.643%股权的估值情况

（一）评估机构和评估方式

北京华信众合接受委托，对海航资本、海航酒店控股持有的华安保险的 41,250 万股（占比 19.643%）股权进行评估。

根据北京华信众合于 2015 年 4 月 23 日出具的资产评估报告（华信众合评报字[2015]第 0015 号），北京华信众合分别采用市场法和报表分析法对在持续经营的假设条件下海航资本、海航酒店控股持有的华安保险的 19.643%股权在评估基准日 2014 年 9 月 30 日的市场价值进行了评估。经市场法评估，截至 2014 年 9 月 30 日，华安保险全部股东权益的评估值为 1,081,739.11 万元，海航资本、海航酒店控股所持有的华安保险 19.643%的评估值为 212,486.01 万元。经报表分析法评估，海航资本和海航酒店控股所持有的华安保险 19.643%股权截至 2014 年 9 月 30 日的评估值为 91.987.50 万元。

鉴于评估基准日为 2014 年 9 月 30 日的评估报告有效期届满，公司委托北京华信众合于 2015 年 11 月 25 日出具《海航投资集团股份有限公司拟收购股权所涉及的华安财产保险股份有限公司 19.643% 股东权益价值项目资产评估报告》（华信众合评报字[2015]第 Z-146 号），北京华信众合分别采用市场法和报表分析法对在持续经营的假设条件下海航资本、海航酒店控股持有的华安保险的 19.643% 股权在评估基准日 2015 年 7 月 31 日的市场价值进行了评估。具体情况结果详见第六节之“二、华安保险 19.643% 股权的估值情况”之“（八）补充评估情况”。

（二）本次评估的基本假设

1、一般假设

（1）交易假设：假定所有待评估资产已经处在交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

（2）公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。

（3）持续使用假设：持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先委估资产正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结果的使用范围受到限制。

2、特殊假设

（1）国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化，无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素造成的重大不利影响。

（2）针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营；

（3）假设公司的经营者是负责的，且公司管理层有能力担当其职务；

（4）除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律法规；

（5）假设公司在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前方向保持一致；

（6）有关利率、汇率、赋税基准及税率及其他国家政策不发生重大变化；

（7）无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响；

（8）本次评估测算的各项参数不考虑通货膨胀因素的影响。

根据资产评估的要求，认定这些假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

（三）市场法评估

1、市场法定义

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

上市公司比较法是指获取并分析可比上市公司的经营和财务数据，计算适当的价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

交易案例比较法是指获取并分析可比企业的买卖、收购及合并案例资料，计算适当的价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。两种方法的共同特点是均需要使用相应的价值比率（乘数）进行对比，并最终以此为基础评估出被评估单位的价值。

目前，沪深证券交易所上市保险公司有中国平安（601318.SH）、中国人寿（601628.SH）、新华保险（601336.SH）、中国太保（601601.SH）共计四家。但是，中国人寿和新华保险主要从事人寿保险、健康保险、意外伤害保险等各类人身保险业务，中国平安和中国太保为综合性保险公司，业务涉及人身保险业务、

财产保险业务、信托业务、证券业务、银行业务等，而本次评估的华安保险公司主要从事为财产保险业务。另外，四家公司资产规模巨大，而华安保险的较小。因此，不宜采用上市保险公司作为本次股权价值评估的参考案例。最近几年，市场有较多的保险公司股权转让案例，因此，本次评估采用交易案例比较法进行评估。

2、交易案例比较法的评估思路

市场比较法的基本思路具体如下：

（1）选择可比企业

1）选择交易市场

本次拟股权交易地在国内，因此，评估选择国内保险公司股权交易市场。

2）选择准可比企业

通过中国保监会官网的股权转让公开信息及上市公司公开信息资料，选择其中与被评估单位业务类型相近、资产规模相当的公司作为准可比企业。

3）选择可比企业

在准可比企业中进行适当筛选，以确定合适的可比企业。本次选择考虑的因素主要是业务构成、企业规模、财务状况等因素。由于信息公开的原因，本次评估选取可比案例要求股权交易双方至少有一方为上市公司。

（2）分析调整财务报表

主要是将可比企业和被评估单位的财务报表进行分析调整，使调整后的财务报表具有可比性。主要分析调整事项如下：

- 1）被评估单位和可比企业财务报表编制基础的差异；
- 2）调整非经常性的收入和支出；
- 3）调整非经营性资产、负债和溢余资产及与其相关的收入和支出；
- 4）评估人员认为需要调整的其他事项。

（3）选择、计算、调整价值比率

选取可比企业作为样本，选取偿付能力、资产质量、管理效率、盈利能力、资金运用效率、经营稳健性等六个方面的指标作为可比指标。

（4）运用价值比率

本次选择市净率作为价值比率指标。

以各可比企业的市净率为基础，通过对可比企业财务比率指标的分析，将被评估单位相应的财务指标与可比企业逐一进行比较调整，得出以各可比企业的市净率为基础调整后的市净率，经综合分析后确定被评估单位的市净率，然后乘以被评估单位评估基准日审计后的归属于母公司的账面净资产，得出被评估单位股东全部权益在评估基准日的市场价值。

（5）控制权溢价及少数股权折价

本次拟转让股权合计为 19.643%，与第一大股东股权 20%仅相差 0.36%，因此，本次评估不考虑控制权溢价及少数股权折价。由于案例均为非上市企业，亦无需考虑股权流动性的折溢价。

3、可比案例选择

通过中国保监会官方网站信息查询及上市公司公告信息资料，涉及上市公司作为交易一方的财险公司股权交易案例有：嘉凯城集团股份有限公司子公司嘉凯城集团（浙江）有限公司转让浙商财产保险股份有限公司 8,250 万股股份（股权比例 5.5%）案例（以下简称“浙商保险股权转让案例”）；天茂实业集团股份有限公司转让天平汽车保险股份有限公司 47,715,892 股股份（股权比例 7.57%）案例（以下简称“天平保险股权转让案例”）；上海复星医药（集团）股份有限公司转让永安财产保险股份有限公司 8,600 万股（占比约 3.23%）股份案例（以下简称“永安财产保险股权转让案例”）；上海大众公用事业（集团）股份有限公司转让大众保险股份有限公司 7200 万股股份（占比 5.03%）案例（以下简称“大众保险股权转让案例”）。因此本次评估选取上述四个案例作为比较案例，四个案例的相关情况如下：

（1）浙商保险股权转让案例

嘉凯城集团股份有限公司于 2014 年 11 月 21 日在中国证券报、上海证券报、证券时报和巨潮资讯网刊登《2014 年第二次临时股东大会决议公告》，披露其下属全资子公司——嘉凯城集团（浙江）有限公司通过浙江省产权交易所公开挂牌，以 16,994.17 万元的价格将其持有的浙商财产保险股份有限公司 8,250 万股股份（股权比例 5.5%）转让给浙江省商业集团有限公司（关联方）。

截至评估基准日 2014 年 9 月 30 日，浙商财产保险股份有限公司的每股净资产账面值为 0.84 元，每股股份转让价格为 2.06 元，对应的 P/B 值为 2.45 倍。

（2）天平保险股权转让案例

天茂实业集团股份有限公司于巨潮资讯发布《出售天平汽车保险股份有限公司部分股权的公告》，天茂实业集团股份有限公司将持有的天平汽车保险股份有限公司 47,715,892 股股份（股权比例 7.57%）出售给法国安盛集团（AXA）的全资子公司 AXAVERSICHERUNGENAG，转让总价为 441,372,001 元，每股转让价 9.25 元。天平保险截至 2012 年 12 月 31 日的每股净资产为 2.57 元，对应的 P/B 值为 3.61 倍。

（3）大众保险股权转让案例

上海大众公用事业（集团）股份有限公司于 2014 年 1 月 30 日发布《关于转让参股公司股权的公告》，“公司于 2014 年 1 月 28 日与 Starr Indemnity & Liability Company 签署《股份转让协议》，将公司所持有的大众保险股份有限公司 7,200 万股股份（占比 5.03%）转让给 Starr Indemnity & Liability Company，转让价格为人民币 1.25 元/股，转让价款为 9000 万元”。本次同时进行股权转让单位包括上海国际集团有限公司 22800 万股股份（占比 15.92%）、上海市城市建设投资开发总公司 15110.4 万股股份（占比 10.55%）、上海水务资产经营发展有限公司 2019.825 万股股份（占比 1.41%）。基准日 2012 年 12 月 31 日，大众保险股份有限公司净资产 0.66 元/股，P/B 为 1.89 倍。

（4）永安保险股权转让案例

上海复星医药（集团）股份有限公司发布《关于转让永安财产保险股份有限公司

公司股份的关联交易公告》，上海复星医药（集团）股份有限公司与关联方上海复星工业技术发展有限公司签署《股份转让协议》，以人民币 9,976 万元转让所持永安财产保险股份有限公司 8,600 万股（占比约 3.23%），股权交易价格以 2011 年 12 月 31 日经审计的净资产为基础，参考投资成本（1.16 元/股），经双方商定确定转让价为 1.16 元/股。永安财产保险股份有限公司截至 2011 年 12 月 31 日，经普华永道中天会计师事务所有限公司北京分所审计，总资产为 1,003,185.46 万元、所有者权益 225,024.28 万元，净资产 0.84 元/股。P/B 值为 1.37 倍。

4、具体评估过程

（1）分析调整财务报表

主要是将被评估单位和可比企业的财务报表进行分析调整，使调整后的财务报表具有可比性。

华安保险与可比企业均执行的企业会计准则，会计制度相同，无非经营性资产。未发现需要调整的事项。

（2）选取目标公司与可比企业的比较分析指标

根据中国保监会《保险公司最低偿付能力及监管指标管理规定（试行）》，本次评估选取偿付能力、资产质量、管理效率、盈利能力、资金运用效率、经营稳健性等六方面的多个指标作为可比指标，具体如下：

指标类别	考核指标
偿付能力指标	资产负债率★★、自留保费规模率、偿付能力充足率★★
资产质量指标	固定资产比率
盈利能力指标	净资产收益率★★、总资产收益率、收入净利率、综合费用率★、综合赔付率★
管理效率指标	应收保费率
资金运用指标	资金运用收益率★
经营稳健性指标	保费收入增长率★、所有者权益增长率★

注：★★为核心指标；★为重要指标；其余为辅助指标。

（3）确定各指标的标准分值

根据各财务比率的重要程度，确定其标准评分值，即重要性系数，其中：核心指标 10 分、重要指标 8 分、辅助指标 6 分。各项财务比率的标准评分值之和等于 100 分。

为避免个别财务比率的异常给总分造成不合理的影响，应确定各项财务比率评分值的上限和下限，即最高评分值和最低评分值，各项财务比率评分值的上限和下限为 15/5。

确定各项财务比率的标准值，亦即最优值，设定华安保险公司各项财务比率为标准值 100，案例指标优于华安保险的指标值大于 100，劣值小于 100。

（4）计算可比企业各单项财务指标得分及综合得分，并以各可比企业综合得分作为可比企业 P/B 数的个别修正系数

计算出各项财务比率实际值与标准值的比率，即关系比率。若可比企业的相关指标的实际值大于标准值，则该指标的关系比率等于财务比率的实际值除以标准值。若可比企业的相关指标实际值低于标准值，则关系比率等于财务比率的标准值除以实际值。

各项财务比率的实际得分等于关系比率和标准评分值的乘积，每项财务比率的得分都不得超过上限或下限，所有财务比率的实际得分之和为可比企业的综合得分。

各可比企业的综合得分反映了可比企业财务状况与目标公司财务状况的接近程度。如果可比企业的综合得分等于或接近 100 分，说明可比企业的财务状况与目标公司的财务状况是接近的。如果可比企业的综合得分低于 100 分很多，就说明可比企业的财务状况与上的公司的财务状况存在较大差距。可比企业的综合得分可作为可比企业 P/B 数的个别修正系数。经计算，各可比案例中的可比企业 P/B 数的个别因素修正系数如下：

项目	华安保险	浙商财险	天平保险	大众保险	永安保险
个别因素修正系数	100.00	85.94	114.87	109.76	113.12

（5）计算各可比案例中的可比企业 P/B 数的时间因素修正系数

同样的企业在不同时间的估值会有所不同。在经济形势较好、资本市场繁荣阶段，人们不仅会高估 EPS，而且会给予股票更高的 P/E、P/B 倍数。而在熊市环境中，人们往往更加悲观，从而出现 EPS 预期和 P/E、P/B 倍数双重下降的局面。

本次评估中四家可案例中的标的企业均在上海证券交易所上市，因此以各案例交易时点的上证综合指数值与华安保险评估基准日的上证综合指数值之比作为各可比案例的时间因素修正系数，具体如下

项目	华安保险	浙商财险	天平保险	大众保险	永安保险
交易日期	2014-9-30	2014-9-30	2012-12-31	2012-12-31	2011-12-31
上证综合指数	2363.87	2363.87	2269.31	2269.31	2199.42
时间因素修正系数	100.00	100.00	95.99	95.99	93.04

（6）计算可比企业修正后的 P/B 数及华安保险的 P/B 数

根据所选可比案例公司的公告内容，未见特殊交易条款、交易条件的限制，因此，可比案例均为正常市场交易。

根据可比交易案例中各可比企业的 P/B 倍数、进行交易时间因素修正、个别因素修正，确定各可比企业修正后的 P/B。

经计算，各可比企业修正后的 P/B 数如下：

项目	华安保险	浙商财险	天平保险	大众保险	永安保险
交易日期	2014-9-30	2014-9-30	2012-12-31	2012-12-31	2011-12-31
交易日 P/B 数	-	2.45	3.61	1.89	1.37
时间因素修正系数	100.00	100.00	95.99	95.99	93.04

个别因素修正	100.00	85.94	114.87	109.76	113.12
修正后 P/B 数	-	2.85	3.27	1.79	1.30

华安保险的 P/B 数等于各可比企业修正后的 P/B 数乘以权重，四家可比企业的权重均取 25%，则华安保险 P/B 数为：

$$P/B = (2.85 + 3.27 + 1.79 + 1.30) / 4$$

$$= 2.31 \text{（取整）}$$

（7）计算标的评估企业及标的股权的评估值

华安保险截至 2014 年 9 月 30 日归属于母公司的所有者权益合计 468,285.33 万元，则华安保险股东全部权益价值评估值如下：

$$\text{股东全部权益评估值} = \text{归属于母公司的所有者权益} \times P/B$$

$$= 468,285.33 \times 2.31$$

$$= 1,081,739.11 \text{（万元）}$$

海航资本、海航酒店控股所持有的华安保险 19.643% 股份的评估值为：

$$\text{委估对象评估值} = \text{股东全部权益} \times \text{持股比例}$$

$$= 1,081,739.11 \times 19.643\%$$

$$= 2,124,86.01 \text{（万元）}$$

5、评估结果

海航资本、海航酒店控股持有的华安保险 41,250 万股（占比 19.643%）股份于评估基准日 2014 年 9 月 30 日的评估值为人民币 212,486.01 万元。

（四）报表分析法评估

报表分析法，是以被评估企业基准日经审计的会计报表为基础，用合并报表中归属于母公司所有者权益除以股本，得到每股账面价值，再用每股账面价值乘以委估股权数量，从而得到委估股权价值的一种。

华安保险截至 2014 年 9 月 30 日归属于母公司的所有者权益为 4,682,853,341.20 元，总股本为 210,000,000 股，则每股净资产为 2.23 元/股，则海航资本、海航酒店控股合并持有的华安保险 412,500,000 股（占比 19.643%）股份的评估值为：

委估股权评估值=持股数量（万股）×每股净资产

=41,250×2.23

=91.987.50（万元）

海航资本和海航酒店控股取得华安保险 41,250 万股股份的投资成本为 137,500 万元，本次评估的评估值为 91.987.50 万元，评估减值 45,512.50 万元，减值率 33.10%。

（五）报表分析法与市场法评估结果的差异及其原因

本次采用市场比较法对海航资本、海航酒店控股持有的华安保险 41,250 万股股份（占比 19.643%）进行评估，评估值为 2,124,86.01 万元，比报表分析法测算得出的评估值 91,987.50 万元高 120,498.51 万元，差异率为 56.71%，两种评估方法差异的原因主要是：

（1）报表分析法评估是以经审计的会计报表为基础，未考虑保险公司金融牌照、网点、客户资源及员工队伍等无形资产价值，以及未考虑资本市场变化的趋势，只反映股权的账面价值。

（2）市场比较法是根据市场已有的成交案例，通过时间因素、个别因素的比较修正，从而确定委估股权价值，反映了在公开市场环境下，市场对企业价值所作出的公允反映，既考虑了企业自身情况，又考虑了时下资本市场因素（包括供求关系）等，是一种综合性的估值方法。

（六）评估结果的选取

由于海航投资拟收购海航资本、海航酒店控股所持有的华安保险共计 41,250 万股（占比 19.643%的股权）是一种市场行为，市场比较法评估结果更能反映本次评估目的，因此，本次评估选用市场法评估结果，即在评估基准日 2014

年 9 月 30 日海航资本、海航酒店控股持有的华安保险共计 41,250 万股（占比 19.643%的股权）的评估值为人民币 212,486.01 万元。

（七）关于报表分析法的情况说明

报表分析法实质上是一种简易的资产基础法，是评估行业内对非银行类金融企业（保险公司）价值评估所采用的一种方法，是从成本角度出发，对企业账面资产进行评估，反映账面资产增减值情况，一般不作为最终的评估结果。

根据《资产评估准则——企业价值》的规定，注册资产评估师执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析收益法、市场法和成本法（资产基础法）三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或者多种资产评估基本方法。

华安保险公司归类为金融企业，除保费收入外，另一项重要收入为资金运用收益。根据中国保监会统计数据，2013 年财险企业共实现原保费收入 6,481 亿元，同比增长 17.2%，实现净利润 268.25 亿元，同比增长 4.23%。其中，承保利润 22 亿元，同比下降 82.47%，收入净利率仅为 0.34%。资金运用收益 413.19 亿元，同比增长 73.51%，资金运用收益率为 5.09%，同比提高 1.61 个百分点。因此，保险公司利润来源越来越有赖于资金运用收益。而保险公司的资金运用的多样性以及资金杠杆的运用，使得对未来收益的预测变得十分困难，因此，收益法不适用于保险公司企业价值的评估。

鉴于目前上海证券交易所有四家保险公司上市交易，中国保监会对保险公司股权交易审批通过官网对外公告，保险公司年度经营数据在其官网亦有披露，因此，通过证券交易所、中国保监会官网、上市公司的公告及其他公开媒体信息中可以找到可比案例，故本次评估选用市场法对华安保险进行评估。

保险公司是经营风险的企业，其业务经营流程可描述为：根据保险事故发生的频率、损失金额、公司费用和利润要求确定保费率，出售保单，向投保人收取保费，当保险事故发生时支付保险金。因此，保险公司是收入在前成本在后，保费收入必须预留一部分责任准备金（会计报表科目：应收分保合同准备金、应收分保未到期责任准备金、应收分保未决赔款准备金、应收分保寿险责任准备金、

应收分保长期健康险责任准备金等）以应付未来保险赔款，而准备金的提取是需要精算人员在各种假设前提下，对未来的保险风险用统计方法和精算方法来估计，估计和预测的结果是否准确依赖于风险的稳定性、数据的充足性和精算人员个人的经验。保险公司的财务报表是由会计师和精算师共同编制，对于财务报表中由精算师负责编制的科目，评估师一般很难作出准确的判定，因而无法严格按基础资产法的要求进行评估。因此，本次评估采用简易的资产基础法即报表分析法进行评估。

由于资产基础法（或报表分析法）是从成本角度出发来对企业价值进行评估，对保险公司这类拥有较多财务报表未能列示的无形资产的企业，评估结果一般不能真实反映企业市场价值，因此，资产基础法（或报表分析法）的评估结果只能作为衡量企业财务报表所列示各类资产的保值增值（特别是国有资产的保值增值指标）指标，而不适合于用作交易定价的依据。

目前，市场上已有采用报表分析法进行评估的案例。2013年12月31日，中国交通建设股份有限公司转让所持有的泰康人寿保险股份有限公司股权时即采用“报表分析法+市场比较法”进行评估。

（八）补充评估情况

鉴于评估基准日在2014年9月30日的《海航投资集团股份有限公司拟收购股权所涉及的华安财产保险股份有限公司19.643%股东权益价值项目资产评估报告》（华信众合评报字[2015]第1005号）于2015年9月30日满1年的有效期，公司委托北京华信众合于2015年11月25日出具《海航投资集团股份有限公司拟收购股权所涉及的华安财产保险股份有限公司19.643%股东权益价值项目资产评估报告》（华信众合评报字[2015]第Z-146号），北京华信众合分别采用市场法和报表分析法对在持续经营的假设条件下海航资本、海航酒店控股持有的华安保险的19.643%股权在评估基准日2015年7月31日的市场价值进行了评估。经市场法评估，截至2015年7月31日，海航资本、海航酒店控股所持有的华安保险19.643%的评估值为298,179.90万元，较账面成本137,500万元增值160,679.90万元，增值率116.86%。经报表分析法评估，海航资本和海航酒店控股所持有的华安保险19.643%股权截至2015年7月31日的评估值为97,350.00万元，较账面值137,500

万元减值40,150.00万元，减值率29.20%。本次评估选用市场法的评估结果。补充评估结果较华安保险19.643%股权于2014年9月30日的评估值2,124,86.01万元增加85,693.89万元，增加幅度为40.33%，主要原因为华安保险截至2015年7月31日归属母公司的所有者权益由2014年9月30日的468,285.33万元增加到496,077.04万元，增加27,791.71万元。另外，由于截至2015年7月31日的资本市场价格指数较2014年9月30日有较大幅度的提升，华安保险的PB值由2014年9月30日的2.31增加至3.06。

1、华安保险补充评估时 P/B 增加的原因

华安保险以 2014 年 9 月 30 日为评估基准日进行评估时的 P/B 计算表如下：

项目	华安保险	浙商财险	大众保险	天平保险	永安保险
定价基准日	2014-9-30	2014-9-30	2012-12-31	2012-12-31	2011-12-31
定价基准日 P/B 数	-	2.45	1.89	3.61	1.37
时间因素修正系数	100	100.00	95.99	95.99	93.04
个别因素修正	100.00	85.94	109.76	114.87	113.12
修正后 P/B 数	2.31	2.85	1.79	3.27	1.30

华安保险 P/B= (2.85+1.79+3.27+1.30) /4

华安保险以 2015 年 7 月 31 日为评估基准日进行评估时的 P/B 计算表如下：

项目	华安保险	浙商财险	大众保险	锦泰保险
评估基准日	2015-7-31	2014-9-30	2012-12-31	2013-12-31
定价基准 P/B 数	-	2.45	1.89	1.66
时间因素修正系数	100	70.11	87.19	68.52
个别因素修正系数	100.00	83.72	92.85	90.80
修正后 P/B 数	3.06	4.17	2.33	2.67

华安保险 P/B= (4.17+2.33+2.67) /3

注：在以2015年7月31日为评估基准日进行评估时，为更加客观地评估被评估单位的价值，评估机构去除了定价基准日距评估基准日2015年7月31日较远的永安保险案例和P/B值较高的永安保险案例并新增了定价基准日距评估基准日2015年7月31日相对较近的锦泰保

险案例。

根据前述原评估和补充评估时华安保险的 P/B 计算表可知华安保险补充评估时 P/B 值增加的主要原因在于可比公司浙商财险和大众保险修正后 P/B 的增加，而导致浙商财险和大众保险修正后 P/B 值增加的原因在于补充评估时浙商财险和大众保险的时间因素修正系数较原评估时减少，具体如下：

原评估时，评估机构选取上证综合指数对可比公司进行时间因素修正，以评估基准日 2014 年 9 月 30 日华安保险的时间因素修正系数为 100，可比案例的时间因素修正系数等于可比案例定价基准日的上证综合指数除以评估基准日 2014 年 9 月 30 日的上证综合指数并乘以 100，具体如下：

项目	华安保险	浙商财险	大众保险
定价基准日	2014-9-30	2014-9-30	2012-12-31
上证综合指数	2363.87	2363.87	2269.31
时间因素修正系数	100	100.00	95.99

考虑到上证综合指数与行业指数（以四家保险公司测算）变化趋势相同，而采用行业指数更能反映保险行业的时间变化因素，补充评估时评估机构采用保险行业保险指数对可比案例进行时间因素修正，以评估基准日 2015 年 7 月 31 日华安保险的时间因素修正系数为 100，可比公司的时间因素修正系数等于可比案例于交易日的保险行业指数除以评估基准日 2015 年 7 月 31 日的保险行业指数并乘以 100，具体如下：

项目	华安保险	浙商财险	大众保险
定价基准日	2015-7-31	2014-9-30	2012-12-31
保险行业指数	9,909.35	6,947.55	8,639.53
时间因素修正系数	100	70.11	87.19

可比公司浙商财险和大众保险以 2015 年 7 月 31 日为评估基准日的时间因素修正系数较以 2014 年 9 月 30 日为评估基准日的时间因素修正系数减少的原因在于可比补充评估基准日 2015 年 7 月 31 日的公开市场价格指数高于原评估

基准日的公开市场价格指数。

可比公司浙商财险和大众保险补充评估时的个别因素修正系数较原评估时变化不大，对可比公司修正后 P/B 的影响不大。

综上，补充评估时华安保险 P/B 增加的主要原因是补充评估基准日 2015 年 7 月 31 日的资本市场公开价格指数较原评估基准日的公开市场价格指数增长增长所造成。

2、华安保险补充评估时 P/B 增加的合理性

由于华安保险 P/B 值在对可比公司定价基准日 P/B 进行个别因素和时间因素修理的基础上确定，而时间因素修正系数对华安保险 P/B 值的影响较大。由于补充评估基准日 2015 年 7 月 31 日的公开价格指数较原评估基准日 2014 年 9 月 30 日有较大增长，经过时间因素修正后的可比公司 P/B 也相应增长，并导致华安保险 P/B 相应增长。华安保险 P/B 的变化趋势与资本市场的公开价格指数变化趋势一致，具体如下：

	2014年9月30日	2015年7月31日	增长幅度
华安保险P/B	2.31	3.06	32.47%
上证综合指数	2,363.87	3,668.48	55.19%
保险行业指数	6,947.55	9,909.35	42.63%

3、华安保险补充评估时 P/B 的增加对交易定价不产生影响

鉴于华安保险以 2014 年 9 月 30 日为基准日的评估报告于 2015 年 9 月 30 日已满 12 个月的有效期，发行人委托评估机构以 2015 年 7 月 31 日为评估基准日对华安保险进行了补充评估，补充评估的目的是验证 2014 年 9 月 30 日后华安保险全部股东权益市场价值没有发生对发行人不利的变化，补充评估的结果不影响交易定价。

2015年12月15日，公司召开第七届董事会第十次会议审议通过了《关于批准2015年非公开发行补充审计后所出具的审计报告及补充评估后所出具的资产评估报告的议案》，批准中发国际出具的中发评报字[2015]第203号《资产评估报

告》。独立董事发表独立意见认为，本次补充评估的评估机构具有独立性、评估假设前提合理、评估结果公允，因标的资产自前次评估基准日2014年9月30日以来未发生重大不利变化，因此本次交易的定价基础不作变化，交易价格不发生改变，交易价格公平、合理，不会损害公司及广大中小股东的利益。

三、新生医疗 100%股权的估值情况

（一）交易标的评估及评估方式

中发国际接受委托，对新生医疗截至评估基准日2014年9月30日的整体价值进行了评估并于2015年4月22日出具中发评报字[2015]第021号《资产评估报告》。

根据中发国际出具的中发评报字[2015]第 021 号《资产评估报告》，中发国际采用资产基础法（其中投资性房地产采用市场法）、市场法对在持续经营的假设条件下新生医疗 100%股权在评估基准日 2014 年 9 月 30 日的市场价值进行了评估。经资产基础法评估，截至 2014 年 9 月 30 日，新生医疗总资产评估价值为 303,644.12 万元，总负债评估价值为 238,026.36 万元、净资产评估价值为 65,617.75 万元，净资产评估价值较账面值增值 101,559.44 万元，增值率为 282.57%。经市场法评估，截至 2014 年 9 月 30 日，新生医疗股东全部权益价值为 63,488.55 万元，评估增值 99,430.24 万元，增值率为 276.64%。中发国际最终采用资产基础法的评估结果作为评估结论。（注：鉴于中发评报字[2015]第 021 号《资产评估报告》于 2015 年 9 月 30 日满 1 年的有效期，中发国际接受委托以 2015 年 7 月 31 日为基准日对新生医疗进行补充评估，具体情况结果详见第六节之“三、新生医疗 100%股权的估值情况”之“（九）补充评估情况”。）

（二）本次评估的基本假设

1、特殊性假设

（1）假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写本评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致；

（2）假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前保持一致；

2、一般性假设

（1）假设评估基准日后被评估单位持续经营；

（2）假设评估基准日后被评估单位所处国家和地区的政治、经济和社会环境无重大变化；

（3）假设评估基准日后国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策无重大变化；

（4）假设和被评估单位相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化；

（5）假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务；

（6）假设被评估单位完全遵守所有相关的法律法规；

（7）假设评估基准日后无不可抗力对被评估单位造成重大不利影响。

（三）评估方法选择

企业价值评估的基本方法主要有收益法、市场法和资产基础法。

收益法是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。

市场法是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。

资产基础法是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

《资产评估准则——企业价值》规定，注册资产评估师执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析收益法、市场法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或者多种资产评估基本方法。

根据本次评估目的、评估对象、价值类型，结合资料收集情况以及三种评

估基本方法的适用条件，本次评估选用的评估方法为资产基础法、市场法。选择理由具体分析如下：

被评估单位主营为房产物业租赁收入为主，评估基准日资产结构较为简单；资本市场中存有大量以物业租赁管理为主的上市公司，可以从资本市场获得该类上市公司的财务数据用以比较，本次评估可选市场法对委估资产进行评估。

北京新生医疗投资管理有限公司定位在以自有资金或第三方资金投资于医疗健康产业，目前公司尚没有运营具体的医疗项目，仅对外出租自有房地产，其经营性医疗健康业务价值尚无法通过收益法测算。

被评估单位的资产范围清晰、权属明确，各项资产在未来经营中仍维持其原有用途继续使用和获取收益，故本次评估可采用资产基础法对委估资产进行评估。

（四）资产基础法评估说明

1、流动资产

（1）评估范围

纳入本次评估范围的流动资产主要包括货币资金、应收账款、其他应收款，具体情况如下表所示：

单位：元

序号	科目名称	账面价值
1	货币资金	53,441.24
2	应收账款	68,431,270.56
3	其他应收款	57,150,840.00
流动资产合计		125,635,551.80

（2）评估方法

1) 货币资金

货币资金均为银行存款，账面值为53,441.24元。银行存款以核实后的账面

价值作为评估值，经评定估算程序，得出货币资金的评估值为53,441.24元。

2) 应收账款

应收账款的账面余额为69,091,751.12元，计提坏账准备660,480.56元，账面净值为68,431,270.56元，核算内容主要为应收的房租款。应收账款以每笔款项可能收回的数额确定评估值，其中对于可能收不回的款项，扣除账龄分析法判断的风险损失后的金额确定为评估值，本次将预计的损失额集中在评估风险损失科目的评估值中反映，账面“坏账准备”评估为零，具体分析如下：

A、账龄分析法计算原则及比例：

账龄在一年以内的应收账款按3%计取；账龄在一至二年的应收账款按其账面余额的10%计取；账龄在二至三年的应收账款按其账面余额的20%计取；账龄在三至四年的应收账款按其账面余额的30%计取；账龄在四至五年的应收账款按其账面余额的50%计取；账龄在五年以上的应收账款按其账面余额的100%计取；关联方之间不计取坏账损失。

B、账龄分析法计算结果

单位：元

账龄	计算基数	预计比例	风险损失
1年以内	22,016,018.58	3%	660,480.56
1—2年	—	10%	—
2—3年	—	20%	—
3—4年	—	30%	—
4—5年	—	50%	—
5年以上	—	100%	—
合计	22,016,018.58	3%	660,480.56

经上述评估方法及程序，应收账款的预计风险损失合计为660,480.56元，评估值为68,431,270.56元。

3) 其他应收款

其他应收款账面余额57,150,840.00元，未计提坏账准备，账面净值为57,150,840.00元，核算内容主要为与关联方往来款和为职工垫付的社保等。

其他应收款根据核实结果以每笔款项可能收回的数额确定评估值；其中对于可能收不回的款项，扣除以个别计提法和账龄分析法两种方法判断的风险损失后的金额确定为评估值；对于有确凿根据表明无法收回的，按零值计算。本次将预计的损失额集中在评估风险损失科目的评估值中反映，账面“坏账准备”评估为零。

本次列入评估范围内的其他应收款大部分为集团内部往来款项，预计均可收回，预计均可收回相应的债权或获得相应的服务，因此按账面值确认其进行评估值。

经过评定估算程序，其他应收款预计风险损失合计为0元，其他应收款的评估值为57,150,840.00元。

2、投资性房地产

（1）评估范围

纳入本次评估范围的房屋建筑物类资产主要位于朝阳区东四环南路53号院海渔广场的59号房地产，建筑面积84,637.85平方米，账面原值1,941,317,472.20元、净值为1,895,211,182.23元。

（2）评估方法

纳入本次评估范围内的房地产主要用于酒店、商业、办公。对于已经建成（或在建）的房地产单项资产，一般采用假设开发法、市场法、收益法和成本法评估。具体评估时需根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析上述资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。评估人员根据估价对象的特点和实际状况，采用市场法对评估对象进行了评估。本次评估采用市场法主要出于以下考虑：

1) 估价对象不属于待开发房地产，故不选用假设开发法测算估价对象的价值。

2) 评估对象大部分已经出租但处于未装修和正在装修阶段，目前房地产市场的租金与房地产的市场价格倒挂，收益法不能反映房地产的真实交易价格，不宜采用收益法评估。

3) 采用成本法无法涵盖其资产的市场价值，因此对其整体不再采用成本法评估。

4) 由于估价对象位于北京市朝阳区，附近市场交易较为频繁，故适用市场比较法评估。

根据《房地产估价规范》要求选择适用的可比案例，进行交易情况、交易时间、区域因素、个别因素修正，从而确定评估值。计算公式为：

待估房地产市场价格=可比实例交易价格×（正常交易情况指数/可比实例交易情况指数）×（基准日价格指数/可比实例交易日价格指数）×（待估对象区域因素条件指数/可比实例区域因素条件指数）×（待估对象个别因素条件指数/可比实例区域因素条件指数）

(3) 案例：朝阳区东四环南路 53 号院海渔广场 1 号楼 1 层 101（投资性房地产-房屋评估明细表序号 1）

该房地产为北京市朝阳区东四环南路53号院海渔广场1号楼1层101室，已办理X京房权证朝字第1251879号房屋产权证，建筑面积558.76平方米。房地产所在大楼地上主楼18层，地下3层，该楼总高度90米。建筑采用现浇钢筋混凝土框剪结构，钢筋混凝土独立柱基，钢筋混凝土现浇柱、梁、板、剪力墙，轻质砖隔墙。屋面设有挤塑聚苯板保温，防水材料防水层；外墙：半隐框玻璃幕墙，在线镀膜Low-e灰色钢化中空玻璃，白色铝板，外墙白色铝板内衬保温岩棉，顶板、墙面为砼结构面层，地面为细石砼面层，预留50mm厚做法；电梯为东芝；3台客用电梯，1台消防电梯，1台货梯；中央空调系统；配电箱、柜做到各层竖井；照明只做应急照明：做到公共走廊、大堂、卫生间及各类机房；外网做到各层竖井，各层做至配线架；消防报警系统、保安监控系统、楼宇自控系统，室内给排水、照明、动力、消防、空调设施齐全。目前该房地产被租赁给海南海航健康医疗产业投资管理有限公司，租赁期自2014年4月1日起至2034年3月31日止，租赁期为20

年，除租赁合同约定的装修标准外，其余由承租方自行装修。截至评估基准日房该地产仍为毛坯，尚未进行装修。

该房产的评估过程如下：

1) 选择交易案例

根据对房地产市场调查了解，估价人员收集了与估价对象类似的房地产市场交易实例若干，根据条件相似、用途一致、权益状况一致等原则选取了三个具有代表性的交易案例作为比较实例。

评估对象	物业名称	座落	结构	交易时间	交易价格 (万元)
	海渔 1 号楼	朝阳区东四环南路 53 号院	钢混	2014 年 9 月	待估
案例 1	保利东方中心	朝阳朝阳公园桥东南 800 米 石佛营东里	钢混	2014 年 9 月	41,280.00
案例 2	CBD 东舍	东四环朝阳路与兴隆西街 东南	钢混	2014 年 11 月	43,200.00
案例 3	北京城建 N 次方	朝阳地铁 13 号线北苑站向 西 800 米	钢混	2014 年 11 月	40,320.00

2) 评估修正体系的确定

交易时间修正：由于选取的可比实例均为近期的交易案例，且目前北京市房地产市场价格较为平稳，则交易日期不做修正。

交易情况修正：所选可比实例交易情况均属正常交易，则交易情况不做修正。

房地产用途：由于选取的可比实例的房地产用途与交易案例有一定差异，则进行相应的修正。

其他因素修正：

A商业繁华度、交通便捷度、周围土地类型、公共设施完善程度、建筑物结构、布局，估价对象与比较实例存在差异，故进行相应修正；

B环境状况：对于环境状况，按拟评估房地产配套设施状况与可比案例配套设施状况相近，故不进行修正；

C建成年份：由于可比案例的房地产与待估对象建成使用相差时间大，因此

按建成时间因素进行修正；

D装修及设备：由于可比案例的房地产与待估对象装修房地产及毛坯房地产差异较大，因此按照装修状况进行修正；

E房地产面积：由于房地产用途的特殊性，可比案例的房地产与待估对象房地产面积有差异，因此按照建筑面积的大小进行修正。

3) 因素条件指数计算

根据比较因素条件确定比较因素条件指数，以待估房地产条件为100，将可比实例条件与之比较，根据上表所述情况，指数增加或减少。详见比较因素条件指数表：

比较因素条件指数表

项 目	因素内容项目	评估对象	案例 1	案例 2	案例 3
		海渔 1 号楼	保利东方中心	CBD 东舍	北京城建 N 次方
	位置	朝阳区东四环南路 53 号院	朝阳朝阳公园桥东南 800 米石佛营东里	东四环朝阳路与兴隆西街东南	朝阳城铁 13 号线北苑站向西 800 米
	交易价格（元）	待估	41,280.00	43,200.00	40,320.00
	交易情况	公开市场	公开市场	公开市场	公开市场
	交易日期	2014-9-30	2014-9-10	2014-11-10	2014-11-27
	房地产用途	商业	写字楼	商铺	商铺
区域因素	繁华程度	较繁华	较繁华	较繁华	一般
	交通条件	较便捷	较便捷	较便捷	较便捷
	环境状况	较好	较好	较好	较好
个别因素	周围土地利用类型	以居住用地为主	以居住用地为主	以居住用地为主	以居住用地为主
	公共设施完善程度	较完善	较完善	较完善	较完善
	建成年份（年）	2011 年 8 月	2012 年 12 月	2015 年 8 月	2013 年年底
	建筑物结构	钢筋混凝土	钢筋混凝土	钢筋混凝土	钢筋混凝土
	规划布局	合理	合理	合理	合理
	装修及设备	毛坯	公共部分精装修	精装修	公共部分精装修

	建筑物面积（m2）	47,082.70	32,000.00	30,936.00	64,500.00

比较因素条件指数表

因素		评估对象	案例 1	案例 2	案例 3
交易价格（元）		待估	41,280.00	43,200.00	40,320.00
交易情况		100	100	100	100
交易日期		100	100	100	100
房地产用途		100	99	104	104
区域因素	繁华程度	100	100	100	99
	交通条件	100	100	100	100
	环境状况	100	100	100	100
个别因素	周围土地利用类型	100	100	100	100
	公共设施完善程度	100	100	100	100
	建成年份（年）	100	99	97	98
	建筑物结构	100	100	100	100
	规划布局	100	100	100	100
	装修及设备	100	105	115	106
	建筑物面积（m2）	100	100	100	103

根据比较因素指数计算比较因素修整系数：比较系数=待估房地产条件指数
÷可比实例条件指数

比较因素修整系数表

因素		评估对象	案例 1	案例 2	案例 3
交易价格（元）		待估	41,280.00	43,200.00	40,320.00
交易情况		1.00	1.00	1.00	1.00
交易日期		1.00	1.00	1.00	1.00
房地产用途		1.00	1.01	0.96	0.96
因素	区域	繁华程度	1.00	1.00	1.01

	交通条件	1.00	1.00	1.00	1.00
	环境状况	1.00	1.00	1.00	1.00
个别因素	周围土地利用类型	1.00	1.00	1.00	1.00
	公共设施完善程度	1.00	1.00	1.00	1.00
	建成年份（年）	1.00	1.01	1.03	1.02
	建筑物结构	1.00	1.00	1.00	1.00
	规划布局	1.00	1.00	1.00	1.00
	装修及设备	1.00	0.95	0.87	0.94
	建筑物面积（m2）	1.00	1.00	1.00	0.97
比准价格（元）			40,110	37,240	36,600

4) 确定比准价格

比准价格的确定=（案例1比准价+案例2比准价+案例3比准价）÷3

=38,000（元/m2）（取整）

5) 评估结果

待估房地产评估值=评估单价×房地产数量

=38,000×558.76

=21,232,900.00（元）（百位取整）

（4）投资性房地产评估结果

经评估，纳入本次评估范围的朝阳区东四环南路53号院1号、5号、6号、7号楼59幢房地产的评估值为2,910,805,600.00元，具体如下：

序号	房屋名称	计量单位	建筑面积	评估价值
1	53 号院 1 号楼	m2	35,050.76	1,164,116,900.00
2	53 号院 5 号楼	m2	26,403.09	958,432,800.00
3	53 号院 6 号楼	m2	13,064.49	444,192,600.00
4	53 号院 7 号楼	m2	10,119.51	344,063,300.00

	合计	m2	84,637.85	2,910,805,600.00

纳入本次评估范围内的投资性房地产的账面账值为1,941,317,472.20元，评估值为2,910,805,600.00元，评估值较账面值增值1,015,594,417.77元，增值率53.59%。

增值的原因是北京市近几年房地产市场价格上涨幅度较大，因此采用市场法估算的房地产价值增值幅度较大。

3、流动负责评估

（1）评估范围

纳入本次评估范围的流动负债包括应付职工薪酬、应交税费和其他应付款，具体情况如下：

单位：元

序号	科目名称	账面价值
1	应付职工薪酬	196,609.46
2	应交税费	7,215,031.68
3	其他应付款	2,372,849,979.52
流动负债合计		2,380,263,620.66

（2）评估方法

1) 应付职工薪酬

账面值为198,609.46元，核算内容为被评估单位应付未付的养老保险、住房公积金等。应付职工薪酬以核实的账面值作为评估值，经评定估算程序，应付职工薪酬的评估值为198,609.46元。

2) 应交税费

应交税费的账面值为7,215,031.68元，核算内容为被评估单位根据税法规定预提的税项，包括营业税、房产税、印花税等。应交税费以核实后的账面值作为

评估值，经评定估算程序，应交税费的评估值为7,215,031.68元。

3) 其他应付款

其他应付款的账面值为2,372,849,979.52元，核算内容为内部往来款及押金等。评估人员进行总账、明细账、会计报表及评估明细表核对，并根据重要性原则采用函证、查阅合同等方式对大额应付款进行核实，分析评估目的实现后被评估单位对其他应付账款实际需要承担的负债金额，以此作为评估值。经评定估算程序，其他应付款的评估值为2,372,849,979.52元。

4) 流动负债评估结果汇总

流动负债评估值为2,380,263,620.66元，无评估增减值，具体如下：

单位：元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率
1	应付职工薪酬	198,609.46	198,609.46		
2	应交税费	7,215,031.68	7,215,031.68		
3	其他应付款	2,372,849,979.52	2,372,849,979.52		
流动负债合计		2,380,263,620.66	2,380,263,620.66		

（五）基础资产法评估结论

截至评估基准日2014年9月30日，新生医疗总资产账面价值为202,084.67万元，总负债账面价值为238,026.36万元，净资产账面价值为-35,941.69万元；经评估，截至评估基准日2014年9月30日，新生医疗的总资产评估价值为303,644.12，总负债评估价值为238,026.36净资产评估价值为65,617.75，净资产评估价值较账面价值增值101,559.44万元，增值率为282.57%，详细情况如下：

单位：元

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
一、流动资产合计	125,635,551.80	125,635,551.80	-	-
货币资金	53,441.24	53,441.24	-	-

应收账款	68,431,270.56	68,431,270.56	-	-
其他应收款	57,150,840.00	57,150,840.00	-	-
二、非流动资产合计	1,895,211,182.23	2,910,805,600.00	1,015,594,417.77	53.59
投资性房地产	1,895,211,182.23	2,910,805,600.00	1,015,594,417.77	53.59
三、资产总计	2,020,846,734.03	3,036,441,151.80	1,015,594,417.77	50.26
四、流动负债合计	2,380,263,620.66	2,380,263,620.66	-	-
应付职工薪酬	198,609.46	198,609.46	-	-
应交税费	7,215,031.68	7,215,031.68	-	-
其他应付款	2,372,849,979.52	2,372,849,979.52	-	-
六、负债总计	2,380,263,620.66	2,380,263,620.66	-	-
七、净资产	-359,416,886.63	656,177,531.14	1,015,594,417.77	282.57

新生医疗投资性房地产评估增值的原因是本次评估采用市场法对房地产进行了评估，由于近年北京市房地产增值幅度较大，因此投资性房地产较其账面值增值幅度较大。

（六）市场法评估说明

市场法中的对比公司方式是通过比较与被评估单位处于同一行业的上市公司的公允市场价值来确定委估企业的公允市场价。这种方式一般是首先选择与被评估单位处于同一行业的并且股票交易活跃的上市公司作为对比公司，然后通过交易股价计算对比公司的市场价值。

第一步，选择适当的可比公司

同一行业的上市公司进行分析，通过规模与业务类型等方面的筛选，选取与被评估单位最为相似的可比公司。

第二步，确定比率乘数

查阅可比公司的年度财务报告及收益指标等，选择与评估对象、可比公司资产、经营及收益相关的对比参数，确定比率乘数，并对被评估单位和可比公司进行调整。

第三步，确定缺少流通折扣

弱流动性折扣是企业价值评估中需要经常考虑的一项重要参数。法人股、限售流通股、职工股等应考虑弱流动性折扣。

决定弱流动性折扣的因素有：①公司资产的流动性，拥有大量固定资产的公司就比持有大量现金及上市公司证券的公司具有更低的流动性；②公司的财务状况与现金流，财务状况好的公司比盈利及现金流为负数的公司更容易达成交易协议；③未来上市的可能性，在风险投资中，上市的概率已被结合到公司的估值之中，经验法则通常把弱流动性折扣率确定为评估价值的20%至30%；④公司规模大小，弱流动性折扣随着公司规模增加而变小。

1、可比公司的确定

经调查被评估单位的收入主要为房地产物业租赁收入，市场法选取4家可比公司均属于房地产行业且物业管理租赁收入占比较高，可比公司如下：

证券代码	证券简称	所属行业	主要业务收入构成（最新年报）
600007. SH	中国国贸	房地产	物业租赁及管理：82.63%；酒店经营：17.37%
600790. SH	轻纺城	房地产	市场租赁：84.88%；仓储租赁业务：2.37%；担保业：0.98%
600663. SH	陆家嘴	房地产	房产销售：43.1%；房地产租赁：32.79%；物业管理：11.64%；酒店业收入：2.34%；动迁房转让：0.78%
600415. SH	小商品城	房地产	市场经营：53.44%；商品销售：17.58%；房地产销售：8.93%；酒店服务：5.04%；展览广告：2.88%；其他：0.91%

2、比率乘数的选择

1) 比率乘数的确定

市场法要求通过分析对比公司股权（所有者权益）和/或全部投资资本市场价值与收益性参数、资产类参数或现金流比率参数之间的比率乘数来确定被评估单位的比率乘数，然后，根据被评估单位的收益能力、资产类参数来估算其股权和/或全投资资本的价值。因此采用市场法评估的一个重要步骤是分析确定、计算比率乘数。比率乘数一般可以分为三类，分别为收益类比率乘数、资

产类比率乘数和现金流比率乘数。

根据本次被评估单位的特点以及参考国际惯例：被评估单位收入主要为房产物业租赁收入，其资产结构简单、房产租赁收入稳定，企业价值与资产规模存在很大的相关性。本次选用资产类比率参数，即用对比公司股权（所有者权益）和全投资资本市场价值与资产类参数计算出的比率乘数称为资产类比率乘数。

2) 比率乘数的计算期间

本次评估采用2014年底的比率参数。

3) 比率参数的调整

因被评估单位与对比公司之间还存在经营风险的差异，如公司特有风险，因此需要进行必要的修正。另外，被评估单位与对比公司还可能处于企业发展的不同期间，对于相对稳定期的企业未来发展相对比较平缓，对于处于发展初期的企业可能会有一段发展相对较高的时期。企业的经营能力也会对未来预期增长率产生影响，因此需要进行预期增长率差异的相关修正。

3、缺少流通折扣的估算

(1) 缺少流通性对股权价值的影响

缺少流通折扣定义为：在资产或权益价值基础上扣除一定数量或一定比例，以体现该资产或权益缺少流通性。

由于本次评估的企业是非上市公司，其股权是不可以在股票交易市场上交易的，这种不可流通性对其价值是有影响的。

经分析，流通股与非流通股之间的价格差异包括：承担的风险、交易活跃程度等。

A. 承担的风险。流通股的流通性很强，一旦发生风险后，流通股持有者可以迅速出售所持有股票，减少或避免风险。法人股持有者在遇到同样情况后，则不能迅速做出上述反映而遭受损失。

B. 交易的活跃程度。流通股交易活跃，价格上升。法人股缺乏必要的交易人数，另外法人股一般数额较大，很多投资者缺乏经济实力参与法人股的交易，因而，与流通股相比，交易缺乏活跃，价格较低。

（2）国外关于流动性折扣的研究

弱流动性折扣国外的做法是进行实证研究，关于弱流动性折扣的许多证据来自对上市公司受限股的探讨。

流动性影响股票价值在各个国家均存在，在资本市场比较发达的美国关于此方面的研究有：

流动性影响股价研究一览

研究报告	研究时期	平均折扣率（%）
SECoverall leverage	1966-1969	25.8
SENonreportingOTCcompany.	1966-1969	32.6
Gelman	1968-1970	33
Trout	1968-1972	33.5
Moroney	1969-1973	35.6
Maher	1969-1973	35.4
StandardResearchConsultants	1978-1982	45
WillametteManagementAssociates	1981-1985	31.2
Emory	1980-1981	60
Emory	1985-1986	43
Emory	1987-1989	45
Emory	1989-1990	45
Emory	1990-1992	42
Emory	1992-1993	45
Emory	1994-1995	45
ManagementPlanning, Inc.	1980-1998	27.7
Silber	1981-1988	33.8

FMVOpinionsInc.	1979-1992	23

上述研究可概述如下：

SEC（机构投资研究1966-1969），作为机构投资者行为研究的一部分，SEC研究对比了有限制交易条款的股票与同类的公开市场上股票的交易价格之间的关系来确定缺少弱流动性折扣率。在此研究中，超过56%的柜台交易的上市公司的折扣率超过30%。非公告公司（数量占34%）的折扣率为32.6%。平均值和中间值均为25.8%。

另外，在1971年到1972年，SEC进行了关于股票发行的成本研究，该报告研究了发行成本与发行价之间的比例关系。发行成本包括发行佣金、给承销商的折扣以及其他成本。研究结果表明每股发行成本平均为发行价格的12.43%。当发行量低于1000万元时，平均成本为16.29%。这是一个非上市公司想通过公开发行业股票成为上市公司的最低成本。

Gelman研究，Gelman先生研究了4个投资公司的89个有限制股票的交易案例，缺少变现能力折扣的平均值和中间值均为33%。

Trout研究，该报告研究了60例互助基金在1968年到1972年购买有限制股票的案例。利用回归分析模型得出平均折扣率为33.5%。

Moroney研究，Moroney研究了146笔10个投资公司投资有限制股票得交易案例，平均的折扣率为35.6%，中间值为33%。

Maher研究，Maher先生研究了1969年到1973年间4个互助基金购买有限制股票的案例。该研究的资料来源于有关公司上报SEC的报告。折扣率的确定是通过比较购买有限制股票的价格与没有限制股票的交易价格。上述研究的平均折扣率为35.4%。

StandardResearchConsultants研究，StandardResearchConsultants研究了从1978年10月到1982年6月间的28例个人购置有限制股票的案例。该研究的目的是为了测试SEC1966-1969的研究结论。该研究的折扣率为7%-91%，中间值为45%。

Willamette Management Associates 研究，Willamette Management Associates分析了1981年到1985年个人购置有限制股票的案例。在33个被确认为公平交易的案例中，折扣率中间值为31.2%。

Emory研究，RobertW. Baird&Company公司的Emory先后发表了7份独立的关于缺少流通性对股票价格影响的研究报告。这些报告研究了公司最初上市的股票价格。Emory先生将首次上市价格与上市前5个月的股票交易价格相比。这些报告显示平均折扣率为45%。

MPI研究，MPI公司对1980年1月1日到1998年12月31日的受限股票的交易情况进行了较为全面的调查研究。MPI的研究对象是上市公司受限股票与该公司上市流通股票，前者价格一般低于后者，其原因在于受限股票离自由上市流通存在一段锁定期。MPI研究了231笔交易，取53笔交易的调查结果作为研究结果。

除了上述研究外，还有很多其他研究，如Silber，FMVOpinionsInc.对过去的交易数据进行了量化以确定折扣率。

这些研究成果都用非常充分的论据说明了缺乏流通性的股权，相对于上市交易的股票的价格应该有很大的折扣。研究认为减值折扣率在一定的范围之内不等，一般在30%~45%之间。

（3）我国关于流动性折扣的研究

A. 股权分置改革平均对价水平可作为流动性折扣的参考

始于2005年的上市公司股权分置改革，为研究我国股票市场的流动性折扣提供了一个有效可行的研究途径。本质上讲股权分置改革的核心问题就是上市公司的非流通股股东为获得流通权而向流通股股东支付的对价，因此研究该对价的高低及相关安排可以确定流动性折扣的取值范围。

根据沪深交易所2010年9月30日的统计，我国A股2000余家上市公司中，完成股权分置改革的达到近1400家，其中沪市500多家，深市700余家，二项合计占比达70%左右，表明股权分置改革已基本完成。

股权分置改革平均对价水平（每10股对价水平）

	送股	折算获股	非权证转股	权证转股
沪市	2.8971	2.7618	2.7536	0.0083
深市	2.8797	2.8058	2.795	0.0108
平均	2.8884	2.7838	2.7743	0.0095

据统计上述1500家公司股权分置改革平均对价支付水平为10送2.89股，非送股方案折算为送股方案为每10股送2.78股，非权证方案折算成送股方案为每10股送2.77股，送权证方案案例较少，不确定因素较多，在此不予考虑，综合来看，流通股股东每10股可获得2.8股的补偿，对于非流通股而言则为8.2折，但这并非全部流动性折扣水平，因为上市公司非流通股转化为流通股需经过两个步骤：一是通过股权分置改革非流通股东支付对价将从非流通股转化为有限售条件的流通股，二是从有限售条件的流通股到自由流通股。所以我国股票市场的流动性折扣一般在40%以上。

（4）法人股转让价格的研究

有学者根据深沪两市公告披露的国有股股权有偿协议转让交易数据进行实证分析，全部研究样本的流动性折价平均值为76.51%，流动性折价中值为79.78%，偏斜度为-1.18，流动性折价的最大值为99.51%，最小值为23.01%。不同的行业具有不同的流动性折价水平，流动性折价平均值最大的行业为传播与文化产业，折价在84%到89%之间，最小的行业是制造业，折价在60%到70%之间。

因本次市场比较法评估所选取的可比公司为证券交易所上市的上市公司，可比公司的市价是证券交易所挂牌交易价，其股份具有很强的流动性。本次评估对象本次评估对象为公司的股东权益价值，因此在评估其股权价值时需考虑弱流动性折扣。

结合上述研究，本次评估确定股权价值流动性折扣率为65.00%，即减值折扣率为35.00%。

4、付息债务、溢余资产、非经营性资产及负债、长期股权投资的确定

根据被评估单位提供的评估基准日经审计后的财务报表，评估人员对被评

估单位的财务数据信息进行了必要的审查，对其资产负债项目进行必要的分类或调整，评估基准日被评估单位不存在付息债务、溢余资产和长期股权投资，基准日账面非经营性资产及负债为其他应付款中应付关联方海航置业控股（集团）有限公司和山东海航置业投资有限公司的231,862.08万元关联方借款，以资产基准法评估结果确定该笔非经营性资产及负债净值为-231,862.08万元。

5、比率乘数的确定

根据选择的可比上市公司2014年度报表相应计算出的比率乘数，计算出被评估单位的比率乘数为2.38。

证券代码	证券简称	市净率 PB (LF)
600007. SH	中国国贸	2.3162
600790. SH	轻纺城	2.1264
600663. SH	陆家嘴	2.9616
600415. SH	小商品城	2.1115
均 值		2.38

6、市场法评估结果

根据上述计算出的被评估单位比率乘数得出被评估单位全投资市场价值后，通过如下方式得到股权的评估价值：

被评估单位的股东权益价值=（全投资市场价值-付息负债）×（1-不可流通折扣率）+非经营性资产净值+长期股权投资

评估基准日，被评估单位关联方欠款较大，本次评估将企业净资产调整为190,918.31万元（（关联方借款231,862.08）+（基准日净资产-35941.69）），同时确认非经营性负债231,862.08万元。

计算结果如下：

金额单位：人民币万元

企业名称	市净率 PB 比率乘数

企业名称	市净率 PB 比率乘数
被评估公司比率乘数取值	2.38
被评估公司对应参数	190,918.31
被评估公司全投资计算价值	454,385.58
被评估公司负息负债	
不可流通折扣率	35.00%
非经营性资产净值	-231,862.08
长期股权投资价值	
被评估公司股权市场价值	63,488.55

（七）评估结论的确定

资产基础法与市场法评估结果相差2,129.2万元。

资产基础法是从资产的再取得途径考虑的，反映的是企业现有资产的重置价值；本次评估市场法是以可比上市公司的股价与净资产的比值为参数计算的被评估单位的估值，反映了企业在证券市场中的参考估值。两种方法评估思路不同，得到的评估结果存在差异是必然的。

被评估单位评估基准日营业性资产主要为位于北京市朝阳区东四环南路53号院海渔广场84,637.85平米商业物业，收入主要为商业物业出租所得，由于北京市房地产市场活跃，市场价格透明，资产基础法以市场法评估主要资产价值，得出的最终结果也更合理；市场法评估中，评估参数的选取受资本市场波动影响，资本市场的企业价值影响因素较多。被评估单位成立时间短，评估基准日企业负债规模较大，与上市公司可比较的参数较少，本次评估以市场法评估结果作为资产基础法评估结果的验证。因此，我们认为在评估基准日2014年9月30日时的市场环境下，资产基础法的评估结果比较充分地考虑了资产的市场价值，可以客观反映评估对象的价值。

经综合分析后，评估机构认为在2014年9月30日评估基准日时的市场环境下，资产基础法结果更为合理、准确。

经过上述评估程序，得出如下评估结论：北京新生医疗投资管理有限公司于评估基准日2014年9月30日总资产账面价值为202,084.67万元，总负债账面价值为238,026.36万元，净资产账面价值为-35,941.69万元；总资产评估价值为303,644.12万元，总负债评估价值为238,026.36万元，净资产评估价值为65,617.75万元，净资产评估价值较账面价值增值101,559.44万元。

（八）特别事项说明

1、评估范围内的投资性房地产均设定了抵押，抵押人为北京新生医疗投资管理有限公司的前身“新生地产投资有限公司”，抵押权人为安信信托投资股份有限公司，这些房产用于对海航商业控股有限公司从恒丰银行股份有限公司福州分行以资金信托方式获取的期限为2013年6月27日至2015年6月18日的借款17亿元进行担保。

2、纳入评估范围的投资性房地产中位于1#楼、6#楼、7#楼的39套房地产，共计面积58,234.76平方米，目前全部被租赁给关联公司海南海航健康医疗产业投资管理有限公司使用，租期20年；位于5#楼的20套房地产，共计面积26,403.09平方米，全部被租赁给北京圣马克医院投资管理有限公司使用，租期15年。本次评估未考虑上述租约事项可能对估值的影响。

（九）补充评估情况

鉴于中发评报字[2015]第021号《资产评估报告》于2015年9月30日满1年的有效期，中发国际接受委托以2015年7月31日为基准日对新生医疗进行补充评估，并出具了中发评报字[2015]第203号《资产评估报告》。

补充评估报告所选用的评估方法为资产基础法，其中的投资性房地产以市场法评估，与原评估报告采用评估方法一致。经评估，新生医疗股东全部权益在2015年7月31日的评估值为300,237.88万元，较2014年9月30日为基准日的评估值65,617.75万元增加234,620.13万元。

新生医疗股东全部权益在2015年7月31日的评估值较2014年9月30日为基准日的评估值增加较多的主要原因为新生医疗于2015年4月实施债转股，将截至2014年9月30日对海航置业的其他应付款2,268,620,785.53元中的

2,268,600,000元转为海航置业对新生医疗的出资，由此导致新生医疗其他应付款账面价值减少226,860万元，所有者权益相应增加226,860万元。扣除债转股因素对新生医疗股东全部权益评估值的影响，以2015年7月31日为基准日的新生医疗股东全部权益评估增值额仅比2014年9月30日增加3,963.36万元，评估增值差异额较小。

公司本次非公开发行股份募集资金拟收购新生医疗实施债转股后的100%股权，公司收购新生医疗实施债转股后100%股权的定价以截至2014年9月30日新生医疗股东全部权益的评估值和转股债权于2014年9月30日评估值之和确定。新生医疗以2015年7月31日为基准日的评估值与以2014年9月30日为基准日的评估值存在差异不会对公司收购新生医疗100%股权的交易定价产生影响。

2016年1月10日，公司召开第七届董事会第十一次会议审议通过了《关于批准2015年非公开发行补充评估所出具的资产评估报告的议案》，批准中发国际按照《上市公司重大资产重组管理办法》重新出具的中发评报字[2015]第021号、中发评报字[2015]第203号《资产评估报告》，新出具的评估报告补充采用市场法对新生医疗截至评估基准日的价值进行评估，最终仍然采用资产基础法的评估结果作为评估结论，评估结果未发生变化。董事会、独立董事对评估机构的独立性、评估假设前提合理、评估结果的公允性发表意见，认为评估机构独立、评估假设前提合理、评估方法与评估目的的相关性一致、评估结果公允。

第七节 本次非公开发行募集资金运用项目涉及的交易合同

一、关于海航投资与渤海信托签订附生效条件的增资扩股协议的内容摘要

甲方：海航资本集团有限公司

乙方：中国新华航空集团有限公司

丙方：渤海国际信托有限公司

丁方：海航投资集团股份有限公司

鉴于：

1、丙方（以下有时称“公司”）系在石家庄市依法登记成立，注册资本为人民币 20 亿元的有限责任公司，公司愿意通过增资的方式引进资金，扩大经营规模。

2、丙方现有股东及持股比例分别为：甲方，出资额人民币 120,435 万元，占注册资本 60.22%；乙方，合计出资额人民币 79,565 万元，占注册资本 39.78%（甲方、乙方以下有时统称“原股东”）。

3、丁方（以下有时称“新增股东”或“上市公司”）系在大连市依法登记成立，注册资本为人民币 143,023.4425 万元的股份有限公司，其发行的人民币普通股已在深圳证券交易所上市（股票代码：000616）（“本次发行”）。

4、为了丙方发展，丙方、原股东同意丁方向丙方增资。

为此，本着平等互利的原则，经过友好协商，各方就丙方增资事宜（以下有时称“本次增资”），达成如下协议内容：

一、增资扩股

公司目前的注册资本为 200,000 万元，丁方拟对其增加注册资本 96,000 万元，增资完成后，甲方的持股比例为 40.69%，乙方的持股比例为 26.88%，丁方的持股比例为 32.43%，具体增资价格依据具有证券期货从业资格的评

估机构确认的公司截至 2014 年 9 月 30 日（“评估基准日”）的净资产评估值确定。

根据中通诚资产评估有限公司于 2015 年 4 月 21 日出具的《资产评估报告》（中通评报字[2015]123 号），丙方全部股东权益于评估基准日 2014 年 9 月 30 日的评估值为 736,181.11 万元，折合每 1 元注册资本的评估值为 3.681 元，丁方认缴丙方本次新增的注册资本 96,000 万元需缴付 353,366.93 万元（以下简称“增资认购总价款”），其中 96,000 万元计入丙方注册资本，增资认购总价款与注册资本的差额 257,366.93 万元计入丙方资本公积。

原股东同意放弃认缴丙方新增注册资本的优先权。

二、出资时间

本次包括增资交易在内的整体非公开发行股票方案（“本次发行”）获得各方内部审批通过，及中国银行业监督管理委员会（“银监会”）、中国证券监督管理委员会（“证监会”）及其他相关批准后，且本次发行资金募集完成之日起 20 个工作日内将本协议约定的增资认购总价一次性足额存入丙方指定的银行账户。

新增股东自公司完成本次增资的工商变更登记手续之日即视为公司股东，按照公司章程享有全部股东权利，并承担全部股东义务。

三、增资的基本程序

为保证本次增资符合有关法律、法规和政策的规定，本次增资按照如下顺序进行：

1、本协议签署前，各方已就或将就本协议内容进行各自内部审批流程，依照法律规定和各自公司章程规定取得相应的董事会、股东/股东（大）会同意本协议内容的决定/决议文件。

2、丙方、丁方就本次增资及本次发行向证监会、银监会以及向其他所需政府部门报批，其他方给予必要的配合。

3、本次增资及本次发行获得各项所需批准后，丁方按照本协议规定的条件出资，并委托会计师事务所出具验资报告。

4、丙方办理相应的工商变更登记手续。

四、增资后公司的组织机构安排

1、股东会

增资后，原股东与丁方平等成为公司的股东，所有股东依照法律法规、公司章程的规定按其出资比例享有权利、承担义务。

股东会为公司权力机关，对公司一切重大事务做出决定。

2、董事会、监事会和管理人员

增资后公司董事会成员、监事会成员、公司管理人员由公司按章程规定进行确认和选派。

五、债权债务

1、本协议签署之日前公司书面告知丁方的债务由增资后的公司承担。公司向丁方提供的《审计报告》、《资产负债表》等视为书面告知文件，本协议签署之日后发生的债务由增资后的公司承担。

2、本协议签署之日前公司未告知丁方的负债，以及《审计报告》、《资产负债表》等书面文件中未披露的或有债务和其他法律纠纷导致的损失由公司的原股东承担，造成丁方损失的，应当由原股东赔偿丁方由此产生的全部损失。

3、丙方披露的公司资产、债权债务因真实性、合法性问题导致出现法律瑕疵、法律风险，致使丙方资产减少（包括房屋、土地及其他类型的公司资产）或者对外支付赔偿、缴纳罚款等，甲方作为丙方控股股东，愿意按照前述资产减少或者对外支付的金额向丁方承担相应的赔偿责任。

六、费用承担

1、在本次增资扩股事宜中所发生的一切必要费用（包括但不限于验资费、工商登记变更费等）由公司承担，法律或各方另有约定的除外。

2、若本次增资未能完成，则前款所述一切必要费用由丁方承担。

七、过渡期损益安排

自评估基准日至交割日（即丁方名称被登记至丙方的股东名册并办理完相应的工商变更登记手续之日，以丙方本次增资后的营业执照签发日为准）之间的期间为过渡期。丙方因过渡期实现收益或其他原因导致所对应的经审计净资产值增加的，该等因过渡期实现收益以及其他原因导致的净增加值由增资完成后的新老股东按照持股比例享有。丙方因过渡期亏损、分配留存收益或其他原因导致经审计净资产值减少的，该等因过渡期亏损、分配留存收益或其他原因导致的净资产减少值由甲方和乙方按增资前各自所持有丙方的股权比例以现金方式向丙方补足。

八、违约责任

1、任何一方违反本协议的任何约定，包括其于本协议所作的陈述与保证，均构成违约，应承担违约责任。如果不止一方违约，则由各违约方分别承担各自违约所引起的责任。违约赔偿责任的范围限定为法律允许的、相当于因违约而给其它方所造成的全部损失；本协议另有规定的，应按照本协议的规定执行。

2、丁方逾期缴纳增资认购总价的，每日按应付而未付金额的万分之一向丙方支付违约金。逾期超过 90 日后，自第 91 日起原股东或丙方有权单方解除本协议，并追究丁方的违约责任。

3、如在本协议获得全部批准并生效后，且丁方缴纳全部增资认购总价之日起 15 个工作日内仍未开始办理工商变更登记相关手续，则丁方有权要求原股东与丙方按照每日万分之一的利率支付丁方增资认购总价相应的利息作为违约金直至办理完毕。

九、争议解决

1、凡因履行本协议而发生的一切争议，各方首先应通过友好协商的方式解决。协商不成的，任何一方均可向有管辖权的法院提起诉讼。

2、除提交诉讼的争议事项外，各方应继续行使各自在本协议项下的其它权

利，并继续履行各自在本协议项下的其它义务。

十、协议的成立与生效

1、本协议自各方签字盖章之日起成立。

2、本协议成立后，须满足全部下述条件后方可生效：

（1）上市公司依照法律规定和其公司章程规定取得相应的董事会、股东大会同意本协议内容的决议文件。

（2）本次发行及本次增资获得中国银行业监督管理委员会批准、中国证券监督管理委员会核准及相关监管部门的核准。

二、海航投资与海航资本签订的关于转让华安保险 12.5%股权的股权转让协议内容摘要

海航资本为本次非公开发行的发行对象，其以现金和所持华安保险 12.5%的股权认购公司本次非公开发行的股份，关于海航资本向公司转让华安保险 12.5%股权的附条件生效的股份认购协议的内容摘要详见第七节之“二、附生效条件的股份认购协议内容摘要”。

三、海航投资与海航酒店控股签订的关于转让华安保险 7.143%股权的附生效条件的股权转让协议的内容摘要

甲方：海航投资

乙方：海航酒店控股

1、本协议项下的转让标的为乙方所持有的目标公司 7.143%的股份（“标的股份”）。

2、各方在此同意以本协议的条件转让标的股份：

标的股份具体的转让价格由交易双方在具有证券期货从业资格的评估机构确认的目标公司截至2014年9月30日（“评估基准日”）的净资产评估值基础上协商确定。

根据目标公司于评估基准日的净资产值及类比公司的市净率（P/B），预估目标公司 100%股权于评估基准日的整体价值约为 1,081,739.11 万元，具体以正式出具的评估报告为准。鉴于评估基准日后资本市场发生重大变化，市场的整体估值水平上升，为公平交易，经双方协商同意目标公司 100%股权的整体价值依据目标公司经审计的净资产按 2.5 倍的 P/B 进行估值确定，据此预估目标公司 100%股权的整体价值为 1,170,713.33 万元人民币，预计乙方持的 7.143%股权的转让价格为 83,622.38 万元。

根据双方于 2015 年 5 月 11 日签订的补充协议，本条内容修改为：

根据瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的瑞华审字[2015]40030001 号的《审计报告》和北京华信众合资产评估有限公司出具的《资产评估报告》（华信众合评报字[2015]第 1005 号），华安保险截至审计评估基准日的股东全部权益评估值为 1,081,739.11 万元（华安保险截至审计评估基准日归属于母公司的所有者权益 468,285.33 万元按 2.31 倍的市净率估值），海航资本和海航酒店控股合计持有的华安保险 41,250 股股份（持股比例 19.643%）的评估值为 212,486.01 万元。由于审计评估基准日后资本市场发生重大变化，市场的整体估值水平上升，为公平交易，双方经协商同意依据华安保险经审计的截至审计评估基准日归属于母公司的所有者权益 468,285.33 万元按 2.5 倍的市净率（P/B）确定华安保险股东全部权益的整体价值为 1,170,713.33 万元人民币，并据此确定海航资本用所持有的华安保险 12.5%股份作价 146,339.17 万元（以下称“股份总价”）。

3、支付方式

本次发行的整体非公开发行股票方案获得各方内部审批通过，及中国证券监督管理委员会及其他相关政府机构批准后，且甲方本次发行资金募集完成之日起 20 个工作日内将本协议约定的股份总价一次性足额存入乙方指定的银行账户。

4、海航酒店控股的陈述与保证

承诺促使目标公司自本协议签订之日起至甲方成为目标公司合法股东的工商变更登记完成之日止的期间内：确保目标公司的业务正常进行，不会做出任何对目标公司存在重大影响或损害公司的行为。

5、股份交割

甲方支付全部股份价款后 5 个工作日内，乙方应当协调目标公司办理完成股份转让工商变更登记及公司章程变更的登记手续，以使甲方成为目标公司股东。甲方和乙方应当给予必要的协助和配合，并及时提供工商登记机关要求的相关文件资料。

因公司或乙方过错导致变更登记时间拖延的，目标公司在拖延期间产生的股东收益应当归甲方所有。

6、乙方承诺，将于甲方本次非公开发行材料向证监会申报之前，解除标的股份的全部质押（如有），消除标的股份办理变更登记的全部法律障碍。

7、违约责任

任何一方违反本协议的任何约定，包括其于本协议所作的陈述与保证，均构成违约，应承担违约责任。如果不止一方违约，则由各违约方分别承担各自违约所引起的责任。

甲方逾期缴纳股权总价的，每日按应付而未付金额的万分之一向乙方支付违约金。逾期超过 90 日后，自第 91 日起乙方有权单方解除本协议，并追究甲方的违约责任。

如在本协议获得全部批准并生效后，且甲方缴纳全部股权总价之日起 15 个工作日内仍未开始办理工商变更登记相关手续，则甲方有权要求乙方按照中国人民银行同期贷款利率支付甲方股权总价相应的利息作为违约金直至办理完毕。

8、协议成立和生效条件

（1）协议的成立：协议自各方签字盖章之日起成立。

（2）协议的生效：协议成立后，须满足全部下述条件后方可生效：

1）各方依照法律规定和各自公司章程规定取得相应的董事会、股东/股东（大）会同意本协议内容的决定/决议文件。

2）本次发行获得证监会、保监会及相关监管部门的核准。

9、双方同意，华安保险 7.143%股权自评估基准日至交割日之间的损益归属于乙方。

四、海航投资与海航置业签订的关于转让新生医疗 100%股权的附条件生效的股权转让协议的内容摘要

甲方：海航投资

乙方：海航置业

1、乙方持有北京新生医疗投资管理有限公司（以下简称“新生医疗”或“目标公司”）100%的股权，乙方于 2015 年 2 月 3 日与新生医疗签订《海航置业控股（集团）有限公司与北京新生医疗投资管理有限公司债权转股权协议》，将截至 2014 年 9 月 30 日对新生医疗的 226,862,0785.53 元债权中的 226,860 万元（“转股债权”）转为对新生医疗的出资。债转股完成后，新生医疗的注册资本将由 5,000 万元增加至 231,860 万元（“债转股”），乙方仍持有新生医疗 100%股权（“标的股权”）。截至本协议签订之日，新生医疗尚未完成债转股的工商变更登记手续。2、标的股权具体的股权转让价格以具有证券期货从业资格的评估机构确认的新生医疗截至 2014 年 9 月 30 日的净资产评估值及转股债权截至 2014 年 9 月 30 日的评估值确定。

新生医疗的主要资产为投资性房地产，根据新生医疗的资产状况及经营情况，采用资产基础法评估，预估新生医疗截至 2014 年 9 月 30 日的净资产评估值为 65,617.76 万元（具体以正式出具的评估报告为准）、转股债权的评估值为 226,860 万元。收购新生医疗完成债转股后的 100%股权涉及交易金额约 292,477.76 万元。

根据双方于 2015 年 5 月 11 日签订的补充协议，本条内容修改为：

标的股权具体的股权转让价格以具有证券期货从业资格的评估机构确认的新生医疗截至 2014 年 9 月 30 日的净资产评估值及转股债权截至 2014 年 9 月 30 日的评估值确定。

根据中发国际资产评估有限公司出具的《资产评估报告》（中发评报字[2015]

第 021 号），新生医疗截至 2014 年 9 月 30 日的净资产评估值为 65,617.76 万元、转股债权的评估值为 226,860 万元。据此，新生医疗完成债转股后的 100%股权的转让价格为 292,477.76 万元（“股权总价”）。

3、海航置业、新生医疗完成债转股相关工商变更手续，且本次发行的整体非公开发行股票方案获得各方内部审批通过，及中国证券监督管理委员会及其他相关政府机构批准后，且非公开发行资金募集完成之日起 20 个工作日内将协议约定的股权收购总价一次性足额存入海航置业指定的银行账户。

4、海航投资自股份总价足额到账之日即视为新生医疗股东，按照公司章程享有全部股东权利，并承担全部股东义务。

5、海航置业的陈述与保证

承诺促使目标公司自本协议签订之日起至甲方成为目标公司合法股东的工商变更登记完成之日止的期间内：确保目标公司的业务正常进行，不会做出任何对目标公司存在重大影响或损害公司的行为。

6、股权交割

海航置业、新生医疗完成债转股相关工商变更登记手续，且海航投资支付全部股权价款后 5 个工作日内，新生医疗应当办理完成股权转让工商变更登记及公司章程变更的登记手续，以使海航投资成为新生医疗股东。海航投资和海航置业应当给予必要的协助和配合，并及时提供工商登记机关要求的相关文件资料。因新生医疗或海航置业过错导致变更登记时间拖延的，新生医疗在拖延期间产生的股东收益应当归海航投资所有。

7、乙方承诺，将于甲方本次非公开发行材料向证监会申报之前，解除标的公司股权及其所持有的全部房地产上的担保物权，以消除甲方取得标的公司股权的全部法律障碍和法律风险。如违反本款承诺义务，应当赔偿甲方由此产生的全部损失。将于甲方本次非公开发行材料向证监会申报之前，解除标的公司全部对外担保及保证义务。如违反本款承诺义务，导致标的公司承担对外担保或保证义务后，标的公司或甲方有权要求乙方赔偿由此产生的一切损失。

8、违约责任

任何一方违反本协议的任何约定，包括其于本协议所作的陈述与保证，均构成违约，应承担违约责任。如果不止一方违约，则由各违约方分别承担各自违约所引起的责任。

甲方逾期缴纳股权总价的，每日按应付而未付金额的万分之一向乙方支付违约金。逾期超过 90 日后，自第 91 日起乙方有权单方解除本协议，并追究甲方的违约责任。

如在本协议获得全部批准并生效后，且甲方缴纳全部股权总价之日起 15 个工作日内仍未开始办理工商变更登记相关手续，则甲方有权要求乙方按照中国人民银行同期贷款利率支付甲方股权总价相应的利息作为违约金直至办理完毕。

9、协议成立和生效条件

（1）协议的成立：协议自各方签字盖章之日起成立。

（2）协议的生效：协议成立后，须满足全部下述条件后方可生效：

1）各方依照法律规定和各自公司章程规定取得相应的董事会、股东/股东（大）会同意本协议内容的决定/决议文件。

2）本次发行获得证监会及相关监管部门的核准。

10、双方同意，新生医疗 100%股权自评估基准日至交割日之间的损益归属于乙方。

第八节 董事会关于本次募集资金使用的可行性分析

一、本次募集资金投资计划概况

本次非公开发行股份募集资金在扣除全部发行费用后拟用于以下项目：

序号	项目名称	投资总额 (万元)	募集资金 投资额(万元)	占募集资金总 额的比例
1	通过增资取得渤海信托 32.43%股权	353,366.93	353,366.93	29.45%
2	收购华安保险 19.643%股权	229,961.55	229,961.55	19.16%
3	收购新生医疗 100%股权	292,477.76	292,477.76	24.37%
4	补充流动资金	324,193.76	324,193.76	27.02%
合计		1,200,000.00	1,200,000.00	100.00%

其中：公司控股股东海航资本以持有的华安保险 12.5%股权认购非公开发行股份。

如果出现除海航资本外的其他特定投资者认购金额不足的情况，从而导致本次非公开发行实际募集资金净额少于上述项目拟投入募集资金总额，公司将通过自筹资金解决。鉴于部分募集资金到位后，公司的资本实力得到增强、资产负债率将会有较大幅度的降低，公司的偿债能力将得到进一步提高，因此公司有能力通过向银行借款、发行公司债券、中期票据等债务融资的方式解决募资不足造成的资金缺口。

公司董事会可根据股东大会的授权，根据项目的实际需求，对上述募投项目进行删减以及对上述项目的募集资金投入顺序和金额进行适当调整。本次募集资金到位之前，公司可根据项目实际进展情况，先行以自筹资金进行投入，并在募集资金到位后，以募集资金置换自筹资金。

二、本次募集资金投资项目的可行性和必要性

（一）通过增资取得渤海信托 32.43%股权的必要性和可行性

1、必要性

（1）在金融领域中，信托业具备特殊优势

近年来，信托业的快速发展，一方面源于中国经济的高增长，使得居民财富迅速积累，进而带动投资理财需求迅速增加，固定收益类信托产品受到追捧；另一方面在分业经营、分业监管的金融体制下，信托公司拥有其他金融机构无法比拟的制度优势，投资范围更广泛，投资方式更灵活。各类金融机构大力与信托公司合作，开展资产管理和财富管理业务，特别是 2009 年以来银信合作业务催生信托资产规模迅速膨胀。目前，信托业资产规模已经远远超过公募基金和保险业。从 2007 年底到 2014 年 3 季度末，不到 6 年时间信托业的资产规模增长了 13 倍。虽然现阶段，信托资管迈入十万亿后时代，增速放缓会促使产品和业务创新，信托业前景广阔，下一阶段会有新的突破。

（2）对渤海信托增资是渤海信托提升资本实力以满足监管要求及公司创新业务的要求

根据《信托公司净资本管理办法》（中国银监会[2010]5 号）的规定，信托公司开展固有业务、信托业务和其他业务，应当计算风险资本。信托公司应当持续满足净资本不得低于各项风险资本之和的 100%及净资本不低于净资产的 40% 的要求。渤海信托于 2011 年 6 月将注册资本由 79,564 万元增加至 200,000 万元，增资后渤海信托的业务规模迅速扩张。随着渤海信托资产和业务规模的扩张，对净资本的要求相应提高，再次增资成为满足风险监管指标的必然要求。

其次，在目前监管趋严、资管行业竞争激烈的背景下，传统业务的增长乏力使得信托公司面临转型压力，开展新业务成为渤海信托继续保持行业优势地位的必然选择。但受净资本监管指标的约束，信托公司净资本达不到标准开展业务将受限制，增资有利于渤海信托争取更多的创新业务资质。

2014 年 4 月，中国银监会发布《关于信托公司风险监管的指导意见》（银监办发[2014]99 号），要求信托公司建立风险补充机制，即当信托公司经营损失侵蚀资本时，要从净资本中全额扣减，再由股东补充资本或者相应地缩减业务规模。通过增资可提高渤海信托的风险抵御能力，为其迈入行业第一梯队打下良好的基础。

（3）对渤海信托增资是适应海航投资战略转型的需要

本次增资渤海信托正是公司实施战略转型的重要措施之一，积极推进公司进行战略转型，从单一的房地产业务转向房地产、金融和产业投资业务，可以有效降低公司对房地产业务的依赖，分散公司受到单一行业系统性风险的影响，增强公司风险抵御能力，增加利润来源渠道，提升运营稳定性。

2、可行性

（1）信托行业增速放缓，但未来发展前景依然可期

2014 年 3 季度末，信托行业管理的资产规模增至 12.95 万亿元，再创历史新高，成功迈入“十万亿后时代”。信托业整体规模虽然创新高，但增速出现放缓趋势，在经济下行和竞争加剧的双重挑战下，信托业结束了自 2008 年以来的高速增长阶段，步入平稳增长转型发展的阶段。行业运行目前呈现信托资产增速放缓与固有资本增速加快这两个变化特点。

信托资产规模平稳增长，但增速明显放缓，弱经济周期和强市场竞争对信托业的冲击效应明显加大。另一个变化是信托公司固有资本增速明显加快，抵御风险能力增强。

信托业正在采取积极应对措施，通过加快业务结构转型和优化力度，通过加快增资扩股步伐，增厚财务实力应对“匹配度”挑战，藉此不断增强风险抵御能力，并为业务转型奠定资本基础。截至 2014 年 3 季度末，平均每家信托公司实收资本已达 19.02 亿元，所有者权益达 42.39 亿元。虽然转型中的信托业单体产品风险暴露增大，但是信托产品之间风险隔离的制度安排以及信托业雄厚的整体资本实力，正是信托业能够控制整体风险、不大可能引发系统性风险的两大根本抓手。

展望未来，伴随着内外部环境的逐步清晰明朗和信托业务的不断创新升级，信托业有望逐步走上康庄大道，迎来新的春天。在宏观经济层面，虽然部分产业已经开始衰退，但是产业结构在改革的助推下以及自身的不断优化中得到升级，此外引领未来发展方向战略性新兴产业出现将会为经济注入新的活力；在信托行业层面，虽然部分制度在一定程度上存在不能顺应时代发展的趋势，但是在国

务院、中国银监会和各大信托公司的共同努力之下，信托相关制度将进一步完善，为信托业务的不断创新再添新的引擎。在内外部环境趋好的背景下，信托业将会逐步适应新常态、完善新机制、谋求新发展。信托业务作为信托公司发展的关键，信托业务的改进创新将为信托业发展带来源源不断的动力。

（2）渤海信托的竞争优势

渤海信托发展势头良好，最近几年，渤海信託管理的信托资产规模逐年增长，收入和盈利水平也逐年提高。2013 年末和 2014 年末，渤海信託管理的信托资产规模分别达到 1,881.79 亿元和 2,166.17 亿元。2013 年和 2014 年，渤海信託分别实现营业收入 100,598.49 万元和 114,887.95 万元，分别比上年增长 43.17% 和 14.20%。2013 年和 2014 年，渤海信託实现净利润 50,868.38 万元和 59,146.79 万元，分别比上年增长 22.46% 和 16.27%。

2010 年，渤海信託被《证券时报》评为“中国最具成长性信托公司”；2012 年在《上海证券报》主办的第六届“诚信託”奖评选活动中，渤海信託荣获“诚信託—管理团队奖”；2013 年 6 月，在《证券时报》主办的评选中，渤海信託被评为“中国最佳管理信托公司”和“中国最具区域影响力信托公司”。

不断推出创新产品，提升主动管理能力，培育核心竞争力。渤海信託在努力发展传统信托业务的同时，也加大力度推动公司信托业务由单一项目融资型向组合型、基金型产品结构转变，进一步丰富公司的信托产品线，不断拓宽信托资金管理运用方式和范围，积极开拓信贷资产证券化信托、私募证券投资信托、私募股权投资信托、企业年金信托等业务，并密切跟踪房地产投资信托的市场进展，发掘商业地产市场机会。

渤海信託在全国主要市场建立了广泛的销售网络，多措并举，地方综合影响力显著提高，并被浦发银行评定为 A+ 级信用企业，荣膺“中国最佳管理信托公司”、“中国最具区域影响力信托公司”等称号，公司整体形象及品牌影响力进一步增强。此外，渤海信託先后与海航集团内外多家相关机构建立了合作关系，搭建成一定规模的集合信托产品营销渠道网络。

建立了高效、安全的业务流程与风险管控体系。围绕业务发展，渤海信託积

极落实各项监管政策和要求，认真执行风险管理制度，规范项目全周期风险管理。2013 年，渤海信托颁布施行了《渤海信托案件管理办法》、《渤海信托非现场审计监控管理办法》、《内部审计实施细则》等相关规章制度；同时，制作并完善了单一资金信托合同、集合资金信托合同、借款合同、保证合同、质押合同、抵押合同等合同模板，风险管控水平得到显著提高。

渤海信托拥有经验丰富的管理团队以及有效的人力资源管理模式。渤海信托管理团队在信托业、金融业内均有多年专业管理经验，对业务管理和资源拓展拥有精深的执行力度。根据海航集团“人力资源管理模式创新试点”要求，渤海信托积极实行机构编制和人工成本“两个弹性”管理，利用海航集团赋予的相关权限，及时调整编制设置，并对多个部门的内部编制设置进行了优化，满足了公司用人需求，有效地支持了公司业务发展。

3、渤海信托运用增资资金的具体方向

渤海信托本次增资资金的用途主要是满足信托业务规模扩大对净资本的要求以及取得创新业务资格和其他业务资质的要求。

在满足以上合规要求的前提下，为进一步提升净资产收益率，渤海信托将强化自有资金运作，推动固有业务和信托业务协同发展，在监管政策许可的范围内，合理配置自有资金进行固有业务投资，主要包括贷款、金融类股权投资、新股申购、信托产品投资及债券投资等。固有业务投资将以中低风险业务为主，注重与信托主业的协同，以促进渤海信托的信托业务取得更快发展。同时，随着渤海信托人才实力、业务经验、客户群体与市场基础的增强，逐步扩大固有业务范围，择机适度开展效益较好的风险投资业务，追求固有业务安全性、流动性和效益性的匹配。本次增资资金具体拟运用方向如下：

（1）贷款业务

渤海信托贷款业务主要是投资于风险可控的短期性贷款项目，贷款期限一般控制在 2 年以内。渤海信托计划在资金风险可控的前提下，配置部分资金用于抵质押物价值充足、易于操作监控、流动性强的贷款项目。

（2）金融类股权投资业务

优质的金融类股权投资项目风险较低、收益较高，可长期持有，同时也有利于加强信托公司与其他金融机构的合作并发挥各自的优势，对促进渤海信托的产品发行、开展银信合作具有很大的支持作用。渤海信托目前已投资的东方基金管理有限责任公司、国都证券有限责任公司盈利能力较强，回报较高。渤海信托计划配置部分资金用于金融类股权投资业务，在关注已投资股权项目的增资需求基础上，在全国范围内挑选业绩优良的金融机构进行股权投资。

（3）信托产品投资业务

渤海信托积极推动固有业务在信托产品销售、客户协同与信托受益权流动化协同方面的进程。配合信托业务发展，根据需要购买信托公司发行的信托产品，发挥固有业务资源的支持作用，并通过产品创新，创设出短、中、长不同期限的受益权结构，满足客户的不同需求，发挥固有资金在受益权流动化和持续营销中的“做市商”作用，实现信托业务、固有业务、财富管理中心三方多赢局面。渤海信托计划配置部分资金用于该项业务。

（4）金融类股权之外的股权投资业务

根据中国银监会《关于支持信托公司创新发展有关问题的通知》（银监发[2009]25号），信托公司以固有资产从事股权投资业务，应符合一定的条件。以渤海信托目前的条件来看，具备申请以固有资产从事股权投资业务的资格。渤海信托计划配置部分资金用于非金融类股权投资业务。

（5）货币资金业务

渤海信托已取得银行间同业拆借资格，可同时购买债券、银行短期理财产品（不超过3个月）等。为充分保证固有资产的流动性，渤海信托预计配置部分资金用于流动性较强、安全性较高的短期金融产品、债券投资等资产，以满足其流动性需求。

（二）收购华安保险 19.643%股权的必要性和可行性

1、项目的必要性

（1）配合战略转型，着眼保险行业

公司业务转型的重点是打造金融、投资平台，信托业和保险业是金融产业的重要组成部分。保险业已成为我国国民经济发展最快的行业之一，我国已成为全球最重要的新兴保险大国。公司看好保险行业未来的发展前景，希望通过股权投资方式快速介入保险行业。本次收购华安保险部分股权正是实现上述战略意图的重要举措。与此同时，投资多元化业务主体亦可以增强公司运营稳健性。

（2）保险业发展新阶段，投资收益极大提升

2014 年保险行业原保险保费收入为 202,348,105.82 万元，其中财产险为 72,033,761.12 万元。从近三年财产保险公司原保险保费收入排名来看，华安保险每年的市场排名都稳步上升，2014 年实现原保险保费收入为 761,613.62 万元，位列第 11，市场份额超过 1.033%，在行业中表现良好，华安保险发展前景可观。

与此同时，保险业“十二五”规划的第一阶段目标是，从保费收入、总资产、保险深度和保险密度等方面在 2015 年实现相较于 2010 年上升一倍，计划在 2015 年实现 3 万亿的保费收入。因此，相关政策先后出台以支持保险行业的突飞猛进。华安保险作为重要的财产险公司之一，也将顺应政策红利。因此投资华安保险能够获得良好的投资回报率，提升公司盈利水平。

（3）抓住保险业转型升级时期机遇

保险行业作为传统金融行业，秉承多年来持续经营的传统业务特色。保险业的“十二五”计划中明确强调要继续深化改革，加强改革的顶层设计和协调推动力度，把创新作为保险业加快转变发展方式的重要支撑，建立和完善保险创新体系，推动保险产品创新、销售渠道创新、服务创新、管理创新，大力增强自主创新能力。通过深化改革开放和积极推进创新，不断增强我国保险业的核心竞争力和国际影响力，加快构建有利于保险业转变发展方式的机制。

根据国家政策的指引，未来保险行业的转型创新浪潮能带来新的机遇。新产品的推出和产品多样化发展将给保险公司带来多渠道的收入，同时由于叠加政策、费率市场化和目前的低利率环境的因素，预期未来行业保费将持续增长。在这些利好因素推动下，保险公司的利润率预计会显著上升。海航投资现阶段进入保险行业，可以分享下阶段行业增长红利。

2、项目的可行性

（1）中国保险业未来发展潜力大

过去十年，中国保险业取得了迅速的增长。但是由于各国家和地区在社会经济、人口结构、福利保障体系等方面存在很大差异，造成各国保险行业发展的规模和深度亦有很大差异。但无论从哪个角度，中国保险行业的实际发展水平和国际上发达国家相比仍有较大差距，保险业务的深度和密度都显著低于美国、韩国、日本、英国、香港等国家和地区。同时，非寿险保险类产品的密度和深度在中国保险业的占比非常低。通过比较其他国家保险业发展情况，作为地大物博、人口众多的中国，未来保险业的持续扩张将是必然趋势，保险业市场发展潜力深、市场容量大。

（2）财产保险的费率不断升高，保险行业快速成长

目前，保险业已成为我国国民经济发展最快的行业之一，我国已成为全球最重要的新兴保险大国。2014 年，保险业坚持稳中求进、稳中有为，行业驶入发展的快车道，业务增速持续提高。2014 年全国保费收入突破 2 万亿元，保险业总资产突破 10 万亿元。其中财产险保费收入 7,203 亿元，同比增长 16%。行业经营效益显著提升，保险资金运用实现收益 5,358.8 亿元，同比增长 46.5%。保险资金投资收益率 6.3%，综合收益率 9.2%，比 2013 年分别提高 1.3 个百分点和 5.1 个百分点。同时保险业作为传统金融领域的重要分支和支撑行业，在传统业务稳增长的情况下，也将受益于政策红利，积极开创新业务，聚焦新模式。

（三）收购新生医疗 100%股权的必要性和可行性

1、项目的必要性

（1）收购新生医疗以获得海渔广场物业作为未来的医疗中心场所

北京海渔广场地处 CBD 东扩区，朝阳区东四环内，四方桥西南角，到 CBD 仅 3.5 公里，总占地面积 7.9 万平方米，其中：建设用地面积 29,250 平方米；总建筑面积近 20 万平方米。北京海渔广场规划及建筑形态为鱼的形状。鱼头为 5A 智能写字楼，总高近 90 米，鱼身部分由 3 栋 15 层独立的高档公寓组成（已

售出），鱼尾为 1 栋 20 层的五星级酒店，鱼翅为 2 栋独立商业楼。7 栋建筑的地下完全连通，地下一层为 1.7 万平方米商业，地下二、三层为车库，项目整体车位达 1,000 余个。

新生医疗拥有北京海渔广场 1 号楼、5 号楼、6 号楼和 7 号楼的产权，海航投资收购新生医疗的目的是未来以新生医疗为平台从事医疗行业的股权投资业务，近期可通过为医疗机构提供出租物业服务以获得稳定的租金回报并通过吸收医疗机构的入驻提升所出租海渔广场物业的价值空间，远期规划将海渔广场打造成以民营医院为主的医疗中心区域。目前，已有两家专科医院入驻海渔广场，未来将陆续有综合性医院、专科医院以及其他医疗服务机构入驻。

（2）医疗物业顺应民营医疗增长

2013 年 10 月国务院发布《关于促进健康服务业发展的若干意见》，鼓励社会办医再一次成为医疗卫生体制改革的着力点，在明确医改新方向后，一系列配套政策也相继出台。总体上，政策面对医疗服务市场频吹暖风，鼓励医疗市场化改革是大势所趋。

另一方面，民营资本投建综合性医院和专科医院可以享有政策红利。从政策面看，《关于公立医院改革试点的指导意见》和《关于进一步鼓励和引导社会资本举办医疗机构的意见》等配套意见的发布，给予营利性医疗机构政策优惠（如 3 年免征营业税等），均对投资者举办营利性医疗机构及民办非营利性医疗机构起到鼓励作用。

民营医疗需要符合医疗经营的场所，本次收购新生医疗便是其他医院的开设提供专业的场地，打造医疗物业中心。公司认为未来随着民营医院和专科医院的大量增加，用于医疗出租的商业地产需求也将随之增加。

2、项目的可行性

（1）区域需求优势，租金较高

北京，中华人民共和国首都、中央直辖市、中国国家中心城市，中国政治、文化、教育和国际交流中心，同时也是中国经济金融的决策中心和管理中心。而

朝阳区作为北京的商业中心，地段繁华，人口聚集，因此物业租金也相对较高。

（2）医疗服务供不应求

北京作为中心城市，从 GDP 到人口密度都位居全国前列，对医疗的需求量大，虽然市内医院、疾病预防控制中心、妇幼保健院和社区卫生服务中心的数量逐年攀升，但一号难求的情况一直难以改善。

一方面随着居民生活水平的不断提高，居民对生活质量与健康水平更为关注，医疗保健意识增强，对卫生服务提出更高要求。另一方面，朝阳区功能定位于国际交往的重要窗口。朝阳区公共卫生服务和医疗卫生服务不仅要满足居民基本需求，同时要兼顾不同群体，逐步满足多层次卫生需求，这对卫生事业发展提出更高要求。

从《关于促进健康服务业发展的若干意见》、《关于公立医院改革试点的指导意见》到《关于进一步鼓励和引导社会资本举办医疗机构的意见》等政策的颁布有助于推进民营医疗的发展。医院需求量有力推动民营医院的扩充和发展，提升对医疗物业和医疗中心的房屋租赁的需求，物业租金也会进而水涨船高。

（四）补充流动资金的必要性和可行性

报告期内，海航投资主要的偿债指标如下：

指标	2015.9.30	2014.12.31	2013.12.31	2012.12.31
速动比率	0.45	0.80	0.78	0.59
流动比率	2.15	3.27	2.29	2.63
流动负债占负债总额的比例	83.38%	55.06%	67.61%	54.16%
资产负债率	49.70%	50.79%	61.58%	65.59%

公司速动比率总体较低，短期营运资金压力较大；资产负债率总体虽呈现逐年下降趋势，但仍接近 50%。并且，公司流动负债占总负债的比例较高，公司面临较为紧迫的偿债和运营资金压力，补充流动资金可以改善公司的偿债能力。

三、本次发行对公司经营管理、财务状况等的影响

（一）本次发行对公司经营管理的影响

本次非公开发行募集资金在扣除相关发行费用后的净额，将全部用于增资取得渤海信托32.43%股权、收购华安保险19.643%股权、收购新生医疗100%股权及补充上市公司营运资金，本次募投项目符合国家产业政策和公司未来战略发展规划。

本次非公开发行是公司战略转型的重要举措，公司将通过本次发行进入信托、保险和大健康行业。本次收购的资产具有较强盈利能力和持续经营能力，有力提升公司核心竞争力，加快公司业务转型。募集资金投资项目的实施将对公司经营业务产生积极影响，改善公司的持续盈利能力和抗风险能力，有利于公司的可持续发展。

（二）本次发行对公司财务状况的影响

本次非公开发行募集资金到位、募投项目顺利开展和实施后，公司资产结构和财务状况将得到显著改善，公司可持续发展能力和盈利能力均将得到较大幅度的改善，有利于公司未来收入的增长及利润水平的提升。

综上所述，本次募集资金投资项目符合国家产业政策及未来公司整体战略的发展方向，具有良好的市场前景和经济效益，具有可行性。

（三）本次交易有利于提高上市公司资产质量、改善财务状况和增强持续盈利能力

海航投资属于房地产上市公司，2013年8月控股股东变更为海航资本后，公司结合房地产行业竞争日趋激烈、分化加剧的严峻形势以及自身在房地产行业中的地位和企业面临的挑战，做出了转型为金融投资平台的发展战略。围绕构筑金融投资平台的既定方向，公司积极布局金融投资产业，通过投资、合作等方式快速捕获金融行业优质机遇。本次非公开发行是公司战略转型的重要举措，通过增资获得渤海信托32.43%股权、收购华安保险19.643%股权和新生医疗100%股权，实现海航投资以基金、信托、保险为依托开拓金融投资领域，并

寻求大健康、养老等朝阳产业的投资机会，形成多业并举、互为支撑、联动发展的新业务格局，使多元化产业投融资切实成为公司主业及利润增长点，稳步开拓公司发展空间。本次非公开发行项目的实施有利于提高资产质量、改善财务状况、增强持续盈利能力。

1、增资取得渤海信托 32.43%股权对上市公司的影响

渤海信托目前是河北省唯一一家经营信托业务的非银行金融机构。截至 2015 年 3 季度末，全国共有 68 家信托公司，信托资产规模总计为 156,190.89 亿元，行业集中度逐渐提升。根据用益信托网《2015 中国信托公司名单与信托公司最新排名》，渤海信托兑付能力排名全行业第 6，管理信托资产规模排名全行业第 23，总体位居行业前列，报告期内，渤海信托曾获得“中国最具成长性信托公司”、“2014 年最佳综合服务信托公司奖”、“中国最佳管理信托公司”、“中国最具区域影响力信托公司”、“2013 年度金牌成长力信托公司”、“2014 年最佳综合服务信托公司奖”等多项荣誉及奖项。

渤海信托高度重视风险管理，认为风险管理能力是核心竞争力的重要构成，持续关注业务经营所面临的信用风险、市场风险、流动性风险、操作风险和声誉风险等各类风险。渤海信托内部设立有风险管理委员会、业务评审委员会、风险控制部和审计法务部，风险控制体系完善。

截至 2015 年 7 月 31 日，渤海信托总资产为 390,708.14 万元、负债总额 1,420.33 万元、所有者权利为 389,287.81 万元；2015 年 1-7 月，渤海信托营业收入为 45,979.28 万元，营业利润为 27,447.34 万元，净利润为 20,849.03 万元，经营活动净现金流净额为 31,902.85 万元。报告期内，渤海信托财务状况稳健，采用的会计政策符合行业标准，不存在财务风险；同时，渤海信托资产总额稳步提升，营业收入和净利润保持稳定，盈利能力良好。

综上，渤海信托经营稳健，业绩良好，具有较高的行业竞争力和风险管理能力，风险抵御力较高，较强的盈利能力。本次非公开发行完成后，通过取得渤海信托 32.43%股份，上市公司可以进入信托行业，分享行业红利。因此，渤海信托成为上市公司参股子公司后能够提高上市公司资产质量、增强持续盈利

能力和改善财务状况。

2、收购华安保险 19.643%股权对上市公司的影响

华安保险的主营业务为经营机动车保险、各种财产险、责任险、信用保证险、意外伤害险和短期健康险等保险业务。财产保险行业市场份额较为集中，根据 2015 年 1-10 月中国保监会发布的数据，按照原保费收入排名，前 10 位财产保险公司市场份额合计为 82.79%，其中华安保险排名第 9，位居行业前列，市场竞争力强劲。

从风险角度分析，保险行业主要面临风险包括承保风险、信用风险和市场风险。针对上述风险，华安保险已建立完备的内部控制制度和风险偿付体系，报告期内偿付能力充足率均在 250%以上，风险抵御的能力较强。

截至 2015 年 7 月 31 日，华安保险总资产为 1,249,142.80 万元、总负债为 749,612.38 万元，全部股东权益为 499,530.43 万元；截至 2015 年 1-7 月，华安保险营业收入为 594,010.67 万元，利润总额为 123,252.05 万元，归属于母公司的净利润为 91,573.92 万元，经营活动产生的现金流量净额为 20,248.98 万元，投资活动产生的现金流量净额为 217,507.65 万元。报告期内，华安保险财务状况稳健，采用的会计政策符合行业标准，目前不存在财务风险。最近两年及一期，华安保险资产总额稳步提升，营业收入及归属母公司净利润逐年提高，盈利能力强劲。

综上，华安保险经营稳健，具有较高的行业竞争力，偿付能力充足率高于行业标准，风险控制能力较强，盈利状况良好。本次非公开发行完成后，通过取得华安保险 19.643%股份，上市公司进入保险行业，分享“新国十条”发布后行业快速增长的红利。因此，华安保险成为上市公司参股子公司后能够提高上市公司资产质量、增强持续盈利能力和改善财务状况。

3、收购新生医疗 100%股权对上市公司的影响

新生医疗主要从事医疗物业租赁业务，医疗物业租赁行业属于物业租赁细分领域，市场空间较大，市场竞争较弱。新生医疗拥有的海渔广场 4 栋商业用楼均面向中高端专科医疗机构进行租赁，以打造成医疗机构园区，医疗机构之

间的协同效有利于提升整体租赁价格，使得新生医疗在医疗物业租赁领域具有较高竞争力。截至目前，新生医疗持有的物业已 100%出租。医疗物业租赁行业主要风险来源于租金的延迟支付以及租户违约风险。新生医疗拥有的海渔广场 4 栋楼，除 5 号楼租给圣马克医院，其余 3 栋楼均租与关联方海航健康，租户违约风险可控。

截至 2015 年 7 月 31 日，新生医疗资产总计 199,622.08 万元，负债总计 4,907.00 万元、全部股东权益为 194,715.08 万元；截至 2015 年 1-7 月，新生医疗营业收入为 6,288.67 万元，净利润为 2,607.37 万元。报告期内，新生医疗总资产保持稳定，营业收入随着租金收入的增加而逐年提高，其采取的会计政策符合行业标准，目前不存在财务风险。

综上，新生医疗在医疗物业租赁领域具有较高竞争力，营业收入随着租金收入的增加逐年上升。新生医疗成为上市公司全资子公司后，可以为公司带来稳定的租金收入，提高上市公司资本实力，改善上市公司资产质量、财务状况和增强持续盈利能力。

4、本次交易对上市公司盈利能力和财务状况的影响

鉴于公司本次非公开发行募集资金拟购买资产的规模已达到《重组办法》第十二条所规定的重大资产重组标准，为更好地反映公司本次非公开发行募集资金拟购买资产交易对公司财务和盈利能力的影响，公司参照 26 号准则的相关规定编制了公司 2014 年度和 2015 年 1-7 月的备考财务报表。对比公司目前的财务报表与交易完成后的备考财务报表，本次非公开发行能显著提高公司的资产状况和盈利能力。具体情况如下：

（1）本次非公开发行募集资金拟购买资产交易对公司资产负债结构和偿债能力的影响

根据按照本次重组完成后构架编制的备考合并资产负债表，本次交易前后上市公司资产负债结构和偿债能力如下：

单位：万元

项目	本次交易前数据		本次交易后数据	
	2015 年 7 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2015 年 7 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
资产总额	838,991.69	861,389.78	1,621,168.32	1,639,985.08
其中：流动资产	745,749.06	787,475.87	758,148.92	801,473.03
非流动资产	93,242.63	73,913.91	863,019.40	838,512.05
负债总额	422,704.86	437,498.74	427,611.86	449,945.85
其中：流动负债	252,299.78	240,874.44	257,206.78	253,321.55
非流动负债	170,405.08	196,624.30	170,405.08	196,624.30
流动比率	2.96	3.27	2.95	3.16
速动比率	0.61	0.80	0.65	0.82
资产负债率(合并)	50.38%	50.79%	26.38%	27.43%

通过对比可以看出，海航投资本次交易完成后的备考财务指标与本次交易完成前的财务指标相比较，交易完成后，上市公司的资产负债率显著降低，偿债能力将得到进一步提高。

（2）本次交易对本公司收入规模和盈利能力的影响

根据按照本次非公开发行募集资金拟购买资产交易完成后构架编制的公司备考合并利润表，本次交易前后上市公司的盈利情况如下：

单位：万元

项目	本次交易前数据		本次交易后数据	
	2015 年 1-7 月	2014 年度	2015 年 1-7 月	2014 年度
营业总收入	30,195.88	200,063.38	36,484.55	209,180.26
营业总成本	30,045.68	209,074.17	32,543.27	216,428.79
营业利润	2,833.14	41,798.20	31,373.75	69,222.00
利润总额	1,693.58	41,515.31	30,234.18	68,939.11
净利润	-4,751.23	20,436.12	23,789.37	47,859.92

归属母公司股东净利润	-4,772.02	19,172.71	23,768.58	46,596.51

通过对比可以看出，本次非公开发行募集资金拟购买资产交易完成后，虽然公司的营业收入与交易前相比变化不大，但公司的营业利润、利润总额和净利润与交易前相比均有较大的增长，公司的盈利能力显著增强。

（四）本次交易对公司未来业务发展的影响

1、本次非公开发行拟收购的标的资产与公司现有业务的协同效应

（1）信托、保险业务与现有基金投资业务具有一定协同效应

公司目前全面布局金融投资业务，其中基金业务是公司战略转型着力点之一，在公司做出转型为金融投资平台的发展战略后，经过两年多的发展，公司目前已在基金业务方面取得了一定的进展，同时开展公募基金和私募基金的投资项目。目前，公司已设立或正在设立的基金主要包括与铁狮门(Tishman Speyer Worldwide, L.L.C)合作投资房地产开发信托基金、与中信信托有限责任公司之全资子公司中信聚信（北京）资本管理有限公司共同出资设立了深圳中亿城信基金管理公司等。

本次非公开发行方案实施后，信托业务和保险业务将进入公司平台，是公司打造金融投资平台的重要一步。信托业务和保险业务同属于金融行业，与公司现有的基金投资业务将产生一定的协同效应。公司在基金投资业务上积累的投资管理经验和引进培养的投资专业人才将有助于公司未来参与管理信托和保险业务。

（2）新生医疗医疗物业租赁业务与现有房地产业务具有一定协同效应

海航投资作为房地产类上市公司，拥有多年经营房地产开发、销售和租赁等业务经验。公司在北京、天津、苏州等重点城市打造了众多中高端项目，区域品牌效应明显，拥有“亿城”、“华府会”、“3.3”、“西山公馆”和“亿城新天地”等著名商标，先后获得“中国最具投资价值地产企业”、“中国房地产卓越100榜”等荣誉称号。本次收购新生医疗100%股权，新生医疗拥有的主要资产为位于北京市朝阳区东四环南路53号院的海渔广场1号楼、5号楼、6号楼和7

号楼房产，公司收购新生医疗的目的是未来以此为平台从事医疗行业的投资业务，近期可通过为医疗机构提供租赁物业服务以获得长期、稳定的租金回报，并通过引进医疗机构入驻以提升所出租海渔广场物业的价值。公司可以运用自身丰富的房屋租赁管理经验，通过有效的经营管理进一步提升海渔广场的医疗物业价值，与现有房地产业务具有一定的协同效应。

2、本次交易有利于公司的转型战略

海航投资属于房地产上市公司，2013年8月控股股东变更为海航资本后，公司结合房地产行业竞争日趋激烈、分化加剧的严峻形势以及自身在房地产行业中的地位和面临的挑战，作出了转型为金融投资平台的决策，计划开拓具有较大发展潜力的金融投资业务，以摆脱目前单纯依赖房地产业务的发展模式，推动公司进入可持续发展通道。

围绕构筑金融投资平台的既定方向，公司积极布局金融投资产业，通过投资、合作等方式快速捕获金融行业优质机遇，同时继续推进存量房地产业务，并加强对低效非金融投资业务的处置力度，坚定不移地向金融投资平台转型。

本次非公开拟通过增资获得渤海信托 32.43%股权、收购华安保险 19.643%股权和新生医疗 100%股权，该等标的资产虽然与现有房地产开发业务的协同效应并不显著，但是是公司战略转型的重要举措。本次非公开发行完成后，公司将进入信托、保险及大健康领域，进一步拓展公司金融和项目投资的覆盖面，助力公司战略转型加速落地，最终形成以基金、信托、保险为依托开拓金融投资业务，同时寻求大健康、养老等朝阳产业的投资机会，形成多业并举、互为支撑、联动发展的新业务格局，使多元化产业投融资切实成为公司主业及利润增长点，稳步开拓公司发展空间。

3、本次非公开发行完成后对标的公司的业务管理模式

本次非公开发行后，新生医疗将作为上市公司的全资子公司独立运行。由于新生医疗原管理层及组织架构相对简单，成为上市公司子公司后，上市公司将协助新生医疗建立健全公司治理机制，向新生医疗委派董事，并通过董事会授权、公司章程约定等方式保证新生医疗管理层对新生医疗拥有完整的日常经

营管理权，并给予其较高的自主权，以充分发挥其具备的经验及业务能力，保持新生医疗的经营稳定性。

本次非公开发行后，上市公司将成为渤海信托和华安保险的第二大股东，上市公司将根据《公司法》以及标的公司公司章程的规定，向渤海信托和华安保险委派董事，上市公司将通过委派和提名的董事参与标的公司的经营管理。

四、董事会关于拟购买资产评估及定价公允性的讨论与分析

（一）标的资产的定价

1、增资取得渤海信托 32.43%股权的交易作价

渤海信托增资前的注册资本为 200,000 万元，本次拟增加注册资本 96,000 万元，新增注册资本全部由海航投资认购，具体增资价格依据具有证券期货从业资格的评估机构确认的渤海信托截至 2014 年 9 月 30 日的净资产评估值确定。

根据中通诚于 2015 年 4 月 21 日出具的《资产评估报告》（中通评报字[2015]123 号），渤海信托全部股东权益于评估基准日 2014 年 9 月 30 日的评估值为 736,181.11 万元，折合每 1 元注册资本的评估值为 3.681 元。海航投资认缴渤海信托本次新增的注册资本 96,000 万（取得 32.43%股权）需缴付 353,363.93 万元人民币。

2、收购华安保险 19.643%股权的交易作价

（1）交易作价情况

海航资本和海航酒店控股持有的华安保险 19.643%股权的转让价格由海航资本和海航酒店控股分别与海航投资在具有证券期货从业资格的评估机构确认的华安保险截至 2014 年 9 月 30 日（“评估基准日”）的净资产评估值基础上协商确定。

根据北京华信众合于 2015 年 4 月 23 日出具的《资产评估报告》（华信众合评报字[2015]第 1005 号），华安保险全部股东权益于评估基准日的评估值为 1,081,739.11 万元，海航资本和海航酒店控股合计持有的华安保险 19.643%股权

于评估基准日 2014 年 9 月 30 日的评估值为 212,486.01 万元。

鉴于评估基准日后资本市场发生重大变化，市场的整体估值水平上升。为公平交易，经海航投资分别与海航资本和海航酒店控股协商，各方同意按 2.5 倍的市净率（P/B）计算华安保险 100%股权的整体价值并据此确定海航资本和海航酒店控股所分别持有的华安保险 12.5%股权和 7.143%股权的交易价格。根据瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）于 2015 年 4 月 23 日出具《审计报告》（瑞华审字[2015]40030001 号），华安保险截至 2014 年 9 月 30 日归属母公司的所有者权益为 468,285.33 万元，据此确定华安保险 100%股权的整体价值为 1,170,713.33 万元人民币，海航资本所持华安保险 12.5%（计 26,250 万股股份）股份的转让价格为 146,339.17 万元，海航酒店控股所持有华安保险 7.143%（计 15,000 万股股份）的转让价格为 83,622.38 万元。

（2）交易定价合理性

1) 近期可比交易情况

①辽宁成大股份有限公司（600739）竞拍中华联合财产保险股份有限公司 30 亿股份案例

2015年12月31日，辽宁成大股份有限公司发布公告称以80亿元人民币竞得中华联合财产保险股份有限公司30亿股份，每股价格为2.67元。中华联合财产保险股份有限公司注册资本为1,464,000万元，截至2014年12月31日的净资产为1,046,738.7万元，每股净资产为0.71元。对应2014年月12月31日的每股净资产，中华联合财产保险股份有限公司的交易日P/B为3.76。

2) 华安保险 19.643%股权的评估方法的合理性

①华安保险 19.643%股份评估结果的合理性

A. 评估方法

评估机构采用市场法评估方法对华安保险进行评估，并选用P/B（市净率）指标作为确定华安保险评估值的价值指标，通过对可比案例标的公司P/B进行时间因素和个别因素修正以确定华安保险P/B值，在此基础上确定华安保险全部股

东权益价值以及华安保险19.643%股权的评估值。

B. 可比案例的选择

目前，沪深证券交易所有4家上市保险公司，其中：中国人寿（601628.SH）、新华保险（601336.SH）主要从事人寿保险、健康保险、意外伤害保险等各类人身保险业务，中国平安（601318.SH）和601601.SH）为综合性保险公司，业务涉及人身保险业务、财产保险业务、信托业务、证券业务、银行业务等，而本次评估的华安保险公司主要从事为财产保险业务。另外，4家上市保险公司资产规模巨大，而华安保险的较小。因此，不宜采用上市保险公司作为本次股权价值评估的参考案例。

最近几年，市场有较多的保险公司股权转让案例，通过查询中国保监会官方网站信息查询及上市公司公告信息，涉及上市公司作为交易一方的财险公司股权转让案例有：嘉凯城集团股份有限公司子公司嘉凯城集团（浙江）有限公司转让浙商财产保险股份有限公司8,250万股股份（股权比例5.5%）案例（以下简称“嘉凯城（000918.SZ）转让浙商财险8,250万股股份案例”）；天茂实业集团股份有限公司转让天平汽车保险股份有限公司47,715,892股股份（股权比例7.57%）案例（以下简称“天茂集团（000627.SZ）转让天平保险4771.59万股股份案例”）；上海复星医药（集团）股份有限公司转让永安财产保险股份有限公司8,600万股（占比约3.23%）股份案例（以下简称“复星医药（600196.SH）转让永安保险8,600万股股份案例”）；上海大众公用事业（集团）股份有限公司转让大众保险股份有限公司7200万股股份（占比5.03%）案例（以下简称“上海大众（600635.SH）转让大众保险7,200万股股份案例”）。因此本次评估选取上述四个案例作为比较案例，四个案例的相关情况如下：

案例	嘉凯城 （000918.SZ）转 让浙商财险8,250 万股股份案例	天茂集团 （000627.SZ）转 让天平保险 4,771.59万股 股份案例	上海大众 （600635.SH）转 让大众保险 7,200万股股 份案例	复星医药 （600196.SH）转 让永安保险8,600 万股股份案例
标的公司	浙商财险	天平保险	大众保险	永安保险
定价基准日	2014-9-30	2012-12-31	2012-12-31	2011-12-31

转让价格	2.06元/股	1.25元/股	9.25元/股	1.16元/股
净资产	0.84元/股	0.66元/股	2.57元/股	0.84元/股
P/B	2.45	1.89	3.61	1.37

C. 华安保险 P/B 在对可比案例标的公司 P/B 进行时间因素和个别因素修正的基础上确定

鉴于可比案例的定价基准日与华安保险的定价基准日不同，可比案例标的公司的各项财务指标与被评估单位华安保险也不完全相同，评估机构根据各可比案例定价基准日上证综合指数和华安保险定价基准日（2014年9月30日）的上证综合指数的对比情况对各可比案例标的公司定价基准日P/B进行时间因素修正，并根据可比案例标的公司的财务指标和被评估单位华安保险的相关财务指标的对比分析对可比案例中标的公司定价基准日P/B进行个别因素修正，并在此基础上计算确定被评估单位华安保险的P/B。

a. 个别因素修正

评估机构参考中国保监会《保险公司最低偿付能力及监管指标管理规定（试行）》，选取偿付能力、资产质量、管理效率、盈利能力、资金运用效率、经营稳健性等六方面的13个指标，通过对可比案例标的公司和被评估单位华安保险的财务指标进行对比分析，经计算，各可比案例中标的公司定价基准日P/B的个别因素修正系数如下：

项 目	华安保险	浙商财险	天平保险	大众保险	永安保险
个别因素修正系数	100.00	85.94	114.87	109.76	113.12

b. 时间因素修正

鉴于可比案例的定价基准日与华安保险的定价基准日不同，评估机构根据各可比案例定价基准日上证综合指数和华安保险定价基准日（2014年9月30日）的上证综合指数的对比情况对各可比案例标的公司定价基准日P/B进行时间因素修正，各可比案例标的公司的时间修正系数如下：

项 目	华安保险	浙商财险	天平保险	大众保险	永安保险

交易日期	2014-9-30	2014-9-30	2012-12-31	2012-12-31	2011-12-31
上证综合指数	2,363.87	2,363.87	2,269.31	2,269.31	2,199.42
时间因素修正系数	100.00	100.00	95.99	95.99	93.04

c. 计算确定华安保险的 P/B

根据对可比案例定价基准日P/B进行个别因素和时间因素修正情况，计算确定华安保险P/B，华安保险P/B值等于可比案例标的公司修正后P/B的算术平均数，具体如下：

项目	海航投资收购华安保险19.643%股权	嘉凯城(000918.SZ)转让浙商财险8,250万股股份案例	天茂集团(000627.SZ)转让天平保险4,771.59万股股份案例	上海大众(600635.SH)转让大众保险7,200万股股份案例	复星医药(600196.SH)转让永安保险8,600万股股份案例
定价基准日	2014-9-30	2014-9-30	2012-12-31	2012-12-31	2011-12-31
定价基准日 P/B 数	-	2.45	1.89	3.61	1.37
时间因素修正系数	100	100.00	95.99	95.99	93.04
个别因素修正	100.00	85.94	114.87	109.76	113.12
修正后 P/B 数	2.31	2.85	3.27	1.79	1.30
华安保险 P/B= (2.85+1.79+3.27+1.30) /4					

d. 华安保险评估结果的合理性

可比案例标的公司修正后P/B反映了可比案例定价基准日至评估基准日2014年9月30日期间资本市场公开价格指数（上证综合指数）的变化情况和可比案例标的公司各项财务指标和被评估单位华安保险相关财务指标的对比情况。评估机构在综合考虑了各可比案例定价基准日P/B、可比案例定价基准日自华安保险评估基准日2014年9月30日资本市场公开价格指数（上证综合指数）和可比案例标的公司财务指标与被评估单位华安保险相关财务指标对比情况的基础上确定华安保险P/B，并由此确定华安保险全部股东权益的市场值和华安保险19.643%股权的评估值，客观、公允地反映了华安保险于评估基准日2014年9月30日的市场价值。

3) 华安保险 19.643%股权交易定价的合理性

华安保险的评估基准日为2014年9月30日，评估基准日后，国内资本市场发生重大变化，市场整体估值水平上升，海航投资在与交易对方协商确定交易定价时，考虑了资本市场自评估基准日2014年9月30日至协议签订日2015年4月16日期间的变化情况，在此基础上一致同意按2.5倍的市净率（P/B）确定华安保险全部股东权益的市场价值，并据此确定华安保险19.643%股权的交易价格。

华安保险19.643%股权的交易定价，在评估值的基础上，由交易各方在充分考虑评估基准日后资本市场变化情况的基础上协商确定，符合交易各方的共同利益，具有合理性：

①华安保险 19.643%股权的交易价格较评估值增加的幅度远小于同期资本市场公开价格指数的上涨幅度

自评估基准日2014年9月30日后，资本市场价格指数大幅上涨，市场整体估值水平大幅上升，上证综合指数从2014年9月30日的2,363.87点上升至2015年4月16日（海航投资与交易对方签订协议之日）的4,084.16点，上涨72.77%，而华安保险19.643%股权的交易价格（229,961.55万元）比以2014年9月30日为评估基准日的评估值（212,486.01万元）仅增加8.22%，远低于同期资本市场价格指数的上涨幅度。

②华安保险 19.643%股权的交易价格较评估值增加的幅度远小于在沪深交易所上市交易的4家保险公司的股票价格上涨幅度

自评估基准日2014年9月30日后，资本市场价格指数大幅上涨，市场整体估值水平大幅上升，股票在上海证券交易所上市交易的4家保险公司的股票价格也大幅上涨，具体情况如下：

	2014年9月30日收盘价	2015年4月16日收盘价	2015年4月16日较2014年9月30日上涨幅度
中国平安（601318）	41.34 元/股	90.80 元/股	119.64%
中国人寿（601628）	15.49 元/股	39.72 元/股	156.42%
新华保险（601336）	24.48 元/股	55.46 元/股	126.55%

中国太保（601601）	19.41 元/股	35.86 元/股	84.75%

自2014年9月30日至2015年4月16日期间，4家上市保险公司的股票价格大幅上涨，上涨幅度最低为84.75%、最高为156.42%，平均为121.84%，华安保险19.643%股权的最终交易价格较评估值增加的幅度远小于同期在沪深交易所上市交易的4家保险公司的股票价格上涨幅度。

另外，4家上市保险公司2015年4月16日的股票收盘价格对应截至2014年9月30日净资产的倍数，即市净率（P/B）均超过华安保险19.643%股权交易价格对应华安保险2014年9月30日净资产的倍数。

项目	华安保险	中国平安	中国人寿	新华保险	中国太保
P/B	2.5	3.29	4.35	3.70	2.92

③华安保险 19.643%股权的交易定价已取得海航投资董事会和股东大会审议通过

2015年4月16日，海航投资召开董事会审议通过了公司以募集资金购买华安保险19.643%股权的方案。独立董事进行了事前认可并发表了独立意见，独立董事认为，鉴于评估基准日后资本市场发生重大变化，市场的整体估值水平上升，海航投资经与交易对方协商后一致同意华安保险100%股权的整体价值依据华安保险经审计的净资产按2.5倍的P/B计算确定并相应定海航资本所持华安保险12.5%股权的交易价格和海航酒店控股所持华安保险7.143%股权的交易价格，定价方法公平、合理，不存在损害公司及公司其他股东利益的情况。2015年5月28日，海航投资股东大会审议通过了海航投资以募集资金收购华安保险19.643%的相关事宜，股东大会审议时，关联股东海航资本回避了表决。

④就华安保险 19.643%股权未来可能发生的减值，交易对方已与海航投资签订补偿协议并进行公开承诺

针对华安保险19.643%股权未来可能发生的减值，海航资本、海航酒店控股已于2016年1月10日出具承诺，如果海航投资向海航资本购买的华安保险12.5%股份和海航酒店控股购买的7.143%股权在补偿期间发生减值，海航资本和海航酒店控股将对海航投资进行补偿。相关承诺的具体内容详见《海航投资集团股

份有限公司关于非公开发行股票中国证监会反馈意见相关事项的公告》
(2016-003)。

另外，根据最新的可比交易案例，辽宁成大通过竞价方式以80亿元人民币拍得中华联合财产保险股份有限公司30亿股股份，每股转让价格为2.67，对应中华联合财产保险股份有限公司2014年12月31日的每股净资产，P/B为3.76，远高于华安保险的P/B值。

综上，华安保险19.643%股权的评估由评估机构及其评估师依据中国注册会计师执业准则做出，评估机构及其评估师独立于被评估单位及相关交易各方，评估结果客观反映了被评估对象于评估基准日2014年9月30日的市场价值。鉴于评估基准日2014年9月30日后资本市场价格指数上涨，整体市场估值水平上升，交易各方在考虑资本市场估值水平上升的因素后经协商一致同意以2.5倍的市净率确定华安保险19.643%股权的交易价格，公允反映了华安保险19.643%股权的市场价值，交易定价公允、合理，不会损害上市公司以及中小股东的利益，符合《上市公司重大资产重组管理办法》第十一条第三项的规定。

3、收购新生医疗 100%股权的交易作价

(1) 新生医疗交易定价

公司拟以募集资金收购新生医疗完成债转股后的 100%股权的价格以具有证券期货从业资格的评估机构确认的新生医疗截至 2014 年 9 月 30 日的净资产评估值及转股债权截至 2014 年 9 月 30 日的评估值确定。

	评估值 (基准日 2014 年 9 月 30 日)	定价依据	交易定价	溢价率
新生医疗 100% 股权	65,617.76 万元	评估值	292,477.76 万元	0%
转股债权	226,860.00 万元	评估值		

新生医疗的主要资产为投资性房地产，根据新生医疗的资产状况及经营情况，中发国际采用资产基础法对新生医疗截至 2014 年 9 月 30 日的净资产进行了评估。根据中发国际于 2015 年 4 月 21 日出具的《资产评估报告》（中发评报字[2015]第 021 号），截至 2014 年 9 月 30 日，新生医疗的净资产评估值为

65,617.76 万元。新生医疗截至 2014 年 9 月 30 日的其他应付款的账面值为 2,372,849,979.52 元，经评定估算程序得出其他应付款的评估值为 2,372,849,979.52 元，即其他应付款的账面值等于评估值，故账面值为 226,860 万元的转股债权的评估值为 226,860 万元。公司收购新生医疗完成债转股后的 100%股权涉及交易金额约 292,477.76 万元（等于新生医疗 100%股权的评估值 65,617.76 万元与转股债权的评估值 226,860 万元之和）。

（2）新生医疗评估和定价的合理性

1) 首次评估情况

中发国际接受委托，对新生医疗截至评估基准日2014年9月30日的整体价值进行了评估，并出具中发评报字[2015]第021号《资产评估报告》。中发国际采用资产基础法（对新生医疗持有的投资性房地产采用市场法进行了评估）、市场法对在持续经营的假设条件下新生医疗100%股权在评估基准日2014年9月30日的市场价值进行了评估，最终采用资产基础法的评估结果作为评估结论。经资产基础法评估的评估结果如下：

单位：万元

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
一、流动资产合计	12,563.56	12,563.56	-	-
货币资金	5.34	5.34	-	-
应收账款	6,843.13	6,843.13	-	-
其他应收款	5,715.08	5,715.08	-	-
二、非流动资产合计	189,521.12	291,080.56	101,559.44	53.59
投资性房地产	189,521.12	291,080.56	101,559.44	53.59
三、资产总计	202,084.67	303,644.12	101,559.44	50.26
四、流动负债合计	238,026.36	238,026.36	-	-
应付职工薪酬	19.86	19.86	-	-
应交税费	721.50	721.50	-	-
其他应付款	237,285.00	237,285.00	-	-

六、负债总计	238,026.36	238,026.36	-	-
七、净资产	-35,941.69	65,617.76	101,559.44	282.57

由上表可知，截至2014年9月30日，新生医疗净资产评估价值较账面值增值较大的主要原因是新生医疗持有的投资性房地产评估增值较大，评估增值101,559.44万元，增值率为53.59%。

截至2014年9月30日，新生医疗净资产账面价值为负的主要原因是截至2014年9月30日新生医疗的其他应付款账面值为237,285.00万元，金额较大。该等其他应付款经评定估算程序得出的评估值与账面值相同，没有发生评估增减值。

①投资性房地产的评估方法及其合理性

中发国际采用市场法对新生医疗持有的投资性房地产进行了评估。评估机构采用市场法对投资性房地产进行评估的主要原因是：①估价对象不属于待开发房地产，故不选用假设开发法测算估价对象的价值；②评估对象大部分已经出租但处于未装修或正在装修阶段，目前房地产市场的租金与房地产的市场价格倒挂，收益法不能反映房地产的真实交易价格，不宜采用收益法评估；③采用成本法无法真实反映相关资产的市场价值，因此对其整体不适宜采用成本法评估；④由于估价对象位于北京市朝阳区，附近市场交易较为频繁，用市场比较法评估能够更真实的反映出资产的市场价值，故适用市场比较法评估。上述评估方法的选取具有合理性。

②可比案例的选取及其合理性

根据对房地产市场调查了解，评估机构收集了与估价对象类似的房地产市场交易实例若干，根据条件相似、用途一致、权益状况一致等原则选取了三个具有代表性的交易案例作为比较实例。

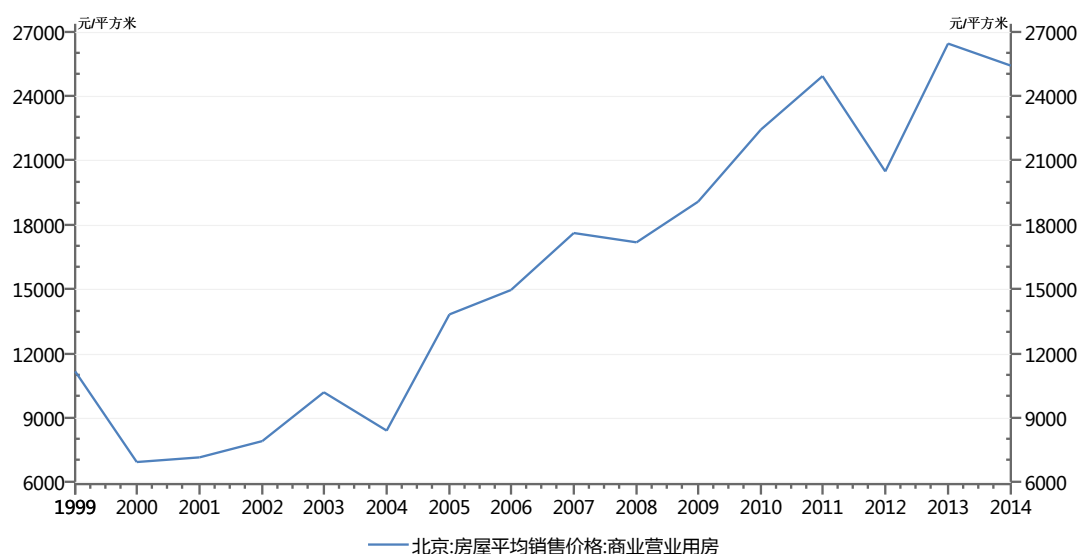
评估对象	物业名称	座落	结构	交易时间	交易价格 (万元)
	海渔1号楼	朝阳区东四环南路53号院	钢混	2014年9月	待估
案例1	保利东方中心	朝阳朝阳公园桥东南800米石佛营东里	钢混	2014年9月	41,280.00

案例 2	CBD 东舍	东四环朝阳路与兴隆西街 东南	钢混	2014 年 11 月	43,200.00
案例 3	北京城建 N 次方	朝阳城铁 13 号线北苑站向 西 800 米	钢混	2014 年 11 月	40,320.00

在确定可比案例后，评估机构建立了评估修正体系，根据可比案例的交易时间、交易情况、房地产用途、商业繁华度、交通便捷度、周围土地类型、公共设施完善程度、建筑物结构、布局、环境状况、建成年份、装修及设备、房地产面积等因素进行修正，根据比较因素条件确定比较因素条件指数，以待估房地产条件为100，将可比实例条件与之比较，根据比较因素指数计算比较因素修正系数，从而确定比准价格，进而确定待估资产价值。

综上所述，评估机构选取的可比案例较为合理，修正因素的考虑较为全面。

③投资性房地产评估增值较大的原因



由上图可知，近年来，北京市商业营业用房的平均销售价格出现了较大幅度的上涨。由于近年来北京市房地产增值幅度较大，因此新生医疗的投资性房地产评估价值较其账面值增值幅度较大，该等状况符合北京市商业房地产的总体价格走势。

④其他资产、负债的评估情况

除投资性房地产以外，截至2014年9月30日，新生医疗其他资产、负债的评

估值较账面值均不存在评估增减值。

⑤交易定价及其合理性

公司本次收购新生医疗完成债转股后的100%股权的价格，系以中发国际评估的新生医疗截至2014年9月30日的净资产评估值及转股债权截至2014年9月30日的评估值确定。

根据中发国际出具的《资产评估报告》（中发评报字[2015]第021号），截至2014年9月30日，新生医疗的净资产评估值为65,617.76万元，账面值为226,860万元的转股债权的评估值为226,860万元。公司收购新生医疗完成债转股后的100%股权涉及交易金额为292,477.76万元（等于新生医疗100%股权的评估值65,617.76万元与转股债权的评估值226,860万元之和），交易价格与收购资产评估值相比不存在溢价，交易定价合理。

2) 补充评估情况

鉴于中发评报字[2015]第021号《资产评估报告》于2015年9月30日满1年的有效期，中发国际接受委托以2015年7月31日为基准日对新生医疗进行补充评估，并出具了中发评报字[2015]第203号《资产评估报告》。中发国际补充评估报告所选用的评估方法为资产基础法（其中对投资性房地产以市场法评估）和市场法，与原评估报告采用评估方法一致。截至评估基准日2015年7月31日的补充评估情况如下：

单位：万元

债转股后新生医疗 100%股权		新生医疗 100%股权与转股 债权之和	两次评估值的差 异率
2015 年 7 月 31 日		2014 年 9 月 30 日	
账面值	评估值	评估值	
194,715.08	300,237.88	292,477.76	2.65%

鉴于新生医疗已于2015年4月完成债转股，因此截至2015年7月31日，新生医疗的净资产账面值已由2014年9月30日的-35,941.69万元变更为194,715.08万元。新生医疗净资产在2015年7月31日的评估值为300,237.88万元，较2014年9月30日股东全部权益与转股债权评估值之和292,477.76万元增加7,760.12万

元，评估值差异率为2.65%。

综上所述，发行人本次非公开发行购买新生医疗完成债转股后的100%股权相关交易，评估机构对标的公司的评估选用的评估方法符合相关规定，评估参数的选用谨慎，可比案例选取合理，资产评估结果客观、公证，为相关交易提供了合理的定价参考。本次收购的交易作价系按照评估结果确定，交易作价公允，定价合理。

（二）董事会关于拟购买资产评估及定价公允性的意见

公司董事会对评估机构的独立性、评估假设前提和评估结论的合理性、评估方法的适用性等事项发表意见如下：

1、中通诚、北京华信众合和中发国际具有从事证券期货业务资格并持有有关部门颁发的评估资格证书，具有从事评估工作的专业资质。除为本次交易提供评估服务业务外，评估机构及其经办评估师与公司、交易对方及标的资产不存在关联关系，不存在影响其提供服务的现实及预期的利益关系或冲突，具有独立性。

2、本次评估的假设前提按照国家有关法律和规定执行，符合评估对象的实际情况，具有合理性。实际评估的资产范围与委托评估的资产范围一致。

3、在评估工作过程中，评估机构运用的评估方法符合相关规定，评估公式和评估参数的选用谨慎，资产评估结果客观、公证，为相关交易提供了合理的定价参考。

（三）独立董事关于拟购买资产评估及定价公允性的意见

海航投资的独立董事在审阅了公司本次拟向特定对象非公开发行股票的预案和其他相关议案后，对评估机构的独立性、评估假设前提和评估结论的合理性、评估方法的适用性等事项基于独立判断的立场发表如下独立意见：

1、中通诚、北京华信众合和中发国际具有从事证券期货业务资格并持有有关部门颁发的评估资格证书，具有从事评估工作的专业资质。除为本次交易提供评估服务业务外，评估机构及其经办评估师与公司、交易对方及标的资产不存在关联关系，不存在影响其提供服务的现实及预期的利益关系或冲突，具有独立性。

2、本次评估的假设前提按照国家有关法律和规定执行，符合评估对象的实际情况，具有合理性。实际评估的资产范围与委托评估的资产范围一致。

3、在评估工作过程中，评估机构运用的评估方法符合相关规定，评估公式和评估参数的选用谨慎，资产评估结果客观、公正，为相关交易提供了合理的定价参考。

（四）董事会和独立董事关于新生医疗评估报告（增加市场法评估）的意见

鉴于新生医疗的评估机构中发国际按照《重大资产重组管理办法》第二十条的规定，增加采用市场法对新生医疗100%股权进行了评估，并重新出具了中发评报字[2015]第021号、中发评报字[2015]203号《资产评估报告》，最终仍然采用资产基础法的评估结果作为评估结论，未改变本次交易的资产定价。公司董事会和独立董事对评估机构的独立性、评估假设前提和评估结论的合理性、评估方法的适用性等事项发表意见如下：

1、评估机构具有独立性

本次补充评估的评估机构中发国际具有证券期货业务资格，评估机构及其经办评估师与评估报告中的评估对象以及相关当事方不涉及现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见，具有独立性。

2、本次评估假设前提合理

评估机构和评估人员所设定的评估假设前提和限制条件按照国家有关法规和规定执行、遵循了市场通用的惯例或准则、符合评估对象的实际情况，评估假设前提具有合理性。

3、评估方法与评估目的的相关性一致

本次补充评估的目的是提高评估准确性，增加市场法评估方法，以资产基础法和市场法两种评估方法进行补充评估，为本次交易提供价值参考依据。本次补充评估评估机构所选用的评估方法合理、恰当，评估结果客观、公正地反映了评估基准日评估对象的实际情况，评估方法与评估目的的相关性一致。

4、本次评估定价公允

本次补充评估实施了必要的评估程序，遵循了独立性、客观性、科学性、公正性等原则，评估结果客观、公正地反映了补充评估基准日评估对象的实际情况。在本次补充评估工作过程中，评估机构运用的评估方法符合相关规定，评估公式和评估参数的选用谨慎，资产评估结果合理。经本次增加市场法评估方法，以资产基础法和市场法两种评估方法进行补充评估，确定前次评估结果准确有效，据此确定本次交易的定价基础不作变化，交易价格不发生改变，交易价格公平、合理，不会损害公司及广大中小股东的利益。

五、本次交易的合规性分析

本次非公开发行募集资金对外投资项目符合《重组办法》第十一条有关规定

（一）本次交易符合国家产业政策和有关环境保护、土地管理、反垄断等法律和行政法规的规定

发行人本次非公开发行募集资金拟增资取得渤海信托 32.43%股权、收购华安保险 19.643%股权和收购新生医疗 100%股权，从而进入信托、保险和大健康行业。信托、保险和大健康行业不属于国家法律、法规限制或禁止投资的行业，因而发行人增资取得渤海信托 32.43%股权、收购华安保险 19.643%股权和收购新生医疗 100%股权符合国家相关产业政策的规定。

发行人本次非公开发行募集资金投资项目属于对现有的企业增资及收购股权，不涉及固定资产投资，因而不存在违反环境保护、土地管理等法律、行政法规规定的情形；

发行人本次增资取得渤海信托 32.43%股权、收购华安保险 19.643%及收购新生医疗 100%股权并不构成《中华人民共和国反垄断法》第二十条规定的经营者集中的情形，因而不存在违反有关反垄断相关法律和行政法规规定的情形。

综上，发行人本次交易符合国家产业政策和有关环境保护、土地管理、反垄断等法律和行政法规的规定，符合《重组办法》第十一条第（一）项的规定。

（二）本次交易不会导致上市公司不符合股票上市条件

根据《深圳证券交易所股票上市规则》的规定，股权分布发生变化不具备上市条件指社会公众持有的股份连续二十个交易日低于公司股份总数的 25%，公司股本总额超过人民币四亿元的，社会公众持有的股份连续二十个交易日低于公司股份总数的 10%。上述社会公众是指除了以下股东之外的上市公司其他股东：（1）持有上市公司 10%以上股份的股东及其一致行动人；（2）上市公司的董事、监事、高级管理人员及其关联人。”

截至本预案公告之日，海航投资股本总额为 1,430,234,425 股，持有公司 10%以上股份的股东只有公司控股股东海航资本，海航资本直接持有海航投资的股份为 285,776,423 股，占海航投资总股本的比例为 19.98%，社会公众股持有公司股份 1,144,458,002 股，占海航投资总股本的比例为 80.02%。根据本次非公开发行的发行方案，海航投资本次非公开发行的股票数量总计不超过 3,053,435,114 股（含 3,053,435,114 股），按照发行数量上限计算，假设非公开发行前后社会公众股持有的股份数量保持不变，本次交易完成后，上市公司总股本将增加至 4,483,669,539 股，社会公众股持有的股份占公司股份总数的比例约为 25.53%，仍然符合《深圳证券交易所股票上市规则》关于股票上市交易条件的相关规定，符合《重组办法》第十一条第（二）项的规定。

（三）本次交易所涉及的资产定价公允，不存在损害上市公司和股东合法权益的情形

在本次交易中，公司聘请具有证券业务资格的评估机构中通诚资产评估有限公司、北京华信众合资产评估有限公司和中发国际资产评估有限公司分别对渤海信托、华安保险和新生医疗进行评估，并以其评估结果作为拟购买资产的定价基础。上述评估机构及其经办评估师与上市公司、标的公司及其股东均不存在现实的及预期的利益或冲突，具有充分的独立性，其出具的评估报告符合客观、公正、独立、科学的原则。上市公司董事会及独立董事发表明确意见，认为本次评估假设前提和评估结论合理，评估方法选取得当，资产定价原则符合公允的市场原则，标的资产的定价合理、公允。本次交易不存在损害上市公司和股东合法权益的情形，符合《重组办法》第十一条第（三）项的规定。

（四）本次交易所涉及的资产权属清晰，资产过户或者转移不存在法律障

碍，相关债权债务处理合法

截至本预案公告之日，发行人通过本次非公开发行拟购买的华安保险19.643%股权和新生医疗100%股权不存在任何权属界定风险，不存在权属纠纷或潜在纠纷，标的股权上不存在任何质押、冻结、权利负担或其他权利受限制的情形，原股东均有权向海航投资转让其持有的标的公司股权。发行人对渤海信托增资不涉及资产过户或者转移事项。

本次交易完成后，渤海信托和华安保险将成为上市公司的联营企业，新生医疗将成为上市公司的子公司，不涉及债权债务的转移问题。

综上所述，本次交易所涉及的资产权属清晰，资产过户或者转移不存在法律障碍，不涉及债权债务的转移，符合《重组办法》第十一条第（四）项的规定。

（五）本次交易有利于上市公司增强持续经营能力，不存在可能导致上市公司重组后主要资产为现金或者无具体经营业务的情形

本次交易前，上市公司主要从事房地产开发业务。本次交易是上市公司战略转型的重要步骤，交易完成后，上市公司将进入信托、保险行业和大健康行业，上市公司将以房地产、金融和产业投资为主要业务，上市公司的资产规模将得到提高，盈利能力也将进一步增强。

本次交易完成后，上市公司持续经营能力将显著增强，不存在导致上市公司重组后主要资产为现金或者无具体经营业务的情形，符合《重组管理办法》第十一条第（五）项的规定。

（六）本次交易有利于上市公司在业务、资产、财务、人员、机构等方面与实际控制人及其关联人保持独立，符合中国证监会关于上市公司独立性的相关规定

本次交易完成前，上市公司在业务、资产、财务、人员、机构等方面与实际控制人及其关联人保持独立。本次交易完成后，公司控股股东、实际控制人对上市公司的实际控制权未发生变更，上市公司在业务、资产、财务、人员、

机构等方面将继续保持独立性，符合中国证监会关于上市公司独立性的相关规定，符合《重组办法》第十一条第（六）项的规定。

（七）本次交易有利于上市公司形成或者保持健全有效的法人治理结构

本次交易完成前，海航投资已根据《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《公司章程》和中国证监会的有关要求，建立健全了较为完善的法人治理结构。本次交易完成后，海航投资的控制权、法人治理结构以及股东大会、董事会、监事会运作不会发生变化。因此，本次交易有利于上市公司保持健全有效的法人治理结构，符合《重组办法》第十一条第（七）项的规定。

第九节 董事会关于本次发行对公司影响的讨论与分析

一、本次非公开发行后上市公司业务、公司章程、股东结构、高管人员结构、业务收入结构的变动情况

（一）本次非公开发行后上市公司业务变化情况

本次发行完成后，公司将取得渤海信托 32.43%的股权和华安保险 19.643%的股权以及新生医疗 100%的股权，公司将由单纯的房地产上市公司转型为房地产、金融和产业投资为主要业务的上市公司，并为公司未来的业务转型成功打下良好的基础。

（二）本次非公开发行后公司章程的变化情况

本次发行完成后，公司股本将相应增加，公司将在《公司章程》中对注册资本、股份总数和股本结构等内容进行修改。除此之外，本次发行完成后，公司暂无其他修改公司章程的计划。

（三）本次非公开发行股东结构变化情况

截至本预案公告日，公司总股本为 1,430,234,425 股，其中，海航资本持有公司 19.98%的股份，为公司控股股东。

按照《关于调整非公开发行股票发行底价和发行数量的公告》，本次非公开发行的股票数量不超过 3,053,435,114 股（含 3,053,435,114 股），发行价格不低于每股 3.93 元人民币，募集的资金总额不超过 1,200,000 万元（含 1,200,000 万元），发行对象为包括控股股东海航资本在内的不超过 10 名（含 10 名）特定投资者。

按照本次非公开发行股票数量上限 3,053,435,114 股，海航资本以发行底价 3.93 元/股认购 42 亿元测算，本次发行完成后，海航资本的持股比例将增加至 30.21%，仍为公司第一大股东。因此，本次发行不会导致公司控制权发生变化。

此外，本次发行不会导致公司股权分布不具备上市条件。

具体来看，按照本次非公开发行股票数量上限 3,053,435,114 股、各发行对象以发行底价 3.93 元/股认购测算，本次发行前后公司的股本结构变化如下表所示：

股东	发行前		本次拟认购股份数量（股）	发行后	
	股份数量（股）	持股比例		股份数量（股）	持股比例
海航资本	285,776,423	19.98%	1,068,702,290	1,354,478,713	30.21%
本次发行新增股东	-	-	1,984,732,824	1,984,732,824	44.27%
其他流通股东	1,144,458,002	81.02%	-	1,144,458,002	25.53%
总股本	1,430,234,425	100.00%	3,053,435,114	4,483,669,539	100.00%

（四）本次非公开发行后公司对高管人员结构的稳定性安排

1、本次发行完成后上市公司董事会、管理层的计划架构

截至本预案公告日，上市公司尚无对董事会结构进行调整的计划。

根据《公司法》第一百零二条第二款规定：单独或者合计持有公司百分之三以上股份的股东，可以在股东大会召开十日前提出临时提案并书面提交董事会；董事会应当在收到提案后二日内通知其他股东，并将该临时提案提交股东大会审议。根据《公司法》第三十六条规定，股东大会职权范围包括：选举和更换非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项。本次非公开发行完成后，除海航资本以外的认购对象有可能持有上市公司 3%以上的股份，拥有对上市公司董事的提名权，从而可向上市公司股东大会提名董事，董事会成员最终以股东大会选举结果为准。

截至本预案公告日，上市公司尚无对高级管理人员结构进行调整的计划。本次发行完成后，预计不会对高级管理人员结构造成重大影响。

2、本次发行完成后标的公司董事会、管理层的计划架构

本次非公开发行完成后，上市公司将在治理结构、内部控制、财务管理等方面促使标的公司进行规范。具体安排如下：

（1）本次非公开发行后，新生医疗将作为上市公司的全资子公司独立运行。由于新生医疗原管理层及组织架构相对简单，成为上市公司子公司后，上市公司将协助新生医疗建立健全的董事会治理机制，向新生医疗委派董事，并通过董事会授权、公司章程约定等方式保证新生医疗管理层对新生医疗拥有完整的日常经营管理权，并给予其较高的自主权，以充分发挥其具备的经验及业务能力，保持新生医疗的经营稳定性。

（2）本次非公开发行后，上市公司将成为渤海信托的第二大股东，上市公司将根据《公司法》以及渤海信托公司章程的规定，向渤海信托可向渤海信托委派2名非独立董事，渤海信托原有董事将减少2名，其他董事、监事、高级管理人员按照渤海信托公司章程等相关规定委派。同时，上市公司将通过委派和提名的董事促使治理结构、内部控制、财务管理等方面促使标的公司进行规范。

（3）本次非公开发行后，上市公司将成为华安保险的第二大股东，上市公司将根据《公司法》以及华安保险公司章程的规定，向华安保险委派或提名董事及监事，之前海航酒店控股和海航资本提名或委派的董事将被更换。通过委派和提名的董事促使治理结构、内部控制、财务管理等方面促使标的公司进行规范。

（五）本次交易完成后上市公司主营业务构成变动情况、未来经营发展战略和业务管理模式

1、交易完成后上市公司主营业务构成

本次非公开发行完成后，新生医疗将成为公司全资子公司，纳入公司合并报表范围，新生医疗将为公司贡献稳定的租金收入，该等收入计入公司其他业务收入。渤海信托和华安保险成为公司的参股子公司，不纳入公司合并报表范围。由于公司计划在5年内逐步退出房地产业务，同时，公司的基金投资业务和养老业务目前尚处于起步阶段，因此，本次交易完成后5年内，公司主营业务构成将以房地产开发业务、金融投资业务和养老业务为主；未来，随着房地产业务的逐步退出、公司基金投资业务和养老业务逐步步入正轨并释放出效益，公司的主营业务将逐步转变为投资业务和养老业务。

2、未来发展规划

公司已在本次非公开发行预案中承诺“公司将不再增加新的房地产开发项目，并将在 2015 年非公开发行项目的发行方案实施完成之日起 5 年内完全退出房地产开发业务。”公司计划在 5 年内平稳的实现战略转型，在金融投资业务逐渐形成规模效应之前，现存房地产开发项目能够为公司提供稳定的收入来源；在金融投资业务逐渐获得规模收入后，公司彻底剥离房地产开发项目，以实现公司成为金融投资平台的战略目标。

（1）非公开发行完成后 5 年内海航投资业务规划

本次非公开发行完成后 5 年内，海航投资将以房地产开发和金融投资业务为主要业务。

公司目前主要从事房地产开发和销售业务。2012 年、2013 年和 2014 年，发行人分别实现房产销售收入 246,613.79 万元、249,849.77 万元和 189,025.37 万元，占营业收入的比重分别为 96.49%、96.39%和 94.48%，房地产业务是公司主要的收入和利润来源。公司现阶段在建项目包括“上海前滩项目”“天津亿城堂庭”，这些在建项目预计将在未来 5 年内为发行人带来 80 多亿元的业务收入。公司将按计划完成存量房地产项目的开发和销售，并确保项目按计划实现收入和盈利，在未来几年内能够持续为公司贡献稳定的营业收入。

另一方面，公司全面布局金融投资业务，其中基金投资和养老业务已取得一定进展。报告期内，公司先后与铁狮门合作投资房地产开发信托基金，与中信信托有限责任公司合作开展基金投资以及与美国汉盛基金合作在国内开展养老业务。预计在未来 5 年内，基金和养老业务将成为公司收入的重要支撑点。

（2）非公开发行完成 5 年后海航投资业务规划

根据海航投资的承诺，本次非公开发行完成 5 年后公司将完全退出房地产开发业务，即 5 年后公司将彻底完成战略转型，成为金融投资平台。公司将以基金、信托和保险为着力点，开展金融投资业务，同时寻求大健康、养老等朝阳产业的投资机会，形成多业并举、互为支撑、联动发展的新业务格局，使多元化产业投融资切实成为公司主业及利润增长点，稳步开拓公司发展空间。

3、业务管控模式

本次非公开发行后，新生医疗将作为上市公司的全资子公司独立运行。由于新生医疗原管理层及组织架构相对简单，成为上市公司子公司后，上市公司将协助新生医疗建立健全公司治理机制，向新生医疗委派董事，并通过董事会授权、公司章程约定等方式保证新生医疗管理层对新生医疗拥有完整的日常经营管理权，并给予其较高的自主权，以充分发挥其具备的经验及业务能力，保持新生医疗的经营稳定性。

本次非公开发行后，上市公司将成为渤海信托和华安保险的第二大股东，上市公司将根据《公司法》以及标的公司公司章程的规定，向渤海信托和华安保险委派董事，上市公司将通过委派和提名的董事参与标的公司的经营管理。

二、本次非公开发行后上市公司持续经营能力、未来发展前景、财务和非财务指标的变动情况讨论与分析

（一）本次非公开发行后公司持续经营能力的情况

本次非公开发行是公司战略转型的重要举措，公司将通过本次非公开发行将进入信托、保险和大健康行业。本次收购的资产具有较强盈利能力和持续经营能力，有力提升公司核心竞争力，加快公司业务转型。募集资金投资项目的实施将对公司经营业务产生积极影响，改善公司的持续盈利能力和抗风险能力。与此同时，本次非公开发行完成后，公司的资产总额与净资产额将同时增加，公司财务结构进一步改善，资本实力将得到有效提升，有利于降低公司的财务费用和财务风险，提高向银行等金融机构债务融资的能力，增强公司长期持续发展能力，有利于公司的可持续发展。

（二）本次非公开发行后公司未来发展前景情况

公司于2013年8月变更控股股东后，根据外部环境变化和公司内部经营发展需要，经审慎研究，公司作出了转型为金融投资平台的决策，计划开拓具有较大发展潜力的金融投资业务，以摆脱目前单纯依赖房地产业务的发展模式，

推动公司进入可持续发展通道。本次非公开发行完成后，公司将进入信托、保险和大健康领域，与公司战略发展方向相契合，助力加速转型进程。

结合本次非公开发行，未来公司拟以基金、信托、保险以及大健康为着力点，大力发展金融投资业务，成为金融投资平台。

（三）本次非公开发行后公司财务和非财务指标情况

本次非公开发行募集资金拟增资的渤海信托和拟收购的华安保险盈利情况较好，未来公司在持有渤海信托和华安保险股权期间每年将新增较为可观的投资收益，公司的整体盈利水平将得到进一步提升。收购新生医疗后，公司能够获得稳定的租金汇报。另一方面，由于本次发行后总股本将大幅增加，如果本次发行后公司整体盈利水平的增长幅度小于股本的扩张幅度，公司的每股收益和净资产收益率在短期内存在被摊薄的可能性，具体内容详见“第十一节 其他需要披露的事项”。

本次非公开发行募集资金完成后，本公司筹资活动产生的现金流入将大幅增加，偿债能力将大幅上升，资本实力将得到提升；同时，随着募集资金运用项目的实施，公司投资活动的现金流出将大幅增加；募集资金运用项目实施后，随着拟投资企业投资收益的实现以及补充流动资金的合理使用，公司未来经营活动现金流入将有所增加。

根据最近一年一期的备考财务报表，交易前后公司部分财务指标如下：

单位：万元

	2015 年 1-7 月/2015. 7. 31		2014 年度/2014. 12. 31	
	交易前	交易后	交易前	交易后
净利润	-4,751.23	23,789.37	20,436.12	47,859.92
归属母公司股东净利润	-4,772.02	23,768.58	19,172.71	46,596.51
流动比率	2.95	2.96	3.27	3.16
速动比率	0.65	0.61	0.80	0.82
资产负债率（合并）	26.38%	50.38%	50.79%	27.31%

通过对比可以看出，海航投资本次交易完成后的备考财务指标与本次交易完成前的财务指标相比较，交易完成后，上市公司的资产负债率明显降低，偿债能力将得到提高。公司整体盈利和偿债指标均得到改善。

三、本次交易在业务、资产、财务、人员、机构等方面的整合计划、整合风险以及相应管理控制措施

（一）整合计划

本次非公开发行募集资金拟增资渤海信托 32.43%股权、收购华安保险 19.643%股权，交易完成后，公司将成为渤海信托和华安保险的第二大股东，上市公司将通过委派董事的方式参与渤海信托和华安保险的经营管理，尊重各主体及团队在运营思路的差异化需求。在保持渤海信托和华安保险管理层结构不发生重大变化的情况下，优化公司治理和运营决策，发挥上市公司的平台效应对各项业务和团队进行有效整合。

本次非公开发行募集资金还将用于收购新生医疗 100%股权，发行完成后，新生医疗将成为公司的全资子公司。上市公司将利用多年积累的物业管理经验，发挥公司房地产业务板块在客户、媒介、产品和团队的一定协同整合作用，提升新生医疗运营管理能力。同时，上市公司目前已涉足了养老领域，拥有养老投资专业团队，收购新生医疗后上市公司将完善其大健康投资领域布局。公司拟从业务、资产、财务、人员、机构等方面对新生医疗进行全面整合，具体安排如下：

1、业务和资产整合

本次非公开发行之后，新生医疗将成为公司的全资子公司，海航投资将成为新生医疗的唯一股东对新生医疗享有股东权利和承担股东义务。由于海航投资传统业务为房地产开发，同时涉足养老投资业务，与新生医疗业务有一定协同效用。新生医疗成为上市公司子公司后，在业务方面，新生医疗将持续运营现有的医疗物业出租业务，另一方面将根据自身情况与市场机遇，结合上市公司的养老业务，择机拓展大健康投资领域；在资产方面，购买、收购、出售、

处分标的公司重大资产、重大债权债务时，需要经海航投资于本次非公开完成后委派至新生医疗的董事同意方可执行。

2、财务整合

本次非公开发行后，上市公司将委派经验丰富的财务管理人员至新生医疗，在财务上对其实行独立核算，统一管理，不断规范日常经营活动中财务运作，以降低新生医疗财务风险，同时提高整个上市公司体系资金的使用效率，实现内部资源的统一管理及优化配置。

3、人员整合

本次非公开完成后，公司将组建经验丰富的管理团队协助新生医疗建立健全公司治理机制。在组织机构及人员方面，将依照上市公司规范运作管理制度，建立高效的董事会、监事会及股东会等三会管理机制，根据业务与管理需要逐步构建公司组织架构，在保持原有团队稳定性的同时完善人员配备。上市公司在业务层面授予其较大程度的自主度和灵活性，保持新生医疗原有的业务团队及管理风格，为新生医疗持续稳健发展、未来业务拓展打好坚实基础。

4、机构整合

本次非公开发行之后，上市公司将为新生医疗建立公司内部办公系统，便于各项目、部门之间的信息沟通，提升公司整体运行效率。此外，上市公司将会同新生医疗一起定期开展丰富多彩的文化活动，提升员工归属感，促进其对上市公司文化的认同。

（二）整合风险及相应管理控制措施

公司属于房地产上市公司，目前虽已从事基金投资管理，但是在行业特点、经营模式、管理方法上与目前将进入的信托行业、保险行业和医疗物业租赁业务上存在一定差异。公司对信托行业、保险行业和医疗物业租赁业在人才、技术、客户和财务等方面缺少足够积累，本次非公开发行股票完成后，公司若不能及时采取有效措施适应上述变化，公司可能面临整合风险。为了防范上述整合风险，公司拟采用的控制措施如下：

首先，公司将会在保持整体控制能力的基础上，保持标的公司经营管理的自由度和灵活性。上市公司希望通过本次整合，介入信托、保险领域，全面进入大健康领域，完成公司战略转型的重要一步，为股东创造持久的回报。因此，上市公司会积极发挥平台的资源整合作用，为标的公司提供资源的支持，充分尊重标的公司的经营思路和运营方式，保证标的公司管理稳定性。

其次，公司将通过委派董事的方式参与标的公司经营管理，并且依照上市公司规范运作管理制度，建立高效的内部控制制度。同时，上市公司将持续组织培训及聘任金融投资和大健康产业投资人才，组建专业管理团队，提升公司管理效率。

四、本次非公开发行后公司与实际控制人、控股股东及其关联人控制的企业之间的同业竞争情况

（一）本次发行后，公司与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业在房地产开发业务方面的同业竞争情况

2013年8月，乾通实业将所持公司19.98%的股份转让给海航资本，公司的控股股东由乾通实业变更为海航资本，实际控制人变更为海航工会。2015年11月，公司的实际控制人由海航工会变更为慈航基金会，慈航基金会与海航工会为一致行动人，公司的实际控制权未发生变化。关于本次实际控制人变化的具体情况详见本预案“第三节发行对象及股份认购协议”之“一、海航资本的基本情况”的相关内容。

在本次权益变动前，公司主要从事房地产业务，海航资本及下属子公司未开展同类业务，但海航资本的控股股东海航集团及原实际控制人海航工会控股或实际控制的其他企业也拥有房地产开发业务，与公司构成业务竞争。

为避免/消除海航资本及其关联方与公司之间形成潜在同业竞争的可能，海航资本作出书面承诺如下：

1、本次权益变动完成后，承诺人及承诺人控制的其他企业将不直接或间接经营任何与上市公司及其下属子公司经营的业务构成竞争或可能构成竞争的业

务，也不再参与投资任何与上市公司及其下属子公司生产的产品或经营的业务构成竞争或可能构成竞争的其他企业。

2、本次权益变动完成后，如承诺人及承诺人控制的其他企业正在亿城股份（注：公司2013年实际控制权变更时的名称）开展业务的区域内发现新的房地产业务机会，将优先让予上市公司经营。

3、海航资本将严格遵守中国证监会、证券交易所有关规章及《公司章程》等公司管理制度的规定，与其他股东一样平等的行使股东权利、履行股东义务，不利用大股东的地位谋取不当利益，不损害公司和其他股东的合法权益。

海航集团以及海航工会作出书面承诺如下：

1、本次权益变动完成后，海航集团、海航工会及其控制的其他企业将原则上不在亿城股份）开展房地产开发与经营业务的区域内，开展新的房地产开发与经营业务，也不在上述区域内参与投资新的与亿城股份主营业务构成竞争或可能构成竞争的其他企业。

2、本次权益变动完成后，如海航集团、海航工会及其控制的其他企业在亿城股份开展业务的区域内发现新的房地产业务机会，将优先让予上市公司经营。如上市公司明确放弃相应机会，则海航集团、海航工会及其控制的其他企业可以参与开发经营相应业务。

3、保证海航资本严格遵守中国证监会、证券交易所有关规章及《公司章程》等公司管理制度的规定，与其他股东一样平等的行使股东权利、履行股东义务，不利用大股东的地位谋取不当利益，不损害公司和其他股东的合法权益。本次发行不会导致公司与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业在房地产开发业务方面产生新的同业竞争，截至本预案公告之日，前述承诺人在公司 2013 年实际控制权变更时所做的承诺得到了切实的履行。

为避免和消除公司与海航集团及其关联方在房地产业务方面存在的同业竞争问题，海航集团于 2015 年 4 月 16 日在公司 2013 年公司实际控制权变更时所作承诺的基础上进一步承诺将在海航投资本次非公开发行方案完成之日起五年内解决海航集团及其他关联方与海航投资之间在房地产开发业务方面存在的同

业竞争问题，发行人海航投资于 2015 年 4 月 16 日承诺自公司本次非公开发行方案完成之日起五年内解决公司与海航集团有限公司及其他关联方之间在房地产开发业务方面存在的同业竞争问题。

为最终解决海航投资与海航集团及其他关联方在房地产开发业务方面存在的同业竞争问题，预案公告后，海航投资与海航集团就同业竞争问题的解决事宜进行了充分沟通，并在充分沟通的基础上形成最终解决海航投资与海航集团及其关联方之间同业竞争问题的方案，方案的主要内容如下：

1、海航投资逐步退出房地产开发业务，不再增加新的房地产开发项目

鉴于海航投资在 2013 年实际控制权变更后一直谋求战略转型，确定了构建金融投资平台的战略定位，并将逐步开展信托、保险、基金及其他金融服务业务以及相关产业的投资业务。结合海航投资未来的战略发展方向，海航投资认为逐步退出房地产开发业务并进入金融投资领域有利于上市公司及全体股东的长远利益，未来海航投资将不再增加新的房地产开发项目，并进一步明确将在 2015 年非公开发行方案实施完毕之日起 5 年内完全退出房地产开发业务。

2、海航投资在 5 年内逐步消化存量的房地产开发项目，未消化完的项目由海航集团或其关联方以市价收购

对于海航投资现有的存量房地产开发项目，海航投资将通过销售或处置的方式逐步消化。截止目前，海航投资的房地产开发项目基本上均已经进入销售环节，预计未来 5 年内可全部完成销售。如果海航投资 2015 年非公开发行方案实施完成之日起第 5 年末仍有存量未能销售或处置完毕，将由海航集团或其关联方以市价进行收购。

2015 年 5 月 11 日，海航投资出具《海航集团有限公司关于解决与海航投资之间在房地产开发业务方面同业竞争问题的承诺函》，承诺内容如下：

1、公司将不再增加新的房地产开发项目，并将在 2015 年非公开发行项目的发行方案实施完成之日起 5 年内完全退出房地产开发业务。

2、对于公司现有的存量房地产开发项目，公司将通过销售或处置的方式逐

步消化。截止目前，公司的房地产开发项目基本上均已经进入销售环节，预计未来 5 年内可全部完成销售。如果公司 2015 年非公开发行方案实施完成之日起第 5 年末仍有存量房地产开发项目未能销售或处置完毕，将以市价向海航集团有限公司或其关联方进行转让，交易过程及交易对价等事项将严格履行相应的审议程序。

2015 年 5 月 11 日，海航集团向海航投资出具《海航集团有限公司关于解决与海航投资之间同业竞争问题的承诺函》，承诺内容如下：

鉴于海航投资未来拟不再增加新的房地产开发项目并将在其 2015 年非公开发行方案实施完毕之日起 5 年内完全退出房地产开发业务，对于海航投资现有的存量房地产开发项目，海航投资将通过销售或处置的方式逐步消化，如果自海航投资 2015 年非公开发行方案实施完成之日起的第 5 年末海航投资仍有存量房地产开发项目未能销售或处置完毕，海航集团承诺将自行或协调关联方以市价进行收购。

（二）本次发行后，公司与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业在信托业务方面的同业竞争情况

本次发行前，海航资本持有渤海信托60.22%的股权，为渤海信托的控股股东。本次发行后，公司、海航资本、新华航空将分别持有渤海信托32.43%、40.69%和26.88%的股权。由于渤海信托是公司与海航资本及新华航空投资信托业务的共同平台，公司与海航资本及新华航空各自依据对渤海信托的持股比例分享渤海信托的经营成果，因此公司与控股股东海航资本同时持有渤海信托股权不构成同业竞争。

（三）本次发行后，公司与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业在保险业务方面的同业竞争情况

1、控股股东、实际控制人及其控制的企业投资保险企业的情况

截至本预案公告日，除本次拟转让的华安保险19.643%股权外，海航资本的控股股东海航集团持有新光海航人寿50%的股权。

（1）新光海航人寿的基本情况

1) 公司概况

公司名称：新光海航人寿保险有限责任公司

成立时间：2009年3月2日

注册地址：北京市朝阳区建国门外大街乙12号双子座大厦东塔第6层和第8层

注册资本：50,000万元

法定代表人：闻安民

经营范围：人寿保险、健康保险、人身意外伤害保险等保险业务和上述保险业务的再保险业务

2) 主要业务情况

新光海航人寿是由新光人寿保险股份有限公司和海航集团共同出资成立的合资人寿保险公司，总部位北京，注册资本 50,000 万元，主要经营人寿保险、健康保险、人身意外伤害保险等保险业务和上述保险业务的再保险业务。目前，已在北京、海南、陕西设立分支机构和营业网点。

3) 股权结构

股东名称	出资金额（万元）	出资比例
新光人寿保险股份有限公司	25,000	50%
海航集团有限公司	25,000	50%
合计	50,000	100%

2、公司收购华安保险19.643%股权是否产生新的同业竞争

新光海航人寿专门从事人身保险业务，而华安保险主要从事财产保险业务，新光海航人寿与华安保险在业务上不存在经营相同或相似业务的情形。

因此，公司本次发行收购华安保险股权不会导致公司与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业在保险业务上构成同业竞争。

（四）公司与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业在医疗物业租赁业务方面的同业竞争情况

本次发行后，公司将持有新生医疗 100%股权，新生医疗目前主要从事医疗物业的出租服务。目前，新生医疗位于海渔广场的物业已全部对外出租，承租方将在海渔广场设立高端的酒店式专科（肛肠、耳鼻喉）医院、体检中心、医学检验等医疗机构。公司收购新生医疗后，暂无改变海渔广场 4 幢物业用途的计划，也没有改变新生医疗专门从事医疗物业出租之主营业务的计划，而公司控股股东、实际控制人及其控制的其他企业未从事专门针对医疗机构的物业出租服务，因而公司收购新生医疗 100%股权不会导致公司与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业产生新的同业竞争。

综上，本次发行不会导致公司在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业产生新的同业竞争。

五、本次发行后公司及控股子公司与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业的关联交易情况

（一）本次发行前公司与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业的关联交易情况

本次非公开发行前，公司对现有的关联方、关联关系、关联交易已作了充分披露，关联交易均出于经营需要，系根据实际情况依照市场公平原则进行的，并且履行了必要的程序，关联交易不影响公司生产经营的独立性，不存在损害公司及中小股东利益的情况。

（二）本次发行后公司的关联交易变化情况

1、增资渤海信托公司关联交易的影响

增资后，公司将持有渤海信托 32.43%的股权，对渤海信托不构成控股，渤海信托不纳入公司合并报表范围，渤海信托与公司控股股东海航资本、实际控制人慈航基金会及其控制的其他企业之间发生的交易不属于公司的关联交易。

报告期内，公司与渤海信托发生过一项关联交易，具体情况如下：

经公司 2014 年 6 月 5 日第六届董事会临时会议审议通过，海航投资与渤海信托、特华投资控股有限公司共同出资设立本源基金管理有限责任公司（以下简称“本源基金”），本源基金注册资本拟为 2 亿元，其中海航投资以自有资金出资 6,000 万元并持有本源基金 30% 股权。

预计公司增资后公司与渤海信托之间未来发生交易的金额较小，且将遵循市场化定价原则，因此增资渤海信托对公司的关联交易不构成重大影响。

2、收购华安保险对公司关联交易的影响

本次收购前，特华投资控股有限公司持有华安保险 20% 的股权，为华安保险的第一大股东，李光荣为华安保险的实际控制人。本次收购后，华安保险的实际控制人不发生变化。由于华安保险不属于公司的控股子公司，华安保险与公司控股股东海航资本、实际控制人慈航基金会及其控制的其他企业之间的交易不属于公司的关联交易。同时，华安保险不属于公司控股股东、实际控制人及其控制的其他企业，公司与华安保险之间发生的交易也不属于公司的关联交易。因此，公司收购华安保险 19.643% 股权对公司的关联交易不构成影响。

3、收购新生医疗 100% 股权对公司关联交易的影响

（1）本次交易前新生医疗与公司控股股东、实际控制人及其控制的其他企业之间的关联交易

1) 关联方往来

本次交易前，新生医疗与公司控股股东、实际控制人及其控制的其他企业之间存在关联往来。截至 2014 年 9 月 30 日，新生医疗对关联方的其他应收款金额为 47,671,277.00 元、对关联方的其他应付款金额为 2,269,253,513.53 元。

①其他应收款

关联方名称	金额（元）
广东兴华实业有限公司	25,000,000.00

扬子江地产集团有限公司	16,000,000.00
北京天辰展示工程有限公司	4,664,000.00
海航酒店控股集团有限公司	2,000,000.00
北京海航太平物业管理有限公司	7,277.00
合计	47,671,277.00

截至 2015 年 7 月 31 日，上表所示其他应收款已清理完毕，新生医疗其他应收款金额为 165.43 万元。

②其他应付款

关联方名称	金额（元）
海航置业控股（集团）有限公司	2,268,620,785.53
海南海航健康医疗产业投资管理有限公司	17,999,663.03
北京海航地产开发有限公司	11,476,863.87
山东海航实业有限公司	50,000,000.00
北京海航宋庄投资开发有限公司	50,000.00
北京新华空港航空食品有限公司	1,204.00
北京石景山海航酒店管理有限公司	1,752.00
北京海航地产开发有限公司	11,476,863.87
北京科航投资有限公司	3,240.00
海南海航航空信息系统有限公司	16,660.00
海航云端文化传媒（北京）有限公司	32,040.00
海航实业集团有限公司	309,865.25
海南海岛绿色农业开发有限公司	904.00
北京慈航投资基金管理有限公司	632,728.00
合计	2,269,253,513.53

2015 年 2 月 3 日，海航置业与新生医疗签订债权转股权协议，同意将截至 2014 年 9 月 30 日新生医疗对海航置业的其他应付款 2,268,620,785.53 元中的 2,268,600,000 元转为海航置业对新生医疗的出资。截至 2015 年 7 月 31 日，新生医疗对关联方的其他应付款账面余额为 1,424.93 万元。

2) 关联租赁情况

新生医疗已将海渔广场 1、5、7 号楼租赁给海航健康，2013 年、2014 年和 2015 年 1-7 月，新生医疗与海航健康的关联租赁交易金额为 490.64 万元、6,178.21 万元和 4,576.31 万元。

A. 关联交易的必要性

在公司本次收购新生医疗 100%股权前，海渔广场 7 号于 2013 年 8 月 1 日被出租给海航健康，海渔广场 1 号楼和 6 号楼于 2014 年 4 月 1 日被出租给海航健康。新生医疗向海航健康出租海渔广场 1 号、6 号及 7 号楼物业，既可以满足新生医疗物业对外出租的目的，也可以满足海航健康租赁物业的需求，符合双方的共同利益，对租赁双方都具有必要性。

B. 定价原则及公允性

新生医疗向海航健康出租海渔广场物业的租金完全依据市场化的原则参考周边的租金水平确定。海渔广场 1 号、6 号及 7 号楼物业的全部建筑面积 58,234.76 平方米，租期 20 年，平均租金水平约为 3.19 元/日/平米。

2013 年底至 2014 年初，海渔广场所在的周围即东四环南路四方桥附近类似商住楼盘很少，尚没有整栋物业租赁的案例，但有附近小面积商业房产出租如：朝阳定福庄总部传媒基地租金价格 3.5 元/日/平米、十里堡餐饮租金价格 3.11 元/日/平米、朝阳竞园创意文化产业园租金价格 3.24 元/日/平米。海渔广场 1 号、6 号及 7 号楼的平均租金水平比周边物业的租金水平略低，因海渔广场的 1、6、7 号楼系整体租赁，因而价格上应比小面积出租适当优惠。

另外，新生医疗将海渔广场 5 号楼出租给非关联方北京圣马克医院投资管理有限公司，日租金每平米 3 元。新生医疗向关联方海航健康出租海渔广场 1 号、6 号及 7 号的平均租金水平为 3.19 元/日/平米，高于向非关联方北京圣马克医院投资管理有限公司出租海渔广场 5 号楼的租金水平。

综上，新生医疗向关联方出租海渔广场 1 号、6 号及 7 号楼物业的平均租金水平虽比周边租金水平略低，但高于向非关联方出租的租金水平，因而租金定价是公允的。

(2) 本次交易后新生医疗与公司控股股东、实际控制人及其控制的其他企业之间的关联交易：

1) 关联租赁交易

在本次非公开发行前，新生医疗已将海渔广场 1、6、7 号楼出租给海航健康，具体情况如下：

承租方	出租标的物	租赁期限	免租期	租金
海航健康	海渔广场 1 号楼 35,050.76 平方米	20 年，自 2014 年 4 月 1 日至 2034 年 3 月 31 日止	12 个月的装修免租期：2014 年 4 月 1 日至 7 月 31 日共 4 个月的装修期、2015 年 1 月 1 日至 4 月 30 日共 4 个月的免租期、2016 年 1 月 1 日至 4 月 30 日共 4 个月的免租期，装修免租期内承租方无需支付租金，但需缴纳物业管理费。	租金为每月 110 元/平方米，月租金为 3,855,583.6 元，物业管理费不含在租金内，租金按每 3 年在单价基础上递增 5% 方式累计计算。
海航健康	海渔广场 6 号楼， 13,064.49 平方米	20 年，自 2014 年 4 月 1 日至 2034 年 3 月 31 日止	12 个月的装修免租期：2014 年 4 月 1 日至 7 月 31 日共 4 个月的装修期、2015 年 1 月 1 日至 4 月 30 日共 4 个月的免租期、2016 年 1 月 1 日至 4 月 30 日共 4 个月的免租期，装修免租期内承租方无需支付租金，但需缴纳物业管理费。	租金标准为：每月租金 90 元/平方米，物业管理费不含在租金内，即月租金为 1,175,804.1 元，租金按每 3 年在单价基础上递增 5% 方式累计计算。
海航健康	海渔广场 7 号楼， 10,119.51 平方米	20 年，自 2013 年 8 月 1 日至 2033 年 7 月 31 日止	12 个月的装修免租期，自 2013 年 8 月 1 日起至 2014 年 7 月 31 日止。装修免租期内承租方无需支付租金。	租金标准为：第一年为每月 76.04 元/平方米，第 2-4 年保持每月 91.25 元/平方米不变，。从第 5 年起按每 3 年在单价基

				础上递增5%的方式累计计算租金。

海航健康与公司受同一实际控制人控制，本次非公开发行方案实施完成后，新生医疗将成为公司的全资子公司，新生医疗与海航健康之间的租赁交易将构成公司与海航健康之间的关联交易。

2) 关联交易定价的公允性

①新生医疗向第三方的租赁价格

承租方	出租标的物	租赁期限	免租期	租金
圣马克医院	海渔广场5号楼，26403.49平方米	15年，自2013年	12个月的装修免租期：2013年6月9日至2013年12月18日为装修期，装修期免收租金；自2014年3月19日至2014年9月18日为免租期，免租期免收租金。	每日平方米建筑面积租金为人民币3元，月租金为人民币2409281.95元，租金每3年递增4%。

由上表可知，新生医疗向第三方圣马克医院的租赁价格与关联方海航健康的租赁价格之间不存在显著差异

②可比市场价格情况

2013年底至2014年初，海渔广场所在的周围即东四环南路四方桥附近类似商住楼盘很少，尚没有整栋物业租赁的案例，但有附近小面积商业房产出租，如：朝阳定福庄总部传媒基地租金价格3.5元/日/平米、十里堡餐饮租金价格3.11元/日/平米、朝阳竞园创意文化产业园租金价格3.24元/日/平米。

新生医疗向关联方海航健康出租海渔广场1号、6号及7号楼的平均租金水平高于向比非关联方北京圣马克医院出租5号楼的租金水平，与周边物业的租金水平相比略低，但因海渔广场的1、6、7号楼系整体租赁，租金水平应比小面积出租适当优惠。

在本次非公开发行方案公布前，海航健康和新生医疗虽同为海航集团下属企业，但双方没有直接的股权关系或业务上的管理关系，双方之间的租赁交易依据市场租金价格协商定价，符合公平交易的原则。

为确保本次非公开发行方案实施完成后新生医疗与海航健康的关联租赁不损害上市公司及其中小股东的合法权益，未来海航投资将根据海渔广场周边地区的租金上涨幅度适时和海航健康协商调整海渔广场1号、6号及7号楼的租金水平并根据法律法规和公司相关制度履行相应的审议程序。

综上，新生医疗向关联方出租海渔广场1号、6号及7号楼物业的平均租金价格定价公允。

六、本次非公开发行完成后，公司是否存在资金、资产被实际控制人、控股股东及其关联人占用情况或公司为实际控制人、控股股东及其关联人提供担保情况

截至本预案公告之日，新生医疗其他应收款已经清理完毕，不存在资金、资产被实际控制人、控股股东及其关联人占用情况。新生医疗位于朝阳区东四环南路 53 号院的房产/土地存在抵押 2015 年 10 月，新生医疗与中国民生银行股份有限公司深圳分行（以下简称“民生银行深圳分行”）签订《综合授信合同》，约定民生银行深圳分行为新生医疗提供不超过 15 亿元人民币的综合授信。为担保民生银行深圳分行在主合同项下的债权，新生医疗于 2015 年 10 月 14 日与民生银行深圳分行签署《最高额抵押合同》（合同编号：2015 年深交通子部综额字第 005 号），约定新生医疗以其位于朝阳区东四环南路 53 号院的 59 套房产及附着的土地提供抵押担保，担保期限自 2015 年 10 月 12 日起至 2016 年 10 月 12 日止。2015 年 11 月 11 日，新生医疗与民生加银资产管理有限公司、民生银行深圳分行签署了《公司委托贷款合同》（合同编号：2015 年深交通子部综委发字第 020 号），约定民生银行深圳分行向新生医疗提供 5 亿元委托贷款，贷款期限为 2015 年 11 月 11 日至 2016 年 9 月 28 日。截至本预案公告日，新生医疗的房产、土地处于抵押状态。

公司目前正在办理上述资产抵押，使得本次发行完成后公司不存在资金、资产被实际控制人、控股股东及其关联人占用情况或公司为实际控制人、控股股东及其关联人提供担保情况。

七、本次非公开发行对公司负债情况的影响

本次非公开发行完成后，公司的资产负债率有所降低，财务结构得到优化，公司的资产负债结构将更趋稳健，抵御风险能力将进一步增强；同时有利于降低公司的财务成本，减少公司财务风险，公司的间接融资能力也将有所提高，符合公司全体股东的利益。

八、发行人最近一年及一期的备考财务报告

（一）上市公司备考财务信息

鉴于公司本次非公开发行募集资金拟购买资产的规模已达到《上市公司重大资产重组办法》第十二条所规定的重大资产重组标准，为更好地反映公司本次非公开发行募集资金拟购买资产交易对公司财务和盈利能力的影响，公司参照《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第26号——上市公司重大资产重组申请文件》的相关规定编制了公司2014年、2015年1-7月的备考财务报表。

1、备考财务报表的主要财务数据

（1）合并备考资产负债表主要数据

单位：万元

项 目	2015 年 7 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
资产总计	1,621,168.32	1,639,985.08
负债总计	427,611.86	449,945.85
股东权益合计	1,193,556.46	1,190,039.23
归属于母公司所有者权益合计	1,191,373.79	1,187,890.73

（2）合并备考利润表主要数据

单位：万元

项 目	2015 年 1-7 月	2014 年度
营业总收入	36,484.55	209,180.26
营业利润	31,373.75	69,222.00
利润总额	30,234.18	68,939.11
净利润	23,789.37	47,859.92
归属于母公司所有者的净利润	23,768.58	46,596.51

（二）对本次非公开发行募集资金拟购买资产交易完成后公司财务状况、盈利能力的分析

根据公司编制的备考合并财务报表，本次交易前后公司财务状况对比分析如下：

1、本次非公开发行募集资金拟购买资产交易对公司资产负债结构和偿债能力的影响

根据海航投资2014年12月31日和2015年7月31日的资产负债表，本次交易前上市公司资产负债结构和偿债能力如下：

单位：万元

项 目	本次交易前数据	
	2015 年 7 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
资产总额	838,991.69	861,389.78
其中：流动资产	745,749.06	787,475.87
非流动资产	93,242.63	73,913.91
负债总额	422,704.86	437,498.74
其中：流动负债	252,299.78	240,874.44
非流动负债	170,405.08	196,624.30
流动比率	2.96	3.27
速动比率	0.61	0.80

资产负债率（合并）	50.38%	50.79%

根据按照非公开发行募集资金拟购买资产交易完成后构架编制的备考合并资产负债表，本次交易后上市公司资产负债结构和偿债能力如下：

单位：万元

项目	本次交易后数据	
	2015年7月31日	2014年12月31日
资产总额	1,621,168.32	1,639,985.08
其中：流动资产	758,148.92	801,473.03
非流动资产	863,019.40	838,512.05
负债总额	427,611.86	449,945.85
其中：流动负债	257,206.78	253,321.55
非流动负债	170,405.08	196,624.30
流动比率	2.95	3.16
速动比率	0.65	0.82
资产负债率（合并）	26.38%	27.43%

通过对比可以看出，海航投资本次交易完成后的备考财务指标与本次交易完成前的财务指标相比较，交易完成后，上市公司的资产负债率明显降低，偿债能力将得到提高。

2、本次交易对本公司收入规模和盈利能力的影响

根据海航投资2014年和2015年1-7月的利润表，本次交易前上市公司利润表主要数据如下：

单位：万元

项目	本次交易前数据	
	2015年1-7月	2014年度

营业总收入	30,195.88	200,063.38
营业总成本	30,045.68	209,074.17
营业利润	2,833.14	41,798.20
利润总额	1,693.58	41,515.31
净利润	-4,751.23	20,436.12
归属母公司股东净利润	-4,772.02	19,172.71

根据按照本次非公开发行募集资金拟购买资产交易完成后构架编制的公司备考合并利润表，本次交易后上市公司的盈利情况如下：

单位：万元

项目	本次交易后数据	
	2015年1-7月	2014年度
营业总收入	36,484.55	209,180.26
营业总成本	32,543.27	216,428.79
营业利润	31,373.75	69,222.00
利润总额	30,234.18	68,939.11
净利润	23,789.37	47,859.92
归属母公司股东净利润	23,768.58	46,596.51

本次非公开发行募集资金拟购买资产交易完成后，虽然公司的营业收入与交易前相比变化不大，但公司的营业利润、利润总额和净利润与交易前相比均有较大的增长，公司的盈利能力显著增强。

九、本次发行的风险分析

（一）本次非公开发行的审批风险

公司本次非公开发行相关事项已经董事会会议和股东大会会议审议通过；

公司对渤海信托增资事项已取得中国银行业监督管理委员会河北监管局的原则性同意的批复；公司收购海航资本、海航酒店控股合计持有的华安保险19.643%股权已取得中国保险监督管理委员会的批复。

根据《公司法》、《证券法》、《上市公司证券发行管理办法》及《上市公司非公开发行股票实施细则》等相关法律、法规和规范性文件的规定，本次非公开发行尚需获得中国证监会的核准，公司本次非公开发行最终能否获得中国证监会的核准存在一定的风险。

（二）交易标的的权属风险

2015年10月14日，新生医疗与中国民生银行股份有限公司深圳分行签署《最高额抵押合同》（合同编号：2015年深交通子部综额字第005号），新生医疗以其所有的朝阳区东四环南路53号院的59套房产及附着的土地提供抵押担保，向中国民生银行股份有限公司深圳分行借款5亿元，截至本报告出具日，上述贷款尚未偿还，新生医疗房产、土地抵押尚未解除，存在资产权利受限的情形。如果新生医疗未来不能按时偿还银行贷款，亦不能通过协商等其他有效方式解决，则上述房产、土地存在被行使抵押权的风险，从而对新生医疗的正常经营和本次收购造成不利影响。

（三）交易标的的评估风险

本预案披露了标的资产相关的资产评估的预估数据，该预估数据是根据截至本预案公告日已知的情况和资料对标的资产的价值所做出的预估。尽管对标的资产价值预估的各项假设遵循了谨慎性原则，但仍存在一定的不确定性，标的资产的预估值可能与最终的评估结果存在差异。

（四）交易标的对上市公司持续经营影响的风险

1、渤海信托经营过程中面临的风险

（1）政策风险

中国信托行业的发展与国家经济金融政策以及国家有关行业监管政策紧密相关。目前，中国信托行业受到高度监管，政策变化是影响信托公司决策的一个重要因素。例如《净资本管理办法》规定信托公司应当根据自身资产结构和业务开展情况，建立动态的净资本管理机制，确保净资本等各项风险控制指标符合规定标准。随后，2011年出台的《中国银监会关于印发信托公司净资本计

算标准有关事项的通知》（银监发[2011]11号）又进一步明确了信托公司净资本、风险资本的计算标准和监管指标。受此影响，信托公司对于净资本的需求进一步增强。2014年4月，中国银监会发布《关于信托公司风险监管的指导意见》（银监办发[2014]99号），要求信托公司建立风险补充机制，即当信托公司经营损失侵蚀资本时，要从净资本中全额扣减，再由股东补充资本或者相应地缩减业务规模。未来，信托行业的监管政策可能会随着国家宏观经济形势、信托行业发展状况等的变化进一步调整。若未能及时适应相关政策的变化并及时调整策略，则会给渤海信托经营与发展带来不利影响。

（2）市场风险

市场风险主要是指渤海信托将自有资金投资于公开市场的金融产品或者其他产品时，金融产品或者其他产品的交易价格受经济因素、政治因素、投资心理和交易制度等各种因素的影响而发生波动，可能使公司固有资产遭受损失的可能性。

（3）特殊行业风险

信托行业存在特殊的流动性风险，主要来源是产品的非标准化、行业尚未形成专门的流动转让管理办法、缺乏统一的信托登记制度、缺乏标准化的产品评级体系、缺乏信托产品流通的交易市场。当信托项目出现风险特别是流动性风险时，通常有两种解决方式：一种是简单的“刚性兑付”，另一种是市场化的处置。上述两种解决方式都将给信托公司带来经营损失。因此，当渤海信托的信托项目面临流动性风险时，将给上市公司带来一定风险。

（4）经营风险

目前，渤海信托的主营业务主要由信托业务和固有业务二部分组成，公司业务风险主要包括信用风险和操作风险等。

信用风险指公司在固有业务中因交易对手不履行义务（比如贷款业务中的借款人不能履行还款义务、担保人不愿或不能履行担保义务）而使公司遭受损失的风险。

操作风险指公司在从事固有业务时因未执行公司制定的规章制度和业务流程而致使公司固有资产遭受损失的风险，以及公司办理信托业务的过程中因违

反法律、行政法规、行业主管部门的监管政策、公司自身的业务流程等的规定而给信托财产造成损失而承担赔偿责任的风险。

2、华安保险经营过程中面临的风险

（1）政策风险

华安保险须遵守《保险法》及其他相关法律法规的规定，并受到中国保监会等部门的监管，因此，监管政策变动可能会给国华人寿带来一定的经营风险。

2014年以来，中国保监会等部门先后颁布了《保险资金运用管理暂行办法》、《中国保监会、中国银监会关于规范保险资产托管业务的通知》、《中国保监会关于规范高现金价值产品有关事项的通知》、《中国保监会、中国银监会关于进一步规范商业银行代理保险业务销售行为的通知》、《中国保监会关于严格规范非保险金融产品销售的通知》等法律、法规、规范性文件，且《保险公司偿付能力监管规则》目前也在征求意见，未来保险行业将从“偿一代”过渡到“偿二代”。如果未来华安保险不能持续满足相关法律法规的要求，可能会受到罚款、限制业务扩展等处罚，从而华安保险的经营活动造成不利影响。

（2）市场风险

市场风险是指因利率、市场价格、外汇汇率及其他市场价格相关因素的变动引起金融工具的价值变化，从而导致潜在损失的风险，是投资活动面临的主要风险。华安保险主要面临的市场风险有：保户储金支付利息的承诺面临利率变动风险；固定收益证券投资面临利率风险；证券投资面临市场价格风险；持有的外币定期存款、外币现金及现金等价物等外汇资产以及应付分保帐款等外汇负债面临汇率波动风险。

（3）经营风险

华安保险须按照中国保监会的规定，保持与业务相当的最低偿付能力充足率。偿付能力充足率受多种因素影响，如资本、法定准备金水平、产品利润率、投资回报、承保及保单获取成本、客户和股东分红，以及业务增长等。如因华安保险的财务状况或经营业绩恶化、未来实施更严格的偿付能力充足率要求等原因，使得华安保险无法满足中国保监会关于偿付能力充足率的最低要求，则可能需要筹集额外资本以支持华安保险的业务和经营，如华安保险不能及时或以可接受条件获得额外资本，以满足偿付能力充足率的监管要求，中国保监会

可能会对华安保险采取上述监管措施，从而对华安保险的经营业绩及财务状况造成重大不利影响。

华安保险经营过程中面临保险产品定价风险，具体是指保险公司产品风险费率测算、预定利率确定、预定费用率测算、预期投资回报率测算不当而给保险公司造成损失的风险。

3、新生医疗经营过程中面临的风险

新生医疗目前主要从事的医疗物业租赁业务，当租户违约缴纳租金时将给新生医疗经营和收入带来违约风险。

（五）整合风险

公司属于房地产上市公司，目前虽已从事基金投资管理，但是在行业特点、经营模式、管理方法上与目前将进入的信托行业、保险行业和医疗物业租赁业务上存在一定差异。交易完成后，公司将成为渤海信托和华安保险的的第二大股东，新生医疗成为上市公司全资子公司，公司将通过委派董事来参与标的公司经营。公司对信托行业、保险行业和医疗物业租赁业在人才、技术、客户和财务等方面缺少足够积累，本次非公开发行股票完成后，公司若不能及时采取有效措施适应上述变化，公司可能面临整合风险。

（六）战略转型风险

公司已确立转型为金融投资平台的战略发展方向，与房地产行业不同，转型后的业务主要受金融政策的影响，如果相关金融政策发生变化，或者公司对相关政策把握不准，可能对公司战略转型的实施产生较大影响。本次非公开发行进入信托和保险行业是公司战略转型的关键一步，如果本次发行未能如期实施则会影响公司业务转型进度。

公司属于房地产上市公司，目前虽已从事基金投资管理，但是在行业特点、经营模式、管理方法上与目前将进入的信托行业、保险行业和医疗物业租赁业务上存在一定差异。公司对信托行业、保险行业和医疗物业租赁业在人才、技术、客户和财务等方面缺少足够积累，本次非公开发行股票完成后，公司若不能及时采取有效措施适应上述变化，公司可能面临整合风险。

（七）财务风险

本次发行完成后，公司将成为渤海信托和华安保险的的第二大股东，新生医疗成为上市公司全资子公司，不会导致上市公司财务结构发生重大变化。但是，公司净资产将比发行前有显著增加，股本也将相应增加。由于募集资金从投入到实际产生效益需要一段时间，短期内公司净资产收益率可能会存在降低的风险。

（八）股票价格波动风险

股票价格不仅取决于公司的经营状况，同时也受国家的经济政策、经济周期、通货膨胀、股票市场的供求状况、重大自然灾害的发生、投资者心理预期等多种因素的影响。因此，本公司的股票价格存在若干不确定性，并可能因上述风险因素而出现波动，股票价格的波动会直接或间接地给投资者带来投资收益的不确定性。

第十节 董事会关于公司分红情况的说明

一、公司现行股利分配政策

公司现行有效的《公司章程》关于利润分配政策规定如下：

“第一百五十二条 公司分配当年税后利润时，应当提取利润的 10%列入公司法定公积金。公司法定公积金累计额为公司注册资本的 50%以上的，可以不再提取。

公司的法定公积金不足以弥补以前年度亏损的，在依照前款规定提取法定公积金之前，应当先用当年利润弥补亏损。

公司从税后利润中提取法定公积金后，经股东大会决议，还可以从税后利润中提取任意公积金。

公司弥补亏损和提取公积金后所余税后利润，按照股东持有的股份比例分配，但本章程规定不按持股比例分配的除外。

股东大会违反前款规定，在公司弥补亏损和提取法定公积金之前向股东分配利润的，股东必须将违反规定分配的利润退还公司。

公司持有的本公司股份不参与分配利润。

第一百五十三条 公司的公积金用于弥补公司的亏损、扩大公司生产经营或者转为增加公司资本。但是，资本公积金将不用于弥补公司的亏损。

法定公积金转为资本时，所留存的该项公积金将不少于转增前公司注册资本的 25%。

第一百五十四条 公司股东大会对利润分配方案作出决议后，公司董事会须在股东大会召开后 2 个月内完成股利（或股份）的派发事项。

第一百五十五条 公司实施积极的利润分配政策：

（一）利润分配原则

公司的利润分配应重视对投资者的合理投资回报，并兼顾公司的持续经营能力；利润分配政策应保持连续性和稳定性；利润分配不得超过公司累计可分配利润的范围。

（二）利润分配形式和间隔期

公司可以采取现金、股票或者现金和股票相结合的方式进行利润分配。具备现金分红条件的，优先采用现金分红的方式进行利润分配。公司一般按照年度进行利润分配，也可以根据公司经营情况和资金需求状况等进行中期现金分红。

（三）利润分配的条件和比例

1、现金分红

在公司累计可分配利润为正并且现金能够满足公司正常生产经营和可持续发展的前提下，董事会可拟定现金分红方案，独立董事对此应发表明确意见。现金分红方案经董事会审议通过后提交股东大会批准实施。

公司最近三年以现金方式累计分配的利润不少于最近三年实现的年均可分配利润的 30%。

公司最近三年未进行现金分红的，不得向社会公众增发新股、发行可转换公司债券或向原有股东配售股份。

存在股东违规占用上市公司资金情况的，公司应当扣减该股东所分配的现金红利，以偿还其占用的资金。

2、股票股利分配

在保证最低现金分红比例和公司股本规模合理的前提下，公司可以采取发放股票股利的方式进行利润分配。

股票股利分配可以单独实施，也可以和现金分红同时实施。

（四）利润分配的决策程序和信息披露

公司的利润分配方案，由董事会在充分考虑公司的经营状况、盈利状况、现金流状况、发展阶段及当期资金需求等并听取股东、独立董事要求和意愿的基础上提出。利润分配方案经董事会审议通过后提交股东大会批准实施。

公司应通过电话、传真、邮件沟通和邀请中小股东参加股东大会等多种渠道，主动听取独立董事和股东（尤其是中小股东）对利润分配方案的意见和诉求，并及时答复中小股东关心的问题。

公司当年盈利但董事会未提出现金分红预案的，公司应当在定期报告中说明未分红的原因、未用于分红的资金留存公司的用途，独立董事对此应发表独立意见。

（五）利润分配政策的调整

由于外部经营环境或自身经营状况发生较大变化而确需调整利润分配政策的，由董事会在充分听取独立董事和股东（尤其是中小股东）意见的基础上制定有关利润分配政策调整的议案。调整利润分配方案的议案经董事会审议通过后提交股东大会审议，经出席股东大会的股东所持表决权的 2/3 以上通过后实施。

调整后的利润分配政策应符合相关法律法规和规范性文件的规定。

（六）利润分配方案的实施

公司股东大会对利润分配方案、公积金转增股本方案作出决议后，公司董事会须在股东大会召开后两个月内完成股利（或股份）的派发（或转增）事项。”

二、公司最近三年利润分配情况

2012 年度公司利润分配方案：以 2012 年末总股本 1,191,862,021 股为基数，向全体股东每 10 股派 0.4 元人民币现金（含税）；同时，以资本公积金向全体股东每 10 股转增 2 股。

2013 年度公司利润分配方案：以 2013 年末总股本 1,430,234,425 股为基数，向全体股东每 10 股派现金股利 0.22 元（含税），不送股，也不进行资本公积金转增股本。

2014 年度公司利润分配方案：以 2013 年末总股本 1,430,234,425 股为基数，向全体股东每 10 股派现金股利 0.20 元（含税），不送股，也不进行资本公积金转增股本。

具体现金分红情况如下表所示：

单位：元

年度	现金分红金额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司股东的净利润	最近三年实现的年均可分配利润
2012	47,674,480.84	321,889,071.70	242,385,127.71
2013	31,465,157.35	213,539,215.75	
2014	28,604,688.50	191,727,095.69	
最近三年累计现金分红金额占最近三年实现的年均可分配利润的比例		44.45%	

公司最近三年以现金方式累计分配的利润为 107,744,326.69 元，公司最近三年实现的年均可分配利润为 242,385,127.71 元，公司最近三年以现金方式累计分配的利润占公司最近三年实现的年均可分配利润的 44.45%，高于最近三年实现的年均可分配利润的百分之三十，符合《公司章程》和中国证监会的相关规定。

公司最近三年实现的净利润扣除现金分红后的未分配利润主要用于补充公司营运资金。

三、公司未来分红规划

公司 2014 年第一次临时股东大会审议通过了公司《未来三年（2014-2016）股东回报规划》，具体内容如下：

（一）公司制定股东回报规划考虑的因素

公司制定股东回报规划应充分考虑公司实际情况、发展目标、未来盈利规模、现金流量状况、所处发展阶段、项目投资资金需求、社会资金成本以及外部融资环境等情况，建立对投资者科学、持续、稳定的回报规划与机制，对股

利分配作出制度性安排，以保证股利分配政策的连续性和稳定性，有效兼顾对投资者的合理投资回报和公司的长期发展。

（二）公司制定股东回报规划的原则

本规划的制定应坚持在符合相关法律法规、《公司章程》相关利润分配规定的前提下，遵循重视投资者的合理投资回报和有利于公司长期发展的原则，充分考虑和听取独立董事、监事和股东（特别是中小股东）的意见，根据现实的经营发展和资金需求状况平衡公司短期利益和长期发展，积极实施持续、稳定的利润分配政策。

（三）未来三年（2014-2016）股东回报规划

1、公司实行持续、稳定的利润分配政策，利润分配应重视对投资者的合理回报，并兼顾公司的可持续发展。公司可以采用现金、股票或者现金与股票相结合的方式或者法律、法规允许的其他方式分配利润。具备现金分红条件的，应当优先采用现金分红的方式进行利润分配。公司利润分配不得超过累计可供分配利润的范围，不得损害公司的持续经营能力。

2、原则上公司按年度进行利润分配，必要时公司也可以根据公司经营情况和资金需求状况等进行中期利润分配。

3、公司拟实施现金分红时应同时满足以下条件：公司在年度报告期末累计未分配利润为正；公司现金流可以满足公司正常经营和可持续发展。

4、公司在股本规模及股权结构合理、股本扩张与业绩增长同步的情况下，可以采用股票股利的方式进行利润分配。

5、公司应保持利润分配政策的连续性与稳定性，在满足现金分红条件的情况下，最近三年以现金方式累计分配的利润不少于最近三年实现的年均可分配利润的百分之三十。公司在特殊情况下无法按照既定的现金分红政策确定当年利润分配方案的，应在年度报告中披露具体原因以及独立董事的明确意见。

6、在满足现金分红条件下，公司无重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在该次利润分配中所占比例最低应达到 80%；在满足现金分红条

件下，公司有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在该次利润分配中所占比例最低应达到 40%。

重大支出安排是指：公司在一年内拟对外投资、购买资产或者设备、对外担保超过公司最近一期经审计总资产的 30%。

（四）未来三年（2014-2016）股东回报规划的决策、执行及调整机制

1、公司每年的利润分配预案由公司董事会根据盈利情况、资金需求和股东回报规划拟定，经董事会审议通过后提交股东大会批准。独立董事应对利润分配预案发表独立意见。

董事会在审议利润分配预案时，应当认真研究和论证公司利润分配的时机、条件和比例、调整的条件及其决策程序要求等事宜，独立董事应当在会议上发表明确意见，并形成书面记录作为公司档案妥善保存。

股东大会对利润分配预案进行审议前，应当通过电话、传真、邮件和实地接待等多种渠道主动与股东特别是中小股东进行沟通和交流，充分听取中小股东的意见和诉求，并及时答复中小股东关心的问题。

2、公司股东大会对利润分配方案做出决议后，公司董事会须在股东大会召开后两个月内完成股利（或股份）的派发事项。

3、公司应当严格执行公司章程确定的利润分配政策以及股东大会审议批准的利润分配具体方案。如根据经营管理情况、投资规划和长期发展的需要，确需调整或者变更利润分配政策的，应以股东权益保护为出发点，调整后的利润分配政策不得违反相关法律法规、规范性文件及公司章程的规定。有关调整利润分配政策的议案，由公司董事会在充分听取独立董事、监事会和股东（尤其是中小股东）意见的基础上制定，经公司董事会审议后提交公司股东大会批准，并经出席股东大会的股东所持表决权的 2/3 以上通过。

4、公司当年盈利但董事会未提出现金分红预案的，公司应当在定期报告中说明未分红的原因、未用于分红的资金留存公司的用途，独立董事对此应发表独立意见。

5、公司应在定期报告中详细披露报告期内利润分配方案特别是现金分红政策的制定及执行情况，对现金分红相关事项进行专项说明：是否符合公司章程的规定或者股东大会决议的要求；分红标准和比例是否明确和清晰；相关的决策程序和机制是否完备；独立董事是否履职尽责并发挥了应有的作用；中小股东是否有充分表达意见和诉求的机会，中小股东的合法权益是否得到了充分保护等；同时应当以列表方式明确披露公司前三年现金分红的数额、与净利润的比例。如报告期内对现金分红政策进行调整或变更的，应详细说明调整或变更的条件和程序是否合规和透明。

6、公司拟发行证券、借壳上市、重大资产重组、合并分立或者因收购导致公司控制权发生变更的，应当在募集说明书或发行预案、重大资产重组报告书、权益变动报告书或者收购报告书中详细披露募集或发行、重组或者控制权发生变更后公司的现金分红政策及相应的安排、董事会对上述情况的说明等信息。

（五）股东回报规划制定周期

公司至少每三年重新审阅一次股东回报规划，对公司的股利分配政策作出适当且必要的修改，确定该时段的股东回报计划，并由公司董事会结合具体经营数据，充分考虑公司目前盈利规模、现金流量状况、发展所处阶段及当期资金需求，制定年度或中期分红方案。

调整后的股东回报规划应符合相关法律法规、规范性文件以及《公司章程》的规定。

第十一节 其他需要披露的事项

一、本次发行摊薄即期回报对公司主要财务指标的影响及公司采取措施

（一）发行人 2014 年主要财务指标

根据发行人2014年度经审计的财务报告，其主要财务指标情况如下所示：

2014 年度/2014 年 12 月 31 日	
总股本（股）	1,430,234,425
2014 年末归属母公司股东所有者权益（元）	4,217,425,469.08
2014 年归属母公司所有者的净利润（元）	191,727,095.69
2014 年扣除非经常性损益后归属母公司所有者的净利润（元）	-202,000,486.26
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元/股）	-0.14
每股净资产（元/股）	2.95
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率	-4.78%

注：1、基本每股收益= $P0 \div S$ ， $S = S0 + S1 + Si \times Mi \div M0 - Sj \times Mj \div M0 - Sk$

其中：P0 为扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润；S 为发行在外的普通股加权平均数；S0 为期初股份总数；S1 为报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数；Si 为报告期因发行新股或债转股等增加股份数；Sj 为报告期因回购等减少股份数；Sk 为报告期缩股数；M0 报告期月份数；Mi 为增加股份次月起至报告期期末的累计月数；Mj 为减少股份次月起至报告期期末的累计月数。

2、加权平均净资产收益率= $P0 / (E0 + NP \div 2 + Ei \times Mi \div M0 - Ej \times Mj \div M0 \pm Ek \times Mk \div M0)$

其中：P0 为扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润；NP 为归属于公司普通股股东的净利润；E0 为归属于公司普通股股东的期初净资产；Ei 为报告期发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产；Ej 为报告期回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产；M0 为报告期月份数；Mi 为新增净资产次月起至报告期期末的累计月数；Mj 为减少净资产次月起至报告期期末的累计月数；Ek 为因其他交易或事项引起的、归属于公司普通股股东的净资产增减变动；Mk 为发生其他净资产增减变动次月起至报告期期末的累计月数。

（二）本次非公开发行未摊薄即期回报

根据《关于首发及再融资、重大资产重组摊薄即期回报有关事项的指导意见》的要求，发行人对本次非公开发行摊薄即期回报对公司主要财务指标的影

响进行了测算，相关假设前提如下：

- 1、假设宏观经济环境和公司所处行业的市场情况没有发生重大不利变化；
- 2、假设公司于2016年9月末完成本次非公开发行、标的资产过户手续及相关工商变更登记（该完成时间仅为估计，最终以经中国证监会核准并实际发行完成时间、具体资产过户手续办理完成时间为准）；
- 3、目前公司不存在可转换债券、股份期权、认股权证等稀释性潜在普通股的情况；
- 4、假设公司2015年全年实现的归属于母公司所有者的净利润、扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润与2014年持平；假设2016年净利润在2015年预测净利润的基础上分别按照增长0%、增长5%、增长10%的比例分别测算；扣除非经常性损益后的净利润按照亏损减少0%、亏损减少30%、亏损减少50%的比例分别测算；假设标的公司渤海信托、华安保险、新生医疗2015年、2016年的净利润与2014年保持一致。
- 5、假设公司2015年度的分红方案、分红金额、实施时间与2014年度相同；
- 6、在预测公司2016年及发行后净资产时，未考虑除募集资金、净利润和利润分配之外的其他因素对净资产的影响；未考虑本次发行募集资金到账后，对公司生产经营、财务状况（如财务费用、投资收益）等的影响；
- 7、假设本次非公开发行实际发行数量和募集资金总额为本次非公开发行方案的上限，即发行股票数量为3,053,435,114股，发行价格为3.93元/股，募集资金总额为1,200,000万元，不考虑发行费用的影响，最终发行股份数量、发行价格、募集资金总额将以证监会核准发行的数量为准；

上述假设仅为测算本次非公开发行摊薄即期回报对公司主要财务指标的影响，不代表公司对2015年及2016年盈利情况的承诺，也不代表公司对2015年和2016年经营情况及趋势的判断。

2015 年度/2015 年 12 月 31 日预测	
总股本（股）	1,430,234,425

本期现金分红（万元）	2,860.47		
本次发行募集资金总额（元）	12,000,000,000		
除息调整后的发行价格（元/股）	3.93		
除息调整后的发行股数（股）	3,053,435,114		
项目	2015 年度/2015 年12月31日预测	2016 年度/2016 年12月31日	
		本次发行前	本次发行后
假设情形 1：公司 2016 年净利润、扣非后净利润均与 2015 年持平			
归属于母公司所有者权益（万元）	456,653.71	472,965.95	1,717,565.50
扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润（万元）	-20,200.05	-20,200.05	8,087.26
扣非后基本每股收益（元）	-0.14	-0.14	0.04
扣非后加权平均净资产收益率	-4.50%	-4.34%	1.04%
假设情形 2：公司 2016 年净利润较 2015 年增长 5%，扣非后净利润亏损较 2015 年减少 30%			
归属于母公司所有者权益（万元）	456,653.71	473,924.58	1,702,211.89
扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润（万元）	-20,200.05	-14,140.03	14,147.28
扣非后基本每股收益（元）	-0.14	-0.10	0.06
扣非后加权平均净资产收益率	-4.50%	-3.04%	1.81%
假设情形 3：公司 2016 年净利润较 2015 年增长 10%，扣非后净利润亏损较 2015 年减少 50%			
归属于母公司所有者权益（万元）	456,653.71	474,883.22	1,703,170.53
扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润（万元）	-20,200.05	-10,100.02	18,187.28
扣非后基本每股收益（元）	-0.14	-0.07	0.08
扣非后加权平均净资产收益率	-4.50%	-2.17%	2.33%

经测算，在上述三种假设条件下，本次非公开发行后预计2016年基本每股收益（扣非后）和加权平均净资产收益率（扣非后）均高于2015年预计的基本每股收益（扣非后），因此不存在摊薄即期回报的情况。

（三）公司保证本次募集资金有效使用、有效防范股东即期回报被摊薄、提高未来回报能力的具体措施

公司2015年5月11日、2015年5月28日，公司分别召开第六届董事会临时会议、2015年第三次临时股东大会，审议通过了《关于本次非公开发行股票摊薄即期回报对公司主要财务指标的影响及公司采取措施的议案》。

2016年1月10日，公司召开第七届董事会第十一次会议，审议通过了《关于非公开发行股票未摊薄即期回报及防范即期回报被摊薄公司拟采取相关措施的议案》。

为了保护投资者利益，公司将采取多种措施保证此次募集资金有效使用、有效防范即期回报被摊薄的风险、提高未来的回报能力，具体措施包括：

1、加强对募集资金的管理，防范募集资金使用风险

公司已按照《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《深圳证券交易所股票上市规则（2014年修订）》、《深圳证券交易所主板上市公司规范运作指引（2015年修订）》等法律法规、规范性文件及《公司章程》的规定制定了《募集资金管理办法》，公司将严格管理募集资金，保证募集资金按照约定用途合理规范的使用，防范募集资金使用风险。

根据《募集资金管理办法》和公司董事会的决议，本次募集资金将存放于董事会指定的募集资金专项账户中，保荐机构、存管银行、公司将共同监管募集资金按照承诺用途和金额使用，保荐机构将定期对募集资金的使用情况进行实地检查；同时，公司定期对募集资金进行内部审计、配合存管银行和保荐机构对募集资金使用的检查和监督。

2、加快公司战略转型、积极提升公司核心竞争力

通过本次公司发行，公司将介入信托和保险行业。未来，公司将进一步拓展在金融行业的投资，加快公司的战略转型，提升公司的收入水平和盈利能力，并提高公司的核心竞争力。同时，公司将加强企业内部控制，优化管理流程，降低公司管理和运营成本，以提升公司的经营效率和盈利能力。

3、完善公司治理，维护股东合法权益

公司将严格遵循《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、

《上市公司治理准则》等法律、法规和规范性文件的要求，不断完善公司治理结构，确保股东能够充分行使权利，确保董事会能够按照法律、法规和公司章程的规定行使职权，作出科学、迅速和谨慎的决策，确保独立董事能够认真履行职责，维护公司整体利益，尤其是中小股东的合法权益，确保监事会能够独立有效地行使对董事、经理和其他高级管理人员及公司财务的监督权和检查权，维护公司全体股东的利益。

4、完善利润分配政策，保证公司股东收益回报

为进一步完善公司利润分配政策，积极有效地回报投资者，公司于2014年3月24日召开的2014年第一次临时股东大会审议通过了公司《未来三年（2014-2016）股东回报规划》。未来，公司将严格执行公司已制定的分红政策，在符合利润分配条件的情况下，积极对股东给予回报，降低本次非公开发行对公司即期回报的摊薄，确保公司股东特别是中小股东的利益得到保护。

二、本次非公开发行前12个月购买出售资产的情况

海航投资本次非公开发行的第一次董事会召开时间是2015年4月16日，自2015年4月16日前12个月系指2014年4月17日至2015年4月16日。在上述期间，公司购买、出售资产的具体情况如下：

（一）转让北京西海龙湖置业有限公司65%股权

该次股权转让前，北京西海龙湖置业有限公司注册资本为30,768.23万元，公司持有其65%的股权，深圳市汉方华瑞股权投资企业（有限合伙）持有其35%的股权。

2014年3月18日，公司召开的2013年度股东大会，会议审议通过《关于挂牌转让子公司西海龙湖65%股权的议案》。

公司在北京产权交易所公开挂牌转让子公司北京西海龙湖置业有限公司65%股权。2014年6月4日，公司与北京大德盛世投资管理中心（有限合伙）签订了《非国有产权交易合同》，以81,930.71万元的价格向北京大德盛世投资管理中心（有限合伙）转让所持北京西海龙湖置业有限公司65%股权。

北京西海龙湖置业有限公司于 2014 年 6 月 18 日办理了该次股权转让的工商变更登记手续。

除上述资产出售行为以外，公司在 2014 年 4 月 17 日至 2015 年 4 月 16 日期间不存在其他资产购买、出售行为。

上述交易不构成重大资产重组，与本次非公开发行也不存在关系。上述交易与本次重组购买的标的资产不属于同一或相关资产，且不属于同一交易方所有或控制，在计算本次重组是否构成重大资产重组时无需纳入累计计算的范围。

三、本次交易相关各方及相关人员买卖上市公司股票的情况

（一）本次交易相关各方及相关人员买卖上市公司股票的情况

根据《26 号准则》，本公司对本次交易相关内幕信息知情人及其直系亲属是否利用该消息进行内幕交易进行了核查，核查期间自 2014 年 6 月 1 日至公司股票停牌日（2014 年 12 月 1 日），核查范围包括：本公司，本公司的董事、监事、高级管理人员及其直系亲属；认购对象海航资本，海航资本的董事、监事、高级管理人员及其直系亲属；渤海信托、新华航空、新生医疗等三家标的公司，标的公司的董事、监事、高级管理人员及其直系亲属；交易对手新华航空、海航酒店控股、海航置业，交易对手的董事、监事、高级管理人员及其直系亲属；本次交易的各中介机构、各中介机构的经办人员及其直系亲属。

根据本次交易涉及的相关的机构和人员出具的自查报告与中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司查询结果，核查范围内的相关机构和人员在核查期间买卖本公司股票情况如下：

1、海航投资、海航投资的董事、监事、高级管理人员及其直系亲属

经自查，海航投资不存在通过二级市场买卖海航投资股票的情况，海航投资的董事、监事和高级管理人员及其直系亲属中，监事曹盈及其配偶韩泽生存在通过二级市场买卖海航投资股票的情况，具体如下：

（1）监事曹盈买卖发行人股票的情况

过户日期	过户数量（股）	摘要
2014. 06. 18	6, 150	卖出
2014. 06. 18	6, 150	买入
截至目前剩余股数（股）	6150	

(2) 监事曹盈配偶韩泽生买卖发行人股票的情况

过户日期	过户数量（股）	摘要
2014. 10. 10	96, 600	卖出
截至目前剩余股数（股）	0	

除上述人员外，海航投资的董事、监事和高级管理人员及其直系亲属不存在买卖海航投资流通股股份的行为，亦不存在泄露有关信息或者建议他人买卖海航投资股票或操纵海航投资股票等禁止交易的行为。

根据曹盈及其配偶韩泽生出具的《关于买卖海航投资集团股份有限公司股票的声明函》、海航投资出具的《海航投资集团股份有限公司关于相关方买卖公司股票情况的说明》，曹盈及其配偶韩泽生未参与海航投资非公开发行股票方案的制定及决策，其在买卖海航投资股票期间并不知悉本次非公开发行股票事项，其股票买卖行为不存在利用本次非公开发行股票的内幕信息进行股票交易的情形。

2、海航资本，海航资本的董事、监事、高级管理人员及其直系亲属

经自查，海航资本，海航资本的董事、监事、高级管理人员及其直系亲属在本次股票停牌日（2014年12月1日）前六个月至公司股票停牌日，不存在买卖海航投资流通股股份的行为；亦不存在泄露有关信息或者建议他人买卖海航投资股票或操纵海航投资股票等禁止交易的行为。

3、渤海信托、华安保险、新生医疗等三家标的公司，标的公司的董事、监事、高级管理人员及其直系亲属

经自查，渤海信托、华安保险、新生医疗等三家标的公司，标的公司的董事、监事、高级管理人员及其直系亲属在本次股票停牌日（2014年12月1日）前六个月至公司股票停牌日，不存在买卖海航投资流通股股份的行为；亦不存

在泄露有关信息或者建议他人买卖海航投资股票或操纵海航投资股票等禁止交易的行为。

4、交易对手新华航空、海航酒店控股、海航置业，交易对手的董事、监事、高级管理人员及其直系亲属

(1) 新华航空，新华航空的董事、监事、高级管理人员及其直系亲属买卖股票的情况；

经自查，在海航投资本次停牌日（2014年12月1日）前6个月内，新华航空不存在通过二级市场买卖海航投资股票的情形，新华航空的高级管理人员李泉的配偶刘露存在买卖海航投资股票的情形，具体如下：

过户日期	过户数量（股）	摘要
2014. 10. 10	3, 000	买入
	3, 000	卖出
截至目前剩余股数（股）	0	

除上述人员外，新华航空的董事、监事和高级管理人员及其直系亲属不存在买卖海航投资流通股股份的行为，亦不存在泄露有关信息或者建议他人买卖海航投资股票或操纵海航投资股票等禁止交易的行为。

根据刘露出具的《关于买卖海航投资集团股份有限公司股票的声明函》、新华航空出具的《中国新华航空集团有公司买卖上市公司股票的自查报告》、海航投资出具的《海航投资集团股份有限公司关于相关方买卖公司股票情况的说明》，刘露未参与海航投资非公开发行股票方案的制定及决策，其在买卖海航投资股票期间并不知悉本次非公开发行股票事项，其股票买卖行为不存在利用本次非公开发行股票的内幕信息进行股票交易的情形。

(2) 海航置业，海航置业的董事、监事、高级管理人员及其直系亲属买卖股票的情况；

经自查，海航置业、海航置业的董事、监事、高级管理人员及其直系亲属在本次股票停牌日（2014年12月1日）前六个月至公司股票停牌日，不存在买卖

海航投资流通股股份的行为；亦不存在泄露有关信息或者建议他人买卖海航投资股票或操纵海航投资股票等禁止交易的行为。

（3）海航酒店控股，海航酒店控股的董事、监事、高级管理人员及其直系亲属买卖股票的情况；

经自查，海航新店控股不存在通过二级市场买卖海航投资股票的情况，海航酒店控股的董事、监事和高级管理人员及其直系亲属中，董事尹强及其配偶陈影、董事杨敏的配偶吴刚存在通过二级市场买卖海航投资股票的情况，具体如下：

1) 董事尹强买卖发行人股票的情况

过户日期	过户数量（股）	摘要
2014. 11. 20	100, 000	买入
截至目前剩余股数（股）	100, 000	

2) 董事尹强的配偶陈影买卖发行人股票情况

过户日期	过户数量（股）	摘要
2014. 11. 20	250, 000	买入
2014. 11. 24	110, 000	买入
2014. 11. 25	40, 000	买入
2014. 11. 28	100, 000	买入
2014. 11. 28	100, 000	卖出
截至目前剩余股数（股）	300, 000	

3) 海航酒店控股的董事杨敏的配偶吴刚买卖发行人股票的情况

过户日期	过户数量（股）	摘要
2014. 09. 30	150, 000	买入
2014. 10. 13	150, 000	卖出
截至目前剩余股数（股）	0	

除上述人员外，海航酒店控股的董事、监事和高级管理人员及其直系亲属不存在买卖海航投资流通股股份的行为，亦不存在泄露有关信息或者建议他人买卖海航投资股票或操纵海航投资股票等禁止交易的行为。

根据尹强及其配偶陈影、杨敏的配偶吴刚分别出具的《关于买卖海航投资集团股份有限公司股票的声明函》、海航酒店控股出具《海航酒店控股集团有限公司买卖上市公司股票的自查报告》、海航投资出具的《海航投资集团股份有限公司关于相关方买卖公司股票情况的说明》，上述人员未参与海航投资非公开发行股票方案的制定及决策，其在买卖海航投资股票期间并不知悉本次非公开发行股票事项，其股票买卖行为不存在利用本次非公开发行股票的内幕信息进行股票交易的情形。

5、本次交易的各中介机构、各中介机构的经办人员及其直系亲属

经自查，本次交易的各中介机构、各中介机构的经办人员及其直系亲属在本次股票停牌日（2014年12月1日）前六个月至公司股票停牌日，不存在买卖海航投资流通股股份的行为；亦不存在泄露有关信息或者建议他人买卖海航投资股票或操纵海航投资股票等禁止交易的行为。

（二）发行人律师关于相关人员核查期间买卖上市公司股票的核查意见

经核查，发行人律师认为，根据上述股票买卖的人员的确认，其股票买卖行为是基于个人判断的正常操作行为，不存在利用本次非公开发行事宜之内幕消息进行交易的情形。因此，该等人员在核查期间内买卖发行人股票的行为不会对本次非公开发行构成实质性法律障碍。

海航投资集团股份有限公司董事会

二〇一六年一月十日