

海航投资集团股份有限公司 关于深圳证券交易所关注函的回复

特别风险提示：

1、交易价格

由于疫情影响，境内评估师无法到现场对标的底层资产进行评估，因此本次交易未引用第三方评估机构的评估结果。

本次恒兴聚源基金份额的交易价格定价依据为恒兴聚源审计报告，因投资公允价值提升，本次交易的价格高于 2019 年曾提交股东大会审议的收购同一标的交易价格。

2、项目仍处建设及预租赁阶段，尚未实现经营性现金回流

恒兴聚源基金份额收购议案 2019 年未通过股东大会审议。铁狮门一期工程方面，项目处于建设阶段及预租赁招租阶段，尚未开始实质性经营，项目的经营现金流为人民币 0 元。预租赁方面，当前已完成预租赁面积约占项目总可租赁面积的 52%，较 2019 年股东大会公告时上升 16%。

3、公司 2019 年存在违规担保情况

基于对华安财险未来发展的看好，公司在 2019 年尚未满足银保监会《保险公司股权管理办法》中关于战略类股东的法律法规要求的情况下，公司通过与控股股东、关联方海投控股沟通，向控股股东申请，最终以 9.12 亿元银行定期存单作为质押，为关联方海投控股提供了担保，以锁定华安财险部分股权。在此对外担保的过程中未履行公司内部控制制度的审批程序，未履行关联交易的决策程序且未及时进行信息披露。

经公司、公司控股股东及其关联方共同努力，公司关联方担保解除手续已全部办理完毕。截至本回复日，公司为控股股东及其关联方

提供担保余额累计 0 元 ,不存在为控股股东及其关联方提供担保的情况。

2019 年度 ,海航投资公司在未获得股东大会授权的情况下 ,与关联方发生的资金往来 ,截至 2019 年 12 月 31 日 ,资金已全部收回。

4、公司目前投资标的的属于《关于推进基础设施领域不动产投资信托基金 (REITS) 试点相关工作的通知》中涉及的相关 reits 业务

公司目前所投资的标的主要涉及商业物业及境外 REITs ,目前的投资标的的属于《通知》中提及的基础设施领域及公募基金业务。

尊敬的深圳证券交易所公司管理部 :

海航投资集团股份有限公司 (以下简称“公司”或“我司”) 于 2020 年 8 月 10 日收到贵所公司管理部《关于对海航投资集团股份有限公司的关注函》(公司部关注函(2020)第 107 号)(以下简称“关注函”), 近日公司积极组织相关方就关注函中所涉及事项逐一进行了认真分析与核查。目前 , 公司已完成对《关注函》中大部分关注事项的回复工作 , 部分问题因第三方意见的获取及相关事项结论的获得仍需一定时间 , 尚未完全完成答复 , 公司将分阶段完成披露 , 此次公告内容为第一阶段的回复 , 待有关情况核实确认后公司将于近期完成下阶段披露工作。第一阶段回复内容如下 :

你公司 8 月 6 日披露《关于公司收购海南恒兴聚源股权投资基金合伙企业 (有限合伙) 基金份额暨关联交易的公告》(以下简称“本次关联交易公告”), 你公司拟以 108,946.41 万元收购公司关联方海航投资控股有限公司 (以下简称“海投控股”) 所持海南恒兴聚源股权投资基金合伙企业 (有限合伙)(以下简称“恒兴聚源”) 59% 基金份额 , 该基金底层资产为曼哈顿西 34 街与十大道交接处的土地开发项目 (以下简称“铁狮门一期项目”)。你公司 2019 年 10 月披露的《关于公司收

购海南恒兴聚源股权投资基金合伙企业(有限合伙)基金份额暨关联交易的公告》(以下简称“前次关联交易公告”)显示,你公司拟以139,461万元收购海投控股所持恒兴聚源92.86%基金份额,相关议案被股东大会否决。你公司8月7日披露《关于深圳证券交易所2019年年报问询函的回复公告》(以下简称“年报问询函回复”),你公司2019年对海投控股存在违规担保9.12亿元,并在未履行信息披露义务和审议程序的情况下,共向关联方海航资产管理有限公司(以下简称“海航资产”)、海投控股、大通装饰工程有限公司(以下简称“大通装饰”)划拨资金15.86亿元。我部对此表示关注,请你公司就下列问题进行核实、说明:

1.前次关联交易公告显示,铁狮门一期项目已于2014年4月取得土地权,计划于2021年完工,工期约7年。本次关联交易公告显示,该项目计划于2022年第三季度完工,因疫情原因,目前施工暂停。年报问询函回复显示,你公司前期向控股股东收购的铁狮门三期已经出现项目退出时间延后、需要你公司额外出资的情形,你公司目前与铁狮门三期运营方存在纠纷。铁狮门一期、三期相关基金的普通合伙人均为房地产业开发商、运营商及基金管理公司铁狮门公司。请你公司:

(1)说明铁狮门一期项目近三年的具体情况,包括但不限于各期项目竣工面积、累计竣工面积、完工进度、预计总投资金额、实际已投资金额、预出租或运营情况等,并分析实际开发进度与计划进度存在的差异及主要原因。

【公司回复】:

根据铁狮门提供的运营报告,铁狮门一期项目近三年的具体情况

如下：

① 2018 年工程进度：

工程方面：于二季度获得了挖掘和地基施工许可证，于 2018 年 6 月开始挖掘活动。整个场地的土地清理工作已经完成，基岩清除工作已接近结束。截至年底，持续进行挖掘和地基施工工作。项目处于地基施工阶段。

② 2019 年工程进度：

工程方面：完成地基施工工作，垂直施工持续进行中。钢架已经超过了 25 层，混凝土浇筑超过了 13 层，启动玻璃幕墙安装工作。累计完工进度约三成。

③ 截至 2020 年一季度末工程进度：

工程方面：垂直施工在持续进行中，项目钢架已搭建至 31 层，混凝土浇筑超过了 22 层，并在裙楼区域进行幕墙安装。累计完工进度约四成。

关于预租赁方面，已完成预租赁面积约 52%。

关于项目的预计总投资金额、实际已投资金额、预出租细节情况等，由于涉及商业机密，我司已申请豁免披露。

项目的实际开发进度与计划进度存在差异的主要原因为铁狮门根据项目的实际开发情况对项目开发进度进行阶段性的调整。根据目前铁狮门提供的最新信息，该项目已复工。

(2) 结合美国疫情、铁狮门一期项目实际进展、铁狮门三期运营情况，说明在前次收购关联方铁狮门三期项目出现问题、铁狮门一期项目进度不及预期的情况下，仍将铁狮门一期项目注入上市公司的必要性、合理性，相关安排是否损害上市公司利益，铁狮门一期是否可

能出现退出时间延后、需要你公司额外出资等风险情形，本次关联交易是否涉嫌利益输送。

请独立董事核查并发表明确意见。

【公司回复】：

铁狮门三期项目与办公室改建相关的主要建设活动已基本完成，已于2020年1月31日与 Whittle School & Studio 完成整租合同签署，双方目前的诉讼针对的是额外追加部分租户装修补贴及租赁中介费等费用事项。公司诉讼行为，属于投资者对自身权利的合理主张行为。

铁狮门一期为 REITs 项目，根据铁狮门提供的运营报告，铁狮门一期项目预计将于2022年第三季度完工，截至2019年底，在项目未完全完工的情况下，总计已完成预租赁面积52%。

虽铁狮门一期项目出现延期情况，但综合多方面因素考虑，该项目仍不失为优质的 REITs 项目，公司仍认为该项目收购具有必要性，具体如下：

1、曼哈顿34街 REITs 项目境内投资主体海南恒兴聚源地处海南自贸港，有助于上市公司充分结合海南自贸港政策及借助不动产投资信托基金(REITs)政策红利，大力推进公司在 REITs 领域的发展。

另外，中共中央、国务院于2020年6月1日印发了《海南自由贸易港建设总体方案》，曼哈顿34街 REITs 项目资金本金及投资收益回收后，资金将回流至境内投资主体恒兴聚源，再通过恒兴聚源进行再投资或相关自贸港合作项目，存在天然的政策、地理、资源优势。

上市公司将借助海南自贸港及不动产投资信托基金(REITs)的政策红利，立足海南自贸港，打造海南自贸港 REITs 平台，恒兴聚源作为海南岛内运营主体公司，合并报表后，将有助于上市公司更好优

化资产结构，激活投融资效率，实现商业模式闭环和良性循环发展。

海航投资团队下一步会密切关注 REITs 领域的参与、投资机会，同时也会关注境外 REITs 投资机会。

本次上市公司受让海航投资控股所持恒兴聚源 59%LP 份额交易完成后，上市公司将合并恒兴聚源报表。合并恒兴聚源报表后，有利于发挥公司在 REITs 领域中的项目经验，实现商业模式闭环。并表恒兴聚源将为上市公司打造自贸港 REITs 平台打下坚实基础。

在目前经济环境下，本次收购有利于提升上市公司盈利预期，有利于打造公司自贸港 REITs 平台，更好优化资产结构及资源配置，有利于公司长远发展，为公司下一步转型奠定基础。

2、优化资产结构，平滑汇率风险

曼哈顿 34 街 REITs 项目属于境外美元资产，未来将以美元回流，将在一定程度上优化公司资产币种结构，平滑公司整体资产面临的汇率风险。

3、本次投资是对已有投资的增投

曼哈顿 34 街 REITs 项目（原称“铁狮门一期项目”）为公司 2015 年就看好并进行投资的项目，公司对该项目情况相对较为熟悉，未来投资收益风险相对可控。

截至 2020 年 1 季度，曼哈顿 34 街 REITs 项目的工程进度受到疫情影响暂停施工，但市场租赁工作仍有序开展中，铁狮门团队目前与多家金融、法律、科技等行业公司积极洽谈租赁事宜。

此外，Hudson Yards 商圈已相继落成文化艺术中心、购物中心、高端住宅、酒店等项目，随着各类在建工程的逐渐交付，Hudson Yards 将成为集艺术、文化、商业、零售等为一体的新地标建筑群。自 2013

年起，该区域的 A 级写字楼（在建及已交付）已创下了 1170 万平方英尺的租赁记录，占总计 1610 万平方英尺可租赁面积的 73%。Hudson Yards 商圈不断发展及提升，将有利于曼哈顿 34 街 REITs 项目的未来升值。

4、回收期较短，预计不久的将来将有资金回流

因疫情影响，预计完工日期将会有一定程度的后延。即便如此，该项目已投资逾 5 年，预计该项目在不久的将来将会有资金回流。上市公司现阶段增持恒兴聚源 LP 份额，相比 2015 年的初始投资，回收期短了较多。

5、本次受让标的的交易价格以审计报告为依据，对上市公司来说价格合理，不涉及损害上市公司利益。

【独立董事意见】：

曼哈顿 34 街 REITs 项目为公司前期就进行长期投资的 REITs 项目，公司对该项目情况相对较为熟悉，具备可靠的收益预期，价格优势明显，未来投资收益风险相对可控。我们认为此次交易有利于公司打造自贸港 REITs 平台，交易价格依据恒兴聚源审计报告并协商后定价，我们认为本次关联交易不涉及利益输送。

2. 前次关联交易公告显示，截至 2019 年 5 月 31 日，恒兴聚源经审计的净资产为 150,184.59 万元，你公司收购海投控股所持恒兴聚源 92.86% 基金份额对应的交易价格为 139,461 万元，相关议案被股东大会否决。本次关联交易公告显示，截至 2020 年 5 月 31 日，恒兴聚源经审计可辨认净资产公允价值为 184,654.93 万元，你公司收购海投控股所持恒兴聚源 59% 基金份额对应的交易价格为 108,946.41 万元，本次资产价格明显高于前次交易价格。请你公司说明：

(1) 恒兴聚源审计报告显示，恒兴聚源净资产增加主要来源于长期股权投资产生的投资收益。请你公司说明相关投资收益金额、产生原因、测算依据，相关会计处理是否符合企业会计准则规定。请会计师核查并发表明确意见。

【公司回复】：

恒兴聚源对 509 W 34 HNA L.P. 持有 99.8% 的有限合伙份额，根据 509 W 34 HNA L.P 由美国会计师 KPMG LLP 出具的 2019 年审计报告，截至 2019 年 12 月 31 日，其净资产为美元 244,796,401 元。2019 年 12 月 31 日恒兴聚源按权益法确认长期股权投资的账面价值人民币为 175,275.64 万元。按照权益法确认对 509 W 34 HNA L.P. 投资收益累计为人民币 48,598.2 万元。因铁狮门一期项目尚处于建设阶段及预租赁招租阶段，尚未开始实质性经营，因此恒兴聚源的经营现金流为人民币 0 元。

经本次交易双方协商并综合各方因素考量，受让标的交易价格以其 2019 年 12 月 31 日审计报告为依据。恒兴聚源按权益法确认对 509 W 34 HNA L.P. 长期股权投资的投资收益。项目估值增加的主要依据是 509 W 34 HNA L.P 的审计报告。被投资企业 509 W 34 HNA L.P 按公允价值计量房地产投资。铁狮门一期项目仍在建设及预租赁阶段，因此从 2019 年股东大会审议后至今，项目的经营现金流为人民币 0 元，但随着项目建设的进展，恒兴聚源的投资公允价值一直有所提升。铁狮门公司聘请的美国会计师 KPMG 按照净现金流折现法，基于对未来的租金收入及费用、投资的测算进行估值。KPMG LLP 出具的 509W 34 HNA L.P 2019 年审计报告确认了截至 2019 年 12 月 31 日恒兴聚源对 509 W 34 HNA L.P. 投资的公允价值。

恒兴聚源 2020 年 1-5 月的净资产未有明显增长，根据铁狮门出具的未经审计的一季度报告，2020 年 1-3 月归属于恒兴聚源的当期收益为 16.89 万美元，恒兴聚源确认的投资收益按当期汇率折合人民币为 119.77 万元。

因关联交易公告的审计报告为恒兴聚源作为委托方，由中兴华会计师事务所出具。出于谨慎性原则，公司聘请年审会计师大华会计师事务所对标的进行了再次核查，其在专项审计核查程序的基础上出具了核查意见。

【会计师核查意见】：

一、我们针对关注事项实施的主要程序

- 1、获取并检查恒兴聚源认购 509 W 34 HNA,LP 的合伙协议；
- 2、获取并检查恒兴聚源相关投资的明细账；
- 3、获取恒兴聚源相关投资的会计凭证及银行单据，检查相关会计处理是否符合企业会计准则的规定；
- 4、获取并检查 509 W 34 HNA,LP 2019 年的审计报告；
- 5、检查投资收益的确认是否准确。

二、核查结论

恒兴聚源分别于 2015 年、2016 年出资美元 203,199,225 元（折合人民币为 1,266,774,411.69 元），作为 LP 认购了 509 W 34 HNA,LP（根据美国特拉华州法律设立的一家有限合伙企业）99.8% 有限合伙权益，公司对该项投资自 2015 年初始投资起按长期股权投资核算，采用权益法计量，2019 年，公司根据被投资企业 509 W 34 HNA,LP 由美国会计师 KPMG LLP 出具 2019 年度审计报告中披露的归属于恒兴聚源的当期收益美元 28,257,873 元，采用当期平均汇率作为折算汇

率折合成人民币，恒兴聚源确认了 2019 年的投资收益人民币 195,324,069.75 元。

(2) 本次交易是否借助第三方评估机构的评估结果，交易作价是否公允、合理。在前期交易方案被否决后，你公司以更高价格进行收购并再次将相关议案提交股东大会审议的主要考虑，相关安排是否有利于维护上市公司和中小股东合法权益。请独立董事核查并发表明确意见。

【公司回复】：

公司认为曼哈顿 34 街 REITs 项目为公司 2015 年就看好并进行投资的项目，公司对该项目情况相对较为熟悉，具备可靠的收益预期，价格优势明显，未来投资收益风险相对可控。

截至 2020 年 1 季度，虽然曼哈顿 34 街 REITs 项目的工程进度受到疫情影响暂停施工，但是市场租赁工作仍有序开展中，铁狮门团队目前与多家金融、法律、科技等行业公司积极洽谈租赁事宜。

此外，Hudson Yards 商圈已相继落成文化艺术中心、购物中心、高端住宅、酒店等项目，随着各类在建工程的逐渐交付，Hudson Yards 将成为集艺术、文化、商业、零售等为一体的新地标建筑群。自 2013 年起，该区域的 A 级写字楼（在建及已交付）已创下了 1170 万平方英尺的租赁记录，占总计 1610 万平方英尺可租赁面积的 73%。Hudson Yards 商圈不断发展及提升，将有利于曼哈顿 34 街 REITs 项目的未来升值。

由于疫情影响，境内评估师无法到现场对标的底层资产进行评估，因此本次交易未引用第三方评估机构的评估结果。经本次交易双方协商并综合各方因素考量，受让标的交易价格以其 2019 年 12 月 31 日

审计报告为依据。按权益法确认恒兴聚源对 509 W 34 HNA L.P.长期股权投资的投资收益。项目估值增加的主要原因是依据铁狮门聘请的美国会计师 KPMG LLP 出具的 509 W 34 HNA L.P 审计报告及财务报表相关数据。被投资企业 509W 34 HNA L.P 按公允价值计量房地产投资，虽然项目建设因疫情原因受到一定影响，但恒兴聚源投资公允价值有所提升。

因此，最终交易双方依据审计报告，在双方友好协商的基础上进行定价，且曼哈顿 34 街 REITs 项目仍在不断升值中。

基于以上情况，公司认为此次交易不存在损害上市公司和全体股东利益的情形。

【独立董事意见】：

本次基金份额交易，有利于上市公司打造 REITs 投资平台，助力海南自贸港建设，有利于提高公司的盈利预期，有利于上市公司对外投资资产配置优化，符合公司和全体股东的利益。

本次交易结构中关联交易的标的资产价格，是交易双方依据审计报告，在双方友好协商的基础上进行定价，不存在损害上市公司和全体股东利益的情形。

(3) 截至 2020 年 05 月 31 日，海投控股对恒兴聚源负有债务 9,992.30 万元，该笔债务将作为本次交易的转让对价一部分，转移至上市公司承担。请说明上述债务发生的时间、往来款项性质、具体资金用途，以及本次交易转让对价的具体支付时间安排，是否存在提前预付的情形。

【公司回复】：

截至 2020 年 05 月 31 日，海投控股对恒兴聚源负有债务 9,992.30

万元。债务发生时间是 2017 年 1 月 10 日，金额为 11,900 万元，往来款项性质是内部资金往来，往来资金用于海投控股日常生产经营。2017 年-2019 年期间陆续收到海投控股还款金额累计为 1,908 万元，截至目前债务余额为 9,992.3 万元，公司对恒兴聚源的业务没有管理权也不合并其财务报表。本次交易，该笔债务将作为本次交易转让对价的一部分。交易完成后，上市公司与海投控股的债权债务关系全部抵消，形成恒兴聚源对海航投资的应收往来款，因上市公司合并恒兴聚源，该笔往来不形成关联方资金往来。后续根据上市公司内部业务的开展逐步清理该笔往来款。

截至目前，公司持有的货币资金拟用于收购铁狮门项目，计划 8 月 21 日召开股东大会，如股东大会批准本次交易，且签订交易合同后，我司拟支付现金收购铁狮门基金份额，交易对价为 108,946.41 万元。公司不存在提前预付的情形。

4. 你公司 2020 年 5 月 8 日披露股价异动公告称，你公司目前存续的 REITS 业务及领域暂不涉及中国证监会、国家发改委发布的《关于推进基础设施领域不动产投资信托基金（REITS）试点相关工作的通知》中提及的基础设施领域及公募基金业务。你公司 8 月 5 日披露本次关联交易公告，称购买该项目有助于你公司充分结合海南自贸港政策及借助不动产投资信托基金政策红利，大力推进你公司在 REITS 领域的发展。8 月 6 日，你公司股价涨停。请你公司补充说明在前期明确公司业务暂不涉及相关政策的情况下，却在本次关联交易公告中提及相关政策的主要考虑，你公司是否存在蹭热点、炒作股价等情形。

【公司回复】：

公司多年来持续探索并深耕境内外 REITs 业务，并于 2015 年成功发行上海证券交易所第一单、资本市场第三单类 REITs 产品——上海浦发大厦资产支持专项计划；2017 年，曾积极试水新加坡 REITs 发行项目。公司在 REITs 领域有着优秀的专业团队及丰富的行业实践经验。

2020 年 5 月 8 日披露股价异动公告称，公司目前存续的 REITs 业务及领域暂不涉及中国证监会、国家发改委发布的《关于推进基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点相关工作的通知》中提及的基础设施领域及公募基金业务，主要是因为当时公司存量 REITs 业务确实暂不涉及该类项目。

但在其之后，随着海南自贸港及公募 REITs 的相关政策陆续出台，公司管理层及基金团队持续跟进政策动态，积极探索境内外 REITs 领域的未来发展方向，并希望紧密结合自贸港相关政策动态，寻求相关合作机遇，加之公司本来就看好曼哈顿 34 街 REITs 项目有意向进一步收购，在此背景下公司在关于收购曼哈顿 34 街 REITs 项目的公告中，如实客观展示了在自贸港和境内外 REITs 方面的发展思路。

公司当前所投资的标的主要涉及商业物业及境外 REITs，目前的投资标的不属于《关于推进基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点相关工作的通知》中提及的基础设施领域及公募基金业务。

公司在本次交易公告中基于上述考虑进行信息披露，因此公司不存在蹭热点，炒作股价等情形。

海航投资集团股份有限公司

董事会

二〇二〇年八月二十一日