

海航投资集团股份有限公司独立董事

关于对深圳证券交易所关注函的回复的独立意见

根据《公司法》、《上市公司治理准则》、《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》、《深圳证券交易所股票上市规则》以及《公司章程》的相关规定，我们作为海航投资集团股份有限公司的独立董事，基于独立判断，对公司本次关于对海航投资集团股份有限公司的关注函发表独立意见如下：

1. 公告显示，海南康乐园海航度假酒店、昆明皇冠假日酒店、苏州饭店的部分土地及房产被抵押、查封或冻结，杭州华庭云栖度假酒店被抵押，现阶段处于暂停运营状态，昆明皇冠假日酒店、苏州饭店均处于停工尚未开业状态。其中，《海航投资集团拟了解康乐园酒店一期至三期、杭州云栖酒店、苏州饭店、昆明皇冠假日酒店租金市场价值项目评估报告》显示，苏州饭店的不动产权第 8025097 号土地及 66,207.93 平方米的在建工程被抵押，2014 年 6 月至评估现场勘探日 2020 年 11 月 13 日，一直处于停工状态。请你公司说明：

(3) 海南康乐园海航度假酒店、昆明皇冠假日酒店、苏州饭店、杭州华庭云栖度假酒店是否存在其他为关联方提供担保以及与关联方资金往来等情况。请独立董事核查并发表明确意见。

【独立董事意见】：

经审阅相关数据信息，除前期公告已披露的标的资产抵押担保情况外，我们未发现其他为关联方提供担保的情况，酒店出租方与关联方为正常的经营性往来。

2. 公告显示，海南兴隆温泉 2020 年前三季度营业收入 396.16 万元，净利润-1,232.61 万元。杭州华庭云栖 2020 年前三季度营业收入 66.7 万元，净利润 225.85 万元。昆明扬子江置业和苏州饭店 2020 年前三季度营业收入均为 0。评估报告显示，本次评估采用市场法，参照同一地区同一范围内与评估对象类似的案例确定评估对象的租金市场价值，预计上述项目 2020 年度租金为 5,521.68 万元，并将按照每五年 5% 增长。请你公司：

(3) 结合问题 1，说明在交易标的的经营不佳、相关资产存在明显瑕疵等情况下，仍与关联方签署长期租赁合同的主要考虑，是否存在向关联方输送利益的情形，是否有利于维护上市公司和中小股东的合法权益。请独立董事核查并发表明确意见。

【独立董事意见】：

此次签订养老租赁合同为海航投资在已发展成熟的“和悦家”养老品牌及北京和悦家国际颐养社区的基础上扩张养老业务覆盖区域，是公司战略转型的重要一环。符合党的十九届五中全会通过的《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议》中提出的“实施积极应对人口老龄化国家战略”。

因此，我们认为此次签订养老项目租赁合同不存在向关联方输送利益的情形，有利于维护上市公司和中小股东的合法权益。

5. 你公司 2020 年 12 月披露《关于签订日常经营重大合同的公告》，百年人寿保险股份有限公司（以下简称“百年人寿”）拟收购你公司全资子公司天津亿城山水房地产开发有限公司（以下简称“亿城山水”）持有的亿城堂庭项目剩余写字楼、集中商业、商铺、酒店式公寓及车位，交易对价 1,272,743,160 元，占你公司最近一期经审计营业收入的 596.18%。你公司 2017 年 1 月披露的《关于百年人寿保险股份有限公司增资公司全资子公司天津亿城山水房地产开发有限公司的公告》显示，百年人寿拟对亿城山水增资人民币 115,000 万元人民币，增资后百年人寿持有亿城山水 48.94% 的股权，你公司持有亿城山水 51.06% 的股权。百年人寿投资期限为 5 年，其每年度收取固定投资收益，收益率为 6.95%。投资到期后，你公司将无条件回购百年人寿持有的亿城山水全部股权，亿城山水同意为你公司履行回购等相关义务提供资产抵押担保，抵押物为亿城山水的项目写字楼、商业地产等。

(3) 本次交易定价以评估机构出具的房地产评估咨询报告为参考。请你公司补充披露相关评估报告，并结合亿城山水评估假设、评估方法、具体评估过

程、近三年业绩表现等，说明估值的合理性，交易作价是否公允。请独立董事核查并发表明确意见。

【独立董事意见】：

公司独立董事审阅了海航投资向百年人寿保险股份有限公司出售亿城山水开发建设的亿城堂庭项目剩余写字楼、集中商业、商铺、酒店式公寓及车位相关文件。在此基础上，公司独立董事认真听取了公司对标的市场询价情况的汇报，并通过审阅审计报告、评估咨询报告等中介机构文件，对本次交易的必要性、合理性及定价公允性进行了特别关注。

经公司独立董事核查，认为此次交易符合公司整体战略规划，是公司经营发展的需要，有利于盘活资产，提高流动性，优化结构，具有较强的必要性和合理性。评估机构在评估过程中实施了相应的评估程序，遵循了独立性、客观性、科学性、公正性等原则，运用了合规且符合标的资产实际情况的评估方法，选用的参照数据、资料可靠，资产评估价值公允、准确。

(5) 半年报显示，你公司地产项目仅剩亿城堂庭项目。请结合你公司主营业务开展情况及未来发展战略等，充分说明本次资产出售的主要考虑，是否与前期向关联方持续购买或增加房地产业务的逻辑相冲突，是否有利于维护上市公司和中小股东的合法权益。请独立董事核查并发表明确意见。

【独立董事意见】：

公司本次出售亿城堂庭尾盘项目，意味着公司一次打包出售了多年低效物业资产。公司前期增持曼哈顿 34 街 REITs 项目及梅西百货改造 REITs 项目为不动产信托基金项目。前后不存在逻辑冲突。是基于公司发展需要，符合公司的发展战略和长远规划，不存在损害公司及中小股东利益的情形，审议及决策程序符合相关法律、法规的规定。

独立董事：姜尚君、马刃、杜传利

二〇二一年一月七日