

海航投资集团股份有限公司 关于对深圳证券交易所关注函的回复

特别风险提示：

1、因签订养老租赁合同部分事项仍需进一步论证，经慎重考虑2020年12月26日，公司已披露公告取消在12月28日2020年第三次临时股东大会上《关于全资子公司签订养老租赁合同暨关联交易的议案》上会审议事宜。

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12月22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136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，现就关注函各项问题进行回复与说明：

你公司12月18日披露《关于全资子公司签订养老租赁合同暨关联交易的公告》，你公司拟租赁关联方海南兴隆温泉康乐园有限公司（以下简称“海南兴隆温泉”）、杭州华庭云栖度假酒店有限公司（以下简称“杭州华庭云栖”）、昆明扬子江置业有限公司（以下简称“昆明扬子江置业”）及苏州饭店有限责任公司（以下简称“苏州饭店”）分别持有的海南康乐园海航度假酒店、杭州华庭云栖度假酒店、昆明皇冠假日酒店、苏州饭店部分区域，租期为15年，整体租赁费用为82,620万元，租金按年度支付，年租金合计5,508万元。

我部对此表示关注，请你公司就下列问题进行核实、说明：

1. 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：

(1) 上述资产被抵押、查封或冻结的主要原因，涉及借款的具体对象、借款金额、借款期限，交易对方是否具备解除抵押、冻结或查封的能力和具体安排，如不能按期解除抵押、冻结或查封可能对本次交易和未来资产运营的影响，你公司拟采取的应对措施，是否有利于维护上市公司和中小股东合法权益。

【回复】：

上述被抵押、查封情形在法院执行过程中是允许被执行企业在正常的生产范围内使用的查封资产，海航投资作为经营租赁方，抵押、查封并不影响后续的养老改造和经营。

我方作为租赁经营方，租赁标的酒店的抵押情况和经营状态和停工与否与我方后续的经营不产生直接联系，我方有信心将标的改造为优秀的养老机构。

交易对方作为出租人和资产持有人，仍然持有并管理相关资产，上述查封属于资产保全性质的查封，不属于司法查封性质的查封，并不影响相关资产的经营，同时出租人具有出租该资产的权力。交易对方也在与债权人积极沟通，正在推进解除抵押、冻结相关事宜。另外，就资产瑕疵给公司可能带来的风险，公司在租赁合同中进行了约定，以保障上市公司和中小股东合法权益：

1) 租赁合同中明确约定了上市公司对租赁标的优先购买权;

2) 在优先购买权的基础上,我方通过租赁合同约定了明确的违约条款,如确因出租方原因,未能及时恢复运营,我方将根据租赁合同中关于出租方违约责任的约定,积极维护上市公司和中小股东合法权益;

3) 本次交易中,为保证相关标的正常履行租赁约定,海航酒店控股集团有限公司(以下简称“酒店控股集团”)作为保证人,自愿为出租人在《租赁合同》项下的全部支付义务提供连带责任保证担保。

(2) 部分酒店处于暂停运营或停工状态的具体情况和原因,恢复运营或开业尚需满足的条件和预计时间,未能及时恢复运营或开业对租赁起始日判定、未来资产运营等方面的影响,你公司拟采取的应对措施,是否有利于维护上市公司和中小股东合法权益。

【回复】:

本次拟租赁的标的在我方租赁后将推进装修改造并转型为养老机构,租赁的标的酒店停业是装修改造的必要前置条件,目前的装修进度有利于我方作为后续经营方推进装修改造,待我司完成正式租赁后,我司将积极推进装修改造并尽快将所租赁项目投入运营,现阶段项目停工等状态如下:

项目	停工具体情况	原因	恢复运营满足的条件
苏州饭店	项目于2018年3月底停工。项目主体结构验收完成,精装修未开始。	项目基于海航集团流动性危机化解工作的推进而停工至今。	1. 办理继续开工各项手续; 2. 继续推进开工建设完成。
杭州云栖酒店	2016年11月项目拟推进改造重建方案暂停运营,改造优先施工园林绿化,1、2、6、7、8、9号楼内部拆除(现框架楼)工作,主楼及3、4、5号楼保持原状。	原计划进行酒店升级改造,之后因集团整体流动性危机化解工作开展而停工。	1. 完成立项变更及各项手续办理; 2. 正常推进后续施工作业。
昆明皇冠假日	2018年12月起停工。主体	基于海航集团流动性	正常推进后续施工工

酒店	结构封顶，二次砌体结构完成 90%；精装修完成样板间施工。	危机化解工作统筹安排，暂停施工。	作。
----	-------------------------------	------------------	----

根据租赁合同约定，出租方应在起租日将该标的按本合同约定的交付条件交付给承租方。承租方自出租方交付该标的之日开始，可以进入该标的进行装修改造。若因出租方原因导致该标的实际交付日晚于起租日的，租赁合同约定的起租日和租期届满日，按实际交付日顺延。

1) 在装修改造方面，我方将积极协调出租方、施工团队及设计团队密切合作，结合我方多年积累的养老运营管理经验，根据产品线定位及适老化设计规范优化现有设计及施工方案，将承租项目进一步改造成为与环境相融的、各具特色的、且符合养老服务需求的康养标杆；

2) 在营销方面，将尽快启动各项目展示中心及样板间的建设，辅以精准营销活动及市场宣传为项目开业进行充分的前期蓄客及引流工作；

3) 在运营方面，我方已开展与保险领域、养老领域的国内外知名企业进一步探讨和深化合作，推出符合国人康养需求的、具有国际先进经验的康养服务及产品。

以上措施将确保上市公司和中小股东合法权益。

(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。

【回复】：

除我方已经说明并披露的提供担保、抵押情况外，相关标的不存在其他为关联方提供大额担保的情况。同时出租方公司与关联方只存在正常的经营性往来。

【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：

(1) 按照《上市公司信息披露指引第 5 号——交易与关联交易》的规定，补充披露得出评估结论的主要过程，关键参数假设及其判断依据，并报备评估明细表。请评估师核查并发表意见。

【回复】：

经沟通评估师，得出本次评估结论的主要过程如下：

1) 主要过程

评估师风险评价、承接项目、签订合同、实地勘察、市场租金价格调查、案例选取、评估测算、报告撰写、内部三级审核、与客户沟通、外部审核，认为纳入评估范围的房屋建筑物，可以按照所在区域的市场租金价格按现状对外出租，从而实现其市场租金价值，因此确定采用市场法计算委估房产于评估基准日的租金市场价格。

计算公式为：

待估房地产租金=参照物交易租金×正常出租情况/参照物出租情况×待估房地产区域因素值/参照物房地产区域因素值×待估房地产个别因素值/参照物房地产个别因素值

市场法评估操作步骤：

①收集交易实例

根据替代原理，收集同一地区或同一供求范围内，与评估对象房地产相类似的房地产出租实例。

②对可比实例进行交易情况修正、交易日期修正、区域因数修正、个别因数修正后得出比准租金价格。

③根据比准租金价格，综合评定后确定评估对象的租金市场价值。

2) 关键参数假设及其判断依据

①公开市场假设，即假定在市场上交易的资产或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断；

②交易假设，即假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

③假设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；

④假设评估基准日后产权持有单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务；

⑤假设本次评估测算的各项参数取值是按照现时价格体系确定的，未考虑基准日后通货膨胀因素的影响；

⑥假设评估基准日后无不可抗力及不可预见因素对产权持有单位造成重大不利影响；

⑦假设评估对象所涉及资产的购置、取得、建造过程均符合国家有关法律法规规定；

在评估基准日后，当被评估资产因不可抗力而发生拆除、毁损、灭失等影响资产价值的期后事项时，不能直接使用评估结论；

发生评估基准日期后重大事项时，不能直接使用本评估结论。在本次评估结果有效期内若资产数量发生变化，应根据原评估方法对评估价值进行相应调整。

【评估师核查意见】：

经核查得出评估结论的主要过程，关键参数假设及其判断依据，我们认为本次评估过程按照评估程序执行，假设合理。

(2)评估报告显示，截至 10 月 31 日，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含税年租金市场价值分别为 623.70 万元、728.02 万元、1,498.02 万元、2,671.94 万元，共计 5,521.68 万元。请说明本次评估是否考虑相关资产的抵押、冻结或查封事项和部分酒店处于暂停运营或停工状态等情况对估值的影响及其依据，并结合相关酒店前三季度和截至目前经营状况等，进一步分析本次评估值的合理性，并作特别风险提示。请评估师核查并发表明确意见。

【回复】：

本次评估已在评估报告特别事项中披露相关资产的抵押、冻结或查封事项；已在评估对象和评估范围的资产概况中，描述资产现状如下：

1) 昆明皇冠假日酒店

昆明皇冠假日酒店座落于昆明市环城西路与西坝路交叉口，目前尚未建设完毕，在建工程成于 2018 年 12 月，主楼共计 37 层，框架结构，主楼、副楼、裙房主体结构已封顶，二次砌体结构和地下室腻子施工完成 90%，主楼建筑面积 39,109.32 平方米，土地面积 10,971.10 平方米，已经取得土地使用权证，证载权利人为昆明扬子江置业有限公司，土地使用年限为 40 年，土地用途为商务金融用地，使用年限为 2011 年至 2051 年。该酒店现阶段处于暂停运营状态。

2) 康乐园酒店

康乐园酒店位于海南省著名的万宁兴隆温泉度假区，2000 年 8 月被国家旅游局正式评为五星级度假酒店，康乐园酒店一期至三期共计 19 栋建筑，拥有 436 间客房，土地面积 128,283.88 平方米，建筑面积 38,835.54 平方米，酒店拥有专业的高尔夫练习场、设备齐全的会议中心、网球场、保龄球馆、户外温泉按摩池，两个多功能大型游泳池、池畔水吧、户外烧烤和小鱼温泉。该酒店现阶段处于在运营状态。

3) 杭州云栖酒店

杭州云栖酒店位于浙江杭州市西湖区梅灵南路 1 号，共计 10 栋建筑，土地面积 96,904.00 平方米，建筑面积 45,752.45 平方米；共计 230 间客房，会议厅 8 个，中西餐厅 2 个，会所包厢 11 个，建筑设施采用五星级标准建造的集旅游、休闲、会议、商务为一体的度假型酒店。该酒店现阶段处于暂停运营状态。

4) 苏州饭店

苏州饭店位于苏州市十全街 345 号，共计 5 栋建筑，土地面积 43,986.80 平方米，房屋建筑面积 66,207.93 平方米。目前建设完成主体框架结构，截止现场勘查日 2020 年 11 月 13 日处于停工状态。

【评估师核查意见】：

上述相关资产的暂停运营或停工状态等情况，在市场法个别因素修正中考虑，例如设备及装修、配套服务设施、物业管理等因素中给与修正。

相关酒店前三季度和截至目前经营状况受经营者管理水平、疫情等多种因素影响，由于本次评估采用市场法测算租金的租金水平不受经营影响，故未对本次评估结论产生影响。

综上所述，我们认为本次评估结论合理。

(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。

【回复】：

公司与关联方签署长期租赁合同的主要考虑基于医养行业前景、海航投资医养优势及优质物业资产的租赁机会等，具体如下：

1) 医养产业前景

① 政策导向

政府十九大报告“健康中国战略”部分中，重点提到要“积极应对人口老龄化，构建养老、孝老、敬老政策体系和社会环境，推进医养结合，加快老龄事业和产业发展”。与此同时 2020 年 6 月，中共中央、国务院印发的《海南自由贸易港建设总体方案》，方案中提到海南省“推动旅游与文化体育、健康医疗、养老养生等深度融合。”

② 市场潜力巨大，居民需求提高

随着老龄人口数量增加、居民收入及消费水平提高，医养市场将加速稳步发展。从“医”到“养”观念的转化，促使人们对于医养产业的需求日益增长。在人民不断增长的对美好生活的追求背景下，从养老到个人医养及健康管理的各个方面，都促使医养健康产业在产品的多样性和品质上有着广阔的发展空间。

2) 海航投资医养优势

养正投资是海航投资于 2013 年搭建的医养投资和运营平台，于 2016 年第一家养老院开业。通过近年稳步发展，养正投资已积累了丰富的医养健康产业运营管理经验，其运营的北京和悦家项目即是北京地区优质的养老机构项目。

① 发展成熟

养正投资所筹建的北京和悦家国际颐养社区自 2017 年开业以来，已成为海航养老的标杆产品，旗下的“和悦家”养老品牌已成为业内有口皆碑的养老服务品牌。

② 强强联合

与全球知名养老品牌“欧葆庭”开展深度合作，致力于在项目开发及经营、品牌使用及项目拓展等方面通力合作，借助欧葆庭丰富的养老运营管理经验，树立养老行业的标杆及标准。

3) 优质物业资产的租赁机会

目前部分租赁标的物为待改造或整顿状态，公司可据此获得良好的租金条件及租赁时长。通过改造为养老或养生度假休闲机构的模式，提升经营业绩，并通过签署优先购买权等条款，参与到未来物业的增值过程中去。在首批试点改造项目经营成熟后，可复制项目合作经验，逐步扩大合作规模，以形成全国多点覆盖、业态丰富的项目群。

因此，公司认为此次签订养老项目租赁合同为基于公司转型战略的落地实施项目，不存在向关联方输送利益的情形，有利于公司扩张养老业务并进行品牌和运营管理输出，有利于维护上市公司和中小股东的合法权益。

【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。

3. 本次交易中，海航酒店控股集团有限公司（以下简称“酒店控股集团”）作为保证人，自愿为出租人在《租赁合同》项下的全部支付义务提供连带责任保证担保。酒店控股集团 2019 年度实现营业收入 12 亿元，亏损 10 亿元。请结合保证人的经营业绩、现金流情况和资产实力等，说明其是否具备充分的履约能力和履约意愿。

【回复】：

海航酒店控股集团成立于 2003 年 10 月 21 日，注册资本 1,037,730.99 万元。

1) 2019 年海航酒店控股集团主要财务数据如下：

2019 年经审计资产总额为 28,215,703,574.59 元，负债总额为 18,256,394,888.02 元，所有者权益总计为 9,959,308,686.57 元，其中归母所有者权益为 6,206,153,352.14 元。实现主营业务收入 1,198,734,465.85 元，净利润为-1,044,849,414.44 元，其中归母净利润为-878,020,228.37 元。

2) 保证人的履约能力和意愿

首先，公司在前期对四个酒店项目进行了详细的养老项目改造调研，研究了各个项目的适老化改造方案，并针对当地的养老项目对收益进行了评估。

因此，四个酒店项目经适老化改造后，以公司目前的养老品牌及管理经验，可以快速投入实际运营，并且运营养老项目对业主方及公司能够实现双方共赢。

① 交易对方的履约能力

根据海航酒店控股集团经审计 2019 年财务数据，其资产负债率为 64.70%。且在其出具的《担保函》中有“保证人承诺如出租人违反《租赁合同》义务导致合同解除，保证人将与北京养正友好协商，以保证人旗下其他酒店与北京养正达成新的《租赁合同》。”的条款，

能应对出租人出现违约时，可以与其旗下的其他酒店达成新的《租赁合同》。

根据海航酒店控股集团的资产状况及出租人出现违约后的解决方案，担保人均有充分的履约能力。

② 交易对方的履约意愿

养老项目运营后，根据项目规划，将为业主方带来较好的租金效益及潜在的未来物业增值机会，业主方存在较强的履约意愿。并且，在首批试点改造项目经营成熟后，可复制项目合作经验，逐步扩大合作规模，有利于对方的业务发展。

综上所述，公司养老租赁项目在改造四家酒店并运营后预计将为业主带来稳定的租金收益及潜在的未来物业增值机会，并且业务成熟后将逐步扩大合作规模，双方将形成共赢的局面，因此担保方对方具备充分的履约意愿和履约能力。

4. 请你公司结合本次协议的具体安排等，说明相关交易的会计处理过程，并预计对你公司未来年度损益的影响。

【回复】：

根据《关于全资子公司签订养老租赁合同暨关联交易的公告》，此次拟签订的租赁合同整体租赁期限为 15 年，年租金 5,508 万元，总计 82,620 万元。租金以年度支付。

根据租赁协议约定，2020 年需一次性支付 4 家酒店租赁保证金合计 5,508 万元，装修保证金合计 2,100 万元。

2021 年度公司将执行新的租赁准则。根据合同约定，公司在租赁期开始日，应当确认租赁使用权资产和租赁负债。租赁负债按照租赁开始日尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量。使用权资产是指应当按照成本对使用权资产进行初始计量。包括：

1) 租赁负债的初始计量金额；

2) 在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额;

3) 承租人发生的初始直接费用;

4) 承租人为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。后续对使用权资产的计量,应当在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

使用权资产科目,在租赁开始日,承租人应当按成本借记“使用权资产”科目,按尚未支付的租赁付款额的现值贷记“租赁负债”科目;按发生的初始直接费用,贷记“银行存款”等科目;按预计将发生的为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态等成本的现值,贷记“预计负债”科目。

租赁负债科目,租赁期开始日,承租人应当按尚未支付的租赁付款额,贷记“租赁负债—租赁付款额”科目;按尚未支付的租赁付款额的现值,借记“使用权资产”科目;按尚未支付的租赁付款额与其现值的差额,借记“租赁负债—未确认融资费用”科目。

若本次租赁交易通过公司股东大会审议,2021年执行新租赁准则,公司将对此笔业务进行会计核算,届时对公司未来年度损益的影响是将会导致公司资产负债表中的资产和负债增加;对损益的影响情况为租赁前期利润减少,后期增加,但整个租赁期内对利润无影响;对现金流的影响总额不变。

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。

(1) 公告显示，亿城山水为你公司全资子公司，除 13 套酒店式公寓及 1,149 个车位外，其余各类物业前期均已抵押给百年人寿。请你公司说明亿城山水将相关物业资产抵押给百年人寿的具体原因和用途，前期百年人寿增资事项的进展情况，亿城山水目前股权结构是否与前期公告存在不一致的情形，你公司是否及时履行披露义务。

【回复】：

2017 年 1 月 23 日，为融资支持子公司天津地区项目运营及发展，公司第七届董事会第二十四次会议审议通过了《关于百年人寿保险股份有限公司增资子公司天津亿城山水房地产开发有限公司的议案》。根据增资协议，海航投资集团股份有限公司（以下简称“公司”或“本公司”）及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“天津亿城山水”）与百年人寿保险股份有限公司（以下简称“百年人寿”）三方签订《天津亿城山水房地产开发有限公司新增资本认购暨增资协议》、《天津亿城山水房地产开发有限公司新增资本认购暨增资协议之权益保障协议》等协议，约定百年人寿拟对天津亿城山水增资人民币 115,000 万元人民币，该增资基于公司合计 80,000 万元债权转股权增资天津亿城山水为前提，百年人寿增资后公司仍为天津亿城山水控股股东，百年人寿投资期限为五年，每年收

取约定固定投资收益，五年到期后由公司以百年人寿实缴出资余额回购百年人寿所持有的天津亿城山水全部股权。具体内容请详见公司于2017年1月24日披露的《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》（公告编号：2017-001）。

其中，根据《抵押担保协议》约定，为保障增资协议、权益保障协议的有效履行，天津亿城山水与百年人寿签署了抵押担保协议，担保主债权数额为百年人寿向天津亿城山水支付的人民币11.5亿元增资款及投资期间全部应付投资收益的总金额。

前期出售给百年人寿的为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，项目包括各类物业的总可售面积102,964.89平方米及车位1149个。其中，除13套酒店式公寓及1149个车位外，其余各类物业前期均已抵押给百年人寿。

此笔抵押为天津亿城山水为公司提供的担保。根据《上市规则》，公司已在其后的定期报告中进行了披露。

目前天津亿城山水的股权结构与前期公告一致，百年人寿持有天津亿城山水48.94%股权，公司持有天津亿城山水51.06%股权。

公司于2020年12月5日披露的《关于签订日常经营重大合同的公告》中关于天津亿城山水为公司全资子公司的表述“海航投资集团股份有限公司（以下简称“海航投资”）**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”）”存在错误，现更正为“海航投资集团股份有限公司（以下简称“海航投资”）**控股子公司**天津亿城山水房地产开发有限公司（以下简称“亿城山水”）”。

对因上述更正给投资者带来的不便，公司深表歉意，敬请广大投资者谅解。

(2) 协议签订后, 百年人寿将启动对标的资产的解押工作。结合问题(1), 请说明截至目前你公司与百年人寿的具体往来金额和主要内容, 你是否须支付 6.95% 的固定投资收益, 本次出售相关资产获得的相关资金是否用于抵偿你公司对百年人寿的往来债务。

【回复】:

百年人寿对天津亿城山水增资人民币 11.5 亿元人民币, 2018 年公司支付百年人寿持有天津亿城山水股权回购款 0.42 亿元人民币, 2019 年公司支付百年人寿持有天津亿城山水股权回购款 0.56 亿元人民币。截至目前, 公司与百年人寿的往来主要内容是应支付百年人寿对公司的全部实缴出资余额 10.52 亿元(在报表上体现在“长期借款”科目), 及按 6.95% 固定投资收益计算的 2020 年上半年应支付百年人寿的投资收益 0.38 亿(在报表上体现在“应付利息”科目)。上市公司控股子公司天津亿城山水本次出售相关资产获得的部分资金已用于上市公司用于偿还对百年人寿的往来债务。

(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。

【回复】:

本次销售资产采用比较法和收益法进行评估定价。其中:

- 商业部分因商业大宗交易案例较少, 且估价对象商业部分宜对外整体出租, 因此估价中仅采用收益法;
- 写字楼部分采用比较法和收益法;
- 酒店式公寓部分可以散售, 市场需求度较高, 成交活跃, 但普遍回报率较低, 若采用收益法进行估算, 并不能真实反映其实际市场价值, 因此估价中酒店式公寓仅采用比较法;

● 地下车位部分考虑到为地下车库为出租型物业，可持续产生现金流，且商办业态配套的地下车库较稀缺，一般不对外出售，因此本次估价中仅采用收益法。

下面将以商业举例说明收益法估价过程，并得出商业、写字楼和车位的收益法估值结果，然后再以比较法得出写字楼和酒店式公寓的估值结果，最后将两种估值结果结合取权重后得出最终的估值结论。

1) 收益法测算

首先选取类似商业项目进行数据分析，得出商业比准租金：

基本情况	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
项目名称	天津河东万达广场	凯德国贸	和平区乐宾百货
位置	河东区津滨大道 53 号	河西区小白楼	和平区南京路 128 号
建筑面积 (m ²)	26,354	17,094	97,613
建成年份	2010	2016	2016
交易情况	正常交易	正常交易	正常交易
楼层	整栋	整栋	整栋
交易时间	2020 年 6 月	2020 年 6 月	2020 年 6 月
交易价格 (元/ m ² ·月)	62	85	84

估价人员对交易时间、交易情况、商业繁华度、交通便捷度、位置及繁华程度、楼龄及保养情况、配套设施设备、楼层、面积、层高、外观、临街状况、使用率、物业类型、装修水平、土地剩余年限等因素分别予以了修正，最后根据市场法公式测算出各可比实例经各项修正后的商业比准租金如下：

可比实例 1 (元/ m ² ·月)	可比实例 2 (元/ m ² ·月)	可比实例 3 (元/ m ² ·月)
51	62	62

由于可比实例 1、可比实例 2 与可比实例 3 均为商业租赁交易，环境和品质接近，权重均为 33.33%，则估价对象商业部分整栋的建筑面积比准租金为 $(51+62+62) \div 3 = 58$ 元/ m²·月。

同理，按此方法得估出：

- 商业散铺部分 1 层建筑面积比准租金为 126 元/ m²·月；
- 办公部分的建筑面积比准租金为 67 元/ m²·月；
- 地下车位的比准租金为 600 元/个·月。

然后测算各类物业的年有效毛收入，如下：

市场出租率预测：

用途	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年
商业	99%	99%	99%	99%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
办公	70%	85%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
车位	70%	80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%

租金增长率预测：

用途	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年
商业	0%	0%	0%	4%	4%	3%	3%	3%	3%	3%	3%
办公	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%
车位	-	3%	-	3%	-	3%	-	3%	-	3%	3%

备注：第十一年至土地年期结束的增长率均稳定在 3%。

依据以上预测的市场出租率、租金增长率等测算年有效毛收入，分别得到每一个商铺的年有效收入，再进行汇总，商业于截止 2020 年 12 月 31 日的年租金有效收入为 32,300,000 元，第二年至第十一年有效毛收入以此类推；

办公于截止 2020 年 12 月 31 日的年租金有效收入为 6,770,000 元，第二年至第十一年有效毛收入以此类推；

地下车库于截止 2020 年 12 月 31 日的年租金有效收入为 4,500,000 元，第二年至第十一年有效毛收入以此类推。

最后，考虑每年各类运营费用（如营销费、行政管理费、物业维护及维修费、保险费用、能源费用及其他相关税费）、物业运营净收入、收益期限等各类因素求取最终估值如下：

用途	建筑面积（m ² ）	评估总价（元）	评估单价（元/ m ² ）
商业	80776.02	822,000,000	10,176
办公	20798.38	209,000,000	10,049
车位（个）	1149	93,700,000	81,564（元/个）
总计		1,124,700,000	-

综上，根据收益法测算出堂庭项目拟销售资产（不含套酒店式公寓）市场价值约为 11.8 亿元。

2）比较法测算

依据比较法测算写字楼和酒店式公寓估值为 2.65 亿元，见下表：

用途	建筑面积（m ² ）	评估总价（元）	评估单价（元/ m ² ）
----	-----------------------	---------	--------------------------

写字楼	20798.38	243,000,000	11,684
酒店式公寓	1390.49	21,800,000	15,702
合计		264,800,000	-

注：测算过程与收益法相比，测算比准租金换成测算比准单价，无需考虑后续运营费用等。

3) 总体估值

结合收益法和比较法，其中商业取收益法权重 100%，写字楼取收益法和比较法权重各 50%，酒店式公寓取比较法权重 100%，车位取收益法 100%权重。

估价方法		收益法	权重	比较法	权重	最终评估价值
相关结果						
用途	商业	822,000,000	100%	-	0%	822,000,000
	写字楼	209,000,000	50%	243,000,000	50%	226,000,000
	酒店式公寓	-	0%	21,800,000	100%	21,800,000
	车位	93,700,000	100%	-	0%	93,700,000
整体评估价值		1,163,500,000				

最终测得本次拟销售资产市场价值为 11.64 亿元，本次与交易对手拟交易价格为 12.73 亿元。

因此房地产评估咨询报告为评估机构出具给百年人寿用于项目估值所用，涉及其内部商业机密，经公司向深交所申请，该报告将报备交易所不公开披露。

【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。

（4）请你公司结合本次协议的具体安排等，说明本次交易对上市公司本期和未来财务状况和经营成果的具体影响，本次交易确认损益的时点、会计处理及判断依据，是否符合企业会计准则的相关规定。请年审会计师核查并发表明确意见。

【回复】：

根据《企业会计准则第 14 号—收入》第五条

当企业与客户之间的合同同时满足下列条件时，企业应当在客户取得相关商品控制权时确认收入：

- 1）合同各方已批准该合同并承诺将履行各自义务；
- 2）该合同明确了合同各方与所转让商品或提供劳务（以下简称“转让商品”）相关的权利和义务；
- 3）该合同有明确的与所转让商品相关的支付条款；
- 4）该合同具有商业实质，即履行该合同将改变企业未来现金流量的风险、时间分布或金额；
- 5）企业因向客户转让商品而有权取得的对价很可能收回。

本次合同的签订将对公司本年度经营业绩产生积极的影响。本次合同总金额为 12.73 亿元（含税），本次交易确认损益的时点、会计处理将根据《不动产销售协议》履行的进度按照会计准则进行确认。判断依据为《企业会计准则第 14 号—收入》中“企业应当在客户取得相关商品控制权时确认收入”为依据确认损益。

截止本公告日，我司与百年人寿交割的 235 套房产的转让工作已经全部结束，其中地下商业与电影院 2 套房已经取得《不动产权证书》，其余 233 套已经获取“天津市不动产登记受理凭证”，已达到收入确

认条件，公司将在 2020 年度确认销售收入。本次交易对上市公司控股子公司天津亿城山水本期财务状况的影响为增加公司房地产收入 12.73 亿元（含税），给公司带来经营性利润约 1.4 亿元。

【年审会计师意见】：

我们针对关注事项实施的主要程序：

1. 了解公司关于房地产开发项目的收入确认政策，评价其是否符合企业会计准则的要求；
2. 取得亿城山水与百年人寿签订的相关交易协议，查阅相关条款，评价其是否满足企业会计准则关于确认收入要求的条件；
3. 向公司了解交易背景、目的，判断该交易是否具有商业实质；
4. 向公司了解交易安排、进展，判断客户取得商品控制权的时点；
5. 询问交易完成后拟进行的会计处理，判断是否符合企业会计准则的相关规定；

基于已执行的复核程序及获取的审计证据，本次交易确认收入的时点、会计处理及判断依据，符合企业会计准则的相关规定。

（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。

【回复】：

2015 年推进非公开发行项目过程中，公司曾对外承诺不再新增房地产开发业务，近年来公司持续进行房地产业务剥离与去存化工作。本次出售天津亿城堂庭项目商业、写字楼、停车位等，意味着公司将正式完成房地产尾盘项目去存化工作。

公司自 2013 年下半年以来，持续探索从单一房地产开发业务向基金、养老等领域进行探索。近年来，持续在境内私募基金、类 REITs 与境外 REITs 等领域进行持续探索，并持续深耕养老业务。而公司在过去一年以来，收购关联方铁狮门一期、铁狮门三期等项目，为在境外 REITs 领域的持续投资，该类资产底层资产为房地产开发或房地产改造项目，但铁狮门一期、三期项目均为境外标准私募 REITs 项目。投资该类项目，有利于公司在国际 REITs 领域的持续探索。

综上，公司本次资产出售行为与前期向关联方收购铁狮门一期、三期项目的逻辑不冲突，有利于维护上市公司和中小股东的合法权益。

【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。

6. 我部分别于 2020 年 8 月 10 日、2020 年 10 月 12 日向你公司发出《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）《关于对海航投资集团股份有限公司的半年报问询函》（公司部半年报问询函（2020）第 26 号）。此后，我部多次督促你公司整回复相关问询并及时履行信息披露义务，但截至目前，你公司仍未能完整完成上述问询函及关注函的回复及披露工作。请你公司尽快如实完整回复我部就你公司相关事项提出的问询，并及时、真实、准确、完整地履行信息披露义务。

【回复】：

上述问询函中关于增资海南海投一号投资合伙企业(有限合伙)的事项已经公司第八届董事会第二十四次会议审议通过，并于 2020

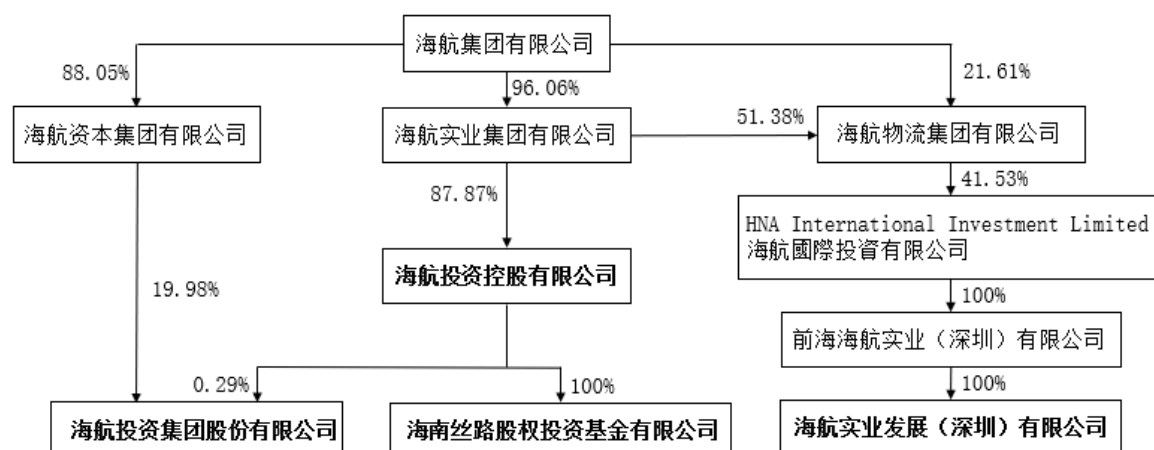
年 12 月 18 日披露，具体内容详见《关于公司履行后续出资义务增资海南海投一号投资合伙企业(有限合伙)暨关联交易的补充公告》（公告编号：2020-064）。

本次增资完成后，海航投资的基金份额比例不变，海投一号的合伙结构已变更如下：

公司名称	合伙人	持有合伙份额比例	认缴出资额
海南海投一号投资合伙企业（有限合伙）	海南丝路股权投资基金有限公司	0.11%	120.01 万元
	海航投资控股有限公司	9.78%	10,568.12 万元
	海航投资集团股份有限公司	77.70%	83,925.18 万元
	海航实业发展（深圳）有限公司	12.41%	13,400 万元

其中，海南丝路股权投资基金有限公司、海航投资控股有限公司、海航实业发展（深圳）有限公司为公司实际控制人间接控制的企业，根据《深圳证券交易所股票上市规则》的规定，本次交易构成关联交易。

各方股权结构如下：



由于海投一号所有合伙人均为公司关联方，本次增资构成关联交易，关联方基本情况如下：

① 公司名称：海航投资控股有限公司；

企业性质：有限责任公司(法人独资)；

成立时间：2015 年 5 月 12 日；

注册资本：889700 万人民币；

法定代表人：丁永忠；

注册地址：海南省海口市美兰区国兴大道 7 号新海航大厦 22 楼；

经营范围：项目投资及管理；投资顾问、经济信息咨询、财务信息咨询、投资咨询；股权投资；受托资产管理；进出口贸易。

截至 2019 年 12 月 31 日，其总资产 10,676,327.82 万元，总负债 4,043,123.74 万元，总收入 135,377.05 万元，净利润-182,231.36 万元（未经审计）。

② 公司名称：海南丝路股权投资基金有限公司；

企业性质：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)；

成立时间：2016 年 1 月 19 日；

注册资本：10000 万人民币；

法定代表人：王其帅；

注册地址：海南省海口市美兰区国兴大道 7 号新海航大厦 22 层；

经营范围：从事对未上市企业的投资及对上市公司非公开发行股票的投资。

③ 公司名称：海航实业发展（深圳）有限公司；

企业性质：有限责任公司(法人独资)；

成立时间：2016 年 6 月 29 日；

注册资本：500 万人民币；

法定代表人：吴金峰；

注册地址：深圳市前海深港合作区前湾一路 1 号 A 栋 201 室；

经营范围：一般经营项目是：投资兴办实业（具体项目另行申报）；企业管理咨询（不含限制项目）；国内贸易（不含专营、专卖、专控商品）；品牌形象策划。

以上企业均非失信被执行人。

根据海投一号 2019 年审计报告，海投一号给美洲置业的借款利息已计入海投一号其他应收款科目，如出现到期未偿还债务的情况，公司可从美洲置业投资于铁狮门三期项目中的收益分配中获得补偿，用于资本或债务返还，避免给上市公司带来利益损失。

相关函件公司将尽快回复，对此给予投资者带来的不便公司深表歉意。公司及全体董事将严格遵守《证券法》《公司法》等法律法规及《股票上市规则》等规定，真实、准确、完整、及时、公平地履行信息披露义务。

海航投资集团股份有限公司

董事会

二〇二一年一月八日