

关于对海航投资集团股份有限公司的 年报问询函

公司部年报问询函（2020）第 98 号

海航投资集团股份有限公司董事会：

我部在对你公司 2019 年年度报告（以下简称“年报”）事后审查中关注如下事项：

1. 年报显示，你公司以 9.12 亿元银行定期存单作为质押，为关联方海航投资控股有限公司（以下简称“海投控股”）9.12 亿元借款提供违规担保，相关资金将用于收购你公司控股股东持有的华安财产保险股份有限公司（以下简称“华安财险”）7.74% 股权以解决你公司违规担保问题。你公司 2019 年 12 月 31 日披露的《关于放弃华安财产保险股份有限公司部分股权优先购买权暨关联交易的公告》显示，广西北部湾航空有限责任公司收购华安财险股权的价格为 3.49 元/股，按照相关价格计算，华安财险 7.74% 股权的价格为 5.75 亿元，无法覆盖你公司的质押资金。请你公司说明除收购华安财险 7.74% 股权外，是否存在其他解决违规担保的具体措施及解决期限。

2. 年报显示，你公司营业外收入 3,153.60 万元，同比增长 71.10%，构成你公司本期利润的主要来源，主要为你公司以海南恒兴创展股权投资基金有限公司（以下简称“恒兴创展”，底层资产铁狮门二期项目为曼哈顿写字楼）100% 股权及 6 亿元债权置换关联方海投控股所持有的海南海投一号投资合伙企业（有限合伙）（以下简称“海投一

号”) 77.70% 有限合伙份额。海投一号底层资产铁狮门三期项目为纽约市写字楼。你公司将铁狮门三期初始投资成本小于应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额 2,654.51 万元计入营业外收入, 并对出售恒兴创展股权确认投资收益 2,101.44 万元。铁狮门三期 2019 年四季度运营报告与前期运营报告内容存在较大差异, 存在项目退出时间延后、需要你公司额外出资的情形。受疫情影响, 铁狮门三期项目暂停工至 6 月 30 日后, 后续施工情况视疫情发展而确定。请你公司说明:

(1) 铁狮门三期项目目前情况, 与你公司前期披露存在的具体差异, 后续是否存在较大经营风险, 拟采取的应对措施。

(2) 你公司收购铁狮门三期后其运营报告出现重大变化的原因, 你公司在收购前是否知悉可能的变化情况, 你公司董事、监事、高级管理人员在作出收购上述资产决定时是否履行勤勉尽责义务。请你公司独立董事核查并发表意见。

(3) 铁狮门三期可辨认净资产公允价值的确认依据, 本次交易的会计处理过程, 铁狮门三期后续运营情况变化对本次交易及相关会计处理的影响, 是否符合企业会计准则的相关规定。请你公司年审会计师核查并发表明确意见。

(4) 请结合铁狮门三期 2019 年经营财务情况和目前状况, 分析相关股权投资账面价值是否较大变化, 是否需对海投一号相关资产计提减值准备。请你公司年审会计师核查并发表明确意见。

3. 年报显示, 你公司持有海投一号 77.70% 有限合伙份额, 但未将其纳入你公司合并报表范围。你公司前期公告显示, 海投一号对铁狮门三期项目持股比例为 59.25%, 你公司关联方美洲置业有限责任

公司(以下简称“美洲置业”)对铁狮门三期项目持股比例为 40.75%。美洲置业计划出资 11,383.81 万美元,实际出资 6,892.24 万美元,且实际出资额中 5,476.79 万美元为海投一号对其提供的借款,美洲置业需按照合同约定定期向海投一号支付利息。我部前期就相关事项向你公司发出关注函及问询函。你公司回函显示,美洲置业计划出资 8,349.30 万美元,实际出资约 8,488.30 万美元;上述借款期限为五年,2021 年 9 月 11 日偿还本金;铁狮门三期计划于 2020 年下半年完成交易,预计投资回报约为 0.85 亿美元,美洲置业 2020 年预计回报约为 0.507 亿美元,铁狮门三期项目回款足以覆盖美洲置业借款金额,因此美洲置业具有还款能力和履约意愿。请你公司:

(1) 结合目前铁狮门三期运营及回款情况、控股股东资金链状况等,说明截至目前海投一号对美洲置业的借款情况,美洲置业是否仍具有履约能力和履约意愿,如其到期未偿还债务对你公司的影响。

(2) 说明美洲置业对铁狮门三期项目计划出资和实际出资金额前后不一致的原因。

(3) 说明海投一号合伙协议的主要内容,并结合协议约定、经营管理情况等,分析未将其纳入你公司合并报表范围的依据及合理性,是否符合企业会计准则的相关规定。请你公司年审会计师核查并发表明确意见。

(4) 年报显示,你公司对恒泰海航(北京)投资管理有限公司、北京知友健康服务发展中心、养庭(上海)企业管理咨询有限公司持股比例分别为 49%、50%、51%,上述公司均未纳入你公司合并报表范围。请核实上述公司未纳入你公司合并报表的依据,以及除海投一号外,是否存在其他参股公司对关联方提供借款的情况,并说明相关

借款的具体内容。请你公司年审会计师核查并发表明确意见。

4. 2019年12月，你公司子公司大连飞越文化产业发展合伙企业（有限合伙）出资10亿元成为大连众城文化产业发展合伙企业（有限合伙）（以下简称“大连众城”）的有限合伙人，出资比例为99.9890%。大连众城将进一步增资天津格致创业科技有限公司（以下简称“天津格致”）10亿元。增资完成后，王敏荣和张志强合计持股50.7862%，大连众城持股49.2138%。你公司此前披露的公告显示天津格致相关物业项目尚在建设中，预计2020年下半年投入运营，你公司预计大连众城不纳入合并报表范围。年报显示，你认为，根据合伙协议，大连众城由其普通合伙人管理公司日常事务，在公司成为大连众城的普通合伙人之前不合并其会计报表，但是会计师认为上市公司承担了绝大部分的风险，因此自出资之日起大连众城纳入合并范围。另外，根据合作方口径，因疫情及工商注册等相关原因大连众城尚未完成工商备案工作。请你公司说明：

（1）将大连众城纳入合并范围对你公司财务数据的影响，天津格致是否纳入合并范围，大连众城、天津格致是否存在为他人提供担保、财务资助等情况，与交易对手方、你公司关联方经营性往来情况，包括不限于往来对象、余额、结算期限等，交易完成后是否存在以经营性资金往来的形式变相为交易对手方及你公司关联方提供财务资助的情形。请你公司年审会计师核查并发表明确意见。

（2）截至目前各方对天津格致认缴出资及实际出资情况，其他股东与你公司是否存在关联关系或其他可能导致对其利益倾斜的关系，相关出资截至目前的具体使用情况，尚未完成工商备案便使用出资的考虑、存在的风险及保障资金措施（如适用）。

(3) 天津格致所拥有的合同权益下的标的物业实际建设运营进展,是否与此前评估假设存在重大差异,天津格致持有的相关无形资产是否存在重大减值风险、相关减值准备计提是否充分,预计对你公司影响及应对措施。请你公司年审会计师核查并发表明确意见。

5. 你公司多年无新增土地储备,扣除非经常性损益的净利润连续六年为负。年报显示,你公司唯一在售的房地产项目为天津亿城堂庭项目,该项目去化率已超过三分之二,且存在销售进度及回款不如预期的情况。你公司报告期末存货--开发产品账面余额为 12.76 亿元(均为天津亿城堂庭项目),其一年之后预期收回的金额 3,300 万元,你公司未计提存货跌价准备。请你公司说明:

(1) 2019 年存货跌价准备测算过程,未计提减值准备的依据,是否充分、合理。请你公司年审会计师核查并发表明确意见。

(2) 你公司主营业务的持续经营能力是否存在重大不确定性,为改善持续经营能力拟采取的措施。

6. 大华内字[2020]000151 号《内部控制审计报告》显示,你公司财务报告内部控制存在重大缺陷,你公司 2019 年度在未获得股东大会授权的情况下,与关联方发生资金往来,未按照《关联方资金往来管理制度》《关联交易管理制度》《信息披露管理办法》等内控制度履行决策审批程序和信息披露义务,内部监督无效。请你公司

(1) 核实并说明资金往来的具体情况,包括资金往来发生背景、交易对方及关联关系、发生日期、金额、资金归还情况、相关责任人及具体责任、拟采取的追责措施等,并请提供相关合同或证明材料,自查是否存在其他尚未披露的关联资金往来或资金占用等情形。请你公司年审会计师核查并发表明确意见。

(2)说明你公司关于资金、印章管理的相关内部控制制度安排，你公司是否严格按照制度执行，针对重大内控缺陷拟采取的具体整改措施。请你公司独立董事核查并发表明确意见。

7. 年报显示，你公司 2019 年第一大客户为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”，其底层资产铁狮门一期项目为写字楼项目）。你公司前期披露的公告显示，关联方海投控股持有恒兴聚源 92.86%的基金份额，你公司拟于 2019 年 10 月收购其持有的相关基金份额，但相关议案被股东大会否决。请你公司说明与恒兴聚源 2019 年交易及资金往来的具体情况，分析关联交易价格是否公允、合理，是否具有商业实质，并结合上述情况，进一步分析前期你公司拟收购恒兴聚源的主要考虑及合理性。

8. 年报显示，你公司控股股东海航资本集团有限公司（以下简称“海航资本”）持有你公司的全部股权 285,776,423 股已被质押，其中 165,750,326 股被冻结。请你公司分析相关质押、冻结是否存在质押平仓或被司法强制过户的风险，并分析可能对你公司股权稳定性造成的影响。

9. 年报显示，你公司于 2017 年退出大连山东路项目。截至目前，交易对方已根据协议约定支付首付款 1.5 亿元及第二笔款项 1.457 亿元。按照协议约定第三笔款项 1 亿元应于 2018 年 12 月 31 日前支付，但交易对方未按照协议约定时间支付对应款项。截至 2019 年年度报告披露日，交易对方向你公司支付了第三笔款项 700 万元，出让保证金本金尚有 6300 万元未付。基于对方尚有付款义务和意愿，公司根据账龄分析法计提相关坏账准备。请你公司说明：

(1) 截至目前项目退出的实际进展，履行的审议程序和披露义

务，6300 万元保证金的具体含义，与协议约定的第三笔款项金额 1 亿元存在较大差异的主要原因。

(2) 你公司对上述事项的会计处理过程，并结合交易对手方的履约能力，分析应收账款坏账准备计提的充分性、合理性。请你公司年审会计师核查并发表明确意见。

请你公司就上述问题做出书面说明，涉及需披露的，请及时履行披露义务，并在 6 月 1 日前将有关说明材料报送我部，同时抄送派出机构。

特此函告

深圳证券交易所

公司管理部

2020 年 5 月 25 日