

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

海航投资集团股份有限公司董事会：

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 19.12 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。

(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。

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 92.86% 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。

(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。

(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。

3. 2019 年 2 月，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”，底层资产铁狮门三期项目为纽约市写字楼）77.70% 有限合伙份额。你公司 2019 年半年报显示，截至 6 月 30 日，你公司净利润 68.93 万元，非经常性损益 -294.05 万元，营业外收入 48.59 万元，就出售恒兴创展股权事项确认投资收益 -753.78 万元。你公司年报显示，你公司 2019 年净利润 2,999.02 万元，营业外收入 3,153.60 万元、非经常性损益 5,633.73 万

元。你公司将 2019 年 2 月收购的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,并就出售恒兴创展股权事项确认投资收益 2,101.44 万元,构成你公司 2019 年度利润的主要来源。请你公司说明两次定期报告就出售恒兴创展股权确认相关损益的具体金额、计算过程和依据,两次金额差异较大的主要原因及合理性。请年审会计师核查并发表明确意见。

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。

5. 年报问询函回复显示,你公司在未履行审议程序的情况下分别与海航资产、海投控股、大通装饰发生 15.23 亿元、5,357.78 万元、970.75 万元的资金往来,性质均为经营性往来,用途分别为预先支付铁狮门一期投资份额、代垫人员社保款、预付工程款。请你公司:

(1) 说明向海航资产划拨 15.23 亿元作为收购海投控股持有的铁狮门一期资产的预付款的合理性,相关预付款的真实用途、是否具有商业实质,并说明后续资金的具体流向,是否存在被控股股东、实际

控制人及其关联人挪作他用的情形。

(2) 以列表形式补充说明上述资金往来的具体情况，包括但不限于各项资金涉及的交易对手方、与你公司的关联关系、资金拨付时间、回款时间、往来累计发生金额、日最高往来金额等，并结合铁狮门一期收购事项披露时间、大通装饰为你公司提供工程服务的开始时间及进展情况，说明与预付款项拨付和回款时间是否匹配、是否具有合理性，上述事项是否构成关联人资金占用。

(3) 请公司年审会计师根据《会计监管风险提示第9号——上市公司控股股东资金占用及其审计》的要求，结合公司相关资金流水、交易实质情况，对上述事项是否构成资金占用进行核查并发表明确意见。

6. 你公司2020年2月8日披露的《关于对深圳证券交易所<关注函>的回复》称，截至2019年12月31日，你公司尚有货币资金余额为16.99亿元，资金不存在受限情形，与年报问询函回函中披露的受限资金金额9.12亿元存在差异。请说明前后披露情况差异较大的原因及合理性。

请你公司于8月14日前将相关核实情况书面回复我部。同时，提醒你公司及全体董事、监事、高级管理人员严格遵守《证券法》、《公司法》等法律法规及《股票上市规则》等规定，及时、真实、准确、完整地履行信息披露义务。

特此函告

深圳证券交易所

公司管理部

2020年8月10日