

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

海航投资集团股份有限公司董事会：

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。

(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。

(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。

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。

(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。

(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。

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。

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。

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。

(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，你公司是否须支付 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。

(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。

(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。

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。

请你公司于 2020 年 12 月 25 日前将有关说明材料报送我部并对外披露, 抄送派出机构。同时, 提醒你公司及全体董事严格遵守《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。

特此函告

深圳证券交易所

公司管理部

2020 年 12 月 22 日

