

# 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（2021）第 26 号

海航投资集团股份有限公司董事会：

你公司 2021 年 1 月 30 日披露《2020 年年度业绩预告》，你公司预计 2020 年度盈利 2.50 亿元至 3.75 亿元，主要因为你公司控股子公司天津亿城山水房地产有限公司（以下简称“天津亿城”）向百年人寿保险股份有限公司（以下简称“百年人寿”）出售房地产项目产生收入 12.12 亿元，对联营企业海南海投一号投资合伙企业（有限合伙）（以下简称“海投一号”）、509 W 34 HNA,LP 分别确认投资收益 1.2 亿元和 1.88 亿元。同时，你公司将同一控制下的合伙企业恒兴聚源股权投资基金合伙企业（以下简称“恒兴聚源”）于 2020 年四季度并入合并报表，将期初至合并日的当期净损益 1.87 亿元计入非经常性损益。我部对此表示关注，请你公司就下列问题进行核实、说明：

1. 我部前期就天津亿城出售地产项目向你公司发出关注函（公司部关注函〔2020〕第 136 号），你公司 1 月 8 日披露的关注函回复公告显示，天津亿城前期与百年人寿签署了抵押担保协议，担保金额为百年人寿向天津亿城支付的 11.5 亿元增资款及投资期间全部应付投资收益。截至关注函回复日，你公司尚欠百年人寿实缴出资余额 10.52 亿元及投资收益 0.38 亿元，你公司出售相关资产获得的部分资金已用于公司偿还对百年人寿的往来债务。请你公司说明：

（1）你对百年人寿提供担保所履行的审议程序和披露义务，

是否符合《股票上市规则》第 9.11 条的规定。

(2) 你公司与百年人寿往来债务的具体内容、形成原因, 你公司本次出售资产所得资金的具体情况, 包括但不限于交易对方已支付金额、支付形式、支付时间、后续支付计划, 以及你公司将出售资产所得资金偿还对百年人寿往来债务的时间和方式等, 是否存在其他协议安排, 相关安排是否与前期增资协议一致, 你公司是否及时履行审议程序和披露义务。

(3) 请你公司结合本次出售资产审议程序、款项支付时间和资产过户情况等, 说明相关收入确认时点是否符合《企业会计准则第 14 号——收入》的相关规定, 以及本次出售资产事项对你公司经营业绩的具体影响。

2. 前期公告显示, 你公司 2020 年 8 月 21 日召开股东大会审议通过收购关联方持有的恒兴聚源 59% 份额的议案, 收购完成后你公司持有恒兴聚源 66.07% 份额, 并将恒兴聚源纳入合并报表范围。恒兴聚源持有 509 W 34 HNA L.P 99.8% 的有限合伙份额, 其底层资产铁狮门一期项目为曼哈顿西 34 街与十大道交界处的土地开发项目。我部前期已就相关交易事项向你公司发出关注函(公司部关注函〔2020〕第 107 号), 你公司披露的关注函回复公告显示, 铁狮门一期项目处于建设及预租赁状态, 尚无经营性现金流入, 但公允价值有所增加。请你公司:

(1) 结合款项支付时间和合伙份额过户情况等, 说明于 2020 年四季度将恒兴聚源并入合并报表范围的主要依据, 是否符合企业会计准则的相关规定。

(2) 根据前期公告, 509 W 34 HNA L.P 按照铁狮门一期项目公

允价值计量房地产投资，根据净现金流折现法进行估值。请你公司结合铁狮门一期项目开发建设和租赁情况、受疫情影响程度等，充分说明铁狮门一期项目公允价值的主要测算过程和依据，分析公允价值变动的原因及合理性。

(3) 业绩预告显示，你对 509 W 34 HNA,LP 确认投资收益 1.88 亿元，并将恒兴聚源期初至合并日的当期净损益 1.87 亿元计入非经常性损益。请你公司结合恒兴聚源和 509 W 34 HNA,LP 2020 年度主要财务数据，说明相关投资收益和非经常性损益的测算过程及合理性。

3. 业绩预告显示，你对联营企业海投一号确认投资收益 1.2 亿元。海投一号底层资产铁狮门三期项目为纽约市写字楼。前期公告显示，铁狮门三期目前尚未盈利，且出现项目退出时间延后、需要你公司额外出资的情形。我部于 2020 年 10 月 12 日向你公司发出半年报问询函（公司部半年报问询函〔2020〕第 26 号），要求你公司就海投一号净资产增加、收购关联方海投一号股权交易价格合理性等作出说明，但截至目前你公司尚未回函。你公司持有海投一号 87.48% 的有限合伙份额，其余少数股东均为你公司关联方，但你公司未将海投一号纳入合并报表范围。请你公司结合海投一号 2020 年主要财务数据、铁狮门三期项目经营情况等，说明对海投一号投资收益的确认过程、依据及合理性，是否契合铁狮门三期项目实际情况，是否对相关资产足额计提资产减值准备。同时，请你公司尽快完成上述问询函件的回复工作。

请你公司于 2021 年 2 月 11 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

2021年2月8日