证券代码:000616 证券简称:海航投资 公告编号:2021-101

关于对深圳证券交易所2020 年半年报问询函的回复

特别风险提示:

1.2020 年 9 月 25 日,公司披露《关于公司收购海南海投一号投资合伙企业合伙份额暨关联交易的公告》(以下简称"公告"),以 11,269.73 万元收购海航投资控股有限公司(以下简称"海投控股")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")9.78%基金份额,该次关联交易无需股东大会审议,该次交易完成后公司对海投一号的持股比例由 77.7%上升为 87.48%,海投一号的三个合伙人仍然均受同一实际控制人控制。

公司此次收购海投一号 9.78%的基金份额后,因合伙人持有基金份额发生变化,公司对原有协议进行了修改,变更后的新合伙协议、管理协议除合伙人持有基金份额发生变更外,其他核心条款没有发生变化,相应工商变更已完成。

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 10 月 12 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半年报问询函》(公司部半年报问询函〔2020〕第 26 号)(以下简称"问询函"),公司积极组织相关方就问询函中所涉及事项逐一进行了认真分析与核查,现就问询函各项问题进行回复与说明。

1.半年报显示,你公司期末货币资金 13.56 亿元。"经营情况讨论与分析"部分显示,你公司的主要融资途径类型为其他,融资余额为 10.52 亿元,融资成本为 6.95%。请你公司详细说明:

(1)截至目前持有的货币资金情况,包括但不限于具体金额、存放地点、存放类型、使用安排等。

【回复】:

截至 2021 年 9 月 30 日(未经审计),公司持有的货币资金总额为 63,281,071.10 元,具体情况如下:

存放地点	金额(元)	存放类型	使用安排
招商银行北京万通中心支行	47,689,153.62	活期存款	日常经营
盛京银行上海松江支行	6,577,834.57	开户银行控制	日常经营
洛阳银行长江路支行	1,590,321.85	活期存款	日常经营
工商银行北京八角支行	5,988,926.87	活期存款	日常经营
其他银行	1,434,834.19	活期存款	日常经营
总计	63,281,071.10		

(2)货币资金使用受限情况或潜在受限情况,包括但不限于受限金额、受限原因、相对应的信息披露情况等,是否与控股股东或其他关联方联合或共管账户或其他协议约定等情形,并分析截至目前持有货币资金的安全性及可回收性。

【回复】:

截至 2021 年 9 月 30 日(未审计),公司使用受限货币资金金额为 702.43 万元,形成的原因如下:

① 公司在开户银行盛京银行上海松江支行的活期存款账户余额为 6,577,834.57 元,因海航集团整体处于破产重整阶段,应盛京银行总行要求,账户存在控制"。

② 公司子公司天津亿城山水房地产开发有限公司,因房屋卖卖合同纠纷,该公司银行存款因涉诉冻结金额合计 446,469.41 元。

公司不存在与控股股东或其他关联方联合或共管账户或其他协议约定等情形,公司货币资金不存在其他安全隐患。

(3)截至目前有息负债的详细情况,包括债务类型、债务金额、到期期限、偿付安排等。

【回复】:

截至 2021 年 9 月 30 日(未经审计),公司有息负债详细情况如下:

承贷单位	债务类型	机构	债务金额(万元)	期限(月)	综合利率(%)	起始日期	到期日期	偿付安排
海航投资集团股份有限公司	流贷	哈尔滨银行	19,340.33	60	5.4%	2016-12-6	2021-9-30	根据合同约定进行偿付
海航投资集团股份有限公司	流贷	哈尔滨银行	2,650	60	5.4%	2016-12-6	2021-12-5	根据合同约定进行偿付

(4)结合你公司经营模式,说明你公司保持较高货币资金水平的同时高额举债的必要性、合理性。

【回复】:

近年来公司持续在境内私募基金、类 REITs 与境外 REITs 等领域进行探索,并持续深耕养老业务,并积极寻求业务合作机会。公司基于对曼哈顿 34 街 REITs 项目的了解及审慎评估,于 2020 年 8 月 5 日、8 月 21 日分别召开董事会、股东大会审议通过了《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议案》,公司以自有货币资金 108,946.41 万元收购关联方海航投资控股有限公司所持境内合伙企业恒兴聚源 59%基金份额。

2020 年 9 月 24 日公司召开董事会审议通过《关于公司收购海南海投一号投资合伙企业(有限合伙)合伙份额暨关联交易的议案》,公司以自有人民币 11,269.73 万元的对价收购关联方海航投资控股有限公司所持境内合伙企业海投一号 9.78%合伙份额。

因此根据公司前期披露的 2020 年第三季度报告,截至 2020 年 9 月 30 日,公司货币资金为 23,584.90 万元。

此外,2020 年 12 月 18 日,公司及公司控股子公司天津亿城与百年人寿三方于签订了《股权回购协议》,约定按时、足额向百年人寿支付股权转让价款 10.9 亿元,回购百年人寿所持有的天津亿城 48.94%股权份额。公司已于 2020 年 12 月 31 日向百年人寿发出确认函,并已经收到百年人寿出具确认函回执。确认截至 2020 年 12 月 30 日,公司已履行完毕《股权回购协议》项下所有义务,双方基于原协议的债权债务已经结清。股权回购完成后,百年人寿将不再持有天津亿城股权,相关工商变更现已完成。同时,百年人寿根据支付协议也已完成天津亿城销售款尾款的支付,协议双方的债权债务关系已全部履行完毕。截至 2020 年 12 月 31 日,公司有息负债为 22,490.33 万元。

综上所述,截至 2020 年 12 月 31 日,公司的货币资金及有息负债情况较前期均已大幅下降。公司前期保持高货币资金水平的同时高额举债主要是基于业务整合及战略转型的考量,通过资产整合巩固企业在境内私募基金、类 REITs 与境外 REITs 等领域的优势,并通过合理的方式削债务降低企业财务成本,并通过以上方式以期尽快完成战略转型。

(5)结合你公司与控股股东及其关联方的业务、资金往来和担保等情况资金往来和担保,以及你公司控股股东资金状态等,说明是否存在控股股东、实际控制人及其关联方非经营性占用或变相占用你公司资金,违规对关联方提供担保等情形。

【回复】:

截至本信息披露日,公司未发现控股股东、实际控制人及其关联方非经营性占用或变相占用公司资金等情形。关于公司未履行程序关联方担保及资金往来等相关情况,请详见 2021 年 4 月 30 日披露的公司 2020 年度报告、2021 年 10 月 28 日披露的《关于公司股票被实施其他风险警示相关事项的进展公告》(公告编号:2021-088)。

2.你公司多年无累计土地储备。半年报显示,你公司报告期净利润为-3,018.44 万元,同比下降 4,479.28%。你公司前期收购的天津格致、铁狮门二期项目尚未投入运营,主要房地产项目天津亿城堂庭仅剩尾盘、商业部分累计已出租面积为 0。请你公司说明在近期投资标的短期内无法盈利的情况下,未来保证持续经营能力并提升经营业绩的主要安排。

【回复】:

公司原为中高端房地产开发公司,于 2015 年在推进 120 亿元非公开发行项目期间,承诺不再新增房地产开发项目。因此,近年来,公司累计土地储备项目为 0。公司目前处于转型过渡期,在推进存量房地产开发项目去存化工作外,还持续在境内私募基金、类 REITs 与境外 REITs 等领域进行探索,并持续深耕养老业务。未来,公司将积极拓宽经营发展思路,推进现有基金投资及管理、养老业务运营与品牌管理输出的同时,借助上市公司平台优势,以对外投资、并购、引入战略投资者等方式,整合优质资产,寻求更为广阔与高质量的发展。为公司的发展注入新的活力,提升公司的持续经营能力、盈利能力以及资产质量。

① 聚焦主营业务的探索和发展

公司将积极转变经营发展思路,充分借助上市公司平台优势,通过对外投资、并购、引入战略投资者等方式,整合优质资产,聚焦主营业务的探索和发展。为公司的发展注入新的活力,提升公司的持续经营能力、盈利能力以及资产质量

② 借政策红利的逐步释放,积极拓展基金业务

深入研究国家政策,关注地方实施细则,结合公司对重点布局区域的产业园区、仓储物流、交通设施、新基建等情况的调研,加快推进不动产投资信托基金(REITs)、私募股权投资基金项目的培育、储备工作,力争实现相关业务落项目的落地工作,奠定基金业务后续发展的良好基础。

③ 加速布局康养产业,提升"和悦家"养老品牌价值

2021 年,在新冠疫情的冲击下,和悦家国际颐养社区项目保持了安全、稳定、向上的良好运营。公司将以和悦家国际颐养社区项目为基础,形成标准化、执行性强、可复制的轻资产运营管理模式,并培养一批专业的康养产业运营核心人才。同时,公司将利用基金业务多年累积经验,继续拓展康养产业基金业务,借市场资本的力量,提高服务质量,加快市场布局,提升"和悦家"养老品牌价值。

④ 完成房地产项目尾盘的清盘工作

2020 年,公司天津亿城堂庭项目已基本完成整体出售。2021 年,公司持续寻找潜在合作方,并积极沟通,力争尽快完成项目存量车位等资产的清盘工作。

⑤ 强化内部管理工作,完善风险管控体系建设

后续,公司将严格按照监管要求,遵守法律法规,开展相关工作。通过不断加强内部管理,进一步完善公司风险管控体系,加强风险控制措施,降低企业运营风险。积极开拓创新、开源节流,落实公司的全面预算管理,强调各项工作开展的计划性,确保经营管理活动中的收入、支出、费用等各类事项均符合预算边际。

3.2019 年 2 月,你公司以持有的海南恒兴创展股权投资基金有限公司 100%股权及债权置换海航投资控股有限公司(以下简称"海投控股")所持有的海南海投一号投资合伙企业(以下简称"海投一号"或"交易标的")77.47% 份额,交易价格 69,719.03 万元,对应海投一号 100%份额价格为 89,994.88 万元,相关交易已完成。2019 年 9 月,你公司拟收购海投控股持有的海投一号 7.30%份额、交易价格 7,295 万元,对应海投一号 100%份额价格为 99,931.51 万元,但相关事项被股东大会否决。我部已就前述交易事项向你公司发出了关注函,2019 年半年报问询函及年报问询函。你公司 2020 年 8 月 7 日披露的《关于深圳证券交易所 2019 年年报问询函的回复公告》显示,铁狮门三期项目已经出现项目退出时间延后、需要你公司额外出资的情形。

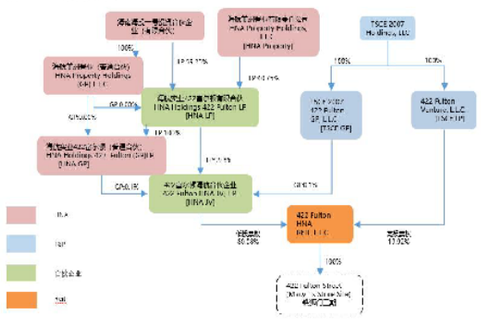
2020 年 9 月 25 日,你公司披露《关于你公司收购海南海投一号投资合伙企业合伙份额暨关联交易的公告》(以下简称"公告"),拟以 11,269.73 万元收购海投控股持有的海投一号 9.78%基金份额,对应海投一号 100%份额价格为 115,235.41 万元,海投一号底层资产铁狮门三期项目为纽约市梅西百货加盖的写字楼。本次关联交易无需股东大会审议,交易完成后你公司对海投一号的持股比例由 77.7%上升为 87.48%。请你公司就下列问题进行核实、说明:

(1)公告显示,海投一号各方股东均为你公司关联方。2020 年 5 月海投一号各方股东对海投一号进行增资,海投控股对海投一号增资 3,997.15 万元,持股比例由 7.30%上升至 9.78%;你公司对海投一号增资 1.40 亿元,持股比例不变,构成本次交易标的价格较上次增加的主要原因。请你公司说明交易标的增资扩股的主要考虑、与你公司 2019 年 2 月披露的资产置换公告"剩余投资义务不再由上市公司承担"相关描述是否存在矛盾,你公司是否及时履行审议程序和披露义务。

【回复】:

公司于 2019 年 2 月披露《关于与关联方海航投资控股有限公司进行股权置换暨关联交易的公告》,其中提及"铁狮门三期项目总投资额约为 2.06 亿美元(即 422 富尔顿海航合伙企业,),目前已投资 1.68 亿美元,未来仅需再投资 0.38 亿美元即可完成,且剩余投资义务不再由上市公司承担。""铁狮门三期项目对应的贷款和后续出资义务(如有涉及到乙方或海投一号需履行付款义务的)由甲方和乙方按照各自持有的合伙份额比例分别承担"。

具体 REITs 架构如下:


TSCE 2007
422 Fulton
422 Fulton NNA
100%
100%
100%