证券代码:000616　　证券简称:ST 海投　　公告编号:2023-028

海航投资集团股份有限公司 关于深圳证券交易所关注函部分问题的回复公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确、完整,没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

海航投资集团股份有限公司(以下简称“海航投资”、“公司”或“我司”)于 2023 年 1 月 31 日收到深圳证券交易所上市公司管理一部下发的《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[2023]第 109 号)(以下简称“《关注函》”),经公司积极组织相关方就关注函中所涉及事项逐一进行认真分析与核查,前期已对《关注函》部分问题进行了回复,具体详见《关于深圳证券交易所关注函部分问题的回复公告》(公告编号:2023-007)。

目前,公司高度重视《关注函》中“问题三”,聘请了北京德和衡律师事务所,就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”)原执行事务合伙人大连大白鲸海洋传奇文化旅游有限公司(以下简称“大连大白鲸”)、现执行事务合伙人芜湖奥博影视传媒有限公司(原名“海宁奥博影视文化有限公司”,以下简称“芜湖奥博”)多年来管理下的亚运村项目七号地块相关事项进行调查与核实。

2019 年 12 月 18 日海航投资通过投资入伙的大连众城的情况如下:2019 年 12 月 18 日大连飞越文化产业发展合伙企业(有限合伙)(以下简称“大连飞越”)与大连大白鲸、王敏荣、张志强签署的《大连众城合伙协议》,以及 2021 年 4 月 28 日大连飞越与芜湖奥博、王敏荣、张志强签署的《大连众城合伙协议》约定,大连众城有一名普通合伙人(GP)、三名有限合伙人(LP),普通合伙人为执行事务合伙人。

在 2019 年 12 月 18 日至 2021 年 4 月 28 日期间,大连众城执行事务合伙人为大连大白鲸,在 2021 年 4 月 28 日之后大连众城执行事务合伙人为芜湖奥博。2019 年 12 月 18 日至今大连飞越为大连众城的有限合伙人(LP)。

根据《大连众城合伙协议》约定,大连众城执行事务合伙人对外代表大连众城并执行合伙事务,其他合伙人不执行大连众城事务。普通合伙人(GP)作为执行事务合伙人拥有《合伙企业法》授予的及《大连众城合伙协议》约定的对于大连众城事务的独占及排他的执行权。执行事务合伙人的职权包括:(1)决定并具体执行大连众城的投资及其他业务;(2)代表大连众城取得、管理、维持和处分大连众城的资产,包括但不限于投资性资产、非投资性资产等;(3)订立与大连众城日常运营和管理有关的协议,代表大连众城对外签署、交付和执行文件等;(4)全体合伙人授权执行事务合伙人批准有限合伙人向合伙人以外的人转让其在合伙企业中的全部或者部分财产份额等。

根据《关注函》问询事项,为核实相关情况,连日来公司持续沟通敦促大连众城执行事务合伙人芜湖奥博予以核实与回复。期间,北京德和衡律师事务所律师前往执行事务合伙人芜湖奥博办公地进行了现场调查与分析,并于 2023 年 3 月 15 日在芜湖奥博办公场地,与上市公司授权代表、芜湖奥博授权代表三方就执行事务合伙人芜湖奥博提供的 58 份电子版协议文件与原件现场进行了逐一核对与见证。芜湖奥博对于其提供的协议文件清单向海航投资作出了保证:“芜湖奥博保证上述清单内所列资料的真实性、准确性,保证不存在虚假记载、误导性陈述”。

2023 年 3 月 16 日北京德和衡律师事务所就前述核实见证情况出具了《关于海航投资亚运村项目七号地块租赁合同履行情况之法律意见书》【德和衡证律意见(2023)第 141 号)】。

基于目前公司已掌握的芜湖奥博提供的协议文件,现就《关注函》问题三回复如下:

3.你公司于 2022 年 4 月 29 日披露的《关于成立合伙企业对外投资的进展公告》显示,你公司收到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”)普通合伙人芜湖奥博影视传媒有限公司(以下简称“芜湖奥博”)的通知函,芜湖奥博与张志强、王敏荣、天津势竹实业投资有限公司(以下简称“天津势竹”)共同协商达成新的合作方案,张志强、王敏荣无偿放弃其在亚运村项目中的权益,由方案调整前大连众城享有亚运村项目 49.21%权益,调整为大连众城 100%参与对接亚运村项目,大连众城向天津势竹转让天津格致创业科技有限公司(“天津格致”)49.21%股权,交易价格 10 亿元,同时大连众城向天津势竹租借北京市朝阳区大屯地区的大屯 7 号绿隔产业用地地上及地下建筑物使用权(以下简称“7 号用地”),大连众城向天津势竹一次性预支付租金 10 亿元。天津势竹是天津格致对亚运村项目的转租方,天津势竹与亚运村项目业主方北京华汇房地产开发中心(以下简称“北京华汇”)签署了租约权,于 2019 年将项目转租予天津格致。本次方案调整后,大连众城直接与天津势竹签署转租合同,自天津势竹手中承租亚运村项目 20 年租约权,不再通过天津格致转租。《回函》显示,根据大连众城普通合伙人芜湖奥博的相关约定,大连众城向天津势竹一次性预支付租金 10 亿元与大连众城向天津势竹转让天津格致 49.21385%的应收股权转让款 10 亿元进行抵消,大连众城未有实质性资金支付,不涉及资金流向。

近期有投资者反映,天津势竹早在 2019 年 8 月 16 日已对 7 号地块及亚运村项目无任何权利,北京华汇与天津格致关于 7 号地块及亚运村项目的房屋租赁合同及补充协议已于 2022 年 3 月 4 日全部解除。业绩预告显示,你公司未取得大连众城 2021 年度审计报告、评估报告等相关资料,亦尚未取得大连众城 2022 年度未经审计财务报表及项目最新进展等相关资料。

请你公司:(1)进一步核实上述租赁合同协议的真实性、相关事项的历史沿革,你公司未能取得大连众城财务报表等相关资料的主要原因及可能对你公司 2021 年、2022 年经营业绩的影响;(2)说明上述交易预计对你公司报告期经营业绩的影响,10 亿元预付租金的资金流向,以及公司对相关投资及转租权的会计核算依据及合规性。

【回复】:

针对《关注函》中提及的“投资者反映,天津势竹早在 2019 年 8 月 16 日已对 7 号地块及亚运村项目无任何权利,北京华汇与天津格致关于 7 号地块及亚运村项目的房屋租赁合同及补充协议已于 2022 年 3 月 4 日全部解除。”

根据公司此次核查情况以及德和衡律师事务所出具的《法律意见书》,截止目前,天津势竹未丧失 7 号地块及亚运村项目权利。同时,根据德和衡律师事务所出具的《法律意见书》,北京华汇无权解除 7 号地《房屋租赁合同》及其补充协议。在未获得生效判决或仲裁裁决之前,不存在大连众城、天津势竹和天津格致丧失对 7 号地的权益的情形。不存在 2022 年 3 月 4 日北京华汇与天津格致关于 7 号地块及亚运村项目的房屋租赁合同及补充协议解除情况。

一、租赁合同协议的真实性、相关事项的历史沿革

基于在本次核查中执行事务合伙人芜湖奥博向公司提供的协议文件及北京德和衡律师事务所出具的《法律意见书》,根据亚运村项目七号地块整体租约关系架构的调整情况,公司及子公司大连飞越、大连众城、天津势竹、天津格致之间以及相关方与亚运村项目七号地块之间的关系,共分两个阶段:

㈠ 第一阶段:2019 年 12 月 18 日 -2022 年 4 月 27 日

2019 年 12 月 18 日,经董事会审议上市公司通过子公司大连飞越与大连大白鲸、王敏荣、张志强签订《大连众城合伙协议》,以 10 亿元出资入伙大连众城成为其有限合伙人(LP),同时根据协议第 12.2 条约定,在大连飞越成为本合伙企业的普通合伙人 / 执行事务合伙人且本合伙企业取得天津格致的控制权之前,王敏荣、张志强承诺大连飞越在本合伙企业中每年可实现不低于 9%的投资收益并以所持天津格致全部股权和在本合伙企业的出资份额作为担保。

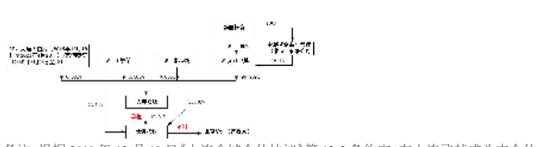
大连众城获得上市公司 10 亿元入资后,再以 10 亿元增资天津格致,获得天津格致 49.21%股权。天津格致此前通过 2019 年 7 月 30 日《租赁合同》、2019 年 8 月 16 日《<房屋租赁合同>补充协议一》拥有亚运村项目 20 年租约权,亚运村项目业主方为北京华汇。

另外,2019 年 12 月 18 日天津格致、大连众城签署了《房屋租赁合同》(详见后述《表一:租赁合同的历史沿革》中的序号 6 的协议),协议约定:“为增信目的,保障大连众城的投资权益,天津格致同意将物业项目部分转租给大连众城,大连众城同意承租。…双方在签署本合同后,大连众城向天津格致支付定金 8 亿元作为签约保证,同时预付租金 2 亿元。在天津格致交房后,定金自动转化为押金及租金预付款。”针对该协议,公司近日已要求执行事务合伙人芜湖奥博解释其合理性,其回复解释为:“2019 年 12 月 18 日由天津格致创业科技有限公司、大连众城文化产业发展合伙企业(有限合伙)签署的《房屋租赁合同》,签订目的是为了保障大连众城的 10 亿元增资款。同时合同第六条第四款约定如存在可分配利润,大连众城需在每年度 5 月 31 日前按照天津格致 60%、大连众城 40%进行利润分配。”

大连飞越与芜湖奥博、王敏荣、张志强于 2021 年 4 月 28 日签署《大连众城合伙协议》(经董事会、股东大会审议),约定大连众城普通合伙人由大连大白鲸变更为芜湖奥博,将投资收益起算日变更为“大连飞越文化产业发展合伙企业(有限合伙)入伙大连众城文化产业发展合伙企业(有限合伙)的工商变更完成之日起算”,同时合伙协议第 12.2 条约定:“在大连飞越成为本合伙企业的普通合伙人 / 执行事务合伙人且本合伙企业取得天津格致的控制权之前,王敏荣、张志强承诺大连飞越在本合伙企业中每年可实现不低于 9%的投资收益并以所持天津格致全部股权和在本合伙企业的出资份额作为担保。”

各方在 2019 年 12 月 18 日至 2022 年 4 月 27 日期间的实际关系如下:

图一:海航投资与大连众城、大连大白鲸 / 芜湖奥博、天津格致、北京华汇经核查的实际关系



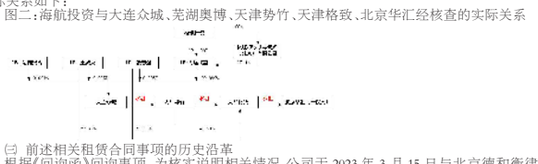
备注:根据 2019 年 12 月 18 日《大连众城合伙协议》第 12.2 条约定,在大连飞越成为本合伙企业的普通合伙人 / 执行事务合伙人且本合伙企业取得天津格致的控制权之前,王敏荣、张志强承诺大连飞越在本合伙企业中每年可实现不低于 9%的投资收益并以所持天津格致全部股权和在本合伙企业的出资份额作为担保。

㈡ 第二阶段:2022 年 4 月 28 日至今

根据:(1)2022 年 4 月 28 日公司收到的大连众城普通合伙人芜湖奥博发来的《经营情况通知函》,芜湖奥博与王敏荣、张志强、天津势竹达成合作方案:大连众城将持有的天津格致 49.21%股权作价 10 亿元转让予天津势竹;大连众城与天津势竹签订房屋租赁合同,预付 10 亿元租金给天津势竹;

(2)在本次核查过程中,大连众城执行事务合伙人芜湖奥博向公司提供的以下协议:①2022 年 4 月 27 日天津格致与大连众城、天津势竹签订的《<房屋租赁合同>之补充协议》,大连众城将在 2019 年 12 月 18 日天津格致与大连众城签订的《房屋租赁合同》下的一切权利义务转移给天津势竹。天津格致与天津势竹重新签订《房屋租赁合同》;②2022 年 4 月 27 日天津格致与天津势竹签订《房屋租赁合同》,天津格致将 7 号地项目部分转租给天津势竹,并同意天津势竹将承租面积对外转租。租赁期限 20 年;③2022 年 4 月 27 日天津势竹与大连众城签订《房屋租赁合同》,天津势竹将承租的 7 号地项目房屋转租给大连众城。大连众城在本合同签订后 30 日内一次性向天津势竹支付预付租金 10 亿元。经核查各方实际关系为:天津格致将亚运村七号地块租约权转租给天津势竹,再由天津势竹转租给大连众城。各方在 2022 年 4 月 28 日至今的实际关系如下:

图二:海航投资与大连众城、芜湖奥博、天津势竹、天津格致、北京华汇经核查的实际关系



㈢ 前述相关租赁合同事项的历史沿革

根据《问询函》问询事项,为核实说明相关情况,公司于 2023 年 3 月 15 日与北京德和衡律师事务所律师、执行事务合伙人芜湖奥博授权代表,就芜湖奥博提供的电子版协议文件与原件进行的核实见证情况,梳理租赁合同的历史沿革如下:

表一:租赁合同的历史沿革

序号	签订时间	协议、文件名称	签约主体	主要内容	信息披露情况	备 注
1	2012 年 7 月 6 日	《房屋租赁合同》(大屯 7 号地办公及商业项目)	甲方(出租方):北京华汇 乙方(承租方):天津势竹	北京华汇将 7 号地块拟建设的办公及商业项目出租给天津势竹。未经北京华汇书面同意,天津势竹不得将标的房屋整体转租或部分退租。	该协议为天津格致印发招股书底稿材料,不涉 及 信 息 披露。	租赁关系:北京华汇(产权人、出租方)→天津势竹(承租方)
2	2015 年 11 月 20 日	《七号地<房屋租赁合同>补充协议一》	甲方(出租方):北京华汇 乙方(承租方):天津势竹	北京华汇与天津势竹就租金上调、北京华汇增加投资、北京华汇向天津势竹交房时间等事项进行了补充约定。	同上。	租赁关系:北京华汇(产权人、出租方)→天津势竹(承租方)
3	2019 年 7 月 30 日	《房屋租赁合同》	甲方(出租方):天津势竹 乙方(承租方):天津格致	天津势竹依据 2012 年 7 月 6 日北京华汇与天津势竹签订的《房屋租赁合同》(见序号 1)的约定,将《房屋租赁合同》下的一切权利义务转移给天津格致,由天津格致继续履行《房屋租赁合同》。	已于 2020 年 1 月 23 日《关于成立产业合伙企业对外投资的公告(更新后)》中披露。	租赁关系:北京华汇(产权人)→天津势竹(承租方及转租方)→天津格致(最终承租方)
4	2019 年 8 月 16 日【新提供协议】	《<房屋租赁合同>补充协议二》	甲方(出租方):北京华汇 乙方(承租方):天津势竹 丙方(承租方):天津格致	天津格致与天津势竹转让其持有的天津格致 49.21385%的股权,转让价格 10 亿元。	因前期大连大白鲸、芜湖奥博未向公司提供,前期未披露。近日需补充披露。	1.租赁关系:北京华汇(产权人、出租方)→天津格致(承租方)。 2.在该份合同下,天津势竹将 7 号地项目租赁权转移至天津格致,由天津格致与大连众城于 2019 年 12 月 18 日签订了《房屋租赁合同》(见序号 6 合同)。
5	2019 年 11 月 11 日【新提供协议】	《<大屯 7 号地办公、商业项目房屋租赁合同>补充协议二-关于项目投资界面、工程施工分界》	甲方(建设单位):北京华汇 乙方(承租方):天津格致 丙方(总承包单位):中建三局集团有限公司(以下简称“中建三局”)	北京华汇、天津格致、中建三局集团有限公司就投资界面、工程施工分界等相关事项进行了明确。	因前期大连大白鲸、芜湖奥博未向公司提供,前期未披露。近日需补充披露。	天津格致作为承租方同时参与投资建设部分项目工程,并承担投资款项。
6	2019 年 12 月 18 日【新提供协议】	《房屋租赁合同》	甲方(出租方):天津格致 乙方(承租方):大连众城	大连众城与天津格致及其股东于 2019 年 12 月 18 日签署了《增资协议》,为增信目的,保障大连众城的投资权益,天津格致同意将物业项目部分转租给大连众城,大连众城同意承租。 天津格致同意将 7 号地办公及商业项目部分转租给大连众城,租赁期限 20 年,具体起租时间以产权方向天津格致实际交付符合租赁条件的物业项目时间为准,实际起租时间由天津格致向大连众城交房并签订《租赁房屋交接确认书》之日再加免租期的次日起计算。 双方在签署本合同后,大连众城向天津格致支付定金 8 亿元作为签约保证,同时预付租金 2 亿元。在天津格致交房后,定金自动转化为押金及租金预付款。 标的物业交付时间应不晚于 2020 年 6 月 30 日,截止 2022 年 6 月 30 日仍未能交付标的物业,大连众城、天津格致双方一致同意,大连众城有权书面通知将 10 亿元投资款转为按本合同约定支付的本合同项下的定金 8 亿元、预付租金 2 亿元。	因前期大连大白鲸、芜湖奥博未向公司提供,前期未披露。近日需补充披露。	租赁关系:北京华汇(产权人、出租方)→天津格致(承租方及转租方)→大连众城(最终承租方)
7	2019 年 12 月 18 日【上市公司子公司签订】	《大连众城文化产业发展合伙企业(有限合伙)入伙协议》	原合伙人:大连大白鲸、王敏荣、张志强新增合伙人:大连飞越	全体合伙人一致同意大连飞越认缴出资人民币 10 亿元成为新的有限合伙人。	已于 2020 年 1 月 2 日《关于成立产业合伙企业对外投资的公告(更新后)》中披露。	入伙后,大连飞越持有大连众城 99.989%合伙份额。
8	2019 年 12 月 18 日【上市公司子公司签订】	《大连众城文化产业发展合伙企业(有限合伙)合伙协议》	普通合伙人:大连大白鲸有限合伙人:大连飞越、王敏荣、张志强	大连大白鲸海洋传奇文化旅游有限公司为普通合伙人,执行合伙企业事务;王敏荣、张志强、大连飞越文化产业发展合伙企业(有限合伙)为有限合伙人。在大连飞越成为大连众城的普通合伙人 / 执行事务合伙人且大连众城取得天津格致的控制权之前,王敏荣、张志强承诺大连飞越在大连众城中每年可实现不低于 9%的投资收益(以大连飞越实缴出资额为基数,自大连飞越实缴出资到位之日起算)。对此,王敏荣和张志强以所持天津格致股权和在大连众城的出资份额作为担保。 在大连众城成立后 1 年内,如大连飞越或其指定方提出将其变更为普通合伙人的要求,则大连大白鲸须同意且无条件配合办理相关手续;上述操作完成后,大连飞越或其指定方成为大连众城的普通合伙人 / 执行事务合伙人,大连大白鲸成为大连众城的有限合伙人。	已于 2020 年 1 月 2 日《关于成立产业合伙企业对外投资的公告(更新后)》中披露。	执行事务合伙人的职权包括:(1)决定并具体执行大连众城的投资及其他业务;(2)代表大连众城取得、管理、维持和处分大连众城的资产,包括但不限于投资性资产、非投资性资产等;(3)订立与大连众城日常运营和管理有关的协议,代表大连众城对外签署、交付和执行文件等;(4)全体合伙人授权执行事务合伙人批准有限合伙人向合伙人以外的人转让其在合伙企业中的全部或者部分财产份额等。
9	2019 年 12 月 18 日	《增资协议》	甲方:天津格致 乙方:大连众城 丙方 1:王敏荣 丙方 2:张志强	协议约定大连众城向天津格致增资 10 亿元,占股 49.2138%。	已于 2020 年 1 月 2 日《关于成立产业合伙企业对外投资的公告(更新后)》中披露。	增资完成后,大连众城持有天津格致 49.2138%股权。
10	2021 年 4 月 28 日【上市公司子公司签订】	《大连众城文化产业发展合伙企业(有限合伙)合伙协议》(新)	普通合伙人:海宁奥博(现名“芜湖奥博”)有限合伙人:大连飞越、王敏荣、张志强	大连众城的普通合伙人由大连大白鲸变更为海宁奥博(现名“芜湖奥博”),并将《大连众城合伙协议》王敏荣、张志强承诺起算日期变更为大连飞越入伙大连众城的工商变更完成之日(即 2020 年 8 月 10 日)起。	已于 2020 年 1 月 2 日《关于成立产业合伙企业对外投资的公告(更新后)》中披露。	
11	2022 年 2 月 28 日【新提供文件】	《通知书》	发出方:北京华汇 接收方:天津格致	基于 2015 年 11 月 20 日北京华汇房与天津势竹签订的《七号地<房屋租赁合同>补充协议一》(见序号 2),2019 年 8 月 16 日北京华汇与天津势竹、天津格致签订的《<大屯 7 号地办公、商业项目房屋租赁合同>补充协议二-关于项目投资界面、工程施工分界》(见序号 5),北京华汇要求天津格致于 2022 年 3 月 3 日前支付定金 2,000 万元以及出资建设部分的资金约 8,751 万元。如天津格致未在 2022 年 3 月 3 日前支付上述款项,则北京华汇与天津格致之间签订的房屋租赁合同及各补充协议自动解除。(即投资者投诉的,北京华汇与天津格致关于 7 号地块及亚运村项目的房屋租赁合同及补充协议已于 2022 年 3 月 4 日全部解除)	因前期芜湖奥博未向公司提供,前期未披露。近日需于项目进展中补充披露。	“根据《中华人民共和国民法典》第五百二十六条以及(2020)最高法民申6019 号司法判例,在法院认定北京华汇延迟履行交房义务、构成预先违约的情形下,天津格致有权拒绝向北京华汇履行支付建设资金、定金的义务,北京华汇无权解除 7 号地《房屋租赁合同》及其补充协议。”
12	2022 年 4 月 27 日【新提供协议】	《<房屋租赁合同>之补充协议》	甲方:天津格致 乙方:大连众城 丙方:天津势竹	基于 2019 年 12 月 18 日天津格致与大连众城签订的《房屋租赁合同》(见序号 6),天津格致、大连众城、天津势竹一致约定,大连众城在前述租赁合同下的一切权利义务转移给天津势竹。天津格致与天津势竹重新签订《房屋租赁合同》(见序号 13)。 如天津格致未能在 2022 年 6 月 30 日前交付租赁房屋,则大连众城向天津格致支付的股权款 10 亿元视为代天津势竹按新租赁合同约定向天津格致支付的定金 8 亿元及预付租金 2 亿元。	因前期芜湖奥博未向公司提供,前期未披露。近日需补充披露。	租赁关系:北京华汇(产权人)→天津格致(承租方及转租方)→天津势竹(最终承租方)
13	2022 年 4 月 27 日【新提供协议】	《房屋租赁合同》(天津格致与天津势竹)	甲方(出租方):天津格致 乙方(承租方):天津势竹	基于 2019 年 8 月 16 日天津格致与北京华汇签订的《<房屋租赁合同>补充协议二》(见序号 4),天津格致享有了 7 号地项目的承租权、使用权和部分转租权。本次租赁合同约定,天津格致将了 7 号地项目部分转租给天津势竹,并同意天津势竹将承租面积对外转租。租赁期限 20 年。 本合同签署后 15 个工作日内,天津势竹向天津格致支付定金 8 亿元作为签约保证;同时预付租金 2 亿元。租赁标的物业的交付时间不晚于 2023 年 3 月 1 日,逾期超 3 个月,定金回购。	因前期芜湖奥博未向公司提供,前期未披露。近日需补充披露。	租赁关系:北京华汇(产权人)→天津格致(承租方及转租方)→天津势竹(最终承租方)
14	2022 年 4 月 27 日	《经营情况告知函》	发函:芜湖奥博收函:大连飞越	将租赁合同调整、10 亿元抵消等事宜告知大连飞越;王敏荣、张志强退出亚运村项目经营管理;大连众城将天津格致 49%股权转让给天津势竹、大连众城与天津势竹签署房屋租赁合同,预付 10 亿租金给天津势竹;天津势竹与大连众城的付款义务进行冲抵。 调整前:大连众城通过间接投资持股方式,享有亚运村项目 49.21%权益 调整后:大连众城通过直接签署租约合同,100%参与对接亚运村项目对项目进行直接运营管理。	核心内容已于 2022 年 4 月 29 日《关于成立合伙企业对外投资的进展公告》中披露。	租约权全部归属于大连众城 调整前:北京华汇(产权人)→天津势竹(承租方及转租方)→天津格致(最终承租方) 调整后:北京华汇(产权人)→天津势竹(承租方及转租方)→大连众城(最终承租方)
15	2022 年 4 月 27 日	《房屋租赁合同》(天津势竹与大连众城)	甲方(出租方):天津势竹 乙方(承租方):大连众城	天津势竹将承租的 7 号地项目房屋转租给大连众城。大连众城在本合同签订后 30 日内一次性向天津势竹支付预付租金 10 亿元。租赁标的交付日期应不晚于 2023 年 3 月 31 日。	核心条款已于 2022 年 4 月 29 日《关于成立合伙企业对外投资的进展公告》中披露。	租赁关系:北京华汇(产权人)→天津格致(承租方及转租方)→天津势竹(承租方及转租方)→大连众城(最终承租方)
16	2022 年 4 月 27 日	《股权转让协议》	转让方:大连众城受让方:天津势竹	大连众城向天津势竹转让其持有的天津格致 49.2138%的股权,转让价格 10 亿元。	核心条款已于 2022 年 4 月 29 日《关于成立合伙企业对外投资的进展公告》中披露。	
17	2022 年 4 月 27 日	《抵销协议》	甲方:天津势竹乙方:大连众城	天津势竹将其应向大连众城支付的 10 亿元股权转让款与大连众城应向天津势竹支付的 10 亿元预付租金进行抵销。	核心条款已于 2022 年 4 月 29 日《关于成立合伙企业对外投资的进展公告》中披露。	
18	2022 年 4 月 27 日【新提供协议】	《协议书》	天津势竹、天津格致、大连众城、芜湖蓓盈财务顾问中心(有限合伙)(以下简称“芜湖蓓盈”,合称“四方”)	基于 2012 年 7 月 6 日北京华汇与天津势竹签订的《房屋租赁合同》(见序号 6),天津格致、大连众城、天津势竹一致约定,大连众城在前述租赁合同下的一切权利义务转移给天津势竹。天津格致与天津势竹重新签订《房屋租赁合同》(见序号 3)、2019 年 8 月 16 日北京华汇、天津势竹、天津格致签订的《<房屋租赁合同>补充协议二》(见序号 4),因北京华汇逾期交房,天津格致和北京华汇未能就 7 号地房屋租赁合同项下交房时间及付款相关事项达成一致,经四方协商一致达成如下协议: 一、自本协议书签订之日起,由天津势竹拥有了 7 号地部分面积转租权,各方共同推动海航投资等相关方,获得资金等方面支持,配合海航投资等相关方,解决与北京华汇的纠纷,有效推进了 7 号地项目化解上市公司风险。五、如截至 2023 年 1 月 31 日本协议第一条约定事项未能取得实质性进展,天津格致有权撤销对天津势竹享有了 7 号地项目转租权的认可,自天津格致书面确认上述撤销权生效之日起,天津势竹与大连众城(房屋租赁合同)自动解除。	因前期芜湖奥博未向公司提供,前期未披露。近日需补充披露核心内容。	租赁关系:北京华汇(产权人)→天津格致(承租方及转租方)→天津势竹(承租方及转租方)→大连众城(最终承租方)
19	2023 年 3 月 7 日【新提供协议】	《协议书二》	天津势竹、天津格致、大连众城、芜湖蓓盈	本协议各方一致确认,如截至 2023 年 10 月 1 日未能完成海航资本承诺函所述的定增事宜,且海航资本未能在 2023 年 12 月 31 日前完成承诺函(见序号 9 承诺函)所述之资产置换和债权置换工作,则芜湖蓓盈以对海投控股的 10 亿元债权所形成的信托份额置换大连众城 10 亿元预付款形成的债权,该债权置换自 2024 年 1 月 1 日起自动生效。 天津势竹与大连众城(房屋租赁合同)约定的交房日期变更为 2023 年 12 月 31 日 如发生《协议书》(见序号 18 合同)第五条约定情形,天津势竹与大连众城的《房屋租赁合同》自动解除。	因前期芜湖奥博未向公司提供,前期未披露。近日需补充披露核心内容。	租赁关系:北京华汇(产权人)→天津格致(承租方及转租方)→天津势竹(承租方及转租方)→大连众城(最终承租方)
20	2022 年 4 月 27 日【新提供文件】	《承诺函》(海航资本向芜湖蓓盈出具)	海航资本	1、如芜湖蓓盈或其指定公司在 2023 年 10 月 1 日前参与海航投资定增成功,后续新的控股股东、海航投资共同负责运营亚运村项目,重拾北京海航投资主业,实现可持续发展,维护海航投资及其投资者的根本利益。 2.如非因芜湖蓓盈的原因,导致海航投资未能在 2023 年 10 月 1 日前定增成功,且芜湖蓓盈或其指定公司未能以其他方式成为海航投资的大股东,就大连众城支付给天津势竹的 10 亿元预付租金,海航资本承诺合法合规的通过债权置换的形式解决,即芜湖蓓盈或其指定法律主体将有权在海航集团有限公司等 321 家公司实质合并重整案中受领的 10 亿信托份额,合法依规的置换给海航资本或其指定主体。同时海航资本承诺,合法合规的通过资产置换的形式,确保亚运村项目资产退出。上述资产置换和债权置换工作,海航资本承诺将在 2023 年 12 月 31 日前主动配合风仪娱乐、芜湖蓓盈完成。 3、本承诺函在以下条件均满足后生效:(1)大连众城和天津势竹签署亚运村项目资产的《房屋租赁合同》,约定租赁期限 20 年,其他核心条款以租赁合同为准;(2)芜湖蓓盈或其指定法律主体出资 10 亿元购买大连众城持有天津格致创业科技有限公司(以下简称“天津格致”)的 49.21%股权;(3)大连众城根据合同约定时间向天津势竹支付 10 亿元预付租金;(4)天津格致向海航集团有限公司管理人申请撤回 10 亿元债权申报,由芜湖蓓盈向海航集团有限公司管理人申报 10 亿元债权。	前期未披露。需就新提供函件中涉及亚运村项目的核心内容予以补充披露,并相应补充对公司的影响、风险提示。	该《承诺函》不具有执行效力,不影响海航投资对亚运村项目的相关权益。
21	2022 年 4 月 27 日【新提供文件】	《承诺函》(芜湖蓓盈向海航资本出具)	芜湖蓓盈	截至 2023 年 10 月 1 日,如海航投资未能完成定增,芜湖蓓盈承诺,协调大连众城和天津势竹解除《房屋租赁合同》。芜湖蓓盈以对海航投资控股有限公司的 10 亿元债权所形成的信托份额置换大连众城的 10 亿元预付款形成的债权,大连众城和天津势竹双方均不承担其他违约责任。	未披露。需就新提供函件中涉及亚运村项目的核心内容予以补充披露,并相应补充对公司的影响、风险提示。	该《承诺函》不具有执行效力,不影响海航投资对亚运村项目的相关权益。

备注:

1、上述列表中的序号 1、2、3 的协议合同,是 2019 年 12 月 18 日大连众城增资天津格致时的评估基础材料之一,辽宁众华资产评估有限公司出具了以 2019 年 7 月 31 日为评估基准日的《天津格致拟增资扩股行为涉及的天津格致股东全部权益价值资产评估报告》(众华评报字[2019]第 116 号),报告摘要内容详见公司于 2019 年 12 月 21 日披露的《关于成立产业合伙企业对外投资的公告》(公告编号:2019-066)。

2、上述列表中的序号 15 的协议合同,公司于 2022 年 4 月 29 日在《关于成立合伙企业对外投资的进展公告》(公告编号:2022-025)中进行了披露。

3、上述列表中的序号 4、5、6、11、12、13、18、19、20、21 协议文件,是在本次核查过程中大连众城执行事务合伙人芜湖奥博向公司新提供的协议文件。

㈣ 本次核查发现的问题及与前期信息披露不一致情况说明

根据在本次核查中大连众城执行事务合伙人芜湖奥博向公司提供的相关协议和北京德和衡律师事务所的核查意见,针对天津势竹是否已丧失对亚运村项目七号地块的权利,核查情况如下:

根据芜湖奥博新提供的 2022 年 4 月 27 日天津格致、天津势竹签订的《房屋租赁合同》,天津势竹拥有亚运村项目七号地块权利,根据 2022 年 4 月 27 日大连众城与天津势竹签署的《租赁合同》,大连众城拥有亚运村项目七号地块权利。以上合同详见《表一:租赁合同的历史沿革》中的序号 13 号、15 号协议。

同时,在本次核查过程中公司发现,2019 年 8 月 16 日天津格致、天津势竹、北京华汇签订了《房屋租赁合同补充协议二》,天津势竹将亚运村项目七号地块所有权利转至天津格致名下。依据 2019 年 12 月 18 日天津格致、大连众城签订的《房屋租赁合同》,大连众城享有亚运村项目七号地块相关权利。以上合同详见《表一:租赁合同的历史沿革》中的序号 4 号、6 号协议。

根据北京德和衡律师事务所的核查意见:“基于目前贵方的陈述和贵方提交的全部相关资料,我们认为:第一,贵方提供的关于海航投资亚运村项目七号地块所涉租赁合同各方主体适格,合法有效;第二,根据《中华人民共和国民法典》第一百一十九条,依法成立的合同,对当事人具有法律约束力。转租行为不影响各方对于海航投资亚运村项目七号地块所涉租赁合同项下权利义务的承担;第三,北京华汇单方通知解除 7 号地《房屋租赁合同》及其补充协议的法律效力需经人民法院或者仲裁机构认定。”

综上,根据 2023 年 3 月 16 日北京德和衡律师事务所向上市公司出具的《法律意见书》,天津势竹根据 2019 年 8 月 16 日与北京华汇、天津格致签订的《房屋租赁合同补充协议二》,阶段性失去了亚运村项目七号地块相关权利(亚运村项目七号地块租约权自 2019 年 8 月 16 日至今一直由天津格致拥有,2022 年 4 月 27 日之前大连众城一直拥有天津格致股权,天津势竹丧失权利未影响大连众城享有亚运村项目七号地块相关权利,因此对上市公司无实质性影响)。后根据天津势竹在 2022 年 4 月 27 日与天津格致签订的《房屋租赁合同》,天津势竹恢复享有亚运村项目七号地块的权利,同日天津势竹将亚运村项目七号地块转租给大连众城,大连众城享有亚运村项目七号地块相关权利。

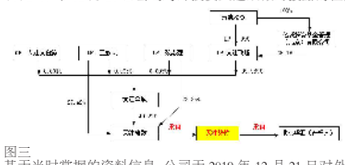
上述过程中,天津势竹与天津格致间的租约权利调整,始终未影响大连众城享有亚运村项目七号地块相关权利。

本次核查中发现的其他问题:

1.发现多份未曾向上市公司及子公司大连飞越提供过的协议

根据 2022 年 4 月 27 日《芜湖奥博声明与承诺》及《天津势竹声明与承诺》,芜湖奥博与天津势竹均承诺“截至目前,我司不存在针对海航投资应披露而未披露的重大信息,不存在任何根据《深圳证券交易所股票上市规则》等有关规定应予披露而未披露的、对公司股票交易价格产生较大影响的信息。”但在本次核查中,根据执行事务合伙人芜湖奥博向公司提供的相关协议,发现多份未曾向上市公司及子公司大连飞越提供过的协议(详见前述《表一:租赁合同的历史沿革》中的新提供协议文件),导致实际租赁关系情况与公司前期披露不一致,不一致的情况如下:

(1)2019 年 12 月 21 日公司对外投资大连众城时披露的租赁关系情况



图三

基于当时掌握的资料信息,公司于 2019 年 12 月 21 日对外披了《关于成立产业合伙企业对外投资的公告》(公告编号:2019-066),公告中通过图文描述的租约关系如上图。其中,涉及天津势竹拥有亚运村项目租约权,前期公告披露内容如下:“2019 年 7 月 30 日天津格致创业科技有限公司签订《房屋租赁合同》(编号:TJGZ2019001),合同约定天津格致租赁北京市朝阳区办公及商业项目的《房屋租赁合同》中的标的物业(暂定名“北京市格致商业广场项目”)。天津格致租赁该房屋 14.88 万平方米的物业单元,其中地上建筑面积约为 9.88 万平方米,地下建筑面积约为 5.00 万平方米。”即前期披露中描述的承租关系为:天津格致自天津势竹承租,天津势竹自北京华汇承租。具体各法律主体股权架构及租约关系图如上图三。

除上述 7 月 30 日天津格致、天津势竹签署的租赁合同外,根据大连众城执行事务合伙人芜湖奥博在此次核查中向公司新提供的 2019 年 8 月 16 日由北京华汇、天津势竹、天津格致三方签署的《房屋租赁合同补充协议二》【详见《表一:租赁合同的历史沿革》中序号 4 的协议】。在该协议项下,三方约定天津势竹在 7 号地《房屋租赁合同》项下的一切权力义务转移给天津格致。因此,核查后的实际关系中,实际情况为大连众城自天津格致承租、天津格致自北京华汇承租。

根据芜湖奥博新提