证券代码:000616　　证券简称:海航投资　　公告编号:2015-103

海航投资集团股份有限公司 补充公告

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“公司”)于2015年11月19日在《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》及巨潮资讯网上披露了《关于转让北京亿城、江苏亿城及北京阳光四季等三家全资子公司股权暨关联交易的公告》。现就本次股权转让事项中三家标的公司北京亿城房地产开发有限公司(以下简称“北京亿城”)、江苏亿城地产有限公司(以下简称“江苏亿城”)、北京阳光四季花园房地产开发有限公司(以下简称“北京阳光四季”)及其各自子公司相关详细信息,进一步补充公告如下:

一、三家标的公司的历史沿革、近三年又一期的交易或权益变动情况

(一)北京亿城房地产开发有限公司及其子公司

1.北京亿城历史沿革、近三年又一期的交易或权益变动

北京亿城房地产开发有限公司于2000年2月正式注册成立,目前注册资本为10,000万元人民币,为海航投资全资子公司。其主营业务包括房地产项目开发、销售商品房、自有房屋物业管理等。

北京亿城房地产开发有限公司近三年及一期未发生交易或者权益变动情况。截止2015年10月31日,北京亿城主要核心资产主要为对天津亿城地产有限公司(以下简称“天津亿城”)以及唐山亿城房地产开发有限公司(以下简称“唐山亿城”)的100%长期股权投资。

北京亿城自成立至今历史沿革如下:

(1) 2000年2月成立时原名称为北京星标房地产开发有限公司,股权结构如下:

股东	金额(万元)	出资比例
海南星标实业投资有限公司	700	70.00%
北京南开汇天科技有限公司	300	30.00%
合 计	1,000	100.00%

(2) 2000年9月,股权结构变更为:

股 东	投资额(万元)	出资比例
海南星标实业投资有限公司	490	49.00%
大连渤海饭店(集团)股份有限公司	510	51.00%
合 计	1,000	100%

注:大连渤海饭店(集团)股份有限公司为海航投资集团股份有限公司前身。

(3) 2001年5月股权变更及增资,注册资本金变更为2000万元。

股东	金额(万元)	出资比例
海南星标实业投资有限公司	490	24.50%
大连渤海饭店(集团)股份有限公司	1,020	51.00%
海南卓尔实业投资有限公司	200	10.00%
海南盛坤科技开发有限公司	200	10.00%
北京晨谷科技发展有限公司	90	4.50%
合计	2,000	100.00%

(4) 2001年6月增资,注册资本变更为10000万元。

股东	金额(万元)	出资比例
海南星标实业投资有限公司	2,450	24.50%
大连渤海饭店(集团)股份有限公司	5,100	51.00%
海南卓尔实业投资有限公司	1,000	10.00%
海南盛坤科技开发有限公司	1000	10.00%
北京晨谷科技发展有限公司	450	4.50%
合计	10,000	100.00%

(5) 2002年5月,股权结构变更为:

股东	金额(万元)	出资比例
大连渤海饭店(集团)股份有限公司	5,100	51.00%
海南卓尔实业投资有限公司	2,035	20.35%
海南盛坤科技开发有限公司	2,000	20.00%
北京晨谷科技发展有限公司	865	8.65%
合计	10,000	100.00%

(6) 2002年8月,股权结构变更为:

股东	金额(万元)	出资比例
大连渤海饭店(集团)股份有限公司	5,100	51.00%
云南科新投资有限公司	4,900	49.00%
合计	10,000	100.00%

(7) 2002年9月,北京星标房地产开发有限公司更名为北京亿城房地产开发有限公司。

(8) 2003年8月,股东大连渤海饭店(集团)股份有限公司更名为大连亿城集团股份有限公司。股权结构为:

股东	投资额(万元)	出资比例
大连渤海教育投资有限公司	2,100	21.00%
大连亿城集团股份有限公司	7,900	79.00%
合计	10,000	100.00%

(9) 2003年12月,股东大连渤海教育投资有限公司更名为大连亿城教育投资有限公司。

(10) 2005年12月,股东大连亿城集团股份有限公司更名为亿城集团股份有限公司。

(11) 2010年1月,股权结构变更为:

股东	投资额(万元)	出资比例
亿城集团股份有限公司	10,000	100.00%
合计	10,000	100.00%

2.天津亿城地产有限公司

天津亿城地产有限公司成立于2004年11月,目前为止注册资本1.9亿元。该公司于2015年10月30日股权发生变更,海航投资集团按账面投资成本将所持41.06%股权转让给北京亿城,至此天津亿城变为北京亿城全资子公司。天津亿城地产有限公司核心开发项目为天津倍幸福,不过该项目目前已经基本售罄,仅存少量的商铺及车位。

天津亿城自设立注册至今历史沿革如下:

(1) 天津亿城地产有限公司成立于2004年11月,注册资本2,000.00万元,成立时股权结构如下:

股东	投资额(万元)	出资比例
大连亿城集团股份有限公司	1,400.00	70%
天津永成投资有限公司	400.00	20%
海南洋浦泰邦农业开发有限公司	200.00	10%
合计	2,000.00	100%

(2) 2005年6月20日增资,注册资本变更为5,000.00万元,股权变更为:

股东	投资额(万元)	出资比例
亿城集团股份有限公司	3,500.00	70%
天津永成投资有限公司	1,000.00	20%
海南洋浦泰邦农业开发有限公司	500.00	10%
合计	5,000.00	100%

(3) 2005年7月14日增资,注册资本变更为19000.00万元,股权变更为:

股东	投资额(万元)	出资比例
亿城集团股份有限公司	3,500.00	18.42%
天津永成投资有限公司	1,000.00	5.26%
海南洋浦泰邦农业开发有限公司	500.00	2.63%
中泰信托投资有限责任公司	14,000.00	73.69%
合计	19,000.00	100%

(4) 2006年5月10日股东变更,股权变更为:

股东	投资额(万元)	出资比例
亿城集团股份有限公司	4,000.00	21.06%
北京亿城房地产开发有限公司	1,000.00	5.26%
中泰信托投资有限责任公司	14,000.00	73.68%
合计	19,000.00	100%

(5) 2006年8月22日股东变更,相应股权变更为:

股东	投资额(万元)	出资比例
亿城集团股份有限公司	4,000.00	21.06%
北京亿城房地产开发有限公司	11,200.00	58.94%
刘新斌	3,800.00	20.00%
合计	19,000.00	100%

(6) 2006年12月27日股东变更,相应股权变更为:

股东	投资额(万元)	出资比例
亿城集团股份有限公司	7,800.00	41.06%
北京亿城房地产开发有限公司	11,200.00	58.94%
合计	19,000.00	100%

(7) 2015年10月30日,海航投资集团按账面投资成本将所持41.06%股权转让给北京亿城,相应股权变更为:

股东	投资额(万元)	出资比例
北京亿城房地产开发有限公司	19,000.00	100%
合计	19,000.00	100%

3.唐山亿城房地产开发有限公司

唐山亿城成立于2011年11月11日,目前为止注册资本5000万元。该公司股权曾于2013年6月30日发生过变更,北京亿城受让小股东北京润德灏天投资咨询有限公司所持股权20%,自此成为唐山亿城唯一股东。

唐山亿城自设立至今历史沿革如下:

(1) 公司于2011年11月11日成立,注册资本500万,其中北京亿城地产开发有限公司入资400万元,北京润德灏天投资咨询有限公司入资100万元。

股东	投资额(万元)	出资比例
北京亿城地产开发有限公司	400	80.00%
北京润德灏天投资咨询有限公司	100	20.00%
合计	500	100.00%

(2) 2012月3月22日,股东增资,注册资本变更为5000万。

股东	投资额(万元)	出资比例
北京亿城地产开发有限公司	4,000	80.00%
北京润德灏天投资咨询有限公司	1,000	20.00%
合计	5,000	100.00%

(3) 2013年6月30日,北京润德灏天投资咨询有限公司按投资成本1,000万将所持20%股权转让给北京亿城,股权变更为:

股东	投资额(万元)	出资比例
北京亿城地产开发有限公司	5,000	100.00%
合计	5,000	100.00%

(二)江苏亿城地产有限公司及其子公司

1.江苏亿城地产有限公司

江苏亿城地产有限公司系由亿城集团股份有限公司及北京亿城房地产开发有限公司于2005年8月16日投资成立的有限责任公司。本次股权转让前,公司唯一股东为海航投资集团股份有限公司。公司经营范围:房地产开发经营;自有房屋物业管理等。公司目前主要从事房地产项目开发。公司注册资本 94,249.378151 万元。

截止2015年10月31日,江苏亿城地产有限公司的核心资产主要为对苏州万城置地房地产开发有限公司、苏州亿城翠城地产有限公司以及苏州亿城山水房地产开发有限公司的100%长期股权投资。

江苏亿城自设立至今历史沿革如下:

① 江苏亿城地产有限公司成立于2005年8月16日,原注册资本人民币2,000万元。

股东	金额(万元)	出资比例
亿城集团股份有限公司	1,200	60.00%
北京亿城房地产开发有限公司	800	40.00%
合计	2,000	100.00%

② 2006年7月4日江苏亿城增资至1亿元,其中,北京亿城新增注册资本500万元;苏州信托投资有限公司发行总规模为7,500万元的集合资金信托计划,认购江苏亿城新增注册资本7,500万元。

股东	金额(万元)	出资比例
亿城集团股份有限公司	1,200	12.00%
北京亿城房地产开发有限公司	1,300	13.00%
苏州信托投资有限公司	7,500	75.00%
合计	10,000	100.00%

③ 2007年6月25日江苏亿城第四届董事会临时会议批准,亿城股份以8143.13万元的价格收购了由苏州信托投资有限公司所持有的江苏亿城75%的股权。

股东	金额(万元)	出资比例
亿城集团股份有限公司	8700	87.00%
北京亿城房地产开发有限公司	1,300	13.00%
合计	10000	100.00%

④ 2008年7月5日江苏亿城股东会决议:同意股东北京亿城将所持有的江苏亿城13%的股权全部转让给亿城股份。至此,江苏亿城成为亿城股份全资控股子公司。

股东	金额(万元)	出资比例
亿城集团股份有限公司	10000	100.00%
合计	10000	100.00%

⑤ 2015年10月末海航投资对江苏亿城通过债转股增资,注册资本由10,000万元变更为94,249.378151万元。

股东	金额(万元)	出资比例
海航投资集团股份有限公司	94,249.378151	100.00%
合计	94,249.378151	100.00%

注:该次海航投资对江苏亿城债转股增资事项,于2015年10月29日通过公司第七届董事会第七次会议审议,具体内容详见公司于2015年10月30日公告在证券时报、中国证券报、上海证券报、证券日报及巨潮资讯网的《2015-096:对外投资公告》。

(2) 苏州万城置地房地产开发有限公司

苏州万城置地房地产开发有限公司成立于2011年12月27日,由江苏亿城地产有限公司出资800万元设立,其股权结构自设立至今未发生过变更。

(3) 苏州亿城翠城地产有限公司

苏州亿城翠城成立于2008年1月25日,其近三年及一期期间,除发生过股权信托融资外,其股权未发生过实质变更。其目设立至今历史沿革如下:

① 苏州亿城翠城地产有限公司成立于2008年1月25日,公司注册资本5,000万元。股权结构如下:

股东	金额(万元)	出资比例
北京亿城房地产开发有限公司	2,750	55%
苏州翠城投资顾问有限公司	2,250	45%
合计	5,000	100.00%

② 2012年03月20日,股权变更为:

股东	金额(万元)	出资比例
北京亿城房地产开发有限公司	5,000	100%
合计	5,000	100.00%

③ 2015年9月21日,北京亿城将苏州亿城翠城100%股权转让给江苏亿城地产。

股东	金额(万元)	出资比例
江苏亿城地产有限公司	5,000	100%
合计	5,000	100.00%

④ 苏州亿城山水房地产开发有限公司成立于2011年3月23日,注册资本6500万元,全部由江苏亿城地产有限公司出资。

股东	金额(万元)	出资比例
江苏亿城地产有限公司	6,500	100%
合计	6,500	100.00%

⑤ 2011年4月6日,股权信托融资,增资后股权结构为:

股东	金额(万元)	出资比例
江苏亿城地产有限公司	6,500	65%
苏州信托有限公司	3,500	35%
合计	10,000	100.00%

⑥ 2012年11月4日,苏州信托融资到期,股权变更为:

股东	金额(万元)	出资比例
江苏亿城地产有限公司	10,000	100%
合计	10,000	100.00%

(三)北京阳光四季花园房地产开发有限公司

北京阳光四季花园房地产开发有限公司(以下简称“北京阳光四季”)系由北京天泰置业有限公司、北京首创阳光房地产有限责任公司及海南洋浦嫣然农业开发有限公司于2002年5月15日投资成立的有限责任公司。本次股权转让前,北京阳光四季花园房地产开发有限公司股东为海航投资集团股份有限公司。公司注册资本为5,000万元。公司经营范围:房地产开发、销售;房地产信息咨询(中介服务除外);自有房屋的物业管理。

北京阳光四季近三年一期未发生交易或者权益变动情况。

北京阳光四季自设立至今历史沿革如下:

1.公司成立于2002年5月,注册资本1000万,股权结构:

股东	金额(万元)	出资比例
北京天泰置业有限公司	400	40.00%
北京首创阳光房地产有限责任公司	350	35.00%
海南洋浦嫣然农业开发有限公司	250	25.00%
合计	1000	100.00%

2.2002年6月,股权变更为:

股东	金额(万元)	出资比例
北京天泰置业有限公司	750	75.00%
海南洋浦嫣然农业开发有限公司	250	25.00%
合计	1000	100.00%

3.2002年8月,股权变更为:

股东	金额(万元)	出资比例
北京天泰置业有限公司	750	60.00%
海南洋浦嫣然农业开发有限公司	200	35.00%
北京安和顺投资咨询有限公司	50	5.00%
合计	1000	100.00%

4.2002年10月,股权变更为:

股东	金额(万元)	出资比例
北京大元房地产开发有限公司	750	75.00%
北京安和顺投资咨询有限公司	250	25.00%
合计	1000	100.00%

5.2002年10月,股权变更、增资:

股东	金额(万元)	出资比例
北京亿城房地产开发有限公司	3000	60.00%
北京大元房地产开发有限公司	1750	35.00%
北京安和顺投资咨询有限公司	250	5.00%
合计	5000	100.00%

6.2004年1月,股东变更:

股东	金额(万元)	出资比例
北京亿城房地产开发有限公司	3000	60.00%
北京大元房地产开发有限公司	1750	35.00%
北京安和顺投资咨询有限公司	250	5.00%
合计	5000	100.00%

7.2009年11月,股权变更为:

股东	金额(万元)	出资比例
亿城集团股份有限公司	5000	100%

二、公司获得本次交易标的每项资产的时间、方式以及每项资产的运营情况

(一)唐山亿城房地产开发有限公司:大城山项目

2011年10月8日,公司全资子公司北京亿城与北京润德灏天组成联合体,通过“招拍挂”形式,以38,999.29万元竞得大城山地块中约173亩土地的使用权。项目计划分三期开发建设,一期预计交付时间为2016年4月。

(二)苏州亿城翠城地产有限公司开发项目:胥江一号别墅

2007年12月28日,苏州亿城翠城地产有限公司以25,200万元的总价竞得苏州吴中区宗地编号为苏地2007-B-51号的土地,土地出让方式获得,共分为四块地块,土地面积为105,399.9平方米(1号地60,3717平方米,2号地5,880.8平方米,3号地22,792.9平方米,4号地16,354.5平方米)。

项目分三期开发,1、2号地块为一期在开发,开工时间为2012年9月;3、4号地未开发。一期开发项目名称为胥江一号别墅。1号地块1-7号楼在建,8-36号楼已竣工,2号地块现在建。

(三)苏州亿城山水房地产开发有限公司:胥悦名苑

项目地块由江苏亿城地产有限公司于2011年1月7日苏州土地储备中心公开挂牌出让取得,土地面积总面积为72,462.3平方米,宗地用途为城镇住宅用地,成交总价51,000万元(不含契税)。根据土地出让合同的补充协议,该土地开发权转到亿城山水名下,截至报告期土地价款及契税等相关税费已经全部付清。

该项目于2011年8月开工,2014年6月竣工备案,现在售。

(四)苏州万城置地房地产开发有限公司:苏秀天地

项目地块由江苏亿城地产有限公司于2011年6月23日苏州土地储备中心公开挂牌出让取得,土地面积总面积为72,462.3平方米,宗地用途为批发零售用地,性质为商业用地,成交总价6,100万元(不含契税)。根据土地出让合同的补充协议,该土地开发权转到万城置地名下,截至报告期土地价款及契税等相关税费已经全部付清。

该项目于2012年6月开工,2013年8月竣工备案。今年未售。

三、涉及债权债务转移的相关债权债务发生原因、历史沿革

(一)应付北京亿城237,767,616.21元的债务

应付北京亿城237,767,616.21元债务,为历年与北京亿城业务和资金往来的余额。

(二)应收唐山亿城468,366,300元的债权

应收唐山亿城468,366,300元债权,为应收唐山两河管委会项目债权转让给唐山亿城所形成,形成过程如下:

2010年12月6日和2011年1月13日,公司与唐山市陡河青龙河管理委员会(筹建)(以下简称“两河管委会”)、唐山陡河青龙河开发建设投资有限责任公司(以下简称“两河投资公司”)签订了《唐山市环城水系周边土地一级开发投资合作协议》和《唐山市环城水系大城山片区一级开发投资合作协议》,由公司提供2亿元用于唐山市环城水系周边凤凰新城项目土地的一级开发,提供4亿元用于唐山大城山项目土地的一级开发,并约定了利息计算方法、还款期限等。协议生效后,本公司向两河管委会、两河投资公司支付了上述一级开发资金共6亿元;

2011年10月8日,公司之全资子公司北京亿城与北京润德灏天组成联合体,通过“招拍挂”形式,以38,999.29万元竞得大城山地块中173.33亩土地的使用权,剩余土地尚未完成“招拍挂”的前置工作,两河管委会、两河投资公司注一级开发资金本金2.4亿元。

截至目前,两河管委会、两河投资公司尚有3.6亿本金未归还公司,本息合计468,366,300元未归还。

根据公司区域化管理需要,公司于2015年10月26日,与唐山亿城公司签署《债权转让协议》,将该笔应收唐山两河管委会、两河投资公司的468,366,300元债权转让给唐山亿城,两河管委会和两河投资公司出具了关于该笔债权转让的确认函。

至此,公司与唐山两河管委会、两河投资公司不再有债权关系,公司对唐山亿城形成468,366,300元债权,唐山公司对两河管委会、两河投资公司形成468,366,300元债权关系。

六、交易标的的评估方法、主要评估参数及评估过程

本次对三家交易标的北京亿城、江苏亿城、北京阳光四季及其各自体内子公司资产的评估均采用资产基础法。评估中在假设被评估单位持续经营的前提下,采用与企业各项资产和负债相适应的具体评估方法分别对被评估单位的各项资产及负债进行评估,以评估后的总资产减去总负债确定净资产评估价值。

对于其中的主要资产存货(包括开发成本),采用剩余法或收益法评估:

(1)剩余法评估,主要参数包括:根据目前当地房地产行业的平均水平,销售费用率确定为3%;销售税金及附加包括营业税、城建税、教育费附加、地方教育费,税率合计为5.6%;所得税25%;在确定开发产品评估结果时,需扣减适当税后净利润。由于开发产品的主要生产环节已经完成,其资产的利润已经实际产生,只是销售环节未完成,所以评估中应扣除销售环节形成的利润。委估开发产品需要一定的营销期间,故评估中确定净利润扣除比例为30%。

(2)收益法主要参数:折现率为7%,房产税为12%,营业税为5%,城建税为7%,教育费附加为3%。

关于各交易标的的具体评估细节,详见于11月19日公告的三家标的公司评估报告《北京亿城评估报告》、《江苏亿城评估报告》及《北京阳光四季评估报告》。

特此公告

海航投资集团股份有限公司
董事会
二〇一五年十一月二十三日

证券代码:000616　　证券简称:海航投资　　公告编号:2015-104

海航投资集团股份有限公司 关于转让北京亿城、江苏亿城及北京阳光四季等三家全资子公司股权暨关联交易的公告

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。

一、关联交易概述

为了加快公司资产周转速度,优化公司资产结构,海航投资集团股份有限公司(以下简称“公司”)于2015年11月18日与海航资产管理集团有限公司(以下简称“海航资管集团”)签订了《海航投资集团股份有限公司与海航资产管理集团有限公司关于北京亿城房地产开发有限公司、江苏亿城地产有限公司、北京阳光四季花园房地产开发有限公司股权及唐山亿城房地产开发有限公司债权、北京亿城房地产开发有限公司债务转让协议》,拟向海航资管集团转让公司全资子公司北京亿城房地产开发有限公司(以下简称“北京亿城”)、江苏亿城地产有限公司(以下简称“江苏亿城”、北京阳光四季花园房地产开发有限公司(以下简称“北京阳光四季”)三家全资子公司100%股权。与此同时,公司转让其对唐山亿城拥有的468,366,300元债权及对北京亿城拥有的237,767,616.21元债务,转让予交易对手海航资管集团。

本次股权转让后,公司不再持有北京亿城、江苏亿城及北京阳光四季股权,该几家公司旗下子公司及相关房地产在售与在建项目也随之转让。

本次交易已经交易对手内部决议审议通过;关于转让公司对北京亿城的债务事项,已获得北京亿城确认函回执;关于公司对唐山亿城的债权转移事项,已获得唐山市陡河青龙河管理委员会对债权转让的确认函。

鉴于海航投资此前为部分子公司融资事项提供了担保或反担保,在本次交易中,安排海航投资与海航资管集团就各个事项分别签署四份《反担保协议》,具体细节详见本公告第四部分。

鉴于本次股权转让协议中,双方约定就13亿元股权款进行分两期付款,其中首笔股权款60%需于协议生效日3日内支付,第二笔股权款40%于协议生效日起三个月内支付完成。为严格确保上市公司利益,海航投资与海航实业集团有限公司签署了《担保协议》,海航实业就第二笔款项支付事项为海航资管集团提供无限连带责任。具体内容详见本公告第四部分。

公司于2015年11月18日召开第七届董事会第八次会议对本次关联交易事项进行了审议,关联董事赵权、于波、戴英欣、蒙永海按照《深圳证券交易所股票上市规则》和《公司章程》的规定回避表决,非关联董事以3票赞成、0票反对、0票弃权一致同意本次关联交易事项。公司独立董事对本次关联交易事项进行了事先认可并发表了独立意见。

因本公司与海航资产管理集团有限公司为同一实际控制人,故本次交易构成关联交易,但本次交易不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。根据深圳证券交易所《股票上市规则》和《公司章程》的规定,由于公司在最近12个月内出售资产超过公司最近一期经审计总资产的30%,因此本次交易应在董事会审议通过后提交股东大会审议,并由出席股东大会的非关联股东所持表决权的2/3以上通过。

二、关联方基本情况

公司名称:海航资产管理集团有限公司

成立日期:2007年05月28日

注册地址:海南省海口市国贸大道45号银通国际中心28层

法定代表人:于波

注册资本:1,260,000万元人民币

企业类型:其他有限责任公司

经营范围:投资管理,企业管理,企业资产管理与咨询;投资财务顾问;股权投资,实业投资;承担各类工业与民用建设项目的策划、管理,室内外装饰装修工程,酒店项目投资管理,高尔夫地产投资、赛事组织和策划,高尔夫旅游业服务及咨询服务,高尔夫球场投资,建筑材料、家用电器、电子产品、通讯设备的销售。

股权结构:海航集团有限公司出资342,000万元,持股27.14%;海航资本集团有限公司出资232,000万元,持股18.75%;海航基础产业集团有限公司出资250,000万,持股19.84%;海航实业集团出资646,000万,持股51.27%。

海航资产管理集团有限公司与本公司为同一实际控制人,因此本次交易构成关联交易。

截止2015年9月30日,海航资产管理集团有限公司未经审计的总资产 7,530,569 万元,净资产1,778,295 万元。2014年度经审计的营业收入135,545万元,净利润 8,461.41 万元。

海航资产管理集团有限公司原名海航置业控股集团有限公司,为本年度公司120亿元非公开发行项目募投项目之一北京新生医疗资产管理有限公司股权收购事项的交易对手,在该交易中,公司拟以非公开发行募集资金收购海航资管集团持有的新生医疗100%股权。该交易目前尚未完成,正在等待证监会审批。

三、交易的基本情况

㈠ 交易标的之一:北京亿城100%股权

1.北京亿城及其子公司基本情况,历史沿革

(1) 北京亿城历史沿革、近三年又一期的交易或权益变动

北京亿城成立于2000年2月29日,2000年9月公司前身大连渤海饭店(集团)股份有限公司以收购方式取得其51%股权。北京亿城目前注册资本10,000万元,注册地为北京市密云县工业开发区水源路2.10号;主营业务为房地产项目开发、销售商品房、自有房屋物业管理(含写字间出租);公司持有北京亿城100%股权。北京亿城全资持有唐山亿城房地产开发有限公司(以下简称“唐山亿城”)、天津亿城地产有限公司(以下简称“天津亿城”)两家子公司。

北京亿城房地产开发有限公司近三年一期未发生交易或者权益变动情况。

截止2015年10月31日,北京亿城主要核心资产主要为对天津亿城地产有限公司(以下简称“天津亿城”)以及唐山亿城房地产开发有限公司(以下简称“唐山亿城”)的100%长期股权投资。

北京亿城自成立至今历史沿革如下:

① 2000年2月成立时原名称为北京星标房地产开发有限公司,股权结构如下:

股东	金额(万元)	出资比例
海南星标实业投资有限公司	700	70.00%
北京南开汇天科技有限公司	300	30.00%
合 计	1,000	100.00%

② 2000年9月,股权结构变更为:

股 东	投资额(万元)	出资比例
海南星标实业投资有限公司	490	49.00%
大连渤海饭店(集团)股份有限公司	510	51.00%
合 计	1,000	100%

注:大连渤海饭店(集团)股份有限公司为海航投资集团股份有限公司前身。

③ 2001年5月股权变更及增资,注册资本金变更为2000万元。

股东	金额(万元)	出资比例
海南星标实业投资有限公司	490	24.50%
大连渤海饭店(集团)股份有限公司	1,020	51.00%
海南卓尔实业投资有限公司	200	10.00%
海南盛坤科技开发有限公司	200	10.00%
北京晨谷科技发展有限公司	90	4.50%
合计	2,000	100.00%

④ 2001年6月增资,注册资本变更为10000万元。

股东	金额(万元)	出资比例
海南星标实业投资有限公司	2,450	24.50%
大连渤海饭店(集团)股份有限公司	5,100	51.00%
海南卓尔实业投资有限公司	1,000	10.00%
海南盛坤科技开发有限公司	1000	10.00%
北京晨谷科技发展有限公司	450	4.50%
合计	10,000	100.00%

⑤ 2002年5月,股权结构变更为:

股东	金额(万元)	出资比例
大连渤海饭店(集团)股份有限公司	5,100	51.00%
海南卓尔实业投资有限公司	2,035	20.35%
海南盛坤科技开发有限公司	2,000	20.00%
北京晨谷科技发展有限公司	865	8.65%
合计	10,000	100.00%

⑥ 2002年8月,股权结构变更为:

股东	金额(万元)	出资比例
大连渤海饭店(集团)股份有限公司	5,100	51.00%
云南科新投资有限公司	4,900	49.00%
合计	10,000	100.00%

⑦ 2002年9月,北京星标房地产开发有限公司更名为北京亿城房地产开发有限公司。

⑧ 2003年8月,股东大连渤海饭店(集团)股份有限公司更名为大连亿城集团股份有限公司。股权结构为:

股东	投资额(万元)	出资比例
大连渤海教育投资有限公司	2,100	21.00%
大连亿城集团股份有限公司	7,900	79.00%
合计	10,000	100.00%

⑨ 2003年12月,股东大连渤海教育投资有限公司更名为大连亿城教育投资有限公司。

⑩ 2005年12月,股东大连亿城集团股份有限公司更名为亿城集团股份有限公司。

⑪ 2010年1月,股权结构变更为:

股 东	投资额(万元)	出资比例
亿城集团股份有限公司	10,000	100.00%
合计	10,000	100.00%

(2) 天津亿城地产有限公司

天津亿城地产有限公司成立于2004年11月,目前为止注册资本1.9亿元。该公司于2015年10月30日股权发生变更,海航投资集团按账面投资成本将所持41.06%股权转让给北京亿城,至此天津亿城变为北京亿城全资子公司。天津亿城地产有限公司核心开发项目为天津倍幸福,不过该项目目前已经基本售罄,仅存少量的商铺及车位。

天津亿城自设立注册至今历史沿革如下:

① 天津亿城地产有限公司成立于2004年11月,注册资本2,000.00万元,成立时股权结构如下:

股东	投资额(万元)	出资比例
大连亿城集团股份有限公司	1,400.00	70%
天津永成投资有限公司	400.00	20%
海南洋浦泰邦农业开发有限公司	200.00	10%
合计	2,000.00	100%

② 2005年6月20日增资,注册资本变更为5,000.00万元,股权变更为:

股东	投资额(万元)	出资比例
亿城集团股份有限公司	3,500.00	70%
天津永成投资有限公司	1,000.00	20%
海南洋浦泰邦农业开发有限公司	500.00	10%
合计	5,000.00	100%

③ 2005年7月14日增资,注册资本变更为19000.00万元,股权变更为:

股东	投资额(万元)	出资比例
亿城集团股份有限公司	3,500.00	18.42%
天津永成投资有限公司	1,000.00	5.26%
海南洋浦泰邦农业开发有限公司	500.00	2.63%
中泰信托投资有限责任公司	14,000.00	73.69%
合计	19,000.00	100%

④ 2006年5月10日股东变更,股权变更为:

股东	投资额(万元)	出资比例
亿城集团股份有限公司	4,000.00	21.06%
北京亿城房地产开发有限公司	1,000.00	5.26%
中泰信托投资有限责任公司	14,000.00	73.68%
合计	19,000.00	100%

⑤ 2006年8月22日股东变更,相应股权变更为:

股东	投资额(万元)	出资比例
亿城集团股份有限公司	4,000.00	21.06%
北京亿城房地产开发有限公司	11,200.00	58.94%
刘新斌	3,800.00	20.00%
合计	19,000.00	100%

⑥ 2006年12月27日股东变更,相应股权变更为:

股东	投资额(万元)	出资比例
亿城集团股份有限公司	7,800.00	41.06%
北京亿城房地产开发有限公司	11,200.00	58.94%
合计	19,000.00	100%

⑦ 2015年10月30日,海航投资集团按账面投资成本将所持41.06%股权转让给北京亿城,相应股权变更为:

股东	投资额(万元)	出资比例
北京亿城房地产开发有限公司	19,000.00	100%
合计	19,000.00	100%

(3) 唐山亿城房地产开发有限公司

唐山亿城房地产开发有限公司目前在建项目为唐山大城山项目,公司股权曾于2013年6月30日发生过变更,北京亿城受让小股东北京润德灏天投资咨询有限公司所持股权20%,至此成为唐山亿城唯一股东。

唐山亿城自设立至今历史沿革如下:

① 公司于2011年11月11日成立,注册资本500万,其中北京亿城地产开发有限公司入资400万元,北京润德灏天投资咨询有限公司入资100万元。

股东	投资额(万元)	出资比例
北京亿城地产开发有限公司	400	80.00%
北京润德灏天投资咨询有限公司	100	20.00%
合计	500	100.00%

② 2012月3月22日,股东增资,注册资本变更为5000万。

股东	投资额(万元)	出资比例
北京亿城地产开发有限公司	4,000	80.00%
北京润德灏天投资咨询有限公司	1,000	20.00%
合计	5,000	100.00%

③ 2013年6月30日,北京润德灏天投资咨询有限公司按投资成本1,000万将所持20%股权转让给北京亿城,股权变更为:

股东	投资额(万元)	出资比例
北京亿城地产开发有限公司	5,000	100.00%
合计	5,000	100.00%

2.北京亿城审计及评估数据

经有证券期货业务资格的大华会计师事务所(特殊有限合伙)审计,2014年北京亿城的营业收入为8,961.88万元,净利润为-4,693.76万元;截至2015年10月31日,北京亿城的的合并财务数据见下:

(单位:元)

	2015年10月31日
资产总额	1,753,363,238.41
负债总额	1,570,623,931.07
净资产	182,739,307.34
	2015年1-10月
营业收入	159,796,965.19
净利润	-44,489,342.30

北京亿城非经营性损益为-9,038,445.08元,主要为公司补缴税款滞纳金1103.11万元;收到密云开发区管委会企业发展扶持基金257.70万元。

公司委托有证券期货业务资格的中威正信(北京)资产评估有限公司对北京亿城股权进行了评估。中威正信(北京)资产评估有限公司出具了《海航投资集团股份有限公司拟转让北京亿城房地产开发有限公司股权项目资产评估报告》。报告评估基准日为2015年10月31日,评估对象是