（上接B041版）

2、香港国际建投负债产生的原因、债务人、到期时间和担保情况，还款能力及资金来源

香港国际建投的主要负债为银行借款，截至2018年2月28日的借款余额为418,879万元，占负债总额的77.04%，其构成及相关情况如下所示：

单位：万元

债权人名称	2018年2月28日借款余额	还款日期	借款用途	担保情况	计划还款资金来源
上海商业银行有限公司	129,439.93	截至2018年5月已偿还完毕	6564土地过桥贷款	6564土地抵押担保	截至2018年5月已偿还完毕
DBS Bank Limited	240,660.43	2022年6月	6563项目开发	6563土地抵押担保	房地产开发项目收入
上海商业银行有限公司	18,516.48	按月偿还2019年3月结清	补充营运资金	one island south第20层办公楼抵押担保	公司自有资金
上海商业银行有限公司	6,004.59	2031年6月	补充营运资金	one island south第20层办公楼抵押担保	公司自有资金
Hitachi Capital (HK) Limited	24,257.40	2020.1.9/2020.7.9/2021.1.9分别还款1亿港币	补充营运资金	香港国际建投信用担保	公司自有资金
合计	418,878.83				

以上银行借款中240,660.43万元主要用于香港国际建投在香港地区启德6563地块房地产项目的开发，未来随着启德6563房地产项目的开发和建设，香港国际建投拟通过房产项目收入偿还该部分借款。其余银行借款余额中原用于购买启德6564地块的过桥贷款129,439.93万元已于2018年5月偿还完毕，其他银行借款主要系香港国际建投补充营运资金用于其业务的经营和开展，未来拟通过香港国际建投自有资金进行偿还。

3、汇海晟相关股权剥离

本次重组，上市公司考虑到Dufry未来较好的发展空间和与公司业务的协同性，希望通过股权收购方式将汇海晟100%股权及汇海晟持有的Dufry相关股权纳入本次交易标的资产范围，提升双方未来业务层面的合作。根据有关各方的反馈情况，结合汇海晟存在负债较大的实际情况，经综合考虑，与有关交易主体进一步沟通并取得协商一致，海航基础于2018年7月23日召开第八届董事会第二十六次会议，审议通过《关于调整公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易方案的议案》等相关议案，同意调整本次交易标的资产范围，剥离汇海晟100%股权。

（二）交易对方及相关方自外部取得Dufry 股权及香港国际建投股权的时间、成本、资金来源、负债及还款情况，以及香港国际建投收购启德地块的资金来源、负债及还款情况，说明本次收购是否会实际导致上市公司最终承担前述收购的负债

1、相关方自外部取得香港国际建投股权的时间、成本、资金来源、负债及还款情况如下：

海航金融一期于2016年6月27日取得香港国际建投66.64%股权，取得成本为26.15亿港元，2016年7至8月陆续收购少数股东股权，新增投资成本为8.09亿港元，通过海航金融一期的股东香港海航实业和关联方提供资金。

2017年香港国际建投董事局决议以设立额外4,000,000,000股未发行股份之方式，并以每持有一股股份获发两股股份的基准，以认购价每股供股股份4.08港元进行供股。海航金融一期持有香港国际建投的股权由755,862,228股增加至2,540,222,144股，共计成本72.90亿港元。

截至目前，海航金融一期向股东和关联方的借款形成的债务，均转为香港海航实业（原债权人）对海航金融一期的投资；除此之外，海航金融一期尚余2.61亿元债务需向银行偿还。海航金融一期拟通过自有资金（收回应收款项）偿还前述借款，预计不会实际导致上市公司最终承担该次收购的负债。

2、香港国际建投收购启德地块的时间、成本、资金来源、负债及还款情况如下：

香港国际建投于2017年3月16日取得6563地块，取得成本为66亿元，截至目前尚有负债24亿元。该项负债香港国际建投计划使用未来房地产开发项目销售进款进行偿还，还款到期日为2022年6月，预计不会实际导致上市公司最终承担该次收购的负债。

3、汇海晟相关股权剥离

本次重组，上市公司考虑到Dufry未来较好的发展空间和与公司业务的协同性，希望通过股权收购方式将汇海晟100%股权及汇海晟持有的Dufry相关股权纳入本次交易标的资产范围，提升双方未来业务层面的合作。根据有关各方的反馈情况，结合汇海晟存在负债较大的实际情况，经综合考虑，与有关交易主体进一步沟通并取得协商一致，海航基础于2018年7月23日召开第八届董事会第二十六次会议，审议通过《关于调整公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易方案的议案》等相关议案，同意调整本次交易标的资产范围，剥离汇海晟100%股权，从而剥离汇海晟持有的Dufry相关股权。

（三）上市公司是否会为标的资产后续还款提供财务支持或担保及原因

截至本回复出具之日，上市公司根据有关各方的反馈情况，结合汇海晟存在负债较大的实际情况，经综合考虑，公司拟调整本次重组标的资产，剥离汇海晟相关股权。调整后本次重组的标的资产包含海航金融一期100%以及其持有的香港国际建投74.66%股权。基于前述对标的公司负债情况的分析，其中：

1、海航金融一期债务偿还安排

海航金融一期债务产生的原因主要系由于2016年期间收购香港国际建投相关股权产生的负债，以及其利用持有的香港国际建投股权进行质押融资并向关联方提供借款。截至报告期末的借款余额如下：

借款主体名称	2018年2月28日借款余额	还款日期	计划还款资金来源
建银国际海外有限公司	23,285.08	2018/8/31	海航金融一期自有资金——应收关联方款项
S2C Capital	1,545.92	2019/4/8	
S2C Capital	1,261.12	2019/3/15	
PAG（太盟集团）	88,943.80	2019/2/15	
合计	115,035.93		

如上，海航金融一期上述债务偿还安排如下：

（1）向关联方提供借款部分

北京海航金控已出具承诺，“一、本公司将利用本公司对海航金融一期的影响力，确保海航金融一期于海航基础召开董事会审议本次重组的正式方案前，收回其他应收账款。二、若届时海航金融一期未能收回其他应收账款，给海航基础造成损失的，本公司承诺向海航基础承担全额补偿责任。”

借款方香港国际投资集团有限公司已出具承诺：“一、本公司承诺，在海航基础召开董事会审议本次交易的正式方案之前，本公司将偿还占用海航金融一期的资金11亿港元及其利息。

二、若因违反上述承诺，给海航基础造成损失的，本公司对海航基础承担全额赔偿责任。”

如以上承诺相关方切实履行承诺，预计海航金融一期将收回款项88,943.80万元，用于偿还其对PAG（太盟集团）的借款。

（2）其他借款部分

针对海航金融一期报告期末其他借款余额的部分（共计2.61亿元），海航金融一期与其控股股东香港海航实业签署了《债权转让协议》，同意将海航金融一期对INFINI CAPITAL MANAGEMENT、WISE BELL GROUP LIMITED、GCS INFINI HOLDING LIMITED及中海怡高控股有限公司的债权（共计108,011.81万港币，转换为人民币为87,336.19万元）转让给香港海航实业。香港海航实业于2018年8月31日之前向海航金融一期支付3,300万美元（按照支付当日港元兑美元汇率换算实际支付的港元数额），其余款项将在上市公司召开董事会审议本次重组正式方案前结清。

根据上述安排，如香港海航实业按照前述协议约定向海航金融一期支付款项，预计海航金融一期可以如期清偿以上债务。

综上，海航金融一期计划通过收回其他应收款项的方式予以偿还债务。

2、香港国际建投偿还债务安排

香港国际建投主要负债为银行借款，用于其房地产项目开发、建设以及其他业务经营发展的流动资金所需。除香港国际建投已于2018年5月偿还完毕的129,439.93万元的启德6564地块过桥贷款外，香港国际建投计划通过启德6563房地产开发项目的收入偿还向DBS Bank Limited借款240,660.43万元。其他银行借款主要系香港国际建投补充营运资金用于其业务的经营和开展，未来拟通过其自有资金进行偿还。

（四）结合上述情况，说明收购标的资产对公司财务状况和经营可能造成的影响，是否会导致公司负债上升及应对措施

根据上市公司2017年经审计的财务数据以及标的公司（剥离汇海晟相关股权后）未经审计的2017年财务数据情况，模拟测算本次重组后上市公司的资产、负债及主要经营指标情况如下：

单位：万元

项目	2017年12月31日	
	上市公司	标的公司
资产总额	9,234,745.49	1,831,607.54
负债总额	4,998,390.89	1,622,270.86
归属于母公司净资产	3,165,407.48	-49,465.11
资产负债率	54.13%	88.57%

如上表所示，2017年末标的公司的资产负债率较高，主要原因系香港海航实业对海航金融一期的债权较大所致，2018年6月香港海航实业将其对海航金融一期债权作为对海航金融一期的投资，海航金融一期的注册资本由130,001.00美元增至15亿美元。该事项完成后，海航金融一期2018年2月28日资产负债率由2017年12月31日的88.57%大幅下降至37.98%，低于同期上市公司资产负债率。因此，预计本次交易将不会导致上市公司重组完成后资产负债率显著上升。

关于上市公司收购标的资产对公司财务状况和经营的影响，上市公司将在召开董事会审议本次重组正式方案时，根据具有证券期货从业资格的会计师事务所编制的上市公司备考报表中相关财务数据情况予以披露并进一步分析本次重组对上市公司财务状况和经营的影响。

（五）中介机构核查意见

独立财务顾问核查意见：1、已补充披露剥离汇海晟相关股权后标的资产各项负债产生的原因、债务人、到期时间和担保情况，债务人的还款安排及相应资金来源；2、已补充披露交易对方及相关方自外部取得香港国际建投股权的时间、成本、资金来源、负债及还款情况，以及香港国际建投收购启德地块的资金来源、负债及还款情况；在海航金融一期如期收回相关应收款项的前提下，预计本次收购不会实际导致上市公司最终承担前述收购的负债；3、在海航金融一期如期收回相关应收款项的前提下，预计标的公司可以通过其自有资金以及日常经营活动所产生的资金进行还款；4、剥离汇海晟相关股权后，基于标的公司报告期末以及上市公司自身的财务状况，预计本次交易不会导致上市公司负债显著上升。上市公司将在召开董事会审议本次重组正式方案时，根据具有证券期货从业资格的会计师事务所编制的上市公司备考报表中相关财务数据情况予以披露并进一步分析本次重组对上市公司财务状况和经营的影响。

会计师核查意见：1、已补充披露剥离汇海晟相关股权后的资产各项负债产生的原因、债务人、到期时间和担保情况，债务人的还款安排及相应资金来源；2、已补充披露交易对方及相关方自外部取得香港国际建投股权的时间、成本、资金来源、负债及还款情况，以及香港国际建投收购启德地块的资金来源、负债及还款情况；在海航金融一期如期收回相关应收款项的前提下，预计本次收购不会实际导致上市公司最终承担前述收购的负债；3、在海航金融一期如期收回相关应收款项的前提下，预计标的公司可以通过其自有资金以及日常经营活动所产生的资金进行还款；4、剥离汇海晟相关股权后，基于标的公司报告期末以及上市公司自身的财务状况，预计本次交易不会导致上市公司负债显著上升。上市公司将在召开董事会审议本次重组正式方案时，根据具有证券期货从业资格的会计师事务所编制的上市公司备考报表中相关财务数据情况予以披露并进一步分析本次重组对上市公司财务状况和经营的影响。

四、预案披露，本次交易标的主要资产包括汇海晟所持有的可供出售的金融资产，即Dufry 参股权，截至2017 年底，Dufry 股权账面价值为90.93 亿元，但预案未就Dufry 资产具体情况进行披露。请补充披露：（1）Dufry 股权是否符合“经营性资产”的要求，是否符合《重组办法》及证监会相关要求；（2）标的资产所持Dufry股权的具体股权比例，交易对方自第三方取得Dufry 股权的时间、取得成本、各期公允价值变动和报告期内期末账面价值；（3）结合标的资产仅持有Dufry参股权的情况，说明公司收购该资产的目的，并结合上市公司在收购该资产后能够对Dufry 施加的影响或Dufry对公司经营产生的影响，进一步详细分析收购该项资产的必要性和合理性；（4）请根据本所《上市公司重大资产重组预案格式指引》的规定，补充披露Dufry 股权的信息。请财务顾问、会计师和律师发表意见。

回复：

本次重组，上市公司考虑到Dufry未来较好的发展空间和与公司业务的协同性，希望通过股权收购方式将汇海晟100%股权及汇海晟持有的Dufry相关股权纳入本次交易标的资产范围，提升双方未来业务层面的合作。根据有关各方的反馈情况，结合汇海晟存在负债较大的实际情况，经综合考虑，公司拟调整本次重组标的资产，剥离汇海晟相关股权。调整后本次重组的标的资产包含海航金融一期100%以及其持有的香港国际建投74.66%股权。基于前述对标的公司负债情况的分析，其中：

1、海航金融一期债务偿还安排

海航金融一期债务产生的原因主要系由于2016年期间收购香港国际建投相关股权产生的负债，以及其利用持有的香港国际建投股权进行质押融资并向关联方提供借款。截至报告期末的借款余额如下：

借款主体名称	2018年2月28日借款余额	还款日期	计划还款资金来源
建银国际海外有限公司	23,285.08	2018/8/31	海航金融一期自有资金——应收关联方款项
S2C Capital	1,545.92	2019/4/8	
S2C Capital	1,261.12	2019/3/15	
PAG（太盟集团）	88,943.80	2019/2/15	
合计	115,035.93		

如上，海航金融一期上述债务偿还安排如下：

（1）向关联方提供借款部分

北京海航金控已出具承诺，“一、本公司将利用本公司对海航金融一期的影响力，确保海航金融一期于海航基础召开董事会审议本次重组的正式方案前，收回其他应收账款。二、若届时海航金融一期未能收回其他应收账款，给海航基础造成损失的，本公司承诺向海航基础承担全额补偿责任。”

借款方香港国际投资集团有限公司已出具承诺：“一、本公司承诺，在海航基础召开董事会审议本次交易的正式方案之前，本公司将偿还占用海航金融一期的资金11亿港元及其利息。

二、若因违反上述承诺，给海航基础造成损失的，本公司对海航基础承担全额赔偿责任。”

如以上承诺相关方切实履行承诺，预计海航金融一期将收回款项88,943.80万元，用于偿还其对PAG（太盟集团）的借款。

（2）其他借款部分

针对海航金融一期报告期末其他借款余额的部分（共计2.61亿元），海航金融一期与其控股股东香港海航实业签署了《债权转让协议》，同意将海航金融一期对INFINI CAPITAL MANAGEMENT、WISE BELL GROUP LIMITED、GCS INFINI HOLDING LIMITED及中海怡高控股有限公司的债权（共计108,011.81万港币，转换为人民币为87,336.19万元）转让给香港海航实业。香港海航实业于2018年8月31日之前向海航金融一期支付3,300万美元（按照支付当日港元兑美元汇率换算实际支付的港元数额），其余款项将在上市公司召开董事会审议本次重组正式方案前结清。

根据香港国际建投提供的审定设计方案，启德6563项目计划开发的住宅主要分为两种类型：高层住宅及小高层住宅，总建筑面积约为51,202平方米，预计可售面积约为44,800平方米。参考近期启德地块的住宅物业销售情况，该地房价实际交易价多为22,823港元/平方英尺至29,843港元/平方英尺，最高价已突破3万港元/平方英尺，且仍呈现上涨趋势。同时根据香港国际建投提供的建筑投资规划，除土地成本外，预计规划建筑成本、销售费用、财务费用、顾问费、项目管理费等成本合计约为38.24亿港元。经测算，该项目的房地产价值约为83.19亿港元。

启德6563项目为住宅开发项目，根据香港国际建投提供的建设和销售方案，该项目开发完成后将向市场零售，未计划通过打包或批发等方式批量出售资产。

（三）交易对方做出的上述业绩承诺与标的资产或香港国际建投采用的评估方法是否相关

本次评估中，对香港国际建投采用资产基础法和市场法进行预评估，并最终采用资产基础法预估值作为评估结果。其中，存货开发成本中启德6563项目在评估基准日已取得当地规划部门审定的规划建设指标，所在区域房地产开发、交易市场较活跃，结合项目特点以及账面价值的构成，具备运用假设开发法的条件，故选用假设开发法评估。

本次交易中，交易对方承诺假设开发法评估资产2018年3-12月、2019年度、2020年度、2021年度和2022年度预测净利润（扣除非经常性损益后）数额合计不低于20.00亿元。该业绩承诺系根据假设开发法测算的启德6563项目未来年度净利润做出。

（四）中介机构核查意见

独立财务顾问核查意见：本次评估中，假设开发法评估的资产仅为启德6563项目；交易对方做出的业绩承诺系根据假设开发法测算的启德6563项目未来年度净利润做出；未来未计划通过打包或批发等方式批量出售资产完成业绩承诺。

评估师核查意见：本次评估中，假设开发法评估的资产仅为启德6563项目；交易对方做出的业绩承诺系根据假设开发法测算的启德6563项目未来年度净利润做出；未来未计划通过打包或批发等方式批量出售资产完成业绩承诺。

十、预案披露，Dufry公司的股权以公允价值计量，若汇海晟持有的Dufry股权未来出现公允价值变动的情况，将直接影响海航金融一期净资产以及标的资产最终评估值。此外，预案披露的预估基准日为2018年2月28日。请补充披露：（1）Dufry股权公允价值的评估方法及预估值，分析公允价值变动及对最终评估值的影响；（2）结合海航系收购Dufry股权的成本及公允价值波动情况，分析本次估值是否合理。请财务顾问和评估师发表意见。

回复：

本次重组，上市公司考虑到Dufry未来较好的发展空间和与公司业务的协同性，希望通过股权收购方式将汇海晟100%股权及汇海晟持有的Dufry相关股权纳入本次交易标的资产范围，提升双方未来业务层面的合作。根据有关各方的反馈情况，结合汇海晟存在负债较大的实际情况，经综合考虑，与有关交易主体进一步沟通并取得协商一致，海航基础于2018年7月23日召开第八届董事会第二十六次会议，审议通过《关于调整公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易方案的议案》等相关议案，同意调整本次交易标的资产范围，剥离汇海晟100%股权。

中介机构意见

独立财务顾问核查意见：经上市公司第八届董事会第二十六次会议，审议通过《关于调整公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易方案的议案》等相关议案，同意调整本次交易标的资产范围，剥离汇海晟100%股权。

律师核查意见：经上市公司第八届董事会第二十六次会议，审议通过《关于调整公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易方案的议案》等相关议案，同意调整本次交易标的资产范围，剥离汇海晟100%股权。

会计师核查意见：经上市公司第八届董事会第二十六次会议，审议通过《关于调整公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易方案的议案》等相关议案，同意调整本次交易标的资产范围，剥离汇海晟100%股权。

五、预案披露，收购香港国际建投股权能够助力海南全岛建设、同时香港国际建投自身的地基打桩业务可进一步增强上市公司基础建设业务的核心竞争力，同时预案披露其打桩业务因市场竞争激烈导致收入下滑。请补充披露：（1）香港国际建投报告期内打桩业务的营收、利润、毛利率等业绩情况及下滑原因，分析其打桩业务的前景；（2）结合香港国际建投打桩业务的主要客户及所在地、打桩行业的地域限制情况、是否取得境内相关资质等情况，分析相关国际建设的打桩业务对公司建设海南岛能否发挥作用及具体协调效应；（3）结合前述情况，进一步分析公司收购香港国际建投股权的必要性和合理性。请财务顾问发表意见。

回复：

（一）香港国际建投报告期内打桩业务的营收、利润、毛利率等业绩情况及下滑原因，分析其打桩业务的前景

香港国际建投的地基打桩业务主要包括微型桩、撞击式打桩、嵌岩式钢工字桩、钻孔桩、桩帽等工程业务，以及清理地盘、挖掘、拆卸楼宇或楼宇的任何主要部分。业务对象包括房地产公司等私营机构，也包括政府部门等公营机构。报告期内，香港国际建投的地基打桩业务经营情况如下：

单位：万元

项目	2018年1-2月	2017年度	2016年度
营业收入	33,563.22	215,787.70	236,529.54
营业成本	30,189.55	203,834.82	203,277.14
毛利率	10.05%	5.54%	14.06%

注：以上数据未经审计。

香港国际建投的地基打桩业务2017年度盈利情况出现了一定下滑，主要原因系地基打桩的区域性市场竞争激烈，香港国际建投为抢占地基打桩业市场调整了短期经营策略，调低产品价格，业务毛利率下降；2018年1-2月地基打桩业务和毛利率较2017年度回升，主要原因系该期间内地基打桩业务项目的利润率较高。

2017年度，公司内地基打桩业务贡献1.47亿港币净利润，贡献逾8% EBITDA利润率。根据香港政府统计处数据，2012年至2016年，住宅房地产稳定增长，同时，香港住宅需求的不断增长连同香港政府就增加公共房屋供应的计划帮助地基行业持续增长。2016年至2021年，预计香港由总承建商进行的地基工程总产值将由173亿港元增长至240亿港元，复合年增长率为6.8%。2017年度，香港国际建投保持港澳市场行业龙头地位，公司的主要合约包括黄大仙、白天村、粉岭的公屋开发项目，将军澳、观塘、北角及白石角的私人住宅开发项目，以及黄竹坑、观塘、白石角及元朗的商业发展项目。未来，受益于建筑项目增长，地基打桩工程作为大部分建筑工程的事前工程，有望继续保持增长。

（二）结合香港国际建投打桩业务的主要客户及所在地、打桩行业的地域限制情况、是否取得境内相关资质等情况，分析相关国际建设的打桩业务对公司建设海南岛能否发挥作用及具体协调效应

1、相关资质情况

报告期内，香港国际建投的地基打桩业务主要集中在香港地区，其未在中国境内从事地基打桩业务，亦未取得中国境内地基打桩业务相关资质。根据《中华人民共和国建筑法》、中华人民共和国住房和城乡建设部《建筑业企业资质管理规定》的相关规定，企业应当按照其拥有的资产、主要人员、已完成的工程业绩和技术装备等条件申请建筑业企业资质，经审查合格，取得建筑业企业资质证书后，方可在资质许可的范围内从事建筑施工活动。

2、未来中国境内从事地基打桩业务安排

香港国际建投通过向公营及私营客户提供最优质的地基打桩服务，拥有逾30年行业经验、稳定的专业队伍以及先进机械设备，在香港地基服务市场处于龙头地位。香港国际建投擅长处理地形复杂、品质要求高的大型地盘项目，拥有多个大型项目记录。香港国际建投业务持续拥有净现金流，风险管理能力强。

根据香港国际建投出具的承诺，香港国际建投如后续在中国境内从事地基打桩业务，将依据法律法规规定取得建设行政主管部门核发的建筑业企业资质证书。

3、对公司建设海南岛的协同效应

上市公司正稳步推进短期战略，力图把握国家建设海南全岛自贸区以及分步建设中国特色的自由贸易港的政策机遇，发挥海南本土企业的优势和责任，积极参与自由贸易区和自由贸易港的建设，为公司的生产经营及未来发展储备更多的资源。因此，本次重组完成后，上市公司将充分利用香港国际建投在工程基建打桩方面的优势，积极拓展港澳地区优质资源，为未来发展储备力量。

（三）结合前述情况，进一步分析公司收购香港国际建投股权的必要性和合理性

1、收购香港国际建投的必要性

（1）完成集团内上市公司整合

本次交易完成后，香港国际建投将依托上市公司平台完成港澳业务与内地业务的整合，借助上市公司平台资源优化既有核心业务，最大化发挥协同效应。上市公司将继续稳定发展地产及机场业务，整合产业链上下游，在地基打桩与房地产开发业务领域得到延伸和拓展。本次交易完成将实现海航集团下属基础建设类业务境内外两家上市公司的内部整合，打造海航集团基建领域的旗舰平台，能够更加全面的为国家区域性发展战略提供基础建设服务，助力海南全岛乃至我国其他区域的建设发展。

（2）完成海外市场拓展

本次交易完成后，香港国际建投将借助上市公司丰富的区域性项目资源以及海航集团境内外市场开拓渠道，拓展地基打桩业务进入港澳以外的市场区域。同时，通过本次交易，上市公司能够运用标的公司在地基打桩业务及房地产开发业务上积淀的产品、技术、人才资源及海外市场经营优势，在充分发挥行业上下游协同效应的同时进一步拓展港澳市场业务，符合上市公司长期发展战略规划。

2、本次收购香港国际建投的合理性

（1）香港国际建投具有核心竞争力

香港国际建投通过向公营及私营客户提供最优质的地基打桩服务，拥有逾30年行业经验、稳定的专业队伍以及先进机械设备，在香港地基服务市场处于龙头地位。香港国际建投擅长处理地形复杂、品质要求高的大型地盘项目，拥有多个大型项目记录。香港国际建投业务持续拥有净现金流，风险管理能力强，与香港政府及主要地产商保持良好合作关系，其拥有参与一带一路基建项目先天优势，除位处粤港澳大湾区，自身地基打桩技术雄厚，更是海航集团参与一带一路的重要平台，具有核心竞争力。未来香港国际建投后续在中国境内从事地基打桩业务，将依据法律法规规定取得建设行政主管部门核发的建筑业企业资质证书。

（2）本次收购香港国际建投估值的合理性

1）评估方法

由于香港国际建投为香港公开上市公司，受到上市监管及商业保密限制，难以取得更为详细、准确的财务预测数据，并且公布香港国际建投相关的财务预测数据可能引起标的企业及收购方的股价异动。因此本次对香港国际建投的评估采用资产基础法及市场法评估。

2）评估假设

①目标公司是持续经营的；

②假设不会发生由于经济情况的波动或政策法规的变化对目标公司经营产生重大不利影响的情况；

③假设现行利率不会发生重大变化；

④目标公司没有重大的未决索赔、诉讼及或有负债；

⑤目标公司没有其他重大的税务纠纷；

⑥假设目标公司的业务管理层和经营模式不会发生重大改变；

⑦假设目标公司运营中所使用的资产（包括有形资产和无形资产）都为公司所有或合理使用；

⑧假设所有关联方交易都是以公平交易为基础的；

⑨如果实际情况与上述任何假设不同，或者采用与上述假设不同的其它假设，估值结果可能不同于本次估值的分析结果。

3）评估结论选择

由于香港国际建投市值波动较大，且香港国际建投的资产变现能力较强，因此最终选取资产基础法结果为香港国际建投的评估结果。

（四）中介机构意见

独立财务顾问核查意见：1、已补充披露香港国际建投报告期内打桩业务的营收、利润、毛利率等业绩情况及下滑原因，分析其打桩业务的前景；2、香港国际建投报告期内未在中国境内从事地基打桩业务，亦未取得中国境内地基打桩业务相关资质；3、香港国际建投未来拟在取得中国建设行政主管部门核发的建筑业企业资质证书后，发挥与上市公司之间的协同效应，积极参与自由贸易区和自由贸易港的建设，本次重组收购香港国际建投具有合理性。

六、预案披露，香港国际建投2016 年度、2017 年度净利润分别为23,402.36万元和-2,117.85 万元，大幅下滑，除打桩业务外，其地产开发业务2017 年剩余沈阳项目销售情况不及2016 年销售的上海和天津项目。请补充披露：（1）报告期内香港国际建投房地产开发业务的营收、利润和毛利率；（2）结合香港国际建投用于房地产开发的土地储备情况、正在开发的地产项目情况，补充披露房地产开发业务的前景；（3）结合前述披露情况及标的资产2017 年扣非归母净利润为负的情况，分析香港国际建投的盈利情况，说明收购香港国际建投的股权是否有利于公司增强持续经营能力，是否符合《重组办法》的规定。请财务顾问、会计师和律师发表意见。

回复：

（一）报告期内香港国际建投房地产开发业务的营收、利润和毛利率；

报告期内，香港国际建投房地产开发业务的营业收入、毛利及毛利率情况如下所示：

单位：万元

	2018年1-2月	2017年度	2016年度
营业收入	6,652.78	63,888.84	93,595.40
营业成本	4,858.65	58,381.78	54,862.31
毛利	1,794.38	5,507.05	38,733.09
毛利率	26.97%	8.62%	41.38%

注：以上数据未经审计。

报告期内，香港国际建投2017年度的房地产开发收入及毛利率均呈现不同程度的下滑，主要原因系香港国际建投2017年期间实现的房地产开发项目收入所处的市场区域较为集中，主要位于沈阳地区；由于房地产开发销售业务的区域性市场环境差异，沈阳房地产开发项目的利润率低于2016年销售的上海和天津房地产项目。此外，香港国际建投若干存量已开发房地产项目在2017年期间虽然已与相关方达成了项目整体转让的协议约定，但该等项目实现的收入和相应收益未能在2017年度会计期间内予以确认。2018年1-2月香港国际建投毛利率有所回升，主要原因系该期间内售出的房产主要为毛还房，该等房产销售的利润率较高。

（二）结合香港国际建投用于房地产开发的土地储备情况、正在开发的地产项目情况，补充披露房地产开发业务的前景；

1、房地产开发的土地储备情况、正在开发的地产项目情况

截至本回复出具日，香港国际建投正在开发的地产项目涉及的土地为其控股子公司万玮发展有限公司（以下简称“万玮发展”）拥有的新九龙内地段第6563号地块，系万玮发展通过与香港政府签订《协议备忘录》(Memorandum of Agreement)取得该项土地使用权。地块位置处于香港九龙启德第1L区2号地盘之新九龙内地段第6563号，土地使用权年期为自《协议备忘录》签署日起计50年，地块面积为约9,482平方米。目前在建房地产项目的基本情况如下：

项目名称	开发主体	公司资质	物业类型	土地面积（平方米）	最大可建筑面积（平方米）	预计可售面积（平方米）
启德6563地块项目	万玮发展	不涉及	住宅	9,482	51,202	44,800

上述房地产开发项目的开发建设已经取得的审批手续情况如下：

	批复文件	批复单位	取得时间
目前已完成的审批手续	地基工程动工批复	香港屋宇署	2017.09.22
	开挖工程动工批复	香港屋宇署	2017.10.17
	一般建筑图则批复	香港屋宇署	2018.04.06

该项目未来根据施工工程进度以及在房产销售活动开展前尚需完成的审批手续如下：（1）工程方面

1）向香港屋宇署申请地基工程完工及上盖工程开工许可；

2）上盖工程完工后向香港屋宇署申请占用许可证（俗称“入伙纸”）；

3）向香港地政总署申请合约完成证明书（俗称“满意纸”），获得批复后便可交房；

（2）销售方面

若需要进行房屋预售，需要向香港地政总署申请房屋预售许可。

根据香港德汇律师事务所（Dorsey&Whitney）出具的《德汇律师事务所关于香港国际建设投资管理集团有限公司之香港法律意见书》，新九龙内地段启德6563地块项目已取得现阶段所应取得的开发和建设手续。

除上述正在开发的房地产项目及其所涉及的土地以外，香港国际建投无其他房地产开发项目和其他用于房地产开发的土地储备。

2、房地产开发业务的前景

根据高力国际（Colliers International）的《香港2018房地产市场展望》(《HONGKONG 2018 MARKET OUTLOOK》)，2017年全年香港房地产的总交易额超越50亿美元（数据来源于：Real Capital Analytics），成为全球第二大城市房地产市场。市场对香港地区经济增长信心的增强、负利率环境的持续，以及来自中国大陆的资金流入，整体上将会有利于香港地区的经济发展走势。当地市场对住宅物业仍然一定的累积需求，住宅类物业的大众市场将继续保持活跃，高力国际预测2018年期间香港住宅类房地产的价格将上涨8-10%。

香港国际建投旗下房地产项目地块位于香港九龙启德第1L区2号地盘之新九龙内地段第6563号，处于启德发展区。根据香港土木工程拓展署公告的“启德发展计划”（http://www.ktd.gov.hk）：“启德发展计划总规划面积超过320公顷，包括政府、机构及社区设施、住宅和商业，目前已开始建设”。

（三）结合前述披露情况及标的资产2017年扣非归母净利润为负的情况，分析香港国际建投的盈利情况，说明收购香港国际建投的股权是否有利于公司增强持续经营能力，是否符合《重组办法》的规定。请财务顾问、会计师和律师发表意见。

1、标的公司2017年度扣非归母净利润为负的原因

剥离汇海晟相关股权后，海航金融一期报告期内合并口径利润表数据（未经审计）情况如下：

单位：万元

项目	2018年1-2月	2017年度	2016年度
营业收入	42,146.11	285,250.72	336,264.34
利润总额	1,852.04	2,149.72	52,897.49
归属于母公司股东的净利润	792.82	-5,722.52	13,649.19
扣除非经常性损益的归属于母公司股东的净利润	753.66	-8,359.90	10,910.27

海航金融一期2017年较2016年利润总额与归属于母公司股东的净利润大幅下降，主要系：

（1）香港国际建投地基打桩业务市场竞争激烈，香港国际建投调整经营策略，为抢占市场调低产品价格，毛利率下降；

（2）香港国际建投房地产开发业务2017年国内房地产主要为沈阳项目，该项目利润率低于2016年销售的上海和天津房地产项目；

（3）香港国际建投在2017年转让境内房地产项目后作持有待售资产进行核算，并根据暂时性差异计提了相应的递延所得税费用。

2、香港国际建投业务经营情况及其可持续性

（1）报告期内香港国际建投经营业绩波动

报告期内，由于香港国际建投2017年期间两大板块业务收入和利润水平均出现不同程度的下滑，导致报告期内香港国际建投归属于母公司股东净利率和全面摊薄净资产收益率波动幅度较大。一方面原因报告期内香港国际建投房地产开发项目市场区域集中，项目所处不同区域的房产销售市场环境存在差异；2017年度香港国际建投实现销售收入的地产项目位于沈阳，该项目实现的销售收入规模和利润水平均低于2016年期间其位于上海和天津的房地产开发项目。另一方面原因系地基打桩业务在香港地区市场竞争加剧，公司相应调整竞争策略致使该等业务实现的利润水平下降。2018年1-2月地基打桩业务和房地产开发业务的毛利率较2017年度均有明显回升；主要原因系该期间内售出的房产主要为毛还房，该等房产销售的利润率较高，以及在该期间内地基打桩业务项目的利润率回升。

（2）香港国际建投业务经营的可持续性

香港国际建投系香港联交所老牌上市公司，其在地基打桩业务领域已有多年的市场开拓、工程施工服务和项目管理经验；其地基打桩业务2017年度收入规模较2016年度下降了8.62%，下降幅度较小。香港国际建投的下属控股子公司泰昇地基工程有限公司和泰昇地基土力有限公司均已被纳入香港屋宇署一般注册承办商名册，同时分别取得了相关专业承建商业务的经营资质，根据香港政府施行的《建筑物条例》相关规定可以开展如地盘平整工程、地面勘察现场工程和基础工程等指定的专门工程，该等专项业务资质有利于香港国际建投地基打桩业务的持续发展以及提升地基打桩业务的核心竞争力。一方面随着香港政府持续对不同区域地块的规划和开发，另一方面粤、港、澳大湾区作为海上丝绸之路的交通枢纽被纳入“国家十三五规划”及“一带一路愿景与行动”国家战略建设中，未来对地基打桩工程服务的需求亦将得以延续。香港国际建投凭借其在地基打桩业积累的服务品牌口碑、良好的工程服务质量以及先进工程技术设备，在相应调整其业务市场经营策略的基础上，预计地基打桩业务经营具有一定的可持续性。

此外，本次重组对香港国际建投下属控股子公司开发的启德6563地块采用假设开发法评估，目前该地块已取得当地规划部门审定的规划建设指标，处于开发建设过程中。根据北京海航金控与上市公司重新签署的《业绩承诺补偿协议》的约定，上述假设开发法评估资产2018年3-12月、2019年度、2020年度、2021年度和2022年度预测净利润（扣除非经常性损益后）数额合计不低于20.00亿元（最终数额将在评估机构正式出具关于本次交易所涉标的公司的资产评估报告后，由上市公司与利润承诺方另行签署补充协议予以明确）。如上述承诺得以实现，香港国际建投未来的房地产开发业务盈利指标将得以改善。

（四）中介机构核查意见

独立财务顾问核查意见：1、上市公司已补充披露报告期内香港国际建投房地产开发业务的营收、利润和毛利率情况；2、上市公司已补充披露香港国际建投用于房地产开发的土地储备情况、正在开发的地产项目情况，以及房地产开发业务的前景；3、香港国际建投主要受区域性房地产市场环境和地基打桩业务的经营策略调整影响，其2017年度业绩出现下滑。未来香港国际建投地基打桩业务预计将持续经营，同时在其假设开发法评估资产业绩实现的前提下，房地产业务的盈利能力亦将得以改善。因此，本次交易有利于上市公司增强持续经营能力，符合《重组管理办法》的相关规定。

会计师核查意见：1、上市公司已补充披露报告期内香港国际建投房地产开发业务的营收、利润和毛利率情况；2、上市公司已补充披露香港国际建投用于房地产开发的土地储