证券代码：603869 证券简称：新智认知 公告编号：临2020-066

新智认知数字科技股份有限公司关于回复上海证券交易所问询函的公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

风险提示：

●2018年和2019年新绎游船营业收入占公司营业收入的比重均为21%；净利润占比分别为43%和61%；经营活动净现金流为3.43亿元和3.29亿元。鉴于各项指标占比较高，如果出售成功，将对公司各项财务指标产生重大影响；此次交易对公司经营的主要风险参见P8"（三）可能带来的风险"；

●2016年，公司收购博康智能网络科技股份有限公司，2016-2018年业绩承诺期满后盈利能力大幅下滑，2019年，公司行业认知业务实现营业收入25.29亿元，同比增长14.3%；净利润1.21亿元，同比下滑44.2%；2020年1-9月，公司行业认知业务实现营业收入3.07亿元，同比下降74.7%，亏损1.59亿元；截至2020年9月30日，行业认知解决方案业务的应收账款净值（含合同资产）共计19.82亿元，占公司总资产和净资产的比重分别为27.7%和51.6%；

●2018年和2019年新绎游船净利润分别为1.56亿元和1.35亿元，2020年1-9月因受疫情影响，新绎游船净利润为0.21亿元，标的资产业绩目前处于近年低点。此次出售新绎游船股权的定价基准日为2020年9月30日，公司采用收益法评估作价为13.7亿元，并预计2022年新绎游船的营业收入能够恢复到2019年的水平。请投资者充分关注本次交易的作价估值情况；

●本次交易的第二笔股权转让款预计将在新绎游船工商变更登记至新奥控股名下之日起9个月内支付，周期较长，相关情况请见P26；

●公司关注到市场中有媒体文章关注本次交易，相关问题回应请见本回复函及风险提示。经核实，公司并不知悉控股股东对该项资产未来的处置计划；同时，截止日前，公司控股股东也没有向公司注入资产的计划；

●公司将于2020年12月18日召开股东大会，针对上述事项，提请各位投资者关注风险提示。

新智认知数字科技股份有限公司（以下简称"公司"或"新智认知"）于 2020年12月8日收到上海证券交易所上市公司监管一部发来的《关于对新智认知数字科技股份有限公司转让全资子公司股权相关事项的问询函》上证公函【2020】2673号（以下简称"问询函"），根据《问询函》的相关要求，公司对《问询函》所列问题逐项进行认真核查，现就《问询函》中的有关问题回复作出如下说明和解释：

一、根据公告，公司主营业务包括行业认知解决方案业务和航线业务。本次拟出售标的新绎游船是公司航线业务的经营主体，2019年实现净利润1.35亿元，占公司同期净利润的61.36%；2020年前三季度实现净利润0.21亿元，公司同期亏损1.54亿元，盈利能力和现金流较为稳定。请公司：（1）结合行业认知解决方案业务的经营、财务、盈利状况，以及现金回款等情况，审慎充分评估此次出售新绎游船对公司未来经营及盈利能力的影响和可能带来的风险；（2）结合公司前三季度亏损情况，充分核实本次交易的主要考虑和真实意图，说明本次交易对公司财务报表的影响，以及相关会计处理的合规性；（3）结合前述核实评估情况，充分论证本次交易的必要性和合理性。请公司独立董事逐项发表意见。

回复：

一、结合行业认知解决方案业务的经营、财务、盈利状况，以及现金回款等情况，审慎充分评估此次出售新绎游船对公司未来经营及盈利能力的影响和可能带来的风险

（一）行业认知解决方案业务的经营、财务、盈利状况，以及现金回款等情况

1、公司近三年的主要经营情况

2016年6月30日，公司收到中国证监会《关于核准北部湾旅游股份有限公司向博康控股集团有限公司等发行股份购买资产并募集配套资金的批复》（证监许可[2016] 1372 号），通过发行股份购买资产的形式收购原博康智能网络科技股份有限公司（以下简称"博康智能"）100%股权，并募集配套资金10亿元。

2016年9月22日，公司完成工商变更登记，通过博康智能开展行业认知解决方案业务。2017年1月20日，为了统一品牌形象考虑，博康智能更名为新智认知数据服务有限公司（以下简称"新智认知数据"）。上市公司也于2018年6月26日更名为新智认知数字科技股份有限公司。

完成对博康智能的收购后，公司主要业务包括行业认知解决方案和海洋航线两大业务，并逐步将主要资源集中于行业认知解决方案业务。最近两年及一期，公司整体营业收入为30.32亿元、32.28亿元和6.17亿元，其中行业认知业务营业收入为22.13亿元、25.29亿元和3.07亿元，占比分别为73%、78%和50%，航线业务营业收入为6.36亿元、6.74亿元和2.85亿元，占比分别为21%、21%和46%；公司整体净利润为3.66亿元、2.20亿元和-1.54亿元，其中行业认知业务净利润为2.49亿元、1.21亿元和-1.59亿元，占比分别为68%、55%和103%，航线业务净利润为1.56亿元、1.35亿元和0.21亿元，占比分别为43%、61%和-13%；公司整体经营活动净现金流分别为-6.41亿元、2.56亿元和4.00亿元，其中行业认知业务经营活动净现金流为-4.67亿元、-1.34亿元和3.09亿元，占比分别为73%、-52%和77%，航线业务经营活动净现金流为3.43亿元、3.29亿元和0.67亿元，占比分别为-54%、128%和17%。从最近两年及一期的财务数据看，航线业务营业收入和净利润相对平稳，行业认知解决方案业务受内外部因素的影响，2020年的收入和利润出现较大幅度下滑，但公司应收账款规模及增速明显放缓、经营性现金流显著改善。

公司收购博康后，根据《利润补偿协议》承诺：新智认知数据2016年度、2017年度及2018年度实现的经审计的归属于母公司所有者的净利润数将不低于11,155.24万元，14,932.24万元和18,390.23万元；新智认知数据2016年度实际达成12,273.33万元，完成率110.02%；2017年度实际达成16,432.99万元，完成率110.05%；2018年度实际达成23,721.49万元，完成率128.99%。

业绩承诺期满后，2019年公司行业认知业务实现营业收入25.29亿元，净利润1.21亿元；2020年1-9月，受新冠疫情、主要客户财政实力减弱以及公司转型影响，公司行业认知业务实现营业收入3.07亿元，亏损1.59亿元。截至2020年9月30日，行业认知解决方案业务的应收账款净值（含合同资产）共计19.82亿元，占公司总资产和净资产的比重分别为27.7%和51.6%；公司收购博康智能形成的商誉为6.96亿元，占公司总资产和净资产的比重分别为9.73%和18.11%。

2、行业认知解决方案业务的主要财务、盈利状况及现金回款等

公司行业认知解决方案业务主要基于公司深耕行业二十多年对智慧警务和社会公共安全的深刻理解，通过自主研发合成指挥系统、智能算法平台、大数据融合服务平台（Digital OS）等核心软件产品，打通数据壁垒、提升数据效能，成功实现从智能警务垂直行业向多场景智能城市领域的延伸，产品应用领域目前已涵盖智能警务、智能社会公共服务及智能城市等运营场景。

近年来，公司行业认知解决方案业务的主要财务指标如下表所示：

单位：万元

时间	2020年1-9月	2019年度	2018年度	2017年度	2016年度10-12月
营业收入	30,653.19	252,915.83	221,324.66	173,073.23	40,064.32
营业成本	21,481.03	197,621.23	134,644.29	109,803.10	24,163.25
毛利率	29.92%	21.86%	39.16%	36.56%	39.69%
净利润	-15,887.48	12,139.18	24,898.04	20,629.61	6,920.23
归母净利润	-16,532.46	11,686.81	25,539.77	19,955.64	6,792.89
占公司利润比例	–	54.44%	67.60%	74.03%	39.93%
应收账款（净值）	198,240.24	223,835.28	135,605.26	126,848.18	86,951.97
总资产	587,047.84	510,884.97	454,631.44	341,470.08	298,277.42
应收账款占总资产的比重	33.77%	43.81%	29.83%	37.15%	29.15%
经营活动净现金流	30,903.60	-13,378.00	-46,717.68	-5,232.59	9,932.13
投资活动净现金流	18,321.48	-13,900.30	-23,928.97	-17,768.13	-2,565.67
筹资活动净现金流	-49,294.64	2,422.27	33,058.55	-6,614.53	94,224.12

（注：2016年10月公司完成了收购新智认知重大资产重组项目的交割手续，2016年度仅四季度数据并入新智认知。）

行业认知解决方案业务自2016年至2018年连续多年保持较高增速，为公司积累了丰富的客户资源，也带动公司营业收入规模整体提高，但认知业务高速扩张型增长也带来应收账款规模较高、经营性现金流动风险。同时，由于主要客户财政实力减弱，2019年公司主动对行业认知解决方案业务进行改革调整，一是主动提高项目立项标准，控制垫资规模大、回款周期长的业务，逐步聚焦以自有软件产品带动的城市安全智慧运营项目，二是强化项目资金投入管理、加强应收账款催收；2019年度尽管营业收入增速略有放缓，净利润规模有所下降，但公司应收账款账龄结构更加合理，经营性现金流也获得极大改善。公司2018年度和2019年度应收账款余额账龄情况如下表所示：

单位：万元

应收账款账龄	2019年末	占2019年末应收总额比例	2018年末	占2018年末应收总额比例	账龄占比同比变动
1年以内小计	165,258.89	69.70%	69,158.48	45.33%	增长24.37个百分点
1至2年	34,669.65	14.62%	47,091.88	30.87%	减少16.24个百分点
2至3年	21,066.01	8.89%	21,304.30	13.96%	减少5.08个百分点
3至4年	10,588.30	4.47%	11,391.54	7.47%	减少3.00个百分点
4至5年	4,839.20	2.04%	1,790.87	1.17%	增长0.87个百分点
5年以上	669.54	0.28%	1,832.02	1.20%	减少0.92个百分点
合计	237,091.59	100%	152,569.09	100%	

2020年继续延续认知业务转型战略，加之年内受疫情影响双重压力，截止本回复日，认知业务营收、净利规模出现回落，主要受两方面因素影响：一是主要政企目标客户智慧化建设需求暂缓、招投标启动延期，项目开拓情况晚于预期；二是部分在建项目受疫情期间人员出行、物流管控等因素影响建设进度滞后，未能如期完工。但经过2019年至今业务改革，公司应收账款规模及增速明显放缓、经营性现金流显著改善，同时优化内部管理结构，降本增效，营业成本维持稳定。

单位：万元

项目	2020年9月末	2019年末	同比变动
应收账款/合同资产	217,407.33	237,091.59	-8.30%

（注：因会计科目调整，2019年度"应收账款"会计科目2020年调整为"应收账款"、"合同资产"两个科目。2020年9月末数据为两科目合并口径，且此处应收账款采用计提减值前原值数据）

单位：万元

项目	2020年1-9月	2019年1-9月	同比变动
经营性现金流	30,903.60	-13,216.86	-333.82%
营业收入	30,653.19	118,767.83	-74.19%
营业成本	21,481.03	92,559.20	-76.79%
销售成本	4,139.17	6,078.95	-31.91%
管理成本	6,254.24	6,095.45	2.61%
财务成本	2,815.96	5,264.76	-46.51%

3、新绎游船过去两年及一期的财务情况

公司自2018年以来，陆续剥离关停了景区及旅行社业务，并逐步将相关航线资产注入新绎游船。2018年以来，新绎游船主要业务包括北海-涠洲岛、北海-海口以及蓬莱-长岛三条航线，近两年及一期的主要经营数据如下：

单位：万元

时间	2020年1-9月	2019年度	2018年度
总资产	177,956.28	158,659.82	125,580.18
净资产	107,738.68	105,431.65	92,895.05
资产负债率	39.46%	33.55%	26.03%
营业收入	28,533.80	67,426.51	63,582.65
营业成本	18,683.31	33,001.71	31,525.50
毛利率	34.52%	51.06%	50.42%
净利润	2,055.99	13,544.81	15,576.39
归母净利润	2,139.87	13,620.38	15,342.28
占公司利润比例	–	61%	43%
经营活动净现金流	6,706.87	32,935.16	34,302.93
投资活动净现金流	-7,663.01	-45,075.70	-22,901.29
筹资活动净现金流	15,565.99	14,012.54	-11,018.44

（二）此次出售行为对公司未来经营及盈利能力的影响

1、本次出售行为将使公司进一步专注主营业务发展，符合公司聚焦认知行业解决方案的战略发展规划，是继公司前期剥离协同性较差景区、旅行社业务后，再次加快非核心主业剥离的整体改革，符合公司战略规划及市场定位需求；

2、新绎游船所营航线业务与行业认知解决方案业务相对独立，本次出售行为不会对行业认知解决方案业务独立发展造成影响。本次出售北海新绎游船有限公司（以下简称"新绎游船"）所营航线业务后，公司业务将主要集中于行业认知解决方案业务，新绎游船2021年的收入和利润将不再纳入上市公司合并报表。根据此次评估对新绎游船2021年的盈利预测，新绎游船预计2021年实现营业收入5.77亿元，净利润0.89亿元。因此，上市公司短期面临一定的盈利能力下降风险。

本次交易为上市公司带来13.7亿元的资金流入与3.11亿元的投资收益，改善上市公司的财务状况，上市公司将借此集中优势资源全力发展行业认知解决方案业务，紧抓市场机遇，提升公司核心竞争力。

3、公司未来业务将主要集中在以下三个领域：

（1）智能警务业务：公司将继续推动传统警务集成式项目向智能警务运营型项目转变，加大合成指挥产品更新及一体化调度实战需求，不断完善感知体系建设，闭合综合监管过程，使得指挥调度顺畅易用，全面赋能决策。

（2）智能公共服务业务：利用警务行业实战经验，依托丰富的感知安全运营管理经验，立足场景精点结合DOS技术优势及专家经验，公司自主研发的"智能应急指挥系统"和"态势可视化驾驶舱"已成功在河北廊坊、山东青岛和滕州、上海等多地项目中得到运用，并借助大股东集团能源行业场景资源优势和布局城市良好的客户关系，大力推进城市能源安全运营行业方案的覆盖范围。

（3）智能城市业务：在数字工程建设的基础上，公司立足智能城市顶层设计，推动公司从项目式发展向运营型发展，一方面，公司通过自主研发数字中枢平台，提供高效、低成本开发、实施和运营的服务，构建数字驱动、纵向闭环、横向协同的智能城市运营场景，另一方面，公司将立足于城市相关业务的运营，加大前期的投入，获取城市中能产生稳定现金流的运营资产，推动智能城市以及公司智能城市业务的发展，该业务是公司未来发展的主要方向。

4、本次为现金交易，待交易完成后将进一步充实公司资金实力，有利于公司持续推进"数字工程建设者+智能运营服务商"的战略，尤其在获取城市中包括但不限于水务、交通、能源等领域的运营资产，进一步促进公司集中资源做强优势业务，提升公司核心竞争力；同时，此次交易有利于公司持续加大研发投入、加速产品更新换代，为智能数字业务开拓奠定资金基础，同时也为公司把握市场机遇，推动未来外延式发展创造有利条件。

（三）可能带来的风险

1、资金收回面临的不确定风险

本次股权转让款全部为现金支付，且采用分期支付的方式，自股权转让协议生效之日起10个工作日内，受让方支付转让价款的51%，即6.987亿元；待新绎游船工商变更登记至新奥控股名下之日起9个月内，受让方支付转让价款的49%，即剩余的6.713亿元。虽然受让方新奥控股目前为AAA信用评级，资金实力雄厚、经营稳健，具有良好的信用，但第二次股权转让款的支付时间较晚，如受让方无法及时支付相关款项，将会对公司后续经营发展产生较为重要的影响，因此本次交易出售资产面临资金收回的风险，公司将严格督促新奥控股如期支付相关款项，保证资金安全。

2、智能数字业务开拓的不确定性风险

2019年起，公司持续推进业务转型，以现金流为重点，强调项目质量和回款周期，2020年公司的毛利率和经营性现金流较2019年均有好转，但受业务转型及受疫情影响仍较大，营业收入、净利润规模均出现回落。如果目标政企目标客户智慧化建设需求暂缓、招投标启动延期，项目开拓情况晚于预期，将对公司未来业绩产生不利影响。

公司未来将在聚焦主营业务基础上，持续开拓智能城市多元应用场景，除了依靠自身资源内生增长外，也将充分利用资本市场的优势推进公司规模化发展。

此外，随着国家一系列行业鼓励政策的出台和实施，更多公司涌入智能数字业务领域，市场竞争呈逐步加剧的态势。人工智能、大数据、云计算等技术发展迅猛，技术迭代较快。公司对新业务的探索，可能存在受传统业务模式束缚、对新市场新技术判断存在误差、相关专业人才缺乏、市场竞争加剧等问题，进而导致公司智能数字业务的开拓存在一定的不确定风险。

对此，公司将密切关注市场动向，做好行业研究和战略研究，科学、谨慎决策，并不断通过在组织系统的优化调整，以适应不断变化的市场和经营环境。

3、本次交易完成后，上市公司盈利能力下降的风险

2020年1-9月，受新冠疫情影响，上市公司的净利润出现了较大幅度的下滑，且此次股权转让后，新绎游船2021年的收入和利润将不再纳入上市公司合并报表。虽然本次交易给上市公司带来137,000万元的资金流入与31,062.20万元投资收益，改善了上市公司的财务状况，但上市公司行业认知解决方案业务的经营情况仍有改善与提升空间，且面临不确定性。如果行业认知解决方案业务的提升不及预期或者业务发展出现重大风险，则上市公司将面临盈利能力下降的风险。

4、商誉减值的风险

2016年公司收购博康智能网络科技股份有限公司形成6.96亿元的商誉，根据相关要求，公司每年对此商誉进行减值测试。2020年，受外部经济形势以及公司内部转型的影响，公司的收入和利润都出现了下滑，尽管此次下滑受到新冠疫情这一短期因素的冲击，但公司仍然存在商誉减值的风险。

（四）独立董事意见

独立董事认为：

独立董事清楚公司的经营情况和财务数据，也了解行业认知解决业务和新绎游船在上市公司收入、利润、资产中的占比情况。基于对公司经营和战略的了解，独立董事认为本次出售行为符合公司进一步聚焦行业认知解决方案的战略发展规划及市场定位需求，交易完成后将进一步充实公司资金实力，有利于公司持续加大研发投入、加速产品更新换代，为智能数字业务开拓奠定充实资金基础，为公司发掘市场机遇，未来内生外延式发展创造有利条件，将进一步促进公司集中资源做强优势业务，有利于提高公司核心竞争力。

本次交易可能带来资金收回的风险、智能数字业务开拓的不确定性风险和上市公司盈利能力下降的风险，独立董事将督促公司积极督促新奥控股如期收回相关款项，保证资金安全；并督促公司在聚焦主营业务基础上，做好行业研究和战略研究，持续优化调整组织系统，提高竞争力，提升公司盈利能力。此外，上市公司还面临商誉减值的风险。

二、结合公司前三季度亏损情况，充分核实本次交易的主要考虑和真实意图，说明本次交易对公司财务报表的影响，以及相关会计处理的合规性

（一）本次交易的主要考虑和真实意图

受国内疫情影响，公司2020年前三季度处于亏损状态，但随着国内疫情有效防控及公司优化管理、成本控制双重作用下，9-10月份公司行业认知解决方案业务营业收入、归母净利润指标已有明显反弹。此外，从行业惯例及目标客户付款周期看，四季度是公司传统的业务完工和结算期，公司也将全力推进在手项目的完工和结算。

本次交易事项立足提升上市公司质量的出发点，综合考量公司整体业务结构及进一步聚焦认知行业解决方案的战略发展战略，本次交易完成后公司将更集中优势资源全力发展行业认知解决方案业务，紧抓市场机遇，提升公司核心竞争力。

（二）本次交易对公司财务报表的影响及相关会计处理的合规性

1、本次交易对公司财务报表的影响

本次股权转让完成后，公司取得13.7亿元现金对价，并不再把新绎游船纳入公司合并报表范围。

根据公司未经审计的财务报表，本次交易前截至2020年9月30日，新智认知的控股子公司——西藏博康对北海新绎游船公司的投资为80,430.42万元，合并报表长期股权投资105,937.80万元。完成以137,000.00万元出售新绎游船100%股权后，西藏博康记账为：

借：其他应收款—新奥控股137,000.00万元

贷：长期投资80,430.42万元

贷：投资收益56,569.58万元

本次股权转让对新智认知公司个别报表不产生影响，对合并报表产生投资收益31,062.20万元。

假设上市公司于2020年9月30日完成本次交易的交割并收到全部价款，则本次交易前后，上市公司财务报表主要科目的对比如下：

项目	2020年9月30日		
	本次交易前	本次交易后	变动情况
货币资金（万元）	117,485.69	234,626.08	99.71%
流动资产（万元）	419,195.84	508,060.22	21.20%
非流动资产（万元）	296,133.42	166,312.76	-43.84%
总资产（万元）	715,329.26	674,372.98	-5.73%
归属于上市公司股东的所有者权益（万元）	379,095.34	405,066.29	6.85%
资产负债率	46.26%	39.41%	-6.85%
项目	2020年1-9月		
	本次交易前	本次交易后	变动情况
营业收入（万元）	61,690.67	61,690.67	0.00%
归属于上市公司股东的净利润（万元）	-16,029.53	9,941.41	162.02%
基本每股收益（元/股）	-0.32	0.20	162.02%

综上，通过本次交易，可给上市公司带来13.70亿元资金净流入，并给完成交割当年带来3.11亿元的投资收益，新智认知流动资产及净资产规模有所提高，资产负债率有所下降，财务状况有所改善，为后续公司长期稳定发展提供资金保障。

2、相关会计处理的合规性

根据《企业会计准则第2号—长期股权投资》"第七条投资方能够对被投资单位实施控制的长期股权投资应当采用成本法核算。"西藏博康对北海新绎游船公司的长期股权投资采用成本法核算。《企业会计准则第33号—合并财务报表》"第三十条（一）母公司对子公司的长期股权投资与母公司在子公司所有者权益中所享有的份额应当相互抵销，……"西藏博康在合并北海游船公司时，抵销了北海游船公司合并日后至2020年9月30日形成的收益25,507.38万元。最终合并产生投资收益31,062.20万元。公司的会计处理符合《企业会计准则》的规定。

（三）独立董事意见

独立董事认为：

公司决定出售新绎游船，是综合考量公司整体业务结构及进一步聚焦认知行业解决方案的发展战略，为集中优势资源全力发展行业认知解决方案业务，紧抓市场机遇，提升公司核心竞争力而作出的决策，具备必要性和合理性。

本次股权转让对新智认知公司个别报表不产生影响，对合并报表产生投资收益31,062.20万元，公司的会计处理符合《企业会计准则》的规定。通过本次交易，可给上市公司带来13.70亿元资金净流入，并给完成交割当年带来3.11亿元的投资收益，新智认知财务状况将有所改善。

三、结合前述核实评估情况，充分论证本次交易的必要性和合理性

（一）本次交易的必要性和合理性

鉴于新绎游船与行业认知解决方案业务相对独立，在公司业务聚焦、转型攻坚的阶段，公司将新绎游船进行出售，以获取现金，支持行业认知解决方案业务的发展。通过本次交易，预计可给公司带来近13.7亿元左右的资金净流入，并给完成交割当年带来3.11亿元的投资收益，将对公司财务状况和日常经营资金计划产生积极、正面的影响。本次交易完成后，上市公司的资产负债率将进一步降低，上市公司的财务结构和财务状况将得到进一步的优化，上市公司亦将获得较为充足的资金储备以发展行业认知解决方案业务，进而提升上市公司的持续盈利能力，有利于上市公司的长期发展。

同时，本次交易实现了公司的业务聚焦。公司行业认知解决方案业务的发展空间较大，且目前经营情况仍有提升空间。本次资产置出后，上市公司将保留以智能警务、智能公共服务和智能城市为核心的行业认知解决方案业务，以集中优势资源，加大研发投入，加速产品更新换代，紧抓市场机遇，提升公司核心竞争力。上市公司将利用所获得的资金，进一步布局智能城市可运营的资产，包括但不限于水务、交通、能源等领域的可运营资产，助力公司业务转型，优化公司资产质量，进而提升上市公司的价值及盈利能力。此外，本次资产出售定价公允、程序公正，充分保护了公司及广大投资者的合法权益。本次交易具备必要性和合理性。

（二）独立董事意见

独立董事认为：

公司将新绎游船进行出售，将对公司财务状况和日常经营资金计划产生积极、正面的影响。交易获取现金，将支持行业认知解决方案业务的发展。本次交易实现了公司的业务聚焦，上市公司资产负债率将进一步降低，上市公司的财务结构和财务状况将得到进一步的优化，本次交易具备必要性和合理性。

问题二、根据公司公告，新绎游船2018年、2019年净利润分别为1.17亿元、1.35亿元，持续为公司贡献稳定的现金流和盈利。因受疫情影响，2020年前三季度新绎游船利润出现较大下滑，仅实现净利润0.21亿元，同比下降84.56%，处于近年来业绩低点。本次交易以收益法评估结果为交易作价，评估值为13.7亿元，增值率约为29.32%。请公司：（1）补充披露本次评估的具体过程，包括评估假设、重要参数的选取、盈利预测情况等，结合新绎游船当前的经营状况及相关变化，充分说明相关参数选择的合理性，整体评估作价的公允性；（2）2020年以来交易标的业绩出现大幅下滑，请充分评估导致业绩下滑的各项因素，及其影响是否具有持续性，公司以此时点评估作价进行出售，是否能够保障公司利益，是否存在利益向大股东及关联方倾斜的情形。请公司独立董事逐项发表意见。

回复

一、补充披露本次评估的具体过程，包括评估假设、重要参数的选取、盈利预测情况等，结合新绎游船当前的经营状况及相关变化，充分说明相关参数选择的合理性，整体评估作价的公允性

（一）本次评估的具体过程及相关参数选择的合理性

本次评估以持续使用和公开市场为前提，结合委托评估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，采用资产基础法、收益法对北海新绎游船有限公司进行整体评估，然后加以校核比较，考虑评估方法的适用前提及满足评估目的，本次选用收益法评估结果作为最终评估结论。评估的具体过程样本披露如下：

1、评估假设

本次评估假设包括一般假设和特殊假设。其中，一般假设为交易假设、公开市场假设和资产持续经营假设，特殊假设中主要针对宏观经济环境、有关法律法规及政策、公司管理方式的一致性以及税赋、资产评估标准、业务结构、税收优惠政策的延续性等方面进行了假设。

上述评估假设均按照国家有关法规和规定执行、遵循了市场通用的惯例或准则、符合评估对象的实际情况，评估假设前提具有合理性。

2、重要参数的选取

（1）无风险收益率rf

无风险收益率rf参照国家近五年发行的中长期国债利率的平均水平，按照十年期以上国债利率平均水平确定无风险收益率rf的近似，即rf=3.61%。

（2）市场期望报酬率rm

一般认为，股票指数的波动能够反映市场整体的波动情况，指数的长期平均收益率可以反映市场期望的平均报酬率。通过对上证综合指数自1992年5月21日全面放开股价、实行自由竞价交易后至2020年6月30日期间的指数平均收益率进行测算，得出市场期望报酬率的近似，即：rm=9.72%。

（3）βe值

取沪深同类可比上市公司股票，以截至评估基准日的近250周的市场价格测算估计，得到可比公司股票的历史市场平均风险系数βx=0.98，计算得到评估对象预期市场平均风险系数βt=0.99，进而计算得到评估对象预期无财务杠杆风险系数的估计值βu=0.87，最终计算得到评估对象权益资本的预期市场风险系数βe=1.14。

（4）权益资本成本re

本次评估根据资本资产定价模型(CAPM)确定权益资本成本re。考虑到评估对象在公司的融资条件、资本流动性以及公司的治理结构等方面与可比上市公司的差异性所可能产生的特性个体风险，设公司特性风险调整系数ε，本次评估针对上述差异性设企业特性风险调整系数。企业特性风险调整系数是衡量被评估企业与可比上市公司风险差异的一个指标，通常对于特性风险系数取值区间为1%至5%。本次评估分析取较为中性的3%作为企业特性风险系数，最终计算得到评估对象的权益成本re=13.5%。

（5）适用所得税率

适用所得税率参考被评估企业预测年度的适用的法定所得税率进行确定。

（6）扣税后付息债务利率rd

付息债务及贷款加权利率的确定：按照市场长期贷款利率LPR4.65%予以确定。

（7）计算债务比例Wd和权益比率We

根据评估基准日债务及权益情况计算得出债务比率Wd和权益比率We。

（8）折现率（WACC）

将上述各值计算得出折现率r（WACC）。

表1.参数计算表

项目	参数
权益比	73.8%
债务比	26.2%
贷款加权利率	4.7%
国债利率	3.6%
可比公司收益率	9.7%
适用税率	15.0%
历史β	0.98
调整β	0.99
无杠杆β	0.87
权益β	1.14
特性风险系数	0.03
权益成本	13.5%
债务成本(税后)	4.0%
WACC	11.0%
折现率	11.0%

上述参数的选取综合考虑了评估基准日的无风险收益率水平、市场期望报酬率等资本市场相关信息，以及被评估企业所在行业、资本结构及特定风险等相关因素，相关参数的取值具备合理性。

3、新绎游船经营状况及未来盈利预测情况

新绎游船主要从事旅游客运输业务，主要运营北海-涠洲岛、北海-海口、蓬莱-长岛海洋旅游航线。一般情况下，公司的业务主要受到旅游人数变化及游客旅游的季节性需求变化等因素影响。但2020年前三季度受新冠疫情影响，新绎游船业务量对比历史同期出现明显下降，导致了经营业绩出现了较大幅度的下滑。

从行业发展趋势来看，自2020年初开始，国内主要景区均在1月底暂停营业，此后得益于疫情防控效果，部分景区陆续恢复开业，但仍未开放跨省游。直至2020年7月，根据《文化和旅游部办公厅关于推进旅游企业扩大复工复业有关事项的通知》，包括广西在内部分省份有条件的恢复了跨省（区、市）团队旅游。目前，随着国内景区和跨省游的开放，以及国内疫情防控的效果，国内旅游行业也开始显露复苏迹象。根据中国旅游研究院测算，中秋国庆黄金周期间，国内旅游接待总人数6.37亿人次，按可比口径同比恢复79%，实现国内旅游收入4,665.6亿元，按可比口径同比恢复69.9%。

由于国内疫情风险尚未完全消除，疫情防控还将在较长时间内处于常态化阶段。但未来随着国内疫情防控的进一步推进以及相关疫苗的等因素影响，预计新冠疫情对于新绎游船及旅游行业带来的负面影响将逐步消除，国内旅游市场将逐步实现复苏。

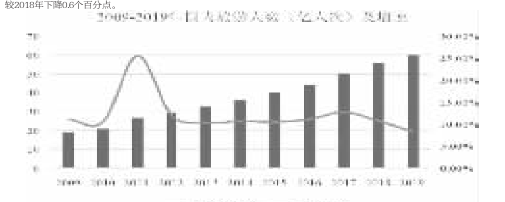
基于当前旅游行业的复苏情况和未来发展趋势，公司综合考虑当前自身经营状况和未来经营规划等因素对未来的盈利情况进行了预测，具体情况如下：

金额单位：万元

项目/年度	2019年	2020年1-9月	2020年10-12月	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年
收入	67,427	28,534	9,993	57,725	65,701	71,900	75,847	79,536
成本	33,002	18,683	6,022	31,428	35,029	37,725	39,427	40,982
期间费用	16,729	6,158	2,089	15,381	16,406	17,662	18,529	19,354
利润总额	16,651	2,628	1,881	10,917	14,265	16,514	17,891	19,200
净利润	13,545	2,056	1,533	8,923	11,705	13,564	14,678	15,751

根据上述预测，预计2022年新绎游船的营业收入规模可基本复苏至2019年的水平。因此，交易标的在盈利预测中已考虑疫情的负面影响在未来的逐渐消除，以及未来业务的逐步复苏。

从长期发展趋势来看，我国国内游人数和收入持续增长，增速则呈下降趋势。据文化和旅游部公布数据，2019年国内游人数达60.06亿人次，比上年增长8.4%，增速较上年同期下降了2.4个百分点；国内旅游收入5.73万亿元，同比增长11.7%，增速较2018年下降0.6个百分点。



数据来源：文化和旅游部

新绎游船综合考虑国内旅游行业的整体增速及旅游景区游客承载能力等因素对未来长期的经营情况进行预测，新绎游船2021年至2025年的收入复合增长率为8.3%，未来业绩增速与行业发展趋势相符，不存在明显差异，盈利预测较为合理。

（二）可比交易案例估值情况对比

由于新绎游船所处的海洋旅游运输行业较为细分，未能获取近期处于同一细分行业的公开交易案例，故选取近两年公开披露的海运及旅游行业交易案例进行分析对比，静态市盈率情况如下表：

首次披露日	交易标的	交易买方	标的方所属行业	交易总价值(万)	市盈率
2019-11-12	浙江龙宇100%股权	许进宽；上海宇航船务有限公司；郭晓琳	海运	4,223.27	9.13
2019-06-22	秦淮风光51%股权	南纺股份(600250.SH)	旅游	27,190.36	12.07
2019-05-21	四川新界国旅51%股权	岭南控股(000524.SZ)	旅游	4,263.60	9.32
2018-12-27	楼观景区公司100%股权	曲江文旅(600706.SH)	旅游	1,162.79	5.42
2018-12-19	广西长荣100%股权	安通控股(600179.SH)	海运	40,500.00	11.92
2018-11-13	中山港航52.51%股权	广州港(601228.SH)	海运	50,380.00	11.48
2018-10-27	宁电海运100%股权	宁波热电(600982.SH)	海运	10,816.21	7.20
平均值					9.50
新绎游船					10.11

（注：新绎游船的市盈率依据2019年净利润计算得出）

由上表可见，新绎游船本次交易的市盈率与行业平均水平较为接近，处于当前同行业可比交易案例定价区间范围内，估值水平较为合理。

（三）独立董事意见

独立董事认为：

评估机构在评估过程中实施了相应的评估程序，遵循了独立性、客观性、科学性、公正性等原则；评估假设均按照国家有关法规和规定执行，遵循了市场通用的惯例或准则，符合评估对象的实际情况，评估假设具有合理性；评估机构运用了合规且符合标的资产实际情况的评估方法，选用的参照数据、资料可靠合理；评估结果与同行业交易案例估值水平不存在明显差异，资产评估价值公允。

二、2020年以来交易标的业绩出现大幅下滑，请充分评估导致业绩下滑的各项因素，及其影响是否具有持续性，公司以此时点评估作价进行出售，是否能够保障公司利益，是否存在利益向大股东及关联方倾斜的情形

（一）导致业绩下滑的各项因素及此次评估的考虑因素

新绎游船的主营业务为海洋旅游运输业务，其经营业绩受游客数量的影响较为明显。2020年受新冠疫情影响，国内旅游人数大幅下降。因此，新冠疫情带来的相关负面影响是导致交易标的2020年业绩出现明显下降的主要因素。

自2020年初开始，受疫情影响，交易标的自1月下旬起相关航线运输业务基本暂停，导致原本应为业务旺季的春节期间公司营业收入大幅下降。3月起虽逐步复航，但到5月初，区内旅游才逐渐恢复，但仍受跨省旅游限制，未能恢复至去年同期水平。直至2020年7月，根据《文化和旅游部办公厅关于推进旅游企业扩大复工复业有关事项的通知》，包括广西、四川、云南、贵州在内部分省份有条件的逐步恢复了跨省（区、市）团队旅游。目前，随着国内景区和跨省游的开放，以及国内疫情防控的效果，公司营业运营情况已呈现逐步复苏的趋势。

对比自然景点类旅游行业上市公司2020年前三季度业绩情况如下：

证券代码	证券名称	营业收入（万元）		同比变化
		2019年1-9月	2020年1-9月	
600054.SH	黄山旅游	123,894	45,427	-63%
600749.SH	西藏旅游	15,617	9,802	-37%
603099.SH	长白山	38,548	9,850	-74%
603136.SH	天目湖	38,690	22,388	-42%
603199.SH	九华旅游	41,724	20,560	-51%
000430.SZ	张家界	32,426	10,434	-68%
000888.SZ	峨眉山A	87,287	36,028	-59%
000978.SZ	桂林旅游	47,547	17,097	-64%
300859.SZ	西域旅游	21,006	3,056	-85%

通过上述数据对比可知，受疫情影响，上述上市公司2020年前三季度业绩均出现大幅下滑，新绎游船业绩的变化情况与行业趋势一致，不存在明显差异。

截至目前，由于国内疫情风险尚未完全消除，疫情防控预计还将在较长时间内处于常态化阶段。但未来随着国内疫情防控的进一步推进以及相关疫苗的上市等因素影响，预计新冠疫情对于新绎游船及旅游行业带来的负面影响将逐步消除，国内旅游市场将逐步实现复苏。

在本次交易中，已考虑疫情的负面影响在未来将逐渐消除、新绎游船业务的逐步恢复，以及未来国内旅游行业整体发展对于公司长期业绩增长的影响，没有考虑疫情对于交易标的在长期内的持续负面影响。评估机构在评估过程中实施了相应的评估程序，运用了合规且符合标的资产实际情况的评估方法，选用的参照数据、资料可靠合理；评估结果与近两年同行业交易案例估值水平不存在明显差异，资产评估价值公允。因此，公司以此时点评估作价进行出售交易标的能够保障公司利益，不存在利益向大股东及关联方倾斜的情形。

（二）公司以此时点进行出售的主要原因

公司近年持续推进业务转型、聚焦主营业务的发展战略。新绎游船主营的航线业务与公司的行业认知业务相互独立，二者协同效应低。因此，继2018年剥离关停景区及旅行社业务后，公司决定出售新绎游船，以进一步实现主业聚焦，这符合公司的发展战略，也符合《国务院关于进一步提高上市公司质量的意见》的政策导向。

此外，公司于2019年开始对行业认知解决方案业务进行改革调整。2020年，在客户需求、技术升级及疫情等因素的影响下，公司行业认知业务进入转型关键期，后续将持续加大研发投入、加速产品更新换代，并适时把握市场机遇进行外延式发展。公司在此时点出售新绎游船获得资金，可以助力公司把握市场机遇，提升公司核心竞争力。

综上，此次出售新绎游船是公司稳步推进业务转型的重要战略举措，公司在此时点出售新绎游船并取得资金，将有力推动行业认知业务的转型升级。

此次评估作价考虑了疫情的负面影响在未来将逐渐消除、新绎游船后续业务的逐步恢复等因素，资产评估价值公允，能够保障公司利益，不存在利用疫情期间业绩下滑作为估值依据或向大股东及关联方倾斜利益的情形。

（三）独立董事意见

独立董事认为：

2020年以来交易标的业绩出现大幅下滑为主要受到新冠疫情造成的负面因素影响所致，预计疫情带来的负面影响将逐步消除，未来国内旅游市场将逐步实现复苏。交易标的在盈利预测中已考虑疫情的负面影响在未来的逐渐消除、新绎游船业务的逐步恢复，以及未来国内旅游行业整体发展对于公司长期业绩增长的影响，没有考虑疫情对于交易标的在长期内的持续负面影响。评估机构在评估过程中实施了相应的评估程序，运用了合规且符合标的资产实际情况的评估方法，选用的参照数据、资料可靠合理；且评估结果与近两年同行业交易案例估值水平不存在明显差异，评估结果价值公允。因此，公司以此时点评估作价进行出售交易标的能够保障公司利益，不存在利益向大股东及关联方倾斜的情形。

问题三、根据公告，公司对新绎游船提供的4.9亿元担保，公司将按照担保合同继续履行，新奥控股将就上述担保提供反担保。同时，新奥控股同意承诺在交割完成后的180日内促使新绎游船偿还上述担保对应的借款或通过变更担保人的方式解除公司对新绎游船的担保责任。请公司：（1）结合新奥控股的资产、资金状况，评估其反担保能力，公司是否存在担保履约风险及保障措施；（2）结合新绎游船的生产经营状况、财务状况及相关资金安排，说明其是否具备在180日内偿还相关借款的能力，并说明相关偿还计划以及还款资金的来源；（3）说明目前变更担保的进展情况和预计完成时间；若新奥控股未如期履行上述承诺，公司是否考虑设置相关保障措施，确保上市公司利益；（4）除已披露的投资、担保事项外，是否与新绎游船存在其他资金往来，是否存在损害上市公司利益的情形。请会计师核查并发表意见。请公司独立董事逐项发表意见。

回复

一、结合新奥控股的资产、资金状况，评估其反担保能力，公司是否存在担保履约风险及保障措施

（一）新奥控股的反担保能力及本次交易是否存在担保履约风险及保障措施

新奥控股为控股型平台公司，截至本回复出具日，新奥控股控制新奥能源、新奥股份、西藏旅游3家上市公司，并控制超过180家非上市公司，在城市基础设施建设、能源开发、市政工程建设、旅游等多个领域均有投资布局。

截至2020年9月30日，根据新奥控股未经审计的财务报表，新奥控股此次向新智认知提供的反担保金额占其合并报表总资产、归母净资产、归母净利润等指标的比例如下表所示：

项目	金额（亿元）	反担保金额占比
总资产（2020年9月30日）	1,451.07	0.34%
货币资金（2020年9月30日）	141.94	3.45%
净资产（2020年9月30日）	504.84	0.97%
净利润（2020年1-9月）	49.09	9.98%
经营性现金流量净额（2020年1-9月）	68.00	7.21%

由上表所示，新奥控股此次提供的反担保金额占其净资产比例为0.97%，占货币资金比例为3.45%，占比较低，新奥控股具备良好的反担保能力。

新奥控股具有良好的信誉记录，2017年以来，主体评级均为AAA评级，不存在债务逾期或违约记录，不存在自身因债务问题涉及的重大诉讼或仲裁情况。鉴于新奥控股较强的资金实力和良好的信誉，新智认知担保履约风险较低，本次担保未设置其他保障措施。

（二）独立董事意见

独立董事认为：

新奥控股此次提供的反担保金额占其净资产及货币资金的比例均较低，新奥控股具备良好的反担保能力。鉴于新奥控股较强的资金实力和良好的信誉，新智认知担保履约风险较低，本次担保未设置其他保障措施具有合理性。

二、结合新绎游船的生产经营状况、财务状况及相关资金安排，说明其是否具备在180日内偿还相关借款的能力，并说明相关偿还计划以及还款资金的来源

（一）新绎游船的生产经营状况及财务状况

标的公司主要经营北海-涠洲岛、北海-海口、蓬莱-长岛三条航线，承接游客和居民出海观光、交通往返等需求。同时以运营航线为基础进行产业链的延伸，为游客提供观光、休闲、娱乐、健康等海洋旅游产品。

2020年以来，新绎游船航线业务受疫情影响较大，自1月下旬起相关航线运输业务基本暂停；3月起随着疫情的有效控制开始逐步复航，7月下旬以来，随着跨省旅游政策放开，以及国内疫情有效防控，国内旅游行业也开始显露复苏迹象，新绎游船航线业务亦开始逐步复苏。

新绎游船最近一年一期经审计的主要财务数据如下表所示：

单位：万元

项目	2020年9月30日	2019年12月31日
资产总额	177,956.28	158,659.82
负债总额	70,217.60	53,228.17
净资产	107,738.68	105,431.65
项目	2020年1-9月	2019年度
营业收入	28,533.80	67,426.51
营业利润	3,804.22	16,673.08
净利润	2,055.99	13,544.81

由上表所示，截至2020年9月30日，新绎游船的资产负债率为39.46%，资本结构稳健，依靠其自身信用或者变更担保人后，能够获取不低于当前借款条件的授信资源，满足其资金需求；同时，公司为其提供担保项下的借款主要是用于日常经营，可以通过自身现金流或替换银行借款的形式偿还，因此新绎游船具备在180日内偿还相关借款的能力。

（二）新绎游船对担保所涉及的资金安排及相关偿还计划

截至本回复出具日，新智认知对新绎游船各项担保所涉及的实际借款金额及期限如下表所示（单位：万元）：

序号	借款银行	担保明细		实际借款情况（截至本回复出具日）		
		担保最高金额	主债权确定期间	实际借款金额	借款开始日期	借款到期日期
1	建设银行	21,000	2019.04.23-2022.04.23	–	–	–
2	北部湾银行	10,000	2020.01.02-2023.01.02	10,000	2020/1/2	2021/1/2
3	农业银行	18,000	2020.03.27-2021.03.26	5,000	2020/3/30	2021/3/26
				5,000	2020/4/1	2021/3/26
				5,000	2020/4/3	2021/3/26
	合计	49,000		25,000		

公司为新绎游船出具的是最高额担保，由新绎游船根据经营所需向银行申请借款，因此存在部分时间点实际借款低于最高额担保的情况。截至本回复出具日，新绎游船实际借款为2.5亿元。

截至2020年9月30日，新绎游船货币资金为1.99亿元，可用于偿还2021年1月2日到期的北部湾银行1亿元银行借款。偿还借款后，新绎游船将立即向北部湾银行提交以新奥控股或其他银行认可主体为担保人的授信申请，延续上述授信。

每年一季度是新绎游船传统旺季，预计收入能达到1.5亿元，且主要为现金收入，上述收入可用于偿还2021年3月26日到期的农业银行1.5亿贷款。

（三）独立董事意见

截至本回复出具日，新绎游船实际借款为2.5亿元，新绎游船资本结构稳健，依靠其自身信用或者变更担保人后，能够获取不低于当前借款条件的授信资源，满足其资金需求；新绎游船亦可以通过自身现金流或替换银行借款的形式偿还相关借款。新绎游船具备在180日内偿还相关借款的能力，已制定明确的借款偿还计划。

三、说明目前变更担保的进展情况和预计完成时间；若新奥控股未如期履行上述承诺，公司是否考虑设置相关保障措施，确保上市公司利益

（一）目前变更担保的进展情况和预计完成时间

目前，新绎游船已与建设银行、北部湾银行和农业银行进行了前期沟通，初步商议在办理完此次出售的交割后，正式提交将担保人变更为新奥控股或其他银行认可主体的申请，预计最快可在2021年4月底之前完成。

鉴于新绎游船资产负债率较低，新奥控股信用水平又高于新智认知，公司认为银行终止授信的可能性较低，但考虑审批周期以及2021年一季度元旦、春节等假期的影响，谨慎起见，将担保的最晚解除日期设为2021年6月。

综上，考虑到新绎游船已与相关银行进行了沟通，银行终止授信的可能性较低，提供反担保的新奥控股具备较强的资金实力和良好的信誉，北海新绎游船自身具备偿还经营性借款的能力，新智认知担保履约风险较低，故未设置其他保障措施，不存在损害上市公司利益的情形。

（二）独立董事意见

独立董事认为：

新绎游船已针对每一笔担保制定了明确的担保解除计划，预计最快可在2021年4月底之前完成，将担保的最晚解除日期设为2021年6月是基于审慎考虑作出的约定。提供反担保的新奥控股具备较强的资金实力和良好的信誉，北海新绎游船自身具备偿还经营性借款的能力，新智认知担保履约风险较低，故未设置其他保障措施，具有合理性，不存在损害上市公司利益的情形。

四、除已披露的投资、担保事项外，是否与新绎游船存在其他资金往来，是否存在损害上市公司利益的情形?

（一）公司与新绎游船的其他资金往来

2020年9月30日之前，新智认知与新绎游船之间存在日常的资金拆借活动，并就资金拆借签订资金拆借协议，双方约定新智认知及其子公司与新绎游船及其子公司之间的资金拆借按6%年利率计算利息（利率以企业综合融资成本为依据），利息统一由新智认知与新绎游船进行结算。截至2020年9月30日，新智认知应付新绎游船及其子公司资金往来款15,676.63万元。

除已披露的投资、担保事项外，新智认知与新绎游船的资金往来均已参考新智认知综合融资成本计提利息，公司计划在本次交易完成工商登记变更之前，结清与新绎游船的资金往来，不会存在损害上市公司利益的情形。

（二）独立董事意见

独立董事认为：

除已披露的投资、担保事项外，新智认知与新绎游船的资金往来均已参考新智认知综合融资成本计提利息，新智认知计划在本次交易完成工商登记变更之前，结清与新绎游船的资金往来，不存在损害上市公司利益的情形。

五、会计师核查意见

（一）核查程序

会计师进行了以下核查：

1.获取并查阅了新奥控股编制的2020年9月30日报表，及新奥控股提供的关联单位清单、公司评级证书；对列示项目、金额进行了核对，对担保金额占比进行了验算。

2.对新绎游船最近一年一期财务状况的主要财务数据与审计报告进行了检查核对；

检查了新智认知对新绎游船的担保协议，及新绎游船针对该担保协议的借款协议；对借款银行、借款金额、借款期间进行了核对；

获取并查阅了新绎游船对担保所涉及借款的资金安排及相关偿还计划，分析其合理性；对所引用数据金额进行了核对。

3.检查了新智认知与新绎游船2019年至今的资金往来账簿记录、凭证；获取并检查了资金拆借协议、利息计算表，并对利息金额进行了复核。

（二）核查意见

经核查，会计师认为：

1.新奥控股此次提供的反担保金额占其净资产的比例为0.97%、占货币资金比例为3.45%，比例均较低，具备反担保能力。新智认知担保履约风险较低，未设置相关保障措施不会对如期履行上述承诺造成影响。

2.通过对新绎游船的生产经营状况、财务状况及相关资金安排计划的了解和分析，新绎游船具备在180日内偿还相关借款的能力，公司提供的偿还计划以及还款资金的来源具有合理性。

3.除已披露的投资、担保事项外，新智认知与新绎游船存在资金往来情况，相互间已签订了资金拆借协议，均按年利率6%计算了利息。

新智认知计划在本次交易完成工商登记变更之前，结清与新绎游船的资金往来，不存在损害上市公司利益的情形。

问题四、根据公告，本次股权转让款分两期支付，自签署股权转让协议之日起10个工作日内，新奥控股支付转让价款的51%，即6.987亿元；待新绎游船工商变更登记至新奥控股名下之日起9个月内，新奥控股支付转让价款的49%，即剩余的6.713亿元。请公司补充说明工商变更完成后仍需9个月支付第二期股权转让款的主要原因及考虑，是否充分评估缩短回款周期的可行性，以减少回款风险、提高资金使用效率，保障上市公司利益。请公司独立董事逐项发表意见。

回复：

一、工商变更完成后仍需9个月支付第二期股权转让款的主要原因及考虑

1、本次交易作价13.70亿元，双方协商一致自股权转让协议生效之日起10个工作日内，新奥控股支付转让价款的51%，即6.987亿元。新奥控股承诺将结合自身资金使用规划安排，积极履行支付义务，满足公司日常经营发展资金需求，充分保障公司合法权益。

2、为降低公司继续履行持续期内为新绎游船提供担保义务的潜在风险，新奥控股承诺"在交割完成后的180日内促使新绎游船偿还上述担保对应的借款或通过变更担保人的方式解除新智认知对新绎游船的担保责任"。在新绎游船办理担保对应借款的偿还或担保人变更过程中，可能涉及新奥控股为其提供额外担保的情况，影响新奥控股的资金额度。因此，综合考虑公司和新奥控股的资金安排，双方协商一致，约定工商变更登记完成之日起9个月为支付剩余股权转让款的最后期限，如届时新奥控股根据资金计划提前筹措好第二期款项，将积极配合提前支付该笔款项。

3、经公司核实，新奥控股当前信用评级为AAA，不存在自身因债务问题涉及的重大诉讼或仲裁情况，具有良好的履约能力。根据现有支付安排，本次交易在交割时公司收到51%的股权转让款，"前多后少"的支付安排有利于减少回款风险；整体支付周期不超过9个月，较为符合一般市场惯例，且已充分评估回款时间对公司的影响，具有合理性。公司将及时关注担保变更及还款情况，督促新奥控股支付剩余款项，降低未来回款潜在风险，保障上市公司利益。

二、独立董事意见

独立董事认为：

综合考虑公司和新奥控股的资金安排，本次交易设置工商变更完成后9个月支付第二期股权转让款；独立董事将积极监督上市公司严格履行相关协议安排，督促新奥控股根据资金计划提前筹措好第二期款项，尽量积极配合提前支付该笔款项。公司在交割前将收到51%的股权转让款，"前多后少"的支付安排有利于减少回款风险；整体支付周期不超过9个月，较为符合一般市场惯例，且已充分评估回款时间对公司的影响，具有合理性。

问题五、请公司全体董事、监事及高级管理人员对本次交易的必要性、标的资产评估作价的合理性、出售对上市公司的影响发表明确意见，并结合针对本次交易所做的审议等相关工作，说明是否履行了勤勉尽责义务。

回复：

经核实，公司全体董事、监事、高级管理人员一致认为：

1、本次交易有利于聚焦上市公司行业认知解决方案主营业务的发展，对提升公司核心竞争力有重要意义，符合公司整体战略发展规划，具有必要性；

2、本次股权出售暨关联交易事项，本着公平、公开的原则，公司已聘请具有执行证券、期货相关业务资格的资产评估事务所对交易标的进行评估，评估依据、评估参数选取得当，评估结论合理，本次交易定价公允，符合国家有关政策和法律、法规以及《公司章程》的规定，不存在损害中小股东利益的情形；

3、本次交易将进一步充实公司资金实力，有利于公司持续加大研发投入，加速产品更新换代，推动智能城市多元业务场景落地，有利于提升公司核心竞争力。本次交易完成后，公司面临盈利能力下降风险，智能数字业务的开拓面临不确定性风险，公司将积极发展行业认知解决方案业务，做好行业研究和战略研究，科学、谨慎决策，并不断通过在组织系统的优化调整，以适应不断变化的市场和经营环境，持续提升公司盈利能力。

同时，在本次交易过程中全体董事、监事及高级管理人员已按照相关法律、法规要求及《公司内部控制制度》规范对交易对方的基本信息、经营情况、资信状况、行业背景等方面进行了深入的调查与了解，并就本次交易完成后对公司主营业务发展、未来盈利能力等方面可能产生的影响进行了分析详细的论证与分析。在本次交易推进过程中，及时对相关各项工作情况进行了跟进与落实。本次议题已经公司第四届董事会第七次会议、第四届监事会第六次会议审议通过，并已提请公司2020年第二次临时股东大会审议，公司独立董事明确发表了事前认可和独立意见，公司董事会审计委员会也出具审核意见。

综上所述，公司全体董事、监事、高级管理人员一致认为，针对本次交易事项已充分核实交易相关信息，保证审议程序合规合法，交易作价公平公允、本次交易事项公平、公开、公正，保障全体股东的合法利益，切实履行了勤勉尽责的责任与义务。

特此公告。

新智认知数字科技股份有限公司
董事会
2020年12月17日

证券代码：000616 证券简称：海航投资 公告编号：2020-061

海航投资集团股份有限公司第八届董事会第二十四次会议决议公告

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、董事会会议召开情况

海航投资集团股份有限公司（以下简称"海航投资"或"公司"）于2020年12月16日收到公司控股股东海航资本集团有限公司（以下简称"海航资本"）向公司董事会提交的《关于提议增加海航投资集团股份有限公司2020年第三次临时股东大会临时提案的函》（以下简称"《临时提案》"），会议通知于收到《临时提案》后当日以电子邮件及电话的方式通知各位董事。

公司第八届董事会第二十四次会议于2020年12月16日以现场及通讯相结合方式召开。会议应到董事7名，实到董事7名，公司监事及高管人员列席了会议。本次董事会会议的召开符合《公司法》和《公司章程》的有关规定。

二、董事会会议审议情况

1、审议通过了《关于全资子公司签订养老租赁合同暨关联交易的议案》

参会有效表决票3票，同意3票，反对0票，弃权0票，审议通过了《关于全资子公司签订养老租赁合同暨关联交易的议案》。本议案涉及关联交易，由非关联董事进行审议，关联董事朱卫军、姜杰、蒙永涛、陈英杰回避表决。具体内容详见同日披露的《关于全资子公司签订养老租赁合同暨关联交易的公告》（公告编号：2020-062）。

此议案尚需提交公司股东大会审议，关联股东需回避表决。

2、审议通过了《关于公司履行后续出资义务增资海南海投一号投资合伙企业(有限合伙)暨关联交易的议案》

参会有效表决票3票，同意3票，反对0票，弃权0票，审议通过了《关于公司履行后续出资义务增资海南海投一号投资合伙企业(有限合伙)暨关联交易的议案》。本议案涉及关联交易，由非关联董事进行审议，关联董事朱卫军、姜杰、蒙永涛、陈英杰回避表决。具体内容详见同日披露的《关于公司履行后续出资义务增资海南海投一号投资合伙企业(有限合伙)暨关联交易的公告》（公告编号：2020-064）。

三、备查文件

1、董事会决议。

2、独立董事关于第八届董事会第二十四次会议相关事项的事前审核及独立意见。

特此公告

海航投资集团股份有限公司
董事会
二〇二〇年十二月十八日

证券代码：000616 证券简称：海航投资 公告编号：2020-062

海航投资集团股份有限公司关于全资子公司签订养老租赁合同暨关联交易的公告

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。

特别提示：

1、本次交易尚需股东大会审议通过，关联股东需回避表决，存在能否顺利通过股东大会的风险。本次养老租赁合同的签署，因租赁标的存在被抵押等情况，需取得债权人同意函，存在一定不确定性风险。

2、本次合同签署对公司2020年业绩无重大影响。

3、此次拟签订的租赁合同整体租赁期限为15年，年租金合计5,508万元，租金以年度支付。根据租赁协议约定，需一次性支付4家酒店租赁保证金合计5,508万元，装修保证金合计2,100万元。整个租赁期限涉及的租赁费用为82,620万元，超过公司最近一期经审计主营业务收入100%以上，且绝对金额超过5亿元人民币，对本公司构成签订日常经营重大合同。

4、此次拟签约的四家酒店中，海南康乐园海航度假酒店、昆明皇冠假日酒店、苏州饭店的部分土地及房产被相关方实施了查封与冻结（该查封为资产保全性质）。

一、合同签署情况

海航投资全资子公司北京养正投资有限公司（以下简称"北京养正"）拟与海南兴隆温泉康乐园有限公司（以下简称"海南兴隆温泉"）、杭州华庭云栖度假酒店有限公司（以下简称"杭州华庭云栖"）、昆明扬子江置业有限公司（以下简称"昆明扬子江置业"）及苏州饭店有限责任公司（以下简称"苏州饭店"）签订租赁合同，租赁海南兴隆温泉、杭州华庭云栖、昆明扬子江置业、苏州饭店分别持有的海南康乐园海航度假酒店、杭州华庭云栖度假酒店、昆明皇冠假日酒店、苏州饭店部分区域，租期15年，整个15年租赁期限涉及的整体租赁费用为82,620万元，租金按年度支付，年租金合计5,508万元。根据租赁协议约定，协议生效后北京养正需一次性支付4家酒店首年租金5,508万元，租赁保证金5,508万元，装修保证金2,100万元。公司此次养老产业布局，顺应政策导向，符合市场趋势，将凭借自身优势将公司养老业务驶入快车道，有助于公司未来持续发展。

公司与海南兴隆温泉康乐园有限公司、杭州华庭云栖度假酒店有限公司、海南新国宾馆有限公司及苏州饭店有限责任公司属同一实际控制人海南省慈航公益基金会间接控制的企业，根据《深圳证券交易所股票上市规则》的规定，本次交易构成关联交易。

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。公司第八届董事会第二十四次会议审议了《关于全资子公司签订养老租赁重大合同暨关联交易的议案》，关联董事朱卫军、姜杰、蒙永涛、陈英杰回避表决，会议以3票同意，0票反对，0票弃权，审议通过了此议案。

本次交易尚需公司股东大会审议，关联股东回避表决。

本次交易属公司日常经营重大合同，构成关联交易，但不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。

二、交易对手方介绍

㈠ 海南兴隆温泉康乐园有限公司

法定代表人：胡瑞妹

注册资本：9,000万元人民币

主营业务：宾馆、餐厅及小型服务车队、康疗室、旅游场、歌舞厅、保龄球馆、室内高尔夫球；附设商场、保洁服务。

注册地址：万宁市兴隆温泉旅游区康乐园酒店大堂负一层

1、公司与海南兴隆温泉康乐园有限公司属同一实际控制人控制的企业，存在关联关系。

2、最近三个会计年度本公司及其子公司未与海南兴隆温泉康乐园有限公司发生过其他关联交易。

3、履约能力分析：海南兴隆温泉康乐园有限公司为依法存续并持续经营的独立法人主体，具备履行合同义务的能力。

4、主要财务指标：截止2019年12月31日，海南兴隆温泉康乐园有限公司经审计资产总额为80,122.04万元，负债总额为81,074.47万元，所有者权益为-952.43万元。2019年度，实现主营业务收入1,072.50万元，净利润-2,186.79万元。

截止2020年9月30日，海南兴隆温泉康乐园有限公司未经审计资产总额为79,963.55万元，负债总额为81,483.08万元，所有者权益为-1,519.52万元。2020年前三季度，实现主营业务收入396.16万元，净利润-1,232.61万元。

㈡ 杭州华庭云栖度假酒店有限公司

法定代表人：蒋鑫容

注册资本：8,800万美元

主营业务：服务：餐饮、住宿、游艺、健身、理发美容；会议接待、写字楼出租、酒店式公寓、会所、商场。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

注册地址：杭州市梅灵南路1号

1、公司与杭州华庭云栖度假酒店有限公司属同一实际控制人控制的企业，存在关联关系。

2、最近三个会计年度本公司及其子公司未与杭州华庭云栖度假酒店有限公司发生过其他关联交易。

3、履约能力分析：杭州华庭云栖度假酒店有限公司为依法存续并持续经营的独立法人主体，具备履行合同义务的能力。

4、主要财务指标：截止2019年12月31日，杭州华庭云栖度假酒店有限公司经审计资产总额为17,061.4万元，负债总额为21,953.08万元，所有者权益为-4,891.69万元。2019年度，实现主营业务收入95.84万元，净利润-82.25万元。

截止2020年9月30日，杭州华庭云栖度假酒店有限公司未经审计资产总额为15,855.73万元，负债总额为20,237.80万元，所有者权益为-4,382.07万元。2020年前三季度，实现主营业务收入66.7万元，净利润225.85万元。

㈢ 昆明扬子江置业有限公司

法定代表人：马宁春

注册资本：60,000万元人民币

主营业务：房地产开发及经营；酒店经营管理；国内贸易、物资供销（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

注册地址：云南省昆明市西山区环城西路与安康路交口非常天地大厦A幢10层A1116室

1、公司与昆明扬子江置业有限公司属同一实际控制人控制的企业，存在关联关系。

2、最近三个会计年度本公司及其子公司未与海南新国宾馆有限公司发生过其他关联交易。

3、履约能力分析：昆明扬子江置业有限公司为依法存续并持续经营的独立法人主体，具备履行合同义务的能力。

4、主要财务指标：截止2019年12月31日，昆明扬子江置业有限公司经审计资产总额为88,054.65万元，负债总额为33,004.95万元，所有者权益为55,049.70万元。2019年度，实现主营业务收入0万元，净利润-233.51万元。

截止2020年9月30日，昆明扬子江置业有限公司未经审计资产总额为88,782.58万元，负债总额为33,781.12万元，所有者权益为55,001.46万元。2020年前三季度，实现主营业务收入0万元，净利润-48.25万元。

㈣ 苏州饭店有限责任公司

法定代表人：宋岚

注册资本：40,000万元人民币

主营业务：酒店管理；附加商品部。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

注册地址：苏州市十全街345号

1、公司与苏州饭店有限责任公司属同一实际控制人控制的企业，存在关联关系。

2、最近三个会计年度本公司及其子公司未与苏州饭店有限责任公司发生过其他关联交易。

3、履约能力分析：苏州饭店有限责任公司为依法存续并持续经营的独立法人主体，具备履行合同义务的能力。

4、主要财务指标：截止2019年12月31日，苏州饭店有限责任公司未经审计资产总额为169,934.19万元，负债总额为143,441.01万元，所有者权益为26,493.18万元。2019年度，实现主营业务收入0万元，净利润-3,811.80万元。

截止2020年9月30日，苏州饭店有限责任公司未经审计资产总额为169,630.87万元，负债总额为144,016.40万元，所有者权益为25,614.47万元。2020年前三季度，实现主营业务收入0万元，净利润-878.71万元。

三、交易标的基本情况

㈠ 海南康乐园海航度假酒店

康乐园酒店位于海南省著名的万宁兴隆温泉度假区，2000年8月被国家旅游局正式评为五星级度假酒店，康乐园酒店一期至三期共计19栋建筑，拥有436间客房，土地面积128,283.88平方米，建筑面积38,835.54平方米，酒店拥有专业的高尔夫练习场、设备齐全的会议中心、网球场、保龄球馆、户外温泉按摩池，两个多功能大型游泳池、池畔水吧、户外烧烤和小鱼温泉。该酒店现阶段处于在运营状态。

海南康乐园海航度假酒店土地及房产等资产存在抵押、诉讼情形，部分土地及房产被相关方实施了财产保全。

㈡ 杭州华庭云栖度假酒店

杭州云栖酒店位于浙江杭州市西湖区梅灵南路1号，共计10栋建筑，土地面积96,904.00平方米，建筑面积45,752.45平方米；共计230间客房，会议厅8个，中西餐厅2个，会所包厢11个，建筑设施采用五星级标准建造的集旅游、休闲、会议、商务为一体的度假型酒店。该酒店现阶段处于暂停运营状态。

杭州华庭云栖度假酒店资产存在抵押情形，未涉及查封、重大诉讼。

㈢ 昆明皇冠假日酒店

昆明皇冠假日酒店座落于昆明市环城西路与西坝路交叉口，目前尚未建设完毕，在建工程成于2018年12月，主楼共计37层，框架结构，主楼、副楼、裙房主体结构已封顶，二次砌体结构和地下室腻子施工完成90%，主楼建筑面积39,109.32平方米，土地面积10,971.10平方米，已经取得土地使用权证，证载权利人为昆明扬子江置业有限公司，土地使用年限为40年，土地用途为商务金融用地，使用年限为2011年至2051年。该酒店现阶段处于停工尚未开业状态。

昆明扬子江置业有限公司资产存在抵押、诉讼情形，全部股权已被质押，土地及地上建筑物被相关方实施了财产保全。

㈣ 苏州饭店

苏州饭店位于苏州市十全街345号，共计5栋建筑，土地面积43,986.80平方米，房屋建筑面积66,207.93平方米。目前建设完成主体框架结构，处于停工尚未开业状态。

苏州饭店项目存在抵押贷款、土地被相关方实施了财产保全、涉及诉讼案件的情况。项目涉及与其他企业签订的经营服务、开发咨询服务、统筹服务等协议，该协议存在解除时需要酒店赔偿的风险。

四、相关保障措施

㈠保证人

公司名称：海航酒店控股集团有限公司

企业性质：其他有限责任公司

成立时间：2003年10月21日

注册资本：1,037,730.99万元

法定代表人：包宗保

注册地址：中国(上海)自由贸易试验区金湘路333号1011室

经营范围：实业投资，酒店经营，酒店管理，酒店用品采购，旅游资源项目开发。

股权结构：北京海鸿源投资管理有限公司86.73%，海航凯撒旅游集团股份有限公司4.74%，海航资产管理集团有限公司2.93%，海航集团有限公司 2.83%，长江租赁有限公司1.45%，扬子江投资控股有限公司0.96%，海南航空控股股份有限公司0.36%。

主要财务数据：2019年经审计资产总额为28,215,703,574.59元，负债总额为18,256,394,888.02元，所有者权益总计为9,959,308,686.57元，其中归母所有者权益为6,206,153,352.14元。2019年度，实现主营业务收入1,198,734,465.85元，净利润为-1,044,849,414.44元，其中归母净利润为-878,020,228.37元。

㈡担保函主要内容

海航酒店控股集团有限公司（以下简称"酒店控股集团"）作为保证人已向北京养正出具《担保函》，自愿为苏州饭店有限责任公司、海南兴隆温泉康乐园有限公司、杭州华庭云栖度假酒店有限公司及昆明扬子江置业有限公司（以下简称"出租人"）在《租赁合同》项下的全部支付义务（包括但不限于出租人应退还的租金、保证金、装修保证金以及出租人违约后应当承担的违约金、赔偿金或补偿金等出租人在《租赁合同》项下的全部支付义务）提供连带责任保证担保，具体如下：

1、保证担保的主债权为：《租赁合同》项下出租人应向北京养正退还的租金、保证金、装修保证金、以及出租人违约后应当承担的违约金、赔偿金或补偿金等出租人在《租赁合同》项下应支付的全部款项。

2、保证担保的范围为：《租赁合同》项下出租人应向北京养正退还的租金、保证金、装修保证金、出租人违约后应当承担的违约金、赔偿金或补偿金等出租人在《租赁合同》项下应支付的全部款项、以及北京养正因向出租人追索责任所产生的合理费用（包括但不限于诉讼费、保全费、律师费、执行费、差旅费）。

3、保证方式为：连带责任保证。保证人承诺对上述保证担保范围内的全部款项承担连带清偿责任。保证人确认，在出租人发生不履行《租赁合同》项下任何支付义务的情形时，北京养正有权直接向保证人追索，而无须先行向出租人进行追索。

4、保证期间为：自北京养正要求出租人履行《租赁合同》项下任何支付义务的履行期限届满之日起三年。

5、北京养正有权在保证期间内直接要求保证人承担保证责任，北京养正应向保证人发出加盖公章的《承担保证责任通知书》。

6、对于《租赁合同》项下出租人应付北京养正的任何款项，保证人承诺在收到北京养正发出的上述追索通知之日起五个工作日内如数予以支付。

7、保证人承诺如出租人违反《租赁合同》义务导致合同解除，保证人将与北京养正友好协商，以保证人旗下其他酒店与北京养正达成新的《租赁合同》。

8、本担保函适用中华人民共和国法律。

9、任何因履行本担保函引起的争议或与本担保函有关的争议均同意提交北京养正所在地人民法院处理。

10、本担保函自保证人盖章之日起生效。

五、合同主要内容

㈠ 海南兴隆温泉康乐园有限公司

甲方：海南兴隆温泉康乐园有限公司

乙方：北京养正投资有限公司

1、租赁标的情况

1.1 本合同项下由甲方出租予承租方的标的坐落于海南省万宁市兴隆旅游经济区。

1.2 双方约定，承租方租赁该标的物部分区域，租赁区域具体位置/楼栋/楼层为一、二、三期，租赁面积为38835.54平方米，用于养老服务业务的开展。各方同意，该标的租金以约定租赁价款为准，见下述3.1款约定。

2 租赁期限

2.1 该标的租赁期为15年，自2020年12月28日（以下简称"起租日"）起至2035年12月27日（以下简称"租期届满日"）止（包括首尾两日）。

2.2 甲方应在起租日（即2020年12月28日）将该标的按本合同约定的交付条件交付给承租方。承租方自甲方交付该标的之日开始，可以进入该标的进行装修改造。若因甲方原因导致该标的实际交付日晚于起租日（即2020年12月28日）的，甲方除应承担通用条款第3.3条的违约责任以外，本合同约定的起租日和租期届满日，按实际交付日顺延。承租方未按合同约定支付租赁保证金、首期租金的，甲方有权拒绝交付，并且起租日、租期届满日不予顺延。

2.3 免租期设置：

2.3.1 自起租日（如合同签订日晚于起租日，则自合同签订日）起承租方享有6个月免租期。

2.3.2 若本合同签订日晚于起租日，则起租日至本合同签订日期间，承租方无需缴纳租金。

2.3.3 在免租期内，经甲乙双方协商一致，可延长免租期。具体延长时间甲乙双方另行签订补充协议。

3 租金支付方式和期限

3.1 该标的年租金总额为：620万元/年（大写：陆佰贰拾万元整）（含税）。

3.2 双方确认：

3.2.1 承租方应于本合同生效后 30 日内，向甲方支付一次性支付共计一年租金（自2020年12月28日起至2021年12月27日止），共计：6,200,000元。

3.2.2 自起租日起满一年及免租期后，承租方应按年度向甲方缴纳租金。承租方应于每租赁年度首月15日或之前向甲方支付当年度租金。

3.3 甲方应于每次收到承租方缴纳的租金后五个工作日内向承租方开具对应金额的合法税务发票。

4 租赁保证金和其它费用

4.1 承租方应向甲方支付该标的租赁保证金共计人民币620万元（大写：陆佰贰拾万元整），保证金应当于起租日后30个工作日内，由承租方向甲方支付完毕。甲方收取租赁保证金后应向承租方出具相关收款凭证。

4.2 租赁期间，承租方使用该标的所发生的水、电、通讯及其他费用等费用由承租方承担。

4.3 承租方需在免租期内对租赁房屋进行装修改造，承租方应向甲方支付装修保证金￥4,600,000元（大写：肆佰陆拾万元整），在乙方免租期届满完成装修后，该金额将自动转为租金在第二年度的租金中进行扣减。保证金应当于起租日后30个工作日内，由承租方向甲方支付完毕。甲方收取装修保证金后应向承租方出具相关收款凭证。

5 违约责任

5.1 任何一方违反本合同的规定，应向对方承担违约责任。

5.2 租赁期间，没有合同约定或法律规定的情形，双方擅自解除本合同，须向对方支付与整个租赁期限剩余时间的租金金额相等的赔偿金。

5.3 如因甲方原因导致本合同无法继续履行，承租方无法继续使用租赁标的，包括但不限于因租赁标的所有权变动导致承租方无法继续使用租赁标的、因甲方债务原因导致租赁标的被处置、承租方被甲方债权人要求强制清场、本合同被依法撤销或提前终止、租赁标的存在重大缺陷导致承租方的租赁目的无法实现等情形，甲方除需承担租赁期限剩余时间的租金金额相等的赔偿金外，还需返还承租方已支付的剩余租金及全额退还承租方保证金，并承担承租方剩余装修损失，剩余装修损失为剩余合同租赁期限以合同租赁期限乘以装修成本。

5.4 承租方逾期支付租金、公用事业费等费用的，每逾期一天，须向出租方支付逾期支付金额的万分之五作为违约金，逾期超过30日的，出租方有权解除合同且不予退还保证金。

5.5 租赁期满或合同解除的，承租方应按照合同约定如期返还该租赁标的，逾期返还租赁标的的（不按照合同约定标准返还视为逾期返还），每逾期一天，承租方应向出租方支付原日租金的2倍作为违约金。

6 转租、优先购买权及转让

6.1 承租方可将本标的转租给承租方的关联公司，或根据承租方经营需要，将该标的部分转租给第三方，但应提前书面通知甲方。承租方发生的任何形式的重组、兼并、收购或股权变更导致现有控制人和/或股东结构发生变更（"股权变更"），视为前述关联公司转让行为。在租赁期内，承租方或其指定公司在发生股权变更后应立即通知甲方。

6.2 租赁期内，该标的所有权发生变动，不影响本合同的效力。在服从以下第8.3条的前提下，如甲方将该标的转让给第三方，须向承租方发出转让的通知，并按照承租方的要求出具确认继续履行本合同约定条件的确认函，承租方、甲方、第三方共同签署三方协议给予确认承租方仍以本合同约定条件继续租赁该标的。如因该标的所有权发生变动而导致本合同无法继续履行的，甲方承担违约责任。

6.3 租赁期内，如甲方将该标的转让给第三方，承租方在同等价格条件下，具有优先购买权。

7 合同的解除

7.1 双方同意，经双方协商一致，可提前解除本合同。

8 本合同自双方有权签字人签字并加盖公章之日起即生效。

㈡杭州华庭云栖度假酒店

甲方：杭州华庭云栖度假酒店有限公司

乙方：北京养正投资有限公司

1 租赁标的情况

1.1 本合同项下由甲方出租予承租方的标的坐落于浙江省杭州市西湖区梅灵南路1号。

1.2 双方约定，承租方租赁该标的物部分区域，租赁区域具体位置/楼栋/楼层为全部，租赁面积为45,752.45平方米，用于养老服务业务的开展。各方同意，该标的租金以约定租赁价款为准，见下述3.1款约定。

2 租赁期限

2.1 该标的租赁期为15年，自2020年12月28日（以下简称"起租日"）起至2035年12月27日（以下简称"租期届满日"）止（包括首尾两日）。

2.2 甲方应在起租日（即2020年12月28日）将该标的按本合同约定的交付条件交付给承租方。承租方自甲方交付该标的之日开始，可以进入该标的进行装修改造。若因甲方原因导致该标的实际交付日晚于起租日（即2020年12月28日）的，甲方除应承担通用条款第3.3条的违约责任以外，本合同约定的起租日和租期届满日，按实际交付日顺延。承租方未按合同约定支付租赁保证金、首期租金的，甲方有权拒绝交付，并且起租日、租期届满日不予顺延。

2.3 免租期设置：

2.3.1 自起租日（如合同签订日晚于起租日，则自合同签订日）起承租方享有6个月免租期。

2.3.2 若本合同签订日晚于起租日，则起租日至本合同签订日期间，承租方无需缴纳租金。

2.3.3 在免租期内，经甲乙双方协商一致，可延长免租期。具体延长时间甲乙双方另行签订补充协议。

3 租金支付方式和期限

3.1 该标的年租金总额为：2,670万元/年（大写：贰仟陆佰柒拾万元整）（含税）。

3.2 双方确认：

3.2.1 承租方应于本合同生效后30日内，向甲方支付一次性支付共计一年租金（自2020年12月28日起至2021年12月27日止），共计：26,700,000元。

3.2.2自起租日起满一年及免租期后，承租方应按年度向甲方缴纳租金。承租方应于每租赁年度首月15日或之前向甲方支付当年度租金。

3.3 甲方应于每次收到承租方缴纳的租金后五个工作日内向承租方开具对应金额的合法税务发票。

4 租赁保证金和其它费用

4.1 承租方应向甲方支付该标的租赁保证金共计人民币2,670万元（大写：贰仟陆佰柒拾万元整），保证金应当于起租日后30个工作日内，由承租方向甲方支付完毕。甲方收取租赁保证金后应向承租方出具相关收款凭证。

4.2 租赁期间，承租方使用该标的所发生的水、电、通讯及其他费用等费用由承租方承担。

4.3 承租方需在免租期内对租赁房屋进行装修改造，承租方应向甲方支付装修保证金￥5,500,000元（大写：伍佰伍拾万元整），在乙方免租期届满完成装修后，该金额将自动转为租金在第二年度的租金中进行扣减。保证金应当于起租日后30个工作日内，由承租方向甲方支付完毕。甲方收取装修保证金后应向承租方出具相关收款凭证。

5 违约责任

5.1 任何一方违反本合同的规定，应向对方承担违约责任。

5.2 租赁期间，没有合同约定或法律规定的情形，双方擅自解除本合同，须向对方支付与整个租赁期限剩余时间的租金金额相等的赔偿金。

5.3 如因甲方原因导致本合同无法继续履行，承租方无法继续使用租赁标的，包括但不限于因租赁标的所有权变动导致承租方无法继续使用租赁标的、因甲方债务原因导致租赁标的被处置、承租方被甲方债权人要求强制清场、本合同被依法撤销或提前终止、租赁标的存在重大缺陷导致承租方的租赁目的无法实现等情形，甲方除需承担租赁期限剩余时间的租金金额相等的赔偿金外，还需返还承租方已支付的剩余租金及全额退还承租方保证金，并承担承租方剩余装修损失，剩余装修损失为剩余合同租赁期限以合同租赁期限乘以装修成本。

5.4 承租方逾期支付租金、公用事业费等费用的，每逾期一天，须向出租方支付逾期支付金额的万分之五作为违约金，逾期超过30日的，出租方有权解除合同且不予退还保证金。

5.5 租赁期满或合同解除的，承租方应按照合同约定如期返还该租赁标的，逾期返还租赁标的的（不按照合同约定标准返还视为逾期返还），每逾期一天，承租方应向出租方支付原日租金的2倍作为违约金。

6 转租、优先购买权及转让

6.1 承租方可将本标的转租给承租方的关联公司，或根据承租方经营需要，将该标的部分转租给第三方，但应提前书面通知甲方。承租方发生的任何形式的重组、兼并、收购或股权变更导致现有控制人和/或股东结构发生变更（"股权变更"），视为前述关联公司转让行为。在租赁期内，承租方或其指定公司在发生股权变更后应立即通知甲方。

6.2 租赁期内，该标的所有权发生变动，不影响本合同的效力。在服从以下第8.3条的前提下，如甲方将该标的转让给第三方，须向承租方发出转让的通知，并按照承租方的要求出具确认继续履行本合同约定条件的确认函，承租方、甲方、第三方共同签署三方协议给予确认承租方仍以本合同约定条件继续租赁该标的。如因该标的所有权发生变动而导致本合同无法继续履行的，甲方承担违约责任。

6.3 租赁期内，如甲方将该标的转让给第三方，承租方在同等价格条件下，具有优先购买权。

7 合同的解除

7.1 双方同意，经双方协商一致，可提前解除本合同。

8 本合同自双方有权签字人签字并加盖公章之日起即生效。

㈢ 昆明扬子江置业有限公司

甲方：昆明扬子江置业有限公司

乙方：北京养正投资有限公司

1 租赁标的情况

1.1 本合同项下由甲方出租予承租方的标的坐落于云南省昆明市环城西路300号。

1.2 双方约定，承租方租赁该标的物部分区域，租赁区域具体位置/楼栋/楼层为主楼，租赁面积为39,109.32平方米，用于养老服务业务的开展。各方同意，该标的租金以约定租赁价款为准，见下述3.1款约定。

2 租赁期限

2.1 该标的租赁期为15年，自2020年12月28日（以下简称"起租日"）起至2035年12月27日（以下简称"租期届满日"）止（包括首尾两日）。

2.2 甲方应在起租日（即2020年12月28日）将该标的按本合同约定的交付条件交付给承租方。承租方自甲方交付该标的之日开始，可以进入该标的进行装修改造。若因甲方原因导致该标的实际交付日晚于起租日（即2020年12月28日）的，甲方除应承担通用条款第2.2条的违约责任以外，本合同约定的起租日和租期届满日，按实际交付日顺延。承租方未按合同约定支付租赁保证金、首期租金的，甲方有权拒绝交付，并且起租日、租期届满日不予顺延。

2.3 免租期设置：

2.3.1 自起租日（如合同签订日晚于起租日，则自合同签订日）起承租方享有6个月免租期。

2.3.2 若本合同签订日晚于起租日，则起租日至本合同签订日期间，承租方无需缴纳租金。

2.3.3 在免租期内，经甲乙双方协商一致，可延长免租期。具体延长时间甲乙双方另行签订补充协议。

3 租金支付方式和期限

3.1 该标的年租金总额为：728万元/年（大写：柒佰贰拾捌万元整）（含税）。

3.2 双方确认：

3.2.1 承租方应于本合同生效后30日内，向甲方支付一次性支付共计一年租金（（自2020年12月28日起至2021年12月27日止），共计：728万元。

3.2.2 自起租日起满一年及免租期后，承租方应按年度向甲方缴纳租金。承租方应于每租赁年度首月15日或之前向甲方支付当年度租金。

3.3 甲方应于每次收到承租方缴纳的租金后五个工作日内向承租方开具对应金额的合法税务发票。

4 租赁保证金和其它费用

4.1 承租方应向甲方支付该标的租赁保证金共计人民币728万元（大写：柒佰贰拾捌万元整），保证金应当于起租日后30个工作日内，由承租方向甲方支付完毕。甲方收取租赁保证金后应向承租方出具相关收款凭证。

4.2 租赁期间，承租方使用该标的所发生的水、电、通讯及其他费用等费用由承租方承担。

4.3 承租方需在免租期内对租赁房屋进行装修改造，承租方应向甲方支付装修保证金￥2,900,000元（大写：贰佰玖拾万元整），在乙方免租期届满完成装修后，该金额将自动转为租金在第二年度的租金中进行扣减。保证金应当于起租日后30个工作日内，由承租方向甲方支付完毕。甲方收取装修保证金后应向承租方出具相关收款凭证。

5 违约责任

5.1 任何一方违反本合同的规定，应向对方承担违约责任。

5.2 租赁期间，没有合同约定或法律规定的情形，双方擅自解除本合同，须向对方支付与整个租赁期限剩余时间的租金金额相等的赔偿金。

5.3 如因甲方原因导致本合同无法继续履行，承租方无法继续使用租赁标的，包括但不限于因租赁标的所有权变动导致承租方无法继续使用租赁标的、因甲方债务原因导致租赁标的被处置、承租方被甲方债权人要求强制清场、本合同被依法撤销或提前终止、租赁标的存在重大缺陷导致承租方的租赁目的无法实现等情形，甲方除需承担租赁期限剩余时间的租金金额相等的赔偿金外，还需返还承租方已支付的剩余租金及全额退还承租方保证金，并承担承租方剩余装修损失，剩余装修损失为剩余合同租赁期限以合同租赁期限乘以装修成本。

5.4 承租方逾期支付租金、公用事业费等费用的，每逾期一天，须向出租方支付逾期支付金额的万分之五作为违约金，逾期超过30日的，出租方有权解除合同且不予退还保证金。

5.5 租赁期满或合同解除的，承租方应按照合同约定如期返还该租赁标的，逾期返还租赁标的的（不按照合同约定标准返还视为逾期返还），每逾期一天，承租方应向出租方支付原日租金的2倍作为违约金。

6 转租、优先购买权及转让

6.1 承租方可将本标的转租给承租方的关联公司，或根据承租方经营需要，将该标的部分转租给第三方，但应提前书面通知甲方。承租方发生的任何形式的重组、兼并、收购或股权变更导致现有控制人和/或股东结构发生变更（"股权变更"），视为前述关联公司转让行为。在租赁期内，承租方或其指定公司在发生股权变更后应立即通知甲方。

6.2 租赁期内，该标的所有权发生变动，不影响本合同的效力。在服从以下第8.3条的前提下，如甲方将该标的转让给第三方，须向承租方发出转让的通知，并按照承租方的要求出具确认继续履行本合同约定条件的确认函，承租方、甲方、第三方共同签署三方协议给予确认承租方仍以本合同约定条件继续租赁该标的。如因该标的所有权发生变动而导致本合同无法继续履行的，甲方承担违约责任。

6.3 租赁期内，如甲方将该标的转让给第三方，承租方在同等价格条件下，具有优先购买权。

7 合同的解除

7.1 双方同意，经双方协商一致，可提前解除本合同。

8 本合同自双方有权签字人签字并加盖公章之日起即生效。

㈣ 苏州饭店有限责任公司

甲方：苏州饭店有限责任公司

乙方：北京养正投资有限公司

1 租赁标的情况

1.1 本合同项下由甲方出租予承租方的标的坐落于江苏省苏州市十全街115号。

1.2 双方约定，承租方租赁该标的物部分区域，租赁区域具体位置/楼栋/楼层为全部，租赁面积为66,207.93平方米，用于养老服务业务的开展。各方同意，该标的租金以约定租赁价款为准，见下述3.1款约定。

2 租赁期限

2.1 该标的租赁期为15年，自2020年12月28日（以下简称"起租日"）起至2035年12月27日（以下简称"租期届满日"）止（包括首尾两日）。

2.2 甲方应在起租日（2020年12月28日）将该标的按本合同约定的交付条件交付给承租方。承租方自甲方交付该标的之日开始，可以进入该标的进行装修改造。若因甲方原因导致该标的实际交付日晚于起租日（即2020年12月28日）的，甲方除应承担通用条款第3.3条的违约责任以外，本合同约定的起租日和租期届满日，按实际交付日顺延。承租方未按合同约定支付租赁保证金、首期租金的，甲方有权拒绝交付，并且起租日、租期届满日不予顺延。

2.3 免租期设置：

2.3.1 自起租日（如合同签订日晚于起租日，则自合同签订日）起承租方享有6个月免租期。

2.3.2 若本合同签订日晚于起租日，则起租日至本合同签订日期间，承租方无需缴纳租金。

2.3.3 在免租期内，经甲乙双方协商一致，可延长免租期。具体延长时间甲乙双方另行签订补充协议。

3 租金支付方式和期限

3.1 该标的年租金总额为：1,490万元/年（大写：壹仟肆佰玖拾万元整）（含税）。

3.2 双方确认：

3.2.1 承租方应于本合同生效后 30 日内，向甲方支付一次性支付共计一年租金（自2020年12月28日起至2021年12月27日止），共计：1,490万元。

3.2.2 自起租日起满一年及免租期后，承租方应按年度向甲方缴纳租金。承租方应于每租赁年度首月15日或之前向甲方支付当年度租金。

3.3 甲方应于每次收到承租方缴纳的租金后五个工作日内向承租方开具对应金额的合法税务发票。

4 租赁保证金和其它费用

4.1 承租方应向甲方支付该标的租赁保证金共计人民币1,490万元（大写：壹仟肆佰玖拾万元整），保证金应当于起租日后30个工作日内，由承租方向甲方支付完毕。甲方收取租赁保证金后应向承租方出具相关收款凭证。

4.2 租赁期间，承租方使用该标的所发生的水、电、通讯及其他费用等费用由承租方承担。

4.3 承租方需在免租期内对租赁房屋进行装修改造，承租方应向甲方支付装修保证金￥8,000,000元（大写：捌佰万元整），在乙方免租期届满完成装修后，该金额将自动转为租金在第二年度的租金中进行扣减。保证金应当于起租日后30个工作日内，由承租方向甲方支付完毕。甲方收取装修保证金后应向承租方出具相关收款凭证。

5 违约责任

5.1 任何一方违反本合同的规定，应向对方承担违约责任。

5.2 租赁期间，没有合同约定或法律规定的情形，双方擅自解除本合同，须向对方支付与整个租赁期限剩余时间的租金金额相等的赔偿金。

5.3 如因甲方原因导致本合同无法继续履行，承租方无法继续使用租赁标的，包括但不限于因租赁标的所有权变动导致承租方无法继续使用租赁标的、因甲方债务原因导致租赁标的被处置、承租方被甲方债权人要求强制清场、本合同被依法撤销或提前终止、租赁标的存在重大缺陷导致承租方的租赁目的无法实现等情形，甲方除需承担租赁期限剩余时间的租金金额相等的赔偿金外，还需返还承租方已支付的剩余租金及全额退还承租方保证金，并承担承租方剩余装修损失，剩余装修损失为剩余合同租赁期限以合同租赁期限乘以装修成本。

5.4 承租方逾期支付租金、公用事业费等费用的，每逾期一天，须向出租方支付逾期支付金额的万分之五作为违约金，逾期超过30日的，出租方有权解除合同且不予退还保证金。

5.5 租赁期满或合同解除的，承租方应按照合同约定如期返还该租赁标的，逾期返还租赁标的的的（不按照合同约定标准返还视为逾期返还），每逾期一天，承租方应向出租方支付原日租金的2倍作为违约金。

6 转租、优先购买权及转让

6.1 承租方可将本标的转租给承租方的关联公司，或根据承租方经营需要，将该标的部分转租给第三方，但应提前书面通知甲方。承租方发生的任何形式的重组、兼并、收购或股权变更导致现有控制人和/或股东结构发生变更（"股权变更"），视为前述关联公司转让行为。在租赁期内，承租方或其指定公司在发生股权变更后应立即通知甲方。

6.2 租赁期内，该标的所有权发生变动，不影响本合同的效力。在服从以下第8.3条的前提下，如甲方将该标的转让给第三方，须向承租方发出转让的通知，并按照承租方的要求出具确认继续履行本合同约定条件的确认函，承租方、甲方、第三方共同签署三方协议给予确认承租方仍以本合同约定条件继续租赁该标的。如因该标的所有权发生变动而导致本合同无法继续履行的，甲方承担违约责任。

6.3 租赁期内，如甲方将该标的转让给第三方，承租方在同等价格条件下，具有优先购买权。

7 合同的解除

7.1 双方同意，经双方协商一致，可提前解除本合同。

8 本合同自双方有权签字人签字并加盖公章之日起即生效。

六、关联交易的定价政策

本次公司全资子公司北京养正与关联方签署租赁合同，构成关联交易，交易价格主要参考由北京国融兴华资产评估有限责任公司出具的康乐园酒店一期至三期、杭州云栖酒店、苏州饭店、昆明皇冠假日酒店租金市场价值项目评估报告，并结合项目所在城市、区位、周边市场平均价格、项目现状、未来发展前景等因素进行综合考量确定，交易价格公允，符合市场公平原则，有利于公司业务发展，未损害公司及其他股东的利益。

七、合同对上市公司的影响

1、北京养正投资有限公司是公司搭建的医养投资和运营平台，为公司全资子公司，具有持续经营能力和履约能力。北京养正目前主要以"和悦家"品牌运营旗下持有的北京石景山养老项目-和悦家国际颐养社区。该项目充分得到北京市政府及当地政府认可，为首批石景山区长期护理保险定点机构。和悦家国际颐养社区先后获得"北京市养老机构二星等级"、"北京市健康食堂"、"和悦家餐饮3星A级安全量化等级牌"、"2019年度中国养老行业影响力品牌"等多项殊荣，已成为北京市中高端养老机构的代表性和标杆性品牌。北京养正通过近年稳步发展，充分吸取全球知名养老品牌的投资、运营经验，形成了自身独特、符合市场需求的医养健康产业运营管理理念，"和悦家"品牌已具有可复制性和推广性。此次养老租赁合同的签署，将带动公司养老产业实现快速发展，以城市型养老机构和旅居型养老机构等多种模式的运营，布局全国，多点联动，提升公司养老产业核心竞争力、"和悦家"品牌市场影响力，助力公司未来良好持续发展。

2、本次合同交易定价依据项目所在城市、区位、周边市场平均价格、项目现状、未来发展前景等因素进行了评估。根据评估结果进行综合考量确定，交易价格公允，符合市场公平原则，不存在损害公司和其他股东利益的情形。

酒店控股集团作为保证人已向北京养正出具《担保函》，自愿为出租人在《租赁合同》项下的全部支付义务提供连带责任保证担保。

3、本次合同履行对本公司业务独立性不构成影响，公司主要业务亦不会因履行合同而对当事人形成依赖。

4、本次合同签署对公司2020年业绩没有重大影响。2021年公司执行新租赁准则，将按新准则要求重新测算本次合同对公司未来业绩产生的影响。

八、与该关联人累计已发生的各类关联交易情况

自2020年年初至目前，公司与海南兴隆温泉康乐园有限公司、杭州华庭云栖度假酒店有限公司、昆明扬子江置业有限公司、苏州饭店有限责任公司及同一实际控制人旗下关联方累计已发生的关联交易总金额为136,104.82万元人民币，占公司2019年经审计净资产的31.19%。其中公司于2020年5月27日履行后续出资义务增资海南海投一号投资合伙企业（有限合伙）13,996.15万元，（该笔交易发生时未提交董事会和股东大会审议通过，现公司提交第八届董事会第二十四次会议补充审议并审议通过，具体内容详见同日披露的《关于公司履行后续出资义务增资海南海投一号投资合伙企业(有限合伙)暨关联交易的补充公告》（公告编号：2020-064））；收购海南恒兴聚源股权投资基金合伙企业（有限合伙）基金份额交易金额108,946.41万元，该项目已于2020年8月21日通过公司股东大会审议；收购海南海投一号投资合伙企业（有限合伙）基金份额交易金额11,269.73万元，该项目已于2020年9月24日通过公司董事会审议，未提交股东大会审议。

九、风险提示

1、本次合同签署对公司2020年业绩无重大影响。

2、本次交易尚需股东大会审议通过，关联股东需回避表决，存在能否顺利通过股东大会的风险。

3、本次租赁合同签署期限为15年，合同履行期较长，存在政策变化、市场波动等影响合同正常履行的不确定因素。

4、上述四家酒店存在抵押、诉讼，部分存在被实施财产保全情形，现阶段尚未获得债权人同意函，从运营角度，面临一定不确定性风险。

5、本次四个养老项目，能否顺利开业，开业后能否按照测算时间实现盈利，存在一定不确定性。

6、本次养老租赁合同的签署，因租赁标的存在被抵押等情况，需取得债权人同意函，存在一定不确定性风险。

十、合同的审议程序

1、公司第八届董事会第二十四次会议审议通过了《关于全资子公司签订养老租赁重大合同暨关联交易的议案》，关联董事回避表决此议案。

本次交易尚需股东大会审议通过，关联控股股东需回避表决。

2、独立董事事先认可和独立意见

公司独立董事姜尚君、马刃、杜传利事先审查并认可了本次关联交易事项，并发表以下独立意见：

⑴ 本次签订长期租赁合同，拟在海南、杭州、昆明、苏州等地扩大公司养老业务，有利于推进公司战略转型，有利于公司长远发展，符合公司和全体股东的利益。

⑵ 本次签署协议租赁关联方酒店用于养老经营业务的关联交易是于正常业务过程中基于评估机构出具的评估报告按一般商业条款订立，交易条款公平合理及符合公司及股东整体利益，交易事项界定清楚，交易定价公允。

⑶ 关联董事就相关议案的表决进行了回避，并取得独立董事事先认可，交易决策程序合法有效，符合有关法律法规和《公司章程》的规定。

综上，独立董事认为，公司本次交易有利于公司的经营发展，定价符合公平原则，决策程序合法合规，交易决策程序合法有效，符合相关法律法规和《公司章程》的规定，符合公司及全体股东的利益。

十一、备查文件

1、第八届董事会第二十四次会议决议；

2、独立董事关于第八届董事会第二十四次会议相关事项的事前审核及独立意见；

3、《租赁合同》；

4、《评估报告》。

特此公告

海航投资集团股份有限公司
董事会
二〇二〇年十二月十八日

证券代码：000616 证券简称：海航投资 公告编号：2020-063

海航投资集团股份有限公司关于2020年第三次临时股东大会增加临时提案暨召开2020年第三次临时股东大会补充通知的公告

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。

海航投资集团股份有限公司（以下简称"海航投资"或"公司"）于2020年12月10日召开第八届董事会第二十三次会议，会议决定于2020年12月28日召开公司2020年第三次临时股东大会，具体内容详见2020年12月11日公司在指定信息披露媒体和巨潮资讯网（网址：http://www.cninfo.com.cn）上披露的公告。

2020年12月16日，公司收到公司控股股东海航资本集团有限公司（以下简称"海航资本"）向公司董事会提交的《关于提议增加海航投资集团股份有限公司2020年第三次临时股东大会临时提案的函》，海航资本提议将《海航投资集团股份有限公司关于全资子公司签订养老租赁合同暨关联交易的议案》作为临时提案提交公司2020年第三次临时股东大会审议。

2020年12月16日，公司召开了第八届董事会第二十四次会议，审议通过了《关于全资子公司签订养老租赁合同暨关联交易的议案》，该议案将以临时议案形式提交至公司2020年第三次股东大会审议。具体内容详见2020年12月18日公司在指定信息披露媒体和巨潮资讯网（网址：http://www.cninfo.com.cn）上披露的公告。

截止本公告发布日，海航资本持有本公司285,776,423股，占公司总股本比例为19.98%，海航资本提出增加临时提案的申请符合《中华人民共和国公司法》《海航投资集团股份有限公司章程》（以下简称"《公司章程》"）和公司《股东大会议事规则》的有关规定，临时提案的内容属于股东大会职权范围，有明确议题和具体决议事项，因此公司董事会同意将《关于全资子公司签订养老租赁合同暨关联交易的议案》作为新增的临时提案提交公司2020年第三次临时股东大会审议。除增加上述临时提案外，本次股东大会的召开方式、时间、地点、股权登记日、其他会议议题等事项不变。现将公司于2020年12月28日召开的2020年第三次临时股东大会有关事项补充通知如下：

一、召开会议基本情况

（一）股东大会届次：2020年第三次临时股东大会

（二）会议召集人：公司董事会

2020年12月10日，公司第八届董事会第二十三次会议审议通过了《关于召开2020年第三次临时股东大会的议案》，同意召开本次股东大会。

（三）本次股东大会的召开符合《公司法》、《股票上市规则》及《公司章程》的有关规定。

（四）会议召开时间

1、现场会议时间：2020年12月28日14:30

2、网络投票时间：2020年12月28日

其中，通过深交所交易系统投票的具体时间为2020年12月28日9:15—9:25，9:30－11:30和13:00－15:00，通过深圳证券交易所互联网投票系统投票的具体时间为2020年12月28日9:15－15:00。

（五）会议召开方式

本次股东大会采取现场表决与网络投票相结合的方式。公司将通过深交所交易系统和互联网投票系统（http://wltp.cninfo.com.cn）向全体股东提供网络形式的投票平台，股东可以在网络投票时间内通过上述系统行使表决权。

公司股东应选择现场表决和网络投票中的一种方式，如果同一表决权出现重复投票表决的，以第一次投票表决结果为准。

（六）股权登记日：2020年12月17日

（七）出席对象

1、截至2020年12月17日下午3:00收市，在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司登记在册的本公司全体股东；不能出席现场会议的股东，可以书面形式委托代理人出席会议和参加表决，该代理人不必是本公司股东；

2、公司董事、监事和高级管理人员；

3、公司聘请的律师；

4、根据相关法规应当出席股东大会的其他人员。

（八）现场会议召开地点：海南省海口市琼山区大英山西三路8号海南迎宾馆2号楼（一楼）国宾九厅会议室。

二、会议审议事项

议案1：关于修订《公司章程》的议案；

议案2：关于全资子公司签订养老租赁合同暨关联交易的议案。

其中议案1为特别决议事项，需经出席股东大会的股东（包括股东代理人）所持表决权的三分之二以上通过。该议案已提交公司2020年12月10日召开的第八届董事会第二十三次会议审议通过。

议案2涉及关联交易，关联股东海航资本集团有限公司及其一致行动人应回避表决，不可接受其他股东对此议案委托进行投票。该议案已提交公司2020年12月16日召开的第八届董事会第二十四次会议审议通过。具体内容详见公司2020年12月11日和2020年12月18日刊登于指定信息披露媒体的相关公告。

三、议案编码

议案编码	议案名称	备注
		该列打勾的栏目可以投票
100	总议案	√
1.00	关于修订《公司章程》的议案	√
2.00	关于全资子公司签订养老租赁合同暨关联交易的议案	√

四、现场股东大会会议登记方法

（一）登记方式：拟出席会议的股东到公司董事会办公室进行登记，异地股东可用信函或传真方式登记

（二）登记时间：2020年12月25日9:30—11:30，14:00—17:00

（三）登记地点：海南省海口市琼山区大英山西三路8号海南迎宾馆2号楼（一楼）国宾九厅会议室。

（四）登记办法

自然人股东须持本人身份证、股东账户卡、持股凭证进行登记；自然人股东委托他人出席会议的，受托人须持本人身份证、授权委托书、股东账户卡和持股凭证进行登记；法人股东由法定代表人出席会议的，须持营业执照复印件（加盖公章）、法定代表人身份证明、证券账户卡进行登记；由法定代表人委托的代理人出席会议的，代理人须持本人身份证、营业执照复印件（加盖公章）、授权委托书、证券账户卡进行登记。

（五）其他事项

会议办理登记信函邮寄地址：海南省海口市琼山区大英山西三路8号海南迎宾馆2号楼（一楼）国宾九厅会议室

联系电话：010-53321083

传真：010-59782006

邮编：100096

联系人：范磊、王梦薇

出席会议者食宿、交通费自理。

五、参加网络投票的具体操作流程

本次股东大会上，股东可以通过深交所交易系统和互联网投票系统（网址为http://wltp.cninfo.com.cn）参加投票（网络投票操作流程详见附件1）

六、备查文件

1、公司第八届董事会第二十三次会议决议；

2、公司第八届董事会第二十四次会议决议。

特此公告

附件1：参加网络投票的具体操作流程

附件2：《授权委托书》

海航投资集团股份有限公司
董事会
二〇二〇年十二月十八日

附件1：

参加网络投票的具体操作流程

（一）网络投票的程序

1、投票代码：360616

2、投票简称：海航投票

3、议案设置及意见表决

（1）议案设置

表 1 股东大会议案对应"议案编码"一览表

议案序号	议案名称	议案编码
总议案	对所有提案表达相同意见	100
议案1	关于修订《公司章程》的议案	1.00
议案2	关于全资子公司签订养老租赁合同暨关联交易的议案	2.00

（2）填报表决意见或选举票数。对于非累积投票议案，填报表决意见，同意、反对、弃权；对于累积投票议案，填报投给某候选人的选举票数（本次会议无累积投票议案）。

（3）股东对总议案进行投票，视为对除累积投票议案外的其他所有议案表达相同意见。

股东对总议案与具体提案重复投票时，以第一次有效投票为准。如股东先对具体提案投票表决，再对总议案投票表决，则以已投票表决的具体提案的表决意见为准，其他未表决的提案以总议案的表决意见为准；如先对总议案投票表决，再对具体提案投票表决，则以总议案的表决意见为准。

（4）对同一议案的投票以第一次有效投票为准。对同一议案的投票只能申报一次，不能撤单；不符合上述规定的投票申报无效，视为未参与投票。

（二）通过深圳证券交易所交易系统投票的程序

1.投票时间：2020年12月28日的交易时间，即9:15—9:25，9:30—11:30和13:00—15:00。

2.股东可以登录证券公司交易客户端通过交易系统投票。

（三）通过深圳证券交易所互联网投票系统投票的程序

1.互联网投票系统开始投票的时间为2020年12月28日上午9:15，结束时间为下午3:00。

2.股东通过互联网投票系统进行网络投票，需按照《深圳证券交易所投资者网络服务身份认证业务指引（2016年4月修订）》的规定办理身份认证，取得"深交所数字证书"或"深交所投资者服务密码"。具体的身份认证流程可登录互联网投票系统 http://wltp.cninfo.com.cn 规则指引栏目查阅。

3.股东根据获取的服务密码或数字证书，可登录http://wltp.cninfo.com.cn 在规定时间内通过深交所互联网投票系统进行投票。

授权委托书

海航投资集团股份有限公司：

兹委托＿＿＿＿＿＿先生/女士（身份证号：＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿）代表本人(公司)出席贵公司于2020年12月28日在海南省海口市琼山区大英山西三路8号海南迎宾馆2号楼（一楼）国宾九厅会议室召开的2020年第三次临时股东大会。本委托书仅限该次会议使用，具体授权情况为：

一、代理人是否具有表决权：

□ 是 □ 否

如选择是，请继续填选以下两项，否则不需填选。

二、对列入股东大会议程的每一审议事项的表决指示：

议案编码	议案名称	表决结果		
		同意	反对	弃权
100	对所有提案表达相同意见			
1.00	关于修订《公司章程》的议案			
2.00	关于全资子公司签订养老租赁合同暨关联交易的议案			

三、如果未作具体指示，代理人是否可以按自己的意愿表决：

□ 是 □ 否

委托人签名（委托人为法人的需盖章）： 身份证号：

股东账户卡号： 持股数：

代理人签名： 年 月 日

证券代码：000616 证券简称：海航投资 公告编号：2020-064

海航投资集团股份有限公司关于公司履行后续出资义务增资海南海投一号投资合伙企业(有限合伙)暨关联交易的补充公告

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。

特别提示：

1、根据公司2019年2月1日披露的《关于与关联方海航资本控股有限公司进行股权置换暨关联交易的公告》（公告编号：2019-005），梅西百货改造REITs项目（HNA Holding 422 Fulton LP）总投资额约2.06亿美元，目前已投资1.68亿美元，后续仍有0.38亿美元出资义务。

本次补充公告事项为公司按照梅西百货REITs项目的投资进度通过对海投一号增资履行后续出资义务，相关增资已于2020年5月完成。

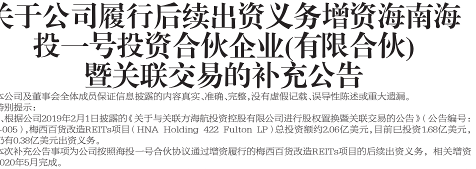
2、2020年5月，公司认为铁狮门三期相关后续出资义务已经2019年第一次临时股东大会审议通过，因此在履行后续出资义务时未进行董事会审议。

3、因上述补充审议事项，公司于2020年8月6日披露的《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公告》（公告编号：2020-029）中关于累积关联交易的金额由"自2020年1月1日至披露日，公司与海航投资控股有限公司及同一实际控制人旗下关联方累计已发生的关联交易总金额为1,434.35万元人民币。"更正如下"自2020年1月1日至披露日，公司与海航投资控股有限公司及同一实际控制人旗下关联方累计已发生的关联交易总金额为15,430.5万元人民币。"

4、因上述补充审议事项，公司于2020年9月25日披露的《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公告》（公告编号：2020-042）中关于累积关联交易的金额由"自2020年1月1日至披露日，公司与海航投资控股有限公司及同一实际控制人旗下关联方累计已发生的关联交易总金额为110,838.94万元。"更正如下"自2020年1月1日至披露日，公司与海航投资控股有限公司及同一实际控制人旗下关联方累计已发生的关联交易总金额为124,835.09万元。"

海南海投一号投资合伙企业(有限合伙)（以下简称"海投一号"）于2016年4月8日，由海航投资控股有限公司（以下简称"海投控股"）、海航实业发展（深圳）有限公司（以下简称"海航实业发展"）、海南丝路股权投资基金有限公司（以下简称"海南丝路"）共同出资设立。设立时的投资总额为200万元，其中普通合伙人海南丝路出资占比50%，有限合伙人海投控股占比40%，有限合伙人海航实业发展占比10%。海投一号与美洲置业通过层层架构，投资于422 Fulton HNA REIT，LLC.（以下简称"HNA REIT"）。HNA REIT投资于纽约市布鲁克林梅西百货商场已有建筑基础上再加建的一幢10层写字楼（该项投资以下简称"梅西百货改造REITs项目"或"铁狮门三期项目"）。

梅西百货改造REITs项目股权结构图如下：



根据公司2019年2月1日披露的《关于与关联方海航资本控股有限公司进行股权置换暨关联交易的公告》（公告编号：2019-005），梅西百货改造REITs项目（HNA Holding 422 Fulton LP）总投资额约2.06亿美元，目前已投资1.68亿美元，后续仍有0.38亿美元出资义务。根据境内企业投资备案协议，梅西百货改造REITs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的相关投资）由公司和海投控股共同按照各自持有的合伙份额比例进行承担。

根据梅西百货改造REITs项目协议，2019年，HNA Holding 422 Fulton LP应支付后续出资款4,283.4万美元，根据海投一号（59.25%）和美洲置业（40.75%）的基金份额比例承担。2020年5月15日，海投一号合伙人召开了合伙人会议，决议通过了新的《合伙协议》并决定通过增资方式完成对应承担。根据《合伙协议》，海航投资完成了对海投一号的13,996.15万元增资。增资完成后，海航投资持有合伙份额比例不变。

现将相关情况披露如下：

2019年1月31日，公司第八届董事会第六次会议审议通过了《关于与海航资本控股有限公司进行股权置换暨关联交易的议案》，海航投资将其持有恒兴创展100%股权及其持有恒兴创展享有的债权，与海航资本所持有的海投一号77.7%合伙份额进行置换。上述议案已于2019年3月7日召开2019年第二次临时股东大会审议通过。该交易事项于2019年3月完成工商变更，海投一号股权结构变更为如下：

公司名称	合伙人	持有合伙份额比例	认缴出资额	实缴出资额
海南海投一号投资合伙企业（有限合伙）	海南丝路股权投资基金有限公司	0.11%	100万元	0万元
	海航投资控股有限公司	7.30%	6,570.97万元	6,570.97万元
	海航投资集团股份有限公司	77.70%	69,929.03万元	69,929.03万元
	海航实业发展（深圳）有限公司	14.89%	13,400万元	13,400万元

2020年5月，本次增资完成后，海投一号的基金份额比例不变，海投一号的合伙结构如下：

公司名称	合伙人	持有合伙份额比例	认缴出资额	实缴出资额
海南海投一号投资合伙企业（有限合伙）	海南丝路股权投资基金有限公司	0.11%	120.01万元	20.01万元
	海航投资控股有限公司	9.78%	10,568.12万元	10,568.12万元
	海航投资集团股份有限公司	77.70%	83,925.18万元	83,925.18万元
	海航实业发展（深圳）有限公司	12.41%	13,400万元	13,400万元

备注：上述股权已完成工商变更。

就2020年5月份该笔投资，公司认为铁狮门三期相关后续出资义务已经2019年第一次临时股东大会审议通过，因此在履行后续出资义务时未进行董事会审议。

由于该次交易的增资方之一海航投资控股有限公司为公司实际控制人间接控制的企业，根据《深圳证券交易所股票上市规则》的规定，本次交易构成关联交易。

上述关联交易事项已经第八届董事会第二十四次会议审议通过，独立董事事先发表了独立董事意见。本次交易构成关联交易，但不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。

本次交易已于协议签署日生效，后续无需股东大会审议。

一、关联方的基本情况

公司名称：海航投资控股有限公司；

企业性质：有限责任公司(法人独资)；

成立时间：2015年5月12日；

注册资本：889700 万人民币；

法定代表人：丁永忠；

注册地址：海南省海口市美兰区国兴大道7号新海航大厦22楼；

经营范围：项目投资及管理；投资顾问、经济信息咨询、财务信息咨询、投资咨询；股权投资；受托资产管理；进出口贸易。

股权结构：

海航投资控股有限公司：海航实业集团有限公司持股87.87%，海航商业控股有限公司持股9.88%，天津中亿渤海投资控股有限公司持股2.25%。

海南丝路股权投资基金有限公司：海航投资控股有限公司持股100%。

截至2019年12月31日，其总资产10,676,327.82万元，总负债4,403,123.74万元，总收入135,377.05万元，净利润-182,231.36万元（未经审计）。

截至目前海航投资控股有限公司非失信执行人。

二、关联交易标的基本情况

1,标的基本介绍

公司名称：海南海投一号投资合伙企业（有限合伙）；

企业性质：有限合伙企业；

成立时间：2016年4月8日；

注册资本：90000万人民币；

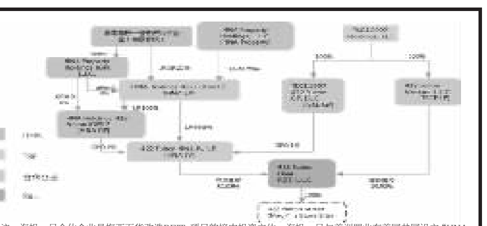
法定代表人：田建军；

注册地址：海口市国兴大道7号新海航大厦22楼；

经营范围：受托资产管理(不得从事信托、金融资产管理、证券资产管理，证券资产及其他限制项目)，投资管理(期货、保险、金融、证券除外)，投资兴办实业(具体项目另行申报)，投资顾问、经济信息咨询、财务信息咨询、投资咨询服务，国内贸易、经营进出口业务。

股权结构：海航投资集团股份有限公司持股77.70%；海航实业发展（深圳）有限公司持股14.89%；海航投资控股有限公司持股7.30%；海南丝路股权投资基金有限公司持股0.11%。

海投一号于2016年9月通过如下交易架构持有梅西百货改造REITs项目：



备注：海投一号合伙企业是梅西百货改造REITs项目的境内投资主体。海投一号与美洲置业在美国共同设立"HNA Holdings 422 Fulton LP LLC"，持有梅西百货改造REITs项目的股权。其中，海投一号持股59.25%，美洲置业持股40.75%。美洲置业现阶段实际出资为8,488.30万美元，向其¥5476.79万美元为海投一号借款，美洲置业须按照合同约定定期向海投一号支付利息。因交易完成后上市公司达不到对海投一号合伙企业的控制，且不纳入合并报表范围，故本次交易完成后美洲置业与公司及关联方不存在对上市公司的担保性资金占用）。

2.标的权属情况

本次交易标的海投一号权属清晰，不存在抵押、质押及其他任何限制转让的情况，不涉及诉讼、仲裁事项或查封、冻结等司法措施。上市公司过往不存在为海投一号合伙企业提供担保、财务资助、委托该标的公司理财，以及标的公司占用上市公司资金的情况。

本次交易为上市公司无经营性往来情况，本次交易完成后不涉及以经营性资金往来的形式变相为他人提供财务资助的情形，不涉及债权债务转移。

基于《海南海投一号投资合伙企业（有限合伙）合伙协议》（以下简称《合伙协议》）及《海南海投一号投资合伙企业（有限合伙）管理协议》（以下简称《管理协议》），上市公司对合伙企业并不拥有决策权，也不是合伙企业的主要责任人，因此不会导致上市公司合并报表范围变更。

3.标的最近一年及一期主要财务指标

截至2019年12月31日，海投一号经审计的总资产191,392.65万元、负债总额45,117.66万元、应收款项总额12,608.37万元，或有事项涉及总额（包括诉讼与仲裁事项）0万元，净资产146,274.99万元（其中归母净资产99,624.41万元），营业收入3,604.45万元、营业利润2,143.23万元、净利润2,143.23万元。

截至2020年6月30日，海投一号未经审计的总资产196,878.49万元，负债总额31,535.35万元，应收款项总额14,547.37万元，或有事项涉及总额（包括诉讼与仲裁事项）0万元，净资产165,343.14万元（其中归母净资产118,871.26万元），营业收入1,829.25万元，营业利润1,493.38 万元，净利润 1,493.38万元。

4.梅西百货改造REITs项目资产情况及运作现状

梅西百货改造REITs项目基础情况如下：土地面积约76,094平方英尺，预计可租赁面积约622,157平方英尺，计划在纽约市布鲁克林梅西百货商场的已有建筑基础上再加建一幢10层的写字楼。写字楼由两个部分组成：在梅西百货原商场上所加建的部分，以及在周边临近地块拆除原有架构，保留外部装饰所新建的部分。

工程进度方面，项目的主要部分已经基本完成。所有外部围护结构，护墙，屋顶更换和外部环境美化工作均已完成，已经可以拆除并行进行入保护桥。拆除后，将开始在建筑物的装卸码头和办公室入口处进行更新/维修工作。该物业已获得LEED金牌认证，超过了建筑物最初的可持续发展LEED银牌目标。

根据国际房产顾问世邦魏理仕（CBRE）关于纽约布鲁克林区域的三季度报告，虽然受COVID-19疫情影响，租赁规模降低，但布鲁克林区域租赁询价仍保持在稳定水平，约$46.82 美元/平方英尺，较去年同期上涨7%的水平。该项目所在的布鲁克林市中心（Downtown Brooklyn）次级市场是布鲁克林区域唯一一个实现2020年租赁规模超过去年的市场，布鲁克林市中心（Downtown Brooklyn）截至目前租赁面积达到89.4万平方米，比去年增加2.4%。项目所在布鲁克林市中心平均询价价格约57.04美元/平方英尺，较去年增长3%。

根据公司近日收到的梅西百货改造Reits项目最新进展：

预租赁方面，该项目原于2020年1月31日与Whittle School & Studio完成整栋租赁合同签署。因Whittle School违反租约条款，铁狮门向Whittle NY Campus, LLC发出"租约违约纠正通知"(Notice to Cure) 及"租约解除通知"(Notice of Lease Termination)，铁狮门根据协议约定解除与Whittle School的租约。此外，罚没租赁押金4,300万美元，现依照贷款要求，由项目贷款银行监管。

因租约终止，铁狮门方正在重新部署租赁和推广行动，暂无法获知租赁计算时间是否将延迟。

诉讼方面，法院于2020年9月29日书面审理了双方动议和抗辩文件。目前仍在等待法院的裁决结果。截至2020年11月，法院尚未作出任何裁决。双方可能会根据法院裁决结果进一步讼判和解除诉事项。

公司将在收到确定信息后按照法律法规要求及时做好披露工作。

三、合伙协议主要内容

㈠ 合伙企业名称和主要经营场所

合伙企业名称：海南海投一号投资合伙企业（有限合伙）

合伙企业主要经营场所：海南省海口市美兰区国兴大道七号新海航大厦22楼

合伙企业由全体 4 个合伙人共同出资设立，其中普通合伙人1个，有限合伙人 3 个。其中普通合伙人：海南丝路股权投资基金有限公司；有限合伙人：海航投资控股有限公司，海航实业发展（深圳）有限公司，海航投资集团股份有限公司。

㈡ 合伙企业的目的与经营范围

合伙企业的目的：通过合伙，将有不同资金条件和不同技术、管理能力的人或企业组织起来，集中多方力量共同从事经营活动，相互弥补各自的缺陷，实现一方在一定期限内难以实现的经营目的，分享经营所得。

合伙企业的经营范围：受托资产管理（不得从事信托、金融资产管理、证券资产管理，证券资产及其他限制项目），投资管理（期货、保险、金融、证券除外），投资兴办实业（具体项目另行申报），投资顾问，经济信息咨询、财务信息咨询、投资咨询服务，国内贸易，经营进出口业务。

㈢ 合伙人的出资方式、数额和缴付期限

合伙人可以用货币、实物、知识产权、土地使用权或者其他财产权利出资，普通合伙人可以用劳务出资，有限合伙人不得以劳务出资。合伙人以实物、知识产权、土地使用权或者其他财产权利出资，评估作价方式为全体合伙人协商确定。合伙人以劳务出资的，其评估办法由全体合伙人协商确定。以货币财产出资的，依照法律、行政法规的规定，需要办理财产权转移手续的，应当依法办理。

经评估和协商，合伙人的姓名（名称）、合伙性质、出资额、出资方式、缴付期限如下：

序号	姓名或名称	合伙性质	出资方式	出资额	缴付期限
1	海南丝路股权投资基金有限公司	普通合伙人	货币	120.01万元	2046年4月1日前
2	海航投资控股有限公司	有限合伙人	货币	10,568.12万元	2046年4月1日前
3	海航实业发展（深圳）有限公司	有限合伙人	货币	13,400万元	2046年4月1日前
4	海航投资集团股份有限公司	有限合伙人	货币	83,925.18万元	2046年4月1日前

有限合伙人应当按照合伙协议的约定按期足额缴纳出资；未按期足额缴纳的，应当承担补缴义务，并对其他合伙人承担违约责任。

㈣ 利润分配、亏损分担方式

合伙企业的利润分配、亏损分担按照各合伙人实缴货币出资比例分配、分担。

㈤ 合伙事务的执行

1.新合伙人入伙，应当经全体合伙人一致同意，并依法订立书面入伙协议。

入伙的新合伙人与原合伙人享有同等权利，承担同等责任。新入伙的普通合伙人对入伙前合伙企业的债务承担无限连带责任。订立入伙协议时，原合伙人应当向新入伙合伙人如实告知原合伙企业的经营状况和财务状况。

新入伙的有限合伙人对入伙前合伙企业的债务，以其认缴的出资额为限承担责任。

2.在合伙企业存续期间，有下列情形之一的，合伙人可以退伙：

（1）合伙协议约定的退伙事由出现；

（2）经全体合伙人一致同意；

（3）发生合伙人难以继续参加合伙的事由；

（4）其他合伙人严重违反合伙协议约定的义务。

普通合伙人有下列情形之一的，当然退伙；有限合伙人有下列情形之一的，当然退伙：

（a）作为合伙人的自然人死亡或者被依法宣告死亡；

（b）个人丧失偿债能力；

（c）作为合伙人的法人或者其他组织依法被吊销营业执照、责令关闭撤销，或者被宣告破产；

（d）法律规定或者合伙协议约定合伙人必须具有相关资格而丧失该资格；

（e）合伙人在合伙企业中的全部财产份额被人民法院强制执行。

3.在合伙企业存续期间，经普通合伙人同意，在不给合伙企业事务执行造成不利影响的情况下，合伙人可以退伙，但应当提前三十日通知其他合伙人。

4.普通合伙人违反本协议第2条、第3条的规定退伙的，应当赔偿由此给合伙企业造成的损失。

5.有限合伙人与普通合伙人互换程序

（1）普通合伙人转变为有限合伙人，或者有限合伙人转变为普通合伙人，应当经全体合伙人一致同意。

（2）有限合伙人转变为普通合伙人的，对其作为有限合伙人期间有限合伙企业发生的债务承担无限连带责任。

（3）普通合伙人转变为有限合伙人的，对其作为普通合伙人期间合伙企业发生的债务承担无限连带责任。

（4）合伙企业仅剩有限合伙人的，应当解散；合伙企业仅剩普通合伙人的，转为普通合伙企业。

6.合伙人退伙，其他合伙人应当与该退伙人按照退伙时的合伙企业财产状况进行结算，退还退伙人的财产份额。退伙人对给合伙企业造成的损失负有赔偿责任的，相应扣减其应当赔偿的数额。退伙时有未了结的合伙企业事务的，待该事务了结后进行结算。退伙人在合伙企业中财产份额的退还办法，由合伙协议约定或者由全体合伙人决定，可以退还货币，也可以退还实物。

7.普通合伙人退伙后，对基于其退伙前的原因发生的合伙企业债务，承担无限连带责任。普通合伙人退伙时，合伙企业财产少于合伙企业债务的，该退伙的普通合伙人应当按照实缴货币出资比例分担亏损。有限合伙人退伙后，对基于其退伙前的原因发生的合伙企业债务，以其退伙时从合伙企业中取回的财产承担责任。

㈥ 争议解决办法

合伙人对合伙企业有关事项作出决议，实行合伙人一人一票并经全体合伙人过半数通过的表决办法解决。

合伙人履行合伙协议发生争议的，合伙人可以通过协商或调解解决。合伙人不愿通过协商、调解解决或者协商、调解不成的，向合伙企业所在地有管辖权的人民法院起诉。

㈦ 合伙企业的解散与清算

1.合伙企业有下列情形之一的，应当解散：

（1）合伙期限届满，合伙人决定不再经营；

（2）合伙协议约定的解散事由出现；

（3）全体合伙人决定解散；

（4）合伙人已不具备法定人数满三十天；

（5）合伙协议约定的合伙目的已经实现或者无法实现；

（6）依法被吊销营业执照、责令关闭或者被撤销；

（7）法律、行政法规规定的其他原因。

2.合伙企业解散，应当由清算人进行清算。清算人可以由全体合伙人担任；经全体合伙人过半数同意，也可以自合伙企业解散事由出现后十五日内指定一个或者数个合伙人，或者委托第三人，担任清算人。清算人自被确定之日起十日内将合伙企业解散事项通知债权人，并于六十日内在报纸上公告。清算人在清算期间执行下列事务：

（1）清理合伙企业财产，分别编制资产负债表和财产清单；

（2）处理与清算有关的合伙企业未了结事务；

（3）清缴所欠税款；

（4）清理债权、债务；

（5）处理合伙企业清偿债务后的剩余财产；

（6）代表合伙企业参加诉讼或者仲裁活动。

㈧ 违约责任

1.合伙人对合伙协议约定必须经全体合伙人一致同意始得执行的事务擅自处理，给合伙企业或者其他合伙人造成损失的，依法承担赔偿责任。

2.合伙人执行合伙事务，或者合伙企业从业人员利用职务上的便利，将应当归合伙企业的利益据为己有的，或者采取其他手段侵占合伙企业财产的，应当将该利益和财产退还合伙企业；给合伙企业或者其他合伙人造成损失的，依法承担赔偿责任。

3.不具有事务执行权的合伙人擅自执行合伙事务，给合伙企业或者其他合伙人造成损失的，依法承担赔偿责任。

4.合伙人违反合伙协议约定，从事与本合伙企业相竞争的业务或者与本合伙企业进行交易的，该收益归合伙企业所有；给合伙企业或者其他合伙人造成损失的，依法承担赔偿责任。

5.清算人未依照本法规定向企业登记机关报送清算报告，或者报送清算报告隐瞒重要事实，或者有重大遗漏的，由此产生的费用和损失，由清算人承担和赔偿。

6.本协议未尽事宜，由合伙人协商决定，由合伙人签字或者盖章之日起生效。

四、关联交易部分情况说明

根据《股票上市规则》规定，本次交易的共同增资方之一海航投资控股有限公司为公司同一实际控制人控制的企业，故本次交易构成关联交易。本次关联交易不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。

公司独立董事对本次关联交易发表了独立意见。

五、本次交易定价依据

本次交易为上市公司根据前期已签署合伙协议履行后续的出资义务，定价依据公平、公正、合理，不存在损害公司及股东特别是中小投资者的利益的情形。

六、本次增资的目的及对公司的影响

本次交易为上市公司依据前期已签署合伙协议履行的后续出资义务。

七、与该关联人累计已发生的各类关联交易情况

自2020年1月1日至5月15日，公司与海航投资控股有限公司及同一实际控制人旗下关联方累计已发生的关联交易总金额为42.62万元。

八、独立董事事前审核和独立意见

公司独立董事姜尚君、马刃、杜传利事先审查认可了本次对外投资及关联交易等相关事项，并发表以下独立意见：

1、公司对海投一号增资，属于前期已签署协议后的后续出资义务的履行，该次增投，避免公司出现违约，避免给公司造成损失。

2、公司董事会在审议该关联交易事项时，关联董事回避表决，交易决策程序合法有效，符合相关法律法规和《公司章程》的规定。

综上，我们一致认为公司本次交易有利于公司的经营发展，符合相关法律法规和《公司章程》，符合公司及全体股东的利益。

九、交易风险提示

根据公司近日收到的梅西百货改造Reits项目最新进展：

预租赁方面，该项目原于2020年1月31日与Whittle School & Studio完成整栋租赁合同签署。因Whittle School违反租约条款，铁狮门已向Whittle NY Campus, LLC发出"租约违约纠正通知"(Notice to Cure) 及"租约解除通知"(Notice of Lease Termination)，铁狮门根据协议约定解除与Whittle School的租约。此外，罚没租赁押金4,300万美元，现依照贷款要求，由项目贷款银行监管。

因租约终止，铁狮门方正在重新部署租赁和推广行动，暂无法获知租赁计算时间是否将延迟。

诉讼方面，法院于2020年9月29日书面审理了双方动议和抗辩文件。目前仍在等待法院的裁决结果。截至2020年11月，法院尚未作出任何裁决。双方可能会根据法院裁决结果进一步讼判和解除诉事项。

公司将在收到确定信息后按照法律法规要求及时做好披露工作。

十、备查文件

1、独立董事关于第八届董事会第二十四次会议相关事项的事前审核及独立意见；

2、《合伙协议》；

3、海投一号2019年审计报告及2020年6月30日财务报表。

特此公告。

海航投资集团股份有限公司
董事会
二〇二〇年十二月十八日