（上接B061版）

管理规定处理合伙企业的涉税事项，办理境内机构境外投资相关的审批、登记、备案手续等；（5）聘用专业人士、中介及顾问机构对合伙企业提供服务；（6）订立与合伙企业日常运营和管理有关的协议，代表合伙企业对外签署、交付和执行文件；（7）为合伙企业的利益代表合伙企业提起诉讼或应诉，进行仲裁，与争议对方进行妥协、和解等，以解决合伙企业与第三方的争议；（8）采取为实现合伙目的、维护或争取合伙企业合法权益所必需的其他符合法律规定和本协议约定的行动”，以及第14.4条约定“在本协议第14.3条基础上，全体合伙人同意并授权执行事务合伙人可对下列事项拥有独立决定权：（1）变更其委派的执行事务合伙人代表、改变合伙企业名称或合伙企业经营范围、主要经营场所的地点；（2）有权对超过约定缴付认缴出资期限满60日仍未缴付全部出资的违约有限合伙人发出退伙通知；（3）聘任合伙人以外的人担任合伙企业的经营管理人员；（4）本合伙企业有新合伙人入伙时，全体合伙人授权执行事务合伙人决定、批准新合伙人入伙，并授权执行事务合伙人代表全体合伙人签署批准新合伙人入伙的合伙人会议决议；（5）全体合伙人授权执行事务合伙人批准合伙人退伙，并授权执行事务合伙人代表全体合伙人签署批准合伙人退伙的合伙人会议决议；（6）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”。

根据上述约定，普通合伙人芜湖奥博对大连众城的重大事项具有决策权，大连众城的实际控制方为芜湖奥博，海航投资作为有限合伙人，对大连众城的重大事项不具有决策权。

三、大连众城本次出售相关资产及预付租金等安排是否需履行相应审议程序

2022年4月27日，大连众城普通合伙人芜湖奥博向大连飞越致函表示，决定调整亚运村项目合作方案，主要内容包括：

1. 大连众城将所持有的天津格致49.2138%股权作价10亿元转让给天津势竹；
2. 大连众城直接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；
3. 天津势竹与大连众城的上述付款义务互相冲抵；
4. 上述交易完成后，形成大连众城预付天津势竹10亿元租金，天津势竹持有天津格致49.2138%股权，自此大连众城不再持有天津格致股权，大连众城将获得亚运村项目的20年租约权。

2022年4月27日，天津势竹与大连众城签署《股权转让协议》《房屋租赁合同》。

2022年4月29日，海航投资发布了《关于成立合伙企业对外投资的进展公告》（2022-025），披露了大连众城本次出售相关资产及预付租金等安排。

根据大连飞越与芜湖奥博、自然人王敏荣和张志强签署的《大连众城文化产业发展合伙企业（有限合伙）合伙协议》，芜湖奥博有权决定大连众城本次出售相关资产及预付租金等安排。

四、结论意见

综上，经核查，本所认为，大连飞越与芜湖奥博、自然人王敏荣和张志强签署的《大连众城文化产业发展合伙企业（有限合伙）合伙协议》系有效协议，根据《合伙协议》约定，普通合伙人芜湖奥博对大连众城具有控制权，因此，根据《深圳证券交易所股票上市规则》及公司《章程》规定，大连众城本次出售相关资产及预付租金等安排无需海航投资履行相应审议程序，海航投资已按照规定履行信息披露义务，普通合伙人芜湖奥博有权决定大连众城本次出售相关资产及预付租金等安排。”

7. 进展公告显示，王敏荣、张志强在前期签订的合伙协议中承诺，在你公司成为大连众城的普通合伙人且大连众城取得天津格致的控制权之前，王敏荣、张志强承诺你公司在本合伙企业中每年可实现不低于9%的投资收益。同时，王敏荣、张志强向你公司出具《履约承诺函》，其将严格按照《大连众城文化产业发展合伙企业（有限合伙）合伙协议》的约定，在未来12个月内增加对天津格致的出资至不低于人民币3亿元。2020年8月10日为相关增资承诺履约期限，但王敏荣、张志强至今未履行上述承诺。

（1）你公司2020年2月8日披露的关注函回复公告显示，王敏荣与张志强的履约担保物为大连众城和天津格致的可分配收益及天津格致的股权。请你公司补充披露相关交易完成后王敏荣、张志强持有天津格致股权情况，说明本次交易是否导致承诺方履约意愿与履约能力下降，是否导致相关承诺发生实质性变更，是否需按照承诺变更事项履行相应审议程序。请律师核查并发表明确意见。

【回复】：

㈠ 相关交易完成后王敏荣、张志强持有天津格致股权情况

根据年报问询函期间，芜湖奥博于2022年5月19日向我司出具的《关于深交所问询函相关问题涉及事项的情况说明函》（以下简称“《芜湖奥博说明函0519》”，该说明函出具之后，截至本披露日，公司未收到来自芜湖奥博更新版说明函或其他声明需要更新或更正该说明函内容的书面盖章文件，因此该函连同前掌握的《通知函》及相关协议文件等，为本次年报问询函回复中关于亚运村项目的重要书面文件），并经公司登录“国家企业信用信息公示系统”（http://www.gsxt.gov.cn）和“天眼查”（https://www.tianyancha.com）网站查询，相关交易完成后，天津势竹实业投资有限公司（以下简称“天津势竹”）受让大连众城所持天津格致股权，王敏荣、张志强持有天津格致股权的情况未发生变更。天津格致目前股权结构如下：

序号	股东名称	持股比例
1	天津势竹实业投资有限公司	49.2138%
2	王敏荣	27.4245%
3	张志强	23.3616%
合计		100%

㈡ 本次交易是否导致承诺方履约意愿与履约能力下降，是否导致相关承诺发生实质性变更，是否需按照承诺变更事项履行相应审议程序

目前，自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）起已满一年，王敏荣、张志强的承诺履约期限已满一年，公司仍未收到年化9%的投资收益，3亿元增资承诺王敏荣、张志强亦未履行。

根据《芜湖奥博影视传媒有限公司关于大连众城文化产业发展合伙企业（有限合伙）经营情况通知函》（以下简称“《通知函》”）主要内容：“受疫情影响天津格致租赁北京市朝阳区办公及商业项目（以下简称‘亚运村项目’）未能达成原定经营目标，张志强、王敏荣无力承担全部经济后果，于近日提议退出亚运村项目经营管理事项，并放弃其未来可能在亚运村项目运营管理方面获得的潜在收益。鉴于此，普通合伙人芜湖奥博为维护全体合伙人利益，同意张志强、王敏荣提出的无偿放弃其在亚运村项目中的权益，即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，进一步降低全体合伙人和上市公司的风险。”

同时根据王敏荣与张志强出具《履约承诺函》，其履约担保物为大连众城和天津格致的可分配收益及天津格致的股权，天津格致的主要收益为其与天津势竹签订的《房屋租赁合同》，天津格致通过该租赁合同锁定亚运村项目20年的租约，并于2019年7月31日支付定金6380万。按照相关交易方案，天津格致与天津势竹签订了《房屋租赁合同》解除，导致天津格致的可分配收益减少，但根据相关方案，大连众城与天津势竹直接签订《房屋租赁合同》，王敏荣与张志强承诺的天津格致可分配收益已全部由大连众城获取。

目前公司就王敏荣与张志强履约意愿与履约能力问题，近日正在积极沟通与督促中。鉴于王敏荣和张志强的相关承诺是其真实意思表示，且未违反法律法规相关规定，上述承诺具有法律效力，王敏荣和张志强应严格遵守上述承诺。如最终确认王敏荣和张志强履约意愿下降导致相关承诺发生实质性变更，则公司将按照承诺变更事项履行相应审议程序。

就该事项，公司聘请了北京市君都律师事务所对相关事项进行了核查，核查意见如下：

“一、相关交易完成后王敏荣、张志强持有天津格致股权情况

根据大连众城与天津势竹签署的《股权转让协议》，大连众城将所持有的天津格致49.2138%股权转让给天津势竹。

经本所律师登录“国家企业信用信息公示系统”（http://www.gsxt.gov.cn/）和“天眼查”（https://www.tianyancha.com/）网站查询，目前，天津格致股权结构如下：

序号	股东名称	持股比例
1	天津势竹实业投资有限公司	49.2138%
2	王敏荣	27.4245%
3	张志强	23.3616%
合计		100%

二、本次交易是否导致承诺方履约意愿与履约能力下降，是否导致相关承诺发生实质性变更，是否需按照承诺变更事项履行相应审议程序

大连飞越与芜湖奥博、自然人王敏荣和张志强签署的《大连众城文化产业发展合伙企业（有限合伙）合伙协议》第12.2条约定，在大连飞越成为大连众城普通合伙人/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，自大连飞越入伙大连众城的工商变更完成之日起算），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。

王敏荣和张志强签署《履约承诺函》，向大连飞越承诺：将严格按照《大连众城文化产业发展合伙企业（有限合伙）合伙协议》的约定，履行对大连飞越的投资收益保障承诺，并将在未来12个月内增加对天津格致的出资至不低于人民币3亿元；当因收益不足而触发本人的补偿义务时，将优先以本人享有的大连众城及天津格致可分配收益抵顶；若上述金额不足则以所持有的天津格致股权抵押，并在发生金额不足的12个月内筹措资金完成补偿义务。如果未及时完成，则将相应价值的天津格致股权抵顶给黄飞。相关股权的价值以费用指定的评估机构届时出具的评估报告为准。”

㈢ 结合保证人的资产负债情况和现金流情况，分析承诺方的履约意愿及履约能力

由于保证人为两名自然人，上市公司仅了解其持有的天津格致股权及大连众城LP份额情况。根据《芜湖奥博说明函0519》：芜湖奥博多次沟通，两名自然人未提供其资产负债情况以及现金流情况。同时就张志强、王敏荣履约意愿与履约能力问题，公司持续积极沟通、督促与协商中。

㈣ 公司是否采取充分有效的措施保障上市公司利益

亚运村项目属于公司一项重要的对外投资，从维护上市公司利益角度，公司主要采取如下几项措施，尽全力保障上市公司利益，避免该项目带来投资风险：一是过往就王敏荣、张志强自然人承诺未履行事项，公司前期向对方多次发出《承担保证责任通知书》，督促其完成承诺履行；二是公司目常持续关注该项目进度，与芜湖奥博沟通，建立日常沟通机制，以期加强对项目进度以及运营风险的尽可能及时掌握；三是公司在4月底收到对方关于亚运村项目方案架构调整的《通知函》后，第一时间聘请了CBRE（世邦魏理仕）对项目所在区域周边市场及竞品进行了相应的调研分析，判断本次架构调整对公司该笔投资项目的利弊分析；四是就本次架构调整后，两名自然人履约事项后续如何处理，持续与对方进行沟通与谈判；五是持续督促芜湖奥博加强人员团队建设，就项目进度加快推进，加强风险管理，避免给我司造成投资损失；六是本年度公司已聘请两名新增董事，专职负责亚运村项目的督办协调事宜。就项目进度及未履行承诺事项等，后续如有相关进展，公司将根据进展情况及时履行信息披露义务。

8. 进展公告显示，前次租赁合同约定的租金为，地上租金第1至3个经营年度每日每平米2.7元，第4至6个经营年度每日每平米3.1元，第三阶段起，每个阶段租金标准较上一阶段租金标准递增3%，地上、地下合计基础年租金为11,160万元。本次租赁合同约定的租金为，地上租金第1至3个经营年度每日每平米4.15元，第4至6个经营年度每日每平米4.55元，第三阶段起，每个阶段租金标准较上一阶段租金标准每平米递增0.1元，基础年租金变更为14,281.21万元，本次租金价格明显高于前次价格。请你公司结合天津格致和亚运村的实际运营情况、周边可比项目租金水平近年变化情况，说明本次签约租金上涨的主要考虑，并结合本次交易的背景及目的，并说明相关安排是否有利于维护上市公司利益。请独立董事核查并发表明确意见。

【回复】：

㈠ 天津格致和亚运村的实际运营情况

根据《通知函》，方案调整前天津格致项目公司运营的主要资产即为亚运村项目，方案调整后，天津格致不再持有亚运村项目份额。

根据执行事务合伙人2022年三季度反馈的情况，亚运村项目幕墙工程完成90%，地下室顶板防水及回填完成100%，房心回填完成100%。二次结构砌筑及安装施工完成100%，A区加气块施工完成100%，B区加气块施工完成95%。机电安装工程、管线施工完成100%，地下室管线安装100%，主管井施工完成95%，地上管线施工完成65%，设备机房施工完成55%，消防等专业安装完成90%；精装修样板层施工完成并确认完毕，11月大面积施工；小市政园林等方案正在洽商中。预计在2023年3月完成规划验收、消防验收、节能验收、测绘工作以及竣工验收等，并领取竣工验收备案手续、案名、门牌号、房屋所有权初始登记工作。预计2023年二季度可投入运营。

在上述公告的进展情况基础上，公司截至目前未收到来自芜湖奥博更新或纠正的项目进展告知函。

根据《芜湖奥博说明函0519》：项目进展情况较投资时不及预期，主要是由于新冠疫情及项目施工方、管理方进度原因，项目整体建设进度未达预期，一直未能竣工验收并交付使用，导致与前期披露投入运营时间存在差异。

就该项目事项，面临如下风险：

1. 项目能否按时交付的风险

项目交付时间风险根据《租赁合同》约定，项目将不晚于2023年3月31日交付。目前项目施工已接近尾声，但因现阶段北京疫情较为严重，对施工进度可能产生一定影响，届时能否按时交付，存在一定不确定性。

2. 市场环境风险

项目位于北京市朝阳区望京和奥体写字楼市场区域，且直通地铁15号线关庄站，与该项目紧邻的6-1号楼已整体出租给美团，项目地理位置及周边市场环境良好，但目前受新冠疫情影响，北京写字楼租赁市场整体较为低迷。该项目交付后是否能保持租金水平稳定、空置率下降，存在不确定性。

3. 运营管理与收益风险

亚运村项目在芜湖奥博或其指定方管理团队的管理下，项目能否达到预期的出租率及租金水平，存在不确定性，取决于项目所处商圈情况、物业管理水平、运营管理能力等综合因素。另外，目前国内疫情已经基本得到控制，但依然面对依旧不容乐观的全球疫情防控形势，疫情的发展也将导致项目的出租率及预期收益存在一定不确定性。

4. 违约风险

根据《租赁合同》，大连众城每年需支付租金予天津势竹，如不能如期支付，将按照每逾期一日，按当期应付租金的万分之一向甲方支付违约金；逾期30日，甲方可向乙方发出书面催款函。如大连众城在收到天津势竹书面催款函后的90日内或逾期超过120日仍未支付租金的，天津势竹有权解除租赁合同。大连众城还应缴清应付租金，同时按当年度（未起租时按第一计租年度租金标准计算）的租金标准的1倍向天津势竹支付违约金，并按天津势竹对标的房屋固定资产投资（包括但不限于装饰装修）评估值进行一次性补偿，同时承担由此给天津势竹造成的因关联纠纷导致的全部损失及天津势竹为此支付的相关合理费用。

5. 涉及大连众城的审计报告保留意见

根据公司年度审计会计师出具的2021年度审计报告：“截止 2021年 12 月31 日，对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”）的长期股权投资账面价值为99,985.30万元，由于海航投资公司未能提供大连众城的审计报告、评估报告等相关资料，导致我们无法实施必要的审计程序，无法获取充分、适当的审计证据。因此，我们无法确定该项股权投资的账面价值，以及是否发生减值，亦无法确定是否有必要对资产减值损失、投资收益及财务报表的其他项目作出调整，也无法确定应调整的金额。”

在获取大连众城审计报告和评估报告方面，目前公司正在积极与合作方进行磋商，并要求对方尽快提供大连众城的审计及评估报告；同时为积极维护上市公司利益，公司也不排除聘请第三方中介结构对大连众城进行审计和评估工作。

㈡ 公司拟继续参与该项目运营合作的主要考虑，以及拟采取的应对措施

根据大连众城普通合伙人芜湖奥博《通知函》内容，亚运村项目合作方案调整后：“大连众城的投资项目底层标的资产均为亚运村项目，取得20年租约权；大连众城的有限合伙人大连飞越文化产业发展合伙企业（有限合伙）对大连众城的投资金额未发生变化，合计仍为10亿元；方案调整的本质为大连众城由股权投资10亿元转化为预付房租10亿元，未新增现金支付房租；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。”

该项目系公司于2019年12月对外投资的项目，本次架构方案调整系大连众城执行事务合伙人芜湖奥博做出的决策事项。项目本身也具备一定优势：

1. 项目有一定区位优势，交通便利；属地铁上盖项目。
2. 项目体量大，有望产生规模效应，价格初动能区域分割灵活，便于采用灵活的租赁模式。
3. 独栋设计，不同体量，适合各种需求的客户使用；闹中取静，花园式的低密度办公环境对客户有一定吸引力。
4. 区域产业园集聚，，相关产业与人才有望互相产生协同效应。

本次方案架构调整后，大连众城对亚运村项目实现了主动运营管理权。该方案调整对公司后续业绩影响，存在不确定性，有待根据项目后续进度，进一步分析。因此现阶段，公司暂未退出该项目合作。与此同时，公司方面目前持续关注该项目的工程进度及运营进展，与此同时密切关注运营风险，持续督促芜湖奥博在规划、招租、整体运营管理规划等方面的进度与工作质量。后续是否继续参与合作，需根据后续投后管理团队对该项目的进度、成效、风险评估等综合决策。

(2) 你公司预付租金10亿元的具体用途及最终资金流向，并结合相关项目近年实际运营情况及商业惯例，说明你公司一次性预付大额租金的主要考虑及合理性，支付预付款比例是否明显高于同行业一般水平，本次交易约定预付租金分摊至每季度陆续抵扣实际租金安排的合理性，上述预付大额租金及后续抵扣安排是否具有商业实质，是否损害上市公司利益。请你公司独立董事核查并发表明确意见。

【回复】：

㈠ 预付租金10亿元的具体用途及最终资金流向

根据大连众城普通合伙人芜湖奥博《通知函》内容中所涉及的《股权转让协议》《抵销协议》《房屋租赁合同》相关约定：

1. 根据《房屋租赁合同》，天津势竹将其合法拥有的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出租给大连众城，大连众城一次性应向甲方支付预付租金人民币10亿元。
2. 根据《股权转让协议》，大连众城将其持有的49.21385%的天津格致创业科技有限公司股权转让给天津势竹，天津势竹应支付的股权转让款人民币10亿元。
3. 根据《抵销协议》，因天津势竹、大连众城双方付款义务金额、付款期限相同，经双方协商一致，同意将上述付款义务进行抵销。付款义务抵销后，双方无需再针对《房屋租赁合同》、《股权转让协议》进行付款，视为双方都已经履行了《房屋租赁合同》、《股权转让协议》所约定的付款义务，《房屋租赁合同》、《股权转让协议》所约定的其他义务，双方仍按照《房屋租赁合同》、《股权转让协议》履行。

综上，加之根据《芜湖奥博说明函0519》，本次方案架构调整，大连众城未有实质性资金支付，因此不涉及资金流向。

㈡ 说明你公司一次性预付大额租金的主要考虑及合理性，支付预付款比例是否明显高于同行业一般水平，本次交易约定预付租金分摊至每季度陆续抵扣实际租金安排的合理性

根据《通知函》、《股权转让协议》、《房屋租赁合同》及《芜湖奥博说明函0519》及与芜湖奥博多次沟通，关于一次性预付大额租金的主要考虑如下：

该方案调整的本质为大连众城由股权投资10亿转化为预付租金10亿，未新增现金流出。10亿元预付款作为取得亚运村项目20年未来收益的对价，使得大连众城100%参与亚运村项目运营管理，享有亚运村项目未来20年的租金收益及现金流支配。该预付款比例高于同行业一般水平，主要基于前述交易背景。

本次方案架构调整中，就10亿元预付租金的分次抵扣，主要基于天津势竹的商业需求，其表示考虑到大连众城权益保护，合同中考虑了10亿元预付租金的时间成本。

㈢ 上述预付大额租金及后续抵扣安排是否具有商业实质，是否损害上市公司利益

根据《芜湖奥博说明函0519》：方案调整的商业实质为大连众城由股权投资转化为预付房租，未有新增现金支出。该方案调整实际为大连众城的投资方案发生变化，商业实质未发生变化。调整前大连众城通过持有天津格致49.21%的股权，从而间接参与亚运村项目，获得亚运村项目的收益；调整后大连众城通过预付租金的形式直接参与亚运村项目的运营管理，获得亚运村项目的管理权与收益权。该方案调整不存在损害大连众城合伙人利益的情况，上市公司后续将加强投后管理，加强与执行事务合伙人芜湖奥博的沟通与督促，继续积极维护上市公司利益。涉及项目后续运营风险，上市公司专业团队将密切关注，全力督促以促进项目的良好运营。

四 独立董事核查意见

通过审阅相关材料，方案调整的本质为大连众城由股权投资10亿转化为预付房租10亿，未新增现金流出。鉴于原方案下，大连众城通过持有天津格致49.21%股权间接获取亚运村项目权益，新方案调整后，大连众城独立管理亚运村项目，直接享有项目收益。因此新方案下签约租金变化及预付款安排也是基于大连众城获得项目直接收益权进行的相应调整，本次交易未发现损害上市公司利益的情形。

(3) 本次交易的定价依据，是否借助第三方评估机构的评估结果，交易作价是否公允、合理，并说明本次交易的会计处理过程，及其对你公司的影响。

【回复】：

根据芜湖奥博《通知函》，本次交易未涉及第三方评估机构的评估结果或评估报告。公司2021年度审计报告中，已未将大连众城纳入合并报表范围。因报表期末余额按照大连众城2020年未股权投资余额列报，由于未能取得大连众城2021年度财务报表、审计报告和评估报告，无法判断对公司财务数据的影响，所以本次交易目前暂未涉及会计处理。

(4) 大连众城可辨认净资产公允价值的确认依据，并结合大连飞越、大连众城2021年经营财务情况和目前状况，分析相关股权投资账面价值是否较大变化，说明你公司是否需对大连飞越、大连众城相关资产计提减值准备。请你公司审计会计师核查并发表明确意见。

【回复】：

2019年12月，公司全资企业大连飞越文化产业发展合伙企业（有限合伙）出资人民币100,000.00 万元成为大连众城文化产业发展合伙企业（有限合伙）的有限合伙人，出资比例为 99.9890%，公司自出资之日起纳入合并范围。同年，大连众城文化产业发展合伙企业（有限合伙）对天津格致创业科技有限公司增资 100,000.00 万元后持有天津格致49.2138%的股权，大连众城对天津格致的长期股权投资采用权益法进行核算。

大连飞越2021年度经审计总资产100,044.34万元，其中，对大连众城的股权投资余额99,985.30万元（按照大连众城2020年末股权投资余额列报）。

2021年度公司因未取得大连众城文化产业发展合伙企业（有限合伙）、天津格致创业科技有限公司财务报表及审计报告，同时公司在2022年4月27日收到大连众城的执行合伙人芜湖奥博的通知函显示，大连众城向天津势竹转让天津格致创业科技有限公司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，大连众城向天津势竹一次性预支付租金10亿元，上述交易已完成。大连众城已全额收回投资款并转为预付租金。

综上，因公司未取得大连众城财务报表及审计报告等资料，公司无法判断项目是否存在减值迹象，无法确认股权投资账面价值也无法确认资产减值准备金额，故公司无法确认是否需对大连飞越及大连众城的股权投资计提减值准备。

年审会计师核查意见：

“一、公司年审会计师针对上述问询事项实施的主要核查程序

1. 获取大连飞越的财务报表，分析其财务状况；
2. 了解海航投资对大连众城的投资进展及交易对手方承诺履行情况；
3. 了解并询问海航投资管理层，是否取得了大连众城的财务报表、审计报告、估值报告等资料；

二、公司年审会计师核查结论

基于已执行的核查程序及获取的核查证据，海航投资未能取得大连众城的财务报表及审计报告等资料，无法确定该项股权投资的账面价值，以及是否发生减值。”

10.请按照《上市公司自律监管指南第2号——公告格式》（以下简称《公告格式》）的要求，补充天津格致的主要股东及各自持股比例、财务数据和评估情况，相关资产权属是否清晰，是否涉及重大争议、诉讼或仲裁事项，是否存在查封、冻结等司法措施等。

【回复】：

㈠ 天津格致创业科技有限公司（以下简称“天津格致”）基本概况

根据《芜湖奥博说明函0519》，并经公司登录“国家企业信用信息公示系统”（http://www.gsxt.gov.cn）和“天眼查”（https://www.tianyancha.com）网站查询，天津格致工商信息如下：

住所：天津市滨海新区临港经济区临港怡湾广场3-211-01号、3-211-02号（嘉拓纳（天津）商务秘书有限公司托管第022号）

法定代表人：王敏荣

注册资本：9845.2035万人民币

类型：有限责任公司

成立日期：2019年6月26日

经营范围：技术推广服务；房地产租赁经营；房地产中介服务；物业管理服务；展览展示服务；工程设计、资讯；办公服务，劳务服务。（依法经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

主营业务：办公场所租赁，包括办公、商业用房及车位租赁。

登记机关：天津市滨海新区市场和质量监督管理局。

截至目前，天津格致股权结构如下：

股东名称或姓名	认缴情况		
	出资额（万元）	出资方式	持股比例（%）
天津势竹实业投资有限公司	4845.2035	货币	49.2138
王敏荣	2700	货币	27.4245
张志强	2300	货币	23.3616

㈡ 天津格致主要财务数据和评估情况

截止目前，公司尚未取得天津格致的审计报告和评估报告。就该情形，公司年度审计会计师对公司2021年财务报表出具了保留意见的审计报告，公司方面正在持续积极沟通芜湖奥博，推进大连众城审计报告、评估报告出具等事宜，以争取早日取得会计师出具的消除影响的专项核查意见。

㈢ 天津格致相关资产权属是否清晰，是否涉及重大争议、诉讼或仲裁事项，是否存在查封、冻结等司法措施等

经公司登录“国家企业信用信息公示系统”（http://www.gsxt.gov.cn/）和“天眼查”（https://www.tianyancha.com/）网站查询，未查询到天津格致涉及诉讼或仲裁事项。

截至目前，公司尚未收到芜湖奥博提供的天津格致涉及查封、冻结等相关信息。

11.进展公告显示，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。请你公司：

(1) 按照《公告格式》的要求，说明北京华汇的基本情况，包括但不限于企业名称、企业性质、注册地，与你公司董事、监事、高级管理人员和你公司控股股东及其董事、监事、高级管理人员的关联关系，最近一年的主要财务数据，是否为失信被执行人等。

【回复】：

㈠ 根据《芜湖奥博说明函0519》及公开工商信息，北京华汇基本情况如下：

公司全称：北京华汇房地产开发中心（本文简称“北京华汇”）

住所：北京市朝阳区安外慧忠北里小区302号楼

法定代表人：孙卫斌

注册资本：20000万人民币

类型：集体所有制

成立日期：1995年9月1日

经营范围：房地产开发（一级）；销售商品房；房屋拆迁服务；房屋出租；接受委托从事物业管理；园林绿化服务；住宿、餐饮服务及蒸汽热水生产和供应（均限设立分支机构）。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

登记机关：北京市朝阳区市场监督管理局

截至公告日工商信息显示，北京华汇股权结构如下：

股东名称或姓名	认缴情况		
	出资额（万元）	出资方式	持股比例（%）
北京市朝阳区大屯乡人民政府	20000	货币	100

㈡ 北京华汇与公司董事、监事、高级管理人员和你公司控股股东及其董事、监事、高级管理人员的关联关系

根据《芜湖奥博说明函0519》，芜湖奥博未发现北京华汇与海航投资董事、监事、高级管理人员和公司控股股东及其董事、监事、高级管理人员存在关联关系。

另，经公司内部自查，未发现公司董事、监事、高级管理人员和公司控股股东及其董事、监事、高级管理人员与北京华汇存在关联关系的情形。

㈢ 最近一年的主要财务数据，是否为失信被执行人等

公司多次督促芜湖奥博协调沟通北京华汇，但至今公司尚未收到北京华汇的主要财务数据信息。根据《芜湖奥博说明函0519》，因北京华汇涉及保密要求，未提供其财务数据。

另外，根据《芜湖奥博说明函0519》，同时经查国家企业信用信息公示系统（http://www.gsxt.gov.cn），未发现北京华汇属于失信被执行人的情形。

(2) 《民法典》第七百一十六条约定，“承租人未经出租人同意转租的，出租人可以解除合同”。请说明北京华汇是否出具书面材料同意天津势竹转租相关资产，如否，大连众城向天津势竹承租相关资产是否存在法律风险。

【回复】：

㈠ 北京华汇是否出具书面材料同意天津势竹转租相关资产

根据向芜湖奥博了解，截至目前，大连众城及芜湖奥博均尚未获得北京华汇出的关于同意天津势竹转租相关资产的书面材料。就北京华汇不出面回意材料事宜，我司多次督促芜湖奥博协调天津势竹沟通北京华汇获取，但截至公告日尚未取得。

㈡ 涉及转租权事项的说明

1. 北京华汇与天津势竹租约中关于转租权的约定

根据芜湖奥博提供给我司的材料显示：“北京华汇（甲方）与天津亿通实业投资有限公司（后更名为天津势竹，乙方）于2012年7月6日签署《大屯7号地办公及商业项目房屋租赁合同》第四条第（二）项‘租赁期内，乙方对标的房屋、标的房屋顶层平台及其辅助场地和外立面享有完整的使用权，并对标的房屋有以自营、联营、合资、合作、部分转租等各种合法商业经营形式使用的权利。未经甲方书面同意，乙方不得将标的房屋整体转租或部分退租。乙方须在国家批准的经营范围内守法经营，妥善处理好与周边单位、居民之间的关系，对自己的经营行为负全责，承担与经营相关的全部风险及全部债务。’中明确约定天津势竹享有部分转租权。”

2. 天津天元世通律师事务所关于转租权的核查意见

根据2022年4月27日天津天元世通律师事务所给大连众城出具的《法律意见书》：“根据大连众城向本所提供的天津势竹实业投资有限公司与北京华汇房地产开发中心签署的房屋租赁合同，天津势竹实业投资有限公司有权转租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。”

3. 芜湖奥博关于转租权事项的说明

根据天津天元世通律师事务《法律意见书》显示，天津势竹实业投资有限公司拥有大屯7号地办公及商业项目转租权。同时根据芜湖奥博提供的大连众城与天津势竹租赁合同，大屯7号地办公及商业项目总建筑面积为162354.88平方米，大连众城承租其中的153288.88平方米，天津势竹并未整体转租，因此芜湖奥博认为无需取得北京华汇书面回意。

㈢ 法律风险提示

截至目前，公司尚未获得北京华汇出具的关于同意天津势竹转租相关资产的书面材料。如北京华汇对此事项有异议，则不排除存在双方产生纠纷的风险。就该项目事项如后续出现风险事项，公司将及时履行信息披露义务。

四 运营与投资风险

1. 项目能否按时交付的风险项目交付时间风险根据《租赁合同》约定，项目将不晚于2023年3月31日交付，公司于报告期内通过多种方式督促芜湖奥博加快推进项目进度，但项目进展较为缓慢。届时能否按时交付，存在一定不确定性，不排除受施工方、管理方以及疫情环境等影响延后。

2. 行业商圈风险项目位于北京市朝阳区望京和奥体写字楼市场区域，该商圈后续是否能保持租金水平稳定、空置率下降，存在不确定性。

3. 运营管理与收益风险报告期内，公司督促芜湖奥博加强团队建设，以提升其对亚运村项目的管理能力。亚运村项目在芜湖奥博或其指定方管理团队的管理下，其与出租方及产权所有方就项目日常对接及最终交付是否顺利，项目能否达到预期的出租率及租金水平，存在不确定性，取决于项目所处商圈情况、物业管理水平、运营管理能力等综合因素。另外，目前国内疫情已经基本得到控制，但依然面对依旧不容乐观的全球疫情防控形势，疫情的发展也将导致项目的出租率及预期收益存在一定不确定性。

4. 违约风险根据《租赁合同》，大连众城每年需支付租金予天津势竹，如不能如期支付，将按照每逾期一日，按当期应付租金的万分之一向甲方支付违约金；逾期30日，甲方可向乙方发出书面催款函。如大连众城在收到天津势竹书面催款函后的90日内或逾期超过120日仍未支付租金的，天津势竹有权解除租赁合同。大连众城还应缴清应付租金，同时按当年度（未起租时按第一计租年度租金标准计算）的租金标准的1倍向天津势竹支付违约金，并按天津势竹对标的房屋固定资产投资（包括但不限于装饰装修）评估值进行一次性补偿，同时承担由此给天津势竹造成的因关联纠纷导致的全部损失及天津势竹为此支付的相关合理费用。

5. 涉及大连众城的审计报告保留意见根据公司年度审计会计师出具的2021年度审计报告：“截止2021年12月31 日，对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’）的长期股权投资账面价值为99,985.30万元，由于海航投资公司未能提供大连众城的审计报告、评估报告等相关资料，导致我们无法实施必要的审计程序，无法获取充分、适当的审计证据。因此，我们无法确定该项股权投资的账面价值，以及是否发生减值，亦无法确定是否有必要对资产减值损失、投资收益及财务报表的其他项目作出调整，也无法确定应调整的金额。”就上述保留意见，能否消除、何时能消除，尚存在不确定性。公司方面将继续督促大连众城执行事务合伙人积极推进，争取早日消除影响。

特此公告

海航投资集团股份有限公司
董 事 会
二〇二二年十二月二十日

证券代码：000616 证券简称：ST海投 公告编号：2022-113

海航投资集团股份有限公司关于深圳证券交易所2022年半年报问询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2022年9月15日收到深圳证券交易所公司管理部《关于对海航投资集团股份有限公司2022年半年报的问询函（公司部半年报问询函（2022）第28号）（以下简称“《半年报问询函》”），经公司积极组织相关方就半年报问询函中所涉及事项逐一进行认真分析与核查，由于《问询函》第5个问题所涉事项未核查完毕，需待会计核查完毕后回复。为确保公司信息披露的真实性、准确性和完整性，公司将秉持对上市公司和全体投资者负责任的态度，认真落实《问询函》中涉及的问题，并将于后续完成对《问询函》第5个问题进行回复并及时履行信息披露义务。现就其余有关问题回复公告如下：

1. 半年报显示，你公司营业收入2,841.73万元，同比增加42.98%，净利润5,337.85万元，同比增长344.29%，利润增长的主要原因为公司对联营单位海南海投一号投资合伙企业（有限合伙）（以下简称“海投一号”），509 W 34HNA，LP.长期股权投资采用权益法核算，依据梅西百货改造REITs项目、曼哈顿34街REITs项目底层资产项目公司提供的2022年第一季度未经审计的财务报告确认投资收益。你公司前期公告显示，509 W 34 HNA，LP底层资产铁狮门一期项目为曼哈顿西34街与十大道交界处的土地开发项目。海投一号底层资产铁狮门三期项目为纽约市写字楼。请你公司说明确认投资收益的主要依据及会计处理过程，并结合铁狮门一期和三期项目的开发状态建设和租赁情况、受疫情影响程度、主要财务数据、相关投资收益汇回是否存在限制或障碍、当地市场发展趋势及可比项目情况等，说明相关投资收益的测算过程及合理性。

【回复】：

㈠ 铁狮门一期和三期项目主要财务数据及公司确认投资收益的主要依据及会计处理过程。（以下财务数据均未经审计）

1. 公司对联营单位509 W 34 HNA，LP.确认投资收益的主要依据及会计处理过程，投资收益的测算过程及合理性。

(1) 确认投资收益的主要依据：海南恒兴聚源股权投资基金合伙企业（有限合伙）作为LP认购了509 W 34 HNA，LP.99.8%有限合伙权益，属于权益性投资，509 W 34 HNA，LP.是公司的联营企业，主要依据《企业会计准则第2号-长期股权投资》的规定：