

证券代码：000616

证券简称：海航投资

公告编号：2019-055

海航投资集团股份有限公司 关于第八届董事会第十三次会议决议事项的补充公告

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。

海航投资集团股份有限公司（以下简称“公司”）第八届董事会第十三次会议于2019年10月22日以现场及通讯相结合方式召开。会议审议了《海航投资集团股份有限公司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》、《海航投资集团股份有限公司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》等议案。

同时，鉴于广大股民对本次事项较为关注，为使得投资者更加明晰本次铁狮门一期、三期收购事项，公司就本次董事会会议决议事项进行补充公告如下：

一、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补充公告

（一）标的最近一年及一期经审计财务数据及会计处理

截至2018年12月31日，恒兴聚源经审计的总资产150,453.63万元、负债总额300万元、应收款项总额10,993.9万元，或有事项涉及总额（包括诉讼与仲裁事项）0万元、净资产150,153.63万元、营业收入0万元、营业利润12,081.74万元、净利润12,081.74万元、经营活动产生的现金流量净额-194.41万元。

截至2019年5月31日，恒兴聚源经审计的总资产150184.59万元、负债总额0万元、应收款项总额9,993.3万元，或有事项涉及总额（包括诉讼与仲裁事项）0万元、净资产150,184.59万元、营业收入0万元、营业利润30.96万元、净利润30.96万元、经营活动产生的现金流量净额0.05万元。

收购完成后，上市公司将直接持有恒兴聚源 99.93%的合伙份额，公司全资子公司亿城投资基金管理（北京）有限公司作为 GP 持有恒兴聚源 0.07%的合伙份额。收购完成后，上市公司将合并恒兴聚源报表。

（二）标的历史投资情况

海南恒兴聚源股权投资基金合伙企业(有限合伙)于 2015 年 6 月 30 日成立。截至 2019 年 5 月 31 日，海航投资出资额为人民币 9,900 万元，持有合伙份额 7.07%；海投控股出资额为人民币 130,000 万元，持有合伙份额 92.86%；亿城投资基金管理（北京）有限公司出资额为人民币 100 万元，持有合伙份额 0.07%。恒兴聚源系铁狮门一期项目的境内项目公司。

（三）标的现阶段运营情况

截至 2019 年 1 季度，铁狮门一期项目的工程进度按计划推进，市场租赁工作也在有序开展中，铁狮门团队目前与多家金融、法律、科技等行业公司积极洽谈租赁事宜。此外，Hudson Yards 商圈已相继落成文化艺术中心、购物中心、高端住宅、酒店等项目，随着各类在建工程的逐渐交付，Hudson Yards 将成为集艺术、文化、商业、零售等为一体的新地标建筑群。自 2013 年起，该区域的 A 级写字楼（在建及已交付）已创下了 980 万平方英尺的租赁记录，占总计 1410 万可租赁面积的 69%。Hudson Yards 商圈不断发展及提升，将有利于铁狮门一期项目的未来升值。

截至 2019 年 1 季度，铁狮门一期项目施工前准备工作（包括挖掘及奠基）已完成。2019 年 4 月地面垂直建设工作已启动，同时继续推进租赁市场营销，目前已签约两家租户（医药公司 Pfizer 及资产管理公司 Alliance Bernstein），已签约租赁面积约 100 万平方英尺，占全部可出租面积的 36%。

（四）标的未来收益情况分析

根据铁狮门提供的投资测算模型，铁狮门一期项目预计在 2022 年四季度完成项目清算，公司可于 2022 年底一次性回流 4.08 亿美元，对应内部收益率 11.3%，净现金收益 2.02 亿美元。

本次收购将使得上市公司成为海南恒兴聚源唯一 LP，交易完成后将简化恒

兴聚源海航方的持股架构，有利于提升上市公司盈利预期。

本次交易是公司下一步转型的重要步骤，完成对恒兴聚源基金份额的收购，有利于公司更好优化资产结构及资源配置，有利于公司长远发展，为公司下一步转型奠定基础。

(五) 本次收购不存在违背上市公司大股东承诺的情形

本次收购标的为海南恒兴聚源股权投资基金合伙企业(有限合伙)基金份额，上市公司通过持有恒兴聚源基金份额，享有铁狮门一期项目的收益权。公司并不负责底层资产的开发、运营与融资事项等。该投资属于公司探索基金运营方面的延续性探索与投资，而非开发新的房地产项目。因此，公司并未违背公司于 2015 年推进非公开发行期间做出的“不再新增房地产开发业务”之承诺。

二、关于公司收购海南海投一号投资合伙企业（有限合伙）股权暨关联交易的补充公告

(一) 标的最近一年及一期经审计财务数据及会计处理

截至 2018 年 12 月 31 日，海投一号经审计的总资产 161,789.75 万元、负债总额 16,607.20 万元、应收款项总额 8,807.76 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 98,148.73 万元、营业收入 8,781.05 万元、营业利润 8,295.13 万元、净利润 8,295.13 万元。

截至 2019 年 5 月 31 日，海投一号经审计的总资产 164,177.31 万元、负债总额 17,202.85 万元、应收款项总额 10,365.94 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 99,940.65 万元、营业收入 1,584.89 万元、营业利润 2,172.55 万元、净利润 2,172.55 万元。

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发生变更。

(二) 标的的历史投资情况

海南海投一号投资合伙企业（有限合伙）于 2016 年 4 月 8 日成立，出资总

金额为人民币 89,900 万元，其中，海航投资出资额为人民币 69,929.03 万元，持有合伙份额 77.70%；海投控股出资额为人民币 6,570.97 万元，持有合伙份额 7.30%；海投一号系铁狮门三期项目的境内项目公司。

(三) 标的现阶段运营情况

铁狮门三期项目为加建于纽约市布鲁克林梅西百货商场上的一幢 10 层写字楼，同曼哈顿相比，该位置租金更低，同时楼层空间设计更符合创业公司的需求。根据该区域的最近市场行情，布鲁克林市中心的平均租金约为 59 美元/平方英尺，空置率约为 6.3%。项目正在与著名地产经纪商 CBRE 合作推进招租事宜，目前已收到 The Whittle School & Studios、Buzzfeed、National Grid、Limited Brands 等多家潜在租户的积极反馈，市场反应火热。

运营方正在持续进行项目的市场推介，仍在联合 CBRE 租赁中介团队推进出租事项；持续保持施工建设进度，以争取尽早获得有关当局的批准。

(四) 标的未来收益情况分析

根据铁狮门提供的投资测算模型，铁狮门三期项目预计在 2020 年 5 月完成项目清算，项目整体投资收益预计为 1.79 亿美元，其中公司及关联方收益约 1.43 亿美元。根据股权比例层层分配，海投一号 2020 年预计投资回报约为 0.85 亿美元，IRR 为 15.1%，且投资期限较短。

本次资产收购上市公司境外无需后续投资，根据项目进展情况能在较短的期限内通过收购增加已投项目的预期收益，有利于公司更好优化资产结构及资源配置，有利于公司长远发展，为公司下一步转型奠定基础。

(五) 本次收购不存在违背上市公司大股东承诺的情形

本次收购标的为海南海投一号投资合伙企业（有限合伙）基金份额，上市公司通过持有海投一号基金份额，享有铁狮门三期项目的收益权。公司并不负责底层资产的开发、运营与融资事项等。该投资属于公司探索基金运营方面的延续性探索与投资，而非开发新的房地产项目。因此，公司并未违背公司于 2015 年推进非公开发行期间做出的“不再新增房地产开发业务”之承诺。

海航投资集团股份有限公司

董事会

二〇一九年十月二十三日