

海航投资集团股份有限公司

关于深圳证券交易所关注函的回复之补充公告

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”或“海航投资”）于 2020 年 1 月 23 日对外披露了《关于深圳证券交易所关注函的回复》。现就关注函问题三（3）问题答复中关于案例价格表格部分，补充公告如下：

北京市格致商业广场项目地理位置优越，邻近 15 号线、10 号线、13 号线地铁站。标的物业周边 12 个高、中端写字项目的平均租金约为 9.8 元/天/㎡。本次评估选择的案例情况如下：

序号	项目	案例价格（元/天/㎡）
1	达美中心	8.5
2	北京文化创意大厦	9
3	北京文化创意大厦	8
4	电通文化创意广场	7.5
5	诺金中心	9.8
6	诺金中心	9.5
平均价格		8.72

本次评估参考北京写字楼租房网的写字间租金价格，经市场调查分析比较后确定。房天下、58同城、赶集网等网站房源情况较复杂，个人房源较多，包含的税费及标的物内涵较难确定，且因个人原因、户型、装修、配套、季节等情况价格差异较大。例如：

达美中心：案例价格8.5元/平/日，其他网站亦有从6元/平/日左右到8元/平/日左右的价格。经多方核实6元/平/日的价格应为达美中心塔3楼等个人产权小户型，主要为净租金价格。

北京文化创意大厦：案例价格8-9元/平/日，其他网站亦有从6-7.5元/平/日左右的价格。经多方核实北京文化创意大厦6元/平/日价格中，相关物业应主要为简装、无家具，且实际价格应为8元/平/日左右。

诺金中心：案例价格9.5-9.8元/平/日，其他网站亦有从5元/平/日左右到9元/平/日左右的价格。经多方核实诺金中心5-7元/平/日的价格，实际应主要为按工位租赁的办公室，会议室等设施需另付费，且由于每个工位的面积不同租赁价格不同。

标的物业为精装写字间配备家具，评估公司查找的案例基本与标的物业相似，与上述较低价格案例存在一定差异，如对差异进行技术调整后二者价格基本相近。而基于谨慎性原则，本项目投入运营后的初始预测单价是在市场均价的基础上折扣后确定。

依据评估准则我们认为案例的选取应遵循与估价对象区位、用途相似，对估价对象权利性质、档次相当，价值内涵应保持一致，根据本次天津格致创业科技有限公司的物业项目规划，标的物业为新落成物业项目，按照高档写字间装修配备家具，应选取相似条件的且为专业网站价格稳定的案例。并且本项目投入运营后的初始预测单价是在市场均价的基础上折扣后确定。

综上，本次评估作价公允合理。另外，本次交易不属于关联交易，不存在利益输送关系，不存在损害上市公司利益的情形。

海航投资集团股份有限公司

董事会

二〇二〇年二月八日