



## 《关于对海南海航基础设施投资集团股份有限公司 2017 年 半年度报告的事后审核问询函》有关问题的回复

众环专字[2017]170051 号

上海证券交易所：

根据贵所 2017 年 9 月 6 日发给海南海航基础设施投资集团股份有限公司（以下简称“海航基础”或“公司”）的《关于对海南海航基础设施投资集团股份有限公司 2017 年半年度报告的事后审核问询函》的内容，我所现就函件中需要年审会计师发表意见的部分回复如下：

### 一、 关于业绩承诺

半年报披露，重大资产重组交易标的基础产业集团 2017 年 1-6 月扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润为 119,546.28 万元，完成 2017 年度业绩承诺 153,424.29 万元的 77.92%。上半年营业收入为 55.07 亿元，主要来源于处置英智建设、英平建设、大新华雅秀、广州寰城实业等投资性房地产。请公司：

.....

2、分别披露出售上述重组资产的评估价值及交易价格、出售时合并报表显示的账面价值，说明出售上述股权对公司报告期损益的影响，相关会计处理及依据，是否合理；并说明相关会计处理是否征询年审会计师意见，请年审会计师发表意见。

公司回复：

英智建设、英平建设、大新华雅秀及广州寰城实业出售时的股权评估价值、交易价格、出售时合并报表显示的账面价值、对公司报告期损益的影响具体如下：

单位：万元

公司简称	出售时股权评估价值	出售时股权交易价格	合并报表的账面价值	合并报表损益影响 <sup>1</sup>	对合并归母净利润的影响
英智建设	122,221.06	122,221.05	121,164.32	65,271.09	39,696.45
英平建设	113,346.42	113,346.42	44,087.20	69,259.22	43,147.87
大新华雅秀	83,407.17	83,407.17	73,475.40	9,931.77	8,619.20
广州寰城	143,927.11	145,000.00	111,928.46	33,071.54	28,758.67
合计	<b>462,901.76</b>	<b>463,974.64</b>	<b>350,655.38</b>	<b>177,533.62</b>	<b>120,222.19</b>

注：英智公司合并报表损益影响计算过程如下：

单位：万元

公司简称	出售时股权交易价格 (A)	合并报表的账面价值 (B)	合并报表损益影响				合计 (G) = (C) + (F)
			股权处置形成的损益 (C) = (A) - (B)	视同处置投资性房地产形成的损益			
				投资性房地产评估值 (D)	存货转投资性房地产时的历史成本 (E)	处置投资性房地产损益 (F) = (D) - (E)	
英智建设	122,221.05	121,164.32	1,056.73	120,100.00	55,885.64	64,214.36	65,271.09

出售时相关的会计处理及依据如下：

公司简称	控股股东的会计处理	依据
英智建设	借：长期股权投资-广州诚盛投资管理有限公司 银行存款—现金补价 贷：长期股权投资-英智建设 投资收益	《企业会计准则 2 号——长期股权投资》：处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款之间的差额，应当计入当期损益。
英平建设	借：长期股权投资-航良 银行存款—现金补价 贷：长期股权投资-英平建设 投资收益	
大新华雅秀	借：长期股权投资-广州德睿投资管理有限公司 银行存款—现金补价 贷：长期股权投资-大新华雅秀 投资收益	
广州寰城	借：银行存款 贷：长期股权投资-广州寰城 投资收益	

<sup>1</sup>合并报表损益的影响不含各种税负的影响，如印花税、增值税、企业所得税；

### 会计师核查意见：

根据《企业会计准则 2 号——长期股权投资》、《企业会计准则第 3 号—投资性房地产》、《企业会计准则第 7 号—非货币性资产交换》、《企业会计准则第 20 号—企业合并》及《企业会计准则第 33 号—合并财务报表》的相关规定，上述处置资产均属于 2016 年重大资产重组的交易标的的子公司，处置所形成的损益在原重组标的层面上应该按照处置价款扣除账面成本及相关交易税费后作为处置收益。

因 2016 年重大资产重组形成同一控制下企业合并，被重组方资产和负债均以账面价值在海航基础（上市公司）的合并财务报表中列示，处置时会计处理应按正常处置资产进行。公司按上述方法进行账务处理具有合理性。

3、对比公司收购上述重组资产的交易价格和本次出售价格的差额，和本次出售对公司利润贡献的金额，如果前述差额和出售对公司利润贡献金额不一致的，结合本次出售资产的相关会计处理，说明不一致的原因，并结合公司在收购重组资产不到一年的时间又卖出的原因及重组决策是否审慎，说明通过出售重组资产完成业绩承诺，是否损害公司利益，请重组财务顾问和年审会计师发表意见。

### 公司回复：

（一）重组资产两次交易差额和出售对公司利润贡献的金额不一致的原因

重组资产两次交易价格差异情况及本次出售对利润贡献情况如下：

单位：万元

资产名称	上次重组交易价格	本次出售交易价格	差额	本次出售对归母净利润的贡献金额
英智建设	118,725.45	122,221.05	3,495.60	39,696.45
英平建设	93,298.85	113,346.42	20,047.57 <sup>2</sup>	43,147.87
大新华雅秀	86,860.91	83,407.17	-3,453.74 <sup>3</sup>	8,619.20
寰城实业	131,701.86	145,000.00	13,298.14	28,758.67

<sup>2</sup>英平建设主要资产为海南大厦部分楼层，原重组注入时，海南大厦尚在建设，此次出售时，海南大厦已完工，资产状态存在较大差异。

<sup>3</sup>大新华雅秀差额为负数的主要原因为重组至本次出售期间存量贷款产生财务费用。

公司收购上述重组资产的交易价格与本次出售价格之间存在一定差异；价格差额与利润贡献金额不一致主要是由于重组交易并不改变标的资产的账面价值所致。

前次重大资产重组时，上市公司海航基础以发行股份及支付现金相结合的方式购买其控股股东海航实业下属全资子公司基础控股所持有的海航基础产业集团有限公司（以下简称“基础产业集团”）100%股权，上述重组资产属于基础产业集团旗下公司所属资产。该等重组交易的交易双方为海航基础与基础控股，基础产业集团仅为交易标的，因此该等交易并不影响基础产业集团及其子公司的会计处理。前次重大资产重组交易前后，上述重组资产的账面价值不会根据重组交易价格进行调整。

本次重组资产出售时，根据企业会计准则，企业出售长期股权投资，应以账面价值与实际取得价款的差额确认当期损益。

因此，本次重组资产的出售对基础产业集团利润的贡献为本次出售交易价格与账面价值之间的差额，并非两次交易价格之间的差额。

（二）公司在收购资产不到一年的时间又卖出的原因及重组决策是否审慎

#### 1、上市公司前次购买上述重组资产的原因

2015年6月，上市公司因筹划重大资产重组事项停牌；2015年11月，上市公司召开董事会审议重组预案；2016年2月，上市公司先后召开董事会、股东大会审议重组方案；2016年7月，重大资产重组获中国证监会核准；同月，重大资产重组完成资产交割。

海航基础前次重大资产重组，主要是为了1)增强上市公司盈利能力，2)解决和同为海航集团旗下从事商业百货业务的上市公司供销大集(000564.SZ)之间的同业竞争问题。因此，海航基础购买了主要从事房地产开发业务和机场运营管理业务的基础产业集团100%股权，从而将主营业务由商业零售转型为基础设施项目投资开发与运营。

上述重组资产主要为公司为公司在房地产开发业务过程中形成的部分持有型物业（英智建设主要资产为海口海航大厦部分楼层、英平建设主要资产为海口海南大

厦部分楼层、大新华雅秀主要资产为上海海航大厦部分楼层、寰城实业主要资产为广州寰城海航广场)。该等资产为公司在正常的房地产开发经营中产生，且置入时尚未对外出售，因此，随着相关房地产开发公司股权一起进入上市公司。

## 2、本次将部分重组资产出售的原因及重组决策是否谨慎

本次出售重组资产主要包括：1) 海口海航大厦部分楼层；2) 海口海南大厦部分楼层；3) 上海海航大厦部分楼层；4) 广州寰城海航广场。性质上均为公司的持有型物业。

公司出售部分持有型物业主要原因如下：

### (1) 海航基础战略转型的需要

自前次重大资产重组完成以来，海航基础一直致力于打造全球领先的基础设施投资运营管理商，并力争进一步扩大基础设施投资运营相关业务，因此对公司的资产结构和经营策略进行了部分调整，将部分自持型物业进行出售，以回笼资金并更好地拓展基础设施投资运营相关业务中。

### (2) 减少关联交易，增强上市公司独立性的需要

海南大厦、海口海航大厦、上海海航大厦部分租赁客户为海航集团及其关联方。最近3年，海航基础每年因收取海南大厦、海口海航大厦、上海海航大厦的租金，与上述关联方产生一定金额的经常性关联交易。其中，仅就海口海航大厦出租，公司每年收取关联方租金约6,000万元。上述资产出售后，该等关联交易金额将大幅降低。因此，出售重组资产有利于增强上市公司的独立性。

### (3) 符合房地产行业经营特点

房地产企业在开发项目过程中，在出售大部分开发完成的房产、物业的同时，考虑到市场周期性波动、企业对未来房价趋势的预期情况、企业本身的资金状况等原因，也会主动或被动持有部分物业（尤其是写字楼、商场等商业地产），用于出租或自用。在适当的时候，房地产开发商会考虑将该等物业对外转让。

房地产开发为海航基础的主营业务之一，因此公司的经营模式也符合房地产企业的经营特点和商业惯例。

综上，该等重组资产为基础产业集团（及其下属企业）在正常的房地产开发经营中产生，且前次重组置入时尚未对外出售，随着基础产业集团股权一起进入上市公司，前次重大资产重组相关决策是基于审慎考虑的基础上作出的。而公司本次出售上述持有型物业是公司根据其最新的发展战略相应作出的经济决策，有利于减少上市公司关联交易，也符合房地产行业的经营特点。

### （三）通过出售重组资产完成业绩承诺，是否损害公司利益

#### 1、适时出售持有型物业符合房地产行业经营特点

如前所述，房地产行业在开发过程中持有部分物业，用于自用、出租或择机出售，符合房地产行业的经营特点，该等资产出售属于房地产企业的正常商业行为，不存在损害上市公司利益的情形。

#### 2、本次出售价格公允

本次出售资产评估定价情况如下：

单位：万元

资产名称	评估机构	评估办法	评估报告号	评估机构是否具有证券期货业务资质	评估基准日	评估值	交易作价
英智建设 100% 股权	中瑞国际资产评估（北京）有限公司	成本法	中瑞评报字[2017]第000304号	是	2017/5/31	122,221.05	122,221.05
英平建设 100% 股权	坤元资产评估有限公司	成本法	坤元评报[2017]338号	是	2017/5/31	113,346.42	113,346.42
大新华雅秀 100% 股权	中瑞国际资产评估（北京）有限公司	成本法	中瑞评报字[2017]第000303号	是	2017/5/31	83,407.17	83,407.17
寰城实业 100% 股权	北京中企华资产评估有限责任公司	资产基础法	中企华评报字[2017]第1122号	是	2017/4/30	143,927.11	145,000.00

如上表所示，本次出售资产的价格均以具有证券期货业务资质的独立第三方评估机构出具的评估报告为基础确定，价格公允，不存在损害上市公司利益的情形。

**会计师核查意见：**

如前述问题一、2 中回复所述，公司账务处理具有合理性。

4、出售英智建设、英平建设、大新华雅秀及广州寰城实业的公告披露，上述资产均为投资性房产，出售该等资产是为了推动公司战略转型，请结合上述股权对应地产项目的用途、处置行为的性质、公司战略转型方向，出售与日常经营的关系，说明处置收益未计入非经常性损益是否合理及依据，并说明相关会计处理是否征询年审会计师意见，请年审会计师发表意见。

**公司回复：**

英智建设、英平建设、大新华雅秀及广州寰城实业对应的资产分别是海口海航大厦 12-15 层、17-18 层、20-30 层、地下负 1 层商业部分、地下负 2 层物业；海南大厦主楼负 1 层、34-37 层、39-45 层；上海海航大厦 1-5 层、12-20 层及地下负 3 层物业；广州寰城海航广场物业。上述资产分别在 2011 年、2016 年、2015 年、和 2016 年已竣工，均为公司的持有型物业，目前是已出租状态，部分空房是待出租或待售状态。

结合公司对前面第三个问题中战略转型方向、出售该部分持有型物业主要原因的回复内容，同时结合证监会《公开发行证券的公司信息披露规范问答第一号——非经常性损益》中的相关规定：非经常性损益是指公司发生的与经营业务无直接关系，以及虽与经营业务相关，但由于其性质、金额或发生频率，影响了真实、公允地反映公司正常盈利能力的各项收入、支出。公司房地产业务在开发过程中，将已开发完成的产品用于出租、择机分次或一次性出售，符合房地产行业生产的日常经营特点，属于房地产企业的正常商业行为，公司通过出售股权的形式从而实现资产销售，也是房地产企业惯用的商业手法，其实质与企业的经营业务直接相关，因此出售上述资产的处置收益计入经营性损益。

**会计师核查意见：**

通过整体股权转让的方式转让地产项目是行业内通常采用的方式，上述股权转让的实质是存货（地产项目）的销售，该类业务在未来具有持续性、经常性，且与公司经营相关等特征。海航基础将其作为经常性损益列示无不当。

（此页无正文，为《关于对海南海航基础设施投资集团股份有限公司 2017 年半年度报告的事后审核问询函》有关问题的回复的签字、盖章页）

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）  
二〇一七年九月十四日

