

海航投资集团股份有限公司 关于2015年年报问询函回复的公告

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“公司”、“本公司”）近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 2015 年年报的问询函》（公司部年报问询函[2016]第 208 号）。现将相关情况回复如下：

1、请你公司根据《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 11 号—从事房地产开发业务的公司财务报表附注特别规定》（以下简称“财务报表附注”）的相关规定补充披露如下信息：

（1）请根据第六条，在主营业务收入项目注释中，分项目补充披露报告期内各期间金额。

答复：

根据《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 11 号—从事房地产开发业务的公司财务报表附注特别规定》第六条规定，主营业务收入分项目如下

项目	2015 年度		2014 年度	
	营业收入（元）	营业成本（元）	营业收入（元）	营业成本（元）
房产销售	1,153,800,816.00	909,083,490.35	1,890,253,736.00	1,467,145,912.15
物业管理	41,079,242.75	35,158,827.20	83,880,932.65	71,750,717.80
房地产出租	9,219,951.09	1,757,042.78	3,961,431.00	6,324,748.18
矿业	20,039,982.71	17,433,917.97	22,537,676.38	16,026,967.51
基金管理费及养老服务	7,206,305.00	886,368.60		
合计	1,231,346,297.55	964,319,646.90	2,000,633,776.03	1,561,248,345.64

(2) 请根据第八条，公司为商品房承购人向银行提供抵押贷款担保的，补充披露尚未结清的担保金额，并说明风险程度。

答复：报告期，公司对部分房地产业务进行了剥离，截至 2015 年 12 月 31 日，公司的房地产项目仅为天津项目、上海前滩项目，上海前滩项目尚未销售，天津项目未有商品房承购人向银行提供抵押贷款担保情况。

2、请你公司根据《深圳证券交易所行业信息披露指引第 3 号—上市公司从事房地产业务》（以下简称“行业披露指引”）补充披露如下信息：

(1) 请根据行业披露指引第五条规定，在“管理层讨论与分析”部分补充披露反映行业特征的信息。

答复：

根据行业披露指引第五条规定，补充披露以下内容：

一、与房地产行业相关的宏观经济形势、行业政策环境的变化情况，公司主要业务所在城市的行业发展及库存去化情况，并说明其对公司未来经营业绩和盈利能力的影响；

2015年房地产行业在较为宽松的政策环境及市场信心的回暖刺激下，整体经济下行及高库存的压力未能影响到楼市总体回暖的趋势。政策方面，国家降息降准、放宽公积金等金融信贷政策、下调首付额等刺激市场、鼓励需求的调整降低了购房门坎及成本，有效释放了市场需求。年内地产行业成交量创下新高，但市场分化较为明显，核心城市仍是市场追捧的热点，但一线城市受地价过高及市场调控因素，重点二线城市也开始受到市场资源的关注；相反在三、四线城市，由于库存严重，需求有限，后续发展动力不足，去库存仍是其发展的核心基调。公司目前现有项目上海前滩项目及天津亿城堂庭项目均位于国内一、二线城市，当地地产市场处于稳步回暖的趋势中，且项目地段优越，项目定位恰当。

公司在2015年对市场趋势做出了前瞻性的分析与判断，贯彻执行公司转型金融投资平台的战略目标，于年内将公司三、四线城市房地产业务剥离并保留了公司现有的优质地产项目，在公司稳定运营的基础上，快速、高效地脱离现有的地产开发商角色。

二、公司的主要经营模式、经营业态、在主要业务所在城市的市场地位及竞争优势；

公司 2015 紧紧围绕向金融投资平台转型的战略目标，积极处置低效房地产业务，全力推进公司非公开发行项目的进程。目前公司仍保留两处优质地产项目：上海前滩项目及天津亿城堂庭项目。受益于一、二线城市房地产市场回暖的大趋势月以及公司项目优越的地理位置，两处项目均有较好发展前景，未来可预期为公司带来稳定营收，为公司转型期的平稳过渡提供了有力保障。公司深化战略转型的另一方面是将流动性较低的不动产通过基金运作方式转化为具有更好流动性、更符合金融投资平台业务的不动产基金，有效利用了公司在地产行业的从业优势并契合了公司转型的发展战略，同时提升了公司整体营收比率，为公司收入来源的多样化做出了贡献。

三、公司的房地产储备情况；

公司报告期内不存在房地产储备情况。

四、公司的房地产开发情况；

项目名称	项目状态	权益比例	占地面积	总建筑面积（含地上、地下）	2015年新开工建筑面积	报告期末累计已竣工建筑面积	报告期内在建面积	预计总投资金额	实际投资金额	业态
天津亿城堂庭项目	竣工	100%	93,113.6 平方米	538,283.9 8平方米	0	538,283.9 8平方米	0	485,818.69 万元	400,588.51 万元	城市综合体（住宅+写字楼+商业）
上海前滩项目	在建	100%	11,557.3 0平方米	92,836.28 平方米	0	0	0	349,612.57 万元	203,399.61 万元	住宅+办公+商业

公司报告期内不涉及一级土地开发。

五、公司的房地产销售情况；

地区	项目	业态	2015年可售面积	2015年销售面积	2015年结算面积
天津	天津亿城堂庭项目	城市综合体（住宅+写字楼+商业）	170,130.02平方米	21,933.36平方米	48,307.72平方米
上海	上海前滩项目	住宅+办公+商业	0	0	0
合计			170,130.02平方米	21,933.36平方米	48,307.72平方米

六、公司的房地产出租情况；

业态	地区	项目	租赁面积 (平方米)	出租率	权益比例
商业	北京	碧水云天颐园	7378.36	87%	100%
写字楼	北京	亿城中心	2697.32	100%	100%

注：上述北京地区项目公司北京亿城房地产开发有限公司已于 2015 年 11 月 18 日完成 100% 股权出让。

七、公司应当区分不同业态、地区披露报告期主要项目的营业收入、营业成本、毛利率等财务数据；

(一) 营业收入构成

单位：元

	2015 年		2014 年		同比增减
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	
营业收入合计	1,231,346,297.55	100%	2,000,633,776.03	100%	-38.45%
分行业					
房地产业	1,204,100,009.84	97.79%	1,978,096,099.65	98.87%	-39.13%
矿业	20,039,982.71	1.63%	22,537,676.38	1.13%	-11.08%
基金管理费及养老服务	7,206,305.00	0.59%			
分产品					
房产销售	1,153,800,816.00	93.70%	1,890,253,736.00	94.48%	-38.96%
物业管理	41,079,242.75	3.34%	83,880,932.65	4.19%	-51.03%
房地产出租	9,219,951.09	0.75%	3,961,431.00	0.20%	132.74%
矿业	20,039,982.71	1.63%	22,537,676.38	1.13%	-11.08%
基金管理费及养老服务	7,206,305.00	0.59%			
分地区					
北京	64,394,043.67	5.23%	393,582,030.35	19.67%	-83.64%
苏州	259,365,529.17	21.06%	465,070,386.30	23.25%	-44.23%
天津	887,546,742.00	72.08%	1,119,443,683.00	55.95%	-20.72%
淄博	20,039,982.71	1.63%	22,537,676.38	1.13%	-11.08%

(二) 占公司营业收入或营业利润 10% 以上的行业、产品或地区情况

单位：元

	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业成本比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
分行业						
房地产业	1,204,100,009.84	945,999,360.33	21.44%	-39.13%	-38.78%	-2.05%
矿业	20,039,982.71	17,433,917.97	13.00%	-11.08%	8.78%	-54.98%
基金管理费及养老服务	7,206,305.00	886,368.60	87.70%			

分产品						
房产销售	1,153,800,816.00	909,083,490.35	21.21%	-38.96%	-38.04%	-5.24%
物业管理	41,079,242.75	35,158,827.20	14.41%	-51.03%	-51.00%	-0.34%
房地产出租	9,219,951.09	1,757,042.78	80.94%	132.74%	-72.22%	-235.68%
矿业	20,039,982.71	17,433,917.97	13.00%	-11.08%	8.78%	-54.98%
基金管理费及养老服务	7,206,305.00	886,368.60	87.70%			
分地区						
北京	64,394,043.67	42,556,572.27	33.91%	-83.64%	-83.75%	1.32%
苏州	259,365,529.17	256,846,443.97	0.97%	-44.23%	-45.34%	-193.85%
天津	887,546,742.00	647,482,712.69	27.05%	-20.72%	-20.41%	-1.03%
淄博	20,039,982.71	17,433,917.97	13.00%	-11.08%	8.78%	-54.98%

(三) 营业成本构成

行业和产品分类

单位：元

行业分类	项目	2015年		2014年		同比增减
		金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	
房地产业		945,999,360.33	98.10%	1,545,221,378.13	98.97%	-38.78%
矿业		17,433,917.97	1.81%	16,026,967.51	1.03%	8.78%
其他		886,368.60	0.09%			

单位：元

产品分类	项目	2015年		2014年		同比增减
		金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	
房产销售		909,083,490.35	94.27%	1,467,145,912.15	93.97%	-38.04%
物业管理		35,158,827.20	3.65%	71,750,717.80	4.60%	-51.00%
房地产出租		1,757,042.78	0.18%	6,324,748.18	0.41%	-72.22%
矿业		17,433,917.97	1.81%	16,026,967.51	1.03%	8.78%
基金管理费及养老服务		886,368.60	0.09%			

说明：

行业分类中其他是指公司本报告期从事的基金管理及养老服务，因公司2014年未涉足此行业，故行业及产品分类2014年未有可比数据。

八、公司应当按融资途径（如银行贷款、票据、债券、信托融资、基金融资等）披露报告期末各类融资余额、融资成本区间、期限结构等；

融资类别	期末余额（元）	融资成本	期限
期末融资总额	3,645,077,288.61		
其中：银行贷款	623,000,000.00	5.52%-7.68%	1-2年内到期
信托融资	1,400,000,000.00	8.6%-11%	1年内到期

公司债券	1,589,097,297.64	5.99%	3年
------	------------------	-------	----

九、公司应当结合房地产宏观环境及公司经营情况，分析披露发展战略和未来一年的经营计划。

尽管 2015 年房地产市场回暖迹象明显，但中国经济整体受全球经济形式影响下行压力较大，房地产行业整体在国家政策的扶持下依然没有解决除一、二线城市外供需关系失调问题，长期下行趋势不会有所改观。公司于年内依据对行业的判断和分析，加紧完成了公司低效地产业务的剥离，更坚定了公司转型金融投资平台的意愿和决心。

另一方面，随着中国经济稳定发展，大量资金在寻找出路，证券、保险等各个金融分支都出现了新的机遇。资本市场在经历 2015 年的大起大落之后，市场主体逐渐成熟，政策监管更趋完善，行业发展将更为健康稳健。总体而言，未来金融行业处于上升期，总体需求是扩张的，但监管趋严、竞争加剧、收益递减等大趋势也值得注意，这其中的机遇与风险需要巧妙地进行平衡。在经济新常态的大环境下，金融行业未来的发展存在广阔的空间。公司于现阶段进入基金、保险等金融细分行业，能够充分的分享该行业这一阶段发展的红利。

伴随着全球经济和中国经济发展格局的巨大变化，善于抓住机遇发展的企业将普遍形成规模和竞争优势，公司将努力抓住这个时期的机遇，顺势而行，深化战略转型的目标，把公司打造成为优秀的金融投资企业。随着基金、产业投资业务的开展和非公开发行工作的推进，公司的发展方向、工作思路、业务模式日益清晰，金融投资平台初具雏形。

目前公司仅留存一线城市的优质地产业务，确保公司转型期营收稳定，年内完成的地产业务剥离事项使公司有更多资金和精力投入到业务转型的金融领域。公司将利用在地产行业多年的从业经验从开发地产项目的角色转变为与公司转型契合的不动产基金项目运营的角色。未来，通过投资优质项目、与成熟金融企业形成合作协议来抓住金融投资行业的机遇，同时积累丰富的行业经验，不断加深金融投资行业、市场的理解，提高公司的整体行业水平，为公司在未来的发展打下坚实的基础。公司在未来将开拓基金、保险等金融分支领域，并寻求大健康、物流、养老等朝阳产业的投资机会，形成多业并举、互为支撑、联动发展的

业务格局，使多元化产业投融资成为公司主要业务及利润增长点，推动公司完成战略转型，为股东实现更好的回报。

2016年，公司的核心任务是继续深化战略转型，将重点推进以下业务：

1、非公开发行

公司于2014年12月1日停牌，终止2013年非公开发行方案，重新筹划非公开发行股份募集资金购买资产事项。2015年4月16日、5月11日公司分别召开第六届董事会临时会议，于5月28日召开公司2015年度第三次临时股东大会审议通过了公司2015年120亿元非公开发行股票募集资金购买资产事项方案及相关议案。2016年3月12日，公司召开第七届董事会第十三次会议，审议通过了调整非公开发行方案的议案，调整后的方案为：拟向包括控股股东海航资本在内的不超过10名特定投资者，募集资金总额不超过740,000万元，扣除发行费用后拟用于以下项目：以229,961.55万元收购华安保险19.643%股权，以292,477.76万元收购新生医疗100%股权，以217,560.69万元补充流动资金。通过本次非公开发行，公司将增加对保险和大健康产业项目的投资，有助于推进公司战略转型，进一步增强公司持续盈利能力。目前，公司正在全力加快进度推进非公开项目。非公开发行完成后，公司的战略转型进一步深化，公司的业务模式进一步增加，公司的收入来源增加，收益提升，为公司未来的发展奠定基石。非公开发行股票项目已于2016年5月20日通过中国证券监督管理委员会发行审核委员会审核通过。目前尚未收到书面核准文件。

2、基金业务的拓展

公募基金方面：公司与渤海国际信托有限公司、特华投资控股有限公司共同组建公募基金公司本源基金管理有限公司。2016年公司仍将继续全力推进该公募基金的审批工作。

私募基金方面：2016年，一方面公司将以项目为依托，加强渠道建设和募资能力建设。另一方面加强已投项目的投后管理，实现项目的资产价值的有效提升。公司还将持续关注国内外优质项目，借鉴成熟的基金管理经验，通过基金管理的形式，将流动性较低的不动产通过基金运作，转化为流动性较高的不动产基

金，提高整体营收比率。

3、养老项目的运作

2016年，公司将运用养老行业的政策、市场优势，积极开展新的养老项目；同时深耕现有养老项目，推进公司战略转型的进一步落实。

4、存量项目去化

目前公司存量房地产业务为上海前滩项目及天津亿城堂庭项目，坐落于国内一线城市且盈利能力较强，发展前景看好，对公司利润贡献较大，为公司持续经营提供保障。公司在2016年会加速去库存化，推进公司实现战略转型目标。

5、人才管理建设

根据公司战略转型时期的人才需求，积极引进专业业务人才，搭建强大的业务团队，同时对现有业务团队进行培养，提升现有人才业务水平；同时公司持续推进薪酬、激励制度改革，进一步激发员工积极性。

(2) 请根据行业披露指引第六条规定，在“财务报表附注”部分补充披露相关信息。

答复：

根据行业披露指引第六条规定，补充披露如下信息：

(一) 报告期利息资本化累计金额、本期利息资本化金额，并披露公司利息资本化率情况；

本报告期末存货中资本化利息累计金额 609,334,159.08 元，本期利息资本化金额 169,793,159.17 元，本期资本化率 10.10%。

(二) 权属受限存货的期初账面价值、期末账面价值、受限原因；

项目	年初账面价值	年末账面价值	受限原因
存货	4,487,275,845.50	3,526,300,763.66	短期借款/一年内到期的非流动负债/长期借款抵押

特此公告

海航投资集团股份有限公司

董事会

二〇一六年五月二十六日