

证券代码：000616

证券简称：海航投资

公告编号：2017-046

## 海航投资集团股份有限公司 关于对外投资的公告

重大风险提示：

一、本次交易能否实施完成具有重大风险，可能会受到市场监管政策或其他不确定性因素而导致本次交易方案调整或取消；

二、审批风险

本次认购协议等文件签署事项，有待公司股东大会审议通过；本次投资标的 REIT 有待新加坡交易所及新加坡金融管理局审批；有待 FIRB 审查；有待新加坡税务局审批；可能根据 REIT 发售国家/地区，可能需要投资者所在国家/地区的其他政府审查。

三、保证金损失的风险

在公司出现 2017 年 3 月 20 日签署的《合作框架协议》约定的重大违约事项情况下，存在保证金损失的风险。

四、本次对外投资最终交易金额

公司拟认购 REIT 份额不低于 35%，目前为止 REIT 发行总规模及方案已确定，且正在新加坡交易所审批阶段，但由于在发行上市阶段可能触发超额配售，因此，我方最终认购份额总量及交易金额尚存在不确定性，总交易金额存在一定不确定性。

五、REIT 份额收益风险

公司本次认购不低于 35% 份额，未来所持 REIT 份额是否能带来预期收益，存在一定投资风险。

六、汇率风险

公司认购不低于 35% REIT 份额，在境外融资募集资金、对外投资、偿还借款、获得投资收益等过程中，面临汇率相关国家货币汇率波动风险。

以上，敬请广大投资者注意投资风险。

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。

## 一、对外投资概述

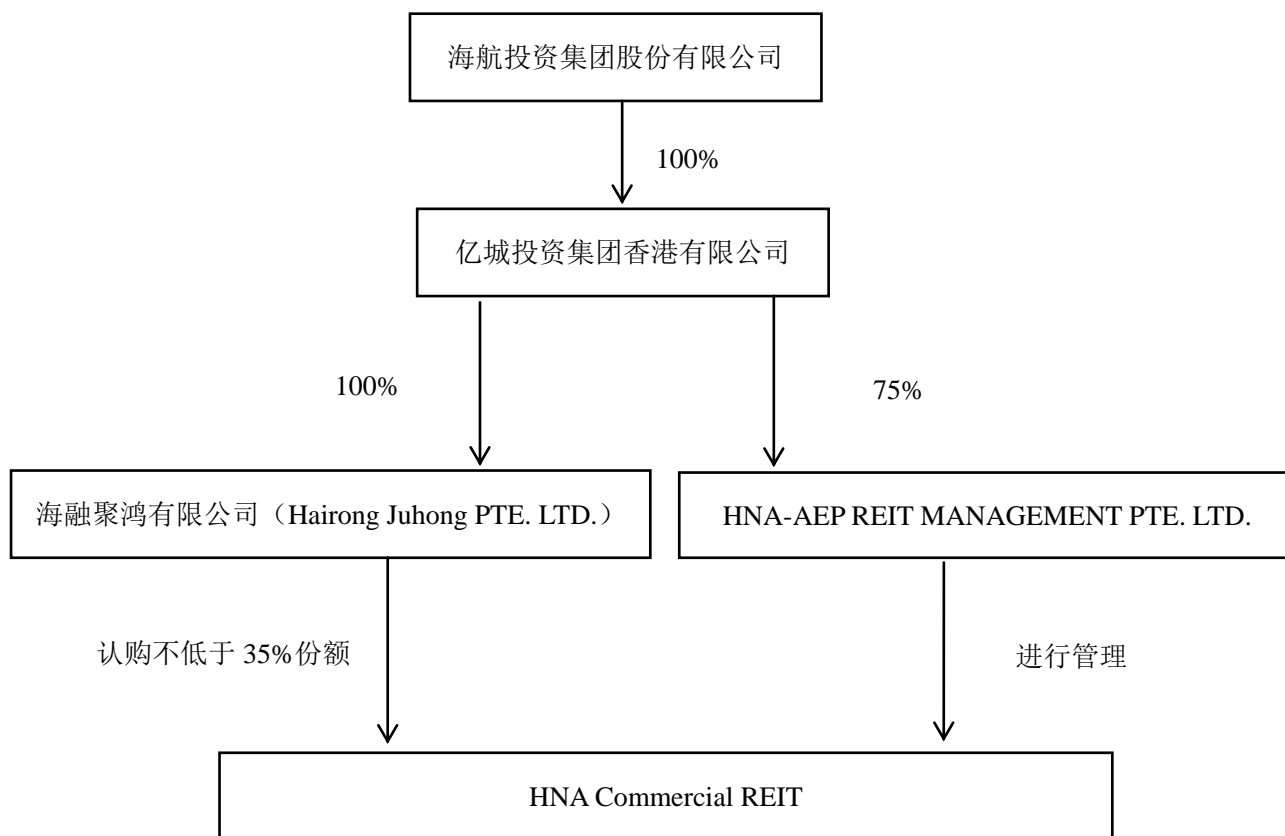
为进一步推进公司战略转型，加快公司在 REIT 方面的布局与拓展，海航投资集团股份有限公司（以下简称“海航投资”、“公司”或“HNA INVESTMENT GROUP”）于 2017 年 3 月 20 日与 AEP INVESTMENT MANAGEMENT PTE. LTD.（以下简称“AEPIM”）签署了《海航投资集团股份有限公司与 AEP INVESTMENT MANAGEMENT PTE. LTD. 关于 HNA-AEP REIT MANAGEMENT PTE. LTD. 的合作框架协议》（以下简称“《合作框架协议》”）。根据《合作框架协议》约定，HNA INVESTMENT GROUP 与 AEPIM 希望通过新加坡注册的管理公司（以下简称“REIT 管理人公司”或“REIT 管理人”）以双方约定方式开展管理业务。为此，AEPIM 委任了 YUSOF BIN AMIR WAHID（以下简称“YUSOF”）先生作为 REIT 管理人公司股东来持有管理公司股票的权益。上市公司拟通过境外融资方式，完成本次对外投资交易。根据协议约定，公司拟认购将于新加坡上市的 REIT 至少 35% 份额；另外将于 REIT 上市日当天作为生效日，受让双方约定的管理公司 75% 股权。该事项已于 2017 年 3 月 20 日通过公司第七届董事会第二十五次会议审议，于 2017 年 4 月 17 日通过公司 2017 年第一次临时股东大会审议，公司已于 2017 年 3 月 21 日、3 月 22 日于中国证监会指定信息披露网站巨潮资讯网 (<http://www.cninfo.com.cn>) 进行了公告，详见《关于对外投资的公告》（公告编号：2017-011）、《关于对外投资的补充公告》（公告编号：2017-012）。

目前，HNA COMMERCIAL REIT 发行上市申请工作正在新加坡交易所审批阶段，根据新加坡交易所要求，海航投资现阶段需作为发起人的身份签署《认购协议》及相关协议、文件，确定本次认购事项，该事项已于 2017 年 6 月 16 日通过公司第七届董事会第三十次会议审议，尚需提交股东大会审议。在完成股东大会审议后，海航投资将签署认购协议及相关协议文件，届时将包括协议之内的相关材料提交至新加坡交易所及金融管理局。在新加坡所审核阶段，有可能会就协议文件

提出修改意见，公司及相关签署方将需根据新加坡交易所及金融管理局的审核意见进行修改完善。

公司拟与 HNA-AEP REIT MANAGEMENT PTE. LTD. 签署《认购协议》，约定认购 REIT 35% 份额事项；公司新加坡投资主体海融聚鸿有限公司（以下简称“海融聚鸿”）拟与承销银行签署《份额出借协议》，为本次 HNA COMMERCIAL REIT 发行上市安排绿鞋机制；根据新加坡 REIT 发行上市相关法律法规，拟出具《份额锁定承诺函》，约定认购的 REIT 份额限售期等事项；根据新加坡 REIT 发行上市相关法律法规，拟与 PERPETUAL（亚洲）有限公司（REIT 受托管理人）签署《承诺契约》，规定公司作为 REIT 发起人身份承诺的相关义务事项；根据新加坡 REIT 上市法律法规，拟出具《发起人优先购买权》文件等。

本次交易框架如下：



本次 REIT 发行金额约为 7.75 亿新币，公司拟以发起人身份认购其中 35% 的份额，如触发超额配售（绿鞋机制），最多需认购的份额比例约为 40%，交易金

额具体预计约 2.71 亿-3.3 亿新币，若以截止 2017 年 6 月 16 日汇率计算，约合计 13.34-16.24 亿元 RMB。

公司于 2017 年 6 月 16 日召开第七届董事会第三十次会议审议通过了《关于就认购新加坡 REIT35%份额事项拟与 HNA-AEP REIT MANAGEMENT PTE. LTD. 签署〈认购协议〉及相关协议文件的议案》。

本次交易不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组，本次交易也不构成关联交易。

根据深圳证券交易所《股票上市规则》和《公司章程》等相关规定，本次交易需提交股东大会审议。

## 二、交易各方的基本情况

### （一）交易对手基本情况

公司名称：HNA-AEP REIT MANAGEMENT PTE. LTD.

注册地址：4 SHENTON WAY #04-06 SGX CENTRE II, SINGAPORE

法定代表人：YUSOF BIN AMIR WAHID

注册时间：2016 年 12 月 20 日

企业类型：EXEMPT PRIVATE COMPANY LIMITED BY SHARES

经营范围：PROPERTY FUND MANAGEMENT (INCLUDING REIT MANAGEMENT AND DIRECTPROPERTY FUND MANAGEMENT)

股权结构：新加坡公民 YUSOF BIN AMIR WAHID 持有 100%股权。

交易对方与上市公司及上市公司前十名股东在产权、业务、资产、债权债务、人员等方面不存在关联关系以及其他可能或已经造成上市公司对其利益倾斜的其他关系。

### （二）境内投资主体基本情况

公司名称：海航投资集团股份有限公司

注册地址：辽宁省大连市中山区长江路 123 号长江写字楼 2129

企业类型：其他股份有限公司（上市）

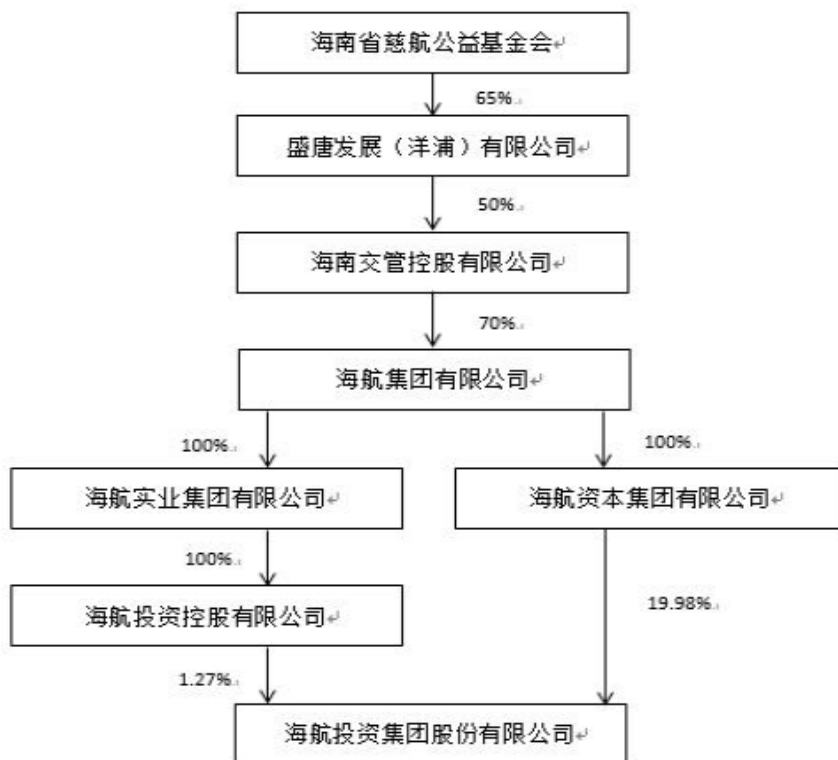
法定代表人：于波

注册时间：1993 年 5 月 27 日

注册资本：143,023.4425 万人民币

经营范围：项目投资及管理、投资咨询。

股权结构：



### (三) 境外投资主体基本情况

本次对外投资拟通过上市公司境外全资子公司亿城投资集团香港有限公司设立海融聚鸿有限公司 (Hairong Juhong Pte.Ltd.) 来实施投资。

公司名称：Hairong Juhong Pte.Ltd.

注册地址：10 ANSON ROAD #28-01 INTERNATIONAL PLAZA , SINGAPORE

注册资本：1000 新币

法定代表人：ZHANG KE

注册时间：2017 年 3 月 14 日

企业类型：PRIVATE COMPANY LIMITED BY SHARES

经营范围：PROPERTY FUND MANAGEMENT (INCLUDING REIT MANAGEMENT AND DIRECT PROPERTY FUND MANAGEMENT); OTHER HOLDING COMPANIES

股权结构：亿城投资集团香港有限公司持有其 100% 股权。

### 三、投资标的的基本情况

#### (一) REIT 基本情况

REIT 名称：HNA Commercial REIT

REIT 规模：计划发行规模约为 7.75 亿新币(以 2017 年 6 月 16 日汇率计算，约合计 38.15 亿 RMB)，实际发行规模以上市当天认购情况为准。

组织形式：拟于新加坡交易所上市房地产投资信托

出资方式：现金认购

出资进度：0%

存续期限：为新加坡交易所上市可交易信托，无存续期限

退出机制：公司所认购的 REIT 35% 份额自上市日起 360 天锁定，360 天后可自由卖出。

投资方向：拟持有位于澳大利亚的 1 York Street、45 Pirie Place、41 George Street、位于英国的 Trident Place 以及位于新加坡的 Starhub Green 五处物业。

五处物业的基本信息及估值情况详见下表：

物业名称	StarHub Green	41George St.	Trident Place	45 Pirie	悉尼 1 York st. (海航方物业)	总 IPO 资产
地址	新加坡	澳洲布里斯班	英国赫特福德郡	澳洲阿德莱德	澳洲悉尼	---
持有人 spv 公司名称	Basil Property Trust	Basil Property Trust	ALAJIAL HOLDING LIMITED	The trust company (RE service) Ltd	Bright Innovation Group Limited Hosea International Limited	---
签署出售协议主体	信托 Trustee	信托 Trustee	ALAJI dw · AL HOLDING LIMITED	The trust company (RE service) Ltd	Bright Innovation Group Limited Hosea International Limited	---
资源介绍人	AEPIM	AEPIM	AEPIM	AEPIM	HNA Investment Group	---
物业持有人收	2015.7	2016.2	2014.6	2016.12	2011.8	---

购时间						
土地租约	土地租约 2057 年到期	持土地所有权	持土地所有权	持土地所有权	土地租约 2089 年到期	——
净可出租面积 (sqt)	402,160	322,497	471,669	213,715	198,366	1,608,407
出租率	94.7%	99.8%	100%	97.4%	100.0%	98.3%
总收入 (万新币)	1899.34	1839.08	1878.87	1128.98	1639.07	8385.34
净物业收入(万新币)	1304.44	1477.11	1850.69	868.62	1136.93	6637.79
净租金收益率	4.7%	7.7%	6.4%	7.1%	6.9%	6.4%
2017 年 4 月起平均加权未到期租约	5.7 年	4.1 年	7.3 年	5.0 年	3.3 年	全部资产租约剩余平均年限: 5.4 年
资产估值(当地货币)	\$275,000,000 新币	\$182,000,000 澳元	£159,850,000 英镑	\$116,500,000 澳元	\$160,000,000 澳元	——
评估机构	戴德梁行 (Cushman & Wakefield)	戴德梁行 (Cushman & Wakefield)	戴德梁行 (Cushman & Wakefield)	戴德梁行 (Cushman & Wakefield)	戴德梁行 (Cushman & Wakefield)	——
资产估值(亿新币)	2.75	1.93	2.88	1.23	1.70	10.49
资产注入价格(亿新币)	2.75	1.93	2.88	1.22	1.64	10.42
资产占比	26.4%	18.5%	27.6%	11.7%	15.8%	100%

备注：1、上述财务数据未经审计；2、上表中出租率指截止到 2017 年 3 月 31 日的出租率；3、上表中总收入、净收入、净租金收益率均指 2017 年 7 月 1 日至 2018 年 6 月 30 日期间预测数据；4、净租金收益率=净物业收入/物业交易对价。

管理机制：HNA COMMERCIAL REIT 由 REIT 管理人 HNA-AEP REIT MANAGEMENT PTE. LTD. 管理，并召开 REIT 年度股东大会。REIT 的投资行为由 REIT 管理人公

司决定。除非另行达成书面约定，REIT 管理人董事会不超过 7 名董事，其中 4 名非独立董事 3 名独立董事，海航投资受让方有权任命 3 名非独立董事，推荐 2 名独立董事，Yusof 有权委任 1 名非独立董事，有权推荐 1 名独立董事。公司董事会主席应为独立董事。

## （二）五处物业基本情况

### 1、StarHub Green

类别：固定资产

权属：不存在抵押、质押或者其他第三人权利；不存在涉及有关资产的重大争议、诉讼或仲裁事项；不存在查封、冻结等司法措施。

所在地：新加坡

账面价值：275,000,000 新币

评估价值：275,000,000 新币

出让方获得该资产的时间：2015 年 7 月

出让方获得该资产的方式：以现金加贷款的形式购买该资产

### 2、41George St.

类别：固定资产

权属：不存在抵押、质押或者其他第三人权利；不存在涉及有关资产的重大争议、诉讼或仲裁事项；不存在查封、冻结等司法措施。

所在地：澳大利亚

账面价值：182,000,000 澳元

评估价值：182,000,000 澳元

出让方获得该资产的时间：2016 年 2 月

出让方获得该资产的方式：以现金加贷款的形式购买该资产

### 3、Trident Place

类别：固定资产

权属：不存在抵押、质押或者其他第三人权利；不存在涉及有关资产的重大争议、诉讼或仲裁事项；不存在查封、冻结等司法措施。



所在地：英国

账面价值：160,000,000 英镑

评估价值：159,850,000 英镑

出让方获得该资产的时间：2014 年 6 月

出让方获得该资产的方式：以现金加贷款的形式购买该资产

4、45 Pirie

类别：固定资产

权属：不存在抵押、质押或者其他第三人权利；不存在涉及有关资产的重大争议、诉讼或仲裁事项；不存在查封、冻结等司法措施。

所在地：澳大利亚

评估价值：116,500,000 澳元

出让方获得该资产的时间：2016 年 12 月

5、1 York street

类别：固定资产

权属：不存在抵押、质押或者其他第三人权利；不存在涉及有关资产的重大争议、诉讼或仲裁事项；不存在查封、冻结等司法措施。

所在地：澳大利亚

账面价值：162,000,000 澳元

评估价值：160,000,000 澳元

出让方获得该资产的时间：2011 年 8 月

出让方获得该资产的方式：以现金加贷款的形式购买该资产

四、协议核心内容

#### （一）《认购协议》

##### 1、协议签署方

投资者：海航投资集团股份有限公司

REIT 管理人：HNA-AEP REIT MANAGEMENT PTE. LTD.

##### 2、投资

(1) REIT 管理人同意于 IPO 清算日发行认购份额，投资者依据相关条款所示的管理人声明、担保和承诺，同意认购并按照相当于 IPO 价格的每股认购份额价格来支付所有（而不是部分）认购份额。一旦作出决定，管理人将根据包销协议条款，在合理可行的范围内尽快通知投资者首次公开发售价格。

(2) 投资者任命 HAI RONG JU HONG 为 REIT 份额认购单位。双方同意，认购份额将发行给 HAI RONG JU HONG，发行给 HAI RONG JU HONG 的认购单位应满足经理人发行认购事项之义务。

(3) 应支付的认购份额总对价是以新加坡元为单位，以认购份额数量乘以首次公开发售价格计算得出。

(4) 认购单位在交付时应全额支付，不受任何期权、留置权、收费、抵押、认捐、索赔、股权、产权负担和其他第三方权利的约束，并与其他在新加坡证券交易所上市的发行的单位享有同等待遇。

(5) 投资者同意于本协议签订之日，向管理人和承销银行提供相关证据，证明投资者有足够资金履行协议约定的付款相关义务。根据新加坡合同法（第三方权利）第 53B 章，承销银行应拥有强制执行的无条件权利。

### 3、条件

各方的权利和义务取决于：

(1) 收到新加坡证券交易所的上市资格函，批准份额（包括 IPO 份额和认购份额）在新加坡证券交易所上市及报价；

(2) 新加坡金融管理局对最终招股说明书进行了登记；

(3) 海航投资在本协议中的各项声明、担保和承诺在 IPO 清算日之前始终保持真实和准确；

(4) 订约方签署包销协议；

(5) 根据协议条款，包销协议并未于 IPO 清算日期或该日期之前终止。

### 4、付款

投资者将，或促使 HAI RONG JU HONG，在 IPO 清算日期前两个营业日当日下午 5 点之前（或双方同意的其他日期），将立即可用和可自由转移的资金汇至

管理人或承销商于 IPO 清算日期前三个营业日当日下午 5 点之前告知给投资者的 HNA COMMERCIAL REIT 的新加坡银行账户，用以支付或安排向托管人或承销商支付（按照管理人的指示）认购 REIT 份额总对价。

#### 5、交付

在投资者已完全履行并且没有违反付款相关义务的情况下，REIT 管理人将在 IPO 清算日，将认购份额记入或安排记入投资者与 Central Depository (Pte) Limited 开立的账户（或投资者与存管机构（其定义如新加坡公司法第 50 章所示）开立的子账户），投资者将于 IPO 清算日之前五个营业日当日下午 5:00 之前，以书面形式向管理人或承销商（按照管理人的指示）提供账户详情。投资者同意所有指示和往来信函将通过投资者予以提供。

#### 6、交易金额

应支付的认购份额总对价是以新加坡元为单位，以认购份额数量乘以首次公开发售价格计算得出。

（备注：根据估算，交易金额区间 2.71 亿—3.3 亿新币，最终以 REIT 份额 IPO 定价及认购份额数为准）

#### （二）《份额出借协议》

根据 REIT 发行上市的市场管理，为本次 HNA COMMERCIAL REIT 发行上市安排绿鞋机制。如果 HNA COMMERCIAL REIT 上市之后的价格低于发行价，主承销商用事先超额发售股票获得的资金（事先认购超额发售投资者的资金），按不高于发行价的价格从二级市场买入，然后分配给提出超额认购申请的投资者；如果 HNA COMMERCIAL REIT 上市后的价格高于发行价，主承销商就要求发行人增发 15% 的股票，分配给事先提出认购申请的投资者，增发新股资金归发行人所有，增发部分计入本次发行股数量的一部分。

#### （三）《锁定承诺函》

承诺人：海航投资集团股份有限公司、亿城投资集团香港有限公司、海融聚鸿有限公司

自上市日起 360 天内处于锁定期，公司指定的投资主体海融聚鸿所认购的 REIT 所有份额锁定。该处所指限售不含绿鞋机制中所安排的“出售”。

#### **（四）《承诺契约》**

签署方：海航投资集团股份有限公司、PERPETUAL（亚洲）有限公司

##### **1、承诺人**

海航投资集团股份有限公司

##### **2、承诺事项**

(1) 在 HNA COMMERCIAL REIT 的首次公开招股发行或相关股东大会（在此会上，对该董事的任命被最终批准或被重新批准，具体视情况而定）之后，不迟于每三次 HNA COMMERCIAL REIT 股东大会的时间内，负责促成管理人寻求单位信托证券持有人重新批准针对每位董事的任命；

(2) 凡遇某人被任命为董事，或为补缺，或被随时加入现有董事之列的情形），应负责促使管理人在紧随前述之人被任命之后，寻求单位信托证券持有人在下届 HNA COMMERCIAL REIT 股东大会上，批准将前述之人任命为董事；

(3) 负责促使任何人（在寻求对其任命批准或重新批准的 HNA COMMERCIAL REIT 股东大会上，尚未得到单位信托证券持有人的批准或重新批准，具体视情况而定），或(i)在相关股东大会召开之日起的 21 日内；或(ii)当董事会决定任命一名替换董事的情况下，在不迟于此等替换董事被任命的日期前，且已获得对应该任命的监管批准（如有）时，辞去或罢免其董事职务。

##### **3、生效时点**

本契约自订立之日起立即生效。

##### **4、承诺期限**

只要具备如下各项条件，本契约则将继续有效：

- ① 股东在 REIT 管理人中持有股份；
- ② REIT 管理人或其关联公司依然是 HNA COMMERCIAL REIT 的管理人。

#### **（五）《发起人优先购买权》**

海航投资作为 REIT 发起人，后续对其或其子公司所拥有物业（物业为位于新加坡、澳大利亚和英国的，用于商业用途的产生收入的不动产资产）的出售均需提前征询 REIT 的购买意向，REIT 明确反馈无购买意向后，海航投资方能继续对外转让。

## 五、本次对外投资对公司的影响

本次投资境外 REIT，持有 REIT 35% 份额，成为 REIT 第一大股东，是公司紧紧围绕战略转型目标，积极布局金融投资领域的重要一步。投资境外 REIT 契合公司的发展战略，可以为公司带来先进的投资理念，为公司继续推进战略转型奠定坚实的基础。

## 六、本次对外投资的风险提示

### （一）审批风险

本次认购协议等文件签署事项，有待公司股东大会审议通过；本次投资标的 REIT 有待新加坡交易所及新加坡金融管理局审批；有待 FIRB 审查；有待新加坡税务局审批；可能根据 REIT 发售国家/地区，可能需要投资者所在国家/地区的其他政府审查。

### （二）保证金损失的风险

在公司出现 2017 年 3 月 20 日签署的《合作框架协议》约定的重大违约事项情况下，存在保证金损失的风险。

### （三）本次对外投资最终交易金额

公司拟认购 REIT 份额不低于 35%，目前为止 REIT 发行总规模及方案已确定，且正在新加坡交易所审批阶段，但由于在发行上市阶段可能触发超额配售，因此，我方最终认购份额总量及交易金额尚存在不确定性，总交易金额存在一定不确定性。

### （四）REIT 份额收益风险

公司本次认购不低于 35% 份额，未来所持 REIT 份额是否能带来预期收益，存在一定投资风险。

### （五）汇率风险

公司认购不低于 35%REIT 份额,在境外融资募集资金、对外投资、偿还借款、获得投资收益等过程中,面临汇率相关国家货币汇率波动风险。

以上,敬请广大投资者注意投资风险。

## 七、备查文件

- 1、第七届董事会第二十五次会议决议、第七届董事会第三十次会议决议;
- 2、2017年3月20日签署的《合作框架协议》(含附录《合伙协议》);
- 3、《认购协议》、《份额出借协议》、《锁定承诺函》、《承诺契约》、《发起人优先购买权》。

特此公告

海航投资集团股份有限公司

董事会

二〇一七年六月十七日