

海航投资集团股份有限公司

关于新加坡 REIT 项目会计处理的专项说明

新加坡 REIT 为按新加坡相关法律法规、信托契约成立的成熟房地产投资信托产品，由持有人认购信托份额，由受托人、管理人按信托契约的约定行使受托、管理责任并收取费用，投资产品及投资方向既定，每年信托分配不低于 90% 的信托资产运营净收益至持有人。

海航投资集团股份有限公司（以下简称“海航投资”或“公司”）拟认购不低于 35% REIT 份额并作为该 REIT 管理人公司的控股股东（持股 75%），公司一方面将从 35% 认购份额中获取稳定投资回报，另一方面，作为 REIT 管理人的控股股东将从管理人公司的利润中获取分红。

REIT 上市后由 REIT 管理人公司负责管理，日常经营由管理人公司董事会决策，重大事项（如：股本的变更，重大交易，年度报告，预决算，公司章程修订，董事人员增减，薪酬等）需提交 REIT 持有人大会审批；REIT 管理人公司的最高决策机构是管理人公司的股东会。

一、关于 REIT 的会计处理

（一）关于公司是否合并 REIT 报表的分析

1、根据新加坡相关法律法规及信托契约，海航投资拟投资的 REIT 项目最高权力机构为持有人会议，海航投资认购并持有 REIT 35% 份额，为第一大份额持有人，合作方 AEP 及一致行动人拟认购不少于

10%的 REIT 份额，其他持有人份额的分散程度将视 REIT 上市后投资者的认购情况而确定；

2、根据新交所《上市规则》相关规定，REIT 上市后，公司作为 35%份额持有人，同时身为管理人的控股股东，在持有人大会上，表决与管理人或其控股股东（海航投资）有重大利益相关事项时，公司需回避表决。

3、根据信托契约之“持有人会议”第 4 条约定：“管理人、（身为持有人）管理人的控股股东在持有人会议上表决罢免管理人议案时，无权在召开的持有人会议上投票或被计算在法定人数之内”。该条款限定了公司作为第一大（35%）份额持有人的权利，公司作为管理人的控股股东，在 REIT 上市后，无法控制 REIT 的运营。

4、根据约定，REIT 管理人公司董事会共有 7 名董事（包括 3 名独立董事），其中公司委任 3 名非独立董事，可推荐 2 名独立董事。

5、根据新加坡相关法律法规，当董事会的构成中独立董事不足一半时，REIT 持有人拥有任命 REIT 管理人董事的权利，且独立董事行使的不是推荐方的表决权，其表决不受推荐人控制，独立行使表决权，因此海航投资在 REIT 管理人公司董事会中只能占有 3 席，并未持有半数以上表决权，不能拥有 REIT 的财务和经营政策的决策权。

综上，根据新加坡法律规定及 REIT 管理人公司董事会构成的设计，公司不能掌控董事会整体的任命程序，不能控制 REIT，所以不合并 REIT 财务报表。

（二）对 REIT 的账务处理

公司认购 35%REIT 份额，同时在 REIT 管理人公司董事会中占有

3 席，参与 REIT 的财务和经营政策制定过程，据此，我们认为认购 35%REIT 份额构成对 REIT 实施重大影响的权益性投资，按照《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》的规定，确认为长期股权投资，以实际支付的购买价款作为初始投资成本，后续计量采用权益法核算。

（三）关于是否为结构化主体的判断

新加坡 REIT 项目全部份额的权利义务是相同的，以发行的全部份额在合同约定内进行投资，足以支撑其业务活动，没有其他次级财务支持的安排，也没有向投资者发行不同等级的证券等金融工具进行融资的安排，故 REIT 项目不构成结构化主体。

二、关于 REIT 管理人的会计处理

REIT 管理人公司的最高权力机构为股东大会，海航投资持有 REIT 管理人公司 75% 股权，根据相关协议及 REIT 管理人公司章程中有关规定，REIT 管理人公司及其股东需合理地尽其所有合理努力确保在时间框架内为每个财政年度筹备公司的年度预算。

因此，海航投资能够决定 REIT 管理人公司自身的财务和经营政策，并形成决议并付诸实施，能够控制 REIT 管理人公司，海航投资将合并 REIT 管理人财务报表。

附参考案例：

1、Capital Land（凯德置业）两个案例

Capital Land（凯德置业）是新加坡上市的房地产开发公司，其作为 Capital Land Mall Trust（CMT）及 Capital retail China Trust（CRCT）的发起人，分别持有其 29.3% 及 27.7% 的份额，均为第

一大份额持有人。

CMT2016 年年报 P219 页列示了 REIT 持有人持股比例情况。CMT 共发行 3,543,069,556 份额，每 1 份额代表 1 票投票权。前 20 大持 股人名称及持股比例如下表所示：

No.	Name	No. of Units	%
1	Citibank Nominees Singapore Pte Ltd	733,350,429	20.70
2	Pyramex Investments Pte Ltd	571,784,814	16.14
3	DBS Nominees (Private) Limited	521,609,648	14.72
4	HSBC (Singapore) Nominees Pte Ltd	321,395,719	9.07
5	Albert Complex Pte Ltd	279,300,000	7.88
6	DBSN Services Pte. Ltd.	249,906,608	7.05
7	Premier Healthcare Services International Pte Ltd	143,225,124	4.04
8	Raffles Nominees (Pte) Limited	119,253,606	3.37
9	NTUC Fairprice Co-operative Ltd	98,582,700	2.78
10	Alphaplus Investments Pte Ltd	48,127,000	1.36
11	CapitaLand Mall Trust Management Limited	45,016,287	1.27
12	United Overseas Bank Nominees (Private) Limited	42,045,851	1.19
13	DB Nominees (Singapore) Pte Ltd	41,584,655	1.17
14	BNP Paribas Securities Services Singapore Branch	22,729,451	0.64
15	OCBC Securities Private Limited	5,995,822	0.17
16	UOB Kay Hian Private Limited	5,819,400	0.16
17	OCBC Nominees Singapore Private Limited	4,133,692	0.12
18	ABN AMRO Clearing Bank N.V.	3,873,318	0.11
19	Societe Generale, Singapore Branch	3,106,467	0.09
20	BNP Paribas Nominees Singapore Pte Ltd	3,027,085	0.09
Total		3,263,867,676	92.12

前 20 大持股人共持有 92.12% 的份额。

根据年报 P221 页所示，REIT 重大持有人如下表所示：

Name of Substantial Unitholder	Direct Interest		Deemed Interest	
	No. of Units	%	No. of Units	%
Temasek Holdings (Private) Limited (THPL)	-	-	1,068,071,944 ¹	30.15
CapitaLand Limited (CL)	-	-	1,039,326,225 ²	29.33
CapitaLand Mall Asia Limited (CMA)	-	-	1,039,326,225 ³	29.33
Pyramex Investments Pte Ltd (PIPL)	571,784,814	16.14	-	-
Albert Complex Pte Ltd (ACPL)	279,300,000	7.88	-	-
National Trades Union Congress	-	-	186,606,944 ⁴	5.27
Singapore Labour Foundation	-	-	186,606,944 ⁵	5.27
NTUC Enterprise Co-operative Limited	-	-	186,606,944 ⁶	5.27
BlackRock, Inc.	-	-	183,258,557 ⁷	5.17
The PNC Financial Services Group, Inc.	-	-	183,258,557 ⁸	5.17

1 THPL is deemed to have an interest in the unitholdings in which its associated companies have or are deemed to have an interest pursuant to Section 4 of the Securities and Futures Act, Chapter 289 of Singapore. THPL is wholly owned by the Minister for Finance.

2 CL is deemed to have an interest in the unitholdings of its indirect wholly owned subsidiaries namely PIPL, ACPL, Premier Healthcare Services International Pte Ltd (PHSIPL) and the Manager.

Capital Land Limited 被视为，通过其全资子公司 Pyramex Investments Pte. Ltd. (16.14%)，Albert Complex Pte. Ltd. (7.88%)，

Premier Healthcare Services International Pte. Ltd. (4.04) 以及该 REIT 管理人 Capital Land Mall Trust Management Limited(1.27%) 共持有 CMT29.33% 的权益。

CRCT2016 年年报 P159 页列示了 REIT 持有人持股比例情况。CRCT 共发行 869,679,633 份额，每 1 份额代表 1 票投票权。前 20 大持有人名称及持股比例如下表所示：

No.	Name	No. of Units	%
1	HSBC (Singapore) Nominees Pte Ltd	175,080,511	20.13
2	Retail Crown Pte. Ltd.	173,595,823	19.96
3	DBS Nominees (Private) Limited	169,161,513	19.45
4	Citibank Nominees Singapore Pte Ltd	115,317,281	13.26
5	CapitaLand Retail China Trust Management Limited	39,946,301	4.59
6	DBSN Services Pte. Ltd.	24,502,508	2.82
7	Raffles Nominees (Pte) Limited	16,138,066	1.86
8	UOB Kay Hian Private Limited	8,339,640	0.96
9	DBS Vickers Securities (Singapore) Pte Ltd	7,135,204	0.82
10	United Overseas Bank Nominees (Private) Limited	6,509,323	0.75
11	DB Nominees (Singapore) Ptd Ltd	4,509,597	0.52
12	BNP Paribas Securities Services Singapore Branch	4,506,779	0.52
13	Phillip Securities Pte Ltd	3,481,704	0.40
14	Maybank Kim Eng Securities Pte. Ltd.	3,261,037	0.37
15	OCBC Securities Private Limited	2,869,182	0.33
16	CIMB Securities (Singapore) Pte. Ltd.	2,189,017	0.25
17	OCBC Nominees Singapore Private Limited	2,065,226	0.24
18	Morgan Stanley Asia (Singapore) Securities Pte Ltd	1,519,895	0.17
19	Heng Siew Eng	1,254,001	0.14
20	Siong Lim Private Limited	1,249,740	0.14
TOTAL		762,632,348	87.68

前 20 大持有人共持有 REIT87.68% 的份额。

根据年报 P161 页所示，REIT 重大持有人如下：

Name of Substantial Unitholder	Direct Interest		Deemed Interest	
	No. of Units	%	No. of Units	%
Temasek Holdings (Private) Limited (THPL)	-	-	342,959,124 ¹	39.44
CapitaLand Limited (CL)	-	-	336,247,124 ²	38.66
CapitaLand Mall Asia Limited (CMA)	-	-	336,247,124 ³	38.66
CapitaLand Retail China Pte. Ltd. (CLRC)	-	-	173,595,823 ⁴	19.96
Retail Crown Pte. Ltd.	173,595,823	19.96	-	-
HSBC Institutional Trust Services (Singapore) Limited, as trustee of CapitaLand Mall Trust	122,705,000	14.11	-	-
Matthews International Capital Management, LLC (MICM)	-	-	57,970,120 ⁵	6.67
Matthews International Funds (MIF)	-	-	49,785,700 ⁶	5.72
AIA Group Limited (AIAGL)	-	-	48,023,369 ⁷	5.52
AIA Company Limited (AIACL)	-	-	48,023,369 ⁸	5.52
AIA Singapore Private Limited	48,023,369	5.52	-	-
AIA Investment Management Private Limited (AIAIMPL)	-	-	48,023,369 ⁹	5.52

¹ THPL is deemed to have an interest in the unitholdings in which its associated companies have or are deemed to have an interest pursuant to Section 4 of the Securities and Futures Act, Chapter 289 of Singapore. THPL is wholly owned by the Minister for Finance.

² CL is deemed to have an interest in the unitholdings of HSBC Institutional Trust Services (Singapore) Limited, as trustee of CapitaLand Mall Trust, and its indirect wholly owned subsidiaries namely, Retail Crown Pte. Ltd. and the Manager.

其中，Capital Land Limited 被视为通过 CMT 受托人被 HSBC Institutional Trustee Services (Singapore) Limited，其间接全资子公司 Retail Crown Limited 以及 REIT 管理人，共持有 REIT 38.66% 的权益。

在 CMT 及 CRCT 管理人董事会构成中，CMT 管理人董事会共 10 名董事，其中 5 名独立董事，5 名非独立董事；CRCT 管理人董事会共 9 名董事，其中 5 名为独立董事，4 名为非独立董事。

以上两个 REIT 项目中，管理人董事会中的非独立董事全部由 Capital Land 委派，独立董事也全部由 Capital Land 提名，根据新加坡法律，独立董事不能代表提名股东的权益，所以认定 Capital land 占整个董事会席位不超过 50%，不能控制 REIT 管理人董事会，尽管 Capital Land 认购 Reit 份额为第一大，接近 30%，但未合并 Capital land Mall Trust (CMT) 及 Capital retail China Trust (CRCT) 的报表，而是采用权益法核算。

在 REIT 管理人方面，虽 Capital land 对管理人公司委派的非独立董事数量未过半数，不能完全控制董事会，但因 Capital Land 持有 CMT、CRCT 管理人 100% 股权，根据相关会计准则，合并了管理人报表。（Capital Land 2015 审计报告 P149、2016 年审计报告 P151）

2、Keppel REIT（吉宝 REIT）案例

Keppel Corporation Limited（“Keppel Corporation”）通过全资子公司 Keppel Land Limited 作为发起人，发起设立了 Keppel REIT，并认购 45% 的份额，为第一大份额持有人。

Keppel REIT 的管理人公司为 Keppel Capital Holdings Limited（“Keppel Capital”）的全资子公司 Keppel REIT Management Limited。Keppel Capital 为 Keppel Corporation 的全资子公司。

Keppel REIT 2016 年年报 P158 页列示了该 REIT 持有人的持有份额情况。Keppel REIT 共发行 3,318,701,221 份额，每 1 份额代表 1 票投票权。前 20 大持股人名称及持股比例如下表所示：

No.	Name	No. of Units	%
1	Keppel REIT Investment Pte Ltd	1,476,216,367	44.48
2	DBS Nominees (Private) Limited	346,583,981	10.44
3	Citibank Nominees Singapore Pte Ltd	335,480,800	10.11
4	Raffles Nominees (Pte) Limited	112,531,475	3.39
5	HSBC (Singapore) Nominees Pte Ltd	94,036,603	2.83
6	Citibank Consumer Nominees Pte Ltd	66,991,452	2.02
7	DBSN Services Pte. Ltd.	49,005,312	1.48
8	Keppel Capital Investment Holdings Pte Ltd	42,865,490	1.29
9	United Overseas Bank Nominees (Private) Limited	39,605,772	1.19
10	BNP Paribas Securities Services Singapore Branch	28,840,664	0.87
11	OCBC Securities Private Limited	20,438,350	0.62
12	Keppel REIT Management Limited	19,149,650	0.58
13	DBS Vickers Securities (Singapore) Pte Ltd	15,302,626	0.46
14	Phillip Securities Pte Ltd	11,697,441	0.35
15	Ko Woon Hong	11,510,027	0.35
16	DB Nominees (Singapore) Pte Ltd	10,180,396	0.31
17	OCBC Nominees Singapore Private Limited	9,648,055	0.29
18	UOB Kay Hian Private Limited	9,600,279	0.29
19	ABN AMRO Nominees Singapore Pte Ltd	8,413,122	0.25
20	Peh Kwee Chim	7,358,735	0.22
	Total	2,715,456,597	81.82

前 20 大持股人共持有 REIT 81.82% 的份额。

Substantial Unitholders

Based on the Register of Substantial Unitholders' Unitholdings maintained by the Manager as at 1 March 2017, the direct and deemed interests of each Substantial Unitholders of Keppel REIT in the Units in Keppel REIT are as follows:

Name	No. of Units	%
Temasek Holdings (Private) Limited	1,559,849,332 (Deemed) ¹	47.00
Keppel Corporation Limited	1,538,075,048 (Deemed) ²	46.35
Keppel Land Limited	1,476,216,367 (Deemed) ³	44.48
Keppel REIT Investment Pte. Ltd.	1,476,216,367 (Direct)	44.48

Notes:

- (1) Temasek Holdings (Private) Limited's deemed interest arises from the deemed interest held by Keppel Corporation Limited and other associated companies of Temasek Holdings (Private) Limited.
- (2) Keppel Corporation Limited's deemed interest arises from its shareholdings in (i) Keppel Real Estate Investment Pte. Ltd., a wholly-owned subsidiary of Keppel Corporation Limited, (ii) Keppel Capital Investment Holdings Pte. Ltd. and Keppel REIT Management Limited, both wholly-owned subsidiaries of Keppel Capital Holdings Pte. Ltd. which is turn a wholly-owned subsidiary of Keppel Corporation Limited; and (iii) Keppel REIT Investment Pte. Ltd., a wholly-owned subsidiary of Keppel Land Limited which is in turn a wholly-owned subsidiary of Keppel Corporation Limited.
- (3) Keppel Land Limited's deemed interest arises from its shareholdings in Keppel REIT Investment Pte. Ltd. which is in turn a wholly-owned subsidiary of Keppel Land Limited.

根据年报 P159 页所述，Keppel Corporation limited 被视为，通过各全资子公司或孙公司以及 REIT 管理人 Keppel REIT Management Limited，共计持有 REIT 46.35% 的权益。

Keppel REIT 管理人公司董事会共 9 名成员，其中 6 名为独立董事，3 名为非独立董事，非独立董事全部为 Keppel Corporation 委任。

根据新加坡法律，独立董事不能代表提名股东的权益，所以认定 Capital land 占整个董事会席位不超过 50%，不能控制 REIT 管理人董事会，根据 Keppel Corporation 2016 年财务报表所示，Keppel Corporation 认购 Keppel REIT 45% 的份额，为第一大份额持有人，但未合并 Keppel REIT 的报表（2016 年审计报告 P78）。

在 REIT 管理人方面，虽 Keppel Corporation 对管理人公司委派的非独立董事数量未过半数，不能完全控制董事会，但因其持有 REIT 管理人 100% 股权，根据相关会计准则，合并了管理人报表（2016 年审计报告 P76）。

海航投资集团股份有限公司

二〇一七年六月二十六日