

海航投资集团股份有限公司

关于新加坡 REIT 项目会计处理的意见

大华咨字[2017]000164 号

大华会计师事务所(特殊普通合伙)

Da Hua Certified Public Accountants (Special General Partnership)

海航投资集团股份有限公司
关于新加坡 REIT 项目会计处理的意见

	目 录	页 次
一、	关于新加坡 REIT 项目会计处理的意见	1-6

关于新加坡 REIT 项目会计处理的意见

大华咨字[2017]000164 号

海航投资集团股份有限公司：

目前，贵公司提供了新加坡 REIT 的相关资料，包括：

1、附件 1：HNA Investment Group Co., Ltd.（海航投资集团股份有限公司）与 AEP INVESTMENT MANAGEMENT PTE. LTD.（作为 BASIL PROPERTY TRUST 的信托管理人）关于 HNA-AEP REIT Management Pte. Ltd. 框架协议；

2、附件 1 之附录 4：HNA Investment GROUP CO., LTD.（海航投资集团股份有限公司）与 YUSOF BIN AMIR WAHID 关于 HNA-AEP REIT Management Pte. Ltd. 合资企业协议；

3、附件 2：Allen & Gledhill LLP（艾伦格禧律师事务所）发给 HNA Investment Group Co., Ltd.（海航投资集团股份有限公司）的 PUBLICITY RESTRICTIONS FOR THE IPO OF HNA COMMERCIAL REIT（海航商业房地产投资信托基金首次公开募股的宣传限制）；

4、附件 3 译文：法规中相关条款的翻译 SFA 16 March 2017（术语“房地产投资信托”的使用、关于广告的限制条件等）；

5、附件 4：美国银行美林证券公司 2017 年 2 月 16 日发给 HNA Investment Group Co., Ltd.（海航投资集团股份有限公司）的 INITIAL PUBLIC OFFERING OF HNA COMMERCIAL REIT（海航商业房地

产投资信托基金首次公开募股);

6、附件 6: HNA-AEP REIT MANAGEMENT PTE. LTD. (as Manager) (管理人) 与 Perpetual (asia) limited(as Trustee) (受托人) 的 FIRST amending and restating deed(修订和重述契据一)、HNA-AEP REIT MANAGEMENT PTE. LTD. (as Manager) (管理人) 与 Perpetual (asia) limited(as Trustee) (受托人) 的 FIRST AMENDED AND RESTATED deed of trust(constituting HNA Commercial REIT) (委任 HNA Commercial REIT) 之经修订和重述信托契据一。

根据上述资料, 我们做出如下判断:

一、关于新加坡 REIT

1、根据《企业会计准则第 33 号—合并财务报表》第七条、第八条、第九条的有关规定, 我们分析判断如下:

新加坡 REIT 系拟于新加坡交易所上市房地产投资信托, 设立目的为拟投资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。

新加坡 REIT 的相关活动为投资位于澳大利亚、英国和新加坡的, 商业用途(包括主要用于办公和商业空间的房地产)的创收性房地产投资组合。相关活动的决策由 REIT 管理人及发起人协商决定。REIT 管理人负责 REIT 的整体管理。管理人公司和董事需尽其所有合理努力确保在时间框架内为每个财政年度拟备 REIT 的年度预算和商业计划。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, 贵公司有权任命 3 名非独立董事, 推荐 2 名独立董事。公司董事会主席应为独立董事。但根据新加坡相关法律法规(新加坡 draft amendments to securities and futures (licensing and

conduct of business) regulations 第 13D (2) 条中有写明：房地产投资信托管理资本市场服务许可证持有人（即 REIT 管理人）的董事会应当具有符合以下要求：(a) 如房地产投资信托参与者（即份额持有人）无权在任命董事时投票，则董事会至少有一半成员为由独立董事；(b) 如果房地产投资信托的参与者（即份额持有人）有权投票任命董事，则董事会至少有三分之一的董事由独立董事组成）。根据上述法律规定及 REIT 管理人公司董事会构成的设计，贵公司在新加坡 REIT 管理人公司董事会中有权任命 3 名董事，并未持有半数以上表决权。同时新加坡 REIT 的最高权力机构为持有人会议，贵公司认购并持有新加坡 REIT 35% 份额，不能达到半数以上。

综上，综合考虑新加坡 REIT 的设立目的以及相关活动的决策机制，我们认为贵公司不拥有对新加坡 REIT 的权力，也没有能力运用对新加坡 REIT 的权力影响其可变回报，所以，按照《企业会计准则第 33 号—合并财务报表》第七条的规定，公司无法控制新加坡 REIT。

2、关于《企业会计准则第 33 号—合并财务报表》第十四条的有关分析和判断

(1)新加坡 REIT 股东大会（持有人会议）对如下重大事项进行审议：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，贵公司认购并持有新加坡 REIT 35% 份额，不能达到半数以上。根据贵公司 6 月 19 日披露的《关于对外投资的公告》（公告编号：2017-046），“本次投资境外 REIT，持有 REIT 35% 份额，成为 REIT 第一大股东”。因新加坡 REIT 尚未发行，尚不能确定其他投资者认购情况，难以判定新加坡 REIT 其他持有人份额的分散程度；

(2)新加坡 REIT 相关活动的投资决策由 REIT 管理人及发起人协商决定，REIT 管理人负责 REIT 的整体管理，按照前述分析，贵公司在

新加坡 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；

(3)根据附件 6 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正式提出并通过罢免管理人决议时，无权在召开的会议上投票或被计算在法定人数之内”；

(4)新加坡 REIT 目前未安排或设置潜在表决权；

所以，按照《企业会计准则第 33 号—合并财务报表》第十四条，不能视为贵公司对新加坡 REIT 拥有权力。

3、关于《企业会计准则第 33 号—合并财务报表》第十六条的有关分析和判断

(1)新加坡 REIT 相关活动的决策由 REIT 管理人及发起人协商决定。REIT 的管理将通过 REIT 管理人完成，由 REIT 管理人董事会任命或批准关键管理人员。

(2)对重大交易等重大事项，REIT 管理人需提请股东大会（持有人会议）审议，贵公司认购并持有新加坡 REIT 35% 份额，不能达到半数以上。

(3)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，贵公司有权任命 3 名非独立董事，推荐 2 名独立董事。公司董事会主席应为独立董事。但根据新加坡相关法律法规（新加坡 draft amendments to securities and futures (licensing and conduct of business) regulations 第 13D (2) 条中有写明：房地产投资信托管理资本市场服务许可证持有人（即 REIT 管理人）的董事会应当具有符合以下要求：(a) 如房地产投资信托参与者（即份额持有人）无权在任命董事时投票，则董事会至少有一半成员为由独立董事；(b) 如果房地产投资信托的参与者（即份额持有人）有权投票

任命董事，则董事会至少有三分之一的董事由独立董事组成)。根据上述法律规定及 REIT 管理人公司董事会构成的设计，贵公司不能掌控新加坡 REIT 董事会等类似权力机构成员的任命程序。

所以，按照《企业会计准则第 33 号—合并财务报表》第十六条，不能判断出贵公司对新加坡 REIT 拥有权力。

据此，我们认为贵公司不能控制新加坡 REIT。因此公司财务报表不应合并新加坡 REIT。

二、关于 REIT 管理人公司

REIT 管理人公司是贵公司与 AEPIM 通过设立一个特殊目的公司的方式组建新加坡合资公司，成为新加坡 REIT 的管理人，以双方协议约定的方式开展 REIT 管理业务。

REIT 管理人公司的最高权力机构为股东大会，贵公司持有 REIT 管理人公司 75% 股权，根据公司与合作对方签署的合资企业协议以及 REIT 管理人公司章程中有关规定，公司及公司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。故贵公司能够决定 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。按照《企业会计准则第 33 号—合并财务报表》第七条、第八条、第九条，贵公司拥有对 REIT 管理人公司的权力，有能力主导 REIT 管理人公司的相关活动。

据此，我们认为贵公司能够控制 REIT 管理人公司，公司财务报表应该合并 REIT 管理人公司。

三、认购 REIT 份额后的相关会计处理过程

贵公司认购 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。

根据贵公司提供的相关文件，我们理解新加坡 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。

我们是依据贵公司提供的上述资料以及措施做出的判断，贵公司对这些资料的真实性、完整性和合法性负责。

大华会计师事务所(特殊普通合伙)

二〇一七年六月二十三日





营业执照

(副本) (5-1)

统一社会信用代码 91110108590676050Q

名称 大华会计师事务所（特殊普通合伙）

类型 特殊普通合伙企业

主要经营场所 北京市海淀区西四环中路16号院7号楼1101

执行事务合伙人 梁春

成立日期 2012年02月09日

合伙期限 2012年02月09日至 长期

经营范围 审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务；无（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）



在线扫码获取详细信息

登记机关



2017 年 01 月 13 日

提示：每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示。



说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

会计师事务所

执业证书

名称: 大华会计师事务所(特殊普通合伙)

主任会计师: 梁春

办公场所: 北京市海淀区西四环中路16号院7号楼12层

组织形式: 特殊普通合伙

会计师事务所编号: 11010148

注册资本(出资额): 1330万元

批准设立文号: 京财会许可[2011]0101号

批准设立日期: 2011-11-03



中华人民共和国财政部制



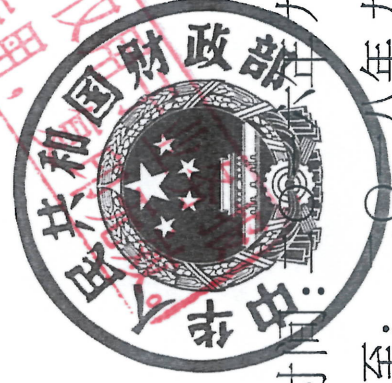
证书序号: 000191

会计师事务所 证券、期货相关业务许可证

经财政部、中国证券监督管理委员会审查, 批准

大华会计师事务所(特殊普通合伙) 执行证券 期货相关业务。

首席合伙人: 梁春



证书号: 01

发证时间:

证书有效期至:

二〇一〇年九月十六日