证券代码：300993　　证券简称：玉马遮阳　　公告编号：2022-041

山东玉马遮阳科技股份有限公司关于首次公开发行前已发行股份部分解除限售并上市流通的提示性公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露内容的真实、准确和完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

特别提示：

1、本次解除限售的股份为山东玉马遮阳科技股份有限公司（以下简称“公司”）首次公开发行前已发行的部分股份，该部分股份限售期为自公司首次公开发行并上市之日起 12 个月。本次解除限售股东数量共计 10 户，股份的数量为 11,160,000 股，占公司总股本的 8.4751%。

2、本次解除限售股份上市流通日期为 2022 年 5 月 24 日（星期二）。

一、首次公开发行股份概况

经中国证券监督管理委员会《关于山东玉马遮阳科技股份有限公司首次公开发行股票注册的批复》（证监许可〔2021〕880 号）同意注册，公司首次公开发行人民币普通股（A 股）股票 32,920,000 股，并于 2021 年 5 月 24 日在深圳证券交易所创业板上市交易。首次公开发行前总股本 98,760,000 股，首次公开发行股票完成后，公司总股本为 131,680,000 股，其中有限售条件股 100,456,682 股，占公司总股本的 76.2885%，无限售条件股 31,223,318 股，占公司总股本的 23.7115%。

本次上市流通的限售股属于首次公开发行前已发行的部分股份，该部分股份限售期为自公司首次公开发行并上市之日起 12 个月。本次解除限售股东数量共计 10 户，股份的数量为 11,160,000 股，占公司总股本的 8.4751%，具体详见公司于 2021 年 5 月 21 日在巨潮资讯网披露的《山东玉马遮阳科技股份有限公司首次公开发行股票并在创业板上市之上市公告书》，该部分限售股将于 2022 年 5 月 24 日起上市流通。本次首次公开发行前已发行的部分限售股份上市流通后，剩余有限售条件股 87，600,000 股，占公司总股本的 66.5249%。

自公司首次公开发行股票限售股形成至今，公司未发生因利润分配、公积金转增等导致股本数量变动的情况。

二、申请解除股份限售股东履行承诺情况

（一）本次申请解除股份限售的股东作出的承诺

本次申请解除股份限售的股东为北京智明浩金投资管理有限公司－宁波梅山保税港区浩金致同股权投资合伙企业（有限合伙）（以下简称“浩金致同”）、北京智明浩金投资管理有限公司－赣州浩金致信股权投资中心（有限合伙）（以下简称“浩金致信”）、青岛永合金丰集团有限公司（以下简称“永合金丰”）、李其忠、国兴萍、杨金玉、梁金桓、范英杰、纪荣刚、刘晓伟，共 10 名股东。本次申请解除股份限售的股东在《山东玉马遮阳科技股份有限公司首次公开发行股票并在创业板上市招股说明书》和《山东玉马遮阳科技股份有限公司首次公开发行股票并在创业板上市之上市公告书》中作出的承诺如下：

1、关于股份限售安排、自愿锁定股份及延长锁定期限的承诺

（1）公司股东浩金致同、浩金致信的承诺

“在公司股票上市之日起 12 个月（下称“锁定期”）之内，不转让或委托他人管理本企业于本次发行前直接及 / 或间接持有的公司股份，也不由公司回购本企业直接及 / 或间接持有的公司公开发行股票前已发行的股份。

如果中国证券监督管理委员会、深圳证券交易所等监管部门对创业板上市公司合计持有 5%以上股份股东转让上市公司股票的限制性规定发生变更，本企业将按照变更后的规定履行股份锁定义务。

上述锁定期届满后，相关股份转让和交易按届时有效的法律、法规、中国证券监督管理委员会、深圳证券交易所等监管部门的有关规定、规则和要求执行。”

（2）持有公司股份的董事、监事、高级管理人员的承诺

①直接持有公司股份的董事、高级管理人员纪荣刚、杨金玉、国兴萍、梁金桓的承诺

“（1）在公司股票上市之日起 12 个月（下称“锁定期”）之内，不转让或委托他人管理本人于本次发行前直接及 / 或间接持有的公司股份，也不由公司回购本人直接及 / 或间接持有的公司公开发行股票前已发行的股份。

（2）在公司股票上市之日起，若本人所持有的公司股票在锁定期满后 2 年内进行减持的，其减持价格不低于发行价；公司上市后 6 个月内如公司股票连续 20 个交易日的收盘价均低于发行价，或者上市后 6 个月期末（2021 年 11 月 24 日，非交易日顺延）收盘价低于发行价，本人持有公司首次公开发行股票前已发行股份的锁定期限自动延长 6 个月。在延长锁定期内，本人不转让或者委托他人管理本人直接或者间接持有的公司首次公开发行股票前已发行的股份，也不提议由公司回购该等股份。上述发行价指公司首次公开发行股票的发行价格，若上述期间公司发生派发股利、送红股、转增股本、增发新股或配股等除息、除权行为的，则上述价格将进行相应调整。

（3）于前述锁定期届满后，本人担任公司董事 / 高级管理人员期间，本人每年转让的公司股份不超过本人所持有的公司股份总数的 25%。

在任期届满前离职的，应当在本人就任时确定的任期内和任期届满后 6 个月内，遵守下列限制性规定：（1）每年转让的公司股份不超过本人持有的公司股份总数的 25%；（2）自本人离职之日起 6 个月内，不转让本人持有的公司股份；（3）法律、行政法规、部门规章、规范性文件以及证券交易所业务规则对董监高股份转让的其他规定。

本人承诺不因职务变更、离职等原因，而放弃履行前述承诺。

如果中国证券监督管理委员会、深圳证券交易所等监管部门对创业板上市公司董事、监事或高级管理人员转让上市公司股票的限制性规定发生变更，本人将按照变更后的规定履行股份锁定义务。

上述锁定期届满后，相关股份转让和交易按届时有效的法律、法规、中国证券监督管理委员会、深圳证券交易所等监管部门的有关规定执行。”

②持有公司股份的董事、监事、高级管理人员的承诺

“（1）在公司股票上市之日起 12 个月（下称“锁定期”）之内，不转让或委托他人管理本人于本次发行前直接及 / 或间接持有的公司股份，也不由公司回购本人直接及 / 或间接持有的公司公开发行股票前已发行的股份。

（2）在公司股票上市之日起，若本人所持有的公司股票在锁定期满后 2 年内进行减持的，其减持价格不低于发行价；公司上市后 6 个月内如公司股票连续 20 个交易日的收盘价均低于发行价，或者上市后 6 个月期末（2021 年 11 月 24 日，非交易日顺延）收盘价低于发行价，本人持有公司首次公开发行股票前已发行股份的锁定期限自动延长 6 个月。在延长锁定期内，本人不转让或者委托他人管理本人直接或者间接持有的公司首次公开发行股票前已发行的股份，也不提议由公司回购该等股份。上述发行价指公司首次公开发行股票的发行价格，若上述期间公司发生派发股利、送红股、转增股本、增发新股或配股等除息、除权行为的，则上述价格将进行相应调整。

（3）于前述锁定期届满后，本人担任公司董事 / 高级管理人员期间，本人每年转让的公司股份不超过本人所持有的公司股份总数的 25%。

在任期届满前离职的，应当在本人就任时确定的任期内和任期届满后 6 个月内，遵守下列限制性规定：（1）每年转让的公司股份不超过本人持有的公司股份总数的 25%；（2）自本人离职之日起 6 个月内，不转让本人持有的公司股份；（3）法律、行政法规、部门规章、规范性文件以及证券交易所业务规则对董监高股份转让的其他规定。

本人承诺不因职务变更、离职等原因，而放弃履行前述承诺。

如果中国证券监督管理委员会、深圳证券交易所等监管部门对创业板上市公司董事、监事或高级管理人员转让上市公司股票的限制性规定发生变更，本人将按照变更后的规定履行股份锁定义务。

上述锁定期届满后，相关股份转让和交易按届时有效的法律、法规、中国证券监督管理委员会、深圳证券交易所等监管部门的有关规定、规则和要求执行。”

（3）持有公司股份的其他股东的承诺

持有公司股份的股东永合金丰、范英杰、刘晓伟的承诺：

“在公司股票上市之日起 12 个月（下称“锁定期”）之内，不转让或委托他人管理本企业 / 本人于本次发行前直接及 / 或间接持有的公司股份，也不由公司回购本企业 / 本人直接及 / 或间接持有的公司公开发行股票前已发行的股份。

如果中国证券监督管理委员会、深圳证券交易所等监管部门对创业板上市公司股东转让公开发行股份前已发行股票的限制性规定发生变更，本企业 / 本人将按照变更后的规定履行股份锁定义务。

上述锁定期届满后，相关股份转让和交易按届时有效的法律、法规、中国证券监督管理委员会、深圳证券交易所等监管部门的有关规定、规则和要求执行。”

2、浩金致同、浩金致信关于持股意向及减持意向的承诺

“1、本企业持续看好公司的发展前景，愿意长期持有公司股票；本企业将严格遵守已做出的关于所持公司股份的股份限售安排及自愿锁定的承诺。

2、在本企业所持公司股份的锁定期届满后，本企业拟减持公司股份的，将在严格遵守法律、法规以及中国证券监督管理委员会、深圳证券交易所的有关规定的前提下，审慎制定减持计划，并通过法律、法规以及规范性文件允许的交易方式逐步减持。

3、本企业减持公司股份的，应提前 3 个交易日予以公告，并按照法律、法规以及规范性文件的规定及时、准确地履行通知、备案和信息披露义务。在本企业所持公司股份的锁定期满后两年内，本企业拟减持公司股份的，将采用集中竞价、大宗交易、协议转让等方式进行减持，减持价格不低于公司上市前上一年度经审计的每股净资产值。

4、自本企业及本企业的一致行动人持有公司的股份数量低于公司总股本的 5%时，本企业可不再遵守上述承诺。

5、如未履行上述承诺事项，本企业同意应将违反承诺出售股票所取得的收益（如有）上缴公司所有。

如果中国证券监督管理委员会、深圳证券交易所等监管部门对创业板上市公司控股股东、实际控制人、持有 5%以上股份股东转让上市公司股票的限制性规定发生变更，本企业将按照变更后的规定履行相应义务。”

（二）本次申请解除股份限售的股东履行承诺的情况

截至本公告披露日，本次申请解除股份限售的股东严格履行了上述承诺，不存在违反上述承诺的情形。

（三）截至本公告披露日，本次申请解除股份限售的股东均不存在非经营性占用公司资金的情形，公司对上述股东不存在违规担保的情形。

三、本次解除限售股份的上市流通安排

1、本次限售股份可上市流通日为 2022 年 5 月 24 日（星期二）。

2、本次申请解除限售股份总数为 11,160,000 股，占公司总股本的 8.4751%。

3、本次解除限售的股东共计 10 名。

4、本次申请解除限售股份的具体情况如下：

序号	股东名称	所持限售股份总数（股）	本次解除限售数量（股）	备注
1	浩金致同	3,330,000	3,330,000	
2	浩金致信	3,330,000	3,330,000	
3	永合金丰	2,100,000	2,100,000	
4	李其忠	1,000,000	1,000,000	注②
5	国兴萍	600,000	600,000	注②
6	杨金玉	200,000	200,000	注②
7	梁金桓	200,000	200,000	注②
8	纪荣刚	100,000	100,000	注②
9	范英杰	200,000	200,000	
10	刘晓伟	100,000	100,000	
合计		11,160,000	11,160,000	

注：①本次解除限售股份不存在被质押、冻结的情形；

②本次股份解除限售股东中，李其忠为公司监事会主席、国兴萍为公司副总经理兼财务总监、杨金玉为公司副总经理兼董事会秘书、纪荣刚为公司董事兼副总经理、梁金桓为公司副总经理，上述股东限售股份解除限售后，同时遵守《上市公司股东、董监高减持股份的若干规定》以及《深圳证券交易所上市公司股东及董事、监事、高级管理人员减持股份实施细则》的相关规定；

③本次解除限售股份不存在股东为公司前任董事、监事、高级管理人员且离职未满半年的情形。

四、本次解除限售前后股本结构变动情况

股份性质	本次变动前		本次变动		本次变动后	
	数量（股）	比例	增加（股）	减少（股）	数量（股）	比例
一、有限售条件股份	98,760,000	75.00%	–	11,160,000	87,600,000	66.5249%
其中：首发前限售股	98,760,000	75.00%	–	11,160,000	87,600,000	66.5249%
首发后限售股	–	–	–	–	–	–
二、无限售条件股份	32,920,000	25.00%	11,160,000	–	44,080,000	33.4751%
三、总股本	131,680,000	100.00%	11,160,000	11,160,000	131,680,000	100.0000%

五、保荐机构的核查意见

经核查，保荐机构认为：公司本次申请解除限售股份的数量、上市流通时间符合《证券发行上市保荐业务管理办法》《深圳证券交易所创业板股票上市规则》以及《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 2 号——创业板上市公司规范运作》等相关法律法规和规范性文件的要求；公司本次申请解除限售股份的股东严格履行了其在首次公开发行股票中作出的相关承诺；公司对本次限售股份上市流通事宜的相关信息披露真实、准确、完整。保荐机构同意公司本次限售股份上市流通事项。

六、备查文件

1、限售股份上市流通申请书；

2、限售股份上市流通申请表；

3、股份结构表和限售股份明细表；

4、中信证券股份有限公司关于山东玉马遮阳科技股份有限公司首次公开发行前已发行股份部分解除限售并上市流通的核查意见。

特此公告。

山东玉马遮阳科技股份有限公司

董事会

2022 年 5 月 20 日

证券代码：000616　　证券简称：ST 海投　　公告编号：2022-045

海航投资集团股份有限公司关于对深圳证券交易所关注函的回复

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。

风险提示：

1、本次抵押担保登记事项缘由，不同于普通的融资抵押担保业务，办理手续所需材料以及流程等事宜，尚需时日与抵押登记相关主管部门进行沟通与协调。能否办理完毕，以及何时能办理完毕，尚存在不确定性。具体情况还请以后续公告为准。

尊敬的深圳证券交易所公司管理部：

海航投资集团股份有限公司（以下简称“公司”或“海航投资”）于 2022 年 4 月 22 日收到贵所公司管理部《关于对海航投资集团股份有限公司的关注函》（公司部关注函〔2022〕第 225 号）（以下简称“关注函”），近日公司积极组织相关方就关注函中所涉及事项逐一进行了认真分析与核查，现就关注函各项问题进行回复与说明：

你公司 2022 年 4 月 16 日披露《关于公司接受关联方担保的公告》，你公司关联方企业杭州华庭云栖度假酒店有限公司（以下简称“杭州云栖”）向你公司出具《承诺函》，其以杭州市西湖区灵隐街道梅灵南路面积 24,545.31 平米的房产所有权及对应面积 55,153 平米的土地使用权的价值为限，为你公司向海航商业控股有限公司（以下简称“海航商业”）、海航物流集团有限公司（以下简称“海航物流”）违规提供的 14.84 亿元本金担保所应承担的赔偿责任提供担保。我部对此表示关注，请你公司就下列问题进行核实、说明：

1.《承诺函》约定，如杭州云栖代你公司向银行承担有关赔偿责任，杭州云栖承诺放弃向你公司追偿。你公司无需因杭州云栖提供的担保向杭州云栖支付费用，后续你公司拟与杭州云栖根据承诺函签署房地产抵押合同并办理抵押手续。请你公司说明房地产抵押合同的签署进展及具体内容，抵押房产及土地的具体情况及抵押期限，如你公司因提供违规担保承担赔偿责任，相关抵押资产是否由你公司处置，如相关资产处置金额低于你公司实际承担的赔偿责任，剩余赔偿责任的具体解决措施；如相关金额高于你公司实际承担的赔偿责任，你公司是否需向杭州云栖归还相关金额。

【回复】：

目前，公司房地产抵押合同已于 2022 年 4 月 27 日签署，具体内容如下：

“抵押人（甲方）：杭州华庭云栖度假酒店有限公司

抵押权人（乙方）：海航投资集团股份有限公司

第一条　甲方用作抵押的房地产坐落于杭州市西湖区灵隐街道梅灵南路街 1 号 3 幢至 1 号 10 幢（合计 8 幢），其房屋建筑面积　24545.31 ㎡，占地面积　55153　㎡。

第二条　根据承诺函，甲乙双方确认：抵押人为杭州华庭云栖度假酒店有限公司，抵押权人为海航投资集团股份有限公司。

第三条　经房地产评估机构评估，上述房地产价值为人民币肆亿零壹亿玖拾壹万捌仟零捌拾元（大写），401,918,080 元（小写）。根据承诺函，双方确认：乙方债权标的额（本金）：肆亿零壹亿玖拾壹万捌仟壹佰元（大写），40,191.81 万元（小写），抵押率为百分之一百。

第四条　甲方保证上述房地产权属清楚。若发生产权纠纷或债权债务，一概由甲方负责清理，并承担民事诉讼责任，由此给乙方造成的经济损失，由甲方负责赔偿。

第五条　甲、乙双方对抵押资产现状已充分了解，并达成一致意见，甲方所抵押资产为现状抵押。

第六条　抵押期间，甲方不得擅自转让、买卖、租赁抵押房地产，不得重复设定抵押，未经乙方书面同意，发生上述行为均属无效。

第七条　抵押期间，甲方如发生分立、合并，由变更后承受抵押房地产方承担或分别承担本合同规定的义务。甲方被宣布解散或破产，乙方有权要求提前处分其抵押房地产。

第八条　在本合同有效期内（合同有效期限即抵押期限，为签署之日起　3　年内有效），如乙方需变更本合同条款或延长抵押期限的，需和甲方友好协商。

第九条　本合同生效后，甲、乙任何一方不得擅自变更或解除合同，需要变更或解除本合同时，应经双方协商一致，达成书面协议，协议未达成前，本合同各条款仍然有效。

第十条　本合同在履行过程中发生的争议，由双方当事人协商解决；协商不成的，依法向人民法院起诉。

第十一条　在抵押期间，抵押房地产被拆迁改造时，甲方必须及时告知乙方，且根据具体情况，变更抵押合同或以房地产拆迁受偿价款偿还乙方的本息，并共同到登记机关办理有关登记手续。

第十二条　抵押期满，如债务人不能偿还债务本息，又未与乙方达成延期协议的，按法定程序处理抵押房地产，清偿债务本息。价款偿还债务本息后有剩余的，乙方应退还给甲方。

第十三条　本合同未尽事宜，按照房地产抵押管理规定及国家、省、市有关规定办理。

第十四条　本合同在双方签字盖章后，并经房地产市场管理部门登记，方为有效。”

上述合同事宜，公司已于 2022 年 4 月 29 日对外公告。

经查询杭州市不动产登记信息，抵押合同中涉及房产、土地无查封，无抵押。

根据合同内容：合同有效期限即抵押期限，为签署之日（2022 年 4 月 27 日）起 3 年内有效；如公司因违规担保承担赔偿责任，相关抵押资产将由公司处置，公司将按法定程序处理抵押房地产，清偿债务本息；抵押期满，如杭州云栖不能偿还债务本息，又未与海航投资达成延期协议的，按法定程序处理抵押房地产，清偿债务本息；价款偿还债务本息后有剩余的，海航投资应退还给杭州云栖。

抵押合同中，对于“如相关资产处置金额低于你公司实际承担的赔偿责任，剩余赔偿责任的具体解决措施”，并无明确约定。

2.公告显示，上述抵押资产的抵押手续正在办理中，何时及是否能完成抵押手续办理存在不确定性。请你公司说明截至目前上述资产抵押手续办理进展情况，你公司解除为关联方海航商业、海航物流提供的 14.84 亿元违规担保的具体措施及预计解决期限。

【回复】：

公司董事会、监事会及管理层高度重视相关违规担保的解除事宜，并积极与股东方及关联方沟通，全力推进关联担保解除工作，力争尽快解决相关问题。目前，正在根据抵押登记单位要求，准备相关手续材料。由于本次抵押担保登记事项缘由，不同于普通的融资抵押担保业务，办理手续所需材料以及流程等事宜，尚需时日与抵押登记相关主管部门进行沟通与协调。能否办理完毕，以及何时能办理完毕，尚存在不确定性。

就龙江银行担保解除事宜，公司具体解决措施如下：

⑴ 公司不放弃与龙江银行谈判和解的可能性。

⑵ 公司就为海航物流提供 146,400 万元担保事宜，已于 3 月起诉龙江银行，法院已于 2022 年 3 月 14 日立案，后续将加快推进诉讼进程，以期早日解决。

⑶ 公司于 2022 年 4 月 15 日收到关联方杭州云栖承诺函，于 4 月 27 日签署抵押合同，目前正在根据流程办理抵押。后续公司将加快进度，与抵押登记相关单位积极沟通，争取早日办理完毕。

近期，公司仍在持续沟通债权人及关联方，积极推进违规担保问题的解决。公司将尽最大努力早日彻底解决违规担保问题，但解决时点仍然存在不确定性。若违规担保解除，公司将及时履行信息披露义务。

3.截至 2022 年 3 月 31 日，杭州云栖总资产为 15,686.97 万元，净资产为 -8,025.74 万元。根据北京天健兴资产评估有限公司出具的《杭州华庭云栖度假酒店有限公司房地产项目价值评估报告》（天兴咨字（2022）第 0107 号），以 2022 年 3 月 31 日为基准日，抵押资产评估价值为 40,191.81 万元，远高于杭州云栖总资产。请说明抵押资产评估增值原因、评估结果的主要推算过程，并结合当地市场可比资产或项目情况，说明评估作价的合理性。

【回复】：

根据北京天健兴资产评估有限公司出具的《杭州华庭云栖度假酒店有限公司房地产项目价值评估报告》（天兴咨字（2022）第 0107 号），就本次杭州云栖抵押资产评估增值原因、评估结果的主要推算过程说明如下：

1.评估结果的主要推算过程

因物业处于待装修状态，本次主要采用土地使用权和地上建筑物分估的方式。其中房屋建筑物采用重置成本法评估，土地使用权采用市场法评估。

（1）房屋建筑物

重置成本法计算公式为：

房屋建筑物估值 = 重置全价 × 综合成新率

房屋建筑物原值评估单价 2,757.92（元 /m2），净值评估单价 1,872.52(元 /m2)。

房屋建筑物总面积为 24,545.31　m2，经计算，估值为 4,596.16 万元。

（2）土地使用权

通过市场调查了解，收集与委估宗地相似的市场交易实例若干，并在委估宗地所在类似的区域或同一供需圈内选取三个类似用地交易样本为比较样本，以市场比较法进行比较修正确定待估宗地比准地价。计算公式为：

P=PB × A × B × C × D × E

P：待估宗地价格

PB：比较实例价格

A：待估宗地交易情况指数 / 比较实例宗地交易情况指数

B：待估宗地估价期日地价指数 / 比较实例宗地交易日期地价指数

C：待估宗地个别因素条件指数 / 比较实例宗地个别因素条件指数

D：待估宗地区域因素条件指数 / 比较实例宗地区域因素条件指数

E：待估宗地年期修正指数 / 比较案例年期修正指数

土地估值单价 6453.98 元 / 平方米。

土地面积为 55,153.00　m2，经计算，估值为 35,595.65 万元。

2.资产评估增值原因分析

（1）房屋建筑物

房屋建筑物估值增值主要原因为：①人工、材料等市场价格上涨；②房屋建筑物折旧年限短于经济耐用年限。

（2）土地使用权

土地使用权估值增值主要原因如下：①土地取得时间较早，账面成本相对较低，地价近期上涨较大；②社会经济不断发展对土地的需求不断增加，加之土地资源的稀缺性导致土地价格上升。

3.评估合理性分析

（1）房屋建筑物

①经了解测算，杭州云栖房屋建筑物的财务折旧年限为 35 年，而估值时采用其经济耐用年限为 60 年。故而房屋建筑物的折旧年限短于经济耐用年限，估值时确认的委估资产成新率较账面的会计折旧后的成新更高，估值较账面价值增值较大。

②委估房屋建筑物主要建成于 2005 年至 2006 年，估值人员对公布的主要建材、人工价格参数进行统计、分析，具体如下表：

主要建筑材料变动表

材料	单位	2006 年 6 月	2022 年 3 月	增幅
普通硅酸盐水泥 PO 42.5	元/吨	263.0	580.0	120.53%
黄砂	元/吨	43.0	155.0	260.47%
钢筋	元/吨	3,550.0	5,376.0	51.44%
扁钢	元/吨	3,250.0	5,520.0	69.85%
钢管	元/吨	3,700.0	5,767.0	55.86%
商品混凝土(泵送 C35)	元/立方	265.0	666.0	151.32%

市场人工信息价变动表

时间	类别	工日单价区间(元/工日)	平均(元/工日)
2007 年 1 季度	人工	44.20-86.42	65.31
2022 年 3 月	人工	175.00-375.00	275.00
增幅			321.07%

数据来源：2006 年 6 月杭州造价信息、2007 年 7 月杭州造价信息、2022 年 3 月杭州造价信息，上述数据仅为分析人工、材料上涨趋势情况（2007 年 7 月前市场人工信息价未公布）

由上述表格可以看出，近年来，杭州市主要建材价格和市场人工价格大幅上涨，导致房屋建筑物重置全价出现较大的涨幅，房屋建筑物估值增加较为合理。

（2）土地使用权

①无形资产——土地使用权估值增值主要原因系土地使用权取得时间较早（2002 年取得），土地出让单价为 270.00 元 / 平方米，账面成本相对较低，而近几年杭州市土地市场较热，土地取得成本大幅上涨所致。

②通过市场调查了解，收集与委估宗地相似的市场交易实例若干，并在委估宗地所在类似的区域或同一供需圈内选取三个类似用地交易样本为比较样本，以市场比较法进行比较修正确定待估宗地比准地价。经调查，本次估值选取以下 3 个样本为宗地的比较样本：

宗地比较样本一览表

代号	样本位置	土地性质	交易方式	成交单价(元/M2)	交易时间	使用年限	面积(平方米)
样本 A	之江度假区单元 XH1710-B1/B2-23 地块	商务金融用地/商业商务用地	出让	12,985.02	2020.10	40 年	207,818.00
样本 B	龙坞单元 XH1603-B1/B2-09 地块	商业商务用地	出让	15,101.42	2020.8	40 年	10,452.00
样本 C	转塘单元 XH1812-25 地块	商务金融用地/商业商务用地	出让	13,697.67	2020.5	40 年	39,076.00

通过将委估宗地与在近年发生的类似土地交易实例进行对照比较，对交易实例价格进行交易情况、期日、土地细分用途、区域、个别因素、土地使用年限、容积率等因素的修正，最终得出估值单价 6453.98 元 / 平方米。

综上所述，通过对各项资产估值增值原因的分析，并结合杭州当地市场相关资产的可比情况，评估师认为本次估值增值具备合理性。

4. 杭州云栖与你公司控股股东受同一实际控制人控制。你公司控股股东及其关联方海航集团有限公司、海航物流等重整计划已被法院裁定批准。请结合你公司控股股东及其关联方重整进展、杭州云栖债务及诉讼等情况，说明出具《承诺函》及签署房地产抵押合同是否为其真实意思表示，是否可能构成个别清偿，除你公司之外的其他债权人是否具有就相关抵押资产获得赔偿的权利，你公司是否拥有优先清偿权，相关安排的合法合规性，是否存在被撤销的风险，相关事项是否可能影响关联方重整推进，相关资产处置是否存在法律风险。请律师核查并发表明确意见。

【回复】：

根据律师出具的核查意见，上述事项情况如下：

“1.控股股东及其关联方重整进展

2022 年 4 月 24 日，海航集团收到海南省高级人民法院送达的“（2021）琼破 1 号之三百八十三号”《民事裁定书》，裁定确认《海航集团有限公司等三百二十一家公司实质合并重整案重整计划》已执行完毕。

2.杭州云栖债务及诉讼等情况

⑴债务情况

根据杭州云栖提供的未经审计的财务报表，截至 2022 年 4 月 30 日，杭州云栖负债合计为 237,117,619.74 元。

⑵诉讼情况

根据杭州云栖提供的未经审计、企业信用报告、杭州云栖出具的相关说明文件、杭州云栖相关负责人的访谈记录，并经本所律师查询中国执行信息公开网、裁判文书网、国家企业信用信息公示系统等，截至本专项核查意见出具之日，不存在尚未了结的作为被告 / 被申请人的重大诉讼仲裁案件。

3.出具《承诺函》及签署房地产抵押合同为其真实意思表示

2022 年 4 月 15 日，杭州云栖执行董事出具《执行董事决定书》：1、同意以位于杭州市西湖区灵隐街道梅灵南路，面积 24,545.31 ㎡的房产所有权及对应土地面积 55,153 ㎡的土地使用权的价值为限，为海航投资因上述两起对外担保所应承担的责任提供担保，赔偿责任包括但不限于本金、利息、违约金、损害赔偿金等款项及由此产生的全部费用。2、同意如杭州云栖代海航投资向龙江银行承担有关赔偿责任，杭州云栖承诺放弃向海航投资追偿。

2022 年 4 月 15 日，杭州云栖股东香港利丰行有限公司出具股东决定：1、同意以位于杭州市西湖区灵隐街道梅灵南路，面积 24,545.31 ㎡的房产所有权及对应土地面积 55,153 ㎡的土地使用权的价值为限，为海航投资因上述两起对外担保所应承担的责任提供担保，赔偿责任包括但不限于本金、利息、违约金、损害赔偿金等款项及由此产生的全部费用。2、同意如杭州云栖代海航投资向龙江银行承担有关赔偿责任，杭州云栖承诺放弃向海航投资追偿。

2022 年 4 月 15 日，杭州云栖出具《承诺函》，2022 年 4 月 27 日，杭州云栖与海航投资签署《房地产抵押合同》。

综上所述，杭州云栖已按照相关法律法规以及《公司章程》之规定，依法依规履行了对外提供担保的必要程序，故《承诺函》及签署《房地产抵押合同》均系杭州云栖真实意思表示。

4.出具《承诺函》及签署房地产抵押合同不构成个别清偿，除海航投资之外的其他债权人不具有就相关抵押资产获得赔偿的权利

⑴不构成个别清偿

根据《中华人民共和国企业破产法》第 16 条之规定，人民法院受理破产申请后债务人对个别债权人的债务清偿无效；根据第 32 条之规定，人民法院受理破产申请前六个月内，债务人对个别债权人的债务清偿可撤销。

杭州云栖不属海航集团有限公司等三百二十一家公司实质合并重整范围之内主体，故杭州云栖出具《承诺函》及签署《房地产抵押合同》的行为不构成个别清偿。

⑵其他债权人不具有就相关抵押资产获得赔偿的权利

根据杭州云栖出具的相关说明文件、杭州云栖相关负责人的访谈记录、不动产登记信息查询记录，并经本所律师查询中国执行信息公开网、裁判文书网、国家企业信用信息公示系统等，相关抵押财产不存在其他抵押等权利瑕疵，故除海航投资之外的其他债权人不具有就相关抵押资产获得赔偿的权利。

5.海航投资拥有优先清偿权，相关安排合法合规，不存在被撤销的风险

⑴海航投资拥有优先受偿权

根据《中华人民共和国民法典》第 209 条[1]、第 394 条[2]及第 414 条[3]之规定，不动产物权的设立经依法登记发生效力，抵押权人有权就抵押财产优先受偿。同一财产向两个以上债权人抵押的，拍卖、变卖抵押财产的价款按照相应顺序进行清偿。

[1] 第二百零九条 不动产物权的设立、变更、转让和消灭，经依法登记，发生效力；未经登记，不发生效力，但是法律另有规定的除外。 依法属于国家所有的自然资源，所有权可以不登记。

[2] 第三百九十四条 为担保债务的履行，债务人或者第三人不转移财产的占有，将该财产抵押给债权人的，债务人不履行到期债务或者发生当事人约定的实现抵押权的情形，债权人有权就该财产优先受偿。 前款规定的债务人或者第三人为抵押人，债权人为抵押权人，提供担保的财产为抵押财产。

[3] 第四百一十四条 同一财产向两个以上债权人抵押的，拍卖、变卖抵押财产所得的价款依照下列规定清偿：（一）抵押权已经登记的，按照登记的时间先后确定清偿顺序；（二）抵押权已经登记的先于未登记的受偿；（三）抵押权未登记的，按照债权比例清偿。 其他可以登记的担保物权，清偿顺序参照适用前款规定。

根据杭州云栖提供的杭州市规划局和自然资源局于 2022 年 4 月 25 日出具的不动产登记信息查询记录，杭州云栖位于杭州市西湖区灵隐街道梅灵南路 1 号 3-10 幢房产（建筑面积合计 24,545.31 ㎡）及土地均无查封、抵押情况。

2022 年 4 月 27 日，杭州云栖与海航投资签署《房地产抵押合同》；根据公司人员的说明，截至本专项核查意见出具之日，上述抵押事项尚在办理抵押登记手续。故杭州云栖上述抵押登记手续办理完成且成为第一顺位抵押权人后，海航投资即对相关资产享有优先受偿权。

⑵相关安排合法合规

①杭州云栖内部决策程序

根据杭州云栖出具的书面文件并经核查，杭州云栖为香港利丰行有限公司（下称“香港利丰行”）持股 100%的外商独资企业，其中海航酒店集团（香港）有限公司 100%持股香港利丰行 100%股权。

根据杭州云栖提供的《杭州华庭云栖度假酒店有限公司章程》（下称“《公司章程》”），杭州云栖不设股东会，股东是最高权力机构；不设董事会，设执行董事一名。对于对外担保事项，未做明确约定。

根据杭州云栖于 2022 年 5 月 10 日出具的说明文件并经访谈杭州云栖相关负责人，“杭州云栖上述对外担保事项已经公司股东出具决定书、执行董事出具决定书，同意上述对外担保事项。杭州云栖已履行完毕内部决策程序，对外担保事项为杭州云栖真实意思表示，符合相关法律法规以及公司章程的规定”。

因此，杭州云栖已依法依规履行了对外提供担保的必要程序。

②海航投资内部决策程序

根据海航投资《公司章程》《股东大会议事规则》《董事会议事规则》《总裁工作细则》等文件，杭州云栖提供《承诺函》及资产抵押形式系为海航投资提供担保，海航投资无需支付担保费用，亦无需提供反担保，该事项无需提交海航投资董事会、股东大会审议，需总裁批准。

根据公司提供的内部公文流转文件，上述事项已经公司总裁（总经理）批准同意。

③资产评估及抵押登记程序

海航投资委托北京天健兴业资产评估有限公司对上述抵押房产土地进行资产评估。2022 年 4 月 12 日，北京天健兴业资产评估有限公司出具《杭州华庭云栖度假酒店有限公司拟进行资产抵押所涉及的杭州华庭云栖度假酒店有限公司房地产项目估值报告》（天兴咨字（2022）第 0107 号）。评估结论：申报拟抵押资产估值为 40,191.81 万元。其中，房屋建筑物估值为 4,596.16 万元，土地使用权估值为 35,595.65 万元。根据国家的有关规定，本估值结论使用的有效期限为 1 年，自估值基准日 2022 年 3 月 31 日起，至 2023 年 3 月 30 日止。

2022 年 4 月 27 日，杭州云栖与海航投资签署《房地产抵押合同》，就具体抵押资产事项进行约定。根据该抵押合同，合同经双方签字盖章后即生效，对双方具有法律约束力，双方可依据该承诺函及抵押合同去相关主管部门依法办理相关登记手续。根据公司人员说明，截至本专项核查意见出具之日，上述抵押事项尚在办理抵押登记手续。

综上，截至本专项核查意见出具之日，上述安排涉及的相关主体均已依法履行完毕内部决策程序，上市公司已履行信息披露义务，且相关资产已完成资产评估手续，上述抵押事项尚在办理抵押登记手续，相关安排均已做到合法合规。

⑶相关安排不存在被撤销的风险

根据《中华人民共和国民法典》第 147 条[4]、148 条[5]、149 条[6]、150 条[7]、151 条[8]之规定，可撤销的民事法律行为是指重大误解、欺诈、胁迫以及民事法律行为成立时显失公平的情形。享有撤销权的一方可以以起诉或者仲裁的方式行使撤销权。

[4] 第一百四十七条 基于重大误解实施的民事法律行为，行为人有权请求人民法院或者仲裁机构予以撤销。

[5] 第一百四十八条 一方以欺诈手段，使对方在违背真实意思的情况下实施的民事法律行为，受欺诈方有权请求人民法院或者仲裁机构予以撤销。

[6] 第一百四十九条 第三人实施欺诈行为，使一方在违背真实意思的情况下实施的民事法律行为，对方知道或者应当知道该欺诈行为的，受欺诈方有权请求人民法院或者仲裁机构予以撤销。

[7] 第一百五十条 一方或者第三人以胁迫手段，使对方在违背真实意思的情况下实施的民事法律行为，受胁迫方有权请求人民法院或者仲裁机构予以撤销。

[8] 第一百五十一条 一方利用对方处于危困状态、缺乏判断能力等情形，致使民事法律行为成立时显失公平的，受损害方有权请求人民法院或者仲裁机构予以撤销。

杭州云栖作出《承诺函》以及杭州云