

证券代码：000616

证券简称：ST 海投

公告编号：2023-047

海航投资集团股份有限公司 2023 年第一季度报告

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。

重要内容提示：

1. 董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证季度报告的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。
2. 公司负责人、主管会计工作负责人及会计机构负责人(会计主管人员)声明：保证季度报告中财务信息的真实、准确、完整。
3. 第一季度报告是否经审计

是 否

一、主要财务数据

(一) 主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

是 否

	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减 (%)
营业收入 (元)	7,570,437.60	14,070,515.83	-46.20%
归属于上市公司股东的净利润 (元)	-8,962,947.13	-5,082,660.65	-76.34%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 (元)	-8,935,095.44	-5,874,309.50	-52.10%
经营活动产生的现金流量净额 (元)	383,728.71	1,890,819.61	-79.71%
基本每股收益 (元/股)	-0.0063	-0.0036	-75.00%
稀释每股收益 (元/股)	-0.0063	-0.0036	-75.00%
加权平均净资产收益率	-0.22%	-0.11%	-0.11%
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减 (%)
总资产 (元)	5,390,806,001.40	5,399,231,746.95	-0.16%
归属于上市公司股东的所有者权益 (元)	4,005,243,300.41	4,015,115,416.45	-0.25%

(二) 非经常性损益项目和金额

适用 不适用

单位：元

项目	本报告期金额	说明
非流动资产处置损益 (包括已计提资产减值准备的冲销部分)	-4,112.49	主要为公司办公房屋租赁期限缩短, 根据会计准则进行的相关处理。
计入当期损益的政府补助 (与公司正常经营业务密切相关, 符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外)	26,260.80	主要为北京海航嘉盛收到残疾人就业岗位补贴。
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-50,000.00	
合计	-27,851.69	

其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况

适用 不适用

公司不存在其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况。

将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益项目的情况说明

适用 不适用

公司不存在将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目的情形。

(三) 主要会计数据和财务指标发生变动的情况及原因

适用 不适用

资产负债表	期末余额	年初余额	变动金额	增减比率	变化原因
货币资金	3,021,927.25	9,073,688.71	-6,051,761.46	-66.70%	主要原因是本报告期公司支付借款利息及投资款所致。
应收账款	3,108,592.34	7,553,373.32	-4,444,780.98	-58.84%	主要原因是本报告期公司收回天津堂庭项目剩余车位处置款所致。
利润表	本期发生额	上期发生额	变动金额	增减比率	变化原因
营业收入	7,570,437.60	14,070,515.83	-6,500,078.23	-46.20%	主要为本期公司子公司天津亿城山水房地产开发有限公司开发的天津亿城堂庭项目在 2022 年度已基本清盘，本期房屋销售较上期减少所致。
税金及附加	9,795.48	711,273.29	-701,477.81	-98.62%	主要为本报告期公司销售收入下降，导致税金减少所致。
销售费用	48,428.72	223,253.95	-174,825.23	-78.31%	主要为本报告期公司销售收入下降，导致销售佣金减少所致。
财务费用	4,722,742.42	4,859,056.66	-136,314.24	-2.81%	主要为本报告期公司支付银行借款利息减少所致。
其他收益	51,289.57	829,598.85	-778,309.28	-93.82%	主要为本报告期公司子公司天津堂庭项目收回车位处置款同时冲回已计提的信用减值损失所致。
现金流量表	本期发生额	上期发生额	变动金额	增减比率	变化原因
销售商品、提供劳务收到的现金	14,442,651.90	21,048,304.31	-6,605,652.41	-31.38%	主要为本报告期公司子公司天津亿城山水房地产开发有限公司开发的天津亿城堂庭项目在 2022 年度已基本清盘，本期房屋销售较上期减少所致。
收到其他与经营活动有关的现金	4,505,986.28	856,908.21	3,649,078.07	425.84%	主要为本报告期公司子公司北京海航嘉盛养老收到的定金及押金增加所致。
购买商品、接受劳务支付的现金	1,309,474.97	2,656,865.76	-1,347,390.79	-50.71%	主要为本报告期公司子公司北京海航嘉盛养老支付供应商采购款减少所致。
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	2,794,500.00	5,395,987.04	-2,601,487.04	-48.21%	主要为本报告期公司支付银行借款利息减少所致。

二、股东信息

(一) 普通股股东总数和表决权恢复的优先股股东数量及前十名股东持股情况表

单位：股

报告期末普通股股东总数	67,387	报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）	0			
前 10 名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例（%）	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押、标记或冻结情况	
					股份状态	数量
海航资本集团有限公司	境内非国有法人	19.98%	285,776,423.00	0.00	质押	285,776,423.00
朱盛兰	境内自然人	1.79%	25,600,000.00	0.00		
方跃伦	境内自然人	1.22%	17,433,900.00	0.00		
张琴华	境内自然人	0.73%	10,485,892.00	0.00		
汪锡新	境内自然人	0.70%	9,978,000.00	0.00		
赵睿	境内自然人	0.64%	9,202,499.00	0.00		

王河	境内自然人	0.62%	8,920,000.00	0.00		
陶红	境内自然人	0.57%	8,121,100.00	0.00		
石艳芹	境内自然人	0.52%	7,431,054.00	0.00		
张晓夏	境内自然人	0.47%	6,700,000.00	0.00		
前 10 名无限售条件股东持股情况						
股东名称	持有无限售条件股份数量	股份种类				
		股份种类	数量			
海航资本集团有限公司	285,776,423.00	人民币普通股	285,776,423.00			
朱盛兰	25,600,000.00	人民币普通股	25,600,000.00			
方跃伦	17,433,900.00	人民币普通股	17,433,900.00			
张琴华	10,485,892.00	人民币普通股	10,485,892.00			
汪锡新	9,978,000.00	人民币普通股	9,978,000.00			
赵睿	9,202,499.00	人民币普通股	9,202,499.00			
王河	8,920,000.00	人民币普通股	8,920,000.00			
陶红	8,121,100.00	人民币普通股	8,121,100.00			
石艳芹	7,431,054.00	人民币普通股	7,431,054.00			
张晓夏	6,700,000.00	人民币普通股	6,700,000.00			
上述股东关联关系或一致行动的说明	公司第一大股东海航资本集团有限公司，无实际控制人，与上述其他股东不存在关联关系。除此之外，上述其他股东之间未知是否存在关联关系或属于一致行动人的情形。					
前 10 名股东参与融资融券业务情况说明（如有）	第二大股东朱盛兰持有本公司 25,600,000 股，全部通过信用账户持有。第三大股东方跃伦持有本公司 17,433,900 股，其中 16,807,600 通过信用账户持有。第四大股东张琴华持有本公司 10,485,892 股，全部通过信用账户持有。第五大股东汪锡新持有本公司 9,978,000 股，全部通过信用账户持有。					

（二）公司优先股股东总数及前 10 名优先股股东持股情况表

适用 不适用

三、其他重要事项

适用 不适用

1、房地产业务

公司天津亿城堂庭项目已基本完成可售产品的销售工作，2022 年度已清盘存量住宅及车位，项目目前处于各类工作的收尾阶段，仅余个别 loft 公寓。2022 年度，天津亿城堂庭项目 2022 年度销售收入 3,043.98 万元，2023 年一季度期间，该项目无销售收入。

2、基金管理与投资业务

（1）对外投资成为大连众城有限合伙人

2023 年 1 月 31 日公司收到深圳证券交易所《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（2023）第 109 号）（以下简称“《关注函》”），自收到《关注函》后，公司高度重视，针对公司子公司大连飞越文化产业发展合伙企业（有限合伙）（以下简称“大连飞越”）参投的大连众城文化产业发展合伙企业（有限合伙）（以下简称“大连众城”）所涉亚运村项目七号地块租赁合同履行情况等相关事项，公司委托了北京德和衡律师事务所就大连众城原执行事务合伙人大连大白鲸海洋传奇文化旅游有限公司（以下简称“大连大白鲸”）、现执行事务合伙人芜湖奥博影视传媒有限公司（原名“海宁奥博影视文化有限公司”，以下简称“芜湖奥博”）多年来管理下的亚运村项目七号地块相关事项进行调查与核实。

根据公司此次核查情况以及德和衡律师事务所出具的《法律意见书》，截止目前，天津势竹未丧失亚运村项目七号

地块权利。同时，根据德和衡律师事务所出具的《法律意见书》，“北京华汇无权解除亚运村项目七号地《房屋租赁合同》及其补充协议。在未获得生效判决或仲裁裁决之前，不存在大连众城、天津势竹和天津格致丧失对亚运村项目七号地的权益的情形”，不存在 2022 年 3 月 4 日北京华汇与天津格致关于亚运村项目七号地块的房屋租赁合同及补充协议解除情况。

① 租赁合同协议的真实性、相关事项的历史沿革

基于在近期核查中芜湖奥博向公司提供的协议文件及北京德和衡律师事务所出具的《法律意见书》，根据亚运村项目七号地块整体租约关系架构的调整情况，公司及子公司大连飞越、大连众城、天津势竹、天津格致之间以及相关方与亚运村项目七号地块之间的关系，共分两个阶段：

第一阶段：2019 年 12 月 18 日-2022 年 4 月 27 日

2019 年 12 月 18 日，经董事会审议上市公司通过子公司大连飞越与大连大白鲸、王敏荣、张志强签订《大连众城合伙协议》，以 10 亿元出资入股大连众城成为其有限合伙人（LP），同时根据协议第 12.2 条约定，在大连飞越成为本合伙企业的普通合伙人/执行事务合伙人且本合伙企业取得天津格致的控制权之前，王敏荣、张志强承诺大连飞越在本合伙企业中每年可实现不低于 9% 的投资收益并以所持天津格致全部股权和在本合伙企业的出资份额作为担保。

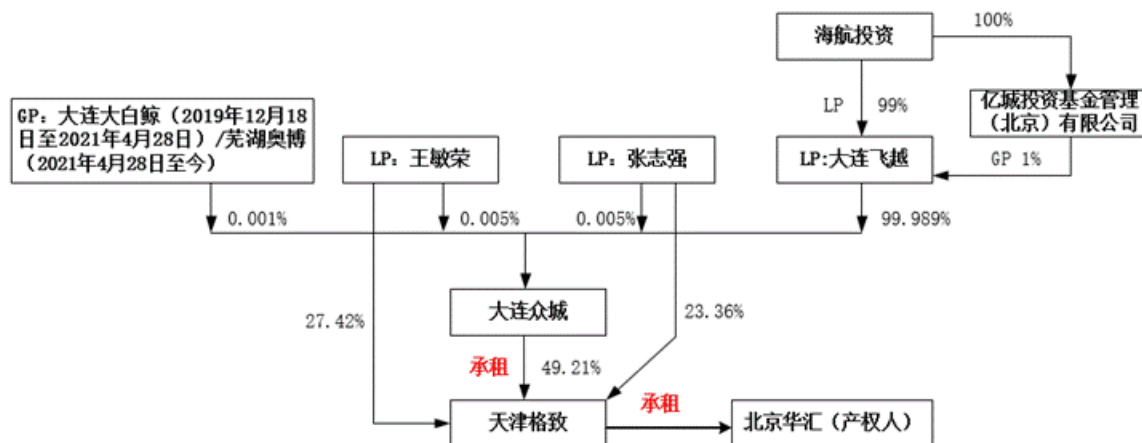
大连众城获得上市公司 10 亿元入资后，再以 10 亿元增资天津格致，获得天津格致 49.21% 股权。天津格致此前通过 2019 年 7 月 30 日《租赁合同》、2019 年 8 月 16 日《〈房屋租赁合同〉补充协议二》拥有亚运村项目七号地块及 20 年租约权，亚运村项目七号地块业主方为北京华汇。

另外，2019 年 12 月 18 日天津格致、大连众城签署了《房屋租赁合同》，协议约定：“为增信目的，保障大连众城的投资权益，天津格致同意将物业项目部分转租给大连众城，大连众城同意承租。…双方在签署本合同后，大连众城向天津格致支付定金 8 亿元作为签约保证，同时预付租金 2 亿元。在天津格致交房后，定金自动转化为押金及租金预付款。”针对该协议，公司近日已要求执行事务合伙人芜湖奥博解释其合理性，其回复解释为：“2019 年 12 月 18 日由天津格致创业科技有限公司、大连众城文化产业发展合伙企业（有限合伙）签署的《房屋租赁合同》，签订目的是为了保障大连众城的 10 亿元增资款。同时合同第六条第四款约定如存在可分配利润，大连众城需在每年度 5 月 31 日前按照天津格致 60%、大连众城 40% 进行利润分配。”

大连飞越与芜湖奥博、王敏荣、张志强于 2021 年 4 月 28 日签署《大连众城合伙协议》（经董事会、股东大会审议），约定大连众城普通合伙人由大连大白鲸变更为芜湖奥博，将投资收益起算日变更为“大连飞越文化产业发展合伙企业（有限合伙）入股大连众城文化产业发展合伙企业（有限合伙）的工商变更完成之日起算”，同时合伙协议第 12.2 条约定：“在大连飞越成为本合伙企业的普通合伙人/执行事务合伙人且本合伙企业取得天津格致的控制权之前，王敏荣、张志强承诺大连飞越在本合伙企业中每年可实现不低于 9% 的投资收益并以所持天津格致全部股权和在本合伙企业的出资份额作为担保。”

各方在 2019 年 12 月 18 日至 2022 年 4 月 27 日期间的实际关系如下：

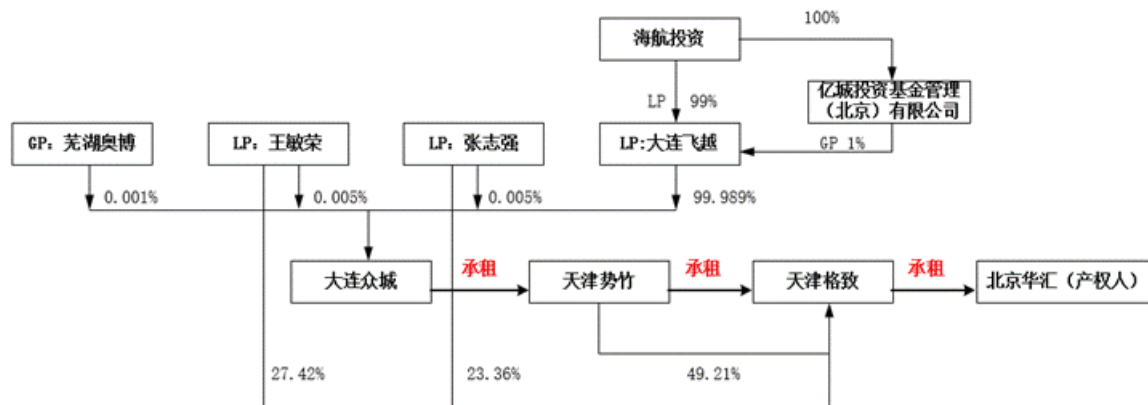
图 1：海航投资与大连众城、大连大白鲸/芜湖奥博、天津格致、北京华汇经核查的实际关系



第二阶段：2022 年 4 月 28 日至今

根据：（1）2022 年 4 月 28 日公司收到的大连众城普通合伙人芜湖奥博发来的《经营情况通知函》，芜湖奥博与王敏荣、张志强、天津势竹达成合作方案：大连众城将持有的天津格致 49.21% 股权作价 10 亿元转让予天津势竹；大连众城与天津势竹签订房屋租赁合同，预付 10 亿元租金给天津势竹；（2）在近期核查过程中，芜湖奥博向公司提供的以下协议：①2022 年 4 月 27 日天津格致与大连众城、天津势竹签订的《〈房屋租赁合同〉之补充协议》，大连众城将在 2019 年 12 月 18 日天津格致与大连众城签订的《房屋租赁合同》下的一切权利义务转移给天津势竹。天津格致与天津势竹重新签订《房屋租赁合同》；②2022 年 4 月 27 日天津格致与天津势竹签订《房屋租赁合同》，天津格致将七号地项目部分转租给天津势竹，并同意天津势竹将承租面积对外转租。租赁期限 20 年；③2022 年 4 月 27 日天津势竹与大连众城签订《房屋租赁合同》，天津势竹将承租的七号地项目房屋转租给大连众城。大连众城在本合同签订后 30 日内一次性向天津势竹支付预付租金 10 亿元。经核查各方实际关系为：天津格致将亚运村七号地块租约权转租给天津势竹，再由天津势竹转租给大连众城。各方在 2022 年 4 月 28 日至今的实际关系如下：

图 2：海航投资与大连众城、芜湖奥博、天津势竹、天津格致、北京华汇经核查的实际关系



② 关于相关项目实际建设运营进展

根据大连众城执行事务合伙人在公司编制 2022 年三季度报告时向公司反馈的情况：“亚运村项目七号地块截至公司三季报披露时幕墙工程完成 90%，地下室顶板防水及回填完成 100%，房心回填完成 100%。二次结构砌筑及安装施工完成 100%，A 区加气块施工完成 100%，B 区加气块施工完成 95%。机电安装工程、管线施工完成 100%，地下室管线安装完成 100%，主管井施工完成 95%，地上管线施工完成 65%，设备机房施工完成 55%，消防等专业安装完成 90%；精装修样板层施工完成并确认完毕，11 月大面积施工；小市政园林等方案正在洽商中。”同时根据前期对方提供的项目预计进展情况：“该项目预计在 2023 年 3 月完成规划验收、消防验收、节能验收、测绘工作以及竣工验收等，并领取竣工验收备案手续、案名、门牌号、房屋所有权初始登记工作，预计 2023 年二季度可投入运营。”

公司与芜湖奥博多次沟通，要求其提供 2022 年三季度后项目最新进展。截至目前，尚未收到对方回复。而在近期核查中芜湖奥博向公司提供的天津势竹、天津格致、大连众城、芜湖蓓盈于 2023 年 3 月 7 日签订的《协议书二》显示，亚运村项目七号地块房屋交付日延长至 2023 年 12 月 31 日。

截至本公告披露日，房屋尚未交付，上市公司尚未取得由芜湖奥博提供的 2022 年度财务报表、审计报告、评估报告及项目最新进展等相关资料，公司无法确认及核实大连众城对相关投资及转租权的会计核算依据及合规性。公司在 2021 年度报告、2022 年一季度报告、2022 年半年度报、2022 年三季度报告中，大连众城项目投资风险部分就涉及大连众城的审计报告保留意见部分作了风险提示。

根据《大连众城文化产业发展合伙企业(有限合伙)合伙协议》14.3 条约定，芜湖奥博有责任向大连飞越报告大连众城事务执行情况以及经营状况、财务状况。上市公司与大连飞越将继续督促芜湖奥博提供大连众城财务报表等相关资料，后续公司在取得相关资料后，将及时履行信息披露义务，同时公司保留向执行事务合伙人芜湖奥博依法追诉的权利。

(2) 曼哈顿 34 街 REITs 项目（铁狮门一期）

公司于 2015 年投资了曼哈顿 34 街 REITs 项目，海南恒兴聚源股权投资基金合伙企业（有限合伙）（以下简称“恒兴聚源”）是曼哈顿 34 街 REITs 项目的境内投资主体。经公司第八届董事会第十七次会议及 2020 年第一次临时股东大会审议，通过了收购项目境内合伙企业恒兴聚源 59% 基金份额的事项；经第八届董事会第二十六次会议审议，通过了收

购恒兴聚源 5.14%基金份额的事项；经第八届董事会第二十七次会议及 2021 年第一次临时股东大会审议，通过了收购恒兴聚源 10.83%基金份额的事项。截至目前，公司合计持有恒兴聚源 82.11%基金份额，相关工商变更手续已办理完毕，公司自 2020 年起合并恒兴聚源财务报表。

根据曼哈顿 34 街 REITs 项目 2022 年度运营报告，项目建设、租赁进度如下：

① 项目运营情况

建设进度方面：2022 年项目实现了几项关键里程碑进展，包括：2022 年 7 月获得 TCO(临时占用许可证)，标志着基础结构的实质性完工；11 月一楼大堂设施、家具及艺术品安装等工作于租户入驻前已完成，12 月项目向客户开放。2023 年 2 月，位于顶层的 ZO 俱乐部会所、Studio Gather 会议中心及作为共享办公空间的 23 层对外开放。截至目前，所有应交付的已租赁空间均已按时交付。Pfizer、Turner Construction 及 Debevoise & Plimpton 已分别于 2022 年 12 月及 2023 年 1 月入驻；New York Presbyterian 的设计工作正在进行中。HSBC、SEB、Baker Tilly、ProFunds 及 Alliance Bernstein 的租赁空间预计将按计划分别在 2023 年和 2024 年交付。

租赁进度方面：项目自 2022 年初以来签署超过 40 万平方英尺的新租约，包括与汇丰银行签署的约 26.5 万平方英尺租约（2022 年曼哈顿中城（Midtown）的前十大租约之一），以及近期与北欧领先的银行 SEB、金融服务公司 Baker Tilly、ProFunds 等签署的租约。2023 年 2 月，项目新签署了一项餐厅管理协议，餐饮配套的丰富将进一步驱动项目办公空间的租赁。目前，项目正在与一家投资管理公司进行最终的租约谈判，如成功签约，项目已租赁面积预计将达到 73%。

② 区域市场情况

根据铁狮门 2022 年第四季度运营报告，尽管第四季度的经济逆风仍在继续，但许多公司选择搬迁到质量更好的写字楼，并签订租期更长的租约，2022 年，曼哈顿区域拥有丰富配套设施的写字楼获得了整个区域新增租约的 82%，租金相较设施不完善的写字楼高出约 38%。金融服务行业的强劲需求支撑了市场高端写字楼的租赁量，其租赁规模占 2022 年中城（Midtown）整体租赁量的 45%。

根据 CBRE 2022 年第四季度市场报告，2022 年第四季度曼哈顿中城（Midtown）新增租赁规模总计约 257 万平方英尺，比上一季度低约 44%。尽管四季度的市场需求有所下降，但从 2022 年全年数据来看，全年的租赁总量仍高于 2021 年年约 15%。区域平均租金要价基本与上季度持平。市场对于高质量写字楼的需求仍然很高，2022 年最大的 10 个新租约中有 7 个签署于新建筑或全面翻新的建筑中，其中包括前述提到的本项目汇丰银行的租约。

③ 梅西百货改造 REITs 项目（铁狮门三期）

2020 年 5 月，公司根据《合伙协议》完成了对海投一号的 13,996.15 万元增资，该事项经公司第八届董事会第二十四次会议补充审议通过。2020 年 9 月，公司经第八届董事会第十九次会议审议，通过了收购项目境内合伙企业海投一号 9.78% 合伙份额的事项。2021 年公司根据合伙协议计划对海投一号进行增资 998.89 万元，其中 2021 年已增资 503.45 万元，2022 年报告期内已增资 61.12 万元。截至目前，工商变更已完成，公司持有海投一号 87.60% 合伙份额。

① 项目运营情况

根据梅西百货改造 REITs 项目 2022 年度运营报告，项目建设、租赁进度如下：

建设进度方面：在 2021 年 1 月项目基本竣工后，2022 年施工活动限于写字楼小部分细节的完善及租户 St. Francis 学校独立大厅入口设立。

租赁进度方面：铁狮门于 2021 年 5 月 18 日与 St. Francis 学校签署租赁协议，租赁面积约 25.5 万平方英尺，占项目可租赁面积的 42%。目前铁狮门方正在积极拜访潜在客户，推进租赁工作。2022 年末新增租赁面积，空置面积约 58%。

② 区域市场情况

根据 Colliers 2022 年四季度市场报告，布鲁克林区域第四季度的新增租赁规模总计约 18.3 万平方英尺，季度环比下降约 31.0%，较上一年同期亦有大幅下滑。从全年数据来看，该区域 2022 年全年累计租赁规模约 117 万平方英尺，与 2021 年基本持平，区域平均租金要价自 2022 年 9 月以来下降 2.9%。

③ 诉讼进展

截至目前，双方尚未就和解条件达成一致。2023 年 2 月 28 日，铁狮门三期诉讼法庭会议如期召开完毕。2023 年 3 月 14 日，法庭排期会议召开，正式进入质证阶段，目前双方正在为问讯及审判做相关准备。就该项目海航方原预计总投

资 2.1 亿美元，前期已投资完毕。但因预算增加，铁狮门多次发出追加召款通知，因诉讼/和解未决，境外投资主体 HNA Holding 422 Fulton LP 尚未支付以上款项，铁狮门主张已代为垫付并将收取相应利息。在诉讼进程中双方持续就和解条件进行交涉与谈判。公司将持续关注上述事项后续进展及影响情况，并持续督促项目管理方在诉讼事项决策方面全力维护我方的合法权益。

④ 关联方资金占用情况

公司于 2019 年通过股权置换取得的联营企业海南海投一号投资合伙企业（有限合伙），因在美国设立的 422 Fulton HNA LP 公司架构需要，2016 年海投一号向 Sure Idea Ltd. 提供 5476.79 万美元借款，用于 422 Fulton HNA LP 的出资，该事项公司已于 2019 年 2 月 1 日公告披露（公告编号：2019-005）。前期，公司在按照新发布的《上市公司监管指引第 8 号——上市公司资金往来、对外担保的监管要求》相关规定自查中发现，因联营单位海投一号对外借款事项触发《上市公司监管指引第 8 号——上市公司资金往来、对外担保的监管要求》中第五条中（二）“有偿或者无偿地拆借公司的资金（含委托贷款）给控股股东、实际控制人及其他关联方使用，但上市公司参股公司的其他股东同比例提供资金的除外。前述所称‘参股公司’，不包括由控股股东、实际控制人控制的公司。”之规定，导致该笔借款被认定为间接地有偿拆借公司的资金给其他关联方使用的情形，具体公告内容请详见公司于 2022 年 6 月 3 日披露的《关于新增控股股东及关联方资金占用事项的公告》（公告编号：2022-053）。

报告期内，上市公司管理层持续积极沟通相关各方，全力持续推进关联方资金占用事项的解决。

⑤ 上市公司投资损失确认事宜

2022 年度审计过程中，公司收到联营单位海投一号的执行事务合伙人海南丝路股权投资基金有限公司发来的由铁狮门三期项目管理方提供的 422 Fulton HNA JV LP 的 2022 年度财务报表、审计报告和由 Newmark Valuation & Advisory, LLC 于 2023 年 4 月 21 日出具的《梅西百货项目的评估报告》，根据以上资料铁狮门三期底层资产在 2022 年资产负债表日（2022 年 12 月 31 日）存在重大减值。

梅西百货改造 REITs 项目底层资产位于美国纽约布鲁克林地区，2021 年取得 TCO 并完成约 42% 的出租，租户为 St. Francis 学校。2022 年施工活动限于大楼小部分细节的完善及租户 St. Francis 学校独立大厅入口设立，年度未新增租赁面积。Newmark Valuation & Advisory, LLC 在评估过程中已综合考虑 2022 年美国大幅加息等市场宏观环境变化及项目自身条件的抗风险能力，包括但不限于：项目区位、物业等级、建设与租赁进度、租户质量及稳定性、当前空置率水平等因素。在宏观环境发生变化时，通常预期优质物业的抗风险能力更强，在租金与出租率调整方面更具韧性且回升更快；次一级物业表现则相对较弱。

公司依据相关会计准则，按照应享有或应分担的被投资单位海投一号实现的 2022 年度净损益的份额确认投资收益，同时调整长期股权投资的账面价值，对联营单位海投一号的长期股权投资确认投资损失 4.37 亿元。

3、养老业务

(1) 养老运营

截止本报告披露日，在住老人 242 人，占房 211 间，入住率 70.33%，较 2022 年末新入住 11 人。

(2) 康养业务拓展

公司以和悦家国际颐养社区多年积累的成熟运营经验为基础，深入研究康养产业未来发展商业模式，不断拓展机构养老、养老辅具、康养旅居等业务发展的可行性。

在机构养老领域，与多家内外部企业沟通洽谈搭建康养产业基金、共同推进康养机构并购的可行性。

在养老辅具领域，完成和悦家辅具展示中心，以提供服务为亮点，开展轮椅重配、维修保养等业务。同时，初步介入政府适老化改造业务链条，开展褥床垫采购服务。

在康养旅居领域，完成旅居养老业务以海南为依托的定位及实施方案，多次赴博鳌乐城实地考察潜在合作机构，与外部机构进行洽谈，建立合作关系。

四、季度财务报表

(一) 财务报表

1、合并资产负债表

编制单位：海航投资集团股份有限公司

2023 年 03 月 31 日

单位：元

项目	期末余额	年初余额
流动资产：		
货币资金	3,021,927.25	9,073,688.71
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	3,108,592.34	7,553,373.32
应收款项融资		
预付款项		
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	695,042.49	651,694.79
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	11,384,629.65	11,408,234.10
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	1,550,174.01	1,284,873.16
流动资产合计	19,760,365.74	29,971,864.08
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资	5,179,037,171.41	5,173,655,575.75
其他权益工具投资	11,752,858.60	11,752,858.60
其他非流动金融资产	52,787,163.55	52,787,163.55
投资性房地产		
固定资产	926,791.29	998,113.03
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	77,730,164.44	80,359,447.65
无形资产	7,900.18	15,800.17
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	48,803,586.19	49,690,924.12
递延所得税资产		
其他非流动资产		
非流动资产合计	5,371,045,635.66	5,369,259,882.87
资产总计	5,390,806,001.40	5,399,231,746.95

流动负债：		
短期借款		
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	77,313,836.10	73,597,028.51
预收款项		
合同负债	9,950,775.52	7,663,795.79
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	4,339,098.65	3,954,590.21
应交税费	446,178.01	716,450.56
其他应付款	51,585,459.09	53,505,389.99
其中：应付利息		
应付股利		
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	19,719,005.54	20,060,555.54
其他流动负债		
流动负债合计	163,354,352.91	159,497,810.60
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	197,000,000.00	197,000,000.00
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	162,562,233.92	164,972,115.55
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债	395,879,591.06	395,879,591.06
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	755,441,824.98	757,851,706.61
负债合计	918,796,177.89	917,349,517.21
所有者权益：		
股本	1,430,234,425.00	1,430,234,425.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	52,446,617.01	52,446,617.01
减：库存股		
其他综合收益	112,151,698.77	113,060,867.68
专项储备		
盈余公积	368,348,766.15	368,348,766.15
一般风险准备		
未分配利润	2,042,061,793.48	2,051,024,740.61
归属于母公司所有者权益合计	4,005,243,300.41	4,015,115,416.45
少数股东权益	466,766,523.10	466,766,813.29
所有者权益合计	4,472,009,823.51	4,481,882,229.74
负债和所有者权益总计	5,390,806,001.40	5,399,231,746.95

法定代表人：朱卫军

主管会计工作负责人：刘腾键

会计机构负责人：国洪博

2、合并利润表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入	7,570,437.60	14,070,515.83
其中：营业收入	7,570,437.60	14,070,515.83
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	19,316,512.07	25,153,755.02
其中：营业成本	5,096,564.02	9,150,372.43
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	9,795.48	711,273.29
销售费用	48,428.72	223,253.95
管理费用	9,438,981.43	10,209,798.69
研发费用		
财务费用	4,722,742.42	4,859,056.66
其中：利息费用	4,703,885.46	2,577,093.80
利息收入	-4,191.53	-22,223.28
加：其他收益	51,289.57	829,598.85
投资收益（损失以“-”号填列）	2,628,358.45	5,200,608.15
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	2,628,358.45	5,200,608.15
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）	157,301.62	
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-4,112.49	
三、营业利润（亏损以“-”填列）	-8,913,237.32	-5,053,032.19
加：营业外收入		50.00
减：营业外支出	50,000.00	38,000.00

四、利润总额（亏损总额以“－”填列）	-8,963,237.32	-5,090,982.19
减：所得税费用		
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	-8,963,237.32	-5,090,982.19
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	-8,963,237.32	-5,090,982.19
2.终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）		
（二）按所有权归属分类		
1.归属于母公司所有者的净利润	-8,962,947.13	-5,082,660.65
2.少数股东损益	-290.19	-8,321.54
六、其他综合收益的税后净额	-909,168.91	-23,559,877.72
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-909,168.91	-23,559,877.72
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
5.其他		
（二）将重分类进损益的其他综合收益	-909,168.91	-23,559,877.72
1.权益法下可转损益的其他综合收益	-909,168.91	-23,559,877.72
2.其他债权投资公允价值变动		
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4.其他债权投资信用减值准备		
5.现金流量套期储备		
6.外币财务报表折算差额		
7.其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	-9,872,406.23	-28,650,859.91
归属于母公司所有者的综合收益总额	-9,872,116.04	-28,642,538.37
归属于少数股东的综合收益总额	-290.19	-8,321.54
八、每股收益：		
（一）基本每股收益	-0.0063	-0.0036
（二）稀释每股收益	-0.0063	-0.0036

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0.00元，上期被合并方实现的净利润为：0.00元。
 法定代表人：朱卫军 主管会计工作负责人：刘腾键 会计机构负责人：国洪博

3、合并现金流量表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	14,442,651.90	21,048,304.31

客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	4,505,986.28	856,908.21
经营活动现金流入小计	18,948,638.18	21,905,212.52
购买商品、接受劳务支付的现金	1,309,474.97	2,656,865.76
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	8,066,655.10	7,229,009.00
支付的各项税费	506,891.03	
支付其他与经营活动有关的现金	8,681,888.37	10,128,518.15
经营活动现金流出小计	18,564,909.47	20,014,392.91
经营活动产生的现金流量净额	383,728.71	1,890,819.61
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计		
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	12,500.00	46,044.00
投资支付的现金	3,662,406.12	2,981,767.51
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	3,674,906.12	3,027,811.51
投资活动产生的现金流量净额	-3,674,906.12	-3,027,811.51
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计		
偿还债务支付的现金		
分配股利、利润或偿付利息支付的	2,794,500.00	5,395,987.04

现金		
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金	33,246.00	
筹资活动现金流出小计	2,827,746.00	5,395,987.04
筹资活动产生的现金流量净额	-2,827,746.00	-5,395,987.04
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	-6,118,923.41	-6,532,978.94
加：期初现金及现金等价物余额	9,073,688.71	37,699,063.07
六、期末现金及现金等价物余额	2,954,765.30	31,166,084.13

（二） 审计报告

第一季度报告是否经过审计

是 否

公司第一季度报告未经审计。

特此公告

海航投资集团股份有限公司董事会

2023 年 04 月 27 日