

关于海航投资集团股份有限公司 投资风险分析的报告

根据《海航投资集团股份有限公司股份转让公告》，海航投资集团股份有限公司（以下简称“海航投资”、“公司”）股份将于2023年10月20日起在全国中小企业股份转让系统有限责任公司依托原证券公司代办股份转让系统设立并代为管理的两网公司及退市公司板块（以下简称退市板块）挂牌转让。依据有关规定主办券商须在公司股份在退市板块挂牌前发布分析报告，客观地揭示公司所存在的投资风险，山西证券股份有限公司作为海航投资集团股份有限公司主办券商，特此发布本分析报告。

本报告仅依据海航投资集团股份有限公司披露的最近年度和半年度报告，对该公司的情况进行客观分析并向投资者揭示存在的主要投资风险，不构成对海航投资集团股份有限公司股份的任何投资建议。

一、海航投资集团股份有限公司概况

（一）公司基本情况

公司的中文名称	海航投资集团股份有限公司
公司的中文简称	海航投资
统一社会信用代码	91210200241278804K
公司的法定代表人	朱卫军
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
公司注册地址的邮政编码	116001
信息披露事务负责人	王艳
联系电话	0898—66739955
电子信箱	htgf@hnainvestment.com
所属行业	Q85 社会工作
经营范围	项目投资及管理、投资咨询。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

（二）挂牌前的股本结构

股份性质		股份数量（股）
无限售条件的流通股	已确认无限售条件流通股	1,391,283,389
	待确认无限售条件流通股	38,943,536
有限售条件的流通股	挂牌后个人类限售股	
	股权激励限售股	
	挂牌后机构类限售股	
	高管锁定股	7,500
	挂牌前个人类限售股	
	挂牌前机构类限售股	
	待确认有限售条件流通股	
总股本		1,430,234,425

（三）挂牌前的前十名股东持股情况

截至 2023 年 8 月 24 日，公司持股 5%以上的普通股股东或前 10 名股东持股情况如下：

单位：元

股东名称	期末持股数量	持股比例（%）
海航资本集团有限公司	307,789,423	21.52
朱盛兰	26,110,600	1.83
王河	14,500,000	1.01
陶红	11,573,000	0.81
张琴华	10,640,292	0.74
张晓夏	7,780,000	0.54
王正刚	6,985,038	0.49
吴周华	5,534,000	0.39
徐开东	5,431,236	0.38
成都精生瑞和物资有限公司	5,262,684	0.37

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。

二、海航投资集团股份有限公司经营情况及财务状况分析

（一）主要会计数据和财务指标

单位：元

	2022 年	2021 年	本年比上年增减	2020 年
营业收入（元）	64,213,096.08	35,520,187.86	80.78%	1,254,775,377.24
归属于上市公司股东的净利润（元）	-763,659,027.08	45,133,862.67	-1,791.99%	282,603,471.99
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	-378,041,712.82	51,058,796.07	-840.40%	141,936,483.23
经营活动产生的现金流量净额（元）	-5,144,236.26	49,737,815.70	-110.34%	-63,830,454.51
基本每股收益（元/股）	-0.5339	0.0316	-1,789.56%	0.2000
稀释每股收益（元/股）	-0.5339	0.0316	-1,789.56%	0.2000
加权平均净资产收益率	-18.14%	0.97%	-19.11%	4.94%
	2022 年末	2021 年末	本年末比上年末增减	2020 年末
总资产（元）	5,399,231,746.95	5,534,849,261.75	-2.45%	5,819,189,271.05
归属于上市公司股东的净资产（元）	4,015,115,416.45	4,592,532,346.00	-12.57%	4,708,243,669.34

（二）经营情况分析

公司目前主要业务板块分为以下几类：

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，本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。报告期内，天津亿城堂庭项目 2022 年度销售收入 3,043.98 万元。

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10亿元出资入伙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。

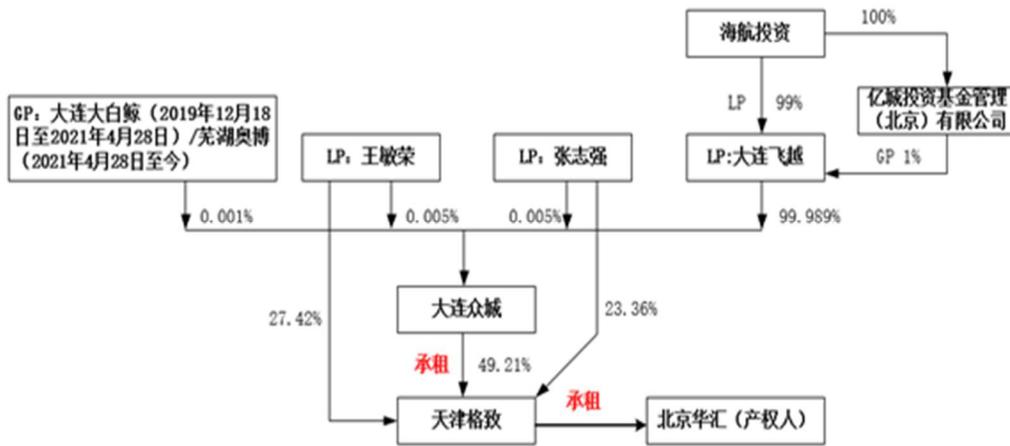
大连众城获得上市公司 10 亿元入资后，再以 10 亿元增资天津格致，获得天津格致 49.21% 股权。天津格致此前通过 2019 年 7 月 30 日《租赁合同》、2019 年 8 月 16 日《〈房屋租赁合同〉补充协议二》拥有亚运村项目七号地块及 20 年租约权，亚运村项目七号地块业主方为北京华汇。

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）入伙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：

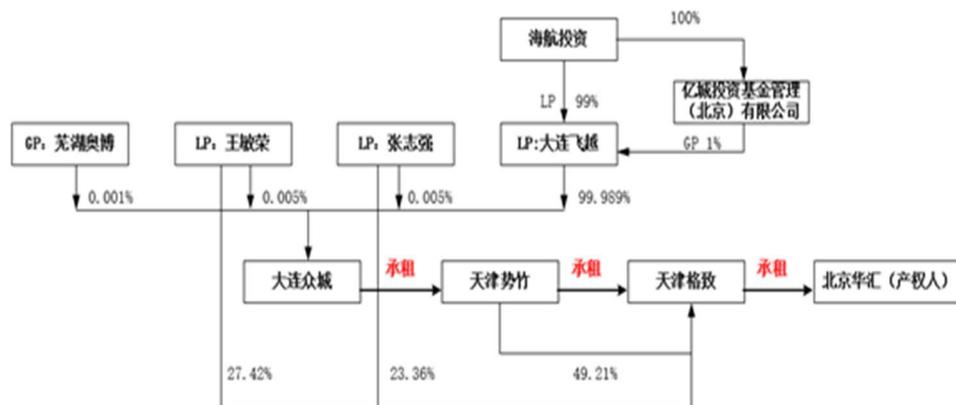
图 3：海航投资与大连众城、大连大白鲸/芜湖奥博、天津格致、北京华汇经核查的实际关系



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 4：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 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，目前双方正在为问话及审判做相关准备。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

2022 年，面对国内过去一年的紧张环境，公司稳定发展养老业务，以位于北京石景山核心区的和悦家国际颐养社区为基础，通过不断提升管理品质，积累合作资源，为后续康养产业的厚积薄发打下坚实基础。报告期内运营具体情况如下：

2022 年，和悦家国际颐养社区共封闭管理 200 余天，在此期间，项目团队联防联控，确保各项工作全面落实，不留死角，实现项目安全平稳运营，保障了在住长辈的生命安全。

面对严峻考验，和悦家国际颐养社区保持稳定安全运营，秉承“关怀、尊重、

专业和真诚”的服务理念，构建“养、乐、食、居”四大服务特色，和悦家国际颐养社区面向城市中高端老龄客群，提供自理、介助、介护、康复在内的全套专业养老服务，凭借坚持不懈的努力，和悦家国际颐养社区的社会口碑和服务质量已经充分得到市场的广泛认可，市场影响力不断提升。2022年1月，嘉盛养老作为爱心人寿保险、泰康保险长护险首批签约定点护理服务机构，喜获爱心人寿保险颁发的“石景山区长期护理保险优秀护理服务机构”2020-2021年度荣誉证书，并收到了来自泰康保险的感谢信。

2022年末，项目在住长辈231人，入住比率相比2021年略有下降，主要原因为：2022年和悦家国际颐养社区基本处于半封闭管理状态，全面封闭管理200余天。新增入住暂缓，已入住长辈外出就医后，因需健康监测原因，无法返回和悦家国际颐养社区而退住。

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。

4、其他业务

1) 大连东山路项目

2017年12月22日，公司召开第七届董事会第三十七次会议，审议通过了大连东山路项目退出事项。交易对方已根据《大连东山路项目合作协议之终止协议（23号宗地）》约定支付首付款1.5亿元人民币及第二笔付款1.457亿元人民币。按照协议约定第三笔款项1亿元（其中本金7000万元、溢价3000万元）应于2018年12月31日前支付，但交易对方未按照协议约定时间支付对应款项。

公司已根据《大连山东路项目合作协议之终止协议（23号宗地）》约定，多次与付款方的担保方大连育龙中小企业发展基金管理有限公司协商，并于2020年10月12日、2021年3月17日，向担保方大连育龙中小企业发展基金管理有限公司发送《继续履行保证责任的函》。截止2020年末，累计收款800万元，出让保证金本金尚有6200万元未收取。

2021年4月22日，公司收到大连市自然资源局发布的关于大连山东路项目的《公告》。因剩余6,200万元保证金本金存在无法追缴的风险，故全额计提预期信用损失。公司已在2020年度审计报告中全额计提信用损失。

公司将持续关注相关工作，并根据相关进展情况及时履行信息披露义务。

2) 上海前滩涉诉事项

公司2021年1月11日收到上海仲裁委员会的仲裁通知书（2020）沪仲案字第3303号，因建设用地使用权转让合同纠纷，上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司向上海仲裁委员会申请仲裁，上海仲裁委已于2021年1月7日受理，仲裁金额为人民币51,770万元（具体详见《关于收到二审民事判决书的公告》（公告编号：2021-087））。2021年11月2日，公司对该事项仲裁事项进展进行公告（具体详见《关于公司仲裁事项进展的公告》（公告编号：2021-090））。

根据上海仲裁委员会出具的《裁决书》（2020）沪仲案字第2202号，本次裁决为终局裁决。本次仲裁判决第一被申请人亿城集团上海投资有限公司（以下简称“亿城上海投资”）应支付逾期竣工违约金人民币56,000,000元。公司作为第二被申请人应对亿城上海投资的支付义务承担连带责任。鉴于本案受理后，上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司（申请人）已采取财产保全措施，并根据上海市浦东新区人民法院分别于2020年12月15日、2021年1月29日作出的《民事裁定书》，裁定冻结两被申请人的银行存款人民币517,700,000元或查封、扣押其相应价值财产，裁定查封被申请人名下位于上海市浦东新区东育路221弄1号4-10层的房产。上述被查封房产为第一被申请人亿城上海投资名下，如被申请保全的财产金额能覆盖本次违约金，则本次诉讼不会对公司本期利润或期后利润产生重大影响；如被申请保全的财产金额不能覆盖本次违约金，则本次诉讼对公司期后利润的影响还需以最终执行为准。公司将持续关注该事项并根据需要依法采取措施保护公司的合法权益。

(三) 财务状况分析

资产状况分析

1、货币资金

单位：元

项目	期末余额	期初余额
库存现金		
银行存款	9,073,688.71	37,699,063.07
其他货币资金		
合计	9,073,688.71	37,699,063.07
因抵押、质押或冻结等对使用有限制的款项总额		

公司本期收到海南省第一中级人民法院执行通知书，因金融借款合同纠纷冻结公司银行存款 45,654.04 元；公司子公司天津亿城山水房地产开发有限公司本期收到天津市红桥区人民法院执行通知书，因房屋买卖合同纠纷冻结该公司银行存款 7,372.36 元。

2、应收账款

(1) 应收账款按账龄列示

单位：元

账龄	期末余额	期初余额
1 年以内（含 1 年）	7,692,366.20	1,022,087.57
1 至 2 年	19,403.07	71,928.62
2 至 3 年	23,175.34	869,058.67
3 至 4 年	79,635.81	480.00
4 至 5 年	60.00	30.00
5 年以上	30.00	
小计	7,814,670.42	1,963,584.86

账龄	期末余额	期初余额
减：坏账准备	261,297.10	211,826.23
合计	7,553,373.32	1,751,758.63

(2) 应收账款按坏账准备计提方法分类列示

单位：元

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例	金额	计提比例	
按单项计提坏账准备的应收账款					
按组合计提坏账准备的应收账款	7,814,670.42	100.00	261,297.10	3.34	7,553,373.32
其中：房产销售组合	6,000,000.00	76.78	180,000.00	3.00	5,820,000.00
养老业务组合	1,814,670.42	23.22	81,297.10	4.48	1,733,373.32
其他组合					
合计	7,814,670.42	100.00	261,297.10	3.34	7,553,373.32

类别	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例	金额	计提比例	
按单项计提坏账准备的应收账款					
按组合计提坏账	1,963,584.86	100.00	211,826.23	10.79	1,751,758.63

准备的应收账款					
其中：房产销售组合	838,095.24	42.68	162,751.82	19.43	675,343.42
养老业务组合	1,125,489.62	57.32	49,074.41	4.36	1,076,415.21
其他组合					
合计	1,963,584.86	100.00	211,826.23	10.79	1,751,758.63

(3) 本年应收账款坏账准备

单位：元

类别	年初余额	本年变动金额				年末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	合并范围变化	
按组合计提预期信用损失的应收账款	211,826.23	212,222.69	162,751.82			261,297.10
其中：房产销售组合	162,751.82	180,000.00	162,751.82			180,000.00
养老业务组合	49,074.41	32,222.69				81,297.10
合计	211,826.23	212,222.69	162,751.82			261,297.10

(4) 本期无实际核销的应收账款。

(5) 按欠款方归集的年末余额前五名的应收账款情况：

期末余额前五名应收账款汇总余额 6,329,869.08 元，占应收账款期末余额的比例 81.00%，已计提坏账准备 215,351.10 元。

3、其他应收款

单位：元

项目	年末余额	年初余额
应收利息		
其他应收款	651,694.79	4,027,059.27

合计	651,694.79	4,027,059.27
----	------------	--------------

1、应收利息：

不适用。

2、其他应收款

(1) 其他应收款按款项分类

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
应收预提担保责任款	8,272,157.00	8,272,157.00
保证金及押金	9,296,565.48	9,540,209.02
应收大连山东路项目交易款	62,000,000.00	62,000,000.00
代垫业主款项	669,159.58	671,696.58
暂付代垫款	3,651,140.44	3,906,057.16
应收车位租金		1,664,086.67
其他	145,704.00	145,704.00
小计	84,034,726.50	86,199,910.43
减：坏账准备	83,383,031.71	82,172,851.16
合计	651,694.79	4,027,059.27

(2) 按账龄列示

单位：元

账龄	期末余额	期初余额
1年以内	516,729.12	12,864,616.86
1—2年	11,668,406.81	1,544,027.99
2—3年	63,809.99	60,000.00
3—4年	60,000.00	62,013,235.00
4—5年	62,013,235.00	3,660,000.00
5年以上	9,712,545.58	6,058,030.58
小计	84,034,726.50	86,199,910.43

账龄	期末余额	期初余额
减：坏账准备	83,383,031.71	82,172,851.16
合计	651,694.79	4,027,059.27

(3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
其他 应 收 款 坏 账 准 备	82,172,851.16	1,858,032.70	647,852.15			83,383,031.71
合计	82,172,851.16	1,858,032.70	647,852.15			83,383,031.71

(4) 本期实际核销的其他应收款情况：

报告期内，无实际核销的其他应收款。

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况：

单位：元

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期 末余额的比例 (%)	坏账准备 期末余额
刘兴杰、刘兴刚	大连山东路项目 23#地块交易款	62,000,000.00	4-5 年	73.78	62,000,000.00
海航商业控股有限公司	连带赔偿责任	8,272,157.00	1-2 年	9.84	8,272,157.00
天津市红桥区建设管理 委员会	押金及保证金	5,000,000.00	5年 以上	5.95	5,000,000.00
北京海韵假期体育健 身有限公司	押金及保证金	3,660,000.00	5年 以上	4.36	3,660,000.00
天津市乐有家房地产 经纪有限公司	代垫诉讼款	2,629,264.52	1-2 年	3.13	2,629,264.52
合计		81,561,421.52		97.06	81,561,421.52

4、存货

(1) 存货分类

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备或合同履约成本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备或合同履约成本减值准备	账面价值
开发产品	11,073,461.13		11,073,461.13	15,701,416.46		15,701,416.46
出租开发产品				29,140,570.03		29,140,570.03
其他存货	334,772.97		334,772.97	378,989.86		378,989.86
合计	11,408,234.10		11,408,234.10	45,220,976.35		45,220,976.35

(2) 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

单位：元

存货项目名称	期初余额	本期增加	本期减少		期末余额	本期确认资本化金额的资本化率(%)
			出售减少	其他减少		
天津亿城堂庭项目	486,069.47		486,069.47			
合计	486,069.47		486,069.47			

(3) 开发产品

单位：元

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额
天津亿城堂庭项目	2015.10	15,701,416.46		4,627,955.33	11,073,461.13		
合计		15,701,416.46		4,627,955.33	11,073,461.13		

(4) 出租开发产品

单位：元

出租项目名称	竣工时间	期初余额		本期增加金额	本期摊销金额	本期减少金额	期末余额	
		原值	累计摊销				原值	累计摊销
天津亿城堂庭项目	2015.10	30,511,890.97	1,371,320.94		514,245.35	28,626,324.68		

合计		30,511,890.97	1,371,320.94		514,245.35	28,626,324.68		
----	--	---------------	--------------	--	------------	---------------	--	--

5、其他流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
增值税留抵扣额	1,284,873.16	917,164.94
预缴增值税		19,677.75
合计	1,284,873.16	936,842.69

6、长期股权投资

单位：元

被投资单位	期初余额（账面价值）	本期增减变动							期末余额（账面价值）	减值准备期末余额	
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备			其他
一、合营企业											
北京知友健康服务发展中心	59,507.95			1,241.79						60,749.74	
养庭（上海）企业管理咨询有限公司	1,006,307.24			974.43						1,007,281.67	
小计	1,065,815.19			2,216.22						1,068,031.41	

二、联营企业										
深圳倍特力电池有限公司	68,500,386.97			1,871,384.96					70,371,771.93	
华安财产保险股份有限公司	845,249,663.90			11,821,098.88	-25,006,111.71				831,885,686.09	
海南海投一号投资合伙企业（有限合伙）	1,067,644,494.33	611,200.00		-436,914,098.48	50,053,270.58				681,394,866.43	
509 W 34 HNA L.P.	2,237,682,579.11	6,579,828.97		136,070,315.90	208,749,472.50				2,589,082,196.48	
大连众城文化产业发展有限公司（有限合伙）	999,853,023.41								999,853,023.41	
小计	5,218,930,147.72	7,191,028.97		-287,151,298.74	233,796,631.37				5,172,587,544.34	
合计	5,219,995,962.91	7,191,028.97		-287,149,082.52	233,796,631.37				5,173,655,575.75	

7、其他权益工具投资

(1) 其他权益工具分项列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
上海中城联盟投资管理股份有限公司	11,752,858.60	21,783,146.83
合计	11,752,858.60	21,783,146.83

(2) 非交易性权益工具投资的情况

项目	指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的原因	本期确认的股利收入	累计利得	累计损失	其他综合收益转入留存收益的金额	其他综合收益转入留存收益的原因
上海中城联盟投资管理股份有限公司	非交易性权益工具投资，拟长期持有			20,559,141.40		
合计				20,559,141.40		

(3) 其他权益工具投资其他说明

公司持有对上海中城联盟投资管理股份有限公司的股权投资属于非交易性权益工具投资，公司将其指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资。

其他权益工具投资期末余额较期初减少 10,030,288.23 元，降低了 46.05%，为公司持有上海中城联盟投资管理股份有限公司公允价值下降所致。

8、其他非流动金融资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
债务工具投资		
权益工具投资		
混合工具		
衍生金融工具		
其他	52,787,163.55	67,151,412.43
其中：北京智度德普股权投资中心（有限合伙）	52,787,163.55	67,151,412.43
合计	52,787,163.55	67,151,412.43

9、固定资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
固定资产	998,113.03	2,229,182.95
合计	998,113.03	2,229,182.95

1. 固定资产情况

单位：元

项目	机器设备	电子设备	其他设备	合计
一、账面原值：				
1.期初余额	1,248,152.00	4,579,538.60	2,114,077.17	7,941,767.77
2.本期增加金额	14,040.00		82,803.00	96,843.00
(1) 购置	14,040.00		82,803.00	96,843.00
3.本期减少金额				
4.期末余额	1,262,192.00	4,579,538.60	2,196,880.17	8,038,610.77
二、累计折旧				
1.期初余额	906,633.24	3,503,968.50	1,301,983.08	5,712,584.82
2.本期增加金额	239,260.97	802,634.73	286,017.22	1,327,912.92
(1) 计提	239,260.97	802,634.73	286,017.22	1,327,912.92
3.本期减少金额				
4.期末余额	1,145,894.21	4,306,603.23	1,588,000.30	7,040,497.74
三、减值准备				
1.期初余额				
2.本期增加金额				
3.本期减少金额				
4.期末余额				
四、账面价值				
1.期末账面价值	116,297.79	272,935.37	608,879.87	998,113.03
2.期初账面价值	341,518.76	1,075,570.10	812,094.09	2,229,182.95

2. 暂时闲置的固定资产情况

期末无暂时闲置的固定资产。

3. 通过经营租赁租出的固定资产：

期末无经营租赁租出的固定资产。

4. 未办妥产权证书的固定资产情况

期末无未办妥产权证书的固定资产。

10、使用权资产

单位：元

项目	房屋及建筑物	合计
账面原值		
期初余额	208,976,979.54	208,976,979.54
本期增加金额	6,949,807.45	6,949,807.45
租赁	6,949,807.45	6,949,807.45
本期减少金额		
期末余额	215,926,786.99	215,926,786.99
累计折旧		
期初余额	40,411,633.29	40,411,633.29
本期增加金额	7,356,540.45	7,356,540.45
本期计提	7,356,540.45	7,356,540.45
本期减少金额		
期末余额	47,768,173.74	47,768,173.74
减值准备		
期初余额	87,799,165.60	87,799,165.60
本期增加金额		
本期减少金额		
期末余额	87,799,165.60	87,799,165.60
账面价值		
期末账面价值	80,359,447.65	80,359,447.65
期初账面价值	80,766,180.65	80,766,180.65

11、无形资产

1. 无形资产情况

单位：元

项目	软件	合计
一、账面原值		
1.期初余额	158,000.00	158,000.00
2.本期增加金额		
3.本期减少金额		
4.期末余额	158,000.00	158,000.00
二、累计摊销		
1.期初余额	110,599.87	110,599.87
2.本期增加金额	31,599.96	31,599.96
(1) 计提	31,599.96	31,599.96
3.本期减少金额		

4.期末余额	142,199.83	142,199.83
三、减值准备		
1.期初余额		
2.本期增加金额		
3.本期减少金额		
4.期末余额		
四、账面价值		
1.期末账面价值	15,800.17	15,800.17
2.期初账面价值	47,400.13	47,400.13

12、长期待摊费用

单位：元

项目	期初余额	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末余额
北京石景山养老项目改建工程	53,240,275.84		3,549,351.72		49,690,924.12
合计	53,240,275.84		3,549,351.72		49,690,924.12

13、递延所得税资产和递延所得税负债

(1) 未确认递延所得税资产明细

单位：元

项目	期末余额	期初余额
预计信用损失	83,644,328.81	82,384,677.39
可以结转以后年度税前扣除的广告宣传费	577,954.14	577,954.14
租赁	119,072,466.44	95,950,910.15
可抵扣亏损	670,389,391.85	242,798,245.52
合计	873,684,141.24	421,711,787.20

(2) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

单位：元

年份	期末余额	期初余额	备注
2022		2,604,077.95	
2023	66,721,045.52	66,721,045.52	
2024	35,079,827.35	35,079,827.35	
2025	58,575,589.54	58,575,589.54	
2026	79,817,705.16	79,817,705.16	
2027	430,195,224.28		
合计	670,389,391.85	242,798,245.52	

债务状况分析

1、应付账款

应付账款按账龄列示：

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付工程款	47,976,982.10	49,614,829.50
应付材料、设备款	1,194,007.43	1,285,357.06
应付租金-养老项目	23,178,600.00	7,335,000.00
其他	1,247,438.98	1,247,438.98
合计	73,597,028.51	59,482,625.54

2、合同负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
预收房款	2,670,351.43	2,222,483.81
预收养老服务款	4,993,444.36	9,833,584.98
合计	7,663,795.79	12,056,068.79

3、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	5,845,190.36	33,090,331.32	35,051,873.97	3,883,647.71
二、离职后福利 -设定提存计划	70,954.24	2,981,708.89	2,981,720.63	70,942.50
三、辞退福利		336,657.47	336,657.47	
合计	5,916,144.60	36,408,697.68	38,370,252.07	3,954,590.21

(2) 短期薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	4,804,745.61	27,960,602.47	29,922,273.42	2,843,074.66
2、职工福利费		1,290,576.92	1,290,576.92	
3、社会保险费	47,370.88	1,793,812.81	1,793,801.07	47,382.62
其中：基本医疗保险费	41,036.00	1,649,046.79	1,649,046.79	41,036.00
补充医疗保险		39,655.41	39,655.41	
工伤保险费	3,048.03	46,141.90	46,130.16	3,059.77
生育保险费	3,286.85	58,968.71	58,968.71	3,286.85
4、住房公积金	48,659.00	2,035,919.00	2,035,919.00	48,659.00
5、工会经费和职工教育经费	944,414.87	9,420.12	9,303.56	944,531.43
合计	5,845,190.36	33,090,331.32	35,051,873.97	3,883,647.71

(3) 设定提存计划列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	70,261.20	2,891,107.98	2,891,178.42	70,190.76
2、失业保险费	693.04	90,600.91	90,542.21	751.74
合计	70,954.24	2,981,708.89	2,981,720.63	70,942.50

4、应交税费

单位：元

项目	期末余额	期初余额
增值税	412,588.67	
个人所得税	239,190.82	244,596.07

城市维护建设税	36,480.84	6,131.35
印花税	1,739.19	1,611.07
教育费附加	15,634.63	2,627.72
地方教育费附加	10,423.08	1,751.81
其他	393.33	393.33
合计	716,450.56	257,111.35

5、其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付利息		
应付股利		
其他应付款	53,505,389.99	47,780,153.93
合计	53,505,389.99	47,780,153.93

1、应付利息

不适用。

2、应付股利

不适用。

3、其他应付款

(1) 按款项性质列示其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
代收业主款项	77,286.13	111,910.16
押金及保证金	1,290,816.53	1,290,816.53
养老服务押金及意向金	33,577,000.01	37,619,666.14
往来款	10,926,950.97	6,283,332.73
诉讼待退房款	4,684,637.25	
其他	2,948,699.10	2,474,428.37

合计	53,505,389.99	47,780,153.93
----	---------------	---------------

6、一年内到期的非流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	10,341,550.00	12,824,537.03
一年内到期的租赁负债	9,719,005.54	6,834,670.35
合计	20,060,555.54	19,659,207.38

7、长期借款

单位：元

借款类别	期末余额	期初余额
质押借款	207,000,000.00	217,000,000.00
未到期应付利息	341,550.00	2,824,537.03
减：一年内到期的长期借款	10,341,550.00	12,824,537.03
合计	197,000,000.00	207,000,000.00

8、租赁负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
租赁付款额	246,431,614.23	257,173,315.28
减：未确认融资费用	71,740,493.14	80,456,224.48
租赁付款额现值小计	174,691,121.09	176,717,090.80
减：一年内到期的租赁负债	9,719,005.54	6,834,670.35
合计	164,972,115.55	169,882,420.45

9、预计负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额	形成原因
对外提供担保	390,909,628.00	8,272,157.00	
未决诉讼	4,969,963.06	5,891,957.89	
合计	395,879,591.06	14,164,114.89	

预计负债说明：

1. 公司为海航商业控股有限公司（简称“海航商控”）2,010.54 万元借款提供的担保，经海南省高级人民法院民事判决书（[2021]琼民终 636 号）判决：海航投资公司需对借款本金债务中不能清偿的部分承担 30%的连带赔偿责任。公司已按照海航集团重整中确认的申

报债权金额 3,728.72 万元、海航集团破产重整的信托财产及普通信托份额评估咨询报告等，计提了预计负债 827.22 万元，并对应收海航商控款项全额计提预计信用损失。

2. 公司为海航物流集团有限公司（简称“海航物流”）146,400.00 万元借款提供担保，与借款相关的利息以及其他金额 26,075.76 万元因到期未偿还，经海南省第一中级人民法院民事判决书（[2022]琼 96 民初 706 号）判决，公司需对利息以及其他金额债务承担 30% 的连带赔偿责任即金额为 7,822.73 万元。鉴于债权人龙江银行股份有限公司伊春新兴支行已就申报的债权本金 146,400.00 万元和利息及其他金额 26,075.76 万元合计 172,475.76 万元受领了 1,724,757,589.58 份普通信托份额，公司根据[2022]琼 96 民初 706 号民事判决书，在充分考虑信托份额价值的基础上，就为海航物流担保事项计提预计负债 38,263.75 万元，同时确认损失计入当期损益。

3. 本公司之全资子公司天津亿城山水房地产开发有限公司（简称“天津亿城山水”）因房屋买卖合同纠纷事宜被他人起诉，共 7 宗。一审均已判决，天津亿城山水应返还原告房款 448.03 万元，税费 20.43 万元，装修费及定金等 399.60 万元，合计 868.06 万元，以及相应的利息。其中房款及税费已在其他应付款中计提。被告北京星彩房地产经纪有限公司（简称“星彩”，受托进行商品房销售）、天津市乐有家房地产经纪有限公司（简称“乐有家”，受托进行商品房销售）承担连带责任。其中，装修费及定金等 399.60 万元由星彩或乐有家收取。天津亿城山水已就一审原告、星彩、乐有家提起上诉。截至本财务报表批准报出日止，相关案件正在审理过程中。天津亿城山水已就前述星彩及乐有家应承担返还责任的款项及利息合计 497.00 万元计提了预计负债。

三、海航投资公司重大事项分析

(一) 对外担保情况分析

单位：元

序号	被担保人	担保金额	实际履行担保责任的金额	担保余额	担保期间		责任类型	被担保人是否为两网公司或退市公司控股股东、实际控制人及其控制的企业	是否履行必要的决策程序
					起始	终止			
1	海航商业控股有限公司	20,105,400.00	以法院判决为准	20,105,400.00	2017.2	-	信用担保	是	否
2	海航物流集团有限公司	1,464,000,000.00	以法院判决为准	1,464,000,000.00	2018.12	-	信用担保	是	否
总计	-	1,484,105,400.00		1,484,105,400.00	-	-	-	-	-

担保合同履行情况

- 1、公司为海航商业控股有限公司（简称“海航商控”）2,010.54 万元借款提供的担保，经海南省高级人民法院民事判决书（[2021]琼民终 636 号）判决：海航投资与龙江银行的担保合同无效，海航投资公司需对借款本金债务中不能清偿的部分承担 30%的连带赔偿责任。
- 2、公司为海航物流集团有限公司（简称“海航物流”）146,400.00 万元借款提供担保，该案二审尚未判决。

公司提供担保分类汇总

单位：元

项目汇总	担保金额	担保余额
公司提供担保（包括对表内子公司提供担保）（备注 1）	1,484,105,400.00	1,484,105,400.00
公司及表内子公司为公司股东、实际控制人及其关联方提供担保（备注 2）	主合同项下的全部债务，包括但不限于本金及利息、违约金、损害赔偿金、手续费、保险费等	主合同项下的全部债务，包括但不限于本金及利息、违约金、损害赔偿金、手续费、保险费等
公司直接或间接为资产负债率超过 70%（不含本数）的被担保人提供担保	-	-
公司担保总额超过净资产 50%（不含本数）部分的金额	-	-
公司为报告期内出表公司提供担保	-	-

应当重点说明的担保情况

备注 1: 均未经过上市公司董事会、股东大会审议程序。截至本公告披露日, 公司违规对外提供担保余额 146,400 万元 (为海航商控提供 2,010.54 万元担保已经法院终审判决认定为担保无效, 因此此处暂不包含), 占公司最近一期经审计净资产的 36.46%。关于为海航商控提供 2,010.54 万元担保事宜经法院终审判决认定为担保无效, 且龙江银行已根据《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》全额受领现金和信托份额。龙江银行对海航商控的主债权已全部或者部分得到清偿, 有待进一步认定。

备注 2: 2023 年 6 月 22 日, 公司基于日常经营需要与哈尔滨银行股份有限公司大连分行 (以下简称“哈尔滨银行”) 签署《固定资产借款合同之补充协议》, 公司全资孙公司北京海航嘉盛养老服务有限公司与哈尔滨银行签署《保证合同》为前述借款合同补充协议提供承担连带保证责任, 借款的本金金额为人民币 207,000,000.00 元, 保证期间为自《保证合同》生效之日起至主合同债务履行期限届满之日后三年止。

(二) 控股股东占用资金情况分析

控股股东、实际控制人及其控制的企业资金占用情况

单位: 元

占用主体	占用性质	上年末余额	2023 年上半年新增	2023 年 6 月 30 日余额	单日最高占用余额	是否履行审议程序
Sure Idea Ltd	非经营性资金占用	415,306,962.66	29,614,013.89	444,920,976.55	-	不适用
合计	-	415,306,962.66	29,614,013.89	444,920,976.55	-	-

发生原因、整改情况及对公司的影响:

公司 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, 联营企业海投一号向 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)。

公司管理层高度关注, 就海投一号借款事宜, 持续督促 GP 方及相关关联方通过 REITs 项目到期正常退出、出售借款方份额等方式推进还款进度, 同时加快论证研究其他可能的现金偿还、债权置换等解决方案, 全力保障上市公司利益。公司于报告期内多次就解决资金占用事宜向海航资本、Sure Idea、美洲置业发函, 要求提供切实可行的还款方案及还款计划。

如借款方到期未偿还相关款项, 公司管理层将积极采取措施包括不限于发函催告、提起诉讼、财产保全等方式进行应对, 尽全力保护公司及广大投资者的合法权益, 并就相关进展事宜及时予以披露。

（三）涉诉情况分析

根据公司年报、半年报，重大诉讼、仲裁汇总情况如下：

诉讼(仲裁)基本情况	涉案金额(万元)	是否形成预计负债	诉讼(仲裁)进展	诉讼(仲裁)审理结果及影响	诉讼(仲裁)判决执行情况	披露日期	披露索引
建设用地使用权转让合同纠纷	51,770	否	终局裁决	本次仲裁判决第一被申请人亿城上海投资应支付逾期竣工违约金人民币 56,000,000 元。公司作为第二被申请人应对亿城上海投资的支付义务承担连带责任。鉴于本案受理后，上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司（申请人）已采取财产保全措施，如被申请人保全的财产金额能覆盖本次违约金，则本次诉讼不会对公司本期利润或期后利润产生重大影响；如被申请人保全的财产金额不能覆盖本次违约金，则本次诉讼对公司本期利润或期后利润的影响还需以最终执行为准。	不适用	2021 年 11 月 02 日	《关于公司收到仲裁通知书的公告》（公告编号：2021-002） http://www.cninfo.com.cn
违规担保涉及的连带保证责任诉讼	2,010	是	终审判决	公司于 2022 年 11 月 28 日收到海南省第一中级人民法院发来的《执行通知书》(2022)琼 96 执 1202 号，海南省高级人民法院作出(2021)琼民终 636 号民事判决已发生法律效力，龙江银行已向海南省第一中级人民法院申请强制执行，法院已依法立案执行，导致公司部分银行账户被冻结资金 45654.04 元。	不适用	2023 年 02 月 23 日	《关于收到执行裁定书的公告》（公告编号：2022-013） http://www.cninfo.com.cn
违规担保涉及的连带保证责任诉讼	146,000	是	立案审查阶段，尚未开庭审理	本案尚未开庭审理，但与借款相关的利息以及其他金额 26,075.76 万元因到期未偿还，经海南省第一中级人民法院民事判决书([2022]琼 96 民初 706 号)判决，公司需对利息以及其他金额债务承担 30%的连带赔偿责任即金额为 7,822.73 万元。鉴于债权人龙江银行股份有限公司伊春新兴支行已就申报的债权本金 146,400.00 万元和利息及其他金额 26,075.76 万元合计 172,475.76 万元受领了 1,724,757,589.58 份普通信托份额，公司根据[2022]琼 96 民初 706 号民事判决书，在充分考虑信托份额价值的基础上，就为海航物流担保事项计提预计负债 38,263.75 万元，同时确认损失计入当期损益。	不适用	2022 年 03 月 16 日	http://www.cninfo.com.cn
违规担保涉及的连带保证责任诉讼	26,075.76	是	一审应诉	2022 年 9 月 5 日，公司收到由海南省一中院送达的《应诉通知书》。	不适用	2023 年 03 月 02 日	《关于收到<应诉通知书>的公告》（公告编号：2022-081） http://www.cninfo.com.cn

违规担保涉及的连带保证责任诉讼	26,075.76	是	一审开庭	龙江银行因与公司 14.64 亿保证合同纠纷一案中涉及的利息及其他费用向法院申请起诉, 要求公司对保证合同利息部分 260,757,589.58 元承担连带保证责任, 法院已立案。2022 年 12 月 12 日在海南省第一中级人民法院第十法庭开庭。	不适用	2022 年 12 月 08 日	《关于重大诉讼进展的公告》(公告编号: 2022-109) http://www.cninfo.com.cn
违规担保涉及的连带保证责任诉讼	26,075.76	是	一审判决	2023 年 2 月 28 日公司收到由海南省第一中级人民法院送达的《民事判决书》, 公司依据 2023 年 2 月 28 日收到海南省第一中级人民法院民事判决书, 判决确认公司对于海航物流不能清偿龙江银行的利息以及其他合计 260,757,589.58 元债务承担 30% 的连带赔偿责任即金额为 78,227,276.87 元。	不适用	2023 年 03 月 02 日	《关于收到民事判决书暨重大诉讼进展的公告》(公告编号: 2023-016) http://www.cninfo.com.cn
违规担保涉及的连带保证责任诉讼	26,075.76	是	二审上诉	公司已向海南省高院提交二审相关资料, 目前尚未接到高院立案庭通知。	不适用	2023 年 03 月 15 日	《关于重大诉讼进展暨提起上诉的公告》(公告编号: 2023-022) http://www.cninfo.com.cn
非重大诉讼的其他诉讼	891.2	是	共涉及 7 起《商品房买卖合同》纠纷诉讼。其中, 1 起已和解、1 起二审已判决、4 起二审已开庭未判决、1 起二审未开庭。	1 起诉讼二审已被法院判决认定需解除原告与公司子公司签订的《商品房买卖合同》并返还收取的房款、税费等款项并承担全部金额的利息、案件受理费、保全费。涉及的 7 起诉讼均已在本期计提预计负债。	不适用	2023 年 04 月 28 日	http://www.cninfo.com.cn
非重大诉讼的其他诉讼	284.52	否	共涉及 7 起诉讼。其中, 1 起已和解、5 起一审审理中、1 起一审未开庭。	涉及的 7 起诉讼未在本期计提预计负债。	不适用	2023 年 04 月 28 日	http://www.cninfo.com.cn

以上涉诉情况分析, 系根据海航投资集团股份有限公司的公告材料整理得出, 鉴于无法保证海航投资集团股份有限公司既往均如实履行公告义务, 且可能发生公告期后涉诉事项, 因而本涉诉情况分析可能无法反映海航投资集团股份有限公司涉诉的完整信息, 敬请投资者注意。

（四）前十大股东所持公司股份被质押、冻结情况

截至 2023 年 8 月 24 日，公司前十大股东所持股份累计质押股份情况如下：

股东名称	持股数量	股份比例	质押/冻结数量
海航资本集团有限公司	307,789,423	21.52%	285,776,423

（五）公司曾被纳入深股通标的，存在境外投资者，境外投资者的股票存在不能转让的风险。

（六）公司股东中存在 QFII，根据《两网公司及退市公司股票转让办法》，其只能卖出所持有的股票，不得买入。

四、提醒投资者注意的投资风险

（一）最近年度财务报告的审计意见

海航投资聘请大华会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2022 年度审计机构，大华会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2022 年度财务报告出具了保留意见的审计报告。形成保留意见的基础如下：

截止 2022 年 12 月 31 日，对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”）的长期股权投资账面价值为 99,985.30 万元，鉴于北京华汇单方通知解除 7 号地《房屋租赁合同》及其补充协议的法律效力需经人民法院或者仲裁机构认定，大连众城所拥有的租约权附带撤销权条件，存在影响大连众城有限合伙人大连飞越权益的可能等，同时，由于海航投资公司未能提供大连众城的财务报表、审计报告、评估报告等相关资料，导致无法实施必要的审计程序，无法获取充分、适当的审计证据。因此，无法确定该项股权投资的账面价值，以及是否发生减值，亦无法确定是否有必要对资产减值损失、投资收益及财务报表的其他项目作出调整，也无法确定应调整的金额。

（二）与经营相关的不确定性事项

1、境外曼哈顿 34 街 REITs 项目（铁狮门一期）投资风险

（1）收益不确定性风险

公司当前合计持有恒兴聚源 82.11% 基金份额。底层项目处于美国。曼哈顿 34 街 REITs 项目底层资产位于纽约曼哈顿中城，商业区位优势突出，2022 年项目实现获得 TCO、向客户开放等里程碑进展，同时项目租赁稳步提升，核心租户包括辉瑞公司、德普律师事务所、汇丰银行等优质租户，截至 2022 年末已租赁

面积超 70%。尽管租赁活动已逐步正常化、追求高质量新建写字楼的趋势仍为租赁市场的主要驱动力，曼哈顿地区高质量写字楼掌握着具有竞争力的定价。

尽管租赁活动已逐步正常化，但同时，来自美国宏观经济方面包括大幅加息、美联储缩表和地缘政治复杂性等，导致写字楼租赁市场不确定性加大，美国经济及商业地产环境的不确定性仍然存续，对公司项目收益带来不确定性。公司将持续关注该区域宏观市场环境变化及项目剩余面积的租赁进展。

（2）关联方重整相关风险

曼哈顿 34 街 REITs 项目为公司与关联方共同投资的项目，相关关联主体已完成破产重整程序。公司实际控制人也相应发生变更，变更为无实际控制人。前期项目投资时关联方为恒兴聚源该笔投资提供投资担保，关联方破产重整事项，可能会给上市公司对该笔投资带来相关法律风险，后续是否会造成实质性影响，存在不确定性。公司将重点关注并积极加强投后管理工作，充分发挥主观积极性，协调关联方与铁狮门方，同时积极保障后续召款，维护公司投资权益，争取防范因违约而导致的投资权益受损、丧失重大决策权等影响。

2、梅西百货改造 REITs 项目（铁狮门三期）投资风险

（1）收益不确定性风险

公司持有海投一号 87.60% 合伙份额，梅西百货改造 REITs 项目底层资产位于纽约布鲁克林地区，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。

综合考虑项目区位、建设与租赁进度等因素，尤其是项目剩余约 58% 空置面积的未来租赁风险，同时考虑到美国大幅加息、美联储缩表和地缘政治复杂性等宏观经济力量导致商业地产租赁市场变得更加不可预测的情况，项目投资收益不确定性影响增大。公司已于 2022 年度审计报告中确认对该项目的投资损失，后续是否仍会有投资损失存在不确定性，公司将持续关注市场情况及项目剩余面积的租赁进展。

（2）项目诉讼风险

2023 年 2 月 28 日，铁狮门三期诉讼法庭会议如期召开完毕，双方未能就和解条件达成一致。2023 年 3 月 14 日，法庭排期会议召开，正式进入质证阶段，

目前双方正在为问话及审判做相关准备，后续诉讼结果存在不确定性。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公司投资权益。

（3）关联方重整相关风险

梅西百货改造 REITs 项目前期为公司与关联方共同投资的项目，相关关联主体已完成破产重整程序。公司实际控制人也相应发生变更，变更为无实际控制人。该情况是否对梅西百货改造 REITs 项目产生法律风险，存在不确定性，公司将重点关注并积极加强投后管理工作。

3、大连众城项目（暨亚运村项目七号地块）风险

（1）项目能否按时交付的风险

对方反馈的协议信息，对交付时间一再后推，且公司已通过多种方式督促芜湖奥博加快推进项目进度，但项目进展较为缓慢。届时能否按时交付，存在一定不确定性，不排除受施工方、管理方等影响延后。

（2）行业商圈风险

项目位于北京市朝阳区望京和奥体写字楼市场区域，该商圈后续是否能保持租金水平稳定、空置率下降，存在不确定性。

（3）运营管理与收益风险

公司督促芜湖奥博加强团队建设，以提升其对亚运村项目七号地块的管理能力。亚运村项目七号地块在芜湖奥博或其指定方管理团队的管理下，其与出租方及产权所有方就项目日常对接及最终交付是否顺利，项目能否达到预期的出租率及租金水平，存在不确定性，取决于项目所处商圈情况、物业管理水平、运营管理能力等综合因素。另外，受宏观情况影响，也将导致项目的出租率及预期收益存在一定不确定性。

（4）违约风险

根据《租赁合同》，大连众城每年需支付租金予天津势竹，如不能如期支付，将按照每逾期一日，按当期应付租金的万分之一向甲方支付违约金；逾期 30 日，甲方可向乙方发出书面催款函。如大连众城在收到天津势竹书面催款函后的 90 日内或逾期超过 120 日仍未支付租金的，天津势竹有权解除租赁合同。大连众城还应缴清应付租金，同时按当年度（未起租时按第一计租年度租金标准计算）的

租金标准的 1 倍向天津势竹支付违约金，并按天津势竹对标的房屋固定资产投资（包括但不限于装饰装修）评估值进行一次性补偿，同时承担由此给天津势竹造成的因关联纠纷导致的全部损失及天津势竹为此支付的相关合理费用。

（5）天津格致与北京华汇纠纷风险

根据核查中大连众城执行事务合伙人芜湖奥博向公司提供的相关资料,天津势竹与北京华汇存在纠纷具体情况如下:

2019 年 8 月 16 日天津格致、天津势竹、北京华汇签订了《房屋租赁合同补充协议二》，天津格致通过该协议，取得了天津势竹《大屯七号地办公及商业项目房屋租赁合同》项下的一切权利义务。依据 2015 年 11 月 20 日签署的《七号地〈房屋租赁合同〉补充协议一》，约定北京华汇应在合同签订后 990 日内向天津格致交房，截止目前北京华汇并未交付亚运村项目七号地块。

2022 年 2 月 28 日，北京华汇向天津格致发出《通知书》，提到：“请贵司于 2022 年 03 月 03 日前向我司支付定金 2000 万元及贵司应出资建设部分的资金 8751.2527 万元(截止 2022 年 2 月 22 日我司垫付资金已支付 5,473.2084 万元。)若贵司在 2022 年 03 月 03 日前未向我司支付全部上述款项的,我司与贵司之间签订的《大屯七号地办公及商业项目房屋租赁合同》及各补充协议自动解除。”

北京德和衡律师事务所的核查意见：“北京华汇单方通知解除七号地《房屋租赁合同》及其补充协议的法律效力需经人民法院或者仲裁机构认定。”

目前天津格致与北京华汇并未就上述租约权进行任何诉讼，公司将密切关注该事项，以降低上市公司因该事项可能发生的法律风险。

（6）大连众城所持租约权附带条件撤销权风险

公司在对亚运村项目七号地块相关事项进行调查与核实中，公司与北京德和衡律师事务所还发现了大连众城原执行事务合伙人大连大白鲸、现执行事务合伙人芜湖奥博自 2019 年 12 月 18 日大连飞越入伙大连众城以来，未曾向上市公司及子公司大连飞越提供过的协议，其中 2022 年 4 月 27 日天津势竹、天津格致大连众城、芜湖蓓盈签订的《协议书》以及 2023 年 3 月 7 日天津势竹、天津格致大连众城、芜湖蓓盈签订的《协议书二》，使得大连众城所拥有的租约权附带撤销权条件，未来存在影响大连众城有限合伙人大连飞越权益的可能。针对新提供的协议，大连飞越作为有限合伙人，已督促芜湖奥博协调解除相关协议，同时

大连飞越保留向协议各方依法追诉的权利。

（三）未履行程序未披露为关联方提供担保引发的风险

2021年4月30日，公司披露了存在未履行程序未披露的为关联方提供担保的情况，详细内容请见《2020年年度报告》《非经营性资金占用及清偿情况表、违规担保及解除情况表》《关于公司股票被实施其他风险警示暨公司股票停牌的提示性公告》（公告编号：2021-037）等公告。截至目前，公司尚有未履行程序未披露的关联方担保暂未解除。具体情况及进展详见公司于2023年3月31日披露的《关于公司股票被实施其他风险警示相关事项的进展公告》（公告编号：2023-026）。涉及该担保事宜，公司继续不放弃与龙江银行的谈判和解推动事宜，但与龙江银行和解谈判能否达成一致，何时能达成一致，存在不确定性。另外，公司前期公司与杭州云栖签署房地产抵押合同，之后公司及杭州云栖根据相关抵押登记主管部门要求，准备相关手续材料，由于本次抵押担保登记事项不同于普通的融资抵押担保业务，相关申请材料暂不符合抵押登记中心办理流程的常规性要求，该抵押登记事项至今暂无法完成办理。杭州云栖抵押担保后续能否成功办理、何时能完成抵押、能否通过其他方式确保上市公司利益，均存在不确定性，公司方面将继续推进相关工作以全力保障上市公司利益。龙江银行诉讼事项进展以及其未来对公司可能产生的现金流等产生影响均存在不确定性。公司将全力推进各项工作，维护公司利益。

（四）法律风险

重大诉讼仲裁风险，详见本报告之“三、海航投资集团股份有限公司重大事项分析”之“（三）涉诉情况分析”。

（五）其他风险

1、战略转型风险

为推动公司中长期的可持续发展，公司正在积极实施战略转型，力争通过引进战略投资者募集资金，注入新业务。如公司由于各种原因未能尽快实施，则公司有可能面临战略转型进程放缓甚至失败的风险。公司将积极推进相关工作，同时积极寻找合作伙伴，采取多种方式逐步实现战略转型。

主办券商郑重提醒广大投资者充分关注上述事项及由此产生的相关风险，
慎重做出投资决策。

（以下无正文）

（本页无正文，为山西证券股份有限公司《关于海航投资集团股份有限公司投资风险分析的报告》签章页）

