



# 海航投资

NEEQ : 400201

## 海航投资集团股份有限公司

HNA Investment Group Co., Ltd.



## 半年度报告

— 2023 —

## 重要提示

- 一、公司控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。
- 二、公司负责人李瑞、主管会计工作负责人林菡及会计机构负责人（会计主管人员）国洪博保证半年度报告中财务报告的真实、准确、完整。
- 三、本半年度报告已经公司董事会审议通过，不存在未出席审议的董事。
- 四、本半年度报告未经会计师事务所审计。
- 五、本半年度报告涉及未来计划等前瞻性陈述，不构成公司对投资者的实质承诺，投资者及相关人士均应当对此保持足够的风险认识，并且应当理解计划、预测与承诺之间的差异。
- 六、本半年度报告已在“第二节 会计数据和经营情况”之“六、 公司面临的重大风险分析”对公司报告期内的重大风险因素进行分析，请投资者注意阅读。
- 七、未按要求披露的事项及原因

本报告不存在未按要求进行披露的事项。

## 目录

第一节	公司概况 .....	5
第二节	会计数据和经营情况 .....	6
第三节	重大事件 .....	22
第四节	股份变动及股东情况 .....	32
第五节	董事、监事、高级管理人员及核心员工变动情况 .....	35
第六节	财务会计报告 .....	37
附件 I	会计信息调整及差异情况 .....	141
附件 II	融资情况 .....	142

备查文件目录	载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表。
	载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件（如有）。
	报告期内在指定信息披露平台上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。
文件备置地址	海南省海口市美兰区国兴大道 7 号新海航大厦 19 层

## 释义

释义项目		释义
公司、本公司、海航投资	指	海航投资集团股份有限公司，股票简称为“海投5”
海航资本、控股股东	指	海航资本集团有限公司，公司控股股东
天津亿城山水	指	天津亿城山水房地产开发有限公司，公司子公司
亿城投资基金	指	亿城投资基金管理（北京）有限公司，公司全资子公司
养正投资	指	北京养正投资有限公司，公司全资子公司
铁狮门	指	铁狮门（TISHMAN SPEYER 简称：TSP）成立于 1978 年。是全球范围内房地产业开发商、运营商及基金管理公司。
华安保险	指	华安财产保险股份有限公司，公司持有其 7.143%股权，公司参股公司
智度德普	指	北京智度德普股权投资中心（有限合伙），公司参股公司
深圳倍特力	指	深圳倍特力电池有限公司，公司持有其 23.41%股权，公司参股公司
海投控股	指	海航投资控股有限公司，与公司控股股东为一致行动人
恒兴聚源	指	海南恒兴聚源股权投资基金合伙企业（有限合伙），公司全资子公司亿城投资基金作为 GP 持有 0.07%基金份额；海航投资作为 LP 持有 82.04%基金份额
海投一号	指	海南海投一号投资合伙企业（有限合伙），海航投资作为 LP 持有其 87.60%合伙份额
大连飞越	指	大连飞越文化产业发展合伙企业（有限合伙），公司全资子公司
大连众城	指	大连众城文化产业发展合伙企业（有限合伙）
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元
报告期内、本报告期	指	2023 年 1 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日

## 第一节 公司概况

企业情况			
公司中文全称	海航投资集团股份有限公司		
英文名称及缩写	HNA INVESTMENT GROUP CO., LTD		
法定代表人	朱卫军	成立时间	1993年5月27日
控股股东	海航资本集团有限公司	实际控制人及其一致行动人	无实际控制人
行业（管理型行业分类）	Q85 社会工作		
主要产品与服务项目	项目投资及管理、投资咨询。（依法需经批准的项目，经相关部门批准后，方可开展进行活动）		
联系方式			
董事会秘书姓名	王艳	联系地址	海南省海口市美兰区国兴大道7号新海航大厦19层
电话	0898—66739955	电子邮箱	htgf@hnainvestment.com
传真	0898—66739208		
公司办公地址	海南省海口市美兰区国兴大道7号新海航大厦19层	邮政编码	570203
公司网址	www.hnainvestment.com		
指定信息披露平台	www.neeq.com.cn		
注册情况			
统一社会信用代码	91210200241278804K		
注册地址	辽宁省大连市中山区123 号长江写字楼2129		
注册资本（元）	1430234425	注册情况报告期内是否变更	否

## 第二节 会计数据和经营情况

### 一、 业务概要

#### (一) 商业模式

##### 1. 房地产行业

公司天津亿城堂庭项目已基本完成可售产品的销售工作，仅余个别 loft 公寓。

##### 2. 基金管理及股权投资

###### (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

基于在前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。

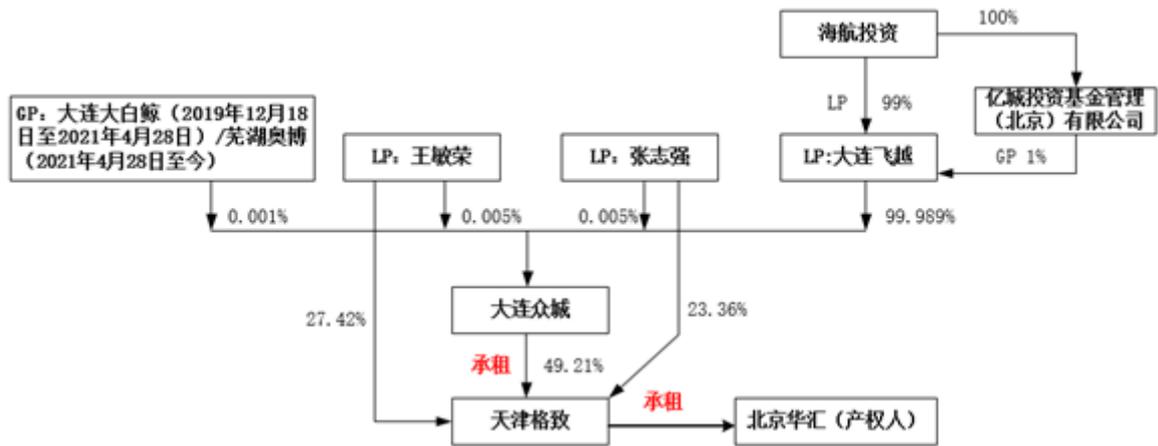
大连众城获得上市公司 10 亿元入资后，再以 10 亿元增资天津格致，获得天津格致 49.21% 股权。天津格致此前通过 2019 年 7 月 30 日《租赁合同》、2019 年 8 月 16 日《〈房屋租赁合同〉补充协议二》拥有亚运村项目七号地块及 20 年租约权，亚运村项目七号地块业主方为北京华汇。

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，公司前期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：

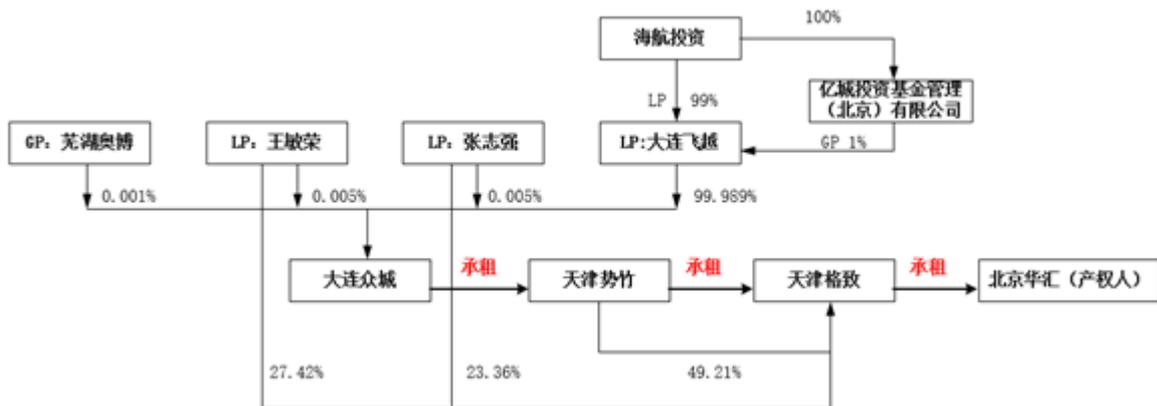
**图 1：海航投资与大连众城、大连大白鲸/芜湖奥博、天津格致、北京华汇经核查的实际关系**



## 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，公司尚未获得亚运村项目工程进度等相关最新信息；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。2023 上半年，公司多次协调股东方及芜湖奥博就相关历史遗留问题的解决进行了磋商，并与亚运村项目出租方北京华汇进行了直接沟通。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。如亚运村项目发生涉及相关侵害上市公司利益的行为，公司将依法向有关当事人追责。

## **(2) 曼哈顿 34 街 REITs 项目（铁狮门一期）**

截止目前，公司持有曼哈顿 34 街 REITs 项目境内投资主体恒兴聚源 82.11% 合伙份额。根据曼哈顿 34 街 REITs 项目运营报告及相关市场报告，项目运营及区域市场情况如下：

### **① 项目运营情况**

建设进度方面，2023 年 2 月，位于项目顶层的 Z0 俱乐部会所、Studio Gather 会议中心及第 23 层共享办公空间对外开放。4 月，位于 21、53 层约 8.8 万平方英尺的私人定制办公室第一阶段建设完工，位于 24 层的共享办公空间施工正在继续进行。5 月，项目正式获得 LEED Gold 认证（绿色环保建筑金奖），在建筑设计创新与节能环保等方面获得认可。截至目前，所有应交付的已租赁空间均已按时交付，其中 2023 年 1 月、6 月项目分别向 Baker Tilly 与 SEB 交付其所租赁空间。HSBC、ProFunds 的租赁空间预计在 2023 年内交付，Vontobel、Alliance Bernstein 及 Marshall Wace 的租赁空间预计在 2024 年交付。

租赁进度方面，2023 年 1-5 月，项目与金融服务公司 ProFunds 及 Vontobel 签署约 3.3 万平方英尺新租约；7 月与对冲基金公司 Marshall Wace 签署约 7 万平方英尺新租约。另外，项目正筹备与 2 家投资管理公司签约，如成功签约，项目已租赁面积将达约 79%。同时，项目正与 3 家潜在客户针对总计约 25 万平方英尺的租赁事宜进行沟通交流，以推进项目的进一步租赁。

### **② 区域市场情况**

根据铁狮门提供的项目运营报告，宏观经济力量的影响（包括美联储缩表、日益增长的劳动力市场挑战、地区银行业的不确定等）持续增加写字楼租赁市场的不可预测性。虽 2022 年市场对新开发的 A 级写字楼反应积极，2023 年的市场动荡仍给租赁活动带来了压力。尽管租赁活动放缓，但新装修或新建办公楼的租赁表明，客户对租金合理的优质空间仍有兴趣。曼哈顿地区公司搬迁数据显示，约 73% 的公司会选择升级至优质建筑，新装修或新建的办公楼仍是最受欢迎的目的地。

根据 CBRE 2023 年二季度市场报告，该季度曼哈顿中城（Midtown）新租赁规模总计约 253 万平方英尺，与上一季度基本持平，较五年季度平均水平低约 27%。2023 上半年累计新租赁活动规模亦落后于去年同期 34%。区域平均租金基本与上季度持平，维持在约 83.41 美元/平方英尺。金融服务公司仍然是曼哈顿中城租赁的主要驱动力，占二季度租赁活动的 46%。

## **(3) 梅西百货改造 REITs 项目（铁狮门三期）**

截止目前，公司持有梅西百货改造 REITs 项目境内投资主体海投一号 87.60% 合伙份额。

根据梅西百货改造 REITs 项目运营报告及相关市场报告，项目运营及区域市场情况如下：

### ① 项目运营情况

建设进度方面，项目 2021 年 1 月已基本竣工，并于 2021 年 1 月 28 日取得 TC0(临时占用证)。在基本竣工后，2022 年施工活动限于大楼小部分细节的完善及完成租户 St. Francis 学校独立大厅入口设立，2023 年暂无重要的施工建设情况更新。

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，占项目可租赁面积约 42%。铁狮门方正在继续寻找租户，洽谈方包括政府机构、高等教育机构等。

### ② 区域市场情况

根据 Colliers 2023 年二季度市场报告，布鲁克林区域二季度新增租赁规模总计约 14.98 万平方英尺，季度环比下跌三分之二，较去年同期下降超 60%，这也是自 2021 年第三季度以来租赁量最低的季度。区域平均租金较一季度下降约 1.1%，较去年同期增加约 0.7%。

### ③ 诉讼进展

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。

2023 年 7 月 18 日法院进行了庭审，因双方针对和解协议未达成一致，铁狮门要求立即重启诉讼并加速开展质证程序。2023 年 8 月 3 日法院签发了铁狮门方的提交的《诉讼日程令》，本案进入了质证程序。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 L.P. 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 L.P. 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，多次与股东方汇报相关事宜及解决思路、以发函形式督促 Sure Idea 方提前安排还款事宜等，全力持续推进关联方资金占用事项的解决。

### 3. 养老业务

继续严守安全运营红线，深挖业务潜力，提升管理效益，提高运营效能，进一步巩固品牌价值。同时，依托“和悦家”养老品牌价值，加速布局康养产业，拓展康养业务，力争链接上下游创新型业态领域，实现产业链发展模式。

#### ① 和悦家养老运营提升

为提高管理品质、提升经营效益，引入专业化评估分析并挖掘行业重点数据、对标市场，对和悦家养老院进行了分类调研、行业专家主题讨论等，针对调研发现的问题拟定了对应解决方案及落地实施细节，以达到提升经营的同时，建立核心竞争力并精准增收降成本的目的。

#### ② 康养业务拓展

结合康养产业发展趋势及相关支持政策，进一步推进康养旅居、医养结合新业务，逐步搭建康养旅居平台，并形成海航投资旅居康养特色及品牌。

异地康养旅居业务：与蓝鲸文旅合作，2023 年 4 月 6 日签署《战略合作协议》，双方将共同打造海航投资康养旅居品牌；2023 年 5 月 11 日进一步签订《合作备忘录》，双方将采取共同成立合资公司的方式共同开展康养旅居项目投资及管理；2023 年 6 月，双方基于《合作备忘录》又进一步签订《合资协议》，并于 6 月 27 日共同设立合资公司“海航和悦荟（海南）康养旅居有限责任公司”，依托双方的优势资源，切入异地康养旅居业务，在海南、云南、华东等地布局海航投资康养旅居运营基地，双方将共同在康养旅居领域内不断探索新的合作模式以谋求长远发展。未来基于不同主体以及不断变化的市场需求，双方将共同围绕康养旅居领域，提供康养旅居酒店直营，康养旅居代运营，康养旅居周边服务、品牌咨询，品牌加盟，连锁经营等业务，不断探索新的合作模式以谋求长远发展。

乐城医疗先行区特色康养旅居业务：加入全国大健康产业园共同体并成为副理事长单位，与博鳌未来医院签署合作协议，基于海南得天独厚的气候以及博鳌乐城医疗先行区的优势政策等条件，打造具有医疗健康特色的康养旅居产品。

## 二、 主要会计数据和财务指标

单位：元

盈利能力	本期	上年同期	增减比例%
营业收入	15,684,796.38	28,417,277.97	-44.81%
毛利率%	36.85%	38.42%	-1.58%
归属于两网公司或退市公司股东的净利润	17,041,539.07	53,378,522.46	-68.07%
归属于两网公司或退市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	16,081,090.76	52,439,527.33	-69.33%
加权平均净资产收益率% (依据归属于两网公司或退市公司股东的净利润计算)	0.42%	1.16%	不适用
加权平均净资产收益率% (依据归属于两网公司或退市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润计算)	0.40%	1.14%	不适用
基本每股收益	0.0119	0.0373	-68.06%
偿债能力	本期期末	上年期末	增减比例%
资产总计	5,553,174,132.00	5,399,231,746.95	2.85%
负债总计	924,043,372.31	917,349,517.21	0.73%
归属于两网公司或退市公司股东的净资产	4,136,988,950.39	4,015,115,416.45	3.04%
归属于两网公司或退市公司股东的每股净资产	2.89	2.81	3.04%
资产负债率%(母公司)	48.06%	48.11%	不适用
资产负债率%(合并)	16.64%	16.99%	不适用
流动比率	0.05	0.19	不适用
利息保障倍数	3.49	7.04	不适用
营运情况	本期	上年同期	增减比例%
经营活动产生的现金流量净额	-2,741,664.97	-9,731,695.64	71.83%
应收账款周转率	3.37	13.62	不适用
存货周转率	0.86	0.42	不适用
成长情况	本期	上年同期	增减比例%

总资产增长率%	2.85%	3.46%	不适用
营业收入增长率%	-44.81%	42.98%	不适用
净利润增长率%	-60.18%	244.99%	不适用

### 三、 财务状况分析

#### (一) 资产及负债状况分析

单位：元

项目	本期期末		上年期末		变动比例%
	金额	占总资产的比重%	金额	占总资产的比重%	
长期股权投资	5,352,482,895.89	96.39%	5,173,655,575.75	95.82%	0.56%
预计负债	395,879,591.06	7.13%	395,879,591.06	7.33%	-0.20%
其他综合收益	217,892,862.55	3.92%	113,060,867.68	2.09%	1.83%

#### 项目重大变动原因：

项目无重大变化。

#### (二) 营业情况与现金流量分析

单位：元

项目	本期		上年同期		变动比例%
	金额	占营业收入的比重%	金额	占营业收入的比重%	
营业收入	15,684,796.38	100.00%	28,417,277.97	100.00%	-44.81%
营业税金及附加	58,015.58	0.37%	732,671.13	2.58%	-92.08%
投资收益	49,299,321.58	314.31%	83,472,298.45	293.74%	-40.94%
财务费用	10,134,376.08	64.61%	10,440,479.82	36.74%	-2.93%
信用减值损失	178,653.69	1.14%	-28,231.05	0.10%	732.83%
净利润	25,113,669.12	160.11%	63,064,447.38	221.92%	-60.18%
经营活动产生的现金流量净额	-2,741,664.97	-	-9,731,695.64	-	71.83%
投资活动产生的现金流量净额	479,652.90	-	-327.62	-	146505.26%
筹资活动产生的现金流量净额	-3,101,652.48	-	-13,379,337.04	-	76.82%

#### 项目重大变动原因：

1、营业收入本期发生额较同期减少 1273.25 万元，下降 44.81%。主要为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 年度已基本完成可售产品的销售工作，项目目前处于各类工作的收尾阶段，仅余个别 loft 公寓。本报告期内天津亿城堂庭项目没有确认房屋销售收入。

- 2、投资收益较同期减少 3,417.30 万元，下降 40.94%。主要为权益法确认的投资收益减少所致。
- 3、经营活动产生的现金流量净额较同期增加 699 万元，增长 71.83%。主要为支付职工薪酬和各项税款减少所致。
- 4、投资活动产生的现金流量净额较同期增加 47.99 万元。主要为收回投资款增加所致。
- 5、筹资活动产生的现金流量净额较同期增加 1027.77 万元，增长 76.82%。主要为偿还债务本金和利息减少所致。

#### 四、 投资状况分析

##### (一) 主要控股子公司、参股公司情况

√适用 □不适用

单位：元

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	净利润
天津亿城山水房地产开发有限公司	子公司	公司经营范围：房地产开发、投资、销售；建筑材料销售；房地产信息咨询服务；物业管理；室内外装饰装修；从事广告业务；房屋租赁	2,350,000,000.00	2,416,810,453.13	2,352,676,326.12	-	-34,857.76

		赁；酒店管理。 (国家有专项、专营规定的,按规定执行)					
海南恒兴聚源股权投资基金合伙企业(有限合伙)	子公司	公司经营范围为从事对未上市企业的投资及上市公司非公开发行股票的投资。 (一般经营项目自主经营,许可经营项目凭相关许可证或者批准文件经营)(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。)	1,400,000,000.00	2,763,424,736.27	2,750,932,416.43	-	45,120,905.81
北京海航嘉盛养老服务有限	子公司	集中养老、居家养老服务。	2,000,000.00	304,401,492.07	-84,503,077.59	15,684,796.38	-1,063,821.11

公司						
----	--	--	--	--	--	--

### 主要参股公司业务分析

√适用 □不适用

公司名称	与公司从事业务的关联性	持有目的
海南海投一号投资合伙企业（有限合伙）	受托管理资产	不适用
509 W 34 HNA L.P.	房地产开发	不适用

### （二） 公司控制的结构化主体情况

□适用 √不适用

--

## 五、 企业社会责任

√适用□不适用

<p>海航投资始终秉承“为股东创造价值，为员工谋求发展，为社会承担责任”之经营理念，致力于构建完善的企业社会责任管理体系，在经营发展中重视各方利益的均衡，努力推动公司和社会的协调发展。公司认为，企业植根于社会，企业发展与社会发展紧密相连，社会的和谐、可持续发展需要企业的无私奉献。公司时刻关注社会需求，积极增加税收、保障股东权益、注重环境保护、勇于承担社会责任，积极投身社会公益事业，尽己所能，为构建和谐社会做出贡献。</p> <p>公司以旗下养老项目-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。同时结合自身养老业务特色，勇担社会责任，通过旗下管理的养老机构和社会组织广泛开展敬老、爱老、助老等各种公益活动。未来公司将持续联合知友中心等专业机构通过各类线上线下方式，开展相关专家交流会、老年人认知领域宣传活动、老年人生活交流活动等，扩大在养老领域对客户及以外老人生活帮助的公益宣传、交流活动，在力所能及范围内为我国养老事业贡献一份力量。</p> <p>我国已经进入老龄社会，老龄化进程继续提速，养老服务行业的发展，需要社会资本承担起更多的社会责任，适度减少对经济效益的追求，深耕银发经济这片蓝海，针对不同年龄、不同需求的老年群体，提供诸如旅居养老、机构养老、社区养老、居家养老等多元化、全覆盖的养老服务是海航投资未来养老业务的发展方向。</p>
--

## 六、 公司面临的重大风险分析

重大风险事项名称	重大风险事项简要描述
重整后控股股东及其关联方的相关风险	<p>2022年4月24日，公司收到间接控股股东海航集团《通知函》。主要内容如下：“2022年4月24日，海航集团收到海南省高级人民法院送达的《民事裁定书》【（2021）琼破1号之三百八十三】，裁定确认海航集团有限公司等三百二十一家公司已执行完毕《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》（以下简称‘《重整计划》’），该裁定为终审裁定。”</p> <p>根据《重整计划》，海航集团等321家公司因执行《重整</p>

	<p>计划》而将其股权结构调整为《重整计划》规定的股权结构，因此导致公司实际控制人由慈航公益基金会变更为无实际控制人。公司实际控制人变更为无实际控制人后，是否会对涉及的相关投资项目产生影响，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。</p>
<p>未履行程序未披露为关联方提供担保引发的风险</p>	<p>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7月29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：2023-084）。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。</p>
<p>境外曼哈顿34街REITs项目（铁狮门一期）投资风险</p>	<p><b>1. 收益不确定性风险</b></p> <p>公司当前合计持有恒兴聚源82.11%基金份额，投向曼哈顿34街REITs项目。该项目底层资产位于美国纽约曼哈顿中城，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。</p> <p>尽管项目租赁已超70%，但受美国宏观经济影响（包括美联储缩表、日益增长的劳动力市场挑战、地区银行业的不确定等），商业地产环境与写字楼租赁市场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。</p> <p><b>2. 关联方重整相关风险</b></p> <p>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</p>

	<p>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。</p>
<p>梅西百货改造 REITs 项目（铁狮门三期）投资风险</p>	<p><b>1. 收益不确定性风险</b></p> <p>公司持有海投一号 87.60% 合伙份额，投向梅西百货改造 REITs 项目。该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。报告期内未新增租赁面积。</p> <p>综合考虑项目区位、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，同时考虑到美国宏观经济力量（包括美联储缩表、日益增长的劳动力市场挑战、地区银行业的不确定等）导致商业地产租赁市场变得更加不可预测的情况，项目投资收益存续不确定性影响。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。</p> <p><b>2. 项目诉讼风险</b></p> <p>报告期内，双方暂未就和解协议条款达成一致。根据诉讼程序，双方正在为证人质证及审判做相关准备，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。</p> <p><b>3. 关联方重整相关风险</b></p> <p>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。</p>
<p>大连众城项目（暨亚运村项目七号地块）风险</p>	<p><b>1. 项目能否按时交付的风险</b></p> <p>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。</p> <p><b>2. 行业商圈风险</b></p> <p>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。</p> <p><b>3. 运营管理与收益风险</b></p> <p>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。</p> <p><b>4. 违约风险</b></p>

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

	<p>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。</p> <p><b>7. 保留意见影响能否消除存在风险</b></p> <p>截至本公告披露日，公司尚未取得由大连众城执行事务合伙人提供的大连众城 2021、2022 年审计报告、评估报告、项目最新进展等相关资料，且在近期该项目核查与沟通谈判中，发现多处资料提供与前期不一致性。由于公司未收到上述报告，公司 2021、2022 年度审计报告出具了保留意见，涉及大连众城的审计报告保留意见影响能否消除的风险。</p>
<p>战略转型风险</p>	<p>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。</p>
<p>本期重大风险是否发生重大变化：</p>	<p>否</p>

## 第三节 重大事件

### 一、 重大事件索引

事项	是或否	索引
是否存在重大诉讼、仲裁事项	√是 □否	三.二.(一)
是否存在提供担保事项	√是 □否	三.二.(二)
是否对外提供借款	√是 □否	三.二.(三)
是否存在股东及其关联方占用或转移公司资金、资产及其他资源的情况	√是□否	三.二.(四)
是否存在关联交易事项	√是 □否	三.二.(五)
是否存在经股东大会审议通过的收购、出售资产、对外投资事项以及报告期内发生的企业合并事项	□是 √否	
是否存在股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施	□是 √否	
是否存在股份回购事项	□是 √否	
是否存在已披露的承诺事项	√是 □否	三.二.(九)
是否存在资产被查封、扣押、冻结或者被抵押、质押的情况	√是 □否	三.二.(十)
是否存在被调查处罚的事项	□是 √否	
是否存在失信情况	√是 □否	三.二.(十二)
是否存在破产重整事项	□是 √否	

### 二、 重大事件详情（如事项存在选择以下表格填列）

#### （一） 重大诉讼、仲裁事项

##### 1、 报告期内发生的诉讼、仲裁事项

报告期内发生的诉讼、仲裁事项涉及的累计金额是否占净资产 10%及以上

√是 □否

单位：元

性质	累计金额		合计	占期末净资产比例%
	作为原告/申请人	作为被告/被申请人		
诉讼或仲裁	1,464,000,000.00	280,863,001.84	1,744,863,001.84	43.46%

##### 2、 以临时公告形式披露的重大诉讼、仲裁事项

√适用 □不适用

单位：元

原告/申请人	被告/被申请人	案由	是否结案	涉及金额	是否形成预计负债	案件进展或执行情况	临时公告披露时间
龙江银行股份有限公司伊春新兴支行	海航投资集团股份有限公司	金融借款合同纠纷案	否	20,105,412.26	是	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	2023 年 02 月 23 日

						《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 45,710.44。	
龙江银行股份有限公司伊春新兴支行	海航投资集团股份有限公司	保证合同纠纷案	否	260,757,589.58	是	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。	2023 年 03 月 02 日
龙江银行股份有限公司伊春新兴支行	海航投资集团股份有限公司	保证合同纠纷案	否	260,757,589.58	是	公司已向海南省高院提交二审相关资料。	2023 年 03 月 15 日

龙江银行股份有限公司伊春新兴支行	海航投资集团股份有限公司	保证合同纠纷案	否	260,757,589.58	是	公司收到海南省高院《传票》，二审于2023年5月16日15时00分在海南省高院北附楼第一法庭开庭审理。	2023年05月09日
龙江银行股份有限公司伊春新兴支行	海航投资集团股份有限公司	金融借款合同纠纷案	否	20,105,412.26	是	2023年5月24日，公司收到由海南省高级人民法院送达的《执行裁定书》（2023）琼执复65号。海南省高级人民法院裁定撤销海南省第一中级人民法院（2022）琼96执异209号执行裁定，发回海南省第一中级人民法院重新审查。	2023年05月25日
总计	-	-	-	280,863,001.84	-	-	-

#### 重大诉讼、仲裁事项对公司的影响：

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息债务中不能清偿的部分承担30%的连带赔偿责任；海航投资公司在向龙江银行承担责任以后，可向海航商控进行追偿。公司2021年度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。

公司根据2023年3月8日由北京金杜（海口）律师事务所律所出具的法律意见书，海航投资无权向海航商业追偿，故海航投资与海航商业不能构成债权债务关系，不能确认为应收款项；同时能否获得杭州云栖的补偿存在重大不确定性，尚不具备确认资产的条件。所以，根据《企业会计准则》的相关规定，公司在2023年6月对应收海航商控8,272,157元款项进行其他应收款核销处理。

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，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：海航投资公司需对因到期未偿还利息以及其他金额26,075.76万元债务承担30%的连带赔偿责任即金额为7,822.73万元。该判决涉及的利息及其他金额系146,400.00万元本金所衍生的利息、罚息及复利，本金及利息部分是不可分割的，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，因此公司在2022年度根据[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，按照律师出具的法律意见书，海航投资已无权向海航物流追偿，故将计提的预计负债确认为损失计入当期损益，列报在“营业外支出”项目。

## （二） 公司发生的提供担保事项

两网公司或退市公司及合并报表范围内子公司存在违规担保事项，或者报告期内履行的及尚未履行完毕的担保累计金额超过两网公司或退市公司本年度末合并报表经审计净资产绝对值的 10%

√是 □否

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息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
报告期内两网公司或退市公司提供担保（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两网公司或退市公司股东、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

√适用 □不适用

**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。

### （三） 对外提供借款情况

报告期内对外提供借款的累计金额是否占净资产10%及以上

√是 □否

单位：元

债务人	与公司的关联关系	债务人是否为公司董事、监事及高级管理人员	借款期间		期初余额	本期新增	本期减少	期末余额	是否履行审议程序	是否存在抵质押
			起始日期	终止日期						
Sure	控股股	否	2016.	2023.	415,30	29,614	-	444,92	不适用	是

Idea Ltd	东直接控制的法人		9.12	9.12	6,962.66	,013.89		0,976.55		
总计	-	-	-	-	415,306,962.66	29,614,013.89	-	444,920,976.55	-	-

**对外提供借款原因、归还情况及对公司的影响：**

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。

**（四） 股东及其关联方占用或转移公司资金、资产及其他资源的情况**

**控股股东、实际控制人及其控制的企业资金占用情况**

√适用 □不适用

单位：元

占用主体	占用性质	期初余额	本期新增	本期减少	期末余额	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
<b>合计</b>	-	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。

(五) 报告期内公司发生的关联交易情况

单位：元

日常性关联交易情况	预计金额	发生金额
购买原材料、燃料、动力, 接受劳务		101,998.88
销售产品、商品, 提供劳务		0
公司章程中约定适用于本公司的日常关联交易类型		0
关联方租赁		8,199,669.42
其他重大关联交易情况	审议金额	交易金额
收购、出售资产或股权		-
与关联方共同对外投资		-
提供财务资助		-
提供担保		-
委托理财		-
企业集团财务公司关联交易情况	预计金额	发生金额
存款		-
贷款		-

重大关联交易的必要性、持续性以及对公司生产经营的影响：

不涉及

(六) 经股东大会审议通过的收购、出售资产、对外投资事项以及报告期内发生的企业合并事项

单位：元

事项类型	临时公告索引	交易/投资/合并标的	对价金额	是否构成关联交易	是否构成重大资产重组
-	-	-	-	-	-

事项详情及对公司业务连续性、管理层稳定性及其他方面的影响：

不涉及

(七) 经股东大会审议通过的收购、出售资产、对外投资事项以及报告期内发生的企业合并事项

单位：元

事项类型	临时公告索引	交易/投资/合并标的	对价金额	是否构成关联交易	是否构成重大资产重组
-	-	-	-	-	-

事项详情及对公司业务连续性、管理层稳定性及其他方面的影响：

不涉及

无

(八) 股份回购情况

无

(九) 承诺事项的履行情况

公司无已披露的承诺事项

临时公告索引	承诺主体	承诺类型	承诺开始日期	承诺结束日期	承诺履行情况
详式权益变动报告书（2013年8月7日披露）	海航资本集团有限公司	收购承诺	2013年08月06日	长期有效	报告期内，承诺人诚信地履行了上述承诺。
详式权益变动报告书（2013年8月7日披露）	海航资本集团有限公司	收购承诺	2013年08月06日	长期有效	报告期内，承诺人诚信地履行了上述承诺。
详式权益变动报告书（2013年8月7日披露）	海航资本集团有限公司	收购承诺	2013年08月06日	长期有效	报告期内，承诺人诚信地履行了上述承诺。
详式权益变动报告书（2022年4月28日披露）	海南海航二号信管服务有限公司、海航实业集团有限公司	关于保持上市公司独立性的承诺	2022年04月27日	长期有效	正常履行中
详式权益变动报告书（2022年4月28日披露）	海南海航二号信管服务有限公司、海航实业集团有限公司	关于避免同业竞争的承诺	2022年04月27日	长期有效	正常履行中
详式权益变动报告书（2022年4月28日披露）	海南海航二号信管服务有限公司、海航实业集团有限公司	关于减少和规范关联交易的承诺	2022年04月27日	长期有效	正常履行中
非公开发行股票预案（2015年4月17日披露）	海航资本集团有限公司	非公开发行承诺	2015年04月06日	长期有效	正常履行中
非公开发行股票	海航酒店控股	非公开发行承	2015年04月	长期有效	正常履行中

票预案（2015年4月17日披露）	集团有限公司	诺	06日		
2016年年度报告（2017年4月25日披露）	海航集团有限公司	非公开发行承诺	2016年02月23日	长期有效	正常履行中
2016年年度报告（2017年4月25日披露）	海航实业集团有限公司、海航基础控股集团有限公司	非公开发行承诺	2016年02月23日	长期有效	正常履行中

**超期未履行完毕的承诺事项详细情况：**

不适用

**（十） 被查封、扣押、冻结或者被抵押、质押的资产情况**

单位：元

资产名称	资产类别	权利受限类型	账面价值	占总资产的比例%	发生原因
开发产品	虹都中心1-608	被法院查封	686,779.17	0.01%	四川华西建筑装饰工程有限公司于2022年9月对亿城山水公司就欠付工程款进行了起诉，最终在法院调解下达成协议，约定2023年2月20日前支付17万，5月12日支付10万，因未能按约定时间支付，四川华西申请了强制执行，红桥法院执行局查封了虹都中心1-608房屋，查封期限为叁年。
货币资金	货币资金	被法院冻结资金	99,745.45	0.00%	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，冻结该公司银行账户存款合计45,710.44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一份执行通知书，因房屋买卖合同纠纷，冻结该公司银行存款合计54,035.01元。
华安保险1.5亿股	长期股权投资	抵押	845,877,270.23	15.23%	银行借款抵押

权	资				
大连山东路项目 23# 地块部分应收交易款	其他应收款	抵押	0	0.00%	银行借款抵押
<b>总计</b>	-	-	846,663,794.85		-

**资产权利受限事项对公司的影响：**

对公司暂无重大影响。

**(十一) 调查处罚事项**

1、《关于对海航投资集团股份有限公司及相关当事人给予公开谴责处分的决定》深证上（2023）122 号鉴于违规事实及情节，依据深交所《股票上市规则（2018 年 11 月修订）》第 17.2 条、第 17.3 条，和《上市公司自律监管指引第 12 号——纪律处分实施标准》第十九条、第二十三条、第二十六条的规定，经深交所纪律处分委员会审议通过，深交所作出如下处分：一、对海航投资集团股份有限公司给予公开谴责的处分；二、对海航投资集团股份有限公司董事长朱卫军，董事、总经理、时任副总裁、时任财务总监蒙永涛，董事、财务总监刘腾键，时任董事长、董事于波，时任监事长、总经理、董事姜杰，董事、副总经理林茵给予公开谴责的处分。

2、中国证监会《行政处罚决定书（陶琰、朱西川）》（〔2023〕21 号）

根据当事人违法行为的事实、性质、情节与社会危害程度，依据《证券法》第一百九十七条第二款的规定，中国证监会决定：对陶琰、朱西川给予警告，并分别处以五十万元罚款。

**(十二) 失信情况**

2023 年 4 月 17 日，天津市红桥区人民法院出具 (2023)津 0106 执恢 146 号《失信决定书》，决定将公司全资子公司天津亿城山水房地产开发有限公司纳入失信被执行人名单，失信期限 2 年。

**(十三) 破产重整事项**

无

## 第四节 股份变动及股东情况

### 一、普通股股本情况

#### (一) 普通股股本结构

单位：股

股份性质		期初		本期变动	期末	
		数量	比例%		数量	比例%
无限售条件股份	无限售股份总数	1,430,226,925	99.9995%	0	1,430,226,925	99.9995%
	其中：控股股东、实际控制人	285,776,423	19.98%	22,013,000	307,789,423	21.52%
	董事、监事、高管	2,500	0.0002%	0	2,500	0.0002%
	核心员工	0	0	0	0	0
有限售条件股份	有限售股份总数	7,500	0.0005%	0	7,500	0.0005%
	其中：控股股东、实际控制人	0	0	0	0	0
	董事、监事、高管	7,500	0.0005%	0	7,500	0.0005%
	核心员工	0	0	0	0	0
<b>总股本</b>		1,430,234,425	-	0	1,430,234,425	-
<b>普通股股东人数</b>						62,886

股本结构变动情况：

适用 不适用

(二) 普通股前十名股东情况

单位：股

序号	股东名称	期初持股数	持股变动	期末持股数	期末持股比例%	期末持有有限售股份数量	期末持有无限售股份数量	期末持有的质押股份数量	期末持有的司法冻结股份数量
1	海航资本集团有限公司	285,776,423	22,013,000	307,789,423	21.52	0	285,776,423	285,776,423	0
2	朱盛兰	25,600,000	510,600	26,110,600	1.83	0	26,110,600	0	0
3	王河	12,620,100	1,879,900	14,500,000	1.01	0	14,500,000	0	0
4	陶红	8,091,200	3,481,800	11,573,000	0.81	0	11,573,000	0	0
5	张琴华	10,485,892	154,400	10,640,292	0.74	0	10,640,292	0	0
6	张晓夏	6,700,000	1,080,000	7,780,000	0.54	0	7,780,000	0	0
7	王正刚	4,982,138	2,002,900	6,985,038	0.49	0	6,985,038	0	0
8	吴	0	5,534,000	5,534,000	0.39	0	5,534,000	0	0

	周华								
9	徐开东	5,431,236	0	5,431,236	0.38	0	5,431,236	0	0
10	成都精生瑞和物资有限公司	3,271,184	1,991,500	5,262,684	0.37	0	5,262,684	0	0
<b>合计</b>		362,958,173	38,648,100	401,606,273	28	0	379,593,273	285,776,423	0

普通股前十名股东间相互关系说明：

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。

## 二、 控股股东、实际控制人变化情况

报告期内控股股东、实际控制人未发生变化

## 三、 特别表决权安排情况

适用 不适用

## 第五节 董事、监事、高级管理人员及核心员工变动情况

### 一、董事、监事、高级管理人员情况

#### (一) 基本情况

姓名	职务	性别	出生年月	任职起止日期	
				起始日期	终止日期
李瑞	董事长	男	1977年1月	2023年3月15日	2024年7月8日
蒙永涛	董事	男	1983年10月	2018年5月18日	2024年7月8日
刘腾键	董事	男	1977年3月	2021年7月8日	2024年7月8日
林菡	董事	女	1978年12月	2021年7月8日	2024年7月8日
蔡东宏	独立董事	男	1966年12月	2023年2月27日	2024年7月8日
马红涛	独立董事	男	1986年12月	2021年7月8日	2024年7月8日
倪炳明	独立董事	男	1985年9月	2021年7月8日	2024年7月8日
岳亮	监事	男	1981年4月	2021年11月19日	2024年7月8日
李刚	监事	男	1973年6月	2022年10月27日	2024年7月8日
黎静	职工代表监事	男	1978年10月	2022年3月4日	2024年7月8日
蒙永涛	总经理	男	1983年10月	2019年10月29日	2024年7月8日
刘腾键	财务总监	男	1977年3月	2019年10月29日	2022年7月31日 (辞职)
林菡	副总经理	女	1978年12月	2018年12月18日	2024年7月8日
王艳	董事会秘书	女	1987年1月	2020年8月28日	2024年7月8日

#### 董事、监事、高级管理人员与股东之间的关系：

公司董事李瑞、蒙永涛、刘腾键、林菡属关联董事。

#### (二) 变动情况

√适用 □不适用

姓名	期初职务	变动类型	期末职务	变动原因
朱卫军	董事长	离任	无	个人原因
郑力齐	副董事长	离任	无	职务变动原因
李明	董事	离任	无	职务变动原因
马翥	独立董事	离任	无	个人工作原因
李瑞	无	新任	董事长	股东大会选举
蔡东宏	无	新任	独立董事	股东大会选举
刘腾键	董事、财务总监	离任	董事	个人原因

注：公司法定代表人变更事宜，正在推进中。

#### 报告期内新任董事、监事、高级管理人员持股情况

适用 不适用

**报告期内新任董事、监事、高级管理人员的主要工作经历等情况：**

1. 李瑞先生，1977 年出生，中国国籍，中共党员，无境外永久居留权，毕业于华中理工大学管理学院。一九九九年加盟海航集团有限公司，历任海航集团有限公司证券业务部副总经理、常务副总经理，海航集团有限公司投资管理部常务副总经理、总经理，海南航空控股股份有限公司副总裁、董事会秘书，东北电气副董事长、总裁，海南航空控股股份有限公司监事长，海航集团有限公司投资运营管理部总经理。现任华安财产保险股份有限公司党委副书记、纪委书记、投资总监，海航投资集团股份有限公司非独立董事、董事长。

2. 蔡东宏先生，男，1966 年出生，武汉大学管理学博士，海南大学管理学院教授，享受国务院特殊津贴专家，海南省领军人才，海南省“515”人才工程第一层次人才，海南省有突出贡献的优秀专家，《西方经济学》国家级双语教学示范课程责任教授，人力资源管理省级精品课程责任教授，海南省高校教学名师，宝钢优秀教师奖，曾留学美国英国，从事人力资源管理、企业战略管理、农业经济管理和旅游管理研究。曾担任海峡股份、海南海药和罗牛山三家上市公司独立董事。现任海航投资集团股份有限公司独立董事。

**(三) 董事、高级管理人员的股权激励情况**

适用 不适用

**二、 员工情况**

**(一) 在职员工（公司及控股子公司）基本情况**

按工作性质分类	期初人数	期末人数
管理人员	7	7
生产人员	94	97
销售人员	3	3
技术人员	0	0
财务人员	14	12
行政人员	34	35
<b>员工总计</b>	<b>152</b>	<b>154</b>

注：管理人员为公司及主要子公司经营团队人员

**(二) 核心员工（公司及控股子公司）基本情况及变动情况**

适用 不适用

## 第六节 财务会计报告

### 一、 审计报告

是否审计	否
------	---

### 二、 财务报表

#### (一) 合并资产负债表

单位：元

项目	附注	2023年6月30日	2022年12月31日
<b>流动资产：</b>			
货币资金	注释 1	3,756,743.21	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	注释 2	1,757,723.95	7,553,373.32
应收款项融资			
预付款项	注释 3	18,200.00	
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	注释 4	670,941.97	651,694.79
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	注释 5	11,502,302.98	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	注释 6	1,648,505.03	1,284,873.16
<b>流动资产合计</b>		<b>19,354,417.14</b>	<b>29,971,864.08</b>
<b>非流动资产：</b>			
发放贷款及垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	注释 7	5,352,482,895.89	5,173,655,575.75
其他权益工具投资	注释 8	11,752,858.60	11,752,858.60

其他非流动金融资产	注释 9	44,851,352.92	52,787,163.55
投资性房地产			
固定资产	注释 10	894,110.10	998,113.03
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	注释 11	75,922,249.09	80,359,447.65
无形资产	注释 12	-	15,800.17
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	注释 13	47,916,248.26	49,690,924.12
递延所得税资产			
其他非流动资产			
<b>非流动资产合计</b>		<b>5,533,819,714.86</b>	<b>5,369,259,882.87</b>
<b>资产总计</b>		<b>5,553,174,132.00</b>	<b>5,399,231,746.95</b>
<b>流动负债：</b>			
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	注释 14	80,910,319.62	73,597,028.51
预收款项			
合同负债	注释 15	11,370,361.57	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	注释 16	3,553,700.21	3,954,590.21
应交税费	注释 17	443,090.01	716,450.56
其他应付款	注释 18	52,329,712.21	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	注释 19	219,973,104.59	20,060,555.54
其他流动负债			
<b>流动负债合计</b>		<b>368,580,288.21</b>	<b>159,497,810.60</b>
<b>非流动负债：</b>			
保险合同准备金			
长期借款	注释 20		197,000,000.00

应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	注释 21	159,583,493.04	164,972,115.55
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债	注释 22	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			
<b>非流动负债合计</b>		<b>555,463,084.10</b>	<b>757,851,706.61</b>
<b>负债合计</b>		<b>924,043,372.31</b>	<b>917,349,517.21</b>
<b>所有者权益：</b>			
股本	注释 23	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	注释 24	52,446,617.01	52,446,617.01
减：库存股			
其他综合收益	注释 25	217,892,862.55	113,060,867.68
专项储备			
盈余公积	注释 26	368,348,766.15	368,348,766.15
一般风险准备			
未分配利润	注释 27	2,068,066,279.68	2,051,024,740.61
归属于母公司所有者权益合计		<b>4,136,988,950.39</b>	<b>4,015,115,416.45</b>
少数股东权益		492,141,809.30	466,766,813.29
<b>所有者权益合计</b>		<b>4,629,130,759.69</b>	<b>4,481,882,229.74</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>		<b>5,553,174,132.00</b>	<b>5,399,231,746.95</b>

法定代表人(单位负责人)：            主管会计工作负责人：            会计机构负责人：

## (二) 母公司资产负债表

单位：元

项目	附注	2023年6月30日	2022年12月31日
<b>流动资产：</b>			
货币资金		121,062.49	124,848.88
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			
应收款项融资			
预付款项			
其他应收款	注释 1	180,652,663.40	180,652,663.40

其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货			
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		1,417,611.48	1,283,923.24
<b>流动资产合计</b>		<b>182,191,337.37</b>	<b>182,061,435.52</b>
<b>非流动资产：</b>			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	注释 2	6,965,697,090.20	6,936,280,796.10
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		44,851,352.92	52,787,163.55
投资性房地产			
固定资产		58,652.59	61,174.69
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		3,232,686.44	4,977,679.00
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产			
<b>非流动资产合计</b>		<b>7,025,592,640.75</b>	<b>7,005,859,671.94</b>
<b>资产总计</b>		<b>7,207,783,978.12</b>	<b>7,187,921,107.46</b>
<b>流动负债：</b>			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款			
预收款项			
合同负债			
卖出回购金融资产款			
应付职工薪酬		1,401,963.83	994,800.00
应交税费		194,385.11	194,385.11
其他应付款		2,857,951,104.72	2,853,661,251.11
其中：应付利息			

应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		212,577,418.17	12,856,812.98
其他流动负债			
<b>流动负债合计</b>		<b>3,072,124,871.83</b>	<b>2,867,707,249.20</b>
<b>非流动负债：</b>			
长期借款			197,000,000.00
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债		699,180.30	2,341,342.75
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债		390,909,628.00	390,909,628.00
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
<b>非流动负债合计</b>		<b>391,608,808.30</b>	<b>590,250,970.75</b>
<b>负债合计</b>		<b>3,463,733,680.13</b>	<b>3,457,958,219.95</b>
<b>所有者权益：</b>			
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		416,470,552.82	416,470,552.82
减：库存股			
其他综合收益		-10,854,791.65	-36,271,564.40
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		1,539,851,345.67	1,551,180,707.94
<b>所有者权益合计</b>		<b>3,744,050,297.99</b>	<b>3,729,962,887.51</b>
<b>负债和所有者权益合计</b>		<b>7,207,783,978.12</b>	<b>7,187,921,107.46</b>

### （三） 合并利润表

单位：元

项目	附注	2023年1-6月	2022年1-6月
<b>一、营业总收入</b>		15,684,796.38	28,417,277.97
其中：营业收入	注释 28	15,684,796.38	28,417,277.97
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			

<b>二、营业总成本</b>		41,034,579.61	49,754,106.75
其中：营业成本		9,905,196.07	17,498,259.60
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	注释 29	58,015.58	732,671.13
销售费用	注释 30	356,798.43	512,337.24
管理费用	注释 31	20,580,193.45	20,570,358.96
研发费用			
财务费用	注释 32	10,134,376.08	10,440,479.82
其中：利息费用		10,098,179.71	10,442,928.18
利息收入		-7,203.79	-49,497.40
加：其他收益	注释 33	757,589.57	995,158.76
投资收益（损失以“-”号填列）	注释 34	49,299,321.58	83,472,298.45
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		49,299,321.58	83,472,298.45
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
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）	注释 35		
信用减值损失（损失以“-”号填列）	注释 36	178,653.69	-28,231.05
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	
<b>三、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>		24,881,669.12	63,102,397.38
加：营业外收入	注释 37	300,000.00	50.00
减：营业外支出	注释 38	68,000.00	38,000.00
<b>四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>		25,113,669.12	63,064,447.38
减：所得税费用	注释 39		
<b>五、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>		25,113,669.12	63,064,447.38
其中：被合并方在合并前实现的净利润			
（一）按经营持续性分类：			
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		25,113,669.12	63,064,447.38
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. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		8,072,130.05	9,685,924.92
2. 归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）		17,041,539.07	53,378,522.46
<b>六、其他综合收益的税后净额</b>		122,134,860.83	141,994,557.14
（一）归属于母公司所有者的其他综合收益的		104,831,994.87	121,010,355.46

税后净额			
1. 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			
2. 将重分类进损益的其他综合收益		104,831,994.87	121,010,355.46
(1) 权益法下可转损益的其他综合收益		104,831,994.87	121,010,355.46
(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			
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		17,302,865.96	20,984,201.68
<b>七、综合收益总额</b>		147,248,529.95	205,059,004.52
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额		121,873,533.94	174,388,877.92
(二) 归属于少数股东的综合收益总额		25,374,996.01	30,670,126.60
<b>八、每股收益：</b>			
(一) 基本每股收益（元/股）		0.0119	0.0373
(二) 稀释每股收益（元/股）		0.0119	0.0373

法定代表人(单位负责人)：                    主管会计工作负责人：                    会计机构负责人：

#### (四) 母公司利润表

单位：元

项目	附注	2023年1-6月	2022年1-6月
<b>一、营业收入</b>			
减：营业成本			
税金及附加			
销售费用			
管理费用		9,590,212.78	8,734,397.78
研发费用			
财务费用		5,731,317.49	5,892,800.85
其中：利息费用		5,730,895.91	5,893,534.45
利息收入		-192.37	-2,908.68
加：其他收益		5,059.14	
投资收益（损失以“-”号填列）		3,991,221.35	27,319,318.87
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		3,991,221.35	27,319,318.87

以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
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）			-7,619.81
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	
<b>二、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>		-11,329,362.27	12,684,500.43
加：营业外收入			
减：营业外支出			
<b>三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>		-11,329,362.27	12,684,500.43
减：所得税费用			
<b>四、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>		-11,329,362.27	12,684,500.43
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-11,329,362.27	12,684,500.43
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
<b>五、其他综合收益的税后净额</b>		25,416,772.75	24,698,851.84
（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		25,416,772.75	24,698,851.84
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		25,416,772.75	24,698,851.84
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			
<b>六、综合收益总额</b>		14,087,410.48	37,383,352.27
<b>七、每股收益：</b>			
（一）基本每股收益（元/股）			
（二）稀释每股收益（元/股）			

**（五） 合并现金流量表**

单位：元

项目	附注	2023年1-6月	2022年1-6月
----	----	-----------	-----------

<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		23,115,039.55	24,301,555.96
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			
收到再保险业务现金净额			
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			18,213.63
收到其他与经营活动有关的现金	注释 40.1	9,909,040.10	4,847,063.21
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>33,024,079.65</b>	<b>29,166,832.80</b>
购买商品、接受劳务支付的现金		3,971,297.16	5,104,465.66
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			
为交易目的而持有的金融资产净增加额			
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		15,095,629.80	17,117,601.89
支付的各项税费		555,111.13	1,250,269.45
支付其他与经营活动有关的现金	注释 40.2	16,143,706.53	15,426,191.44
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>35,765,744.62</b>	<b>38,898,528.44</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>-2,741,664.97</b>	<b>-9,731,695.64</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		7,935,810.63	3,117,639.89
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			
<b>投资活动现金流入小计</b>		<b>7,935,810.63</b>	<b>3,117,639.89</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		63,020.00	
投资支付的现金		7,393,137.73	3,117,967.51
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			
<b>投资活动现金流出小计</b>		<b>7,456,157.73</b>	3,117,967.51

投资活动产生的现金流量净额		479,652.90	-327.62
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
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			
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
<b>筹资活动现金流入小计</b>			
偿还债务支付的现金		100,000.00	5,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		2,811,074.08	8,379,337.04
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	注释 40.3	190,578.40	
<b>筹资活动现金流出小计</b>		3,101,652.48	13,379,337.04
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-3,101,652.48</b>	<b>-13,379,337.04</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		<b>-5,363,664.55</b>	<b>-23,111,360.30</b>
加：期初现金及现金等价物余额		9,020,662.31	37,699,063.07
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		<b>3,656,997.76</b>	<b>14,587,702.77</b>

法定代表人(单位负责人)：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

#### (六) 母公司现金流量表

单位：元

项目	附注	2023年1-6月	2022年1-6月
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		2,907,901.64	27,913,308.68
<b>经营活动现金流入小计</b>		2,907,901.64	27,913,308.68
购买商品、接受劳务支付的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金			4,630,951.23
支付的各项税费			
支付其他与经营活动有关的现金		46,324.39	12,893,493.71
<b>经营活动现金流出小计</b>		46,324.39	17,524,444.94
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>2,861,577.25</b>	<b>10,388,863.74</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金			3,117,639.89
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			

<b>投资活动现金流入小计</b>			3,117,639.89
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			
投资支付的现金			136,200.00
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			
<b>投资活动现金流出小计</b>			136,200.00
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>			<b>2,981,439.89</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
<b>筹资活动现金流入小计</b>			
偿还债务支付的现金		100,000.00	5,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		2,811,074.08	8,379,337.04
支付其他与筹资活动有关的现金			
<b>筹资活动现金流出小计</b>		2,911,074.08	13,379,337.04
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-2,911,074.08</b>	<b>-13,379,337.04</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		-49,496.83	-9,033.41
加：期初现金及现金等价物余额		124,848.88	101,767.07
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		75,352.05	92,733.66

### 三、 财务报表附注

#### (一) 附注事项索引

事项	是或否	索引
1. 半年度报告所采用的会计政策与上年度财务报表是否变化	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
2. 半年度报告所采用的会计估计与上年度财务报表是否变化	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
3. 是否存在前期差错更正	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
4. 企业经营是否存在季节性或者周期性特征	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
5. 存在控制关系的关联方是否发生变化	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
6. 合并财务报表的合并范围是否发生变化	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
7. 是否存在证券发行、回购和偿还情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
8. 是否存在向所有者分配利润的情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
9. 是否根据会计准则的相关规定披露分部报告	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	财务报表附注
10. 是否存在半年度资产负债表日至半年度财务报告批准报出日之间的非调整事项	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	财务报表附注.十二
11. 是否存在上年度资产负债表日以后所发生的或有负债和或有资产变化情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
12. 是否存在企业结构变化情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
13. 重大的长期资产是否转让或者出售	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
14. 重大的固定资产和无形资产是否发生变化	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
15. 是否存在重大的研究和开发支出	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
16. 是否存在重大的资产减值损失	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
17. 是否存在预计负债	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	财务报表附注.五 注释 22

#### 附注事项索引说明:

--

#### (二) 财务报表项目附注

##### 一、 公司基本情况

##### (一) 公司注册地、组织形式和总部地址

海航投资集团股份有限公司（以下简称“公司”或“本公司”）前身为大连渤海饭店（集团）股份有限公司、大连亿城集团股份有限公司、亿城集团股份有限公司、亿城投资集团股份有限公司，系由大连渤海集团有限公司联合大连华信信托投资股份有限公司、大连日兴实业公司发起，并经大连市体改委发（1993）62 号文件批准，以定向募集方式设立的股份有限公司，于 1993 年 5 月 27 日正式注册成立，公司成立时的总股本为 3,750 万股。1996 年 10 月，经中国证监会证监发字[1996]227 号文件批准，公司向社会首次公开发行人民币普通股（A 股）1,250 万股，并于 1996 年 11 月 8 日在深圳证券交易所挂牌上市交易（证券代码 000616），现持有统一社会信用代码为 91210200241278804K 的营业执照。

经过历年的派送红股、配售新股、转增股本及增发新股，截止 2022 年 12 月 31 日，本公司累计发行股本总数 1,430,234,425 股，注册资本为 1,430,234,425 元，注册地址：大连市中山区长江路 123 号长江写字楼 2129，总部地址：海南省海口市美兰区国兴大道7号新海航大厦19层，控股股东为海航资本集团有限公司，公司无实际控制人。

## （二） 公司业务性质和主要经营活动

本公司属以房地产行业为主的综合类公司，公司及子公司主要产品、劳务包括：商品住宅及商铺的开发和销售、基金管理以及养老服务等。

## （三） 合并财务报表范围

本公司本期纳入合并范围的子公司共 10 户，具体包括：

子公司名称	子公司类型	级次	持股比例（%）	表决权比例（%）
亿城投资基金管理（北京）有限公司	全资子公司	一级	100	100
中嘉合创投资有限公司	全资子公司	一级	100	100
海南和悦家养老投资有限公司	全资子公司	二级	100	100
海南恒兴聚源股权投资基金合伙企业（有限合伙）	控股企业	一级	82.11	82.11
大连飞越文化产业发展合伙企业（有限合伙）	全资企业	一级	100	100
北京养正投资有限公司	全资子公司	一级	100	100
北京海航嘉盛养老服务有限公司	全资子公司	二级	100	100
天津亿城山水房地产开发有限公司	全资子公司	一级	100	100
天津堂庭商业管理有限公司	全资子公司	二级	100	100
上海亿淳股权投资基金管理有限公司	控股子公司	一级	51	51

子公司的持股比例不同于表决权比例的原因、以及持有半数或以下表决权但仍控制被投资单位的依据说明详见附注八、（一）在子公司中的权益。

本期合并财务报表范围及其变化情况详见本节“六、合并范围的变更”。

#### **(四) 财务报表的批准报出**

本财务报表业经公司董事会于 2023 年 8 月 29 日批准报出。

## **二、 财务报表的编制基础**

### **(一) 财务报表的编制基础**

本公司根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和具体企业会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”）进行确认和计量，在此基础上，结合中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》（2014 年修订）的规定，编制财务报表。

### **(二) 持续经营**

本公司对报告期末起 12 个月的持续经营能力进行了评价，截至 2023 年 6 月 30 日，可自由支配的货币资金为 365.70 万元，公司拟通过处置资产、获取与股权投资相关的收益、改善经营能力等措施增强资金流入，满足日常经营所需。因此，公司认为本财务报表仍在持续经营假设的基础上编制是合理的。

### **(三) 记账基础和计价原则**

本公司会计核算以权责发生制为记账基础。除某些金融工具以公允价值计量外，本财务报表以历史成本作为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

## **三、 重要会计政策、会计估计**

### **(一) 遵循企业会计准则的声明**

本公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了报告期公司的财务状况、经营成果、现金流量等有关信息。

### **(二) 会计期间**

自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止为一个会计年度。

### **(三) 营业周期**

营业周期是指企业从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间。本公司以 12 个月作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

### **(四) 记账本位币**

采用人民币为记账本位币。

## (五) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

1. 分步实现企业合并过程中的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理

- (1) 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- (2) 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- (3) 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- (4) 一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

### 2. 同一控制下的企业合并

本公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方资产、负债（包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉）在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。在合并中取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

如果存在或有对价并需要确认预计负债或资产，该预计负债或资产金额与后续或有对价结算金额的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积不足的，调整留存收益。

对于通过多次交易最终实现企业合并的，属于一揽子交易的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理；不属于一揽子交易的，在取得控制权日，长期股权投资初始投资成本，与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。对于合并日之前持有的股权投资，因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理，直至处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的所有者权益其他变动，暂不进行会计处理，直至处置该项投资时转入当期损益。

### 3. 非同一控制下的企业合并

购买日是指本公司实际取得对被购买方控制权的日期，即被购买方的净资产或生产经营决策的控制权转移给本公司的日期。同时满足下列条件时，本公司一般认为实现了控制权的转移：

- ①企业合并合同或协议已获本公司内部权力机构通过。
- ②企业合并事项需要经过国家有关主管部门审批的，已获得批准。
- ③已办理了必要的财产权转移手续。
- ④本公司已支付了合并价款的大部分，并且有能力、有计划支付剩余款项。
- ⑤本公司实际上已经控制了被购买方的财务和经营政策，并享有相应的利益、承担相应

的风险。

本公司在购买日对作为企业合并对价付出的资产、发生或承担的负债按照公允价值计量，公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。

本公司对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，经复核后，计入当期损益。

通过多次交换交易分步实现的非同一控制下企业合并，属于一揽子交易的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理；不属于一揽子交易的，合并日之前持有的股权投资采用权益法核算的，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。合并日之前持有的股权投资采用金融工具确认和计量准则核算的，以该股权投资在合并日的公允价值加上新增投资成本之和，作为合并日的初始投资成本。原持有股权的公允价值与账面价值之间的差额以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动应全部转入合并日当期的投资收益。

#### **4. 为合并发生的相关费用**

为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他直接相关费用，于发生时计入当期损益；为企业合并而发行权益性证券的交易费用，可直接归属于权益性交易的从权益中扣减。

### **(六) 合并财务报表的编制方法**

#### **1. 合并范围**

本公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，所有子公司（包括本公司所控制的单独主体）均纳入合并财务报表。

#### **2. 合并程序**

本公司以自身和各子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，编制合并财务报表。本公司编制合并财务报表，将整个企业集团视为一个会计主体，依据相关企业会计准则的确认、计量和列报要求，按照统一的会计政策，反映本企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。

所有纳入合并财务报表合并范围的子公司所采用的会计政策、会计期间与本公司一致，如子公司采用的会计政策、会计期间与本公司不一致的，在编制合并财务报表时，按本公司的会计政策、会计期间进行必要的调整。

合并财务报表时抵销本公司与各子公司、各子公司相互之间发生的内部交易对合并资产

负债表、合并利润表、合并现金流量表、合并股东权益变动表的影响。如果站在企业集团合并财务报表角度与以本公司或子公司为会计主体对同一交易的认定不同时，从企业集团的角度对该交易予以调整。

子公司所有者权益、当期净损益和当期综合收益中属于少数股东的份额分别在合并资产负债表中所有者权益项目下、合并利润表中净利润项目下和综合收益总额项目下单独列示。子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额而形成的余额，冲减少数股东权益。

对于同一控制下企业合并取得的子公司，以其资产、负债（包括最终控制方收购该子公司而形成的商誉）在最终控制方财务报表中的账面价值为基础对其财务报表进行调整。

对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。

#### （1） 增加子公司或业务

在报告期内，若因同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则调整合并资产负债表的期初数；将子公司或业务合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；将子公司或业务合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资方实施控制的，视同参与合并的各方在最终控制方开始控制时即以目前的状态存在进行调整。在取得被合并方控制权之前持有的股权投资，在取得原股权之日与合并方和被合并方同处于同一控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益以及其他净资产变动，分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

在报告期内，若因非同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则不调整合并资产负债表期初数；将该子公司或业务自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司或业务自购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资方实施控制的，对于购买日之前持有的被购买方的股权，本公司按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益。购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益以及除净损益、其他综合收益和利润分配之外的其他所有者权益变动的，与其相关的其他综合收益、其他所有者权益变动转为购买日所属当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

#### （2） 处置子公司或业务

##### 1) 一般处理方法

在报告期内，本公司处置子公司或业务，则该子公司或业务期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司或业务期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对被投资方控制权时，对于处置后的剩余股权投资，本公司按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额与商誉之和的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益或除净损益、其他综合收益及利润分配之外的其他所有者权益变动，在丧失控制权时转为当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

## 2) 分步处置子公司

通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：

- A. 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- B. 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- C. 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- D. 一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，本公司将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易不属于一揽子交易的，在丧失控制权之前，按不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资的相关政策进行会计处理；在丧失控制权时，按处置子公司一般处理方法进行会计处理。

## (3) 购买子公司少数股权

本公司因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日（或合并日）开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

## (4) 不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的长期股权投资而取得的处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，

调整留存收益。

## **(七) 合营安排分类及共同经营会计处理方法**

### **1. 合营安排的分类**

本公司根据合营安排的结构、法律形式以及合营安排中约定的条款、其他相关事实和情况等因素，将合营安排分为共同经营和合营企业。

未通过单独主体达成的合营安排，划分为共同经营；通过单独主体达成的合营安排，通常划分为合营企业；但有确凿证据表明满足下列任一条件并且符合相关法律法规规定的合营安排划分为共同经营：

(1) 合营安排的法律形式表明，合营方对该安排中的相关资产和负债分别享有权利和承担义务。

(2) 合营安排的合同条款约定，合营方对该安排中的相关资产和负债分别享有权利和承担义务。

(3) 其他相关事实和情况表明，合营方对该安排中的相关资产和负债分别享有权利和承担义务，如合营方享有与合营安排相关的几乎所有产出，并且该安排中负债的清偿持续依赖于合营方的支持。

### **2. 共同经营会计处理方法**

本公司确认共同经营中利益份额中与本公司相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：

- (1) 确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；
- (2) 确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；
- (3) 确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- (4) 按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；
- (5) 确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

本公司向共同经营投出或出售资产等（该资产构成业务的除外），在该资产等由共同经营出售给第三方之前，仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。投出或出售的资产发生符合《企业会计准则第 8 号——资产减值》等规定的资产减值损失的，本公司全额确认该损失。

本公司自共同经营购买资产等（该资产构成业务的除外），在将该资产等出售给第三方之前，仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。购入的资产发生符合《企业会计准则第 8 号——资产减值》等规定的资产减值损失的，本公司按承担的份额确认该部分损失。

本公司对共同经营不享有共同控制，如果本公司享有该共同经营相关资产且承担该共同

经营相关负债的，仍按上述原则进行会计处理，否则，应当按照相关企业会计准则的规定进行会计处理。

#### **(八) 现金及现金等价物的确定标准**

在编制现金流量表时，将本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。将同时具备期限短（一般从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小四个条件的投资，确定为现金等价物。

#### **(九) 外币业务和外币报表折算**

##### **1. 外币业务**

外币业务交易在初始确认时，采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率折合成人民币记账。

资产负债表日，外币货币性项目按资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理外，均计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。

以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动(含汇率变动)处理，计入当期损益或确认为其他综合收益。

##### **2. 外币财务报表的折算**

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的当期平均汇率折算。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额计入其他综合收益。

处置境外经营时，将资产负债表中其他综合收益项目中列示的、与该境外经营相关的外币财务报表折算差额，自其他综合收益项目转入处置当期损益；在处置部分股权投资或其他原因导致持有境外经营权益比例降低但不丧失对境外经营控制权时，与该境外经营处置部分相关的外币报表折算差额将归属于少数股东权益，不转入当期损益。在处置境外经营为联营企业或合营企业的部分股权时，与该境外经营相关的外币报表折算差额，按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

#### **(十) 金融工具**

本公司在成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

实际利率法是指计算金融资产或金融负债的摊余成本以及将利息收入或利息费用分摊

计入各会计期间的方法。

实际利率，是指将金融资产或金融负债在预计存续期的估计未来现金流量，折现为该金融资产账面余额或该金融负债摊余成本所使用的利率。在确定实际利率时，在考虑金融资产或金融负债所有合同条款(如提前还款、展期、看涨期权或其他类似期权等)的基础上估计预期现金流量，但不考虑预期信用损失。

金融资产或金融负债的摊余成本是以该金融资产或金融负债的初始确认金额扣除已偿还的本金，加上或减去采用实际利率法将该初始确认金额与到期日金额之间的差额进行摊销形成的累计摊销额，再扣除累计计提的损失准备(仅适用于金融资产)。

### 1. 金融资产的分类、确认和计量

本公司根据所管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为以下三类：

- (1) 以摊余成本计量的金融资产。
- (2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。
- (3) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融资产在初始确认时以公允价值计量，但是因销售商品或提供服务等产生的应收账款或应收票据未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的融资成分的，按照交易价格进行初始计量。

对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益，其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。

金融资产的后续计量取决于其分类，当且仅当本公司改变管理金融资产的业务模式时，才对所有受影响的相关金融资产进行重分类。

- (1) 分类为以摊余成本计量的金融资产

金融资产的合同条款规定在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付，且管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标，则本公司将该金融资产分类为以摊余成本计量的金融资产。本公司分类为以摊余成本计量的金融资产包括货币资金、应收票据及应收账款、其他应收款、长期应收款、债权投资等。

本公司对此类金融资产采用实际利率法确认利息收入，按摊余成本进行后续计量，其发生减值时或终止确认、修改产生的利得或损失，计入当期损益。除下列情况外，本公司根据金融资产账面余额乘以实际利率计算确定利息收入：

- 1) 对于购入或源生的已发生信用减值的金融资产，本公司自初始确认起，按照该金融资产的摊余成本和经信用调整的实际利率计算确定其利息收入。
- 2) 对于购入或源生的未发生信用减值、但在后续期间成为已发生信用减值的金融资产，

本公司在后续期间，按照该金融资产的摊余成本和实际利率计算确定其利息收入。若该金融工具在后续期间因其信用风险有所改善而不再存在信用减值，本公司转按实际利率乘以该金融资产账面余额来计算确定利息收入。

(2) 分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

金融资产的合同条款规定在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付，且管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标，则本公司将该金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。

本公司对此类金融资产采用实际利率法确认利息收入。除利息收入、减值损失及汇兑差额确认为当期损益外，其余公允价值变动计入其他综合收益。当该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

以公允价值计量且变动计入其他综合收益的应收票据及应收账款列报为应收款项融资，其他此类金融资产列报为其他债权投资，其中：自资产负债表日起一年内到期的其他债权投资列报为一年内到期的非流动资产，原到期日在一年以内的其他债权投资列报为其他流动资产。

(3) 指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

在初始确认时，本公司可以单项金融资产为基础不可撤销地将非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。

此类金融资产的公允价值变动计入其他综合收益，不需计提减值准备。该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。本公司持有该权益工具投资期间，在本公司收取股利的权利已经确立，与股利相关的经济利益很可能流入本公司，且股利的金额能够可靠计量时，确认股利收入并计入当期损益。本公司对此类金融资产在其他权益工具投资项目下列报。

权益工具投资满足下列条件之一的，属于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产：取得该金融资产的目的主要是为了近期出售；初始确认时属于集中管理的可辨认金融资产工具组合的一部分，且有客观证据表明近期实际存在短期获利模式；属于衍生工具（符合财务担保合同定义的以及被指定为有效套期工具的衍生工具除外）。

(4) 分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

不符合分类为以摊余成本计量或以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产条件、亦不指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产均分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

本公司对此类金融资产采用公允价值进行后续计量，将公允价值变动形成的利得或损失

以及与此类金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

本公司对此类金融资产根据其流动性在交易性金融资产、其他非流动金融资产项目列报。

(5) 指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

在初始确认时，本公司为了消除或显著减少会计错配，可以单项金融资产为基础不可撤销地将金融资产指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

混合合同包含一项或多项嵌入衍生工具，且其主合同不属于以上金融资产的，本公司可以将其整体指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融工具。但下列情况除外：

1) 嵌入衍生工具不会对混合合同的现金流量产生重大改变。

2) 在初次确定类似的混合合同是否需要分拆时，几乎不需分析就能明确其包含的嵌入衍生工具不应分拆。如嵌入贷款的提前还款权，允许持有人以接近摊余成本的金额提前偿还贷款，该提前还款权不需要分拆。

本公司对此类金融资产采用公允价值进行后续计量，将公允价值变动形成的利得或损失以及与此类金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

本公司对此类金融资产根据其流动性在交易性金融资产、其他非流动金融资产项目列报。

## 2. 金融负债的分类、确认和计量

本公司根据所发行金融工具的合同条款及其所反映的经济实质而非仅以法律形式，结合金融负债和权益工具的定义，在初始确认时将该金融工具或其组成部分分类为金融负债或权益工具。金融负债在初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债、其他金融负债、被指定为有效套期工具的衍生工具。

金融负债在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关的交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

金融负债的后续计量取决于其分类：

(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

此类金融负债包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

满足下列条件之一的，属于交易性金融负债：承担相关金融负债的目的主要是为了在近期内出售或回购；属于集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明企业近期采用短期获利方式模式；属于衍生工具，但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、符合财务担保合同的衍生工具除外。交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具），按照公

允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，所有公允价值变动均计入当期损益。

在初始确认时，为了提供更相关的会计信息，本公司将满足下列条件之一的金融负债不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债：

1) 能够消除或显著减少会计错配。

2) 根据正式书面文件载明的企业风险管理或投资策略，以公允价值为基础对金融负债组合或金融资产和金融负债组合进行管理和业绩评价，并在企业内部以此为基础向关键管理人员报告。

本公司对此类金融负债采用公允价值进行后续计量，除由本公司自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益之外，其他公允价值变动计入当期损益。除非由本公司自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益会造成或扩大损益中的会计错配，本公司将所有公允价值变动（包括自身信用风险变动的影响金额）计入当期损益。

## (2) 其他金融负债

除下列各项外，公司将金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债，对此类金融负债采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益：

1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

2) 金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债。

3) 不属于本条前两类情形的财务担保合同，以及不属于本条第 1) 类情形的以低于市场利率贷款的贷款承诺。

财务担保合同是指当特定债务人到期不能按照最初或修改后的债务工具条款偿付债务时，要求发行方向蒙受损失的合同持有人赔付特定金额的合同。不属于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同，在初始确认后按照损失准备金额以及初始确认金额扣除担保期内的累计摊销额后的余额孰高进行计量。

## 3. 金融资产和金融负债的终止确认

(1) 金融资产满足下列条件之一的，终止确认金融资产，即从其账户和资产负债表内予以转销：

1) 收取该金融资产现金流量的合同权利终止。

2) 该金融资产已转移，且该转移满足金融资产终止确认的规定。

### (2) 金融负债终止确认条件

金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除的，则终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。

本公司与借出方之间签订协议，以承担新金融负债方式替换原金融负债，且新金融负债

与原金融负债的合同条款实质上不同的，或对原金融负债（或其一部分）的合同条款做出实质性修改的，则终止确认原金融负债，同时确认一项新金融负债，账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的负债）之间的差额，计入当期损益。

本公司回购金融负债一部分的，按照继续确认部分和终止确认部分在回购日各自的公允价值占整体公允价值的比例，对该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的负债）之间的差额，应当计入当期损益。

#### 4. 金融资产转移的确认依据和计量方法

本公司在发生金融资产转移时，评估其保留金融资产所有权上的风险和报酬的程度，并分别下列情形处理：

(1) 转移了金融资产所有权上几乎所有风险和报酬的，则终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债。

(2) 保留了金融资产所有权上几乎所有风险和报酬的，则继续确认该金融资产。

(3) 既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有风险和报酬的（即除本条(1)、(2)之外的其他情形），则根据其是否保留了对金融资产的控制，分别下列情形处理：

1) 未保留对该金融资产控制的，则终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债。

2) 保留了对该金融资产控制的，则按照其继续涉入被转移金融资产的程度继续确认有关金融资产，并相应确认相关负债。继续涉入被转移金融资产的程度，是指本公司承担的被转移金融资产价值变动风险或报酬的程度。

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。

(1) 金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

1) 被转移金融资产在终止确认日的账面价值。

2) 因转移金融资产而收到的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产）之和。

(2) 金融资产部分转移且该被转移部分整体满足终止确认条件的，将转移前金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和继续确认部分（在此种情形下，所保留的服务资产应当视同继续确认金融资产的一部分）之间，按照转移日各自的相对公允价值进行分摊，并将

下列两项金额的差额计入当期损益：

- 1) 终止确认部分在终止确认日的账面价值。
- 2) 终止确认部分收到的对价，与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产）之和。

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该金融资产，所收到的对价确认为一项金融负债。

#### **5. 金融资产和金融负债公允价值的确定方法**

存在活跃市场的金融资产或金融负债，以活跃市场的报价确定其公允价值，除非该项金融资产存在针对资产本身的限售期。对于针对资产本身的限售的金融资产，按照活跃市场的报价扣除市场参与者因承担指定期间内无法在公开市场上出售该金融资产的风险而要求获得的补偿金额后确定。活跃市场的报价包括易于且可定期从交易所、交易商、经纪人、行业集团、定价机构或监管机构等获得相关资产或负债的报价，且能代表在公平交易基础上实际并经常发生的市场交易。

初始取得或衍生的金融资产或承担的金融负债，以市场交易价格作为确定其公允价值的基础。

不存在活跃市场的金融资产或金融负债，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并尽可能优先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，使用不可观察输入值。

#### **6. 金融工具减值**

公司以预期信用损失为基础，对分类为以摊余成本计量的金融资产、分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产、租赁应收款、合同资产以及财务担保合同，进行减值会计处理并确认损失准备。

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。其中，对于本公司购买或源生的已发生信用减值的金融资产，应按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

对由收入准则规范的交易形成的应收款项、合同资产以及租赁应收款，本公司运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，在资产负债表日仅将自初始确认后整个

存续期内预期信用损失的累计变动确认为损失准备。在每个资产负债表日，将整个存续期内预期信用损失的变动金额作为减值损失或利得计入当期损益。即使该资产负债表日确定的整个存续期内预期信用损失小于初始确认时估计现金流量所反映的预期信用损失的金额，也将预期信用损失的有利变动确认为减值利得。

除上述采用简化计量方法和购买或源生的已发生信用减值以外的其他金融资产，本公司在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加，并按照下列情形分别计量其损失准备、确认预期信用损失及其变动：

(1) 如果该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，处于第一阶段，则按照相当于该金融工具未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备，并按照账面余额和实际利率计算利息收入。

(2) 如果该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，则按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备，并按照账面余额和实际利率计算利息收入。

(3) 如果该金融工具自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，本公司按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备，并按照摊余成本和实际利率计算利息收入。

金融工具信用损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。除分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产外，信用损失准备抵减金融资产的账面余额。对于分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，本公司在其他综合收益中确认其信用损失准备，不减少该金融资产在资产负债表中列示的账面价值。

本公司在上一会计期间已经按照相当于金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量了损失准备，但在当期资产负债表日，该金融工具已不再属于自初始确认后信用风险显著增加的情形的，本公司在当期资产负债表日按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量该金融工具的损失准备，由此形成的损失准备的转回金额作为减值利得计入当期损益。

(1) 信用风险显著增加

本公司利用可获得的合理且有依据的前瞻性信息，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。对于财务担保合同，本公司在应用金融工具减值规定时，将本公司成为做出不可撤销承诺的一方之日作为初始确认日。

本公司在评估信用风险是否显著增加时会考虑如下因素：

- 1) 债务人经营成果实际或预期是否发生显著变化；
- 2) 债务人所处的监管、经济或技术环境是否发生显著不利变化；

3) 作为债务抵押的担保物价值或第三方提供的担保或信用增级质量是否发生显著变化, 这些变化预期将降低债务人按合同规定期限还款的经济动机或者影响违约概率;

4) 债务人预期表现和还款行为是否发生显著变化;

5) 本公司对金融工具信用管理方法是否发生变化等。

于资产负债表日, 若本公司判断金融工具只具有较低的信用风险, 则本公司假定该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。如果金融工具的违约风险较低, 借款人在短期内履行其合同现金流量义务的能力很强, 并且即使较长时期内经济形势和经营环境存在不利变化, 但未必一定降低借款人履行其合同现金流量义务的能力, 则该金融工具被视为具有较低的信用风险。

### (2) 已发生信用减值的金融资产

当对金融资产预期未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时, 该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息:

1) 发行方或债务人发生重大财务困难;

2) 债务人违反合同, 如偿付利息或本金违约或逾期等;

3) 债权人出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑, 给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步;

4) 债务人很可能破产或进行其他财务重组;

5) 发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失;

6) 以大幅折扣购买或源生一项金融资产, 该折扣反映了发生信用损失的事实。

金融资产发生信用减值, 有可能是多个事件的共同作用所致, 未必是可单独识别的事件所致。

### (3) 预期信用损失的确定

本公司基于单项和组合评估金融工具的预期信用损失, 在评估预期信用损失时, 考虑有关过去事项、当前状况以及未来经济状况预测的合理且有依据的信息。

本公司以共同信用风险特征为依据, 将金融工具分为不同组合。本公司采用的共同信用风险特征包括: 金融工具类型、信用风险评级、账龄组合等。相关金融工具的单项评估标准和组合信用风险特征详见相关金融工具的会计政策。

本公司按照下列方法确定相关金融工具的预期信用损失:

1) 对于金融资产, 信用损失为本公司应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值。

2) 对于租赁应收款项, 信用损失为本公司应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值。

3) 对于财务担保合同, 信用损失为本公司就该合同持有人发生的信用损失向其做出赔付的预计付款额, 减去本公司预期向该合同持有人、债务人或任何其他方收取的金额之间差额的现值。

4) 对于资产负债表日已发生信用减值但并非购买或源生已发生信用减值的金融资产, 信用损失为该金融资产账面余额与按原实际利率折现的估计未来现金流量的现值之间的差额。

本公司计量金融工具预期信用损失的方法反映的因素包括: 通过评价一系列可能的结果而确定的无偏概率加权平均金额; 货币时间价值; 在资产负债表日无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的有关过去事项、当前状况以及未来经济状况预测的合理且有依据的信息。

#### (4) 减记金融资产

当本公司不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回的, 直接减记该金融资产的账面余额。这种减记构成相关金融资产的终止确认。

### 7. 金融资产及金融负债的抵销

金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示, 没有相互抵销。但是, 同时满足下列条件的, 以相互抵销后的净额在资产负债表内列示:

- (1) 本公司具有抵销已确认金额的法定权利, 且该种法定权利是当前可执行的;
- (2) 本公司计划以净额结算, 或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

#### (十一) 应收票据

本公司对 应收票据的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注三/(十) 6.金融工具减值。

本公司对在单项工具层面能以合理成本评估预期信用损失的充分证据的 应收票据单独确定其信用损失。

当在单项工具层面无法以合理成本评估预期信用损失的充分证据时, 本公司参考历史信用损失经验, 结合当前状况以及对未来经济状况的判断, 依据信用风险特征将 应收票据划分为若干组合, 在组合基础上计算预期信用损失。确定组合的依据如下:

组合名称	确定组合的依据	计提方法
无风险银行承兑票据组合	出票人具有较高的信用评级, 历史上未发生票据违约, 信用损失风险极低, 在短期内履行其支付合同现金流量义务的能力很强	参考历史信用损失经验不计提坏账准备
商业承兑汇票	根据承兑人的信用风险划分, 与“应收账款”组合划分相同	参考历史信用损失经验, 结合当前状况以及对未来经济状况的预测, 通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率, 计算预期信用损失

## (十二) 应收账款

本公司对应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注三/（十）6. 金融工具减值。

本公司对在单项工具层面能以合理成本评估预期信用损失的充分证据的应收账款单独确定其信用损失。

当在单项工具层面无法以合理成本评估预期信用损失的充分证据时，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的判断，依据信用风险特征将应收账款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失。确定组合的依据如下：

组合名称	确定组合的依据	计提方法
房产销售组合	房产销售客户	按账龄与整个存续期预期信用损失率对照表计提
养老业务组合	养老业务客户	按账龄与整个存续期预期信用损失率对照表计提
合并范围内关联方组合	合并范围内的关联方	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济情况的预期，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率计提
其他组合	除上述组合以外的款项	按账龄与整个存续期预期信用损失率对照表计提

## (十三) 应收款项融资

分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的应收票据和应收账款，自初始确认日起到期期限在一年内（含一年）的，列示为应收款项融资；自初始确认日起到期期限在一年以上的，列示为其他债权投资。其相关会计政策参见本附注（十）。

## (十四) 其他应收款

本公司对其他应收款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注三/（十）6.金融工具减值。

本公司对在单项工具层面能以合理成本评估预期信用损失的充分证据的其他应收款单独确定其信用损失。

当在单项工具层面无法以合理成本评估预期信用损失的充分证据时，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的判断，依据信用风险特征将其他应收款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失。确定组合的依据如下：

组合名称	确定组合的依据	计提方法
备用金保证金押金组合	备用金、保证金、押金	按账龄与未来十二个月或整个存续期预期信用损失率对照表计提
合并范围内关联方组合	合并范围内的关联方	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济情况的

		预期计提
其他组合	除上述组合以外的款项	按账龄与未来十二个月或整个存续期预期信用损失率对照表计提

## (十五) 存货

### 1. 存货的分类

存货是指本公司在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。主要包括：开发成本、拟开发土地、开发产品、出租开发产品、周转房、库存商品、周转材料及其他。

开发成本是指尚未建成、以出售为目的的物业；拟开发土地是指所购入的、已决定将之发展为已完工开发产品的土地；开发产品是指已建成、待出售的物业。项目整体开发时，拟开发土地全部转入开发成本；项目分期开发时，将分期开发用地部分转入开发成本，未开发土地仍保留在拟开发土地。

出租开发产品在预计可使用年限内按年限平均法摊销,预计可使用年限超过 40 年的,按 40 年摊销。

### 2. 存货的计价方法

存货在取得时,按成本进行初始计量,包括采购成本、加工成本和其他成本。应计入存货成本的借款费用,按照《企业会计准则第 17 号——借款费用》处理。

存货发出时,周转材料、原材料、库存商品、物料用品发出时采用先进先出法,开发产品发出时采用个别认定法计价。

### 3. 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

期末存货按照成本与可变现净值孰低计量。存货跌价准备按单项存货成本高于其可变现净值的差额计提。可变现净值按日常活动中,以存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额确定。

以前减记存货价值的影响因素已经消失的,减记的金额予以恢复,并在原已计提的存货跌价准备金额内转回,转回的金额计入当期损益。

### 4. 存货的盘存制度

存货盘存制度为采用永续盘存制。

### 5. 低值易耗品和包装物的摊销方法

- (1) 低值易耗品采用分期摊销法进行摊销;
- (2) 其他周转材料采用一次转销法进行摊销。

### 6. 开发用土地的核算方法

纯土地开发项目,其费用支出单独构成土地开发成本;

连同房产整体开发的项目，其费用可分清负担对象的，一般按实际面积分摊记入商品房成本。

#### **7. 公共配套设施费用的核算方法**

不能有偿转让的公共配套设施：按受益比例确定标准分配计入商品房成本；

能有偿转让的公共配套设施：以各配套设施项目作为成本核算对象，归集所发生的成本。

#### **8. 维修基金的核算方法**

根据开发项目所在地的有关规定，维修基金在开发产品销售（预售）时，向购房人收取或由公司计提计入有关开发产品的开发成本，并统一上缴维修基金管理部门。

#### **9. 质量保证金的核算方法**

质量保证金根据施工合同规定从施工单位工程款中预留。在开发产品保修期内发生的维修费，冲减质量保证金；在开发产品约定的保修期届满，质量保证金余额退还施工单位。

### **(十六) 合同资产**

本公司已向客户转让商品而有权收取对价的权利，且该权利取决于时间流逝之外的其他因素的，确认为合同资产。本公司拥有的无条件(即，仅取决于时间流逝)向客户收取对价的权利作为应收款项单独列示。

本公司对合同资产的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注三/（十）6. 金融工具减值。

### **(十七) 持有待售**

#### **1. 划分为持有待售确认标准**

本公司将同时满足下列条件的非流动资产或处置组确认为持有待售组成部分：

（1）根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；

（2）出售极可能发生，即本公司已经就一项出售计划作出决议，并已获得监管部门批准（如适用），且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。

确定的购买承诺，是指本公司与其他方签订的具有法律约束力的购买协议，该协议包含交易价格、时间和足够严厉的违约惩罚等重要条款，使协议出现重大调整或者撤销的可能性极小。

#### **2. 持有待售核算方法**

本公司对于持有待售的非流动资产或处置组不计提折旧或摊销，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，应当将账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。

对于取得日划分为持有待售类别的非流动资产或处置组，在初始计量时比较假定其不划

分为持有待售类别情况下的初始计量金额和公允价值减去出售费用后的净额，以两者孰低计量。

上述原则适用于所有非流动资产，但不包括采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产、采用公允价值减去出售费用后的净额计量的生物资产、职工薪酬形成的资产、递延所得税资产、由金融工具相关会计准则规范的金融资产、由保险合同相关会计准则规范的保险合同所产生的权利。

#### **(十八) 其他债权投资**

本公司对其他债权投资的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注三/（十）6.金融工具减值。

#### **(十九) 长期应收款**

本公司对长期应收款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注三/（十）6.金融工具减值。

当在单项工具层面无法以合理成本评估预期信用损失的充分证据时，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的判断，依据信用风险特征将长期应收款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失。

#### **(二十) 长期股权投资**

##### **1. 初始投资成本的确定**

（1）企业合并形成的长期股权投资，具体会计政策详见本附注（六）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法。

##### **（2）其他方式取得的长期股权投资**

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。初始投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出。

以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本；发行或取得自身权益工具时发生的交易费用，可直接归属于权益性交易的从权益中扣减。

在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的长期股权投资以换出资产的公允价值为基础确定其初始投资成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入长期股权投资的初始投资成本。

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

## 2. 后续计量及损益确认

### (1) 成本法

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算，并按照初始投资成本计价，追加或收回投资调整长期股权投资的成本。

除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，本公司按照享有被投资单位宣告分派的现金股利或利润确认为当期投资收益。

### (2) 权益法

本公司对联营企业和合营企业的长期股权投资采用权益法核算；对于其中一部分通过风险投资机构、共同基金、信托公司或包括投连险基金在内的类似主体间接持有的联营企业的权益性投资，采用公允价值计量且其变动计入损益。

长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。

本公司取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；并按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

本公司在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。本公司与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。

本公司确认应分担被投资单位发生的亏损时，按照以下顺序进行处理：首先，冲减长期股权投资的账面价值。其次，长期股权投资的账面价值不足以冲减的，以其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益账面价值为限继续确认投资损失，冲减长期应收项目等的账面价值。最后，经过上述处理，按照投资或协议约定企业仍承担额外义务的，按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。

被投资单位以后期间实现盈利的，公司在扣除未确认的亏损分担额后，按与上述相反的顺序处理，减记已确认预计负债的账面余额、恢复其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益及长期股权投资的账面价值后，恢复确认投资收益。

## 3. 长期股权投资核算方法的转换

### (1) 公允价值计量转权益法核算

本公司原持有的对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的按金融工具确认和计量准则进行会计处理的权益性投资，因追加投资等原因能够对被投资单位施加重大影响或实施共同控制但不构成控制的，按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的原持有的股权投资的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按权益法核算的初始投资成本。

按权益法核算的初始投资成本小于按照追加投资后全新的持股比例计算确定的应享有被投资单位在追加投资日可辨认净资产公允价值份额之间的差额，调整长期股权投资的账面价值，并计入当期营业外收入。

#### (2) 公允价值计量或权益法核算转成本法核算

本公司原持有的对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的按金融工具确认和计量准则进行会计处理的权益性投资，或原持有对联营企业、合营企业的长期股权投资，因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的，在编制个别财务报表时，按照原持有的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本。

购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

购买日之前持有的股权投资按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理的，原计入其他综合收益的累计公允价值变动在改按成本法核算时转入当期损益。

#### (3) 权益法核算转公允价值计量

本公司因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。

原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

#### (4) 成本法转权益法

本公司因处置部分权益性投资等原因丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整。

#### (5) 成本法转公允价值计量

本公司因处置部分权益性投资等原因丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的

公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

#### 4. 长期股权投资的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款之间的差额，应当计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资，在处置该项投资时，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础，按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。

处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：

- (1) 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- (2) 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- (3) 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- (4) 一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权的，不属于一揽子交易的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

(1) 在个别财务报表中，对于处置的股权，其账面价值与实际取得价款之间的差额计入当期损益。处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

(2) 在合并财务报表中，对于在丧失对子公司控制权以前的各项交易，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积（股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益；在丧失对子公司控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益等，在丧失控制权时转为当期投资收益。

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

(1) 在个别财务报表中，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

(2) 在合并财务报表中，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

#### **5. 共同控制、重大影响的判断标准**

如果本公司按照相关约定与其他参与方集体控制某项安排，并且对该安排回报具有重大影响的活动决策，需要经过分享控制权的参与方一致同意时才存在，则视为本公司与其他参与方共同控制某项安排，该安排即属于合营安排。

合营安排通过单独主体达成的，根据相关约定判断本公司对该单独主体的净资产享有权利时，将该单独主体作为合营企业，采用权益法核算。若根据相关约定判断本公司并非对该单独主体的净资产享有权利时，该单独主体作为共同经营，本公司确认与共同经营利益份额相关的项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理。

重大影响，是指投资方对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。本公司通过以下一种或多种情形，并综合考虑所有事实和情况后，判断对被投资单位具有重大影响：（1）在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表；（2）参与被投资单位财务和经营政策制定过程；（3）与被投资单位之间发生重要交易；（4）向被投资单位派出管理人员；（5）向被投资单位提供关键技术资料。

### **(二十一) 固定资产**

#### **1. 固定资产确认条件**

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：

- （1）与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；
- （2）该固定资产的成本能够可靠地计量。

#### **2. 固定资产初始计量**

本公司固定资产按成本进行初始计量。

（1） 外购的固定资产的成本包括买价、进口关税等相关税费，以及为使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该资产的其他支出。

（2） 自行建造固定资产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

（3） 投资者投入的固定资产，按投资合同或协议约定的价值作为入账价值，但合同或协议约定价值不公允的按公允价值入账。

(4) 购买固定资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，固定资产的成本以购买价款的现值为基础确定。实际支付的价款与购买价款的现值之间的差额，除应予资本化的以外，在信用期间内计入当期损益。

### 3. 固定资产后续计量及处置

#### (1) 固定资产折旧

固定资产折旧按其入账价值减去预计净残值后在预计使用寿命内计提。对计提了减值准备的固定资产，则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值及依据尚可使用年限确定折旧额；已提足折旧仍继续使用的固定资产不计提折旧。

本公司根据固定资产的性质和使用情况，确定固定资产的使用寿命和预计净残值。并在年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。

各类固定资产的折旧方法、折旧年限和年折旧率如下：

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	年限平均法	20-40	5	2.375-4.75
机器设备	年限平均法	5-15	5	6.33-19
电子设备	年限平均法	5	5	19
运输设备	年限平均法	8	5	11.875
其他	年限平均法	5-20	0-5	4.75-20

#### (2) 固定资产的后续支出

与固定资产有关的后续支出，符合固定资产确认条件的，计入固定资产成本；不符合固定资产确认条件的，在发生时计入当期损益。

#### (3) 固定资产处置

当固定资产被处置、或者预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

## (二十二) 在建工程

### 1. 在建工程初始计量

本公司自行建造的在建工程按实际成本计价，实际成本由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成，包括工程用物资成本、人工成本、交纳的相关税费、应予资本化的借款费用以及应分摊的间接费用。

### 2. 在建工程结转为固定资产的标准和时点

在建工程项目按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的全部支出，作为固定资产

的入账价值。所建造的在建工程已达到预定可使用状态，但尚未办理竣工决算的，自达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或者工程实际成本等，按估计的价值转入固定资产，并按本公司固定资产折旧政策计提固定资产的折旧，待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

## **(二十三) 借款费用**

### **1. 借款费用资本化的确认原则**

本公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

(1) 资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；

(2) 借款费用已经发生；

(3) 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

### **2. 借款费用资本化期间**

资本化期间，指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。

当购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。

当购建或者生产符合资本化条件的资产中部分项目分别完工且可单独使用时，该部分资产借款费用停止资本化。

购建或者生产的资产的各部分分别完工，但必须等到整体完工后才可使用或可对外销售的，在该资产整体完工时停止借款费用资本化。

### **3. 暂停资本化期间**

符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生的非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，则借款费用暂停资本化；该项中断如是所购建或生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态必要的程序，则借款费用继续资本化。在中断期间发生的借款费用确认为当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始后借款费用继续资本化。

### **4. 借款费用资本化金额的计算方法**

专门借款的利息费用(扣除尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或者进行暂时

性投资取得的投资收益)及其辅助费用在所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态前,予以资本化。

根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数(按每月月末平均)乘以所占用一般借款的资本化率,计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

借款存在折价或者溢价的,按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或者溢价金额,调整每期利息金额。

#### **(二十四) 使用权资产**

本公司对使用权资产按照成本进行初始计量,该成本包括:

1. 租赁负债的初始计量金额;
2. 在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额,存在租赁激励的,扣除已享受的租赁激励相关金额;
3. 本公司发生的初始直接费用;
4. 本公司为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本(不包括为生产存货而发生的成本)。

在租赁期开始日后,本公司采用成本模式对使用权资产进行后续计量。

能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的,本公司在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的,本公司在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。对计提了减值准备的使用权资产,则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值参照上述原则计提折旧。

#### **(二十五) 无形资产与开发支出**

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产,包括软件。

##### **1. 无形资产的初始计量**

外购无形资产的成本,包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付,实质上具有融资性质的,无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

债务重组取得债务人用以抵债的无形资产,以该无形资产的公允价值为基础确定其入账价值,并将重组债务的账面价值与该用以抵债的无形资产公允价值之间的差额,计入当期损益。

在非货币性资产交换具备商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下,非货币性资产交换换入的无形资产以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值,

除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入无形资产的成本，不确认损益。

以同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按被合并方的账面价值确定其入账价值；以非同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按公允价值确定其入账价值。

内部自行开发的无形资产，其成本包括：开发该无形资产时耗用的材料、劳务成本、注册费、在开发过程中使用的其他专利权和特许权的摊销以及满足资本化条件的利息费用，以及为使该无形资产达到预定用途前所发生的其他直接费用。

## 2. 无形资产的后续计量

本公司在取得无形资产时分析判断其使用寿命，划分为使用寿命有限和使用寿命不确定的无形资产。

### (1) 使用寿命有限的无形资产

对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内按直线法摊销。使用寿命有限的无形资产预计寿命及依据如下：

项目	预计使用寿命	依据
软件	10 年	

每期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。

经复核，本期期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

### (2) 使用寿命不确定的无形资产

无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产。

对于使用寿命不确定的无形资产，在持有期间内不摊销，每期末对无形资产的寿命进行复核。如果期末重新复核后仍为不确定的，在每个会计期间继续进行减值测试。

## 3. 划分公司内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准

研究阶段：为获取并理解新的科学或技术知识等而进行的独创性的有计划调查、研究活动的阶段。

开发阶段：在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等活动的阶段。

内部研究开发项目研究阶段的支出，在发生时计入当期损益。

## 4. 开发阶段支出符合资本化的具体标准

内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件时确认为无形资产：

- (1) 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；
- (2) 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；

(3) 无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；

(4) 有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；

(5) 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

不满足上述条件的开发阶段的支出，于发生时计入当期损益。以前期间已计入损益的开发支出不在以后期间重新确认为资产。已资本化的开发阶段的支出在资产负债表上列示为开发支出，自该项目达到预定用途之日起转为无形资产。

## (二十六) 长期资产减值

本公司在资产负债表日判断长期资产是否存在可能发生减值的迹象。如果长期资产存在减值迹象的，以单项资产为基础估计其可收回金额；难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

资产可收回金额的估计，根据其公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

可收回金额的计量结果表明，长期资产的可收回金额低于其账面价值的，将长期资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

资产减值损失确认后，减值资产的折旧或者摊销费用在未来期间作相应调整，以使该资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的资产账面价值（扣除预计净残值）。

因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。

在对商誉进行减值测试时，将商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较这些相关资产组或者资产组组合的账面价值（包括所分摊的商誉的账面价值部分）与其可收回金额，如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认商誉的减值损失。

## (二十七) 长期待摊费用

### 1. 摊销方法

长期待摊费用，是指本公司已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在 1 年以上

的各项费用。长期待摊费用在受益期内按直线法分期摊销。

## 2. 摊销年限

类别	摊销年限	备注
北京石景山养老项目改建工程	20 年	按租赁合同租赁期限摊销

### (二十八) 合同负债

本公司将已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务部分确认为合同负债。

### (二十九) 职工薪酬

职工薪酬，是指本公司为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

#### 1. 短期薪酬

短期薪酬是指本公司在职工提供相关服务的年度报告期间结束后十二个月内需要全部予以支付的职工薪酬，离职后福利和辞退福利除外。本公司在职工提供服务的会计期间，将应付的短期薪酬确认为负债，并根据职工提供服务的受益对象计入相关资产成本和费用。

#### 2. 离职后福利

离职后福利是指本公司为获得职工提供的服务而在职工退休或与企业解除劳动关系后，提供的各种形式的报酬和福利，短期薪酬和辞退福利除外。

本公司的离职后福利计划全部为设定提存计划。

离职后福利设定提存计划主要为参加由各地劳动及社会保障机构组织实施的社会基本养老保险、失业保险等；除了社会基本养老保险、失业保险之外，公司经营团队及女性干部员工满 45 岁（含）以上，男性干部员工 50 岁（含）以上人员，可以自原参加本公司设立的企业年金计划。在职工为本公司提供服务的会计期间，将根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

本公司按照国家规定的标准和年金计划定期缴付上述款项后，不再有其他的支付义务。

#### 3. 辞退福利

辞退福利是指本公司在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或者为鼓励职工自愿接受裁减而给予职工的补偿，在本公司不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议时和确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本费用时两者孰早日，确认因解除与职工的劳动关系给予补偿而产生的负债，同时计入当期损益。

本公司向接受内部退休安排的职工提供内退福利。内退福利是指，向未达到国家规定的退休年龄、经本公司管理层批准自愿退出工作岗位的职工支付的工资及为其缴纳的社会保险费等。本公司自内部退休安排开始之日起至职工达到正常退休年龄止，向内退职工支付内部退养福利。对于内退福利，本公司比照辞退福利进行会计处理，在符合辞退福利相

关确认条件时，将自职工停止提供服务日至正常退休日期间拟支付的内退职工工资和缴纳的社会保险费等，确认为负债，一次性计入当期损益。内退福利的精算假设变化及福利标准调整引起的差异于发生时计入当期损益。

#### **4. 其他长期职工福利**

其他长期职工福利是指除短期薪酬、离职后福利、辞退福利之外的其他所有职工福利。

对符合设定提存计划条件的其他长期职工福利，在职工为本公司提供服务的会计期间，将应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本；除上述情形外的其他长期职工福利，在资产负债表日，将设定受益计划产生的福利义务归属于职工提供服务的期间，并计入当期损益或相关资产成本。

### **(三十) 预计负债**

#### **1. 预计负债的确认标准**

与或有事项相关的义务同时满足下列条件时，本公司确认为预计负债：

该义务是本公司承担的现时义务；

履行该义务很可能导致经济利益流出本公司；

该义务的金额能够可靠地计量。

#### **2. 预计负债的计量方法**

本公司预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

本公司在确定最佳估计数时，综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。对于货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。

最佳估计数分别以下情况处理：

所需支出存在一个连续范围（或区间），且该范围内各种结果发生的可能性相同的，则最佳估计数按照该范围的中间值即上下限金额的平均数确定。

所需支出不存在一个连续范围（或区间），或虽然存在一个连续范围但该范围内各种结果发生的可能性不相同的，如或有事项涉及单个项目的，则最佳估计数按照最可能发生金额确定；如或有事项涉及多个项目的，则最佳估计数按各种可能结果及相关概率计算确定。

本公司清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额在基本确定能够收到时，作为资产单独确认，确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

### **(三十一) 租赁负债**

本公司对租赁负债按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量。在计算租赁付款额的现值时，本公司采用租赁内含利率作为折现率；无法确定租赁内含利率

的，采用本公司增量借款利率作为折现率。租赁付款额包括：

1. 扣除租赁激励相关金额后的固定付款额及实质固定付款额；
2. 取决于指数或比率的可变租赁付款额；
3. 在本公司合理确定将行使该选择权的情况下，租赁付款额包括购买选择权的行权价格；
4. 在租赁期反映出本公司将行使终止租赁选择权的情况下，租赁付款额包括行使终止租赁选择权需支付的款项；
5. 根据本公司提供的担保余值预计应支付的款项。

本公司按照固定的折现率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益或相关资产成本。

未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额应当在实际发生时计入当期损益或相关资产成本。

## **(三十二) 收入**

本公司的收入主要来源于如下业务类型：

- (1) 房地产销售收入
- (2) 养老服务收入

### **1. 收入确认的一般原则**

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务控制权时，按照分摊至该项履约义务的交易价格确认收入。

履约义务，是指合同中本公司向客户转让可明确区分商品或服务的承诺。

取得相关商品控制权，是指能够主导该商品的使用并从中获得几乎全部的经济利益。

本公司在合同开始日即对合同进行评估，识别该合同所包含的各单项履约义务，并确定各单项履约义务是在某一时段内履行，还是某一时点履行。满足下列条件之一的，属于在某一时间段内履行的履约义务，本公司按照履约进度，在一段时间内确认收入：(1)客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益；(2)客户能够控制本公司履约过程中在建的商品；(3)本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。否则，本公司在客户取得相关商品或服务控制权的时点确认收入。

对于在某一时段内履行的履约义务，本公司根据商品和劳务的性质，采用产出法/投入法确定恰当的履约进度。产出法是根据已转移给客户的商品对于客户的价值确定履约进度（投入法是根据公司为履行履约义务的投入确定履约进度）。当履约进度不能合理确定时，公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进

度能够合理确定为止。

## 2. 收入确认的具体方法

(1) 公司销售房地产开发产品，属于在某一时点履行履约义务。房地产销售在房产完工并验收合格，已签订销售合同，履行了销售合同规定的主要义务，取得了买方按销售合同约定交付房款证明时（通常收到销售合同首期款及已确认余下房款的付款安排），将开发产品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方，确认销售收入的实现。

(2) 公司提供养老服务，属于某一时段履行的履约义务。客户在公司履约的同时即取得并消耗公司履约所带来的经济利益，公司按照合同约定标准按月确认养老服务收入。

## (三十三) 合同成本

### 1. 合同履约成本

本公司对于为履行合同发生的成本，不属于除收入准则外的其他企业会计准则范围且同时满足下列条件的作为合同履约成本确认为一项资产：

(1) 该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；

(2) 该成本增加了企业未来用于履行履约义务的资源。

(3) 该成本预期能够收回。

该资产根据其初始确认时摊销期限是否超过一个正常营业周期在存货或其他非流动资产中列报。

### 2. 合同取得成本

本公司为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产。增量成本是指本公司不取得合同就不会发生的成本，如销售佣金等。对于摊销期限不超过一年的，在发生时计入当期损益。

### 3. 合同成本摊销

上述与合同成本有关的资产，采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础，在履约义务履行的时点或按照履约义务的履约进度进行摊销，计入当期损益。

### 4. 合同成本减值

上述与合同成本有关的资产，账面价值高于本公司因转让与该资产相关的商品预期能够取得剩余对价与为转让该相关商品估计将要发生的成本的差额的，超出部分应当计提减值准备，并确认为资产减值损失。

计提减值准备后，如果以前期间减值的因素发生变化，使得上述两项差额高于该资产账面价值的，转回原已计提的资产减值准备，并计入当期损益，但转回后的资产账面价值不超

过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

## **(三十四) 政府补助**

### **1. 类型**

政府补助，是本公司从政府无偿取得的货币性资产与非货币性资产。根据相关政府文件规定的补助对象，将政府补助划分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

### **2. 政府补助的确认**

对期末有证据表明公司能够符合财政扶持政策规定的相关条件且预计能够收到财政扶持资金的，按应收金额确认政府补助。除此之外，政府补助均在实际收到时确认。

政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额（人民币 1 元）计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

### **3. 会计处理方法**

本公司根据经济业务的实质，确定政府补助业务采用总额法进行会计处理。

与资产相关的政府补助，应当冲减相关资产的账面价值或确认为递延收益。与资产相关的政府补助确认为递延收益的，在所建造或购买资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。

与收益相关的政府补助，用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，在确认相关费用或损失的期间计入当期损益或冲减相关成本；用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，取得时直接计入当期损益或冲减相关成本。

与企业日常活动相关的政府补助计入其他收益或冲减相关成本费用；与企业日常活动无关的政府补助计入营业外收支。

收到与政策性优惠贷款贴息相关的政府补助冲减相关借款费用；取得贷款银行提供的政策性优惠利率贷款的，以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用。

已确认的政府补助需要返还时，初始确认时冲减相关资产账面价值的，调整资产账面价值；存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；不存在相关递延收益的，直接计入当期损益。

## **(三十五) 递延所得税资产和递延所得税负债**

递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额(暂

时性差异)计算确认。于资产负债表日，递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

### 1. 确认递延所得税资产的依据

本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减的应纳税所得额为限，确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。但是，同时具有下列特征的交易中因资产或负债的初始确认所产生的递延所得税资产不予确认：（1）该交易不是企业合并；（2）交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损。

对于与联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

### 2. 确认递延所得税负债的依据

公司将当期与以前期间应交未交的应纳税暂时性差异确认为递延所得税负债。但不包括：

- （1）商誉的初始确认所形成的暂时性差异；
- （2）非企业合并形成的交易或事项，且该交易或事项发生时既不影响会计利润，也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）所形成的暂时性差异；
- （3）对于与子公司、联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

## （三十六） 租赁

在合同开始日，本公司评估合同是否为租赁或者包含租赁。如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或者包含租赁。

### 1. 租赁合同的分拆

当合同中同时包含多项单独租赁的，本公司将合同予以分拆，并分别各项单独租赁进行会计处理。

当合同中同时包含租赁和非租赁部分的，本公司将租赁和非租赁部分进行分拆，租赁部分按照租赁准则进行会计处理，非租赁部分应当按照其他适用的企业会计准则进行会计处理。

### 2. 租赁合同的合并

本公司与同一交易方或其关联方在同一时间或相近时间订立的两份或多份包含租赁的合同符合下列条件之一时，合并为一份合同进行会计处理：

(1) 该两份或多份合同基于总体商业目的而订立并构成一揽子交易，若不作为整体考虑则无法理解其总体商业目的。

(2) 该两份或多份合同中的某份合同的对价金额取决于其他合同的定价或履行情况。

(3) 该两份或多份合同让渡的资产使用权合起来构成一项单独租赁。

### 3. 本公司作为承租人的会计处理

在租赁期开始日，除应用简化处理的短期租赁和低价值资产租赁外，本公司对租赁确认使用权资产和租赁负债。

#### (1) 短期租赁和低价值资产租赁

短期租赁是指不包含购买选择权且租赁期不超过 12 个月的租赁。低价值资产租赁是指单项租赁资产为全新资产时价值较低的租赁。

本公司对以下短期租赁和低价值资产租赁不确认使用权资产和租赁负债，相关租赁付款额在租赁期内各个期间按照直线法或其他系统合理的方法计入相关资产成本或当期损益。

项目	采用简化处理的租赁资产类别
短期租赁	办公用房

本公司对除上述以外的短期租赁和低价值资产租赁确认使用权资产和租赁负债。

(2) 使用权资产和租赁负债的会计政策详见本附注（二十八）和（三十六）。

### 4. 本公司作为出租人的会计处理

#### (1) 租赁的分类

本公司在租赁开始日将租赁分为融资租赁和经营租赁。融资租赁是指实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁，其所有权最终可能转移，也可能不转移。经营租赁是指除融资租赁以外的其他租赁。

一项租赁存在下列一种或多种情形的，本公司通常分类为融资租赁：

1) 在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给承租人。

2) 承租人有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款与预计行使选择权时租赁资产的公允价值相比足够低，因而在租赁开始日就可以合理确定承租人将行使该选择权。

3) 资产的所有权虽然不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分。

4) 在租赁开始日，租赁收款额的现值几乎相当于租赁资产的公允价值。

5) 租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有承租人才能使用。

一项租赁存在下列一项或多项迹象的，本公司也可能分类为融资租赁：

1) 若承租人撤销租赁，撤销租赁对出租人造成的损失由承租人承担。

2) 资产余值的公允价值波动所产生的利得或损失归属于承租人。

3) 承租人有能力以远低于市场水平的租金继续租赁至下一期间。

(2) 对融资租赁的会计处理

在租赁期开始日，本公司对融资租赁确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。

应收融资租赁款初始计量时，以未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和作为应收融资租赁款的入账价值。租赁收款额包括：

1) 扣除租赁激励相关金额后的固定付款额及实质固定付款额；

2) 取决于指数或比率的可变租赁付款额；

3) 合理确定承租人将行使购买选择权的情况下，租赁收款额包括购买选择权的行权价格；

4) 租赁期反映出承租人将行使终止租赁选择权的情况下，租赁收款额包括承租人行使终止租赁选择权需支付的款项；

5) 由承租人、与承租人有关的一方以及有经济能力履行担保义务的独立第三方向出租人提供的担保余值。

本公司按照固定的租赁内含利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入，所取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

(3) 对经营租赁的会计处理

本公司在租赁期内各个期间采用直线法或其他系统合理的方法，将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入；发生的与经营租赁有关的初始直接费用资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益；取得的与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额，在实际发生时计入当期损益。

### (三十七) 终止经营

本公司将满足下列条件之一的，且该组成部分已经处置或划归为持有待售类别的、能够单独区分的组成部分确认为终止经营组成部分：

(1) 该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区。

(2) 该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分。

(3) 该组成部分是专为转售而取得的子公司。

终止经营的减值损失和转回金额等经营损益及处置损益作为终止经营损益在利润表中列示。

### (三十八) 重要会计政策、会计估计的变更

#### 1. 会计政策变更

本报告期主要会计政策未发生变更。

## 2. 会计估计变更

本报告期主要会计估计未发生变更。

## 四、 税项

**披露公司的主要税项，请根据公司具体情况选择列示。**

### (一) 公司主要税种和税率

税种	计税依据/收入类型	税率	备注
增值税	境内销售：提供加工、修理修配劳务	13%	
	不动产租赁服务；销售不动产	9%	
	其他应税销售服务行为	6%	
	简易计税方法	5%或 3%	
城市维护建设税	实缴流转税税额	7%	
企业所得税	应纳税所得额	25%	注
房产税	按照房产原值的 70%（或租金收入）为纳税基准	1.2%或 12%	
土地增值税	土地增值额	30%-60%	
教育费附加	实缴流转税税额	3%	
地方教育费	实缴流转税税额	2%	

注：中国境内企业适用 25% 企业所得税税率；境外企业所得税按照经营地的企业所得税税率执行。

### (二) 税收优惠政策及依据

依据《财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》财税（2016）36 号，本公司子公司北京海航嘉盛养老服务有限公司自 2017 年 9 月 1 日起，其提供的养老服务免征增值税。

## 五、 合并财务报表主要项目注释

（以下金额单位若未特别注明者均为人民币元，期初余额均指 2023 年 1 月 1 日）

### 注释1. 货币资金

项目	期末余额	期初余额
库存现金		
银行存款	3,756,743.21	9,073,688.71
其他货币资金		
未到期应收利息		

项目	期末余额	期初余额
合计	3,756,743.21	9,073,688.71
其中：存放在境外的款项总额		

其中受限制的货币资金明细如下：

项目	期末余额	期初余额
司法冻结（注）	99,745.45	53,026.40

注：2022 年度公司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 45,710.44 元；2022 年度公司子公司天津亿城山水房地产开发有限公司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 54,035.01 元。

货币资金期末余额较期初减少 5,316,945.50 元，降低了 58.60%，主要为归还哈尔滨银行借款本息，以及子公司海南恒兴聚源股权投资基金合伙企业（有限合伙）本期支付 509 W 34 HNA L.P. 召款所致。

## 注释2. 应收账款

### 1. 按账龄披露应收账款

账龄	期末余额	期初余额
1 年以内	1,716,092.29	7,692,366.20
1—2 年	21,761.88	19,403.07
2—3 年	22,192.11	23,175.34
3—4 年	79,635.81	79,635.81
4—5 年	60.00	60.00
5 年以上	30.00	30.00
小计	1,839,772.09	7,814,670.42
减：坏账准备	82,048.14	261,297.10
合计	1,757,723.95	7,553,373.32

### 2. 按坏账准备计提方法分类披露

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（%）	
单项计提预期信用损失的应收账款					
按组合计提预期信用损失的应收账款	1,839,772.09	100.00	82,048.14	4.46	1,757,723.95

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 (%)	
其中：房产销售组合	-	-	-		-
养老业务组合	1,839,772.09	100.00	82,048.14	4.46	1,757,723.95
其他组合					
合计	1,839,772.09	100.00	82,048.14	4.46	1,757,723.95

续：

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 (%)	
单项计提预期信用损失的应收账款					
按组合计提预期信用损失的应收账款	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

### 3. 按组合计提坏账准备的应收账款

#### (1) 房产销售组合

账龄	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	0.00	0.00	—

#### (2) 养老业务组合

账龄	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	1,716,092.29	51,482.77	3.00
1—2 年	21,761.88	2,176.19	10.00
2—3 年	22,192.11	4,438.42	20.00
3—4 年	79,635.81	23,890.76	30.00
4—5 年	60.00	30.00	50.00
5 年以上	30.00	30.00	100.00
合计	1,839,772.09	82,048.14	

#### 4. 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

类别	期初余额	本期变动情况				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他变动	
单项计提预期信用损失的应收账款						
按组合计提预期信用损失的应收账款	261,297.10	751.04	180,000.00			82,048.14
其中：房产销售组合	180,000.00	-	180,000.00			-
养老业务组合	81,297.10	751.04				82,048.14
其他组合						
合计	261,297.10	751.04	180,000.00			82,048.14

#### 5. 本期无实际核销的应收账款

#### 6. 按欠款方归集的期末余额前五名应收账款

单位名称	期末余额	占应收账款期末余额的比例(%)	已计提坏账准备
期末余额前五名应收账款汇总	474,466.38	25.79	40,927.35

#### 7. 应收账款其他说明

应收账款期末余额较期初减少 5,795,649.37 元，降低了 76.73%，主要为公司子公司天津亿城山水房地产开发有限公司本期收回整体出售车位销售款所致。

#### 注释3. 其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	670,941.97	651,694.79
合计	670,941.97	651,694.79

注：上表中其他应收款指扣除应收利息、应收股利后的其他应收款。

#### (一) 其他应收款

##### 1. 按账龄披露

账龄	期末余额	期初余额
1 年以内	536,571.57	516,729.12
1—2 年	3,396,249.81	11,668,406.81
2—3 年	63,809.99	63,809.99
3—4 年	60,000.00	60,000.00
4—5 年	62,013,235.00	62,013,235.00

账龄	期末余额	期初余额
5 年以上	9,712,545.58	9,712,545.58
小计	75,782,411.95	84,034,726.50
减：坏账准备	75,111,469.98	83,383,031.71
合计	670,941.97	651,694.79

## 2. 按款项性质分类情况

款项性质	期末余额	期初余额
应收预提担保责任款	0.00	8,272,157.00
保证金及押金	9,321,565.48	9,296,565.48
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	668,374.58	669,159.58
暂付代垫款	3,646,767.89	3,651,140.44
其他	145,704.00	145,704.00
小计	75,782,411.95	84,034,726.50
减：坏账准备	75,111,469.98	83,383,031.71
合计	670,941.97	651,694.79

## 3. 按金融资产减值三阶段披露

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
第一阶段	10,442,608.86	9,771,666.89	670,941.97	10,422,766.41	9,771,071.62	651,694.79
第二阶段						
第三阶段	65,339,803.09	65,339,803.09	0.00	73,611,960.09	73,611,960.09	0.00
合计	75,782,411.95	75,111,469.98	670,941.97	84,034,726.50	83,383,031.71	651,694.79

## 4. 按坏账准备计提方法分类披露

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提预期信用损失的其他应收款	65,339,803.09	86.22	65,339,803.09	100.00	0.00
按组合计提预期信用损失的其他应收款	10,442,608.86	13.78	9,771,666.89	93.57	670,941.97
其中：备用金保证金押金组合	9,321,565.48	12.30	8,979,683.98	96.33	341,881.50
其他组合	1,121,043.38	1.48	791,982.91	70.65	329,060.47
合计	75,782,411.95	100.00	75,111,469.98	99.11	670,941.97

续：

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 (%)	
单项计提预期信用损失的其他应收款	73,611,960.09	87.60	73,611,960.09	100.00	
按组合计提预期信用损失的其他应收款	10,422,766.41	12.40	9,771,071.62	93.75	651,694.79
其中：备用金保证金押金组合	9,296,565.48	11.06	8,978,933.98	96.58	317,631.50
其他组合	1,126,200.93	1.34	792,137.64	70.34	334,063.29
合计	84,034,726.50	100.00	83,383,031.71	99.22	651,694.79

### 5. 单项计提坏账准备的其他应收款情况

单位名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
刘兴杰、刘兴刚	62,000,000.00	62,000,000.00	100.00	注 1
天津市乐有家房地产经纪有限公司	2,629,264.52	2,629,264.52	100.00	代垫诉讼款，收回可能性小
北京星彩房地产经纪有限公司	710,538.57	710,538.57	100.00	代垫诉讼款，收回可能性小
合计	65,339,803.09	65,339,803.09		

注 1：基于《大连山东路项目合作协议书之终止协议》以及大连市自然资源局《公告》，取消公司竞得人资格，已缴纳的竞买保证金不予退还，公司估计应收刘兴杰、刘兴刚大连山东路项目交易款的剩余保证金 6,200 万元很可能无法追缴，故全额计提预期信用损失。

### 6. 按组合计提坏账准备的其他应收款

#### (1) 备用金保证金押金组合

账龄	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	295,393.76	8,861.81	3.00
1—2 年	56,446.72	5,644.67	10.00
2—3 年	-	-	-
3—4 年	-	-	-
4—5 年	9,095.00	4,547.50	50.00
5 年以上	8,960,630.00	8,960,630.00	100.00
合计	9,321,565.48	8,979,683.98	96.33

#### (2) 其他组合

账龄	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)

账龄	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	241,177.81	7,235.33	3.00
1—2 年		-	
2—3 年	63,809.99	12,762.00	20.00
3—4 年	60,000.00	18,000.00	30.00
4—5 年	4,140.00	2,070.00	50.00
5 年以上	751,915.58	751,915.58	100.00
合计	1,121,043.38	791,982.91	70.65

### 7. 其他应收款坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
期初余额	9,771,071.62		73,611,960.09	83,383,031.71
期初余额在本期				
—转入第二阶段				
—转入第三阶段				
—转回第二阶段				
—转回第一阶段				
本期计提	7,920.44			7,920.44
本期转回	7,325.17			7,325.17
本期转销				
本期核销			8,272,157.00	8,272,157.00
其他变动				
期末余额	9,771,666.89		65,339,803.09	75,111,469.98

### 8. 本报告期实际核销的其他应收款

公司为海航商业控股有限公司（以下简称“海航商控”）2,010.54 万元借款提供的担保事项，海南省高级人民法院于 2021 年 10 月作出了终审判决，并出具判决书（[2021]琼民终 636 号）：海航投资公司需对借款本息债务中不能清偿的部分承担 30%的连带赔偿责任。

公司根据 2023 年 3 月 8 日由北京金杜（海口）律师事务所律所出具的法律意见书，海航投资无权向海航商业追偿，故海航投资与海航商业不能构成债权债务关系，不能确认为应收款项；同时能否获得杭州云栖的补偿存在重大不确定性，尚不具备确认资

产的条件。所以，根据《企业会计准则》的相关规定，决定对应收海航商控 8,272,157 元款项进行核销处理。

### 9. 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款

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	81.81	62,000,000.00
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	6.60	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	4.83	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	3.47	2,629,264.52
北京星彩房地产经纪有限公司	代垫诉讼款	710,538.57	1-2 年	0.94	710,538.57
合计		73,999,803.09		97.65	73,999,803.09

### 10. 其他应收款其他说明

其他应收款期末余额较期初增加 19,247.18 元，增长了 2.95%。

### 注释4. 存货

#### 1. 存货分类

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备/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	11,073,461.13		11,073,461.13
出租开发产品	-		-			
其他存货	428,841.85		428,841.85	334,772.97		334,772.97
合计	11,502,302.98		11,502,302.98	11,408,234.10		11,408,234.10

#### 2. 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

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		
无						
合计						

#### 3. 开发产品

项目名称	竣工	期初余额	本期	本期减少	期末余额	利息资本化	其中：本期利

	时间		增加		累计金额	息资本化金额
天津亿城堂庭项目	2015.10	11,073,461.13			11,073,461.13	
合计		11,073,461.13			11,073,461.13	

#### 4. 出租开发产品

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
无								
合计								

#### 5. 其他

存货期末余额较期初增加了 94,068.88 元，增长了 0.82%。

#### 注释5. 其他流动资产

##### 1. 其他流动资产分项列示

项目	期末余额	期初余额
增值税留抵扣额	1,424,490.03	1,284,873.16
预缴增值税	224,015.00	
合计	1,648,505.03	1,284,873.16

其他流动资产说明：

其他流动资产期末余额较期初增加了 363,631.87 元，增长了 28.30%，主要为公司增值税留抵扣额增加所致。

#### 注释6. 长期股权投资

被投资单位	期初余额	本期增减变动			
		追加投资	减少投资	权益法确认的投资损益	其他综合收益调整
一. 合营企业					
北京知友健康服务发展中心	60,749.74			-781.72	
养庭（上海）企业管理咨询有限公司	1,007,281.67			150.43	
小计	1,068,031.41			-631.29	
二. 联营企业					
深圳市倍特力电池有限公司	70,371,771.93			-52,002.69	
华安财产保险股份有限公司	831,885,686.09			3,496,446.59	10,495,137.55
海南海投一号投资合伙企业（有限合伙）	681,394,866.43	8,300.00		494,774.76	14,921,635.20

被投资单位	期初余额	本期增减变动			
		追加投资	减少投资	权益法确认的投资损益	其他综合收益调整
509 W 34 HNA L.P.	2,589,082,196.48	7,384,837.73		45,360,734.21	96,718,088.08
大连众城文化产业发展合伙企业（有限合伙）	999,853,023.41				
小计	5,172,587,544.34	7,393,137.73		49,299,952.87	122,134,860.83
合计	5,173,655,575.75	7,393,137.73		49,299,321.58	122,134,860.83

续：

被投资单位	本期增减变动				期末余额	减值准备 期末余额
	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					59,968.02	
养庭（上海）企业管理咨询有限公司					1,007,432.10	
小计					1,067,400.12	
二. 联营企业						
深圳市倍特力电池有限公司					70,319,769.24	
华安财产保险股份有限公司					845,877,270.23	
海南海投一号投资合伙企业（有限合伙）					696,819,576.39	
509 W 34 HNA L.P.					2,738,545,856.50	
大连众城文化产业发展合伙企业（有限合伙）					999,853,023.41	
小计					5,351,415,495.77	
合计					5,352,482,895.89	

## 注释7. 其他权益工具投资

### 1. 其他权益工具分项列示

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	11,752,858.60
合计	11,752,858.60	11,752,858.60

### 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					
合计						

### 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。

#### 注释8. 其他非流动金融资产

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	44,851,352.92	52,787,163.55
其中：北京智度德普股权投资中心（有限合伙）	44,851,352.92	52,787,163.55
合计	44,851,352.92	52,787,163.55

其他非流动金融资产说明：

公司 2015 年作为有限合伙人在北京智度德普股权投资中心（有限合伙）中出资 100,000,000.00 元。2019 年初，根据新金融工具准则进行重新计量，划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。本报告期内收回出资 7,935,810.63 元。

#### 注释9. 固定资产

项目	期末余额	期初余额
固定资产	894,110.10	998,113.03
固定资产清理		
合计	894,110.10	998,113.03

注：上表中的固定资产是指扣除固定资产清理后的固定资产。

#### （一）固定资产

##### 1. 固定资产情况

项目	机器设备	电子设备	其他	合计
一. 账面原值				
1. 期初余额	1,262,192.00	4,579,538.60	2,196,880.17	8,038,610.77
2. 本期增加金额			63,020.00	63,020.00
购置			63,020.00	63,020.00
3. 本期减少金额				
4. 期末余额	1,262,192.00	4,579,538.60	2,259,900.17	8,101,630.77

项目	机器设备	电子设备	其他	合计
二. 累计折旧				
1. 期初余额	1,145,894.21	4,306,603.23	1,588,000.30	7,040,497.74
2. 本期增加金额	20,717.79	1,240.95	145,064.19	167,022.93
本期计提	20,717.79	1,240.95	145,064.19	167,022.93
3. 本期减少金额				
4. 期末余额	1,166,612.00	4,307,844.18	1,733,064.49	7,207,520.67
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	95,580.00	271,694.42	526,835.68	894,110.10
2. 期初账面价值	116,297.79	272,935.37	608,879.87	998,113.03

## 2. 期末暂时闲置的固定资产

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. 期末未办妥产权证书的固定资产

期末无未办妥产权证书的固定资产。

## 注释10. 使用权资产

项目	房屋及建筑物	合计
一. 账面原值		
1. 期初余额	215,926,786.99	215,926,786.99
2. 本期增加金额		
租赁		
3. 本期减少金额	1,408,059.26	1,408,059.26
4. 期末余额	214,518,727.73	214,518,727.73
二. 累计折旧		
1. 期初余额	47,768,173.74	47,768,173.74
2. 本期增加金额	3,733,168.98	3,733,168.98

项目	房屋及建筑物	合计
本期计提	3,733,168.98	3,733,168.98
3. 本期减少金额	704,029.68	704,029.68
租赁到期	704,029.68	704,029.68
4. 期末余额	50,797,313.04	50,797,313.04
三. 减值准备		
1. 期初余额	87,799,165.60	87,799,165.60
2. 本期增加金额		
3. 本期减少金额		
4. 期末余额	87,799,165.60	87,799,165.60
四. 账面价值		
1. 期末账面价值	75,922,249.09	75,922,249.09
2. 期初账面价值	80,359,447.65	80,359,447.65

## 注释11. 无形资产

### 1. 无形资产情况

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	142,199.83	142,199.83
2. 本期增加金额	15,800.17	15,800.17
本期计提	15,800.17	15,800.17
3. 本期减少金额		
4. 期末余额	158,000.00	158,000.00
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	0.00	0.00
2. 期初账面价值	15,800.17	15,800.17

**注释12. 长期待摊费用**

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	49,690,924.12		1,774,675.86		47,916,248.26
合计	49,690,924.12		1,774,675.86		47,916,248.26

**注释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**

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

**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**

年份	期末余额	期初余额	备注
----	------	------	----

**注释14. 应付账款**

项目	期末余额	期初余额
应付工程款	47,956,447.10	47,976,982.10
应付材料、设备款	1,096,611.94	1,194,007.43
应付租金-养老项目	30,909,821.60	23,178,600.00
其他	947,438.98	1,247,438.98
合计	80,910,319.62	73,597,028.51

**1. 账龄超过一年的重要应付账款**

账龄超过一年的应付账款余额 69,505,625.86 元，主要为未结算的工程款、租金等。

**注释15. 合同负债**

**1. 合同负债情况**

项目	期末余额	期初余额
预收房款	2,670,351.43	2,670,351.43
预收养老服务款	6,300,010.14	4,993,444.36
预收租金	2,400,000.00	
合计	11,370,361.57	7,663,795.79

**2. 预售房产收款情况**

项目名称	期末余额	期初余额	预计竣工时间	预售比例(%)
天津亿城华庭	2,670,351.43	2,670,351.43		

合计	2,670,351.43	2,670,351.43		
----	--------------	--------------	--	--

### 3. 合同负债账面价值在本期内发生的重大变动

合同负债期末余额较期初余额增加 3,706,565.78 元，增长了 48.36%，主要为公司子公司北京海航嘉盛养老服务有限公司预收养老服务款及租金增加所致。

#### 注释16. 应付职工薪酬

##### 1. 应付职工薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
短期薪酬	3,883,647.71	16,278,141.30	16,679,031.30	3,482,757.71
离职后福利-设定提存计划	70,942.50	1,789,014.79	1,789,014.79	70,942.50
辞退福利		0.00	0.00	0.00
合计	3,954,590.21	18,067,156.09	18,468,046.09	3,553,700.21

##### 2. 短期薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
工资、奖金、津贴和补贴	2,843,074.66	12,608,354.11	12,995,312.11	2,456,116.66
职工福利费		1,314,756.92	1,314,756.92	0.00
社会保险费	47,382.62	997,901.37	997,901.37	47,382.62
其中：基本医疗保险费	41,036.00	893,862.34	893,862.34	41,036.00
补充医疗保险		52,385.48	52,385.48	0.00
工伤保险费	3,059.77	22,721.83	22,721.83	3,059.77
生育保险费	3,286.85	28,931.72	28,931.72	3,286.85
住房公积金	48,659.00	1,346,317.00	1,360,249.00	34,727.00
工会经费和职工教育经费	944,531.43	10,811.90	10,811.90	944,531.43
合计	3,883,647.71	16,278,141.30	16,679,031.30	3,482,757.71

##### 3. 设定提存计划列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
基本养老保险	70,190.76	1,726,190.40	1,726,190.40	70,190.76
失业保险费	751.74	62,824.39	62,824.39	751.74
合计	70,942.50	1,789,014.79	1,789,014.79	70,942.50

##### 4. 应付职工薪酬其他说明

应付职工薪酬期末余额较期初减少 400,890.00 元，降低了 10.14%。

#### 注释17. 应交税费

税费项目	期末余额	期初余额
增值税	184,028.12	412,588.67
个人所得税	239,190.82	239,190.82
城市维护建设税	10,347.51	36,480.84
印花税	1,739.19	1,739.19
教育费附加	4,434.63	15,634.63
地方教育费附加	2,956.41	10,423.08
其他	393.33	393.33
合计	443,090.01	716,450.56

应交税费说明：

应交税费期末余额较期初减少 273,360.55 元，降低了 38.15%，主要为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因本期缴纳 2022 年度处置车位应交增值税以及附加税所致。

**注释18. 其他应付款**

项目	期末余额	期初余额
应付利息		
应付股利		
其他应付款	52,329,712.21	53,505,389.99
合计	52,329,712.21	53,505,389.99

注：上表中其他应付款指扣除应付利息、应付股利后的其他应付款。

**(一) 其他应付款**

**1. 按款项性质列示的其他应付款**

款项性质	期末余额	期初余额
代收业主款项	56,371.28	77,286.13
押金及保证金	1,290,816.53	1,290,816.53
养老服务押金及意向金	32,445,000.00	33,577,000.01
往来款	12,445,673.11	10,926,950.97
诉讼待退房款	4,684,637.25	4,684,637.25
其他	1,407,214.04	2,948,699.10
合计	52,329,712.21	53,505,389.99

**注释19. 一年内到期的非流动负债**

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	210,062,155.19	10,341,550.00
一年内到期的租赁负债	9,910,949.40	9,719,005.54
合计	219,973,104.59	20,060,555.54

#### 注释20. 长期借款

借款类别	期末余额	期初余额
质押借款	206,900,000.00	207,000,000.00
未到期应付利息	3,162,155.19	341,550.00
减：一年内到期的长期借款	210,062,155.19	10,341,550.00
合计	0.00	197,000,000.00

#### 长期借款说明：

本报告期内，经与哈尔滨银行股份有限公司大连分行协商后将该借款还款方式调整为2023年6月5日、2023年12月5日各偿还10万元本金及对应利息，剩余本金20680万元及利息在2024年6月5日本金到期时一次性偿还，同时增加公司子公司北京海航嘉盛养老服务有限公司为此笔借款提供连带责任保证。该借款的质押，详见附注十一、（一）、2。

#### 注释21. 租赁负债

项目	期末余额	期初余额
租赁付款额	236,755,471.76	246,431,614.23
减：未确认融资费用	67,261,029.32	71,740,493.14
租赁付款额现值小计	169,494,442.44	174,691,121.09
减：一年内到期的租赁负债	9,910,949.40	9,719,005.54
合计	159,583,493.04	164,972,115.55

本期确认租赁负债利息费用4,466,500.44元。

#### 注释22. 预计负债

项目	期末余额	期初余额	形成原因
对外提供担保	390,909,628.00	390,909,628.00	
未决诉讼	4,969,963.06	4,969,963.06	
合计	395,879,591.06	395,879,591.06	

#### 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，公司在 2021 年度计提了预计负债 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，公司在 2022 年度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. 2022 年度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。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。

### 注释23. 股本

项目	期初余额	本期变动增（+）减（-）					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	1,430,234,425						1,430,234,425

### 注释24. 资本公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	50,529,787.83			50,529,787.83
（1）投资者投入的资本				
（2）收购子公司少数股权调整资本公积	50,708,752.81			50,708,752.81
（3）零碎股股息				
其他资本公积	1,737,864.20			1,737,864.20
合计	52,446,617.01			52,446,617.01

**注释25. 其他综合收益**

项目	期初余额	本期发生额								期末余额	
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入以摊余成本计量的金融资产	减：套期储备转入相关资产或负债	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	减：结转重新计量设定受益计划变动额		减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益
一、不能重分类进损益的其他综合收益	-20,559,141.40										-20,559,141.40
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	-20,559,141.40										-20,559,141.40
4. 企业自身信用风险公允价值变动											
二、将重分类进损益的其他综合收益	133,620,009.08	122,134,860.83					104,831,994.87	17,302,865.96			238,452,003.95
1. 权益法下可转损益的其他综合收益	133,620,009.08	122,134,860.83					104,831,994.87	17,302,865.96			238,452,003.95
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. 外币报表折算差额											
其他综合收益合计	113,060,867.68	122,134,860.83					104,831,994.87	17,302,865.96			217,892,862.55

其他综合收益说明：

其他综合收益期末余额较期初增加 104,831,994.87 元，增长了 92.72%，主要为公司子公司海南恒兴聚源股权投资基金合伙企业（有限合伙）投资的联营企业 509 W 34 HNA L.P.外币报表折算差额增加所致。

**注释26. 盈余公积**

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	368,348,766.15			368,348,766.15
合计	368,348,766.15			368,348,766.15

**注释27. 未分配利润**

项目	本期	上期
调整前上期期末未分配利润	2,051,024,740.61	2,814,683,767.69
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后期初未分配利润	2,051,024,740.61	2,814,683,767.69
加：本期归属于母公司所有者的净利润	17,041,539.07	-763,659,027.08
减：提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		
转为股本的普通股股利		
加：盈余公积弥补亏损		
设定受益计划变动额结转留存收益		
其他综合收益结转留存收益		
所有者权益其他内部结转		
期末未分配利润	2,068,066,279.68	2,051,024,740.61

**注释28. 营业收入和营业成本**

**1. 营业收入、营业成本**

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	15,684,796.38	9,905,196.07	28,417,277.97	17,498,259.60
其他业务				

**2. 营业收入扣除情况明细表**

项目	本期发生额	具体扣除情况	上期发生额	具体扣除情况
营业收入金额	15,684,796.38		28,417,277.97	
营业收入扣除项目合计金额				
营业收入扣除项目合计金额占营业收入的比重				

项目	本期发生额	具体扣除情况	上期发生额	具体扣除情况
一、与主营业务无关的业务收入				
1. 正常经营之外的其他业务收入。如出租固定资产、无形资产、包装物，销售材料，用材料进行非货币性资产交换，经营受托管理业务等实现的收入，以及虽计入主营业务收入，但属于上市公司正常经营之外的收入。				
2. 不具备资质的类金融业务收入，如拆出资金利息收入；本会计年度以及上一会计年度新增的类金融业务所产生的收入，如担保、商业保理、小额贷款、融资租赁、典当等业务形成的收入，为销售主营产品而开展的融资租赁业务除外。				
3. 本会计年度以及上一会计年度新增贸易业务所产生的收入。				
4. 与上市公司现有正常经营业务无关的关联交易产生的收入。				
5. 同一控制下企业合并的子公司期初至合并日的收入。				
6. 未形成或难以形成稳定业务模式的业务所产生的收入。				
与主营业务无关的业务收入小计		无此类业务收入		无此类业务收入
二、不具备商业实质的收入				
1. 未显著改变企业未来现金流量的风险、时间分布或金额的交易或事项产生的收入。				
2. 不具有真实业务的交易产生的收入。如以自我交易的方式实现的虚假收入，利用互联网技术手段或其他方法构造交易产生的虚假收入等。				
3. 交易价格显失公允的业务产生的收入。				
4. 本会计年度以显失公允的对价或非交易方式取得的企业合并的子公司或业务产生的收入。				
5. 审计意见中非标准审计意见涉及的收入。				
6. 其他不具有商业合理性的交易或事项产生的收入。				
不具备商业实质的收入小计		无此类业务收入		无此类业务收入
三、与主营业务无关或不具备商业实质的其他收入		无此类业务收入		无此类业务收入
营业收入扣除后金额				

### 3. 合同产生的收入情况

本期发生额				
合同分类	房地产分部	养老服务分部	其他	合计
一、 商品类型		15,684,796.38		15,684,796.38
房地产业务				
养老服务		15,684,796.38		15,684,796.38
出租开发产品				
二、 按经营地区分类		15,684,796.38		15,684,796.38
北京地区		15,684,796.38		15,684,796.38
天津地区				
三、 按商品转让的时间分类		15,684,796.38		15,684,796.38
在某一时点转让				
在某一时段内转让		15,684,796.38		15,684,796.38

续：

上期发生额				
合同分类	房地产分部	养老服务分部	其他	合计
一、 商品类型	11,151,577.14	17,265,700.83		28,417,277.97
房地产业务	11,151,577.14			11,151,577.14
养老服务		17,265,700.83		17,265,700.83
出租开发产品				
二、 按经营地区分类	11,151,577.14	17,265,700.83		28,417,277.97
北京地区		17,265,700.83		17,265,700.83
天津地区	11,151,577.14			11,151,577.14
三、 按商品转让的时间分类	11,151,577.14	17,265,700.83		28,417,277.97
在某一时点转让	11,151,577.14			11,151,577.14
在某一时段内转让		17,265,700.83		17,265,700.83

#### 4. 主营业务收入前五名

项目	本期发生额	上期发生额
天津堂庭项目		11,151,577.14
养老服务费	755,837.90	
合计	755,837.90	11,151,577.14

#### 5. 营业收入其他说明

主营业务收入本期发生额较上期减少 12,732,481.59 元，降低了 44.81%，主营业务成本本期发生额较上期减少 7,593,063.53 元，降低了 43.39%，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本期房屋销售较上期减少所致。

**注释29. 税金及附加**

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	5,527.37	47,700.63
教育费附加	2,368.87	20,443.13
地方教育费附加	1,579.24	13,628.35
房产税	-	33.75
土地使用税	-	-
印花税	48,540.10	5,791.52
土地增值税	-	645,073.75
合计	58,015.58	732,671.13

税金及附加的其他说明：

税金及附加本期发生额较上期减少 674,655.55 元，降低了 92.08%，主要为上期公司子公司天津亿城山水房地产开发有限公司已对土地增值税进行补交，本期土地增值税较上期减少所致。

**注释30. 销售费用**

项目	本期发生额	上期发生额
人工费用	240,690.37	34,055.31
营销推广费用	85,825.26	461,000.00
行政费用	-	198.64
空置房物业费用	30,282.80	17,083.29
合计	356,798.43	512,337.24

**注释31. 管理费用**

项目	本期发生额	上期发生额
人工费用	11,325,635.71	12,002,801.23
折旧及摊销	2,840,579.44	2,303,739.65
技术服务费	218,705.65	169,365.31
业务招待费	102,256.16	89,978.00
差旅费	439,791.35	126,895.13
中介机构费用	2,163,422.13	2,817,957.45
诉讼费	1,745,587.95	-
咨询顾问费	281,972.00	580,321.38
短期租赁费	-	723,242.70
行政办公费	1,454,263.06	1,738,855.30

项目	本期发生额	上期发生额
其他	7,980.00	17,202.81
合计	20,580,193.45	20,570,358.96

### 注释32. 财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	10,098,179.71	10,442,928.18
减：利息收入	6,663.79	49,497.58
银行手续费	42,860.16	47,049.22
合计	10,134,376.08	10,440,479.82

### 注释33. 其他收益

#### 1. 其他收益明细情况

产生其他收益的来源	本期发生额	上期发生额
政府补助	732,560.80	976,945.13
个税手续费返还	25,028.77	18,213.63
失业保险金返还		
增值税减免		
合计	757,589.57	995,158.76

#### 2. 计入其他收益的政府补助

项目	本期发生额	上期发生额	与资产相关/ 与收益相关
稳岗补贴	44,500.00	29,495.13	与收益相关
培训补贴		164,000.00	
残疾人岗位补贴	26,260.80		与收益相关
运营补贴	661,800.00	783,450.00	与收益相关
合计	732,560.80	976,945.13	

#### 3. 其他收益说明

其他收益本期发生额较上期减少 237,569.19 元，降低了 23.87%，主要为公司子公司北京海航嘉盛养老服务有限公司收到的政府补助较上期减少所致。

### 注释34. 投资收益

#### 1. 投资收益明细情况

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	49,299,321.58	83,472,298.45
成本法核算的长期股权投资收益		
处置长期股权投资产生的投资收益		
交易性金融资产持有期间的投资收益		
处置交易性金融资产取得的投资收益		
债权投资持有期间的投资收益		
处置债权投资取得的投资收益		
其他债权投资持有期间的投资收益		
处置其他债权投资取得的投资收益		
其他权益工具投资持有期间的股利收入		
本期终止确认的其他权益工具股利收入		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
取得控制权时股权按公允价值重新计量产生的利得		
丧失控制权后剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		
现金流量套期的无效部分的已实现收益（损失）		
其他非流动金融资产持有期间的股利收入		
合计	49,299,321.58	83,472,298.45

投资收益说明：

投资收益本期发生额较上期下降 34,172,976.87 元，下降了 40.94%，主要为被投资单位海南海投一号投资合伙企业（有限合伙）投资收益较上期下降所致。

**注释35. 公允价值变动收益**

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产		
衍生金融资产		
交易性金融负债		
衍生金融负债		
按公允价值计量的投资性房地产		
按公允价值计量的生物资产		
按公允价值计量的贵金属		
其他非流动金融资产		
合计	0.00	0.00

**注释36. 信用减值损失**

项目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	178,653.69	-28,231.05
债权投资信用减值损失		
其他债权投资信用减值损失		
财务担保合同信用减值损失		
合计	178,653.69	-28,231.05

信用减值损失说明：

信用减值损失本期发生额较上期减少 206,884.74 元，降低了 732.83%，主要为本报告期天津亿城山水收回车位处置款对应的坏账损失冲回所致。

**注释37. 营业外收入**

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
接受捐赠			
与日常活动无关的政府补助			
盘盈利得			
违约赔偿收入			
久悬未决收入			
其他	300,000.00	50.00	300,000.00
合计	300,000.00	50.00	300,000.00

**1. 营业外收入的其他说明**

营业外收入本期发生额较上期增加了 299,950.00 元，增长了 599900%，主要为公司子公司中嘉合创投资有限公司对长期挂账的应付款项进行核销处理，金额计入了营业外收入所致。

**注释38. 营业外支出**

项目	本期发生额	上期发生额	计入本期非经常性损益的金额
对外捐赠			
盘亏损失			
非流动资产毁损报废损失			
违约赔偿支出	18,000.00	38,000.00	18,000.00
预计负债损失			-
罚款			-
其他	50,000.00		50,000.00
合计	68,000.00	38,000.00	68,000.00

### 注释39. 所得税费用

#### 1. 所得税费用表

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用		
递延所得税费用		
合计		

#### 2. 所得税费用其他说明

### 注释40. 现金流量表附注

#### 1. 收到其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
利息收入	6,663.79	49,497.58
收到的关联方往来款		
预收款项	2,800,000.00	
代收款项	137,214.59	3,807,000.00
养老服务押金及意向金	6,175,000.00	
政府补助	732,560.80	976,945.13
其他	57,600.92	13,620.50
合计	9,909,040.10	4,847,063.21

#### 2. 支付其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
费用支出	8,604,187.47	8,665,754.59
押金及保证金	7,474,800.01	6,361,338.07
代付款项		117,491.00
司法冻结款项	46,719.05	243,607.78
违约金、赔偿款	18,000.00	38,000.00
合计	16,143,706.53	15,426,191.44

#### 3. 支付其他与筹资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
支付租赁付款额	190,578.40	
合计	190,578.40	

### 注释41. 现金流量表补充资料

### 1. 现金流量表补充资料

项目	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	25,113,669.12	63,064,447.38
加：信用减值损失	-178,653.69	28,231.05
资产减值准备		
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	167,022.93	663,596.69
使用权资产折旧	3,733,168.98	2,926,882.56
无形资产摊销	15,800.17	15,799.98
长期待摊费用摊销	1,774,675.86	1,774,675.86
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失 (收益以“-”号填列)	4112.49	
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)		
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)		
财务费用(收益以“-”号填列)	10,098,179.71	10,442,928.18
投资损失(收益以“-”号填列)	-49,299,321.58	-83,472,298.45
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)		
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)		
存货的减少(增加以“-”号填列)	-94,068.88	7,981,046.26
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	5,573,224.01	-3,985,034.35
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	350,525.91	-9,171,970.80
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-2,741,664.97	-9,731,695.64
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
当期新增使用权资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况		
现金的期末余额	3,656,997.76	14,587,702.77
减：现金的期初余额	9,020,662.31	37,699,063.07
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-5,363,664.55	-23,111,360.30

### 2. 与租赁相关的总现金流出

本期与租赁相关的总现金流出为人民币 190,578.40 元（上期：人民币 0.00 元）。

### 3. 现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	期初余额
一、现金	3,656,997.76	9,020,662.31
其中：库存现金		
可随时用于支付的银行存款	3,656,997.76	9,020,662.31
可随时用于支付的其他货币资金		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	3,656,997.76	9,020,662.31
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金及现金等价物		

#### 注释42. 所有权或使用权受到限制的资产

项目	余额	受限原因
货币资金	99,745.45	司法冻结
其他应收款	0.00	大连山东路项目 23#地块部分应收交易款用于长期借款质押
长期股权投资	845,877,270.23	华安保险股权用于长期借款质押
存货	686,779.17	因天津亿城山水被起诉，红桥法院执行局查封了天津亿城堂庭项目-虹都中心 1-608 房屋。
合计	846,663,794.85	

其他说明：

截至 2023 年 6 月 30 日止，本公司以华安财产保险股份有限公司 1.5 亿股股权以及大连山东路项目 23#地块部分应收交易款为质押，取得（哈尔滨银行股份有限公司大连分行）人民币 206,900,000.00 元借款，参见附注五之注释 20。同时，本报告期内增加了公司子公司北京海航嘉盛养老服务有限公司为该笔借款提供连带责任保证。

#### 注释43. 政府补助

##### 1. 政府补助基本情况

政府补助种类	本期发生额	计入当期损益的金额	备注
计入递延收益的政府补助			
计入其他收益的政府补助	732,560.80	732,560.80	详见附注五注释 33
计入营业外收入的政府补助			
冲减相关资产账面价值的政府补助			
冲减成本费用的政府补助			
减：退回的政府补助			
合计	732,560.80	732,560.80	

## 六、合并范围的变更

### (一) 合并范围变动

报告期内公司**合并范围未发生变更**。

### (二) 其他

公司和上海淳大投资管理有限公司 2016 年共同出资设立上海亿淳股权投资基金管理有限公司，注册资本人民币 1,000 万元，公司出资 510 万元，占注册资本的 51%，上海淳大投资管理有限公司出资 490 万元，占注册资本的 49%，截止 2023 年 6 月 30 日，双方尚未实际缴付出资。

## 七、在其他主体中的权益

### (一) 在子公司中的权益

#### 1. 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
亿城投资基金管理（北京）有限公司	北京	北京	投资	100		投资设立
中嘉合创投资有限公司	北京	北京	投资	100		投资设立
海南和悦家养老投资有限公司	海口	海口	服务		100	投资设立
海南恒兴聚源股权投资基金合伙企业（有限合伙）	海口	海口	投资	82.11		同一控制下企业合并
大连飞越文化产业发展合伙企业（有限合伙）	大连	大连	投资	100		投资设立
北京养正投资有限公司	北京	北京	投资	100		投资设立
北京海航嘉盛养老服务有限公司	北京	北京	服务		100	投资设立
天津亿城山水房地产开发有限公司	天津	天津	房地产	100		投资设立
天津堂庭商业管理有限公司	天津	天津	商业管理		100	投资设立
上海亿淳股权投资基金管理有限公司	上海	上海	投资	51		投资设立

#### (1) 持有半数以上合伙份额但不控制被投资单位的依据

①2019 年 1 月 31 日，公司第八届董事会第五次审议通过了《关于公司与海航投资控股有限公司进行股权置换暨关联交易的议案》，议案业经 2019 年 3 月 7 日召开的公司 2019 年第一次临时股东大会审议通过。公司以持有的全资子公司海南恒兴创展股权投资基金有限公司（以下简称“海南恒兴创展”）100%股权及 599,290,283.33 元债权置换海航投资控股有限公司（以下简称“海投控股”）所持有的海南海投一号投资合伙企业（有限合伙）（以下简称“海投一号”）77.70%的有限合伙份额。

2020 年 9 月 24 日，公司第八届董事会第十九次会议审议通过了《关于公司收购海南海投一号投资合伙企业（有限合伙）合伙份额暨关联交易的议案》，同日，公司与关联方海航投资控股有限公司签署了《境内合伙企业合伙份额转让协议书》，以人民币 11,269.73 万元收购海投控股所持有海投一号 9.78% 有限合伙份额。收购完成后，公司持有海投一号的有限合伙份额变更为 87.48%。

2021 年 9 月 15 日，海投一号召开合伙人会议，通过变更合伙企业出资额的决议：同意合伙企业出资额由原 1,080,133,147.11 元变更为 1,090,133,147.11 元，即本次新增出资额 10,000,000 元，分别由海航丝路股权投资基金有限公司增资 11,110 元、海航投资集团股份有限公司增资 9,988,890 元，海航实业发展（深圳）有限公司本次不增资。同日，修改了合伙协议。增资后，合伙企业出资额变更为：普通合伙人暨执行事务合伙人海南丝路股权投资基金有限公司出资 1,211,257.95 元，占合伙企业出资额比例为 0.11%；有限合伙人海航实业发展（深圳）有限公司出资 134,000,000 元，占合伙企业出资额比例为 12.29%；有限合伙人海航投资集团股份有限公司出资 954,921,889.16 元，占合伙企业出资额比例为 87.60%。截至 2023 年 6 月 30 日止，公司实际缴付新增出资 5,654,000.00 元。

公司作为海投一号的有限合伙人，与其普通合伙人暨执行事务合伙人海南丝路股权投资基金有限公司同属海南海航二号信管服务有限公司间接持股的企业，但本公司不能控制海南丝路股权投资基金有限公司，按照合伙协议以及管理协议约定，海航投资对海投一号的经营管理不具控制权，也并非合伙企业的主要责任人，因此不纳入公司合并报表范围。

②2015 年，公司控股企业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”），作为 LP 与铁狮门子公司 TSCE 2007 509 W 34 GP (PHASE1), L.L.C.（以下简称“铁狮门 509”），作为 GP，共同设立合伙企业“509 W 34 HNA L.P.”（以下简称“509 HNA”），其中，“恒兴聚源”持有 99.8% 合伙份额，“铁狮门 509”持有 0.2% 合伙份额。

根据出资合伙协议，“铁狮门 509”作为管理普通合伙人对于合伙企业“509 HNA”的日常经营和事务拥有完全及排他性权力（不包括与合伙企业结构相关的重大决策）并全权对合伙企业负责；具有任命合伙公司代表的权力；合伙企业“509 HNA”与第三方签署的文件应由“铁狮门 509”代表并独立签发执行（该权力可赋予“铁狮门 509”任命的公司代表）。除非另有规定，“恒兴聚源”作为 LP 不得且无权参与合伙企业“509 HNA”的日常经营业务。仅当“铁狮门 509”发生欺诈，重大过失或故意不当行为且未进行积极弥补等罢免事件时，“恒兴聚源”有权罢免“铁狮门 509”的管理普通合伙人身份。所以本公司持有“509 HNA”半数以上合伙份额但不控制“509 HNA”，因此不纳入公司合并报表范围。

## 2. 重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东持股比例(%)	本期归属于少数股东损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额	备注
海南恒兴聚源股权投资基金合伙企业（有限合伙）	17.89	8,072,130.05		492,141,809.30	

### 3. 重要非全资子公司的主要财务信息

这些子公司的主要财务信息为本公司内各企业之间相互抵消前的金额，但经过了合并日公允价值及统一会计政策的调整：

项目	期末余额
	海南恒兴聚源股权投资基金合伙企业（有限合伙）
流动资产	24,878,879.77
非流动资产	2,738,545,856.50
资产合计	2,763,424,736.27
流动负债	12,492,319.84
非流动负债	0.00
负债合计	12,492,319.84
营业收入	
净利润	45,120,905.81
综合收益总额	141,838,993.89
经营活动现金流量	7,393,731.44

续：

项目	期初余额
	海南恒兴聚源股权投资基金合伙企业（有限合伙）
流动资产	24,869,986.06
非流动资产	2,589,082,196.48
资产合计	2,613,952,182.54
流动负债	4,858,760.00
非流动负债	
负债合计	4,858,760.00
营业收入	
净利润	130,254,129.91
综合收益总额	339,003,602.41
经营活动现金流量	6,448,163.60

## (二) 在合营安排或联营企业中的权益

### 1. 重要的合营企业或联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		会计处理方法
				直接	间接	
深圳市倍特力电池有限公司	深圳	深圳	制造		23.4143	权益法
华安财产保险股份有限公司	深圳	深圳	保险	7.143		权益法
海南海投一号投资合伙企业（有限合伙）	海口	海口	投资管理	87.60		权益法
509 W 34 HNA L.P.	美国	美国	投资管理		99.80	权益法
大连众城文化产业发展合伙企业（有限合伙）	大连	大连	投资		99.989	权益法
北京知友健康服务发展中心	北京	北京	咨询服务		50	权益法
养庭（上海）企业管理咨询有限公司	上海	上海	管理咨询		51	权益法

（1） 持有 20%以下表决权但具有重大影响的依据

本公司持有华安财产保险股份有限公司 7.143%的股权，对华安财产保险股份有限公司的表决权比例亦为 7.143%。虽然该比例低于 20%，但由于本集团在华安财产保险股份有限公司董事会中派有代表并参与对华安财产保险股份有限公司财务和经营政策的决策，所以本公司能够对华安财产保险股份有限公司施加重大影响。

（2） 其他说明

2018 年，公司全资子公司北京养正投资有限公司（以下简称“北京养正”）与欧葆庭（上海）投资有限公司（以下简称“欧葆庭”）出资设立了养庭（上海）企业管理咨询有限公司（以下简称“养庭公司”），注册资本 1,000 万元，截至 2019 年 12 月 31 日止，实际出资 200 万元，其中，北京养正出资 102 万元，占实际出资的 51%，欧葆庭出资 98 万元，占实际出资的 49%。

根据北京养正与欧葆庭签订的《合资经营合同》以及养庭公司的章程，董事会是养庭公司的最高权力机构，涉及公司年度经营战略和计划、预算和财务报告、就养老院机构管理服务订立的管理合同、融资等事项的决议，只有经亲自出席、通过电话或代理人出席正式组成并召开的董事会会议的全体董事投票一致赞成方可通过。故本公司不控制养庭公司，将养庭公司做为合营企业，采用权益法核算。

2. 重要联营企业的主要财务信息

项目	期末余额/本期发生额			
	华安财产保险股份有限公司	深圳市倍特力电池有限公司	海南海投一号投资合伙企业（有限合伙）	509 W 34 HNA L.P.
流动资产	3,919,732,058.51	213,558,438.43	1,030,948.94	3,853,367.40
非流动资产	19,573,077,592.37	81,153,435.42	1,445,317,860.69	2,689,731,539.10
资产合计	23,492,809,650.88	294,711,873.85	1,446,348,809.63	2,693,584,906.50
流动负债	17,657,500,519.74	138,897,689.00	409,519,986.74	1,339,909.00
非流动负债	717,549,344.58	0.00		

海航投资集团股份有限公司  
2023 年半年度  
财务报表附注

项目	期末余额/本期发生额			
	华安财产保险股份有限公司	深圳市倍特力电池有限公司	海南海投一号投资合伙企业(有限合伙)	509 W 34 HNA L.P.
负债合计	18,375,049,864.32	138,897,689.00	409,519,986.74	1,339,909.00
少数股东权益	116,428,459.29		241,719,404.56	
归属于母公司股东权益	5,001,331,327.27	155,814,184.85	795,109,418.33	2,692,244,997.50
按持股比例计算的净资产份额	357,245,096.71	36,482,800.67	696,819,576.39	2,621,957,229.41
调整事项				
—商誉	488,632,173.52	33,836,968.56		87,263,730.85
—内部交易未实现利润				
—其他				29,324,896.24
对联营企业权益投资的账面价值	845,877,270.23	70,319,769.24	696,819,576.39	2,738,545,856.50
存在公开报价的权益投资的公允价值				
营业收入	9,326,848,399.56	79,426,299.51		
净利润	52,628,943.83	-873,319.46	564,811.37	46,687,162.01
终止经营的净利润				
其他综合收益	146,847,523.37		17,033,830.14	
综合收益总额	199,476,467.20	-873,319.46	17,598,641.51	46,687,162.01
企业本期收到的来自联营企业的股利				

续：

项目	期初余额/上期发生额			
	华安财产保险股份有限公司	深圳市倍特力电池有限公司	海南海投一号投资合伙企业(有限合伙)	509 W 34 HNA L.P.
流动资产	4,830,888,718.61	212,866,958.92	994,203.43	1,307,081.30
非流动资产	18,126,455,444.77	84,504,199.47	1,414,140,136.98	2,544,811,149.90
资产合计	22,957,344,163.38	297,371,158.39	1,415,134,340.41	2,546,118,231.20
流动负债	17,324,240,962.76	141,334,875.54	388,810,349.58	767,498.92
非流动负债	714,900,849.47			
负债合计	18,039,141,812.23	141,334,875.54	388,810,349.58	767,498.92
少数股东权益	112,748,788.70		248,821,514.01	
归属于母公司股东权益	4,805,453,562.45	156,036,282.85	777,502,476.82	2,545,350,732.28
按持股比例计算的净资产份额	343,253,547.97	36,534,803.37	681,394,866.43	2,472,493,569.39
调整事项				
—商誉	488,632,173.52	33,836,968.56		87,263,730.85
—内部交易未实现利润				
—其他				29,324,896.24

项目	期初余额/上期发生额			
	华安财产保险 股份有限公司	深圳市倍特力 电池有限公司	海南海投一号投资 合伙企业（有限合 伙）	509 W 34 HNA L.P.
对联营企业权益投资的账面价值	831,885,721.49	70,371,771.93	681,394,866.43	2,589,082,196.48
存在公开报价的权益投资的公允价值				
营业收入	8,636,642,470.00	124,923,652.37		
净利润	100,038,522.29	5,260,643.51	16,378,470.65	61,588,299.85
终止经营的净利润				
其他综合收益	-171,259,370.58		71,155,633.94	
综合收益总额	-71,220,848.29	5,260,643.51	87,534,104.59	61,588,299.85
企业本期收到的来自联营企业的股利				

其他说明：

按照海南恒兴聚源股权投资基金合伙企业（有限合伙）与合作方 Tishman 签署的合伙协议约定，“资本投入通常根据各合伙人未出资资本承诺同比例变动。在有限合伙人实现 8% 的内含收益率前，净收益的分配应根据相应的持股比在有限合伙人和普通合伙人间分配；有限合伙人实现 8% 内含收益率后，普通合伙人有权获得有限合伙人超过部分的 20%”，故 509 W 34 HNA L.P. 的“按持股比例计算的净资产份额”是以实际资本投入加分配的净收益计算而来。

509 W 34 HNA L.P. 调整事项“其他”系海南恒兴聚源股权投资基金合伙企业（有限合伙）投入的资本金由普通合伙人根据项目投资安排尚未转换为 509 W 34 HNA L.P. 的资本投入的部分。

### 3. 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

项目	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
合营企业投资账面价值合计	1,067,400.12	1,068,031.41
下列各项按持股比例计算的合计数		—
净利润	-1,268.44	2,216.22
其他综合收益		
综合收益总额	-1,268.44	2,216.22
联营企业投资账面价值合计		
下列各项按持股比例计算的合计数		—
净利润		
其他综合收益		
综合收益总额		

#### 4. 与合营企业投资相关的未确认承诺

本公司无需要披露的承诺事项。

#### 5. 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

本公司不存在需要披露的或有事项。

## 八、与金融工具相关的风险披露

本公司的主要金融工具包括货币资金、应收账款、其他应收款、其他权益工具投资、其他非流动金融资产、借款、应收款项、应付款项等。在日常活动中面临各种金融工具的风险，主要包括信用风险、流动性风险、市场风险。与这些金融工具相关的风险，以及本公司为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述：

董事会负责规划并建立本公司的风险管理架构，制定本公司的风险管理政策和相关指引并监督风险管理措施的执行情况。本公司已制定风险管理政策以识别和分析本公司所面临的风险，这些风险管理政策对特定风险进行了明确规定，涵盖了市场风险、信用风险和流动性风险管理等诸多方面。本公司定期评估市场环境及本公司经营活动的变化以决定是否对风险管理政策及系统进行更新。本公司的风险管理由风险管理委员会按照董事会批准的政策开展。风险管理委员会通过与本公司其他业务部门的紧密合作来识别、评价和规避相关风险。本公司内部审计部门就风险管理控制及程序进行定期的审核，并将审核结果上报本公司的审计委员会。本公司通过适当的多样化投资及业务组合来分散金融工具风险，并通过制定相应的风险管理政策减少集中于单一行业、特定地区或特定交易对手的风险。

### （一）信用风险

信用风险是指交易对手未能履行合同义务而导致本公司产生财务损失的风险，管理层已制定适当的信用政策，并且不断监察信用风险的敞口。

本公司已采取政策只与信用良好的交易对手进行交易。另外，本公司基于对客户的财务状况、从第三方获取担保的可能性、信用记录及其它因素诸如目前市场状况等评估客户的信用资质并设置相应信用期。本公司对应收票据、应收账款余额及收回情况进行持续监控，对于信用记录不良的客户，本公司会采用书面催款、缩短信用期或取消信用期等方式，以确保本公司不致面临重大信用损失。此外，本公司于每个资产负债表日审核金融资产的回收情况，以确保相关金融资产计提了充分的预期信用损失准备。

本公司其他金融资产包括货币资金、其他应收款等，这些金融资产的信用风险源自于交易对手违约，最大信用风险敞口为资产负债表中每项金融资产的账面金额。除附注十二、

（二）、2 所载本公司作出的财务担保外，本公司没有提供任何其他可能令本公司承受信用风险的担保。

本公司持有的货币资金主要存放于国有控股银行和其他大中型商业银行等金融机构，管理层认为这些商业银行具备较高信誉和资产状况，不存在重大的信用风险，不会产生因对方单位违约而导致的任何重大损失。本公司的政策是根据各知名金融机构的市场信誉、经营规模及财务背景来控制存放当中的存款金额，以限制对任何单个金融机构的信用风险金额。

作为本公司信用风险资产管理的一部分，本公司利用账龄来评估应收账款和其他应收款的减值损失。本公司的应收账款和其他应收款涉及大量客户，账龄信息可以反映这些客户对于应收账款和其他应收款的偿付能力和坏账风险。本公司根据历史数据计算不同账龄期间的历史实际坏账率，并考虑了当前及未来经济状况的预测，如国家 GDP 增速、基建投资总额、国家货币政策等前瞻性信息进行调整得出预期损失率。

截止 2023 年 6 月 30 日，相关资产的账面余额与预期信用减值损失情况如下：

项目	账面余额	减值准备
应收账款	1,839,772.09	82,048.14
其他应收款	75,782,411.95	75,111,469.98
合计	77,622,184.04	75,193,518.12

本公司的主要客户为房产销售客户\养老客户等，该等客户具有可靠及良好的信誉，因此，本公司认为该等客户并无重大信用风险。由于本公司的客户广泛，因此没有重大的信用集中风险。

由于本公司的应收账款风险点分布于多个合作方和多个客户，截至 2023 年 6 月 30 日止，本公司应收账款的 25.79%（2022 年 12 月 31 日：81.00%）源于余额前五名客户，本公司不存在重大的信用集中风险。

本公司所承受的最大信用风险敞口为资产负债表中每项金融资产的账面价值。

## （二）流动性风险

流动性风险是指本公司在履行以交付现金或其他金融资产的方式结算的义务时发生资金短缺的风险。本公司下属成员企业各自负责其现金流量预测。公司下属财务部门基于各成员企业的现金流量预测结果，在公司层面持续监控公司短期和长期的资金需求，以确保维持充裕的现金储备；同时持续监控是否符合借款协议的规定，从主要金融机构获得提供足够备用资金的承诺，以满足短期和长期的资金需求。

截止 2023 年 6 月 30 日，本公司金融负债和表外担保项目以未折现的合同现金流量按合同剩余期限列示如下：

项目	期末余额				合计
	即时偿还	1 年以内	1-5 年	5 年以上	
非衍生金融负债					

项目	期末余额				
	即时偿还	1 年以内	1-5 年	5 年以上	合计
应付账款	80,910,319.62				80,910,319.62
其他应付款	52,329,712.21				52,329,712.21
一年内到期的非流动负债		219,973,104.59			219,973,104.59
长期借款					-
租赁负债			47,526,066.91	112,057,426.13	159,583,493.04
<b>非衍生金融负债小计</b>	<b>133,240,031.83</b>	<b>219,973,104.59</b>	<b>47,526,066.91</b>	<b>112,057,426.13</b>	<b>512,796,629.46</b>
衍生金融负债					
财务担保	390,909,628.00				390,909,628.00
合计	524,149,659.83	219,973,104.59	47,526,066.91	112,057,426.13	903,706,257.46

### (三) 市场风险

#### 1. 汇率风险

本公司的主要经营位于中国境内，主要业务以人民币结算。但本公司已确认的外币资产和负债及未来的外币交易（外币资产和负债及外币交易的计价货币主要为美元）依然存在汇率风险。本公司财务部门负责监控公司外币交易和外币资产及负债的规模，以最大程度降低面临的汇率风险；为此，本公司可能会以签署远期外汇合约或货币互换合约方式来达到规避汇率风险的目的。

- (1) 本年度公司未签署任何远期外汇合约或货币互换合约。
- (2) 截止 2023 年 6 月 30 日，本公司未持有外币金融资产和外币金融负债。

#### 2. 利率风险

本公司的利率风险主要产生于银行借款等。浮动利率的金融负债使本公司面临现金流量利率风险，固定利率的金融负债使本公司面临公允价值利率风险。本公司根据当时的市场环境来决定固定利率及浮动利率合同的相对比例。

本公司财务部门持续监控公司利率水平。利率上升会增加新增带息债务的成本以及本公司尚未付清的以浮动利率计息的带息债务的利息支出，并对本公司的财务业绩产生重大的不利影响，管理层会依据最新的市场状况及时做出调整，这些调整可能是进行利率互换的安排来降低利率风险。

- (1) 本年度公司无利率互换安排。
- (2) 截止 2023 年 6 月 30 日，本公司无长期带息债务(一年以上)，详见附注五注释 20。

## 九、 公允价值

### （一）以公允价值计量的金融工具

本公司按公允价值三个层次列示了以公允价值计量的金融资产工具于 2023 年 6 月 30 日的账面价值。公允价值整体归类于三个层次时，依据的是公允价值计量时使用的各重要输入值所属三个层次中的最低层次。三个层次的定义如下：

第 1 层次：是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；

第 2 层次：是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值；

第二层次输入值包括：1) 活跃市场中类似资产或负债的报价；2) 非活跃市场中相同或类似资产或负债的报价；3) 除报价以外的其他可观察输入值，包括在正常报价间隔期间可观察的利率和收益率曲线、隐含波动率和信用利差等；4) 市场验证的输入值等。

第 3 层次：是相关资产或负债的不可观察输入值。

### （二）期末公允价值计量

#### 1. 持续的公允价值计量

项目	期末公允价值			
	第 1 层次	第 2 层次	第 3 层次	合计
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			44,851,352.92	44,851,352.92
<b>资产合计</b>			<b>56,604,211.52</b>	<b>56,604,211.52</b>

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，公司是在综合考虑权益份额和权益投资的未来盈利能力的基础上确认其期末公允价值。

其他非流动金融资产为本公司持有北京智度德普股权投资中心(有限合伙)的权益投资，划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，公司是在综合考虑合伙企业权益份额的基础上确认其期末公允价值。

#### 2. 非持续的公允价值计量

无

### （三）持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

无

（四）持续和非持续第二层次公允价值计量的项目，采用估值技术和重要参数的定性及定量信息

无

(五) 持续的第三层次公允价值计量项目，期初与期末账面价值间的调节信息

1. 期初与期末账面价值间的调节信息

项目	期初余额	转入第3层次	转出第3层次	当期利得或损失总额		购买、发行、出售和结算				期末余额	对于在报告期末持有的资产，计入损益的当期未实现利得或损失的变动
				计入损益	计入其他综合收益	购买	发行	出售	结算		
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								7,935,810.63	44,851,352.92	
资产合计	64,540,022.15								7,935,810.63	<b>56,604,211.52</b>	
负债合计											

其中：

项目	与金融资产有关的损益	与非金融资产有关的损益
计入损益的当期利得或损失总额		
对于在报告期末持有的资产，计入损益的当期未实现利得或损失的变动		

#### （六） 持续的公允价值计量项目，本期内发生各层次之间的转换的，转换的原因及确定转换时点的政策

本公司上述持续的公允价值计量项目在本年度未发生各层次之间的转换。

#### （七） 本期内发生的估值技术变更及变更原因

本公司金融工具的公允价值估值技术在本年度未发生变更。

#### （八） 不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

不以公允价值计量的金融资产和负债主要包括：应收款项、应付款项、一年内到期的非流动负债和长期借款、在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资。

上述不以公允价值计量的金融资产和负债的账面价值与公允价值相差很小。

## 十、 关联方及关联交易

### （一） 本企业的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	对本公司的 持股比例 (%)	对本公司的 表决权比例 (%)
海航资本集团有限公司	海南	投资管理	3,348,035.00	21.52	21.52

#### 1. 本公司的母公司情况的说明

海南海航二号信管服务有限公司持有海航资本集团有限公司 100.00% 股权。

#### 2. 本公司无实际控制人。

#### 3. 其他说明

截至 2023 年 6 月 30 日止，海航资本集团有限公司共持有本公司 307,789,423 股股份，占总股本的 21.52%。其中 285,776,423 股股份处于质押状态，占总股本的 19.98%。

### （二） 本公司的子公司情况详见附注七（一）在子公司中的权益

### （三） 本公司的合营和联营企业情况

本公司重要的合营或联营企业详见附注七（二）在合营安排或联营企业中的权益。

### （四） 其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
---------	--------------

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
海南海航二号信管服务有限公司	控股股东的股东
北京海韵假期体育健身有限公司	控股股东的关联方
海航美洲置业有限责任公司	控股股东的关联方
渤海人寿保险股份有限公司	控股股东的关联方
香港海航实业集团有限公司	控股股东的关联方
Sure Idea Ltd	控股股东的关联方
海航地产控股（集团）有限公司	控股股东的关联方
海航商业控股有限公司	控股股东的关联方
海航实业集团有限公司	控股股东的关联方
海航物流集团有限公司	控股股东的关联方
海航旅游集团有限公司	控股股东的关联方
杭州华庭云栖度假酒店有限公司	控股股东的关联方
海航投资控股有限公司	其他关联方
易航科技股份有限公司	其他关联方
北京科航投资有限公司	其他关联方
北京科航投资有限公司北京海航大厦万豪酒店	北京科航投资有限公司的分公司
北京一卡通物业管理有限公司	其他关联方
北京亿城物业管理有限公司	其他关联方
天津市大通装饰工程有限公司	其他关联方
海南百成信息系统有限公司	其他关联方
北京亿城房地产开发有限公司	其他关联方
天津海航建筑设计有限公司	其他关联方
天津宁河海航置业投资开发有限公司	其他关联方
海南英智建设开发有限公司	其他关联方

## （五） 关联方交易

1. 存在控制关系且已纳入本公司合并财务报表范围的子公司，其相互间交易及母子公司交易已作抵销。

### 2. 购买商品、接受劳务的关联交易

关联方	关联交易内容	本期发生额	获批的交易额度 (如适用)	是否超过交易额度 (如适用)	上期发生额
海南百成信息系统有限公司	技术服务费		不适用	不适用	47,910.17
北京亿城物业管理有限公司天津分公司	物业服务	30,282.80	不适用	不适用	17,083.29
北京一卡通物业管理有限公司	物业服务	18,813.90	不适用	不适用	62,090.80
渤海人寿保险股份有限公司天津分公司	保险服务	40,464.00	不适用	不适用	36,204.00

关联方	关联交易内容	本期发生额	获批的交易额度 (如适用)	是否超过交易额度 (如适用)	上期发生额
华安财产保险股份有限公司北京分公司	保险服务	12,438.18	不适用	不适用	8,311.41
合计		101,998.88			171,599.67

### 3. 关联租赁情况

#### (1) 本公司作为承租方

出租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁费	上期确认的租赁费
北京海韵假期体育健身有限公司(注)	经营用房	7,059,489.80	7,241,599.74
北京科航投资有限公司	办公用房		467,831.70
海航旅游集团有限公司(注)	办公用房	123,433.18	255,411.00
海南英智建设开发有限公司(注)	办公用房	1,016,746.44	
合计		8,199,669.42	7,964,842.44

注：本期确认的租赁费包括使用权资产折旧及未确认融资费用摊销。

### 4. 关联担保情况

#### (1) 本公司作为担保方

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
海航商业控股有限公司	20,105,400.00	2017.02		否
海航物流集团有限公司	1,464,000,000.00	2018.12		否
合计	1,484,105,400.00			

### 5. 关联方应收应付款项

#### (1) 本公司应收关联方款项

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款					
	北京科航投资有限公司北京海航大厦万豪酒店	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00
	北京海韵假期体育健身有限公司	3,660,000.00	3,660,000.00	3,660,000.00	3,660,000.00
	北京科航投资有限公司				
	北京亿城物业管理有限公司天津分公司				
	北京一卡通物业管理有限公司	110,271.68	7,189.42	110,271.68	7,189.42
	海航商业控股有限公司			8,272,157.00	8,272,157.00
	海航旅游集团有限公司	199,168.80	5,975.06	199,168.80	5,975.06

#### (2) 本公司应付关联方款项

海航投资集团股份有限公司

2023 年半年度

财务报表附注

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
应付账款			
	天津海航建筑设计有限公司	448,500.00	448,500.00
	天津市大通装饰工程有限公司	2,344,891.87	2,344,891.87
	易航科技股份有限公司	477,124.38	477,124.38
	北京海韵假期体育健身有限公司	30,909,821.60	23,178,600.00
	海南英智建设开发有限公司	2,879,202.77	1,829,340.77
其他应付款			
	北京亿城房地产开发有限公司	38,356.98	38,356.98
	海航地产控股（集团）有限公司	1,200,000.00	1,200,000.00
	天津宁河海航置业投资开发有限公司	32,705.00	32,705.00
	海航实业集团有限公司	6,116.66	6,116.66
	北京亿城物业管理有限公司天津分公司	186,527.15	156,244.35
	养庭（上海）企业管理咨询有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00
	北京海韵假期体育健身有限公司	26,872.63	
租赁负债			
	海南英智建设开发有限公司	699,180.30	2,341,342.75
	北京海韵假期体育健身有限公司	158,884,312.74	162,630,772.80
一年内到期的租赁负债			
	海南英智建设开发有限公司	2,515,262.98	1,821,440.79
	海航旅游集团有限公司		693,822.19
	北京海韵假期体育健身有限公司	7,395,686.42	7,203,742.56

## 十一、 承诺及或有事项

### （一） 重要承诺事项

#### 1. 已签订的正在或准备履行的租赁合同及财务影响

支付租赁款时间	最低租赁付款额（万元）
1 年以内（含 1 年）	1,854.02
1 年以上 2 年以内（含 2 年）	1,782.73
2 年以上 3 年以内（含 3 年）	1,626.51
3 年以上	19,379.89
合计	24,643.15

#### 2. 其他重大财务承诺事项

##### （1） 抵押资产情况

项目	金额	借款余额	影响

项目	金额	借款余额	影响
大连山东路项目 23#地块部分应收交易款	0.00	206,900,000.00	无
华安保险 1.5 亿股股权	845,877,270.23		
合计	845,877,270.23	206,900,000.00	

除存在上述承诺事项外，截止 2023 年 6 月 30 日，本公司无其他应披露未披露的重大承诺事项。

## （二）资产负债表日存在的重要或有事项

### 1. 未决诉讼或仲裁形成的或有事项及其财务影响

截止2023年6月30日，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12宗。

截止2023年6月30日，2022年度涉及的7宗案件均已出二审判决或裁定书，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，其他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497.00万元在2022年度计提了预计负债。

截止2023年6月30日，报告期内新增五宗案件。其中：一宗案件一审已判决；两宗案件对方均已撤诉；一宗案件一审公司胜诉对方已上诉，案件二审已开庭审理待判决；一宗案件一审已开庭审理，2023年7月31日判决原告败诉。以上五宗案件对财务报表暂没有影响。

天津亿城山水公司对北京星彩公司在2022年2月提起诉讼的一宗案件，在2023年3月15日出具二审判决，判决结果维持一审原判，判决星彩公司赔付天津亿城山水104528.99元及相应的利息。天津亿城山水目前就四宗案件已经准备诉讼材料，近期对星彩再次提起诉讼。

### 2. 对外提供债务担保形成的或有事项及其财务影响

为关联方提供担保详见附注十、（五）、4 关联担保情况。

上述为关联方提供的担保，未履行董事会、股东大会等相应审批程序，其中：

①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息债务中不能清偿的部分承担 30%的连带赔偿责任；海航投资公司在向龙江银行承担责任以后，可向海航商控进行追偿。公司 2021 年度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。

公司根据 2023 年 3 月 8 日由北京金杜（海口）律师事务所律所于出具的法律意见书，海航投资无权向海航商业追偿，故海航投资与海航商业不能构成债权债务关系，不能确认为应收款项；同时能否获

得杭州云栖的补偿存在重大不确定性，尚不具备确认资产的条件。所以，根据《企业会计准则》的相关规定，公司在 2023 年 6 月对应收海航商控 8,272,157 元款项进行其他应收款核销处理。

②为海航物流集团有限公司（简称“海航物流”）146,400.00 万元借款提供的担保，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：海航投资公司需对因到期未偿还利息以及其他金额 26,075.76 万元债务承担 30%的连带赔偿责任即金额为 7,822.73 万元。该判决涉及的利息及其他金额系 146,400.00 万元本金所衍生的利息、罚息及复利，本金及利息部分是不可分割的，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，因此公司在 2022 年度根据[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，按照律师出具的法律意见书，海航投资已无权向海航物流追偿，故将计提的预计负债确认为损失计入当期损益，列报在“营业外支出”项目。

### 3. 截止 2023 年 6 月 30 日，本公司无为商品房承购人向银行提供抵押贷款担保的情况。

除存在上述或有事项外，截止 2023 年 6 月 30 日，本公司无其他应披露未披露的重要或有事项。

## 十二、 资产负债表日后事项

### （一）重要的非调整事项

#### 1. 重大诉讼、仲裁、承诺

2023 年 3 月 13 日，公司向海南省高级人民法院递交了《民事上诉状》。因与龙江银行保证合同纠纷一案，不服海南省第一中级人民法院〔（2022）琼 96 民初 706 号〕民事判决书，现基于新的事实和理由公司向海南省高级人民法院提起上诉。

2023 年 5 月 9 日，公司披露已收到《海南省高级人民法院民事案件通知书》〔（2023）琼民终 256 号〕及《传票》等相关法律文书，该上诉案件于 2023 年 5 月 16 日 15 时 00 分海南省高级人民法院北附楼第一法庭开庭。该案二审未当庭宣判，上诉结果存在不确定性。

该案于 2023 年 4 月 24 日立案，截至本公告披露日，公司尚未收到海南省高级人民法院裁判文书，审判事项已延期。

### （二）其他资产负债表日后事项说明

1、截至财务报告批准报出日止，公司尚未获得亚运村项目工程进度等相关最新信息；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。2023 上半年, 公司多次协调股东方及芜湖奥博就相关历史遗留问题的解决进行了磋商, 并与亚运村项目出租房北京华汇进行了直接沟通, 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。如亚运村项目发生涉及相关侵害上市公司利益的行为, 公司将依法向有关当事人追责。

### 十三、 与租赁相关的定性与定量披露

#### 作为承租人的披露:

##### (一) 租赁活动

公司子公司北京养正投资有限公司和北京海航嘉盛养老服务有限公司与关联方北京海韵假期体育健身有限公司签订了物业租赁合同, 合同标的为位于北京市石景山区体育场南路 11 号的房屋、房屋建筑物及所在宗地的部分区域, 租期 20 年, 期限自 2017 年 1 月 1 日至 2036 年 12 月 31 日, 租金总额 1,467 万元/年, 每 5 年递增 8%。

公司与海航旅游集团有限公司签订了写字楼租赁合同, 合同标的为位于中国北京市朝阳区酒仙桥路甲 4 号宏源大厦 1301 室的办公室, 租期 2 年, 期限自 2022 年 2 月 8 日至 2024 年 2 月 7 日, 租金总额 152.70 万元。

公司与海南英智建设开发有限公司签订了写字楼租赁合同, 合同标的为位于中国海南省海口市国兴大道 7 号海口新海航大厦 17 层(电梯楼层 19 层)的办公室, 租期自 2022 年 2 月 21 日起, 年租金总额 208.29 万元

##### (二) 简化处理的短期租赁和低价值资产租赁情况

本公司对短期租赁和低价值资产租赁的会计政策为不确认使用权资产和租赁负债, 实行简化处理, 计入当期损益的短期租赁费用和低价值资产租赁费用。

### 十四、 其他重要事项说明

#### (一) 前期会计差错

##### 1. 追溯重述法

本报告期未发现采用追溯重述法的前期差错。

##### 2. 未来适用法

本报告期未发现采用未来适用法的前期会计差错。

#### (二) 分部信息

### 1. 报告分部的确定依据与会计政策

本公司以内部组织结构、管理要求、内部报告制度为依据确定经营分部。本公司的经营分部是指同时满足下列条件的组成部分：

- (1) 该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用；
- (2) 管理层能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩；
- (3) 能够取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。

本公司以经营分部为基础确定报告分部，满足下列条件之一的经营分部确定为报告分部：

- (1) 该经营分部的分部收入占所有分部收入合计的 10% 或者以上；
- (2) 该分部的分部利润（亏损）的绝对额，占所有盈利分部利润合计额或者所有亏损分部亏损合计额的绝对额两者中较大者的 10% 或者以上。

按上述会计政策确定的报告分部的经营分部的对外交易收入合计额占合并总收入的比重未达到 75% 时，增加报告分部的数量，按下述规定将其他未作为报告分部的经营分部纳入报告分部的范围，直到该比重达到 75%：

- (1) 将管理层认为披露该经营分部信息对会计信息使用者有用的经营分部确定为报告分部；
- (2) 将该经营分部与一个或一个以上的具有相似经济特征、满足经营分部合并条件的其他经营分部合并，作为一个报告分部。

分部间转移价格参照市场价格确定，与各分部共同使用的资产、相关的费用按照收入比例在不同的分部之间分配。

### 2. 本公司确定报告分部考虑的因素、报告分部的产品和劳务的类型

根据公司的内部组织结构、管理要求及内部报告制度，本公司的报告分部都是提供不同产品和劳务的业务单元。由于各种业务需要不同的技术和市场战略，因此本公司分别独立管理各个报告分部的生产经营活动，分别评价其经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩。

本公司有 2 个报告分部：房地产分部、养老服务分部。

### 3. 报告分部的财务信息

金额单位：万元

项目	期末余额/本期发生额				
	房地产分部	养老服务分部	其他	分部间抵销	合计
一. 营业收入	0.00	1,568.48	0.00	0.00	1,568.48
其中：对外交易收入	0.00	1,568.48	0.00	0.00	1,568.48
分部间交易收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
二. 营业费用	21.50	2,027.97	2,053.99	0.00	4,103.46
其中：折旧费和摊销费	0.12	464.59	104.36	0.00	569.07
三. 对联营和合营企业的投资收益	0.00	-0.06	4,929.99	0.00	4,929.93
四. 信用减值损失	18.01	-0.15	0.01	0.00	17.87
五. 资产减值损失	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

项目	期末余额/本期发生额				
	房地产分部	养老服务分部	其他	分部间抵销	合计
六. 利润总额	-3.48	-392.93	2,907.78	0.00	2,511.37
七. 所得税费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
八. 净利润	-3.48	-392.93	2,907.78	0.00	2,511.37
九. 资产总额	286,893.75	35,565.29	1,295,718.78	1,062,860.41	555,317.41
十. 负债总额	46,814.01	50,826.04	509,909.97	515,145.68	92,404.34
十一.其他重要的非现金项目	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1. 资本性支出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

### (三) 其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

#### 1. 在资产负债表日前已认缴、在报告报出日之前未实缴出资的投资事项

2021年9月15日，海南海投一号投资合伙企业（有限合伙）召开合伙人会议，通过变更合伙企业出资额的决议：同意合伙企业出资额由原1,080,133,147.11元变更为1,090,133,147.11元，即新增出资额10,000,000元，本公司认缴增资9,988,890元。截止2023年6月30日，公司实际缴付新增出资5,654,000.00元。2023年上半年公司新增缴付出资8,300.00元。2023年8月16日，公司新增缴付出资17,000元。截至财务报告批准报出日止，本公司尚有4,317,890.00元未实缴出资。

## 十五、 母公司财务报表主要项目注释

### 注释1. 其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	180,652,663.40	180,652,663.40
合计	180,652,663.40	180,652,663.40

注：上表中其他应收款指扣除应收利息、应收股利后的其他应收款。

#### (一) 其他应收款

##### 1. 按账龄披露其他应收款

账龄	期末余额	期初余额
1年以内	255,993.76	255,993.76
1—2年	55,446.72	8,327,603.72
2—3年	173,934,447.40	173,934,447.40
3—4年	6,420,000.00	6,420,000.00
4—5年	62,000,000.00	62,000,000.00

账龄	期末余额	期初余额
5年以上	20,000.00	20,000.00
小计	242,685,887.88	250,958,044.88
减：坏账准备	62,033,224.48	70,305,381.48
合计	180,652,663.40	180,652,663.40

## 2. 按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
应收大连山东路项目交易款	62,000,000.00	62,000,000.00
应收预提担保责任款		8,272,157.00
合并范围内关联方往来款	180,354,447.40	180,354,447.40
保证金及押金	331,440.48	331,440.48
小计	242,685,887.88	250,958,044.88
减：坏账准备	62,033,224.48	70,305,381.48
合计	180,652,663.40	180,652,663.40

## 3. 按金融资产减值三阶段披露

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
第一阶段	180,685,887.88	33,224.48	180,652,663.40	180,685,887.88	33,224.48	180,652,663.40
第二阶段			-			
第三阶段	62,000,000.00	62,000,000.00	-	70,272,157.00	70,272,157.00	
合计	242,685,887.88	62,033,224.48	180,652,663.40	250,958,044.88	70,305,381.48	180,652,663.40

## 4. 按坏账准备计提方法分类披露

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提预期信用损失的其他应收款	62,000,000.00	25.55	62,000,000.00	100.00	
按组合计提预期信用损失的其他应收款	180,685,887.88	74.45	-	-	180,685,887.88
其中：备用金保证金押金组合	331,440.48	0.14	33,224.48	10.02	298,216.00
合并范围内关联方组合	180,354,447.40	74.32			180,354,447.40
其他组合					
合计	242,685,887.88	100.00	62,033,224.48	25.56	180,652,663.40

续：

类别	期初余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值

	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提预期信用损失的其他应收款	70,272,157.00	28.00	70,272,157.00	100.00	
按组合计提预期信用损失的其他应收款	180,685,887.88	72.00			180,685,887.88
其中：备用金保证金押金组合	331,440.48	0.13	33,224.48	10.02	298,216.00
合并范围内关联方组合	180,354,447.40	71.87			180,354,447.40
其他组合					
合计	250,958,044.88	100.00	70,305,381.48	28.01	180,652,663.40

#### 5. 单项计提坏账准备的其他应收款情况

单位名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
刘兴杰、刘兴刚	62,000,000.00	62,000,000.00	100	(注 1)
合计	62,000,000.00	62,000,000.00	100	

注 1：基于《大连山东路项目合作协议书之终止协议》以及大连市自然资源局《公告》，取消公司竞得人资格，已缴纳的竞买保证金不予退还，应收刘兴杰、刘兴刚大连山东路项目交易款的剩余保证金 6,200 万元存在无法追缴的风险，故全额计提预期信用损失。

#### 6. 按组合计提坏账准备的其他应收款

##### (1) 备用金保证金押金组合

账龄	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	255,993.76	7,679.81	3.00
1—2 年	55,446.72	5,544.67	10.00
2—3 年			
3—4 年			
4—5 年			
5 年以上	20,000.00	20,000.00	100.00
合计	331,440.48	33,224.48	10.02

##### (2) 合并范围内关联方组合

账龄	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内			
1—2 年			
2—3 年	173,934,447.40		
3—4 年	6,420,000.00		
4—5 年			

账龄	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
5 年以上			
合计	180,354,447.40		

#### 7. 其他应收款坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
期初余额	33,224.48		70,272,157.00	70,305,381.48
期初余额在本期	---	---	---	---
—转入第二阶段				
—转入第三阶段				
—转回第二阶段				
—转回第一阶段				
本期计提				
本期转回				
本期转销				
本期核销			8,272,157.00	8,272,157.00
其他变动				
期末余额	33,224.48		62,000,000.00	62,033,224.48

#### 8. 本期实际核销的其他应收款

公司为海航商业控股有限公司（以下简称“海航商控”）2,010.54 万元借款提供的担保事项，海南省高级人民法院于 2021 年 10 月作出了终审判决，并出具判决书（[2021]琼民终 636 号）：海航投资公司需对借款本息债务中不能清偿的部分承担 30%的连带赔偿责任。

公司根据 2023 年 3 月 8 日由北京金杜（海口）律师事务所律师于出具的法律意见书，海航投资无权向海航商业追偿，故海航投资与海航商业不能构成债权债务关系，不能确认为应收款项；同时能否获得杭州云栖的补偿存在重大不确定性，尚不具备确认资产的条件。所以，根据《企业会计准则》的相关规定，公司在报告期内对应收海航商控款项 8,272,157 元进行核销处理。

#### 9. 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款

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
天津堂庭商业管理有限公司	往来款	130,010,000.00	2-3 年	53.57%	
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	25.55%	62,000,000.00
北京养正投资有限公司	往来款	43,269,447.40	1-2 年	17.83%	

海航投资集团股份有限公司  
2023年半年度  
财务报表附注

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
北京海航嘉盛养老服务有限公司	往来款	7,025,000.00	2-4年	2.89%	
海航旅游集团有限公司	押金	199,168.80	1年内	0.08%	5,975.06
合计		242,503,616.20		99.92%	62,005,975.06

**注释2. 长期股权投资**

款项性质	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	5,423,000,243.58		5,423,000,243.58	5,423,000,243.58		5,423,000,243.58
对联营、合营企业投资	1,542,696,846.62		1,542,696,846.62	1,513,280,552.52		1,513,280,552.52
合计	6,965,697,090.20		6,965,697,090.20	6,936,280,796.10		6,936,280,796.10

**1. 对子公司投资**

被投资单位	初始投资成本	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
亿城投资基金管理(北京)有限公司	300,000,000.00	300,000,000.00			300,000,000.00		
中嘉合创投资有限公司	50,000,000.00	50,000,000.00			50,000,000.00		
北京养正投资有限公司	50,000,000.00	50,000,000.00			50,000,000.00		
天津亿城山水房地产开发有限公司	2,350,000,000.00	2,350,000,000.00			2,350,000,000.00		
大连飞越文化产业发展合伙企业(有限合伙)	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00			1,000,000,000.00		
海南恒兴聚源股权投资基金合伙企业(有限合伙)	1,473,000,243.58	1,673,000,243.58			1,673,000,243.58		
合计		5,423,000,243.58			5,423,000,243.58		

**2. 对联营、合营企业投资**

被投资单位	期初余额	本期增减变动			
		追加投资	减少投资	权益法确认的投资损益	其他综合收益调整
一、合营企业					
小计					
二、联营企业					
华安财产保险股份有限公司	831,885,686.09			3,496,446.59	10,495,137.55
海南海投一号投资合伙企业(有限合伙)	681,394,866.43	8,300.00		494,774.76	14,921,635.20
小计	1,513,280,552.52	8,300.00		3,991,221.35	25,416,772.75
合计	1,513,280,552.52	8,300.00		3,991,221.35	25,416,772.75

续:

被投资单位	本期增减变动				期末余额	减值准备期末余额
	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		

海航投资集团股份有限公司  
2023年半年度  
财务报表附注

被投资单位	本期增减变动				期末余额	减值准备期末余额
	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						
小计						
二、联营企业						
华安财产保险股份有限公司					845,877,270.23	
海南海投一号投资合伙企业（有限合伙）					696,819,576.39	
小计					1,542,696,846.62	
合计					1,542,696,846.62	

### 注释3. 投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	3,991,221.35	27,319,318.87
成本法核算的长期股权投资收益		
处置长期股权投资产生的投资收益		
交易性金融资产持有期间的投资收益		
处置交易性金融资产取得的投资收益		
其他权益工具投资持有期间的股利收入		
其他非流动金融资产持有期间的股利收入		
合计	3,991,221.35	27,319,318.87

## 十六、 补充资料

### （一） 当期非经常性损益明细表

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	-4,112.49	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	732,560.80	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		

项目	金额	说明
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债、债权投资和其他债权投资取得的投资收益		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	232,000.00	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
减：所得税影响额		
少数股东权益影响额（税后）		
合计	960,448.31	

## （二）净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均 净资产收益率（%）	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	0.42	0.0119	0.0119
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	0.40	0.0112	0.0112

## 附件 I 会计信息调整及差异情况

### 一、 会计政策变更、会计估计变更或重大差错更正等情况

#### (一) 会计数据追溯调整或重述情况

会计政策变更  会计差错更正  其他原因  不适用

单位：元

科目/指标	上年期末（上年同期）		上上年期末（上上年同期）	
	调整重述前	调整重述后	调整重述前	调整重述后

#### (二) 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正的原因及影响

适用  不适用

--

### 二、 非经常性损益项目及金额

单位：元

项目	金额
非流动资产处置损益	-4,112.49
计入当期损益的政府补助，但与企业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	732,560.80
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	232,000.00
<b>非经常性损益合计</b>	<b>960,448.31</b>
减：所得税影响数	
少数股东权益影响额（税后）	
<b>非经常性损益净额</b>	<b>960,448.31</b>

### 三、 境内外会计准则下会计数据差异

适用  不适用

单位：元

项目	归属于两网公司或退市公司股东的净利润		归属于两网公司或退市公司股东的净资产	
	本期	上年同期	本期期末	上年期末
按境内会计准则				
按境外会计准则调整的项目及金额	-	-	-	-
按境外会计准则				

境内外会计准则下会计数据差异原因说明：

--

## 附件 II 融资情况

### 一、 报告期内的普通股股票发行及募集资金使用情况

#### (一) 报告期内的股票发行情况

适用 不适用

单位：元或股

发行次数	发行方案公告时间	新增股票挂牌交易日期	发行价格	发行数量	发行对象	募集资金金额	募集资金用途（请列示具体用途）	其他（如有其他重要内容请列示）

#### (二) 存续至报告期的募集资金使用情况

适用 不适用

单位：元

发行次数	发行情况报告书披露时间	募集资金金额	报告期内使用金额	是否变更募集资金用途	变更用途情况	变更用途的募集资金金额	变更用途是否履行必要决策程序

募集资金使用详细情况：

--

### 二、 存续至本期的优先股股票相关情况

适用 不适用

单位：股

项目	期初股份数量	数量变动	期末股份数量
计入权益的优先股			
计入负债的优先股			
优先股总股本			

优先股详细情况：

--

### 三、 存续至本期的债券融资情况

适用 不适用

单位：元

代码	简称	债券类型	融资金额	票面利率%	存续期间		是否违约
					起始日期	终止日期	

海航投资集团股份有限公司

2023 年半年度

财务报表附注

合计	-	-		-	-	-	-

**债券违约情况:**

适用 不适用

--

**募集资金用途变更情况**

适用 不适用

--

**四、 存续至本期的可转换债券情况**

适用 不适用