

证券代码：000616

证券简称：海航投资

公告编号：2020-016

海航投资集团股份有限公司 2019 年年度报告摘要

一、重要提示

本年度报告摘要来自年度报告全文，为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划，投资者应当到证监会指定媒体仔细阅读年度报告全文。

非标准审计意见提示

适用 不适用

大华会计师事务所（特殊合伙）为本公司出具了带强调事项段无保留意见的审计报告，本公司董事会、监事会对相关事项已有进行详细说明，请投资者注意阅读。

董事会审议的报告期普通股利润分配预案或公积金转增股本预案

适用 不适用

公司计划不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

董事会决议通过的本报告期优先股利润分配预案

适用 不适用

二、公司基本情况

1、公司简介

股票简称	海航投资	股票代码	000616
股票上市交易所	深圳证券交易所		
联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表	
姓名	朱西川	王艳	
办公地址	北京市朝阳区霄云路甲 26 号海航大厦 10 层	北京市朝阳区霄云路甲 26 号海航大厦 10 层	
传真	010-59782006	010-59782006	
电话	010-53321083	010-53321083	
电子信箱	htgf@hnainvestment.com	htgf@hnainvestment.com	

2、报告期主要业务或产品简介

报告期内，公司实现营业收入21,348.41万元，同比下降20.90%；实现归属于上市公司股东的净利润2999.20万元。净利润较上年同期下降的主要原因为本报告期公司股权转让实现的投资收益较上年同期下降所致。

1.房地产业务

报告期内，公司主要营业收入仍为房地产业务。公司体内存量房地产项目主要为天津亿城堂庭项目。2019年房地产业务销售收入主要来自于天津亿城堂庭项目LOFT公寓部分销售。公司2018年就LOFT酒店公寓回款事项，多次与交易对手进行谈判，并督促其调整销售策略及团队人员。原销售合作协议已于2018年9月30日到期。由于在合同履行过程中，存在销售进度及回款不如预期及约定的情况，公司、子公司天津亿城山水本着严谨、严格的原则，与交易对方进行了多轮谈判，最终天津亿城山水与北京星彩在原协议的基础上，就《亿城堂庭酒店式公寓项目销售合作协议补充协议》（以下简称“补充协议”）达成一致，双方

于2018年12月21日正式签署补充协议，根据协议约定，交易对手方需于2019年6月30日之前完成所有公寓销售。报告期内，截至2019年6月30日，北京星彩完成94套房屋的签约销售工作，完成签约销售金额83,812,863元，因多方细节因素，未能按照合同约定全部完成销售，因此截止目前，北京星彩仍在负责LOFT公寓销售事项。

2019年度，天津亿城堂庭项目已完成208套房屋的签约销售工作，项目累计签约金额184,367,628元，回款累计171,566,362元。截至2019年12月31日，该项目累计签约额448,972,148元，公司收到来自该项目424,698,499元回款。截至年报公告日，该项目累计签约额454,051,547元，公司收到来自该LOFT项目434,607,898元回款。

根据目前销售进展情况，公司积极采取各种措施减少本次新冠疫情对销售工作的影响，以尽快完成全部天津亿城堂庭项目LOFT公寓销售。

2、基金管理与投资业务

(1) 对外投资成为大连众城有限合伙人

公司于2019年12月18日召开第八届董事会第十五次会议，审议通过了子公司大连飞越文化产业发展合伙企业（有限合伙）以现金出资10亿元的方式成为大连众城文化产业发展合伙企业（有限合伙）的有限合伙人的议案，在大连众城的合伙份额占99.989%。上市公司旗下大连飞越入股大连众城后，大连众城将进一步增资天津格致创业科技有限公司，增资完成后大连众城持有天津格致49.21%股份。公司本次以自有资金投资合伙企业，是基于公司产业结构升级的发展需求，而采取的探索升级产业的举措，有利于公司稳健提升可持续发展能力。

公司认为，根据合伙协议，大连众城由其GP管理公司日常事务，在公司成为大连众城的普通合伙人之前不合并其会计报表，但是会计师认为上市公司承担了绝大部分的风险，因此自出资之日起大连众城纳入合并范围。另外，根据合作方口径，因疫情及工商注册等相关原因大连众城尚未完成工商备案工作。

(2) 铁狮门一期

公司于2015年投资了铁狮门一期项目。根据铁狮门方提供的运营报告，截至2019年末，铁狮门一期项目工程方面已完成了地基工作，垂直施工在持续进行中，钢架已经超过了25层，混凝土浇筑超过了13层，计划于2022年底完工。租赁方面，项目已完成预租赁面积约150万平方英尺，占总可租赁面积的54%。根据美国政府行政命令，因新冠疫情影响，铁狮门一期项目暂停工至6月30日以后，后续施工情况视疫情发展而确定。

(3) 铁狮门三期

公司于2016年投资了铁狮门二期项目，于2019年1月31日召开第八届董事会第五次会议，会议审议通过了《关于公司与关联方海航投资控股有限公司进行股权置换暨关联交易的议案》，并提交股东大会审议。2019年3月7日《关于公司与关联方海航投资控股有限公司进行股权置换暨关联交易的议案》通过2019年第一次临时股东大会表决，并于当月完成上述公司股权的工商变更。

项目运营方面，根据铁狮门方提供的运营报告，截至2019年末，铁狮门三期项目已完成前期施工及前期市场推介工作。根据铁狮门三期2019年四季度运营报告，该项目于2020年1月31日与Whittle School & Studio完成整租合同签署。报告显示，因租户扩建装修需要，将于2020年3月初启动装修工作，预计将在2021年第三季度完成所有装修工作。铁狮门计划在2022年底完成该项目出售，同时要求我方额外支付一笔租户装修费用。

公司此前根据铁狮门方前期提供的运营报告、投资测算模型，对外披露了铁狮门三期项目已无后续投资、预计于2020年下半年完成交易、预计投资回报约为0.85亿美元等事项。此次2019年四季度运营报告与前期运营报告内容存在较大差异。针对前述报告差异，公司第一时间沟通铁狮门，要求对方就铁狮门三期项目退出时间延后、额外出资的合法性等问题做出合理解释，并明确告知铁狮门不同意任何追加投资，但未收到明确答复。

为进一步保护公司权益，公司以铁狮门欺诈投资方、恶意修改商业计划、多次擅自决策事项为法律立场，聘请海外律师团队向铁狮门方提起违约诉讼，并于2020年3月9日正式起诉铁狮门方，要求其承担所有违约责任，后续公司将积极配合律师完成相关维权工作。因涉及到法律诉讼，公司暂时无法从铁狮门处获悉预计收益和财务测算模型等信息，公司将在收到确定信息后按照法律法规要求及时做好披露工作。

具体项目施工方面，受疫情影响，根据美国政府行政命令，铁狮门三期项目暂停工至6月30日后，后续施工情况视疫情发展而确定。

3、养老业务

报告期内公司继续通过全资子公司北京养正稳步推进养老机构品牌建设拓展工作。公司立足于养老机构运营等业务方向，以位于北京石景山核心区的和悦家国际颐养社区为基础，2019年把持续提升运营管理

水平和服务品质作为工作重点方向，始终秉承“关怀、尊重、专业和真诚”的服务理念，通过构建“养、乐、食、居”四大服务特色，为中国老龄人群打造最具代表性、最具成长性的品质生活样本。

和悦家国际颐养社区项目位于美丽舒适的北京市石景山区，地处闹中取静的北京CRD休闲娱乐中心区，以总建筑面积4万平米，公共设施及配套1万平米，客房302间，床位403张之规模，面向城市中高端老龄客群，提供自理、介助、介护、康复在内的全套专业养老服务。

2019年7月29日，北京市石景山区市场监督管理局授予和悦家餐饮“3星A级”安全量化等级牌，并荣获“北京市健康食堂”称号。2019年8月，获评北京市民政局、北京市养老行业协会颁发的北京市养老机构二星等级。

截至2019年12月31日，和悦家国际颐养社区入住人数284，入住率80.8%。2019年，和悦家品牌以良好的服务和市场口碑，保持了社区的高入住率，成为北京区域城市中高端养老机构的代表性和标杆性品牌。

4、其他业务

(1) 大连山东路项目退出事项

公司于2017年12月22日召开第七届董事会第三十七次会议，会议审议通过了大连山东路项目退出的事项。截至目前，交易对方已根据协议约定支付首付款1.5亿元人民币及第二笔付款1.457亿元人民币。按照协议约定第三笔款项1亿元应于2018年12月31日前支付，但交易对方未按照协议约定时间支付对应款项，目前公司仍在跟进交易对方支付协议约定款项的相关事宜。我司法务部门根据《大连山东路项目合作协议之终止协议（23号宗地）》的约定，分别于2018年12月、2019年4月向付款方的担保方大连育龙中小企业发展基金管理有限公司发出《付款提示函》、《承担保证责任通知书》。截止公司2019年年度报告披露日，第三笔款项交易对方共向公司支付了700万元款项，截至目前出让保证金本金尚有6300万元未付。

我司后续将继续向付款方、担保方发出催款通知，加大催款力度。截止2019年12月31日，公司享有转让土地出让保证金本金债权6300万元，基于对方尚有付款义务和意愿，公司根据账龄分析法计提此应收款项坏账准备。

3、主要会计数据和财务指标

(1) 近三年主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

是 否

单位：元

	2019年	2018年	本年比上年增减	2017年
营业收入	213,484,095.75	269,902,656.77	-20.90%	96,707,289.58
归属于上市公司股东的净利润	29,991,986.84	348,841,958.11	-91.40%	12,536,265.56
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-26,345,290.19	-140,998,037.79	81.32%	-159,766,105.88
经营活动产生的现金流量净额	165,401,459.73	681,004,808.23	-75.71%	7,155,390.98
基本每股收益（元/股）	0.02	0.24	-91.67%	0.01
稀释每股收益（元/股）	0.02	0.24	-91.67%	0.01
加权平均净资产收益率	0.69%	8.42%	-7.73%	0.32%
	2019年末	2018年末	本年末比上年末增减	2017年末
总资产	6,061,648,359.50	6,613,278,572.06	-8.34%	10,176,063,755.77
归属于上市公司股东的净资产	4,364,207,111.07	4,352,489,148.60	0.27%	3,969,513,171.82

(2) 分季度主要会计数据

单位：元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
--	------	------	------	------

营业收入	41,298,062.05	60,899,286.32	71,599,091.69	39,687,655.69
归属于上市公司股东的净利润	-12,361,881.43	13,051,137.41	-6,104,084.17	35,406,815.03
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-6,885,601.08	10,515,367.15	-6,109,995.01	-23,865,061.25
经营活动产生的现金流量净额	34,262,976.75	61,658,508.15	41,493,000.50	27,986,974.33

上述财务指标或其加总数是否与公司已披露季度报告、半年度报告相关财务指标存在重大差异

是 否

4、股本及股东情况

(1) 普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前 10 名股东持股情况表

单位：股

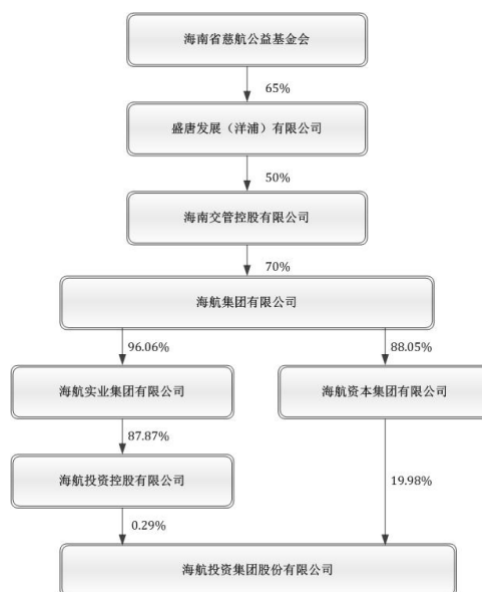
报告期末普通股股东总数	91,824	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	89,579	报告期末表决权恢复的优先股股东总数	0	年度报告披露日前一个月末表决权恢复的优先股股东总数	0
前 10 名股东持股情况							
股东名称	股东性质	持股比例	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结情况		
					股份状态	数量	
海航资本集团有限公司	境内非国有法人	19.98%	85,776,423		质押	285,776,423	
					冻结	165,750,326	
中央汇金资产管理有限责任公司	国有法人	4.22%	60,346,100				
朱盛兰	境内自然人	1.43%	20,500,000				
方跃伦	境内自然人	1.08%	15,486,100				
张琴华	境内自然人	0.73%	10,482,992				
张素芬	境内自然人	0.53%	7,620,000				
黄孝梅	境内自然人	0.50%	7,180,000				
汪锡新	境内自然人	0.50%	7,091,600				
王河	境内自然人	0.47%	6,666,600				
宋信斌	境内自然人	0.44%	6,334,898				
上述股东关联关系或一致行动的说明	公司第一大股东海航资本集团有限公司实际控制人为海南省慈航公益基金会，与上述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。						
参与融资融券业务股东情况说明（如有）	第三大股东朱盛兰持有本公司 20,500,000 股，全部通过信用账户持有。第四大股东方跃伦持有本公司 15,486,100 股，全部通过信用账户持有。第五大股东方琴华持有本公司 10,482,992 股，全部通过信用账户持有。第九大股东王河持有本公司 6,666,600 股，其中 5,499,500 通过信用账户持有。第十大股东宋信斌持有本公司 6,334,898 股，其中 5,468,498 通过信用账户持有。						

(2) 公司优先股股东总数及前 10 名优先股股东持股情况表

适用 不适用

公司报告期无优先股股东持股情况。

(3) 以方框图形式披露公司与实际控制人之间的产权及控制关系



5、公司债券情况

公司是否存在公开发行并在证券交易所上市，且在年度报告批准报出日未到期或到期未能全额兑付的公司债券
否

三、经营情况讨论与分析

1、报告期经营情况简介

公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第3号——上市公司从事房地产业务》的披露要求

报告期内，公司主要营业收入仍为房地产业务。公司体内存量房地产项目主要为天津亿城堂庭项目。2019年房地产业务销售收入主要来自于天津亿城堂庭项目LOFT公寓部分销售。公司2018年就LOFT酒店式公寓回款事项，多次与交易对手进行谈判，并督促其调整销售策略及团队人员。原销售合作协议已于2018年9月30日到期。由于在合同履行过程中，存在销售进度及回款不如预期及约定的情况，公司、子公司天津亿城山水本着严谨、严格的原则，与交易对方进行了多轮谈判，最终天津亿城山水与北京星彩在原协议的基础上，就《亿城堂庭酒店式公寓项目销售合作协议补充协议》（以下简称“补充协议”）达成一致，双方于2018年12月21日正式签署补充协议，根据协议约定，交易对手方需于2019年6月30日之前完成所有公寓销售。报告期内，截至2019年6月30日，北京星彩完成94套房屋的签约销售工作，完成签约销售金额83,812,863元，因多方细节因素，未能按照合同约定全部完成销售，因此截止目前，北京星彩仍在负责LOFT公寓销售事项。

截至2019年12月31日，天津亿城堂庭项目已完成208套房屋的签约销售工作，完成签约销售金额184,367,628元。2019年度，天津亿城堂庭项目LOFT公寓项目累计签约金额184,367,628元，回款累计171,566,362元。截至2019年12月31日，该项目累计签约额448,972,148元，公司收到来自该项目424,698,499元回款。截至年报公告日，该项目累计签约额454,051,547元，公司收到来自该LOFT项目434,607,898元回款。

根据目前销售进展情况，公司积极采取各种措施减少本次新冠疫情对销售工作的影响，以尽快完成全部天津亿城堂庭项目LOFT公寓销售。

2、报告期内主营业务是否存在重大变化

是 否

3、占公司主营业务收入或主营业务利润 10%以上的产品情况

√ 适用 □ 不适用

单位：元

产品名称	营业收入	营业利润	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业利润比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
房地产开发	171,106,117.21	-14,323,191.74	21.53%	-26.78%	-158.92%	-5.63%
养老服务	35,774,205.02	-6,895,960.29	6.33%	20.78%	-70.70%	9.46%

4、是否存在需要特别关注的经营季节性或周期性特征

□ 是 √ 否

5、报告期内营业收入、营业成本、归属于上市公司普通股股东的净利润总额或者构成较前一报告期发生重大变化的说明

√ 适用 □ 不适用

主要为本期处置长期股权投资产生的投资收益较上期大幅减少所致。

6、面临暂停上市和终止上市情况

□ 适用 √ 不适用

7、涉及财务报告的相关事项**(1) 与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明**

√ 适用 □ 不适用

会计政策变更说明：

1. 执行新金融工具准则对本公司的影响

本公司自2019年1月1日起执行财政部2017年修订的《企业会计准则第22号-金融工具确认和计量》、《企业会计准则第23号-金融资产转移》和《企业会计准则第24号-套期会计》、《企业会计准则第37号-金融工具列报》（以上四项统称<新金融工具准则>），变更后的会计政策详见附注四。

于2019年1月1日之前的金融工具确认和计量与新金融工具准则要求不一致的，本公司按照新金融工具准则的要求进行衔接调整。涉及前期比较财务报表数据与新金融工具准则要求不一致的，本公司未调整可比期间信息。金融工具原账面价值和金融工具准则施行日的新账面价值之间的差额，计入2019年1月1日留存收益或其他综合收益。

执行新金融工具准则对本期期初资产负债表相关项目的影​​响列示如下：

项目	2018年12月31日	累积影响金额			2019年1月1日
		分类和 计量影响 (注1)	金融资产 减值影响 (注2)	小计	
可供出售金融资产	232,312,000.00	-232,312,000.00		-232,312,000.00	
其他权益工具投资		32,312,000.00		32,312,000.00	32,312,000.00
其他非流动金融资产		200,000,000.00		200,000,000.00	200,000,000.00
资产合计	232,312,000.00				232,312,000.00

注：上表仅呈列受影响的财务报表项目，不受影响的财务报表项目不包括在内，因此所披露的小计和合计无法根据上表中呈列的数字重新计算得出。

注1：于2019年1月1日，将可供出售金融资产中持有的上海中城联盟投资管理股份有限公司股权，账

面价值32,312,000.00元，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，重分类至其他权益工具投资；将可供出售金融资产中持有的北京智度德普股权投资中心（有限合伙）、海南恒兴聚源股权投资基金合伙企业（有限合伙）投资，账面价值200,000,000.00元，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，重分类至其他非流动金融资产。本公司执行新金融工具准则对财务报表无影响。

2.执行新债务重组及非货币性资产交换准则对本公司的影响

本公司自2019年6月10日起执行财政部2019年修订的《企业会计准则第7号——非货币性资产交换》，自2019年6月17日起执行财政部2019年修订的《企业会计准则第12号——债务重组》。该项会计政策变更采用未来适用法处理，并根据准则的规定对于2019年1月1日至准则实施日之间发生的非货币性资产交换和债务重组进行调整。

本公司执行上述准则对本报告期内财务报表无重大影响。

会计估计变更

本报告期主要会计估计未发生变更。

(2) 报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

适用 不适用

公司报告期无重大会计差错更正需追溯重述的情况。

(3) 与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

适用 不适用

本期纳入合并财务报表范围的主体较上期相比，增加2户，减少5户，其中：

1. 本期新纳入合并范围的子公司、特殊目的主体、通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体

名称	变更原因
大连飞越文化产业发展合伙企业（有限合伙）	新设
大连众城文化产业发展合伙企业（有限合伙）	新设

1. 本期不再纳入合并范围的子公司、特殊目的主体、通过委托经营或出租等方式丧失控制权的经营实体

名称	变更原因
深圳市道勤投资有限公司	注销
北京海汉养老咨询服务有限公司	注销
海南恒兴创展股权投资基金有限公司	转让股权
HNA Holdings 438-444 Eleventh Avenue LP LLC	转让股权
HNA Holdings 438-444 Eleventh Avenue GP, LLC	转让股权