

证券代码：000616

证券简称：海航投资

公告编号：2018-047

# 海航投资集团股份有限公司 2017 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。

董事、监事、高级管理人员异议声明

姓名	职务	内容和原因
无		

声明

除下列董事外，其他董事亲自出席了审议本次年报的董事会会议

未亲自出席董事姓名	未亲自出席董事职务	未亲自出席会议原因	被委托人姓名
无			

非标准审计意见提示

适用  不适用

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	北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸三期 B 座 61 层	北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸三期 B 座 61 层	
传真	010-57326885	010-57326885	
电话	010-57326899	010-57326899	
电子信箱	htgf@hnainvestment.com	htgf@hnainvestment.com	

### 2、报告期主要业务或产品简介

(一) 报告期内公司从事的主要业务

报告期内，公司实现营业收入9,670.73万元，同比下降66.27%；实现归属于上市公司股东的净利润1,253.63万元，较上

年相比实现扭亏为盈。营业收入下降主要系报告期内结转房地产销售收入减少所致；净利润扭亏为盈主要系完成前期认购的中亿城信投资合伙企业（有限合伙）之B类17,000万份有限合伙份额退出，获得投资收益及获取大连山东路项目退出收益，致使利润上升。

#### 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上海前滩项目和天津亿城堂庭项目，分别位于上海、天津两地核心地段。目前上海前滩项目已封顶。天津亿城堂庭项目于2017年6月23日签署了《亿城堂庭酒店式公寓项目销售合作协议》，根据销售协议约定，天津亿城山水就亿城堂庭酒店式公寓（即虹都中心1、2号楼）与北京星彩达成销售合作，此次销售合作的标为亿城堂庭酒店式公寓，销售总金额为485,465,292元，截至2017年12月31日，天津亿城山水共收到北京星彩20,000,000元保证金与签约回款42,241,943元。截至目前，公司天津亿城山水项目住宅、公寓部分已全部售罄，目前存留有约7.6万平米商场与2.08万平米写字楼有待出租或出售，公司将持续推进上述项目相关工作。

#### 2、基金管理与投资业务

(1) 公司在报告期内完成了2014年12月与中信信托合作开展基金投资的退出事宜。公司于2017年3月30日收到2.727亿元资金到账，其中投资本金1.7亿元，投资收益1.027亿元，实现了前期认购的中亿城信投资合伙企业（有限合伙）之B类17,000万份有限合伙份额退出。

(2) 公司子公司亿城投资基金（北京）管理有限公司作为专项计划交易安排人的身份，参与了海航实业大厦新一轮REIT运作发行工作，每年收取固定财务顾问费用。

(3) 公司于2015年、2016年投资了铁狮门一期、铁狮门二期项目，在报告期内持续对接合作方与标的方跟进该项目进展。

(4) 报告期内，因多方因素影响，造成公司推进的HNA Commercial REIT项目IPO进展极为缓慢，经公司与AEP INVESTMENT MANAGEMENT PTE. LTD.一致友好协商，终止本次REIT项目的合作。公司新加坡REIT项目正式终止。

#### 3、养老业务

公司报告期内继续通过全资子公司北京养正稳步推进自有养老机构品牌建设拓展工作，自北京和悦家国际颐养社区于2016年12月开业以来，截至2017年12月31日，入住长者已达179位。同时北京和悦家国际颐养社区于报告期内完成软硬件设施的全面升级，完成了医疗体检的初步搭建，为70%住户提供了体检服务。

2017年11月，北京养正在2017老龄产业博览会上正式发布“和悦居”居家养老品牌。目前已完成天津大通花园、堂庭、庆安街三个自营居家服务机构的设立，为社区长辈提供专业、优质的居家养老服务。

2017年12月，北京养正与欧葆庭（上海）投资有限公司签订《合资经营合同》，旨在通过成立合资公司将国际先进养老理念与北京养正本土化的创新模式相结合，推进养老品牌的连锁化过程。

#### 4、其他业务

##### (1) 完成矿业资产剥离

公司于2017年10月25日召开第七届董事会第三十四次会议，会议审议通过了《关于公开挂牌转让控股子公司淄博嘉丰矿业有限公司67%股权及债权的议案》、《关于公开挂牌转让全资子公司亿城淄博石油陶粒制造有限公司100%股权的议案》，并分别于2017年10月26日、2017年11月13日委托北京产权交易所对上述子公司进行首次公开挂牌。经多轮挂牌，2018年1月25日，公司接到北京产权交易所通知，海航股权管理有限公司作为唯一摘牌方，拟以3,500万元摘牌价取得嘉丰矿业67%股权及债权，281.87万元摘牌价取得淄博石油陶粒100%股权。公司于2018年1月25日召开第七届董事会第三十八次会议审议了上述摘牌事项。截至目前，海航股权管理有限公司已根据协议约定支付相关款项，并完成上述子公司的工商变更。

##### (2) 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。后续公司将按照协议跟踪交易对方付款相关事宜。

##### (3) 公司52.4亿元非公开发行项目

因公司2015年非公开发行股票方案自获得中国证监会发行审核委员会审核通过以来，一直未取得中国证券监督管理委员会关于公司2015年非公开发行股票的书面核准文件。综合考虑批文进度、公司现状、未来发展规划以及资本市场环境等各方因素，经审慎考虑，公司于2017年12月4日召开第七届董事会第三十六次会议，审议通过了《关于终止非公开发行股票事项并撤回相关申请材料的议案》，决定终止公司2015年度非公开发行股票事项，并向中国证券监督管理委员会申请撤回本次公司非公开发行股票的申报材料。公司已于2017年12月23日收到中国证券监督管理委员会《中国证监会行政许可申请终止审查通知书》，公司非公开发行项目正式终止。

#### (二) 所属行业发展阶段

2017年，国家秉持“房子是用来住的，不是用来炒的”基调。地方政府以城市群为调控场，推进供给侧改革。限购限贷限售及土地拍卖收紧等政策，促进房地产市场供应结构优化，房地产行业短期调控与长效机制的衔接更为紧密，房地产调控效果逐步显现。同时国家大力培育发展住房租赁市场、深化发展共有产权住房试点，在控制房价水平的同时，完善多层次住房供应体系，构建租购并举的房地产制度。上述举措将有助于推动长效机制的建立健全。

房地产行业目前的发展趋势为公司后续推进REITs提供了良好的政策基调。2017年，我国先后召开了第五次全国金融工作会议、中共第十九次全国代表大会、中央经济工作会议和全国住房城乡建设工作会议等重要会议，明确了服务实体经济、防控金融风险等重要任务，推动高质量发展等根本要求，以及稳中求进的工作总基调，出台了《关于在人口净流入的大中城市加快发展住房租赁市场的通知》、《利用集体建设用地建设租赁住房试点方案》、《关于规范金融机构资产管理业务的指导意见（征求意见稿）》等重磅文件。上述政策将对我国REITs发展产生巨大促进作用。

根据2018年全国老龄办召开的人口老龄化国情教育新闻发布会的最新数据，截至2017年底，我国60岁以上老年人口已达到2.41亿，占总人口17.3%，成为世界上唯一一个老年人口超过两亿的国家。人口基数大，老龄化人口比例高带来的各种社会问题将持续增加社会的养老压力。预计到2050年，我国老年人口将达到4.87亿，占总人口的34.9%。同时，十三五以来，关于养老的各种政策出台频繁，主要集中在推进居家与社区养老服务，促进医养结合，加快以公建民营为重点的多层次、多

样化养老机构建设与改革,加大对养老服务业发展的金融支持力度,促进社会养老服务体系建设和开展智慧养老应用试点等。在地方上,各地政府也根据发展状况与需求,出台各种养老企业福利政策,鼓励社会资本进入养老市场。公司将抓住养老政策的红利,大力推进公司的养老业务。

### 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:人民币元

	2017 年	2016 年	本年比上年增减	2015 年
营业收入	96,707,289.58	286,683,727.89	-66.27%	1,231,346,297.55
归属于上市公司股东的净利润	12,536,265.56	-435,309,034.95	102.88%	221,871,902.21
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-159,766,105.88	-434,488,312.95	64.04%	-172,669,049.75
经营活动产生的现金流量净额	7,155,390.98	46,003,191.16	-84.45%	275,600,930.39
基本每股收益(元/股)	0.01	-0.30	103.33%	0.16
稀释每股收益(元/股)	0.01	-0.30	103.33%	0.16
加权平均净资产收益率	0.32%	-10.42%	10.74%	5.14%
	2017 年末	2016 年末	本年末比上年末增减	2015 年末
总资产	10,176,063,755.77	8,897,805,391.85	14.37%	8,763,743,291.70
归属于上市公司股东的净资产	3,969,513,171.82	3,968,279,177.89	0.03%	4,410,637,754.82

#### (2) 分季度主要会计数据

单位:人民币元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	10,353,733.87	27,363,659.38	111,645,379.64	-52,655,483.31
归属于上市公司股东的净利润	47,334,945.18	-8,757,067.52	-34,101,665.14	8,060,053.04
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-55,209,811.76	-8,738,903.89	-34,083,894.36	-61,733,495.87
经营活动产生的现金流量净额	-136,740,931.40	27,505,192.00	-16,977,790.54	133,368,920.90

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	98,479	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	99,764	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		

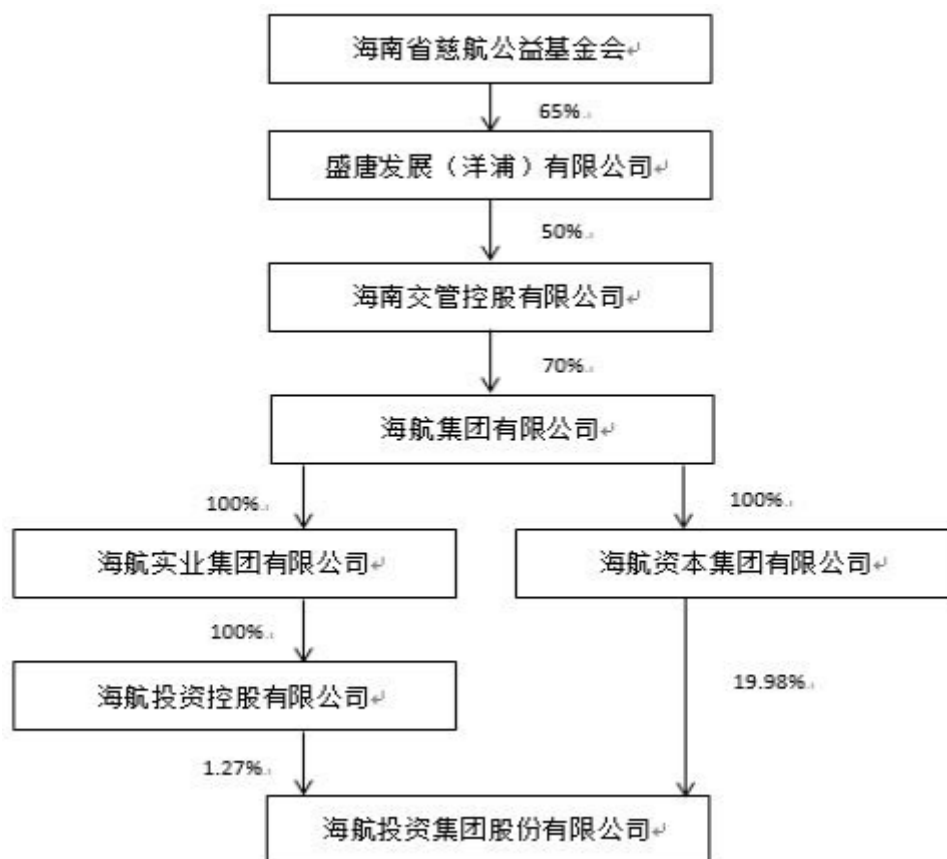
					股份状态	数量
海航资本集团有限公司	境内非国有法人	19.98%	285,776,423		质押	285,776,423
中央汇金资产管理有限责任公司		4.22%	60,346,100			
海航投资控股有限公司		1.27%	18,093,829		质押	18,090,000
李香香		0.84%	12,044,547			
黄孝梅		0.78%	11,110,000			
朱盛兰		0.65%	9,358,100			
宋信斌		0.53%	7,626,190			
黄立新		0.35%	5,046,949			
张琴华		0.31%	4,455,028			
廖千山		0.29%	4,076,680			
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与第三大股东海航投资控股有限公司实际控制人均为海南省慈航公益基金会，为一致行动人。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）	第四大股东李香香持有本公司 12,044,547 股，全部通过信用账户持有。第六大股东朱盛兰持有本公司 9,358,100 股，全部通过信用账户持有。第七大股东宋信斌持有本公司 7,626,190 股，其中 5,847,390 通过信用账户持有。公司第八大股东黄立新持有本公司 5,046,949 股，全部通过信用账户持有。公司第九大股东张琴华持有本公司 4,455,028 股，全部通过信用账户持有。第十大股东廖千山持有本公司 4,076,680 股，其中 3,861,380 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是

## (1) 公司债券基本信息

债券名称	债券简称	债券代码	到期日	债券余额(万元)	利率
海航投资集团股份有限公司2015年面向合格投资者公开发行公司债券	15海投债	112287.SZ	2018年10月22日	160,000	5.99%
报告期内公司债券的付息兑付情况	报告期末未到付息日及兑付				

## (2) 公司债券最新跟踪评级及评级变化情况

在本次债券存续期内，联合信用评级有限公司在每年本公司年报告后的两个月进行一次定期跟踪评级，并在本次债券存续期内根据有关情况进行不定期评级，跟踪评级结果将在深交所网站、联合评级公司网站公告，并同时报送本公司及监管部门、交易机构。

2017年6月24日，联合信用评级有限公司对公司主体长期信用情况及“15海投债”进行跟踪评级，确定：本公司长期信用等级为AA，评级展望为“负面”，“15海投债”债券信用等级AA+。

**(3) 截至报告期末公司近 2 年的主要会计数据和财务指标**

单位：万元

项目	2017 年	2016 年	同期变动率
资产负债率	57.22%	51.13%	6.09%
EBITDA 全部债务比	3.80%	-6.85%	10.65%
利息保障倍数	0.71	-1.22	158.20%

**三、经营情况讨论与分析****1、报告期经营情况简介**

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

是

房地产业

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

**(一) 公司经营概述**

2017 年全球经济持续多年的疲弱态势出现逆转，发达经济体同步复苏带动全球贸易环境改善。受益于此，2017 年以来，中国经济呈现向好的态势，工业企业利润回升，投资增加，进出口增速双双回暖，就业形势出现明显好转，物价基本平稳，人民币汇率和外汇储备双稳定，GDP 增速近七年来首次提升，达 6.9%。报告期内，公司从国家宏观经济和所处行业发展态势为出发点，审慎研究，坚持以公司自 2013 年以来制订的战略转型目标为工作重心，充分发挥公司在房地产行业的多年经验，涉足不动产基金管理领域。同时顺应中国现阶段人口老龄化的大趋势，开拓养老等朝阳产业的业务，进一步深化公司战略转型的目标。

报告期内，公司实现营业收入 9,670.73 万元，同比下降 66.27%；实现归属于上市公司股东的净利润 1,253.63 万元，实现扭亏为盈。营业收入下降主要系报告期内结转房地产销售收入减少所致；净利润扭亏为盈主要系完成前期认购的中亿城信投资合伙企业（有限合伙）之 B 类 17,000 万份有限合伙份额退出，获得投资收益及获取大连山东路项目退出收益。公司报告期的主要工作如下：

**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和上海前滩项目，分别位于天津、上海两地核心地段。目前上海前滩项目已封顶，天津亿城堂庭项目于 2017 年 6 月 23 日与北京星彩签署了《亿城堂庭酒店式公寓项目销售合作协议》，根据销售协议约定，天津亿城山水就亿城堂庭酒店式公寓（即虹都中心 1、2 号楼）与北京星彩达成销售合作，销售总金额为 485,465,292 元。截至 2017 年 12 月 31 日，天津亿城山水共收到北京星彩 20,000,000 元保证金与签约回款 42,241,943 元。截至目前，公司天津亿城山水项目住宅、公寓部分已全部售罄，目前存留有约 7.6 万平商场与 2.08 万平米写字楼有待出租或出售，公司将持续推进上述项目相关工作。

**2、完成前期与中信信托合作开展的基金投资的退出事宜**

公司于 2014 年 8 月 29 日召开了公司第六届董事会临时会议、于 2014 年 9 月 15 日召开了公司 2014 年第三次临时股东大会，审议通过了《关于与中信信托合作开展基金投资的关联交易议案》，公司与中信信托有限责任公司合作成立基金投资中国境内具有成长空间和盈利能力的优势产业。

2014 年 12 月 31 日，公司完成缴付出资认购深圳中亿城信投资合伙企业（有限合伙）的 B 类有限合伙份额 17,000 万份，共计 17,000 万元。2017 年 3 月 16 日，新一轮的开源-北京海航实业大厦资产支持专项计划成立，公司前期投资的 17,000 万份有限合伙份额实现退出，获得 1.027 亿元投资收益。同时，公司子公司亿城投资基金（北京）管理有限公司作为专项计划交易安排人的身份，参与了海航实业大厦该次新一轮 REIT 运作发行工作，每年收取财务顾问费用。

**3、持续推进公司养老业务**

公司报告期内继续通过全资子公司北京养正稳步推进自有养老机构品牌建设拓展工作，自北京和悦家国际颐养社区于 2016 年 12 月开业以来，截至 2017 年 12 月 31 日，入住长者已达 179 位。同时北京和悦家国际颐养社区于报告期内完成软硬件设施的全面升级，完成了医疗体检的初步搭建，为 70% 住户提供了体检服务。

2017 年 11 月，北京养正在 2017 老龄产业博览会上正式发布“和悦居”居家养老品牌。目前已完成天津大通花园、堂庭、庆安街三个自营居家服务机构的设立，为社区长辈提供专业、优质的居家养老服务。

2017 年 12 月，北京养正与欧葆庭（上海）投资有限公司签订《合资经营合同》，旨在通过成立合资公司将国际先进养老理念与北京养正本土化的创新模式相结合，推进养老品牌的连锁化过程。

**4、大连山东路项目退出**

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。后续公司将按照协议跟踪交易对方付款相关事宜。

**5、处置低效资产**

公司于 2017 年 10 月 25 日召开第七届董事会第三十四次会议，会议审议通过了《关于公开挂牌转让控股子公司淄博嘉丰矿

业有限公司67%股权及债权的议案》、《关于公开挂牌转让全资子公司亿城淄博石油陶粒制造有限公司100%股权的议案》，并分别于2017年10月26日、2017年11月13日委托北京产权交易所对上述子公司进行首次公开挂牌。2018年1月25日，公司接到北京产权交易所通知，海航股权管理有限公司作为唯一摘牌方，拟以3,500万元摘牌价取得嘉丰矿业67%股权及债权，281.87万元摘牌价取得淄博石油陶粒100%股权。公司于2018年1月25日召开第七届董事会第三十八次会议审议了上述摘牌事项。截至目前，海航股权管理有限公司已根据协议约定支付相关款项，并完成上述子公司的工商变更。

#### 6、境外REIT项目

公司在报告期内与境外REITs市场方面积极寻求合作机会，并于2017年3月20日与AEP INVESTMENT MANAGEMENT PTE. LTD.（以下简称“AEPIM”）签署了《海航投资集团股份有限公司与AEP INVESTMENT MANAGEMENT PTE. LTD.关于 HNA-AEP REIT MANAGEMENT PTE. LTD.的合作框架协议》，并于2017年6月16日召开第七届董事会第三十次会议、2017年7月10日召开2017年第三次临时股东大会审议通过了《关于就认购新加坡 REIT35%份额事项拟与 HNA-AEP REIT MANAGEMENT PTE.LTD.签署<认购协议>及相关协议文件的议案》、《关于就受让 HNA-AEP REIT MANAGEMENT PTE. LTD75%股权事项与 AEPIM、YUSOF 签署<股权受让协议>的议案》。

报告期内，因多方因素影响，造成公司推进的HNA Commercial REIT项目IPO进展极为缓慢，经双方一致友好协商，终止本次REIT项目的合作。公司新加坡REIT项目正式终止。

#### 7、非公开发行项目

因公司2015年非公开发行股票方案自获得中国证监会发行审核委员会审核通过以来，一直未取得中国证券监督管理委员会关于公司2015年非公开发行股票的书面核准文件。综合考虑批文进度、公司现状、未来发展规划以及资本市场环境等各方因素，经审慎考虑，公司于2017年12月4日召开第七届董事会第三十六次会议，审议通过了《关于终止非公开发行股票事项并撤回相关申请材料的议案》，决定终止公司2015年度非公开发行股票事项，并向中国证券监督管理委员会申请撤回本次公司非公开发行股票的申报材料。公司已于2017年12月23日收到中国证券监督管理委员会《中国证监会行政许可申请终止审查通知书》，公司非公开发行项目正式终止。

#### （二）公司涉及房地产业务相关情况说明1、截至报告期末未开发土地储备情况

公司报告期内不存在房地产储备情况。

#### 2、截止报告期末房地产开发情况

项目名称	项目状态	权益比例	占地面积	总建筑面积(含地上、地下)	2017年新开工建筑面积	报告期末累计已竣工建筑面积	报告期内在建面积	预计总投资金额	实际投资金额	业态
天津亿城堂庭项目	竣工	100%	93,113.6平方米	538,283.98平方米	0	538,283.98平方米	0	49.50亿元	45.27亿元	城市综合体(住宅+写字楼+商业)
上海前滩项目	在建	100%	11,557.3平方米	92,836.28平方米	0	0	92,836.28平方米	34.96亿元	24.89亿元	住宅+办公+商业

公司报告期内不涉及一级土地开发。

#### 3、截至报告期末房地产销售情况

地区	项目	业态	2017年可售面积	2017年销售面积	2017年结算面积
天津	天津亿城堂庭项目	城市综合体(住宅+写字楼+商业)	37,617.88m <sup>2</sup>	2,867.36m <sup>2</sup>	2,867.36m <sup>2</sup>
上海	上海前滩项目	住宅+办公+商业	0	0	0
合计			37,617.88m <sup>2</sup>	2,867.36m <sup>2</sup>	2,867.36m <sup>2</sup>

#### 4、截至报告期末房地产出租情况

报告期内无房地产出租情况。

#### 5、截至报告期末主要房地产项目的营业收入、营业成本、毛利率等

项目	地区	营业收入(元)	营业成本(元)	营业毛利(元)	毛利率(%)
天津亿城堂庭	天津	53,637,829.02	39,196,496.07	14,441,332.95	27
合计		53,637,829.02	39,196,496.07	14,441,332.95	27

#### 6、截至报告期末各类融资余额、融资成本区间、期限结构等

融资类别	期末余额(元)	融资成本	期限
期末融资总余额	4,726,307,277.78		
其中：机构贷款	3,129,000,000.00	4.75%-7%	1-5年
公司债券	1,597,307,277.78	5.99%	3年

#### 7、发展战略和未来一年的经营计划

参见第四节第九点“公司未来发展的展望”。

## 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
房地产销售	53,643,489.40	39,196,496.07	26.93%	-79.06%	-76.69%	-21.64%
基金管理 & 养老服务	43,063,800.18	21,123,395.18	50.95%	41.93%	521.86%	-42.63%

## 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

报告期内，公司营业收入同比下降66.27%；营业成本同比下降76.69%，主要因地产业务结算收入减少所致。实现归属于上市公司股东的净利润同比增加102.88%，主要系完成前期认购的中亿城信投资合伙企业（有限合伙）之B类17,000万份有限合伙份额退出，获得投资收益及获取大连山东路项目退出收益，致使利润上升。

## 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

#### 一、会计政策变：

##### （1）政府补助

2017年5月10日，财政部公布了修订后的《企业会计准则第16号——政府补助》，该准则修订自2017年6月12日起施行，同时要求企业对2017年1月1日存在的政府补助采用未来适用法处理，对2017年1月1日至该准则施行日之间新增的政府补助根据修订后的准则进行调整，本公司自2017年6月12日开始采用该修订后的准则。

##### （2）财务报表列报

2017年4月28日，财政部发布了《企业会计准则第42号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》，该准则自2017年5月28日起施行。本公司根据该准则及财政部《关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2017〕30号）的规定，在利润表中新增了“资产处置收益”项目，并对净利润按经营持续性进行分类列报。

本公司按照《企业会计准则第30号——财务报表列报》等的相关规定，对可比期间的比较数据进行调整，将上期资产处置损失55,866.75元从营业外支出转入资产处置收益项目列示，该调整对可比期间净利润不产生影响。

##### （3）分部报告

本公司为适应管理经营策略的优化调整，对分部报告的类别进行了调整重分类，并追溯同期报告列示。具体变更情况如下：

#### 变更前：

根据公司的内部组织结构、管理要求及内部报告制度，本公司按房地产开发项目所在区域确定报告分部。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：天津分部、上海分部。



变更后:

根据公司的内部组织结构、管理要求及内部报告制度,本公司按提供不同产品和劳务的业务单元确定报告分部。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3个报告分部:房地产分部、基金管理分部、养老服务分部。

二、会计估计和核算方法本期未发生变化。

### (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共19家,上年为20家,增加2户,减少3户,变化为:

1、本期公司全资子公司北京养正投资于2017年9月14日出资设立北京海航嘉盛养老服务有限公司,注册资本人民币200万元,本期该公司自成立之日起纳入合并范围。

2、公司全资子公司北京养正投资有限公司与汉盛资本中国有限公司共同成立北京海汉养老咨询服务有限公司,双方各持50%股权,北京海汉养老咨询服务有限公司注册资本为1,000万元,截止2017年1月1日,北京养正投资有限公司已实际缴付出资500万元,汉盛资本中国有限公司尚未实际缴付出资,2017年1月1日通过非同一控制下企业合并取得北京海汉养老咨询服务有限公司控制权,纳入合并范围。

3、公司持有大连市万亿丰房地产开发有限公司、大连市万亿盛业房地产开发有限公司、大连市万亿兴业房地产开发有限公司三家公司均为56%股权,2017年12月公司通过签订股权协议转让全部股权,从而丧失以上三家公司控制权。