

中海宏洋地产集团有限公司
审计报告
天职业字[2023]27528号

目 录

审计报告	1
2022 年度财务报表	4
2022 年度财务报表附注	16



中海宏洋地产集团有限公司：

一、审计意见

我们审计了中海宏洋地产集团有限公司（以下简称“中海宏洋集团”）财务报表，包括 2022 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2022 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表，以及财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了中海宏洋集团 2022 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2022 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于中海宏洋集团，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、管理层和治理层对财务报表的责任

管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估中海宏洋集团的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算中海宏洋集团、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督中海宏洋集团的财务报告过程。

四、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据合并财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的



在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

（1）识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

（2）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

（3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（4）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能对中海宏洋集团持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意合并财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致中海宏洋集团不能持续经营。

（5）评价财务报表的总体列报、结构和内容，并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

（6）就中海宏洋集团中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。



审计报告（续）

天职业字[2023]27528 号

[此页无正文]



中国注册会计师

（项目合伙人）：



中国注册会计师：





合并资产负债表（续）

编制单位：中海宏洋地产集团有限公司

2022年12月31日

金额单位：元

项 目	2022年12月31日	2021年12月31日	附注编号
流动负债			
短期借款	-	-	
△向中央银行借款			
△拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	9,665,238,263.99	6,763,138,593.39	六、(十七)
预收款项	8,066,154.25	6,533,059.06	六、(十八)
合同负债	44,388,163,651.32	51,135,208,981.80	六、(十九)
△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	3,063,005.32	8,902,922.32	六、(二十)
应交税费	2,228,009,052.93	2,428,492,847.78	六、(二十一)
其他应付款	32,190,493,608.46	41,037,574,783.93	六、(二十二)
其中：应付利息			
应付股利	316,642,183.85	7,807,554.14	六、(二十二)
△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	4,067,988,980.95	2,681,980,067.46	六、(二十三)
其他流动负债	4,693,406,866.85	745,213,226.33	六、(二十四)
流动负债合计	97,244,429,584.07	104,807,044,482.07	
非流动负债			
△保险合同准备金			
长期借款	22,230,179,333.33	20,105,929,980.00	六、(二十五)
应付债券	1,000,000,000.00		六、(二十六)
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	15,992,980.71	21,972,569.33	六、(二十七)
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债	-	-	
递延收益	3,452,801.88	2,540,231.93	六、(二十八)
递延所得税负债	305,707,281.03	344,781,786.43	六、(十六)
其他非流动负债	-	-	
非流动负债合计	23,555,332,396.95	20,475,224,567.69	
负 债 合 计	120,799,761,981.02	125,282,269,049.76	
所有者权益			
实收资本	4,850,000,000.00	4,100,000,000.00	六、(二十九)
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	334,568,006.42	35,140,886.01	六、(三十)
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	217,308,687.07	217,308,687.07	六、(三十一)
△一般风险准备			
未分配利润	10,874,582,444.68	10,454,542,973.60	六、(三十二)
归属于母公司所有者权益合计	16,276,459,138.17	14,806,992,546.68	
少数股东权益	6,090,117,122.57	5,884,668,357.47	
所有者权益合计	22,366,576,260.74	20,691,660,904.15	
负债及所有者权益合计	143,166,338,241.76	145,973,929,953.91	

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：





合并利润表

编制单位：中海宏洋地产集团有限公司

2022年度

金额单位：元

项 目	本期发生额	上期发生额	附注编号
一、营业总收入	33,811,743,529.76	13,579,655,683.66	
其中：营业收入	33,811,743,529.76	13,579,655,683.66	六、（三十三）
△利息收入			
△已赚保费			
△手续费及佣金收入			
二、营业总成本	29,435,785,057.98	11,969,333,150.62	
其中：营业成本	26,673,127,556.39	10,215,117,071.05	六、（三十三）
△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	1,443,381,533.73	604,188,219.47	六、（三十四）
销售费用	1,080,173,989.33	934,314,807.89	六、（三十五）
管理费用	346,542,627.35	369,885,844.96	六、（三十六）
研发费用			
财务费用	-107,440,648.83	-154,172,792.75	六、（三十七）
其中：利息费用	162,057,626.52	344,356,308.48	六、（三十七）
利息收入	274,261,868.32	511,513,314.21	六、（三十七）
加：其他收益	54,194,859.34	15,042,285.24	六、（三十八）
投资收益（损失以“-”号填列）	-162,275,229.08	62,327,785.66	六、（三十九）
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-203,571,350.67	-530,132.41	
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）	67,998.60	8,455,168.89	六、（四十）
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-2,248,416,216.10	-59,924,448.42	六、（四十一）
资产处置收益（损失以“-”号填列）	164,772.69	214,337.87	六、（四十二）
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	2,019,694,657.23	1,636,437,662.28	
加：营业外收入	93,095,605.60	25,773,478.36	六、（四十三）
减：营业外支出	20,552,640.49	16,851,823.43	六、（四十四）
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	2,092,237,622.34	1,645,359,317.21	
减：所得税费用	1,345,082,643.41	383,806,106.46	六、（四十五）
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	747,154,978.93	1,261,553,210.75	
其中：被合并方在合并前实现的净利润	473,029,203.62	668,192,622.56	
（一）按经营持续性分类			
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	747,154,978.93	1,261,553,210.75	
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类			
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）	420,039,471.08	698,204,352.48	
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	327,115,507.85	563,348,858.27	
六、其他综合收益的税后净额	-	-	
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
（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			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1.权益法下可转损益的其他综合收益			
2.其他债权投资公允价值变动			
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4.其他债权投资信用减值准备			
5.现金流量套期储备			
6.外币财务报表折算差额			
7.其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额	747,154,978.93	1,261,553,210.75	
归属母公司所有者的综合收益总额	420,039,471.08	698,204,352.48	
归属于少数股东的综合收益总额	327,115,507.85	563,348,858.27	
八、每股收益			
（一）基本每股收益（元/股）			
（二）稀释每股收益（元/股）			

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

（手印）

（手印）

张慧云



合并现金流量表

编制单位：中海宏洋地产集团有限公司

2022年度

金额单位：元

项 目	本期发生额	上期发生额	附注编号
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	33,095,240,995.03	41,437,697,963.05	
△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	1,744,626,711.86	-	
收到其他与经营活动有关的现金	2,872,157,727.80	6,727,900,103.12	六、（四十六）
经营活动现金流入小计	37,712,025,434.69	48,165,598,066.17	
购买商品、接受劳务支付的现金	24,386,142,690.95	48,167,943,746.94	
△客户贷款及垫款净增加额			
△存放中央银行和同业款项净增加额			
△支付原保险合同赔付款项的现金			
△拆出资金净增加额			
△支付利息、手续费及佣金的现金			
△支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金	775,767,474.70	724,789,890.09	
支付的各项税费	4,197,852,498.25	2,020,258,557.33	
支付其他与经营活动有关的现金	10,660,167,078.71	3,878,843,023.56	六、（四十六）
经营活动现金流出小计	40,019,929,742.61	54,791,835,217.92	
经营活动产生的现金流量净额	-2,307,904,307.92	-6,626,237,151.75	
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	747,325,944.00	-	
取得投资收益收到的现金	2,010,543.12	66,137,866.76	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	58,417.31	243,735.22	
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	1,166,808,832.69	642,502,505.33	六、（四十六）
投资活动现金流入小计	1,916,203,737.12	708,884,107.31	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	13,188,727.59	1,131,339,765.26	
投资支付的现金	27,583,333.00	1,069,696,467.00	
△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	1,281,129,611.94	-	
支付其他与投资活动有关的现金	300,000,000.00		六、（四十六）
投资活动现金流出小计	1,621,901,672.53	2,201,036,232.26	
投资活动产生的现金流量净额	294,302,064.59	-1,492,152,124.95	
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	2,077,141,220.00	4,454,461,793.90	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	1,327,141,220.00	3,154,441,993.90	
取得借款收到的现金	13,743,633,773.58	17,902,000,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	
筹资活动现金流入小计	15,820,774,993.58	22,356,461,793.90	
偿还债务支付的现金	8,540,280,646.67	6,794,699,205.36	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,927,889,889.63	957,968,937.94	
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	644,830,370.29	19,493,977.24	
支付其他与筹资活动有关的现金	783,189,143.76	8,950,406.98	六、（四十六）
筹资活动现金流出小计	11,251,359,680.06	7,761,618,550.28	
筹资活动产生的现金流量净额	4,569,415,313.52	14,594,843,243.62	
四、汇率变动对现金的影响			
五、现金及现金等价物净增加额	2,555,813,070.19	6,476,453,966.92	六、（四十七）
加：期初现金及现金等价物的余额	19,833,986,359.96	13,357,532,393.04	六、（四十七）
六、期末现金及现金等价物余额	22,389,799,430.15	19,833,986,359.96	六、（四十七）

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

张慧云

7

张慧云





合并股东权益变动表

编制单位：中海宏洋地产集团有限公司

2022年度

金额单位：元

项 目	本期金额													少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	△一般风险准备	未分配利润	其他	小计		
		优先股	永续债	其他											
一、上年年末余额	4,100,000,000.00	-	-	-	35,140,886.01	-	-	-	217,308,687.07	-	10,454,542,973.60	-	14,806,992,546.68	4,306,788,229.00	19,113,780,775.68
加：会计政策变更													-		-
前期差错更正													-		-
同一控制下企业合并													-	1,577,880,128.47	1,577,880,128.47
其他													-		-
二、本年初余额	4,100,000,000.00	-	-	-	35,140,886.01	-	-	-	217,308,687.07	-	10,454,542,973.60	-	14,806,992,546.68	5,884,668,357.47	20,691,660,904.15
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	750,000,000.00	-	-	-	299,427,120.41	-	-	-	-	-	420,039,471.08	-	1,469,466,591.49	205,448,765.10	1,674,915,356.59
（一）综合收益总额											420,039,471.08		420,039,471.08	327,115,507.85	747,154,978.93
（二）所有者投入和减少资本	750,000,000.00	-	-	-	299,427,120.41	-	-	-	-	-	-	-	1,049,427,120.41	1,040,221,496.50	2,089,648,616.91
1.所有者投入的普通股	750,000,000.00												750,000,000.00	902,641,220.00	1,652,641,220.00
2.其他权益工具持有者投入资本													-		-
3.股份支付计入所有者权益的金额													-		-
4.其他					299,427,120.41								299,427,120.41	137,580,276.50	437,007,396.91
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-1,161,888,239.25	-1,161,888,239.25
1.提取盈余公积											-	-	-		-
2.提取一般风险准备													-		-
3.对所有者（或股东）的分配													-	-1,161,888,239.25	-1,161,888,239.25
4.其他													-		-
（四）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.资本公积转增资本（或股本）													-		-
2.盈余公积转增资本（或股本）													-		-
3.盈余公积弥补亏损													-		-
4.设定受益计划变动额结转留存收益													-		-
5.其他综合收益结转留存收益													-		-
6.其他													-		-
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.本年提取													-		-
2.本年使用													-		-
（六）其他													-		-
四、本年年末余额	4,850,000,000.00	-	-	-	334,568,006.42	-	-	-	217,308,687.07	-	10,874,582,444.68	-	16,276,459,138.17	6,090,117,122.57	22,366,576,260.74

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：





合并股东权益变动表(续)

编制单位: 中海宏洋地产集团有限公司

2022年度

金额单位: 元

项 目	实收资本	其他权益工具			资本公积	减: 库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	△一般风险准备	未分配利润	其他	小计	少数股东权益	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他											
一、上年年末余额	2,800,000,000.00				35,121,086.01				94,492,777.56		9,448,222,028.70		12,377,835,892.27	1,175,455,083.24	13,554,290,975.51
加: 会计政策变更													-		-
前期差错更正											430,932,501.93		430,932,501.93		430,932,501.93
同一控制下企业合并													-	1,009,916,399.30	1,009,916,399.30
其他													-		-
二、本年年初余额	2,800,000,000.00	-	-	-	35,121,086.01	-	-	-	94,492,777.56	-	9,879,154,530.63	-	12,808,768,394.20	2,185,371,482.54	14,995,139,876.74
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)	1,300,000,000.00	-	-	-	19,800.00	-	-	-	122,815,909.51	-	575,388,442.97	-	1,998,224,152.48	3,698,296,874.93	5,696,521,027.41
(一) 综合收益总额											698,204,352.48			563,348,858.27	1,261,553,210.75
(二) 所有者投入和减少资本	1,300,000,000.00	-	-	-	19,800.00	-	-	-	-	-	-	-	1,300,019,800.00	3,145,441,993.90	4,445,461,793.90
1. 所有者投入的普通股	1,300,000,000.00												1,300,000,000.00	3,145,382,593.90	4,445,382,593.90
2. 其他权益工具持有者投入资本													-		-
3. 股份支付计入所有者权益的金额													-		-
4. 其他					19,800.00								19,800.00	59,400.00	79,200.00
(三) 利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	122,815,909.51	-	-122,815,909.51	-	-	-10,493,977.24	-10,493,977.24
1. 提取盈余公积									122,815,909.51		-122,815,909.51		-		-
2. 提取一般风险准备													-		-
3. 对所有者(或股东)的分配													-	-10,493,977.24	-10,493,977.24
4. 其他													-		-
(四) 所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增资本(或股本)													-		-
2. 盈余公积转增资本(或股本)													-		-
3. 盈余公积弥补亏损													-		-
4. 设定受益计划变动额结转留存收益													-		-
5. 其他综合收益结转留存收益													-		-
6. 其他													-		-
(五) 专项储备提取和使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本年提取													-		-
2. 本年使用													-		-
(六) 其他													-		-
四、本年年末余额	4,100,000,000.00	-	-	-	35,140,886.01	-	-	-	217,308,687.07	-	10,454,542,973.60	-	14,806,992,546.68	5,884,668,357.47	20,691,660,904.15

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:





资产负债表（续）

编制单位：中海宏洋地产集团有限公司

2022年12月31日

金额单位：元

项 目	2022年12月31日	2021年12月31日	附注编号
流动负债			
短期借款			
△向中央银行借款			
△拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	16,329,778.52	59,985,296.41	
预收款项			
合同负债	2,000.00	1,847,125.00	
△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	8,266.51	-	
应交税费	16,671,613.42	6,522,370.58	
其他应付款	29,826,832,499.76	33,598,868,679.48	
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	2,974,705,555.56	1,468,000,000.00	
其他流动负债	700,000,000.00		
流动负债合计	33,534,549,713.77	35,135,223,471.47	
非流动负债			
△保险合同准备金			
长期借款	9,841,360,000.00	8,550,930,000.00	
应付债券	1,000,000,000.00	-	
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债	96,885.46	1,610,755.36	
其他非流动负债			
非流动负债合计	10,841,456,885.46	8,552,540,755.36	
负 债 合 计	44,376,006,599.23	43,687,764,226.83	
所有者权益			
实收资本	4,850,000,000.00	4,100,000,000.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积			
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	217,308,687.07	217,308,687.07	
△一般风险准备			
未分配利润	5,171,184,248.29	5,257,480,063.21	
所有者权益合计	10,238,492,935.36	9,574,788,750.28	
负债及所有者权益合计	54,614,499,534.59	53,262,552,977.11	

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：





利润表

编制单位：中海海洋地产集团有限公司

2022年度

金额单位：元

项 目	本期发生额	上期发生额	附注编号
一、营业总收入	204,505,531.10	49,567,703.31	
其中：营业收入	204,505,531.10	49,567,703.31	十二、（三）
△利息收入			
△已赚保费			
△手续费及佣金收入			
二、营业总成本	539,150,543.48	202,757,583.96	
其中：营业成本	215,566,273.76	3,846,638.01	十二、（三）
△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	11,403,374.64	-3,450,638.39	
销售费用	1,232,753.75	585,778.64	
管理费用	34,878,989.16	45,496,720.73	
研发费用			
财务费用	276,069,152.17	156,279,084.97	
其中：利息费用	588,654,213.78	507,948,359.80	
利息收入	312,849,908.63	352,329,396.02	
加：其他收益	78,770.78	18,562.20	
投资收益（损失以“-”号填列）	149,004,468.29	1,414,938,509.61	十二、（四）
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-177,302,626.83	-449,293.86	
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）			
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（亏损以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	-185,561,773.31	1,261,767,191.16	
加：营业外收入	101,466,591.05	7,008.48	
减：营业外支出	28,610.10	600.00	
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-84,123,792.36	1,261,773,599.64	
减：所得税费用	2,172,022.56	33,614,504.56	
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	-86,295,814.92	1,228,159,095.08	
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-86,295,814.92	1,228,159,095.08	
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
六、其他综合收益的税后净额			
（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			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1.权益法下可转损益的其他综合收益			
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			
七、综合收益总额	-86,295,814.92	1,228,159,095.08	
八、每股收益			
（一）基本每股收益（元/股）			
（二）稀释每股收益（元/股）			

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

12



现金流量表

编制单位：中海宏洋地产集团有限公司

2022年度

金额单位：元

项 目	本期发生额	上期发生额	附注编号
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	9,114,331.62	53,648,605.55	
△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	-	-	
收到其他与经营活动有关的现金	2,531,748,285.08	4,592,413,618.88	
经营活动现金流入小计	2,540,862,616.70	4,646,062,224.43	
购买商品、接受劳务支付的现金	24,885,001.19	17,336,641.92	
△客户贷款及垫款净增加额			
△存放中央银行和同业款项净增加额			
△支付原保险合同赔付款项的现金			
△拆出资金净增加额			
△支付利息、手续费及佣金的现金			
△支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金	12,407,543.10	21,046,628.00	
支付的各项税费	56,691,385.25	43,902,789.71	
支付其他与经营活动有关的现金	3,699,764,770.83	6,788,813,087.56	
经营活动现金流出小计	3,793,748,700.37	6,871,099,147.19	
经营活动产生的现金流量净额	-1,252,886,083.67	-2,225,036,922.76	
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	3,847,325,944.00	2,822,000,000.00	
取得投资收益收到的现金	2,010,543.12	291,440,003.47	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	4,980.58	-	
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	367,361,432.14	301,615,349.52	
投资活动现金流入小计	4,216,702,899.84	3,415,055,352.99	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	12,353.98	203,757.36	
投资支付的现金	4,671,013,127.67	6,247,491,667.00	
△质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	
投资活动现金流出小计	4,671,025,481.65	6,247,695,424.36	
投资活动产生的现金流量净额	-454,322,581.81	-2,832,640,071.37	
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	750,000,000.00	1,300,000,000.00	
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	7,808,253,773.58	7,800,000,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	
筹资活动现金流入小计	8,558,253,773.58	9,100,000,000.00	
偿还债务支付的现金	3,319,570,000.00	4,730,070,000.00	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	580,627,903.50	507,948,359.80	
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	-	-	
筹资活动现金流出小计	3,900,197,903.50	5,238,018,359.80	
筹资活动产生的现金流量净额	4,658,055,870.08	3,861,981,640.20	
四、汇率变动对现金的影响			
五、现金及现金等价物净增加额	2,950,847,204.60	-1,195,695,353.93	
加：期初现金及现金等价物的余额	4,062,190,117.18	5,257,885,471.11	
六、期末现金及现金等价物余额	7,013,037,321.78	4,062,190,117.18	

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：





股东权益变动表

编制单位：中洲安洋地产集团有限公司

2022年度

金额单位：元

项目	实收资本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	△一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年年末余额	4,100,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	217,308,687.07	-	5,257,480,063.21	9,574,788,750.28
加：会计政策变更												-
前期差错更正												-
其他												-
二、本年初余额	4,100,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	217,308,687.07	-	5,257,480,063.21	9,574,788,750.28
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	750,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-86,295,814.92	663,704,185.08
（一）综合收益总额							-				-86,295,814.92	-86,295,814.92
（二）所有者投入和减少资本	750,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	750,000,000.00
1.所有者投入的普通股	750,000,000.00											750,000,000.00
2.其他权益工具持有者投入资本												-
3.股份支付计入所有者权益的金额												-
4.其他												-
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.提取盈余公积											-	-
2.提取一般风险准备												-
3.对所有者（或股东）的分配												-
4.其他												-
（四）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.资本公积转增资本（或股本）												-
2.盈余公积转增资本（或股本）												-
3.盈余公积弥补亏损												-
4.设定受益计划变动额结转留存收益												-
5.其他综合收益结转留存收益												-
6.其他												-
（五）专项储备提取和使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.本年提取												-
2.本年使用												-
（六）其他												-
四、本年年末余额	4,850,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	217,308,687.07	-	5,171,184,248.29	10,238,492,935.36

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：





股东权益变动表(续)

编制单位: 中海宏洋地产集团有限公司

2022年度

金额单位: 元

	实收资本	其他权益工具			资本公积	减: 库存股	上期金额					所有者权益合计
		优先股	永续债	其他			其他综合收益	专项储备	盈余公积	△一般风险准备	未分配利润	
一、上年年末余额	2,800,000,000.00								94,492,777.56		4,152,136,877.64	7,046,629,655.20
加: 会计政策变更												-
前期差错更正												-
其他												-
二、本年初余额	2,800,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	94,492,777.56	-	4,152,136,877.64	7,046,629,655.20
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)	1,300,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	122,815,909.51	-	1,105,343,185.57	2,528,159,095.08
(一) 综合收益总额							-				1,228,159,095.08	1,228,159,095.08
(二) 所有者投入和减少资本	1,300,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,300,000,000.00
1. 所有者投入的普通股	1,300,000,000.00											1,300,000,000.00
2. 其他权益工具持有者投入资本												-
3. 股份支付计入所有者权益的金额												-
4. 其他												-
(三) 利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	122,815,909.51	-	-122,815,909.51	-
1. 提取盈余公积									122,815,909.51		-122,815,909.51	-
2. 提取一般风险准备												-
3. 对所有者(或股东)的分配												-
4. 其他												-
(四) 所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增资本(或股本)												-
2. 盈余公积转增资本(或股本)												-
3. 盈余公积弥补亏损												-
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												-
5. 其他综合收益结转留存收益												-
6. 其他												-
(五) 专项储备提取和使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本年提取												-
2. 本年使用												-
(六) 其他												-
四、本年年末余额	4,100,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	217,308,687.07	-	5,257,480,063.21	9,574,788,750.28

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:



印

刘明

张慧云

中海宏洋地产集团有限公司

2022 年度财务报表附注

(除另有注明外, 所有金额均以人民币元为货币单位)

一、公司的基本情况

1. 企业注册地、组织形式和总部地址

中海宏洋地产集团有限公司(以下简称“本集团”或“集团”)于 1985 年 11 月 22 日成立, 公司统一社会信用代码: 911100001000039544; 法定代表人: 庄勇。

本集团于 2021 年 12 月 17 日变更注册资本, 由 300,000.00 万人民币变更为 500,000 万人民币。截至报表日, 股东实缴的注册资本金为人民币 485,000.00 万元。

注册地址: 惠州市江北文明一路三号中信城市时代 2 单元 19 层 01 号。

营业期限: 自 1985 年 11 月 22 日至 2054 年 12 月 17 日。

2. 企业的业务性质和主要经营活动

本集团主要业务为城市房地产的投资、开发, 房地产买卖、出租, 商品房销售, 房地产租赁, 房屋维修, 物业管理; 与房地产有关的咨询。(以上项目不涉及外商投资准入特别管理措施)(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)

3. 母公司的名称

本集团母公司为 PANDUE INVESTMENTS LIMITED。

4. 财务报告的批准报出机构和财务报告批准报出日

本财务报表业经本集团于 2023 年 4 月 25 日批准报出。

本集团合并财务报表的合并范围以控制为基础确定, 包括本集团及全部子公司的财务报表。子公司, 是指被本集团控制的企业或主体。

本集团 2022 年度纳入合并范围的一级子公司共 62 户, 二级子公司 31 户, 详见本附注八“在其他主体中的权益”。合并财务报表范围及其变化情况详见本财务报表附注七、附注八。

二、财务报表的编制基础

(一) 编制基础

本财务报表以集团持续经营假设为基础，根据实际发生的交易事项，按照企业会计准则的有关规定，并基于以下所述重要会计政策、会计估计进行编制。

（二）持续经营

本集团对报告期末起 12 个月的持续经营能力进行了评价，未发现对持续经营能力产生重大怀疑的事项或情况。因此，本财务报表系在持续经营假设的基础上编制。

三、重要会计政策及会计估计

（一）遵循企业会计准则的声明

本集团基于上述编制基础编制的财务报表符合财政部已颁布的最新企业会计准则及其应用指南、解释以及其他相关规定（统称“企业会计准则”）的要求，真实完整地反映了公司的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

（二）会计期间和经营周期

本集团的会计年度从公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止。

（三）记账本位币

本集团采用人民币作为记账本位币。

（四）计量属性在本期发生变化的报表项目及其本期采用的计量属性

本集团采用的计量属性包括历史成本、重置成本、可变现净值、现值和公允价值。

（五）企业合并

1. 同一控制下企业合并的会计处理方法

本集团在一次交易取得或通过多次交易分步实现同一控制下企业合并，企业合并中取得的资产和负债，按照合并日被合并方在最终控制方合并财务报表中的的账面价值计量。本集团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；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

2. 非同一控制下企业合并的会计处理方法

本集团在购买日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；如果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，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，经复核后合并成本仍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，其差额计入当期损益。

通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并，应按以下顺序处理：

（1）调整长期股权投资初始投资成本。购买日之前持有股权采用权益法核算的，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、其他所有者权益变动的，转为购买日所属当期收益，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）确认商誉（或计入当期损益的金额）。将第一步调整后长期股权投资初始投资成本与购买日应享有子公司可辨认净资产公允价值份额比较，前者大于后者，差额确认为商誉；前者小于后者，差额计入当期损益。

通过多次交易分步处置股权至丧失对子公司控制权的情形：

（1）判断分步处置股权至丧失对子公司控制权过程中的各项交易是否属于“一揽子交易”的原则

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：

- 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）分步处置股权至丧失对子公司控制权过程中的各项交易属于“一揽子交易”的会计处理方法

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，应当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，在合并财务报表中应当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。

在合并财务报表中，对于剩余股权，应当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。与原子公司股权投资相关的其他综合收益，应当在丧失控制权时转为当期投资收益。

（3）分步处置股权至丧失对子公司控制权过程中的各项交易不属于“一揽子交易”的会计处理方法

处置对子公司的投资未丧失控制权的，合并财务报表中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计入资本公积（资本溢价或股本溢价），资本溢价不足冲减的，应当调整留存收益。

处置对子公司的投资丧失控制权的，在合并财务报表中，对于剩余股权，应当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。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，应当在丧失控制权时转为当期投资收益。

（六）合并财务报表的编制方法

合并财务报表以母公司及其子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，由本集团按照《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》编制。在母公司和子公司的会计政策、会计期间保持一致的前提下，以母公司和子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，对子公司按照权益法调整长期股权投资，将母公司与各子公司及各子公司之间的投资、往来、内部交易及其未实现利润抵销后，由母公司编制合并财务报表。

（七）合营安排分类及共同经营会计处理方法

1. 合营安排的认定和分类

合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。合营安排具有下列特征：（1）各参与方均受到该安排的约束；（2）两个或两个以上的参与方对该安排实施共同控制。任何一个参与方都不能够单独控制该安排，对该安排具有共同控制的任何一个参与方均能够阻止其他参与方或参与方组合单独控制该安排。

共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。

合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营，是指合营方享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业，是指合营方仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

2. 合营安排的会计处理

共同经营参与方应当确认其与共同经营中利益份额相关的下列项目，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。

合营企业参与方应当按照《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》的规定对合营企业的投资进行会计处理。

（八）现金及现金等价物的确定标准

现金流量表的现金指企业库存现金及可以随时用于支付的存款。现金等价物指持有的期限短（一般是指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

（九）外币业务和外币报表折算

1. 外币业务折算

外币交易在初始确认时，采用交易发生日的即期汇率折算为人民币金额。资产负债表日，外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算，因汇率不同而产生的汇兑差额，除与购建符合资本化条件资产有关的外币专门借款本金及利息的汇兑差额外，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，不改变其人民币金额；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，差额计入当期损益或其他综合收益。

2. 外币财务报表折算

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，其他项目采用交易发生日的即期汇率折算；利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额，确认为其他综合收益。

（十）金融工具

1. 金融工具的确认和终止确认

本集团于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。

以常规方式买卖金融资产，按交易日会计进行确认和终止确认。常规方式买卖金融资产，是指按照合同条款的约定，在法规或通行惯例规定的期限内收取或交付金融资产。交易日，是指本集团承诺买入或卖出金融资产的日期。

满足下列条件的，终止确认金融资产（或金融资产的一部分，或一组类似金融资产的一部分），即从其账户和资产负债表内予以转销：

（1）收取金融资产现金流量的权利届满；

（2）转移了收取金融资产现金流量的权利，或在“过手协议”下承担了及时将收取的现金流量全额支付给第三方的义务；并且（a）实质上转让了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，或（b）虽然实质上既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但放弃了对该金融资产的控制。

2. 金融资产分类和计量

本集团的金融资产于初始确认时根据本集团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分类为：以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产以及以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。金融资产的后续计量取决于其分类。

本集团对金融资产的分类，依据本集团管理金融资产的业务模式和金融资产的现金流量特

征进行分类。

(1) 以摊余成本计量的金融资产

金融资产同时符合下列条件的，分类为以摊余成本计量的金融资产：本集团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；该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。对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值产生的利得或损失，均计入当期损益。

(2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

金融资产同时符合下列条件的，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：本集团管理该金融资产的业务模式是既以收取合同现金流量为目标又以出售金融资产为目标；该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。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量。其折价或溢价采用实际利率法进行摊销并确认为利息收入或费用。除减值损失及外币货币性金融资产的汇兑差额确认为当期损益外，此类金融资产的公允价值变动作为其他综合收益确认，直到该金融资产终止确认时，其累计利得或损失转入当期损益。与此类金融资产相关利息收入，计入当期损益。

(3) 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

本集团不可撤销地选择将部分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，仅将相关股利收入计入当期损益，公允价值变动作为其他综合收益确认，直到该金融资产终止确认时，其累计利得或损失转入留存收益。

(4) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

上述以摊余成本计量的金融资产和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外的金融资产，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。在初始确认时，为了能够消除或显著减少会计错配，可以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。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量，所有公允价值变动计入当期损益。

当且仅当本集团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。

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。

3. 金融负债分类和计量

本集团的金融负债于初始确认时分类为：以摊余成本计量的金融负债与以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

符合以下条件之一的金融负债可在初始计量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：（1）该项指定能够消除或显著减少会计错配；（2）根据正式书面文件载明

的集团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，并在集团内部以此为基础向关键管理人员报告；（3）该金融负债包含需单独分拆的嵌入衍生工具。

本集团在初始确认时确定金融负债的分类。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益，其他金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

金融负债的后续计量取决于其分类：

（1）以摊余成本计量的金融负债

对于此类金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

（2）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，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。

4. 金融工具抵销

同时满足下列条件的，金融资产和金融负债以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：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；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。

5. 金融资产减值

本集团对于以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资和财务担保合同等，以预期信用损失为基础确认损失准备。信用损失，是指本集团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。

本集团考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，以单项或组合的方式对以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）的预期信用损失进行估计。

（1）预期信用损失一般模型

如果该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加，本集团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；如果该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，本集团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。由此形成的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。本集团对信用风险的具体评估，详见附注“九、与金融工具相关的风险”。

通常逾期超过 30 日，本集团即认为该金融工具的信用风险已显著增加，除非有确凿证据证明该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

具体来说，本集团将购买或源生时未发生信用减值的金融工具发生信用减值的过程分为三个阶段，对于不同阶段的金融工具的减值有不同的会计处理方法：

第一阶段：信用风险自初始确认后未显著增加

对于处于该阶段的金融工具，企业应当按照未来 12 个月的预期信用损失计量损失准备，并按其账面余额（即未扣除减值准备）和实际利率计算利息收入（若该工具为金融资产，下同）。

第二阶段：信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值

对于处于该阶段的金融工具，企业应当按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备，并按其账面余额和实际利率计算利息收入。

第三阶段：初始确认后发生信用减值

对于处于该阶段的金融工具，企业应当按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备，但对利息收入的计算不同于处于前两阶段的金融资产。对于已发生信用减值的金融资产，企业应当按其摊余成本（账面余额减已计提减值准备，也即账面价值）和实际利率计算利息收入。

对于购买或源生时已发生信用减值的金融资产，企业应当仅将初始确认后整个存续期内预期信用损失的变动确认为损失准备，并按其摊余成本和经信用调整的实际利率计算利息收入。

（2）本集团对在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，选择不与其初始确认时的信用风险进行比较，而直接做出该工具的信用风险自初始确认后未显著增加的假定。

如果企业确定金融工具的违约风险较低，借款人在短期内履行其支付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，也不一定会降低借款人履行其支付合同现金流量义务的能力，那么该金融工具可被视为具有较低的信用风险。

（3）应收款项及租赁应收款

本集团对于《企业会计准则第 14 号——收入》所规定的、不含重大融资成分（包括根据该准则不考虑不超过一年的合同中融资成分的情况）的应收款项，采用预期信用损失的简化模型，始终按照整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

本集团对包含重大融资成分的应收款项和《企业会计准则第 21 号——租赁》规范的租赁应收款，本集团作出会计政策选择，选择采用预期信用损失的简化模型，即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。

6. 金融资产转移

本集团已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产。

本集团既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债；未放弃对

该金融资产控制的，按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

通过对所转移金融资产提供财务担保方式继续涉入的，按照金融资产的账面价值和财务担保金额两者之中的较低者，确认继续涉入形成的资产。财务担保金额，是指所收到的对价中，将被要求偿还的最高金额。

（十一）应收账款

本集团对于《企业会计准则第 14 号——收入》所规定的、不含重大融资成分（包括根据该准则不考虑不超过一年的合同中融资成分的情况）的应收款项，采用预期信用损失的简化模型，即始终按照整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备，由此形成的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。

对于包含重大融资成分的应收款项，本集团选择采用预期信用损失的简化模型，即始终按照整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

预期信用损失的简化模型：始终按照整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备

本集团考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，以单项或组合的方式对应收账款预期信用损失进行估计。计提方法如下：

1. 按单项计提坏账准备

（1）单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的计提方法	本集团对应收款项单独进行减值测试，有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。单独测试未发生减值的金融资产，包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单项测试已确认减值损失的应收款项，不再包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中进行减值测试。
---------------	--

2. 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项

（1）确定组合的依据及坏账准备的计提方法

确定组合的依据	
其他组合	关联方等
按组合计提坏账准备的计提方法	
其他组合	不计提坏账

（十二）其他应收款

本集团对其他应收款采用预期信用损失的简化模型，即始终按照整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

预期信用损失的简化模型：始终按照整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备

本集团考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，以单项或组合的方式对其他应收款预期信用损失进行估计。计提方法如下：

1. 按单项计提坏账准备

单项计提坏账准备的计提方法	本集团对应收款项单独进行减值测试，有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。单独测试未发生减值的金融资产，包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单项测试已确认减值损失的应收款项，不再包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中进行减值测试。
---------------	--

本集团对应收股利、应收利息、预付款项、及长期应收款等其他应收款项按单项计提坏账准备。

2. 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项

(1) 确定组合的依据及坏账准备的计提方法

确定组合的依据	
其他组合	关联方、押金、社保、备用金、保险赔款等
按组合计提坏账准备的计提方法	
其他组合	不计提坏账

(十三) 存货

1. 存货的分类

存货主要包括开发产品、开发成本及意图出售而暂时出租的开发产品等。

2. 发出存货的计价方法

存货按成本进行初始计量。存货主要包括库存材料、在建开发产品（开发成本）、已完工开发产品和意图出售而暂时出租的开发产品等。开发产品的成本包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。存货发出时，采用个别计价法确定其实际成本。

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

资产负债表日，存货采用成本与可变现净值孰低计量，按照单个存货成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备。

4. 存货的盘存制度

存货的盘存制度为永续盘存制。

5. 低值易耗品的摊销方法

低值易耗品按照一次转销法进行摊销。

（十四）长期股权投资

1. 投资成本的确定

（1）同一控制下的企业合并形成的，合并方以支付现金、转让非现金资产、承担债务或发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为其初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的合并对价的账面价值或发行股份的面值总额之间的差额调整资本公积（资本溢价或股本溢价）；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

分步实现同一控制下企业合并的，应当以持股比例计算的合并日应享有被合并方账面所有者权益份额作为该项投资的初始投资成本。初始投资成本与其原长期股权投资账面价值加上合并日取得进一步股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积不足冲减的，冲减留存收益。

（2）非同一控制下的企业合并形成的，在购买日按照支付的合并对价的公允价值作为其初始投资成本。

（3）除企业合并形成以外的：以支付现金取得的，按照实际支付的购买价款作为其初始投资成本；以发行权益性证券取得的，按照发行权益性证券的公允价值作为其初始投资成本；投资者投入的，按照投资合同或协议约定的价值作为其初始投资成本（合同或协议约定价值不公允的除外）。

2. 后续计量及损益确认方法

本集团能够对被投资单位实施控制的长期股权投资，在本集团个别财务报表中采用成本法核算；对具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。

采用成本法时，长期股权投资按初始投资成本计价，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，按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，并同时根据有关资产减值政策考虑长期投资是否减值。

采用权益法时，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，归入长期股权投资的初始投资成本；长期股权投资的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，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

采用权益法时，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的份额，确认投资损益并调整长期股权投资的账面价值。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，按照本集团的会计政策及会计期间，并抵销与联营企业及合营企业之间发生的内部交易损益按照持股比例计算归属于投资企业的部分（但内部交易损失属于资产减值损失的，应全额确认），对被投资单位的净利润进行调整后确认。按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。本集团确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及

其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限, 本集团负有承担额外损失义务的除外。对于被投资单位除净损益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。

3. 确定对被投资单位具有控制、重大影响的依据

控制, 是指拥有对被投资方的权力, 通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报, 并且有能力运用对被投资方的权力影响回报金额; 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。

4. 长期股权投资的处置

(1) 部分处置对子公司的长期股权投资, 但不丧失控制权的情形

部分处置对子公司的长期股权投资, 但不丧失控制权时, 应当将处置价款与处置投资对应的账面价值的差额确认为当期投资收益。

(2) 部分处置股权投资或其他原因丧失了对子公司控制权的情形

部分处置股权投资或其他原因丧失了对子公司控制权的, 对于处置的股权, 应结转与所售股权相对应的长期股权投资的账面价值, 出售所得价款与处置长期股权投资账面价值之间差额, 确认为投资收益(损失); 同时, 对于剩余股权, 应当按其账面价值确认为长期股权投资或其它相关金融资产。处置后的剩余股权能够对子公司实施共同控制或重大影响的, 应按有关成本法转为权益法的相关规定进行会计处理。

5. 减值测试方法及减值准备计提方法

对子公司、联营企业及合营企业的投资, 在资产负债表日有客观证据表明其发生减值的, 按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备。

(十五) 投资性房地产

1. 投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权和已出租的建筑物。

2. 投资性房地产按照成本进行初始计量, 采用成本模式进行后续计量, 并采用与固定资产和无形资产相同的方法计提折旧或进行摊销。资产负债表日, 有迹象表明投资性房地产发生减值的, 按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备。

(十六) 固定资产

1. 固定资产确认条件、计价和折旧方法

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的, 使用年限超过一个会计年度的有形资产。

固定资产以取得时的实际成本入账, 并从其达到预定可使用状态的次月起采用年限平均法

计提折旧。

2. 各类固定资产的折旧方法

项目	折旧年限(年)	预计净残值率(%)	年折旧率(%)
房屋建筑物	20	0	5.00
运输设备	4	0	25.00
电子设备	3	0	33.33
办公及其他	5	0	20.00

3. 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

资产负债表日，有迹象表明固定资产发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备。

(十七) 在建工程

1. 在建工程达到预定可使用状态时，按工程实际成本转入固定资产。已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算的，先按估计价值转入固定资产，待办理竣工决算后再按实际成本调整原暂估价值，但不再调整原已计提的折旧。

2. 资产负债表日，有迹象表明在建工程发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备。

(十八) 借款费用

1. 借款费用资本化的确认原则

本集团发生的借款费用，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，在发生时确认为费用，计入当期损益。

2. 借款费用资本化期间

(1) 当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；2) 借款费用已经发生；3) 为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

(2) 若符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断，并且中断时间连续超过 3 个月，暂停借款费用的资本化；中断期间发生的借款费用确认为当期费用，直至资产的购建或者生产活动重新开始。

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

3. 借款费用资本化金额

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用（包括按照实际利率法确定的折价或溢价的摊销），减去将尚未动用的借款资金存入银行取

得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，确定应予资本化的利息金额；为购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款的资产支出加权平均数乘以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。

（十九）使用权资产

在租赁期开始日，本集团对租赁确认使用权资产和租赁负债，应用准则进行简化处理的短期租赁和低价值资产租赁除外。

本集团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. 发生的初始直接费用；
4. 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。前述成本属于为生产存货而发生的，适用《企业会计准则第1号——存货》。

本集团按照《企业会计准则第13号——或有事项》对上述第4项所述成本进行确认和计量。

初始直接费用，是指为达成租赁所发生的增量成本。增量成本是指若企业不取得该租赁，则不会发生的成本。

本集团参照《企业会计准则第4号——固定资产》有关折旧规定，对使用权资产计提折旧。对于能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，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，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。

本集团按照《企业会计准则第8号——资产减值》的规定，确定使用权资产是否发生减值，并对已识别的减值损失进行会计处理。

（二十）无形资产

1. 无形资产包括土地使用权、专利权及非专利技术等，按成本进行初始计量。
2. 使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内按照与该项无形资产有关的经济利益的预期实现方式系统合理地摊销，无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销。
3. 使用寿命确定的无形资产，在资产负债表日有迹象表明发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备；使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。
4. 内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件的，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。

（二十一）长期待摊费用

长期待摊费用按实际发生额入账，在受益期或规定的期限内分期平均摊销。如果长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

（二十二）合同负债

本集团根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。本集团已收或应收客户对价而应向客户转让商品或提供服务的义务列示为合同负债。

（二十三）职工薪酬

职工薪酬,是指本集团为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的除股份支付以外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。本集团提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利,也属于职工薪酬。

1. 短期薪酬

本集团在职工提供服务的会计期间,将实际发生的短期薪酬确认为负债,并计入当期损益或相关资产成本。其中,非货币性福利按照公允价值计量。

2. 辞退福利

本集团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提出给予补偿,在本集团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。

3. 设定提存计划

本集团职工参加了由当地劳动和社会保障部门组织实施的社会基本养老保险。本集团以当地规定的社会基本养老保险缴纳基数和比例,按月向当地社会基本养老保险经办机构缴纳养老保险费。职工退休后,当地劳动及社会保障部门有责任向已退休员工支付社会基本养老金。本集团在职工提供服务的会计期间,将根据上述社保规定计算应缴纳的金额确认为负债,并计入当期损益或相关资产成本。

（二十四）租赁负债

在租赁期开始日,本集团对租赁确认使用权资产和租赁负债,应用准则进行简化处理的短

期租赁和低价值资产租赁除外。

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。

租赁付款额，是指本集团向出租人支付的与在租赁期内使用租赁资产的权利相关的款项，包括：

1. 固定付款额及实质固定付款额，存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；
2. 取决于指数或比率的可变租赁付款额，该款项在初始计量时根据租赁期开始日的指数或比率确定；
3. 购买选择权的行权价格，前提是本集团合理确定将行使该选择权；
4. 行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出本集团将行使终止租赁选择权；
5. 根据本集团提供的担保余值预计应支付的款项。

在计算租赁付款额的现值时，本集团采用租赁内含利率作为折现率；无法确定租赁内含利率的，本集团采用增量借款利率作为折现率。

（二十五）股份支付

1. 股份支付的种类

包括以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

2. 权益工具公允价值的确定方法

（1）存在活跃市场的，按照活跃市场中的报价确定。

（2）不存在活跃市场的，采用估值技术确定，包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具的当前公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

3. 确认可行权权益工具最佳估计的依据

根据最新取得的可行权职工数变动等后续信息进行估计。

4. 实施、修改、终止股份支付计划的相关会计处理

（1）以权益结算的股份支付

授予后立即可行权的换取职工服务的以权益结算的股份支付，在授予日按照权益工具的公允价值计入相关成本或费用，相应调整资本公积。完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的换取职工服务的以权益结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按权益工具授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用，相应调整资本公积。

换取其他方服务的权益结算的股份支付，如果其他方服务的公允价值能够可靠计量的，按

照其他方服务在取得日的公允价值计量；如果其他方服务的公允价值不能可靠计量，但权益工具的公允价值能够可靠计量的，按照权益工具在服务取得日的公允价值计量，计入相关成本或费用，相应增加所有者权益。

(2) 以现金结算的股份支付

授予后立即可行权的换取职工服务的以现金结算的股份支付，在授予日按本集团承担负债的公允价值计入相关成本或费用，相应增加负债。完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的换取职工服务的以现金结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权情况的最佳估计为基础，按本集团承担负债的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用和相应的负债。

(3) 修改、终止股份支付计划

如果修改增加了所授予的权益工具的公允价值，本集团按照权益工具公允价值的增加相应地确认取得服务的增加；如果修改增加了所授予的权益工具的数量，本集团将增加的权益工具的公允价值相应地确认为取得服务的增加；如果本集团按照有利于职工的方式修改可行权条件，本集团在处理可行权条件时，考虑修改后的可行权条件。

如果修改减少了授予的权益工具的公允价值，本集团继续以权益工具在授予日的公允价值为基础，确认取得服务的金额，而不考虑权益工具公允价值的减少；如果修改减少了授予的权益工具的数量，本集团将减少部分作为已授予的权益工具的取消来进行处理；如果以不利于职工的方式修改了可行权条件，在处理可行权条件时，不考虑修改后的可行权条件。

如果本集团在等待期内取消了所授予的权益工具或结算了所授予的权益工具（因未满足可行权条件而被取消的除外），则将取消或结算作为加速可行权处理，立即确认原本在剩余等待期内确认的金额。

（二十六）预计负债

1. 因对外提供担保、诉讼事项、产品质量保证、亏损合同等或有事项形成的义务成为本集团承担的现时义务，履行该义务很可能导致经济利益流出本集团，且该义务的金额能够可靠的计量时，本集团将该项义务确认为预计负债。

2. 本集团按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行初始计量，并在资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。

（二十七）收入

1. 收入的确认

本集团的收入主要是房地产销售收入。

本集团在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品控制权时确认收入。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。

2. 本集团依据收入准则相关规定判断相关履约义务性质属于“在某一时段内履行的履约义务”或“某一时点履行的履约义务”，分别按以下原则进行收入确认。

(1) 本集团满足下列条件之一的，属于在某一时段内履行履约义务：

- ①客户在本集团履约的同时即取得并消耗本集团履约所带来的经济利益。
- ②客户能够控制本集团履约过程中在建的资产。
- ③本集团履约过程中所产出的资产具有不可替代用途，且本集团在整个合同期内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，本集团在该段时间内按照履约进度确认收入，但是，履约进度不能合理确定的除外。本集团考虑商品的性质，采用产出法或投入法确定恰当的履约进度。

(2) 对于不属于在某一时段内履行的履约义务，属于在某一时点履行的履约义务，本集团在客户取得相关商品控制权时点确认收入。

在判断客户是否已取得商品控制权时，本集团考虑下列迹象：

- ①本集团就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务。
- ②本集团已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权。
- ③本集团已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品。
- ④本集团已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬。
- ⑤客户已接受该商品。
- ⑥其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

本集团确认房地产销售收入必须同时满足以下四个条件：

- (1) 房地产项目完工，并完成竣工验收；
- (2) 已签订销售合同；
- (3) 一次性付款或分期付款方式的，已收讫全部房款；按揭方式的，已收到首期款且已办妥银行按揭审批手续；
- (4) 按照销售合同约定的要求办妥了入伙手续。

3. 收入的计量

本集团应当按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。在确定交易价格时，本集团考虑可变对价、合同中存在的重大融资成分、非现金对价、应付客户对价等因素的影响。

（1）可变对价

本集团按照期望值或最可能发生金额确定可变对价的最佳估计数，但包含可变对价的交易价格，应当不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。企业在评估累计已确认收入是否极可能不会发生重大转回时，应当同时考虑收入转回的可能性及其比重。

（2）重大融资成分

合同中存在重大融资成分的，本集团应当按照假定客户在取得商品控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额，应当在合同期间内采用实际利率法摊销。

（3）非现金对价

客户支付非现金对价的，本集团按照非现金对价的公允价值确定交易价格。非现金对价的公允价值不能合理估计的，本集团参照其承诺向客户转让商品的单独售价间接确定交易价格。

（4）应付客户对价

针对应付客户对价的，应当将该应付对价冲减交易价格，并在确认相关收入与支付（或承诺支付）客户对价二者孰晚的时点冲减当期收入，但应付客户对价是为了向客户取得其他可明确区分商品的除外。

企业应付客户对价是为了向客户取得其他可明确区分商品的，应当采用与本企业其他采购相一致的方式确认所购买的商品。企业应付客户对价超过向客户取得可明确区分商品公允价值的，超过金额冲减交易价格。向客户取得的可明确区分商品公允价值不能合理估计的，企业应当将应付客户对价全额冲减交易价格。

（二十八）政府补助

1. 政府补助包括与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

2. 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，公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

3. 政府补助采用总额法：

（1）与资产相关的政府补助，确认为递延收益，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

（2）与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，在确认相关费用的期间，计入当期损益；用于补偿已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

4. 政府补助采用净额法：

(1) 与资产相关的政府补助，冲减相关资产的账面价值；

(2) 与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，在确认相关费用的期间，冲减相关成本；用于补偿已发生的相关费用或损失的，直接冲减相关成本。

5. 对于同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，区分不同部分分别进行会计处理；难以区分的，整体归类为与收益相关的政府补助。

6. 本集团将与本集团日常活动相关的政府补助按照经济业务实质计入其他收益或冲减相关成本费用；将与本集团日常活动无关的政府补助，应当计入营业外收支。

7. 本集团将取得的政策性优惠贷款贴息按照财政将贴息资金拨付给贷款银行和财政将贴息资金直接拨付给本集团两种情况处理：

(1) 财政将贴息资金拨付给贷款银行，由贷款银行以政策性优惠利率向本集团提供贷款的，本集团选择按照下列方法进行会计处理：

1) 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。

2) 以借款的公允价值作为借款的入账价值并按照实际利率法计算借款费用，实际收到的金额与借款公允价值之间的差额确认为递延收益。递延收益在借款存续期内采用实际利率法摊销，冲减相关借款费用。

(2) 财政将贴息资金直接拨付给本集团的，本集团将对应的贴息冲减相关借款费用。

(二十九) 递延所得税资产和递延所得税负债

1. 根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额（未作为资产和负债确认的项目按照税法规定可以确定其计税基础的，该计税基础与其账面数之间的差额），按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。

2. 确认递延所得税资产以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前会计期间未确认的递延所得税资产。

3. 资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，转回减记的金额。

4. 本集团当期所得税和递延所得税作为所得税费用或收益计入当期损益，但不包括下列情况产生的所得税：(1) 企业合并；(2) 直接在所有者权益中确认的交易或者事项。

(三十) 租赁

1. 承租人

本集团为承租人时，在租赁期开始日，除选择采用简化处理的短期租赁和低价值资产租赁外，对租赁确认使用权资产和租赁负债。

在租赁期开始日后，本集团采用成本模式对使用权资产进行后续计量。参照《企业会计准则第4号——固定资产》有关折旧规定，对使用权资产计提折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，应当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，应当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。本集团按照《企业会计准则第8号——资产减值》的规定，确定使用权资产是否发生减值，并对已识别的减值损失进行会计处理。

本集团按照固定的周期性利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。按照《企业会计准则第17号——借款费用》等其他准则规定应当计入相关资产成本的，从其规定。

本集团对于短期租赁和低价值资产租赁，选择不确认使用权资产和租赁负债，将短期租赁和低价值资产租赁的租赁付款额，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。

2. 出租人

（1）融资租赁

本集团作为出租人的，在租赁期开始日，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，并按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。

（2）经营租赁

本集团作为出租人的，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。将发生的与经营租赁有关的初始直接费用进行资本化，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。

对于经营租赁资产中的固定资产，本集团应当采用类似资产的折旧政策计提折旧；对于其他经营租赁资产，应当根据该资产适用的企业会计准则，采用系统合理的方法进行摊销。本集团按照《企业会计准则第8号——资产减值》的规定，确定经营租赁资产是否发生减值，并进行相应会计处理。

（三十一）持有待售

本集团将同时满足下列条件的企业组成部分（或非流动资产）划分为持有待售：（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，已经就一项出售计划作出决议且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。已经获得按照有关规定需得到相关权力机构或者监管部门的批准。

本集团将持有待售的预计净残值调整为反映其公允价值减去出售费用后的净额（但不得超过该项持有待售的原账面价值），原账面价值高于调整后预计净残值的差额，作为资产减值损

失计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。对于持有待售的处置组确认的资产减值损失金额，应当先抵减处置组中商誉的账面价值，再根据处置组中适用准则计量规定的各项非流动资产账面价值所占比重，按比例抵减其账面价值。

后续资产负债表日持有待售的非流动资产公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额应当予以恢复，并在划分为持有待售类别后确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。后续资产负债表日持有待售的处置组公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额应当予以恢复，并在划分为持有待售类别后适用本准则计量规定的非流动资产确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。已抵减的商誉账面价值，以及适用准则计量规定的非流动资产在划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。持有待售的处置组确认的资产减值损失后续转回金额，应当根据处置组中除商誉外适用准则计量规定的各项非流动资产账面价值所占比重，按比例增加其账面价值。

企业因出售对子公司的投资等原因导致其丧失对子公司控制权的，无论出售后企业是否保留部分权益性投资，应当在拟出售的对子公司投资满足持有待售类别划分条件时，在母公司个别财务报表中将对子公司投资整体划分为持有待售类别，在合并财务报表中将子公司所有资产和负债划分为持有待售类别。

四、税项

（一）主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	应税销售额	9%、6%、5%
城市维护建设税	按照实际缴纳的流转税的 7%计缴	7%
教育费附加	按照实际缴纳的流转税的 3%计缴	3%
地方教育费附加	按照实际缴纳的流转税的 2%计缴	2%
企业所得税	按照应纳税所得额的 25%计缴	25%
房产税	房产余值；租金收入	按房产原值一次减除 30.00% 后余值的 1.2%计缴；12%
土地使用税	实际占用土地面积	各级土地单位税额
土地增值税	转让房地产增值额	四级超率累进税率

不同税率的纳税主体企业所得税税率说明：

纳税主体名称	所得税税率
上海中海宏洋置业有限公司	20%
兰州中海环宇商业运营管理有限公司	20%
上海金鹤数码科技发展有限公司	20%

（二）重要税收优惠政策及其依据

根据财政部、税务总局《关于实施小微企业和个体工商户所得税优惠政策的公告》（财政部税务总局公告2021年第12号）和《国家税务总局关于落实支持小型微利企业和个体工商户发展所得税优惠政策有关事项的公告》（国家税务总局公告2021年第8号）规定，自2021年1月1日至2022年12月31日，对小型微利企业年应纳税所得额不超过100万元的部分，减按12.5%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税。以及《关于进一步实施小微企业所得税优惠政策的公告》（财政部税务总局公告2022年第13号），自2022年1月1日至2024年12月31日，对小型微利企业年应纳税所得额超过100万元但不超过300万元的部分，减按25%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税。

五、会计政策和会计估计变更以及前期差错更正的说明

1. 会计政策的变更

（1）本集团自2023年1月1日起执行财务部颁布的《企业会计准则解释第16号》（财会[2022]31号）“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”相关规定；自2022年11月30日起执行财务部颁布的《企业会计准则解释第16号》（财会[2022]31号）“关于发行方分类为权益工具的金融工具相关股利的所得税影响的会计处理”、“关于企业将以现金结算的股份支付修改为以权益结算的股份支付的会计处理”相关规定，该项会计政策变更对报告期财务报表无影响。

（2）本集团自2022年1月1日起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第15号》“关于企业将固定资产达到预定可使用状态前或者研发过程中产出的产品或副产品对外销售的会计处理”规定，该项会计政策变更对报告期财务报表无影响；自2022年1月1日起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第15号》“关于亏损合同的判断”规定，该项会计政策变更对报告期财务报表无影响。

2. 会计估计的变更

本集团报告期内未发生会计估计变更。

3. 前期会计差错更正

本集团报告期内未发生重大的会计差错更正。

六、合并财务报表主要项目注释

说明：期初指2022年1月1日，期末指2022年12月31日，上期指2021年度，本期指2022年度。

（一）货币资金

1. 分类列示

项目	期末余额	期初余额
现金		
银行存款	22,478,542,536.16	19,778,546,337.65
其他货币资金	55,278,545.88	150,158,330.16
合计	22,533,821,082.04	19,928,704,667.81

2. 期末存在抵押、质押、冻结等对使用有限制款项144,021,651.89元，主要系房屋按揭保证金及司法冻结款项，详见附注六、（四十八）所有权或使用权受到限制的资产。

（二）应收账款

1. 按账龄披露

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1年以内（含1年）	11,090,940.12	5,449,685.61
1-2年（含2年）	74,057.87	6,696,739.00
2-3年（含3年）		1,404,397.79
3年以上	208,637.00	548,133.32
合计	11,373,634.99	14,098,955.72

2. 按坏账计提方法分类披露

类别	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
按单项计提坏账准备	11,373,634.99	100.00			11,373,634.99
合计	11,373,634.99	100.00			11,373,634.99

接上表：

类别	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
按单项计提坏账准备	14,098,955.72	100.00			14,098,955.72
合计	14,098,955.72	100.00			14,098,955.72

3. 按欠款方归集的期末应收账款金额前五名情况

单位名称	期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例（%）	坏账准备期末余额
上海堂友里商业管理有限公司	2,092,959.05	18.40	
厦门思总建设有限公司	1,311,048.38	11.53	

单位名称	期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
北京中海广场商业发展有限公司	1,136,754.68	9.99	
安徽三建工程有限公司	661,968.18	5.82	
吉林市绿孚生态农业有限公司	547,964.32	4.82	
合计	5,750,694.61	50.56	

(三) 预付款项

1. 预付款项按账龄列示

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内(含1年)	550,895,651.78	63.62	607,384,553.09	90.52
1-2年(含2年)	303,487,642.93	35.05	45,145,565.72	6.73
2-3年(含3年)	11,506,067.19	1.32	13,099,514.17	1.95
3年以上	62,706.00	0.01	5,380,083.00	0.80
合计	865,952,067.90	100.00	671,009,715.98	100.00

2. 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

单位名称	期末余额	占预付账款期末余额合计数的比例(%)
兰州市七里河区房屋征收服务中心	303,673,088.00	35.07
包头市土地储备中心	60,000,000.00	6.93
上海三菱电梯有限公司	55,329,837.66	6.39
深圳领潮供应链管理有限公司	43,404,249.39	5.01
常州金坛金能电力有限公司	35,391,000.00	4.09
合计	497,798,175.05	57.49

(四) 其他应收款

1. 总表情况

(1) 分类列示

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	12,165,523,387.87	15,022,336,070.74
合计	12,165,523,387.87	15,022,336,070.74

2. 其他应收款

(1) 按账龄披露

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内 (含 1 年)	3,175,612,291.74	9,490,233,575.15
1-2 年 (含 2 年)	5,822,044,295.74	3,074,369,951.29
2-3 年 (含 3 年)	2,313,222,033.95	1,188,867,552.86
3 年以上	909,087,744.68	1,323,375,968.28
合计	<u>12,219,966,366.11</u>	<u>15,076,847,047.58</u>

(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
备用金及押金	171,759,000.84	242,976,435.96
关联方往来款	10,622,195,280.50	12,390,610,546.81
其他	1,426,012,084.77	2,443,260,064.81
合计	<u>12,219,966,366.11</u>	<u>15,076,847,047.58</u>

(3) 按坏账计提方法分类披露

类别	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	12,219,966,366.11	100.00	54,442,978.24	0.45	12,165,523,387.87
合计	<u>12,219,966,366.11</u>	<u>100.00</u>	<u>54,442,978.24</u>	<u>0.45</u>	<u>12,165,523,387.87</u>

接上表:

类别	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	15,076,847,047.58	100.00	54,510,976.84	0.36	15,022,336,070.74
合计	<u>15,076,847,047.58</u>	<u>100.00</u>	<u>54,510,976.84</u>	<u>0.36</u>	<u>15,022,336,070.74</u>

(4) 坏账准备的情况

类别	期初余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
其他应收坏账准备	54,510,976.84		67,998.60		54,442,978.24
合计	<u>54,510,976.84</u>		<u>67,998.60</u>		<u>54,442,978.24</u>

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款 总额的比例 (%)	坏账准备期 末余额
中海宏洋(深圳)投资集团有限公司	往来款	3,953,775,266.67	1年以内、1-2年、2-3年、 3年以上	32.36	
中海宏洋庐山西海(九江)投资有限公司	往来款	1,709,000,000.00	3年以上	13.99	
中海海富地产(九江)有限公司	往来款	712,904,490.42	1年以内、1-2年	5.83	
西宁中海宏洋房地产开发有限公司	往来款	600,538,103.10	1年以内、1-2年、2-3年	4.91	
中海宏洋地产汕头投资有限公司	往来款	588,820,195.04	1年以内、1-2年	4.82	
合计		7,565,038,055.23		61.91	

(五) 存货

1. 分类列示

项目	期末余额		
	账面 余额	存货跌价准备	账面 价值
开发成本	92,721,457,610.22	1,859,739,216.10	90,861,718,394.12
开发产品	9,597,792,178.10	510,202,064.24	9,087,590,113.86
合计	102,319,249,788.32	2,369,941,280.34	99,949,308,507.98

续表

项目	期初余额		
	账面 余额	存货跌价准备	账面 价值
开发成本	95,286,304,022.03		95,286,304,022.03
开发产品	5,956,159,814.82	485,856,003.24	5,470,303,811.58
合计	101,242,463,836.85	485,856,003.24	100,756,607,833.61

2. 开发产品项目列示如下:

项目名称	地区	竣工时间	2022年期末余额	存货跌价准备	2022期末账面价值
南宁半山壹号	南宁	2022年12月	1,236,771,587.20		1,236,771,587.20
汕头铂悦府	汕头	2021年11月	1,051,508,851.89		1,051,508,851.89
吉林河山郡01	吉林	2022年10月	893,991,211.65		893,991,211.65
中海天钻	柳州	2020年9月	825,303,936.49		825,303,936.49
中海铂悦府项目	兰州	2021年9月	565,656,299.50		565,656,299.50
中海南滨西二区	汕头	2020年11月	517,763,297.69		517,763,297.69
兰州寰宇天下 紫郡	兰州	2022年9月	419,446,708.21		419,446,708.21

项目名称	地区	竣工时间	2022 年期末余额	存货跌价准备	2022 期末账面价值
兰州铂悦世家	兰州	2021 年 12 月	824,569,173.37	461,500,000.00	363,069,173.37
遵义九樾	遵义	2022 年 9 月	275,018,667.75		275,018,667.75
中海左岸	呼和浩 特市	2015 年 12 月	270,220,926.11		270,220,926.11
银川九樾	银川	2022 年 12 月	195,537,010.52		195,537,010.52
汕头悦江府	汕头	2022 年 5 月	171,296,103.80		171,296,103.80
赣州城南壹号	赣州	2022 年 11 月	167,114,759.50		167,114,759.50
丹阳时代都会	丹阳	2022 年 11 月	164,788,603.24		164,788,603.24
遵义新都会	遵义	2022 年 10 月	151,017,900.99		151,017,900.99
清远阅湖花园	清远	2022 年 10 月	138,833,693.06		138,833,693.06
东山 1-4 地块	吉林	2019 年 12 月	135,278,438.61		135,278,438.61
海华花园项目	常州	2021 年 8 月	126,736,914.62		126,736,914.62
河山雅颂	呼和浩 特市	2021 年 12 月	117,979,034.84		117,979,034.84
呼市河山原著	呼和浩 特市	2022 年 6 月	114,915,599.85		114,915,599.85
银川连湖花园一区	银川	2020 年 12 月	112,326,764.19		112,326,764.19
银川半岛华府	银川	2022 年 11 月	89,421,244.98		89,421,244.98
中海城项目	济宁	2021 年 4 月	86,792,766.35		86,792,766.35
银川连湖花园十区	银川	2022 年 10 月	83,188,132.85		83,188,132.85
中海蓝湾	呼和浩 特市	2017 年 8 月	81,062,737.04		81,062,737.04
银川连湖花园九区	银川	2022 年 10 月	79,479,501.17		79,479,501.17
银川连湖花园五区	银川	2020 年 12 月	72,983,567.16		72,983,567.16
银川连湖花园六区	银川	2018 年 12 月	66,075,420.71		66,075,420.71
九樾花园项目	盐城	2022 年 3 月	46,219,123.74		46,219,123.74
中海·枫丹公馆	北京	2015 年 11 月	43,864,394.01		43,864,394.01
合肥熙岸	合肥	2022 年 12 月	42,341,958.74		42,341,958.74
凯旋门 03 地块	汕头	2019 年 9 月	34,430,784.12		34,430,784.12
华樾项目	扬州	2021 年 12 月	30,001,238.42		30,001,238.42
香山路 66 号地块	吉林	2021 年 11 月	29,838,679.14		29,838,679.14
银川连湖花园八区	银川	2021 年 6 月	28,334,501.97		28,334,501.97
寰宇天下花园一区	汕头	2018 年 10 月	28,601,153.48		28,601,153.48
中海华山城	渭南	2022 年 4 月	76,213,016.33	48,702,064.24	27,510,952.09

项目名称	地区	竣工时间	2022 年期末余额	存货跌价准备	2022 期末账面价值
呼市铂悦府	呼和浩特市	2022 年 5 月	24,498,731.05		24,498,731.05
中海御龙湾	呼和浩特市	2013 年 3 月	22,623,548.09		22,623,548.09
银川新都会	银川	2022 年 10 月	19,236,870.26		19,236,870.26
中海紫御华府项目	渭南	2020 年 12 月	17,605,682.95		17,605,682.95
中海阳光玫瑰园项目	惠州	2020 年 9 月	16,761,467.89		16,761,467.89
银川连湖花园七区	银川	2015 年 12 月	15,577,470.97		15,577,470.97
银川连湖花园十二区	银川	2020 年 10 月	15,098,149.24		15,098,149.24
济宁凤凰里	济宁	2022 年 12 月	12,774,832.24		12,774,832.24
御湖熙岸项目	南宁	2018 年 12 月	12,215,000.00		12,215,000.00
国社 5-2 地块	吉林	2019 年 8 月	9,372,603.53		9,372,603.53
绍兴九樾	绍兴	2022 年 3 月	9,024,288.52		9,024,288.52
中海外滩	呼和浩特市	2013 年 9 月	6,505,094.58		6,505,094.58
运河丹堤花园	扬州	2017 年 10 月	3,768,420.94		3,768,420.94
中海凤凰里项目	潍坊	2021 年 9 月	3,339,449.54		3,339,449.54
雍翠峰项目	南宁	2016 年 6 月	2,940,000.00		2,940,000.00
榆苑公寓	北京	1997 年	2,675,104.24		2,675,104.24
凯旋门雅苑	汕头	2019 年 9 月	2,229,215.36		2,229,215.36
中海凯旋门	呼和浩特市	2013 年 6 月	1,854,950.98		1,854,950.98
银川连湖花园二区	银川	2013 年 12 月	1,011,473.53		1,011,473.53
国社 2-2 地块	吉林	2018 年 6 月	966,874.40		966,874.40
兰州凯旋门	兰州	2013 年	685,207.08		685,207.08
紫御江城	吉林	2013 年 7 月	654,724.75		654,724.75
银川连湖花园三区	银川	2015 年 11 月	629,999.96		629,999.96
光大花园	广州	2012 年	596,503.08		596,503.08
中海华庭	兰州	2019 年 7 月	123,321.65		123,321.65
中海广场	兰州	2019 年 7 月	99,489.98		99,489.98
<u>合计</u>			<u>9,597,792,178.10</u>	<u>510,202,064.24</u>	<u>9,087,590,113.86</u>

(六) 其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
预缴税费	2,338,259,343.27	2,514,031,591.15
未抵扣的进项税	599,206,098.19	1,291,559,080.78
合计	<u>2,937,465,441.46</u>	<u>3,805,590,671.93</u>

(七) 债权投资

1. 债权投资情况

项 目	期末余额		期初余额	
	账面余额	减值准备	账面余额	减值准备
委托贷款	300,000,000.00	300,000,000.00	1,100,000,000.00	1,100,000,000.00
合计	<u>300,000,000.00</u>	<u>300,000,000.00</u>	<u>1,100,000,000.00</u>	<u>1,100,000,000.00</u>

(八) 长期股权投资

被投资单位名称	期初余额	本期增减变动			其他	其他权 益变动
		追加 投资	减少 投资	权益法下确认的投 资损益	综合 收益 调整	
一、合营企业						
1、湛江市海创房地产开发有限公司	292,612,203.43			-106,539,787.36		
2、金华市金筑房地产开发有限公司	208,503,460.76			-47,596,804.02		
3、湛江市金顺房地产开发有限公司	184,768,209.92			-75,863,346.81		
4、金华市万赫建筑装饰有限公司	193,229.27			220.88		
5、南京崇茂置业有限公司	1.00	22,275,000.00		-22,275,001.00		
小计	686,077,104.38	22,275,000.00		-252,274,718.31		
二、联营企业						
1、盐城海建置业有限公司	7,262,457.55			49,893,464.57		
2、泰州市中海润泰置业有限公司	24,676,843.25	5,308,333.00		15,586,194.80		
3、北京云建房地产开发有限责任公司	19,884,194.42			6,572,434.10		
4、常州市中海海澄房地产开发有限公司	19,975,932.18	193,000,000.00		-3,993,943.72		
5、中海宏洋（盐城）房地产开发有限公 司	71,642,446.16			11,408,398.35		
6、惠州市海珑房地产开发有限公司	124,721,870.77			-7,338,086.91		
7、徐州威拓房地产开发有限公司	131,589,143.98					

被投资单位名称	期初余额	本期增减变动			其他	
		追加 投资	减少 投资	权益法下确认的投 资损益	综合 收益 调整	其他权 益变动
8、淄博海创置业有限公司	26,250,099.11			-23,425,093.55		
小计	426,002,987.42	198,308,333.00		48,703,367.64		
合计	1,112,080,091.80	220,583,333.00		-203,571,350.67		

接上表：

被投资单位名称	宣告发放现金红利 或利润	本期增减变动 本期计提减 值准备	其他	期末余额	减值准备各期 末余额
一、合营企业					
1、湛江市海创房地产开发有限公司				186,072,416.07	
2、金华市金筑房地产开发有限公司				160,906,656.74	
3、湛江市金顺房地产开发有限公司				108,904,863.11	
4、金华市万赫建筑装饰有限公司				193,450.15	
5、南京崇茂置业有限公司					
小计				456,077,386.07	
二、联营企业					
1、盐城海建置业有限公司				57,155,922.12	
2、泰州市中海润泰置业有限公司				45,571,371.05	
3、北京云建房地产开发有限责任公司	2,010,543.12			24,446,085.40	
4、常州市中海海澄房地产开发有限公司				208,981,988.46	
5、中海宏洋（盐城）房地产开发有限公司				83,050,844.51	
6、惠州市海珑房地产开发有限公司				117,383,783.86	
7、徐州威拓房地产开发有限公司			-131,589,143.98		
8、淄博海创置业有限公司				2,825,005.56	
小计	2,010,543.12		-131,589,143.98	539,415,000.96	
合计	2,010,543.12		-131,589,143.98	995,492,387.03	

（九）投资性房地产

1. 投资性房地产计量模式

（1）采用成本计量模式的投资性房地产

项目	房屋、建筑物	合计
一、账面原值		
1. 期初余额	1,531,524,496.25	1,531,524,496.25
2. 本期增加金额	<u>14,195,232.51</u>	<u>14,195,232.51</u>
(1) 在建工程转入	14,195,232.51	14,195,232.51
(2) 自用房地产或存货转入		
3. 本期减少金额		
4. 期末余额	<u>1,545,719,728.76</u>	<u>1,545,719,728.76</u>
二、累计折旧和累计摊销		
1. 期初余额	262,830,265.17	262,830,265.17
2. 本期增加金额	<u>77,487,541.58</u>	<u>77,487,541.58</u>
(1) 计提或摊销	77,487,541.58	77,487,541.58
3. 本期减少金额		
4. 期末余额	<u>340,317,806.75</u>	<u>340,317,806.75</u>
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	<u>1,205,401,922.01</u>	<u>1,205,401,922.01</u>
2. 期初账面价值	<u>1,268,694,231.08</u>	<u>1,268,694,231.08</u>

(十) 固定资产

1. 总表情况

(1) 分类列示

项目	期末余额	期初余额
固定资产	69,323,496.32	78,699,402.46
固定资产清理		
<u>合计</u>	<u>69,323,496.32</u>	<u>78,699,402.46</u>

2. 固定资产

(1) 固定资产情况

项目	房屋及建筑物	运输工具	办公及其他设备	合计
----	--------	------	---------	----

一、账面原值

项目	房屋及建筑物	运输工具	办公及其他设备	合计
1. 期初余额	112,067,311.83	22,064,029.29	17,446,502.74	151,577,843.86
2. 本期增加金额		<u>363,650.88</u>	<u>1,405,076.51</u>	<u>1,768,727.39</u>
(1) 购置		363,650.88	1,331,130.66	1,694,781.54
(2) 合并增加			73,945.85	73,945.85
3. 本期减少金额		<u>1,097,775.00</u>	<u>902,526.23</u>	<u>2,000,301.23</u>
(1) 处置或报废		1,097,775.00	902,526.23	2,000,301.23
4. 期末余额	<u>112,067,311.83</u>	<u>21,329,905.17</u>	<u>17,949,053.02</u>	<u>151,346,270.02</u>
二、累计折旧				
1. 期初余额	46,605,041.46	16,957,573.20	9,315,826.74	72,878,441.40
2. 本期增加金额	<u>5,603,566.44</u>	<u>1,610,357.38</u>	<u>3,930,709.71</u>	<u>11,144,633.53</u>
(1) 计提	5,603,566.44	1,610,357.38	3,927,984.21	11,141,908.03
(2) 合并增加			2,725.50	2,725.50
3. 本期减少金额		<u>1,097,775.00</u>	<u>902,526.23</u>	<u>2,000,301.23</u>
(1) 处置或报废		1,097,775.00	902,526.23	2,000,301.23
4. 期末余额	<u>52,208,607.90</u>	<u>17,470,155.58</u>	<u>12,344,010.22</u>	<u>82,022,773.70</u>
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	<u>59,858,703.93</u>	<u>3,859,749.59</u>	<u>5,605,042.80</u>	<u>69,323,496.32</u>
2. 期初账面价值	<u>65,462,270.37</u>	<u>5,106,456.09</u>	<u>8,130,676.00</u>	<u>78,699,402.46</u>

(十一) 在建工程

1. 总表情况

(1) 分类列示

项目	期末余额	期初余额
在建工程	1,585,895.79	3,190,085.08
合计	<u>1,585,895.79</u>	<u>3,190,085.08</u>

2. 在建工程

(1) 在建工程情况

项目	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
光大国际中心 地下车库改造	1,585,895.79		1,585,895.79	3,190,085.08		3,190,085.08
合计	1,585,895.79		1,585,895.79	3,190,085.08		3,190,085.08

(十二) 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	37,434,256.62	37,434,256.62
2. 本期增加金额	1,861,583.02	1,861,583.02
3. 本期减少金额	3,433,533.38	3,433,533.38
4. 期末余额	<u>35,862,306.26</u>	<u>35,862,306.26</u>
二、累计折旧		
1. 期初余额	6,873,320.06	6,873,320.06
2. 本期增加金额	<u>7,844,137.92</u>	<u>7,844,137.92</u>
(1) 计提	7,844,137.92	7,844,137.92
3. 本期减少金额	1,555,118.37	1,555,118.37
4. 期末余额	<u>13,162,339.61</u>	<u>13,162,339.61</u>
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	<u>22,699,966.65</u>	<u>22,699,966.65</u>
2. 期初账面价值	<u>30,560,936.56</u>	<u>30,560,936.56</u>

(十三) 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	800,000.00	800,000.00
2. 本期增加金额	87,341.63	87,341.63
3. 本期减少金额		
4. 期末余额	<u>887,341.63</u>	<u>887,341.63</u>

项目	软件	合计
二、累计摊销		
1. 期初余额	666,666.70	666,666.70
2. 本期增加金额	<u>92,130.94</u>	<u>92,130.94</u>
(1) 计提	92,130.94	92,130.94
3. 本期减少金额		
4. 期末余额	<u>758,797.64</u>	<u>758,797.64</u>
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	<u>128,543.99</u>	<u>128,543.99</u>
2. 期初账面价值	<u>133,333.30</u>	<u>133,333.30</u>

(十四) 商誉

项目	期末余额	期初余额
北京中京艺苑置业有限公司	11,649,209.62	11,649,209.62
中海投资渭南有限公司	26,366,959.67	26,366,959.67
<u>合计</u>	<u>38,016,169.29</u>	<u>38,016,169.29</u>

(十五) 长期待摊费用

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
汕头环宇天地与寰宇		233,685.94	25,965.32		207,720.62
市场开办费					
售楼处装修及软装		14,501,849.90	8,459,415.67		6,042,434.23
写字楼装修及软装		3,094,091.27	773,523.51		2,320,567.76
<u>合计</u>		<u>17,829,627.11</u>	<u>9,258,904.50</u>		<u>8,570,722.61</u>

(十六) 递延所得税资产及递延所得税负债

1. 未经抵销的递延所得税资产

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
成本分摊及计提	843,457,310.04	210,864,327.51	411,672,718.60	102,918,179.65
预收房款预计毛利	6,086,272,713.52	1,521,568,178.38	7,107,508,272.96	1,776,877,068.24
可抵扣亏损	133,530,468.60	33,382,617.15	125,602,027.68	31,400,506.92

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
预提应付未付税费等	1,183,439,571.16	295,859,892.79	932,048,134.96	233,012,033.74
合计	8,246,700,063.32	2,061,675,015.83	8,576,831,154.20	2,144,207,788.55

2. 未经抵销的递延所得税负债

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
预缴土地增值税等	1,222,829,124.13	305,707,281.03	1,379,127,145.72	344,781,786.43
合计	1,222,829,124.13	305,707,281.03	1,379,127,145.72	344,781,786.43

(十七) 应付账款

1. 应付账款列示

项目	期末余额	期初余额
应付工程款	9,665,238,263.99	6,763,138,593.39
合计	9,665,238,263.99	6,763,138,593.39

(十八) 预收款项

1. 预收款项列示

项目	期末余额	期初余额
1年以内(含1年)	7,897,334.45	6,515,167.94
1年以上	168,819.80	17,891.12
合计	8,066,154.25	6,533,059.06

(十九) 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	44,388,163,651.32	51,135,208,981.80
合计	44,388,163,651.32	51,135,208,981.80

(二十) 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
一、短期薪酬	8,423,353.49	728,006,282.33	733,376,744.82	3,052,891.00
二、离职后福利中-设定提存计划负债	479,568.83	35,322,062.15	35,791,516.66	10,114.32
三、辞退福利		2,071,983.33	2,071,983.33	

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
四、一年内到期的其他福利				
合 计	8,902,922.32	765,400,327.81	771,240,244.81	3,063,005.32

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
一、工资、奖金、津贴和补贴	8,256,166.60	626,279,339.25	631,908,929.02	2,626,576.83
二、职工福利费	114,404.00	55,029,719.30	55,144,123.30	
三、社会保险费	-483,260.11	19,890,057.80	19,405,693.84	1,103.85
其中：医疗保险费	-533,567.46	18,185,012.62	17,650,341.31	1,103.85
工伤保险费	7,192.48	750,721.77	757,914.25	
生育保险费	34,641.19	451,081.13	485,722.32	
其他	8,473.68	503,242.28	511,715.96	
四、住房公积金	19,309.60	22,164,190.70	22,177,576.30	5,924.00
五、工会经费和职工教育经费	516,733.40	4,642,975.28	4,740,422.36	419,286.32
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
八、其他短期薪酬				
合 计	8,423,353.49	728,006,282.33	733,376,744.82	3,052,891.00

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
1. 基本养老保险	467,198.71	28,667,590.74	29,126,315.77	8,473.68
2. 失业保险费	22,721.08	704,009.54	726,730.62	
3. 企业年金缴费	-10,350.96	5,950,461.87	5,938,470.27	1,640.64
合 计	479,568.83	35,322,062.15	35,791,516.66	10,114.32

(二十一) 应交税费

税费项目	期末余额	期初余额
企业所得税	701,723,885.30	681,817,668.85
增值税	138,783,429.72	21,218,259.07
土地增值税	1,342,334,634.67	1,702,704,468.45
土地使用税	4,453,073.16	2,410,991.77
房产税	1,489,438.38	91,866.68
城市维护建设税	16,632,226.94	5,536,825.77
教育费附加	13,573,526.67	3,930,362.58
代扣代缴个人所得税	5,353,211.78	9,873,468.51

税费项目	期末余额	期初余额
其他	3,665,626.31	908,936.10
<u>合计</u>	<u>2,228,009,052.93</u>	<u>2,428,492,847.78</u>

(二十二) 其他应付款

1. 总表情况

(1) 分类列示

项目	期末余额	期初余额
应付利息		
应付股利	316,642,183.85	7,807,554.14
其他应付款	31,873,851,424.61	41,029,767,229.79
<u>合计</u>	<u>32,190,493,608.46</u>	<u>41,037,574,783.93</u>

2. 应付股利

(1) 分类列示

项目	期末余额	期初余额
中国海外银川投资有限公司	316,642,183.85	7,807,554.14
<u>合计</u>	<u>316,642,183.85</u>	<u>7,807,554.14</u>

3. 其他应付款

(1) 按款项性质列示其他应付款

款项性质	期末余额	期初余额
关联方往来款	24,906,445,635.08	32,690,268,250.33
暂收代收款项	62,312,159.23	32,519,919.17
押金及保证金	236,268,438.78	424,064,469.39
少数股东往来款及其他	6,668,825,191.52	7,882,914,590.90
<u>合计</u>	<u>31,873,851,424.61</u>	<u>41,029,767,229.79</u>

(二十三) 一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	期初余额
1 年内到期的长期借款	4,055,000,000.00	2,674,150,000.00
1 年内到期的应付债券利息	6,705,555.56	
1 年内到期的租赁负债	6,283,425.39	7,830,067.46
<u>合 计</u>	<u>4,067,988,980.95</u>	<u>2,681,980,067.46</u>

(二十四) 其他流动负债

项目	期末余额	期初余额
待转销项税	3,993,406,866.85	745,213,226.33
22 宏洋优	700,000,000.00	
<u>合计</u>	<u>4,693,406,866.85</u>	<u>745,213,226.33</u>

注：2022年7月26日，本集团通过招商证券资产管理有限公司设立“中海宏洋2022年度第1期购房尾款资产支持专项计划”，据此发行优先级资产支持证券，证券简称22宏洋优，证券代码180471，发行总额7亿元，期限364天，票面年利率2.7%，到期一次性付息；以及发行次级资产支持证券，证券简称22宏洋次，证券代码180472，发行总额0.37亿元，期限364天，到期分配剩余收益，由本集团进行认购0.37亿元。

（二十五）长期借款

借款条件类别	期末余额	期初余额
信用借款	11,631,846,000.00	12,604,000,000.00
抵押借款	2,664,000,000.00	1,247,500,000.00
保证借款	11,989,333,333.33	8,928,579,980.00
<u>小计</u>	<u>26,285,179,333.33</u>	<u>22,780,079,980.00</u>
减：一年内到期的长期借款	4,055,000,000.00	2,674,150,000.00
<u>合计</u>	<u>22,230,179,333.33</u>	<u>20,105,929,980.00</u>

（二十六）应付债券

1. 应付债券

项目	期末余额	期初余额
22 宏洋 01	1,000,000,000.00	
<u>合 计</u>	<u>1,000,000,000.00</u>	

2. 应付债券的增减变动：

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额
22 宏洋 01	1,000,000,000.00	2022 年 10 月 24 日	3 年	1,000,000,000.00	
<u>合计</u>	<u>1,000,000,000.00</u>			<u>1,000,000,000.00</u>	

接上表：

债券名称	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还金额	一年内到期	期末余额
22 宏洋 01	1,000,000,000.00	6,705,555.56			6,705,555.56	1,000,000,000.00
<u>合计</u>	<u>1,000,000,000.00</u>	<u>6,705,555.56</u>			<u>6,705,555.56</u>	<u>1,000,000,000.00</u>

注：本集团2022年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（专项用于并购）于2022

年10月28日起在上海证券交易所上市，发行规模10亿元，票面利率3.40%，3年期，按年付息。该债券证券简称为“22宏洋01”，证券代码为“137885”。

（二十七）租赁负债

项目	期末余额	期初余额
租赁付款额	25,068,993.65	33,596,473.21
减：未确认的融资费用	2,792,587.55	3,793,836.42
减：重分类至一年内到期的非流动负债	6,283,425.39	7,830,067.46
合计	15,992,980.71	21,972,569.33

（二十八）递延收益

递延收益情况

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
保障性安居工程补助	2,540,231.93	912,569.95		3,452,801.88	与收益相关的政府补助
合计	2,540,231.93	912,569.95		3,452,801.88	

（二十九）实收资本

投资者名称	期初余额		本期增加	本期减少	期末余额	
	投资金额	所占比例 (%)			投资金额	所占比例 (%)
PANDUE INVESTMENTS LIMITED	4,100,000,000.00	100.00	750,000,000.00		4,850,000,000.00	100.00
合计	4,100,000,000.00	100.00	750,000,000.00		4,850,000,000.00	100.00

注：PANDUE INVESTMENTS LIMITED 已于 2022 年 6 月至 2022 年 12 月期间全部以货币出资完成本期增资 750,000,000.00 元。

（三十）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（或股本溢价）	35,140,886.01	299,427,120.41		334,568,006.42
合计	35,140,886.01	299,427,120.41		334,568,006.42

注：本期资本公积增加，主要原因如下：

2022 年 1 月 28 日，中海宏洋地产集团有限公司收购上海滨湖旅游发展有限公司持有的义乌海创房地产开发有限公司 24% 股权，收购完成后义乌海创房地产开发有限公司成为本集团的全资子公司。本次收购增加资本公积 283,341,714.61 元，具体情况详见附注八、（二）。

2022 年 1 月 28 日，中海宏洋地产集团收购徐州雅建企业管理有限公司持有的徐州润耀地产

有限公司33%股权，收购完成后对徐州润耀地产有限公司的持股比例由34%变更为67%。本次收购增加资本公积16,085,405.80元，具体情况详见附注八、（二）。

（三十一）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	217,308,687.07			217,308,687.07
<u>合计</u>	<u>217,308,687.07</u>			<u>217,308,687.07</u>

（三十二）未分配利润

项目	本期金额	上期金额
调整前上期期末未分配利润	10,454,542,973.60	9,448,222,028.70
前期差错更正		430,932,501.93
调整期初未分配利润调整合计数（调增+，调减-）		430,932,501.93
调整后期初未分配利润	10,454,542,973.60	9,879,154,530.63
加：本期归属于母公司所有者的净利润	420,039,471.08	698,204,352.48
减：提取法定盈余公积		122,815,909.51
期末未分配利润	10,874,582,444.68	10,454,542,973.60

（三十三）营业收入、营业成本

1. 营业收入和营业成本情况

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	33,760,043,160.60	26,627,378,225.24	13,556,350,229.79	10,193,087,402.70
其他业务	51,700,369.16	45,749,331.15	23,305,453.87	22,029,668.35
<u>合计</u>	<u>33,811,743,529.76</u>	<u>26,673,127,556.39</u>	<u>13,579,655,683.66</u>	<u>10,215,117,071.05</u>

（三十四）税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
土地增值税	1,174,546,624.83	432,839,550.59
城市维护建设税	79,494,689.80	26,841,378.87
教育费附加	56,784,557.93	19,352,744.88
土地使用税	46,115,680.11	39,287,105.50
房产税	42,632,226.30	37,120,229.01
印花税	24,306,761.42	42,582,276.06
水利建设基金	10,284,307.98	3,101,739.44
其他	9,216,685.36	3,063,195.12
<u>合计</u>	<u>1,443,381,533.73</u>	<u>604,188,219.47</u>

(三十五) 销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	334,389,300.99	302,392,989.09
广告宣传费	214,176,257.94	327,471,640.01
销售服务费	167,499,114.14	100,833,547.43
经营开拓及招投标费	146,408,538.88	94,789,637.63
品牌使用费	92,972,650.20	37,767,696.70
咨询费	52,120,563.46	29,955,073.53
空置房管理费	22,973,027.09	9,444,659.60
办公费	16,430,991.09	18,420,966.84
长期待摊费用摊销	8,485,380.99	
车辆使用费	6,394,383.57	6,360,639.02
会议费	1,646,124.77	1,692,992.99
差旅费	1,244,604.13	2,069,541.69
折旧费	943,219.36	752,141.69
其他	14,489,832.72	2,363,281.67
<u>合计</u>	<u>1,080,173,989.33</u>	<u>934,314,807.89</u>

(三十六) 管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	230,325,779.14	246,273,916.13
办公费	46,446,703.13	49,178,235.19
咨询费、顾问费	19,148,481.54	19,290,772.65
业务招待费	15,031,428.40	17,571,379.39
折旧费	11,100,232.60	9,388,393.59
差旅费	8,350,140.08	13,318,701.04
物业管理费	6,906,773.60	4,259,127.26
其他	9,233,088.87	10,605,319.71
<u>合计</u>	<u>346,542,627.36</u>	<u>369,885,844.96</u>

(三十七) 财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	162,057,626.52	344,356,308.48
减：利息收入	274,261,868.32	511,513,314.21
手续费	4,763,592.97	12,984,212.98
<u>合计</u>	<u>-107,440,648.83</u>	<u>-154,172,792.75</u>

(三十八) 其他收益

项目	本期发生额	上期发生额
稳岗补贴	447,821.10	201,995.40
其他	53,747,038.24	14,840,289.84
<u>合计</u>	<u>54,194,859.34</u>	<u>15,042,285.24</u>

(三十九) 投资收益

产生投资收益的来源	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-203,571,350.67	-530,132.41
处置长期股权投资产生的投资收益		-3,289,815.15
委托贷款利息	41,296,121.59	66,147,733.22
<u>合计</u>	<u>-162,275,229.08</u>	<u>62,327,785.66</u>

(四十) 信用减值损失

项 目	本期发生额	上期发生额
其他应收款坏账损失	67,998.60	
收回已减值的委托贷款		8,455,168.89
<u>合计</u>	<u>67,998.60</u>	<u>8,455,168.89</u>

(四十一) 资产减值损失

项 目	本期发生额	上期发生额
存货跌价损失	-2,248,416,216.10	
商誉减值损失		-59,924,448.42
<u>合计</u>	<u>-2,248,416,216.10</u>	<u>-59,924,448.42</u>

(四十二) 资产处置收益

项目	本期发生额	上期发生额
固定资产	49,029.13	214,337.87
使用权资产	115,743.56	
<u>合计</u>	<u>164,772.69</u>	<u>214,337.87</u>

(四十三) 营业外收入

1. 分类列示

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
非流动资产处置利得	9,388.18	29,397.35	9,388.18
政府补助	46,000.00	295,700.00	46,000.00
罚没利得	10,632,546.03	11,218,817.67	10,632,546.03

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
违约金收入	35,502,036.91	11,813,003.92	35,502,036.91
少数股权购买差价	14,306,031.17		14,306,031.17
其他	32,599,603.31	2,416,559.42	32,599,603.31
合计	93,095,605.60	25,773,478.36	93,095,605.60

2. 计入当期损益的政府补助

补助项目	本期发生金额	上期发生金额	与资产相关/与收益相关
商务和投补贴	2,000.00		与收益相关
湾头镇奖励收入	14,000.00		与收益相关
财政和金融监督管理局补助		20,000.00	与收益相关
财政国库集中支付中心奖励		10,000.00	与收益相关
株洲市住房和城乡建设局节能装 配式专项资金		200,000.00	与收益相关
银川市金凤区招商引资奖励	30,000.00	65,700.00	与收益相关
合计	46,000.00	295,700.00	

(四十四) 营业外支出

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
对外捐赠		12,448,281.00	
违约金、滞纳金等	17,813,401.46	3,382,725.94	17,813,401.46
其他	2,739,239.03	1,020,816.49	2,739,239.03
合计	20,552,640.49	16,851,823.43	20,552,640.49

(四十五) 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	1,301,209,370.01	909,316,929.66
递延所得税费用	43,873,273.40	-525,510,823.20
合计	1,345,082,643.41	383,806,106.46

2. 会计利润与所得税费用调整过程

项目	本期发生额
利润总额	2,092,237,622.34
按法定/适用税率计算的所得税费用	523,059,405.58
子公司适用不同税率的影响	-427,669.31

项目	本期发生额
调整以前期间所得税的影响	17,411,329.66
非应税收入的影响	46,304,551.61
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	1,694,516.57
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	757,040,509.30
所得税费用合计	<u>1,345,082,643.41</u>

(四十六) 现金流量表项目注释

1. 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
收到其他往来款	2,518,656,501.96	6,518,198,944.81
营业外收入等	47,197,858.12	25,744,081.01
利息收入	251,195,938.43	169,010,808.88
补贴收入	55,107,429.29	14,946,268.42
合计	<u>2,872,157,727.80</u>	<u>6,727,900,103.12</u>

2. 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
其他往来款	9,810,939,706.50	3,104,398,316.10
费用支出	840,955,044.64	744,608,671.05
营业外支出	3,527,602.52	16,851,823.43
银行手续费	4,744,725.05	12,984,212.98
合计	<u>10,660,167,078.71</u>	<u>3,878,843,023.56</u>

3. 收到的其他与投资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
收到的委托贷款还款	1,100,000,000.00	300,000,000.00
收到的借款利息	66,808,832.69	342,502,505.33
合计	<u>1,166,808,832.69</u>	<u>642,502,505.33</u>

4. 支付的其他与投资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
本期支付的委托贷款	300,000,000.00	
合计	<u>300,000,000.00</u>	

5. 支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
支付的租赁负债	8,366,985.09	8,950,406.98
购买子公司少数股东权益支付的价款	728,598,919.42	
归还及分配少数股东款	46,223,239.25	
合计	783,189,143.76	8,950,406.98

(四十七) 现金流量表补充资料

1. 现金流量表补充资料

补充资料	本期发生额	上期发生额
一、将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	747,154,978.93	1,261,553,210.75
加：资产减值准备	2,248,416,216.10	59,924,448.42
信用减值损失	-67,998.60	-8,455,168.89
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	88,629,449.61	46,511,587.69
使用权资产摊销	7,844,137.92	6,873,320.06
无形资产摊销	92,130.94	80,000.03
长期待摊费用摊销	9,258,904.50	
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)	-164,772.69	-214,337.87
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	-9,388.18	-29,397.35
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)		
财务费用(收益以“-”号填列)	138,991,696.63	1,853,803.15
投资损失(收益以“-”号填列)	162,275,229.08	-62,327,785.66
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	82,947,778.80	-690,889,970.84
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	-39,074,505.40	140,939,210.72
存货的减少(增加以“-”号填列)	1,705,671,481.97	-37,749,142,029.05
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	3,130,201,512.99	-2,371,280,292.10
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	-10,576,172,012.67	32,791,142,251.06
其他	-13,899,147.85	-52,776,001.87
经营活动产生的现金流量净额	-2,307,904,307.92	-6,626,237,151.75

二、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

融资租入固定资产

三、现金及现金等价物净变动情况：

补充资料	本期发生额	上期发生额
现金的期末余额	22,389,799,430.15	19,833,986,359.96
减：现金的期初余额	19,833,986,359.96	13,357,532,393.04
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	2,555,813,070.19	6,476,453,966.92

2. 本期支付的取得子公司的现金净额

项目	金额
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	1,295,439,175.25
其中：徐州威拓房地产开发有限公司	271,401,080.58
汕头市海富房地产有限公司	1,024,038,094.67
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	14,309,563.31
其中：徐州威拓房地产开发有限公司	13,922,327.92
汕头市海富房地产有限公司	387,235.39
取得子公司支付的现金净额	1,281,129,611.94

4. 现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	期初余额
一、现金	22,389,799,430.15	19,833,986,359.96
其中：库存现金		
可随时用于支付的银行存款	22,334,520,884.27	19,683,828,029.80
可随时用于支付的其他货币资金	55,278,545.88	150,158,330.16
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
三、期末现金及现金等价物余额	22,389,799,430.15	19,833,986,359.96

（四十八）所有权或使用权受到限制的资产

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	106,428,103.42	房屋按揭保证金
货币资金	37,593,548.47	司法冻结
用于抵押的土地价值	9,541,257,800.00	贷款抵押[注]
合计	9,685,279,451.89	

注：截止期末土地价值用于抵押形成的贷款余额为2,664,000,000.00元。

七、合并范围的变更

（一）非同一控制下企业合并

1. 本期发生的非同一控制下企业合并

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例(%)	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润
合肥启盛房地产开发有限公司	2022-10-20	681,146,480.00	34%	增资入股	2022-10-20	工商变更日		-5,544,805.43
徐州威拓房地产开发有限公司	2022-01-28	117,283,252.58	33%	非同一控制下收购	2022-01-28	工商变更日	343,906.68	-20,170,655.78

注1：2022年10月，全资子公司深圳市建地投资有限公司向合肥启盛房地产开发有限公司增资681,146,480.00元，增资后持股比例为34%，根据章程约定深圳市建地投资有限公司的表决权比例为51%，对合肥启盛房地产开发有限公司实际控制。

注2：徐州威拓房地产开发有限公司本次股权收购后，中海宏洋地产集团持股比例为66%，对其实际控制。

2. 合并成本及商誉

项目	合肥启盛房地产开发有限公司	徐州威拓房地产开发有限公司
合并成本	681,146,480.00	117,283,252.58
其中：现金	681,146,480.00	117,283,252.58
购买日之前持有的股权于购买日的公允价值		131,589,143.98
合并成本合计	681,146,480.00	248,872,396.56
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	681,146,619.77	263,178,287.96
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	-139.77	-14,305,891.40

3. 被购买方于购买日可辨认资产和负债

项目	合肥启盛房地产开发有限公司		徐州威拓房地产开发有限公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：	5,356,309,393.00	5,356,224,681.90	870,128,483.43	870,128,483.43
货币资金	1,953,287,700.00	1,953,287,700.00	13,922,327.92	13,922,327.92
存货	3,403,021,693.00	3,402,936,981.90	855,386,158.21	855,386,158.21
负债：	3,352,936,981.90	3,352,936,981.90	471,373,501.67	471,373,501.67

项目	合肥启盛房地产开发有限公司		徐州威拓房地产开发有限公司	
	购买日	购买日	购买日	购买日
	公允价值	账面价值	公允价值	账面价值
应付账款	2,652,936,981.90	2,652,936,981.90	3,069,779.44	3,069,779.44
其他应付款	700,000,000.00	700,000,000.00	468,303,722.23	468,303,722.23
净资产	2,003,372,411.10	2,003,287,700.00	398,754,981.76	398,754,981.76
减：少数股东权益	1,322,225,791.33	1,322,169,882.00	135,576,693.80	135,576,693.80
取得的净资产	681,146,619.77	681,117,818.00	263,178,287.96	263,178,287.96

（二）同一控制下企业合并

1. 本期发生的同一控制下企业合并

被合并方名称	企业合并中取得的 权益比例（%）	构成同一控制下企业 合并的依据	合并日	合并日的确定依据
中海宏洋地产（银川） 有限公司 接上表	85	合并前后受同一控制	2022年7月30日	取得控制权
合并当期期初至合并日 被合并方的收入	合并当期期初至合并日被合 并方的净利润	比较期间被合并方 的收入	比较期间被合并方 的净利润	
2,140,250,873.44	478,233,695.33	3,508,592,419.07	662,988,130.85	

注：2022年7月30日，子公司深圳市建地投资有限公司（以下简称“深圳建地”）与中国海外银川投资有限公司（简称“海外银川”）签订一致行动协议书，双方约定在银川地产日常经营及重大决策方面，海外银川将表决权委托于深圳建地并予以支持，实现了深圳建地对银川地产的控制，构成了同一控制下企业合并。

2. 合并日被合并方资产、负债的账面价值

项目	中海宏洋地产（银川）有限公司	
	合并日	上期期末
资产	6,545,447,797.14	7,248,907,288.75
负债	4,216,089,030.60	5,397,782,217.54
净资产	2,329,358,766.54	1,851,125,071.21
减：少数股东权益		
取得的净资产	2,329,358,766.54	1,851,125,071.21

（三）其他原因的合并范围变动

序号	子公司全称	主要经营地	注册地	业务性质	变动原因
1	淄博中海宏洋房地产开发有限公司	淄博市	淄博市	房地产业	新设立子公司

序号	子公司全称	主要经营地	注册地	业务性质	变动原因
2	南宁中海宏洋海璟房地产有限公司	南宁市	南宁市	房地产业	新设立子公司
3	南宁中海宏洋海怡房地产有限公司	南宁市	南宁市	房地产业	新设立子公司
4	吉林市怡恒伟业房地产开发有限公司	吉林市	吉林市	房地产业	注销子公司
5	汕头市海富房地产有限公司[注 1]	汕头市	汕头市	房地产业	收购

注 1: 2022 年 3 月, 本集团收购汕头市龙光博皓投资咨询有限公司持有的汕头市海富房地产有限公司 100% 股权, 于 2022 年 3 月开始将汕头市海富房地产有限公司纳入合并范围。本集团取得控制权时, 汕头市海富房地产有限公司的核心资产为持有位于汕头市龙湖区东海岸新城新津片区 E01-15、E01-14 和 E01-16 地块开发中的天誉花园项目, 因此该项收购不构成业务合并, 系资产购买, 本集团将购买成本按购买日所取得各项可辨认资产、负债公允价值为基础进行分配, 不按照企业合并准则进行处理。

八、在其他主体中的权益

(一) 在子公司中的权益

1. 本集团的构成

序号	子公司全称	子公司级次	注册地	业务性质	持股比例 (%)		表决权比例 (%)	取得方式
					直接	间接		
1	深圳市建地投资有限公司	一级	深圳市	房地产业	100		100	收购
2	合肥启盛房地产开发有限公司	二级	合肥市	房地产业		34	51	收购
3	中海宏洋地产(银川)有限公司	二级	银川市	房地产业		15	85	同一控制下合并
4	广州市光大花园房地产开发有限公司	一级	广州市	房地产业	42		42	收购
5	呼和浩特市中海宏洋地产有限公司	一级	呼和浩特市	房地产业	100		100	设立
6	呼和浩特市荣城房地产开发有限公司	一级	呼和浩特市	房地产业	100		100	设立
7	呼和浩特光大环城建设开发有限公司	一级	呼和浩特市	商务服务业	80		80	设立
8	呼和浩特市海巍地产有限公司	一级	呼和浩特市	房地产业	100		100	设立
9	呼和浩特市宏洋海江地产有限公司	一级	呼和浩特市	房地产业	100		100	设立
10	呼和浩特市宏洋海川地产有限公司	一级	呼和浩特市	房地产业	100		100	设立
11	遵义海盛置业有限公司	一级	遵义市	房地产业	70		70	设立
12	遵义中海海润置业有限公司	一级	遵义市	房地产业	80		80	设立
13	中海投资渭南有限公司	一级	渭南市	房地产业	100		100	收购

序号	子公司全称	子公司级次	注册地	业务性质	持股比例 (%)		表决权比例 (%)	取得方式
					直接	间接		
14	渭南中海兴业置业有限公司	二级	渭南市	房地产业		100	100	收购
15	渭南中海兴华置业有限公司	二级	渭南市	房地产业		100	100	收购
16	吉林市中海宏洋房地产开发有限公司	一级	吉林市	房地产业	100		100	设立
17	吉林市怡恒伟业房地产开发有限公司	二级	吉林市	房地产业		70	70	收购
18	吉林市海通房地产开发有限公司	二级	吉林市	房地产业		100	100	设立
19	吉林市海慧房地产开发有限公司	二级	吉林市	房地产业		51	51	设立
20	吉林市中海海华房地产开发有限公司	一级	吉林市	房地产业	85		85	设立
21	淄博中海宏洋房地产开发有限公司	一级	淄博市	房地产业	100		100	设立
22	滁州中海宏洋房地产有限公司	一级	滁州市	房地产业	100		100	设立
23	南宁中海宏洋房地产有限公司	一级	南宁市	房地产业	100		100	收购
24	南宁中海宏洋海悦房地产有限公司	二级	南宁市	房地产业		60	60	设立
25	柳州中海宏洋房地产有限公司	二级	柳州市	房地产业		70	70	设立
26	南宁中海宏洋海璟房地产有限公司	一级	南宁市	房地产业	100		100	设立
27	南宁中海宏洋海怡房地产有限公司	一级	南宁市	房地产业	100		100	设立
28	兰州中海宏洋房地产开发有限公司	一级	兰州市	房地产业	100		100	收购
29	包头市宏洋海创地产有限公司	二级	包头市	房地产业		100	100	设立
30	银川中海海盛置业有限公司	二级	银川市	房地产业		100	100	设立
31	银川中海海悦置业有限公司	二级	银川市	房地产业		100	100	设立
32	吉林市中海海盛房地产开发有限公司	二级	吉林市	房地产业		100	100	设立
33	济宁中海宏洋地产有限公司	二级	济宁市	房地产业		100	100	设立
34	合肥中海海惠房地产有限公司	二级	合肥市	房地产业		100	100	设立
35	合肥中海海瑞房地产开发有限公司	二级	合肥市	房地产业		100	100	设立
36	合肥中海海骏房地产有限公司	二级	合肥市	房地产业		100	100	设立
37	兰州中海海富房地产开发有限公司	二级	兰州市	房地产业		100	100	设立
38	兰州中海海通房地产开发有限公司	二级	兰州市	房地产业		60	60	设立
39	兰州中海海创房地产开发有限公司	二级	兰州市	房地产业		100	100	设立
40	兰州中海环宇商业运营管理有限公司	二级	兰州市	商务服务业		100	100	设立
41	兰州中海海润房地产开发有限公司	二级	兰州市	房地产业		100	100	设立
42	西宁中海海润房地产开发有限公司	二级	西宁市	房地产业		100	100	设立
43	天水中海宏洋房地产开发有限公司	二级	天水市	房地产业		100	100	设立
44	赣州中海海富房地产有限公司	一级	赣州市	房地产业	100		100	设立
45	株洲中海宏洋地产有限公司	一级	株洲市	房地产业	70		70	设立

序号	子公司全称	子公司级次	注册地	业务性质	持股比例 (%)		表决权比例 (%)	取得方式
					直接	间接		
46	株洲中海宏洋商业发展有限公司	一级	株洲市	房地产业	70		70	设立
47	扬州中海宏洋置业有限公司	一级	扬州市	房地产业	100		100	设立
48	济宁中海宏洋置业有限公司	二级	济宁市	房地产业		100	100	设立
49	泰州润通房地产开发有限公司	二级	泰州市	房地产业		70	70	设立
50	盐城旭邦置业有限公司	二级	盐城市	零售业		46	46	收购
51	扬州市海盛房地产开发有限公司	一级	扬州市	房地产业	100		100	设立
52	扬州海发地产置业有限公司	二级	扬州市	房地产业		99.50	99.50	收购
53	丹阳海盛房地产开发有限公司	一级	丹阳市	房地产业	51.22		51.22	设立
54	盐城汇海置业有限公司	一级	盐城市	房地产业	100		100	设立
55	盐城润海置业有限公司	一级	盐城市	房地产业	100		100	设立
56	盐城海洲置业有限公司	二级	盐城市	房地产业		45	45	设立
57	上海中海宏洋置业有限公司	一级	上海市	房地产业	100		100	收购
58	上海金鹤数码科技发展有限公司	二级	上海市	软件和信 息		65	65	收购
59	常州市海盛房地产开发有限公司	一级	常州市	房地产业	100		100	设立
60	常州市中海海润房地产开发有限公司	一级	常州市	房地产业	100		100	设立
61	汕头市中海宏洋地产有限公司	一级	汕头市	房地产业	100		100	设立
62	汕头中海凯旋置业有限公司	二级	汕头市	房地产业		51	51	收购
63	汕头市中海宏洋置业有限公司	一级	汕头市	房地产业	100		100	设立
64	汕头市海学房地产开发有限公司	一级	汕头市	房地产业	100		100	设立
65	汕头市海富房地产有限公司	一级	汕头市	房地产业	100		100	收购
66	泉州市中海海悦房地产开发有限公司	一级	泉州市	房地产业	100		100	设立
67	惠州市海盛房地产开发有限公司	一级	惠州市	房地产业	100		100	设立
68	惠州市海嘉房地产开发有限公司	一级	惠州市	房地产业	50		50	设立
69	清远市中海宏洋房地产开发有限公司	一级	清远市	房地产业	100		100	设立
70	湛江市海通房地产开发有限公司	一级	湛江市	房地产业	50		51	设立
71	潍坊中海海翔地产有限公司	一级	潍坊市	房地产业	100		100	设立
72	潍坊中海海盛地产有限公司	一级	潍坊市	房地产业	100		100	设立
73	潍坊海慧地产有限公司	一级	潍坊市	房地产业	100		100	设立
74	临沂海晟地产有限公司	一级	临沂市	房地产业	100		100	设立
75	徐州海创置业有限公司	一级	徐州市	房地产业	100		100	设立
76	徐州海鑫置业有限公司	一级	徐州市	房地产业	100		100	设立
77	徐州润耀地产有限公司	一级	徐州市	房地产业	67		67	设立
78	徐州威拓房地产开发有限公司	一级	徐州市	房地产业	66		66	收购

序号	子公司全称	子公司级次	注册地	业务性质	持股比例 (%)		表决权比例 (%)	取得方式
					直接	间接		
79	淮安润欣置业有限公司	一级	淮安市	房地产业	100		100	设立
80	淮安淮润地产有限公司	一级	淮安市	商务服务业	42.75		51	设立
81	廊坊市宏洋房地产开发有限公司	一级	廊坊市	房地产业	100		100	设立
82	唐山市中海宏洋房地产开发有限公司	一级	唐山市	房地产业	100		100	设立
83	唐山市中海海富房地产开发有限公司	一级	唐山市	房地产业	100		100	设立
84	北京中海宏洋地产有限公司	一级	北京市	商务服务业	100		100	收购
85	北京华世柏利房地产开发有限公司	一级	北京市	商务服务业	90		90	收购
86	北京中京艺苑置业有限公司	一级	北京市	商务服务业	100		100	收购
87	北京通惠房地产开发有限责任公司	一级	北京市	商务服务业	100		100	收购
88	北京快乐城堡购物中心有限公司	一级	北京市	批发业	100		100	收购
89	绍兴中海宏洋地产有限公司	一级	绍兴市	房地产业	100		100	设立
90	绍兴中海海富置业有限公司	一级	绍兴市	零售业	100		100	设立
91	金华中海宏洋地产有限公司	一级	金华市	房地产业	100		100	设立
92	金华海盛置业有限公司	一级	金华市	房地产业	50		51	设立
93	义乌海创房地产开发有限公司	一级	义乌市	房地产业	100		100	设立

(二) 在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制的子公司的交易

1. 在子公司所有者权益份额的变化情况的说明

2022 年 1 月 28 日, 中海宏洋地产集团有限公司收购上海滨湖旅游发展有限公司持有的义乌海创房地产开发有限公司 24% 股权, 收购完成后义乌海创房地产开发有限公司成为本集团的全资子公司。

2022 年 1 月 28 日, 中海宏洋地产集团收购徐州雅建企业管理有限公司持有的徐州润耀地产有限公司 33% 股权, 收购完成后对徐州润耀地产有限公司的持股比例由 34% 变更为 67%。

2. 交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响

项目	义乌海创房地产开发有限公司	徐州润耀地产有限公司
购买成本对价	423,386,052.86	305,212,866.56
其中: 现金	423,386,052.86	305,212,866.56
非现金资产的公允价值		
购买成本对价合计	423,386,052.86	305,212,866.56
减: 按取得的股权比例计算的子公司净资产份额	214,490,832.27	148,090,156.36

项目	义乌海创房地产开发有限公司	徐州润耀地产有限公司
取得的债权	492,236,935.20	173,208,116.00
差额	-283,341,714.61	-16,085,405.80
其中：调整资本公积（调增）	283,341,714.61	16,085,405.80

（三）在合营企业或联营企业中的权益

1. 重要合营企业或联营企业

合营企业或联营 企业的名称	主要经营地	注册地	业务 性质	持股比例（%）		对合营企业或联营企 业投资的会计处理方 法
				直接	间接	
一、 合营企业						
湛江市海创房地产开发 有限公司	湛江市	湛江市	房地产业	50.00		权益法
金华市金筑房地产开发 有限公司	金华市	金华市	房地产业	50.00		权益法
湛江市金顺房地产开发 有限公司	湛江市	湛江市	房地产业	50.00		权益法
金华市万赫建筑装饰有 限公司	金华市	金华市	建筑装饰、 装修和其他 建筑业		50.00	权益法
南京崇茂置业有限公司	南京市	南京市	房地产业		49.50	权益法
二、联营企业						
盐城海建置业有限公司	盐城市	盐城市	房地产业	35.00		权益法
盐城悦宸房地产开发有 限公司[注 1]	盐城市	盐城市	房地产业		33.00	权益法
泰州市中海润泰置业有 限公司	泰州市	泰州市	房地产业	6.37		权益法
北京云建房地产开发有 限责任公司	北京市	北京市	房地产业	15.00		权益法
中海宏洋（盐城）房地产 开发有限公司	盐城市	盐城市	房地产业	20.00		权益法
惠州市海珑房地产开发 有限公司	惠州市	惠州市	房地产业	50.00		权益法
淄博海创置业有限公司	淄博市	淄博市	房地产业	49.00		权益法
常州市中海海澄房地产 开发有限公司[注 2]	常州市	常州市	房地产业		26.625	权益法

注1：2022年3月2日，盐城润海置业有限公司向盐城悦宸房地产开发有限公司增资199,700,000.00元，增资前持股比例为9.3%，增资后持股比例为33%，截止2022年12月31日，

尚未实缴出资。

注2：2022年3月31日，南宁中海宏洋房地产有限公司向常州市中海海澄房地产开发有限公司增资193,000,000.00元，增资前持股比例为9.3%，增资后持股比例为26.625%。2022年已全部实缴出资。

九、关联方关系及其交易

（一）关联方的认定标准

一方控制、共同控制另一方或对另一方施加重大影响，以及两方或两方以上同受一方控制、共同控制或重大影响的，构成关联方。

（二）本集团的母公司有关信息

母公司名称	母公司对本集团的持股 比例（%）	母公司对本集团的表决权比例 （%）
PANDUE INVESTMENTS LIMITED	100	100
PANDUE INVESTMENTS LIMITED 为中国海外宏洋集团有限公司全资子公司。		

（三）本集团的子公司情况

本集团子公司的情况详见附注八（一）。

（四）本集团的合营和联营企业情况

本集团重要的合营或联营企业详见附注八（二）。

（五）本集团的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本集团关系
安庆中海宏洋房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制
包头市宏洋海富地产有限公司	受同一最终控制方控制
包头市中海宏洋地产有限公司	受同一最终控制方控制
常州市中海海泓房地产有限公司	受同一最终控制方控制
赣州中海海华房地产有限公司	受同一最终控制方控制
桂林中海宏洋房地产有限公司	受同一最终控制方控制
合肥中海宏洋海东房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制
合肥中海宏洋海华房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制
惠州市中海宏洋地产有限公司	受同一最终控制方控制
惠州盈通投资有限公司	受同一最终控制方控制
吉林市中海海富房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制

其他关联方名称	其他关联方与本集团关系
吉林市中海海悦房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制
南宁中海宏洋置业有限公司	受同一最终控制方控制
南通市中海海富房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制
泉州市中海宏洋海创房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制
汕头中海宏洋南滨置业发展有限公司	受同一最终控制方控制
潍坊中海兴业房地产有限公司	受同一最终控制方控制
西宁中海宏洋房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制
徐州海丽置业有限公司	受同一最终控制方控制
盐城润洋置业有限公司	受同一最终控制方控制
扬州海龙置业有限公司	受同一最终控制方控制
扬州市海创房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制
扬州市江都区信泰置业有限公司	受同一最终控制方控制
扬州瘦西湖旅游发展集团有限公司	受同一最终控制方控制
扬州中润置业有限公司	受同一最终控制方控制
银川中海海华置业有限公司	受同一最终控制方控制
中海海富地产（九江）有限公司	受同一最终控制方控制
中海海华南通地产有限公司	受同一最终控制方控制
中海宏洋（南通）投资开发有限公司	受同一最终控制方控制
中海宏洋地产（赣州）有限公司	受同一最终控制方控制
中海宏洋地产（合肥）有限公司	受同一最终控制方控制
中海宏洋地产（九江）有限公司	受同一最终控制方控制
中海宏洋地产（徐州）有限公司	受同一最终控制方控制
中海宏洋地产（盐城）有限公司	受同一最终控制方控制
中海宏洋地产（扬州）有限公司	受同一最终控制方控制
中海宏洋地产汕头投资有限公司	受同一最终控制方控制
中海宏洋恒华置业（常州）有限公司	受同一最终控制方控制
中海宏洋惠州城市建设开发有限公司	受同一最终控制方控制
中海宏洋惠州汤泉开发有限公司	受同一最终控制方控制
中海宏洋庐山西海（九江）投资有限公司	受同一最终控制方控制
中海宏洋置业（常州）有限公司	受同一最终控制方控制
中海润洋置业（扬州）有限公司	受同一最终控制方控制
中海淄博置业有限公司	受同一最终控制方控制
淄博中海海颐置业有限公司	受同一最终控制方控制
合肥中海海飞房地产有限公司	受同一最终控制方控制

其他关联方名称	其他关联方与本集团关系
合肥中海海荣房地产有限责任公司	受同一最终控制方控制
合肥中海宏洋海宸房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制
合肥中海宏洋海晟房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制
合肥中海宏洋海创房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制
合肥中海宏洋海悦房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制
惠州市海平地产有限公司	受同一最终控制方控制
惠州市海平置业有限公司	受同一最终控制方控制
南昌宏洋地产有限公司	受同一最终控制方控制
南宁市平德房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制
南通市中海海润房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制
南通市中海海通房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制
汕头市金城花园房地产有限公司	受同一最终控制方控制
深圳市中宏低碳建筑科技有限公司	受同一最终控制方控制
扬州海富置业有限公司	受同一最终控制方控制
中海宏洋地产（黄山）有限公司	受同一最终控制方控制
中海宏洋惠州控股有限公司	受同一最终控制方控制
中海瘦西湖房地产扬州有限公司	受同一最终控制方控制
中信房地产汕头华鑫有限公司	受同一最终控制方控制
中海宏洋（深圳）投资集团有限公司	受同一最终控制方控制
赣州中海海创房地产有限公司	受同一最终控制方控制
中海创业投资（深圳）有限公司	最终控制方的其他关联方
渭南中海亲颐物业服务有限公司	最终控制方的其他关联方
鹤山天山金属材料制品有限公司	最终控制方的其他关联方
深圳领潮供应链管理有限公司	最终控制方的其他关联方
中国海外集团商标有限公司	最终控制方的其他关联方
中海宏洋物业管理有限公司	最终控制方的其他关联方
中海建筑有限公司	最终控制方的其他关联方
中海物业管理广州有限公司	最终控制方的其他关联方
安徽日晖建设有限公司	最终控制方的其他关联方
广东省美博工程服务有限公司	最终控制方的其他关联方
海纳万商物业管理有限公司	最终控制方的其他关联方
呼和浩特市中海物业服务有限公司	最终控制方的其他关联方
兰州中海海通商业管理有限公司	最终控制方的其他关联方
汕头中海物业服务有限公司	最终控制方的其他关联方

其他关联方名称	其他关联方与本集团关系
深圳市兴海物联科技有限公司	最终控制方的其他关联方
西安中海物业管理有限公司	最终控制方的其他关联方
中国建筑第五工程局有限公司	最终控制方的其他关联方
中国建筑东北设计研究院有限公司	最终控制方的其他关联方
中海（惠州）物业服务有限公司	最终控制方的其他关联方
中海监理有限公司	最终控制方的其他关联方

（六）关联方交易

1. 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

（1）出售商品/提供劳务情况表

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
惠州盈通投资有限公司	委贷利息	32,423,480.08	39,981,656.18
吉林市中海海富房地产开发有限公司	委贷利息	8,338,639.93	14,993,121.07
银川中海海华置业有限公司	委贷利息		11,172,955.97
赣州中海海创房地产有限公司	委贷利息	534,001.58	
南京崇茂置业有限公司	借款利息	2,158.49	

2. 关联担保情况

（1）本公司作为被担保方

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
中国海外宏洋集团有限公司	559,860,000.00	2021-1-11	2024-1-10	未完毕
中国海外宏洋集团有限公司	710,000,000.00	2021-12-31	2024-12-31	未完毕
中国海外宏洋集团有限公司	500,000,000.00	2022-7-5	2025-7-5	未完毕
中国海外宏洋集团有限公司	760,000,000.00	2022-12-21	2025-12-21	未完毕
中国海外宏洋集团有限公司	550,000,000.00	2022-4-25	2029-1-28	未完毕
中国海外宏洋集团有限公司	1,000,000,000.00	2022-10-21	2025-10-21	未完毕
中国海外宏洋集团有限公司	700,000,000.00	2022-7-26	2023-7-26	未完毕
中国海外宏洋集团有限公司	1,000,000,000.00	2022-4-28	2031-4-27	未完毕
中国海外宏洋集团有限公司	1,500,000,000.00	2021-7-14	2026-7-14	未完毕
中海建筑有限公司	119,700,000.00	2021-7-1	2024-7-10	未完毕
中海建筑有限公司	123,000,000.00	2021-7-2	2024-9-28	未完毕

（2）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
合肥中海宏洋海宸房地产开发有限公司	43,050,000.00	2020-7-31	2023-7-31	未完毕
合肥中海海飞房地产有限公司	250,000,000.00	2021-10-28	2024-10-27	未完毕
合肥中海海飞房地产有限公司	50,000,000.00	2021-12-2	2039-12-1	未完毕
西宁中海宏洋房地产开发有限公司	86,100,000.00	2020-11-16	2023-2-1	未完毕
中海宏洋地产（扬州）有限公司	616,000,000.00	2020-10-27	2023-10-19	未完毕
惠州市海平地产有限公司	171,720,000.00	2022-12-30	2025-12-30	未完毕
中海海富地产（九江）有限公司	240,624,999.90	2021-6-21	2024-6-20	未完毕
南通市海洲房地产开发有限公司	156,000,000.00	2022-10-27	2025-10-27	未完毕
南通市海洲房地产开发有限公司	51,000,000.00	2022-11-2	2025-11-2	未完毕
南通市海洲房地产开发有限公司	30,000,000.00	2022-11-7	2025-11-7	未完毕
中海宏洋（深圳）投资集团有限公司	1,600,000,000.00	2021-8-12	2030-8-12	未完毕

3. 关联方资金拆借

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆出				
赣州中海海创房地产有限公司	300,000,000.00	2022-12-8	2024-12-8	出借委托贷款

（七）关联方应收应付款项

1. 应收项目

项目名称	关联方	期末账面金额	期初账面金额
预付款项	鹤山天山金属材料制品有限公司		1,127,016.80
预付款项	深圳领潮供应链管理有限公司	43,404,249.39	35,691,975.49
预付款项	中国海外集团商标有限公司	27,322.62	
预付款项	中海宏洋物业管理有限公司汕头分公司		169,147.26
预付款项	中海建筑有限公司	3,751,539.10	4,691,761.49
预付款项	中海物业管理广州有限公司柳州分公司	40,000.00	40,000.00
其他应收款	中海宏洋（深圳）投资集团有限公司	3,953,775,266.67	5,086,087,834.99
其他应收款	中海宏洋庐山西海（九江）投资有限公司	1,709,000,000.00	1,709,000,000.00
其他应收款	中海海富地产（九江）有限公司	712,904,490.42	805,713,337.87
其他应收款	西宁中海宏洋房地产开发有限公司	600,538,103.10	638,519,266.23
其他应收款	中海宏洋地产汕头投资有限公司	588,820,195.04	713,556,674.95
其他应收款	中海宏洋地产（合肥）有限公司	581,031,824.33	642,947,963.86
其他应收款	吉林市中海海富房地产开发有限公司	441,418,435.91	435,588,435.91

项目名称	关联方	期末账面金额	期初账面金额
其他应收款	盐城悦宸房地产开发有限公司	420,626,799.34	203,824,500.00
其他应收款	淄博海创置业有限公司	320,064,546.48	333,115,623.00
其他应收款	安庆中海宏洋房地产开发有限公司	176,848,961.63	250,000,000.00
其他应收款	吉林市中海海悦房地产开发有限公司	144,343,340.65	266,731,287.21
其他应收款	合肥中海宏洋海华房地产开发有限公司	125,000,000.00	
其他应收款	泉州市中海宏洋海创房地产开发有限公司	100,000,000.00	
其他应收款	中海宏洋（南通）投资开发有限公司	94,352,860.98	8,752,897.98
其他应收款	盐城海建置业有限公司	80,815,112.49	162,581,312.49
其他应收款	合肥中海宏洋海悦房地产开发有限公司	78,200,000.00	
其他应收款	湛江市金顺房地产开发有限公司	76,892,058.30	169,565,000.00
其他应收款	常州市中海海澄房地产开发有限公司	63,816,617.35	837,950,000.00
其他应收款	南京崇茂置业有限公司	51,232,500.00	51,282,000.00
其他应收款	扬州海龙置业有限公司	36,023,754.09	
其他应收款	淄博中海海颐置业有限公司	35,284,393.71	5,000,000.00
其他应收款	中海宏洋（盐城）房地产开发有限公司	35,000,000.00	
其他应收款	合肥中海海飞房地产有限公司	33,582,168.24	
其他应收款	潍坊中海兴业房地产有限公司	30,257,810.74	
其他应收款	中海宏洋地产（盐城）有限公司	25,000,000.00	
其他应收款	包头市宏洋海富地产有限公司	23,344,387.40	100,000,000.00
其他应收款	惠州市海珑房地产开发有限公司	21,547,812.50	131,547,812.50
其他应收款	深圳市中宏低碳建筑科技有限公司	20,122,326.57	
其他应收款	泰州市中海润泰置业有限公司	16,044,166.04	
其他应收款	南宁市平德房地产开发有限公司	5,154,785.94	
其他应收款	南宁中海宏洋置业有限公司	4,844,742.63	8,000,000.00
其他应收款	惠州市海平置业有限公司	4,310,330.80	
其他应收款	中海宏洋惠州汤泉开发有限公司	3,201,075.00	2,500,000.00
其他应收款	湛江市海创房地产开发有限公司	2,789,330.00	16,500,000.00
其他应收款	合肥中海海荣房地产有限责任公司	1,688,430.00	
其他应收款	中海瘦西湖房地产扬州有限公司	1,073,743.20	
其他应收款	汕头中海宏洋南滨置业发展有限公司	1,034,226.74	1,000,000.00
其他应收款	扬州中润置业有限公司	776,930.00	
其他应收款	扬州市海创房地产开发有限公司	727,633.96	
其他应收款	合肥中海宏洋海宸房地产开发有限公司	440,608.40	
其他应收款	扬州海富置业有限公司	187,783.20	

项目名称	关联方	期末账面金额	期初账面金额
其他应收款	中海润洋置业（扬州）有限公司	39,285.00	
其他应收款	惠州市中海宏洋地产有限公司	37,827.65	260,430,000.00
其他应收款	包头市中海宏洋地产有限公司	616.00	
其他应收款	常州市中海海泓房地产有限公司		409,620,000.00
其他应收款	中海宏洋恒华置业（常州）有限公司		100,000,000.00
其他应收款	中海宏洋惠州城市建设开发有限公司		74,278,435.16
其他应收款	盐城润洋置业有限公司		23,607,430.74
其他应收款	合肥中海宏洋海东房地产开发有限公司		12,623,653.26
其他应收款	中海淄博置业有限公司		3,000,000.00
其他应收款	金华市金筑房地产开发有限公司		43,727,768.40

2. 应付项目

项目名称	关联方	期末账面金额	期初账面金额
应付账款	安徽日晖建设有限公司	68,683,180.60	42,586,892.60
应付账款	广东省美博工程服务有限公司兰州分公司	825,445.83	
应付账款	海纳万商物业管理有限公司兰州分公司		593,786.44
应付账款	鹤山天山金属材料制品有限公司		4,821.49
应付账款	呼和浩特市中海物业服务有限公司	641,752.12	
应付账款	兰州中海海通商业管理有限公司	93,556.19	113,033.00
应付账款	汕头中海物业服务有限公司	1,273,745.40	90,533.19
应付账款	深圳领潮供应链管理有限公司	217,297,566.52	1,255,125.97
应付账款	深圳市兴海物联科技有限公司	4,959,805.27	1,607,739.92
应付账款	渭南中海亲颐物业服务有限公司	1,675,939.94	
应付账款	西安中海物业管理有限公司		185,825.84
应付账款	西安中海物业管理有限公司渭南分公司	692,561.96	
应付账款	中国海外集团商标有限公司	97,397,659.77	36,444,651.65
应付账款	中国建筑第五工程局有限公司	1,078,899.44	1,078,899.44
应付账款	中国建筑东北设计研究院有限公司	148,785.00	148,785.00
应付账款	中海（惠州）物业服务有限公司	40,256.67	
应付账款	中海宏洋物业管理有限公司赣州分公司	510,539.39	116,029.70
应付账款	中海宏洋物业管理有限公司兰州分公司	400,215.97	507,671.57
应付账款	中海宏洋物业管理有限公司南宁分公司	1,064,469.32	
应付账款	中海宏洋物业管理有限公司西宁分公司	129,838.64	
应付账款	中海宏洋物业管理有限公司银川分公司	650,635.41	

项目名称	关联方	期末账面金额	期初账面金额
应付账款	中海监理有限公司	5,834,494.13	3,934,263.01
应付账款	中海建筑有限公司	333,841,383.81	159,360,933.10
其他应付款	中海宏洋地产（合肥）有限公司	2,933,834,090.65	1,060,573,455.64
其他应付款	中海宏洋地产（盐城）有限公司	2,425,672,288.58	2,696,552,778.54
其他应付款	中海宏洋（深圳）投资集团有限公司	2,038,433,074.75	214,752,643.37
其他应付款	中海宏洋地产（扬州）有限公司	1,866,666,017.82	2,256,980,948.27
其他应付款	潍坊中海兴业房地产有限公司	1,721,537,248.90	3,240,041,624.99
其他应付款	中海宏洋置业（常州）有限公司	1,518,914,308.01	1,468,709,263.34
其他应付款	南宁中海宏洋置业有限公司	1,490,310,172.62	3,481,616,774.05
其他应付款	西宁中海宏洋房地产开发有限公司	1,321,649,429.37	1,666,924,876.15
其他应付款	中海宏洋恒华置业（常州）有限公司	1,004,455,202.49	1,538,655,202.49
其他应付款	吉林市中海海富房地产开发有限公司	803,165,444.81	1,141,441,112.07
其他应付款	扬州中润置业有限公司	774,852,275.55	1,008,852,275.55
其他应付款	银川中海海华置业有限公司	696,997,982.36	871,997,982.36
其他应付款	中海润洋置业（扬州）有限公司	613,000,000.00	593,000,000.00
其他应付款	扬州市江都区信泰置业有限公司	602,177,250.16	598,844,617.10
其他应付款	南通市中海海富房地产开发有限公司	577,503,148.83	777,503,185.83
其他应付款	中海淄博置业有限公司	560,284,393.71	239,000,000.00
其他应付款	扬州海龙置业有限公司	556,950,068.05	383,019,757.25
其他应付款	中海海华南通地产有限公司	546,048,159.33	546,048,159.33
其他应付款	合肥中海宏洋海华房地产开发有限公司	538,489,223.23	809,564,142.41
其他应付款	中海宏洋（盐城）房地产开发有限公司	273,000,000.00	355,730,000.00
其他应付款	扬州市海创房地产开发有限公司	261,230,874.60	704,530,874.60
其他应付款	中海宏洋地产（徐州）有限公司	228,900,000.00	252,900,000.00
其他应付款	泰州市中海润泰置业有限公司	211,505,757.67	295,597,123.70
其他应付款	PANDUE INVESTMENTS LIMITED	207,630,879.00	207,630,879.00
其他应付款	扬州海富置业有限公司	170,000,000.00	
其他应付款	湛江市海创房地产开发有限公司	140,000,000.00	
其他应付款	合肥中海海飞房地产有限公司	128,750,000.00	
其他应付款	赣州中海海创房地产有限公司	128,246,911.43	993,296,472.56
其他应付款	吉林市中海海悦房地产开发有限公司	121,829,005.32	241,426,030.88
其他应付款	包头市中海宏洋地产有限公司	95,400,000.00	95,400,000.00
其他应付款	中海宏洋地产（赣州）有限公司	89,477,520.41	966,873,066.66
其他应付款	惠州市中海宏洋地产有限公司	50,000,000.00	940,630,997.68

项目名称	关联方	期末账面金额	期初账面金额
其他应付款	徐州海丽置业有限公司	49,058,975.86	693,380,753.40
其他应付款	金华市金筑房地产开发有限公司	40,000,000.00	
其他应付款	包头市宏洋海富地产有限公司	37,917,356.31	81,950,802.17
其他应付款	合肥中海宏洋海悦房地产开发有限公司	33,000,000.00	
其他应付款	惠州盈通投资有限公司	18,411,860.80	793,066,487.14
其他应付款	扬州瘦西湖旅游发展集团有限公司	5,807,866.57	5,807,468.86
其他应付款	中海宏洋惠州城市建设开发有限公司	5,321,707.78	149,835,000.00
其他应付款	桂林中海宏洋房地产有限公司	5,000,000.00	21,243,857.40
其他应付款	惠州市海珑房地产开发有限公司	4,435,735.00	
其他应付款	惠州市海平地产有限公司	3,102,227.00	
其他应付款	中海宏洋惠州汤泉开发有限公司	2,549,585.00	174,501,382.81
其他应付款	合肥中海宏洋海东房地产开发有限公司	2,000,000.00	
其他应付款	合肥中海宏洋海创房地产开发有限公司	1,000,000.00	
其他应付款	惠州市海平置业有限公司	665,543.30	
其他应付款	渭南中海亲颐物业服务服务有限公司	563,976.27	563,976.27
其他应付款	中海宏洋惠州控股有限公司	477,000.00	
其他应付款	中国海外宏洋集团有限公司	215,587.72	
其他应付款	合肥中海宏洋海晟房地产开发有限公司	7,485.82	
其他应付款	泉州市中海宏洋海创房地产开发有限公司		538,001,664.35
其他应付款	中海宏洋地产汕头投资有限公司		178,845,702.33
其他应付款	赣州中海海华房地产有限公司		144,220,899.28
其他应付款	盐城润洋置业有限公司		108,796,940.78
其他应付款	中海宏洋地产（九江）有限公司		92,808,847.45
其他应付款	中海创业投资（深圳）有限公司		538,738,319.50

十、资产负债表日后事项

本集团2023年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）于2023年3月2日起在上海证券交易所上市，发行规模10亿元，票面利率3.9%，3年期。该债券证券简称为“23宏洋01”，证券代码为“138903”。

本集团2023年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）（品种一）于2023年4月7日起在上海证券交易所上市，发行规模12亿元，票面利率3.8%，5年期，附第3年末发行人调整票面利率选择权、发行人赎回选择权和投资者回售选择权。该债券证券简称为“23宏洋02”，证券代码为“115137”。

十一、其他重要事项

(1)截至 2022 年 12 月 31 日,发行人为商品房承购人提供的阶段性连带担保余额为 190.02 亿元;其余对外担保余额为 4.55 亿元,为对泰州城茂房地产开发有限公司的非并表合作项目按股权比例提供担保;除此以外不存在对中海宏洋集团外的担保。

(2) 代偿石明山银行按揭款经济纠纷案件

2014 年 5 月 20 日,本集团之子公司兰州中海宏洋房地产开发有限公司(以下简称“兰州中海地产”)与石明山签订了六份商品房买卖合同,合同约定兰州中海地产向石明山出卖位于兰州市安宁区银滩路街道银安路中海凯旋门第 132 幢 118、119、120、121、122、123 号商品房(以下简称“六套商铺”),付款方式为银行按揭,贷款银行为上海浦东发展银行股份有限公司兰州分行(以下简称“浦发银行兰州分行”)。2014 年 8 月,浦发银行兰州分行与石明山签订《个人购房担保借款合同》,约定石明山从浦发银行兰州分行借款共计 983 万元,借期为十年,自 2014 年 8 月 11 日至 2024 年 8 月 11 日,兰州中海为其贷款担保,担保至办理出房屋他项权证。

2016 年 4 月开始,石明山不能按约清偿本息,出现贷款断供。

浦发银行兰州分行于 2016 年 10 月向甘肃省兰州市中级人民法院提起诉讼,要求石明山、徐玉琴偿还借款本息,兰州中海地产承担连带担保责任。经一审、二审,2017 年 5 月 25 日,法院最终判令被告石明山、徐玉琴支付本金 870 万元及相应利息,兰州中海地产承担连带清偿责任。

2017 年 6 月,兰州中海地产依据判决代石明山、徐玉琴向浦发银行兰州分行还款 966 万元。

2017 年 6 月,兰州中海地产向甘肃省兰州市中级人民法院提起诉讼,要求解除六套商铺的买卖合同,并要求石明山、徐玉琴支付代还款项共计 1066 万元。2017 年 12 月 08 日,甘肃省兰州市中级人民法院作出(2017)甘 01 民初 492 号判决,判令买卖合同解除,石明山向兰州中海地产返还房屋并赔偿兰州中海地产 987 万元及违约金,兰州中海地产向石明山返还购房款。

另因 2014 年 6 月石明山、徐玉琴为第三人向中国建设银行甘肃分行营业部的借款提供担保,第三人未按时还款导致中国建设银行甘肃分行营业部于 2015 年起诉并申请执行担保人石明山、徐玉琴的财产,导致石明山向兰州中海地产购买的六套商铺被查封。虽经兰州中海地产提起执行异议及执行异议之诉,但均被法院驳回,最终六套房屋被法院判令以物抵债用于偿还中国建设银行甘肃分行营业部。

2020 年 9 月,兰州中海地产以(2017)甘 01 民初 492 号民事判决中第三项六套商铺已无法返还,给原告造成重大损失为由,向兰州中院起诉要求石明山、徐玉琴主赔偿损失。经一审、二审,法院最终判决石明山、徐玉琴应赔偿兰州中海地产房屋灭失损失 19,741,176 元。二审判决生效后,兰州中海宏洋已向法院申请执行该判决,兰州受疫情影响,现案件仍在执行中。

此外,公司已查到石明山、徐玉琴持有公司股权的信息,对应的公司注册资本共计 1400 万,已向法院提交财产线索(财产线索如下:①兰州明勇商贸有限责任公司 91%股权 455 万;

②兰州新区明润绿色农业开发有限公司 80%股权 400 万；③兰州明润财务管理服务有限公司 66% 股权 20 万，工商登记显示石明山、徐玉琴在 2022 年 1 月 21 号将股权转让他人；④兰州明润投资有限公司（注销）51%股权 255 万；⑤兰州通广公交广告股份有限公司 48%股权 253 万。徐玉琴：兰州明海商贸有限责任公司 100%股权 100 万。以上合计：1400 万）。

截至财务报表批准报出日，甘肃省兰州市中级人民法院已轮候查封被执行人石明山位于靖远县两层商铺（共计面积 3192.58 平方米），查封石明山名下兰州新区明润绿色农业开发有限公司 80%股权（400 万）、兰州通广公交广告股份有限公司 48%股权（253 万），且仍在查询石明山及徐玉琴其他财产线索。兰州中海地产尚未收到执行财产。

受该石明山经济纠纷案的影响，公司挂账应收石明山的款项金额为 10,216,530.34 元，账龄 3 年以上，因案件正在执行过程中，公司对石明山的财产及其他应收债权有权申请执行，以收回欠款，截至资产负债表日尚未计提坏账准备。

十二、母公司财务报表项目注释

（一）其他应收款

1. 总表情况

（1）分类列示

项目	期末余额	期初余额
应收利息	157,358,850.81	16,014,354.18
应收股利		
其他应收款	34,740,681,634.56	36,061,420,198.09
合计	34,898,040,485.37	36,077,434,552.27

2. 应收利息

（1）应收利息分类

项目	期末余额	期初余额
借款利息	157,358,850.81	16,014,354.18
合计	157,358,850.81	16,014,354.18

4. 其他应收款

（1）按账龄披露

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内（含 1 年）	11,813,339,649.31	26,526,972,854.75
1-2 年（含 2 年）	17,589,689,380.88	7,954,391,690.08
2-3 年（含 3 年）	5,011,194,633.49	1,068,430,000.00

账龄	期末账面余额	期初账面余额
3 年以上	362,457,970.88	547,625,653.26
<u>合计</u>	<u>34,776,681,634.56</u>	<u>36,097,420,198.09</u>

(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
押金	2,393,100.00	32,636,100.00
关联方往来款	34,737,461,349.97	35,848,738,838.87
其他	36,827,184.59	216,045,259.22
<u>合计</u>	<u>34,776,681,634.56</u>	<u>36,097,420,198.09</u>

(3) 按坏账计提方法分类披露

类别	账面余额		期末余额		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备	34,776,681,634.56	100.00	36,000,000.00	0.10	34,740,681,634.56
<u>合计</u>	<u>34,776,681,634.56</u>	<u>100.00</u>	<u>36,000,000.00</u>	<u>0.10</u>	<u>34,740,681,634.56</u>

接上表:

类别	账面余额		期初余额		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备	36,097,420,198.09	100.00	36,000,000.00	0.10	36,061,420,198.09
<u>合计</u>	<u>36,097,420,198.09</u>	<u>100.00</u>	<u>36,000,000.00</u>	<u>0.10</u>	<u>36,061,420,198.09</u>

(4) 坏账准备的情况

类别	期初	本期变动金额			期末余额
	余额	计提	收回或转回	转销或核销	
其他应收坏账准备	36,000,000.00				36,000,000.00
<u>合计</u>	<u>36,000,000.00</u>				<u>36,000,000.00</u>

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款 总额的比例(%)	坏账准备期 末余额
唐山市中海宏洋房地产开发有限公	内部往来	3,407,248,625.88	1 年以内、1-2 年、 2-3 年		9.80

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款 总额的比例 (%)	坏账准备期 末余额
滁州中海宏洋房地产有 限公司	内部往来	2,114,950,000.00	1-2 年	6.08	
扬州中海宏洋置业有限 公司	内部往来	1,803,294,546.45	1 年以内、1-2 年	5.19	
中海宏洋庐山西海（九 江）投资有限公司	内部往来	1,709,000,000.00	3 年以上	4.91	
汕头市中海宏洋置业有 限公司	内部往来	1,664,647,060.70	1 年以内	4.79	
合计		10,699,140,233.03		30.77	

(二) 长期股权投资

项目	期末余额		账面价值
	账面余额	减值准备	
对子公司投资	7,516,745,462.99		7,516,745,462.99
对联营、合营企业投资	786,316,948.42		786,316,948.42
合计	8,303,062,411.41		8,303,062,411.41

接上表:

项目	期初余额		账面价值
	账面余额	减值准备	
对子公司投资	6,994,871,615.87		6,994,871,615.87
对联营、合营企业投资	1,091,910,929.35		1,091,910,929.35
合计	8,086,782,545.22		8,086,782,545.22

1. 对子公司投资

被投资单位	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
深圳市建地投资有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
广州市光大花园房地产开发 有限公司	125,991,000.00			125,991,000.00		
呼和浩特市中海宏洋地产有 限公司	50,000,000.00			50,000,000.00		
呼和浩特市荣城房地产开发 有限公司	15,000,000.00			15,000,000.00		
呼和浩特光大环城建设开发 有限公司	96,000,000.00			96,000,000.00		
呼和浩特市海巍地产有限公	10,000,000.00			10,000,000.00		

被投资单位	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
司						
呼和浩特市宏洋海江地产有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
呼和浩特市宏洋海川地产有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
遵义中海海润置业有限公司	8,000,000.00			8,000,000.00		
中海投资渭南有限公司	490,000,000.00			490,000,000.00		
吉林市中海宏洋房地产开发有限公司	10,000,000.00	40,000,000.00		50,000,000.00		
吉林市中海海华房地产开发有限公司	42,500,000.00			42,500,000.00		
滁州中海宏洋房地产有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
南宁中海宏洋房地产有限公司	20,000,000.00			20,000,000.00		
兰州中海宏洋房地产开发有限公司	1,000,000,000.00			1,000,000,000.00		
赣州中海海富房地产有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
株洲中海宏洋地产有限公司	350,000,000.00			350,000,000.00		
株洲中海宏洋商业发展有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
扬州中海宏洋置业有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00		
扬州市海盛房地产开发有限公司	20,000,000.00			20,000,000.00		
丹阳海盛房地产开发有限公司	210,000,000.00			210,000,000.00		
盐城汇海置业有限公司	20,000,000.00			20,000,000.00		
盐城润海置业有限公司	20,000,000.00			20,000,000.00		
上海中海宏洋置业有限公司	15,000,000.00			15,000,000.00		
常州市海盛房地产开发有限公司	20,000,000.00			20,000,000.00		
常州市中海海润房地产开发有限公司	20,000,000.00			20,000,000.00		
汕头市中海宏洋地产有限公	230,000,000.00			230,000,000.00		

被投资单位	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
司						
汕头市中海宏洋置业有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00		
汕头市海学房地产开发有限公司	510,000,000.00			510,000,000.00		
泉州市中海海悦房地产开发有限公司	210,000,000.00			210,000,000.00		
惠州市海盛房地产开发有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
惠州市海嘉房地产开发有限公司	155,000,000.00			155,000,000.00		
清远市中海宏洋房地产开发有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
湛江市海通房地产开发有限公司	150,000,000.00			150,000,000.00		
潍坊中海海翔地产有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
潍坊中海海盛地产有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
潍坊海慧地产有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
临沂海晟地产有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
徐州海创置业有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
徐州润耀地产有限公司	153,000,000.00	132,004,750.56		285,004,750.56		
淮安淮润地产有限公司	684,000,000.00			684,000,000.00		
廊坊市宏洋房地产开发有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
唐山市中海宏洋房地产开发有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
唐山市中海海富房地产开发有限公司	400,000,000.00			400,000,000.00		
北京中海宏洋地产有限公司	28,000,000.00			28,000,000.00		
北京中京艺苑置业有限公司	30,000,000.00			30,000,000.00		
北京通惠房地产开发有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00		
北京快乐城堡购物中心有限公司	8,380,615.87			8,380,615.87		
绍兴中海宏洋地产有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00		

被投资单位	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
绍兴中海海富置业有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
金华中海宏洋地产有限公司	500,000,000.00			500,000,000.00		
金华海盛置业有限公司	300,000,000.00			300,000,000.00		
义乌海创房地产开发有限公司	684,000,000.00	1,000,000.00		685,000,000.00		
南宁中海宏洋海璟房地产有限公司		20,000,000.00		20,000,000.00		
南宁中海宏洋海怡房地产有限公司		20,000,000.00		20,000,000.00		
汕头市海富房地产有限公司		48,330,000.00		48,330,000.00		
遵义海盛置业有限公司		11,666,700.00		11,666,700.00		
徐州威拓房地产开发有限公司		248,872,396.56		248,872,396.56		
合计	6,994,871,615.87	521,873,847.12		7,516,745,462.99		

2. 对联营企业、合营企业投资

被投资单位名称	期初余额	本期增减变动	
		追加投资	减少投资
一、合营企业			
1、湛江市海创房地产开发有限公司	292,612,203.43		
2、金华市金筑房地产开发有限公司	208,503,460.76		
3、湛江市金顺房地产开发有限公司	184,768,209.92		
小计	685,883,874.11		
二、联营企业			
1、盐城海建置业有限公司	7,262,457.55		
2、泰州市中海润泰置业有限公司	24,676,843.25	5,308,333.00	
3、北京云建房地产开发有限责任公司	19,884,194.42		
4、中海宏洋（盐城）房地产开发有限 公司	71,642,446.16		
5、惠州市海珑房地产开发有限公司	124,721,870.77		
6、徐州威拓房地产开发有限公司	131,589,143.98		
7、淄博海创置业有限公司	26,250,099.11		
小计	406,027,055.24	5,308,333.00	
合计	1,091,910,929.35	5,308,333.00	

接上表：

被投资单位名称	本期增减变动			
	权益法下确认的投 资损益	其他综合 收益调整	其他权益 变动	宣告发放现金红利 或利润
一、合营企业				
1、湛江市海创房地产开发有限公司	-106,539,787.36			
2、金华市金筑房地产开发有限公司	-47,596,804.02			
3、湛江市金顺房地产开发有限公司	-75,863,346.81			
小计	-229,999,938.19			
二、联营企业				
1、盐城海建置业有限公司	49,893,464.57			
2、泰州市中海润泰置业有限公司	15,586,194.80			
3、北京云建房地产开发有限责任公司	6,572,434.10			2,010,543.12
4、中海宏洋（盐城）房地产开发有限公司	11,408,398.35			
5、惠州市海珑房地产开发有限公司	-7,338,086.91			
6、徐州威拓房地产开发有限公司				
7、淄博海创置业有限公司	-23,425,093.55			
小计	52,697,311.36			2,010,543.12
合计	-177,302,626.83			2,010,543.12

接上表：

被投资单位名称	本期增减变动		期末余额	减值准备期末 余额
	本期计提减 值准备	其他		
一、合营企业				
1、湛江市海创房地产开发有限公司			186,072,416.07	
2、金华市金筑房地产开发有限公司			160,906,656.74	
3、湛江市金顺房地产开发有限公司			108,904,863.11	
小计			455,883,935.92	
二、联营企业				
1、盐城海建置业有限公司			57,155,922.12	

被投资单位名称	本期增减变动		期末余额	减值准备期末余额
	本期计提减值准备	其他		
2、泰州市中海润泰置业有限公司			45,571,371.05	
3、北京云建房地产开发有限责任公司			24,446,085.40	
4、中海宏洋（盐城）房地产开发有限公司			83,050,844.51	
5、惠州市海珑房地产开发有限公司			117,383,783.86	
6、徐州威拓房地产开发有限公司		-131,589,143.98		
7、淄博海创置业有限公司			2,825,005.56	
小计		-131,589,143.98	330,433,012.50	
合计		-131,589,143.98	786,316,948.42	

（三）营业收入、营业成本

1. 营业收入和营业成本情况

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	204,503,103.92	215,566,273.76	49,567,703.31	3,846,638.01
其他业务	2,427.18			
合计	204,505,531.10	215,566,273.76	49,567,703.31	3,846,638.01

（四）投资收益

产生投资收益的来源	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	85,000,000.00	1,105,993,000.00
权益法核算的长期股权投资收益	-177,302,626.83	-449,293.86
处置长期股权投资产生的投资收益		22,129,899.14
委托贷款利息	241,307,095.12	287,264,904.33
合计	149,004,468.29	1,414,938,509.61

十三、补充资料

（一）按照证监会《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》的要求，报告期非经常性损益情况

1. 报告期非经常性损益明细

非经常性损益明细	金额	说明
----------	----	----

非经常性损益明细	金额	说明
(1) 非流动性资产处置损益	233,924.95	
(2) 越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免		
(3) 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)	1,703,782.06	
(4) 计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
(5) 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	14,306,031.17	
(6) 非货币性资产交换损益		
(7) 委托他人投资或管理资产的损益		
(8) 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		
(9) 债务重组损益		
(10) 企业重组费用,如安置职工的支出、整合费用等		
(11) 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		
(12) 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		
(13) 与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
(14) 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、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生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、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益		
(15) 单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回		
(16) 对外委托贷款取得的损益	41,296,121.59	
(17) 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		
(18) 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		
(19) 受托经营取得的托管费收入		
(20) 除上述各项之外的其他营业外收入和支出	58,127,645.39	
(21) 其他符合非经常性损益定义的损益项目	118.19	
非经常性损益合计	115,667,623.35	
减: 所得税影响金额	28,916,905.84	
扣除所得税影响后的非经常性损益	86,750,717.51	
其中: 归属于母公司所有者的非经常性损益	87,951,607.99	
归属于少数股东的非经常性损益	-1,200,890.48	



统一社会信用代码

911101085923425568

营业执照

(副本)(15-1)



扫描市场主体身
份码了解更多登
记、备案、许可、
监管信息，体验
更多应用服务。

名称 天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 邱靖之

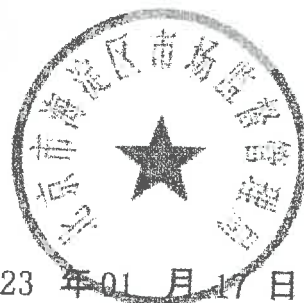
经营范围 审查企业会计报表、出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务；技术开发、技术咨询、技术服务；应用软件服务；软件开发；计算机系统服务；软件咨询；产品设计；基础软件服务；数据处理（数据处理中的银行卡中心、PUE值在1.4以上的云计算数据中心除外）；企业管理咨询；销售计算机、软件及辅助设备。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

出资额 15099万元

成立日期 2012年03月05日

主要经营场所 北京市海淀区车公庄西路19号68号楼A-1和A-5区域

登记机关



2023 年 01 月 17 日

业务专用章
(III)



会计师事务所 执业证书

天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）

名称：

邱靖之

首席合伙人：

主任会计师：

经营场所：

北京市海淀区车公庄西路19号68号楼A-1和
A-5区域

组织形式：

特殊普通合伙

执业证书编号：

11010150

批准执业文号：

京财会许可[2011]0105号

批准执业日期：

2011年11月14日



证书序号：0000175

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：

北京市财政局

二〇一八年七月二十六日

中华人民共和国财政部制



姓名 陈子涵
 Full name
 性别 女
 Sex
 出生日期 1980-10-13
 Date of birth
 工作单位 天职国际会计师事务所有限公司深圳分所
 Working unit
 身份证号码 370481198010130328
 Identity card No.

证书编号: 110002400147
 No. of Certificate

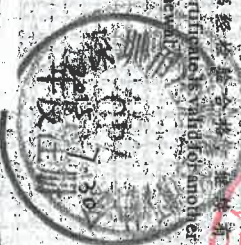
批准注册协会: 深圳市注册会计师协会
 Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2007 年 02 月 28 日
 Date of Issuance

陈子涵



110002400147
 深圳市注册会计师协会



本证书经注册合格, 有效期为一年。
 This certificate is valid for another year after
 this renewal.

年度检验登记
 Annual Renewal Registration

业务专用章
 (III)



姓名 钟钦方
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1989-02-04
Date of birth
工作单位 天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)深圳分所
Working unit
身份证号码 44148119890204271X
Identity card No.



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格, 继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



2020年7月1日

证书编号:
No. of Certificate 110101505244

批准注册协会:
Authorized Institute of CPA 深圳市注册会计师协会
发证日期:
Date of Issuance 2017 年 06 月 05 日